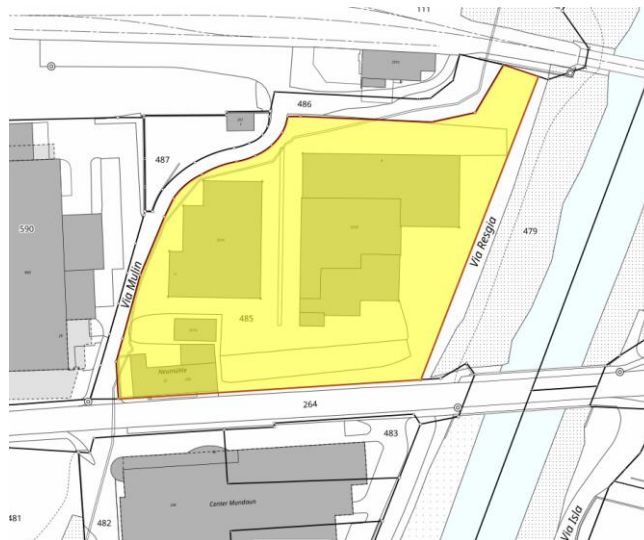


Anfrage Jan Berni

Bericht zum Kaufrecht Areal Maissen

Ausgangslage

Das Areal Maissen liegt am östlichen Ortseingang zu Ilanz an der Kantonsstrasse nach Castrisch und umfasst eine Fläche von 7'027 m². Eigentümerin des Areals ist die Repower AG. Das Areal bildet Bestandteil des Quartierplans Zentrum Bahnhof, der im Jahr 2023 in Kraft gesetzt wurde. Die Grundfläche des Grundstücks Nr. 485 verringert sich gemäss Quartierplan Zentrum Bahnhof um 812 m². Diese Fläche wird für die Zufahrtstrasse zum Postautobahnhof benötigt.



Quelle: GeoGR

Die Gemeinde Ilanz/Glion verfügt seit dem 28. Juni 2021 über ein im Grundbuch vorgemerkt Kaufrecht für die gesamte Parzelle. Sie zahlt der Repower AG dafür eine jährliche Entschädigung von CHF 40'000.00, abzüglich des Beitrags der Regiun Surselva in Höhe von 25% (CHF 10'000.00). Die Regiun Surselva wird ihren Beitrag ab dem Jahr 2024 nicht mehr leisten. Die Gemeinde Ilanz/Glion kann das Kaufrecht gemäss Vertrag jederzeit ausüben. Das Kaufrecht wurde bis zum 30.06.2026 vereinbart. Der Kaufpreis für die baufälligen Gebäude und das Land beträgt CHF 900.00/m². Bei einer verbleibenden Fläche von 6'215 m² entspricht dies einem Gesamtkaufpreis von CHF 5'593'500.00. Hinzu kommt eine Pauschalentschädigung von CHF 50'000.00 für die bestehenden, baufälligen Gebäude. Bei Ausübung des Kaufrechts kann die Summe der jährlichen Zahlungen für das Kaufrecht vom Kaufpreis abgezogen werden. Bisher wurden die Entschädigungen für die Jahre 2021/22 und 2022/23 geleistet. Die Entschädigung für das Jahr 2023/24 wird am 31. Juli 2024 zur Zahlung fällig. Zusammenfassend betrachtet, könnte die Gemeinde Ilanz/Glion das Areal Maissen zu einem Kaufpreis von CHF 5'523'500.00 erwerben.

Abwägung pro und contra Ausübung Kaufrecht

Gründe, die für den Kauf des Areals Maissen sprechen.

Auf dem Gebiet der Stadt Ilanz ist das Bauland knapp. Es gibt nicht viele Parzellen, die noch nicht überbaut sind. Das Areal Maissen ist die einzige, grössere Baulandfläche, die zum Verkauf steht und für die städtebauliche Entwicklung von Bedeutung ist. Das Grundstück befindet sich in der Kernzone und ist zudem als Entwicklungsbereich Bahnhof bezeichnet. Gemäss Baugesetz und Quartierplan Bahnhof können auf dem Grundstück Gebäudeeinheiten mit 4 bis 6 Geschossen realisiert werden.

