



Rheinfelden
Lebenswert. Liebenswert.

Einladung zur Einwohnergemeinde-Versammlung

Mittwoch, 17. Juni 2015, 20 Uhr, Saalbau Restaurant Bahnhof Rheinfelden





Impressionen der 1. Augustfeier 2014

Traktandenliste

1)	Protokoll der Einwohnergemeinde-Versammlung vom 10. Dezember 2014; Genehmigung	2
2)	Jahresrechnung 2014; Genehmigung	2
3)	Geschäftsbericht 2014; Kenntnisnahme	9
4)	Verpflichtungskredit über 1.62 Mio. Franken für die Entwicklung und Sanierung der Liegenschaft Marktgasse 1	10
5)	Kreditabrechnungen	12
6)	Verschiedenes	12



Traktandum 1

Protokoll der Einwohnergemeinde-Versammlung vom 10. Dezember 2014

Anlässlich der letzten Einwohnergemeinde-Versammlung wurden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Genehmigung des Protokolls der Einwohnergemeindeversammlung vom 18. Juni 2014
2. Zusicherung des Gemeindebürgerrechts an 42 Personen
3. Genehmigung der Änderung der Gemeindeordnung; Delegation Zusicherung des Gemeindebürgerrechts an den Gemeinderat
4. Genehmigung des Budgets für das Jahr 2015
5. Genehmigung eines Verpflichtungskredits über 1.13 Mio. Franken für die Sanierung und den Ausbau des Dachgeschosses (Süd) im Rathaus
6. Genehmigung eines Verpflichtungskredits über CHF 950'000.00 für die Generelle Entwässerungsplanung (GEP)
7. Genehmigung der Kreditabrechnungen:
 - 7.1 Neue Stadtgeschichte
 - 7.2 Sanierung Pumpwerk Schiffflände
 - 7.3 Sanierung Reservoir Steppberg
 - 7.4 Sanierung und Erweiterung Sportanlagen Schiffacker
 - 7.5 Wasserversorgung; Ringleitung Augarten-West

Das Protokoll kann während der Aktenaufgabe in der Kanzlei eingesehen oder in Kopie bezogen werden. Ausserdem ist es während der Aktenaufgabe auf der Homepage www.rheinfeld.ch abrufbar.

> Antrag

Das Protokoll der Einwohnergemeinde-Versammlung vom 10. Dezember 2014 sei zu genehmigen.



Traktandum 2

Jahresrechnung 2014; Genehmigung

Allgemeines

Die Jahresrechnung 2014 der Einwohnergemeinde Rheinfeldens basiert auf einem Steuerfuss von 100%. Der vorliegende Abschluss wurde erstmals nach den neuen Richtlinien für das Rechnungswesen «Harmonisiertes Rechnungsmodell 2 (HRM2)» gestaltet. Die wesentlichen Merkmale von HRM2 können wie folgt zusammengefasst werden:

- dreistufige Erfolgsrechnung
- Präzisierung von Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen
- Abschreibungen Verwaltungsvermögen grundsätzlich über Nutzungsdauer
- Bewertung des Finanzvermögens zu Verkehrswerten
- klare Definition von Rückstellungen
- Anhang als wesentliches neues Element der Jahresrechnung

Der erstmalige Abschluss nach HRM2 hat zur Folge, dass keine Vergleichszahlen aus der Jahresrechnung 2013 (HRM1) vorliegen. Der Zahlenvergleich der Rechnung 2014 ist nur zum Budget 2014 möglich.

Ergebnisübersicht ohne Spezialfinanzierungen

Erfolgsrechnung (in CHF 1'000)	Rechnung 2014	Budget 2014	Abweichung
Betrieblicher Aufwand	56'559'	56'422'	136'
Betrieblicher Ertrag	58'618'	58'152'	466'
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	2'059'	1'730'	329'
Ergebnis aus Finanzierung	3'749'	3'425'	324'
Operatives Ergebnis	5'808'	5'155'	653'
Ausserordentliches Ergebnis	2'031'	2'304'	-273'
Ergebnis Erfolgsrechnung (Überschuss + / Fehlbetrag -)	7'838'	7'459'	380'

Investitionsrechnung (in CHF 1'000)	Rechnung 2014	Budget 2014	Abweichung
Investitionsausgaben	11'158'	15'555'	-4'397'
Investitionseinnahmen	998'	370'	628'
Ergebnis Investitionsrechnung	10'160'	15'185'	-5'025'
Selbstfinanzierung	7'884'	7'407'	476'
Finanzierungsergebnis (Fehlbetrag -)	-2'276'	-7'778'	5'501'

