

Fact-Sheet "AG Langmatt"

Beilage Einwohnerratsvorlage "Zukunft Langmatt" vom 2./3. Juni 2020

1. Ausgangslage

Im Rahmen der Ausarbeitung der Strategie "Zukunft Langmatt" haben sich Stadtrat und Stiftungsrat mit der Frage auseinandergesetzt, wie die anstehende Sanierung und der Umbau partnerschaftlich und nachhaltig umgesetzt werden kann. Stiftungsrat und Stadtrat sehen vor, die baulichen Fragen künftig in eine AG Langmatt auszulagern. Die dazu nötigen Abklärungen sind erfolgt. Dieses Fact-Sheet zeigt das geplante Vorgehen auf.

2. AG Langmatt

Der Ansatz "AG Langmatt" sieht vor, dass die Stiftung Langmatt die sanierungsbedürftige Immobilie in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft auslagert. Ausgehend von einem Gesamtvolumen von CHF 17,2 Mio. (Machbarkeitsstudie 2014, ergänzt 2020) beteiligt sich die Stadt Baden an Umbau und Sanierung der Liegenschaft mit einer durch den Einwohnerrat und der Stimmbevölkerung zu genehmigenden Kapitaleinlage (Aktienkapital und Agio) in einer Höhe von rund CHF 10 Mio. Die Beteiligung der Stadt Baden ist als Obergrenze festgesetzt.

Nach erteilter Baubewilligung – die Stiftung führt die Planung nach Möglichkeit unter Mitfinanzierung durch den Kanton Aargau (Swisslos-Fonds) auf eigene Kosten durch – wird die AG Langmatt gegründet. Sie hat auf der Grundlage ihrer Statuten die Pflicht, das Haus Instand zu setzen und die weiterführende Instandhaltung zu gewährleisten. Dazu errichtet die Stiftung für die bestehende Liegenschaft ein Baurecht. Dieses bringt sie für 99 Jahre als Sacheinlage zu einem symbolischen Wert von CHF 1 Mio in die AG ein. Fortan bezahlt die AG der Stiftung einen Baurechtszins, die Stiftung zahlt der AG eine Miete. Diese Mietzahlung deckt einerseits die laufenden Kosten für die Instandhaltung sowie die Rückstellungen für zyklische Instandsetzungen, an denen sich der Kanton wiederum beteiligen soll.

Die Stiftung wird mit einer qualifizierten Beteiligung von mindestens zwei Dritteln an der AG beteiligt sein, die Stadt Baden zu maximal einem Drittel. Die Höhe des Minderanteils begründet sich unter anderem darin, dass auch die gemeinnützige AG Langmatt in ihrer Tätigkeit auf Drittmittel angewiesen ist, gerade bei grösseren Instandsetzungsvorhaben. Bei einer Beteiligung der Stadt Baden über 33% besteht die Gefahr, dass der Betrieb der AG insbesondere durch die kantonalen Behörden als "Kernaufgabe" der Stadt betrachtet würde, womit Zuschüsse aus dem Swisslos-Fonds ausgeschlossen wären oder sich zumindest nur auf den Anteil der Stiftung beziehen würden. Die Minderheitsbeteiligung soll mittels Stimmrechtsaktien, Stimmrechtsbeschränkungen respektive Aktionärsbindungsvertrag realisiert werden.

Zwischen dem Verwaltungsrat der AG und dem Stiftungsrat der Langmatt soll Personalunion bestehen. Damit hat die Stadt Baden gemäss aktuellem Stiftungsstatut mindestens einen Verwaltungsratssitz inne.

Gleichzeitig werden die PCG-Richtlinien gemäss definierter Eigentümerstrategie – die Beteiligung der Stadt Baden an der AG Langmatt wird auf die Richtlinien zur Public Corporate Governance der Einwohnergemeinde Baden vom 15. Oktober 2015 ([PCG-Richtlinie, KER 910.100](#)) abgestützt und vor der Gründung der AG Langmatt die entsprechende Eigentümerstrategie durch den Einwohnerrat genehmigt – bei der Ausgestaltung der AG ebenfalls einfließen.

