



Kurzprotokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung

vom Donnerstag, 15. November 2018, 20.00 Uhr, Stadtsaal

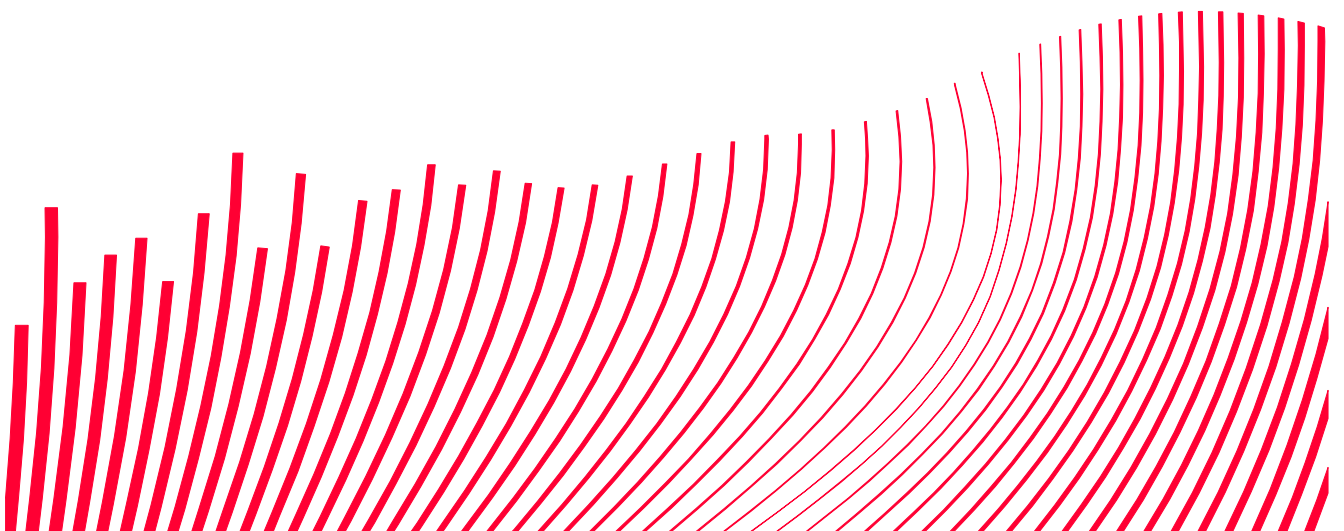
Vorsitzender Hans-Ruedi Hottiger, Stadtammann

Protokollführerin Catrin Friedli, Vizestadtschreiberin

Stimmenzähler Regina Heini, Irene Lehmann

Stimmberechtigte	1'143	Anwesend	109
------------------	-------	----------	-----

Beschlussquorum	229	Absolutes Mehr	55
-----------------	-----	----------------	----



1. Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 22. Juni 2018

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 22. Juni 2018 wird einstimmig genehmigt.

2. Ermächtigung des Stadtrates zum Verkauf der Liegenschaften Rathaus (inkl. Weibeltrakt), Metzgerzunft, Stiftsgebäude und alter Landjägerposten an die Einwohnergemeinde Zofingen zum Preis von total CHF 988'702

Der **Vorsitzende** freut sich, der Versammlung die heutigen Anträge zur Sicherung der finanziellen Zukunft der Ortsbürgergemeinde präsentieren zu können. Sie repräsentieren das Ergebnis einer intensiven Arbeit der Arbeitsgruppe "Ortsbürger 2012" zusammen mit den Mitgliedern des Stadtrates und der Verwaltung.

Anhand einer Präsentation stellt er das Traktandum vor (siehe Präsentation im Anhang, Seiten 9 bis 24).

Christoph Mauch, Arbeitsgruppe "Ortsbürger 2012", ist es ein grosses Anliegen, den Mitgliedern der Arbeitsgruppe "Ortsbürger 2012" für ihren grossen Einsatz zu danken. Ebenso dankt er allen involvierten Personen der Ortsbürger- und der Einwohnergemeinde sowie den Mandatsträgern aus dem Einwohnerrat für ihr Engagement an den beiden Workshops. Ein spezieller Dank geht an Christian Glur, Stv.-Leiter Finanzen und Controlling, und Guido Hodel, Leiter Hochbau und Liegenschaften, für ihre wertvolle Unterstützung. Ein weiterer Dank gilt dem Stadtrat unter der Leitung von Hans-Ruedi Hottiger für die konstruktiven Lösungsvorschläge und die angenehme Zusammenarbeit. Er ist überzeugt, dass nun Lösungen gefunden wurden, die für die Einwohner- und die Ortsbürgergemeinde eine Win-Win-Situation darstellen. Die Tatsache, dass im Kanton Aargau die Exekutive der Einwohnergemeinde von Gesetzes wegen auch die Exekutive der Ortsbürgergemeinde ist, war nicht zu unterschätzen. Dank allen beteiligten Personen sind die gestellten Aufgaben mit gegenseitiger Wertschätzung und Hilfe gelöst worden.

