

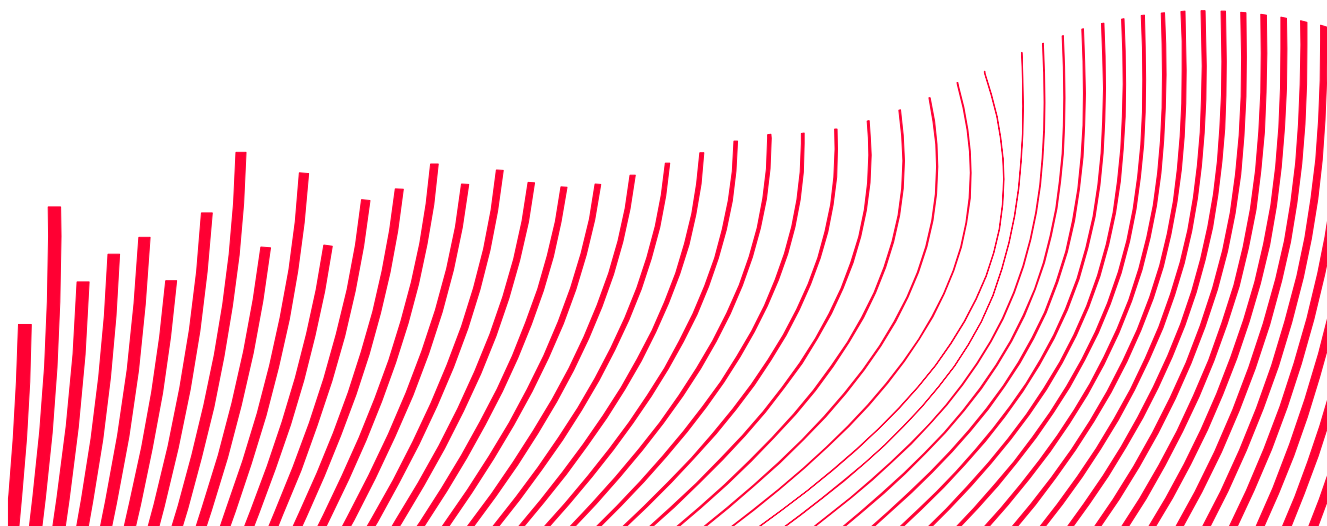
Einladung

zur

Ortsbürgergemeindeversammlung

Donnerstag, 15. November 2018

20.00 Uhr im Stadtsaal



Traktandenliste und Anträge

1. Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 22. Juni 2018

Es wird auf die separate Kurzfassung des Protokolls verwiesen.

Antrag

Das Kurzprotokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 22. Juni 2018 sei zu genehmigen.

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

2.1 Ausgangslage

Wie in den letzten Jahren anlässlich mehrerer Ortsbürgergemeindeversammlungen orientiert, besteht bei der Ortsbürgergemeinde Zofingen seit geraumer Zeit eine ungenügende Ertragssituation. Obwohl nur noch der zwingend nötige und dringendste Liegenschaftsunterhalt vorgenommen wurde, konnten keine substanziellen Ertragsüberschüsse generiert werden. Begünstigt wurden die Ergebnisse der letzten Jahresrechnung zudem vom hohen Mietzins, den die Einwohnergemeinde für die Nutzung des Rathauses leistete. Dieser ist aufgrund des Zustands des Rathauses nicht mehr marktgerecht.

Erfreulicherweise präsentiert sich die Vermögenslage der Ortsbürgergemeinde aktuell noch gut. Das Vermögen besteht nebst dem Darlehen an die Einwohnergemeinde in der Höhe von CHF 9 Mio. vor allem aus mehreren älteren Liegenschaften, welche teilweise sanierungsbedürftig sind. Die liquiden Mittel reichen dabei nicht aus, um sämtliche Liegenschaften zu sanieren und künftig effektiv zu unterhalten. Die bisherigen Versuche, die finanzielle Situation nachhaltig zu verbessern, waren aus verschiedenen Gründen nicht erfolgreich.

An der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 18. November 2010 reichte Marcel Thüler folgenden Antrag ein:

"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."

Dieser Antrag wurde mit 150 zu 19 Stimmen überwiesen.

Der Stadtrat hat sich anschliessend für ein zweistufiges Vorgehen entschieden:

In einer ersten Phase sollten die finanziellen und organisatorischen Fragen bearbeitet, eine Liegenschaftsanalyse erstellt und eine Arbeitsgruppe eingesetzt werden. In einer zweiten Phase war anschliessend vorgesehen, sich mit den Inhalten und Werten der Ortsbürgergemeinde zu befassen und eine klare Strategie zu erarbeiten. An der Versammlung vom 17. November 2011 wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Diese, welche inzwischen unter dem Titel "Arbeitsgruppe Ortsbürger 2012" bekannt ist, hat sich in der Folge selber konstituiert und Ehrenbürger Christoph Mauch zum Vorsitzenden gewählt. Über die Liegenschaften der Ortsbürgergemeinde wurde eine Zustandsanalyse nach der Methode "Stratus" durchgeführt, welche unter anderem den Instandsetzungs- und Instandhaltungsbedarf der einzelnen Liegenschaften aufzeigte und deren Zustand anhand einer Skala bewertete. Diese Arbeiten wurden von einer Planungskommission begleitet, welche basierend auf der Zustandsanalyse eine mögliche Portfoliostrategie für die ortsbürgerlichen Liegenschaften entwickelt hat. Dabei wurden nebst ökonomischen Faktoren auch die emotionalen Werte der Liegenschaften diskutiert und in die Entscheidungsfindung miteinbezogen.

2.2 Übergeordnete Zielsetzung, Leitsätze

Die Arbeitsgruppe "Ortsbürger 2012" hat sich in der Folge zu diversen Sitzungen und mehreren abendfüllenden Workshops getroffen. Nebst den Fragen zum künftigen Immobilienportfolio wurden dabei auch die generellen Werte, Aufgaben und Ziele der Ortsbürgergemeinde diskutiert. Speziell beleuchtet, analysiert und diskutiert wurden die Themengebiete "kulturelles Engagement", "Wald", "Grundstücke – Aussagen zu Werten und Nutzungen".

