

Beleuchtender Bericht für die Urnenabstimmung

vom Sonntag, 30. November 2025

**Darlehen und Erhöhung Aktienkapital
Wohnen und Pflege Peteracker AG**



Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die vorberatende Gemeindeversammlung vom 15. September 2025 empfiehlt Ihnen, der Erhöhung des Aktienkapitals der Wohnen und Pflege Peteracker AG um 2 Mio. Franken und der Gewährung eines verzinsten Darlehens mit Rangrücktritt von 7,5 Mio. Franken zugunsten der Wohnen und Pflege Peteracker AG zuzustimmen.

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und die folgende Abstimmungsfrage mit Ja oder Nein zu beantworten:

Abstimmungsfrage:

Stimmen Sie der Erhöhung des Aktienkapitals der Wohnen und Pflege Peteracker AG um 2 Mio. Franken und der Gewährung eines verzinsten Darlehens mit Rangrücktritt von 7,5 Mio. Franken zugunsten der Wohnen und Pflege Peteracker AG zu?

Die vollständigen Akten zu diesem Geschäft liegen vom 31. Oktober bis 28. November 2025 im Gemeindehaus Rafz zur Einsichtnahme auf. Zusätzlich sind die Unterlagen auf der Website der Gemeinde Rafz, www.rafs.ch, verfügbar (Rubrik „Abstimmungen/Wahlen“ ⇒ Vorlagen).

Rafz, 7. Oktober 2025

Gemeinderat Rafz

Das Wichtigste in Kürze

Das Alterszentrum Peteracker ist in die Jahre gekommen. Zudem benötigt der Peteracker in Zukunft mehr Pflegeplätze, da der Anteil älterer und pflegebedürftiger Menschen zunehmen wird. Auch erfüllen die Gebäude die heutigen Anforderungen an eine zeitgemässe Pflege nicht mehr. Damit die Gemeinde weiterhin genügend und gute Pflege- und Betreuungsplätze anbieten kann, braucht es eine Erneuerung der Infrastruktur. Die Planung für das Bauvorhaben ist bereits weit fortgeschritten. Die Baukosten betragen rund 25 Mio. Franken.

Seit 2022 ist die Wohnen und Pflege Peteracker AG (WPP AG) eine eigenständige Organisation – zu 100 % im Besitz der Gemeinde Rafz. Zur Verselbständigung sagten die Stimmberechtigten der Gemeinde Rafz im Jahr 2022 deutlich Ja. Zum Zeitpunkt der Verselbständigung war vorgesehen, den geplanten Neubau vollständig über Bankkredite zu finanzieren. Deshalb gab es aus Sicht der Gemeinde keine Veranlassung, die Organisation mit weiteren finanziellen Mitteln für den Neubau auszustatten.

Veränderte Ausgangslage

Seither haben sich die Rahmenbedingungen aber deutlich verändert: Die Finanzierungsbedingungen auf dem Kapitalmarkt sind strenger geworden. Banken verlangen heute, dass Bauherrschaften mindestens 35 % der Baukosten aus eigenen Mitteln aufbringen. Diese Eigenmittel fehlen der WPP AG. Damit der Neubau realisiert werden kann, braucht sie zusätzliche finanzielle Mittel.

Finanzierung für Neubau sichern

Deshalb schlägt der Gemeinderat vor, das Aktienkapital der Gesellschaft um 2 Mio. Franken zu erhöhen und ein verzinstant Darlehen mit Rangrücktritt von 7,5 Mio. Franken zu gewähren. Mit dieser Lösung bleibt das Alterszentrum vollständig im Besitz der Gemeinde.

Die finanzielle Beteiligung der Gemeinde schafft die Voraussetzung, das Bauvorhaben wie geplant umzusetzen. So bleibt eine gute Versorgung der Rafzer Bevölkerung im Alter gesichert.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Vorberatende Gemeindeversammlung

Die Vorlage wurde den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 15. September 2025 zur Vorberatung unterbreitet. Die Gemeindeversammlung empfiehlt, der Vorlage zuzustimmen.

