



# Entwurf

Stand 15.9.2022

**DISCLAIMER**

Aktienrechtliche Überarbeitung durch Dr. Sarah Brunner, Rechtsanwältin, bleiben vorbehalten

# Gründungsbericht Gemeinde AG Ennetbaden

**Attraktives Wohnen, Arbeiten und Leben  
Ennetbaden sorgt für gute Angebote und  
eine lebhaftige Zukunft**



**Mit der Gründung einer Gemeinde AG sichern wir uns eine verbesserte Infrastruktur für ein aktives Dorfleben. Es ist ein generationenverbindendes Projekt.**



#### Revisionen des Dokumentes

Erstellt: 2022-08-09, Adrian Rehmann, V3  
Update: 2022-08-10, DA mit Ergänzungen GR-Sitzung vom 08.08.20022, V4  
Update: 2022-08-15, PG, EH, DA Ergänzungen, V5  
Update: 2022-  
Update: 2022-  
Update: 2022-09-04; EH  
Update: 2022-09-04; AR mit Aufteilen auf Bericht, Statuten und Anhang  
Update: 2022-09-04; EH, PG, AR, DA Überarbeitung für Orientierungsversammlung vom 21.09.2022

#### Legende aktuelle Einfärbungen

Regelungen, die bei EINER Aktionärin (der Einwohnergemeinde) eigentlich unnötig sind – Prüfung Dr. Sarah Brunner ausstehend.

Bemerkungen Dr. Sarah Brunner.

Ennetbaden, 15. September 2022

(ARGE Gemeinderat Pius Graf/Elisabeth Hauller/Dominik Andreatta & Adrian Rehmann Immobilien & Edi Hauller)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>IN ALLER KÜRZE</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>AUSGANGSLAGE "IMMOBILIENSTRATEGIE UND AREALENTWICKLUNG"</b> .....	<b>7</b>
2.1	Einleitung .....	7
2.2	Leitsätze .....	7
2.3	Gründung einer „Gemeinde AG“ .....	8
2.4	Strategische Ziele für die Areale, Grundstücke und Liegenschaften .....	8
2.5	Massnahmen und Instrumente für eine aktive Grundstück- und Immobilienpolitik .....	9
2.5.1	Liegenschaften und Areale aus dem Finanzvermögen .....	9
2.5.2	Liegenschaften und Areale aus dem Verwaltungsvermögen .....	9
<b>3</b>	<b>GEMEINDE AG ENNETBADEN</b> .....	<b>10</b>
3.1	Geprüfte Varianten und Organisationsformen oder Kooperationen .....	10
3.2	Grundlegende Anforderungen .....	10
3.3	Ziel der Gründung einer GEMEINDE AG ENNETBADEN .....	10
3.4	GEMEINDE AG ENNETBADEN: vom Dorf für ein lebhaftes Dorf.....	11
3.5	GEMEINDE AG ENNETBADEN: warum die Gemeinnützigkeit wichtig ist.....	11
3.6	Einfluss der Gemeinde in der Gemeinde AG und Organigramm Gemeinde AG .....	12
3.7	Argumentarium für eine Gemeinde AG .....	13
3.8	Zeitplan .....	14
<b>4</b>	<b>BERECHNUNGEN UND KENNZAHLEN</b> .....	<b>15</b>
4.1	Zusammenfassung Investition, Kosten, Erträge/Mieten und Kennzahlen .....	15
4.2	Strategische Berechnungen auf solidem Fundament .....	15
4.3	Nutzen durch Rendite und Darlehenszins bzw. Dividende für Aktionärin .....	15
<b>5</b>	<b>AKTIENKAPITAL UND DARLEHEN DER GEMEINDE AG ENNETBADEN</b> .....	<b>17</b>
5.1	Namenaktien und Darlehen durch Gemeinde .....	17
5.2	Zusammenfassung der Erkenntnisse aus den Vorabklärungen.....	17
<b>6</b>	<b>FRAGEN UND ANTWORTEN ZUR GEMEINDE AG ENNETBADEN</b> .....	<b>18</b>

## 1 In aller Kürze

Die Gemeinde will für das Dorf wichtige Lebensgrundlagen fördern. **Wir wollen bezahlbaren Wohnraum schaffen, erhalten und damit die demografische Vielfalt für ein gutes Zusammenleben in Ennetbaden sicherstellen**, aber auch vielfältige Gewerbe- und Arbeits-Nutzungen anbieten, die Belebung und Struktur mit sich bringen werden. Dafür wurde die Idee einer GEMEINDE AG ENNETBADEN (Arbeitstitel) für Immobilien und Infrastruktur entwickelt. Sie wird organisatorisch von der Gemeinde unabhängig sein. Langfristig kann sie für die Gemeinde als Aktionärin auch ökonomisch von Nutzen sein.

<p><b>Heutige Situation</b></p>	<p>Die Gemeinde ist seit längerem Eigentümerin mehrerer Baugrundstücke, die Entwicklungspotenzial aufweisen. Zusätzlich konnte der Gemeinderat in den letzten Jahren an wichtigen Standorten weitere Liegenschaften erwerben (Grendeltor, Liegenschaften Badstrasse 7 und Sonnenbergstrasse 3).</p>
<p><b>Idee einer von der Gemeinde unabhängigen Gesellschaft</b></p>	<p>Da es nicht zu den Kernaufgaben einer Gemeinde gehört, Immobilien ohne öffentliches Interesse (im Gegensatz zu Schul- oder Gemeindehaus) zu betreiben, zu erneuern oder zu entwickeln, ist die Idee einer selbständigen, gemeinnützig ausgerichteten Immobilien AG im Eigentum der Einwohnergemeinde entstanden.</p> <p>Unter verschiedenen Möglichkeiten (Stiftung, Genossenschaft, öffentlich-rechtliche Gemeindeanstalt, Aktiengesellschaft oder Abgabe an Dritte im Baurecht) hat sich im Rahmen einer Nutzwertanalyse die Variante Gründung einer GEMEINDE AG ENNETBADEN als tauglichste herausgestellt. Namentlich: der Einfluss der Einwohnergemeinde bleibt hoch, Zweckbindung von Mieten und Raumangebot bleibt erhalten, die Kontrolle bei Landabgabe an Dritte ist aufwendig und Reputationsschäden werden durch die Ausgliederung in eine eigene AG von vornherein ausgeschlossen.</p> <p>Die Finanzierung (Liberierung) der AG wird keinen Einfluss auf die Vermögensverhältnisse der Gemeinde haben (keine zusätzliche Verschuldung): Das gesamte Aktienkapital wird als Beteiligung aktiviert und bildet damit den Gegenwert ab.</p>
<p><b>Aktienkapital und Darlehen der Gemeinde</b> <b>Keine Beteiligung von Dritten</b></p>	<p>Es ist beabsichtigt, die GEMEINDE AG ENNETBADEN mit einem Aktienkapital von CHF 1 Mio. auszustatten. Dieses soll allein von der Gemeinde Ennetbaden gezeichnet werden. Damit werden die Zielerreichung und der Einfluss der Gemeinde sichergestellt. Damit das vorderhand beabsichtigte Anlagevolumen von rund CHF 20 Mio. finanziert werden kann, ist zusätzlich ein Darlehen von CHF 4 Mio. der Gemeinde Ennetbaden nötig. So werden aus der Sicht der AG die Eigenmittel für die Beschaffung von Fremdmitteln gewährleistet.</p> <p>Die Eigenkapitalanteile und das Darlehen sollen verzinst werden, sobald es die Verhältnisse zulassen (Schätzung 5 Jahre, nach Fertigstellung Grendeltor). Dabei wird ein massvoller Zinssatz in der Höhe des hypothekarischen Referenzzinssatzes von aktuell 1,25 % angestrebt, der realistisch scheint (1,75% Zins, mit 0,5 % Zuschlag auf Referenzzinssatz berechnet).</p> <p>Nach einlässlicher Diskussion wird auf jegliche Beteiligung Dritter an der GEMEINDE AG ENNETBADEN verzichtet. Damit wird der Gründungszweck langfristig erhalten. Schwierige Abgrenzungen betreffend allfälliger Sonderrechte von Drittaktionären werden von vornherein vermieden.</p>
<p><b>Erste Phase</b> <b>Prüfung und Evaluation</b></p>	<p>An der Informationsveranstaltung vom 15. August 2022 wurde den interessierten und engagierten Parteien und Kommissionen das Projekt vorgestellt und im Anschluss diskutiert. Die Erkenntnisse daraus sind in den Gründungsbericht eingeflossen.</p>
<p><b>Zweite Phase</b> <b>Information der Bevölkerung</b></p>	<p>Mit der Informationsveranstaltung vom 21. September 2022 soll das Vorhaben der Gesamtbevölkerung vorgestellt werden. Dazu wird per Flyer in alle Haushalte eingeladen. Die wesentlichen Dokumente sind auf der Website publiziert. Inputs werden begrüsst. Sie werden nach Bedarf und Möglichkeit in die Gemeindeversammlungsvorlage eingearbeitet.</p>

