

2020-0607

Antrag zum Verkauf des Ferienheims in Ftan für den Kaufpreis von Fr. 1'421'000.00 (inkl. MwSt.)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Die Einwohnergemeinde Wettingen hat die Liegenschaft in Ftan im Jahr 1961 erworben und im Jahr 1963 zu einem Ferienheim umgebaut.

Nicht nur Wettinger Schulklassen haben das Ferienheim gerne besucht, sondern auch Schulklassen aus anderen Gemeinden sowie Personen und Gruppen aus dem In- und Ausland.

Durch die Stundenplanregelung war die Benützung des Ferienheims durch die Schulklassen seit jeher eingeschränkt. Ausserdem hat das Bedürfnis nach Skilagern wegen der zunehmend schneearmen Winter stetig abgenommen. Gemäss Schulleitungskonferenz besteht daher kein grosses Interesse mehr, das Ferienheim in Ftan weiterhin mit den Schulklassen zu besuchen.

Die Einnahmen der letzten fünf Jahre betragen durchschnittlich Fr. 71'154.00 pro Jahr. Demgegenüber beliefen sich die Betriebskosten auf durchschnittlich Fr. 68'612.00. In den letzten zehn Jahren wurden keine Investitionen zum Substanzerhalt mehr getätigt. Daher haben sich Investitionen für Erneuerungen und Instandsetzungen in der Höhe von ca. Fr. 645'000.00 angestaut.

Aus diesen Gründen hat sich der Gemeinderat dafür entschieden, die Liegenschaft zum Höchstgebot von Fr. 1'421'000.00 zu verkaufen.

1 Einleitung / Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Wettingen hat die Liegenschaft in Ftan im Jahr 1961 erworben und im Jahr 1963 zu einem Ferienheim umgebaut. Grössere Instandsetzungen und Erneuerungen sind in den Jahren 1984, 2001 und 2012 erfolgt.

Nicht nur Wettinger Schulklassen haben das Ferienheim gerne besucht, sondern auch Schulklassen aus anderen Gemeinden sowie Personen und Gruppen aus dem In- und Ausland. Die Belegungen waren über das ganze Jahr verteilt. Von 2015 bis 2018 gab es durchschnittlich 23 Buchungen pro Jahr. Sieben davon waren im Durchschnitt von Wettinger Schulen. Im Durchschnitt haben 228 Erwachsene und 534 Kinder im Ferienheim übernachtet.

Die Belegung erfolgt einerseits durch Wettinger Schulklassen und andererseits durch auswärtige Schulklassen, Vereine und Familien. Die Buchungen verteilen sich über einen Zeitraum

von Dezember bis Oktober. Die Buchungen der Wettinger Klassen konzentrieren sich auf die Lager im Februar und Juni sowie von Mitte August bis Mitte September.

2 Ertrag und Kosten

Da Wettinger Schulklassen keine Übernachtungskosten bezahlt haben, wurden durch die restlichen Buchungen durchschnittlich Fr. 63'147.00 pro Jahr eingenommen. Hätte man die ausfallenden Erträge durch die Wettinger Schulen dazugerechnet, hätten sich theoretisch durchschnittliche Einnahmen von Fr. 71'154.00 pro Jahr ergeben.

	2015	2016	2017	2018	2019	Durchschnitt
Total Einnahmen gemäss Finanzbuchhaltung	61'118	55'733	64'912	67'288	66'684	63'147
Einnahmen (inkl. nicht verrechnet an Schulen Wettigen)	66'509	68'581	69'112	78'856	72'712	71'154

Der jährliche Betriebsaufwand für das Ferienheim Ftan setzt sich vor allem aus Hauswartkosten, Betriebskosten, baulichen Unterhaltskosten und Abgaben zusammen. Dieser Aufwand liegt im Durchschnitt der letzten fünf Jahre bei Fr. 68'612.00.

