



# Urnenabstimmung vom 27. November 2022

## Botschaft

Am Sonntag, 27. November 2022 findet in der Stadt Sempach die folgende kommunale Urnenabstimmung statt:

**Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter: Bewilligung eines Sonderkredits von 10 Millionen Franken für die Zeichnung des Eigenkapitals im Zusammenhang mit der gemeinnützigen Aktiengesellschaft**

Die Orientierungsversammlung fand anlässlich der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 7. September 2022 betreffend die Auslagerung des Meierhöfli - Wohnen und Pflege im Alter in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft statt.

Stimmberechtigt sind stimmfähige Schweizer Bürgerinnen und Bürger, die bis am 22. November 2022 in Sempach ihren Wohnsitz gesetzlich geregelt haben.

Direkter Link zur vorliegenden Botschaft für die Beschlussfassung sowie weiterführende Unterlagen zum Meierhöfli mittels QR-Code.

Zusätzliche Exemplare der Botschaft und allfällige weitere Ausführungen zum Traktandum können bei der Stadtverwaltung eingesehen, per E-Mail ([stadtverwaltung@sempach.ch](mailto:stadtverwaltung@sempach.ch)) oder telefonisch (041 462 52 00) bestellt, am Schalter bezogen sowie unter [www.sempach.ch](http://www.sempach.ch) heruntergeladen werden.



Das Alters- und Pflegeheim Meierhöfli - Wohnen und Pflege im Alter ist während den letzten 40 Jahren in mehreren Etappen durch die Einwohnergemeinde Stadt Sempach erbaut worden. Die Institution erfreut sich bei den Bewohnenden, Mitarbeitenden sowie Besuchenden einer sehr hohen Beliebtheit. Sie bietet Wohnraum für 60 Bewohnende, die von 75 Mitarbeitenden betreut werden. Seit einigen Jahren kann ein leicht positives Jahresergebnis ausgewiesen werden.

Diese positive Ausgangslage darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass das Gebäude mittlerweile grosse Mängel aufweist. Die umfassende Prüfung der Handlungsoptionen hat ergeben, dass ein Ersatzneubau die künftigen Anforderungen und Bedürfnisse an die Alterspflege am besten erfüllt. Nach Prüfung möglicher Standorte ist der Stadtrat zum Schluss gekommen, dass der sehr attraktive Standort in der Nähe des Städtchens und des Sees die beste Option für einen Neubau bietet und deshalb beibehalten werden soll. Im letzten Herbst wurde ein Projektwettbewerb ausgeschrieben. Das Siegerprojekt PAPILLON der ARGE Meier Gadiant, Luzern / Rogger Ambauen AG, Emmenbrücke und vetschpartner Landschaftsarchitekten, Zürich, besticht durch sein klar strukturiertes und pragmatisches Projekt und bietet entsprechend den kantonalen Vorgaben unverändert Platz für 60 Pflegebetten. Dazu sind zwei Notfall- und Ferienbetten geplant. Im Neubau soll neu auch die Spitex integriert werden. Dank der Positionierung des Neubaus nah bei der und parallel zur Kantonsstrasse besteht die Möglichkeit, in einer späteren Phase die Anlage gegen Westen bedarfsgerecht, zum Beispiel für betreutes Wohnen, zu erweitern.

Damit der Betrieb weiterhin zeitgemäss den Bedürfnissen an ein Pflegeheim und wirtschaftlich erfolgreich geführt werden kann, will der Stadtrat Sempach eine gemeinnützige Aktiengesellschaft errichten.

An der **Gemeindeversammlung vom 7. September 2022** haben die Stimmberechtigten das kommunale Reglement über die gemeinnützige Aktiengesellschaft Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter verabschiedet. Dieses Reglement stellt die Grundlage für die Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft dar. Zusätzlich regelt es die Beteiligung der Stadt Sempach an der neuen Gesellschaft inkl. Veränderungsmöglichkeiten des Aktionariats, die Errichtung des Baurechtsvertrags, die Überführung des bestehenden Betriebs sowie die Überführung des bestehenden Gebäudes sowie des aktuellen Neubauprojekts in die neue Gesellschaft.

Damit die Gesellschaft gegründet werden kann, müssen die Stimmberechtigten zusätzlich an der **Urnenabstimmung vom 27. November 2022** den beantragten Sonderkredit von 10 Millionen Franken bewilligen. Die beantragte Sonderkreditsumme dient der nachhaltigen Ausstattung der Gesellschaft mit Eigenkapital. Somit können einerseits die während der Bauphase eingeplanten Verluste getragen werden, andererseits besteht nach Realisation des Neubaus das notwendige Eigenkapital im Umfang von mindestens 20 % der Bilanzsumme für eine Fremdkapitalbeschaffung. Der beantragte Sonderkredit wird voll ausgenutzt, wenn die Stadt Sempach Alleinaktionärin der neuen Gesellschaft bleibt. Sofern die Einwohnergemeinden Eich und/oder Hildisrieden bis 30. Juni 2023 den Erwerb von jeweils 20 % tätigen, reduziert sich der entsprechende Anteil der Stadt Sempach.