Rundungsabweichungen möglich

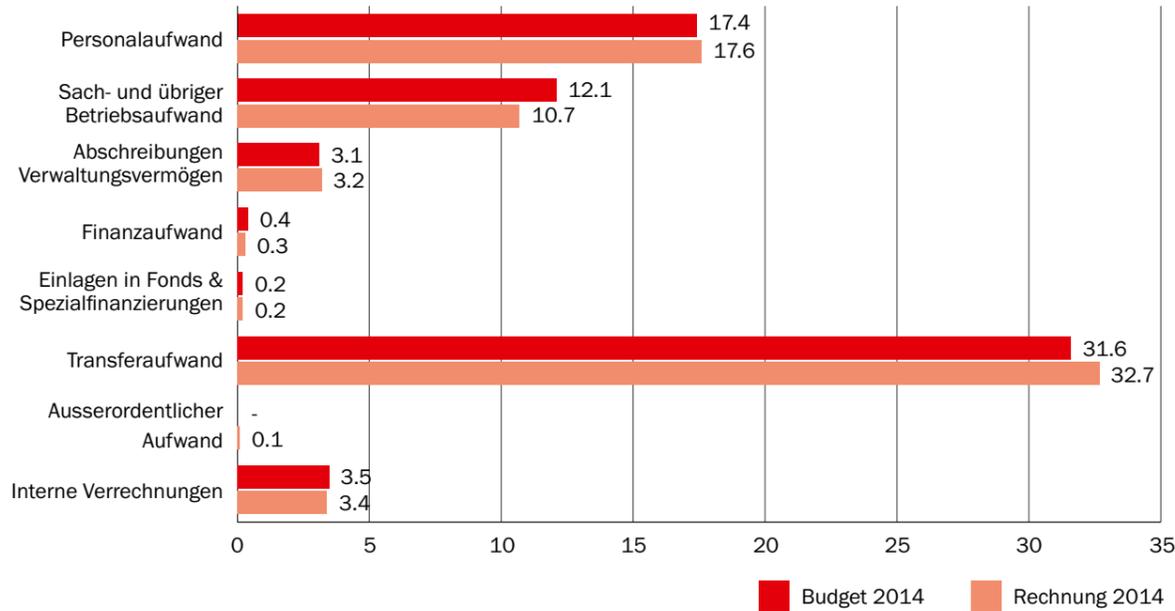
Der Finanzierungsfehlbetrag in der Jahresrechnung 2014 beträgt CHF 2.3 Mio. Gegenüber dem budgetierten Fehlbetrag von CHF 7.8 Mio. schliesst die Rechnung um CHF 5.5 Mio. besser ab.

Erfolgsrechnung

Aus der Erfolgsrechnung resultiert ein Finanzierungsüberschuss von CHF 7.8 Mio. Der Überschuss ist somit um CHF 0.4 Mio. höher als budgetiert (CHF 7.4 Mio.).

Ein Vergleich nach Kostenarten ergibt folgende Übersicht (inkl. Spezialfinanzierungen):

Aufwand in CHF Mio.



Der **Personalaufwand** beträgt CHF 17.6 Mio. und liegt 0.9% oder CHF 0.2 Mio. über Budget. Bei einzelnen Verwaltungsabteilungen führte die hohe Arbeitslast zur befristeten Anstellung von Aushilfen. Die Angliederung der Berufsbeistandschaft beim Sozialdienst verursachte während der Einführungsphase Mehrkosten. Im Weiteren lag der Aufwand für die Personalsuche deutlich über Budget.

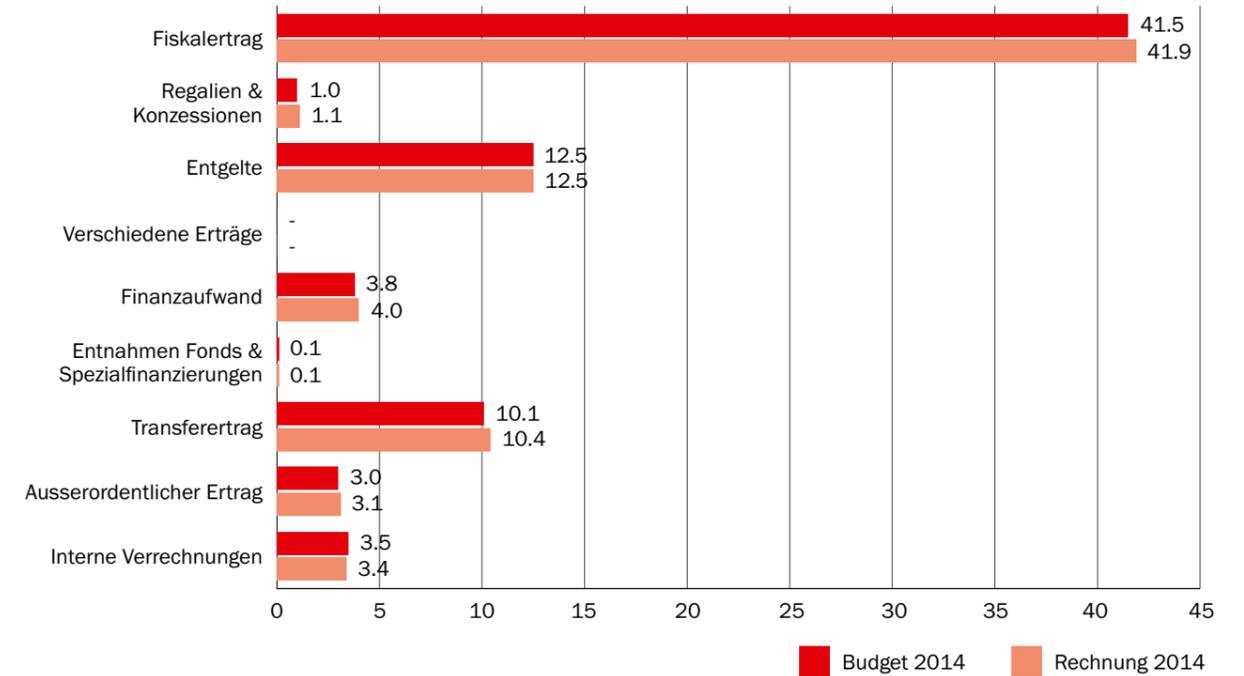
Beim **Sach- und übrigen Betriebsaufwand** wird eine Budgetunterschreitung von 11.7% oder CHF 1.4 Mio. erzielt. Der Aufwand beläuft sich auf CHF 10.7 Mio. in der Jahresrechnung 2014. Der bauliche Unterhalt liegt deutlich unter Budget (Tiefbauten - CHF 0.6 Mio. und Hochbauten - CHF 0.5 Mio.). Ebenso fielen die Kosten für Strom, Wasser und Heizmaterialien tiefer aus als budgetiert. Demgegenüber resultierte bei den Gemeindesteuern ein höherer Abschreibungsaufwand (Forderungsverluste) und das Delkredere musste erhöht werden.