	2015	2016	2017	2018	2019	Durchschnitt
Hauswartkosten	16'374	18'812	18'812	16'374	21'251	18'324
Betriebskosten	22'982	24'344	24'551	21'367	18'885	22'426
Baulicher Unterhalt	12'881	15'105	18'942	12'561	13'831	14'664
Steuern und Abgaben	10'177	10'752	13'747	14'637	16'677	13'198
Total Betriebsaufwand gemäss Finanzbuchhaltung	62'414	69'013	76'052	64'939	70'644	68'612

Seit der letzten grösseren Investition in der Höhe von ca. Fr. 60'000.00 für die Tankanlage im Jahr 2012 wurden keine erheblichen Beträge mehr investiert. Zurzeit würden folgende Instandsetzungsmassnahmen anstehen:

- Instandsetzung der Gebäudehülle mit Rissanierung sowie Aussendämmung für die Aussenwände und das Walmdach aus dem Jahr 1963
- Ersatz der Fenster und Fensterläden aus dem Jahre 1984
- Ersatz der Ölheizung aus dem Jahr 1999

Die Grobkostenschätzung für die Umsetzung der genannten baulichen Massnahmen hat einen Betrag von ca. Fr. 645'000.00 ergeben.

Der gesamte finanzielle Aufwand pro Jahr lässt sich somit wie folgt ermitteln:

Betriebsaufwand	Fr. 68'612.00
Kapitalaufwand 2.5 % von Fr. 1'159'722.00	Fr. 28'993.00
Instandsetzungsaufwand (Fr. 645'000.00/30 Jahre)	Fr. 21'500.00
Total pro Jahr	Fr. 119'105.00

Einnahmen gemäss Finanzbuchhaltung pro Jahr Fr. 63'147.00

Defizit pro Jahr nach Erneuerungen und Instandsetzungen Fr. 55'958.00

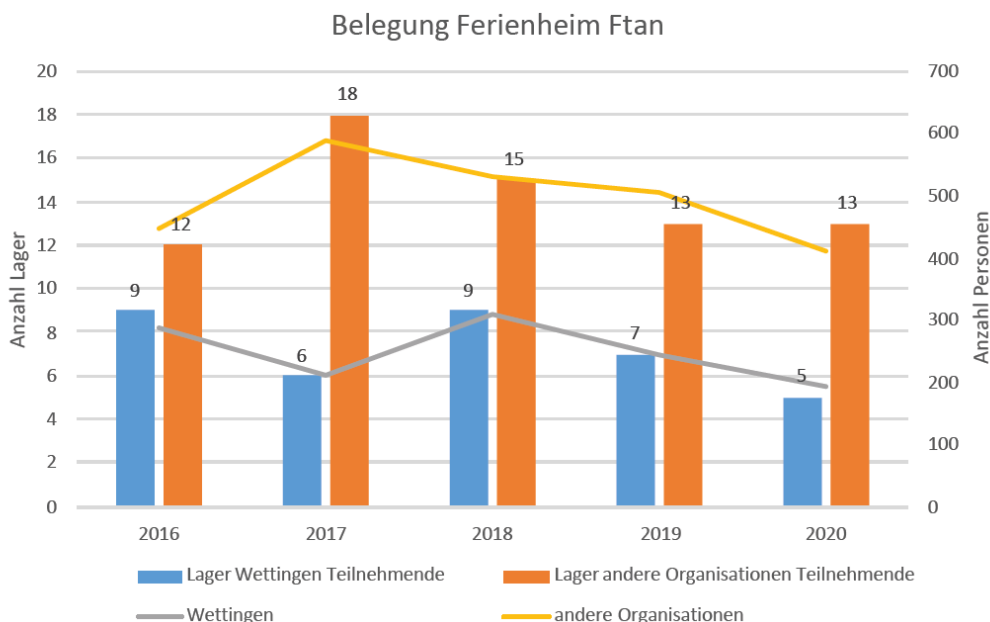
3 Kostenvergleich Lager

Eine Auswertung der Lagerbesuche der Schule Zehntenhof aus den Jahren 2016-2019 zeigt auf, dass die Einsparungen der Kosten für die Miete der Liegenschaft in Ftan durch die hohen Transportkosten wieder aufgebraucht wurden.