Beleuchtender Bericht

1. Ausgangslage

Das Alterszentrum Peteracker ist seit 150 Jahren ein vertrauter Ort in Rafz. Heute erfüllen die Gebäude die Anforderungen an ein zeitgemässes Alters- und Pflegezentrum aber nicht mehr. Zudem gibt es im Peteracker zu wenig Betten, um den künftigen Bedarf zu decken. Eine spezialisierte Demenzabteilung fehlt ebenfalls. Mit einem Neubauprojekt sollen die Gebäude erneuert und erweitert werden.

2. Wohnen und Pflege Peteracker AG: Zweck und Auftrag

Der Peteracker ist ein Zuhause für hochbetagte und pflegebedürftige Menschen. Rund 50 Mitarbeitende kümmern sich um die Pflege und Betreuung der Bewohnenden.

Die WPP AG betreibt das Alterszentrum Peteracker mit 41 Pflegeplätzen. Sie ist eine gemeinnützige Organisation mit einem öffentlichen Auftrag. Sie wurde 2022 als gemeinnützige Aktiengesellschaft gegründet und befindet sich vollständig im Besitz der Gemeinde. Dank der Verselbständigung verfügt die Organisation heute über mehr betriebliche Flexibilität und kann sich rascher an Veränderungen im Pflegebereich anpassen. Über die Eignerstrategie und die Leistungsvereinbarung steuert die Gemeinde die strategische Ausrichtung und die Angebote des Alterszentrums. Zudem nimmt der Gemeinderat mit einem Mitglied Einsitz im Verwaltungsrat.

3. Das Neubauprojekt für den Peteracker

Am heutigen Standort soll ein neues, dreigeschossiges Pflegehaus entstehen. Das Projekt sieht 56 moderne, bedarfsgerechte Wohn- und Pflegeplätze vor. Auch eine Wohngruppe für Menschen mit einer Demenzerkrankung entsteht. Alle Zimmer sind mit sanitären Anlagen ausgestattet und können individuell nach den Bedürfnissen der Bewohnenden eingerichtet werden. Der Neubau wird mit einer Solaranlage ausgestattet. Eine Erdsonde sorgt im Winter für Wärme, im Sommer für Kühlung.

In einem zweiten Schritt werden die bestehenden Gebäude saniert. Zusätzlich entsteht in dieser Phase ein Angebot für betreutes Wohnen. Die Planung des Neubauprojekts ist auf Kurs. Im März 2025 schloss die Wohnen und Pflege Peteracker AG (WPP AG) das Vorprojekt ab. Die Gesamtkosten für das Bauvorhaben belaufen sich auf 25,5 Mio. Franken. Bei einer Annahme der Vorlage kann das Bauvorhaben voraussichtlich im Jahr 2029 fertiggestellt werden.

Die Liegenschaften sind mit der Verselbständigung an die WPP AG übergegangen. Darum ist das Bauvorhaben nicht Teil dieses Urnengeschäfts.



Der neue „Dorfplatz“: Hier warten Mitarbeitende auf den Bus, Besuchende kommen an und Bewohner*innen erholen sich auf einer Bank.

4. Kapitalisierung bei der Gründung

Die Gemeinde stellte bei der Gründung Sachwerte – vor allem Gebäude und Inventar – im Umfang von 3 Mio. Franken und ein Startkapital von 2 Mio. Franken zur Verfügung. Zudem legte die Gemeinde fest, der WPP AG bei Bedarf eine Bürgschaft von bis zu 10 Mio. Franken zu gewähren. Die damaligen Abklärungen bei den Finanzinstituten zeigten, dass der geplante Neubau damit vollständig durch Fremdkapital finanziert werden kann. Deshalb gab es für die Gemeinde keine Veranlassung, die Organisation mit weiteren finanziellen Mitteln für den Neubau auszustatten.

5. Finanzierungsbedarf und Projektkosten

Für die Finanzierung des Bauprojekts suchte die WPP AG im Anschluss an den Architekturwettbewerb einen Finanzierungspartner. Die Abklärungen zeigten, dass die finanziellen Mittel der WPP AG im aktuellen Marktumfeld zu knapp bemessen sind. Der Grund: Seit der Verselbständigung hat sich die Lage am Kapitalmarkt deutlich verändert. Banken verlangen heute, dass Bauherrschaften einen erheblichen Teil der Finanzierung aus eigenen Mitteln bestreiten – in der Regel mindestens 35 % der gesamten Investitionen. Hinzu kommt: Die vorgesehene Bürgschaft der Gemeinde genügt bei den Finanzinstituten nicht mehr als Sicherheit für eine Kreditvergabe.

