



*58 / 08 Bericht und Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat*



*betreffend  
Überführung der Betagtenzentren in  
die Betagtenzentren Emmen AG*

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	3
2.	Ausgangslage .....	3
3.	Öffentlich-rechtliche Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	4
4.	Aktiengesellschaft Betagtenzentren Emmen im Gemeindebesitz.....	4
5.	Steuerung durch die Gemeinde Emmen .....	6
6.	Personal .....	6
7.	Finanzen.....	7
8.	Steuerliche Aspekte .....	8
9.	Umsetzung .....	8
10.	Folgerungen – kurz und bündig.....	9
11.	Anträge.....	13
	Anhang 1 .....	14
	Rechtliche Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	14
	Anhang 2 .....	19
	Aktiengesellschaft Betagtenzentren Emmen im Gemeindebesitz .....	19
	Anhang 3 .....	23
	Steuerung durch die Gemeinde Emmen.....	23
	Anhang 4 .....	28
	Personal.....	28
	Anhang 5 .....	33
	Finanzen .....	33
	Anhang 6 .....	41
	Steuerliche Aspekte.....	41

## 1. Einleitung

Neben der unbestrittenen und dringenden Sanierung des Betagtenzentrums Herdschwand stehen in der Gemeinde Emmen verschiedene weitere und ebenfalls nicht länger aufschiebbare Investitionsvorhaben zur Realisierung und Finanzierung an (Schulanlage Gersag, Verwaltungsgebäude Gersag, Schiessanlage Hüslenmoos, Strassen- und Wasserbauprojekte etc.). Aufgrund der damit verbundenen Finanzierungsbedürfnisse hat der Gemeinderat von Emmen im Auftrag des Einwohnerrates verschiedenste alternative Finanzierungsmodelle einer eingehenden Prüfung und Beurteilung unterzogen. Dabei hat sich ergeben, dass mit der Überführung der Betagtenzentren Emmen in eine gemeindeeigene Aktiengesellschaft mit gemeinnützigem Charakter, weil sie neben der Sicherung der eigenen Betriebe keine Gewinnabsichten verfolgt, die nicht mehr aufschiebbare Sanierung des Betagtenzentrums Herdschwand zum Wohle der Bewohnerinnen und Bewohner, aller Angehörigen und der Mitarbeitenden bald und effizient realisierbar wird. Andere Gründe führen den Einwohnerrat und Gemeinderat nicht dazu, diese Lösungsvariante vorzuschlagen. Die zur Gründung vorgeschlagene Aktiengesellschaft bezweckt deshalb in Erfüllung öffentlicher Aufgaben und als ein in 100%-igem Eigentum der Einwohnergemeinde Emmen stehendes Unternehmen einzig den Betrieb der beiden Alterszentren ALP und Herdschwand. Sämtliche Grundlagen sind so ausgestaltet, dass diese Gesellschaft als gemeinnütziger Betrieb zu führen sein wird. Sollte die Aktiengesellschaft für die Betagtenzentren Emmen nicht gegründet werden können, müsste die heute als zwingend notwendig erachtete Sanierung auf konventionellem Weg in Angriff genommen werden. Damit würde die dringende Sanierung des Herdschwand Betagtenzentrums erneut verzögert. Die von der Gemeinde Emmen aufzunehmenden Finanzmittel für diese Investition würden in die Investitionsrechnung einfließen und diese entsprechend belasten. Die Sanierung des Herdschwand Betagtenzentrums im geplanten Volumen von CHF 30 Mio. könnte aufgrund der Haushaltslage der Gemeinde Emmen mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht wie vorgesehen in dieser Höhe realisiert werden.

## 2. Ausgangslage

Es ist unbestritten, dass das 1976 erbaute Betagtenzentrum Herdschwand saniert werden muss. Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner, Ansprüche der Angehörigen, Arbeitsabläufe und in erster Linie auch die 4-Bett-Zimmer entsprechen nicht mehr den heutigen Vorstellungen an ein zeitgemässes Betagtenzentrum. Aus diesen Gründen sind denn auch in den vergangenen Jahren in der Agglomeration Luzern bereits verschiedene Alterszentren umfassend saniert worden. Auch deshalb muss sich das Betagtenzentrum Herdschwand in einem stark veränderten Markt behaupten. Bereits 1997 hat eine Studie ergeben, dass für die dringend notwendige Sanierung des Zentrums mit Aufwändungen von ungefähr 25 Millionen Franken zu rechnen ist. Der Gemeinderat hat damals deshalb die Sanierung auf unbestimmte Zeit hinausgeschoben. Unbestritten ist auch, dass gestützt auf Haushaltslage der Gemeinde Emmen die Vornahme aller in der Gemeinde anstehenden und notwendigen Sanierungen (Schulhaus Gersag, Zentrum Gersag, im Bereich Strassenbau etc.) nicht realisierbar wer und vor allem auch nicht finanzierbar wäre.

Die Gemeinde Emmen hat deshalb seit 2006 verschiedene Abklärungen und Variantenprüfungen im Zusammenhang mit alternativen Finanzierungsmodellen für die Schulanlagen, das Verwaltungszentrum Gersag und auch die beiden Betagtenzentren Alp und Herdschwand durchgeführt. Dabei wurden bewusst alle heute zur Verfügung stehenden Möglichkeiten eingehend geprüft. Sämtliche neun Lösungsansätze wurden bewertet und auf die mögliche Realisierung beurteilt. Bei der daraus folgenden Gegenüberstellung aller

Varianten ergab sich, dass die Varianten „Übertragung an einen öffentlichen Träger“ (Gründung einer neuen Gesellschaft) sowie die langfristige Nutzungsübertragung an eine private Projektgesellschaft (PPP-Modell) am besten zu verwirklichen wären. In der direkten Gegenüberstellung dieser zwei Optionen wurde dann auch festgestellt, dass die Variante „umfassende langfristige Nutzungsübertragung an private Projektgesellschaft“ (PPP-Modell)“ das grösste wirtschaftliche Potenzial für die Gemeinde Emmen erbringen würde. Die Betagtenzentren könnten modernisiert werden, die Gemeinde würde von der dringend notwendigen Investition entlastet und auch die laufende Rechnung wäre über die gesamte Vertragslaufzeit entlastet worden. Allerdings standen diesen Chancen die längere vertragliche Bindung an einen privaten Partner gegenüber. In der politischen Gesamtbeurteilung fiel die Wahl letztlich auf die Variante „Übertragung an einen öffentlichen Träger“. Für die Variante „Übertragung an einen öffentlichen Träger“ wurden im Rahmen der Variantenvertiefungen wiederum verschiedene rechtliche Ausgestaltungsformen untersucht. Diese ergaben, dass bei dieser Variante unter Betrachtung aller Aspekte die Rechtsform der „Aktiengesellschaft“ am vorteilhaftesten ist. Gestützt auf diese umfassenden und sehr detaillierten Abklärungen hat der Einwohnerrat von Emmen den Gemeinderat an der Sitzung vom 13. Mai 2008 beauftragt, die detaillierten Grundlagen für die Überführung der beiden Betagtenzentren Alp und Herdschwand in eine gemeindeeigene Aktiengesellschaft zu erarbeiten.

Die Grundlagen für das vorliegende Detailkonzept und die Umsetzungsvorbereitung wurden zwischen Juli und Oktober 2008 erstellt. Die Arbeiten wurden in drei Teilprojekten (Recht und Governance, Finanzen sowie Personal) vorangetrieben.

### **3. Öffentlich-rechtliche Grundlagen und Rahmenbedingungen**

Die Überführung der Betagtenzentren Emmen in eine Aktiengesellschaft unterliegt aufgrund der finanziellen Dimension des Geschäfts dem obligatorischen Referendum (vgl. §13 Abs. 2 Gemeindegesetz).

Der Beschluss des Stimmvolks würde an sich genügen, damit der Gemeinderat die Gründung einer Aktiengesellschaft vornehmen und die Betagtenzentren in eine Aktiengesellschaft überführen kann. Aus öffentlich-rechtlichen Gründen und zur Festlegung des Controllings gegenüber der BZE AG sollten diese Fragen aber in der Form eines neuen Gemeindefreglements geregelt werden. Dieses Beteiligungsreglement BZE AG beinhaltet im Wesentlichen die Punkte der öffentlich-rechtlichen Grundlage für die Gründung der BZE AG, die Regelung der Zuständigkeiten von Gemeinderat und Einwohnerrat im Verhältnis zur BZE AG (der Gemeinderat soll die Aktionärsrechte wahrnehmen; der Einwohnerrat führt die Oberaufsicht über die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission) sowie die Regelung, wonach ein Verkauf von Aktien der BZE AG an Dritte die Zustimmung des Einwohnerrates bedarf. Eine allfällige Veränderung im Aktionariat muss deshalb zwingend vom Einwohnerrat abgesegnet werden.

Die Gemeinde Emmen überträgt die Liegenschaften der Betagtenheime Alp und Herdschwand an die BZE AG. Grund und Boden verbleiben bei der Gemeinde Emmen (Übertragung im Baurecht). Für die Zurverfügungstellung des Bodens muss die BZE AG der Gemeinde Emmen einen Baurechtszins zahlen. Diese Lösung entspricht derjenigen der Gemeinde Hochdorf bei der Gründung der Rosenhügel Sonnmatt Alters- und Pflegeheim AG. Der Gemeinderat Emmen vertritt die Auffassung, dass die BZE AG gestützt auf die relevanten rechtlichen Bestimmungen nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht untersteht.

### **4. Aktiengesellschaft Betagtenzentren Emmen im Gemeindebesitz**

Die Einwohnergemeinde Emmen gründet unter der Firma „Betagtenzentren Emmen AG“ eine privatrechtliche AG mit Sitz in Emmen. Diese bezweckt in Erfüllung öffentlicher Aufgaben und

als ein in 100%-igem Eigentum der Einwohnergemeinde Emmen stehendes Unternehmen die Altersbetreuung, durch Erstellung, Betrieb und Unterhalt von Betagtenzentren sowie allfälligen anderen Einrichtungen der institutionellen Altersbetreuung in der Gemeinde Emmen.

Die BZE AG hat im Rahmen der Bestimmungen ihrer gemeinnützigen Charakter und verfolgt nebst der Sicherung der eigenen Betriebe keinerlei Gewinnabsichten. Das Aktienkapital der BZE AG beträgt CHF 19'950'000 und wird durch Sacheinlage liberiert.

Gemäss einem zwischen der Einwohnergemeinde Emmen als Gründerin und der BZE AG in Gründung abzuschliessenden Sacheinlagevertrag und einer zu erstellenden Übernahmebilanz übernimmt die BZE AG von der Einwohnergemeinde Emmen die für den Betrieb der Betagtenzentren nötigen Aktiven sowie Passiven in einem Gesamtwert der zu übertragenden Positionen im Zeitpunkt der Gründung der BZE AG. Als Gegenleistung erhält die Einwohnergemeinde Emmen 19'950 voll liberierte Namenaktien zu je CHF 1'000. Die Differenz zwischen dem Ausgabepreis der Aktien und dem Nennwert wird den gesetzlichen Reserven der BZE AG gutgeschrieben. Die Reserven betragen 20% des Aktienkapitals.

Mit Bezug auf die zu den Betagtenzentren zugehörigen Immobilien beschränkt sich die Sacheinlage der Einwohnergemeinde Emmen auf die Gebäulichkeiten und Einrichtungen. Die Einwohnergemeinde bleibt Eigentümerin von Grund und Boden und überträgt diese der BZE AG im Baurecht. Die Begründung der entsprechenden selbständigen und dauernden Baurechte erfolgt im Rahmen des hiervor erwähnten, öffentlich zu beurkundenden Sacheinlagevertrages.

Durch die Überführung der Betagtenzentren in eine AG verändern sich die Vermögensverhältnisse der Einwohnergemeinde Emmen nicht. Aus Sicht des öffentlichen Finanzrechts findet eine Überführung von Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen in Form einer Beteiligung statt. Die Aktien des neuen Unternehmens befinden sich im Alleinbesitz der Einwohnergemeinde, d.h. diese bleibt Alleineigentümerin des gesamten Unternehmens.

Als Alleinaktionärin verfügt die Einwohnergemeinde Emmen mit Bezug auf die BZE AG über sämtliche Vermögens-, Informations- und Mitbestimmungsrechte. Sie kann alle Beschlüsse der Generalversammlung fassen und auch den Verwaltungsrat und die Revisionsstelle der Gesellschaft wählen.

Die Aufbauorganisation der BZE AG wird im Grundsatz analog zur heutigen Organisationsform der Betagtenzentren Emmen sein. Über der heute für den Betrieb der Betagtenzentren zuständigen Geschäftsleitung (Zentrenleiter Betagtenzentren Emmen) steht ein Verwaltungsrat als oberstes geschäftsführendes Organ. Die Einwohnergemeinde Emmen als Aktionärin kann den Verwaltungsrat als effizientes, fachlich gut abgestütztes Führungsorgan ausgestalten.

Der Verwaltungsrat der BZE AG erlässt gestützt auf die Gesellschaftsstatuten ein Organisationsreglement, welches die operative Geschäftsführung der BZE AG ganz an die Geschäftsleitung überträgt. Dem Gesamt-Verwaltungsrat sollen dabei aber neben den unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben bzw. Pflichten nach Art. 716a OR weitere Pflichten vorbehalten bleiben, namentlich die Genehmigung wichtiger Geschäfte. Es ist vorgesehen, dass die Einwohnergemeinde Emmen mit den von ihr in den Verwaltungsrat delegierten Verwaltungsräten Mandatsverträge abschliesst, damit das Verwaltungsratsmandat im Rahmen des Gesetzes, der Statuten und der guten Sitten nach Massgabe der Weisungen der Einwohnergemeinde ausgeübt werden muss.

Um die Liquidität der neu zu gründenden Gesellschaft bei Bedarf sicherzustellen, ist ferner vorgesehen, dass die Einwohnergemeinde Emmen der zu gründenden BZE AG gegebenenfalls ein Darlehen in der Höhe von maximal CHF 3 Mio. gewährt. Dies entspricht auch der Lösung der Gemeinde Hochdorf, welche bei der Gründung der Rosenhügel Sonnmatt Alters- und Pflegeheim AG, ebenfalls ein Aktionärsdarlehen zur Sicherstellung der Liquidität gewährt hat.

## **5. Steuerung durch die Gemeinde Emmen**

Die Ermächtigung zur Gründung der BZE AG soll in einem Gemeindereglement festgelegt werden, welches die Grundsätze der Beteiligung der Gemeinde Emmen an der BZE AG regelt.

Die Gemeinde Emmen ist Alleineigentümerin der BZE AG. Sie besitzt sämtliche Aktien. Dies ermöglicht es der Gemeinde als Alleinaktionärin alle Beschlüsse der Generalversammlung zu fassen und auch Verwaltungsrat und Revisionsstelle zu wählen.

Der Gemeinderat handelt als Aktionär und vertritt die Interessen der Eigentümer. Als Alleinaktionär kann er alle Beschlüsse der Generalversammlung fassen und auch Verwaltungsrat und Revisionsstelle wählen. Er legt die Eigentümerstrategie fest, vertritt die Interessen der Gemeinde Emmen gegenüber der BZE AG und nimmt die Aktionärsrechte wahr. Als Aktionär genehmigt er Jahresbericht und Jahresrechnung. Gleichzeitig kann sich der Gemeinderat die Genehmigung von wichtigen Reglementen (Organisationsreglement, Personalreglement, Beherbergungsreglement) vorbehalten und er schliesst mit der BZE AG einen Leistungsauftrag ab. Die detaillierte Aufzählung der Kompetenzen des Gemeinderats ist Anhang 3 ersichtlich.

Der Gemeinderat ist im Verwaltungsrat der BZE AG vertreten. Neben der gemeinderätlichen Vertretung ist bei der Zusammensetzung des Verwaltungsrates darauf zu achten, dass die erforderlichen Fachkompetenzen in den Teilbereichen Gesundheit/Alter (Teilbereich 1), Finanzen/Immobilien (Teilbereich 2) und Unternehmensführung/Betriebswirtschaft (Teilbereich 3) vertreten sind. Aus diesem Grund soll jeder Teilbereich mit politisch unabhängigen Fachleuten im Verwaltungsrat vertreten sein.

