



Liegenschaften; Verkauf Bossarthaus und Bossartschür

Botschaft des Gemeinderates an den Einwohnerrat
(2017.05)

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

1 Zusammenfassung

1.1 Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat wie folgt Beschluss zu fassen:

1. Der Einwohnerrat stimmt dem Verkauf des Liegenschaftsteils Bossarthaus inklusive 6 Parkplätze an der Dorfstrasse 25 zum Preis von mindestens CHF 1'580'000.00 zu.
2. Der Einwohnerrat stimmt dem Verkauf des Liegenschaftsteils Bossartschüür an der Dorfstrasse 25 zum Preis von mindestens CHF 620'000.00 zu.

Falls beide Anträge abgelehnt werden, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat wie folgt Beschluss zu fassen:

3. Der Einwohnerrat stimmt einem Verpflichtungskredit für die Projektierung „Sanierung Bossarthaus und Bossartschüür“ über CHF 150'000.00 zu.
4. Der Einwohnerrat stimmt einem Nachtragskredit über CHF 40'000.00 für die baulichen Sofortmassnahmen in den beiden Liegenschaftsteilen Bossarthaus und Bossartschüür zu.

Falls nur der Antrag 2 abgelehnt wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat wie folgt Beschluss zu fassen:

5. Der Einwohnerrat stimmt einem Verpflichtungskredit für die Projektierung „Sanierung Bossartschüür“ über CHF 60'000.00 zu.
6. Der Einwohnerrat stimmt einem Nachtragskredit über CHF 20'000.00 für die baulichen Sofortmassnahmen im Liegenschaftsteil Bossartschüür zu.

1.2 Zielsetzung

Im Hinblick auf die kommenden Investitionen, insbesondere im Bereich der Schulraumplanung, ist eine Verbesserung der Verschuldungssituation anzustreben. In diversen Finanzworkshops mit Vertretern aus Kommissionen und Einwohnerratsfraktionen wurden mögliche Massnahmen diskutiert; eine davon ist der Verkauf des Bossarthauses und der Bossartschüür. Damit kann die Verschuldung reduziert werden. Zudem müsste die Gemeinde Windisch die dringend notwendigen Kosten für die Instandsetzung und Erneuerung der Liegenschaft nicht mehr selber finanzieren.

1.3 Handlungsbedarf

Der Gemeinderat hat im Jahr 2015 die Abteilung Planung + Bau beauftragt, mittels einer Gebäudeanalyse den zu erwartenden Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf bzw. Unterhaltsbedarf der Liegenschaft Bossarthaus und Bossartschüür zu ermitteln. Das Dokument zeigt auf, mit welchen Massnahmen zu welchen Kosten für die Investitions- und Budgetplanung in den nächsten Jahren gerechnet werden muss. Ver-

bleibt das Gebäude im Eigentum der Gemeinde muss mit zu erwartenden Instandhaltungs- und Sanierungskosten, unter Vorbehalt der nicht abschliessend beurteilten Themen wie Erdbebensicherheit, Mietausfall oder erhöhte Anforderungen an die Schadstoffsanierungen, von CHF 1'926'000 gerechnet werden.

Andererseits stellt das Dokument auch eine Entscheidungsgrundlage dar, um die Liegenschaft zu veräussern.

