



Der Gemeinderat begrüsst Sie herzlich zur
Dialogveranstaltung Zentrumsentwicklung



26. Oktober 2015



Agenda

• Begrüssung, Einleitung	Michael Deplazes
• Einstiegsreferat Rückblick, aktueller Planungsstand	Willy Oswald
• Referat Finanzierungsmodelle, bevorzugtes Modell BKZ für künftige Zentrumsbauten	Beat Meier
• Weiteres Vorgehen	Willy Oswald
• Plenumsdiskussion	Plenum

26. Oktober 2015 2

Agenda

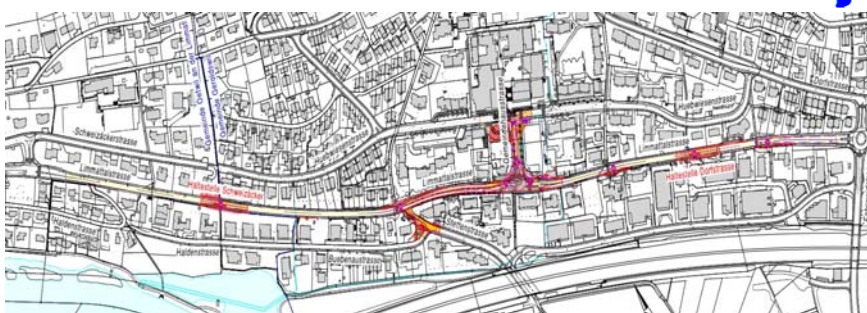


- | | |
|--|------------------|
| • Begrüssung, Einleitung | Michael Deplazes |
| • Einstiegsreferat Rückblick, aktueller Planungsstand | Willy Oswald |
| • Referat Finanzierungsmodelle, bevorzugtes Modell BKZ für künftige Zentrumsbauten | Beat Meier |
| • Weiteres Vorgehen | Willy Oswald |
| • Plenumsdiskussion | Plenum |

