



## **Liegenschaften Finanzvermögen; Verkauf Wohnteil Bossarthaus**

Botschaft des Gemeinderates an den Einwohnerrat  
(2013.38)

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

## **1 Zusammenfassung**

### **1.1 Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat wie folgt Beschluss zu fassen:

Der Einwohnerrat stimmt dem Verkauf der Liegenschaft Bossarthauss inklusive 6 Parkplätze an der Dorfstrasse 25 zum Preis von Fr. 1'410'000.00 zu.

### **1.2 Zielsetzung**

Die Finanzstrategie Legislatur 2010 - 2013 sieht als eine Zielsetzung der Mittelbeschaffung den Mittelfuss aus Desinvestitionen vor. Die aus der Finanzstrategie resultierenden Massnahmen wurden in enger Zusammenarbeit mit den politischen Fraktionen im Rahmen von Finanzworkshops diskutiert und bearbeitet.

Der Gemeinderat hat deshalb die Abteilung Planung + Bau im März beauftragt, den Verkauf des Wohnteils des Bossarthauses in die Wege zu leiten. Der Auftrag für den Verkauf wurde an die Firma Aarbrugg AG in Brugg erteilt.

Der aus dem Verkauf des Wohnteils des Bossarthauses resultierende Mittelfuss kann für die Finanzierung des Wirkungsziels verwendet werden.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>2</b>
1.1	ANTRAG	2
1.2	ZIELSETZUNG	2
<b>2</b>	<b>AUSGANGSLAGE</b>	<b>4</b>
2.1	FINANZSTRATEGIE LEGISLATURPERIODE 2010 - 2013	4
2.2	GRUNDLAGEN / VORGEHEN VERKAUF	4
2.3	VERKAUFZUSCHLAG	5
2.4	ECKPUNKTE DES KAUFVERTRAGES	5
<b>3</b>	<b>AUSWIRKUNGEN VERKAUF AUF FINANZHAUSHALT GEMEINDE WINDISCH</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>ERWÄGUNGEN DES GEMEINDERATES</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>ANTRAG</b>	<b>6</b>

## **2 Ausgangslage**

### **2.1 Finanzstrategie Legislaturperiode 2010 - 2013**

Der Gemeinderat hat im Rahmen der Finanzstrategie als eine der Rahmenbedingungen bzw. Zielsetzungen festgelegt, dass der Mittelfluss auch aus Desinvestitionen erfolgen soll.

Der Gemeinderat hat die Abteilung Planung + Bau im Rahmen der Finanzstrategie und des Massnahmenvollzuges Finanzplanung 2011-2020 mit dem Verkauf des Wohnteils des Bossarthauses im Jahre 2013 beauftragt.

### **2.2 Grundlagen / Vorgehen Verkauf**

Bereits im Jahre 2010, nach Verabschiedung der Finanzstrategie, wurde eine Verkehrswertbewertung für den Wohnteil des Bossarthauses durch den Aargauischen Hauseigentümergebund vorgenommen. Diese kann im Rahmen der Aktenaufgabe eingesehen werden und gibt detailliert über die im Jahre 1801 erstellte Liegenschaft Auskunft.

Die aus der Finanzstrategie resultierenden Massnahmen wurden in enger Zusammenarbeit mit den politischen Fraktionen im Rahmen von Finanzworkshops diskutiert und bearbeitet. Der Gemeinderat hat den Auftrag entgegengenommen, den Verkauf in die Wege zu leiten.

Das Verkaufsmandat wurde an die Firma Aarbrugg AG, Brugg, mit dem Auftrag erteilt, den Wohnteil des Bossarthauses zum Preise von Fr. 1.25 Mio. zu veräussern. Die Liegenschaft beinhaltet 6 Wohnungen (2 x 4 ½-, 2 x 2 ½-, 5-Zimmerwohnung und 3 ½ Zimmer-Maisonette-Wohnung süd), welche alle vermietet und bewohnt sind.

Die Aarbrugg hat nach eingehendem Studium der Akten, Besichtigung der Gesamtliegenschaft und der Festlegung der notwendigen Dienstbarkeiten die Vermarktung mit einem Verkaufspreis von 1.35 Mio. Franken gestartet. Die Verkaufsdokumentation, diese kann in der Aktenaufgabe eingesehen werden, wurde an Interessenten abgegeben, zusätzlich erfolgte die Insertion über homegate und nabhome publiziert. Innerhalb Wochenfrist waren im Internet 520 Klicks auf das Angebot zu verzeichnen.