Als Ergebnis dieses intensiven Prozesses wurden eine übergeordnete Zielsetzung, welche auf § 2 des Gesetzes über die Ortsbürgergemeinden basiert, und total zwölf Leitsätze formuliert:

Übergeordnete Zielsetzung

Die finanzielle Zukunft der Ortsbürgergemeinde ist gesichert. So kann sie ihre Hauptaufgaben erfüllen und sich daneben weiteren Aufgaben widmen.

Eine möglichst konsequente Entflechtung von Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortungen zwischen OBG und EWG wird angestrebt.

Leitsätze

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.
2	Die eingeschlagene Strategie betreffend Wald der Ortsbürgergemeinde wird beibehalten. D. h. der Wald wird auch künftig vom Forstbetrieb Region Zofingen verwaltet.
3	Die bestehende Praxis betreffend Pachtland der Ortsbürgergemeinde wird beibehalten.
4	Der alte Bücherbestand wird vollständig der Einwohnergemeinde mit Pflege- und Unterhaltsverpflichtung übertragen.
5	Der Betrieb des Museums als identitätsstiftendes Kulturobjekt wird vollumfänglich durch die Ortsbürgergemeinde finanziert.
6	Die Grube Spitalhof wird im Portfolio belassen.
7	Das Legatspotenzial wird gefördert und bewirtschaftet.
8	Sinnvolle Einsparpotenziale der Ortsbürgergemeindeverwaltung werden geprüft und im Rahmen der Budgets dem Souverän zur Umsetzung vorgeschlagen.
9	Das Immobilienportfolio wird wie folgt bereinigt: - MFH Bäregasse 7: halten und Wertsteigerung anstreben - Ackerleuten und Pächterhof: halten und soweit notwendig sanieren - Munihubelhütte: halten und für Miete bekannter machen - Rathaus inkl. Weibeltrakt, Metzgerzunft, alter Landjägerposten, Stiftsgebäude: Transfer zu Buchwerten (Rathaus ½ Buchwert) an Einwohnergemeinde - Mosaikgebäude, Pulverturm: halten und soweit notwendig sanieren - MFH Bottensteinerstrasse 21: Verkauf (nicht prioritär)

10	Die bestehende Praxis betreffend Grundeigentum, Unterhalt und Vermietung der Gelände Heitern und Schützenmatte wird vorerst beibehalten.
11a	Mit dem Gebiet Heitern-Brunngraben sichert sich die Stadt Zofingen einen einzigartigen ökologischen Landschafts-Raum, welcher den vielseitigen Ansprüchen einer Natur-, Erholungs-, Kultur- und Freizeitlandschaft gerecht zu werden hat.
11b	Die Schützenmatte erfüllt dieselben Ansprüche im Siedlungsraum.
12	Ein zeitgemäss gestalteter Tierpark mit artgerechter Haltung und ein Obstsortengarten werden sowohl räumlich als auch thematisch als integraler Bestandteil des Gebiets Heitern-Brunngraben verstanden.

Für die Nutzung des Gebiets Heitern-Brunngraben sowie der Schützenmatte wurden ausserdem Ausführungsbestimmungen erarbeitet.

2.3 Verhandlungen Einwohnergemeinde/Ortsbürgergemeinde, Transferpreis

Damit der Transfer der Liegenschaften an die Einwohnergemeinde erfolgen kann, wird neben der Zustimmung der Ortsbürgergemeindeversammlung (Verkäuferin) auch die Genehmigung durch den Einwohnerrat (Käuferin) benötigt. Die ausgearbeitete Strategie sowie insbesondere der geplante Transfer der Liegenschaften Rathaus (inkl. Weibeltrakt), Metzgernzunft, Stiftsgebäude und alter Landjägerposten an die Einwohnergemeinde wurden deshalb den Mitgliedern der Finanz- und Geschäftsprüfungskommission sowie den interessierten Fraktions- und Parteipräsidenten an zwei Workshops im Mai 2018 vorgestellt. Die Mitglieder der Arbeitsgruppe "Ortsbürger 2012" haben in konstruktiven Diskussionen versucht, mit den Vertreter/innen der Einwohnergemeinde in Bezug auf den Preis und den Umfang des Liegenschaftstransfers einen beidseits mehrheitsfähigen gemeinsamen Nenner zu finden.

Es herrschte Einigkeit, dass sämtliche vier Liegenschaften (Liegenschaften Rathaus inkl. Weibeltrakt, Metzgernzunft, Stiftsgebäude und alter Landjägerposten) übertragen werden sollen. Beim Transferpreis wurde insbesondere über das Rathaus diskutiert, da dieses einen sehr hohen Sanierungsbedarf aufweist. Im Sinne eines Kompromisses schlägt der Stadtrat schliesslich vor, das Rathaus zum halben Buchwert zu transferieren, während die anderen Liegenschaften zum vollen Buchwert übertragen werden sollen.

Der Buchwert der Liegenschaften des Finanzvermögens (Metzgernzunft, Alter Landjägerposten und Stiftsgebäude) richtet sich nach deren Ertragswerten. Der Buchwert der Liegenschaften des Verwaltungsvermögens (Rathaus inkl.

Weibeltrakt) setzt sich zusammen aus dem Buchwert des Grundstücks (1 / 2 des mutmasslichen Marktwerts) und allfälligen noch nicht vollständig abgeschriebenene Investitionsausgaben für dieses Gebäude der letzten 20 Jahre. Da beim Rathaus in den letzten 20 Jahren keine Investitionen getätigt wurden, beinhaltet dessen Bilanzwert lediglich den Buchwert des Grundstücks.

