

Ortsbürgergemeinde Baden

Traktanden

**Ortsbürgergemeindeversammlung
vom 17. Juni 2019**

Einladung zur Ortsbürgergemeindeversammlung vom Montag, 17. Juni 2019,
20.00 Uhr, im Restaurant Baldegg

Traktanden:

1. Bürgeraufnahmen
2. Rechenschaftsbericht 2018
3. Rechnung 2018
4. Spitalrotte; Erweiterung Lagerräumlichkeiten; Verpflichtungskredit

Die Auflageakten werden vom 27. Mai 2019 bis 17. Juni 2019 während der Bürozeiten
in der Stadtkanzlei zur Einsichtnahme aufliegen.

Am Abend der Ortsbürgergemeindeversammlung werden im Restaurant Baldegg
Pläne, Visualisierungen etc. bezüglich des geplanten Umbaus der Spitalrotte auf-
liegen. Zudem stehen die Projektverantwortlichen ab 19 Uhr für die Beantwortung von
Fragen zur Verfügung.

Die Versammlung wird im Restaurant Baldegg (bei schönem Wetter eventuell in der
Gartenwirtschaft) stattfinden. Nach der Versammlung wird ein kleiner Imbiss offeriert.

Fahrgelegenheit (Bus Nr. 5):

- ab Bahnhof Ost: jeweils .14, .29, .44, .59

Baden, 13. Mai 2019

NAMENS DES STADTRATS

Markus Schneider
Stadtammann

Heinz Kubli
Stadtschreiber

1. Bürgeraufnahmen

Um die Aufnahme in das Bürgerrecht der Ortsbürgergemeinde Baden ersuchen:

- Angst Marc André, geb. 1976, von Baden AG und Lengnau AG, in Baden wohnhaft seit 1. März 2004
- Doppler Angst Sabine Yolanda, geb. 1979, von Baden AG, Bättwil SO und Lengnau AG, in Baden wohnhaft seit 17. Dezember 2001
- Angst Anna Lucie, geb. 2004, von Baden AG und Lengnau AG, in Baden wohnhaft seit Geburt
- Angst Lela Michelle, geb. 2006, von Baden AG und Lengnau AG, in Baden wohnhaft seit Geburt
- Angst Mira Belle, geb. 2008, von Baden AG und Lengnau AG, in Baden wohnhaft seit Geburt
- Campi David, geb. 1995, von Baden AG und Casti-Wergenstein GR, in Baden wohnhaft seit 1. September 2002
- Kamphues Yoemi Karuna, geb. 2010, von Baden AG und Gebenstorf AG, in Baden wohnhaft seit Geburt
- Kamphues Myriam Régine, geb. 1969, von Baden AG, in Baden wohnhaft seit 1. Juli 2005
- Meier Rolf Wilhelm, geb. 1968, von Baden AG und Gebenstorf AG, in Baden wohnhaft seit 1. Januar 2002
- Rudow Andreas Karl Manfred, geb. 1964, von Baden AG, in Baden wohnhaft seit 1. September 1997
- Schmid Martina Sibylle, geb. 1969, von Baden AG und Ehrendingen AG, in Baden wohnhaft seit 1. April 1972
- Sigrist Reto, geb. 1967, von Baden AG und Winterthur ZH, in Baden wohnhaft seit 1. Oktober 1988
- Timcke Henning Georg, geb. 1961, von Baden AG und Langnau am Albis ZH, in Baden wohnhaft seit 1. Mai 1989
- Timcke Beatrice Claudia, geb. 1961, von Baden AG und Langnau am Albis ZH, in Baden wohnhaft seit 1. Mai 1989
- Timcke Jann Nicklaus, geb. 2000, von Baden AG und Langnau am Albis ZH, in Baden wohnhaft seit Geburt
- Timcke Lars Reimar, geb. 2003, von Baden AG und Langnau am Albis ZH, in Baden wohnhaft seit Geburt

Antrag:

Die vorstehend aufgeführten Personen seien in das Bürgerrecht der Ortsbürgergemeinde Baden aufzunehmen.

Auflageakten:

Dossiers (auszugsweise).

