

Informationsanlass Veräusserung Isleren

MITTWOCH, 22. MAI 2024

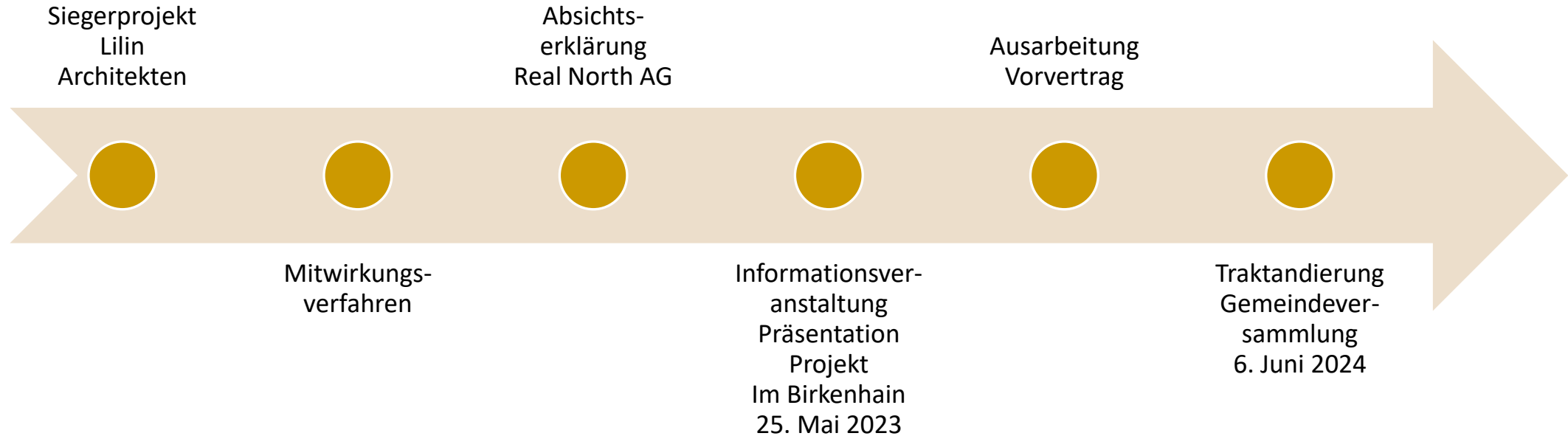


Agenda

1. Begrüßung
2. Rückblick
3. Parzelle Isleren – Zusammenhänge
4. Finanzen
5. Inhaltselemente Vorvertrag
6. Ausblick – Wie geht es weiter?
7. Fragen und Diskussion