Der Transferpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Grundstück Rathaus inkl. Weibeltrakt/Metzgernzunft	CHF	169'200
Metzgernzunftgebäude	CHF	368'451
Alter Landjägerposten	CHF	110'769
Stiftsgebäude	CHF	340'282
Total Transferpreis	CHF	988'702

2.4 Finanzielle Auswirkungen Ortsbürgergemeinde

Einige Leitsätze haben nach der Umsetzung unmittelbare Auswirkungen auf die Ertrags- und Vermögenssituation der Ortsbürgergemeinde. So führt die gemäss Leitsatz 9 vorgesehene Bereinigung des Liegenschaftsportfolios einerseits zu einem Wegfall von Mieterträgen, andererseits entfällt der Aufwand für den Unterhalt der Liegenschaften. Die Investitionsrechnung bzw. der Finanzplan werden zudem entlastet, da die anstehenden Sanierungsmassnahmen von der Einwohnergemeinde, als neue Eigentümerin, vorgenommen werden müssen.

Die durch den Liegenschaftstransfer wegfallenden Mieterträge sollen gemäss Leitsatz 1 durch eine rentablere Anlagestrategie mindestens kompensiert werden. Bisher konnte das Barvermögen gemäss Beschlüssen der Legislative (Ortsbürgergemeindeversammlung, Ortsbürgerausschuss) und aufgrund der bevorstehenden Sanierung des Rathauses lediglich kurz- bis mittelfristig angelegt werden, da das Geld für die Sanierungskosten zur Verfügung stehen musste. Dieser Umstand hat die Renditemöglichkeiten stark eingeschränkt. Durch den Transfer der teilweise sanierungsbedürftigen Liegenschaften können die vorhandenen flüssigen Mittel nun mit einem längerfristigen Zeithorizont angelegt werden, was sich entsprechend positiv auf die durchschnittliche jährliche Rendite auswirken sollte.

Der Finanzplan 2019–2023 zeigt auf, dass – nach einer Übergangsphase – ab dem Jahr 2022 mit einem jährlichen Ertragsüberschuss von rund CHF 68'000 gerechnet werden kann. Dabei sind im Gegensatz zu den Budgets der letzten Jahre nachhaltige Unterhaltskosten der Liegenschaften enthalten. Auch die

Selbstfinanzierung dürfte sich deutlich verbessern und ab dem Jahr 2022 jährlich ca. CHF 89'000 betragen. Da sich der Investitionsbedarf durch den Liegenschaftstransfer stark reduziert, stabilisiert sich das Nettovermögen bei knapp CHF 8 Mio.

Finanzplan 2019–2023 (in Tausend CHF)

	2019	2020	2021	2022	2023
Nettovermögen Anfang Jahr	7'859	7'851	7'988	8'042	7'631
Nettoaufwand	-284	-309	-348	-375	-375
Nettoertrag	267	263	383	443	443
Buchverlust Rathaus		-169			
Ergebnis Erfolgsrechnung*	-17	-215	35	68	68
Selbstfinanzierung	-8	-201	54	89	89
Nettoinvestitionen		338		-500	
Finanzierungsüberschuss/ -fehlbetrag	-8	137	54	-411	89
Nettovermögen Ende Jahr	7'851	7'988	8'042	7'631	7'720

* - = Verlust / + = Gewinn

Das Grundstück Rathaus inkl. Weibeltrakt/Metzgernzunft wird in der Bilanz mit einem Wert von CHF 338'400 im Verwaltungsvermögen geführt. Vor dem Verkauf muss das Grundstück zum Buchwert ins Finanzvermögen übertragen werden, wodurch Investitionseinnahmen von CHF 338'400 entstehen. In der Erfolgsrechnung resultiert durch den Verkauf ein erfolgswirksamer Buchverlust in der Höhe von CHF 169'200, welcher das Ergebnis einmalig entsprechend belasten wird. Die übrigen Gebäude werden in der Bilanz im Finanzvermögen geführt. Da diese zum Buchwert übertragen werden, ist dieser Vorgang erfolgsneutral und hat keine Auswirkungen auf das Ergebnis.