2. Rechenschaftsbericht 2018

Es wird auf die separate Broschüre verwiesen.

3. Rechnung 2018

Es wird auf die separate Broschüre verwiesen.

4. Spitaltrotte; Erweiterung Lagerräumlichkeiten; Verpflichtungskredit

Das Wichtigste in Kürze

Die Ortsbürgergemeinde Baden ist Eigentümerin der Spitaltrotte. Seit vielen Jahren pachtet Jürg Wetzel die Trotte und keltert die Weine der Ortsbürgergemeinde, seine eigenen Weine sowie Weine von Dritten. 2017 hat Jürg Wetzel die ersten Schritte zur Übertragung der Aktivitäten an seine zwei Söhne, Christian und Dominique, eingeleitet, was unter anderem zur Gründung der Weinkellerei Wetzel GmbH geführt hat.

Zusammen mit der Reben- und Trottenkommission wurde eine Zustandsanalyse der Spitaltrotte erstellt, die drei Schwachstellen identifizierte: zu wenig Lagerfläche, mehrfaches Handling der Weine aufgrund enger Platzverhältnisse und eine ungenügende Liftanlage. Die Ortsbürgergemeinde ist gewillt, die bewährte Zusammenarbeit mit der Familie Wetzel weiterzuführen und bewilligte deshalb mit dem Budget 2018 einen Betrag von CHF 90'000 zur Erarbeitung eines Vor- und Bauprojekts, bei dessen Umsetzung die erwähnten Schwachstellen behoben würden.

Das Architekturbüro Erdin in Baden hat ein Bauprojekt für einen unterirdischen Anbau inklusive neuem Warenlift erstellt. Geplant ist ein Fasslager und ein Palettenlager sowie ein Warenlift, der neu direkt den Anlieferungsbereich Ost (Rebbergstrasse) hinter der Trotte erschliesst. Vorabklärungen mit dem Denkmalschutz und der Gemeinde Ennetbaden haben ergeben, dass dieses Projekt bewilligungsfähig ist.

Die Reben- und Trottenkommission hat die Projektentwicklung eng begleitet und ist überzeugt, dass damit die Grundlage für eine erfolgreiche Weiterführung des Pachtverhältnisses gelegt wird. Sie hat mit Jürg Wetzel einen Vorvertrag über eine Erhöhung des Pachtzinses abgeschlossen, die es ermöglichen wird, auch weiterhin Rücklagen für kommende Erneuerungen zu bilden, was bei einem denkmalgeschützten Gebäude auch notwendig ist. Im Weiteren hat die Reben- und Trottenkommission durch die Revisionsstelle der Ortsbürgergemeinde, die Firma Gruber Partner AG, Aarau, den Businessplan der Familie Wetzel analysieren lassen. Die Revisionsstelle kam zum Schluss, der Businessplan sei schlüssig und die vereinbarte Erhöhung des Pachtzinses für den Pächter tragbar.

Ausgangslage

Die Ortsbürgergemeinde Baden ist Eigentümerin der Rebberge und der Spitaltrotte. Die eigenen Rebflächen sind bei weitem nicht gross genug, um einen eigenwirtschaftlichen Betrieb zu ermöglichen. Dazu braucht es Aufträge zum Keltern von Weinen Dritter. Für den Betrieb der Trotte besteht seit vielen Jahren ein Pachtvertrag mit Jürg Wetzel. Dieser keltert die Weine der Ortsbürgergemeinde, seine eigenen Weine sowie Weine von Dritten. Dank diesem Pachtverhältnis ist die Spitaltrotte für die Ortsbürgergemeinde bis heute selbsttragend. Der aktuelle Vertrag vom 18. bzw. 22. Dezember 2014 wurde per 1. Januar 2017 durch die Weinkellerei Wetzel GmbH übernommen. Gemäss diesem Vertrag stellt die Ortsbürgergemeinde dem Pächter eine funktionstüchtige Immobilie zum Zweck der Kelterung, des Ausbaus und der Lagerung von Weinen zur Verfügung. Der Pächter seinerseits sorgt für die notwendigen Betriebsmittel wie Pressen, Tanks und Fässer, die sich in seinem Eigentum oder im Eigentum von Dritten befinden.

