



Bericht der Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität

Vorlage 1124/16 Arealentwicklung Fiechten

1. Einleitung

In der Einwohnerratssitzung vom 25. April 2016 wurde die Vorlage 1124/16 an die Kommission BUM überwiesen. Wir danken dem Gemeinderat (GR) und der Verwaltung für diese Vorlage.

Die BUM hat diese Vorlage intensiv diskutiert und der Verwaltung einen Fragenkatalog eingereicht. Am 31. Mai 2016 wurden die Antworten ausführlich und kompetent mit Gemeindepräsident Urs Hintermann und Geschäftsleiter Peter Leuthardt besprochen. Eine weitere Besprechung mit Urs Hintermann fand am 20. September 2016 statt. Die BUM dankt allen Beteiligten für ihre aktive und sachliche Mitarbeit.

2. Ausgangslage

Unsere Gemeinde steht in den nächsten Jahrzehnten vor grossen finanziellen Herausforderungen. Es stehen in Reinach immense Ausgaben in der Höhe von ca. 100 Mio. für Schulhausneubauten und Schulhaussanierungen, Gartenbad, GESAK etc. bevor. Das Areal Fiechten ist eines der letzten grossen Grundstücke im Eigentum der Einwohnergemeinde Reinach, welches veräussert werden könnte. Es umfasst eine Fläche von rund 11'300 m². Zudem muss in unserer Gemeinde ausreichend neuer Wohnraum bereitgestellt werden, um die Einwohnerzahl und das Steuersubstrat erhalten zu können.

Das Areal Fiechten liegt in einer Zone mit Quartierplanpflicht und Vorgabe für Wohnnutzung und ist auf Grund seiner Lage, attraktiv für Familienwohnungen. Im Strategischen Sachplan Raum, Bau, Umwelt (SSP 6) wird der GR beauftragt, das Wohnraumangebot für Familien zu verbessern und den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu unterstützen. Da die Bereitschaft von privaten Grundeigentümern meist fehlt, lässt sich gemeinnütziger Wohnungsbau fast nur auf Arealen der öffentlichen Hand realisieren.

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Strategien der Arealentwicklung

Der GR beabsichtigt das Areal Fiechten zu entwickeln und anschliessend an einen Investor zu verkaufen. Mit dem Verkauf, könnte ein Verkaufserlös von ca. 12 Mio. erzielt werden. Die BUM anerkennt, dass hinsichtlich der anstehenden, grossen Investitionen mit einem Verkauf des Areals der Bedarf an liquiden Mitteln abgedeckt werden soll. Ebenfalls unterstützt die BUM die Absicht des GR, durch die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus günstigeren Wohnraum für Familien zu realisieren. In der Vorlage schlägt der GR drei verschiedene Optionen vor, wie das Areal weiterentwickelt werden könnte.



1. Gewinnorientierter Wohnungsbau
2. Gemeinnütziger Wohnungsbau
3. Mix aus gewinnorientiertem und gemeinnützigem Wohnungsbau

Der GR hat sich für die 3. Option entschieden und möchte diese Variante weiterverfolgen. In der Kommission wurden alle drei Varianten besprochen und wir kamen ebenfalls zum Schluss, dass die Optionen eins und zwei nicht weiterverfolgt werden sollen. Die Gründe des GR, warum für ihn ein Verkauf im Vordergrund steht nimmt die BUM sehr ernst. Trotzdem hat sie dieses Vorgehen hinterfragt und nach möglichen Alternativen gesucht und berücksichtigte somit auch die teilweise kritischen Voten des Einwohnerrates in der Eintretensdebatte.

Im Laufe der Diskussionen stellte sich in der BUM die Frage, ob mit einem Verkauf des Fiechten-Areals tatsächlich die beste Entscheidung für unsere Gemeinde getroffen würde. Wie eingangs erwähnt, ist das Fiechten-Areal eines der letzten grossen, zusammenhängenden Grundstücke, welches im Besitze der Gemeinde verblieben ist. Die BUM kam zum Schluss nicht nur über einen Verkauf, sondern auch über mögliche Varianten zu diskutieren.