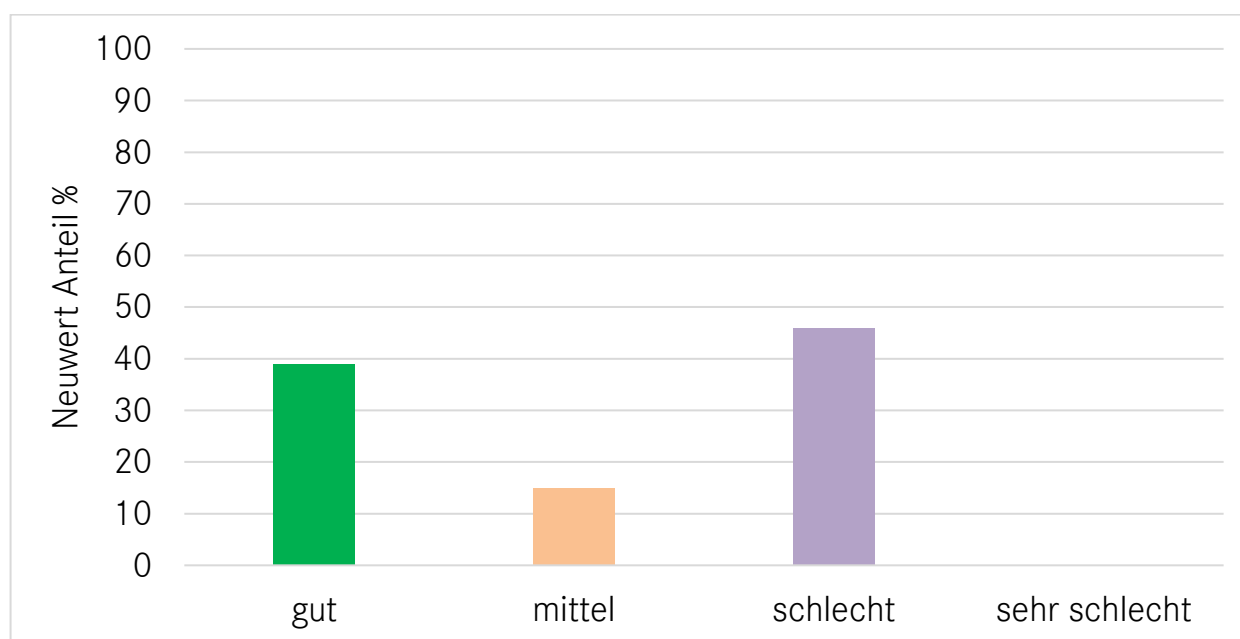
2.5 Verkauf an Dritte

Ebenfalls geprüft wurde ein Verkauf der Liegenschaften an Dritte (statt an die Einwohnergemeinde). Dabei wäre die künftige Nutzung der Gebäude völlig offen und nicht beeinflussbar. Da es sich insbesondere beim Rathaus um ein historisch wertvolles, für die Stadt Zofingen repräsentatives Objekt handelt, widerspricht ein Verkauf an Dritte dem öffentlichen Interesse. Die Einwohnergemeinde beabsichtigt, das Rathaus in näherer Zukunft zu sanieren, damit dieses Objekt weiterhin die Zofinger Altstadt aufwertet und mitprägt. Da ein alleiniger Transfer des Rathauses ohne die übrigen Liegenschaften – aufgrund der hohen

Sanierungskosten und des beschränkten wirtschaftlichen Potenzials – von Seiten Einwohnergemeinde kaum mehrheitsfähig wäre, wurde ein Verkauf der übrigen zu transferierenden Liegenschaften an einen Dritten nicht vertieft geprüft. Dass bei einem Verkauf an einen Dritten ein höherer Verkaufspreis erzielt werden könnte, ist nicht unwahrscheinlich. Hingegen kann einzig bei der Einwohnergemeinde als Käuferin mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die historisch wertvollen Gebäude nachhaltig unterhalten und langfristig erhalten bleiben werden. Dieses Interesse ist aus Sicht des Stadtrates höher zu gewichten als ein kurzfristig möglicherweise höherer Ertrag.

2.6 Baulicher Zustand des bisherigen Immobilien-Portfolios der Ortsbürgergemeinde

Die Beurteilung über das gesamte Portfolio vor dem Verkauf ergibt einen Z/N-Wert (Verhältnis Zustandswert zu Neuwert) von 0.76, was im Durchschnitt einem mittleren Zustand entspricht. Allerdings ist festzuhalten, dass sich insgesamt 46 % der Gebäude in einem schlechten Zustand befinden (Z/N-Wert zwischen 0.50 und 0.70), was sich darin begründet, dass in der Vergangenheit zu wenig für den Werterhalt aufgewendet wurde.



Die Instandhaltungskosten würden sich in den nächsten 25 Jahren für das bisherige Portfolio auf CHF 4,2 Mio. belaufen. Der Instandsetzungsbedarf würde (ohne Wertsteigerung oder Umnutzung) in den nächsten 5 Jahren CHF 6,2 Mio., resp. in den nächsten 25 Jahren CHF 10,8 Mio. betragen.

Es zeigt sich insbesondere, dass in der Vergangenheit zu wenig investiert wurde und somit ein Instandsetzungsrückstau von ca. CHF 5,8 Mio. aufgelaufen ist. Zurzeit befindet sich fast die Hälfte der Gebäude, gerechnet am Neuwert, in schlechtem Zustand. Ziel sollte es sein, dass sich ca. 2/3 der Gebäude in einem mittleren bis guten Zustand befinden.

2.7 Eckdaten der zu transferierenden Objekte

Rathaus inkl. Weibeltrakt	
 	Eckdaten Rathaus: - Baujahr 1790 - Sanierung 1963–1968 - Zustandswert 0.65 - Volumen 5'947 m³ - Anz. Geschosse 3 Eckdaten Weibeltrakt: - Baujahr 1606 und 1750 - Sanierung 1999 - Zustandswert 0.74 - Volumen 2'334 m³ - Anz. Geschosse 2 Grundstücksfläche 846 m² Buchhalterischer Landwert: CHF 338'400
Metzgernzunft 	- Baujahr 1602 - Zustandswert 0.67 - Volumen 1'512 m³ - Anz. Geschosse 3 Grundstücksfläche * 106.44 m² Buchhalterischer Ertragswert CHF 368'451 * in Parzelle Rathaus enthalten

Stiftsgebäude 	- Baujahr 1958 - Zustandswert 0.75 - Volumen 2'451 m³ - Anz. Geschosse 4 Grundstücksfläche 147 m² Buchhalterischer Ertragswert: CHF 340'282
Alter Landjägerposten 	- Baujahr 1750 - Zustandswert 0.67 - Volumen 606 m³ - Anz. Geschosse 2 Grundstücksfläche 130 m² Buchhalterischer Ertragswert: CHF 110'769

2.8 Aktuelle Nutzung der zu transferierenden Objekte

Rathaus inkl. Weibeltrakt	
	- als Rathaus - als Sitzungsräume, für Abstimmungen, Trauungen - EG: Bürgerhalle mit Office und Vorraum 420 m² - 1. OG: Stadtratszimmer 80 m² (10–12 Personen); Altes Gericht 100 m² (20–30 Personen) - 2. OG: Bürgersaal 170 m² (80–100 Personen) mit Archivzimmer 40 m² (10–12 Personen) und Schultheissenzimmer 40 m² (10–12 Personen) - Höfli für öffentliche Nutzungen

	Weibelwohnung: 5.5 Zimmer-Wohnung rund 130 m²
Metzgernzunft	
	- Wohnhaus im 1. + 2. OG: 3 Zimmer-Wohnung rund 120 m² - Büro im EG: rund 40 m²
Stiftsgebäude	
	- EG: Verkauf/Gewerbe: rund 70 m² - Wohnungen: 1. OG: 4 Zimmer-Wohnung rund 90 m² 2. OG: 3 Zimmer-Wohnung rund 80 m² 3. OG: 4 Zimmer-Wohnung 90 m² - Glockenspiel im Turm
Alter Landjägerposten	
	- EG: Büroräume rund 50 m² - Wohnung OG: 3 Zimmer-Wohnung rund 70 m²