In der Familie von Jürg Wetzel wurden die ersten Schritte zur Übertragung der wirtschaftlichen Aktivitäten an seine zwei Söhne, Christian und Dominique, eingeleitet. Dies war der richtige Zeitpunkt, die Situation der Infrastruktur und der Betriebsabläufe zu analysieren, Schwachstellen und Ausbaumöglichkeiten zu identifizieren, um die Spitaltrotte und ihren Betrieb fit für die Zukunft zu machen. Die Ortsbürgergemeinde ist gewillt, die bewährte Zusammenarbeit mit der Familie Wetzel weiterzuführen und ihren Teil am Programm "Spitaltrotte 2020 – Fit für die Zukunft" zu erbringen. Eine erste Analyse im Jahr 2017 zeigte folgende Schwachstellen auf:

- Zu wenig Lagerfläche, was für den Pächter bedeutet, Aussenlager anzumieten und Mehrfachtransporte auszuführen.
- Mehrfaches Handling der Weine wegen enger Platzverhältnisse in der Trotte.
- Ungenügende Liftanlage.

Es wurde deshalb ein Betrag von total CHF 90'000 ins Budget 2018 gestellt, mit folgender Begründung: Der Zweck des Projekts "Spitaltrotte 2020" ist es abzuklären, was getan werden muss, um die Trotte für die kommenden 10 bis 15 Jahre fit zu machen. Das Hauptproblem sind die Platzverhältnisse im Lager, die ein effizientes Arbeiten erschweren. Mit einem Vorprojekt (CHF 75'000) geht es darum zu erarbeiten, in welcher Weise sich die Trotte erweitern liesse. Parallel dazu soll eine Studie (CHF 15'000) aufzeigen, was im Minimum gemacht werden müsste, sollte ein Ausbau technisch, rechtlich oder finanziell nicht möglich sein.

Gestützt auf diese Studien werden nun die folgenden Anträge gestellt.

Projekt und Kosten

Die Spitaltrotte stösst heute mit ihren Kelterflächen an ihre Kapazitätsgrenzen. Das Hauptproblem sind die sehr beengten Platzverhältnisse im Lager, die ein effizientes Arbeiten erschweren. Neben Lagerflächen fehlen insbesondere Nebenräume für Materiallager und eine Werkstätte. Auch der vorhandene Lift ist überaltert und für die heutige Nutzung zu klein bemessen. Er muss ersetzt werden. Die Bauherrschaft hat sich für den geplanten Neubau "Spitaltrotte Ennetbaden, Erweiterungsbau Ost" folgende Ziele gesetzt:

- Ein optimales Layout für die erweiterten Lagerflächen, welches das Raumprogramm, die betrieblichen, die haustechnischen und die bauphysikalischen Anforderungen an einen zeitgemässen Weinkelterungsbetrieb bestmöglich umsetzt.

- Ein wirtschaftlich vorbildliches Projekt, das niedrige Erstellungskosten sowie einen kostengünstigen Unterhalt und Betrieb gewährleistet.
- Eine gestalterische Lösung für die gewünschte Erschliessung des Anlieferungsbereichs Ost (Rebbergstrasse), welche den Anforderungen der kantonalen Denkmalpflege entspricht und durch die Behörden bewilligt werden kann.
- Alternativ zum Erweiterungsprojekt soll als Vorprojektvariante die Sanierung des bestehenden Lifts und die Anpassung der Gefällverhältnisse im Keller geprüft werden.

Das Projekt sieht vor, die bestehende Trotte in Hangrichtung gegen Osten unterirdisch zu erweitern und im Erweiterungsbau einen neuen Warenlift einzubauen. Für diese Aufgabe hat das Architekturbüro Erdin Architekten, Baden, ein Vor- und Bauprojekt für einen unterirdischen Anbau erstellt.

Im zweigeschossigen Erweiterungsbau sind im Untergeschoss ein Fasslager (196 m²) und im Erdgeschoss ein Palettenlager (200 m²) geplant. Der Warenlift mit einer Nutzlast von 3.5 t verbindet die beiden neuen Geschosse und führt direkt in den aussen liegenden Anlieferungsbereich Ost (Rebbergstrasse) hinter der Trotte. Die bisher über die und auf der Hertensteinstrasse abgewinkelte Anlieferung westlich der Trotte wird entlastet, was für die Sicherheit von Durchgangsverkehr und Trottenbetrieb von entscheidendem Vorteil ist.

