

Stand Auflage
GV vom 10.11.2022



Gemeinde
Ennetbaden

Eigentümerstrategie

Gemeinde AG Ennetbaden

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung vom 10. November 2022

I. Ausgangslage

Art. 1 Allgemeines

1 Die GEMEINDE AG ENNETBADEN ist eine gemeinnützige Aktiengesellschaft mit einem Aktienkapital von CHF 1 Mio.

2 Die Einwohnergemeinde Ennetbaden besitzt sämtliche 1 000 Aktien und ist somit zu 100 % Eigentümerin der GEMEINDE AG ENNETBADEN. Sie anerkennt als Aktionärin im Rahmen der Eigentümerstrategie die unternehmerische Freiheit der GEMEINDE AG ENNETBADEN und die Entscheidungsfreiheit des Verwaltungsrats in Bezug auf die Unternehmensstrategie und Geschäftspolitik.

II. Allgemeine Grundlagen und Bestimmungen

Art. 2 Zweck

Die Eigentümerstrategie dient als Grundlage für die Beziehung zwischen der Einwohnergemeinde Ennetbaden und der GEMEINDE AG ENNETBADEN. Sie definiert die grundsätzlichen Absichten der Einwohnergemeinde Ennetbaden bezüglich der GEMEINDE AG ENNETBADEN. Die Einwohnergemeinde legt damit die Eigentümerziele und Rahmenbedingungen fest.

Art. 3 Grundlagen

Die Eigentümerstrategie basiert auf dem Leitbild 2030 sowie dem Leitbild Immobilienstrategie und Arealentwicklung des Gemeinderats Ennetbaden und berücksichtigt die übergeordnete Gesetzgebung.

Art. 4 Adressaten

1 Die Eigentümerstrategie und deren Ziele richten sich an den Verwaltungsrat der GEMEINDE AG ENNETBADEN.

2 Die Eigentümerstrategie zeigt dem Verwaltungsrat und der Ennetbadener Bevölkerung allgemein zugänglich und verständlich auf, welche Absichten die Einwohnergemeinde Ennetbaden mit ihrer Beteiligung an der GEMEINDE AG ENNETBADEN verfolgt und welche Erwartungen sie als Eigentümerin damit verbindet.

Art. 5 Steuerung durch die Einwohnergemeinde Ennetbaden

1 Die Einwohnergemeinde Ennetbaden steuert das Unternehmen aufgrund der vorliegenden Eigentümerstrategie.

2 Die Gemeindeversammlung

- a) entscheidet über die Veräusserung von Beteiligungsanteilen
- b) nimmt im Rahmen des jährlichen Rechenschaftsberichts der Einwohnergemeinde Kenntnis vom Geschäftsbericht der GEMEINDE AG ENNETBADEN
- c) genehmigt die Eigentümerstrategie bei der Erstformulierung

3 Der Gemeinderat

- a) erstellt die Eigentümerstrategie, evaluiert und überarbeitet diese wenn nötig mindestens alle vier Jahre
- b) überprüft die Einhaltung der Eigentümerstrategie
- c) entsendet mindestens ein Mitglied des Gemeinderats in den Verwaltungsrat
- d) nimmt die Aktionärsinteressen gemäss Art. 6 wahr

Art. 6 Wahrnehmung der Aktionärsinteressen

1 Der Gemeinderat nimmt die Aktionärsinteressen der Einwohnergemeinde wahr durch das Ausüben der Aktionärsrechte an der Generalversammlung, insbesondere

- a) die vorliegende Eigentümerstrategie als Leitlinie für den Verwaltungsrat
- b) das Ausüben der Aktionärsrechte an der Generalversammlung, insbesondere
 - das Festsetzen und Ändern der Statuten
 - die Wahl der Verwaltungsratsmitglieder und des Präsidiums

- die Wahl der Revisionsstelle
- die Genehmigung des Geschäftsberichts
- die Entlastung der Verwaltungsratsmitglieder und der Geschäftsleitung
- die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns unter Berücksichtigung von Art. 12.

