

„Aus der Ratsstube...“

Im Wochenfalter vom 4. September 2020 waren einige Leserbriefe, die eine Richtigstellung erfordern:

Das Komitee Pro Juchächer schrieb, dass mit der Umzonung für die Gemeinde ein Verlust von CHF 427'000 resultieren würde. Das ist falsch.

Es ist gilt zu unterscheiden zwischen einerseits dem erfolgswirksamen, steuerfussrelevanten Ertrag und andererseits dem Einfluss auf die liquiden Mittel.

Mit der Umzonung wird, in Abhängigkeit vom Verkaufspreis der Einfamilienhausparzellen, ein erfolgswirksamer Gewinn von CHF 2.4 bis 6.9 Mio. erzielt werden (Verkaufspreis von CHF 1'600 pro m² bis Ø CHF 2'000 pro m²). Dazu kommen jährlich wiederkehrende Miet- und Steuereinnahmen von mind. CHF 1 Mio.

Durch den Abverkauf der Einfamilienhausparzellen werden je nach Verkaufspreis liquide Mittel um Umfang von CHF 11.4 bis 16.0 Mio. generiert (Verkaufspreis von CHF 1'600 pro m² bis Ø CHF 2'000 pro m²). Davon werden CHF 8.4 Mio. für den Bau der Mehrfamilienhäuser im Unterdorf (bzw. das Darlehen an die Ostbürgergemeinde) eingesetzt. Somit bleiben mindestens CHF 3.0 Mio., welche als Liquiditätsreserve gehalten und für weitere künftige Bauprojekte (z.B. Erweiterung Turnhalle) oder die anstehenden Investitionen im Rahmen des Werterhaltungsplanes der Strassen und Werke verwendet werden können. Siehe weiter unten die detaillierte Berechnung durch die Abteilung Finanzen.

- Katharina Koller schrieb, dass die Einwohnergemeinde für das Darlehen an die Ortsbürgergemeinde einen Zinssatz von 1.0 % verrechnen würde. Das ist falsch. Die Verzinsung orientiert sich an den Finanzierungskosten des Bauvorhabens auf Seiten der Einwohnergemeinde. Der Zinssatz ist 0.1 % höher als die Finanzierungskosten auf Seiten der Einwohnergemeinde. Bei ausreichend Liquidität (durch Verkauf der Einfamilienhausparzellen) ist keine Fremdfinanzierung erforderlich und der Zinssatz wird somit 0.1 % betragen. Bei Fehlen von ausreichender Liquidität wird die Einwohnergemeinde Fremdkapital aufnehmen und diese Finanzierungskosten bei der Zinsverrechnung an die Ortsbürgergemeinde zusätzlich berücksichtigen. Die 0.1 % sind primär als Unkostenbeitrag für den administrativen Aufwand der Verwaltung zu sehen. Eine Anpassung dieser Zinssatzmarge von 0.1 % wird jährlich auf Basis des Zinsumfeldes sowie des Verwaltungsaufwandes überprüft. Das interne Darlehensverhältnis zwischen der Einwohnergemeinde und der Ortsbürgergemeinde ist Folge davon, dass die Ortsbürgergemeinde aus Sicht externer Kapitalgebern (Banken, Versicherungen) nicht kreditfähig ist, was die Baufinanzierung anbelangt.
- Danilo Meyer äusserte die Befürchtung, dass mit der neuen BNO höher gebaut werden könnte. Dieser Punkt wurde im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens intensiv diskutiert und analysiert (inkl. Modellberechnungen) – und es wurde eine Lösung gefunden. Mit zwei Massnahmen (die in die BNO-Revision eingeflossen

sind) wird verhindert, dass höher gebaut werden kann und insbesondere, dass kein zusätzliches Stockwerk möglich sein wird: 1) In der Wohn- und Landhauszone (W, L und LSP) werden die alten Werte für Gesamthöhe (frühere Bezeichnung Firsthöhe) und Fassadenhöhe (frühere Bezeichnung Gebäudehöhe) beibehalten. 2) Dachgeschoss und Attika werden in der Wohn- und Landhauszone auch künftig zur Ausnutzungsziffer (AZ) zählen.