Der Stadtrat dankt Ihnen für die erfolgte Zustimmung zum Reglement und dem Nachtragskredit an der Gemeindeversammlung vom 7. September 2022. Damit die Auslagerung in eine Aktiengesellschaft vollzogen werden kann, ist Ihre Zustimmung zum Sonderkredit an der Urne vom 27. November 2022 als zusätzlicher Schritt zur Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter notwendig. Wir bedanken uns bereits heute, wenn Sie auch diesem wichtigen Schritt zustimmen.

### **Meierhöfli - Wohnen und Pflege im Alter: Bewilligung eines Sonderkredits von 10 Millionen Franken für die Zeichnung des Eigenkapitals im Zusammenhang mit der gemeinnützigen Aktiengesellschaft**

#### **1. Gemeinnützige Aktiengesellschaft - zukünftige Rechtsform**

##### 1.1 Wahl und Merkmale

Nach Prüfung verschiedener Varianten (diverse Formen von Aktiengesellschaften, Stiftung, Gemeindeverband, etc.) hat sich der Stadtrat für eine gemeinnützige Aktiengesellschaft als Eigentümerin und Betreiberin des neuen Alters- und Pflegeheimes ausgesprochen.

Die gemeinnützige Aktiengesellschaft ist weit verbreitet, anerkannt und ermöglicht den notwendigen unternehmerischen Spielraum. Die Interessen der Gemeinden können gewahrt werden. Diese Rechtsform schafft optimale Rahmenbedingungen, um die wachsenden Anforderungen in der Pflegeversorgung auch in Zukunft bedarfsgerecht bewältigen zu können:

- Die unternehmerische Verantwortung und der Gestaltungsspielraum der Führung des Meierhöfli werden ausgebaut. Damit erlangt das Meierhöfli die gleichen Rahmenbedingungen und die gleiche Flexibilität wie private Anbieter.
- Trotz vollständiger Auslagerung der Aufgabe aus der Stadtverwaltung ermöglicht die vorgeschlagene Lösung eine strategische Einflussnahme der Gemeinde als Eigentümerin.
- Die Stadt trägt nach der Verselbständigung kein direktes finanzielles Risiko, da die Aktiengesellschaft einen eigenen, von der Erfolgsrechnung der Gemeinde entkoppelten Finanzhaushalt führt und auch verantwortet.
- Die Finanzierung der Investitionen für den Werterhalt und die Weiterentwicklung bleibt gesichert, da das Unternehmen in der Lage ist, die zukünftigen Investitionen und Herausforderungen zu finanzieren und die erwirtschafteten Ergebnisse im Unternehmen verbleiben. Die Investitionen des Unternehmens konkurrenzieren nicht, wie beim Verbleib in der Gemeinderechnung, mit dem übrigen Investitionsbedarf der Stadt. Sie beeinflussen bzw. belasten auch die Finanzkennzahlen der Stadt Sempach nicht.
- Die vorgeschlagene Lösung bietet die Flexibilität zur Übernahme weiterer öffentlicher Aufgaben und Dienstleistungen sowie zur pragmatischen Vernetzung mit anderen Anbietern in der Versorgungskette.

In den letzten Jahren wurden im Kanton Luzern verschiedene Alters- und Pflegeheime erfolgreich in gemeinnützige Aktiengesellschaften umgewandelt (z. B. Nottwil, Oberkirch, Luzern, Kriens).

## 1.2 Beteiligungsreglement gemeinnützige Aktiengesellschaft Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter

Die Gemeindeversammlung vom 7. September 2022 hat das Beteiligungsreglement über die gemeinnützige Aktiengesellschaft Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter erlassen. Darin sind die Aufgaben und Kompetenzen der Gemeindeorgane und die Finanzierung der Beteiligungen festgehalten. Die Wahrung der Eigentümerrechte nimmt der Stadtrat über die Generalversammlung durch seine Stimmrechte wahr. Zusätzlich dient das Reglement über die gemeinnützige Aktiengesellschaft Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter der Einwohnergemeinde Stadt Sempach als Grundlage für die Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft, die Erstellung des Baurechts, die Überführung des bestehenden Betriebs inkl. Gebäude sowie für die Weiterentwicklung des zukünftigen Neubaus.