2.9 Liegenschaftsportfolio Ortsbürgergemeinde (Werte gemäss Stratus-Zustandsanalyse)

Liegenschaft	Neuwert CHF	Zustandswert CHF	Instandhaltungskosten pro Jahr CHF
MFH Bottensteinerstr. 21	709'000	389'950	5'000
Pulverturm	2'814'000	2'504'460	10'000
Ackerleutengebäude	2'796'000	2'460'480	16'000
MFH Bäregasse 7	1'469'000	1'307'410	12'000
Wohnhaus Pächterhof	798'000	710'220	5'000
Mosaikgebäude Römerbad (2)	908'000	789'960	4'000
Munihubelhütte	600'000	564'000	3'000
Scheune Wildpark	241'000	192'800	0
Total bei OBG verbleibend	10'335'000	8'919'280	55'000
Rathaus inkl. Weibeltrakt	8'993'000	5'943'010	77'000
Metzgernzunft	1'174'000	786'580	9'000
Stiftsgebäude	1'744'000	1'308'000	24'000
Alter Landjägerposten	447'000	299'490	4'000
Total Transfer zu EWG	12'358'000	8'337'080	114'000
Total bisheriges Portfolio	22'693'000	17'256'360	169'000

Die obige Tabelle zeigt, dass sich das Liegenschaftsportfolio der Ortsbürgergemeinde durch den geplanten Transfer deutlich verschlankt. So reduzieren sich der Neu- und der Zustandswert der Liegenschaften durch den Transfer um jeweils rund 50 %. Noch deutlicher reduzieren sich die künftigen jährlichen Instandhaltungskosten. Diese betragen gemäss Stratus nach dem Transfer jährlich noch CHF 55'000. Mit dem bisherigen Portfolio müssten für einen nachhaltigen Unterhalt jährlich mehr als das Dreifache, nämlich CHF 169'000, aufgewendet werden. **Diese Tatsache trägt dazu bei, dass sich die finanziellen Aussichten durch den Liegenschaftstransfer verbessern.**

Liegenschaft	Instandset- zungskosten nächste 5 Jahre CHF	Instandset- zungskosten 6–25 Jahre CHF	Mietzinsertrag netto ohne Ne- benkosten CHF
MFH Bottensteinerstr. 21	581'000	60'000	17'760
Pulverturm	86'000	170'000	2'453
Ackerleutengebäude	123'000	732'000	47'440
MFH Bäregasse 7	0	232'000	51'600
Wohnhaus Pächterhof	50'000	136'000	12'589
Mosaikgebäude Römer- bad (2)	92'000	2'000	0
Munihubelhütte	0	0	11'660
Scheune Wildpark	0	0	0
Total bei OBG verbleibend	932'000	1'332'000	143'502
Rathaus inkl. Weibeltrakt	4'659'000	1'271'000	157'600
Metzgernzunft	601'000	323'000	24'960
Stiftsgebäude	643'000	669'000	35'200
Alter Landjägerposten	213'000	41'000	9'360
Total Transfer zu EWG	6'116'000	2'304'000	227'120
Total bisheriges Portfolio	7'048'000	3'636'000	370'622

Die Instandsetzungskosten beinhalten die zyklischen Aufwendungen für die Wiederherstellung der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für eine bestimmte Dauer. Es handelt sich um die Erneuerung eines umfassenden Bauteils des Gebäudes, so dass wieder ein neuer Lebenszyklus entsteht. Instandsetzung kompensiert die Altersentwertung und wird erst gegen Ende der Lebensdauer eines Bauteils vorgenommen. Nicht als Instandsetzung im Sinne von Stratus zählen Arbeiten, welche den qualitativen Ausbaustandard erhöhen oder welche für Nutzungsänderungen vorgenommen werden.

Bei der Betrachtung der Instandsetzungskosten fällt auf, dass die Liegenschaften, welche an die Einwohnergemeinde übertragen werden sollen, einen deutlich höheren Bedarf aufweisen. Der Ortsbürgergemeinde fehlen die finanziellen Mittel, um die erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen vorzunehmen. Sie konzentriert sich künftig auf einige wenige Renditeobjekte, welche über einen langfristigen Zeitraum gesicherte jährliche Erträge abwerfen. Da sich diese Liegenschaften mehrheitlich in einem guten bis sehr guten Zustand befinden, sind

die Instandsetzungskosten der nächsten 25 Jahre relativ klein. Nebst den Renditeliegenschaften hält die Ortsbürgergemeinde weiterhin Objekte mit hohem historischem oder kulturellem Wert, wie zum Beispiel dem Pulverturm oder den beiden Mosaikgebäude Römerbad. Diese Gebäude dienen als Identifikationsobjekte, mit welchen sich die Ortsbürgergemeinde zusammen mit dem Museum auch künftig gegen aussen präsentieren kann.

2.10 Auswirkungen auf die Zustandswerte der Immobilien-Portfolios der Ortsbürgergemeinde und der Einwohnergemeinde

Der Transfer der Liegenschaften bewirkt auf Seite Ortsbürgergemeinde eine über das gesamte Portfolio berechnete Verbesserung des Zustandswertes (Z/N) von heute 0,760 auf neu 0,863.

Das Immobilien-Portfolio der Einwohnergemeinde weist gemäss Stratus für die wesentlichen Liegenschaften (ohne Bauland und Wald) einen Neuwert von ca. CHF 233 Mio. auf. Die Übernahme der vorgesehenen Ortsbürgerliegenschaften mit einem Neuwert von CHF 12,36 Mio. entspricht dabei also einem Zuwachs um 5,3 %.

Der über das gesamte Portfolio berechnete Zustandswert der Einwohnergemeinde wird sich durch den Transfer von heute 0,83 unwesentlich um 0,01 % auf 0,82 verschlechtern.