Die **Abschreibungen** auf dem Verwaltungsvermögen betragen gesamthaft CHF 3.2 Mio. Sie ergeben sich aus der Aufwertung des Verwaltungsvermögens per anfangs 2014. Die einzelnen Anlagen wurden einer Kategorie zugeordnet und haben eine individuelle Abschreibungsdauer. Die Abschreibungen erfolgen linear auf dem Buchwert.

Der **Finanzaufwand** beträgt CHF 0.3 Mio. und liegt infolge des anhaltend tiefen Zinsniveaus leicht unter Budget.

Im **Transferaufwand** sind die Entschädigungen und Beiträge an Gemeinwesen und Dritte sowie der Abschreibungsaufwand auf Investitionsbeiträgen enthalten. Er beträgt gesamthaft CHF 32.7 Mio. und liegt somit CHF 1.1 Mio. oder 3.3% über Budget. Im Bereich der Sozialhilfe ist ein deutlicher Mehraufwand zu verzeichnen. Demgegenüber sind die Beiträge an den Kanton für den Regionalverkehr und die Kantonsstrassen sowie der Defizitbeitrag an die Regionalpolizei geringer ausgefallen als budgetiert.

Ertrag in CHF Mio.



Die **Fiskalerträge** betragen gesamthaft CHF 41.9 Mio. und liegen damit CHF 0.4 Mio. oder 0.9% über Budget. Es wird auf die nachstehende Übersicht verwiesen:

in CHF Mio.	Rechnung 2014	Budget 2014	Abweichung
Einkommenssteuern Rechnungsjahr natürliche Personen	25.5	25.4	0.3%
Einkommenssteuern Vorjahre natürliche Personen	3.5	3.0	16.4%
Vermögenssteuern Rechnungsjahr natürliche Personen	2.9	2.8	3.7%
Vermögenssteuern Vorjahre natürliche Personen	0.4	0.3	34.3%
Quellensteuern	3.7	3.4	10.4%
Gewinn- und Kapitalsteuern juristische Personen	4.8	6.2	-22.9%
Sondersteuern	1.1	0.4	155.5%
Total	41.9	41.5	0.9%

Rundungsabweichungen möglich

Die **Entgelte** belaufen sich auf CHF 12.5 Mio. und entsprechen damit den Budgeterwartungen. Beim Finanzertrag ist mit CHF 4.0 Mio. ein leicht besseres Ergebnis festzustellen. In diesem Bereich sind erstmals die Zinsen der Darlehen an den Abwasserverband Rheinfelden-Magden und an die KuBa Freizeitcenter AG enthalten.

Im **Transferertrag** sind die Entschädigungen und Beiträge von Gemeinwesen enthalten. Mit CHF 10.4 Mio. liegen sie 2.6% über Budget.