Ausgehend von der Annahme dass der Verwaltungsrat aus 5 Personen (inkl. Präsident) bestehen soll, soll der Gemeinderat durch mindestens 2 Mitglieder im Verwaltungsrat vertreten sein. Auf diese Weise kann der Einfluss des Gemeinderates im VR gewährt werden. Durch ihre Vertretung im Verwaltungsrat der BZE AG hat es die Gemeinde in der Hand, wichtige Steuerungs- und Controllingmechanismen zu bestimmen, mit welchen unteren anderem die strategische Ausrichtung, die personelle Besetzung von Schlüsselpositionen sowie die Leistungserbringung durch die BZE AG sichergestellt werden. Der Gemeinderat kann sich durch seine Mitglieder im VR über die laufenden Geschäfte der BZE AG regelmässig informieren lassen.

Der Einwohnerrat nimmt über die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission die Oberaufsicht wahr. Im Weiteren legt er auch das Beteiligungsverhältnis der Gemeinde an der BZE AG fest. Ein Verkauf von Anteilen der BZE AG bedarf somit der expliziten Zustimmung des Einwohnerrats. Ferner verfügt der Einwohnerrat über Informationsrechte bzgl. Erreichung der strategischen Ziele und Erfüllung des Leistungsauftrags. Der Einwohnerrat nimmt Einsicht in Jahresbericht und Jahresrechnung der BZE AG. Die detaillierte Aufzählung der Kompetenzen des Einwohnerrats ist im Anhang 3 ersichtlich.

## **6. Personal**

Die Mitarbeitenden der Betagtenzentren verfügen heute über öffentlich-rechtliche Anstellungsverhältnisse. Die Anstellungsbedingungen sind im Personalreglement und in der Verordnung zum Personalreglement der Gemeinde festgelegt. Die Überführung in die BZE AG sieht vor, dass sämtliche angestellte Personal in die neue BZE AG übertragen und nach den Bestimmungen des OR angestellt werden. Zudem finden die Bestimmungen des Arbeitsgesetzes und der dazugehörigen Verordnung Anwendung. Die Stellenprofile beim (formell) neuen Arbeitgeber BZE AG bleiben unverändert.

Im Vergleich zu den bisherigen Anstellungsverträgen wurden neben der Änderung der gesetzlichen Bestimmungen neu die Kapitel Überstunden, Lohnzahlung bei Abwesenheiten, Ferien, Pensionskasse und Schweigepflicht aufgenommen. Somit sind im Anstellungsvertrag übersichtlich die wichtigsten Regelungen des Arbeitsverhältnisses enthalten. Die

Bestimmungen im Detail sind im Personalreglement sowie in Spezialreglementen der BZE AG aufgeführt. Das neue Personalreglement der BZE AG, deckt sich weitgehend mit den heutigen Bestimmungen des Personalreglements der Gemeinde Emmen.

Die BZE AG wird das Lohnsystem der Gemeinde Emmen übernehmen. Die Mitarbeitenden werden somit weiterhin Anspruch eine funktions-, leistungsgerechte und arbeitsmarktorientierte Entlöhnung haben.

Die Angestellten der BZE AG bleiben weiterhin bei der Pensionskasse der Gemeinde Emmen versichert. Die Gemeinde übernimmt die Garantie für die aktuell bestehende Deckungslücke. Es wird ein Anschlussvertrag mit der Pensionskasse der Gemeinde Emmen abgeschlossen. Im Rahmen dieses Anschlussvertrages sind die Einzelheiten für die Übertragung der betroffenen Destinatäre aus dem allgemeinen Bestand "Gemeindepersonal" in den neuen Bestand "Anschlussvertrag" zu regeln.

## **7. Finanzen**

Durch die Überführung der Betagtenzentren Emmen in eine Aktiengesellschaft nach OR 620 wird die Gemeinde von der direkten Führung der Betagtenzentren entlastet. Gleichzeitig werden ihr die Geschäftsergebnisse der BZE AG nicht mehr direkt zugerechnet. Die Mitspracherechte der Gemeinde bleiben allerdings erhalten, da die BZE AG zu 100% im Gemeindebesitz ist. Betreffend der zu tätigen Investitionen heisst dies, dass solche neu über die Aktiengesellschaft laufen und nicht mehr in die Investitionsrechnung der Gemeinde eingehen. Die Investitionsrechnung der Gemeinde Emmen wird somit entlastet.

Durch die Überführung in eine AG werden die Tätigkeiten in Zusammenhang mit den Betagtenzentren von den Tätigkeiten der Gemeinde getrennt. Geld- und Leistungsflüsse zwischen der Gemeinde Emmen und der neuen BZE AG werden wie unter Dritten vollzogen werden.

Um die finanzielle Entwicklung der BZE AG abschätzen zu können, wurde ein detaillierter Business Plan erstellt. Die darin enthaltenen Annahmen wurden sowohl mit der Finanzdirektion als auch mit Betagtenzentrenleitung diskutiert und gemeinsam festgelegt. Die Annahmen können als realistisch für das berechnete Basisszenario („Base Case“) bezeichnet werden. Die Annahmen wurden zusätzlich mittels Sensitivitätsanalysen „getestet“. Der Business Plan zeigt, dass bis zu Beginn der Sanierung davon auszugehen ist, dass die Betagtenzentren relativ hohe Ertragsüberschüsse erzielen. Aufgrund der Sanierungsinvestitionen erhöhen sich ab dem Jahr 2012 die Abschreibungen sowie die Finanzierungskosten. In den Jahren 2012 bis 2017 steigt der Zinsaufwand signifikant. Der Abschreibungsaufwand verdoppelt sich im Jahr des Sanierungsabschlusses. Diese Aufwandsteigerungen werden die Erfolgsrechnung der BZE AG belasten. Gemäss den Berechnungen im Business Plan wird die BZE AG deshalb in den Jahren 2014 bis 2022 rote Zahlen schreiben. Dank der hohen Eigenkapitalausstattung kann dies die BZE AG allerdings über diese längere Periode verkraften, ohne dass es zu einer Überschuldung kommt. Gemäss dem Business Plan liegt die Liquidität der BZE AG unter den getroffenen Annahmen in keinem Jahr in einem kritischen Bereich.

Der Business Plan zeigt, dass die BZE AG finanziell selbsttragend operieren kann, vorausgesetzt:

- sie verfügt von Beginn an über eine angemessene Eigenkapitalbasis.
- die zu finanzierenden Investitionen werden möglichst kostenoptimal eingesetzt, insbesondere weil die Investitionen keine potenziellen Ertragssteigerungen mit sich ziehen.
- die Betagtenzentren können weiterhin eine konstant hohe Auslastung erreichen.

- die in den ersten Jahren erzielten Gewinne verbleiben in der AG damit eine gute Eigenkapitalbasis aufgebaut werden kann.
- die angenommenen Einsparpotentiale und Ertragsstrukturoptimierungen können realisiert werden.
- die Finanzierungskosten resp. Zinssätze für das Fremdkapital bewegen sich im Rahmen der gemachten Annahmen.

Das Modell reagiert sensibel auf Veränderungen des Zinsniveaus. Für die Berechnungen des diesem Bericht zugrunde liegenden Business Plans wurde von einem langfristigen Fremdkapitalzinssatz von 4% ausgegangen. Steigt dieser Zinssatz über die Marke von 4.5 % kann die BZE AG ohne anderweitige Einsparungen bspw. bei den Baukosten nicht mehr selbsttragend operieren. Der momentane Zinssatz liegt bei 3.4 %.

Die Ausgliederung der Betagtenzentren in eine AG haben folgende Auswirkungen auf die laufende Rechnung und die Bestandesrechnung der Gemeinde Emmen hat:

Der Saldo der laufenden Rechnungen verändert sich kaum (Erlösminderungen gleichen sich über Erlössteigerungen fast aus).

Durch die Ausgliederung können stille Reserven in der Höhe von rund CHF 16 Mio. realisiert werden (einmaliger Buchgewinn). Die Investitionsrechnung wird bei der geplanten Sanierung der Betagtenzentren nicht belastet (ca. 34 Mio. netto). Insgesamt resultiert daraus ein positiver Effekt für die Bestandesrechnung. Statt einer Zunahme der Verschuldung kann diese durch den Buchgewinn verringert werden.

## **8. Steuerliche Aspekte**

Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten wurde eine Abgaben- / Steuerbefreiung der BZE AG abgeklärt. Das Ruling mit den Steuerbehörden hat ergeben, dass der BZE AG bei den Staats- und allgemeinen Gemeindesteuern sowie der direkten Bundessteuer die Steuerbefreiung für Gewinn und Kapital gewährt. Ferner ist die BZE AG auch von der Emissionsabgabe befreit.

Die Überführung der Immobilien bzw. der Gebäude allein von der Gemeinde Emmen auf die BZE AG hat keine Grundstückgewinnsteuerfolgen. Die Transaktion der Immobilien bzw. der Gebäude allein von der Gemeinde Emmen auf die BZE AG ist gleichzeitig von der Handänderungssteuer befreit.

Die Steuerbefreiung erfolgt unter Vorbehalt, dass in den Statuten der BZE AG ausdrücklich die Jahresdividende auf 3.5 % p.a. beschränkt (kantonale Vorgabe) und eine allfällige Auszahlung von Tantiemen ausgeschlossen wird. Ebenso muss in den Statuten festgehalten sein, dass die Auszahlung eines allfälligen Liquidationsüberschusses ausschliesslich einem gemeinnützigen Zweck zugute kommen soll. Im vorliegenden Statutenentwurf wurden die Vorgaben der Steuerbehörden so umgesetzt.

Die Abklärungen bezüglich MWST haben ergeben, dass die BZE AG vor allem Umsätze, welche von der Steuer ausgenommene sind (Leistungen des Alters- und Pflegeheims), sowie Nicht-Umsätze (Subventionen) erzielt. Die Restaurationsleistungen sind allerdings steuerbare Umsätze, die weiterhin der Mehrwertsteuer unterliegen (ab einem Jahresumsatz von CHF 150'000, was bei den Betagtenzentren Emmen der Fall ist).

## **9. Umsetzung**

Der politische Prozess sieht vor, dass der Einwohnerrat sich in zwei Lesungen mit dem Bericht und Antrag befasst. Bei Annahme des Berichts und Antrags würde die Volksabstimmung am 17. Mai 2008 stattfinden. Die Stimmberechtigten beschliessen an der Volksabstimmung über ein Gesamtpaket, welches folgende Elemente enthält:



- Zustimmung zur Überführung der Betagtenzentren Emmen in eine Aktiengesellschaft.
- Beschluss über das neue Beteiligungsreglement BZE AG.
- Zustimmung zu den finanziellen Auswirkungen, insbesondere Sacheinlage eines Baurechtsgrundstückes; evt. auch zur Überführung von Verwaltungsvermögen in Finanzvermögen.
- Kompetenz an den Gemeinderat zur Umsetzung der Beschlüsse.

## 10. Folgerungen – kurz und bündig

### Was bleibt gleich bzw. was ändert nicht?

Die wichtigsten Gemeinsamkeiten zwischen der heutigen Situation und der neuen BZE AG sind: Die Betagtenzentren bleiben zu 100% im Gemeindebesitz; die Leistungs- und Qualitätsstandards sind dieselben; das Personal hat weiterhin die gleiche Entlohnung und verbleibt bei der Pensionskasse der Gemeinde Emmen; es gibt praktisch keine Auswirkungen auf die Laufende Rechnung.

### Die wichtigsten Punkte im Detail:

- **Betagtenbetreuung:** Die Betagtenbetreuung ist und bleibt eine öffentliche Aufgabe der Gemeinde. Im Mittelpunkt bleiben unabhängig von der Überführung in eine Aktiengesellschaft die Bewohnerinnen und Bewohner der Betagtenzentren. Mittels des Leistungsauftrags stellt die Gemeinde auch inskünftig sicher, dass die BZE AG genügend Bettenkapazitäten zur Verfügung stellt und ihre Produkte/Dienstleistungen gemäss den definierten Leistungs- und Qualitätsstandards erbringt.
- **Eigenwirtschaftlichkeit:** Die im heutigen Status Quo gegebene Spezialfinanzierung muss sich über Einnahmen selbst finanzieren, was bedeutet, dass die Betagtenzentren bereits heute selbsttragend operieren müssen. Auch die BZE AG wird, gemäss den Berechnungen im Business Plan selbsttragend sein und sich selbst finanzieren können.
- **Subjektbezogene Taxzuschüsse durch die Gemeinde:** Für Leistungen im Rahmen der Pflege- und Grundtaxen besteht eine Kostenpflicht der Gemeinde bei Hilfsbedürftigkeit der Betagten (subjektbezogene Zuschüsse). Diese Pflicht besteht weiterhin auch bei einer BZE AG.
- **Objektbezogene Taxzuschüsse durch die Gemeinde:** Sowohl im Status Quo als auch bei einer BZE AG besteht keine objektbezogene Defizitdeckungsgarantie, d.h. reichen die Erträge nicht die Kosten zu tragen, so gleicht die Gemeinde den Fehlbetrag grundsätzlich nicht aus. Das Ergebnis der Betagtenzentren hat bereits heute wie auch bei einer allfälligen BZE AG keinen direkten Einfluss auf das Ergebnis der laufenden Rechnung der Gemeinde Emmen, da Gewinne / Verluste dem Spezialfonds bzw. den Reserven der AG belastet / gutgeschrieben werden.

- **Ausfallhaftung:** Heute sind die Betagtenzentren als Spezialfonds teil der Gemeinderechnung und können somit nicht insolvent werden. Die BZE AG ist grundsätzlich wie ein Privatrechtssubjekt zu behandeln, d.h. das Gemeinwesen als Alleinaktionär haftet nicht über das Aktienkapital hinaus. Trotz Überführung der Betagtenzentren in eine Aktiengesellschaft ist die Gemeinde Emmen jedoch weiterhin für die Sicherstellung der öffentlichen Aufgabe (Betagtenbetreuung) verantwortlich. Vor diesem Hintergrund ist ein Konkurs der BZE AG nicht möglich, weil faktische eine Ausfallhaftung der Gemeinde besteht. Sowohl in der heutigen Situation wie auch bei einer BZE AG muss die Gemeinde faktisch für die Betagtenzentren eintreten.
- **Abschreibungen und Finanzierungskosten:** Die Abschreibungen und Finanzierungskosten (Zinsen) werden heute dem Spezialfonds belastet. Auch die BZE AG wird die Abschreibungen und Finanzierungskosten selber tragen. Diese Kosten tragen letzten Endes sowohl in der heutigen Situation als auch bei einer BZE AG die Bewohner der Betagtenzentren über die Finanzierung der Taxen. Somit bleiben die Auswirkungen auf die laufende Rechnung im Grundsatz dieselben.

### **Welches sind die wichtigsten Unterschiede zwischen der heutigen Situation und einer BZE AG?**

Der BZE AG unterscheidet sich insbesondere in den folgenden Punkten gegenüber dem heutigen Status Quo: 100%-Beteiligung statt eigene Verwaltungseinheit und somit Steuerung über Beteiligungscontrolling statt direkt-unterstellte Einheit; Entlastung der Bestandesrechnung um ca. 16 Mio. CHF (Buchgewinn) statt Belastung um ca. 34 Mio. (Investitionen Betagtenzentren) und somit Verringerung der Verschuldung; das Personal wird neu nach den Bestimmungen des OR angestellt statt über öffentlich-rechtliche Anstellungsverträge.

### **Die wichtigsten Punkte im Detail:**

- **Verhältnis Gemeinde-Betagtenzentren:** Ein wesentlicher Unterschied zum Status Quo (konventionelle Variante) ist, dass die Betagtenzentren nicht mehr mit der Gemeindeverwaltung eine rechtliche und wirtschaftliche Einheit bilden, sondern dass die BZE AG aus Sicht der Gemeinde ein wirtschaftliches (100%-) Beteiligungsverhältnis darstellen.
- **Rechtsform, Steuerung und Einflussnahme:** Im Status Quo bilden die Betagtenzentren eine n Teil der Gemeindeverwaltung. Mit der BZE AG werden die Betagtenzentren als AG geführt. Der Verwaltungsrat der AG trägt die gesamte betriebliche Verantwortung. Die Gemeinde hat als Alleinaktionärin jedoch weiterhin grossen Einfluss auf die Betagtenzentren. Durch ihre Vertretung im Verwaltungsrat der BZE AG hat es die Gemeinde in der Hand, wichtige Steuerungs- und Controllingmechanismen zu bestimmen, mit welchen unteren anderem die strategische Ausrichtung, die personelle Besetzung von Schlüsselpositionen sowie die Leistungserbringung durch die BZE AG sichergestellt werden.
- **Belastung der Investitionsrechnung:** Im heutigen Status Quo gehen die Investitionskosten der Betagtenzentren in die Investitionsrechnung der Gemeinde Emmen ein und erhöhen somit die Verschuldung. Bei einer BZE AG laufen zukünftige Investitionen über die AG und gehen nicht in die Investitionsrechnung ein. Die Investitionsrechnung der Gemeinde Emmen wird somit nicht belastet (CHF 34 Mio.).