26. Oktober 2015

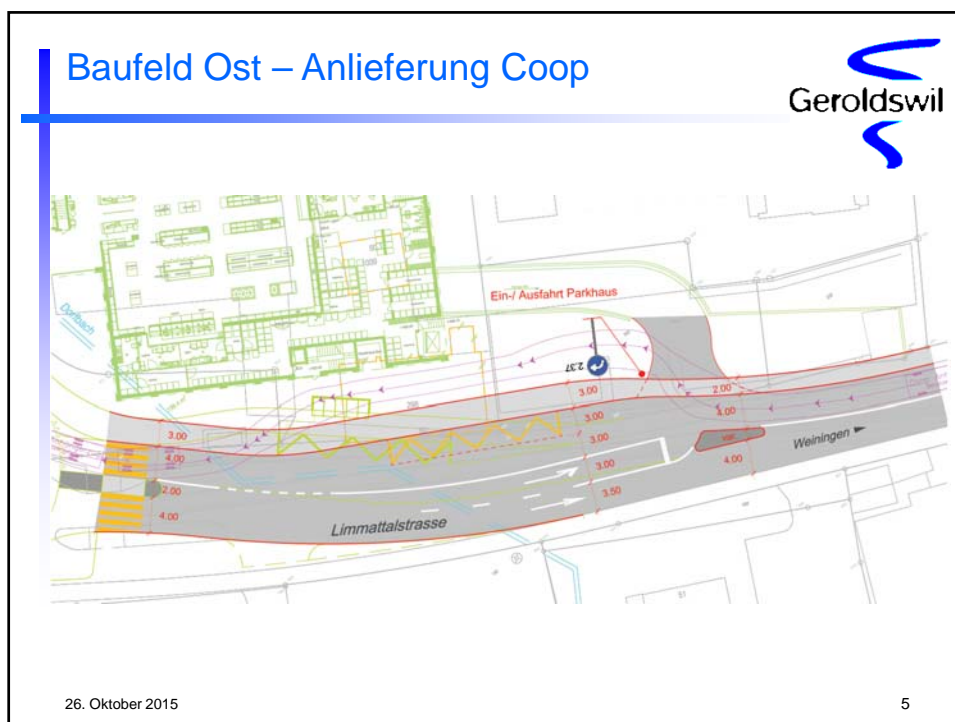
3

Strassenprojekt



26. Oktober 2015

4



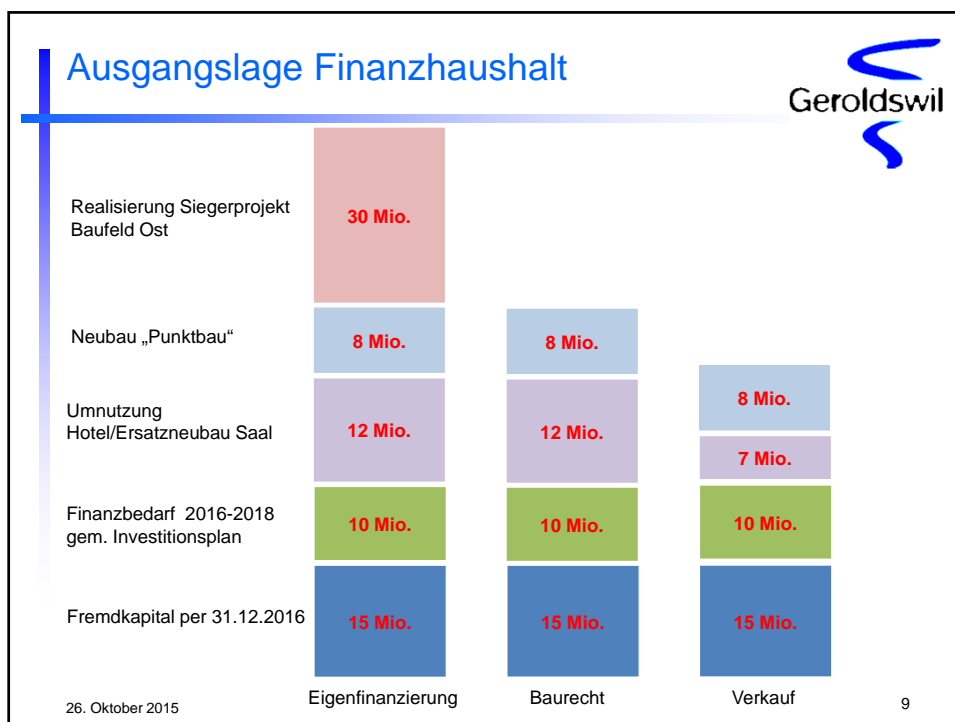
Agenda		Geroldswil
• Begrüssung, Einleitung		Michael Deplazes
• Einstiegsreferat Rückblick, aktueller Planungsstand		Willy Oswald
• Referat Finanzierungsmodelle, bevorzugtes Modell BKZ für künftige Zentrumsbauten		Beat Meier
• Weiteres Vorgehen		Willy Oswald
• Plenumsdiskussion		Plenum

26. Oktober 2015 7


Finanzierungsvarianten		Geroldswil
Baufeld Ost		
• Eigeninvestition durch die Gemeinde		
• Abgabe im Baurecht		
• Verkauf		
Hotel, Saal und Punktbau		
• Eigeninvestition durch die Gemeinde		
Baufeld West		
• Noch offen		


The diagram shows a site plan of the Geroldswil center. Three yellow circles are overlaid on the plan, each containing a number and a value. Circle 1 is the largest and contains '1' and '30 Mio.'. Circle 2 is smaller and contains '2' and '20 Mio.'. Circle 3 is the smallest and contains '3' and '?'. The circles are positioned over different building footprints on the site plan.

26. Oktober 2015 8



Eigenfinanzierung - Analyse






- Ertragsüberschüsse entlasten Rechnung um ca. 8 Steuerprozent pro Jahr
- Günstige Konditionen bei Fremdkapitalbeschaffung
- Einflussnahme auf Mieterschaft
- Einflussnahme auf Mietzinspolitik
- Selbstbestimmung, da Eigentum der Gemeinde
- Grundstück und Bauwerk sind jederzeit veräusserbar

- Massive Erhöhung Fremdkapital und damit verbundenes Zinsrisiko
- Reservenbildung/Rückstellungen für künftige Werterhaltungs- und Sanierungsmassnahmen allenfalls nur mit Souverän-Entscheid möglich
- Leerstandrisiko