Die Aarbrugg AG hat soweit möglich versucht, Interessenten zu bevorzugen, welche Gewähr bieten für eine spekulationslose Investition, die langfristig orientiert sind, schon bewiesen haben, dass sie anständig umgehen mit den Mietern und nicht nur Verständnis zeigen für dieses wunderbare, geschützte Gebäude, sondern auch über die Finanzen verfügen, für die mittel- und langfristige Instandhaltung und Instandstellung. Der Käufer ist zukünftig direkter Nachbar der Bossartschüür und somit praktisch Partner der Einwohnergemeinde.

### **2.3 Verkaufszuschlag**

Mehrere Kaufwillige haben Kontakt aufgenommen. 6 Käufer haben sich mit einer definitiven Kaufabsicht gemeldet. Ein möglicher Käufer, welcher die oben genannten Kriterien erfüllt, war auch der Erste, welcher eine Zusage erteilte. Mit dem Ehepaar wurde eine Kaufzusage abgeschlossen, dieses erfüllt sämtliche Voraussetzungen:

- 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

Gestützt auf diese Ausgangslage hat der Gemeinderat am 26. August 2013 beschlossen, die Liegenschaft an dieses Ehepaar zu einem Kaufpreis von 1.41 Mio. Franken zu verkaufen. In diesem Verkaufspreis inbegriffen sind 6 Abstellplätze auf dem Parkplatz Schulhaus Dorfstrasse (Seite Friedhof).

Gestützt auf § 14 lit. e) der Gemeindeordnung muss der Verkauf der Liegenschaft dem Einwohnerrat zur Beratung und Beschlussfassung unterbreitet werden. Mit der Ausarbeitung des Kaufvertrages auf Basis der Kaufzusage wurde Daniel Keller, Notar, Windisch, beauftragt.

### **2.4 Eckpunkte des Kaufvertrages**

Es liegt ein Entwurf des Kaufvertrages (Stand 6. September 2013) vor. Dieser regelt folgende Einzelheiten:

- Vertragsparteien
- Kaufsobjekte
- Kaufpreis
- Begründung von Vorkaufsrechten
- Weitere Vertragsbestimmungen

## **3 Auswirkungen Verkauf auf Finanzhaushalt Gemeinde Windisch**

Die verzinsliche Nettoschuld wird mit dem Verkauf des Bossarthauses um CHF 1.41 Mio. abnehmen (abzüglich Verkaufskosten). Dies hat wiederum Auswirkungen auf die Nettozinsen, welche um CHF 28'200 reduziert werden können. Der Nettoaufwand nimmt um CHF 80'000 zu, weil die Mieterträge aus der Gemeinderechnung fallen. Die zukünftigen Investitionen, welche eingespart werden können, können nicht genau beziffert werden:

<b>Position</b>	<b>vor Verkauf</b>	<b>nach Verkauf</b>	<b>Differenz</b>
Nettoschuld (einmalig)	18'650'000	17'300'000	<b>- 1'410'000</b>
Nettoaufwand (wiederkehrend)	16'210'000	16'290'000	<b>+ 80'000</b>
Nettozinsen (Annahme 2%, wiederkehrend, Veränderung Nettoaufwand nicht berücksichtigt)	377'000	350'000	<b>- 28'200</b>
Nettoinvestitionen	--	--	<b>fallen weg f. Wohnteil</b>

#### **4 Erwägungen des Gemeinderates**

Der Voranschlag 2014 belegt, dass die Eigenfinanzierung der Investitionen nach wie vor zu tief ist. Der Verkauf des Wohnteils des Bossarthaus hilft mit, den prognostizierten Anstieg der Nettoschuld teilweise auszugleichen.

In den letzten Jahren wurden beim Bossharthaus nur die notwendigsten Unterhalts- und Reparaturarbeiten ausgeführt. Verbleibt das Gebäude im Eigentum der Gemeinde muss kurz- bis mittelfristig die Gesamtanierung des Wohnteils in die Wege geleitet werden.

#### **5 Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat wie folgt Beschluss zu fassen:

Der Einwohnerrat stimmt dem Verkauf der Liegenschaft Bossarthaus inklusive 6 Parkplätze an der Dorfstrasse 25 zum Preis von Fr. 1'410'000.00 zu.

Windisch, 16. September 2013

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Vizeammann:



Heinz Wipfli

Der Gemeindegeschreiber I:



André Gigandet

Aktenaufgabe:

- Kaufvertrag
- Verkehrswertschätzung Aarg. Hauseigentümerverband
- Verkaufsdokumentation Aarbrugg AG