Schliesslich musste die Gesellschaft seit der Verselbständigung unerwartet grössere Investitionen in die Infrastruktur tätigen, etwa in die Liftanlagen oder für den Brandschutz. Diese Aufwendungen reduzierten die finanziellen Eigenmittel der Organisation.

Im Rückblick zeigt sich: Die WPP AG hätte bei der Verselbständigung mit mehr finanziellen Mitteln für den Werterhalt und die Entwicklung der bestehenden Infrastruktur ausgestattet werden sollen. Dies soll nun korrigiert werden.

Die Projektkosten setzen sich wie folgt zusammen. Gemäss aktuellem Stand (Vorprojekt) beträgt die Kostengenaugigkeit +/- 15 % (nachstehende Beträge inkl. Mehrwertsteuer).

Vorbereitungsarbeiten	Fr. 825'000.--
Gebäude	Fr. 19'600'000.--
Betriebseinrichtungen	Fr. 1'125'000.--
Umgebung	Fr. 1'100'000.--
Baunebenkosten	Fr. 625'000.--
Reserven	Fr. 1'000'000.--
Ausstattung	Fr. <u>1'225'000.--</u>
Total Baukosten	Fr. 25'500'000.--

6. Finanzierungslösung

Für das gesamte Bauprojekt wird mit Kosten von rund 25,5 Mio. Franken gerechnet. Rund 16 Mio. Franken will die WPP AG am Kapitalmarkt beschaffen. Um die Tragbarkeitskriterien der Finanzinstitute zu erfüllen, muss das Alterszentrum über mehr wirtschaftliche Eigenmittel und Sicherheiten verfügen. Alle angefragten möglichen Finanzpartner setzen voraus, dass die WPP AG entsprechende Eigenmittel einbringt.

Der Gemeinderat schlägt deshalb folgende Lösung vor:

- Erhöhung des Aktienkapitals der WPP AG um 2,0 Mio. Franken (von bisher 5,0 Mio. Franken)
- verzinstes und rückzahlbares Darlehen mit Rangrücktritt von 7,5 Mio. Franken

Rangrücktritt heisst, dass im unwahrscheinlichen Fall eines Konkurses der WPP AG die Forderungen der Banken Vorrang gegenüber den Forderungen der Gemeinde haben.

Die Verzinsung des Darlehens erfolgt nach dem hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen mit einem Zuschlag von 1 ‰ (ein Promille) als Risiko- und Umtriebsentschädigung. Als Grundlage für die Quartalszinsen dient der öffentlich einsehbare Zinssatz am Anfang des jeweiligen Quartals. Als Zinsusanz gilt die internationale Usanz: Zinsperiode auf der Basis der genauen Anzahl Tage pro Jahr, geteilt durch 360 Tage (365 bzw. 366/360 Tage). Per 1. Juli 2025 beträgt der hypothekarische Referenzzinssatz 1,5 %, womit das Darlehen aktuell mit 1,51 % verzinst würde.

Mit dieser Lösung verfügt die Gesellschaft langfristig über genügend finanzielle Mittel. Der Neubau kann finanziert und realisiert werden. Die WPP AG bleibt vollständig im Besitz der Gemeinde.

Übersicht der gesamten Projektkosten:

Was	Betrag in Mio. Franken	Anteil
Erhöhung Aktienkapital durch Gemeinde	2,0	wirtschaftliche Eigenmittel: 37,25 %
Verzinstes und rückzahlbares Darlehen mit Rangrücktritt durch Gemeinde	7,5	
Bankkredit	16,0	Fremdkapital: 62,75 %
Total Baukosten	25,5	

Entscheiden sich die Stimmberechtigten für das Einbringen dieser finanziellen Mittel, sieht die neue Kapitalstruktur der WPP AG wie folgt aus:

- Aktienkapital: 7,0 Mio. Franken
- Darlehen der Gemeinde: 7,5 Mio. Franken

7. Folgekosten

Gemäss § 15 Abs. 2 der Gemeindeverordnung (VGG, LS 131.11) weisen die Erläuterungen zur Bewilligung eines Verpflichtungskredites auch dessen Folgekosten und -erträge aus.