Er hofft, dass den Anträgen zugestimmt wird und wünscht der Ortsbürgergemeinde anschliessend vivat, crescat, floreat (möge es leben, wachsen und erblühen).

Marcel Thüler, Arbeitsgruppe "Ortsbürger 2012", freut es ausserordentlich, dass so viele Ortsbürgerinnen und Ortsbürger erschienen sind, um die Ortsbürgergemeinde Zofingen einen Schritt vorwärts zu bringen.

An der Ortsbürgergemeinde vom 18. November 2010 habe er seinen Antrag (siehe Präsentation im Anhang, Folie 2) in die Versammlung gebracht. Dieser wurde zu seiner Überraschung mit grossem Mehr überwiesen. Zur anschliessenden Umsetzung des Antrags wurde die Arbeitsgruppe "Ortsbürger 2012" ins Leben gerufen.

Anstoss für seinen Antrag gab, dass bereits zum zweiten Mal zur Diskussion stand, die Parzelle im Brunngraben zu verkaufen. Die Ertragslage der Ortsbürgergemeinde war nicht zufriedenstellend und benötigte finanzielle Mittel. Er selber war der Meinung, dass kleine Landverkäufe keinen Sinn machen, sondern nur Probleme hinausgeschoben werden. Es sei an der Zeit gewesen, weitere Diskussionen über die finanzielle Zukunft der Ortsbürgergemeinde zu führen.

Dank der "Arbeitsgruppe 2012", mit Unterstützung von Personen aus dem Stadtrat, der Verwaltung und der Einwohner- und Ortsbürgergemeinde sind nun zukunftsweisende Anträge entstanden.

Er dankt den Mitgliedern der Arbeitsgruppe "Ortsbürger 2012", den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verwaltung, aber auch allen Ortsbürgerinnen und Ortsbürgern für die Unterstützung. Er dankt dem Stadtrat, welcher mit der Arbeitsgruppe "Ortsbürger 2012" zusammen eine Lösung gefunden hat, die nun stolz präsentiert werden kann.

Aus der Versammlung ergeben sich keine weiteren Fragen oder Bemerkungen.

Antrag

Der Stadtrat sei zu ermächtigen, die Liegenschaften Rathaus (inkl. Weibeltrakt), Metzgerzunft, Stiftsgebäude und alter Landjägerposten zum Preis von total CHF 988'702 per 1. Januar 2020 an die Einwohnergemeinde Zofingen zu verkaufen.

Dem Antrag wird mit grossem Mehr zugestimmt.

3. Ermächtigung des Stadtrates zum Erwerb von Liegenschaften auf dem Gemeindegebiet Zofingen oder mit anderen Bezügen zur Ortsbürgergemeinde Zofingen mit Zustimmung des Ortsbürgerausschusses bis zu einem Volumen von total CHF 12,75 Mio.

Der **Vorsitzende** stellt das Traktandum anhand einer Präsentation vor (siehe Präsentation im Anhang, Folien 25 bis 29).

Aus der Versammlung ergeben sich keine Fragen oder Bemerkungen.

Antrag

Der Stadtrat sei zu ermächtigen, Liegenschaften auf dem Gemeindegebiet Zofingen oder mit anderen Bezügen zur Ortsbürgergemeinde Zofingen mit Zustimmung des Ortsbürgerausschusses bis zu einem Volumen von total CHF 12,75 Mio. zu erwerben.

Dem Antrag wird mit grossem Mehr zugestimmt.

4. Ermächtigung des Stadtrates zur Aufnahme von Fremdkapital für die teilweise Finanzierung von Wohnliegenschaften bis zu einem Volumen von total CHF 4,25 Mio.

Der **Vorsitzende** stellt das Traktandum anhand einer Präsentation vor (siehe Präsentation im Anhang, Seiten 30 bis 31).

Aus der Versammlung ergeben sich keine Fragen oder Bemerkungen.

Antrag

Der Stadtrat sei zu ermächtigen, für die Finanzierung von Wohnliegenschaften mit einem Fremdkapitalanteil von grundsätzlich ca. 1/3 pro Objekt insgesamt total maximal CHF 4,25 Mio. Fremdkapital aufzunehmen.

Dem Antrag wird mit grossem Mehr zugestimmt.