- Realisierung von stillen Reserven: Durch die Überführung der Betagtenzentren in eine AG realisiert die Gemeinde Emmen stille Reserven. Eine Realisierung von stillen Reserven führt in der Rechnung der Gemeinde Emmen zu einem einmaligen Buchgewinn (ca. CHF 16 Mio.) im Jahr der Überführung.
- Art der Sanierungsfinanzierung durch die Gemeinde: Bei der konventionellen Variante (Status Quo) werden die Mittel für die Sanierung über einen Investitionskredit der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Bei der Variante BZE AG muss die Gemeinde Emmen die BZE AG mit genügend Eigenkapital ausstatten, damit die AG die Sanierung selbständig vornehmen kann.
- Trennung der Leistungs- und Finanzflüsse zwischen Gemeinde und Betagtenzentren: Heute sind die Betagtenzentren mit der Gemeinde Emmen über verschiedene Leistungs- und Finanzflüsse eng miteinander verknüpft. Es bestehen verschiedene Auftragsvereinbarungen in den Bereichen Baudienstleistungen, Finanz- und Rechnungswesen, Personal und Informatik. Ferner profitieren die Betagten von verschiedenen Spezialkonditionen bzw. Einkaufsgemeinschaften Dank der Zugehörigkeit zur Gemeindeverwaltung. Gleichzeitig profitiert auch die Gemeinde von Dienstleistungen der Betagtenzentren (z.B. freiwillige Vermögensverwaltung/Treuhanddienst; Abklärungen betreffend Prüfung WSH-Berechtigung). Mit der BZE AG werden diese Tätigkeiten transparent gegenseitig nach Marktpreisen abgegolten. Geld- und Leistungsflüsse zwischen der Gemeinde Emmen und der neuen BZE AG werden wie unter Dritten vollzogen.
- Vorlaufprozess Sanierung: Bei der konventionellen Variante müssen zur Genehmigung der Sanierung mehrere gemeindeinterne Stellen durchlaufen werden und das Geschäft muss schliesslich vom Stimmvolk verabschiedet werden. Dies beansprucht erfahrungsgemäss mindestens ca. 1.5 Jahre. Hingegen kann bei der Variante BZE AG der Verwaltungsrat der AG mehr oder weniger selbständig über das Sanierungsvorhaben entscheiden. Somit verkürzt sich der Prozess bei der Variante BZE AG merklich.
- Realisierung wirtschaftliches Potenzial: Es kann davon ausgegangen werden, dass mit der Überführung in eine BZE AG ein gewisses wirtschaftliches Potenzial realisiert werden könnte.

### **Welches sind die Vorteile bzw. Chancen?**

Ein wichtiges Ziel der Gemeinde Emmen, nämlich die Entlastung der Gemeinderechnung von Investitionen, kann mit der BZE AG und der entsprechenden betrieblichen Verselbständigung erreicht werden. Zukünftige Investitionen der BZE AG laufen nicht mehr in die Investitionsrechnung der Gemeinde Emmen ein. Die weiteren wesentlichen Vorteile bzw. Chancen einer BZE AG sind:

- Sicherstellung einer nachhaltigen, qualitätsorientierten Betreuung der Betagten in der Gemeinde Emmen. Die Überführung in die BZE AG bietet Gewähr, dass die dringenden anstehenden Sanierungen im Herdschwand BZ unverzüglich angegangen werden können. Dies ist eine zentrale Voraussetzung für die nachhaltige Qualitätsorientierung der Betagtenzentren Emmen.
- Die Sanierung kann wesentlich rascher erfolgen, da der Verwaltungsrat der BZE AG mehr oder weniger selbständig über das Sanierungsvorhaben entscheiden kann.

- Die Steuerung der BZE AG durch die Gemeinde ist weiterhin zweckmässig möglich. Durch die beabsichtigte VR-Einsitznahme von Personen mit ausgewiesener Fachkompetenzen in den Teilbereichen Gesundheit/Altersfragen, Immobilien und Betriebswirtschaft kann die Steuerung effektiver auf die Marktbedürfnisse ausgerichtet werden.
- Durch die betriebliche Verselbständigung kann damit gerechnet werden, dass der Betagtenzentrenbetrieb optimalere Rahmenbedingungen erhält, um weitere wirtschaftliche Potenziale erschliessen zu können. Zahlreiche Erfahrungen zeigen, dass mit solchen Überführungen regelmässig wirtschaftliche Potenziale realisiert werden. Es ist im Grundsatz davon auszugehen, dass dies auch bei der BZE AG der Fall sein wird.
- Durch die klare Trennung und den Ausweis der Leistungs- und Finanzflüsse zwischen der Gemeindeverwaltung und den Betagtenzentren wird die Transparenz merklich erhöht.
- Es ist davon auszugehen, dass bei der Gemeinde Emmen durch die Ausgliederung der Betagtenzentren stille Reserven realisiert werden, was zu einem einmaligen Buchgewinn von ca. CHF 16 Mio. im Jahr der Überführung führt.

### **Wo liegen die Nachteile bzw. Risiken?**

Bei allen Chancen bzw. Vorteilen gilt es bei der Variante BZE AG allerdings auch gewisse Nachteile bzw. Risiken zu beachten.

- Ein Nachteil der Variante BZE AG ist, dass die Gemeinde Emmen nur noch mittelbar Einfluss auf die BZE AG ausüben kann.
- Die Projekt- und Transaktionskosten einer solchen Überführung müssen berücksichtigt werden.
- Durch die klare Trennung der Leistungs- und Finanzflüsse wird die BZE AG gewisse, Dank der Zugehörigkeit zur Gemeindeverwaltung vorhandene, Vorteile (z.B. Spezialkonditionen) verlieren.

### **Was passiert mit den BZE, wenn diese NICHT in eine Aktiengesellschaft überführt werden können?**

Sollte die Aktiengesellschaft für die Betagtenzentren Emmen nicht gegründet werden können, müsste die heute als zwingend notwendig erachtete Sanierung auf konventionellem Weg in Angriff genommen werden. Eine Ablehnung der Vorlage hätte u.a. folgende Auswirkungen:

- Grosse Zeitverlust; die dringende Sanierung des Herdswand Betagtenzentrums würde verzögert. Zur Genehmigung der Sanierung müssten mehrere gemeindeinterne Stellen durchlaufen werden und das Geschäft müsste schlussendlich noch vom Stimmvolk verabschiedet werden. Dies würde mindestens 1.5 Jahre beanspruchen.
- Die Gemeinde Emmen müsste die Mittel für die Sanierung über einen Investitionskredit zur Verfügung stellen. Die Investitionskosten würden somit in die Investitionsrechnung einfließen und diese entsprechend belasten.

- Die Sanierung des Herdschwand Betagtenzentrums im geplanten Volumen von CHF 30 Mio. könnte aufgrund der Haushaltslage der Gemeinde Emmen mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht wie vorgesehen in dieser Höhe realisiert werden.
- Die durch die betriebliche Verselbständigung potenziell wirtschaftlichen Einsparungen, welche die Überführung in eine AG mit sich bringt, könnten nicht umfassend realisiert werden.
- Auch die stillen Reserven auf den Liegenschaften der Betagtenzentren könnte die Gemeinde Emmen nicht realisieren.

## 11. Antrag

Gestützt auf den vorliegenden Bericht unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgenden Antrag:

1. Genehmigung der Übertragung der hoheitlichen Befugnisse im Bereich Gewährleistung eines stationären Angebotes für die Unterkunft und Betreuung von Betagten und Pflegebedürftigen an die Betagtenzentren Emmen AG
2. Zustimmung zur Gründung der Betagtenzentren Emmen AG
3. Erlass des Reglementes über die Aktiengesellschaft Betagtenzentren Emmen AG
4. Grundsätzliche Zustimmung zur Sacheinlage von Baurechtsgrundstücken mit der gleichzeitigen Ermächtigung des Gemeinderates die entsprechenden Baurechtsverträge auszuarbeiten und abzuschliessen.
5. Zustimmung zur Entwidmung des Verwaltungsvermögens Spezialfinanzierung Betagtenzentren Emmen (Alp und Herdschwand) in das Finanzvermögen
6. Dieser Beschluss unterliegt dem obligatorischen Referendum
7. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 26. November 2008

Für den Gemeinderat:

Dr. Thomas Willi  
Gemeindepräsident

Patrick Vogel  
Gemeindeschreiber

## **Anhang 1**

### **Rechtliche Grundlagen und Rahmenbedingungen**

#### **Allgemeine rechtliche Rahmenbedingungen**

##### **Kantonale Ebene**

Die Kantonsverfassung vom 17. Juni 2007, welche am 1. Januar 2008 in Kraft getreten ist, sieht in § 14 Abs. 1 vor, dass Kanton und Gemeinden die Erfüllung von Aufgaben im Rahmen der Gesetzgebung Personen und Organisationen des öffentlichen oder des privaten Rechts übertragen können. In Absatz 2 wird festgehalten, dass Kanton und Gemeinden Organisationen des öffentlichen und des privaten Rechts schaffen oder sich daran beteiligen können.

Mit dem Inkrafttreten des neuen Gemeindegesetzes (GG) des Kantons Luzern per 1. Januar 2005 hat zudem ein Wandel stattgefunden. Der Kanton Luzern verzichtet auf den Erlass einer einheitlichen, kommunalen Normalorganisation. Jede Gemeinde des Kantons Luzern ist aufgefordert, ihre eigene bedarfs- und ressourcengerechte Gemeindeorganisation zu schaffen. Dies gibt den Gemeinden die Chance, ihre bisherige Gemeindeorganisation zu hinterfragen und dieses auf die Anforderungen der Zukunft auszurichten.

Das kantonale Recht regelt nur die wesentlichen Grundsätze, welche die Gemeinden zu befolgen haben. Gemäss §5 Abs. 2 des Gemeindegesetzes müssen die Gemeindeorganisation und das Controlling-System folgende Mindestanforderungen erfüllen:

- Demokratische Führung der Gemeinde
- Rechtsstaatlich und verwaltungstechnisch korrekte Verwaltungsabläufe
- Gesunde Entwicklung des Finanzhaushalts

Das kantonale Gesundheitsgesetz vom 13. September 2005 bezeichnet den Gemeinderat als die örtliche Gesundheitsbehörde, der innerhalb des Gemeindegebiets die Aufsicht über das Gesundheitswesen ausübt. Das Gesundheitsgesetz verpflichtet in § 44 die Gemeinden für eine angemessene Krankenpflege und Hilfe zu Hause (Spitex) sowie für einen Mahlzeitendienst. Sie können gemäss Abs. 2 dieser Bestimmung diese Aufgaben an Private oder an öffentlich-rechtliche Institutionen übertragen. Die Gemeinden regeln die Finanzierung und tragen die Kosten, soweit sie insbesondere nicht durch Vergütungen der betreuten Personen und der Versicherer gedeckt sind (Abs.3).

##### **Gemeinde Ebene**

##### **Gemeindeordnung Emmen**

Die Emmer Stimmberechtigten haben am 21. Oktober 2007 eine neue Emmer Gemeindeordnung (GO) verabschiedet, welche am 1. Januar 2008 in Kraft getreten ist.

Gemäss Art. 3 Abs. 3 GO erfüllt die Gemeinde ihre eigenen und die ihr von Bund oder Kanton übertragenen Aufgaben. Sie schafft im Rahmen ihrer Kompetenzen optimale wirtschaftliche, finanzielle, kulturelle und gesellschaftliche Rahmenbedingungen. Sie vertritt ihre lokalen Interessen gegenüber Dritten.

## **Weitere relevante öffentlich-rechtliche Grundlagen**

Auf Stufe der Gemeinde Emmen bestehen im Weiteren die folgenden Rahmenbedingungen (aufgrund der von der Stimmbürgerschaft im Oktober 2007 genehmigten neuen Gemeindeordnung kann es in folgender Liste noch zu allfälligen Anpassungen kommen):

- Leistungsorientierte Betagtenzentren "LOB" (New Public Management/WoV)
- Politik-Rahmenkontrakt (ER/GR)
- Politik-Leistungsvereinbarung (ER/GR) mit Hauptproduktbeschreibungen
- Personalreglement und Verordnungen
- Controlling durch die Gemeinde Emmen vom Vertragswerk und den erbrachten Leistungen
- Taxordnung: Taxen müssen nach der Kostenleistungsrechnung erhoben, kalkuliert und dem Gemeinderat von Emmen vorgelegt werden. Ziel der Taxgestaltung ist es zu vermeiden, dass durch die subjektbezogene Subventionierung (Bewohner) die wirtschaftliche Sozialhilfe überproportional ansteigt (vgl. Anhang 2).
- Ersatz und Neubauten gemäss Raumkonzept des Gemeinderates Emmen vom Mai 2008

## **Neues Beteiligungsreglement BZE AG**

Die Überführung der Betagtenzentren in eine Aktiengesellschaft unterliegt aufgrund der finanziellen Dimension des Geschäfts dem (obligatorischen) Referendum (vgl. §13 Abs. 2 Gemeindegesetz).

Der Beschluss des Stimmvolks würde an sich genügen, damit der Gemeinderat die Gründung einer Aktiengesellschaft vornehmen und die und die Betagtenzentren in eine Aktiengesellschaft überführen kann. Aus öffentlich-rechtlichen Gründen und zur Festlegung des Controllings gegenüber der BZE AG sollten diese Fragen aber in der Form eines neuen Gemeindereglements geregelt werden. Dieses Beteiligungsreglement BZE AG beinhaltet im Wesentlichen die folgenden Punkte:

- Öffentlich-rechtliche Grundlage für die Gründung der BZE AG
- Regelung der Zuständigkeiten von Gemeinderat und Einwohnerrat im Verhältnis zur BZE AG. Der Gemeinderat soll die Aktionärsrechte wahrnehmen. Der Einwohnerrat führt die Oberaufsicht über die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (vgl. Art. 33 Gemeindeordnung).
- Regelung, wonach ein Verkauf von Aktien der BZE AG an Dritte die Zustimmung des Einwohnerrates bedarf. Eine allfällige Veränderung im Aktionariat muss deshalb zwingend vom Einwohnerrat abgesegnet werden. Ohne eine solche Regelung könnte der Gemeinderat im Rahmen seiner Finanzkompetenzen Anteile der BZE AG selber verkaufen.

## **Rahmbedingungen bei Leistungsaufträgen an die Betagtenzentren**

Die Gemeinde tritt gegenüber der BZE AG als Bestellerin von Leistungen (Altersbetreuung, Pflegeleistungen, Mahlzeitendienst) auf. Einzelheiten werden in einem festgelegt.

Die folgenden besonderen Rahmenbedingungen müssen bei Leistungsaufträgen für Betagtenzentrenbetreiberleistungen (im Kanton Luzern) beachtet werden:

- CURAVIVA Sektion LAK (Luzerner Altersheimkonferenz): Mitgliedschaft zwingend vorgeschrieben
- Zappa plus: Mitgliedschaft zwingend vorgeschrieben; Ausbildung von Lernenden ist vorgeschrieben
- Qualitätssicherung durch Vorgaben Kanton Luzern via LAK als Minimalstandard
- Betreuungs- und Pflegequalität Institut Human Resources IHR – Albert Urban Hug & Partner: Minimalstandard „angemessene Pflege“
- Datenlieferung KORE zu Benchmark Peter Portmann und Verbund Luzern-Kriens-Emmen

Im Übrigen müsste im Rahmen der Leistungsaufträge geprüft werden, ob die bestehen Verträge der BZE zu übernehmen oder durch andere abzulösen sind:

- Bestehende, diverse Werkverträge und Vereinbarungen
- Bestehende Auftrags-Dienstleistungsvereinbarungen im Personalbereich (Lohnbuchhaltung), Finanzen (FIBU, KORE, Anlagebuchhaltung), Bau (Dienstleistungen) und IT (Support) mit der Gemeinde Emmen.

