

## **Zukunft und Organisation des Badi-Areals in Villnachern**

### A. Zusammensetzung der Untergruppe «Schwimmbad-Areal» (UG Badi) der Fachgruppe Liegenschaften und Infrastruktur (FAG L & I)

- Stephan Breitenmoser, Gemeinderat Villnachern (Präsident)
- Werner Bopp, Bademeister Villnachern
- Donat Gubler, Mitglied FAG L & I und Protokollführer, Villnachern (Protokoll)
- Eva-Maria Hartmann, Einwohnerin Villnachern
- Thomas Märki, Präsident IG-Badi, Villnachern
- Richard Zickermann, Vizeammann Villnachern

Zur Unterstützung wurde an einzelnen Sitzungen Martin Hartmann, FAG Ortsbürger, als Berater für finanz- und wirtschaftsrechtliche Fragen hinzugezogen.

### B. Errichtung und Zustand der Badi Villnachern

Das Schwimmbad Villnachern wurde im Jahr 1954 auf dem ehemaligen Areal des Aarhofs erbaut und im Jahr 1998 teilsaniert. Inzwischen sind einige grössere Reparaturen erfolgt, letztmals im Jahr 2021, um die Anlage zu erhalten und provisorisch weiterzubetreiben. Das Schwimmbad und das gesamte Areal sind ein beliebter Treffpunkt und weit über die Dorfgrenzen hinaus bekannt. Nebst dem Schwimmbadbetrieb werden **zahlreiche Aktivitäten**, z.B. Konzerte, Poolparty, Familienzelten, Ponyreiten zur Freizeitgestaltung für Jung bis Alt angeboten. Das «Badi-Beizli» ist ebenso beliebt und es treffen sich dort Menschen aus der Umgebung für das gemütliche Beisammensein, für kulturelle oder feierliche Anlässe, zum Mittagessen oder zum Feierabendbier. Um das gesamte Badi-Areal in dieser Form langfristig erhalten und nach und nach mit weiteren Nutzungsmöglichkeiten erweitern zu können, sind in Zukunft jedoch aufwändige und teure Investitionen und Renovationsarbeiten erforderlich.

Das Badi-Areal liegt gemäss § 7 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 3. Juni 2020 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OEIII). Diese Zone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. Gemäss § 14 Abs. 2 BNO legt der Gemeinderat die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten. Die öffentliche Zone besteht aus den Parzellen Nr. 402 (4'229 m<sup>2</sup>), Nr. 406 (991 m<sup>2</sup>) und Nr. 407 (14'738 m<sup>2</sup>) und hat somit eine Fläche von insgesamt 19'958 m<sup>2</sup>. Die Parzelle Nr. 407 ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Villnachern und beinhaltet das heutige Areal für das Schwimmbad. Die beiden angrenzenden Parzellen stehen im Eigentum von Privatpersonen und Erbengemeinschaften.

### C. Lösungsansatz der Untergruppe Badi-Areal

1. Sicherung der Badi Villnachern für die Zukunft durch die Errichtung einer privaten und gemeinnützigen Stiftung

Bereits vor den Beschlüssen in Brugg und Villnachern über einen Projektierungskredit für einen Zusammenschluss von Brugg und Villnachern hat der Gemeinderat Villnachern den

Grundsatzbeschluss gefällt, die Badi Villnachern für die Zukunft zu sichern, und dies unabhängig vom Ausgang eines Zusammenschlusses von Brugg und Villnachern.

Um eine **kostenneutrale Nutzung** des Areals nachhaltig, d.h. auch für die Zukunft und unabhängig von Beschlüssen von Gemeinwesen sicherzustellen, soll die im Eigentum der Einwohnergemeinde Villnachern stehende Parzelle Nr. 407 durch Verkauf oder Schenkung an eine private und gemeinnützige Stiftung übertragen werden. Gegenstand eines Verkaufs oder einer Schenkung sind das Grundstück und die darauf liegenden Bauten und Einrichtungen. Eine solche Eigentumsübertragung bedarf der Zustimmung durch die Einwohnergemeindeversammlung. Dadurch fallen für die zusammengeschlossene Gemeinde künftig weder Betriebs- noch Unterhaltskosten an.