5. Budget 2019 (mit Finanzplan 2019–2023)

Der **Vorsitzende** hält einleitend fest, dass sich im Budget 2019 trotz den eben gefällten positiven Beschlüssen noch nichts ändern wird. Im Vergleich zum

Vorjahresbudget sind keine wesentlichen Veränderungen zu verzeichnen. Im Finanzplan 2019-2023 wurden die positiven Entscheide der vorgängigen Traktanden aber bereits berücksichtigt.

Im Budget 2019 der Erfolgsrechnung resultiert ein Aufwandüberschuss von CHF 11'855. Im Vergleich zum Ergebnis des Budgets 2018 entspricht dies einer leichten Verbesserung um CHF 6'380. Das Budget enthält praktisch ausschliesslich jährlich wiederkehrende Aufwendungen und Erträge. Zudem wird bei den Liegenschaften weiterhin nur der dringendste Unterhalt ausgeführt. Gemäss der durchgeführten Gebäudezustandsanalyse wären für das aktuelle Liegenschaftsportfolio jährliche Instandhaltungsmassnahmen im Umfang von CHF 169'000 notwendig. Im Budget 2019 sind dafür CHF 88'400 eingestellt.

Anhand einer Präsentation zeigt der Vorsitzende auf, welche finanziellen Auswirkungen die geplanten Massnahmen in Zukunft auf die Rechnung haben werden (siehe Präsentation im Anhang, Seiten 32 bis 36).

Ruth Meyer, Vizepräsidentin Ortsbürgerausschuss, hält fest, dass der Ortsbürgerausschuss in der Funktion als Finanzprüfungskommission das Budget 2019 der Ortsbürgergemeinde Zofingen geprüft hat. Das Budget 2019 rechnet mit einem Aufwandüberschuss von CHF 11'855. Im Vergleich zum Budget 2018 entspricht dies einer leichten Verbesserung von CHF 6'380. Dieses Ergebnis ist nach wie vor ungenügend. Der Ortsbürgerausschuss empfiehlt der Versammlung trotzdem, das Budget 2019 der Ortsbürgergemeinde Zofingen zu genehmigen.

Aus der Versammlung ergeben sich keine Fragen oder Bemerkungen.

Antrag

Das Budget der Ortsbürgergemeinde für das Jahr 2019 sei zu genehmigen.

Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

Ruth Meyer dankt an dieser Stelle allen Ortsbürgerinnen und Ortsbürgern – auch im Namen von Peter Righi, Präsident Ortsbürgerausschuss, der heute leider krankheitshalber abwesend ist und den übrigen Mitgliedern des Ortsbürgerausschusses – für die Zustimmung zu den Anträgen. Mit diesem Ja haben die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger das Vertrauen in den Stadtrat und in die Arbeitsgruppe "Ortsbürger 2012" gezeigt. Herzlichen Dank auch an Christoph Mauch, welcher mit grossem Engagement und Kompetenz die Arbeitsgruppe

"Ortsbürger 2012" in den vergangenen Jahren geleitet hat. Des Weiteren dankt sie dem Stadtrat und der Verwaltung für die Unterstützung und die konstruktive Zusammenarbeit.

6. Gautschi Daniel Stefan, 1972, von Zofingen und Reinach AG, und Hubmann Gautschi geb. Hubmann Christine, 1979, von Zofingen, Reinach AG und Bichelsee-Balterswil TG, mit den minderjährigen Kindern Gautschi Lars Stefan, 2010, von Zofingen und Reinach AG, und Gautschi Nils Manuel, 2012, von Zofingen und Reinach AG, Mühlethalstrasse 52 – Gesuch um Aufnahme in das Ortsbürgerrecht von Zofingen

Der **Vorsitzende** verweist auf die Informationen in den Unterlagen.

Aus der Versammlung ergeben sich keine Fragen oder Bemerkungen.

Antrag

Es seien Gautschi Daniel Stefan, 1972, und Hubmann Gautschi geb. Hubmann Christine, 1979, mit den minderjährigen Kindern Gautschi Lars Stefan, 2010, und Gautschi Nils Manuel, 2012, von und in Zofingen, Mühlethalstrasse 52, gegen Bezahlung einer Abgabe von CHF 2'000 in das Ortsbürgerrecht von Zofingen aufzunehmen.

Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

7. Steiner Ernst, 1955, von Zofingen und Schlossrued AG, Hirschparkweg 20 – Verleihung des Ehrenbürgerrechtes

Der **Vorsitzende** erläutert, dass Ernst Steiner mit Jahrgang 1955 am 8. April 1987 aus einer stattlichen Anzahl von Bewerbungen als Stadtoberförster der Stadt Zofingen gewählt worden ist. Am 1. Oktober 1987 hat er sein Amt angetreten. Ein grosser Meilenstein in seiner Karriere war der 1. Januar 2000. Damals haben sich die ehemaligen Forstbetriebe der Ortsbürgergemeinden Rothrist, Strengelbach und Zofingen zum Forstbetrieb Region Zofingen zusammengeschlossen. Ernst Steiner war also seit Beginn des Regionalen Forstbetriebes dessen Leiter. Vom Stadtoberförster wurde er sozusagen zum "Regionaloberförster". Fast genau nach 31 Jahren ist Ernst Steiner in diesem Jahr in den vorzeitigen Ruhestand getreten. Ernst Steiner hat seine Aufgaben immer

mit sehr viel Weitsicht und Verantwortung wahrgenommen. Insbesondere der Heiternplatz und die angrenzenden Reuten sind ihm sehr am Herzen gelegen. Der Stadtrat und der Ortsbürgerausschuss vertreten die Auffassung, dass die Ortsbürgergemeindeversammlung Ernst Steiner als Dank und Anerkennung für sein grosses und langjähriges Engagement das Ehrenbürgerrecht verleihen soll.

Aus der Versammlung ergeben sich keine Fragen oder Bemerkungen.

Antrag

Es sei Ernst Steiner, 1955, von Zofingen und Schlossrued AG, Hirschparkweg 20, das Ortsbürgerrecht verbunden mit dem Ehrenbürgerrecht der Ortsbürgergemeinde Zofingen zu verleihen.

Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

8. Verschiedenes/Umfrage

Der **Vorsitzende** ergänzt, dass heute wegweisende Entscheide für die Zukunft der Ortsbürgergemeinde gefällt wurden und zwar mit klaren Mehrheiten. Er dankt der Versammlung dafür. Er dankt Marcel Thüler, der den Anstoss dazu geliefert und die Abstimmung heute Abend möglich gemacht hat. Ein besonderer Dank gilt Christoph Mauch für die spannende Zusammenarbeit sowie allen Mitgliedern der Arbeitsgruppe "Ortsbürger 2012".

Nächste Ortsbürgergemeindeversammlungen:

Freitag, 21. Juni 2019

Donnerstag, 28. November 2019

Die Vernissage des Neujahrsblatts findet am Dienstag, 20. November 2019, 19.00 Uhr, im Sennenhof, statt.

Schluss der Versammlung: 20.14 Uhr

ORTSBÜRGERGEMEINDE ZOFINGEN

Hans-Ruedi Hottiger
Stadtkammann

Catrin Friedli
Vizestadtschreiberin



**STADT
ZOFINGEN**

Ortsbürgergemeindeversammlung

Donnerstag, 15. November 2018



**STADT
ZOFINGEN**

Traktandum 2

**Verkauf Rathaus (inkl. Weibeltrakt),
Metzgernzunft, Stiftsgebäude und alter
Landjägerposten an die Einwohnergemeinde
Zofingen zum Preis von total CHF 988'702**





Ausgangslage

- Vermögenslage gut
- Ertragssituation ungenügend
- viele ältere Liegenschaften
- Vermögen der OBG reicht nicht aus, um sämtliche Liegenschaften zu sanieren und zu unterhalten
- bisherige Versuche, die finanzielle Situation zu verbessern, fanden keine Mehrheit



Ortsbürgergemeindeversammlung vom 18.11.2010, Antrag M. Thüler:

«Der Stadtrat erstattet der Ortsbürgergemeindeversammlung Bericht und Antrag über die finanzielle Zukunft der Ortsbürgergemeinde. Der Bericht soll eine vertiefte Zusammenarbeit mit der Einwohnergemeinde prüfen. Dabei seien verschiedene Varianten des Miteinanders aufzuzeigen. Alleingang, Status Quo mit Finanzierungsvarianten, Teilzusammenschluss.»





**STADT
ZOFINGEN**

Ortsbürgergemeindeversammlung vom
18.11.2010, Antrag M. Thüler:

Überweisung mit 150 zu 19 Stimmen



**STADT
ZOFINGEN**

Vorgehen OBG

- Einsetzung Arbeitsgruppe OBG 2012
- Zustandsanalyse Liegenschaften OBG 2012 bzw. 2014
- Portfoliostrategie Liegenschaften OBG
- Erarbeitung übergeordnete Zielsetzung und Leitsätze
- Berechnung finanzielle Auswirkungen
- Genehmigung durch Stadtrat





**STADT
ZOFINGEN**

Übergeordnete Zielsetzung

- Die finanzielle Zukunft der Ortsbürgergemeinde ist gesichert. So kann sie ihre Hauptaufgabe erfüllen und sich daneben weiteren Aufgaben widmen.
- Eine möglichst konsequente Entflechtung von Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortungen zwischen OBG und EWG wird angestrebt.