## **Baurecht**

Die Gemeinde Emmen ist Eigentümerin der Liegenschaften der Betagtenheime Alp und Herdschwand. Grundsätzlich ergeben sich in Bezug auf die Immobilien drei Möglichkeiten:

- Die Immobilien werden auf die BZE AG übertragen;
- Die Gemeinde bleibt Eigentümerin von Grund und Boden und überträgt die Gebäude und Einrichtungen der Betagtenzentren (Baurecht);
- Die Gemeinde Emmen behält die Liegenschaften und vermietet diese der BZE AG.

Die Wahl ist auf die zweite Variante „Baurecht“ gefallen. Durch Begründung einer Baurechts (-Dienstbarkeit) erhält der Baurechtsnehmer das Recht, auf oder unter der Bodenfläche ein eigenständiges Bauwerk zu errichten oder beizubehalten (Art. 675 und Art. 779 Abs. 1 ZGB). Somit fallen der Eigentümer des Bauwerkes und derjenige des Bodens auseinander. Im Baurechtsvertrag werden Inhalt und Umfang des Baurechtes geregelt.

Der Vertrag auf Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechtes bedarf zu seiner Gültigkeit der Form der öffentlichen Beurkundung. Die Dienstbarkeit entsteht mit Eintragung im Grundbuch. Sie kann für höchstens 100 Jahre vereinbart werden. Eine spätere Verlängerung auf eine neue Dauer von höchstens 100 Jahren ist jederzeit zulässig, kann jedoch nicht im Voraus vereinbart werden. Ist das Baurecht selbständig und dauernd, so



kann es auf schriftliches Begehren des Dienstbarkeitsberechtigten als eigenes Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden (Art. 779 Abs. 3 ZGB). Als „selbständig“ gilt eine Dienstbarkeit, wenn sie auf andere Personen übertragbar ist. Dauernd ist die Dienstbarkeit, sofern sie für wenigstens 30 Jahre vereinbart wurde (vgl. Art. 7 GBV). Durch die Aufnahme des Baurechtes als Grundstück wird insbesondere die Belastung desselben mit Grundpfandrechten und Dienstbarkeiten ermöglicht.

Als Gegenleistung für die zur Verfügungstellung des Bodens wird in der Regel die Bezahlung eines Baurechtszinses vereinbart. Zu dessen Sicherung hat der Grundeigentümer gegenüber dem jeweiligen Baurechtsberechtigten Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Pfandrechtes.

Aus Sicht der Gemeinde Emmen bringt das Baurecht folgende Vorteile:

- Die Gemeinde behält den Boden und sichert diesen für zukünftige Generationen (Verhinderung von Spekulationsmöglichkeiten).
- Das Baurecht entlastet die Gemeinde vom Liegenschaftsunterhalt und entlastet dadurch die Investitionsrechnung und Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Gebäudeunterhalt.
- Der Baurechtszins entschädigt für die Nutzung des Bodens und sichert der Gemeinde einen regelmässigen Ertrag.
- Möglichkeit des vorzeitigen Heimfalls bei Vertragsverletzung oder bei Überschreitung des Baurechts (ZGB 779f) sowie bei Veräusserungstatbeständen.

Aus Sicht der BZE AG gilt:

- Die BZE AG geniesst eine eigentümerähnliche Stellung in Bezug auf die Gebäude.
- Die BZE AG ist für den Unterhalt der Gebäude verantwortlich und trägt Investitionen selber.
- Die BZE AG hat der Gemeinde Emmen einen Baurechtszins zu bezahlen, was die Erfolgsrechnung belastet. Der Baurechtszins kann durch ein Grundpfand gesicherte werden.
- Das Anlagevermögen der BZE AG ist geringer und entlastet die Bilanz.
- Die Variante Baurecht ist keine dauerhafte Lösung wegen des Heimfalls, jedoch besteht ein ausreichend langer Planungshorizont.

Insgesamt erscheint die Lösung Baurecht sowohl für die Gemeinde wie auch für die BZE AG als sinnvoll. Die Begründung des Baurechts ist mit vertretbaren Kosten und Aufwendungen verbunden. Dass die Gemeinde dabei Grundeigentümerin bleibt, dürfte von erheblicher politischer Bedeutung sein.

## Öffentliches Beschaffungswesen

Die Frage inwieweit die BZE AG noch dem kantonalen Beschaffungswesen unterliegt, ist eine anspruchsvolle rechtliche Abgrenzungsfrage betreffend dem öffentlichen Beschaffungstatbestand.

Folgende rechtliche Grundlagen kommen zur Anwendung:

Kantonales Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen vom 19. Oktober 1998 (SRL733)

### **§ 1 Inhalt und unterstellte Auftraggeberinnen**

1 Dieses Gesetz regelt die Vergabe bei öffentlichen Beschaffungen.

2 Dem Gesetz unterstehen als Auftraggeberinnen folgende Beschaffungsstellen:

- a. der Kanton, seine öffentlich-rechtlichen Anstalten und andere Trägerinnen und Träger kantonaler Aufgaben, ausgenommen die Luzerner Kantonalbank,
- b. die Gemeinden, die Gemeindeverbände und andere Trägerinnen und Träger kommunaler Aufgaben.

Verordnung zum kantonalen Gesetz über die öffentliche Beschaffungen vom 7. Dezember 1998 (SRL734)

### **§ 1 2 Unterstellte Auftraggeberinnen**

Zusätzlich zu den in § 1 Absatz 2 des Gesetzes über die öffentlichen Beschaffungen vom 19. Oktober 1998 3 (öBG) genannten Auftraggeberinnen unterstehen dem Gesetz folgende Beschaffungsstellen:

- a. Behörden sowie öffentliche und private Unternehmen, die mit ausschliesslichen oder besonderen Rechten ausgestattet sind, jeweils in den Sektoren Wasser-, Energie- und Verkehrsversorgung sowie Telekommunikation
- b. weitere Auftraggeberinnen, soweit sie Aufträge vergeben, die zu mehr als 50 Prozent der Gesamtkosten mit öffentlichen Geldern subventioniert werden.

## **Anhang 2**

### **Aktiengesellschaft Betagtenzentren Emmen im Gemeindebesitz**

#### **Grundlagen der Aktiengesellschaft nach OR 620**

Die Gemeinde Emmen gründet eine private Aktiengesellschaft nach Art. 620 OR (BZE AG). Sie ist Alleinaktionärin. Die Gemeinde überträgt der BZE AG die heutigen Betagtenzentren (Aktiven und Passiven, Rechte und Verpflichtungen). Investitionen fallen somit ausserhalb der Gemeinderechnung an. Die BZE AG übernimmt Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb der Gebäude (bei den Betagtenzentren und den eigentlichen operativen Pflegebetrieb (Pflege, Betreuung, Hotellerie) sowie die Administration.

Die BZE AG ist eine Gesellschaft, deren Kapital in Namen- und/oder Inhaberaktien zerlegt ist und für deren Verbindlichkeiten nur das Gesellschaftsvermögen haftet. Die Gemeinde Emmen ist Alleineigentümerin der BZE AG.

Das oberste Organ der AG ist die Generalversammlung (GV) der Aktionäre, also vorliegend die Gemeinde Emmen als Alleinaktionärin. Die (Allein-) Aktionärin hat Anspruch auf die Informations- und Mitbestimmungsrechte, wie auch auf die Vermögensrechte eines Aktionärs.

Der Verwaltungsrat (VR) soll aus fünf Mitgliedern bestehen, wovon zwei Gemeinderatsmitglieder. Die übrigen VR-Mitglieder setzen sich aus Fachexperten zusammen. Die Gemeindevertreter im Verwaltungsrat verpflichten sich vertraglich, ihr Mandat im Interesse der Gemeinde Emmen auszuüben (sog. Mandatsvertrag).

Die Ausgliederung der Betagtenzentren erfolgt durch eine Sacheinlage in die neu zu gründende AG.

Im Rahmen der rechtlichen Umsetzungsvorbereitung sind die folgenden Dokumente im Entwurf ausgearbeitet worden, welche nachstehend kurz erläutert werden:

#### **Statuten**

Die Statuten stellen die rechtliche Grundordnung, das „Grundgesetz“ der BZE AG dar. Sie definieren die Organisation der Gesellschaft sowie die Rechte und Pflichten des Aktionariats. Von der Einwohnergemeinde Emmen als Gründern anlässlich des Gründungsvorganges erlassen und im Rahmen des Gründungsaktes öffentlich beurkundet, müssen sich die Statuten zwingend über Firma, Sitz und Zweck der AG, Höhe des Aktienkapitals und Betrag der darauf geleisteten Einlagen, die Organe für die Verwaltung und für die Revision sowie die Form der von der Gesellschaft ausgehenden Bekanntmachungen äussern.

Die Kernpunkte des vorliegenden Statutenentwurfs der BZE AG sind die Folgenden:

- Der Zweckartikel der BZE AG bringt im Wesentlichen zum Ausdruck, dass die Altersbetreuung in der Gemeinde Emmen auch inskünftig in Erfüllung öffentlicher Aufgaben und namentlich durch eine im Alleineigentum der Einwohnergemeinde Emmen stehende Unternehmung wahrgenommen werden soll. Dadurch soll bereits im Gesellschaftszweck klar gestellt werden, dass die BZE AG vollumfänglich im Eigentum der Einwohnergemeinde Emmen steht und ein Verkauf der Aktien nicht gewollt und auch nicht beabsichtigt ist. Soll sich daran später etwas ändern, wird es an der Generalversammlung und damit

indirekt an den zuständigen politischen Instanzen liegen, die Statuten entsprechend zu ändern. Im Wesentlichen aus steuerlichen Gründen (siehe dazu Kapitel 8) wird im Zweckartikel zudem festgehalten, dass die BZE AG im Rahmen der Bestimmungen ihrer Statuten gemeinnützigen Charakter hat und nebst der Sicherung der eigenen Betriebe keinerlei Gewinnabsichten verfolgt.

- Wie einleitend erwähnt, soll die Liberierung des Aktienkapitals der BZE AG durch Sacheinlage erfolgen. Damit liegt ein so genannter qualifizierter Gründungstatbestand vor und es müssen verschiedene gesetzliche Vorschriften beachtet werden. Unter anderem musste dazu in den Statuten ein entsprechender Passus aufgenommen werden, welcher Auskunft über den eingelegten Gegenstand, dessen Bewertung, den Namen des Einlegers und die ihm zukommenden Aktien gibt (vgl. dazu Art. 3a des Statutenentwurfes).
- Aus steuerlichen Gründen wird in den Statuten die Gewinnausschüttung auf 3.5% des nominellen Aktienkapitals als höchstzulässigen Dividendensatz limitiert und die Ausrichtung von Tantiemen wird ausgeschlossen. Ferner ist in den Statuten verankert, dass bei Auflösung der BZE AG das Vermögen an eine andere steuerbefreite Körperschaft mit ähnlicher Zwecksetzung oder an die öffentliche Hand (Einwohnergemeinde Emmen) zu fallen hat.
- Die BZE AG wird grundsätzlich der Revisionspflicht unterliegen. Gemäss den am 1. Januar 2008 in Kraft getretenen neuen Revisionsbestimmungen gilt dabei ein rechtsform-unabhängiges Dreistufensystem. Eine ordentliche Revision (mit Prüfung des internen Kontrollsystems und evt. der Konzernrechnung) muss durchgeführt werden, wenn zwei der folgenden drei Grössen in zwei aufeinander folgenden Geschäftsjahren überschritten werden:  
i) Bilanzsumme von CHF 10 Mio.,  
ii) Umsatzerlös von CHF 20 Mio. und  
iii) 50 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.  
Sonst ist grundsätzlich eine eingeschränkte Revision durchzuführen, welche geringere Anforderungen an den Umfang der Prüfung und die Berichterstattung stellt. Sofern bei einer der eingeschränkten Revisionspflicht unterliegenden AG nicht mehr als 10 Vollzeitstellen bestehen und sämtliche Aktionäre einem Verzicht zustimmen, kann sogar gänzlich – und im Prinzip bereits bei der Gründung der AG – auf die Revisionsstelle verzichtet werden (sog. Opting - out). Der vorliegende Statutenentwurf enthält mit Bezug auf die Revisionsstelle eine Regelung, welche den verschiedenen gesetzlichen Revisionsregimes Rechnung trägt.

## **Sacheinlagevertrag**

Der im Entwurf vorliegende Sacheinlagevertrag hat die Übernahme der für den Betrieb der Betagtenzentren nötigen Aktiven (inklusive die im gleichen Akt zu begründenden Baurechtsgrundstücke) wie auch von Passiven zum Gegenstand.

Die Übertragung der für den Betrieb der Betagtenzentren nötigen Aktiven erfolgt durch Singularsukzession, womit die für die einzelnen Aktiven massgebenden Übertragungsformen zu beachten sein werden. Mit Bezug auf die Vertragsverhältnisse, die den Betrieb der Alters- und Pflegeheime Alp und Herdschwand betreffen, ist zu beachten, dass diese nicht automatisch auf die BZE AG übergehen. Vorausgesetzt ist die Zustimmung der jeweiligen Vertragsparteien.

Die laufenden Forderungen und Verbindlichkeiten der Gemeinde Emmen, welche in Zusammenhag mit den Betagtenzentren stehen, sollen nicht auf die neue BZE AG übergehen.

### **Gründungsbericht gemäss Art. 635 OR**

Im Gründungsbericht muss die Gründerin, d.h. die Einwohnergemeinde Emmen, Rechenschaft ablegen über die Art und den Zustand der Sacheinlagen und die Angemessenheit der Bewertung. Die Bewertung der Sacheinlagen sollte möglichst aktuell sein. Eine Überbewertung, d.h. eine Einsetzung eines zu hohen Wertes ist unzulässig. Dadurch würden die Aktien von Anfang an ungenügend liberiert. Da die Aktionäre ihre Liberierungspflicht nicht voll erfüllen würden, können sie in einem solchen Fall auch später noch verpflichtet werden, die Differenz einzubezahlen. Eine Unterbewertung der Sacheinlagen ist aus gesellschaftsrechtlicher Sicht unproblematisch.

Ein zugelassener Revisor hat den Gründungsbericht sodann zu prüfen und schriftlich zu bestätigen, dass dieser vollständig und richtig ist. Namentlich wird dabei zu prüfen sein, ob die im Gründungsbericht abgegebene Erklärung zur Angemessenheit der Bewertung der Sacheinlage vertretbar ist. Die Prüfungsbestätigung muss ohne jegliche Vorbehalte ausgestellt werden.

### **Organisationsreglement**

Innerhalb der Bestimmungen des Obligationenrechts wird die interne Organisation der Aktiengesellschaft durch die Gesellschaftsstatuten und das Organisationsreglement festgelegt. Während Erlass und Änderung der Statuten in der ausschliesslichen Kompetenz der Generalversammlung liegen, wird das Organisationsreglement durch den VR erlassen und kann durch diesen jederzeit an die konkreten Bedürfnisse der BZE AG angepasst werden. Darin können die Kompetenzen der Organe insbesondere nach unternehmerischen Kriterien zugeordnet werden. Die Einwohnergemeinde Emmen kann den VR als effizientes und fachlich kompetentes Führungsorgan ausgestalten.

Kernpunkt des vorliegenden ersten Entwurfes eines Organisationsreglements der BZE AG ist, dass die operative Geschäftsführung der BZE AG ganz an die Geschäftsleitung übertragen wird. Neben den unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben resp. Pflichten nach Art. 716a OR werden dem Gesamt-VR aber einige wenige andere Pflichten vorbehalten, namentlich die Genehmigung wichtiger Geschäfte.

### **Mandatsvertrag Verwaltungsrat**

Es ist vorgesehen, dass die Einwohnergemeinde Emmen mit den von ihr in den Verwaltungsrat delegierten Verwaltungsräten so genannte Mandatsverträge abschliesst. Kernpunkt ist dabei, dass die delegierten Verwaltungsräte das Mandat als Verwaltungsrat im Rahmen des Gesetzes, der Statuten und der guten Sitten nach Massgabe der Weisungen der Einwohnergemeinde ausüben, und auf der anderen Seite von der Einwohnergemeinde von allen Haftpflichtansprüchen, die gegen sie in ihrer Eigenschaft als Mitglied des Verwaltungsrates der BZE AG erhoben werden, schad- und klaglos gehalten werden, es sei denn, die delegierten Verwaltungsräte haben absichtlich oder grobfahrlässig gehandelt.