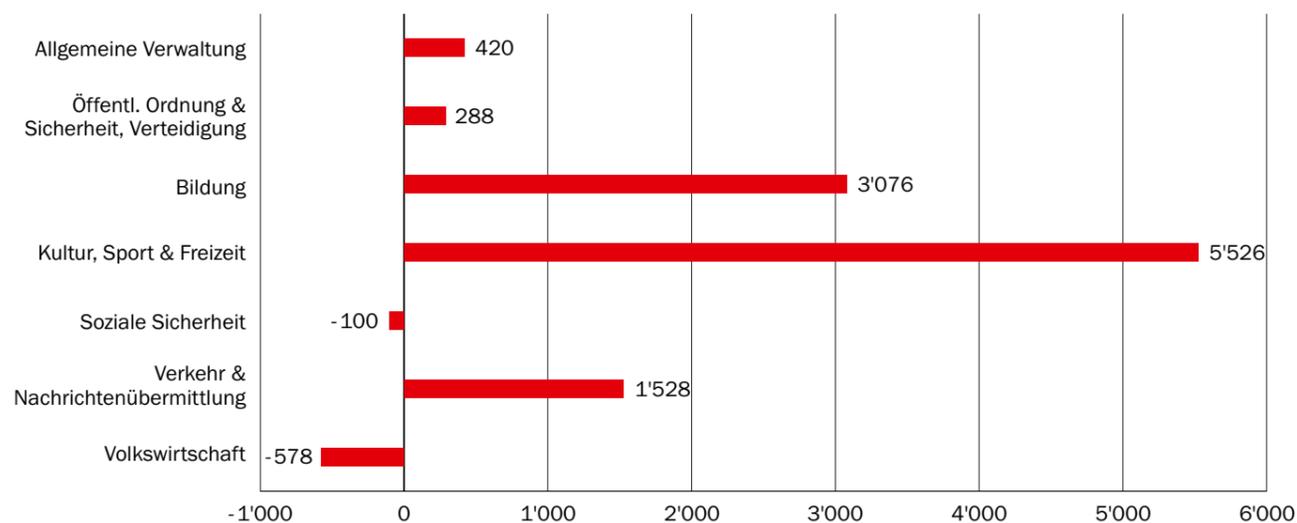
Der Kanton leistete höhere Beiträge an die Heilpädagogische Schule und im Bereich der Sozialhilfe.

Der **ausserordentliche Ertrag** beinhaltet die Entnahme aus der Aufwertungsreserve des Verwaltungsvermögens. Im Umfang der neu fallenden Abschreibungen gemäss HRM2 kann eine Entnahme aus dieser Reserve verbucht werden.

Investitionsrechnung

Die **Nettoinvestitionen** (exkl. Spezialfinanzierungen) in der Jahresrechnung 2014 erreichen eine Höhe von gesamthaft CHF 10.2 Mio. Im Budget waren Investitionen von CHF 15.2 Mio. vorgesehen, also rund CHF 5.0 Mio. mehr, als effektiv realisiert wurden. Sie verteilen sich wie folgt:

Ausgaben in Mio. Franken



Bei der allgemeinen Verwaltung sind die Ausgaben für den Mieterausbau der Regionalpolizei und der Regionalen Zivilschutzorganisation an der Riburgerstrasse 4 enthalten.

Im Bereich der Öffentlichen Sicherheit wurde eine erste Akontozahlung für den Ersatz der Autodrehleiter der Feuerwehr geleistet.

Der Projektierungskredit für die Schulanlage Engerfeld, Sanierungen und Erweiterungen der Schul- und Kindergartenanlagen sind bei der Bildung enthalten.

Der Kulturbereich umfasst in erster Linie die Darlehensgewährung an die KuBa Freizeitcenter AG sowie einen Teil der Kosten für den Umbau der neuen Stadtbibliothek in der Liegenschaft Salmen.

Im Bereich der sozialen Sicherheit hat die Zähringer Wohnbaugenossenschaft die Rückzahlung einer Kapitalbeteiligung vorgenommen.

Verschiedene Strassenbauprojekte (Neugestaltung Schiffplände, Strassensanierungen im Zusammenhang mit dem Wärmeverbund, Fuss- und Radweg Weiherfeld-Ost, u.a.) haben Investitionsausgaben beim Verkehr zur Folge.

Der Bereich Volkswirtschaft umfasst die Erträge aus der Deponie und dem Kiesabbau Chleigrüt.

Bilanz

Die Auswirkungen auf die Bilanz der Einwohnergemeinde durch die neuen Rechnungslegungsvorschriften HRM2 sind bedeutsam. Die Auswirkungen der Neu- und Aufwertungen sowie der Bildung neuer Rückstellungen sind in der nachstehenden Übersicht zusammengefasst (in CHF 1'000):

Nr.	Bezeichnung	Bewertung HRM1	Veränderung	Bewertung HRM2
	Aktiven			
1012	Wertberichtigung Forderung Gemeindesteuern	0'	-187'	-187'
1080	Grundstücke Finanzvermögen	14'500'	26'116'	40'616'
1084	Gebäude Finanzvermögen	0'	3'068'	3'068'
1400	Grundstücke Verwaltungsvermögen	0'	74'534'	74'534'
1401	Strassen/Verkehrswege	0'	9'588'	9'588'
1402	Wasserbau	0'	706'	706'
1403	Tiefbauten	0'	16'872'	16'872'
1404	Hochbauten	46'	43'598'	43'644'
1406	Mobilien	216'	368'	584'
1409	Übrige Sachanlagen	0'	46'	46'
1454	Beteiligungen an öffentl. Unternehmungen	2'618'	2'350'	4'968'
1455	Beteiligungen an privaten Unternehmungen	49'	390'	439'
1460	Investitionsbeiträge an Bund	0'	4'329'	4'329'
1462	Investitionsbeiträge an Gemeinden	0'	186'	186'
1464	Investitionsbeiträge an öffentl. Unternehmungen	0'	339'	339'
	Passiven			
2050	Rückstellungen Mehrleistungen Personal	0'	429'	429'
2950	Aufwertungsreserve Verwaltungsvermögen	0'	164'623'	164'623'
2960	Neubewertungsreserve Finanzvermögen	0'	29'184'	29'184'

Rundungsabweichungen möglich

Über die Anpassung der Bilanz per 1.1.2014 wurde ein spezieller Restatementbericht verfasst. Der Bericht und die Bilanzveränderungen wurden durch die externe Revisionsstelle im Herbst 2014 eingehend geprüft und für korrekt befunden.