**STADT
ZOFINGEN**

Leitsatz Nr.	Thema
1	Vermögensanlage
2	Wald
3	Pachtland
4	alter Bücherbestand
5	Betrieb des Museums
6	Grube Spitalhof
7	Legatspotenzial



 STADT ZOFINGEN	
Leitsatz Nr.	Thema
8	Administration/Verwaltung
9	Immobilienportfolio ←
10	Heitern, Schützenmatte
11a	Ansprüche Heitern, Brunngraben
11b	Ansprüche Schützenmatte
12	Tierpark, Obstsortengarten



 STADT ZOFINGEN	
Ausführungsbestimmungen	
- Nutzung Gebiet Heitern-Brunngraben - Nutzung Schützenmatte	





**STADT
ZOFINGEN**

Haltung Stadtrat

Fusion Ortsbürger-/Einwohnergemeinde mittelfristig nicht notwendig, weil:

- Nettovermögen OBG per 31.12.17: CHF 7,91 Mio.
- Kommissionen OBG lassen sich besetzen
- Versammlungen werden besucht



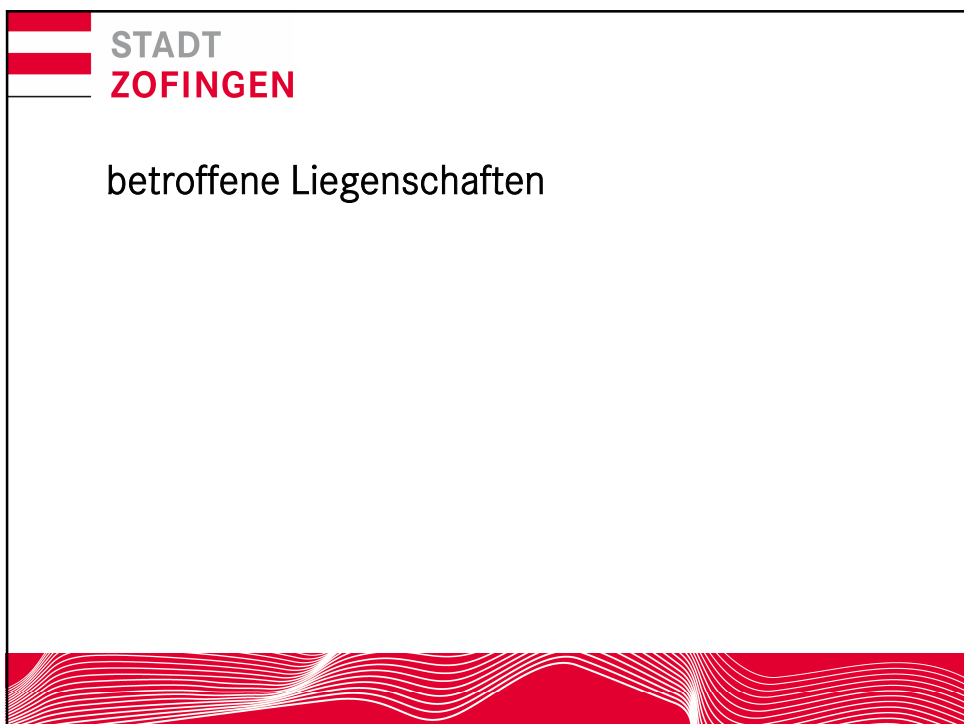
**STADT
ZOFINGEN**

Haltung Stadtrat

Bessere Variante: Sanierung OBG

- Eigentum OBG bleibt «öffentlich»
- OBG erbringt gemeinwirtschaftliche Leistungen











**STADT
ZOFINGEN**



**STADT
ZOFINGEN**

Verhandlungen EWG/OBG

- Workshops (2), Mai 2018
 - Finanz- und Geschäftsprüfungskommission
 - Fraktions- und Parteipräsidien
 - Arbeitsgruppe Ortsbürger 2012
 - Stadtrat





Workshops Mai 2018

Themen

- Umfang des Liegenschaftstransfers
- Transferpreis

Ziel

Möglichst mehrheitsfähiger gemeinsamer Nenner



Workshops Mai 2018

Ergebnisse

- Sämtliche vier vorgeschlagenen Objekte sollen transferiert werden
- Transferpreis:
 - zu Buchwerten
 - Ausnahme Rathaus: ½ Buchwert wegen sehr hohem Sanierungsbedarf





