

Zukünftige Strategie der Ortsbürgergemeinde

Leitsätze, finanzielle Auswirkungen

Ortsbürgergemeindeversammlung
Donnerstag, 16. November 2017



Ausgangslage – Vorgehen



Ausgangslage OBG

- 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



Vorgehen OBG

- Einsetzung Arbeitsgruppe OBG 2012
- Zustandsanalyse Liegenschaften OBG 2012 bzw. 2014
- Einsetzung Planungskommission Portfolio Liegenschaften
- Portfoliostrategie Liegenschaften OBG
- 2012 – 2017: Erarbeitung übergeordnete Zielsetzungen und Leitsätze in diversen Workshops und Sitzungen (Liegenschaftsportfolio, kulturelles Engagement, Wald, Grundstücke – Aussagen zu Werten und Nutzungen)
- Berechnung finanzielle Auswirkungen



Strategie und Leitsätze OBG



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.



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.





Leitsatz 2

- Die eingeschlagene Strategie betreffend Wald der Ortsbürgergemeinde wird beibehalten. D.h. der Wald wird auch künftig vom Forstbetrieb Region Zofingen verwaltet.



Leitsatz 3

- Die bestehende Praxis betreffend Pachtland der Ortsbürgergemeinde wird beibehalten.





Leitsatz 4

- Der alte Bücherbestand wird vollständig der Einwohnergemeinde mit Pflege- und Unterhaltsverpflichtung übertragen.



Leitsatz 5

- Der Betrieb des Museums als identitätsstiftendes Kulturobjekt wird vollumfänglich durch die Ortsbürgergemeinde finanziert.



Leitsatz 6

- Die Grube Spitalhof wird im Portfolio belassen.



Leitsatz 7

- Das Legatepotenzial wird gefördert und bewirtschaftet.



Leitsatz 8

- Sinnvolle Einsparpotenziale der Ortsbürgergemeindeverwaltung werden geprüft und im Rahmen der Budgets dem Souverän zur Umsetzung vorgeschlagen.



Leitsatz 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



Leitsatz 9

Das Immobilienportfolio wird wie folgt bereinigt (2):

- Rathaus, Weibeltrakt, Metzgerzunft, alter Landjägerposten, Stiftsgebäude: Verkauf/Abgabe zu Buchwerten an Einwohnergemeinde
- Mosaikgebäude, Pulverturm: halten und soweit notwendig sanieren
- MFH Bottensteinerstr. 21: Verkauf (nicht zwingend sofort)



Leitsatz 10

- Die bestehende Praxis betreffend Grundeigentum, Unterhalt und Vermietung der Gelände Heitern und Schützenmatte wird vorerst beibehalten.

Leitsatz 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.



Leitsatz 11b

- Die Schützenmatte erfüllt dieselben Ansprüche im Siedlungsraum.



Ausführungsbestimmung A1

- Der Zugang zum öffentlichen Raum ist frei und unterliegt den Massnahmen zum Schutz der Natur unter Berücksichtigung des speziellen, sensiblen Landschaftsraums. Die Benutzung muss – ausser bei bewilligten Veranstaltungen gemäss A2a– ohne Infrastruktur (z.B. Tische, Bedachungen, grosse Musikanlagen) erfolgen.



Ausführungsbestimmung A2a

Für das Gebiet Heitern-Brunngraben werden folgende Veranstaltungen ermöglicht und benötigen eine Bewilligung:

- Reutenmarkt
- 1 Zirkus pro Jahr (Zirkus Knie oder Zirkus mit ähnlicher Grösse und Ausstrahlung)
- Heitere Open Air (Festival-Woche)
- Militärische Events mit Auflagen (Bodennutzung, Wetter)
- Hochzeits- und andere Apéros ohne spezielle Infrastruktur (siehe A1)

Weitere Veranstaltungen werden nur sehr restriktiv und in Ausnahmefällen bewilligt.