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	2
1.1	Antrag	2
1.2	Zielsetzung	2
1.3	Handlungsbedarf	2
2	Ausgangslage	5
2.1	Einwohnerratsentscheid vom 16. Oktober 2013	5
2.2	Finanzielle Situation / Finanzworkshops	5
2.3	Ermittlung Erneuerungs- und Instandsetzungsbedarf	6
2.4	Bauliche Massnahmen	6
2.4.1	Massnahmen 1. Priorität – zwingend	6
2.4.2	Massnahmen 2. Priorität – notwendig	7
2.4.3	Massnahmen 3. Priorität – vorausschauend	7
2.4.4	Kostenübersicht	7
3	Auswirkungen Verkauf auf Finanzhaushalt Gemeinde Windisch	8
3.1	Buchwert der Liegenschaften	8
3.2	Verkaufserlös / Buchgewinn	8
3.3	Investitionen	8
3.4	Nettoschuld	8
3.5	Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung	9
3.5.1	Verzinsung	9
3.5.2	Nettoaufwand Bossartschüür/Bossarthaus	9
3.5.3	Mögliche Mieterhöhung	9
3.5.4	Abschreibungen Sanierungen	9
3.6	Fazit	10
4	Erwägungen des Gemeinderates	10
4.1	Finanzielle Situation	10
4.2	Sanierungsbedarf	10
4.3	Nutzung Bossartschüür	10
4.4	Käuferschaft	10
4.5	Verpflichtungskredit / Nachtragskredit 2017 bei Nichtverkauf	11
4.6	Fazit	11
5	Antrag	11

2 Ausgangslage

2.1 Einwohnerratsentscheid vom 16. Oktober 2013

Der Gemeinderat hat am 26. August 2013 aufgrund der Finanzstrategie Legislaturperiode 2010 – 2013, Zielsetzung Verbesserung des Mittelflusses durch Desinvestitionen, beschlossen, die Liegenschaft Bossarthaus (ohne Scheune) an ein Ehepaar zu einem Preis von CHF 1.41 Mio. Franken zu verkaufen. In diesem Verkaufspreis inbegriffen waren 6 Abstellplätze auf dem Parkplatz Schulhaus Dorfstrasse (Seite Friedhof).

Am 16. Oktober 2013 wurde die Botschaft (2013.38) Verkauf Wohnteil Bossarthaus dem Einwohnerrat von Windisch zur Beratung unterbreitet.

Der Einwohnerrat stimmte dem Antrag auf Nichteintreten mit 17 Ja- gegen 13 Nein-Stimmen zu.

2.2 Finanzielle Situation / Finanzworkshops

Die finanzielle Situation der Gemeinde Windisch konnte seit 2006 im Bereich der Verschuldung deutlich verbessert werden. Die Schuldenreduktion konnte einerseits durch Einsparungen in der Erfolgs- und der Investitionsrechnung, andererseits durch Desinvestitionen erreicht werden.

Die Selbstfinanzierung konnte bisher jedoch nicht nachhaltig erhöht werden. Dies ist auf die massiv gestiegenen gebundenen Ausgaben (Öffentlicher Verkehr, Pflegefinanzierung, KESD, Spitex usw.) zurückzuführen. Die anstehende Umsetzung der Schulraumplanung und weitere Investitionen können somit nicht nur durch eigene Mittel finanziert werden. Die Verschuldung wird in den nächsten Jahren folglich wieder zunehmen.

Diese Entwicklung erfordert weiterhin eine umsichtige Finanzpolitik. Der Gemeinderat hat zu diesem Zweck in den letzten Jahren regelmässig zu Finanzworkshops eingeladen, damit er zusammen mit Kommissionsmitgliedern der FiGPK und der Fipla-Kommission sowie den Fraktionspräsidenten mehrheitsfähige Ideen entwickeln kann, um die finanzielle Situation zu verbessern.

Anlässlich dieser Workshops wurde der Verkauf des Bossarthauses wieder thematisiert. Mit der Verabschiedung des Finanzplanes 2016 hat der Gemeinderat beschlossen, dem Einwohnerrat das Geschäft nochmals zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Im Unterschied zum Jahr 2013, wo der Verkauf nur den Wohnteil betraf, beantragt der Gemeinderat mit der aktuellen Vorlage den Verkauf der gesamten Liegenschaft inkl. Bossartschüür. Zudem liegen zwischenzeitlich Zahlen zum Investitionsbedarf für Instandsetzung, Erneuerung und Unterhalt der gesamten Liegenschaft vor.

2.3 Ermittlung Erneuerungs- und Instandsetzungsbedarf

Um den zu erwartenden Erneuerungs- und Instandsetzungsbedarf der Liegenschaft Bossarthaus / Bossartschüür (Gebäude mit Substanzschutz) aufzeigen zu können, wurde im 2015 das Büro Tschudin + Urech aus Brugg beauftragt eine Gebäudeanalyse auszuarbeiten.