<p><b>Dritte Phase</b> <b>Antrag zur Diskussion und Abstimmung an die Gemeindeversammlung vom 10.11.2022</b></p>	<p>Der Vorschlag zur Gründung einer GEMEINDE AG ENNETBADEN soll an der Gemeindeversammlung vom 10. November 2022 traktandiert und diskutiert werden. Idealerweise kann das Geschäft nach der Diskussion an der Versammlung verabschiedet werden.</p> <p>Zu diesem Zeitpunkt sollte sich gezeigt haben, welche Erwartung und Haltung die Bevölkerung zur Immobilienstrategie generell und zum Vorhaben des Gemeinderates insbesondere einnimmt. Der Gemeinderat freut sich, wenn sich viele Personen für das Thema interessieren und bereit sind, sich für die GEMEINDE AG ENNETBADEN zu engagieren.</p>
<p><b>Gründung der GEMEINDE AG ENNETBADEN</b></p>	<p>Bei Zustimmung an der Gemeindeversammlung bleibt die GEMEINDE AG ENNETBADEN förmlich zu gründen.</p> <p>Der Handelsregistereintrag wird spätestens auf den 30.6.2023 angestrebt. Die Gesellschaft soll rückwirkend per 1.1.2023 gegründet werden.</p>
<p><b>Produktive Phase</b> <b>Entwicklung</b> <b>Geschäfte</b></p>	<p>Sobald die Gesellschaft operativ tätig sein kann, werden vorab die Überbauungen „Schützenhaus“ und „Grendeltor“ voranzutreiben sein.</p> <p>Der von der Gemeinde bereits durchgeführte Studienauftrag Ersatzbau Schützenhaus soll weiterbearbeitet werden und nach Unterzeichnung des Baurechtsvertrages zwischen der Gemeinde und der GEMEINDE AG ENNETBADEN bis zur Baugesuchsreife weiterentwickelt werden. Es ist mit Bauinvestitionen von CHF 2,5-3 Mio. zu rechnen.</p> <p>Für das Areal Grendeltor (rund 3'400 m<sup>2</sup>, Zielkosten CHF 13-15 Mio.) muss ein Gestaltungsplan erarbeitet werden und parallel soll unter Berücksichtigung der einschränkenden Lärm- und Standortbedingungen ein Architekturwettbewerb durchgeführt werden. Nach Klärung der Nutzungschancen kann der Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde und der GEMEINDE AG ENNETBADEN vereinbart werden.</p>
<p><b>Baurecht</b></p>	<p>Grundeigentümerin bleibt in allen Fällen, in denen die zu entwickelnden Flächen von der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden, die Einwohnergemeinde Ennetbaden. Land wird von der Einwohnergemeinde an die GEMEINDE AG ENNETBADEN ausschliesslich in der Form von selbständigen und dauernden Baurechten abgegeben (eigener Grundbucheintrag, begründet auf 40 – 99 Jahre).</p> <p>Die GEMEINDE AG ENNETBADEN ist als Baurechtsnehmerin während der Gültigkeit des Baurechts Besitzerin der entsprechenden Grundstücke und Eigentümerin der zu erstellenden Bauten. Die Realisierung der Bauten (inkl. Baugesuchsverfahren) ist Sache der GEMEINDE AG ENNETBADEN.</p>
<p><b>Finanzielle Daten:</b> <b>Anlagewert, Kennzahlen Investitionen, (Kosten-) Mietzins, Baurechtszins</b></p>	<p>Die dem Bericht zugrunde gelegten Zahlen entsprechen einem üblichen Vorgehen und stützen sich auf Kennzahlen vergleichbarer Projekte. Sie sind mit Unsicherheiten behaftet und können sich tatsächlich oder in den Kennzahlen verändern.</p> <p>Bei der Kostenmiete ist vorgesehen, dass sich die GEMEINDE AG ENNETBADEN an den Vorgaben nach Zürcher Modell orientiert:</p> <p>Anlagekosten x Referenzzins 1,25 % + Brandversicherungswert x Betriebsquote 3,25 % <u>+ allfällige Zinskosten für Baurechtsland / Abschreibungen Heimfallwert</u> <b>= Höchstzulässige Miete zur Verteilung auf Mietobjekte.</b></p> <p>Der Preis für das Land – und damit der Baurechtszins - basiert auf dessen Verkehrswert. Der Zins wird aus dem Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) ermittelt und mit einem Zuschlag festgesetzt. Der Zins soll alle 10 Jahre überprüft und bedarfsfalls angepasst werden (Landwert und Zinshöhe).</p>
<p><b>Zusammenfassung</b></p>	<p>Die Baumöglichkeiten bestimmen das Gesicht einer Gemeinde. Ennetbaden als Wohnort ist sehr attraktiv und entsprechend teuer. In dieser Lage bedarf es besonderer Anstrengungen um die angestrebte, gute Durchmischung von Bevölkerung und Nutzungen zu erhalten. Die Gemeinde verfügt nach Ansicht des Gemeinderates über die Möglichkeiten, einen solchen Effort zu leisten. Mit der vorgeschlagenen GEMEINDE AG ENNETBADEN kann die künftige Entwicklung der Gemeinde in der gewünschten Richtung aktiv</p>



	<p>beeinflusst werden. An mehreren Standorten werden bei der baulichen Nutzung die raumplanerischen öffentlichen Interessen gewahrt werden. Durch die Abgabe im Bau-recht ist der Einfluss der Gemeinde auch langfristig sichergestellt.</p> <p>In der Gemeinde gibt es nicht sehr viele Mietwohnungen. Ein zusätzliches Angebot kann mit der beabsichtigten Kostenmiete die bestehende Lücke preiswert vermindern.</p>
<b>Die GEMEINDE AG Ennetbaden soll wachsen können</b>	<p>Wenn sich die GEMEINDE AG ENNETBADEN etabliert hat, soll sie auch längerfristig wachsen können. Im Raum stehen Kauf, Entwicklung oder Initiierung weiterer Immobilienprojekte (allenfalls auch von Dritten zu erwerbenden Grundstücken) oder auch die Beteiligung an Bau- und Immobilienprojekten von Dritten in der Gemeinde, sofern die Ziele der GEMEINDE AG ENNETBADEN dabei eingehalten werden.</p>
<b>Meilensteine und weiteres Vorgehen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rückmeldung lokaler Parteien, Institutionen und Kommissionen am 15.8.2022.</li><li>• Informationsveranstaltung für die Gesamtbevölkerung am 21.9.2022.</li><li>• Antrag an die Gemeindeversammlung vom 10.11.2022 auf Zustimmung zur Gründung der Gemeinde AG und zur Ermächtigung des Gemeinderats für die Zeichnung des vorgesehenen Aktienkapitals von CHF 1 Mio. und der Darlehensgewährung von bis zu CHF 4 Mio. durch die Gemeinde.</li><li>• Nach der Gutheissung des Traktandums kann die förmliche Gründung der GEMEINDE AG ENNETBADEN erfolgen.</li></ul>

## 2 Ausgangslage "Immobilienstrategie und Arealentwicklung"

Der Gemeinderat hat im März 2022 die nachfolgende "Immobilienstrategie und Arealentwicklung" verabschiedet:

### 2.1 Einleitung

Die Einwohnergemeinde Ennetbaden besitzt nebst den Liegenschaften im Verwaltungsvermögen (Gebäude zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben) verschiedene Gebäude und Grundstücke im Finanzvermögen. Der Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften (d.h. ohne Landwert) beträgt rund CHF 65 Mio. Die unüberbauten Mischzonenreserven sind im Planungsbericht zur BNO Revision 2018 mit 2,5 ha ausgewiesen.

#### Die raumplanerischen und statistischen Prognosen führen zu folgenden Feststellungen:

- Die Alterspyramide verschiebt sich nach oben; wir werden im Durchschnitt älter. In Ennetbaden zeigt sie ein überdurchschnittliches Wachstum bei 50+; die jüngeren Generationen sind hingegen unterdurchschnittlich besetzt. In den Jahren 2005-2020 stieg die Zahl der Schulkinder stetig an und führte zu einer Verdoppelung der Klassen. In der Gesamtbetrachtung beeinflussen diese Zahlen aber die Verschiebung in der Alterspyramide nicht wesentlich. Weil viele Eigentumsobjekte bestehen, ist der Verbleib im Durchschnitt länger und Wohnungssuchende finden wenige Angebote für Kauf und Miete.
- Ennetbaden hat ein geringes Angebot an Mehrfamilienhäusern, wie auch an Wohnungen für kleine Familien, Junge und Studenten, Alterswohnungen und barrierefreie Wohnungen im mittelpreisigen Mietsegment. Der Anteil von Mietwohnungen am Gesamtbestand der Objekte ist unter dem kantonalen Durchschnitt.
- Bauland wird knapper und teurer, insbesondere an begehrten Hanglagen und in der Nähe zur Stadt. Aufgrund der guten Anbindung ans Zentrum Baden und die grossen Wirtschaftsräume sind generell alle Lagen in Ennetbaden attraktiv.
- Die Verdichtung an den gut erschlossenen Lagen wird durch die Raumplanungs-Gesetzgebung gefordert. Ennetbaden hat diese Forderung bereits 2018 in ihre neue BNO einfliessen lassen.
- Der Druck nach bezahlbarem Wohnraum in Miete für Familien, ältere Personen und Kleinhaushalte nimmt zu. Ein gesteuerter Wohnungsbau, z.B. via Wohnbaugenossenschaft, und/oder tiefere Renditen, kann hier einen Beitrag leisten.

Die Gemeinden sind vor einige Herausforderungen gestellt. Vereinfacht gesagt kann eine Gemeinde entweder „nichts tun“ und die städtebaulichen Entwicklungen dem freien Markt überlassen, oder sie kann mit einer Immobilienstrategie versuchen, auf das Wohnangebot Einfluss zu nehmen. Der Handlungsbedarf gilt, wie vorhin festgestellt, auch für Ennetbaden.