Buchwert

- Wert der Liegenschaft, welcher in der Bilanz ausgewiesen wird
- **Finanzvermögen:** Buchwert = Ertragswert
- **Verwaltungsvermögen:** Buchwert = hälftiger Marktwert des Grundstücks zzgl. allfällige noch nicht vollständig abgeschriebene Investitionen der letzten 20 Jahre



Zusammenstellung Transferpreis

Liegenschaft	Preis in CHF
Rathaus inkl. Weibeltrakt	169'200
Metzgernzunft	368'451
Stiftsgebäude	340'282
Alter Landjägerposten	110'769
Total	988'702





STADT
ZOFINGEN

Auswirkungen auf Immobilienportfolio



STADT
ZOFINGEN

Ortsbürgergemeinde

Portfolio Ortsbürgergemeinde in Zahlen

verbleibend

in CHF	Gebäude- vers. wert	Instand- setzung soll innert 5 Jahren	Instand- haltung soll pro Jahr
MFH Bottensteinerstr. 21	692'000	0.58 Mio.	5'000
Pulverturm	2'747'000	0.09 Mio.	10'000
Ackerleutengebäude	1'963'000	0.12 Mio.	16'000
MFH Bäregasse 7 (inkl. PP)	1'451'000	0.00 Mio.	12'000
Wohnh. Pächterhof (ohne Stallungen)	830'000	0.05 Mio.	5'000
Mosaikgebäude Römerbad (2)	940'000	0.09 Mio.	4'000
Munihubelhütte	338'000	0.00 Mio.	3'000
Scheune Wildpark	259'000	0.00 Mio.	0
bei OBG verbleibend	9'220'000	0.93 Mio.	55'000

STADT

ZOFINGEN

Ortsbürgergemeinde

Portfolio Ortsbürgergemeinde in Zahlen

Transfer an Einwohnergemeinde

in CHF	Gebäude- vers. wert	Instand- setzung soll innert 5 Jahren	Instand- haltung soll pro Jahr
Rathaus inkl. Weibeltrakt	9'385'000	4.66 Mio.	77'000
Metzgernzunft	1'146'000	0.60 Mio.	9'000
Stiftsgebäude	2'299'000	0.64 Mio.	24'000
Alter Landjägerposten	469'000	0.21 Mio.	4'000
Transfer an Einwohnergemeinde	13'299'000	6.12 Mio.	114'000
Total OBG (heute)	22'519'000	7.05 Mio.	169'000

Instandsetzung = exkl. Umnutzungen/Standarderhöhungen

 STADT ZOFINGEN	
Finanzielle Auswirkungen	
(unter Berücksichtigung der Anträge gemäss Traktanden 3 und 4)	



OBG: Erfolgsrechnung gem. Budget 2019

Funktion	Bezeichnung	Saldo in CHF
0110	Legislative	-28'000
0120	Exekutive	-35'000
0220	Allg. Dienste	-127'000
0290	Verwaltungsliegenschaften	111'410
3110	Museum	-89'465
9610	Zinsen	14'100
9630	Liegenschaften Finanzvermögen	142'100
9990	Aufwandüberschuss	11'855

- nur dringendster Unterhalt an Liegenschaften enthalten
- Mietzins Rathaus (CHF 155'000) nicht marktgerecht



OBG: Plan-Erfolgsrechnung nach Umsetzung Strategie

Funktion	Bezeichnung	Saldo in CHF
0110	Legislative	-18'000
0120	Exekutive	-25'000
0220	Allg. Dienste	-110'000
0290	Verwaltungsliegenschaften	4'000
3110	Museum	-76'000
9610	Zinsen	-141'000
9630	Liegenschaften Finanzvermögen	439'000
9990	Ertragsüberschuss	73'000

- Liegenschaftsunterhalt gem. Stratus
- Sämtliche Sparvorschläge berücksichtigt





**STADT
ZOFINGEN**

Weiteres Vorgehen

Wann	Was
heute	Entscheid Ortsbürgergemeindeversammlung
26. November 2018	Entscheid Einwohnerrat
anschl.	Vorbereitung Umsetzung
1. Januar 2020	Transfer der Liegenschaften, Übergang Nutzen/Schaden





**STADT
ZOFINGEN**

Antrag

Der Stadtrat sei zu ermächtigen, die Liegenschaften Rathaus (inkl. Weibeltrakt), Metzgerzunft, Stiftsgebäude und alter Landjägerposten zum Preis von total CHF 988'702 per 1. Januar 2020 an die Einwohnergemeinde Zofingen zu verkaufen.