Die Investitionsfolgekosten werden in Kapitalfolgekosten sowie betriebliche und personelle Folgekosten aufgeteilt. Die Kapitalfolgekosten umfassen die planmässigen Abschreibungen sowie die Verzinsung.

Weder das Aktienkapital noch das Darlehen müssen ordentlich abgeschrieben werden.

Da das Darlehen mit dem hypothekarischen Referenzzinssatz und einem Zuschlag verzinst wird, ergeben sich für die Gemeinde aus dem Darlehen keine Kapitalfolgekosten. Die Kapitalfolgekosten für die Gemeinde belaufen sich deshalb allein auf die Verzinsung des zusätzlichen Aktienkapitals von 2 Mio. Franken, das von der Gemeinde zur Verfügung gestellt wird. Dieser Betrag wird nach dem „internen Zinssatz“ verzinst, der in der Jahresrechnung 2024 ebenfalls 1,51 % betrug. Daraus ergibt sich für die 2 Mio. Franken im Moment eine kalkulatorische Verzinsung von jährlich Fr. 30'200.--.

Betriebliche und personelle Folgekosten fallen bei der Gemeinde nicht an. Jedoch ist es möglich, dass bei einem Verlust der WPP AG der Wert der Aktien berichtigt werden muss. Dies führt zu einer ausserplanmässigen Abschreibung des vorhandenen Bilanzwerts und erfolgt zulasten des Finanzhaushalts der Gemeinde. Bei einem späteren Überschuss könnte eine Aufwertung bis zum Nominalwert vorgenommen werden.

8. Mögliche Konsequenzen einer Ablehnung

Ohne zusätzliche Mittel durch die Gemeinde ist das Neubauprojekt aktuell nicht finanzierbar. Eine Ablehnung hätte zur Folge, dass die bestehende Pflegeinfrastruktur in Rafz mittelfristig nicht mehr den kantonalen Anforderungen entspricht. Die Aufnahme in die Pflegeheimliste des Kantons wäre gefährdet. Die heutige Infrastruktur ist zunehmend sanierungsbedürftig. Es wären weiterhin punktuelle und damit nicht nachhaltige Investitionen in die veraltete Infrastruktur notwendig. Die heutigen Gebäude stossen in Bezug auf Platz, Funktionalität und bauliche Standards an ihre Grenzen. Die Herausforderungen würden zunehmen, insbesondere mit Blick auf den wachsenden Bedarf an Pflegeplätzen und die demografische Entwicklung. Schliesslich könnte das Alterszentrum auch keine Abteilung für Bewohnende mit demenzieller Erkrankung schaffen.

Für den Gemeinderat ist die vorliegende Lösung die beste Variante. Sie ermöglicht, dass die WPP AG den Neubau möglichst rasch realisieren kann. Zudem bleibt bei dieser Lösung das Gebäude im Eigentum der WPP AG und somit bei der Gemeinde. Bei einer Ablehnung der Vorlage müsste die Gemeinde zusammen mit der WPP AG den Prozess neu starten und andere Optionen vertieft prüfen. Dieses Vorgehen würde wiederum viel Zeit benötigen.

9. Abstimmungsempfehlung der Gemeindeversammlung

Gemäss Art. 9 Ziff. 2 der Gemeindeordnung (GO) unterliegen neue einmalige Ausgaben von mehr als 2 Mio. Franken für einen bestimmten Zweck der obligatorischen Urnenabstimmung. Bei der Gewährung eines Darlehens und der Erhöhung des Aktienkapitals handelt es sich finanzrechtlich um neue einmalige Ausgaben von 9,5 Mio. Franken.

Nach Art. 15 Ziff. 7 GO werden an der Gemeindeversammlung die der Urnenabstimmung unterstehenden Geschäfte vorberaten. Davon ausgenommen sind Volks- und Einzelinitiativen, der Abschluss und die Änderung von Verträgen über die Zusammenarbeit in Form eines Zweckverbandes, einer gemeinsamen Anstalt oder einer juristischen Person des Privatrechts, der Abschluss und die Änderung von Anschluss- und Zusammenarbeitsverträgen, wenn die Gemeinde hoheitliche Befugnisse abgibt oder die damit zusammenhängenden neuen Ausgaben an der Urne zu beschliessen sind.

