

# TÄTIGKEITSKONZEPT

der Stiftung Historische Fleckenhäuser Bad Zurzach

vom Stiftungsrat verabschiedet am 28. Februar 2024

---

## 1. Stiftungszweck

- 1 Der Zweck der Stiftung Historische Fleckenhäuser Bad Zurzach besteht im Erwerb, im Erhalt und in der Pflege von historischen Fleckenhäusern im Marktflecken Zurzach, welche im Inventar der kantonalen Denkmalpflege oder im Inventar der kommunalen Orts-/Denkmalpflege aufgenommen sind (vgl. Art. 2 Abs. 1 Stiftungsstatut). Die Stiftung kann auch eigene Projekte durchführen und unterstützen (vgl. Art. 2 Abs. 2 Stiftungsstatut). Sie verfolgt weder Erwerbs- noch Selbsthilfzwecke (vgl. Art. 2 Abs. 3 Stiftungsstatut).

## 2. Tätigkeiten

- 2 Die Stiftung kann die folgenden Tätigkeiten ausüben. Die Tätigkeiten können ohne Weiteres kombiniert werden und schliessen sich nicht gegenseitig aus.

## 3. Tätigkeit/Vorgehen 1: Stiftung erbringt Dienstleistungen

- 3 Die Stiftung erbringt Eigentümern von Fleckenhäusern, Verkaufs- und den Kaufinteressenten sowie anderen betroffenen Personen Dienstleistungen (Vermittlung bei Liegenschaftsübertragungen, Organisation von gemeinsamem Erwerb durch mehrere Stifter, Unterstützung bei Sanierungen, Vermittlung von Fachpersonen für Sanierungen usw.).

## 4. Tätigkeit/Vorgehen 2: Stiftung wird Eigentümerin

- 4 Die Stiftung erwirbt das Fleckenhaus.

- 5 Sie finanziert den Kaufpreis und allfällige Investitionen aus ihrem Eigenkapital und mit Hypotheken/Darlehen. Interessierte Stifter können der Stiftung Darlehen einräumen. Die Darlehen können verzinslich oder zinslos ausgestaltet sein.
- 6 Die Erträge des Fleckenhauses stehen der Stiftung zu und die Stiftung kommt für die Kosten der Liegenschaft auf.

### **5. Tätigkeit/Vorgehen 3: Kauf durch eine Aktiengesellschaft**

- 7 Die Stiftung und interessierte Stifter/Investoren gründen gemeinsam eine Aktiengesellschaft, die Fleckenhaus AG (Arbeitstitel). Die Stiftung kann eine Mehrheits- oder eine Minderheitsbeteiligung an der Fleckenhaus AG zeichnen und halten.
- 8 Die Fleckenhaus AG kauft ein Fleckenhaus. Sie finanziert den Kaufpreis und allfällige Investitionen aus ihrem Eigenkapital (Aktienkapital) und Hypotheken oder Darlehen von Stiftern (vgl. Randziffer 5).
- 9 Für die Aktien der Fleckenhaus AG schliessen die Aktionäre einen Aktionärbindungsvertrag (ABV) ab.
- 10 Der ABV wird «massgeschneidert» ausgestaltet. Er trägt den Beteiligungsverhältnissen und den Interessen aller Aktionäre Rechnung. Der ABV beinhaltet z.B. Verkaufsbeschränkungen für die Aktien, Vorkaufrechte und Kaufrechte der Stiftung, Andienungsrechte, Mitnahmerechte usw. Der ABV regelt ferner die Geschäfts- und Dividendenpolitik der Gesellschaft, Zusammensetzung des Verwaltungsrates usw.
- 11 Beispiel: Die Stiftung und vier Stifter gründen zusammen die Fleckenhaus AG mit einem Aktienkapital von CHF 100'000. Die Stiftung zeichnet und hält 60% der Aktien, die vier Stifter halten je 10%. Die Fleckenhaus AG kauft zum Preis von CHF 500'000 ein sanierungsbedürftiges Fleckenhaus und saniert dieses für CHF 500'000. Sie finanziert die Investitionen in Höhe von CHF 100'000 aus ihrem Eigenkapital, in Höhe von CHF 500'000 mit Hypotheken und in Höhe von CHF 400'000 aus Darlehen der vier Stifter. Aus den Mieteinnahmen verzinst und amortisiert die Fleckenhaus AG die Hypothek und die Darlehen.