

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 wollte 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 und teuer (geringe Belehnungshöhe und hohe Zinskosten). 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 der Bevölkerung im Aktionariat 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 (Nettoverschuldung), 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 wichtigen, neue Infrastrukturprojekte).

Was ist der Plan?

Die Dorf AG Freienwil ermöglicht den Bau des neuen Dorfladengebäudes mit Wohnungen. Die AG ist Bauherrin und nimmt zu günstigen Konditionen Kapital auf. Die Gemeinde verfügt über Stimmenmehrheit in der AG. Dies erhöht die Kreditfähigkeit, ermöglicht die günstige Finanzierung und eine langfristige Zwecksicherung. Weiter stellt dies sicher, dass das gemeinsame Interesse am Dorfladengebäude allen Privatinteressen vorgeht. Trotzdem ist die AG unabhängig von der Gemeinde, sie ist durch das Aktionariat im Dorf breit abgestützt und ermöglicht breite Partizipation und Mitsprache. Die gemeinnützige AG kann eine angemessene Verzinsung für das Aktionariat erreichen.

Was sind die neusten Entwicklungen?

Gründung am 23. November 2021: Der Termin für die Gründerversammlung steht nun fest: 23. November 2021. Damit wird ein weiterer Grundstein für den

neuen Dorfladen gelegt. Für den Verwaltungsrat haben sich folgende Personen zur Verfügung gestellt: Barbara von Ehrenberg – sie wird die Genossenschaft Dorfladen vertreten. Thomas Burger – er wird die Ortsbürger vertreten. Weiter werden dem VR angehören: Thomas Müller – als Präsident, André Maxton, Urs Rey und Gaudenz Schärer.

Der Baukommission der Dorf AG werden folgenden Personen angehören: Jürg Grob, Martin Grimm, Cornelia Aeschbach und Urs Rey.

Ortbürger- und Einwohnergemeinde: An den Versammlungen am 24.06.2021 wurden den Anträgen zur Alimentierung der Dorf AG mit grossen Mehrheiten zugestimmt. Zusätzlich wurde der Gemeinderat per Überweisungsantrag beauftragt, einen zusätzlichen Aktienkauf im Umfang von CHF 50'000.- aus dem "Fonds fürs Dorf" zu prüfen und der Gemeindeversammlung zur Abstimmung vorzulegen.

Genossenschaft stimmt der Fusion zu: Am 20.05.2021 haben die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der Genossenschaft Dorfladen der Fusion mit der Dorf AG mit grossem Mehr zugestimmt. Der Fusionsantrag wurde mit 101 Ja-Stimmen zu 5 Nein-Stimmen bei 3 Enthaltungen gutgeheissen.

Ortsbürger als wichtiger Aktionär: Die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde beantragt CHF 150'000.- in die Dorf AG Freienwil zu investieren und so die langfristige Zukunft eines Ladens zu sichern. Der Entscheid über diese Investition liegt bei der Ortsbürgergemeindeversammlung vom Juni 2021.

Was bedeutet die Fusion für die Genossenschaft Dorfladen?

Der Vorstand der Genossenschaft Dorfladen beantragt eine Fusion der Genossenschaft mit der Dorf AG. Für den Vorstand ist es klar, dass die Fusion der geeignete Weg ist, um das neue Dorfladengebäude schnellstmöglich und zu günstigen Finanzierungskosten realisieren zu können. Eine Fusion bedeutet, dass die Genossenschaft mit der Dorf AG verschmilzt und nicht länger als Genossenschaft existiert. Alle aktiven Anteilscheine werden nach der Zustimmung zur Fusion und der Gründung der AG in Aktien zu CHF 300.- umgewandelt. Eine Rückerstattung des Anteilscheins ist auch möglich. Um die Interessen und das ursprüngliche Ziel der Genossenschaft weiter vertreten zu können, steht laut Statuten der Dorf AG Freienwil der heutigen Genossenschaft ein Sitz im Verwaltungsrat der Dorf AG Freienwil zu. Weiter nehmen die heutigen Genossenschafterinnen und Genossenschafter über das Stimmrecht der Aktien an der GV der Dorf AG Einfluss auf wichtige Entscheide.

Was sind die wichtigen anstehenden Meilensteine?

- Gründung der Dorf AG, Bestellung der Organe
- Zustimmung der Genossenschaft Dorfladen zur Fusion
- Vollzug der Fusion
- Lösungssuche Architektur und Gestaltung
- Weiterentwicklung der Studie zum baureifen Bauprojekt
- Suche nach weiteren Aktionärinnen und Aktionären (falls nötig)
- Ausführung und Vermietung Ladenlokal und Mietwohnungen

Ist der Dorfladen das einzige Projekt der Dorf AG?

