

Einwohnergemeindeversammlung

Donnerstag, 24. Juni 2021, 20.15 Uhr

in der Mehrzweckhalle Freienwil

Liebe Freienwilerinnen und Freienwiler

Zur Einwohnergemeindeversammlung vom 24. Juni 2021 laden wir Sie herzlich ein. Dieser Botschaft können Sie alle wichtigen Informationen zur Versammlung entnehmen.

Gemeinderat Freienwil

Traktandenliste

1. Protokoll 10. September 2020
2. a) Einbürgerung Jasmin Schade
b) Einbürgerung Barbara Hollinger
3. Rechenschaftsbericht 2020
4. **Alimentierung Dorf AG Freienwil**
5. Kreditabrechnung Gestaltungsplan Freienwil Mitte
6. Kreditabrechnung Sanierung Eindolung Deponie "Cholhuufe"
7. Kreditabrechnung Werkleitungsverlegung Eichstrasse
8. Jahresrechnung 2020
9. Verschiedenes

Aktenauflage

Soweit zu den Traktanden Unterlagen vorliegen, können diese vom 10.06.2021 bis 24.06.2021 in der Gemeindeganzlei Freienwil während den ordentlichen Schalterstunden eingesehen werden.

I. Protokoll

Die Finanzkommission und der Gemeinderat haben das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 10. September 2020 geprüft und gutgeheissen.

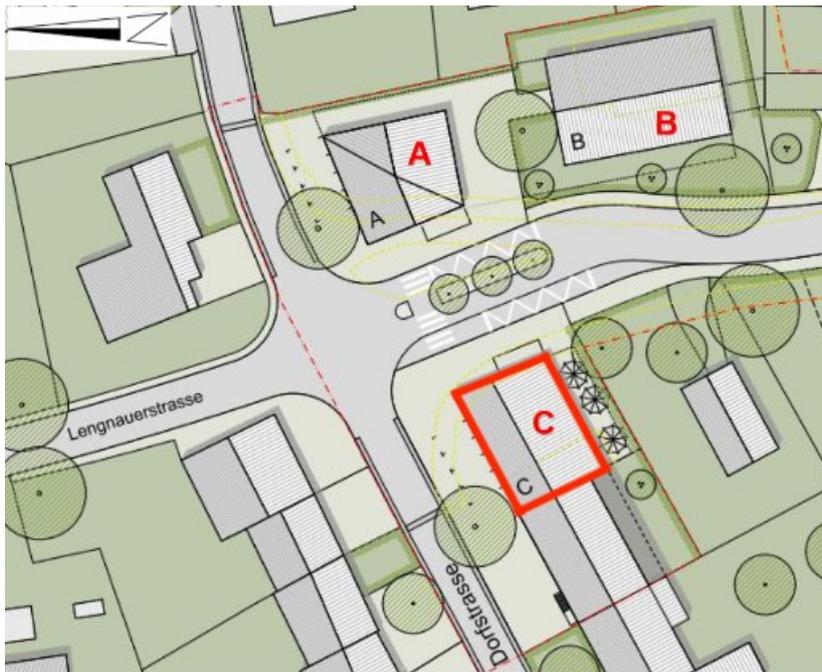
Antrag

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 10. September 2020 sei zu genehmigen.

4. Alimentierung Dorf AG Freienwil

Ausgangslage

Seit vierzig Jahren ist der Dorfladen in einem Baracken-Provisorium an der Badenerstrasse untergebracht. Der Zustand des Gebäudes ist bedenklich. Die jährlichen Unterhalts- und Betriebskosten, die von der Gemeinde getragen werden, steigen stetig und sind unverhältnismässig hoch. Der Dorfladen braucht daher neue Räumlichkeiten. Bis anhin war die Idee, dass die Genossenschaft Dorfladen an der unteren Dorfstrasse einen Neubau mit Laden und mehreren kleinen Wohneinheiten erstellt. 2016 konnte die Genossenschaft das Bauland dafür erwerben. Der *Gestaltungsplan Mitte*, der seit September 2019 in Kraft ist, nimmt Bezug auf dieses Vorhaben; das entsprechende Richtprojekt bildet den Rahmen für die Grösse und Stellung des Neubaus als Anbau an das bestehende Gebäude Eintracht, direkt bei der Bushaltestelle Richtung Baden (Baubereich C des Gestaltungsplans).



Die Suche nach der Finanzierung des Neubaus erwies sich für die Genossenschaft Dorfladen als äusserst schwierig. Im August 2020 trat der Vorstand der Genossenschaft an den Gemeinderat heran, um eine Lösung zu finden. Nach Abklärung verschiedener Varianten bevorzugt der Gemeinderat die Gründung einer gemeinnützigen AG mit Stimmenmehrheit der Gemeinde. Die Statuten sind so ausgestaltet, dass weiterhin eine breite Beteiligung der Bevölkerung am Dorfladen möglich ist; gleichzeitig profitiert die AG von den günstigen Finanzierungsmöglichkeiten der Gemeinde.

Was ist der Plan?

Bei Zustimmung der Gemeindeversammlung zum Erwerb eines Aktienpakets von CHF 300'000 wird die Dorf AG Freienwil als gemeinnützige Aktiengesellschaft gegründet. Die AG ist Bauherrin des neuen Dorfladengebäudes mit Wohnungen und nimmt zu günstigen Konditionen Kapital auf. Die Gemeinde verfügt über die Stimmenmehrheit in der AG, was die Kreditfähigkeit erhöht und eine günstige Finanzierung und die langfristige Zwecksicherung ermöglicht. 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.

