



Hotel Sonne
Slg: Museum Landvogteischloss 600

Eine Strategie für Immobilien- und Arealentwicklung der Gemeinde Ennetbaden

INFORMATIONSNABEND FÜR
DIE EINWOHNERINNEN
UND EINWOHNER VON
ENNETBADEN

21. SEPTEMBER 2022

Agenda



Herleitung



- Ausgangslage Ennetbaden
- Überlegungen
- Entwicklung eines Leitbilds

Leitbild und Strategie



- Leitsätze der Immobilienstrategie
- Strategische Ziele
- Gründung „Gemeinde AG“

Gemeinde AG Ennetbaden



- Analyse Rechtsformen
- Finanzierung der AG
- Organisation

Terminplan



- Was lief bis jetzt
- Meilensteine
- Gemeindeversammlung

Diskussion



- Zusammenfassung
- Fragen und Antworten



Immobilienstrategie und Arealentwicklung

- Wir wollen bezahlbareren Wohnraum schaffen und damit eine gute demografische Vielfalt für ein gutes Zusammenleben in Ennetbaden erreichen.
- Analyse der Wohnsituation, des Immobilienmarkts und der demografischen Entwicklungen durch den Gemeinderat seit 2017.
- Geringes Angebot an Wohnungen für junge Familien, junge Menschen in Ausbildung, Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen und barrierefreie Alterswohnungen.
- Immobilien und Landpreise steigen, es ist kaum noch Bauland vorhanden. Die gewünschte Verdichtung findet statt. Diese Ausgangslage kombiniert mit der guten örtlichen und finanziellen Lage der Gemeinde erhöht den Druck auf bezahlbaren Wohnraum.

Leitsätze der Immobilienstrategie und Arealentwicklung



AKTIVE GRUNDSTÜCK
- UND IMMOBILIEN-
ENTWICKLUNG



ENTWICKLUNG,
SCHAFFUNG, ERHALT
VON
BEZAHLBAREREM
WOHNANGEBOT



HANDLUNGSSPIELRAUM
FÜR STÄDTEBAULICHE
ENTWICKLUNG AUF
WICHTIGEN AREALEN



IMMOBILIEN-
EIGENTUM ALS
LANGFRISTIGE
RESERVE IM BESITZ
DER EWG

Strategische Ziele und Massnahmen

Ziele Qualitative Entwicklung	Ziele Rahmenbedingungen	Ziele Umwelt und Ökologie	Massnahme Gründung Gemeinde AG
Handlungsmöglichkeiten zur qualitativen Entwicklung erhöhen.	Rahmenbedingungen schaffen in Quartieren für Wohnen und Arbeiten.	Ökologisch und energetisch optimiertes Bauen und verbrauchschonende Bewirtschaftung für alle Liegenschaften. Gilt auch für die Areale der Gemeinde AG.	Die Gemeinde AG richtet sich nach den Leitsätzen und strategischen Zielen der Immobilienstrategie und fördert mit den Projekten die Vielfalt und Lebendigkeit im Dorf.
Mittelfristig ein Portfolio-Management aufbauen über den ganzen Immobilienbestand des FV und VV.	Im Kern- und Bädergebiet gelten die besonderen Anforderungen der BNO.	Gewässer- und Waldbewirtschaftung als Dauerauftrag. Schaffung von hochwertigen Frei- und Grünräumen.	Entwicklung der ersten beiden Projekte Schützenhaus und Grendeltor . Die Gemeinde AG ist Bauherrin.
Siedlungsinnenentwicklung fördern und geeignete Areale nachhaltig und verdichtet entwickeln. (Planungswettbewerbe)		Einsatz und Förderung von nachhaltigen Energiegewinnung und Energienutzung.	Weitere Liegenschaften im FV können zu einem späteren Zeit der AG übertragen werden.

Analyse der Rechtsformen

GEPRÜFTE VARIANTEN

- V1: Gemeinde als Bauherrin und Eigentümerin (Direktbesitz).
- V2: Gründung einer „Gemeinde AG“ im Eigentum der Gemeinde Ennetbaden
- V3: Gründung einer Stiftung als Bauherrin mit Abgabe von Anlagevermögen im Baurecht.
- V4: Abgabe von Anlagevermögen im Baurecht an Dritte.
- V5: Öffentlich-rechtliche Anstalt.