Die Bilanzhauptgruppen haben sich im Rechnungsjahr 2014 wie folgt entwickelt:

in CHF Mio.	1.1.2014	Zuwachs	Abgang	31.12.2014
Finanzvermögen	85.8	565.1	540.1	110.8
Verwaltungsvermögen	17.8	508.3	334.4	191.8
Total Aktiven	103.6	1'073.4	874.4	302.6
Fremdkapital	28.5	181.6	181.1	29.0
Eigenkapital	75.1	252.3	53.9	273.6
Total Passiven	103.6	433.9	235.0	302.6

Rundungsabweichungen möglich

Der Bilanzüberschuss per 1.1.2014 hat CHF 47.1 Mio. betragen. Er erhöht sich mit dem Jahresergebnis 2014 um CHF 7.8 Mio. auf CHF 54.9 Mio. per 31.12.2014.

Stellungnahme der Geschäftsprüfungs- und Finanzkommission

Vorbemerkungen

Die Jahresrechnung 2014 wurde erstmals vollumfänglich nach den Richtlinien HRM2 erstellt. Die Umstellung hatte zur Folge, dass für Vergleiche nur das auf HRM2 umgeschriebene Budget 2014 zur Verfügung stand. Quervergleiche zu früheren Rechnungen sind aufgrund unterschiedlicher Kontierungen und Bemessungsansätzen nicht möglich.

Ergebnis

Die Jahresrechnung der Stadt Rheinfelden schliesst im Endergebnis mit einem Finanzierungsfehlbetrag von CHF 2.3 Mio. ab. Budgetiert war ein Fehlbetrag von CHF 7.8 Mio. Die Gründe für diese Abweichung liegen hauptsächlich in nicht realisierten Investitionen im Umfang von rund CHF 5.0 Mio.

Erfolgsrechnung

Die GPFK hat die Erfolgsrechnung stichprobenweise auf formale und inhaltliche Korrektheit geprüft. Die Detailergebnisse dieser Prüfungshandlungen sind in der Aktenauflage einsehbar.

Mit der laufenden Rechnung 2014 konnte ein Überschuss von CHF 7.8 Mio. erwirtschaftet werden; dies entspricht nahezu den erwarteten CHF 7.4 Mio. Auch innerhalb der einzelnen Kontengruppen weichen die effektiven Aufwände und Erträge nur minim von den budgetierten ab; einzelne Über- oder Unterschreitungen wurden nachvollziehbar begründet. Am markantesten fällt die Unterschreitung beim Sach- und Betriebsaufwand mit nahezu CHF 2.0 Mio. (-20%) auf.

Steuerertrag

Die Einkommens- und Vermögenssteuern inkl. Nachsteuern betragen gesamthaft CHF 32.3 Mio. und entsprechen weitgehend den budgetierten Steuererträgen bei den natürlichen Personen. Eine deutliche Abweichung musste hingegen bei den Aktiensteuern verzeichnet werden; an Stelle der budgetierten CHF 6.2 Mio. wurden nur Aktiensteuern in der Höhe von CHF 4.8 Mio. verzeichnet. Die Aktiensteuern werden vom Kanton veranlagt und Rheinfelden hat diese Werte übernommen. Diese, durch den Wegfall von Steuernachzahlungen verursachte Kehrtwendung ist verkraftbar und auch nicht beeinflussbar. Es empfiehlt sich jedoch, die Entwicklungstendenzen für kommende Budgetprozesse detailliert zu analysieren.

Investitionsrechnung

Für das Jahr 2014 waren Investitionen von rund CHF 15.0 Mio. vorgesehen; realisiert wurden CHF 10.0 Mio. Diese Abweichung lässt sich teils durch nicht kalkulierbare Einflüsse (Referendums-Nein zum Roten Haus, Einsprachen bei der Roberstenstrasse – CHF 3.4 Mio.), teils durch Verzögerungen bei der Realisation (z. B. Wärmeverbund – CHF 1.8 Mio.) erklären.

Spezialfinanzierungen

Die Rechnung der Antennen- & Kabelanlage (OAA) schliesst mit einem Überschuss von CHF 236'104.– ab. Investitionen wurden, wie budgetiert, keine getätigt.

Die Rechnung des Wasserwerks verzeichnet einen Verlust von CHF 124'670.–. Tieferen Aufwendungen stehen auch tiefere Einnah-

men gegenüber. Die geplanten Investitionen wurden nur bedingt realisiert (CHF 152'000.–).

Die Abwasserbeseitigung schliesst positiv mit einem Überschuss von CHF 417'290.– ab; rund CHF 2.0 Mio. wurden investiert. Das Eigenkapital reduziert sich in Folge um CHF 1.3 Mio.