Ja. Die Dorf AG wird gegründet, um den Laden im Dorf zu halten. Vielleicht werden in Zukunft weitere, neue Infrastrukturprojekte realisiert. Dies jedoch mit Einwilligung der Generalversammlung Dorf AG und der Gemeindeversammlung, die über eine allfällige Kapitalerhöhung abstimmt.

Wieviel kostet der Neubau?

Momentan werden die Kosten auf ca. CHF 2.8 Mio geschätzt, inklusive Land und Gebäude. In diesen Kosten sind CHF 350'000.- für den Ladenausbau eingeschlossen (grössere Anlagen/Ausbauten, die fest mit dem Gebäude verbunden sind).

Wie wird der Neubau aussehen?

Grundlegendes ist im [Gestaltungsplan Mitte](#) festgelegt. Innerhalb dieser Rahmenbedingungen soll nach der AG-Gründung mittels Planerwahlverfahren das passende Architekturbüro gesucht und mit der Projektierung/Planung des Bauvorhabens gestartet werden.

Was beinhaltet der Bau?

Über dem Dorfladen und Lager werden Wohnungen gebaut. Dies können z.B. zwei kleinere und zwei grössere Wohnungen sein. Konkretisiert wird dies im Vor- und Bauprojekt. Die Wohnungen sollen aus heutiger Sicht barrierefrei, altersgerecht, einfach ausgebaut und relativ günstig zu mieten 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 840'000.- ausgegangen.

Vorbehaltlich aller Entscheide sind momentan durch Ortsbürger, Genossenschafter/innen und Gemeinde rund CHF 550'000.- abgedeckt.

Wer sind die Aktionäre?

Die Ortsbürger: Die Fiko der Ortsbürgergemeinde beantragt eine Beteiligung von CHF 150'000.- an der Dorf AG. Sollte die Ortsbürgergemeindeversammlung zustimmen, wären sie momentan der grösste Aktionär neben der Gemeinde.

Die Genossenschafter/innen: Die Anteilscheine der Genossenschaft werden nach der Zustimmung der Genossenschafter zur Fusion in Aktien umgewandelt (heute Anteilscheine von rund CHF 100'000.-).

Die Gemeinde: Die Gemeinde beantragt eine Beteiligung von wahrscheinlich CHF 300'000 an der nächsten Gemeindeversammlung vom Juni 2021.

Wie kaufe ich Aktien?

Alle Interessierten und Unterstützer können Aktien zum Nennwert von 300 CHF pro Stück zeichnen. Mit dem Zeichnungsschein, der auch auf der Gemeinde bezogen oder unten runtergeladen werden kann, wird die Unterstützung bekundet. Sobald die AG gegründet werden kann, wird ein Gründungskonto eröffnet, auf welches das Kapital einbezahlt wird. Im Gegenzug werden die Aktien eingetragen. Gaudenz Schärer nimmt Ihr Interesse natürlich auch gerne unter gaudenz.schaerer@freienwil.ch oder persönlich entgegen. Mit dem Zeichnungsschein wird die Absicht bekundet, Aktien der Dorf AG zu kaufen. Sie gehen damit keine Verpflichtung ein, dies nach der Gründung der Dorf AG auch zu tun. Es hilft dem Projektteam jedoch ungemein dabei, das Interesse und die Unterstützung abschätzen zu können.

Kann ich die Aktien zurückgeben?

Ja. Es ist möglich, die Aktien zurückzugeben oder an eine andere Person zu übertragen. Eine Übertragung an eine andere Person bedarf der Zustimmung des Verwaltungsrates, um sicherzustellen, dass z.B. diese Person nicht eine konkurrierende Tätigkeit ausübt, nicht mehr als 10% der Aktien besitzt oder die grundsätzlichen Ziele nicht unterstützt. Diese Kriterien sind in den Statuten festgelegt.

Wie sehen die Zahlen im Detail aus?

Die Baukosten für den Neubau im Dorfzentrum betragen rund 2,6 Mio. CHF (mit Berücksichtigung des anspruchsvollen Baugrunds und mit Baunebenkosten). Mit den Landkosten entstehen Anlagekosten von 2,83 Mio. CHF. Mit einem Eigen- oder Aktienkapital von 840'000 CHF sind also Hypotheken von ca. 2 Mio. CHF nötig.