Der Buchwert des Areals, abgeschrieben auf den 31.12.2023, beträgt CHF 168'555.95. Der Versicherungswert der Gebäude auf dem Areal (Badegarderobe Männer inkl. Betriebsgebäude, Badegarderobe Frauen, WC-Container, Geräteraum) ist insgesamt aktuell auf CHF 864'000.00 veranlagt.

Weil der Stiftungszweck gemeinnütziger Natur ist, sind weder die Stiftung selber noch die Übertragungen der Vermögenswerte steuerpflichtig.

## 2. Organisation einer Stiftung «Badi Villnachern»

Für die Gründung benötigt eine Stiftung ein sogenanntes Stiftungsvermögen in beliebiger Höhe. Das von der Gemeinde an eine solche Stiftung entweder verkaufte oder geschenkte Badi-Areal mit den darauf bereits vorhandenen Liegenschaften und Infrastruktureinrichtungen bildet einen Teil dieses Vermögens. Weitere Vermögenswerte und Kapitaleinlagen sind für die Aufrechterhaltung von Betrieb und Unterhalt erforderlich. Diese Vermögenswerte und Kapitaleinlagen können von privaten oder institutionellen Investoren, Sponsoren und anderen gemeinnützigen Körperschaften an die Stiftung übertragen werden.

Der Stiftungszweck sollte – um eine gewisse Flexibilität bei der Nutzung des Badi-Areals auch in Zukunft zu gewährleisten – wie folgt lauten: **«Sicherstellung des Betriebs einer familienfreundlichen Freizeitanlage für Spiel-, Schwimm- und Verpflegungsmöglichkeiten sowie für kulturelle Anlässe»**. Unter diesen Zweck können – je nach den finanziellen Möglichkeiten der Stiftung – verschiedenste Einrichtungen auf dem Areal fallen: Beispielsweise der Bestand, Betrieb und Unterhalt von einem oder mehrerer kleinerer oder grösserer Schwimmbecken, allenfalls auch ein blosser Zugang zur Aare, ein einfaches und lediglich während den Sommermonaten betriebenes Badi-Beizli oder ein ganzjährig offenes Restaurant, die vielfältige Nutzung der Spielwiesen, die Möglichkeit zur Durchführung von Freiluftkonzerten, -theater oder sonstigen kulturellen Veranstaltungen sowie der Betrieb eines Campingplatzes. Die Nutzung muss jedoch stets im öffentlichen Interesse sein.

In der zu errichtenden Stiftungsurkunde sind neben dem Stiftungszweck und dem Vermögen zudem die Organisation und die hierfür erforderlichen Organe festzulegen. Damit Investoren genügend Planungs- und Rechtssicherheit haben, soll in der Stiftungsurkunde auch die Möglichkeit der Einräumung eines zeitlich befristeten Baurechts für die auf dem Badi-Areal errichteten Hoch- und Tiefbauten vorgesehen werden.

Der für die Führung der Stiftung verantwortliche **Stiftungsrat** soll aus mindestens fünf und maximal sieben Einwohnerinnen und Einwohnern aus dem Ortsteil Villnachern bestehen (z.B. IG Badi, GGV, in Villnachern wohnhafte Ortsbürgerinnen und Ortsbürger, Mitglieder von in Villnachern aktiven Vereinen). Freiwerdende Sitze im Stiftungsrat, z.B. bei Ausscheiden oder Rücktritt von Mitgliedern, werden durch Personen mit den gleichen oder ähnlichen Vertretungsbefugnissen und Kompetenzen (z.B. betriebswirtschaftliche, finanzielle und juristische Kenntnisse und Erfahrungen) neu besetzt.