2 Strategisch wird das Unternehmen durch den Verwaltungsrat geführt.

III. Zweckmässigkeit und Nutzen der Beteiligung der Einwohnergemeinde Ennetbaden an der GEMEINDE AG ENNETBADEN

Art. 7 Erhalt der Einflussnahme

Die Einwohnergemeinde Ennetbaden sichert mit der umfassenden Beteiligung an der GEMEINDE AG ENNETBADEN und über die Einsitznahme ihrer Vertretung im Verwaltungsrat die Einflussnahme auf die Steuerung der Gesellschaft und auf deren zukünftige Entwicklung.

Art. 8 Entwicklung, Bereitstellung und Vermietung von bezahlbarerem Wohnraum

Die GEMEINDE AG ENNETBADEN bezweckt die Entwicklung, Bereitstellung und Vermietung von bezahlbarerem Wohnraum an Familien, Paare und Einzelpersonen aller Altersklassen. Sie achtet darauf, dass insbesondere Personen mit durchschnittlichen Einkommen angemessenen Wohnraum erhalten. Wo sinnvoll und möglich sollen Arbeitsräume, Atelier- und Ladenflächen angeboten werden (um Erdgeschoss zu beleben und so passende Aktivität und Sicherheit zu ermöglichen). Künftige Reserven oder Fonds der GEMEINDE AG ENNETBADEN können eingesetzt werden, um von der Gemeinde unabhängiges Wohnen und Wirtschaften der Mietenden zu ermöglichen. Die Gemeinde soll so entlastet und unterstützt werden.

IV. Absichten der Eigentümerin

Art. 9 Nachhaltiges Unternehmertum

Die Gesellschaft lebt nachhaltiges Unternehmertum bezüglich Ökologie, Gesellschaft und Wirtschaft.

Art. 10 Dauerhaftes Engagement

Die Einwohnergemeinde Ennetbaden verfolgt ein dauerhaftes Engagement an der GEMEINDE AG ENNETBADEN und trägt dadurch zur unternehmerischen Stabilität und Kontinuität bei.

V. Zielvorgaben der Eigentümerin

A. Unternehmerische Ziele

Art. 11 Aufgabenerfüllung

1 Die GEMEINDE AG ENNETBADEN stellt Wohnungen und Arbeitsräume nach Prinzip der Kostenmiete zur Verfügung. Sie richtet ihr Angebot auf eine breite Zielgruppe mit durchschnittlichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse aus. Sie baut ihr Portfolio im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten aus und nimmt Chancen wahr, diesen Ausbau auch in Zusammenarbeit mit privaten und öffentlichen Partner/innen zu realisieren.

2 Die Vermietung der Wohnungen hat in einem vom Verwaltungsrat zu erarbeitenden und von der Generalversammlung zu genehmigenden transparenten und nachvollziehbaren Vergabeverfahren zu erfolgen.

3 Die GEMEINDE AG ENNETBADEN richtet ihre Tätigkeit an den übergeordneten Strategien der Einwohnergemeinde Ennetbaden aus (namentlich das Leitbild 2030 und das Leitbild Immobilienstrategie und Arealentwicklung).

B. Wirtschaftliche Ziele

Art. 12 Ergebnisorientierung und Finanzziele

1 Die Eigenwirtschaftlichkeit und ein nachhaltiger Unternehmenswert sind sicherzustellen. Erwirtschaftete Mittel werden in erster Linie zugunsten der Aufgabenerfüllung und der nachhaltigen Entwicklung der GEMEINDE AG ENNETBADEN eingesetzt.

2 Die GEMEINDE AG ENNETBADEN ist selbsttragend und kann Fremdkapital aufnehmen.

3 Mit den erarbeiteten Mitteln aus Jahresgewinnen ist eine Reserve zu bilden, die sicherstellt, dass künftige Chancen (Hauskäufe von Dritten, Übernahme weiterer Grundstücke und Areale) realisiert und der vorhandene Bestand gut instandgehalten werden kann.

Art. 13 Dividendenpolitik

Es wird eine zurückhaltende Dividendenpolitik betrieben. Eine allfällige Ausschüttung von Dividenden ist nur unter Beachtung der statutarischen und gesetzlichen Vorgaben möglich.

Art. 14 Risikopolitik

Die GEMEINDE AG ENNETBADEN betreibt im Sinn der öffentlichen Zweckverfolgung eine zurückhaltende Risikopolitik.