Ausführungsbestimmung A2b

- Auf der Schützenmatte können Veranstaltungen mit entsprechenden Auflagen bewilligt werden.



Ausführungsbestimmung A3

- Folgende nicht bewilligungspflichtigen Veranstaltungen in den Gebieten Heitern-Brunngraben sowie Schützenmatte müssen die gleichen Auflagen einhalten wie die zu bewilligenden Veranstaltungen:
- Kinderfest
- Ortsbürgerversammlung





Ausführungsbestimmung A4

- Zum Schutz des Landschaftsraums werden die Zufahrtsmöglichkeiten zum Heiternplatz gesteuert. Parkieren ist nur auf den markierten Parkplätzen erlaubt.



Ausführungsbestimmung A5

- Das Verkehrsregime und die weiteren Massnahmen zum Schutz des Landschaftsraums, wie z.B. Abfallentsorgung, werden durch vermehrte Kontrollen und Sanktionierungen rigoros durchgesetzt.



Leitsatz 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.



Finanzielle Auswirkungen



OBG: Erfolgsrechnung gem. Budget 2017

Funktion	Bezeichnung	Saldo in CHF
0110	Legislative	-27'000
0120	Exekutive	-35'000
0220	Allg. Dienste	-155'000
0290	Verwaltungsliegenschaften	126'085
3110	Museum	-87'790
9610	Zinsen	16'810
9630	Liegenschaften Finanzvermögen	132'040
9990	Aufwandüberschuss	29'855

- 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	-17'000
0120	Exekutive	-25'000
0220	Allg. Dienste	-122'500
0290	Verwaltungsliegenschaften	9'085
3110	Museum	-87'790
9610	Zinsen	-100'490
9630	Liegenschaften Finanzvermögen	430'180
9990	Ertragsüberschuss	86'485

- Liegenschaftsunterhalt gem. Stratus
- Sämtliche Sparvorschläge berücksichtigt



OBG: Auswirkungen der geplanten Massnahmen

Funktion	Bezeichnung	bisher	neu
0110	Legislative	-27'000	-17'000
0120	Exekutive	-35'000	-25'000

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

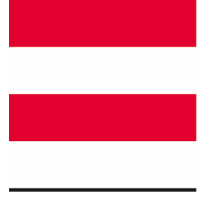


OBG: Auswirkungen der geplanten Massnahmen

Funktion	Bezeichnung	bisher	neu
0220	Allg. Dienste	-155'000	-122'500

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



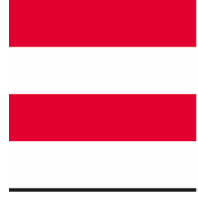


OBG: Auswirkungen der geplanten Massnahmen

Funktion	Bezeichnung	bisher	neu
0290	Verwaltungs- liegenschaften	126'085	9'085

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





OBG: Auswirkungen der geplanten Massnahmen

Funktion	Bezeichnung	bisher	neu
9610	Zinsen	16'810	-100'490

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

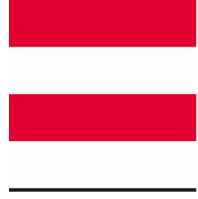


OBG: Auswirkungen der geplanten Massnahmen

Funktion	Bezeichnung	bisher	neu
9630	Liegenschaften Finanzvermögen	132'040	430'180

- Zusätzliche Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften (CHF 12 Mio. à 4 %)
- Zusätzliche Bewirtschaftungskosten Renditeliegenschaften (CHF 12 Mio. à 1 %)
- Reduktion Aufwand für Liegenschaften (Abgang Metzgerzunft, Landjägerposten, Bottensteinerstr. 3, Stiftsgebäude)
- Entfall Mietzinserträge Metzgerzunft, Landjägerposten, Bottensteinerstr. 3, Stiftsgebäude





OBG: Auswirkungen der geplanten Massnahmen

Funktion	Bezeichnung	bisher	neu
9990	Abschluss	-29'855	86'485

Nach Umsetzung der Massnahmen in den Leitsätzen (Übertrag/Verkauf Liegenschaften, Erwerb Renditeliegenschaften, Einsparungen Verwaltung kann ein nachhaltiger Ertragsüberschuss generiert werden.