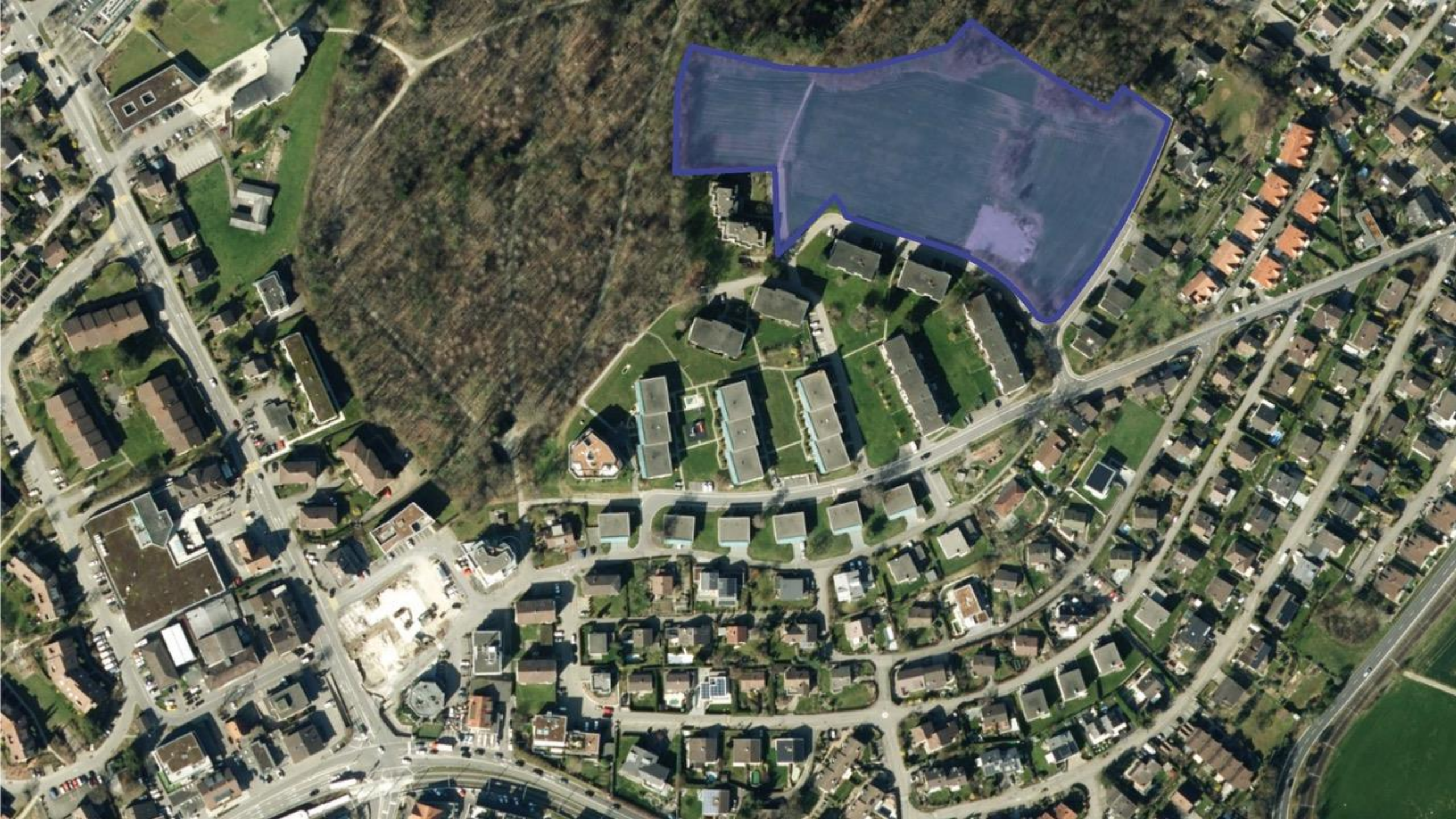


Rückblick



Parzelle Isleren – Zusammenhänge

















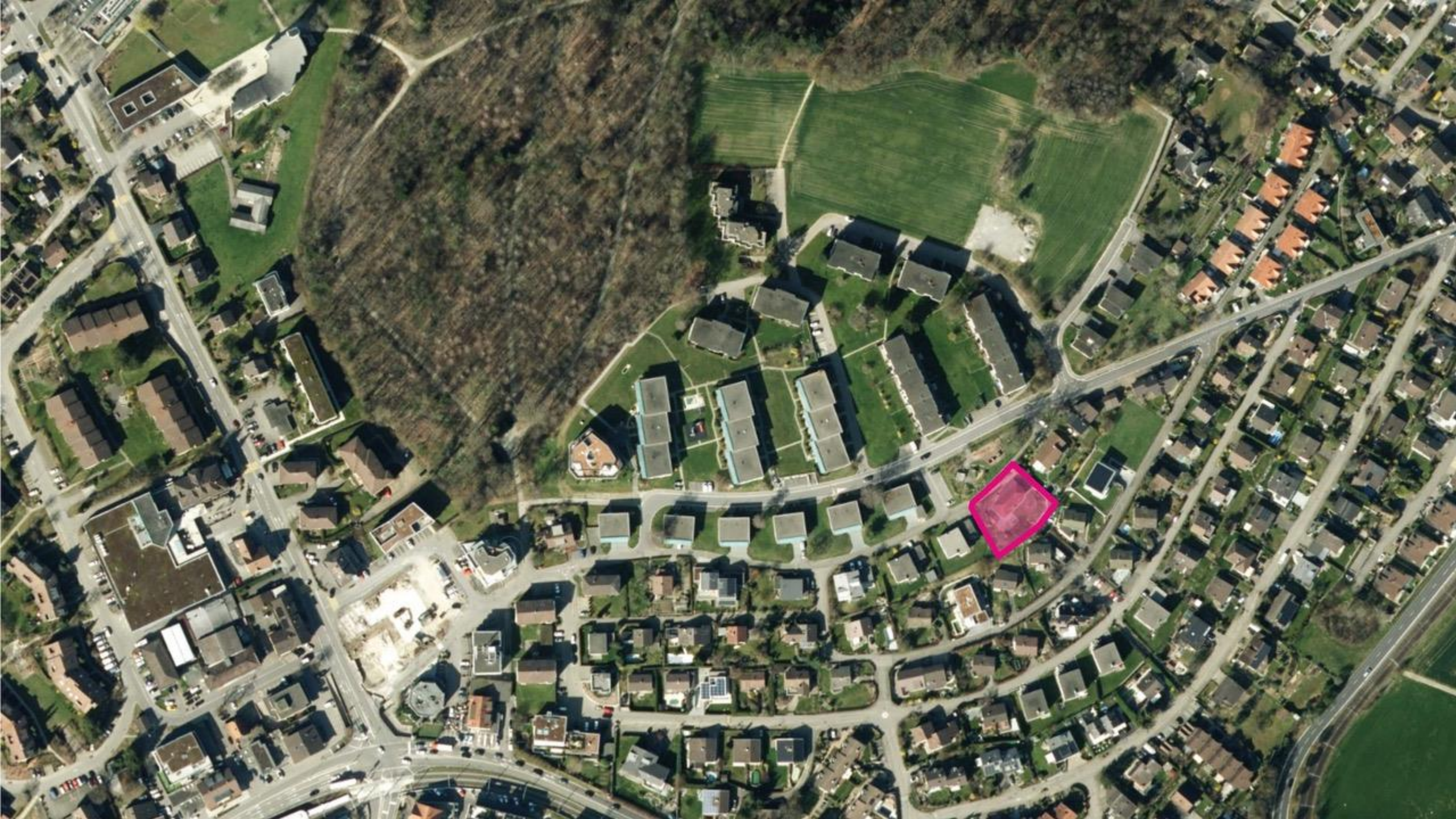
Birkennair



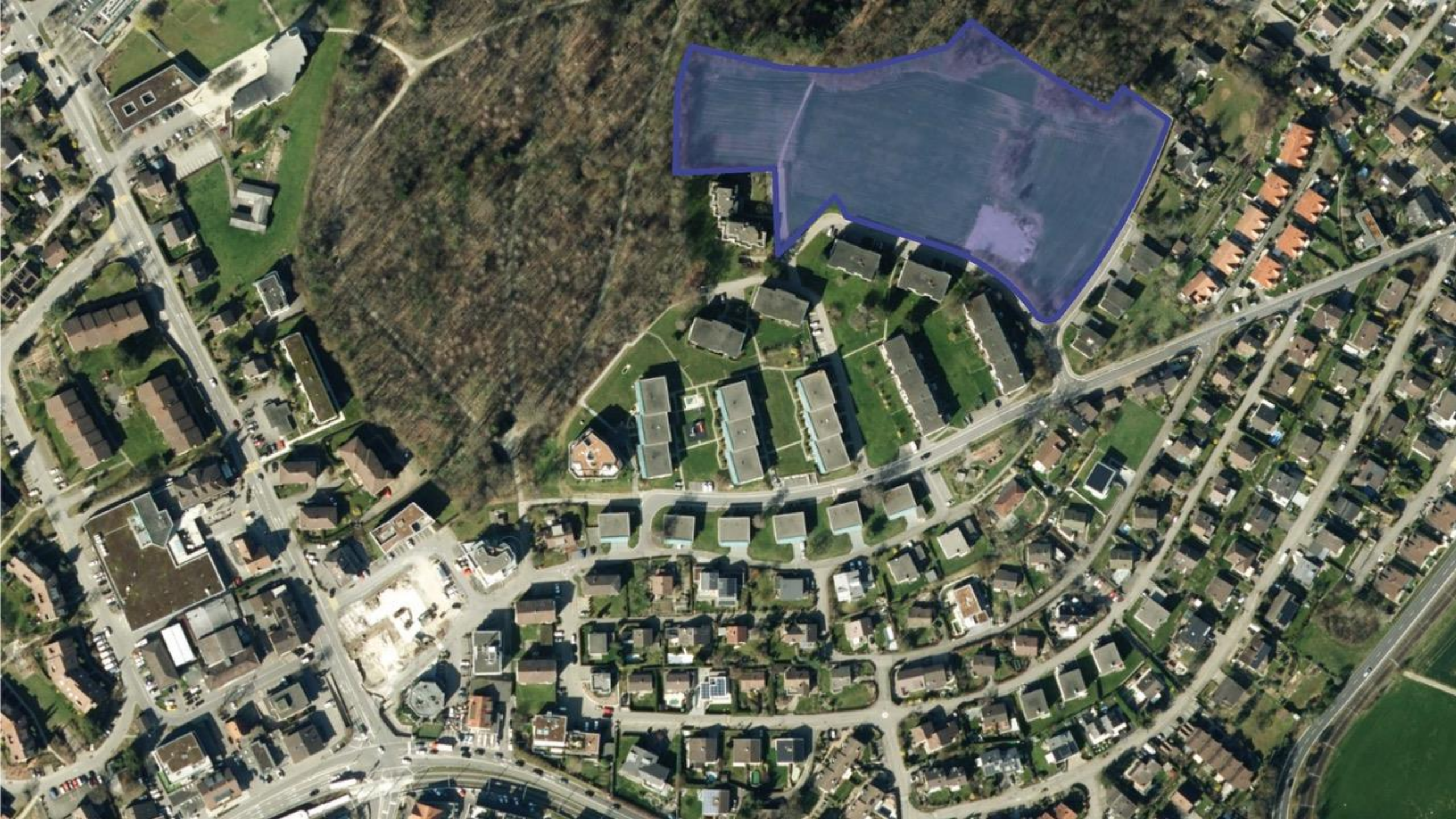






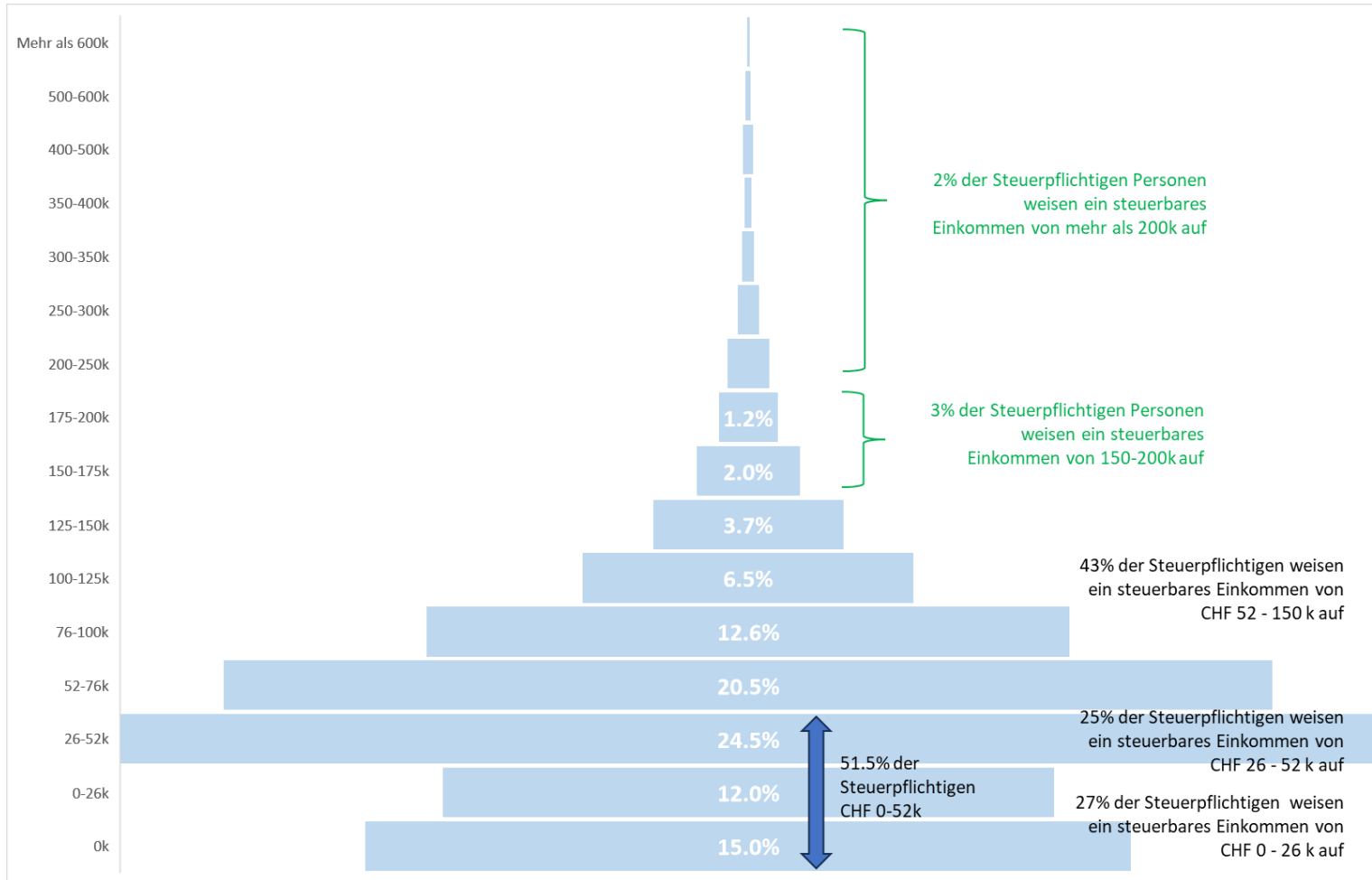








Finanzen – Mangelnder Wohnraum für gute Steuerzahler



- Defizit 2023: CHF 1.8 Mio.