Die in den Verwaltungsrat gewählten externen Fachleuten sollen ebenfalls Mandatsverträge geschlossen werden, damit sie bei ihrem Handeln die Interessen der Gemeinde wahren.

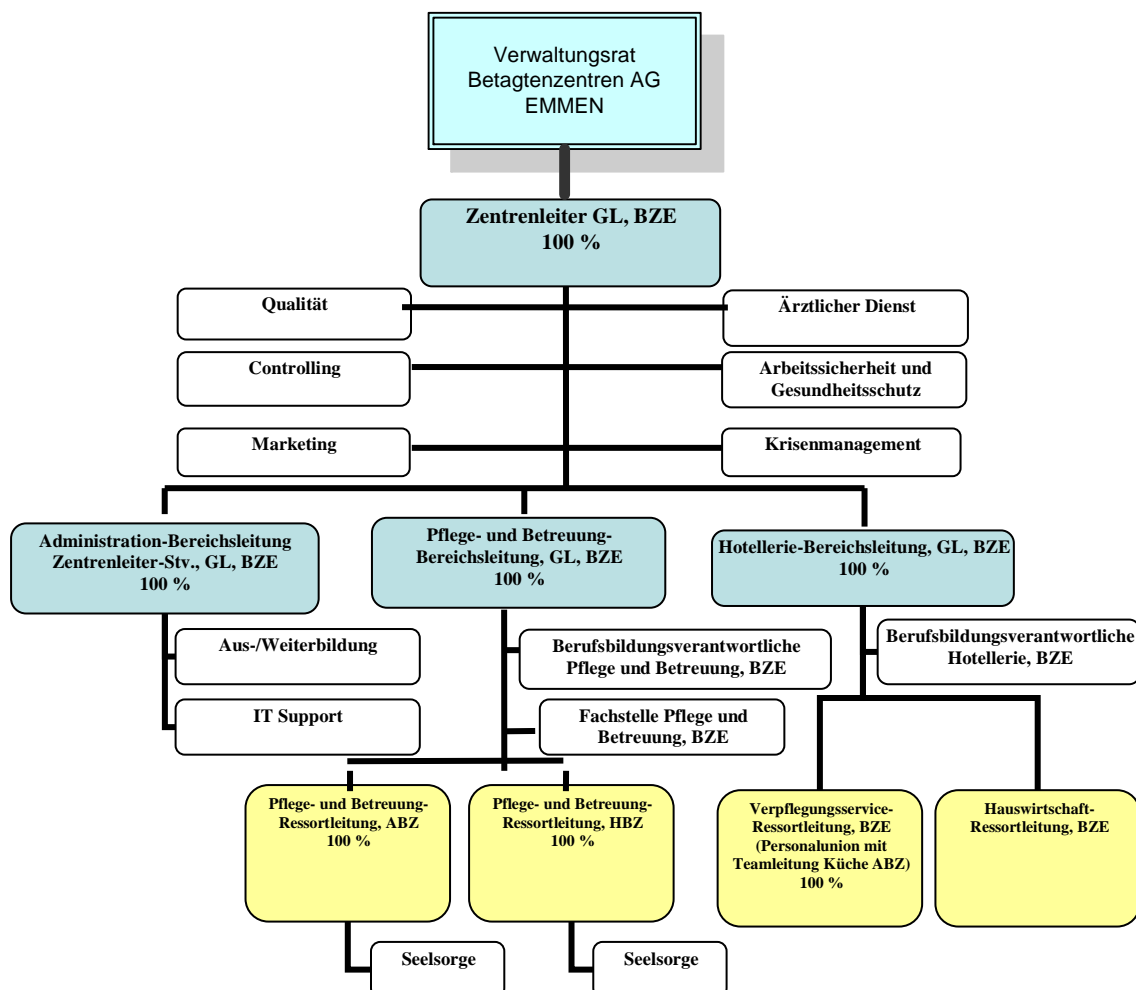
## Darlehensvertrag

Es ist vorgesehen, dass die Einwohnergemeinde Emmen der zu gründenden BZE AG zwecks Sicherstellung der Liquidität bei Bedarf ein Darlehen in der Höhe von maximal CHF 3 Mio. gewährt. Im beiliegenden Entwurf des Darlehensvertrages wird davon ausgegangen, dass der Darlehensbetrag in laufender Rechnung im Sinne eines Kontokorrent-Kredits zur Verfügung gestellt wird, das Darlehen auf unbestimmte Zeit gewährt wird, jederzeit unter Einhaltung einer noch zu bestimmenden Kündigungsfrist gekündigt werden kann sowie eine Verzinsung von 4 % p.a. als vereinbart gilt. Ob die BZE AG Sicherheiten leisten soll, wird noch zu entscheiden sein.

## Aufbauorganisation

Die Aufbauorganisation der BZE AG wird im Prinzip analog zur heutigen Organisationsform der Betagtenzentren Emmen sein. Über der heute für den Betrieb der Betagtenzentren zuständigen Geschäftsleitung (Zentrenleiter Betagtenzentren Emmen) steht ein VR als oberstes geschäftsführendes Organ, welches im Rahmen des hiervoor besprochenen Organisationsreglements die operative Geschäftsführung an die Geschäftsleitung delegiert.

Das nachstehende Organigramm zeigt die seit dem 1. Juni 2008 gültige Organisation der heutigen Betagtenzentren auf:



## **Anhang 3**

### **Steuerung durch die Gemeinde Emmen**

#### **Governance, Führung und Controlling**

##### **Hinweise zum Beteiligungscontrolling im Kanton Luzern**

Es stellt sich die Frage, wie die Gemeinde Emmen die BZE AG steuert und kontrolliert. Zum besseren Verständnis solcher Vorgänge sei auf die Corporate Governance Richtlinien des Kantons Luzern sowie auf das Reglement über das Beteiligungs- und Beitragscontrolling der Stadt Luzern, welches seit dem 1.1.2006 in Kraft ist, verwiesen. Die Gemeinde Emmen verfügt selber nicht über ein solches Controllingkonzept, da dafür bis anhin – im Gegensatz zur Stadt Luzern, die über zahlreiche Beteiligungen verfügt – kein Bedarf bestand. Die bewährten Controlling und Corporate Governance Grundsätze können jedoch auch auf das Verhältnis mit der BZE AG sinngemäss angewendet werden.

Beim Controlling ist zwischen dem politischen Controlling und dem administrativen Controlling zu differenzieren. Dies ermöglicht eine stufengerechte Organisation des Controllings. Das politische Controlling, das sich im parlamentarischen Führungskreislauf von Planung, Entscheid, Kontrolle und Steuerung darstellt, findet zwischen dem Einwohnerrat und dem Gemeinderat statt (vgl. Bericht und Antrag der Stadt Luzern zum Beteiligungs- und Beitragscontrolling, S.24).

##### **Umsetzung Beteiligungscontrolling für die BZE AG**

Die Gemeinde Emmen wird zu 100% Alleineigentümerin der BZE AG sein. Die Gemeinde trifft als Alleinaktionärin die Beschlüsse der Generalversammlung. Insbesondere wählt sie den Verwaltungsrat und die Revisionsstelle.

Der Einwohnerrat ist im politischen Controlling einbezogen, indem er die übergeordneten strategischen Ziele im Rahmen der Aufgaben- und Finanzplanung festlegt, die für den Gemeinderat verbindlich sind. Beim Controlling ist darauf zu achten, dass die Verantwortung der politischen Organe wahrgenommen werden kann, ohne den operativen Handlungsspielraum der BZE AG unnötig einzuschränken. Der Gemeinderat untersteht der Oberaufsicht durch den Einwohnerrat, erfüllt aber gleichzeitig eine wichtige Aufgabe im administrativen Controlling. Er handelt als Aktionär und vertritt die Interessen der Eigentümer. Es ist zudem vorgesehen, dass der Gemeinderat im Verwaltungsrat vertreten ist. Der Gemeinderat ist verantwortlich für die Umsetzung des Leistungsauftrags mit der BZE AG und regelt die Berichterstattung.

Die Gemeinde verfügt als Alleinaktionärin insgesamt über wichtige Steuerungs- und Controllingmechanismen, mit welchen u. a. die strategische Ausrichtung, die personelle Besetzung von Schlüsselpositionen sowie die Leistungserbringung durch die Betagtenzentren AG sichergestellt werden.

Die wichtigsten Kompetenzen der Gemeinde als Alleinaktionärin werden den Gemeindeorganen (Einwohnerrat und Gemeinderat) gemäss den nachfolgenden Ausführungen zugewiesen.

## **Kompetenzregelungen politische Führung**

### **Einwohnerrat**

Für den Einwohnerrat sind die folgenden Kompetenzen vorgesehen:

- verfügt über Informationsrechte über Erreichung der strategischen Ziele und Erfüllung des Leistungsauftrags. Der Einwohnerrat nimmt Einsicht in Jahresbericht und Jahresrechnung der BZE AG.
- legt die des Beteiligungsverhältnisses der Gemeinde an der BZE AG fest. Die Gemeinde Emmen ist zu 100% Eigentümerin der BZE AG. Ein Verkauf von Anteilen der BZE AG bedarf der Zustimmung des Einwohnerrats. So kann sichergestellt werden, dass ein Verkauf nicht ohne Zustimmung des Einwohnerrates erfolgen kann.
- nimmt über die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission die Oberaufsicht über die BZE AG wahr. Der Einwohnerrat kann jederzeit vom Gemeinderat Auskunft über den Gang der Geschäfte der BZE AG verlangen.

### **Gemeinderat**

- legt die Eigentümerstrategie fest.
- vertritt die Interessen der Gemeinde Emmen gegenüber der BZE AG und nimmt die Aktionärsrechte wahr. Er kann sich zur Vornahme von einzelnen Rechtshandlungen vertreten lassen.
- wählt Präsident und Verwaltungsrat sowie die Revisionsstelle der BZE AG.
- Ist durch zwei Mitglieder im Verwaltungsrat vertreten.
- genehmigt Jahresbericht und Jahresrechnung.
- schliesst mit der BZE AG einen Leistungsauftrag (in welchem die Vorgaben festgelegt werden).
- kann periodische strukturierte Sitzungen mit dem Verwaltungsrat vorsehen (Controllinggespräche).
- lässt sich durch die Vertretung des Gemeinderates im Verwaltungsrat der BZE AG laufend über die Geschäfte informieren.



## **Vertretung im Verwaltungsrat der BZE AG**

Wie zuvor ausgeführt, ist es stufengerecht, dass der Gemeinderat im Auftrag der Gemeinde Emmen die Aktionärsrechte wahrnimmt, und der Einwohnerrat die parlamentarische Oberaufsicht ausübt. Der Gemeinderat soll daher im Verwaltungsrat der BZE AG vertreten sein.

Neben der gemeinderätlichen Vertretung ist bei der Zusammensetzung des Verwaltungsrates darauf zu achten, dass die erforderlichen Fachkompetenzen in folgenden Teilbereichen vertreten sind:

Teilbereich 1: Gesundheitsfragen / Altersfragen

Teilbereich 2: Finanzen / Immobilien

Teilbereich 3: Unternehmensführung / Betriebswirtschaft

Aus diesem Grund sollen politisch unabhängige Fachleute im Verwaltungsrat Einsitz haben. Die Vorschrift über die Pflichtaktie ist abgeschafft. Deshalb brauchen die Mitglieder des Verwaltungsrates nicht mehr Aktionäre zu sein.

Ausgehend von der Annahme dass der Verwaltungsrat aus fünf Personen (inkl. Präsident) bestehen soll, soll der Gemeinderat durch mindestens zwei Mitglieder im Verwaltungsrat vertreten sein. Auf diese Weise kann der Gemeinderat auf die Geschäfte im VR Einfluss nehmen und der Gemeinderat wird sich durch seine Mitglieder im VR über die laufenden Geschäfte regelmässig informiert. Mittels Mandatsverträge kann sichergestellt werden, dass auch die politisch unabhängigen Verwaltungsratsmitglieder im Sinne und im Interesse der Gemeinde handeln. Dies könnte sich dann als sinnvoll erweisen, wo die Gemeinderatsvertretung die Minderheit bildet. In jedem Fall hat aber der Gemeinderat die Möglichkeit, Verwaltungsratsmitglieder, die sich nicht an die Vorgaben halten, abzuwählen.

## **Leistungsauftrag**

Auf Basis der vorhandenen relativ komplexen Struktur an Rahmenkontrakten, (Politik-) Leistungsvereinbarungen und Produktbeschrieben zwischen dem Einwohnerrat und dem Gemeinderat einerseits und dem Gemeinderat und der Betagtenzentrenleitung andererseits, wird für die Leistungssteuerung der BZE AG neu nur noch ein Leistungsauftrag vorgeschlagen. Damit wird die Organisation der Leistungssteuerung stark vereinfacht.

Der neue Leistungsauftrag wurde in Anlehnung an den bestehenden Rahmenkontrakt und an die entsprechende Leistungsvereinbarung Gemeinderat – Betagtenzentrenleitung neu aufgesetzt und ist durch die folgenden wesentlichen Elemente gekennzeichnet:

### **Allgemeines, Grundlagen, Dauer, Änderungen**

- Leistungsbesteller ist der Gemeinderat; Leistungserbringer die BZE AG.
- Der Leistungsauftrag hat jeweils für 4 Jahre Gültigkeit.
- Anpassungen des Leistungsauftrags können aus wichtigen Gründen erfolgen.

## **Leistungen/Produkte und entsprechende Standards**

- Die bisherigen Produktgruppen und Produkte (Pflege, Pension, Betreuung, medizinische Grundversorgung, Nebenbetrieb Restauration, Nebenbetrieb Mahlzeitendienst) mit den entsprechenden Leistungszielen haben weiterhin Bestand. Sie gelten für die BZE AG als „Minimal-Leistungskatalog“.
- Mit der Einhaltung von explizit im Leistungsauftrag genannten Leistungs- und Qualitätsstandards gewährleistet die BZE AG die ordnungsgemässe Betriebsführung.

## **Berichterstattung und Rechenschaftsablage**

- Der BZE AG ist nebst der Einhaltung der einschlägigen aktienrechtlichen Vorschriften zur Berichterstattung und Rechenschaftsablage verpflichtet, ein zweckmässiges und aussagekräftiges Controllingsystem aufzubauen bzw. zu unterhalten. Dieses muss die Kontrolle der Einhaltung der Leistungs- und Qualitätsstandards sicherstellen können.
- Aufgrund der betrieblichen Verselbständigung dem neuen Steuerungsmechanismus fallen im vorliegenden Leistungsauftrag die Vorgabe von Globalbudgets und die entsprechenden Kennzahlen und Indikatoren weg.
- Auf Grundlage der genannten Kompetenzregelungen, können im Leistungsauftrag weitere Controllingmassnahmen festgelegt werden (bspw. periodische strukturierte Sitzungen mit Gemeindevertretern zwecks Information und Festlegen sowie Überprüfung der Ziele).

## **Eigenwirtschaftlichkeit, Einnahmen / Taxen, Gewinn und Reserven**

- Die BZE AG unterliegt dem Grundsatz der Eigenwirtschaftlichkeit. Sie muss sich über die Einnahmen selbst finanzieren und selbsttragend operieren.
- Für die Produkte Pension, Pflege, Betreuung und Medizinische Grundversorgung stellt die BZE AG den Bewohnerinnen und Bewohnern gemäss gültiger Taxordnung der Gemeinde Emmen Rechnung. Für Dienstleistungen der Produkte der Nebenbetriebe ist kostendeckend Rechnung zu stellen.
- Die BZE AG will einen Gewinn nach Abschreibungen erwirtschaften. Den Gewinn setzt die BZE AG zur Werterhaltung der Gebäude ein und zur Optimierung der Betriebsabläufe und Qualität. Es wird eine angemessene Bildung von Reserven angestrebt, damit zukünftige Sanierungen und Neubauten bestmöglich selbst finanziert werden können.
- Es gelten die Vorschriften in den Statuten Art. 22 (Reserven und Gewinnverteilung).