Dieser sollte es der Ortsbürgergemeinde ermöglichen, Ihre Aufgaben langfristig nachhaltig zu finanzieren.

Für die Liegenschaften wurde mit einem Unterhaltsbedarf gemäss Stratus gerechnet.



Diese Immobilien sollen zum Buchwert
an die Einwohnergemeinde verkauft
werden:



Rathaus (inkl. Weibeltrakt)

- Baujahr: 1790
- Neuwert indexiert: CHF 7'909'000
- 0.67 schlechter Zustand
- Dach schadhaft,
Betrieb zentrale Lüftungsanlagen hygienisch bedenklich,
Sanitäranlagen für öffentliche Nutzung unbrauchbar,
Fenster schadhaft,
Elektroanlagen überaltert,
Wärmeverteilung nicht auf Stand der Technik,
Innenausbau Oberflächen schadhaft,
etc.
- IS-Kosten in den nächsten 5 Jahren CHF 4.74 Mio.
- jährliche IH-Kosten CHF 77'000



Rathaus inkl. Weibeltrakt

Gebäudeversicherungswert	CHF	9'385'000
--------------------------	-----	-----------

Zustandswert gemäss Stratus	CHF	5'976'000
-----------------------------	-----	-----------

Grundstückfläche (inkl. Metzgerzunft)	846 m ²
---------------------------------------	--------------------

Kaufpreis (buchhalterischer Landwert, CHF 400 pro m ²)	CHF	338'400
---	-----	---------

Die Höhe der Investition und des künftigen Ertrags sind stark abhängig von der künftigen Nutzung



Rathaus inkl. Weibeltrakt

Instandsetzungskosten Stratus 5 Jahre	CHF	4'740'000
Mehrkosten Nutzungsanpassung	CHF	2'260'000
Annuität 35 Jahre, 2,5 %		4.32

Aufwand/Ertrag pro Jahr

kalkulatorische Abschreibungen/Zinsen	CHF	302'400
Instandhaltungskosten gemäss Stratus	CHF	77'000
Entfall aktueller Mietzinsaufwand	- CHF	155'000
Ertrag aus künftiger Nutzung	- CHF	<u>?</u>
Nettoaufwand ohne künftigen Ertrag	CHF	224'400



Metzgerzunft, Rathausgasse 2

- Baujahr: 1602
- Neuwert indexiert: 1'174'000 CHF
- 0.69 schlechter Zustand
- Massiver Rohbau sehr schadhaft
(massive Salpeterausbreitung im Kellergeschoss,
statische Folgen denkbar)
etc.
- IS-Kosten in den nächsten 5 Jahren CHF 0.6 Mio
- jährliche IH-Kosten CHF 9'000



Metzgerzunft

Gebäudeversicherungswert	CHF	1'146'000
Zustandswert gemäss Stratus	CHF	792'000

Grundstückfläche in Parzelle Rathaus enthalten

Kaufpreis (buchhalterischer Ertragswert)	CHF	368'451
--	-----	---------

Das Potenzial des Gebäudes wird mit der heutigen Nutzung nicht vollständig ausgenutzt.



Metzgeranzunft

Instandsetzungskosten Stratus 5 Jahre	CHF	600'000
Annuität 35 Jahre, 2,5 %		4.32

Aufwand/Ertrag pro Jahr

kalkulatorische Abschreibungen/Zinsen	CHF	25'920
Instandhaltungskosten gemäss Stratus	CHF	9'000
aktueller Mietzinsertrag	- CHF	<u>24'960</u>
Nettoaufwand aktuell	CHF	9'960