- Defizit 2024: 2.0 Mio.?
- Sinkender Steuerertrag
- Steigende Kosten
- Langfristiges Ziel: Bessere Steuerzahler
- Aktuelles Problem: **Mangelnder Wohnraum für gute Steuerzahler**



Finanzen – Erlös aus Verkauf Isleren

	Position	Projekt xy	Projekt Real North
	Land Parzelle Isleren	22'661	22'661
	Preis pro qm	1'500	1'200
1	Verkaufserlös Parzelle Isleren	33'991'500	27'193'200
	Land Strasse	0	1'278
	Preis pro qm	0	1'200
2	Verkaufserlös Strasse	0	1'533'600
3	Anschlussgebühren	3'000'000	5'000'000
Summe	Erlöse im Zusammenhang Verkauf Isleren	36'991'500	33'726'800
	Vorauszahlung (3 Jahre 10 Mio.; weitere 3 Jahre nochmals 10 Mio.)	0	15'000'000
	Eingesparte Zinsen pro Jahr (1.5% auf 10 Mio.)	0	225'000
4	Total eingesparte Zinsen während Dauer der Vorauszahlung (6 Jahre)	0	1'350'000
	Möglichkeit Veräusserung / Entwicklung Parzelle Kiga Mutschellen	0	0
5	Erlöse frei werdende Parzelle Kiga	0	0
Summe	GESAMT TOTAL ERLÖSE UND ZINSVORTEIL Anzahlung	36'991'500	35'076'800