Die Reben- und Trottenkommission hat das Projekt intensiv begleitet und ist der Ansicht, dass das vorliegende Bauprojekt die gesetzten Ziele bestmöglich umsetzt. Für das Projekt ist der neue Lift – nebst den zusätzlichen Kelterflächen – auch für den Bestandsbau betrieblich von grossem Vorteil.

Die folgende Tabelle zeigt die Investitionskosten gemäss Kostenvoranschlag:

Kostenvoranschlag		
BKP	Beschreibung	CHF
0	Grundstück	46'000
1	Vorbereitungsarbeiten, Abbrüche	399'000
2	Gebäude	1'571'000
3	Betriebseinrichtungen	154'000
4	Umgebung	37'000
5	Baunebenkosten	60'000
6	Reserve	30'000
9	Ausstattung	0
Total Anlagekosten BKP 1 - 9 inkl. MWST		2'297'000
MWST 7.7%		164'223
Total Anlagekosten BKP 1 - 9 exkl. MWST, brutto		2'133'000
Finanzierung aus dem Fonds		500'000
Total abzuschreibende Anlagekosten		1'633'000

Im Finanzplan 2019 - 2022 war ein Bruttokredit von CHF 1'600'000 aufgeführt. Dieser beruhte auf einer ersten Schätzung eines Bauingenieurbüros ohne Vorprojekt und einer Nutzfläche von zusätzlich 270 m². Die detaillierte Abklärung der zukünftigen betrieblichen Nutzung gemäss Businessplan der Familie Wetzel ergab einen effektiven Flächenbedarf von rund 400 m², was die Differenz der beiden Zahlen erklärt.

Investitionsfolgekosten (jährlich wiederkehrend) z.L. Ortsbürgerrechnung	CHF
Kapitalfolgekosten (Zinsanteil = Hälfte der Investitionsangaben mal Zinssatz AKB ÖRK 2.75%)	22'454
Abschreibungen (35 Jahre)	46'657
Betriebliche Folgekosten	-
Total Investitionsfolgekosten	69'111

Wirtschaftlichkeitsrechnung

Die nachfolgende Wirtschaftlichkeitsrechnung basiert auf der Rechnung 2018 und dem Forecast für 2019, den höheren Abschreibungen gemäss Investitionsfolgekosten (ab 2021), der marktgerechten Verzinsung sowie dem Vorvertrag mit dem Pächter über die Erhöhung des Pachtzinses. Die Fondsentnahme von CHF 500'000 ist im Jahr 2020 vorgesehen.

Kostenartenarten (Zahlen auf CHF)	R 2017	R 2018	R 2019 (Forecast)	2020	2021	2022
Betriebs- Verbrauchsmaterial	0	0	1'500	1'500	1'500	1'500
Versicherung	1'521	1'757	2'000	2'000	2'000	2'000
Unterhalt	12'984	30'128	25'000	25'000	25'000	25'000
Abschreibungen Hochbauten	25'431	25'431	25'431	25'431	72'088	72'088
Honorare	0	6'500	83'500	0	0	0
Verzinsung	+307	+257	+300	+250	16'080	15'614
Pachtzins	+90'000	+90'000	+90'000	+90'000	+141'000	+141'000
Fondsentnahme			+47'131			
Fondseinlage	50'369	26'441		38'319	24'332	24'798
Fondsbestand per 31.12.	515'362	541'803	494'672	32'991	57'323	82'121

+ = Ertrag

Die Rechnung zeigt auf, dass die Spitalrotte auch nach Vornahme der beantragten Investition zur Einlage in den Erneuerungsfonds einen jährlichen Überschuss erarbeiten wird, dessen Stand nach der Investition nur noch rund CHF 33'000 betragen wird.