Stiftsgebäude, Hint. Hauptgasse 21

- Baujahr: 1958
- Neuwert indexiert: CHF 2'332'000
- 0.76 mittlerer Zustand
- Dach schadhaft,
Elektroanlagen überaltert,
Innsubstanz Oberflächen schadhaft,
Sanitärapparate überaltert,
Fenster schadhaft,
etc.
- IS-Kosten in den nächsten 5 Jahren CHF 0.643 Mio.
- jährliche IH-Kosten CHF 24'000



Stiftsgebäude

Gebäudeversicherungswert	CHF	2'299'000
Zustandswert gemäss Stratus	CHF	1'744'000
Grundstückfläche		147 m2
Kaufpreis (buchhalterischer Ertragswert)	CHF	340'282

Das Erdgeschoss ist zu einem «Sozialpreis» an die Kinderkleiderbörse vermietet. Im Dachgeschoss befindet sich das Glockenspiel. Die oberste Wohnung wird deshalb ebenfalls nicht zu marktüblichen Konditionen vermietet.



Stiftsgebäude

Instandsetzungskosten Stratus 5 Jahre	CHF	640'000
Annuität 35 Jahre, 2,5 %		4.32

Aufwand/Ertrag pro Jahr

kalkulatorische Abschreibungen/Zinsen	CHF	27'648
Instandhaltungskosten gemäss Stratus	CHF	24'000
aktueller Mietzinsertrag	- CHF	<u>35'200</u>
Nettoaufwand aktuell	CHF	16'448



Alter Landjägerposten, Niklaus-Thut-Platz 21

- Baujahr: 1750
- Neuwert indexiert: CHF 447'000
- 0.68 schlechter Zustand
- Fenster schadhaft und undicht
Innenausbau Oberflächen schadhaft
(Bad in Wohnung hygienisch bedenklich),
Dach schadhaft,
Elektroanlagen überaltert,
Küche in Wohnung überaltert,
etc.
- IS-Kosten in den nächsten 5 Jahren CHF 0.21 Mio
- jährliche IH-Kosten CHF 4'000



Alter Landjägerposten

Gebäudeversicherungswert	CHF	469'000
Zustandswert	CHF	299'000
Grundstückfläche		130 m ²
Kaufpreis (buchhalterischer Ertragswert)	CHF	110'769

Das Erdgeschoss ist an die Einwohnergemeinde (Bestattungsamt) vermietet. Im Obergeschoss befindet sich eine Wohnung. Eine gemeinsame Nutzung mit der benachbarten Kustorei bietet sich an.



Alter Landjägerposten

Instandsetzungskosten Stratus 5 Jahre	CHF	210'000
Annuität 35 Jahre, 2,5 %		4.32

Aufwand/Ertrag pro Jahr

kalkulatorische Abschreibungen/Zinsen	CHF	9'072
Instandhaltungskosten gemäss Stratus	CHF	4'000
aktueller Mietzinsertrag	- CHF	<u>9'360</u>
Nettoaufwand aktuell	CHF	3'712



Zusammenstellung Kaufpreis

Liegenschaft	Kaufpreis in CHF
Rathaus inkl. Weibeltrakt	338'400
Metzgerzunft	368'451
Stiftsgebäude	340'282
Alter Landjägerposten	110'769
Total	1'157'902



Übersicht zu übernehmende Liegenschaften

Wert total	in CHF
Gebäudeversicherungswert	13'299'000
Zustandswert Stratus	8'811'000
Fläche Land	1'123 m ²
Instandsetzungskosten Stratus 5 Jahre	8'450'000
Kaufpreis	1'157'902