Ziel dieser Gebäudeanalyse war es, den kurz- bis längerfristigen Erneuerungs- und Instandsetzungsbedarf dieser Liegenschaft aufzuzeigen und zu beziffern. Mit Massnahmen- oder Sanierungspaketen wird aufgezeigt, mit welchen Kosten in der Investitions- und Budgetplanung der Gemeinde in den nächsten Jahren gerechnet werden muss; resp. es soll eine Entscheidungsgrundlage darstellen, um allenfalls die Liegenschaft zu veräussern.

Die Liegenschaft dient zwei unterschiedlichen Nutzungen (Wohnnutzungen sowie kulturelle Nutzungen). Die Anforderungen an diese beiden Nutzungen sind sehr unterschiedlich. Das gesamte Gebäude steht unter Substanzschutz. Die technischen Installationen werden teilweise von beiden Nutzern beansprucht. Daher machte es Sinn, die beiden Gebäudeteile gemeinsam zu untersuchen.

2.4 Bauliche Massnahmen

Das Gebäude wird unterschiedlich genutzt; im Wohnteil befinden sich 6 vermietete Wohnungen, der Kulturteil wird für kulturelle Anlässe genutzt.

Für die nähere Zukunft braucht es unterschiedlich tiefe bauliche Eingriffe, wobei dem alten maroden Ziegeldach und den Natursteinarbeiten besondere Beachtung geschenkt werden müssen. Durch gezielte Erneuerungs- und Unterhaltsmassnahmen sollen die Funktionstüchtigkeit und der Wert der Liegenschaft erhalten, resp. durch verbessernde Massnahmen, die Liegenschaft auch den heutigen Anforderungen gerecht werden. Der Kulturteil ist mit den überhohen Räumen für Unterhaltsarbeiten aufwändig.

Aus der Gebäudeanalyse wird ersichtlich, dass der Innenausbau der Wohnungen sowie die Installationen und Geräte nach über 30 Jahren erneuert werden müssen. Die Liegenschaft untersteht dem kommunalen Substanzschutz. Daraus lässt sich ableiten, dass für Eingriffe an der Gebäudehülle und im Gebäudeinnern des Wohnteils und des Kulturteils planerisch, technisch und gestalterisch höhere Anforderungen erfüllt werden müssen. Ein Erneuerungskonzept mit einer besseren Ausnützung des Wohnteils bedingt nochmals grössere bauliche Massnahmen mit entsprechenden finanziellen Konsequenzen.

Die Massnahmenpakete gemäss Gebäudeanalyse umfassen:

2.4.1 Massnahmen 1. Priorität – zwingend

Die Massnahmen der ersten Priorität sind zwingend und dienen ausschliesslich dem Erhalt der Funktion. Sie umfassen die teilweise Erneuerung des Fassadenverputzes, einen Fensterersatz, den Ersatz der Jalousien, neue Ziegeleindeckung, den Anschluss

an die Heizzentrale des Dorfschulhauses, den Einbau von Badentlüftungen, die Erneuerung der Warmwasseraufbereitung sowie der Wasserleitungen, der Verteilbatterie und der Armaturen, Instandsetzungen des Innenausbaus.

2.4.2 Massnahmen 2. Priorität – notwendig

Die Massnahmen der zweiten Priorität dienen dem Erhalt der Gebrauchstauglichkeit. Sie umfassen die Erneuerung des restlichen Aussenputzes, die Erneuerung des Anstriches des Holzwerks, der Aussentüren und der Dachgesimse, dem Einbau eines gedämmten Unterdaches, dem Ersatz der Heizgruppen und der Erneuerung der Wärmezähler, dem Ersatz der Lüftung im Kulturteil sowie der Erneuerung des Innenausbaus.