VORSCHLAG, VORTEILE

- **V2: Gründung einer AG im Eigentum der Gemeinde Ennetbaden:**
 - Langfristig Denken & Zukunft schützen.
 - Instrument für rasche Reaktion und den Erhalt wichtiger Dorfinfrastruktur für das Wohnen, die Gemeinde AG ist agiler am Markt als EWG.
 - Aktionariat erzielt Verzinsung auf dem eingesetzten Aktienkapital.
 - Mehrwert am Land bleibt bei der Gemeinde.
 - Die langfristige Zwecksicherung über die Gemeinde AG bleibt erhalten.

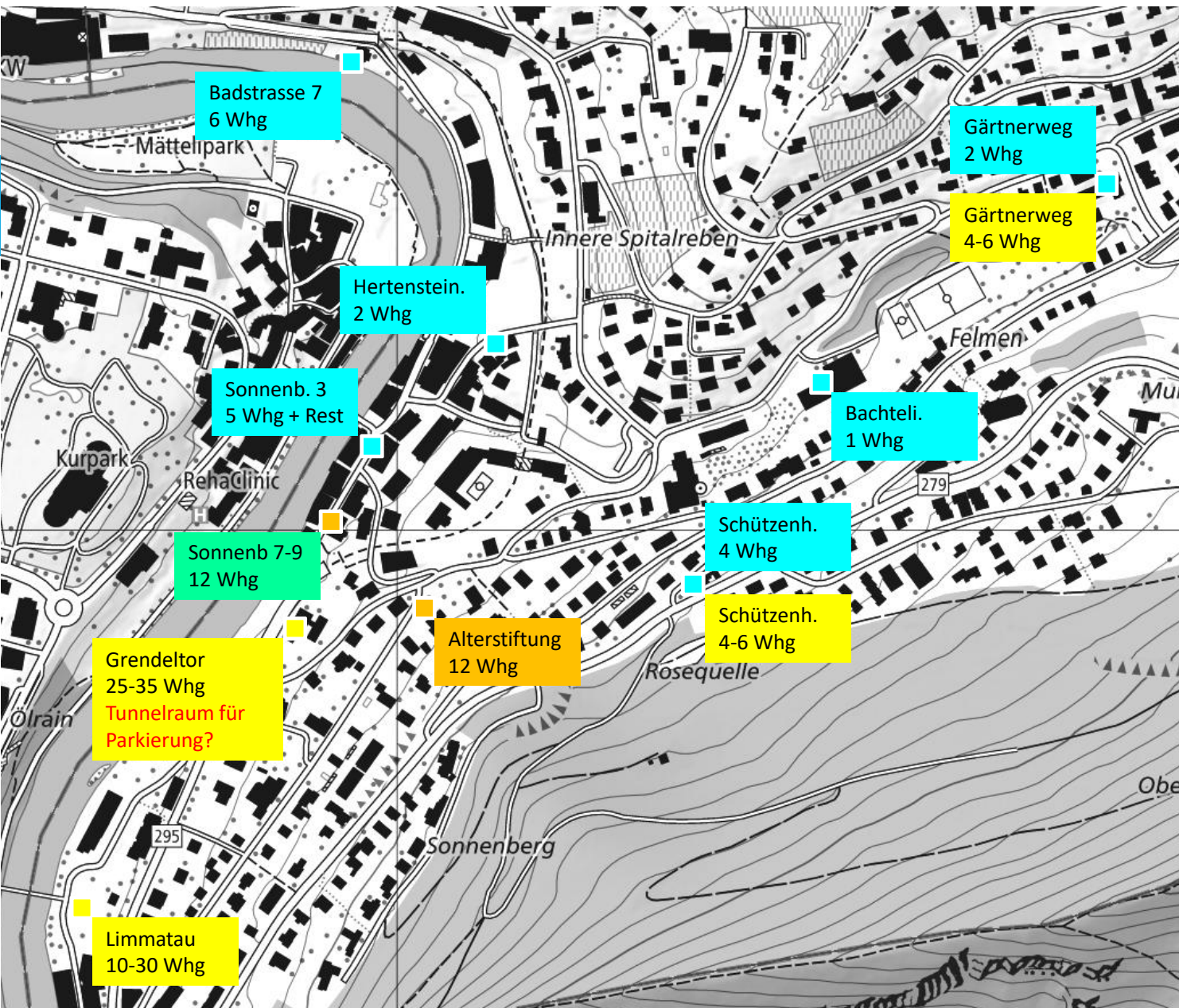


Vermieterin Gemeinde AG

- Die Gemeinde AG berechnet ihre Mieten auf Grund der Kosten für den Bau und die Finanzierung ihrer Liegenschaften (Kostenmiete).
- Die Gemeinde AG möchte Miet-Wohnungen realisieren und keine Eigentumswohnungen. Sie agiert in einem anderen Markt und sichert eine gute Durchmischung im Wohnangebot.
- Bei rund 1'800 Haushalten ist langfristig ein Anteil von 5% bis 10% realistisch. Wohnungs-Leerstände in Ennetbaden liegen aktuell unter 0,4%. Das sind geringe Risiken für die AG.