Finanzen – Positiv für Gemeindesteuern

Position	Projekt xy	Projekt Real North		
Durchschnittliche Wohnungsmiete, inkl. PP	2'500	3'200		
Durchschnittliches erforderliches Nettosalär p. Monat	7'500	9'600		
Durschnittliches erforderliches Netto Jahressalär	90'000	115'200		
Abzüge Steuern (Berufskosten, etc.), 10% auf Netto Jahressalär	-9'000	-11'520	10%	
Steuerbares Einkommen	81'000	103'680		
Anzahl Steuerpflichtige Obere Dorfstrasse / Islerenstrasse	58	58		
Gemeindesteuern pro Steuerpflichtigen	2'253	4'858		
5 Gemeindesteuern Obere Dorftrasse / Islerenstrasse	130'674	281'764		
Anzahl Steuerpflichtige Areal Isleren	200	208		
Gemeindesteuern pro Steuerpflichtigen	3'140	4'858		
6 Gemeindesteuern Areal Isleren	628'000	1'010'464		
Summe	Gemeindesteuern	758'674	1'292'228	533'554
Erwerb Liegenschaften Habsburgstrasse - Preis per 2024	0	-7'637'200		
Erwerb Liegenschaften Habsburgstrasse - Preis per 2030	0	-7'187'200		
Jährliche Zinslast aufgrund Kauf Habsburgstrasse	0	-179'680	2.5%	
Jährliche Mieteinnahmen, abzüglich Verwaltung & Unterhalt	0	300'000		
7 Total Nettoerlös aus Liegenschaften Habsburgstrasse	0	120'320	120'320	
Summe	GESAMT TOTAL Gemeindesteuern u. Rendite Zentrum Mutschellen	758'674	1'412'548	653'874

Finanzen – Übersicht Verkauf Isleren

Zusammenfassung

Zusammenfassung	Projekt xy	Projekt Real North	
Verkaufserlös Parzelle Isleren	33'991'500	27'193'200	
Verkaufserlös Strasse	0	1'533'600	
Anschlussgebühren	3'000'000	5'000'000	
Erlöse im Zusammenhang Verkauf Isleren	36'991'500	33'726'800	
Total eingesparte Zinsen während Dauer der Vorauszahlung (6 Jahre)	0	1'350'000	
Erlöse frei werdende Parzelle Kiga	0	0	
GESAMT TOTAL ERLÖSE UND ZINSVORTEIL Anzahlung	36'991'500	35'076'800	-1'914'700
Gemeindesteuern Obere Dorftrasse / Islerenstrasse	130'674	281'764	
Gemeindesteuern Areal Isleren	628'000	1'010'464	
Gemeindesteuern	758'674	1'292'228	
Total Nettoerlös aus Liegenschaften Habsburgstrasse	0	120'320	
GESAMT TOTAL Gemeindesteuern u. Rendite Zentrum Mutschellen	758'674	1'412'548	653'874

Cockpit

Anzahl Jahre bis Verkaufsmindererlös mit Steuerüberschuss kompensiert

2.9



Finanzen – Szenario ohne Projekt

Verschuldung

- Bleibt hoch (kein Erlös zum Abbau der Schulden)
- Dadurch hohe Zinsbelastung; starke Belastung der Jahresrechnung

Steuereinnahmen

- Kein neuer Wohnraum für Gutverdienende
- Kein Wachstum der Gemeindesteuern

Fazit

- Hohe Verschuldung der Gemeinde über viele Jahre hinweg
- Keine positiven Auswirkungen auf Steuerfuss
- Gemeinde kann Zentrum Mutschellen nicht aktiv mitgestalten