26. Oktober 2015
11

Eigenfinanzierung - Ertragssituation I



Baukosten / Fremdkapitalbedarf		50 Mio.	
Zins Fremdkapital		1.5 %	
750'000	Zinsaufwand Fremdkapital	Miettertrag Baufeld Ost	1'500'000
50'000	Betriebskosten		
500'000	Unterhaltskosten		
150'000	Verwaltungskosten		
50'000	Mietzinsausfälle		
1'090'000	Gewinn aus Mietzinseinnahmen	Miettertrag Punktbau	430'000
		Miettertrag Baufeld Hotel	660'000

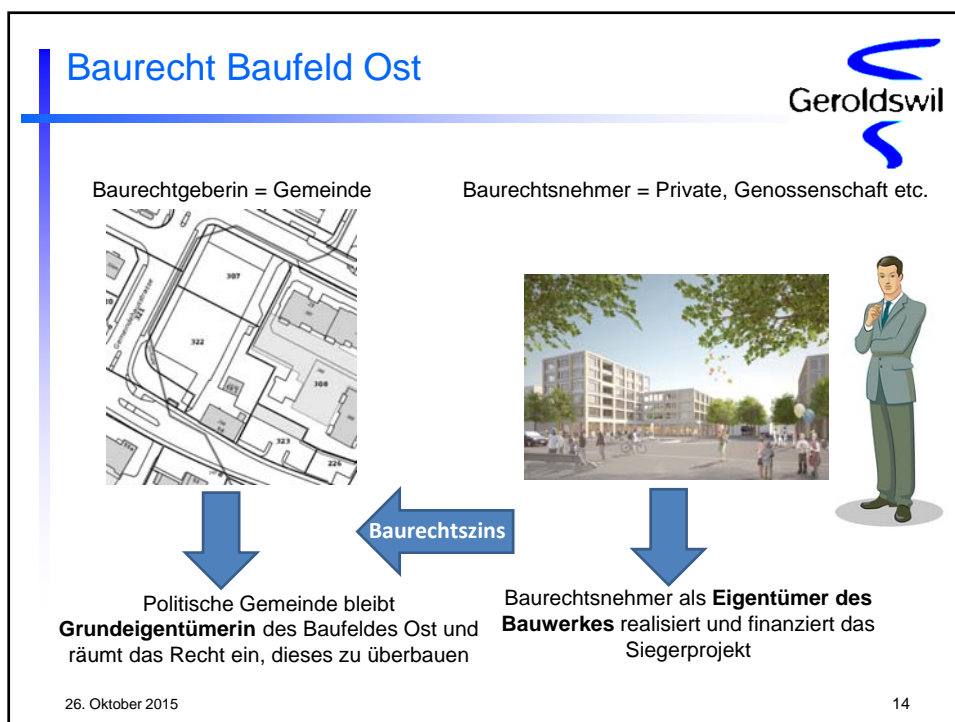
26. Oktober 2015
12

Eigenfinanzierung - Ertragssituation II

Geroldswil

Baukosten / Fremdkapitalbedarf		50 Mio.	
Zins Fremdkapital		5 %	
Anstieg Mietertrag		+ 30 %	
2'500'000	Zinsaufwand Fremdkapital	Mietertrag Baufeld Ost	1'950'000
50'000	Betriebskosten	Mietertrag Baufeld Hotel	858'000
500'000	Unterhaltskosten	Mietertrag Punktbau	559'000
150'000	Verwaltungskosten	Verlust aus Mietzinseinnahmen	83'000
250'000	Mietzinsausfälle		

26. Oktober 2015 13



Baurecht - Allgemein

Geroldswil

Heimfall = Beendigung des Baurechts

26. Oktober 2015 15


Baurecht - Analyse

Geroldswil

<p>+</p> <ul style="list-style-type: none"> • kein Fremdkapitalbedarf • Jährlich wiederkehrende Einnahmen entlasten Finanzhaushalt um ca. 4 Steuerprozent • Land im Eigentum der Gemeinde • Leerstandrisiko beim Baurechtsnehmer • Selbstbestimmung, da Eigentum der Gemeinde 	<p>-</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baurechtszins weniger als 1 Steuerprozent • Baurechtsnehmer verdient • Reservenbildung/Rückstellungen für Heimfallentschädigung allenfalls nur mit Souverän-Entscheid möglich • kein Einfluss auf Realisierung/Bewirtschaftung • Regelung Platzbenützung • Land nicht verfügbar während BR-Dauer • Hypothek für nächste Generation • Zustand der Liegenschaft bei Heimfall
---	---