Geldflussrechnung

Die Geldflussrechnung zeigt auf übersichtliche Weise wie bzw. durch welche Geldflüsse das Finanzierungsergebnis zustande kommt. Dem Geldzufluss aus der operativen Tätigkeit der Gemeinde und der Spezialfinanzierungen (CHF 6.6 Mio.) stehen die Geldabflüsse für die Investitions- und Anlagetätigkeiten (CHF 11.7 Mio.) und die Finanzierungstätigkeiten (CHF 2.2 Mio.) gegenüber. Die liquiden Mittel reduzieren sich folglich um CHF 4.5 Mio. Als wichtige Information kann der Geldflussrechnung entnommen werden, wie viel Liquidität aus dem operativen Tätigkeitsbereich mittelfristig für Investitionen und Refinanzierungen zur Verfügung steht.

Sachanlagenspiegel/Kreditkontrolle

Im Sachanlagenspiegel (Anhang zur Jahresrechnung) werden die Vermögenswerte, deren Veränderung sowie die Abschreibungen transparent nach Anlagekategorien (z.B. Hochbau, Strassen, usw.) zusammenfassend dargestellt.

Die GPFK stellt fest, dass die Position «Anlagen im Bau» einen Bestand von rund CHF 23.8 Mio. aufweist, aber keine Umbuchungen in die entsprechenden Kategorien vorgenommen wurden. Die neuen HRM2 – Vorschriften erlauben eine Umbuchung und in Folge die Verbuchung von Abschreibungen erst nach der Genehmigung der Kreditabrechnung durch die Gemeindeversammlung.

Dies erhöht die Dringlichkeit zur zeitnahen Abrechnung von Verpflichtungskrediten, damit die Abschreibungen passend zur Lebensdauer der Anlagen den Rechnungen belastet werden. Die Prüfung der Kreditkontrolle zeigte, dass verschiedene Projekte faktisch abgeschlossen und in Betrieb sind, die Kreditabrechnungen der Gemeindeversammlung aber noch nicht vorgelegt wurden.

Stadtrat und Verwaltung haben der GPFK versichert, diesen «Kreditabrechnungsschub» zu bereinigen.

Weitere Anhänge zur Jahresrechnung

Der Anhang zur Jahresrechnung lag zum Zeitpunkt des Abgabetermins für den Druck noch nicht vollständig vor. Die GPFK nimmt ggf. an der EWG mündlich Stellung zu den Inhalten.

Die Geschäftsprüfungs- und Finanzkommission (GPFK) empfiehlt der Einwohnergemeindeversammlung vom 17. Juni 2015 aufgrund ihrer Prüfungen die Genehmigung der Jahresrechnung 2014 der Einwohnergemeinde Rheinfelden.

> Antrag

Die Jahresrechnung der Einwohnergemeinde Rheinfelden für das Jahr 2014 sei zu genehmigen.

Traktandum 3

Geschäftsbericht 2014; Kenntnisnahme

Ordnungsgemäss erstattet der Gemeinderat Rheinfelden Bericht über die Tätigkeit im Zuständigkeitsbereich der Einwohnergemeinde des Jahres 2014.

Der Geschäftsbericht über das Jahr 2014 kann während der Aktenaufgabe auf der Kanzlei eingesehen werden. Der Bericht kann zudem unter www.rheinfelden.ch vom Internet geladen werden oder wird auf Wunsch mit separater Post zugestellt.

Stellungnahme der Geschäftsprüfungs- und Finanzkommission
Die GPFK empfiehlt der Einwohnergemeindeversammlung, vom vorliegenden Geschäftsbericht für das Jahr 2014 sei Kenntnis zu nehmen.

> Antrag

Vom Geschäftsbericht 2014 sei Kenntnis zu nehmen.

Traktandum 4

Verpflichtungskredit über 1.62 Mio. Franken für die Entwicklung und Sanierung der Liegenschaft Marktgasse 1

Ausgangslage

Die Kantonspolizei und die Regionalpolizei Unteres Fricktal werden im Spätsommer 2015 die Liegenschaft Marktgasse 1 verlassen und das neue Verwaltungsgebäude an der Riburgerstrasse beziehen. Das bisherige Polizeigebäude der Einwohnergemeinde, im Herzen der Altstadt gelegen, wird damit für eine neue Nutzung verfügbar. Die Immobilienstrategie der Stadt Rheinfelden sieht vor, dass städtische und öffentliche Organisationen soweit möglich in eigenen Gebäuden untergebracht werden. Erst wenn die Liegenschaft für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht mehr notwendig ist, soll sie veräussert oder wertschöpfend entwickelt werden.

Gemeindeverband Soziale Fachbereiche Bezirk Rheinfelden als neuer Mieter

Der Gemeindeverband Soziale Fachbereiche des Bezirks Rheinfelden will die Liegenschaft Marktgasse 1 mieten und dort seine verschiedenen Beratungsstellen samt Verbandsleitung unter ein Dach bringen. Der regionale Verband erbringt Dienstleistungen für 15 Gemeinden im Sozialwesen. Er ist heute in den Liegenschaften Rindergasse 6/8, Zollrain 3 und Baslerstrasse 15 untergebracht. Mit der Zusammenführung der verschiedenen Fachstellen im gleichen Gebäude ergeben sich Synergien durch Mehrfachnutzungen und kürzere Kommunikations- und Dienstwege. Weiterhin in den einzelnen Gemeinden sollen die Angebote der Logopädie sowie der Mütter- und Väterberatung geführt werden.