Das erlaubt eine relativ hohe Dichte der Überbauung und punktuell können die Gebäude eine Höhe bis zu 21 m erreichen (Fassadenhöhe gemäss Zonenschema 14 m). Diese Mehrhöhe wird aber nur unter der Voraussetzung gewährt, dass ein entsprechender qualitativ hochwertiger Freiraum ausgebildet wird und dass ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt wird. Die Überbauung dieses zurzeit unternutzten Areals würde dem raumplanerischen Grundsatz der Verdichtung des Siedlungsgebiets nach innen voll und ganz entsprechen.

In den Medien wird aktuell der schweizweite Wohnungsmangel heiss diskutiert. Eine Studie des Wirtschaftsforums Graubünden aus dem Jahr 2023 hat aufgezeigt, dass der Wohnraum auch in den meisten Bündner Regionen knapp ist. Das Areal Maissen ist sehr gut erschlossen. Die Parzelle liegt unmittelbar beim Bahnhof Ilanz, somit ist die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr garantiert. Mit der geplanten Einführung des Halbstundentakts der Rhätischen Bahn wäre diese Überbauung auch für Pendler aus dem Raum Chur sehr attraktiv. Durch die neu erstellte Erschliessungsstrasse entlang des Glenners ist die Erschliessung für den Individualverkehr für diese Bauparzelle ebenfalls gewährleistet.



Quelle: Richtprojekt Areal Maissen der RLC Immojekt AG Rheineck vom September 2018

Gründe, die gegen den Kauf des Areals Maissen sprechen.

Beim Kauf des Areals Maissen müssen die bestehenden Gebäude abgebrochen und entsorgt werden, um eine sinnvolle Überbauung zu ermöglichen. Die Gebäude enthalten einige belastete Baustoffe (Altlasten). Diese wurden durch ein spezialisiertes Umweltbüro eruiert und der Aufwand für die Entsorgung quantifiziert. Gemäss Kaufrechtvertrag müsste jedoch die Verkäuferin die Kosten für die Entsorgung übernehmen. Eine allfällige Entsorgung des schadstoffbelasteten Materials könnte allerdings zu einer zeitlichen Verzögerung der Bauprojekte führen.

Durch eine neue Überbauung beim Bahnhof Ilanz würden die Anstösser, welche nun schon eine relativ lange Zeit mit Emissionen aus der Bautätigkeit konfrontiert sind (Center Marcau, Ersatzneubau RhB, Postautoplatz, Bahnhofplatz), weiterhin mit Baulärm und anderen Beeinträchtigungen aus dem Baubereich rechnen müssen.

Die finanzielle Situation der Gemeinde ist eher angespannt. Der Kauf des Areals Maissen müsste deshalb wohl grösstenteils über Fremdkapital finanziert werden. Dies könnte natürlich eine zusätzliche Belastung des jährlichen Finanzhaushalts mit Fremdkapitalzinsen zur Folge haben.

Finanzierungsmöglichkeiten

Für die Finanzierung des Erwerbs des Areals Maissen stehen grundsätzlich zwei Möglichkeiten offen: Fremdfinanzierung oder Eigenfinanzierung.

Fremdfinanzierung

Die Abteilung Finanzen hat die aktuellen Zinskonditionen abgeklärt. Bei einer Kreditdauer von 5 Jahren müsste heute mit einem Zins von rund 1.5 % gerechnet werden für die Aufnahme des Kredits. Zurzeit (Februar 2024) haben wir die Situation einer inversen Zinslage, das heisst kurzfristige Kredite sind teurer als langfristige Kredite.