26. Oktober 2015 16

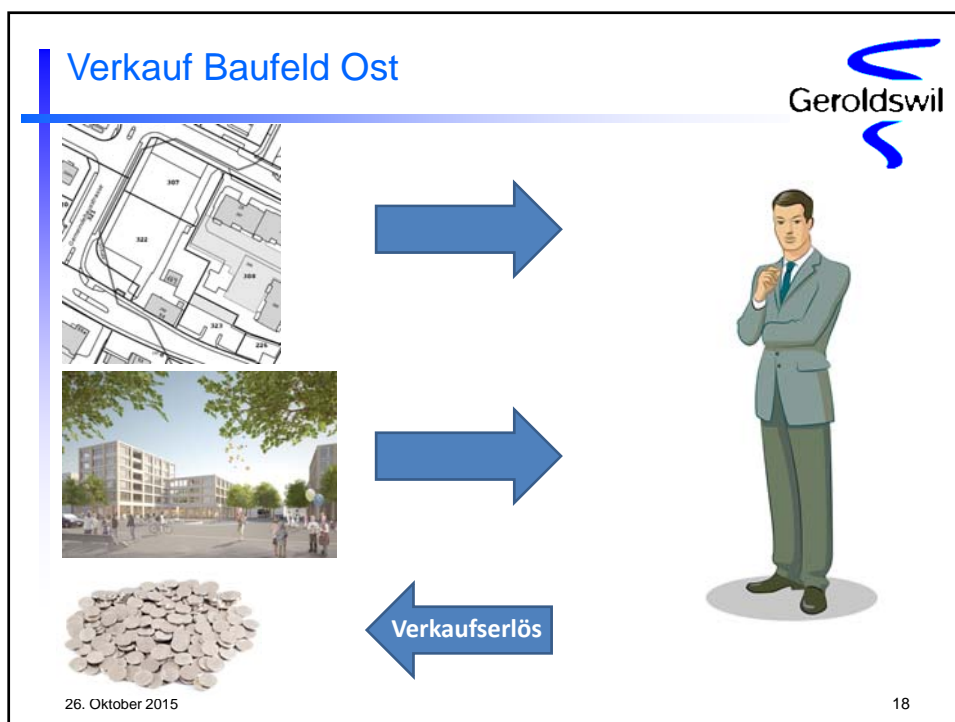
Baurecht - Ertragssituation




Baukosten / Fremdkapitalbedarf		20 Mio.
Zins Fremdkapital		1.5 %
Landwert	4'733 m ² à Fr. 1'200	5'679'600
Baurechtszins		1.75%


		Baurechtszins Baufeld Ost	99'393
300'000	Zinsaufwand Fremdkapital	Mietertag Punktbau	430'000
20'000	Betriebskosten	Mietertag Baufeld Hotel	660'000
200'000	Unterhaltskosten		
60'000	Verwaltungskosten		
20'000	Mietzinsausfälle		
589'393	Gewinn aus Baurechts- und Mietzinseinnahmen		

26. Oktober 2015 17




Verkauf - Analyse






- kein Fremdkapitalbedarf
- einmaliger Verkaufserlös
- Gewinnverwendung für andere Investitionen (z.B. Hotelumnutzung)
- Leerstandrisiko beim Käufer



- Käufer verdient
- über hochwertiges Bauland im Gemeindezentrum kann nicht mehr verfügt/bestimmt werden
- Verkaufspreis sinkt mit Auflagen
- Hinterlassenschaft für kommende Generationen
- generell kein Einfluss (z.B. Realisierung/Bewirtschaftung, Mieterschaft/Mietzinspolitik, spätere Umnutzung)
- Regelung Platzbenützung
- Leerstandrisiko (indirekt) bedeutet Imageschaden