Die vorliegende Erhöhung der finanziellen Mittel für die WPP AG wurde den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 15. September 2025 zur Vorberatung unterbreitet. Die Gemeindeversammlung empfiehlt, der Vorlage zuzustimmen.

10. Abstimmungsfrage

Das Geschäft wurde von der Gemeindeversammlung vom 15. September 2025 mit folgender Frage an die Urnenabstimmung vom 30. November 2025 überwiesen:

Stimmen Sie der Erhöhung des Aktienkapitals der Wohnen und Pflege Peteracker AG um 2 Mio. Franken und der Gewährung eines verzinsten Darlehens mit Rangrücktritt von 7,5 Mio. Franken zugunsten der Wohnen und Pflege Peteracker AG zu?

Wohnen und Pflege Peteracker AG, Darlehen und Erhöhung Aktienkapital

Stellungnahme der RPK vom 12. August 2025

Der Gemeinderat beantragt der vorberatenden Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Rafz vom Montag, 15. September 2025:

1.1. Die Erhöhung des Aktienkapitals der Wohnen und Pflege Peteracker AG um 2 Mio. Franken und die Gewährung eines verzinsten Darlehens mit Rangrücktritt von 7,5 Mio. Franken zugunsten der Wohnen und Pflege Peteracker AG wird der Urnenabstimmung vom 30. November 2025 unterbreitet.

1.2. Den Stimmberechtigten wird empfohlen, der Erhöhung des Aktienkapitals sowie der Gewährung eines Darlehens mit Rangrücktritt zugunsten der Wohnen und Pflege Peteracker AG zuzustimmen.

1.3. Die Gemeindeversammlung stimmt der für die Erhöhung des Aktienkapitals erforderlichen Statutenänderung zu und ermächtigt den Gemeinderat zur Vornahme aller dafür notwendigen Handlungen, sofern das Geschäft an der Urnenabstimmung vom 30. November 2025 angenommen wird.

Die RPK hat den Gemeinderatsbeschluss vom 8. Juli 2025 sowie die Unterlagen zu diesem Geschäft geprüft und mit dem Gemeinderat offene Fragen geklärt.

Die RPK nimmt zur Kenntnis, dass sich die Grundlagen für die Fremdfinanzierung des geplanten Neubaus Alterszentrum Peteracker seit 2022 geändert haben. Die vorgesehene Bürgschaft von 10 Mio. Franken der Gemeinde genügt bei den Finanzinstituten nicht mehr als Sicherheit für eine Kreditvergabe.

Für die Umsetzung des geplanten Neubaus benötigt die WPP AG mindestens 35% Eigenmittel. Die WPP AG ist nicht in der Lage, die notwendigen Eigenmittel aufzubringen. Ihr Eigenkapital hat sich sogar seit 2022 durch nicht vorhersehbare Investitionen reduziert.

Da die Gemeinde Rafz alleinige Aktionärin der WPP AG ist, muss sie für die notwendige Aufstockung der Eigenmittel aufkommen. Die RPK erachtet es im vorliegenden Fall als angebracht, dass die Gemeinde Rafz die finanziellen Mittel zur Verfügung stellt, damit in Rafz weiterhin ein Alters- und Pflegeheim betrieben werden kann.

Für die RPK ist jedoch entscheidend, dass es sich dabei um ein rückzahlbares Darlehen handelt. Da das Darlehen der Gemeinde mit Rangrücktritt gewährt wird, kann es erst zurückgezahlt werden, nachdem die neben dem Gemeindedarlehen notwendigen Bankkredite durch die WPP AG zurückgezahlt wurden. Der Verwaltungsrat der WPP AG sowie der Gemeinderat haben der RPK zugesichert, dass sowohl die Rückzahlung des Darlehens als auch die genauen Modalitäten im noch zu erstellenden Darlehensvertrag verbindlich geregelt werden.

Die RPK beantragt deshalb der Gemeindeversammlung vom 15. September 2025 sowie zu Händen der Urnenabstimmung vom 30. November 2025 die Zustimmung zu den Anträgen.

Rafz, 22. August 2025

Rechnungsprüfungskommission Rafz

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large 'K' followed by a smaller 'F' and a dot.

Kurt Frei, Präsident

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Müller' in a cursive script.

Judith Müller, Vizepräsidentin