2.11 Finanzielle Auswirkungen Einwohnergemeinde

Auf Seiten der Einwohnergemeinde werden die Liegenschaften nach dem Erwerb zum Transferpreis aktiviert. Das Rathaus wird dabei weiterhin als Liegenschaft des Verwaltungsvermögens klassiert, da dieses Gebäude auch in Zukunft mindestens teilweise für öffentliche Zwecke dienen soll. Der Kaufpreis von CHF 1 69'200 wird dementsprechend zu Lasten der Investitionsrechnung bezahlt. Im Finanz- und Investitionsplan ist das Geschäft im Jahr 2020 aufgeführt. Die genauen Kosten für die Sanierung und den Umbau des Rathauses sind von der künftigen Nutzung des Gebäudes abhängig, welche von der Einwohnergemeinde als neuen Eigentümerin noch im Detail diskutiert und festgelegt werden muss. Die dafür anfallenden Ausgaben dürften sich je nach Nutzungsart und Ausbaustandard in einer Bandbreite von CHF 5 Mio. bis CHF 10 Mio. bewegen und werden dem Einwohnerrat nach der Ausarbeitung eines konkreten Umbau- und Sanierungsprojekts zur Beschlussfassung vorgelegt. Im Finanz- und Investitionsplan sind für die Sanierung und den Umbau des Rathauses in den Jahren 2020–2025 total CHF 7 Mio. eingestellt.

Die übrigen Liegenschaften werden wie bisher im Finanzvermögen gehalten. Deren Kaufpreis kann erfolgsneutral direkt in der Bilanz aktiviert werden. Allfällige wertvermehrende Investitionen könnten künftig ebenfalls aktiviert werden, sofern diese durch höhere Mietzinsen refinanziert werden können.

Nach dem Transfer gehen die Kosten für den Unterhalt und den Betrieb der Liegenschaften zu Lasten der Einwohnergemeinde. Im Gegenzug entfällt der Mietzins für das Rathaus in der Höhe von CHF 155'000, welcher bisher an die Ortsbürgergemeinde geleistet wurde. Die Mieterträge der Metzgerzunft, des Stiftsgebäudes und des alten Landjägerpostens gehen neu ebenfalls an die Einwohnergemeinde. Dadurch verbessert sich die Selbstfinanzierung der Einwohnergemeinde um jährlich rund CHF 75'000. In dieser Zahl bereits berücksichtigt, ist ein gemäss den Berechnungen von Stratus nachhaltiger und im Vergleich zu den letzten Jahren deutlich höherer Unterhalt der übernommenen Liegenschaften.

Insbesondere das Stifts- als auch das Metzgerzunftgebäude beinhalten ein mittel- und langfristig höheres Ertragspotenzial. Die Einwohnergemeinde verfügt im Gegensatz zur Ortsbürgergemeinde über die finanziellen Möglichkeiten, um diese Gebäude entwickeln und das Potenzial in Form von höheren Mieterträgen realisieren zu können.

Die vorgesehenen Investitionen ins Rathaus in der Höhe von CHF 5 bis CHF 10 Mio. werden gemäss den finanzrechtlichen Vorgaben von HRM2 über einen Zeitraum von 35 Jahren abgeschrieben werden müssen. Für die Berechnung wird analog der Finanzplanung mit Ausgaben von CHF 7 Mio. gerechnet, was einer jährlichen Abschreibungstranche von CHF 200'000 entspricht. Zusammen mit der um CHF 75'000 höheren Selbstfinanzierung verschlechtert sich das Ergebnis der Erfolgsrechnung somit um jährlich rund CHF 125'000. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Abschreibungen lediglich um buchmässige Wertkorrekturen handelt. Sofern das Rathaus – wie vorgesehen – nachhaltig unterhalten wird, darf davon ausgegangen werden, dass sich dessen Wert in den nächsten 35 Jahren in der Realität wesentlich positiver entwickeln wird, als dies in den Büchern abgebildet werden muss.

2.12 Zeitpunkt des Liegenschaftstransfers

Wie bereits ausgeführt, würde mit den Umbau- und Sanierungsarbeiten des Rathauses erst begonnen werden, nachdem dessen künftige Nutzung definiert und ein Umbau- und Sanierungsprojekt ausgearbeitet und bewilligt wäre. Dies dürfte noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Es ist daher vorgesehen, den Transfer der Liegenschaften nicht per sofort, sondern per 1. Januar 2020 vorzunehmen. Bis zu diesem Zeitpunkt blieben die Eigentumsverhältnisse und Finanzflüsse unverändert.

Konkret ist der Stadtrat von beiden Körperschaften zu ermächtigen, den Transfer der vier Liegenschaften per 1. Januar 2020 zum Preis von total CHF 988'702 vorzunehmen. Die Überführung der vier Objekte kann nur erfolgen, wenn sowohl die Ortsbürgergemeindeversammlung als auch der Einwohnerrat dieser zustimmen.

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.

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.

Die unter Traktandum 2 erläuterten Leitsätze sehen unter anderem vor, das Vermögen künftig rentabler anzulegen. Konkret hält Leitsatz 1 fest:

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.
---	---

Damit dieses Ziel erreicht werden kann, ist ein möglichst langfristiger Anlagehorizont eine zentrale Voraussetzung. Bisher konnte das Barvermögen gemäss Beschlüssen der Legislative und aufgrund der bevorstehenden Sanierung des Rathauses lediglich kurz- bis mittelfristig angelegt werden, da das Geld für die Sanierungskosten zur Verfügung stehen musste. Dieser Umstand hat die Renditemöglichkeiten stark eingeschränkt. Sollte der Verkauf insbesondere des Rathauses realisiert werden können, würde diese (Sanierungs-)Verpflichtung entfallen und das Vermögen stünde für eine langfristige Anlage zur Verfügung.

Als Alternative zu einer Anlage in Immobilien wurden auch andere Anlagekategorien geprüft. Bei Wertschriften sind die Renditemöglichkeiten gross, jedoch sind diese Papiere volatiler, das heisst deren Wert schwankt stärker. Obligationen werfen im heutigen Tiefzinsumfeld keine genügenden Erträge ab. Obwohl sich der Immobilienmarkt in den letzten Jahren wesentlich verändert hat, und die heutige Marktlage als anspruchsvoll bezeichnet werden kann, ist der Stadtrat überzeugt, dass gute Wohnobjekte an einer attraktiven Lage weiterhin eine nachhaltige und sichere Investition darstellen. Dabei ist eine seriöse und vernünftige Evaluation der konkreten Objekte von entscheidender Wichtigkeit.