Aktuelle Zinskonditionen für Laufzeiten > 1 Jahr:

Datum: 04.12.2023

Datum: 14.02.2024

1 Jahr	Zins: 1.67 % (Usanz 365/360)
2 Jahre	Zins: 1.40 % (jährliche Zinszahlung / Usanz 30/360)
3 Jahre	Zins: 1.34 % (jährliche Zinszahlung / Usanz 30/360)
4 Jahre	Zins: 1.35 % (jährliche Zinszahlung / Usanz 30/360)
5 Jahre	Zins: 1.37 % (jährliche Zinszahlung / Usanz 30/360)
6 Jahre	Zins: 1.41 % (jährliche Zinszahlung / Usanz 30/360)
7 Jahre	Zins: 1.45 % (jährliche Zinszahlung / Usanz 30/360)
8 Jahre	Zins: 1.49 % (jährliche Zinszahlung / Usanz 30/360)
9 Jahre	Zins: 1.53 % (jährliche Zinszahlung / Usanz 30/360)
10 Jahre	Zins: 1.57 % (jährliche Zinszahlung / Usanz 30/360)

1 Jahr	Zins: 1.58 % (Usanz 365/360)
2 Jahre	Zins: 1.40 % (jährliche Zinszahlung / Usanz 30/360)
3 Jahre	Zins: 1.38 % (jährliche Zinszahlung / Usanz 30/360)
4 Jahre	Zins: 1.39 % (jährliche Zinszahlung / Usanz 30/360)
5 Jahre	Zins: 1.42 % (jährliche Zinszahlung / Usanz 30/360)
6 Jahre	Zins: 1.46 % (jährliche Zinszahlung / Usanz 30/360)
7 Jahre	Zins: 1.50 % (jährliche Zinszahlung / Usanz 30/360)
8 Jahre	Zins: 1.54 % (jährliche Zinszahlung / Usanz 30/360)
9 Jahre	Zins: 1.58 % (jährliche Zinszahlung / Usanz 30/360)
10 Jahre	Zins: 1.62 % (jährliche Zinszahlung / Usanz 30/360)

Bei einem Kaufpreis von CHF 5'523'500 würde dies aktuell einen jährlichen Zinsaufwand von rund CHF 83'000.00 bedeuten. Gemäss Auskunft der Repower AG sind die bestehenden Gebäulichkeiten heute teilweise an Dritte vermietet. Der Bruttoertrag aus den Mietzinseinnahmen bewegt sich zwischen CHF 60'000.00 und CHF 80'000.00 jährlich. Der Unterhaltsaufwand wird von der Repower AG auf rund CHF 10'000.00 beziffert. Berücksichtigt man, dass die Gemeinde Ilanz/Glion für das Kaufrecht heute bereits eine jährliche Entschädigung von CHF 40'000.00 leistet, würde die Aufnahme des Kredits somit zu keiner Mehrbelastung des Finanzhaushalts führen.

Langfristig gesehen müssen der zusätzlichen Zinsbelastung die potentiellen Mehreinnahmen der Gemeinde aus der Inwertsetzung des Areals gegenübergestellt werden. Angedacht ist es, das Areal Maissen nach dem Kauf einem Investor im Baurecht für die Realisierung des Wohnbauprojekts abzutreten.

Für die Ermittlung des Baurechtszinses gibt es verschiedene Modelle. Das Basler Modell beruht auf den Werten des Grundstücks, des Ertragswertes und der errichteten Bauwerke. Es kommt demnach darauf an, an wen das Grundstück oder die Grundstücksteile im Baurecht zur Verfügung gestellt werden und was darauf errichtet wird. Je höher die erwartete Rendite der Bauwerke, desto höher kann der Baurechtszins angesetzt werden.

Beispiel 1; Das Areal Maissen wird an mehrere Unternehmen im Baurecht abgegeben. Zu verschiedenen Zeitpunkten:										
Jahr	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
Zinsaufwand	-83'000	-83'000	-83'000	-83'000	-83'000	-83'000	-83'000	-83'000	-83'000	-747'000
Baurechtszins 1'215 m ² , 900 CHF * 2 %				21'870	21'870	21'870	21'870	21'870	21'870	131'220
2'000m ² , 1'000 CHF * 2 %						40'000	40'000	40'000	40'000	160'000
3'000m ² , 800 CHF * 2 %								48'000	48'000	96'000
Netto Mietzinseinnahmen	50'000	50'000	50'000	30'000	25'000	10'000				215'000
Ergebnis	-33'000	-33'000	-33'000	-31'130	-36'130	-11'130	-21'130	26'870	26'870	-144'780