Die geplanten Vollkosten inklusive einer massvollen Amortisation der aufgenommenen Hypothekendarlehen betragen pro Jahr rund 106'000 CHF. Umgelegt auf die Mietzinsen betragen diese 1'230 - 1'300 CHF für die kleineren Wohnungen und rund 1'560 CHF für die grössere Wohnung. Das Ladenlokal mit Lager kostet monatlich rund 2'500 CHF. Die Mietpreise erlauben auch Wohnenden mit eingeschränktem Budget ein angenehmes Leben. Bei einer Ladenmiete von 30'000 CHF pro Jahr und einem Verhältnis Miete zu Umsatz von 4% müsste ein Laden-Jahresumsatz von rund 750'000 CHF erzielt werden. Aufgrund der bekannten heutigen Zahlen ist das realistisch.

Die Nettorendite auf dem investierten Eigenkapital beträgt 2,6%, die Bruttorendite 3,84%. Die durchschnittlichen Mieten je Quadratmeter und Jahr sind 200 CHF und ein Quadratmeter Hauptnutzfläche (vermietbare Fläche) kostet 6'000 CHF (5'522 CHF/m² für Bau und knapp 481 CHF/m² für Landanteil).

Für die Dorf AG existieren Planrechnungen für Bilanz und Erfolgsrechnung ab 2022 bis Bezug voraussichtlich anfangs 2024 und darüber hinaus. Diese zeigen, dass ab Bezug mit einer massvollen Verzinsung für das Aktionariat gerechnet werden kann (Ziel ab 1% auf dem Nennwert).

Die Zahlen sind noch immer mit Vorsicht zu geniessen und werden, wenn neue Informationen vorliegen, im Laufe des Projektes angepasst.

Wer führt das Präsidium der AG (VRP)?

Es ist angedacht, dass die Präsidentin oder der Präsident nicht aus dem Kreise des Gemeinderates oder der Gemeindeverwaltung kommt, also in gewisser Weise "neutral" ist, denn ihr oder ihm obliegt der Stichtscheid. Mit Thomas Müller konnte die Dorf AG einen geeignete Persönlichkeit gewinnen.

Wird das Kapital verzinst?

Den Aktionärinnen und Aktionären wird eine massvolle Verzinsung der Investition geboten (ca. 1% oder maximal 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 Nettoschuld der Gemeinde zu?

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. Oder der Aktienkauf erfolgt aus allfällig vorhandenen Flüssigen

Mitteln: in diesem Falle findet ein Aktivtausch zwischen Geld und Beteiligung statt.

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.

Ist der Name "Dorf AG Freienwil" schon definitiv?

Ja. Unter diesem Namen wird die AG ins Handelsregister eingetragen. Der Name repräsentiert, 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.

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.

Kann die Gemeinde mit der Stimmenmehrheit alles bestimmen?

Nein. Wichtige Beschlüsse der Generalversammlung gemäss Art. 704 OR, wie z.B. Änderung des Zwecks, Einführung/Änderung von Serie A, Beschränkung der Übertragbarkeit von Serie B, bedürfen der Zustimmung von **mindestens zwei Dritteln der vertretenen Stimmen** und der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte. Aber auch Beschlüsse über Statutenänderungen, Veränderungen des Aktienkapitals, Liquidation der Gesellschaft, die Veräusserung von Liegenschaften – soweit solche nicht unter wichtige Beschlüsse im Sinne von Art. 704 OR fallen – bedürfen der Zustimmung von **zwei Dritteln aller Aktienstimmen**.

Im Umkehrschluss heisst das, dass Entscheide immer die **Zustimmung der Gemeinde** voraussetzen.

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 15 Jahre die Stiftung PWG geleitet und als Präsident 10 Jahre die Wogeno Zürich geführt.