## **Finanz- und Leistungsflüsse zwischen der Gemeinde und der BZE AG**

- Allfällige gegenseitige Verpflichtungen zwischen Gemeinde und BZE AG sind im Leistungsauftrag zu nennen.
- Heutige Dienstleistungen der Gemeindeverwaltung (u.a. vom Baudepartement, im Finanz- und Rechnungswesen, in der Personalarbeit, im Informatikbereich) sind in separaten Vereinbarungen zu regeln. Diese werden zu Marktpreisen abgegolten. Das Gleiche gilt im Grundsatz auch für Spezialkonditionen Dank der Zugehörigkeit zur Gemeindeverwaltung.

- Durch die betrieblichen Verselbständigung der BZE AG können Dienstleistungen, welche die Gemeindeverwaltung heute erbringt bzw. erbringen könnte, allerdings auch von anderen Anbietern bezogen werden (grundsätzliche Wahlfreiheit für die BZE AG).

## Anhang 4

### Personal

#### Ausgangslage und Zielsetzung

Die Mitarbeitenden der Betagtenzentren verfügen heute über öffentlichrechtliche Anstellungsverhältnisse. Die Anstellungsbedingungen sind im Personalreglement und in der Verordnung zum Personalreglement der Gemeinde Emmen festgelegt. Der aktuelle Personalbestand sieht wie folgt aus und entspricht dem per 1.1.2008 definierten Soll-Bestand:

Bereiche	Anzahl
Pflege	176
Administration	13
Hotellerie	88
<b>Total</b>	<b>277</b>

9 Mitarbeitende befinden sich in der Altersgruppe 60-65 Jahre, 44 weitere Mitarbeitende in der Altersgruppe 55-60; die übrigen Mitarbeitende verteilen sich ziemlich regelmässig auf die Altersgruppen zwischen Alter 25 bis und mit Alter 60. In der Hotellerie befinden sich eher mehr Mitarbeitende in der Altersgruppe 45-60 Jahre.

Für die Überführung der Mitarbeitenden in die BZE AG sind folgende Themen zu klären:

- Rechtsnatur der Arbeitsverhältnisse
- Personalüberführung
- Entlohnung
- Pensionskasse
- Kommunikation

Diese Themen wurden im Rahmen der Projektarbeiten im Detail untersucht.

#### Rechtsnatur der Arbeitsverhältnisse

##### Anstellungsverhältnis

Das Personal der BZE AG wird privatrechtlich nach den Bestimmungen des OR angestellt. Zudem finden die Bestimmungen des Arbeitsgesetzes (ArG) und der dazugehörigen Verordnung Anwendung.

Im Vergleich zu den bisherigen Anstellungsverträgen wurden neben der Änderung der gesetzlichen Bestimmungen neu die Kapitel Überstunden, Lohnzahlung bei Abwesenheiten, Ferien, Pensionskasse und Schweigepflicht aufgenommen. Somit sind im Anstellungsvertrag übersichtlich die wichtigsten Regelungen des Arbeitsverhältnisses enthalten. Die Bestimmungen im Detail sind im Personalreglement sowie in Spezialreglementen der BZE AG aufgeführt.

## Personalreglement BZE AG

Der Verwaltungsrat erlässt das künftige Personalreglement der BZE AG. Im Rahmen der Projektarbeiten wurde ein Entwurf dieses Personalreglements erarbeitet. Dieser Entwurf ist in der Beilage 8 ersichtlich. Das Personalreglement ist ein integraler Bestandteil des Arbeitsvertrags.

- Das Personalreglement der BZE AG richtet sich grundsätzlich an den Bestimmungen des OR. Die heute bestehenden Arbeitgeberleistungen der Gemeinde Emmen wurden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten in das neue Personalreglement übernommen. Neu kommt für die BZE AG das Arbeitsgesetz zur Anwendung. Im Folgenden ist eine Auswahl der Leistungen der BZE AG wiedergegeben:
- Lohnfortzahlung bei Krankheit und Unfall: Der Arbeitgeber gewährleistet den Mitarbeitenden während der gemäss Versicherungsbedingungen geltenden Wartefrist den bisherigen Lohn. Danach kommen die Versicherungsleistungen zum Tragen. Diese belaufen sich in der Regel auf maximal 80 % des bisherigen Lohnes und dauern bei Krankheit längstens zwei Jahre bzw. bis zum Einsetzen einer Invalidenrente. Bei Unfall bestimmt der Unfallversicherer die Dauer der Lohnfortzahlung.
- Lohnfortzahlung bei Schwangerschaft und Mutterschaft: Mitarbeiterinnen haben Anspruch auf einen Mutterschaftsurlaub von insgesamt 14 Kalenderwochen, der mit dem Termin der Niederkunft beginnt.
- Krankentaggeldversicherung: Die Geschäftsleitung der BZE AG schliesst zur Deckung der Kosten einer maximalen zweijährigen Lohnfortzahlung eine Krankentaggeldversicherung ab. Der Prämienatz wird paritätisch zwischen der BZE AG und den Mitarbeitenden aufgeteilt.
- Berufliche Vorsorge (BVG) / Pensionskasse: Alle nach dem BVG obligatorisch versicherten Mitarbeitenden sind verpflichtet, der Pensionskasse der Gemeinde Emmen beizutreten. Die Versicherungsprämien und die entsprechenden Leistungen liegen über dem BVG-Minimum und sind in den Statuten der Pensionskasse der Gemeinde Emmen geregelt.
- Erziehungsbeitrag: Die BZE AG richtet einen Erziehungsbeitrag von CHF 200.00 pro Monat aus, wenn die Mitarbeitenden im Abrechnungsmonat mindestens in einem 50%-Pensum tätig sind.
- Treuegeschenk: Die Mitarbeitenden erhalten zusätzlich zu ihren Ferien nach 10 und 15 Dienstjahren 5 Arbeitstage, nach 20, 25 und 35 Dienstjahren 10 Arbeitstage sowie nach 30 und 40 Dienstjahren 20 Arbeitstage bezahlten Urlaub. Bei der Berechnung der Dienstjahre werden frühere Anstellungszeiten bei den Betagtenzentren angerechnet.
- Vaterschaftsurlaub: Mitarbeiter haben bei der Geburt eines eigenen Kindes Anspruch auf einen bezahlten Vaterschaftsurlaub von fünf Arbeitstagen.
- Berufshaftpflichtversicherung: Der Arbeitgeber hat auf seine Kosten eine Berufshaftpflichtversicherung abgeschlossen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichsten Abweichungen des Personalreglements BZE im Vergleich zum Personalreglement der Gemeinde Emmen aufgeführt:

<b>Personalreglement BZE AG</b> <b>NEU</b>	<b>Personalreglement der Gemeinde Emmen</b> <b>BISHER</b>
<b>Kündigungsfristen</b>	
Die Kündigungsfrist für Kadermitarbeitende (Bereichs- und Ressortleiter/innen) beträgt vier Monate.	Die Kündigungsfrist beträgt allgemein drei Monate; sie kann im Anstellungsvertrag abweichend geregelt werden.
<b>Ferien</b>	
Kadermitarbeitende (Bereichs- und Ressortleiter/innen) erhalten eine zusätzliche Ferienwoche pro Kalenderjahr.	Alle Mitarbeitenden erhalten gleich viel Ferien.
<b>Lohnfortzahlung</b>	
Die Lohnfortzahlung beträgt während der Dauer der Lohnfortzahlung gemäss Art. 324a OR (Berner Skala) 100%, anschliessend beträgt sie noch 80% während längstens zwei Jahren. Setzt der Kranken- oder Unfallversicherer seine Leistungen früher ab, so haben Mitarbeitende keinen weiteren Anspruch auf Lohnfortzahlung.	Bei Krankheit oder Unfall besteht während 24 Monaten Anspruch auf den vollen Lohn.
<b>Schlichtungsverfahren</b>	
Keine Regelung im Personalreglement. (Für das Verfahren bei Streitigkeiten gilt das kantonale Prozessrecht unter Einschränkung von Art. 343 OR.)	Bei Meinungsverschiedenheiten und Streitigkeiten aus einem Anstellungsverhältnis können Angestellte innerhalb von 20 Tagen ein Schlichtungsverfahren beantragen. Kommt keine Einigung zustande, kann innerhalb von 20 Tagen auf schriftlichem Wege der Gemeinderat angerufen werden.

Für den Erlass des Personalreglements ist der Verwaltungsrat zuständig. Die Gemeinde wahrt ihren Einfluss auf das Personalreglement der BZE AG, indem sie den Verwaltungsrat ernennt und zudem durch Mitglieder des Gemeinderats im Verwaltungsrat vertreten ist.

### **Personalüberführung**

Das gesamte Personal der Betagtenzentren wird durch die BZE AG in privatrechtlichen Arbeitsverhältnissen übernommen.

Die Geschäftsleitung wird vom Verwaltungsrat gewählt. Die Geschäftsleitung der BZE AG entscheidet über alle weiteren Anstellungen.

Bei den Betagtenzentren wurde eine Reorganisation erst kürzlich durchgeführt. Die neu eingeführte Organisationsstruktur wird bei der Gründung der BZE AG beibehalten. Bei der Reorganisation wurden die Stellenprofile der Mitarbeitenden der Betagtenzentren neu erstellt. Die Übernahme des Personals wird deshalb ohne Funktionsanpassungen erfolgen. Die Stellenprofile der BZE AG sind identisch mit den bisherigen Funktionen.

Für den Übergang der bisher öffentlichrechtlichen auf privatrechtliche Arbeitsverhältnisse ist die Bestimmung von Art. 333 OR sinngemäss anwendbar (ZBJV, 144, 2008, S. 552). Dadurch geht das Arbeitsverhältnis mit allen Rechten und Pflichten auf den Zeitpunkt der Betriebsübergabe /-aufnahme auf den neuen Arbeitgeber über. Die Arbeitnehmer haben das Recht, den Übergang abzulehnen; in diesem Fall wird das Arbeitsverhältnis auf den Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist aufgelöst.

## **Entlöhnung**

Die BZE AG wird das Lohnsystem der Gemeinde Emmen übernehmen. Die Mitarbeitenden haben somit weiterhin Anspruch auf eine funktions- und leistungsgerechte sowie arbeitsmarktorientierte Entlöhnung.

## **Pensionskasse**

Die PK Emmen ist eine öffentlich-rechtliche Körperschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit (§ 54 Statuten). Sie bezweckt die berufliche Vorsorge der Versicherten gegen die wirtschaftlichen Folgen von Alter, Tod und Invalidität (§ 2 Statuten). Zu den Versicherten gehört das Personal der Gemeinde Emmen und der angeschlossenen Arbeitgeber. Angeschlossene Arbeitgeber sind natürliche oder juristische Personen, die im öffentlichen Interesse besondere Aufgaben erfüllen und ihre Arbeitnehmer durch einen Anschlussvertrag bei der Kasse versichert haben (§ 1 Statuten).

Daraus ergeben sich zunächst folgende Schlussfolgerungen:

- Automatisch in der PK Emmen versichert ist lediglich das Personal der Gemeinde Emmen.
- Für alle übrigen zu versichernden Arbeitnehmer bedarf es zwingend eines Anschlussvertrages. Ein solcher ist nur möglich, wenn der anzuschliessende Arbeitgeber im öffentlichen Interesse der Gemeinde Emmen liegende besondere Aufgaben erfüllt.
- Mit der Ausgliederung der beiden Betagtenheime aus dem Staatsbetrieb verliert das betroffene Personal den Status von Gemeindepersonal. Beim Betrieb eines Betagtenheimes handelt es sich um eine im öffentlichen Interesse der Gemeinde liegende Aufgabe, so dass ein Anschlussvertrag aufgesetzt werden kann. Erst durch den Abschluss eines solchen Vertrages ist die Versicherung des Personals der beiden Betagtenheime im Rahmen der PK Emmen möglich.

§ 44 der Statuten enthält eine Garantie der Gemeinde Emmen gemäss der die Gemeinde die Verpflichtungen der Kasse erfüllen wird. Im Zusammenhang mit der geplanten Ausgliederung verpflichtet sich die Gemeinde Emmen die in § 44 abgegebene Garantie auf die neu zu errichtende BZE AG als neue Arbeitgeberin zu übertragen.

Es kann somit festgehalten werden, dass die Angestellten der BZE AG weiterhin bei der Pensionskasse der Gemeinde Emmen versichert bleiben. Diese Lösung erfordert den Abschluss eines Anschlussvertrages mit der Pensionskasse.

Im Rahmen dieses Anschlussvertrages sind die Einzelheiten für die Übertragung der betroffenen Destinatäre aus dem allgemeinen Bestand "Gemeindepersonal" in den neuen Bestand "Anschlussvertrag" zu regeln. Es ist vorgesehen, dass nicht nur die aktiven Versicherten, sondern auch die Rentner vom neuen Anschlussvertrag erfasst werden. Ferner

geht es im Anschlussvertrag um die Festlegung der Prämien und der Altersleistungen, welche gemäss den für Gemeindeangestellten geltenden Regelungen ausgestaltet werden soll.

### **Kommunikation**

Gemäss den geltenden Vorschriften ist das Personal zu konsultieren, wenn der Übergang auf einen neuen Arbeitgeber Massnahmen mit sich bringt, die die Mitarbeitenden betreffen. D.h. die Mitarbeitenden werden nicht nur rechtzeitig über das geplante Vorhaben und die rechtlichen, wirtschaftlichen und sozialen Folgen des Übergangs für die Mitarbeitenden informiert, sondern sie müssen auch die Gelegenheit haben, sich dazu zu äussern und angehört zu werden.



## Anhang 5

### Finanzen

Durch die Überführung der Betagtenzentren Emmen in eine Aktiengesellschaft nach OR 620 (Arbeitsname BZE AG) wird die Gemeinde von der direkten Führung der Betagtenzentren entlastet. Gleichzeitig werden ihr die Geschäftsergebnisse der BZE AG nicht mehr direkt zugerechnet. Die Mitspracherechte der Gemeinde bleiben allerdings weitgehend erhalten, da die BZE AG zu 100% im Gemeindebesitz ist.

### Vorbemerkung

Die Aussagen in diesem Kapitel sowie die Annahmen zum Business Plan basieren auf bestehenden Grundlagen der Gemeinde Emmen sowie auf Gespräche mit der Finanzdirektion und der Leitung der Betagtenzentren. Teilweise wurden auch „Benchmarkzahlen“ hinzugezogen.

### Wert der zu übertragenden Aktiven und Passiven

Nachfolgend werden die Aktiven und Passiven aufgeführt, welche im Rahmen der Gründung in die BZE AG überführt resp. sofort nach der Gründung begründet werden (Sicherstellung der Liquidität durch Aktionärsdarlehen). Zudem ist der voraussichtliche Wert dargelegt, zu welchem die Positionen per 1.1.2010 übertragen würden. Die Bewertung muss auf den Zeitpunkt der Übertragung hin aktualisiert werden (mit Ausnahme der pro memoria Positionen).

### Aktiven

- **Flüssige Mittel**

Wert: CHF 1'500'000 (Schätzung)

Bemerkungen: Die Flüssigen Mittel setzten sich zusammen aus folgenden Positionen:

- *Spezialfonds*: Der heutige Spezialfonds Betagtenzentren wird aufgelöst. Der Gegenwert des Spezialfonds kann der BZE AG in Form von flüssigen Mitteln zur Verfügung gestellt werden. Bis Ende 2010 wird der Fonds rund 1 Mio. aufweisen (0.5 Mio. budgetierter Gewinn 2008, 0.5 Mio. voraussichtlich geschätzter Gewinn 2009).
- *Aktionärsdarlehen (Darlehen der Gemeinde Emmen)*: Zur Sicherstellung der Liquidität ist vorgesehen, dass der BZE AG durch die Gemeinde Emmen ein Darlehen in der Höhe von 0.5 Mio. (maximal 3 Mio.) zur Verfügung gestellt wird.

- **EDV-Anlagen**

- Wert: ca. CHF 200'000 (Schätzung, Buchwert per 1.1.2008: CHF 0)  
Bemerkungen: Die EDV-Anlagen der Betagtenzentren sind in der heutigen Anlagebuchhaltung nicht erfasst. Diese werden erst ab dem Jahr 2008 erfasst (Aktivierungsgrenzen von CHF 5'000). Da die EDV-Anlagen nur einen unwesentlichen Teil des gesamten zu übertragenden Volumens ausmachen, wird auf eine Bewertung und Aktivierung der Mobilien vor 2008 verzichtet. Die ab dem Jahr 2008 aktivierten EDV-Anlagen werden zu Buchwerten in die BZE AG übertragen. Es wird geschätzt, dass bis im Jahr 2010 für rund CHF 100'000 pro Jahr EDV-Anlagen aktiviert werden.