## 1.3 Zusammensetzung des Aktionariats

Bei Zustimmung des Sonderkredits wird die Stadt Sempach als Alleineigentümerin die Gesellschaft gründen. Im Rahmen des kommunalen Reglements (siehe auch Ziffer 1.2) haben die beiden Einwohnergemeinden Eich und Hildisrieden bis zum 30. Juni 2023 das Recht, je 20 % der von der Einwohnergemeinde Stadt Sempach gehaltenen Aktien zum von der Einwohnergemeinde Stadt Sempach bezahlten Einstandswert (Erwerbskosten) zu erwerben. Um dies zu ermöglichen, wurden nachfolgende Phasen definiert:

- Phase 1: Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft durch die Einwohnergemeinde Stadt Sempach
- Phase 2: Ausübung der bis 30. Juni 2023 befristeten Kaufoption durch die beiden Einwohnergemeinden Eich bzw. Hildisrieden zur Übernahme von 20 % der emittierten Aktien nach Vorliegen der Genehmigung der Stimmberechtigten
- Phase 3: Finalisierung bzw. Unterzeichnung des erarbeiteten Aktionärsbindungsvertrags

Die gemäss Reglement Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter durch die Stadt zwingend ab 1. Juli 2023 zu haltenden Aktien an der Gesellschaft sind im Verwaltungsvermögen zu bilanzieren. Die übrigen Aktien sind, soweit die Einwohnergemeinden Eich und/oder Hildisrieden ihre Kaufoptionen noch nicht ausgeübt haben, im Finanzvermögen zu bilanzieren. Sobald eine Gemeinde schriftlich kommuniziert, dass sie ihr Kaufrecht nicht ausübt, sind die betroffenen Aktien in das Verwaltungsvermögen zu überführen.

## 2. Eigenkapitalausstattung der Aktiengesellschaft Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter

Die beantragte Sonderkreditsumme von 10 Millionen Franken dient der nachhaltigen Ausstattung der Gesellschaft mit Eigenkapital. Somit können einerseits die während der Bauphase eingeplanten Verluste getragen werden, andererseits besteht nach Realisation des Neubaus das notwendige Eigenkapital im Umfang von mindestens 20 % der Bilanzsumme für eine Fremdkapitalbeschaffung.

Der beantragte Sonderkredit wird voll ausgenutzt, wenn die Stadt Sempach Alleinaktionärin der neuen Gesellschaft bleibt. Sofern die Einwohnergemeinden Eich und/oder Hildisrieden bis zum 30. Juni 2023 jeweils 20 % der Aktien übernehmen, reduziert sich der entsprechende Anteil der Stadt Sempach.

### 2.1. Planbilanz

in 1'000 Franken	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<b>AKTIVEN</b>									
Total Umlaufvermögen	5'046	6'983	3'206	1'352	553	650	1'252	1'358	1'556
Total Anlagevermögen	1'763	2'655	5'890	14'090	23'915	25'213	24'331	23'448	22'566
<b>Total Aktiven</b>	<b>6'809</b>	<b>9'638</b>	<b>9'096</b>	<b>15'442</b>	<b>24'468</b>	<b>25'863</b>	<b>25'583</b>	<b>24'806</b>	<b>24'122</b>
<b>PASSIVEN</b>									
Total kurzfristiges Fremdkapital	296	296	296	255	255	255	255	255	255
Total langfristiges Fremdkapital	513	227	227	7'227	17'527	20'527	20'527	19'827	19'127
Aktienkapital	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000
Reserven für Kapitaleinlagen	3'500	7'000	7'000	7'000	7'000	7'000	7'000	7'000	7'000
übriges Eigenkapital	-500	-885	-1'427	-2'040	-3'314	-4'919	-5'199	-5'276	-5'260
<b>Eigenkapital</b>	<b>6'000</b>	<b>9'115</b>	<b>8'573</b>	<b>7'960</b>	<b>6'686</b>	<b>5'081</b>	<b>4'801</b>	<b>4'724</b>	<b>4'740</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>6'809</b>	<b>9'638</b>	<b>9'096</b>	<b>15'442</b>	<b>24'468</b>	<b>25'863</b>	<b>25'583</b>	<b>24'806</b>	<b>24'122</b>
<i>Eigenkapitalquote</i>	88%	95%	94%	52%	27%	20%	19%	19%	20%

## 3. Würdigung Rechnungskommission

Als Rechnungskommission haben wir für das Alters- und Pflegeheim Meierhöfli - Wohnen und Pflege im Alter einen Sonderkredit in der Höhe von max. Fr. 10'000'000 der Stadt Sempach beurteilt.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung wird mit dem vorliegenden Finanzgeschäft eine in der Gemeindestrategie vorgesehene Leistung umgesetzt. Wir erachten die Rechtmässigkeit, Vollständigkeit, Transparenz, Klarheit, Verständlichkeit, Wahrheit als eingehalten.

Wir empfehlen, den vorliegenden Sonderkredit zu genehmigen.

## 4. Antrag

Der Stadtrat stellt gestützt auf die vorstehenden Ausführungen folgenden Antrag:

1. Beschlussfassung Sonderkredit von insgesamt 10 Millionen Franken für die Zeichnung des Eigenkapitals im Zusammenhang mit der gemeinnützigen Aktiengesellschaft Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter

### Abstimmungsfrage

Stimmen Sie dem Sonderkredit zur Gründung der Aktiengesellschaft Meierhöfli AG - Wohnen und Pflege im Alter im Gesamtbeitrag von Fr. 10'000'000 zu?	Antwort: Ja oder Nein

**Der Stadtrat und die Rechnungskommission empfehlen, der Vorlage zuzustimmen und die Abstimmungsfrage mit Ja zu beantworten.**