Das Barvermögen (Darlehen an Einwohnergemeinde, Kontokorrentguthaben) beläuft sich aktuell auf rund CHF 9,7 Mio. (Stand 31.12.2017). Falls der unter Traktandum 2 beantragte Liegenschaftstransfer erfolgen kann, erhöht sich das Vermögen um rund CHF 1,0 Mio., womit also total CHF 10,7 Mio. an flüssigen Mitteln zu Verfügung stehen würden.

Die erarbeitete Strategie sieht vor, davon maximal CHF 8,5 Mio. für eine langfristige Vermögensanlage zu verwenden. Die verbleibenden Mittel von mind. ca. CHF 2,2 Mio. stünden somit weiterhin für die Finanzierung des Betriebs, den Unterhalt der bestehenden Liegenschaften und allfällige Unvorhersehbarkeiten zur Verfügung. Weiter sieht die Strategie vor, die zu erwerbenden Renditeliegenschaften zu ca. 1/3 fremd, zum Beispiel mittels Hypotheken, zu finanzieren. Dadurch kann die Rendite der Anlagen erhöht werden (Leverage-Effekt). Ein Fremdfinanzierungsanteil von einem Drittel gilt dabei als vorsichtig.

Das beantragte Volumen für den Erwerb von sogenannten Renditeliegenschaften setzt sich wie folgt zusammen:

Eigenkapital (EK)	CHF	8,50 Mio.
Fremdkapital (ca. 50 % von EK)	CHF	<u>4,25 Mio.</u>
Total	CHF	12,75 Mio.

Mit maximal diesen Mitteln sollen Liegenschaften für Wohnnutzungen auf dem Gemeindegebiet Zofingen oder mit anderen Bezügen zur Ortsbürgergemeinde Zofingen erworben werden. Vorgesehen ist der Kauf von Objekten in mehreren Tranchen, verteilt über die nächsten vier Jahre und an verschiedenen Standorten, um das Risiko für Leerstände möglichst begrenzen zu können. Dabei soll es sich um neue oder neuwertige Objekte handeln, um zu verhindern, dass kurz- bis mittelfristig grössere Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten anfallen.

Das Angebot an solchen Liegenschaften ist beschränkt. Um flexibel und zeitnah auf mögliche Chancen reagieren zu können, beantragt der Stadtrat der Ortsbürgergemeindeversammlung die Erteilung einer Kompetenz, um mit Zustimmung des Ortsbürgerrausschusses die aus seiner Sicht geeigneten Objekte erwerben zu können. Der Ortsbürgerrausschuss hat bei der Wahl der Objekte ein Mitspracherecht, kann die Wirtschaftlichkeit der Anlagen prüfen und stellt sicher, dass der Bezug zur Ortsbürgergemeinde Zofingen gegeben ist, sollte sich die Liegenschaft nicht in Zofingen befinden. Die Ortsbürgergemeindeversammlung würde mittels Jahresrechnung und -bericht über die erworbenen Objekte orientiert.

Die Erfahrungen, welche der Stadtrat als Vertreter der Einwohnergemeinde in den letzten Jahren beim Erwerb von Liegenschaften sammelte, zeigen, dass bei attraktiven Angeboten oft sehr rasch reagiert werden muss. So würde die Zeit in vielen Fällen fehlen, um vor der Einreichung jeder verbindlichen Kaufofferte eine Ortsbürgergemeindeversammlung durchzuführen. Es müsste andernfalls davon ausgegangen werden, dass bei interessanten Angeboten, bereits vor Rechtskraft eines allfälligen Beschlusses, ein anderer Interessent den Zuschlag erhalten hätte.

Antrag

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

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

Die unter Traktandum 2 erläuterten Leitsätze sehen unter anderem vor, das Vermögen künftig rentabler anzulegen. Konkret hält Leitsatz 1 fest:

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.
---	---

Wie in den Erläuterungen zum Traktandum 3 ausgeführt, setzt sich das vorgesehene Volumen für den Erwerb von sogenannten Renditeliegenschaften wie folgt zusammen:

Eigenkapital (EK)	CHF	8,50 Mio.
Fremdkapital (ca. 50 % von EK)	CHF	<u>4,25 Mio.</u>
Total	CHF	12,75 Mio.

Die zu erwerbenden Renditeliegenschaften (gemäss Traktandum 3) sollen zu ca. 1/3 fremd, zum Beispiel mittels Hypotheken, finanziert werden. Dadurch kann die Rendite der Anlagen erhöht werden (Leverage-Effekt), ohne die Vorgaben der Tragbarkeit vollständig auszureizen. Ein Fremdfinanzierungsanteil von einem Drittel gilt als vorsichtig. Gemäss obiger Berechnung sind demnach Fremdkapitalien von CHF 4,25 Mio. erforderlich.

Um das Zinsrisiko zu begrenzen, ist vorgesehen, die benötigten Gelder langfristig und in verschiedenen Tranchen zu beziehen. Die Kredite werden ausschliesslich für die teilweise Finanzierung des Kaufpreises der Liegenschaften verwendet. Analog der gängigen Praxis werden bei verschiedenen Finanzinstituten Offerten eingeholt. Der Zuschlag wird dabei an das wirtschaftlich günstigste Angebot erteilt.

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.

Der Stadtrat wird Ihnen weitere Anträge zur Umsetzung der unter Traktandum 2 aufgelisteten Leitsätze an einer der nächsten Versammlungen zur Beschlussfassung unterbreiten.

Die Traktanden 2–4 werden anlässlich einer öffentlichen Informationsveranstaltung am Dienstag, 6. November 2018 der Bevölkerung vorgestellt.

5. Budget 2019 (mit Finanzplan 2019–2023)

Es wird auf das separate Budget für das Jahr 2019 und den Finanzplan 2019 bis 2023 verwiesen.