2.4.3 Massnahmen 3. Priorität – vorausschauend

Die Massnahmen der dritten Priorität sind vorausschauend und erhöhen den Wert der Liegenschaft, resp. erfüllen etwa heutige Anforderungen. Sie umfassen vor allem Verbesserungen der haustechnischen Installationen.

Nicht berücksichtigt sind allfällige Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung, zu vollständigen Schadstoffsanierungen sowie zusätzliche brandschutz- und sicherheitsrelevante Massnahmen.

2.4.4 Kostenübersicht

Die Schätzung der Kosten wird wie folgt zusammengefasst.

	1. Priorität	2. Priorität	3. Priorität	Total
Wohnteil A + B	686'000	330'000	187'450	1'203'450
Kulturteil C	29'350	428'700	265'400	723'450
Total	715'350	758'700	452'850	1'926'900

Für die genauere Beschreibung der baulichen Massnahmen, die Berechnung der Kosten sowie die Berechnung der Konsequenzen auch auf die Mieten, würde in einem nächsten Schritt ein Bauprojekt erarbeitet werden müssen; ein dazu notwendiger Projektierungskredit wird auf ca. CHF 150'000 geschätzt.

3 Auswirkungen Verkauf auf Finanzhaushalt Gemeinde Windisch

3.1 Buchwert der Liegenschaften

Seit der Neubewertung der Grundstücke und Gebäude des Finanzvermögens im Zusammenhang mit der Einführung des neuen Rechnungsmodells (HRM2) sind folgende Werte in der Bilanz ausgewiesen:

Gebäude/Grundstück	Bilanzwert
Bossarthaus, Wohnteil A+B, Gebäude	1'115'404
Bossarthaus, Wohnteil A+B, Grundstück	-
Bossartschüür, Kulturteil C, Gebäude	1
Bossartschüür, Kulturteil C, Grundstück	252'000
Total (Bilanzwert)	1'367'405

Das Bossarthaus ist dem Finanzvermögen zugewiesen. Die Bossartschüür ist Teil des Verwaltungsvermögens, weil diese der öffentlichen Aufgabenerfüllung der Gemeinde dient (Kulturförderung). Deshalb werden die Gebäudeteile nicht mit den gleichen Kriterien bewertet (gemäss Vorgaben Kanton).

3.2 Verkaufserlös / Buchgewinn

Der Buchwert aller Gebäudeteile inkl. Grundstück beträgt per 31.12.2016 CHF 1'367'405. Bei einem Verkaufserlös von CHF 2.2 Mio. beträgt der Buchgewinn CHF 832'595. Dieser fliesst in die Rechnung 2017 und wird im dreistufigen Erfolgsausweis im Finanzergebnis ausgewiesen.

Verkaufserlös	2'200'000
Bilanzwert	1'367'405
(Buch-)Gewinn	832'595

3.3 Investitionen

Bei einem Verkauf des Bossarthauses inkl. Bossartschüür fallen Investitionen in der Höhe von CHF 1.9 Mio. weg, die für die Sanierung der Liegenschaft in den kommenden Jahren auszugeben wären.

3.4 Nettoschuld

Der aktuelle Buchwert der Bossartschüür wird vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen umbucht (CHF 252'001), was die Nettoschuld verringert. Zusammen mit dem Buchgewinn von CHF 832'595 resultiert eine Schuldenreduktion von CHF 1'084'596. Wenn das Bossarthaus inkl. Bossartschüür nicht verkauft würde, würde die Nettoschuld um die Höhe der Investitionen (CHF 1.9 Mio.) ansteigen.