Inhaltselemente Vorvertrag

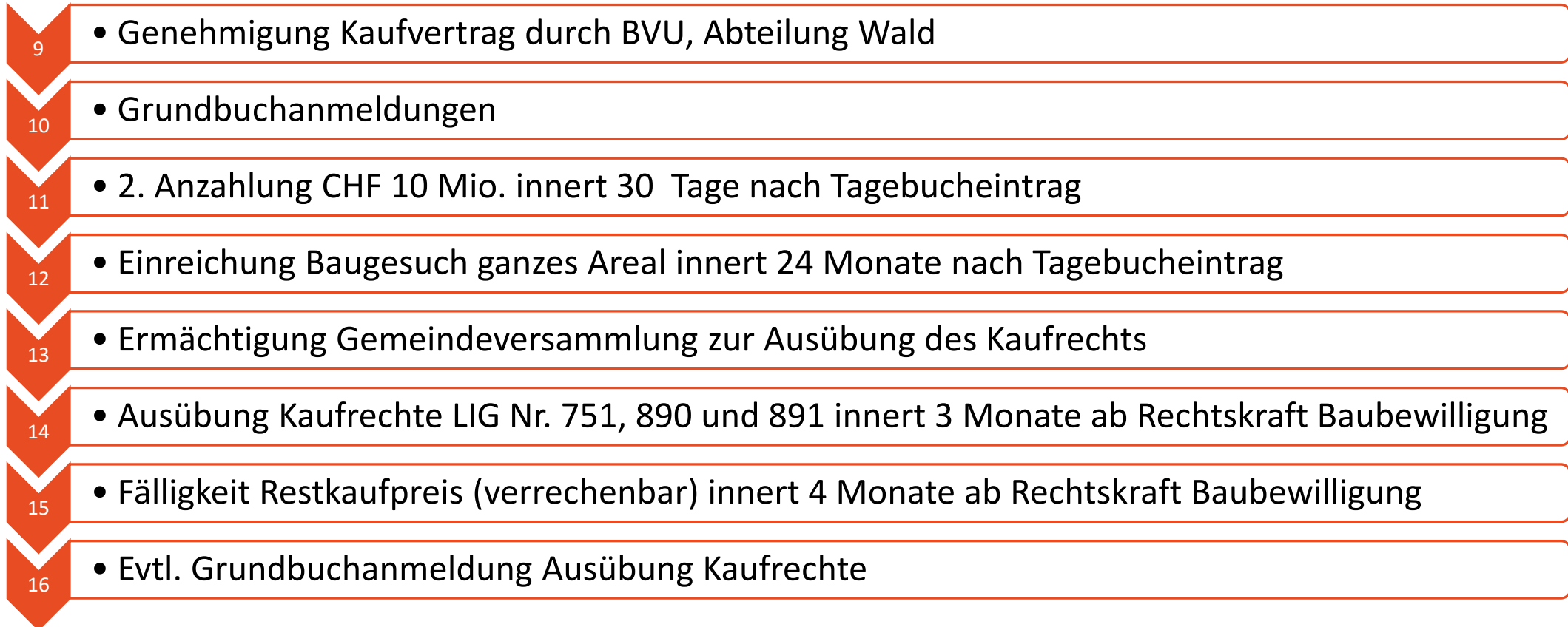
- Zahlungsbedingungen
- Rücktrittsrecht (gegenseitig)
- Kaufrecht Liegenschaften Habsburgstrasse 51, Mutschellenstrasse 19 und 21
 - für Ausübung dessen Traktandierung/Beschlussfassung durch EWGV