Aktiv sein kann viele Vorteile für das Zusammenleben von Generationen und das Zusammengehörigkeitsgefühl bringen. Dazu gehört auch eine ausgewogenere Durchmischung der Wohnbevölkerung, die von einem breiteren Wohnungsangebot (qualitativ und finanziell) profitieren würde. Aus Sicht der Gemeinde ist Aktivsein auch eine nachhaltigere Strategie für den Schutz von Investitionen der Gemeindeinfrastrukturen, wie zum Beispiel die neu gebauten Schulanlagen oder die Betreuungsstrukturen für Kinder. Familien sollen auch später im Lebenszyklus in Ennetbaden bleiben und andere, passende Wohnungsmöglichkeiten finden können. Eine Überalterung in der Gemeinde würde grosse Risiken bei Sozial- und Pflegekosten bergen; bessere Handlungsmöglichkeiten könnten sie verhindern.

### 2.2 Leitsätze

Die Leitsätze und die Gesamtbetrachtung gelten grundsätzlich für die Immobilienanlagen im Verwaltungsvermögen (VV) und Finanzvermögen (FV). Die vorgesehene aktive Grundstück- und Immobilienstrategie setzt aber die Schwerpunkte im Ausbau und beim Bewirtschaften der Anlagen des Finanzvermögens, um das Wohnungsangebot in Ennetbaden zu verbessern.

Der Handlungsspielraum soll für den Gemeinderat verbessert werden.

- Aktive Grundstück- und Immobilienentwicklung zur langfristigen Erfüllung der öffentlichen Aufgaben.
- Entwicklung, Schaffung und Erhalt eines differenzierten, bezahlbaren Wohnangebotes.
- Förderung von gewerblichen Erdgeschossnutzungen bei Arealen und Liegenschaften gemäss BNO.

- Erhöhung der Handlungsmöglichkeiten in der qualitativen Entwicklung bei städtebaulich wichtigen Arealen, von Grundstückparzellen inkl. Liegenschaften, die in der Kernzone, der Bäderzone oder in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) liegen oder ganz oder teilweise an diese Zonen angrenzen, durch strategische Liegenschaftskäufe oder durch Vorinvestitionen in Planungsprozesse, z.B. mit aktiver Begleitung von Entwicklungsplanungen.
- Förderung des Natur-, Umwelt- und Landschaftsschutzes inkl. Wald, Waldparzellen und Wiesland in Schutzzonen sind zur ökologischen und nachhaltigen Nutzung und Aufwertung zu erwerben.
- Immobilieneigentum der Gemeinde dient als Reserve zur langfristigen Sicherstellung von öffentlichen Aufgaben und als Kapitalanlage. Sie sind nach marktwirtschaftlichen Kriterien zu bewirtschaften.

### 2.3 Gründung einer „Gemeinde AG“

Die Gemeinde gründet und liberiert für die Umsetzung ihrer Immobilienstrategie eigens eine Aktiengesellschaft und legt deren Organisation, Aufgaben und Pflichten fest. Damit verbleibt die Entscheidungshoheit weiterhin bei der Gemeinde. Für jedes Anlageobjekt und das Gesamtunternehmen werden durch die Gemeinde und den Verwaltungsrat der zu gründenden Gemeinde AG Reglemente erarbeitet.

Die Gemeinde AG übernimmt und handelt nach den vorgehend definierten Leitsätzen und den nachfolgend formulierten strategischen Zielen für alle ihr gehörenden Liegenschaften.

Künftige Immobilienanlagen (Renditeobjekte), die nicht zum Verwaltungsvermögen gehören, sind in der Gemeinde-Aktiengesellschaft zu führen. Für das der AG von der Gemeinde zur Verfügung gestellte Land sind Bauverträge abzuschliessen und Baurechtszinsen zu verrechnen. Die Gemeinde bleibt damit Eigentümerin des Bodens, kann langfristig Zinsen vereinnahmen und letztlich von einer allfälligen Wertsteigerung profitieren.

Die bereits heute im Gemeindeeigentum vorhandenen Wohnhäuser (z.T. Altliegenschaften) (Sonnenbergstrasse 3, Badstrasse 7, Ehrendingerstrasse 55/57) werden ebenfalls in die gemeindeeigene Aktiengesellschaft überführt. Weitere Neuzugänge von Liegenschaften im Sinne der Immobilienstrategie sind direkt durch die Aktiengesellschaft zu erwerben.

Die Grundstücke und Liegenschaften, die im Direktbesitz der Gemeinde verbleiben, werden weiterhin durch die Abteilung Bau und Planung sowie den Werkdienst bewirtschaftet. Wenn nötig und sinnvoll, können spezifische Aufgaben externen Verwaltungen / Unternehmen übertragen werden.

### 2.4 Strategische Ziele für die Areale, Grundstücke und Liegenschaften

- Handlungsmöglichkeiten zur qualitativen Entwicklung erhöhen:  
Die Gemeinde baut mittelfristig über den gesamten Immobilienbestand eine Portfolio-Betrachtung mit Kennzahlen auf (Landfläche, Nutzungen, Brandversicherungswert, Kosten für Betrieb und Unterhalt, Rating Land, Immobilie). Diese soll eine Gewichtung und Bewertung des Nutzens für die Gemeinde ermöglichen sowie die Effektivität der Anlagen erhalten, fördern und ausbauen.
- Gute und passende Rahmenbedingungen in Quartieren für Arbeiten und Wohnen schaffen:  
Gute Rahmenbedingungen sollen grundsätzlich für alle Quartiere gelten. Im Kern- und Bädargebiet sind Angebote zur Belebung des Quartiers und Erdgeschossnutzungen im Dienstleistungs-, Gesundheits- und Wellnessbereich sowie Kleingewerbe mit Nischen- und Spezialitätenangeboten zu erhalten, fördern und auszubauen.
- Differenzierte und gut gestaltete Wohnanlagen und Freiräume ermöglichen:  
Eine qualitative Siedlungsinnenentwicklung ist zu fördern. Geeignete Areale sind durch Studienaufträge und/oder Planungswettbewerbe einer nachhaltigen und verdichteten Nutzung zuzuführen.
- Umwelt-, Ökologie- und Energie-Anforderungen berücksichtigen:  
Als Energiestadt achtet Ennetbaden auf ökologisch und energetisch optimierte Bauten und eine verbrauchs-schonende Bewirtschaftung. Dabei gelten die Kriterien gemäss Energiestadt-Bericht. Wirtschaftlichkeitsüberlegungen sind zu berücksichtigen. Die Gewässer- und Lebensräume von gemeindeeigenen Parzellen sind im ganzen Gemeindegebiet als Daueraufgabe bei Gelegenheiten gezielt aufzuwerten und ökologisch zu bewirtschaften. Die Bewirtschaftung des Waldes ist mit standortgerechter Verjüngung zu unterstützen. Die Gemeinde AG soll die Gemeinde im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützen, im Bestreben nachhaltige Energieerzeugungen und hochwertige Frei- und Grünräume zu erhalten und zu schaffen.

## 2.5 Massnahmen und Instrumente für eine aktive Grundstück- und Immobilienpolitik

### 2.5.1 Liegenschaften und Areale aus dem Finanzvermögen

Die nachfolgend aufgelisteten Liegenschaften sollen von der Einwohnergemeinde in die Gemeinde AG übertragen werden, und mit Vorverträgen werden der Gemeinde AG Baurechte für die bebauungsfähigen Areale zugesichert. Der jeweilige Zeitpunkt dazu ist offen und abhängig von der Entwicklung und den Ressourcen der Gemeinde und der Gemeinde AG. Die Gemeinde AG agiert bei allen diesen Arealen, welche entwickelt und neu überbaut werden sollen als Investorin in Zusammenarbeit mit der Einwohnergemeinde. Die Gemeinde AG setzt dabei, wie in den strategischen Zielen festgehalten, für die Qualitätssicherung Studienaufträge oder entsprechende Planungswettbewerbe ein:

- Die Wohn-/Gewerbeliegenschaft Sonnenbergstrasse 3 in der Kern- und Bäderzone. Diese Liegenschaft soll in ihrer heutigen Funktion bestehen bleiben, soweit keine weiteren Entwicklungen in diesem Schild erfolgen.
- Die Wohnliegenschaft Badstrasse 7 in der Kern- und Bäderzone soll in ihrer heutigen Funktion bestehen bleiben.
- Das Areal Grendeltor untersteht einer Sondernutzungsplanungspflicht. Für dieses Areal sind die Erschliessungs- und Zufahrtsmöglichkeiten als Grundlage für einen Studienauftrag zur städtebaulichen Entwicklung zu klären. Die Kosten für die Areal-Entwicklung sollen grundsätzlich durch die Gemeinde AG als Investorin und möglichen weiteren Eigentümern innerhalb des Planungsperrimeters getragen werden. Je nach städtebaulicher Entwicklung und öffentlichem Interesse kann die Einwohnergemeinde die Gestaltungsplanung auch auf eigene Kosten durchführen oder sich anteilmässig beteiligen. Ab Rechtskraft des Gestaltungsplans wird der Baurechtsvertrag abgeschlossen.
- Das Areal des ehemaligen Kindergartens am Gärtnerweg 7 ist einer entsprechenden Neuüberbauung zuzuführen, nach Möglichkeit unter Einbezug von angrenzenden Wohnbauten.
- Das siegreiche Studienprojekt auf der Parzelle des ehemaligen Restaurants Schützenhaus an der Ehrendingerstrasse 55 ist zu realisieren. Es sind möglichst mehrere, kleinere Wohneinheiten oder Gemeinschaftswohnungen zu schaffen.
- Im Gebiet Hertensteinstrasse/Postweg (Hertensteingeviert) ist partnerschaftlich mit den privaten Grundeigentümer/-innen die Entwicklung in einer Machbarkeitsstudie für eine Nutzungsplanung zu erarbeiten. Mögliche Neubauten auf gemeindeeigenem Land werden durch die Gemeinde AG finanziert und realisiert.
- Die Teil- und Sondernutzungsplanung in der Limmatau auf dem Areal der ehemaligen Grundwasserschutzzone ist basierend auf Studienaufträgen mittel- bis längerfristig einzuleiten. Das Areal untersteht einer Sondernutzungsplanungspflicht und muss vorgängig mit einer Teil-BNO Revision umgezont werden.
- Auf der Parzelle Nr. 453 in der W2/0,6 an der Schlierenstrasse, hinter dem Friedhofareal, soll eine Wohnüberbauung realisiert werden.