Risikoanalyse

Folgende Risiken sind zu analysieren:

- Wirtschaftliche Schwierigkeiten des Pächters
- Vertragskündigung seitens des Pächters
- Allfällige Ablehnung des vorliegenden Antrags zur Erweiterung

Wirtschaftliche Schwierigkeiten des Pächters

Die für die Ortsbürgergemeinde entscheidende Frage ist: Wird der Pächter mittelfristig willens und in der Lage sein, den erhöhten Pachtzins zu erwirtschaften? Als Grundlage für die Analyse diente der Businessplan des Pächters. Die Analyse wurde aus Vertraulichkeitsgründen von der Revisionsstelle der Ortsbürgergemeinde Baden, Gruber Partner AG, Aarau, durchgeführt. Der Bericht hält fest:

1. Es besteht eine klare Definition der angebotenen Marktleistung.
2. Die prognostizierte Nachfrage nach der definierten Marktleistung ist nachvollziehbar.
3. Die Einschätzung der Konkurrenz ist vorhanden und plausibel.
4. Die zu fakturierenden Preise sind angesichts der Marktnachfrage und der Konkurrenzsituation nachvollziehbar.
5. Mögliche positive und negative Verwerfungen im Markt, wie etwa die Schliessung von Kellereien (positive Verwerfung) oder der Eintritt von finanzkräftigen Grosskellereien (negative Verwerfungen), sind berücksichtigt.
6. Die eingesetzten Kosten sind realistisch, vor allem hinsichtlich der erbrachten eigenen Arbeitsleistung sowie einer Schwankungseinlage für magere Jahre (tiefe Einlieferung von Traubengut)
7. Der erhöhte Pachtzins ist für den Pächter tragbar.

Vertragskündigung

Das Gespräch mit den beiden Söhnen hat ergeben, dass beide gewillt sind, das Vertragsverhältnis langfristig weiterzuführen.

Allfällige Ablehnung des vorliegenden Antrags zur Erweiterung

Für den Fall, dass die Ortsbürgergemeindeversammlung das Begehren zur Erweiterung der Trotte ablehnen sollten, müsste mindestens die Liftsituation behoben werden. Mittels der erwähnten Studie wurde hierzu ein Projekt erarbeitet. Dieses erreicht zwar eine Verbindung aller vier Geschosse mit einem Lift. Allerdings wird die logistische Situation im UG bis OG deutlich verschlechtert (Mietflächenverluste von ca. 16 m², mehr Zirkulationsflächen). Zudem resultieren tiefere Mietzinse (geringere Quadratmeter-Mietzinseinnahmen infolge schlechterer Nutzbarkeit der Flächen) sowie bauliche Kosten von CHF 326'000 zuzüglich MWST.

Das bereits heute zu knappe Flächenangebot würde nicht verbessert, sondern im Gegenteil weiter reduziert und verschlechtert werden. Die Konsequenzen wären das Weiterführen des sehr personal- und daher kostenintensiven Betriebs oder aber die Reduktion der Kelterungsmengen.

Nach Erachten der Reben- und Trottenkommission wäre die Situation so nicht zumutbar. Das Risiko der Vertragskündigung würde sich in beiden Fällen deutlich erhöhen.

Terminplan

Projektphase	bis
Genehmigung durch die Ortsbürgergemeindeversammlung	Juni 2019
Bewilligungsverfahren (Annahme)	April bis Juli 2019
Ausschreibungsplanung	Oktober 2019
Ausführungsplanung	Februar 2020
Bauphase	August 2020

Anträge:

1. Für die Erweiterung der Lagerräumlichkeiten der Trotte der Ortsbürgergemeinde Baden sei ein Verpflichtungskredit von CHF 2'133'000 zuzüglich 7.7% MWST zu genehmigen. Davon seien CHF 500'000 dem Erneuerungsfonds zu belasten, was einen Nettokredit zulasten der Ortsbürgergemeinde Baden von CHF 1'633'000 ergibt.
2. Von den jährlich wiederkehrenden Investitionsfolgekosten von CHF 69'111 zulasten der Erfolgsrechnung der Ortsbürgergemeinde Baden sei Kenntnis zu nehmen.

Auflageakten:

- Kostenvoranschlag vom 8. März 2019
- Plansatz vom 8. Februar 2019
- Terminplan vom 8. Februar 2019