

Detailinfo/Publikation Homepage Gemeinde Freienwil www.freienwil.ch/portraet/projekte/test-projekt.html/234 vom 19.02.2021

Dorf AG Freienwil

Diese Informationen sollen einen frühen, regen Austausch ermöglichen und repräsentieren den aktuellen Stand der Arbeiten. Es wird zu Änderungen und Konkretisierungen kommen. Je weiter das Projekt voranschreitet, desto verlässlicher und genauer wird die Planung und werden die Zahlen.

Kontext

Seit vielen Jahren ist der Dorfladen in einem Baracken-Provisorium untergebracht. Der Zustand des provisorischen Gebäudes ist in die Jahre gekommen und nicht mehr haltbar. Die jährlichen Unterhalts- und Betriebskosten steigen stetig und sind unverhältnismässig hoch. Die Genossenschaft möchte einen Neubau mit Dorfladen und mehreren kleinen Wohneinheiten erstellen. 2016 konnte die Genossenschaft das Bauland an zentraler Lage erwerben. Der Gestaltungsplan Mitte gab Rechtssicherheit, die Suche nach der Finanzierung des Neubaus erwies sich als äusserst schwierig. Im August 2020 trat der Vorstand der Genossenschaft an den Gemeinderat heran, um eine Lösung zu finden.

Welche Varianten wurden geprüft?

Es wurden vom Gemeinderat folgende 3 Varianten mit externer Hilfe evaluiert:

1. Gemeinde als Bauherrin und Eigentümerin

Negativ bewertet: Die Variante ist zwar ökonomisch interessant für die Gemeinde, würde aber zu weiteren Gemeindeaufgaben führen. Weiter würden Entscheidungsprozesse verlangsamt.

2. Gemeinde als Bauherrin und Verkauf Stockwerkeinheiten

Negativ bewertet: Es würden neue Gemeindeaufgaben geschaffen und eine Trennung von Wohnungen und Laden verunmöglicht von Anfang an eine Querfinanzierung.

3. Gründung einer AG mit Stimmenmehrheit der Gemeinde

Positiv bewertet: Die AG profitiert von günstigen Finanzierungsmöglichkeiten. Sie bietet die breiteste Teilnahmemöglichkeit und eine attraktive Investitionsmöglichkeit (als Unterstützung des Dorfladens)

Was spricht für eine Dorf AG Freienwil?

- Sie ermöglicht den Bau eines Dorfladens und sichert so wichtige Infrastruktur.
- Das Mitmachen der Einwohnerinnen und Einwohner, der Genossenschaft Dorfladen und Dritter ist nicht nur möglich sondern erwünscht, um eine möglichst breite Abstützung zu erreichen. Alle können sich beteiligen.
- Über Aktienkapital und Tätigkeit für die Gesellschaft ist die Teilhabe maximal: viele Personen können sich für die Dorf AG engagieren.
- Es entsteht keine neue Gemeindeverschuldung, da AG-Anteile als Beteiligung im Finanzvermögen der Gemeinde ausweisbar sind.
- Die Dorf AG ist rechtlich unabhängig von der Gemeinde.
- Auf das eingesetzte Kapital wird von der Dorf AG eine massvolle Verzinsung geboten.
- Entscheide können durch die AG schneller gefällt werden, als bei einem direkten Engagement der Gemeinde.
- Die Dorf AG kann günstiger bauen als die Gemeinde, da sie nicht den selben Ausschreibungsvorschriften unterliegt.
- Die AG kann von den günstigen Finanzierungsmöglichkeiten der Gemeinde profitieren.
- Die AG ist anpass- und erweiterbar (z.B. für andere wichtige Infrastrukturprojekte).

Wieviel kostet der Neubau?

Momentan werden die Kosten auf CHF 2.7 - 2.8 Mio geschätzt, inklusive Land und Gebäude. Die Kosten für die Einrichtung des Ladens und des Lagers sind darin nicht enthalten. *Wichtig: Diese Zahlen sind mit Vorsicht zu geniessen und werden im Laufe des Prozesses **sicherlich angepasst** werden.*

Was beinhaltet der Bau?

Über dem Dorfladen und Lager werden Wohnungen gebaut. Dies können z.B. drei 2- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen und eine 3,5-Zimmer-Wohnung sein. Konkretisiert wird dies in einem Projekt.

Die Wohnungen sollen aus heutiger Sicht barrierefrei, altersgerecht und einfach ausgebaut sein.

Wo wird das neue Dorfladengebäude stehen?

Das Gebäude wird zwischen dem ehemaligen Restaurant Eintracht und der Kreuzung gebaut werden.

Wieviel Kapital ist notwendig?

Momentan wird von einem Aktienkapital von CHF 825'000.- ausgegangen. Die Gemeinde könnte - so ein Vorschlag heute - 275'000.- finanzieren, das heisst 1/3 des Aktienkapitals.

*Wichtig: Diese Zahlen sind mit Vorsicht zu geniessen und werden im Laufe des Prozesses **sicherlich angepasst** werden. Erst mit dem Antrag an die Gemeindeversammlung stehen sie fest.*

Wird das Kapital verzinst?