C. Soziale Ziele

Art. 15 Politische Neutralität

Die GEMEINDE AG ENNETBADEN ist in ihren Handlungen und Äusserungen politisch neutral.

Art. 16 Soziale Verantwortung

1 Beim Umsetzen der Unternehmensstrategie ist die soziale Verantwortung gegenüber allen Stakeholdern, z.B. Gesellschaft, Mieterinnen und Mieter, Lieferanten und Lieferantinnen, Mitarbeitenden, Eigentümern und Eigentümerinnen, Umwelt, wahrzunehmen.

D. Ökologische Ziele

Art. 17 Energie und Ressourcen

Die GEMEINDE AG ENNETBADEN achtet auf einen effizienten, klima- und umweltverträglichen Einsatz von Energie und Ressourcen.

VI. Vorgaben zur Unternehmensstruktur und -führung

Art. 18 Organisation

1 Grundlage der Organisation bilden die Statuten (Erlass durch die Generalversammlung) und das Organisationsreglement (Erlass durch den Verwaltungsrat), welches die Aufgaben des Verwaltungsrates definiert, die Organisation der Geschäftsführung regelt und die Zeichnungsberechtigung festlegt.

A. Verwaltungsrat

Art. 19 Zusammensetzung, Wahl

1 Der Verwaltungsrat der GEMEINDE AG ENNETBADEN setzt sich aus maximal drei bis sieben Personen zusammen und muss über fachliche Qualifikationen verfügen. Es sollen Personen mit Kompetenzen aus folgenden Fachbereichen vertreten sein:

Recht; Finanzen; Immobilien; Management

2 Die Einwohnergemeinde Ennetbaden ist im Verwaltungsrat mit mindestens einem Mitglied des Gemeinderats vertreten.

3 Idealerweise besteht eine Durchmischung bezüglich Geschlecht und Alter. Die Mitglieder verfügen über die zur Führung des Unternehmens notwendigen Erfahrungen, Sozialkompetenzen und Persönlichkeitsmerkmale. Es ist darauf zu achten, dass keine Interessenkonflikte bestehen. Ebenso zu berücksichtigen sind das Verständnis der politischen Rahmenbedingungen, die zeitliche Verfügbarkeit sowie die lokalen Kenntnisse.

4 Die Planung von Erneuerungswahlen und Wahlvorschlägen erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat.

5 Die Mitglieder des Verwaltungsrats und das Präsidium werden an der Generalversammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt. Eine Wiederwahl ist möglich.

6 Der Verwaltungsrat bestimmt das Vizepräsidium und kann Ausschüsse bilden.

Art. 20 Aufgaben

1 Die Aufgaben der Verwaltungsräte der GEMEINDE AG ENNETBADEN richten sich nach Gesetz und Statuten. Der Verwaltungsrat kann sich im Organisationsreglement weitere Aufgaben zuteilen.

2 Neben diesen Aufgaben soll auch das Entwickeln zukunftsgerichteter Strategien, Visionen und Lösungen, die das Unternehmen weiterbringen, im Vordergrund stehen.

Art. 21 Geschäftsführung

1 Der Verwaltungsrat kann die Aufgaben der operativen Führung (Geschäftsführung) an einzelne Mitglieder oder an Dritte übertragen.

2 Überträgt der Verwaltungsrat die Führungsaufgaben, so regelt er dies im Organisationsreglement mit einer klaren Abgrenzung der Kompetenzen.

3 Wird die Geschäftsführung übertragen, so ist ein Doppelmandat des Verwaltungsratspräsidiums zu vermeiden.

4 Das Präsidium sorgt gegebenenfalls im Zusammenwirken mit der Geschäftsführung für eine rechtzeitige Information der Mitglieder des Verwaltungsrats über alle für die Willensbildung und die Überwachung erheblichen Aspekte der Gesellschaft.

Art. 22 Sitzungen

1 Über die Sitzungen des Verwaltungsrats wird ein Protokoll geführt, das allen Mitgliedern vollständig zugestellt wird. Das Präsidium beauftragt damit eine/n Protokollführer/-in.