Geschichte

Auf dem Grundstück des heutigen Gebäudes stand vom frühen 14. Jahrhundert an das Bürgerspital mit der Dreifaltigkeitskapelle. Im Zusammenhang mit der Korrektur des obersten Marktgasenabschnitts erwarb 1869 Stadtrat Johann Dietschy-Bürgi, Eigentümer des Solebadhotels «Zur Krone», die gegenüberliegende Spitalliegenschaft für den Bau einer Dépendance. Der Badener Architekt Robert Moser plante den Spitalabbruch und einen Neubau, wie er heute mehrheitlich besteht. Um 1900 wechselte die Liegenschaft in das Eigentum der Kraftübertragungswerke und diente ab diesem Zeitpunkt als Bürogebäude. Im Jahre 1973 kaufte die Einwohnergemeinde Rheinfelden die Liegenschaft und beauftragte Architekt Franz Hauser mit dem Umbau, um das Gebäude anschliessend dem Kanton zu vermieten. Im März 1978 zog die Kantonspolizei vom Rathaus ins neue Polizeigebäude. Vor 10 Jahren wurde schliesslich die Regionalpolizei gegründet und die Stadtpolizei zog ebenfalls vom Rathaus ins Gebäude Marktgasse 1 um.

Sanierung und neue Nutzung

Die letzte Sanierung des Gebäudes liegt fast 40 Jahre zurück. Seither wurden lediglich kleinere Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Die Grundsubstanz der Liegenschaft ist durch den aufgestauten Unterhalt beeinträchtigt. Für eine langfristige Weitervermietung des Gebäudes ist eine umfassende Sanierung unumgänglich.



Die Liegenschaft an der Marktgasse 1

Der repräsentative Treppenaufbau auf der Seite der Marktgasse soll als Haupteingang erhalten bleiben. Ein barrierefreier Zugang soll Menschen mit Beeinträchtigungen und Kinderwagen den Zutritt zum Gebäude vereinfachen. Dies wird ermöglicht durch den Anbau einer Rampe, welche entlang der Ostseite der Liegenschaft direkt auf das Podest vor dem Haupteingang führt.

Im Gebäudeinneren beschränken sich die Eingriffe auf Sanierungsmassnahmen. So soll die bereits heute sehr zweckmässige Raumaufteilung weitgehend erhalten bleiben. Der Parkettboden in den Büros Richtung Marktgasse wird aufgefrischt und wo notwendig repariert. In einzelnen Büros wurde der Bodenbelag mit Linoleum ausgestattet. Diese Böden müssen altershalber ersetzt werden.

Die Toilettenanlagen sind grosszügig dimensioniert, entsprechen jedoch nicht mehr dem heutigen Standard. Eine behindertengerechte Toilette ist nicht vorhanden. Ein Ersatz dieser Anlagen ist daher notwendig. Die Elektro- und Heizungsanlagen müssen erneuert werden. Im gesamten Gebäude sind Malerarbeiten an Wänden und Decken geplant.

Die vorhandene kleine Küche wird ersetzt. Es entsteht ein freundlicher und zweckmässig nutzbarer Aufenthaltsraum mit multifunktionalem Charakter. Sicherheitsauflagen bedingen neue Brandabschnitte im Treppenhaus. Die Büroräume müssen zur Gewährleistung zeitgemässer Arbeitsplätze mit Akustikdecken versehen werden. Die alten Fenster sollen ersetzt werden, was neben einem höheren Komfort eine Verbesserung der Energiebilanz zur Folge haben wird. Ebenso ist der Ersatz der Lamellenstoren geplant, welche in die Jahre gekommen und teilweise nicht mehr funktionstüchtig sind.

Finanzen

Die Kosten für die Sanierung und Instandsetzung setzen sich gemäss vorliegender Schätzung (+/- 20%) wie folgt zusammen:

Bezeichnung	(Betrag in CHF)
Vorbereitungsarbeiten	137'000
Gebäude (Roh- und Ausbau, Elektro, Heizung und Lüftung, Sanitär)	1'115'000
Umgebung	148'000
Baunebenkosten und Übergangskosten	50'000
Unvorhergesehenes	50'000
Mehrwertsteuer 8 %	120'000
Total inkl. 8 % MwSt., Kostenstand März 2015	1'620'000

Der Mietzins für den Gemeindeverband beläuft sich auf CHF 138'180 jährlich zuzüglich Nebenkosten (Staffelmiete: 1. Jahr CHF 128'180, 2. Jahr CHF 133'180, ab 3. Jahr und folgende Jahre CHF 138'180). Die Nutzfläche des Gebäudes beträgt gesamthaft 863 m². Ein Anteil von 540 m² ist als Büroräume nutzbar. Die Archiv- und Lagerfläche beläuft sich auf 323 m².