Buchgewinn	832'595
zuzüglich Umb. VV-FV (Kulturteil)	252'001
Reduktion Nettoschuld	1'084'596

3.5 Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung

Der Verkauf wirkt sich wie folgt auf die Erfolgsrechnung aus:

Position	Einsparungen Erfolgsrechnung	Bemerkungen
Verkaufserlös 2.2 Mio.		Verbuchung über Invest.-Rg. / Bilanz
Verzinsung Verkaufserlös (2%)	-44'000	
Nettoaufwand Bossartschüür	-26'760	
Nettoertrag Bossarthaus	51'920	
+ Wegfall mögliche Mieterhöhung (ca. 10%)	8'000	
Sanierungen 1.9 Mio.		Verbuchung über Invest.-Rg. / Bilanz
Verzinsung Sanierungen (2%)	-38'520	
Abschreibungen Sanierungen (35 Jahre)	-55'030	
Reduktion operativer Aufwand	-104'390	
zuzüglich Abschreibungen	55'030	
Erhöhung Selbstfinanzierung	49'360	

3.5.1 Verzinsung

Unter Berücksichtigung eines kalkulatorischen Zinssatzes von 2% und einem Verkaufspreis von CHF 2.2 Mio. resultiert beim Zinsaufwand eine jährliche Einsparung von CHF 44'000.

Werden zusätzlich die nicht notwendigen Investitionen in der Höhe von CHF 1.9 Mio. berücksichtigt, so beträgt die Einsparung insgesamt CHF 82'520.

3.5.2 Nettoaufwand Bossartschüür/Bossarthaus

Das Budget 2017 beinhaltet im Bereich der Bossartschüür (Funktion 0292) einen Nettoaufwand von CHF 26'760. Dieser fällt bei einem Verkauf ebenso aus der Gemeinderechnung wie der Nettoertrag beim Bossarthaus (Funktion 9631) von CHF 51'920. Insgesamt resultiert eine Mehrbelastung von CHF 25'160.

3.5.3 Mögliche Mieterhöhung

Sofern das Bossarthaus umfassend saniert würde, könnten die Mieten um rund 10% erhöht werden. Dies würde einen Mehrertrag von rund CHF 8'000 einbringen.

3.5.4 Abschreibungen Sanierungen

Hochbauten werden in der Gemeindebuchhaltung über 35 Jahre abgeschrieben. Bei einem Investitionsbedarf von CHF 1.926 Mio. resultieren Abschreibungen in der Höhe von CHF 55'030.

3.6 Fazit

Der Verkauf des Bossarthauses inkl. Bossartschüür entlastet die Erfolgsrechnung jährlich um CHF 104'390. Auf die Selbstfinanzierung hat der Verkauf nur einen geringen Einfluss. Die grösste Veränderung erfährt die Verschuldung. Sie wird unter Berücksichtigung des Investitionsbedarfs um rund CHF 3 Mio. entlastet.

4 Erwägungen des Gemeinderates

4.1 Finanzielle Situation

Das Budget 2017 belegt, dass die Selbstfinanzierung im Verhältnis zu den Investitionen nach wie vor zu tief ist. Der Verkauf des Bossarthauses inkl. Bossartschüür hilft mit, den prognostizierten Anstieg der Nettoschuld teilweise auszugleichen.

4.2 Sanierungsbedarf

In den letzten Jahren wurden das Bossarthaus und die Bossartschüür nur mit den notwendigsten Unterhalts- und Reparaturarbeiten unterhalten. Verbleibt das Gebäude im Eigentum der Gemeinde muss mit Instandhaltungs- und Sanierungskosten, unter Vorbehalt der nicht abschliessend beurteilten Themen wie Erdbebensicherheit, Mietausfall oder erhöhte Anforderungen an die Schadstoffsanierungen, von CHF 1'926'000 gerechnet werden.

4.3 Nutzung Bossartschüür

Im Durchschnitt der Jahre 2013-2016 wurde die Bossartschüür für rund 32 Anlässe pro Jahr gebucht, wovon 12 Anlässe durch den Kulturkreis organisiert wurden. Die Veranstaltungen des Kulturkreises sind sowohl in Windisch als auch in der näheren Region sehr beliebt und haben traditionellen Charakter. Dritte haben für Familienfeste, Parties etc. die Bossartschüür 20 mal gebucht. Die Erträge aus allen Anlässen belaufen sich auf rund CHF 3'400 pro Jahr. Die Aufwendungen für Hauswartdienste und den Reservationsservice belaufen sich auf geschätzte CHF 7'000. Dies entspricht einer Unterdeckung von ca. 50%.