	Lager Ftan	Lagerhaus Mathon	Lagerhaus Beinwil am See	Lager Basel-Stadt	Lagerhaus Weggis
Miete	600.00	2'079.00	2'357.00	2'636.00	2'157.00
Transportkosten	2'360.00	1'500.00	250.00	422.00	1'158.00
Anzahl SuS	21	24	19	21	23
Anzahl Betreuungspersonen	4	4	4	2	3
Kosten	2'960.00*	3'579.00	2'607.00	3'058.00	3'315.00

*) Die Beträge Lager Ftan sind effektiv bezahlte Kosten

Wettinger Schulklassen besuchen das Ferienheim in Ftan seit dem Erwerb des Hauses durch die Einwohnergemeinde Wettingen. Für viele Schülerinnen und Schüler waren die Skilager in Ftan unvergesslich und es wurde noch viele Jahre später darüber gesprochen. Durch die Stundenplanregelung war die Benützung des Ferienheims durch die Schulklassen seit jeher eingeschränkt. Ausserdem hat das Bedürfnis nach Skilagern wegen zunehmend schneearmer Winter stetig abgenommen. Gemäss Schulleitungskonferenz vom 4. September 2019 besteht daher kein Interesse mehr, das Ferienheim in Ftan weiterhin mit den Schulklassen zu besuchen.



4 Mögliche Nutzungspotentiale

Im September 2020 hat die Kanzleiabteilung zur Klärung des Potenzials für einen Verkauf des Ferienheims in den Regionen Wettingen und Ftan eine Medienmitteilung publiziert. Diese hat beinhaltet, dass neben der Veräusserung auch eine Verpachtung/Vermietung in Erwägung gezogen werden könnte, sofern geeignete Angebote eingereicht würden.

Darauf wurden neben mehreren Kaufinteressenten folgende Konzepte als mögliche Nutzung vorgeschlagen:

- Erhalt Haus für Gruppenferien durch Gründung Genossenschaft
- Jugendherberge, Gastrobetrieb, Laden mit einheimischen Produkten, Kinderhütendienst
- Begegnungsort für Familien und Gruppen aus Wettingen und der Region
- Business Appartements, Verkauf Kontigente an ausländische Tourismusanbieter
- Integrierte Ferien, (rollstuhlgerecht und barrierefrei), Vermarktung durch professionellen Vermieter
- Verzicht Verkauf des Ferienheims, Preise überdenken, Werbung in Schulen steigern

Diese Konzepte wurden geprüft und teilweise mit den Interessenten besprochen. Doch scheiterten wegen der personellen und/oder finanziellen Ressourcen alle diese Konzepte.

5 Verkauf

Neben den oben beschriebenen Konzeptideen haben die Interessenten Angebote für den Kauf der Liegenschaft zwischen Fr. 660'000.00 bis Fr. 1'421'000.00 abgegeben. Mit der meist bietenden Partei wurden Verhandlungen geführt. Diese ist nach wie vor an einem Kauf der Liegenschaft interessiert. Daher wurde bereits ein Vorvertrag abgeschlossen.

Auch wäre es der ideale Zeitpunkt, die Hauswartin Ursula Hüsler, die das Ferienheim seit dem Jahr 1987 mit Herz und Seele betreut und bereits 78 Jahre alt ist, gebührend aus dem Dienst entlassen zu können.

6 Zeitplan

Stimmt der Einwohnerrat Wettingen dem Verkauf des Ferienheims zu, könnte der Verkauf bis zum 30. Juni 2022 rechtskräftig besiegelt werden.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Dem Verkauf des Ferienheims in Ftan für den Kaufpreis von Fr. 1'421'000.00 (inkl. MwSt.) wird zugestimmt.

Wettingen, 27. Januar 2022

Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster
Gemeindeammann

Sandra Thut
Gemeindeschreiberin-Stv.