### 2.5.2 Liegenschaften und Areale aus dem Verwaltungsvermögen

- Das Schul- und Verwaltungsareal ist gezielt auf die Nutzungsbedürfnisse laufend und nachhaltig instand zu halten und die übergeordneten Anforderungen wie Qualität, Energieeffizienz, Natur, Erholung und Freizeit sind zu berücksichtigen. Das oberirdische Areal soll möglichst verkehrsarm bleiben und mittelfristig durch eine Parkierungslösung im Tunnelraum, allenfalls in Kombination mit der Entwicklung des Areals Grendeltor, abgelöst werden.
- Die Zone OE im Areal Bachteli dient Erholungs- und Freizeitnutzungen. Im Bereich der Liegenschaften ist bei Bedarf eine Drittnutzung im öffentlichen Interesse zu ermöglichen, sofern der Bedarf der bestehenden öffentlichen Dienste (Werkhof, Feuerwehr, Zivilschutz) dies zulässt.

### 3 GEMEINDE AG ENNETBADEN

#### 3.1 Geprüfte Varianten und Organisationsformen oder Kooperationen

Auf Basis der vorstehend ausgeführten Immobilienstrategie hat sich der Gemeinderat mit den möglichen Zukunftsszenarien auseinandergesetzt. Nach einer umfassenden Nutzwertanalyse, weiteren finanziellen Berechnungen und strategischen Überlegungen ist der Entscheid schliesslich zu Gunsten der Gründung einer GEMEINDE AG ENNETBADEN gefallen.

Die Details im Anhang 2 "Nutzwertanalyse Organisationsformen und Varianten" ersichtlich.

#### 3.2 Grundlegende Anforderungen

Grundlegendes Ziel der Immobilien-Eigentümerin ist es, gute Mietobjekte mit tragbaren Mietzinsen zu erstellen. Darüber hinaus gilt es, einen Beitrag zur nachhaltigen Dorfentwicklung zu leisten, welcher ökologische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Anliegen berücksichtigt.

Schlussendlich soll die GEMEINDE AG ENNETBADEN helfen, ein lebendiges Ennetbaden zu erhalten, zu pflegen und weiter zu fördern. Die kontrollierte strategische Arbeit und Betriebsgewinne (auch wenn diese anfänglich bloss gering sind) stärken das Eigenkapital und sichern die langfristige Weiterentwicklung der GEMEINDE AG.

#### 3.3 Ziel der Gründung einer GEMEINDE AG ENNETBADEN

Die GEMEINDE AG ENNETBADEN beabsichtigt, Immobilien im Baurecht von der Gemeinde Ennetbaden zu übernehmen. Weitere Käufe erfolgen direkt und werden selbständig bewirtschaftet.

- **Start und Ausgangslage:**  
Liegenschaften Sonnenbergstrasse 3 und Badstrasse 7 werden in die GEMEINDE AG ENNETBADEN eingebracht (Abgabe im Baurecht oder Sacheinlage/Anrechnung von CHF 3,8 Mio. am Darlehen/Aktienkapital).
- **In erster Priorität:**  
Weiterbearbeitung der Studie Schützenhaus und erarbeiten Bauprojekt mit Kostenvoranschlag und Baueingabe (Zielkosten CHF 2,5 - 3 Mio.).
- **In zweiter Priorität:**  
Entwickeln Areal Grendeltor mit Gestaltungsplan und Architekturkonkurrenz als Grundlage für eine Projektierung und Realisierung des Areals (Zielkosten CHF 13 - 15 Mio.).
- **In dritter Priorität:**  
Kauf, Entwicklung oder Initiierung weiterer Immobilienprojekte, welche die Gemeinde als Ganzes im Bestreben nach guten Rahmenbedingungen unterstützt, wobei Projektanträge in der Regel von der Generalversammlung genehmigt werden. Eine Kapitalerhöhung durch eine weitere Gemeindebeteiligung muss durch die Gemeindeversammlung genehmigt werden.
- **Weitere Gelegenheiten und Aktivitäten:**  
Beteiligung an partnerschaftlichen Bau- und Immobilienprojekten, Übernahme von Wertanteilen von Immobilienanlagen oder Kooperation mit anderen juristischen Personen, soweit dadurch die Zielsetzungen der GEMEINDE AG ENNETBADEN unterstützt und erreicht werden.

Sowohl beim Kauf als auch beim Unterhalt von Liegenschaften gelten für die GEMEINDE AG ENNETBADEN wesentliche Prinzipien. Dieses Kapitel verfolgt das Ziel, die Aktivitäten der GEMEINDE AG ENNETBADEN messbar, zielgerichtet und transparent zu gestalten.

Die GEMEINDE AG ENNETBADEN orientiert sich an den Grundsätzen der Gemeinnützigkeit und ist ihrem Aktionariat verpflichtet. Die Haltung, welche eingenommen wird, ist indes nicht starr. Im Folgenden soll das operative Feld und der Handlungsspielraum aufgezeigt werden.

Alle Vereinbarungen sollen – in Ergänzung zu den im Anhang enthaltenen Statuten – in einem Reglement vom Verwaltungsrat festgehalten werden. Das Reglement ist von der Generalversammlung zu genehmigen (auf Antrag des Verwaltungsrates). Es soll regeln:

- Mietberechnung und Vermietungskriterien für die Liegenschaften der GEMEINDE AG ENNETBADEN
- Belegungsvorschriften und Nutzungs-Verpflichtung der Mietobjekte der GEMEINDE AG ENNETBADEN

- Aufgaben der Organe (Verwaltungsrat, Kommissionen) und Entschädigung
- Alle Regelungen für Aufbauorganisation (Leitbild, bauliche Vorgaben, Ziele Qualität und Quantität) und Ablauforganisation (Personal- / Entschädigungsreglement, Prozesse, Vorgaben Betrieb/Erstellung, etc).
- Alle weiteren Regelungen, die Gemeinderat und Verwaltungsrat als wichtig erachten.

### 3.4 GEMEINDE AG ENNETBADEN: vom Dorf für ein lebhaftes Dorf

Damit die GEMEINDE AG ENNETBADEN die hohen Ziele qualitativ und quantitativ erreichen kann, sollen die Statuten folgende Merkmale aufweisen:

- Es gelten die Leitsätze und strategischen Ziele der "Immobilienstrategie und Arealentwicklung der Einwohnergemeinde".
- Die Gemeinde soll auf absehbare Zukunft 100 % der Stimmen innehaben.
- Die Verzinsung wird beschränkt auf den Referenzzinssatz + Zuschlag von 0,5 %.
- Überschüsse werden dem Reservefonds zugewiesen, der dem Zweck der GEMEINDE AG ENNETBADEN dient. Eine Mehrwertbeteiligung des Aktionariats ist ausgeschlossen (Wertanteile werden immer bzw. höchstens zum Nennwert gehandelt).
- Es wird ein Aktienbuch geführt (alle Aktien-Verkäufe sind durch den Verwaltungsrat zu genehmigen).

Da die GEMEINDE AG mehrheitlich von der Einwohnergemeinde alimentiert ist und die Stimmenmehrheit darum bei der Gemeinde liegen soll, wurde auf die Mitbeteiligung in Geld- oder Wertform verzichtet. Mit der Einwohnergemeinde als Alleineigentümerin kann in Gründungs- und Aufbau-Phase gesichert werden, dass die Zweckerhaltung erhalten bleibt und keine Vorrechte gewährt werden müssen, die das Unternehmen schwächen könnten. Im Betrieb der Häuser ist es denkbar, dass künftige Bewohnende Aufgaben für ein aktives Zusammenleben, für das Quartier oder die Gemeinde übernehmen und so gute Nachbarschaft entsteht.

### 3.5 GEMEINDE AG ENNETBADEN: warum die Gemeinnützigkeit wichtig ist.

Die GEMEINDE AG ENNETBADEN soll eine gemeinnützige Aktiengesellschaft werden. Warum das wichtig ist:

- Damit finanziell tragbare Mietzinsen gesichert werden können, kennt die Schweiz die Wohnraumförderung, die vom Bundesamt für Wohnungswesen kontrolliert und reglementiert wird (Wohnraumförderungsgesetz/WFG und Verordnung/WFV).
- Die Wohnraumförderung des Bundes ist eine Objekthilfe und an keine Einkommens- und/oder Vermögenslimiten der Bewohnenden geknüpft. Darum handelt es sich um freitragenden oder eigenwirtschaftlichen Wohnraum ohne Subventionen. Die Darlehen dienen über 25 Jahre als erweitertes Eigenkapital und sind rückzahlbar.
- Um in den möglichen Genuss von Förderkrediten des Bundes (Fonds de Roulement, Förderkredite für Mietwohnungsbau in Kostenmiete) zu kommen, wurde bei den Statuten auf die Anforderungen und Kriterien der Gemeinnützigkeit geachtet. Ohne die Gemeinnützigkeits-Anforderungen sind diese Förderkredite nicht möglich.
- Gleichzeitig sind für diese indirekten Förderungen oder Förderkredite Anlagekostenlimiten bei der Erstellung oder beim Kauf/Erneuerung von Immobilien einzuhalten. Dies soll helfen, dass tragbare Wohnungen erstellt werden. Und verhindert das Fördern von teuren Wohnungen und Immobilien.