Folgende Schwerpunkte haben sich im Laufe der Beratungen ergeben und wurden vertieft erörtert:

I. Das Areal wird im Baurecht an einen Investor abgegeben.

Vorteile: Das Land verbleibt im Besitz der Gemeinde. Je nach Bebauung (gemeinnütziger Wohnungsbau, Mietwohnungen, Eigentumswohnungen) wäre ein jährlicher Baurechtszins von CHF 200'000.00 bis 400'000.00 realisierbar.

Nachteile: Die Vergangenheit hat gezeigt, dass es schwieriger wird, einen geeigneten Investor zu finden. Obwohl das Land im Besitze der Gemeinde verbliebe, könnte sie über viele Jahre (mindestens 30 und maximal 99 Jahre) keinen Einfluss mehr darauf nehmen. Der Erlös wäre relativ gering.

II. 1/3 des Areals wird für gemeinnützigen Wohnungsbau im Baurecht abgegeben und 2/3 des Areals wird mit grösstmöglichem Erlös verkauft.

Vorteile: Ein Teil des Landes verbleibt im Besitz der Gemeinde. Es darf mit einem jährlichen Baurechtszins von ca. CHF 110'000.00 gerechnet werden.

Mit dem Verkauf der restlichen bebaubaren Landfläche von ca. 7000 m² kann ein Verkaufserlös von ca. CHF 10.5 Mio. erzielt werden.

Nachteile: Ein Verkauf mit grösstmöglichem Erlös birgt die Gefahr, dass wiederum Eigentumswohnungen erstellt werden und somit würde das Ziel des GR verfehlt, in Reinach Süd neue Mietwohnungen zu realisieren.

III. Die Gemeinde ist selbst Bauherr und Investor.

Vorteile: Das Land bleibt im Besitz der Gemeinde. Beim von der Gemeinde bevorzugten Modell, 1/3 gemeinnützigen Wohnungsbau und 2/3 Mietwohnungsbau, bestimmt und vereinnahmt die Gemeinde die Mieteinnahmen. Bei der guten Lage des Areals, darf mit einer attraktiven Rendite auf den berechneten Landwert von über 10 % und mit einer Bruttorendite von über 4 % gerechnet werden. Land und Gebäude könnten bei Bedarf auch zu einem späteren Zeitpunkt (teilweise oder gesamthaft) verkauft werden.



Nachteile: Durch den hohen Finanzbedarf würde die Verschuldung deutlich ansteigen. Obwohl die Zinsen momentan sehr tief sind, könnte sich langfristig eine hohe Verschuldung problematisch für die Gemeinde erweisen (Verschlechterung der Bonität). Der Kapitalmarkt könnte sich mittelfristig verändern und die Kapitalbeschaffung verteuern. Das Risiko der Vermietung trägt die Gemeinde.

Zur Unterstützung unserer Meinungsbildung hat unser Kommissionsmitglied, Architekt Eric Urban, eine Vorstudie mit Kostenschätzung erarbeitet. Die Vorstudie hat der BUM aufgezeigt, dass es zum jetzigen Zeitpunkt die lukrativste und effektivste Variante wäre, wenn die Gemeinde selbst als Investor und Bauherr auftreten würde. Eric Urban hatte die Gelegenheit, seine Vorstudie Peter Leuthardt, Geschäftsleiter Technische Verwaltung, persönlich vorzustellen. Im Anschluss daran beauftragte der GR mit Franz Wunderer (Mitglied der Schweiz. Schätzungs-Experten-Kammer SEK/SVIT) einen externen Experten, um anhand der Vorlage eine Projektbeurteilung vorzunehmen. F. Wunderer erstellte verschiedene Berechnungen mit Varianten zu Rendite und Ertrag. Er hat allerdings ausdrücklich die Auswirkungen einer möglichen Fremdfinanzierung nicht berücksichtigt. Zugleich verlangte der GR eine Zweitmeinung der Vorstudie von Eric Urban. Die Zweitmeinung von F. Wunderer beurteilt die in der Berechnungsstudie von E. Urban aufgezeigte Überbauungsvariante, als grundsätzlich realisierbar. Der angenommene Objektmix und die Wohnungsgrößen ebenso. Die Anlagekosten könnten je nach Qualitäts- und Ausführungsstandard in diesem Bereich liegen. Die Mieten liegen eher im unteren Marktbereich. Die durchschnittlichen Unterhalts- und Reparaturkosten, Rückstellungen und Risiko dürften mittel- bis längerfristig höher ausfallen.