Zusammenfassend erhält die Stadt Baden für ihre eingebrachte Investition gegenüber einem reinen Kapitaleinschuss eine erhöhte Sicherheit bezüglich dem Werterhalt der Immobilie, gerade auch weil dies als Zweck der AG in deren Statuten verankert wird.

Es liegt auf der Hand, dass es der Stadt Baden als Stifterin und Alleinerbin der Langmatt ein hohes Anliegen sein muss, ihre Interessen von Beginn weg und insbesondere in der Abwicklung des Bauprojekts mit einer hohen Wirksamkeit einbringen zu können. Der Stiftungsrat wünscht sich eine möglichst enge Zusammenarbeit mit der Stadt Baden und strebt deshalb an, der Stadt Baden, vertreten durch die Abteilung Planung und Bau, mittels Mandatsvertrag die Bauherrentreuhand zu übertragen. Die Stadt Baden erstellt dazu – auf Antrag der Stiftung (Planungsphase) bzw. der AG (Bauphase) – eine entsprechende Offerte.

2.1. Vorteile einer AG Langmatt

- Die Beteiligung der Stadt Baden läuft – zumindest während die AG besteht – nicht über die Erfolgsrechnung (keine Abschreibungen zu budgetieren), sondern wird in der Bilanz aktiviert. Damit erhält die Stadt Baden einen leicht erweiterten Spielraum, über die im Finanzplan vorgesehenen CHF 8 Mio. hinauszugehen und zumindest einen Teil des baulichen Risikos (allfällige Mehrkosten) mitzutragen.
- Eine gemeinnützige AG mit den entsprechenden Statuten ist, wie die Stiftung selber, steuerbefreit. Zudem ist es möglich, bei der MWST den Vorsteuerabzug weitestgehend geltend zu machen und im Rahmen eines Umbaus von CHF 16,7 Mio. rund CHF 600'000 an MWST einzusparen.
- Die Stiftung Langmatt und Stadt Baden gehen mit der AG Langmatt eine gemeinsame vertraglich geregelte Verbindung ein und tragen damit beide das Risiko der Existenz der künftigen Immobilie Langmatt. Mit der klar zugeteilten Aufgabe "Instandhaltung" an die AG wird auch ein Sanierungsstau, wie er heute vorliegt, künftig verhindert, womit wiederum eine Sicherung der städtischen Beteiligung einhergeht. Vorgesehen ist, ein Controlling mittels standardisiertem Scanning einzurichten, wie es die Stadt Baden für ihre eigenen Liegenschaften anwendet.
- Durch die Anforderung zur Erfüllung der PCG-Richtlinien hat der Einwohnerrat die Möglichkeit, die Beteiligung der Langmatt alle vier Jahre breit zu diskutieren. Das kulturpolitisch wichtige Engagement der Stadt Baden rechtfertigt eine wiederkehrende Berichterstattung in jeder Legislatur.

2.2. Nachteile einer AG Langmatt

- Mit einer AG Langmatt entsteht eine neue Körperschaft, die geführt und betrieben werden muss. Dies generiert zusätzlichen personellen Aufwand, aber auch Sachkosten, die auf einen Umfang von rund CHF 35'000 geschätzt werden und die Erfolgsrechnung der AG belasten.
- Der Ansatz einer AG Langmatt, welche die Immobilie im Baurecht übernimmt, aufgrund der Verbindung zwischen Stiftung und der Stadt Baden umfangreiche vertragliche Regelungen notwendig (Statuten der Gründung/Gründungsurkunde, Gründungsbericht, Sachübernahmevertrag, Meldung MWST, Prüfungsbestätigung Wirtschaftsprüfer, Handelsregisteranmeldung, Baurechtsvertrag, Aktionärsbindungsvertrag, Organisationsreglement, Mietvertrag). Dabei sind auch Verknüpfungen unter den Verträgen (z.B. zwischen Baurechtsvertrag und Mietvertrag) sicherzustellen.
- Die AG Langmatt verlangt nach einer Regelung des Verhältnisses zwischen Stadt und Stiftung und einer Definition der Zuständigkeiten und Prozesse. Darüber hinaus hat der Ansatz "AG Langmatt" den Richtlinien zur Public Corporate Governance der Einwohnergemeinde Baden vom 15. Oktober 2015 (PCG-Richtlinie; KER 910.100) zu genügen (siehe dazu auch Ziff. 3.1.3), womit eine jährliche Berichterstattung (Beteiligungsreport) einhergeht.
- Der Ansatz einer AG Langmatt ist komplex und erschwert die Kommunikation gegenüber der Stimmbevölkerung, die über die Beteiligung an der Instandsetzung an der Urne befinden muss.