Alle Unterlagen für die GEMEINDE AG ENNETBADEN (wie Gründungsbericht, Statuten und Anhang) wurden auf die Anforderungen zur Erfüllung der Kriterien der Gemeinnützigkeit ausgerichtet.

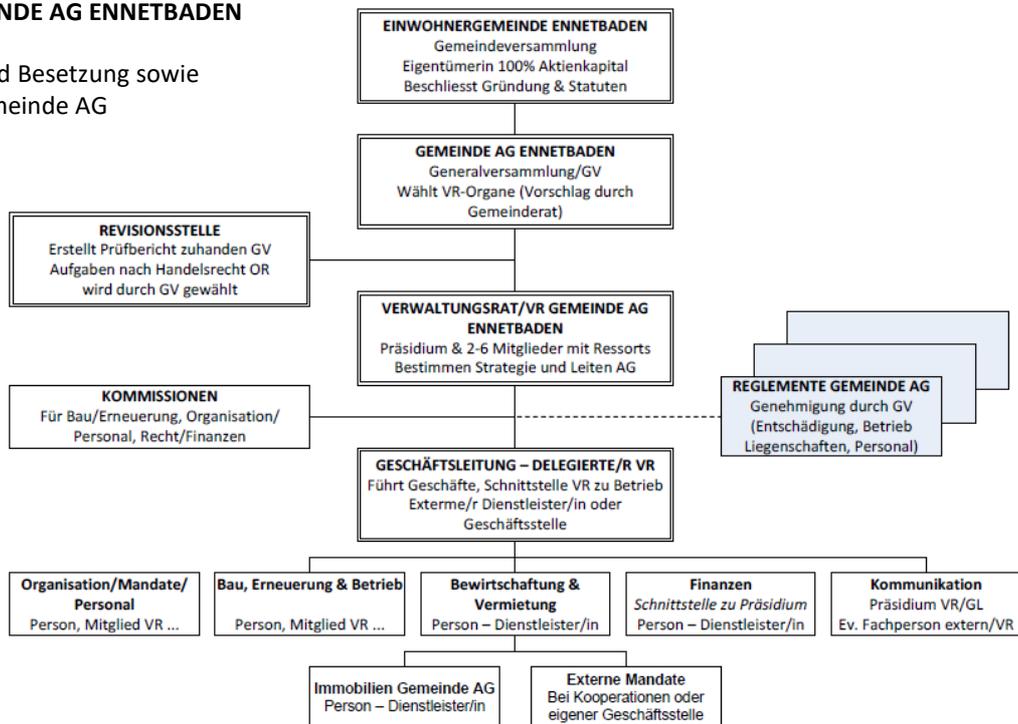
Die künftigen Bauten sollen auf der Erfordernisse der Wohnraumförderung ausgerichtet sein (Limiten für Anlagekosten für Erstellung und Land).

### 3.6 Einfluss der Gemeinde in der Gemeinde AG und Organigramm Gemeinde AG

<p><b>Vision und Zweck</b></p> <p>Eigentümerin der GEMEINDE AG ENNETBADEN ist die Einwohnergemeinde</p>	<p>Als Alleinaktionärin ist die Einwohnergemeinde für Ausrichtung und Zweck der GEMEINDE AG ENNETBADEN zuständig und in der Rolle der Eigentümerin. Gemäss Statuten – die ebenfalls im Einflussbereich der Generalversammlung und der Gemeinde sind – kann der Gemeinderat den Verwaltungsrat vorschlagen (oder ein Mitglied entsenden).</p> <p>Als Eigentümerin der Grundstücke wird die Gemeinde Schützenhaus und Grendeltor der Gemeinde AG im Baurecht übergeben. Über das Baurecht bleibt sie so Eigentümerin der Stammparzelle und kann über den Baurechtsvertrag alle wichtigen Ansprüche festschreiben (Kriterien Vermietung, sichern Werterhalt, limitiertes Vorkaufsrecht).</p>
<p><b>Strategie und Leitung</b></p> <p>Verwaltungsrat und Leiten der Geschäfte delegiert</p>	<p>Der Gemeinderat und die Gemeinde sind bei Gründung und im Betriebsalltag in der Lage, die strategische Ausrichtung vorzugeben und entsprechend befähigte und geeignete Personen in den Verwaltungsrat zu wählen.</p> <p>Verwaltungsrat und Ausschüsse sind nach Statuten und Gesetz verantwortlich für die strategische Ausrichtung und das Erstellen von Reglementen, Organisation und die Geschäftsleitung der GEMEINDE AG ENNETBADEN.</p> <p>Die Geschäftsleitung kann der Verwaltungsrat selber wahrnehmen oder an geeignete Personen im Auftrag übergeben oder Personal anstellen (abhängig von Grösse).</p>
<p><b>Betrieb und Alltag</b></p> <p>Bewirtschaften und Instandhalten der Immobilien</p>	<p>Im Betriebsalltag sind Pflege (Hauswartung) und Instandhaltung (Unterhalt) durch geeignete Personen und Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe zu gewährleisten.</p> <p>Als lokal verwurzelt Unternehmen wird die GEMEINDE AG ENNETBADEN mit dem lokalen Gewerbe und privaten Anbietenden zusammenarbeiten und so die Wertschöpfung in der Gemeinde bzw. in der Region halten.</p> <p>Als Unternehmen in öffentlichem Eigentum wird die GEMEINDE AG ENNETBADEN durch die Vorgaben der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) verpflichtet sein. Damit ist gewährleistet, dass die zu beschaffenden Arbeiten breit ausgeschrieben werden.</p>
<p><b>Organigramm</b></p> <p>GEMEINDE AG ENNETBADEN</p>	<p>Mit den Organen Generalversammlung, Revisionsstelle und Verwaltungsrat.</p> <p>Die Geschäftsleitung wird in einer ersten Phase durch den Verwaltungsrat oder ein/en Delegierte/n wahrgenommen. Abhängig vom Geschäftsverlauf werden Tätigkeiten an externe Dienstleisterin ausgelagert oder im Stundenaufwand delegiert:</p>

#### Organigramm GEMEINDE AG ENNETBADEN

Mit Erläuterungen und Besetzung sowie Reglementen der Gemeinde AG



### 3.7 Argumentarium für eine Gemeinde AG

#### STICHWORTARTIGE SITUATION ZU GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGEN DURCH DIE GEMEINDE AG

- Struktur des Wohnungsmarktes MIETE / EIGENTUM wird durch die GEMEINDE AG ENNETBADEN positiv beeinflusst.
- Verbleibdauer in der Mietwohnung ist weniger lang, durch Belegungsvorschriften werden Familienwohnungen für Familien frei und die Gemeindeinfrastruktur wird besser ausgelastet.
- Sesshafte Bewohnende sollen angezogen werden und die Wohnsicherheit für künftige Bewohnende ist sehr hoch (bei Unterbelegung sind Ersatzangebote in der Gemeinde möglich).
- Gemeinnütziger Wohnungsbau ist kein sozialer Wohnungsbau. Die heutige Sozialhilfe-Quote in Ennetbaden liegt bei 0,8% (Ehrendingen 0,9%, Baden 1,7%, Obersiggenthal 2,6%, Wettingen 2,4%, Spreitenbach 3,1%,). Eine Veränderung wird nicht angestrebt und aufgrund des Wohnangebotes auch nicht erwartet.
- Absicht ist, mittelpreisige Mietwohnungen anzubieten für Bewohnende, die unabhängig und selbstbestimmt Wohnen können und wollen. Viele Mietende werden gegen Lohnausweis arbeiten und es sind übliche Steuererträge zu erwarten.
- Die Gemeinde AG kann von privaten oder institutionellen Eigentümerinnen Liegenschaften erwerben. Sie kann so diskret die Gemeinde unterstützen: um gute Rahmenbedingungen für die Bevölkerung und das Gewerbe zu erhalten und zu schaffen.

#### NACHFRAGE NACH MIETWOHNUNGEN IST HOCH

Aufgrund der starken Preissteigerungen können sich gemäss Steuerstatistik im Kanton Aargau 38% der Steuerpflichtigen Wohneigentum leisten – 36% sind bereits Eigentümer/in. Oder: 62-64% der Steuerpflichtigen sind dauerhaft auf Mietwohnungen angewiesen.

Ennetbaden hat eine Wohnobjekt- oder Haushaltszahl von 1'819 Objekten und 3'571 Einwohnende (2019, Amt für Statistik, Gemeindeporträt). Die Anzahl leerer Wohnungen liegt seit 1975 zwischen 0 bis 38 Objekten und war 2019 bei 7 Wohnungen (was mit 0,38% sehr tief ist – unterhalb 1% wird Wohnungsknappheit angenommen).

Leider ist nicht bekannt, wie die genaue Aufteilung zwischen Miete und Eigentum ist. Aufgrund der attraktiven Lage und der teuren Hanglage ist von einer hohen Eigentumsquote auszugehen.