Der Stiftungsrat ist dafür verantwortlich, den Betrieb und den Unterhalt des Areals langfristig zu gewährleisten. Für den Betrieb kann eine Genossenschaft, ein Verein oder eine andere private Gesellschaftsform beauftragt werden. Diese Organisation stellt das Betriebspersonal und erfüllt das Angebot gemäss Stiftungszweck. Die **finanziellen Mittel** stammen von Investoren, Sponsoren und Spendern, die bereit sind, in die bestehende und in neue Infrastrukturelemente zu investieren, damit das Areal möglichst ganzjährig, vielseitig, nachhaltig und langfristig genutzt und betrieben werden kann.

Die Erstellung von Stellplätzen für Wohnmobile in einer öffentlichen Zone sind rechtlich gesehen konform, wenn diese der Quersubventionierung der Freizeitanlage dienen und das öffentliche Interesse für die Nutzung des Areals gewahrt bleibt. Falls Stellplätze für Wohnmobile realisiert würden, sind diese wie es üblicherweise bei öffentlichen Camping-Plätzen geregelt ist, nicht für «Fahrende» zugelassen. Das Areal ist zudem **nicht zugelassen** zur Lagerung von z.B. Baumaterial, Baumaschinen und ähnlichem. Konkrete Varianten für die Nutzung werden schon im Vorfeld bzw. vor der Gründung der Stiftung bzw. vor dem Gemeindegemeinschaftszusammenschluss miteinander verglichen sowie bewertet. In dieser Phase werden verschiedene Investoren angefragt, damit je nach Nutzungsvariante die notwendige Infrastruktur und allfällige Neu- und Umbauen sowie Erweiterungen finanziert werden können. Je nach Nutzungsvariante ist es nicht ausgeschlossen, dass die angrenzenden Parzellen, sofern die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer damit einverstanden sind, in die Stiftung integriert werden. Sofern weitere Infrastrukturbauten notwendig würden, unterliegen diese Vorhaben der ordentlichen Bewilligungsverfahren mit der Möglichkeit für Einwendungen insbesondere der Anwohnerinnen und Anwohner.

Solange die Stiftung zahlungsfähig bleibt, ist der Betrieb sichergestellt. Andernfalls käme es zu einer Liquidation. In der Stiftungsurkunde wird festgehalten, dass das Areal nach einer Liquidation ins Eigentum der Gemeinde überginge.

### 3. Weiteres Vorgehen

Sowohl Anwohnerinnen und Anwohner als auch die gesamte Einwohnerschaft von Villnachern werden rechtzeitig in die Planungsprozesse einbezogen, damit über gute und akzeptable Lösungen im Einklang mit den Betroffenen entschieden werden kann.

Durch eine **Bevölkerungsumfrage**, die im März 2024 stattfinden sollte, soll bestätigt werden, dass die Mehrheit der Villnacherer Bevölkerung der Meinung ist, die Badi Villnachern sowie die Nutzung des Areals entsprechend dem im Stiftungsstatut festgelegten Stiftungszweck zu erhalten und das Areal einer entsprechenden Stiftung zu übertragen. Zur Meinungsbildung wird den Einwohnerinnen und Einwohnern in den Umfrageunterlagen, die Anfang Januar 2024 zugestellt werden, der von der UG Badi einstimmig beschlossene Lösungsansatz in schriftlicher Form dargestellt. Eine Informationsveranstaltung, die auf Ende Januar 2024 geplant wird, soll allen Einwohnerinnen und Einwohnern die Möglichkeit bieten, Fragen zu stellen, weitere Ideen einzubringen und nähere Einzelheiten zu erfahren.

### D. Empfehlung der UG Badi

Die UG Badi empfiehlt einstimmig die Errichtung einer gemeinnützigen Stiftung zur Sicherstellung eines kostenneutralen Betriebs des Badi-Areals.