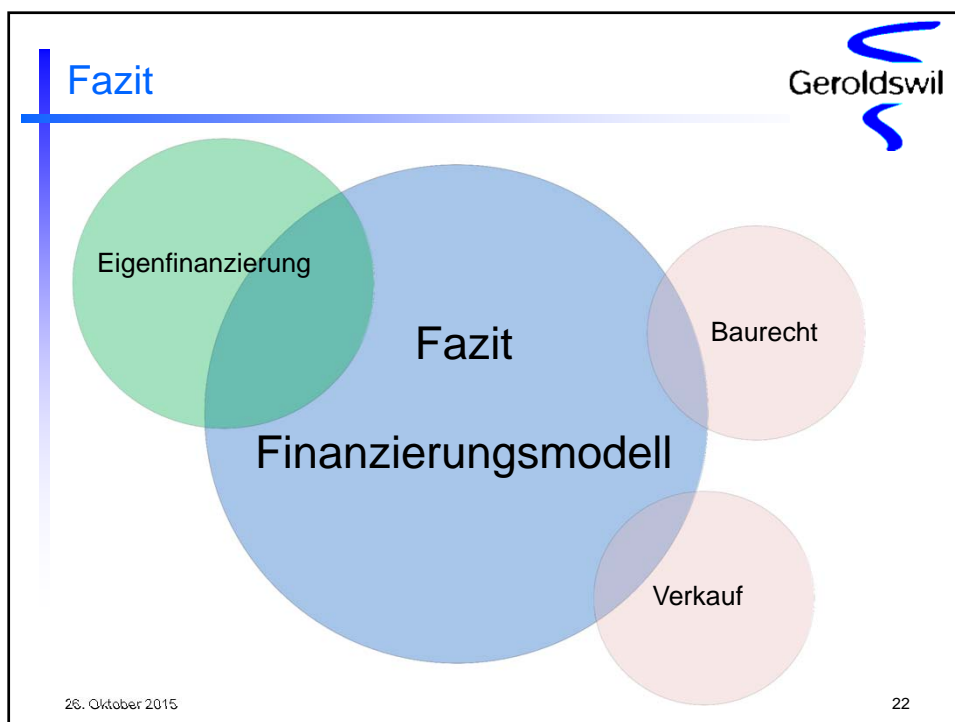
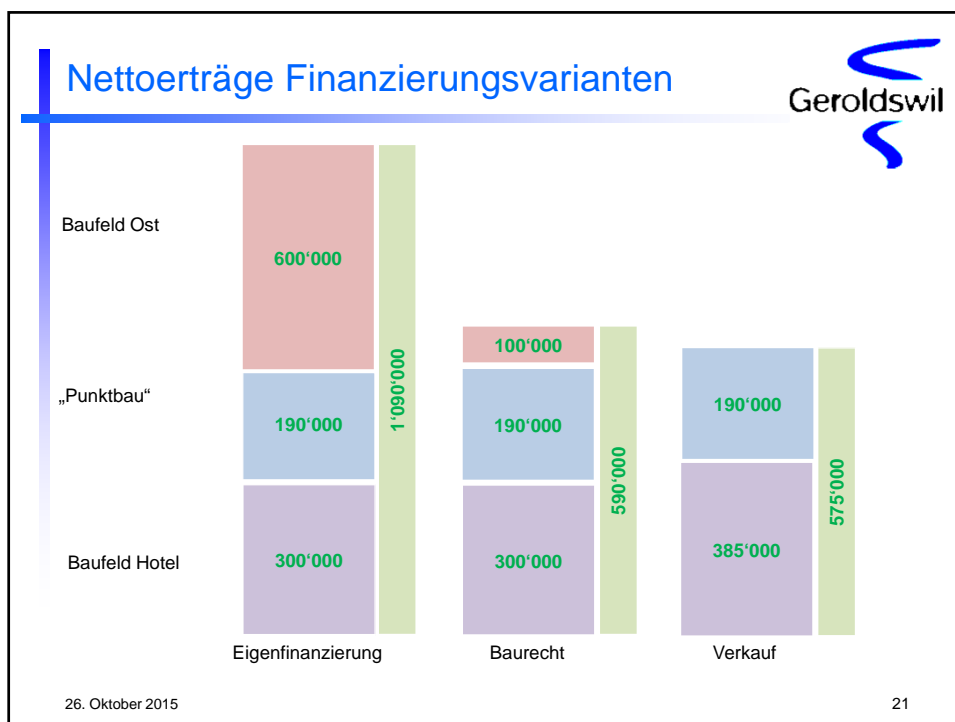
26. Oktober 2015
19