Gemäss §90g des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesetz, Fassung vom 1. Januar 2013) sind Verpflichtungskredite brutto zu beschliessen. Finanzierung und Folgekosten sind in den Erwägungen zum Beschluss zu umschreiben. Die beantragten Investitionen können aus den vorhandenen liquiden Mitteln finanziert werden. Die Aufnahme von Fremdkapital ist nicht notwendig. Die Investition unterliegt einer Abschreibungsdauer von 35 Jahren. Bei geschätzten Kosten von CHF 1'620'000 ist somit mit einem jährlichen Abschreibungsaufwand von CHF 46'286 zu rechnen.

Terminplan

Der Gemeindeverband soziale Fachbereiche des Bezirks Rheinfelden entscheidet an seiner Abgeordnetenversammlung vom 26. August 2015 definitiv, ob er die Liegenschaft mieten wird. Einen zustimmenden Entscheid vorausgesetzt, sollen die Sanierungsarbeiten nach dem Auszug der beiden Polizeikörper im Herbst 2015 erfolgen, so dass mit einem Einzug des Gemeindeverbandes im Frühjahr 2016 gerechnet werden darf. Bei einer allfälligen Ablehnung des Mietvertrags durch den Gemeindeverband soziale Fachbereiche des Bezirks Rheinfelden würde der Umbau bis zur Zusage eines Ersatzmieters sistiert.

Stellungnahme der Geschäftsprüfungs- und Finanzkommission

Die Investitions- und Folgekosten sowie die Mieterträge für die Liegenschaft Marktgasse 1 wurden seitens der GPFK überprüft und als realistisch eingestuft. Auch die Modalitäten betreffend Vermietung an den Gemeindeverband Soziale Fachbereiche Bezirk Rheinfelden scheinen plausibel. Schliesslich konnte sich die GPFK davon überzeugen, dass im Zuge der Sanierung nicht nur die vorgesehene Mieterschaft im Zentrum steht, sondern der geplante Umbau auch alternative Folgenutzungen zulassen würde.

Die GPFK empfiehlt, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

> Antrag

Für die Sanierung und Umnutzung der Liegenschaft Marktgasse 1 sei ein Verpflichtungskredit über CHF 1.62 Mio. (inkl. 8 % MwSt.; Preisstand April 2015) zu genehmigen.

Traktandum 5

Kreditabrechnungen; Genehmigung

5.1 Kanalisation Klärbecken-Rhein

Die Einwohnergemeinde-Versammlung vom 31. März 1995 genehmigte für die Erstellung einer Entlastungsleitung beim Klärbecken-Rhein einen Verpflichtungskredit über CHF 1'450'000.00.

Bewilligter Verpflichtungskredit	CHF 1'450'000.00
Ausführungskosten	CHF 1'044'535.87
Total Kreditunterschreitung	CHF 405'464.13

Begründung

Die 2. Etappe konnte gleichzeitig mit dem Pistenbau zur Kraftwerkbaustelle ausgeführt werden. Zudem waren die Einheitspreise günstig, so dass die Arbeiten ca. 30 % unter dem budgetierten Kredit abgerechnet werden konnten.

5.2 Fussgänger-/Radweg A3 – A98

Die Einwohnergemeinde-Versammlung vom 12. Juni 2002 genehmigte für den Fussgänger-/Radweg entlang der Brücke A3 – A98 über den Rhein einen Verpflichtungskredit über CHF 215'000.00.

Die Kreditabrechnung zu diesem Verpflichtungskredit wurde bereits der Einwohnergemeindeversammlung vom 12. Dezember 2007 zur Genehmigung unterbreitet. Nachträglich zeigte sich jedoch, dass die Stadt fälschlicherweise davon ausgegangen war, dass durch die Übernahme des Fuss-/Radweges ins kantonale Radroutennetz die Kosten vom Kanton übernommen würden. Die Abrechnung des Verpflichtungskredits wies deshalb eine Kreditunterschreitung von CHF 207'236.85 aus. Nach der Genehmigung der Kreditabrechnung wurde die Stadt schliesslich für die Baukosten des Fuss-/Radweges belangt, weshalb die Kreditabrechnung nochmals der Gemeindeversammlung zu unterbreiten ist.

Traktandum 6

Verschiedenes

Bewilligter Verpflichtungskredit	CHF 215'000.00
Ausführungskosten	CHF 261'256.90
Total Kreditüberschreitung	CHF 46'256.90

5.3 Rheinparking «grüner Platz»

Die Einwohnergemeinde-Versammlung vom 15. Dezember 2010 genehmigte für die Sanierung des grünen Platzes auf dem Rheinparking einen Verpflichtungskredit über CHF 830'000.00.

Bewilligter Verpflichtungskredit	CHF 830'000.00
Ausführungskosten	CHF 835'071.75
Total Kreditüberschreitung	CHF 5'071.75

Stellungnahme der Geschäftsprüfungs- und Finanzkommission

Die GPFK empfiehlt der Einwohnergemeindeversammlung, die drei Kreditabrechnungen zu genehmigen.

> Antrag

Die drei Kreditabrechnungen seien zu genehmigen.



Rheinfelden

Lebenswert. Liebenswert.

Stadt Rheinfelden, Stadtkanzlei
Rathaus Marktgasse 16, CH-4310 Rheinfelden
Tel. +41 (0)61 835 52 31, Fax +41 (0)61 835 52 66
www.rheinfelden.ch