Gemeinde AG Ennetbaden

Statuten	Reglemente	Organe	Betrieb
Die AG hält sich an die Immobilienstrategie der EWG.	Werden durch den VR erarbeitet.	Generalversammlung. Verwaltungsrat (Strategie) Revisionsstelle. Geschäftsleitung (Operativ).	Externe Liegenschaftsverwaltung für die übertragenen Objekte.
Die Gemeinde hält stets die Mehrheit bzw. 100 % der Stimmen.	Regelt Mietberechnung, Vermietungskriterien, Belegungsvorschriften und Nutzungsverpflichtung.	Mindestens 1 Gemeinderat oder 1 gewähltes Behörden-Mitglied ist im VR vertreten.	Werkhof betreut weiterhin die in EWG verbleibenden Liegenschaften (VV und FV).
Überschüsse werden dem Reservefonds zugewiesen. Abgestimmte Zielrenditen definiert.	Definiert Aufgaben der Organe und Entschädigungen.	Zu definieren: Zusammenarbeit mit Gemeindeverwaltung.	Es können Betriebskommissionen gebildet werden, wenn nötig pro Objekt.
	Aufbauorganisation, Leitbild, bauliche Vorgaben, Ziele Qualität und Quantität.		



Übersicht Immobilien mit Wohnungen im Besitz der EWG und der Altersstiftung

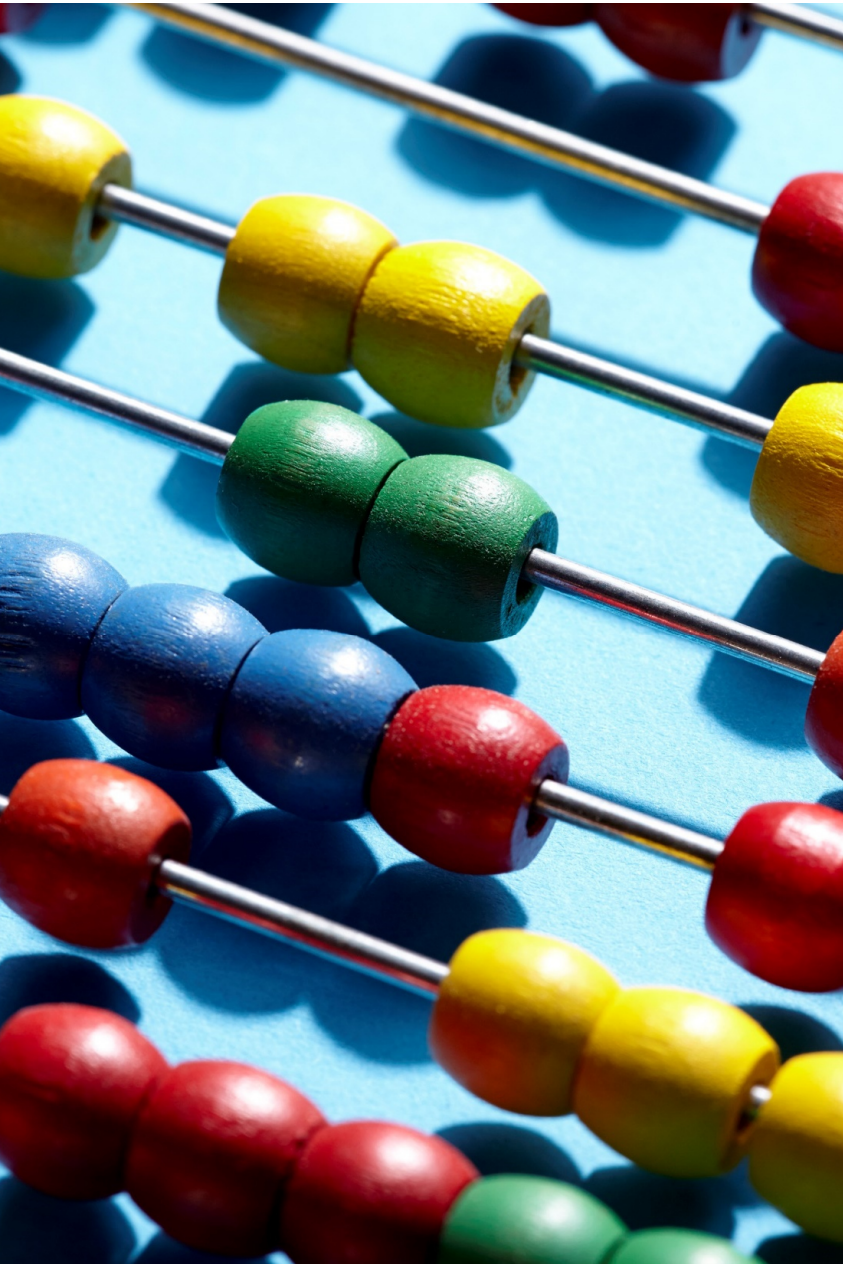
Gemeinde

Vermietet:	20
Potential:	40-60
Total:	60-80

Altersstiftung:

Vermietet:	12
Potential:	12
Total:	24

Weiteres Objekt:
Tagi Club (2-3 Whg)



Finanzierung der Gemeinde AG

GEMEINDE AG ENNETBADEN Gemeinnützige Immobilien AG

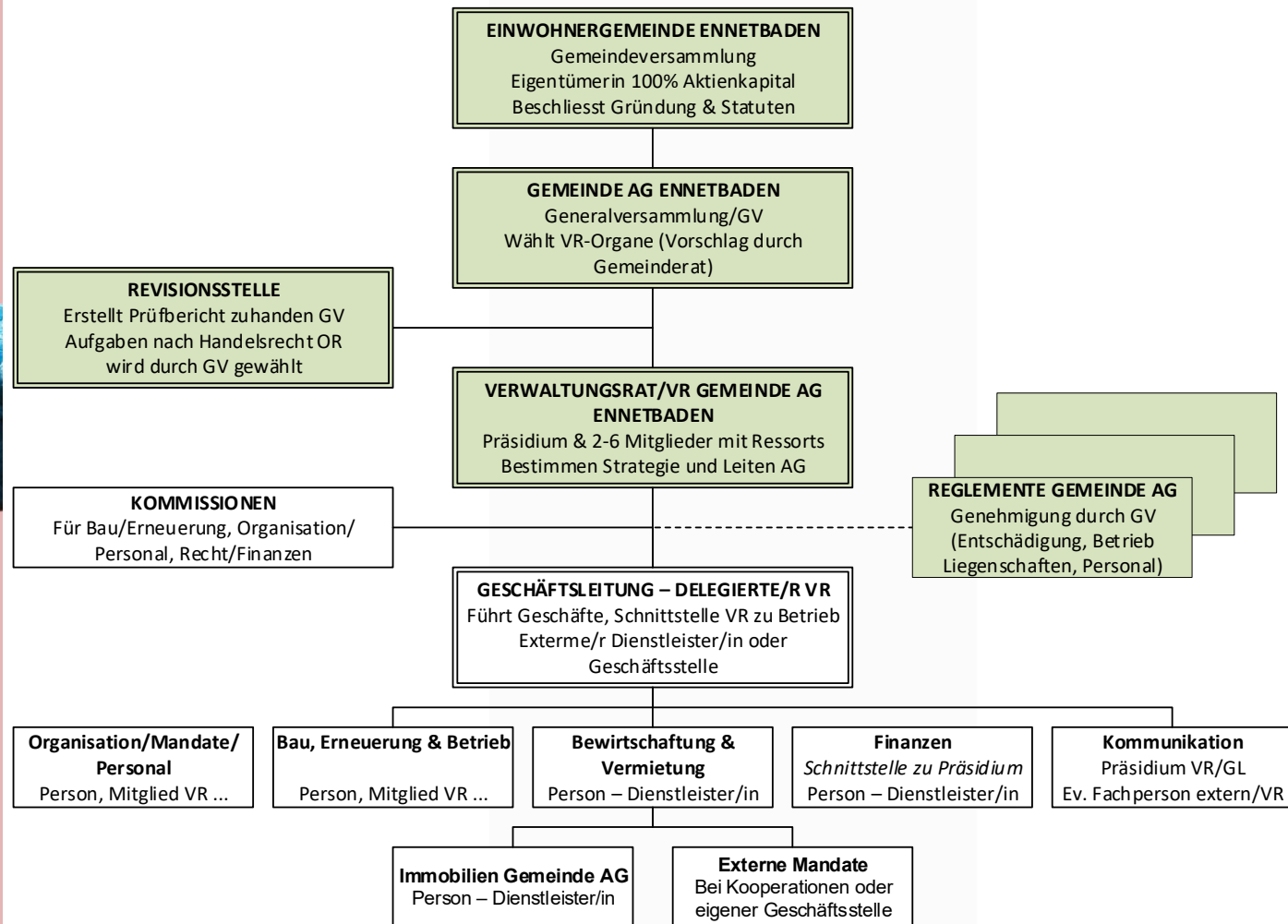
Aktienkapital 1 Mio. CHF finanziert durch die
Einwohnergemeinde.