- **Mobilien:** Betten, Mobiliar etc.
  - Wert: ca. CHF 500'000 (*Schätzung, Buchwert per 1.1.2008: CHF 0*)  
Bemerkungen: Die Mobilien der Betagtenzentren sind in der heutigen Anlagebuchhaltung nicht erfasst. Diese geschieht erst ab dem Jahr 2008 (Aktivierungsgrenze von CHF 5'000). Da die Mobilien nur einen unwesentlichen Teil des gesamten zu übertragenden Volumens ausmachen, wird auf eine Bewertung und Aktivierung der Mobilien vor 2008 verzichtet. Die ab dem Jahr 2008 aktivierten Mobilien werden zu Buchwerten in die BZE AG übertragen. Es wird geschätzt, dass bis im Jahr 2010 pro Jahr rund CHF 250'000 Mobilien aktiviert werden.
  - Der Neuwert der Mobiliarsumme beträgt gem. Versicherung:
    - beim Herdschwand Betagtenzentrum: CHF 3'300'000;
    - beim Alp Betagtenzentrum: CHF 3'200'000.
  
- **Vorräte:** Medikamente etc.
  - Wert: CHF 0  
Bemerkungen: Die Vorräte der Betagtenzentren sind in der Gemeinderechnung nicht aktiviert. Da die Vorräte nur einen unwesentlichen Teil des gesamten zu übertragenden Volumens ausmachen, wird auf eine Bewertung und Aktivierung der Vorräte verzichtet.
  
- **Hochbauten:** Betagtenzentren Alp und Herdschwand,
  - Wert: ca. CHF 20'000'000 bis 25'000'000 (Annahme für Berechnung: CHF 22'240'000; dieser Wert wurde auf Basis von langfristigen Tragfähigkeitsberechnungen ermittelt (im Frühling 2008 durch PwC erstellt und grob plausibilisiert); der Verkehrswert gem. Verkehrswertgutachten aus dem Jahr 2003 beträgt rund CHF 29'000'000)
  - Die Liegenschaften werden ohne Boden in die BZE AG überführt werden. Die Gemeinde bleibt Eigentümerin des Bodens und überträgt nur die Gebäude im Baurecht.  
Vor der Übertragung der Gebäude müssen neue Verkehrswertgutachten erstellt werden.
  
- **Aktive Rechnungsabgrenzung**
  - Wert: noch offen  
Bemerkungen: Allfällige aktive Rechnungsabgrenzungen per Übertragungszeitpunkt sind in der Eröffnungsbilanz aufzunehmen (bspw. noch nicht fakturierte Lieferungen und Leistungen).

## Passiven

- **Rückstellungen für Pensionskassenverpflichtungen**
  - Wert: 0  
Die BZE AG ist weiterhin bei der Pensionskasse der Gemeinde Emmen angeschlossen. Es ist vorgesehen, dass die Gemeinde Emmen eine Garantie für die Deckungslücke übernimmt. Aus diesem Grund ist eine Rückstellungsbildung nicht notwendig.
  
- **Übrige Personalverpflichtungen (Überzeit, Ferienguthaben, etc.)**
  - Wert: CHF 0  
Die per Übertragungszeitpunkt bestehenden Überzeit- und Ferienguthaben werden

durch die Gemeinde vor der Übertragung abgegolten (durch Bezug oder finanzielle Abgeltung).

- **Passive Rechnungsabgrenzung**

- Wert: noch offen

Bemerkungen: Allfällige passive Rechnungsabgrenzungen per Übertragungszeitpunkt sind in der Eröffnungsbilanz aufzunehmen (bspw. bezogene Lieferungen und Leistungen, welche noch nicht fakturiert wurden).

- **Aktionärsdarlehen (Darlehen der Gemeinde Emmen)**

- Wert: CHF 500'000

Bemerkungen: Zur Sicherstellung der Liquidität ist vorgesehen, dass der BZE AG durch die Gemeinde Emmen ein Darlehen in der Höhe von 0.5 Mio. CHF (maximal 3 Mio. CHF; nach Bedarf) zur Verfügung gestellt wird. Der Entwurf des Darlehensvertrags ist in Beilage 6 ersichtlich.

Die laufenden Forderungen und Verbindlichkeiten der Gemeinde Emmen, welche bis zur Gründung der BZE AG in Zusammenhang mit den Betagtenzentren stehen, gehen grundsätzlich nicht auf die neue AG über. Sie werden noch durch die Gemeinde bezahlt resp. eingefordert.

Die Einbringung des Spezialfonds, der EDV-Anlage, der Mobilien und der Hochbauten erfolgt gegen Einlage ins Eigenkapital.

## **Kapitalausstattung der Aktiengesellschaft**

Die BZE AG muss über eine angemessene Eigenkapitalbasis verfügen, um gute Voraussetzungen für die Überlebensfähigkeit und die Finanzierung der anstehenden Investitionen zu haben.

Es ist vorgesehen, dass sich das Fremd- und Eigenkapital der neuen AG wie folgt zusammensetzt (:

- Aktionärsdarlehen ca. CHF 500'000  
(bei Bedarf maximal CHF 3 Mio; zur Sicherstellung der Liquidität)
- Eigenkapital ca. CHF 23'940'000

Ein Teil des Eigenkapitals wird bei der Gründung den allgemeinen Reserven (gesetzliche Reserven) zugewiesen, so dass diese 20 % des Aktienkapitals betragen. Durch ein tieferes Aktienkapital und entsprechend höheren gesetzlichen Reserven ist die Gefahr, dass Sanierungsmassnahmen gemäss OR ergriffen werden müssen geringer. Die in der Anfangsphase erzielten Gewinne können vollumfänglich dem Gewinnvortrag zugewiesen werden (die gesetzliche Reserve muss nicht mehr geäufnet werden).

Die Kapitalisierung erfolgt primär durch die Sacheinlage der Liegenschaften, der Mobilien und der EDV sowie durch die Übertragung des Spezialfonds auf die BZE AG.

Der Business Plan sieht vor, dass die AG die Sanierung der Betagtenzentren grösstenteils durch Aufnahme von Darlehen bei Dritten finanzieren wird.

## Eröffnungsbilanz AG

Basierend auf den errechneten Werten der zu übertragenden Aktiven und Passiven ergibt sich folgende Eröffnungsbilanz der neuen BZE AG.

<b>Aktiven</b>	<b>CHF</b>	<b>Passiven</b>	<b>CHF</b>
Flüssige Mittel	1'500'000 <sup>2)</sup>	Verbindlichkeiten (Kredit Gemeinde)	500'000 <sup>2)</sup>
Forderungen	-	Rückstellungen	0
Vorräte	-	Passive Rechnungsabgrenzung	p.m. <sup>1)</sup>
Aktive Rechnungsabgrenzung	p.m. <sup>1)</sup>		
EDV	200'000		
Mobilien	500'000	Eigenkapital	23'940'000
Hochbauten	22'240'000		
<i>Wertberichtigungen</i>	-		
<b>Total Aktiven (circa)</b>	<b>24'440'000.0</b>	<b>Total Passiven (circa)</b>	<b>24'440'000.0</b>

<sup>1)</sup> pro memoria

<sup>2)</sup> Die Sicherstellung der Liquidität durch das Aktionärsdarlehen (3 Mio.) erfolgt unmittelbar nach Erstellung der Eröffnungsbilanz; die Transaktion wird in dieser Darstellung bereits berücksichtigt

Die Eröffnungsbilanz muss auf den Zeitpunkt der Überführung erstellt werden. Es ist davon auszugehen, dass sich die effektive Eröffnungsbilanz nicht wesentlich von der oben dargestellten Eröffnungsbilanz unterscheiden wird.

### Künftige Finanzflüsse zwischen der Gemeinde und der BZE AG

Durch die Überführung in eine AG werden die Tätigkeiten in Zusammenhang mit den Betagtenzentren strikt von den Tätigkeiten der Gemeinde getrennt. Geld- und Leistungsflüsse zwischen der Gemeinde Emmen und der neuen BZE AG werden wie unter Dritten vollzogen werden.

Die Leistungen und das zur Verfügung gestellte Kapital werden wie folgt abgegolten:

- *Gegenseitige Dienstleistungen*  
Allfällige gegenseitige Dienstleistungen, wie z.B. Dienstleistungen des Baudepartements, Dienstleistungen im Finanz- und Rechnungswesen, in der Personalarbeit, im Informatikbereich sowie Dienstleistungen in weiteren Bereichen werden zu Marktpreisen abgegolten.
- *Kapitalausstattung*
  - Baurechtszinsen: Weil nur die Gebäude ohne das Land auf die BZE AG übertragen werden, muss die BZE AG der Gemeinde Emmen Baurechtszinsen zahlen. Die Verzinsung erfolgt zu Marktzinssätzen.
  - Fremdkapital: Das Darlehen der Gemeinde wird mit Zinsen abgegolten. Das Darlehen wird zu Marktzinssätzen verzinst.
  - Aktienkapital: Auf dem Aktienkapital der BZE AG kann abhängig vom Geschäftsgang und weiteren Rahmenbedingungen eine Dividende ausgeschüttet werden. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass bei einer Steuerbefreiung der BZE AG gemäss den angefragten Steuerbehörden nur eine beschränkte Gewinnausschüttung von maximal 3.5% p.a. erlaubt ist.

## **Zukünftige finanzielle Entwicklung der AG (Business Plan)**

### **Bemerkungen zu den Berechnungsannahmen für den Business Plan**

In folgendem Abschnitt sind die wichtigsten Annahmen zum Business Plan dargelegt. Die Annahmen können als realistisch für das berechnete Basisszenario („Base Case“) bezeichnet werden

Im Rahmen der Erstellung des vorliegenden Detailkonzepts wurden diese Annahmen zusätzlich mittels Sensitivitätsanalysen „getestet“. Gleichzeitig wurde geprüft, wie ein allfälliger Neubau der Betagtenzentren sich auf den Business Plan auswirken würde. Die Berechnungen zum Neubau sind nicht in den vorliegenden Bericht eingeflossen, sondern dienen lediglich dem zukünftigen Verwaltungsrat der BZE AG als Entscheidungsgrundlage für eine Alternativvariante Neubau. In vorliegenden Bericht wurden nur die Annahmen und Ergebnisse zum „Base-Case“ (realistisches Basisszenario) dargelegt und interpretiert.

Die wichtigen Berechnungsannahmen sind:

- Die Umsätze sind heute sehr stabil. Aufgrund der demografischen Entwicklung und des heutigen Angebotsmangels auf dem Markt gehen wir davon aus, dass die BZE AG auch während der Umbauphase eine hohe Auslastung erreichen kann (zwischen 90 und 99 %).
- Bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten (Ende 2016) werden gar keine Dividenden ausgeschüttet. Allfällige Gewinne werden den Reserven zugewiesen, um eine gute Eigenkapitalbasis zu erreichen. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wäre es auch möglich, dass ein Teil der Gewinne an die Gemeinde (Alleinaktionärin) ausgeschüttet (Dividendenauszahlung) wird.
- Durch die Optimierung der Taxstruktur und durch die zur Verfügung Stellung der Infrastruktur des Hauses Alp für das Brun-Haus (Serviceleistungen durch das betreute Wohnen) können Ertragssteigerungen von bis zu CHF 550'000 pro Jahr erzielt werden.
- Bei der BZE AG können gemäss der BZ-Leitung aufgrund der Zentralisierung der Verwaltung und aufgrund von weiteren Optimierungsmassnahmen nachhaltige Einsparungen von bis zu CHF 450'000 erzielt werden.
- Die Sanierung wird zum grössten Teil durch Aufnahme von Fremdkapital finanziert.

### **Würdigung der Ergebnisse des Business Plans**

Im folgenden Abschnitt werden die Ergebnisse zusammengefasst und gewürdigt.

Der Business Plan zeigt folgende Eckwerte:

- Bis zu Beginn der Sanierung ist davon auszugehen, dass die Betagtenzentren relativ hohe Ertragsüberschüsse erzielen.
- Aufgrund der Sanierungsinvestitionen ab dem Jahr 2012 erhöhen sich die Abschreibungen sowie die Finanzierungskosten. In den Jahren 2012 bis 2016 steigt der Zinsaufwand auf über CHF 1 Mio. im Jahr 2016. Der Abschreibungsaufwand verdoppelt sich im Jahr 2016 (nach Abschluss der Sanierung). Diese Aufwandsteigerungen belasten die Erfolgsrechnung der BZE AG. Gemäss den Berechnungen im Business Plan wird die BZE AG deshalb in den Jahren 2012 bis 2022 rote Zahlen schreiben. Aufgrund der laufenden

Tilgung des Fremdkapitals ab dem Jahr 2016 sinken die Finanzierungskosten kontinuierlich.

- Das Betriebsergebnis vor Zinsen ist während des ganzen Betrachtungszeitraums positiv.
- Dank der hohen Eigenkapitalausstattung bei der Gründung kann die BZE AG über eine längere Periode Verluste schreiben, ohne dass es zu einer Überschuldung kommt.
- Die Liquidität der BZE AG liegt in keinem Jahr in einem kritischen Bereich.
- Die Berechnungen haben ergeben, dass die BZE AG finanziell selbsttragend operieren kann, vorausgesetzt:
  - sie verfügt von Beginn an über eine angemessene Eigenkapitalbasis.
  - die zu finanzierenden Investitionen werden möglichst kostenoptimal eingesetzt, insbesondere weil die Investitionen keine potenziellen Ertragssteigerungen mit sich ziehen.
  - die Betagtenzentren können weiterhin eine konstant hohe Auslastung erreichen.
  - die in den ersten Jahren erzielten Gewinne verbleiben in der AG damit eine gute Eigenkapitalbasis aufgebaut werden kann.
  - die angenommenen Einsparpotentiale und Ertragsstrukturoptimierungen können realisiert werden.
  - die Finanzierungskosten resp. Zinssätze für das Fremdkapital bewegen sich im Rahmen der gemachten Annahmen.

Das Modell reagiert sensibel auf Veränderungen des Zinsniveaus. Für die Berechnungen des diesem Bericht zugrunde liegenden Business Plans wurde von einem langfristigen Fremdkapitalzinssatz von 4% ausgegangen. Steigt dieser Zinssatz über die Marke von 4.5 % kann die BZE AG ohne anderweitige Einsparungen bspw. bei den Baukosten nicht mehr selbsttragend operieren.

## Finanzielle Auswirkung auf die Gemeinde Emmen

Die Ausgliederung der Betagtenzentren wirkt sich wie folgt auf die Bestandesrechnung und die laufende Rechnung der Gemeinde Emmen aus:

	Bestandesrechnung		Laufende Rechnung	
	alt (31.12.09)	neu (1.1.10)	alt (31.12.09)	neu (1.1.10)
in TCHF (Schätzungen)				
<b>Veraltungsvermögen (Hochbauten)</b>	7'020'000 <sup>1)</sup>			
<b>Mobilien und EDV</b>	700'000 <sup>1)</sup>			
<b>Beteiligungen</b>		ca. 23'940'000		
<b>Darlehen</b>		500'000		
<b>Ertrag Gemeinde Betagtenzentren</b>			0 <sup>2)</sup>	
<b>Verrechnete kalkulatorische Zinsen</b>			585'000 <sup>3)</sup>	
<b>Verrechnete Dienstleistungen</b>			250'000 <sup>4)</sup>	150'000 <sup>4)</sup>
<b>Zinsertrag Aktionärsdarlehen</b>				120'000 <sup>5)</sup>
<b>Zinsertrag Baurecht</b>				410'000 <sup>5)</sup>
<b>Dividendenertrag</b>				0 <sup>6)</sup>
<b>Steuern</b>				----
<b>Total</b>	<b>ca. 7'720'000</b>	<b>ca. 24'440'000</b>	<b>ca. 835'000</b>	<b>ca. 680'000</b>

<sup>1)</sup> geschätzter Buchwert per 31.12.2009

<sup>2)</sup> Gewinne / Verluste werden dem Spezialfonds gutgeschrieben / belastet

<sup>3)</sup> Gem. Voranschlag 2008 (kalkulatorische Zinsen werden linear belastet)

<sup>4)</sup> BZE AG erbringt gewisse Dienstleistungen selber bzw. kann diese auch von anderen Dienstleistern beziehen (vgl.