Die BUM hat die umfassende Projektbeurteilung von F. Wunderer, zusammen mit Verschuldungsberechnungen vom GR, Ende August erhalten und eingehend studiert und besprochen. Anhand der einzelnen Berechnungen, kamen wir zum Schluss, dass nur die Varianten 5 und 7 weiter zu verfolgen sind. Gemeindepräsident Urs Hintermann hat der Kommission in der Sitzung vom 20. September die Haltung des Gesamtgemeinderates erläutert. Zu diesem Zeitpunkt liegt dem ER bereits die Vorlage Nr. 1134/16 zum Verkauf von Gemeindeparzellen und Arealentwicklung Landererstrasse vor. Zusätzlich hat der GR weitere Vorstellungen um Investitionen zu tätigen, welche allerdings noch nicht spruchreif sind. Der GR bleibt bei seiner Entscheidung und möchte das Areal Fiechten verkaufen.

Die Frage, welchen Einfluss ein Verkauf auf den Verschuldungsgrad hätte, wurde vom GR wie nachstehend beantwortet (Variante 1, Punkt 7 Bericht F. Wunderer):

Wird das gesamte Areal verkauft nach dem vom GR vorgeschlagenen Mix (2/3 Mietwohnungen; 1/3 gemeinnützige Wohnungen) kann mittel- bis langfristig (bis 2030) mit folgender Verschuldung gerechnet werden (Annahme: Übrige Investitionen inkl. Sanierung Gartenbad zu 100% selbstfinanziert; Erfolgsrechnung jeweils ausgeglichen):



Verkauf gesamtes Areal

Lfr. Verschuldung R2015	38
Schulraumstrategie (ERV 1116/15)	102
Verkauf Parzelle Fiechten Nord	-16*
Weitere Verkäufe FV	-17
SUMME Verschuldung	107

2/3 Mietwohnungen, 1/3
gemeinnützer WB

* Basis Bericht F. Wunderer

Wird hingegen nur ein Drittel verkauft und der Restanteil selber entwickelt, kann von folgender Verschuldung ausgegangen werden:

Eigenentwicklung 2/3, Verkauf 1/3

Lfr. Verschuldung R2015	38
Schulraumstrategie (ERV 1116/15)	102
Verkauf Parzelle Fiechten Nord 1/3	-5
Investition Neubau Fiechten	25
Weitere Verkäufe FV	-17
Verbesserung ER durch Mieteinnahmen	-11
SUMME Verschuldung	133

Mietwohnungen
2/3 von geschätzten CHF 38
Mio.

14 Jahre, Zinssatz 1.5% auf
CHF 25 Mio.

Anmerkung der BUM: Der GR rechnet mit einem Zinssatz von 1.5%. Die Gemeinde kann jedoch mit einem weit tieferen Zinssatz rechnen.

3.2 Infrastruktur / Verkehr

Mit dem in der Vorlage vorgeschlagenem Mix wird mit ca. 90 bis 100 Wohneinheiten und ca. 230 zusätzlichen Einwohnern gerechnet. Mit dieser Überbauung und der geplanten Sportzone kommen enorme Veränderungen auf das bestehende Fiechten-Quartier und seine Bewohner zu. Einerseits werden mehr Kinder im Quartier leben und andererseits werden die vorhandenen Gemeindestrassen durch den zusätzlichen Verkehr mehr belastet.