Mit dem hohen Eigentumsanteil ist traditionell eine lange Wohn- oder Verbleibdauer verbunden (was grundsätzlich positiv ist und gute Strukturen in der Gesellschaft sichert). Ein Ersatzobjekt zu aktuellen Marktpreisen ist häufig teurer und in der Gemeinde kaum erhältlich.

#### ANGEBOT SCHAFFEN FÜR IN DER NUTZUNG FLEXIBLE MIETWOHNUNGEN

Die Folge einer langen Nutzung der Eigentumsobjekte ist, dass viele für Familien oder Mehrpersonen-Haushalte geeignete Objekte nicht neuen Familien zur Verfügung stehen und die Infrastruktur der Gemeinde (Schule, KITA, Tagesstrukturen) einer hohen Nachfrageschwankung unterworfen ist.

Bei Mietwohnungen gemeinnütziger Bauträgerinnen (wie der Gemeinde AG) können durch Belegungsvorschriften die Objekte zum vereinbarten Gebrauch als Familienwohnung vermietet werden. Nach dem Auszug der Kinder stehen so geeignete Wohnungen einer neuen Familie zur Verfügung.

Die Gemeinde AG kann aus ihrem Immobilienbestand entsprechend kleinere Objekte anbieten. Bei grossen Neubau-Vorhaben wie dem Grendeltor sollen Wohnungen so konzipiert werden, dass die Objekte mit den Bewohnenden kleiner oder grösser werden. Und sich so in der Nutzung und über Generationen den Bewohnenden anpassen (flexible Zimmerzahl durch: Schalt- oder zumietbare Separat-Zimmer, gemeinsam mietbare Arbeitsräume, Gemeinschaftsräume statt übergrosse Wohnzimmer).

### 3.8 Zeitplan

Die Erarbeitung und Umsetzung der Immobilienstrategie und Arealentwicklung zeigt sich zeitlich wie folgt:

<b>Zeitplan &amp; Termine</b>	<b>Erfolgte und geplante Arbeiten</b>
<b>März 2021:</b>	Klausurtagung Gemeinderat Ennetbaden zum Vorgehen für eine Immobilien-Strategie mit Adrian Rehmann Immobilien.
<b>Sommer 2021:</b>	Exkursion nach Basel und Besichtigung wegweisender Immobilien-Entwicklungen in Stadt und Agglomeration Basel mit Andreas Courvoisier Stadtentwicklung, Basel (WOHNEN UND MEHR auf dem Westfeld-Areal, Dreispitz-Areal MERIAN Stiftung).
<b>Herbst bis Ende 2021:</b>	Erste Versionen einer Immobilienstrategie und Möglichkeiten für das Gründen einer Immobilien-Gesellschaft mit Nutzwertanalyse Rechtsform.
<b>März 2022:</b>	Zweite Klausur Gemeinderat Ennetbaden und erarbeiten der allseitigen Anforderungen an eine Immobilienstrategie mit dem Vorschlag der Gründung einer GEMEINDE AG ENNETBADEN.
<b>Frühling/Sommer 2022:</b>	Strategische Berechnungen, erstellen mehrjährige Plan-Bilanz-/Erfolgsrechnung und Entwurf Gründungsbericht für die GEMEINDE AG ENNETBADEN.
<b>Juli / August 2022:</b>	Feinplanung und Vorbereitung einer Vorlage für Gemeindeversammlung vom 10. November 2022
<b>15. August 2022:</b>	Information Parteien und Kommissionen der Gemeinde Ennetbaden
<b>21. September 2022:</b>	Information der Bevölkerung und Präsentation Gründungsbericht mit Vorgehen.
<b>10. November 2022:</b>	Antrag an Gemeindeversammlung zur Gründung und Alimentierung einer AG (möglicher Name: GEMEINDE AG ENNETBADEN)
<b>anschliessend</b>	Gründung GEMEINDE AG ENNETBADEN per 1.1.2023.  Start Projektierung Schützenhaus und Absprache für das weitere Vorgehen für einen Gestaltungsplan Areal Grendeltor.  Projektleitung Gemeinderat: Arbeitsgruppe Pius Graf, Elisabeth Hauller, Dominik Andreatta.

## 4 Berechnungen und Kennzahlen

### 4.1 Zusammenfassung Investition, Kosten, Erträge/Mieten und Kennzahlen

#### Liegenschaft Schützenhaus: Abbruch und Neubau

Die Baukosten für den Neubau Schützenhaus würden nach der im Rahmen des durchgeführten Wettbewerbs eingereichten Kostenschätzung rund CHF 3,5 Mio. betragen. Die ersten strategischen Kalkulationen haben ergeben, dass selbst bei einem optimierten Bauprojekt mit Investitionen von CHF 2,5 Mio. die Liegenschaft kaum kostendeckend bewirtschaftet werden kann. Es ist daher zu prüfen, ob auf der Basis des siegreichen Projekts eine Variante mit finanziell tragbaren Kosten erarbeitet werden kann. Daraus ergibt sich das weitere Vorgehen.

#### Liegenschaft Grendeltor: Arealentwicklung

Von der katholischen Kirchgemeinde konnte das Grundstück mit den heute bestehenden Baurechten im 2016 erworben werden. Da die Einwohnergemeinde selber angrenzende Landeigentümerin war, ist das nun arrondierte Grundstück mit 3'400 m<sup>2</sup> sehr wertvoll geworden.

Im Rahmen einer Gestaltungsplanung mit öffentlicher Mitwirkung sollen Potential und Herausforderungen der Lage ermittelt und überprüft sowie ein Richtprojekt erarbeitet werden. Die Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Grendeltor regeln dann die Baustrategie des Standortes.

Anschliessend wird die Lösungssuche im Rahmen eines Studienauftrages weiter voran zu treiben sein.

#### Liegenschaften Sonnenbergstrasse 3 und Badstrasse 7: Bestehende Bauten

Die beiden Liegenschaften sind vermietet und werden laufend unterhalten. Mit einer Übergabe im Baurecht würden diese beiden Häuser in der Zukunft von der GEMEINDE AG ENNETBADEN bewirtschaftet.

#### Finanzierbarkeit und Tragbarkeit aufgrund breitem Immobilien-Portfolio

Mit den im Anhang enthaltenen Berechnungen wird nachgewiesen, dass die Finanzierung mit Eigenmitteln ausreichend ist. Die GEMEINDE AG ENNETBADEN wird dadurch in der Lage sein, durch künftige Erträge Rücklagen oder Eigenkapital zu bilden. Und damit weitere Investitionen und Käufe zum Gemeinde-Wohl umsetzen kann.

Die Mietzinsen werden nach dem Prinzip der Kostenmiete (und nicht nach Missbrauchsgesetzgebung OR 269) berechnet. Dies ist für gemeinnützige Wohnbauträgerinnen möglich und stellt eine willkommene Vereinfachung dar und ermöglicht das Bilden von Rückstellungen:

- Die so entstehenden Mietpreise verändern sich ebenfalls mit den verändernden Referenzzinsen.
- Die Mieten sind langfristig günstiger, weil die Häuser der Aktiengesellschaft nicht gehandelt und dadurch nicht teu(r)er werden.

### 4.2 Strategische Berechnungen auf solidem Fundament

Die im Anhang enthaltenen Berechnungen weisen nach, dass die Strategie des Gemeinderates auf solidem Fundament steht und die Eigenkapitalsituation auch Marktveränderungen auffangen und die GEMEINDE AG ENNETBADEN allfällige Preisbereinigungen aussitzen kann.

Die GEMEINDE AG ENNETBADEN will mit einem hohen Anspruch zeitgemässen, modernen, aber einfachen und effektiven Wohnraum erstellen und anbieten (suffiziente Wohnungen und Arbeitsräume). Dieses Vorgehen sichert der Gemeinde guten Wohn- und Arbeitsraum und garantiert den Mietenden vernünftige Mietzinsen.

Die Gemeinde als Aktionärin soll eine massvolle Verzinsung auf dem investierten Eigenkapital erhalten.

### 4.3 Nutzen durch Rendite und Darlehenszins bzw. Dividende für Aktionärin

- **Renditeziel: MASSVOLLE VERZINSUNG VON 1 bis 1,75%:** Mit Liegenschaften kann heute auch bei massvollen Mieterträgen (nach dem Prinzip der Kostenmiete) eine gute Verzinsung von 3 – 4 % erreicht werden (inkl. Berücksichtigung Rückstellungen/Abschreibungen).

Das risikotragende Aktionariat wird mit einer angemessenen Dividende entschädigt. Der gegebenenfalls verbleibende Restgewinn wird dem Eigenkapital zugeschlagen und dient der weiteren Aufgabenerfüllung der GEMEINDE AG ENNETBADEN.

- **Beabsichtigte Dividende AB VERMIETUNG NEUBAU:**

Die nach Mietrecht zulässige Verzinsung für Immobilieninvestitionen beträgt aktuell 1,75% (Referenzzinssatz von 1,25% + Investorenprämie von 0,5 - 2 % auf **40 % Eigenkapital**).

Die Einwohnergemeinde als Aktionärin erhält voraussichtlich einen Zins von 1 bis 1,75% auf dem Aktien-Nennwert/Nominalkapital.

- **Was mit der Differenz zwischen Rendite und Dividende passiert:**

Ein verbleibender Gewinn wird dem Eigenkapital der Gemeinde AG zugewiesen. Der Gewinn entsteht durch die erzielten Erträge aus der Vermietung abzüglich Kosten für Betrieb Liegenschaften und Verwaltung der GEMEINDE AG ENNETBADEN, der Abschreibungen und Rückstellungen, Kredit- und Darlehenszinsen sowie den Baurechtszinsen.