1000 Aktien zu CHF 1000.- / 1000 Stimmen

Zusicherung eines **Darlehens von 4 Mio CHF** durch die
Einwohnergemeinde.

Das geplante Anlagevolumen in der ersten Phase beläuft
sich auf rund 20 Mio. CHF: Eigenkapitalanteil von 25% (ohne
Förderkredite Bund).

Organisation; erste Phase



Landeigentümerin
Erhält Zins

Baurechtsnehmerin
darf Land nutzen und
bezahlt Zins



Baurecht für 40-99 Jahre

Baurecht verstehen

- **EW-Gemeinde ist Eigentümerin des Landes, die Gemeinde AG wird Baurechtsnehmerin.**
- Vergibt der Gemeinde AG das Recht auf eigene Kosten / Risiko eine Neubaute zu erstellen (oder ein bestehendes Haus über die Baurechtsdauer zu betreiben).
- Anforderung/Erwartung im Baurechts-Vertrag vereinbart (Qualität der Baute, Anforderung an Nutzung, Miet-Berechnung, Belegungsvorschriften, Preisberechnung bei allfälligem Verkauf).
- Am Ende der Baurechtsdauer: Heimfall Haus an Landeigentümerin. Durch (subjektiv-dingliche) Verbindung zwischen Land und Haus fällt dieses zwingend an die Landeigentümerin zurück. Diese hat eine Heimfall-Entschädigung von 70-90% des Verkehrswerts zu bezahlen.
- Oder der Baurechtsvertrag wird verlängert.
- Zwingend vereinbart ist, was Gründe für einen vorzeitigen Heimfall sind (mangelnder Unterhalt, Zahlungsverzug, etc.).

Meilensteine

Gemeinderat	Parteien und Kommissionen	Bevölkerung	Gemeindeversammlung
2017 -2022	15. August 2022	21. September 2022	10. November 2022
Mehrere Klausuren des Gemeinderates zur Entwicklung einer Immobilienstrategie.	Präsentation der Strategie an die Delegationen der politischen Parteien Kommissionen.	Öffentliche Informationsveranstaltung für die Bevölkerung.	Traktandierung und Diskussion an der Gemeindeversammlung.
Beratung durch A. Rehmann Immobilien.	Entgegennahme Ideen und Vorschläge im Sinne einer Mitwirkung.	Diskussion und Feedback. Ergänzungen aufnehmen.	Bei positivem Entscheid: Umsetzung Gründung Gemeinde AG. VR bilden.
Verabschiedung des Leitbilds durch den GR am 28. März 2022.		Entscheid GR ob eine Vorlage der Gemeindeversammlung unterbreitet werden kann	Entwicklung der ersten beiden Projekte Schützenhaus und Grendeltor



GV Anträge 10. Nov. 2022

- Wir planen zwei Anträge zu traktandieren:
 1. Immobilienstrategie und Arealentwicklung; zur Kenntnisnahme.
 2. Gründung der GEMEINDE AG ENNETBADEN und Zustimmung zu den Statuten.



Attraktives Wohnen, Arbeiten und Leben in Ennetbaden

- Die EinwohnerInnen unterstützen die **Immobilienstrategie** des Gemeinderates.
- Es ist ein **Generationenprojekt**.
- Eine **gesunde Finanzierung** der „Gemeinde AG Ennetbaden“ ist möglich.
- Liegenschaften, Land und Areale sollen im **Baurecht** an die „Gemeinde AG Ennetbaden“ übertragen werden. **Die EWG bleibt als alleinige Aktionärin weiterhin im Besitz dieser Werte.**
- Die **Gemeinde AG entwickelt und finanziert eigenständig als Bauherrin die Projekte**, gemäss Ziel und Zweck der Statuten und der Immobilienstrategie.