Der Stadtrat stellt Ihnen – in Übereinstimmung mit dem Ortsbürgerausschuss – folgenden

Antrag

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

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

Aufgrund des seit 1. Januar 2014 gültigen Gesetzes über das Kantons- und Gemeindebürgerrecht (KBüG) und des Gesetzes über das Ortsbürgerrecht (OBüG) vom 22. Dezember 1992 (Stand 1. Januar 2014) und der dazugehörigen Verordnung über das Kantons- und Gemeindebürgerrecht (KBüV) vom 16. Dezember 2015 (Stand 1. Januar 2018) sowie der internen Richtlinien über die Aufnahme in das Ortsbürgerrecht von Zofingen (teilrevidiert am 29. Mai 1996 mit Inkraftsetzung per 1. Januar 1997) bewerben sich um das Ortsbürgerrecht:

Gautschi Daniel Stefan, geb. 2. März 1972, Chemiker, von Zofingen (Gemeindebürger) und Reinach AG, und Hubmann Gautschi geb. Hubmann Christine, geb. 24. Mai 1979, Dentalhygienikerin HF, von Zofingen (Gemeindebürgerin), Reinach AG und Bichelsee-Balterswil TG, mit den minderjährigen Kindern Gautschi Lars Stefan, geb. 5. Juli 2010, von Zofingen (Gemeindebürger) und Reinach AG, und Gautschi Nils Manuel, geb. 22. September 2012, von Zofingen (Gemeindebürger) und Reinach AG, wohnhaft an der Mühlethalstrasse 52.

Daniel Gautschi und Christine Hubmann Gautschi sind seit Juli 2007 in Zofingen wohnhaft. Herr Gautschi und Frau Hubmann Gautschi sowie die beiden Kinder wurden am 18. Mai 2016 vom Stadtrat in das Gemeindebürgerrecht von Zofingen aufgenommen. Die Gesuchstellenden betrachten Zofingen als ihre Heimat. Sie sind an den Belangen der Ortsbürgergemeinde interessiert und erfüllen die rechtlichen Voraussetzungen für eine Aufnahme in das Ortsbürgerrecht der Stadt Zofingen. Bei einem Wohnsitz von mindestens 10 Jahren beträgt die Abgabe pro Person CHF 500.

Der Stadtrat stellt Ihnen – im Einvernehmen mit dem Ortsbürgerausschuss – folgenden

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.

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

Gemäss § 8 des Gesetzes über das Ortsbürgerrecht (OBüG) und § 12 des Gesetzes über das Kantons- und Gemeindebürgerrecht (KBüG) kann die Ortsbürgergemeindeversammlung Personen, die sich für die Öffentlichkeit besonders verdient gemacht haben, mit deren Einverständnis das Ehrenbürgerrecht verleihen. Stadtrat und Ortsbürgerausschuss sind der Ansicht, dass die nachfolgende Person dieses Kriterium erfüllt und ihr deshalb das Ehrenbürgerrecht der Ortsbürgergemeinde verliehen werden sollte:

Steiner Ernst, 1955, von Zofingen und Schlossrued AG, Hirschparkweg 20

Ernst Steiner, geb. 1955, von Zofingen und Schlossrued AG, ist seit dem 1. Oktober 1987 ununterbrochen in Zofingen wohnhaft. Er wurde am 8. April 1987 aus einer stattlichen Anzahl Bewerbungen mit Amtsantritt am 1. Oktober 1987 als Stadtoberförster der Stadt Zofingen gewählt. Wegen zunehmender finanzieller Schwierigkeiten der Forstwirtschaft schlossen sich die ehemaligen Forstbetriebe der Ortsbürgergemeinden Rothrist, Strengelbach und Zofingen per 1. Januar 2000 zum Forstbetrieb Region Zofingen (FBRZ) zusammen. Ernst Steiner war seit Beginn der Leiter des als Gemeindeverband organisierten Betriebs. Nach fast genau 31 Jahren ist Ernst Steiner per Ende Oktober 2018 in den wohlverdienten, vorzeitigen Ruhestand getreten.

Im Laufe der Jahre wurden die Aufgaben des Stadtoberförsters bzw. des Leiters FBRZ stark erweitert. Der Leiter FBRZ hat dabei die Aufgaben der Einwohnergemeinde und der Ortsbürgergemeinde im Mandatsverhältnis für die beiden Gemeinwesen geführt. Zusätzlich wirkte Ernst Steiner in diversen Planungs-

und Fachkommission der Einwohner- und der Ortsbürgergemeinde mit und engagierte sich auch im Regionalen Führungsorgan als Berater Naturgefahren. Eine ganz wichtige Aufgabe erfüllte Ernst Steiner als Wetterberater für den schönsten Tag der Zofingerinnen und Zofinger, das Kinderfest.

Ernst Steiner erfüllte seine Aufgaben stets mit viel Umsicht und Verantwortung. Insbesondere der Heiternplatz und die angrenzenden Reuten lagen ihm sehr am Herzen.

Stadtrat und Ortsbürgerausschuss vertreten die Auffassung, dass die Ortsbürgergemeinde Ernst Steiner als Dank und Anerkennung für sein grosses, langjähriges Engagement das Ehrenbürgerrecht verleihen sollte. Ernst Steiner hat sich bereit erklärt, die Verleihung des Ehrenbürgerrechtes der Ortsbürgergemeinde anzunehmen.

Stadtrat und Ortsbürgerausschuss stellen Ihnen daher folgenden

Antrag

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

8. Verschiedenes/Umfrage

Zofingen, 19. September 2018

STADTRAT ZOFINGEN

Hans-Ruedi Hottiger
Stadtammann

Catrin Friedli
Vizestadtschreiberin

Die detaillierten Unterlagen zu den einzelnen Traktanden liegen während 14 Tagen vor der Ortsbürgergemeindeversammlung bei der Stadtkanzlei bzw. bei der Finanzverwaltung öffentlich auf. Zusätzlich können die Unterlagen auf der Homepage www.zofingen.ch/ortsbuenger eingesehen werden.

Beilagen

- Kurzprotokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 22. Juni 2018
- Budget 2019 mit Finanzplan 2019–2023