Traktandum 3

Erwerb von Liegenschaften auf dem Gemeindegebiet Zofingen oder mit anderen Bezügen zur Ortsbürgergemeinde Zofingen mit Zustimmung des Ortsbürgerausschusses bis zu einem Volumen von total CHF 12,75 Mio.



Leitsatz Nr.	Thema
1	Vermögensanlage ←
2	Wald
3	Pachtland
4	alter Bücherbestand
5	Betrieb des Museums
6	Grube Spitalhof
7	Legatspotenzial





Leitsatz 1

- Die flüssigen Mittel werden in rentable Immobilienobjekte mit angemessenem Fremdkapitalanteil auf dem Gemeindegebiet Zofingen oder mit anderen Bezügen zur Ortsbürgergemeinde Zofingen investiert. Der Ertrag sichert die finanziellen Mittel für den Werterhalt und den Unterhalt des Immobilienportfolios sowie für ein kulturelles Engagement.



Anlagehorizont

bisher

praktisch nur kurzfristige Anlagen möglich

- hoher Sanierungsbedarf Rathaus

neu

langfristige Anlagen möglich

- bessere Renditemöglichkeiten





Immobilienmarkt

- wesentliche Veränderungen in den letzten Jahren
- anspruchsvolle Marktsituation
- Sach- und fachgerechte Evaluation der Kaufobjekte zwingend



verfügbare Eigenmittel

	In CHF
Barvermögen per 31.12.2017	9,7 Mio.
Erlös Verkauf Liegenschaften	1,0 Mio.
Total zur Verfügung	10,7 Mio.
«Betriebskapital»	- 2,2 Mio.
für langfristige Anlagen verfügbares Kapital	8,5 Mio.





Anlagesumme

	In CHF
Eigenkapital	8,50 Mio.
Fremdkapital (ca. 50 % von Eigenkapital)	4,25 Mio.
Total Anlagesumme	12,75 Mio.

- Erhöhung Rendite
- bessere Diversifizierung möglich



Anforderungen an Objekte

- attraktive Lage
- qualitativ gute Bauten
- Wohnnutzung
- Kauf in mehreren Tranchen
- verschiedene Standorte
- neue oder neuwertige Liegenschaften





Erteilung Kompetenz an Stadtrat

Rasche Handlungsfähigkeit

- beschränktes Angebot
- zeitnahe Entscheidungen unabdingbar
- Zustimmung Ortsbürgerausschuss erforderlich
- Information an Gemeindeversammlung



Antrag

Der Stadtrat sei zu ermächtigen, Liegenschaften auf dem Gemeindegebiet Zofingen oder mit anderen Bezügen zur Ortsbürgergemeinde Zofingen mit Zustimmung des Ortsbürgerausschusses bis zu einem Volumen von total CHF 12,75 Mio. zu erwerben.





**STADT
ZOFINGEN**

Traktandum 4

Aufnahme von Fremdkapital für die teilweise Finanzierung von Wohnliegenschaften bis zu einem Volumen von total CHF 4,25 Mio.



**STADT
ZOFINGEN**

Anlagesumme

	In CHF
Eigenkapital	8,50 Mio.
Fremdkapital (50 % von Eigenkapital)	4,25 Mio.
Total Anlagesumme	12,75 Mio.





Fremdfinanzierung

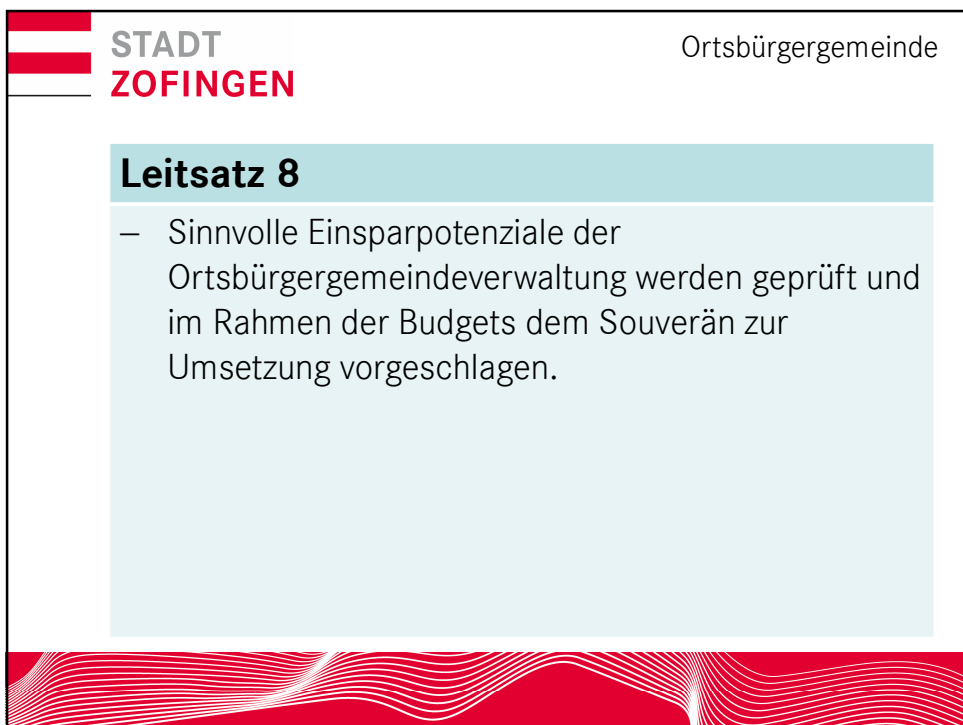
- 1/3 Fremdfinanzierung = vorsichtig
- Vorgaben der Tragbarkeit werden deutlich nicht ausgereizt
- Rendite der Anlage kann erhöht werden (Leverage-Effekt)