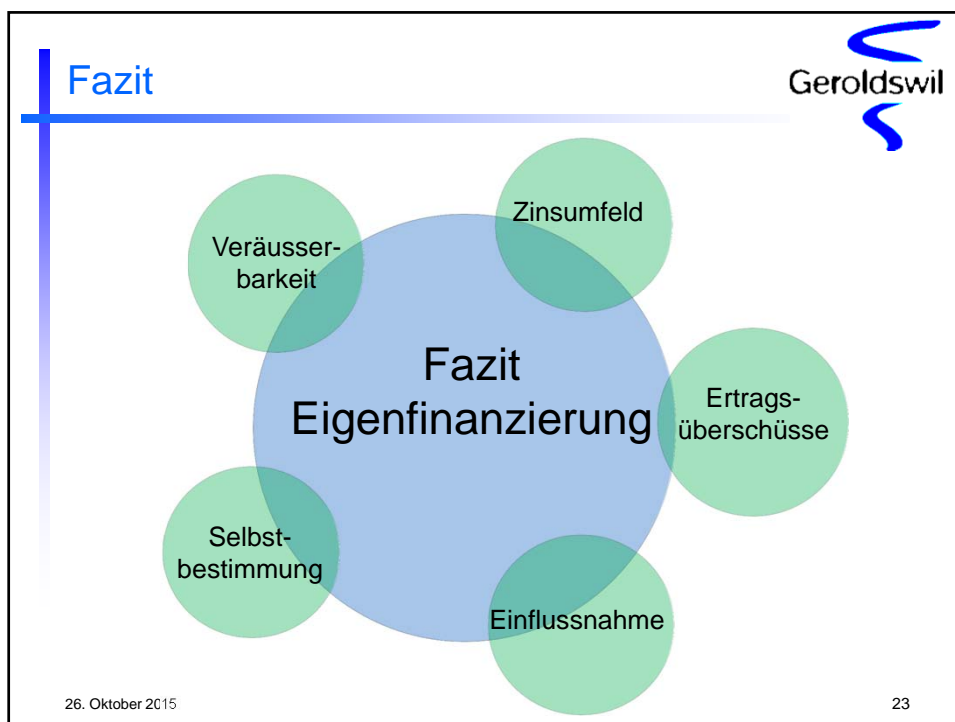
Verkauf - Ertragssituation



Fremdkapitalbedarf		14'320'400	
Zins Fremdkapital		1.5 %	
214'806	Zinsaufwand Fremdkapital	Mietertag Punktbau	430'000
20'000	Betriebskosten	Mietertag Baufeld Hotel	660'000
200'000	Unterhaltskosten		
60'000	Verwaltungskosten		
20'000	Mietzinsausfälle		
575'194	Gewinn aus Mietzins-einnahmen		