Den Aktionärinnen und Aktionären wird eine massvolle Verzinsung der Investition geboten (z.B. ein halbes Prozent über dem Referenzzinssatz, d.h. aktuell maximal: $1,25 + 0,5 = 1,75\%$). Alle weiteren Überschüsse verbleiben in der Gesellschaft (inklusive Rückstellungen für grosszyklische Instandsetzung/Erneuerung von 1% der Anlagekosten).

Nimmt die Schuld der Gemeinde zu?

Nein. Die Aktien werden im Finanzvermögen der Gemeinde als Beteiligung (also auf der Aktivseite der Bilanz) ausgewiesen. Auf der Passivseite der Bilanz steht die Verpflichtung (Schuld) in gleicher Höhe - wenn z.B. die Mittel durch ein Darlehen beschafft werden.

Ist der Ausweis der Aktien im Finanzvermögen der Gemeinde zulässig?

Der Rechtsdienst der Gemeindeabteilung des Departements Volkswirtschaft und Inneres hat der Beurteilung hinsichtlich der Bilanzierung der Beteiligung schriftlich zugestimmt. Der Ausweis des Beteiligungswerts im Finanzvermögen der Gemeinde ist zulässig. Die Prüfung in steuerlicher Hinsicht resp. auf Kompatibilität mit Finanzvorgaben (HRM2) erfolgte bereits und ist sichergestellt.

Wer muss zustimmen?

Ein Aktienkauf durch die Gemeinde in grösserem Umfang wird durch die Bevölkerung entschieden. Die Genossenschaft Dorfladen entscheidet, in welcher Form sie sich in die AG einbringen will. Dritte entscheiden, in welchem Umfang sie Aktien kaufen wollen.

Ist der Name "Dorf AG Freienwil" schon definitiv?

Nein. Der Name repräsentiert jedoch, dass es sich um ein Projekt handelt, das von vielen unterschiedlichen Gruppen und Personen im Dorf gemeinsam getragen wird. Das Ziel jetzt ist, den Dorfladen im Dorf zu halten. Vorschläge für den Namen sind willkommen.

Was passiert mit der Genossenschaft Dorfladen?

Es gibt verschiedene Varianten. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter werden an einer Versammlung darüber entscheiden.

Braucht es die Stimmenmehrheit der Gemeinde?

Das ist sinnvoll, denn erstens sorgt die Kreditfähigkeit der Gemeinde für eine günstige Finanzierung und zweitens ist so sichergestellt, dass das übergeordnete Interesse der Bevölkerung in der AG Privatinteressen immer vorgeht. Weiter kann dadurch sichergestellt werden, dass ein Gewinn nicht abgeführt wird, sondern in der AG verbleibt - nach einer angemessenen Verzinsung des Aktienkapitals. Zudem schützt die Stimmenmehrheit vor einer Zweckentfremdung und allfälliger Spekulation aufgrund steigender Immobilienpreise.

Wer begleitet das Projekt?

Adrian Rehmann von REHMANN IMMOBILIEN in Ennetbaden unterstützt als Experte dieses Projekt. Er verfügt über langjährige Erfahrung als selbständiger Immobilien-Treuhänder. Seit 2010 präsidiert er den Regionalverband Aargau der Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Vor seiner Selbständigkeit hat er unter anderem die Wogeno Zürich als Präsident geführt.

Wer verwaltet die AG schlussendlich?

Das ist noch nicht entschieden. Klar ist, dass dies nicht die Gemeinde/Gemeindeverwaltung sein wird, da die AG unabhängig ist. Eine Option ist, dass die AG auf Mandatsbasis durch eine externe Person verwaltet wird.

Was wird in den Statuten der AG stehen?

Die Statuten sind so auszugestalten, dass der beabsichtigte Beitrag zum Wohl der Bevölkerung langfristig sichergestellt ist (Beschränkung der Dividenden mit Zinsobergrenze, maximale Verzinsung zum Referenzzinssatz, Auflösung nur mit Zustimmung Gemeinde, Möglichkeit der Aktienkapitalerhöhung für künftige Projekte, Ausschluss Mehrwertbeteiligung beim Aktienverkauf).

Was passiert, falls der Dorfladen nicht rentabel ist?

Der Neubau ist so zu planen, dass eine hohe Nutzungsflexibilität entsteht:

Das Ladenlokal soll auch für einen anderen Detailhändler, als Büro- oder Atelierräume oder - als Option - sogar zur neuen Gemeindeverwaltung umgenutzt werden können.

Wie kann ich mich engagieren?

Aktionär oder Aktionärin zu werden ist ein idealer Weg, ein wichtiges Projekt fürs Dorf zu unterstützen und eine massvolle Verzinsung der Investition zu erhalten. Das Projekt braucht jedoch auch Menschen, die sich mit ihrem Wissen, ihren Fähigkeiten und ihrer Zeit engagieren. Gaudenz Schärer gibt gerne Auskunft.

Wie kaufe ich Aktien?

Das Interesse an Aktien kann mit einem Zeichnungsschein bekundet werden. Diese werden zügig in der Gemeinde aufgelegt und verteilt. Sobald die AG gegründet werden kann, wird ein Gründungskonto eröffnet, auf das das Kapital einbezahlt wird. Im Gegenzug werden die Aktien eingetragen.

An wen wende ich mich bei Fragen?

Gaudenz Schärer begleitet seitens Gemeinderat das Projekt. Er steht gerne für Fragen zur Verfügung und ist unter gaudenz.schaerer@freienwil.ch zu erreichen.