2.3. Abklärungen zur Machbarkeit einer AG Langmatt

Die Machbarkeit einer AG Langmatt wurde mit verschiedenen Abklärungen und Voranfragen geprüft. Die Ergebnisse zeigen, dass dieser Weg umgesetzt werden kann. Sowohl die kantonale Steuerverwaltung wie auch die eidgenössische Mehrwertsteuerverwaltung sehen keine Hindernisse, den Weg einer AG Langmatt wie oben beschrieben zu beschreiten. Gleiches gilt für die kantonale Stiftungsaufsicht, die – nach der bereits erfolgten Anpassung der Stiftungsstatuten – einer Gründung einer AG Langmatt nicht ablehnend gegenübersteht. Die Vorbehalte seitens Swisslos des Kantons Aargau können mit den nötigen Vorkehrungen (städtische Minderheitsbeteiligung, vertragliche Regelungen) ausgeräumt werden.

3. Fazit

Der Ansatz mit einer AG Langmatt erscheint aufgrund der erfolgten Abklärungen in mehreren Punkten zielführend. Er bietet insbesondere den Vorteil, dass das finanzielle Engagement der Stadt Baden während eines Bestehens der AG nicht in der Erfolgsrechnung geführt (Abschreibungen) und diese damit vorläufig entlastet wird. Gleichzeitig erlaubt es der Stiftung bzw. der AG, einen Vorsteuerabzug auf die Baukosten zu tätigen, was insgesamt mit substantiellen Einsparungen einhergeht (zwischen ca. CHF 650'000 und CHF 800'000). Ein Teil dieser Kosteneinsparungen wird durch den Aufwand zur Gründung der AG zwar wieder eliminiert (ca. 10 bis 15%). Die verbleibenden Einsparungen sind – im Vergleich zu einer reinen Kapitalzahlung durch die Einwohnergemeinde – dennoch substantiell genug hoch, um den Weg mit einer AG Langmatt als erstrebenswertere Lösung zu bezeichnen. Die angedachte AG Langmatt bietet zudem die Chance, dass Stadt und Stiftung mit der Verbindung in einer AG ihre Zusammenarbeit rechtlich noch verstärkter vereinbaren, wie dies im Schlussbericht "Zukunft Langmatt" als Teil der Strategie vorgesehen wird. Zudem ermöglicht die institutionelle Aufteilung der Aufgaben auf Stiftung und AG eine klare Trennung der Verantwortlichkeiten zwischen dem Betrieb des Museums und der Instandhaltung der Liegenschaft.

Nicht zu unterschätzen sind allerdings die Arbeiten rund um die Erstellung der umfassenden Vertragswerke. Dazu gehören auch die nötigen Dokumente im Rahmen der PCG-Richtlinien. Der aktuelle Projektstand erlaubt es jedoch, diese Ausarbeitung sorgfältig zu planen und die Entwürfe vor der Genehmigung eines Verpflichtungskredits (Beteiligung) vorliegen zu haben. Gleichzeitig garantiert der Einbezug der PCG-Richtlinien eine wiederkehrende Berichterstattung und entsprechende Beurteilung durch die Legislative.

Ein Risiko stellt die Beurteilung des Rechtsdiensts des Regierungsrats dar, ob dieser den vorgesehenen Ansatz mit der AG Langmatt befürwortet. Die Möglichkeit einer ablehnenden Haltung erachten alle Beteiligten jedoch als unwahrscheinlich. Mit einem seitens der Stiftung Langmatt angestrebten Beschluss des Regierungsrats über eine Beteiligung an den Planungskosten bereits im Frühjahr 2020 kann dieses Risiko rechtzeitig vor der Behandlung im Einwohnerrat geklärt werden.