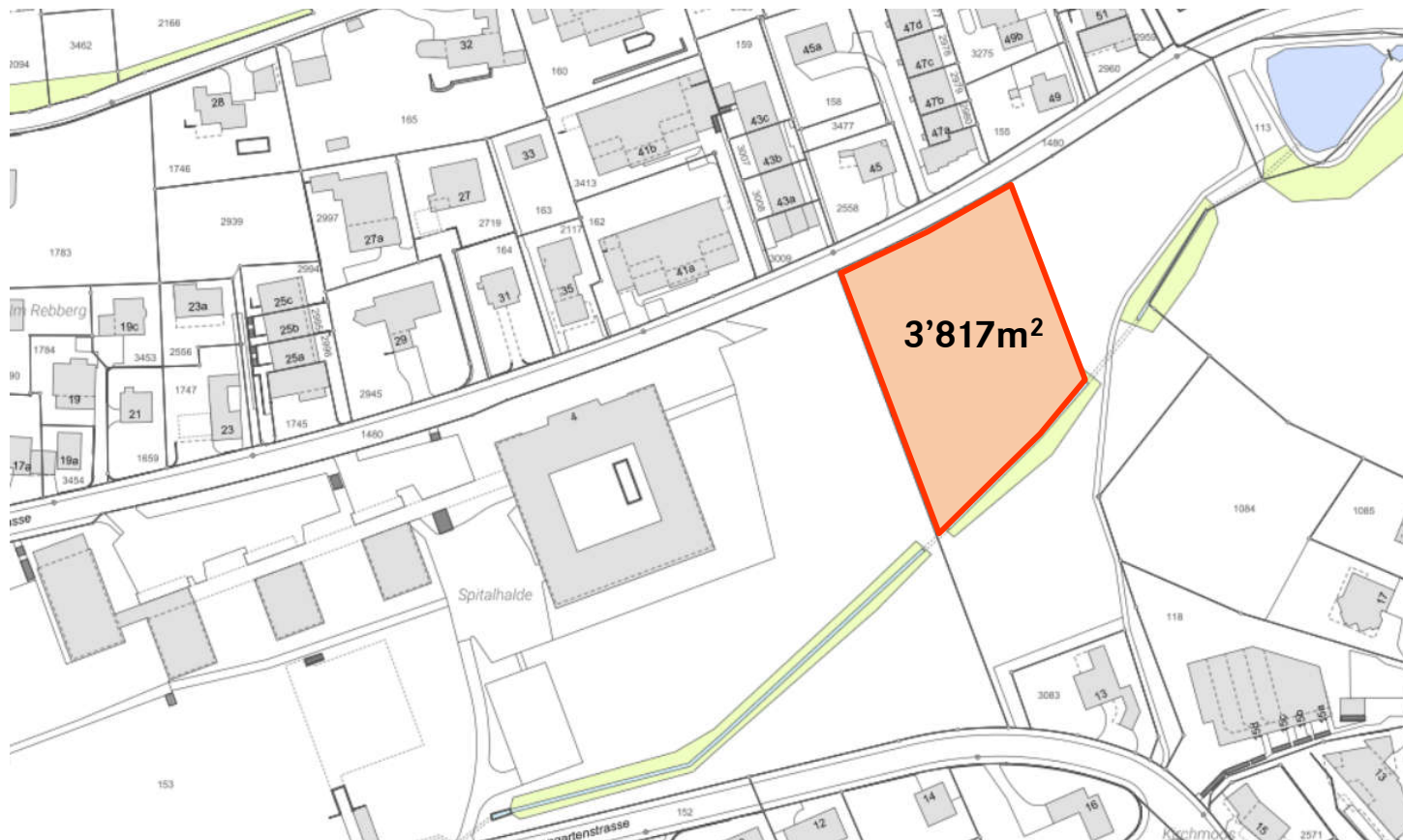


Landverkauf an Einwohnergemeinde: Bau des neuen Oberstufenzentrums am Rebberg



Oberstufenzentrum Rebberg

- Landkauf – Teil von Parzelle 1807



Weiteres Vorgehen



Weiteres Vorgehen

Wann	Was
16. November 2017	Information Ortsbürger-Gemeindeversammlung (OBV)
1. Quartal 2018	Gemeinsame Sitzung FGPK / AG OBG 2012
anschl.	Ausarbeitung Vorlagen Legislativen
2018	Unterbreitung Vorlagen an OBV / ER
anschl.	Umsetzung



Fragen? Bemerkungen?