Die erzielten Gewinne werden für Wachstum und zur finanziellen Stärkung einbehalten. Das gesamte Eigenkapital dient so künftigen Zukäufen, Neubauten, Erneuerungen oder Instandhaltungen.

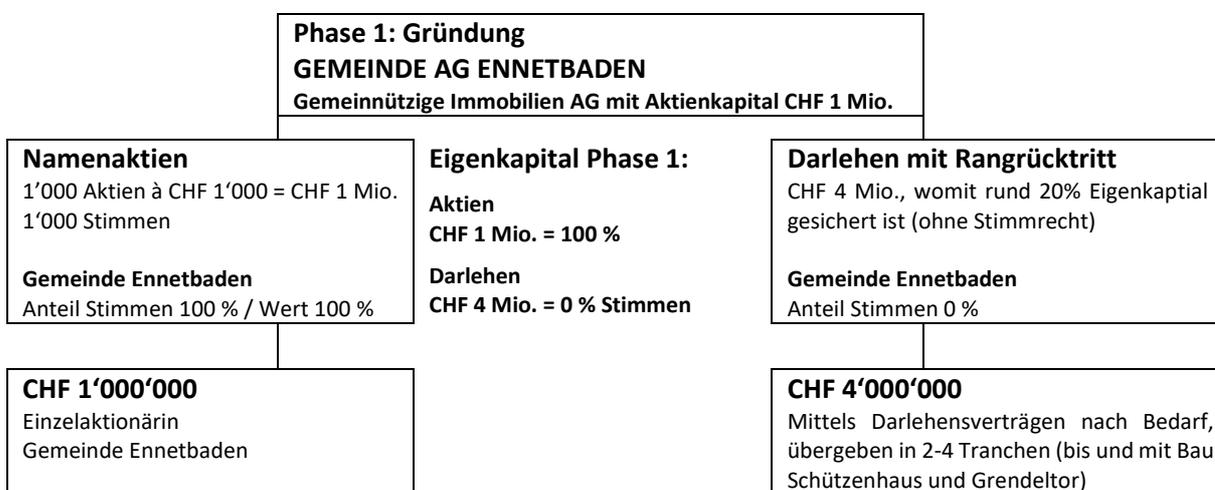
## 5 Aktienkapital und Darlehen der GEMEINDE AG ENNETBADEN

Das Gründen einer GEMEINDE AG ENNETBADEN soll sich an erfolgreichen Vorbildern (z.B. Gemiwo AG, Brugg) orientieren. Entsprechend wird eine zweckgebundene GEMEINDE AG ENNETBADEN empfohlen, wobei die Einwohnergemeinde Ennetbaden alleinige Aktionärin sein soll. Aufgrund dieser anderen Struktur gilt das Kopf-Stimmprinzip des Genossenschaftsrechts nicht.

### 5.1 Namenaktien und Darlehen durch Gemeinde

Mit der Alleineigentümerschaft soll gewährleistet werden, dass die Gemeinde jederzeit die Stimmen-Mehrheit in der Gesellschaft behält und so die gute Zweckerfüllung kontrollieren und sichern kann.

Die mit einem Aktienregister zu führenden Aktien werden durch die Gesellschaft ausgegeben.



### 5.2 Zusammenfassung der Erkenntnisse aus den Vorabklärungen

Die Vorabklärungen haben ergeben, dass die Gründung einer GEMEINDE AG ENNETBADEN möglich ist:

- Der Ausweis der Beteiligung an der GEMEINDE AG ENNETBADEN ist gemäss Auskunft des Rechtsdiensts der Gemeindeabteilung des Departements Volkswirtschaft und Inneres im Finanzvermögen der Gemeinde zu führen. Die Nettoverschuldung bzw. das Nettovermögen der Gemeinde bleibt unverändert.
- Die Statuten sind so auszugestalten, dass der Zweck zum Wohle der Bevölkerung langfristig erfüllt wird. Darum wird vorgesehen: Begrenzung der Dividende, keine Mehrwertbeteiligung bei Kauf und Verkauf von Aktien/Wertanteilen, Auflösung der Aktiengesellschaft nur mit Zustimmung der Gemeindeversammlung, Schaffen einer Option für Kapitalerhöhung in der Zukunft.
- Ein Steuer-Ruling für eine Steuerbefreiung der AG hat kaum Aussichten auf Erfolg. Nur wenige öffentlich-rechtliche Stiftungen (wie Merian Stiftung Basel, Stiftung PWG Zürich, Wohnbaustiftung Baden) haben dies erreicht. In allen diesen Fällen erfolgen aber keine Ausschüttungen oder Verzinsungen
- Bei der Bilanzierung der Beteiligung GEMEINDE AG ENNETBADEN sind die Vorgaben des Gemeindegesetzes zu beachten.

## 6 Fragen und Antworten zur GEMEINDE AG ENNETBADEN

Fragen	Antworten
<p><b>Wer sind die Aktionäre?</b></p>	<p>Einzigste Aktionärin ist die Gemeinde: Ennetbaden wird die GEMEINDE AG ENNETBADEN mit einem Aktienkapital von CHF 1 Mio. ausstatten. Ihr gehören somit 100%.</p> <p>In den ersten (rund 5 Jahren) Jahren wird das Aktienkapital nicht verzinst werden können. Später soll das Aktienkapital im Rahmen einer massvollen Verzinsung einen Ertrag abwerfen (in der Höhe des Referenzzinssatzes von 1,25 % + 0,5 %).</p>
<p><b>Warum ist die Gemeinde alleinige Aktionärin?</b></p>	<p>Der Gemeinderat hat im März 2022 eine Immobilienstrategie und Arealentwicklung verabschiedet und den Beginn für deren Umsetzung als Legislaturziel aufgenommen. Mit einem differenzierten Wohnraumangebot soll die Gemeinde gezielt Einfluss nehmen auf die langfristige Entwicklung in städte-/ortsbaulich wichtigen Teilgebieten sowie für die Erhaltung und Entwicklung der Lebensqualität der Bevölkerung sorgen. Mit der Gründung einer gemeindeeigenen Aktiengesellschaft hat Ennetbaden gute Voraussetzungen, um ihre Verantwortung wahrzunehmen und sicherzustellen, dass die definierten Ziele der Immobilienstrategie langfristig eingehalten werden können.</p> <p>Dieses interessante und grosse Vorhaben ist eine einmalige Chance. Ennetbaden kann diese vor allem dank des soliden finanziellen Fundaments wahrnehmen. Langfristig darf eine Wertsteigerung der Immobilien AG erwartet werden. Davon profitiert die Gemeinde als alleinige Aktionärin. Zusätzlich ist durch die Landabgabe im Baurecht sichergestellt, dass eine allfällige Bodenpreisentwicklung ebenfalls der Gemeinde bzw. ihren Einwohnerinnen und Einwohnern zufällt.</p>
<p><b>Welche weiteren Vorteile entstehen bei 100 %-Besitz durch die Gemeinde?</b></p>	<p>Vor allem bei Planungen wird es immer wieder Situationen geben, wo beachtliche Kosten entstehen und von verschiedenen Beteiligten zu tragen sein werden. Verhandlungen über Kostenteiler und/oder irgendwelche Einrichtungen im öffentlichen Interesse werden mit der GEMEINDE AG ENNETBADEN wegen der Parallelität der Ziele einfacher zu führen sein als mit unabhängigen Dritten. Dem kommt bei wichtigen Zentrumsanlagen besondere Bedeutung zu.</p>
<p><b>Wie kann ich mich beteiligen?</b></p>	<p>Dem Gemeinderat ist eine breite Partizipation wichtig. Diese soll jedoch über das Engagement für die GEMEINDE AG ENNETBADEN und nicht über eine wertmässige Beteiligung erfolgen.</p> <p>Selbstverständlich können sich Interessierte aus der Gemeinde in Organen, Kommissionen und beim Wohnen in Liegenschaften der GEMEINDE AG ENNETBADEN engagieren.</p>
<p><b>Wie kann ich mich engagieren?</b></p>	<p>Das Projekt braucht Menschen, die sich mit ihrem Wissen, ihren Fähigkeiten und ihrer Zeit engagieren. Das Projektteam gibt gerne Auskunft, wenn Sie an einer Mitarbeit interessiert sind.</p>
<p><b>Was sind meine Vorteile, wenn ich Mieter/in bei der GEMEINDE AG ENNETBADEN werde?</b></p>	<p>Die Wohnungen werden in Kostenmiete zu transparenten und überprüfbaren Preisen erstellt. Die Mietenden geniessen eine hohe Wohnsicherheit. Sie dürfen bei nicht (mehr) erfüllten Vermietungskriterien auf Ersatzangebote zählen, sofern solche vorhanden sind.</p> <p>Als Vermietungskriterien werden geprüft (Erweiterung vorbehalten):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dauer der bisherigen Wohnsitznahme in Ennetbaden.</li> <li>• Belegung der Wohnung (Richtwert: Anzahl Zimmer - 1 = Personenzahl),</li> <li>• Dringlichkeit des Wohnungswechsels aus objektiver Sicht (z.B. zu kleine Wohnung, wenig Alternativen aufgrund Einkommen/Vermögen, Arbeitsplatz, Schulsituation Kinder, fehlende Barrierefreiheit aktuelle Wohnung).</li> </ul>