Will man am kulturellen Angebot des Kulturkreises festhalten, so müsste im Falle eines Verkaufs der Bossartschüür der Käuferschaft eine Verpflichtung für die Vermietung des Objekts für kulturelle Anlässe auferlegt werden. Eine derartige Verpflichtung ist stark erlösmindernd. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass das Angebot des Kulturkreises weiterzuführen ist, allerdings in anderen Lokalitäten der Gemeinde, um den höchstmöglichen Verkaufspreis zu erzielen.

4.4 Käuferschaft

Die Käuferschaft muss folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Finanziell gesichert
- Bei anderen Liegenschaften bereits gezeigt, dass Verständnis für diese Art Liegenschaften vorhanden ist

- Einverständnis mit den vorgeschlagenen Dienstbarkeiten inkl. Parkierung
- Akzeptieren Schutzbestimmungen Inventar
- Akzeptieren einer Spekulation vorbeugenden Verkaufssperre von 10 Jahren
- Die Übernahme erfolgt ohne Währschaft, im heutigen, der Käuferschaft bekannten und vollständig vermieteten Zustand

4.5 Verpflichtungskredit / Nachtragskredit 2017 bei Nichtverkauf

Bei einem Nichtverkauf der Liegenschaft müssten nebst einem Projektierungskredit von CHF 150'000 bauliche Sofortmassnahmen im Umfang von ca. CHF 40'000, die über den budgetierten minimalen Unterhalt hinausgehen, vorgesehen werden. Dafür müsste der Einwohnerrat einen Nachtragskredit sprechen.

4.6 Fazit

Der Gemeinderat verfolgt aufgrund der Finanzstrategie Legislaturperiode 2014 – 2017 nach wie vor die Zielsetzung der Verbesserung des Mittelflusses durch Desinvestitionen. Zudem gehört das Vermieten von sanierungsbedürftigen Liegenschaften nicht zum Kerngeschäft einer Gemeinde. Unter diesen Aspekten unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat den Verkauf des Bossarthauses inkl. Bossartschüür erneut.

5 Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat wie folgt Beschluss zu fassen:

1. Der Einwohnerrat stimmt dem Verkauf des Liegenschaftsteils Bossarthaus inklusive 6 Parkplätze an der Dorfstrasse 25 zum Preis von mindestens CHF 1'580'000 zu.
2. Der Einwohnerrat stimmt dem Verkauf des Liegenschaftsteils Bossartschüür an der Dorfstrasse 25 zum Preis von mindestens CHF 620'000 zu.

Falls beide Anträge abgelehnt werden, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat wie folgt Beschluss zu fassen:

3. Der Einwohnerrat stimmt einem Verpflichtungskredit für die Projektierung „Sanierung Bossarthaus und Bossartschüür“ über CHF 150'000 zu.
4. Der Einwohnerrat stimmt einem Nachtragskredit über CHF 40'000 für die baulichen Sofortmassnahmen in den beiden Liegenschaftsteilen Bossarthaus und Bossartschüür zu.

Falls nur der Antrag 2 abgelehnt wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat wie folgt Beschluss zu fassen:

5. Der Einwohnerrat stimmt einem Verpflichtungskredit für die Projektierung „Sanierung Bossartschüür“ über CHF 60'000 zu.
6. Der Einwohnerrat stimmt einem Nachtragskredit über CHF 20'000 für die baulichen Sofortmassnahmen im Liegenschaftsteil Bossartschüür zu.

Windisch, 28. November 2016

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann:

Heidi Ammon

Der Gemeindeschreiber I:

André Gigandet

Aktenauflage:

- Bericht Gebäudeanalyse Bossarthaus und Bossartschüür
- Zustandsanalyse Gebäudetechnik
- Kostenzusammenzug der Gebäudeanalyse
- Verkehrswertschätzung AarBrugg 6-Familienhaus Bossarthaus
- Verkehrswertschätzung AarBrugg Scheunenteil Bossartschüür