Beispiel 2; Das Areal Maissen wird nur an ein Unternehmen im Baurecht abgegeben. Annahme: Erst ab dem Jahr 2031.										
Jahr	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
Zinsaufwand	-83'000	-83'000	-83'000	-83'000	-83'000	-83'000	-83'000	-83'000	-83'000	-747'000
Baurechtszins 6'215 m ² , 900 CHF * 2 %							111'870	111'870	111'870	335'610
Netto Mietzinseinnahmen	50'000	50'000	50'000	50'000	50'000	50'000				300'000
Ergebnis	-33'000	-33'000	-33'000	-33'000	-33'000	-33'000	28'870	28'870	28'870	-111'390

Beispiel 3; Das Areal Maissen wird nur an ein Unternehmen im Baurecht abgegeben zum Preis von CHF 1'000 pro m ² . Annahme: Bereits ab dem Jahr 2026. (Aus Sicht Finanzen = Idealfall)										
Jahr	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
Zinsaufwand	-83'000	-83'000	-83'000	-83'000	-83'000	-83'000	-83'000	-83'000	-83'000	-747'000
Baurechtszins 6'215 m ² , 1'000 CHF * 2 %		124'300	124'300	124'300	124'300	124'300	124'300	124'300	124'300	994'400
Netto Mietzinseinnahmen	50'000									50'000
Ergebnis	-33'000	41'300	41'300	41'300	41'300	41'300	41'300	41'300	41'300	297'400

Die Entscheidung über das Berechnungsmodell zum Baurechtszins hat nachhaltige Folgen. Mögliche Kostenrisiken, die Wertentwicklung des Grundstücks sowie Preisschwankungen sollten berücksichtigt werden. Hier muss sicher juristische Beratung in Anspruch genommen werden, um einen zielführenden Entscheid treffen zu können.

Eigenfinanzierung

Gemäss der im Jahr 2021 fertiggestellten Immobilienstrategie ist die Gemeinde Ilanz/Glion Eigentümerin von rund 300 Gebäuden. Hinzu kommen verschiedene nicht überbaute Parzellen im Siedlungs- und Landwirtschaftsgebiet. Viele Gebäude sind sanierungsbedürftig und werfen keinen oder sehr geringen Ertrag ab. Die Unterhaltskosten für diese Gebäude sind demgegenüber hoch. Es muss deshalb abgeklärt werden, welche Gebäulichkeiten allenfalls veräussert oder zur Entwicklung an Privatpersonen im Baurecht abgegeben werden können.

Durch den Verkauf einiger Immobilien, für deren Entwicklung der Gemeinde zum heutigen Zeitpunkt schlichtweg das Geld fehlt, könnten flüssige Mittel beschafft werden, die für die Finanzierung des Erwerbs des Areals Maissen eingesetzt werden könnten. Auf diese Weise könnte auf die Beschaffung von Fremdkapital zumindest teilweise verzichtet werden. Die Belastung des Finanzhaushalts mit zusätzlichen Fremdkapitalzinsen könnte dadurch vermindert werden.

Die Abteilung Planung und Bau wurde vom Gemeindevorstand beauftragt, die im Eigentum der Gemeinde stehende Objekte nach den Kriterien "aktuelle Nutzung, Unterhaltskosten, Ertrag, Sanierungskosten bei Entwicklung und Wert des Objekts" zu analysieren und eine Liste mit möglichen Objekten für den Verkauf zu erstellen.

Empfehlung des Gemeindevorstands

Aus den oben dargelegten Gründen ist der Gemeindevorstand der Meinung, dass die Gemeinde Ilanz/Glion das Kaufrecht ausüben und das Areal Maissen erwerben sollte. Damit hält sie sich alle Optionen offen und kann die städtebauliche Entwicklung des Zentrums von Ilanz/Glion aktiv mitgestalten. Die finanzielle Belastung sollte bei Nutzung der skizzierten Optionen für die Gemeinde tragbar sein.

Ilanz, 21. Februar 2024

Gemeindevorstand Ilanz/Glion