2 Zirkularbeschlüsse müssen einstimmig gefällt werden.

3 Bei Stimmgleichheit hat das Präsidium den Stichentscheid.

4 Der Verwaltungsrat führt in der Regel einmal im Jahr eine Strategiesitzung durch.

Art. 23 Interessenwahrung und Umgang mit Interessenkonflikten

1 Die Mitglieder des Verwaltungsrats sowie Personen, die mit der Geschäftsführung betraut sind, sind in Ausübung öffentlicher Aufgaben auf die Einhaltung des massgebenden öffentlichen Rechts verpflichtet und müssen ihre Aufgabe mit aller Sorgfalt und Treue erfüllen sowie die Interessen der Beteiligten wahren.

2 Bei Interessenkonflikten besteht eine Offenlegungspflicht gegenüber dem Präsidium. Der Verwaltungsrat fasst in der Folge unter Ausstand des Betroffenen einen der Intensität des Interessengegensatzes entsprechenden Entscheid bezüglich des Umgangs mit diesem Interessenkonflikt. Wer der Gemeinde AG Ennetbaden entgegenstehende Interessen hat oder solche Interessen für Dritte vertreten muss, tritt bei der Willensbildung in den Ausstand.

Art. 24 Entschädigung

1 Die Entschädigung des Verwaltungsrats erfolgt nach Massgabe der Statuten unter Einhaltung der Anforderungen an die Gemeinnützigkeit. Der Verwaltungsrat erlässt ein Entschädigungsreglement.

2 Die GEMEINDE AG ENNETBADEN publiziert die Entschädigungen der einzelnen Verwaltungsratsmitglieder in ihrem jährlichen Geschäftsbericht.

VII. Kommunikation

Art. 25 Vorgaben zur Kommunikation

1 Die GEMEINDE AG ENNETBADEN berücksichtigt bei ihrer Kommunikation nach aussen, dass sie ein Unternehmen im Eigentum der Einwohnergemeinde Ennetbaden ist und damit auch deren Interessen als Eigentümerin wahrzunehmen hat. Die Kommunikation darf den Gesamtinteressen der Einwohnergemeinde Ennetbaden nicht zuwiderlaufen.

2 Die Kommunikation des Verwaltungsrats wird vom Präsidium geführt.

VIII. Reporting und Controlling

Art. 26 Reporting

1 Die Qualität der zu erbringenden Dienstleistungen orientiert sich an den gesetzlichen Vorgaben. Die entsprechenden Ergebnisse sind im Rahmen des Geschäftsberichts der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

2 Das Verwaltungsratspräsidium orientiert den Gemeinderat mindestens zweimal jährlich über die wesentlichen Entwicklungen und Vorkommnisse und über die strategische Ausrichtung. Über wichtige Ereignisse und Entwicklungen ist dem Gemeinderat unverzüglich Bericht zu erstatten.

Art. 27 Controlling

1 Die GEMEINDE AG ENNETBADEN verfügt über ein den gesetzlichen Vorgaben entsprechendes Risk-Management und ein internes Kontrollsystem.

2 Sie unterzieht sich einer jährlichen Revision. Die Revisionsstelle ist regelmässig einer Evaluation zu unterziehen und gegebenenfalls neu auszuschreiben.

3 Der Gemeinderat kann jederzeit Informationen und Unterlagen einfordern, die im Zusammenhang mit den gesetzlichen Vorgaben oder denjenigen der Eigentümerstrategie stehen.

IX. Schlussbestimmungen

Art. 28 Überprüfung und Änderung der Eigentümerstrategie

1 Der Gemeinderat überprüft die Eigentümerstrategie alle vier Jahre auf Vollständigkeit und Aktualität. Er ändert die Eigentümerstrategie bei entsprechender Notwendigkeit nach Rücksprache mit dem Verwaltungsrat.

2 Der Verwaltungsrat kann dem Gemeinderat in begründeten Fällen eine Änderung der Eigentümerstrategie oder von einzelnen Bestimmungen beantragen. Der Gemeinderat entscheidet darüber in einem angemessenen Zeitrahmen.

Art. 29 Inkrafttreten

Die Eigentümerstrategie tritt mit Genehmigung durch die Gemeindeversammlung in Kraft.

Beschlossen an der Einwohnergemeindeversammlung vom 10. November 2022.

Gemeinderat Ennetbaden
Der Gemeindeammann
Pius Graf

Der Gemeindeschreiber
Dominik Andreatta