Das Bauprojekt

Grundlegendes über das zu erstellende Gebäude ist im Gestaltungsplan Mitte festgelegt. Innerhalb dieser Rahmenbedingungen soll nach der AG-Gründung mittels Planerwahlverfahren das passende Architekturbüro gesucht und mit der Planung des Projekts gestartet werden. Über dem Dorfladen 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. Der Neubau ist mit hoher Nutzungsflexibilität zu planen: Das Ladenlokal soll auch für einen anderen Detailhändler, als Büro- oder Atelierräume oder – als Option – sogar zur neuen Gemeindeverwaltung umgenutzt werden können.

Momentan werden die Kosten für den Neubau auf ca. CHF 2.8 Mio geschätzt, inklusive Land und Gebäude. In diesen Kosten sind CHF 350'000 für den Ladenausbau eingeschlossen. Bei planmässigem Verlauf ohne grössere Einsprachen ist eine Eröffnung des Dorfladens im neuen Gebäude im Jahr 2024 möglich.

Weitere Informationen über das Bauprojekt, bestehende Herausforderungen oder noch existierende Unklarheiten (z.B. Parkplatz) können auf www.freienwil.ch abgerufen werden.

Die Dorf AG

Die Statuten der Dorf AG sind ausgearbeitet. Sie sind auf der Website der Gemeinde abrufbar. Wichtige Entscheide (z.B. Statutenänderung oder Verkauf Liegenschaften) nur mit einer 2/3 Mehrheit erfolgen.

Die Gesellschaft bezweckt die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen, Gewerberäumen und Infrastruktur für Freienwil. Zu diesem Zweck kann die Gesellschaft Liegenschaften erwerben und veräussern, Kredite aufnehmen und im Übrigen alle Geschäfte betreiben, die mit dem Zweck in Zusammenhang stehen oder geeignet sind, ihn zu fördern.

Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt 840'000 CHF und besteht aus zwei Serien von Namenaktien.

- Serie A: 2'000 Aktien à 150 CHF Nennwert (Einwohnergemeinde): CHF 300'000
- Serie B: 1'800 Aktien à 300 CHF Nennwert (Öffentlichkeit): CHF 540'000

Das Projekt ist nicht vollfinanziert aus dem Gedanken heraus, dass es sich um ein wirkliches Dorfprojekt handelt und auch finanziell möglichst breit im Dorf abgestützt sein soll. Je nach Planungs- und Baufortschritt soll das Aktienkapital der Serie B-Aktien in Tranchen platziert und einbezahlt werden. Ungefähr CHF 290'000 Aktienkapital stehen unterstützenden Freienwilerinnen, Freienwiler und Dritten zur Verfügung (exklusive ca. CHF 100'000 Anteilscheine, die in Aktien umgewandelt werden und CHF 150'000 Beitrag Ortsbürgergemeinde, vorbehältlich deren Zustimmung).

Der Verwaltungsrat besteht aus 3 bis 7 Mitgliedern. Die Mehrheit der Mitglieder des Verwaltungsrates muss gewähltes Behördenmitglied oder im Auftrag der Gemeinde Freienwil tätig sein (Vertretung des Serie A). Die ehemaligen Genossenschaftler/innen der Genossenschaft Dorfladen haben Anspruch auf einen Verwaltungsratssitz. Die Ortsbürgergemeinde Freienwil hat bei einem gezeichneten Aktienkapital von mindestens zehn Prozent Anspruch auf einen Verwaltungsratssitz.

Die Dorf AG wird gegründet, um den Laden im Dorf zu halten. Es ist nicht auszuschliessen, dass die Dorf AG in Zukunft weitere Infrastrukturprojekte realisiert. Dies jedoch mit Einwilligung der Gemeindeversammlung, die jeder Kapitalerhöhung seitens Gemeinde zustimmen muss.

Auswirkung auf die Gemeindefinanzen

Die Nettoverschuldung der Gemeinde erhöht sich nicht. 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. Der Rechtsdienst der Gemeindeabteilung des Departements Volkswirtschaft und Inneres des Kantons Aargau hat dieser Beurteilung der Bilanzierung 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.

Die Genossenschaft Dorfladen

Die Generalversammlung der Genossenschaft Dorfladen stimmte schriftlich der Fusion mit der Dorf AG zu. Vorbehältlich der Zustimmung der Einwohner- und Ortsbürger-Gemeindeversammlung zur Zeichnung der vorgesehenen Aktienpakete und der anschliessenden Gründung der Dorf AG. Für den Vorstand der Genossenschaft ist es klar, dass die Fusion der geeignete Weg ist, um das neue Dorfladengebäude schnellstmöglich und zu günstigen Finanzierungskosten realisieren zu können. Die Fusion bedeutet, dass die Genossenschaft in der Dorf AG aufgeht und nicht länger als Genossenschaft existiert. Alle aktiven Anteilscheine werden nach der Gründung der AG in Aktien zu CHF 300 umgewandelt. Eine Rückerstattung des Anteilscheins ist möglich. Um die Interessen und das ursprüngliche Ziel der Genossenschaft weiter vertreten zu können, steht den heutigen Genossenschaftlern ein Sitz im Verwaltungsrat der Dorf AG Freienwil zu.

Antrag

Dem Erwerb von Aktien des Typs A im Wert von CHF 300'000 an der zu gründenden Dorf AG Freienwil sei zuzustimmen.