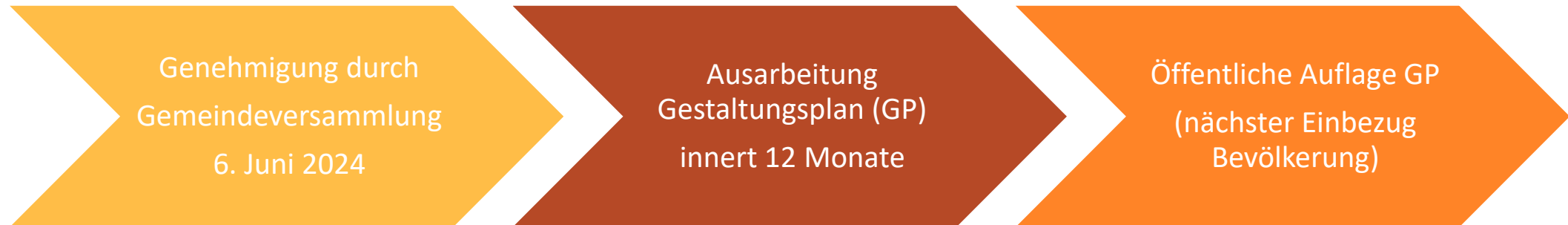
Zeitachse Vorvertrag/Hauptverträge I

- 1 • Ermächtigung Gemeindeversammlung
- 2 • Unterzeichnung Vorvertrag innert 3 Wochen nach Rechtskraft GV-Beschluss
- 3 • 1. Anzahlung CHF 10 Mio. innert 20 Tage nach Unterzeichnung Vorvertrag
- 4 • Erlass neue BNO
- 5 • Bewilligungsfähiger Gestaltungsplan innert 12 Monate nach Rechtskraft GV-Beschluss
- 6 • Verfahren Genehmigung GP (Kanton und Gemeinderat)
- 7 • Parzellierung LIG Nr. 999 (Strassenparzelle)
- 8 • Unterzeichnung Kaufvertrag & Kaufrechtsvertrag innert 90 Tage nach Rechtskraft SNP

Zeitachse Vorvertrag/Hauptverträge II



Ausblick



Fragen und Diskussion



Finanzen – Szenario 1

Zusammenfassung	Projekt xy	Projekt Gantner	
Verkaufserlös Parzelle Isleren	33'991'500	27'193'200	
Verkaufserlös Strasse	0	1'533'600	
Mehrwertabgabe	3'000'000	5'000'000	
Erlöse im Zusammenhang Verkauf Isleren	36'991'500	33'726'800	
Total eingesparte Zinsen während Dauer der Vorauszahlung	0	300'000	
Erlöse frei werdende Parzelle Kiga	0	0	
GESAMT TOTAL ERLÖSE UND ZINSVORTEIL Anzahlung	36'991'500	34'026'800	-2'964'700
Gemeindesteuern Obere Dorftrasse / Islerenstrasse	130'674	281'764	
Gemeindesteuern Areal Isleren	628'000	1'010'464	
Gemeindesteuern	758'674	1'292'228	
Total Nettoerlös aus Liegenschaften Habsburgstrasse	0	112'512	
GESAMT TOTAL Gemeindesteuern u. Rendite Zentrum Mutschellen	758'674	1'404'740	646'066

- Ohne Verkauf Parzelle Kiga

Cockpit

Anzahl Jahre bis Verkaufsmindererlös mit Steuerüberschuss kompensiert

4.6



Finanzen – Szenario 2

Zusammenfassung	Projekt xy	Projekt Gantner	
Verkaufserlös Parzelle Isleren	33'991'500	27'193'200	
Verkaufserlös Strasse	0	1'533'600	
Mehrwertabgabe	3'000'000	5'000'000	
Erlöse im Zusammenhang Verkauf Isleren	36'991'500	33'726'800	
Total eingesparte Zinsen während Dauer der Vorauszahlung	0	300'000	
Erlöse frei werdende Parzelle Kiga	0	0	
GESAMT TOTAL ERLÖSE UND ZINSVORTEIL Anzahlung	36'991'500	34'026'800	-2'964'700
Gemeindesteuern Obere Dorftrasse / Islerenstrasse	130'674	221'154	
Gemeindesteuern Areal Isleren	628'000	793'104	
Gemeindesteuern	758'674	1'014'258	
Total Nettoerlös aus Liegenschaften Habsburgstrasse	0	112'512	
GESAMT TOTAL Gemeindesteuern u. Rendite Zentrum Mutschellen	758'674	1'126'770	368'096

- Ohne Verkauf Parzelle Kiga
 - Gemeindesteuern CHF 3'813 (anstatt CHF 4'858)
- Entspricht einem durchschnittl. Steuerbaren Einkommen von CHF 90'000

Cockpit

Anzahl Jahre bis Verkaufsmindererlös mit Steuerüberschuss kompensiert

8.1















Modell