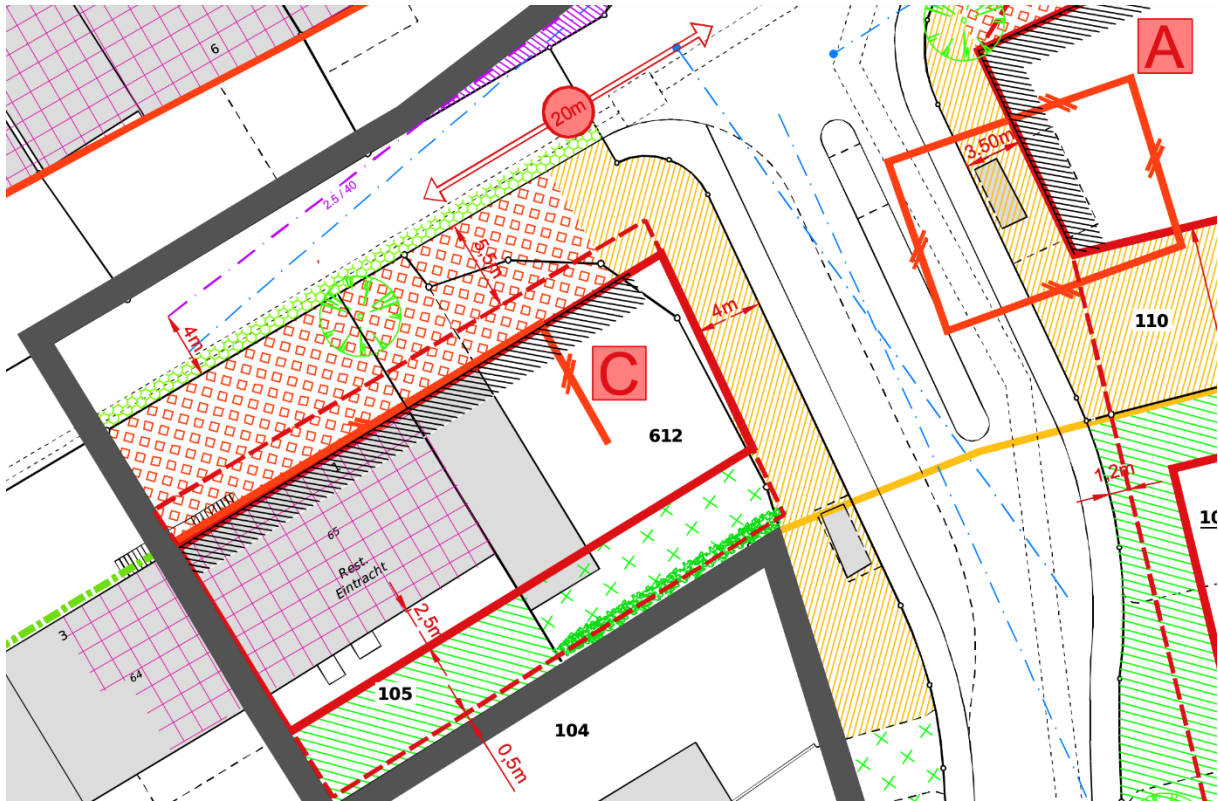
Wer verwaltet die AG schlussendlich?

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 geschieht mit dem Parzellenteil vor dem Dorfladen?

Zwischen der Parzelle 612, auf der das Dorfladengebäude zu stehen kommt, und der Kantons- respektive Dorfstrasse existiert ein Streifen, der zur Parzelle 74 (Dorfstrasse) gehört und im Eigentum der Gemeinde ist. Dieser ging im Zuge der Neugestaltung der Kantonsstrasse vom Kanton an die Gemeinde über. **Ein kleiner Teil davon soll genutzt werden.** Möglich wäre dies durch einen Dienstbarkeitsvertrag, einen Verkauf an die Dorf AG oder eine Kombination davon.





Was ist die Situation betreffend Bauvorhaben Dorfladen (Parzelle 612) und Nachbarhaus Eintracht?

Die Eigentümer der Eintracht haben der Parzelle ein Grenz- und Näherbaurecht eingeräumt, um im Rahmen des Gestaltungsplanes eine gute Kernzonen-Situation zu ermöglichen. Bei einem Bau des Dorfladengebäudes müssen die heutigen Fenster- und Fassadenöffnungen nach Osten durch die Eintracht-Eigentümer geschlossen werden.

Wieviele Parkplätze sind geplant?

Gemäss Gestaltungsplan sind vor dem Dorfladengebäude 4 Parkplätze geplant. Auch wenn davon ausgegangen wird, dass nicht jede Mietpartei über ein Auto verfügen wird, ist das - mit dem Bedarf des Dorfladens - mit hoher Wahrscheinlichkeit zu wenig. Der Gestaltungsplan nimmt das wie folgt auf:

"Aufgrund des dringenden Bedarfs für die Erneuerung des Dorfladens ist es aus heutiger Sicht wahrscheinlich, dass der Baubereich C (Dorfladen) als erstes überbaut wird. Da die Wohnungen auch Autoabstellplätze benötigen, ist als Zwischennutzung des Baubereichs A (vis-à-vis Dorfladen) ein Parkplatz denkbar. Dieser muss jedoch sorgfältig gestaltet und begrünt sein."

Momentan existieren Ideen und Lösungsansätze. Diese Ansätze werden im Laufe des Projektes konkretisiert und vorgestellt.