Fragen	Antworten
<b>An wen wende ich mich bei Fragen?</b>	Das Projektteam (Pius Graf, Elisabeth Hauller, Dominik Andreatta und Adrian Rehmann) steht Ihnen unter <a href="mailto:gemeindekanzlei@ennetbaden.ch">gemeindekanzlei@ennetbaden.ch</a> für Fragen gerne zur Verfügung.
<b>Absichten der GEMEINDE AG ENNETBADEN und des Gemeinderates?</b>	<p>Der Gemeinderat Ennetbaden erhält ab und zu Angebote für Liegenschaften in der Gemeinde. Bei vernünftigen Preisvorstellungen wurden in den letzten Jahren einige Liegenschaften erworben (Grendeltor, Schützenhaus, Badstrasse 7, Sonnenbergstrasse 3). Diese Geschäfte konnte der Gemeinderat jeweils in eigener Kompetenz abschliessen.</p> <p>Die Landpreise in Ennetbaden liegen bekanntlich sehr hoch; für viele ausserhalb der finanziellen Reichweite. Das Wirken der GEMEINDE AG ENNETBADEN soll die Hürde verringern und es so auch künftigen Generationen ermöglichen, hier zu leben, zu wohnen und zu arbeiten. Ennetbaden für Viele ist Ziel, Vision und Aufgabe des Gemeinderats.</p>
<b>Welche Varianten wurden geprüft?</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Gemeinde als Eigentümerin und Bauherrin</b></li><li>• <b>Abgabe von Grundstücken/Immobilien im Baurecht an Dritte (natürliche oder juristische Personen)</b></li><li>• <b>Abgabe von Grundstücken/Immobilien im Baurecht an eine Stiftung oder eine öffentlich-rechtliche Gemeindeanstalt</b></li></ul> <p>Alle Details dazu sind in Anhang, Kapitel 2 zu finden.</p>
<b>Was spricht für eine GEMEINDE AG ENNETBADEN?</b>	<p>Die GEMEINDE AG ENNETBADEN wird eigenständig und unabhängig von der Gemeinde betrieben. Sie ermöglicht den Bau von marktnahen Liegenschaften nach ökonomischen Gesichtspunkten.</p> <p>Die GEMEINDE AG ENNETBADEN bietet auf dem eingesetzten Kapital mittelfristig eine massvolle Verzinsung. Entscheide können in der Aktiengesellschaft diskret und schnellerer gefällt werden als dies innerhalb der demokratischen Strukturen des Gemeinwesens der Fall wäre.</p> <p>Die GEMEINDE AG ENNETBADEN kann dennoch von den günstigeren Finanzierungsmöglichkeiten der Gemeinde profitieren. Schliesslich bleibt die GEMEINDE AG ENNETBADEN entwicklungsfähig.</p>
<b>Wie sehen die Zahlen im Detail aus?</b>	<p>Die beabsichtigten Investitionen von CHF 2,5 - 3 Mio. (Schützenhaus) und CHF 13 - 15 Mio. (Grendeltor) und die beiden Liegenschaften Sonnenbergstrasse 3 und Badstrasse 7 im Wert von CHF 3,8 Mio. führen zu einem Anlagevermögen von rund CHF 20 Mio.</p> <p>Mit dem Aktienkapital und dem zusätzlichen Darlehen von insgesamt CHF 5 Mio. kann die Anlagesumme zu 25 % selber finanziert werden. Dieser Wert kann durch nachrangige Förderkredite des Bundes um weitere 6 - 8 % erhöht werden. Die zur Restfinanzierung nötigen Hypothekendarlehen sind mit der Gemeinde als Hauptaktionärin für finanzierende Banken risikoarm.</p> <p>Mit den geplanten Investitionen sind Nettoerträge (nach Betriebskosten, Steuern, Abschreibung, Rückstellungen) von CHF 20 - 30'000 im Jahr zu erwarten. Dies ergibt einen Nettogewinn von 2 - 3 % auf dem Eigenkapital.</p> <p>Nach Zahlung einer massvollen Verzinsung an die Gemeinde, wird der verbleibende Reingewinn dem Eigenkapital der GEMEINDE AG ENNETBADEN zugewiesen. Das Zuwachskapital (Gewinne) dient künftigen Wachstum.</p>
<b>Wird das Kapital verzinst?</b>	Das einbezahlte Aktienkapital wird sobald als möglich massvoll verzinst. (aktueller Referenzzinssatz: 1,25 % + 0,5 % = 1,75 %). Weitere Überschüsse verbleiben in der GEMEINDE AG ENNETBADEN (inklusive Rückstellungen für grosszyklische Instandsetzung / Erneuerung von 1 % der Anlagekosten).
<b>Verändert sich das Nettovermögen oder die Nettoschuld der Gemeinde?</b>	Das Nettovermögen oder die Nettoschuld bleibt unverändert. Die Aktien werden im Finanzvermögen der Gemeinde als Beteiligung bzw. Vermögenswert ausgewiesen. Die flüssigen Mittel reduzieren sich im selben Umfang.



Fragen	Antworten
<b>Was ist eine Kostenmiete?</b>	Die Kostenmiete ist – im Gegensatz zum Mietrecht im Obligationenrecht – eine einfache, für gemeinnützige Bauträgerinnen anwendbare Formel: $\text{Anlagekosten (Kaufpreis, Neubaukosten)} \times \text{Referenzzinssatz (aktuell 1,25\%)} + \text{Wert Brandversicherung (ohne Land)} \times \text{Betriebsquote 3,25 - 4,25 \%} + \text{(allfällige) Kosten für Baurechtszins}$ <b>= Höchstzulässige Kostenmiete (zur Verteilung auf die Mietobjekte)</b>
<b>Wie wird der Baurechtszins berechnet?</b>	Der Baurechtszins wird auf dem Verkehrswert berechnet. Der Zins wird aus dem Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) ermittelt und mit einem Zuschlag festgesetzt. Der Zins soll alle 10 Jahre überprüft und bedarfsfalls angepasst werden (Landwert und Zinshöhe).
<b>Was sind die wichtigen anstehenden Meilensteine?</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 15.08.2022: Der Entwurf des Gründungsberichts der GEMEINDE AG ENNETBADEN wurde den Parteien und Kommissionen in der Gemeinde vorgestellt. Im aktuellen Gründungsbericht sind die Rückmeldungen aus diesen Gesprächen eingearbeitet.</li><li>• 21.09.2022: Information der Bevölkerung und aller Interessierten.</li><li>• Antrag an die Gemeindeversammlung vom 10.11.2022 auf Zustimmung zur Gründung der Gemeinde AG und zur Ermächtigung des Gemeinderates für die Zeichnung des vorgesehenen Aktienkapitals von CHF 1 Mio. und der Darlehensgewährung von bis zu CHF 4 Mio. durch die Gemeinde.</li><li>• Vollzug Gründung, bestellen Organe und Aufnahme Geschäftstätigkeit.</li><li>• Umsetzen Lösung Studienauftrag Schützenhaus und Lösungssuche Architektur für Grendeltor.</li></ul>
<b>Projektteam und externe Fachperson</b>	In mehreren Sitzungen hat der Gemeinderat die Immobilienstrategie erarbeitet. An einer Exkursion wurden mehrere gute, gemeinnützige Beispiele in Basel besichtigt (WOHNEN UND MEHR auf dem Westfeld-Areal, Dreispitz-Areal MERIAN STIFTUNG mit Andreas Courvoisier, Stadtentwicklung GmbH). Unterstützt wurde der Gemeinderat durch Adrian Rehmann, Immobilienexperte aus Ennetbaden, der das Projekt GEMEINDE AG ENNETBADEN begleitet. Er verfügt über langjährige Erfahrung als selbständiger Immobilien-Treuhänder. Für die förmliche Gründung der IMMOBILIEN AG ENNETBADEN wird ein Anwalts- und Notariatsbüro beigezogen.
<b>Wer führt die GEMEINDE AG ENNETBADEN operativ?</b>	Das ist noch nicht geklärt. Es wird jedenfalls nicht die Gemeinde oder deren Verwaltung sein. In der 1. Projektphase wird voraussichtlich der Verwaltungsrat die Geschäfte der GEMEINDE AG ENNETBADEN führen und neben den strategischen auch für die operativen Aufgaben verantwortlich sein. Allenfalls kann die GEMEINDE AG ENNETBADEN auch auf Mandatsbasis durch eine externe Firma oder Person verwaltet werden.
<b>Wer führt das Präsidium des Verwaltungsrates?</b>	Gemäss Statuten konstituiert sich der Verwaltungsrat selbst. Darin ist vorgesehen, dass eine Mehrheit der Mitglieder gewähltes Behördenmitglied ist oder im Auftrag der Gemeinde handelt.
<b>Wo sind die Aktien der GEMEINDE AG ENNETBADEN in der Buchhaltung enthalten?</b>	Der Beteiligungswert wird im Finanzvermögen geführt und entspricht der Rechnungslegungsvorschrift nach HRM2.
<b>Ist der Name „GEMEINDE AG ENNETBADEN“ schon definitiv?</b>	Nein. Die GEMEINDE AG ENNETBADEN ist der vorläufige Arbeitstitel von Gemeinderat und Projektteam. Spätestens bei der Gründung ist der Gesellschaftsname festzulegen und dann im Handelsregister einzutragen.  Der Name soll aussagen, dass es sich um ein Projekt handelt, das von vielen unterschiedlichen Gruppen und Personen aus dem Dorf gemeinsam getragen wird. Nach einem passenden Namen wird gesucht – Vorschläge sind erwünscht.