Antrag

Der Stadtrat sei zu ermächtigen, für die Finanzierung von Wohnliegenschaften mit einem Fremdkapitalanteil von grundsätzlich ca. 1/3 pro Objekt insgesamt total maximal CHF 4,25 Mio. Fremdkapital aufzunehmen.







OBG: Auswirkungen der geplanten Massnahmen

Funktion	Bezeichnung	bisher	neu
0110	Legislative	-28'000	-18'000
0120	Exekutive	-35'000	-25'000

- Entfall Aufwand Strategiefindungsprozess
- Sparvorschläge AG Ortsbürger 2012 (gem. Leitsatz 8)



OBG: Auswirkungen der geplanten Massnahmen

Funktion	Bezeichnung	bisher	neu
0220	Allg. Dienste	-127'000	-110'000

- Entfall Aufwand Strategiefindungsprozess
- Sparvorschläge AG Ortsbürger 2012 (gem. Leitsatz 8)
- Reduktion Aufwand für Liegenschaftsunterhalt/-verwaltung (weniger Liegenschaften)





**STADT
ZOFINGEN**

Ortsbürgergemeinde

OBG: Auswirkungen der geplanten Massnahmen

Funktion	Bezeichnung	bisher	neu
0290	Verwaltungs- liegenschaften	111'410	4'000

- Entfall Mietzinsertrag Rathaus
- tieferer Aufwand für Liegenschaften (Wegfall Rathaus)





**STADT
ZOFINGEN**

Ortsbürgergemeinde

OBG: Auswirkungen der geplanten Massnahmen

Funktion	Bezeichnung	bisher	neu
3110	Museum	-89'465	-76'000

- Anstieg interne Verzinsung Fondsbestände





OBG: Auswirkungen der geplanten Massnahmen

Funktion	Bezeichnung	bisher	neu
9610	Zinsen	14'100	-141'000

- Zusätzlicher Zinsaufwand für teilweise Fremdfinanzierung Renditeliegenschaften (4 Mio. à 2 %)
- Entfall Ertrag aus Darlehenszins (Vermögen wird grösstenteils in Liegenschaften investiert)
- Höhere interne Verzinsung Fondsbestände



OBG: Auswirkungen der geplanten Massnahmen

Funktion	Bezeichnung	bisher	neu
9630	Liegenschaften Finanzvermögen	142'100	439'000

- Zusätzliche Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften (CHF 12 Mio. à 4 %)
- Zusätzliche Bewirtschaftungskosten Renditeliegenschaften (CHF 12 Mio. à 1 %)
- Reduktion Aufwand infolge Liegenschaftstransfer
- Entfall Mietzinserträge infolge Liegenschaftstransfer





OBG: Kennzahlen Finanzplan 2019-2023

In 1'000 CHF	2019	2020	2021	2022	2023
Ergebnis Erfolgsrechnung	-12	-210	40	73	73
Nettovermögen Anfang Jahr	7'859	7'846	7'988	8'047	7'641
Selbstfinanzierung	-13	-196	59	94	94
Investitionen	0	338	0	-500	0
Nettovermögen Ende Jahr	7'846	7'988	8'047	7'641	7'735



Alternative Anlagemöglichkeiten

- **Kapitalmarkt (Darlehen, Obligationen)**
tiefe Rendite
- **Wertschriften**
hohe Renditemöglichkeiten, hohes Risiko, grosse Volatilität
- **indirekte Anlagen in Immobilien**
hohes Agio, Verwaltungsgebühren, breitere Diversifizierung