Detallierte Berechnung im Zusammenhang mit der Umzonung

Einfluss auf Erfolg

	CHF
Erwerbspreis Juchächer	2'900'000
Mehrwertabgabe total (gem. Kant. Steueramt)	3'264'000
Anschaffungswert	6'164'000
Aufwertungsertrag, Teil EFH-Parzellen	14'716'000
Aufwertungsertrag, Teil Erschliessungsstrasse	1'320'000
Aufwertungsertrag brutto	16'036'000
Diverse Kosten	415'000
Aufwertungsertrag netto	15'621'000
Auszonung Unterdorf	9'231'000
Auszonung Letten	1'726'000
Abwertungsaufwand total	10'957'000

Bemerkungen

Erfolgsneutral; 1/2 zahlbar an Kanton, 1/2 fliesst in zweckgebundenen Eigenkapitalfonds der Gemeinde
Anschaffungswert entspricht dem initialen Bilanzierungswert gem. HRM2
Einzonung und Verkauf von 8 Parzellen, tot. 11'600 m² à Ø CHF 1'800 pro m²; abzgl. Anschaffungswert
Einzonung tot. 1'100 m² à kalk. CHF 1'200 pro m², Bewertung nach HRM2
Notar, Grundbuchamt, Vermarktung
Aktueller Bilanzwert pro m² CHF 1'000, neu Landwirtschaftsland 9'277 m² à kalk. CHF 5 pro m²
Aktueller Bilanzwert pro m² CHF 500, neu Landwirtschaftsland 3'487 m² à kalk. CHF 5 pro m²

Summe Netto-Ertrag	4'664'000
Summe Netto-Ertrag bei VP CHF 1'600 pro m ²	2'381'000
Summe Netto-Ertrag bei VP Ø CHF 2'000 pro m ²	6'951'000

Bei Verkaufspreis der EFH-Parzellen Ø CHF 1'800 pro m², gem. Bieterverfahren
Zum Vergleich, kalk. Verkaufspreis CHF 1'600 pro m²
Zum Vergleich, kalk. Verkaufspreis Ø CHF 2'000 pro m²

Dank der Umzonung ist ein mittel- und langfristiges Haushaltsgleichgewicht prognostiziert (keine Steuerfusserhöhung eingeplant). Ein Ausbleiben der Erträge aus der Juchächer-Transaktion hat insbesondere in den nächsten drei Jahren einen substantiellen negativen Einfluss auf den Finanzhaushalt der Gemeinde.

Einfluss auf Liquidität

	CHF
Erwerbspreis Juchächer	2'900'000
Mehrwertabgabe an Kanton	1'632'000
Ausgaben Kauf Juchächer netto	4'532'000
Einnahmen Verkauf EFH-Parzellen Juchächer	20'880'000
Erschliessungskosten Juchächer	1'693'000
Refinanzierung Erschliessungskosten	-560'000
Diverse Kosten	415'000
Einnahmen Verkauf Juchächer netto	18'212'000

Bemerkungen

1/2 zahlbar an Kanton (1/2 fliesst in zweckgebundenen Eigenkapitalfonds der Gemeinde)
11'600 m², kalk. VP Ø CHF 1'800 pro m²
Liquiditäts-, aber nicht erfolgswirksam; inkl. Anteil Werke, Wert gem. Kostenschätzung des Ingenieurs
Teilweise Refinanzierung der Erschliessungskosten durch Anschlussgebühren, kalk. TCHF 70 pro EFH
Liquiditäts- und erfolgswirksam; Notar, Grundbuchamt, Vermarktung

Summe Netto-Liquidität	13'680'000
Summe Netto-Liquidität bei VP CHF 1'600 pro m ²	11'397'000
Summe Netto-Liquidität bei VP Ø CHF 2'000 pro m ²	15'967'000

Bei Verkaufspreis der EFH-Parzellen Ø CHF 1'800 pro m², gem. Bieterverfahren
Zum Vergleich, kalk. Verkaufspreis CHF 1'600 pro m²
Zum Vergleich, kalk. Verkaufspreis Ø CHF 2'000 pro m²