Ausführungen unter Punkt „laufende Rechnung“)

<sup>5)</sup> gem. Berechnung Business Plan (vgl. Beilage 10 a)

<sup>6)</sup> Keine Dividendenauszahlung in der Startphase (vgl. Ausführungen Kapitel 0)

Der Spezialfonds wird über eine Bareinlage in die BZE AG aufgelöst. Diese Transaktion hat somit keinen Einfluss auf die Bestandesrechnung (gleichet sich aus). In der laufenden Rechnung sind nur wiederkehrende Auswirkungen berücksichtigt. Daher ist der Buchgewinn darin nicht ersichtlich.

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass die Überführung der Betagtenzentren in eine AG zusammengefasst folgende Auswirkungen auf die laufende Rechnung und die Bestandesrechnung der Gemeinde Emmen hat:

- Stille Reserven in der Höhe von rund CHF 16 Mio. werden aufgelöst (einmaliger Buchgewinn).
- Der Saldo der laufenden Rechnungen verändert sich kaum (Erlösminderungen gleichen sich über Erlössteigerungen fast aus).
- Die Investitionsrechnung wird bei der geplanten Sanierung der Betagtenzentren (Investitionskosten von rund 34 Mio. netto) nicht belastet.

Diese Auswirkungen werden nachfolgend im Detail erläutert.

## Bestandesrechnung

Durch die Ausgliederung der Betagtenzentren werden bei der Gemeinde Emmen wahrscheinlich stille Reserven realisiert. Der dabei entstehende Buchgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

Buchwert Beteiligung BZE AG per 1.1.2010	CHF	23'940'000
Buchwert Hochbauten und Mobilien per 31.12.2009	CHF	7'720'000
<i>Buchwert Hochbauten</i>	CHF	7'020'000
<i>Buchwert Mobilien</i>	CHF	500'000
<i>Buchwert EDV-Anlagen</i>	CHF	200'000
Buchgewinn (Realisierung von stillen Reserven)	CHF	16'220'000

Die Realisierung von stillen Reserven in der Rechnung der Gemeinde Emmen führt zu einem einmaligen Buchgewinn von rund CHF 16 Mio. im Jahr der Überführung führen wird.

Die Gemeinde führt die BZE AG neu als Beteiligung in der Bilanz. Aus Sicht des öffentlichen Finanzrechts wurde Verwaltungsvermögen in Finanzvermögen transferiert.

## Laufende Rechnung

Die Ausgliederung der Betagtenzentren hat wiederkehrende Auswirkungen auf folgende Positionen der laufenden Rechnung der Gemeinde Emmen:

- Verrechnung von Dienstleistungen: Wie bis anhin werden Dienstleistungen, welche die Gemeinde für die Betagtenzentren erbringt weiterverrechnet. Allerdings ist vorgesehen, dass bei der Variante BZE AG die Betagtenzentren einige Aufgaben der Gemeinde übernehmen. Ferner kann die BZE AG Dienstleistungen, die bisher von der Gemeinde Emmen erbracht wurden, auch von anderen Dienstleistern beziehen.
- Zinsen: Kalkulatorische Zinsen können zukünftig nicht den Betagtenzentren weiterverrechnet werden. Hingegen erhält die Gemeinde neu Zinserträge auf dem der BZE AG zur Verfügung gestellten Fremdkapital (Aktionärsdarlehen) sowie für das Baurecht (Baurechtszinsen).
- Gewinne / Verluste der Betagtenzentren: Gewinne und Verluste der Betagtenzentren haben heute keinen Einfluss auf die Rechnung der Gemeinde, da die Betagtenzentren seit 1.1.2008 als Spezialfinanzierung geführt werden. Auch zukünftig gehen die Gewinne und Verluste der BZE AG nicht direkt in die Gemeinderechnung ein.

Die Überführung der Betagtenzentren in eine AG hat zusammengefasst grundsätzlich keine grösseren Auswirkungen auf die laufende Rechnung der Gemeinde Emmen, abgesehen vom einmaligen Buchgewinn infolge der Auflösung von stillen Reserven. Die Erlösminderungen bei einzelnen Posten gleichen sich über Erlössteigerungen bei anderen Posten fast aus. Ein kleiner Rückgang der Erlöse bleibt dennoch zu verzeichnen.

## Investitionsrechnung

Zukünftige Investitionen der BZE AG laufen über die AG und gehen nicht mehr in die Investitionsrechnung der Gemeinde Emmen ein. Die geplante Sanierung für rund CHF 34 Mio. netto hat bei der Variante BZE AG somit keinen Einfluss auf die Investitionsrechnung.



## **Anhang 6**

### **Steuerliche Aspekte**

#### **Gründung BZE AG**

##### **Befreiung von der Emissionsabgabe**

Die entgeltliche oder unentgeltliche Begründung des Nennwertes von Beteiligungsrechten in Form von Aktien inländischer Aktiengesellschaften ist gemäss Art. 5 Abs. 1 Bst. a StG grundsätzlich Gegenstand der Emissionsabgabe.

Die Emissionsabgabe ist daher insbesondere geschuldet, wenn eine neue Aktiengesellschaft oder Genossenschaft mit Sitz in der Schweiz gegründet wird, oder wenn eine bestehende inländische Aktiengesellschaft oder Genossenschaft zu einer Kapitalerhöhung oder zur Ausgabe von Genuss- oder Partizipationsscheinen schreitet.

Von der Emissionsabgabe ausgenommen sind gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. a StG Beteiligungsrechte an Gesellschaften, welche sich, ohne einen Erwerbzweck zu verfolgen, entweder der Fürsorge für Bedürftige und Kranke sowie anderer gemeinnütziger Zwecke widmen. Die Abgabebefreiung setzt voraus, dass nach den Statuten:

- die Dividende auf höchstens 6 Prozent (allgemeingültiger Prozentsatz) des einbezahlten Gesellschaftskapital beschränkt;
- die Ausrichtung von Tantiemen ausgeschlossen und
- bei der Auflösung der Gesellschaft der Liquidationsüberschuss einem der erwähnten Zwecke zuzuwenden ist.

Als Fürsorge Bedürftiger und Kranker gilt die Unterstützung von wegen ihres körperlichen oder geistigen Zustandes oder wegen ihrer finanziellen Not Hilfebedürftiger. Konkret ist diese Fürsorge gemäss Praxis der ESTV gegeben beim Bau und Betrieb von Pflegewohnungen für betagte Menschen.

Das StG hält explizit fest, dass die steuerbefreiten Unternehmen keinen Erwerbzweck verfolgen dürfen. Eine teilweise Befreiung von der Emissionsabgabe ist nicht möglich. Ein unzulässiger Erwerbzweck liegt vor, wenn im wirtschaftlichen Konkurrenzkampf mit dem Zweck der Gewinnerzielung Kapital und Arbeit eingesetzt wird.

Das Steuerruling zur Abgabebefreiung mit der eidgenössischen Steuerverwaltung hat ergeben, dass die BZE AG von der Emissionsabgabe befreit ist, unter dem Vorbehalt, dass in den Statuten der BZE AG ausdrücklich die Jahresdividende beschränkt wird und eine allfällige Auszahlung von Tantiemen ausgeschlossen wird. Ebenso muss in den Statuten festgehalten sein, dass die Auszahlung eines allfälligen Liquidationsüberschusses ausschliesslich einem gemeinnützigen Zweck zugute kommen soll (vgl. Beilage 11b).

##### **Höhe des Aktienkapitals**

Weil gem. Ruling mit der Steuerbehörde die BZE AG von der Emissionsabgabe befreit wird, dient die Emissionsabgabe nicht als Begrenzungsfaktor bei der Bestimmung des Kapitals. Zur Beurteilung der sinnvollen Höhe des Kapitals sind daher primär betriebswirtschaftliche Kriterien massgebend.

## Direkte Steuern

### Steuerbefreiung für Gewinn und Kapital

Aus direktsteuerlicher Sicht ist festzuhalten, dass eine Aktiengesellschaft auf Ebene Bund, Kanton und Gemeinde grundsätzlich steuerpflichtig ist und somit der ordentlichen Gewinn- und Kapitalbesteuerung mit siebenjähriger Verlustverrechnungsmöglichkeit unterliegt.

Juristische Personen sind gemäss StG LU § 70 Abs. 1 h und DBG 56 lit. g für Gewinn und Kapital steuerbefreit, soweit sie öffentliche oder gemeinnützige Zwecke verfolgen. Unternehmerische Zwecke sind grundsätzlich nicht gemeinnützig. Eine Steuerbefreiung für Gewinn und Kapital infolge gemeinnütziger und / oder öffentlicher Zweckverfolgung ist möglich.

Um von der Steuerpflicht befreit zu werden, müssen folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein:

- Juristische Person;
- Ausschliesslichkeit der Mittelverwendung;
- Unwiderruflichkeit der Zweckbindung;
- Tatsächliche Tätigkeit / Tatsächliche Verwirklichung der vorgegebenen Zwecksetzung.

Generell gilt zu beachten, dass bei der Beurteilung einer Steuerbefreiung das Marktverhalten sowie die Gewinnorientierung der BZE AG mitberücksichtigt wird. Gemäss Weisung der Steuerverwaltung des Kantons Luzern haben steuerbefreite Kapitalgesellschaften (bspw. Aktiengesellschaften) statutarisch auf die Ausschüttung von Dividenden zu verzichten. In der Praxis wird, wenn die öffentliche Hand Eigentümerin der Aktiengesellschaft ist und diese Gesellschaft einen öffentlichen oder gemeinnützigen Zweck verfolgt, eine beschränkte Gewinnausschüttung erlaubt (gemäss Ruling max. 3.5 %).

Das Ruling zur Steuerbefreiung mit der kantonalen Steuerverwaltung hat ergeben, dass der BZE AG mit Wirkung ab Gründung die Steuerbefreiung bei den Staats- und allgemeinen Gemeindesteuern sowie der direkten Bundessteuer im Sinne von StG LU § 70 Abs. 1 h und DBG 56 lit. g für Gewinn und Kapital gewährt wird (Details zu den Voraussetzungen; vgl. Beilage 11a).

### Übertragungswert und Eingangsbilanz

Die Gemeinde Emmen ist nicht gewinnsteuerpflichtig. Die Übertragungsart und die Bewertung der übertragenen Vermögen ist aus gewinnsteuerlicher Sicht der Gemeinde nicht relevant. Die Bewertung der Vermögen und damit deren Erfassung in der Eingangsbilanz sind steuerlich nicht von Bedeutung.

### Grundstückgewinnsteuer

Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen im Allgemeinen Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken. Ausgenommen nach §1 Abs. 1 GGStG sind grundsätzlich Gewinne aus der Veräusserung von Geschäftsvermögen, die der Einkommens- oder Gewinnsteuer unterliegen.

Gewinne aus der Veräusserung durch eine luzernische Einwohner-, Bürger- oder Kirchgemeinde sind nach §5 Ziff. 2 GGStG von der Grundstückgewinnsteuer befreit, sofern das Grundstück innerhalb der betreffenden Gemeinde liegt. Die Übertragung der Immobilien der Gemeinde auf die BZE AG unterliegt daher nicht der Grundstückgewinnsteuer.

Bei einer Steuerbefreiung der BZE AG nach StG LU §70 Abs. 1 h wird ein Gewinn aus der Weiterveräußerung der Immobilien durch die BZE AG von der Grundstücksgewinnsteuer erfasst.

### **Handänderungssteuer**

Die Übertragung der Immobilien auf die BZE AG qualifiziert bei Steuerbefreiung der BZE AG infolge gemeinnütziger und / oder öffentlicher Zweckverfolgung nach §5 Ziff. 4 HStG als steuerfreie Handänderung (bzgl. Steuerbefreiung vgl. Kapitel 0 Direkte Steuern).

### **Mehrwertsteuer**

Mit den Leistungen des Alters- und Pflegeheims werden vor allem von der Steuer ausgenommene Umsätze sowie Nicht-Umsätze (Subventionen) erzielt.

Die Restaurationsleistungen sind allerdings steuerbare Umsätze, die der Mehrwertsteuer unterliegen, sofern die Umsatzschwellen gemäss MWSTG Art. 21 und 25 überschritten werden. Jahresumsätze zwischen CHF 75'000 und CHF 250'000 sind mehrwertsteuerpflichtig, wenn die nach Abzug der Vorsteuer verbleibende Steuerzahllast regelmässig mehr als CHF 4'000 im Jahr beträgt. Gemeinnützige Institutionen sind ab einem Jahresumsatz von CHF 150'000 steuerpflichtig.

Die zuständige Dienststelle der Gemeinde, welche das Pflegeheim bisher betreibt, sollte u.E. aufgrund der Restaurationsleistungen steuerpflichtig sein.

Grundsätzlich ist das Meldeverfahren anwendbar, wenn die Übertragung eines Teil- oder Gesamtvermögens zwischen zwei Steuerpflichtigen erfolgt. Da die BZE AG mit der Übernahme der Geschäftstätigkeit selbst in die subjektive Steuerpflicht einrückt, ist diese Voraussetzung vorliegend wohl erfüllt.

Soweit die BZE AG den Geschäftsbetrieb der Rechtsvorgängerin unverändert fortführt, liegt keine Nutzungsänderung vor. Entsprechend fallen weder Einlageentsteuerung und Eigenverbrauchsteuer an. Sollte die BZE AG wider Erwarten die übertragenen Vermögensteile in einem grösseren oder geringeren Umfang für steuerbare Zwecke nutzen, muss Eigenverbrauch bzw. kann eine Einlageentsteuerung berechnet werden.

Mehrwertsteuerliches Optimierungspotenzial kann sich allenfalls ergeben, sofern die BZE AG von der Möglichkeit der freiwilligen Versteuerung der Pflegeleistungen i.S. von Art. 18 Ziff. 8 MWSTG Gebrauch macht (sofern die Gemeinde Emmen nicht schon bisher freiwillig die MWST auf diesen Leistungen abgerechnet hat). Gegebenenfalls eröffnete die Option die Möglichkeit, z.B. Liegenschaften nachträglich zu entsteuern (Einlageentsteuerung nach Art. 42 MWSTG). Diese Möglichkeit sollte geprüft werden, gerade auch im Hinblick auf Sanierungen.

Die Option ist grundsätzlich ab dem Zeitpunkt möglich, an dem die entsprechenden Umsätze erzielt werden.

## Fazit aus steuerlicher Sicht

Die Abklärungen zu den steuerrechtlichen Fragen und die Rulings mit den kantonalen und eidgenössischen Steuerbehörden haben folgendes ergeben:

- Die BZE AG ist von der Emissionsabgabe befreit.
- Der BZE AG wird mit Wirkung ab Gründung die Steuerbefreiung bei den Staats- und allgemeinen Gemeindesteuern sowie der direkten Bundessteuer im Sinne von StG LU § 70 Abs. 1 h und DBG 56 lit. g für Gewinn und Kapital gewährt.
- Die Überführung der Immobilien resp. der Gebäude allein von der Gemeinde Emmen auf die BZE AG hat keine Grundstückgewinnsteuerfolgen.
- Die Transaktion der Immobilien resp. der Gebäude allein von der Gemeinde Emmen auf die BZE AG ist von der Handänderungssteuer befreit (weil die BZE AG steuerbefreit ist).
- Mit den Leistungen des Alters- und Pflegeheims erzielt die BZE AG vor allem von der Steuer ausgenommene Umsätze sowie Nicht-Umsätze (Subventionen). Die Restaurationsleistungen sind allerdings steuerbare Umsätze, die der Mehrwertsteuer unterliegen (ab einem Jahresumsatz von CHF 150'000).

Die Steuerbefreiung erfolgt unter Vorbehalt, dass in den Statuten der BZE AG ausdrücklich die Jahresdividende auf 3.5 % p.a. (kantonale Vorgabe) beschränkt wird und eine allfällige Auszahlung von Tantiemen ausgeschlossen wird. Ebenso muss in den Statuten festgehalten sein, dass die Auszahlung eines allfälligen Liquidationsüberschusses ausschliesslich einem gemeinnützigen Zweck zugute kommen soll.