26. Oktober 2015
20





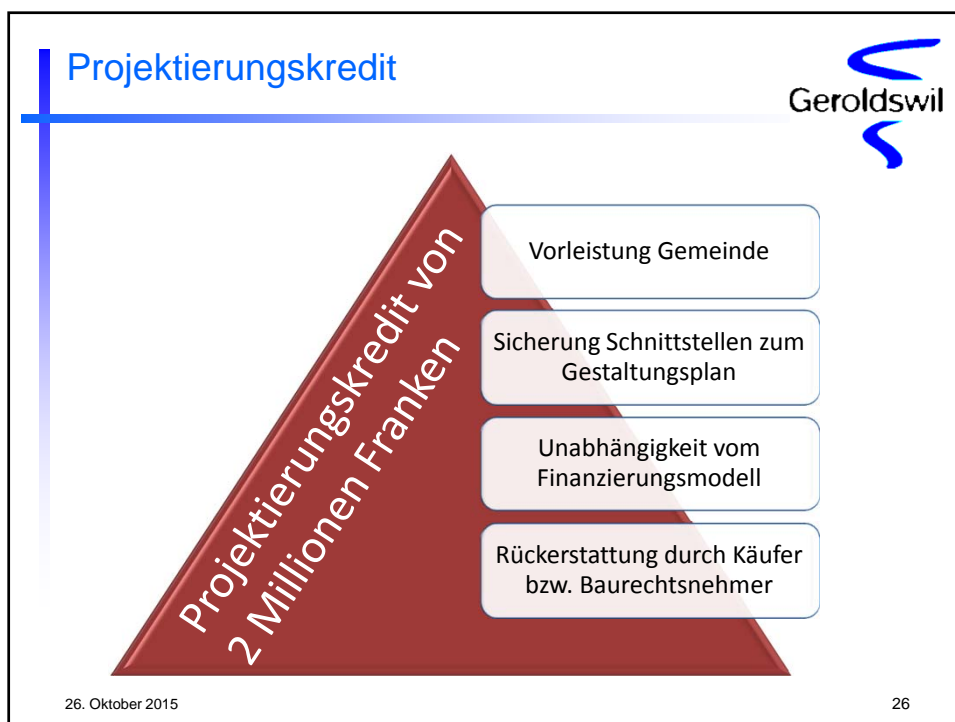
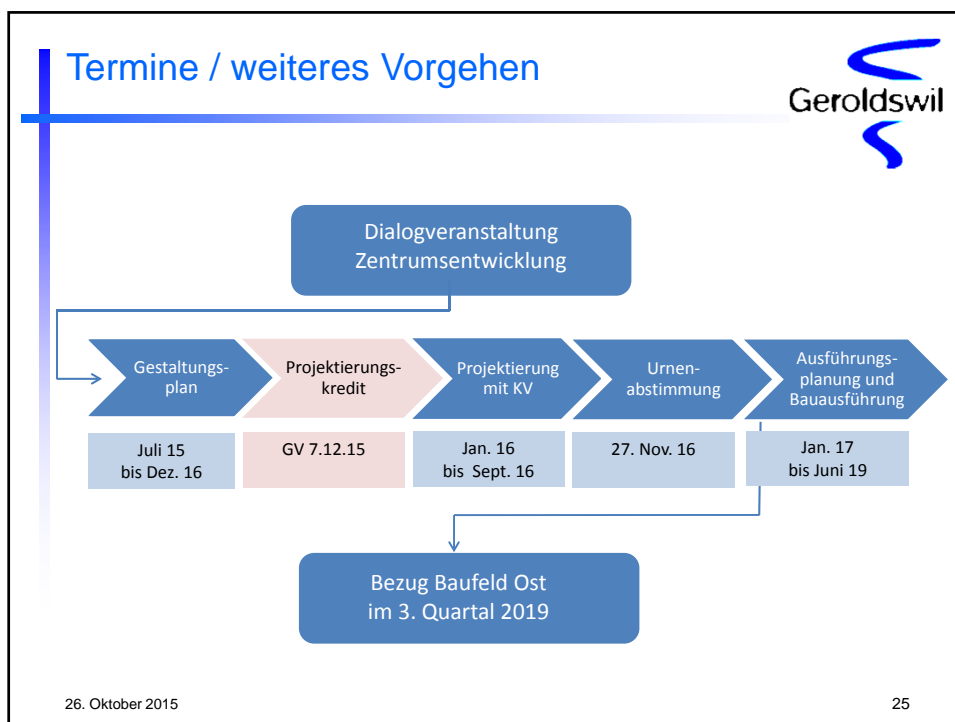
Agenda


• Begrüssung, Einleitung	Michael Deplazes
• Einstiegsreferat Rückblick, aktueller Planungsstand	Willy Oswald
• Referat Finanzierungsmodelle, bevorzugtes Modell BKZ für künftige Zentrumsbauten	Beat Meier
• Weiteres Vorgehen	Willy Oswald
• Plenumsdiskussion	Plenum

Geroldswil


26. Oktober 2015

24



Agenda		 Geroldswil
• Begrüssung, Einleitung	Michael Deplazes	
• Einstiegsreferat Rückblick, aktueller Planungsstand	Willy Oswald	
• Referat Finanzierungsmodelle, bevorzugtes Modell BKZ für künftige Zentrumsbauten	Beat Meier	
• Weiteres Vorgehen	Willy Oswald	
• Plenumsdiskussion	Plenum	

26. Oktober 2015 27

		 Geroldswil
<p>Wir danken Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit und laden Sie herzlich zu einem Apéro ein. Kommen Sie anschliessend gut nach Hause.</p>		

26. Oktober 2015 28