Nach Auskunft des GR werden etwa 3 bis 4 Schulkinder pro Jahrgang erwartet. Mit dem geplanten Ergänzungsbau und dem zusätzlichen Kindergarten sollte genügend Kapazität vorhanden sein, die höheren Schülerzahlen aufnehmen zu können. Wie bereits in der Vorlage zu Schulraumplanung aufgeführt, würden allfällige kurzfristige Schülerspitzen durch Umverteilungen oder befristete Provisorien, wie z.B. Einmietung bei ISB oder Container, aufgefangen.

Grössere Probleme befürchtet die BUM beim mutmasslichen Mehrverkehr. Obwohl der GR der Ansicht ist, dass die bestehenden Gemeindestrassen das zunehmende Verkehrsaufkommen bewältigen können, ist aus der Quartierbevölkerung Opposition zu erwarten. Insbesondere, weil dieses Quartier mit Motorfahrzeugen ausschliesslich über den Fiechtenweg und die Zihlackerstrasse erschlossen wird. Die Kreuzung mit Tramübergang Fiechtenweg/Hauptstrasse wird durch eine Schranke geregelt und es könnten sich möglicherweise längere Wartezeiten ergeben. Kritischer beurteilt die BUM die Ausfahrt aus der Zihlackerstrasse (Stoppstrasse) in die stark befahrene Birsigalstrasse. Für Linksabbieger Richtung Therwil ist die Einfahrt in die Kantonsstrasse bereits heute oft erschwert und ob eine Mehrbelastung mit der jetzigen



Verkehrsführung verkraftet werden kann ist fraglich. Der GR stellt hinsichtlich der diskutierten Arealüberbauung, der neuen Sportzone Fiechten und dem Verkauf des Sekundarschulgebäudes Fiechten an die ISB eine entsprechende Verkehrsstudie Fiechten in Aussicht und wir dürfen auf das Ergebnis gespannt sein.

Auf dem bestehenden grossen Fiechten-Parkplatz finden heute verschiedene Veranstaltungen statt. Dieser Platz soll mit einem neuen Parkplatz im Bereich der geplanten Sportzone Fiechten kompensiert und könnte wiederum für Grossanlässe genutzt werden.

Fazit der BUM

Das Areal Fiechten ist für die Gemeinde ein sehr wertvolles Stück Land. Bei einem Verkauf kann sie mit einem einmaligen Erlös von mindestens CHF 12,5 Mio. rechnen. Ein Verkauf würde bedeuten, dass das Areal für die Gemeinde für immer verloren ist. Der GR betont immer wieder, er gedenke nicht als Bauherr und Investor aufzutreten, da dies nicht zu den Kernaufgaben einer Gemeinde gehöre. Allerdings zeigen es andere Gemeinden vor (Basel, Allschwil, Birsfelden), dass es durchaus eine gute Möglichkeit ist, um den gewünschten Wohnraum-Mix zu realisieren und auf diese Weise den Landbesitz als Kapital einzusetzen.

Die Berechnungen von E. Urban und F. Wunderer zeigen auf, dass der zu erwartende Nettomietzins ertrag den Verkaufserlös innert wenigen Jahren kompensieren würde. Der Jahresnettomietzins ertrag wird bei Variante 1 auf CHF 1'145'000.00 geschätzt (siehe Bericht F. Wunderer, Punkt 7). Unter Berücksichtigung der aktuellen Kapitalmarktsituation wäre eine vorteilhafte Kapitalbeschaffung problemlos möglich. Wenn sich die Kapital- und/oder Immobiliensituation verändern sollte, würde sich für unsere Gemeinde wenig ändern. Reinach gilt heute als sehr gute Schuldnerin und weil Landbesitz (=Kapital) nur positive Auswirkungen haben kann, dürfte eine Neu Beurteilung der Bonität kaum negativ ausfallen. Bei einer Neu Beurteilung würden sich der Verschuldungsgrad und der Land- und Immobilienwert gegenüber stehen. Obwohl es nicht das Ziel der BUM ist, könnte später bei allfälligen Liquiditätsproblemen ein Teil der Immobilien veräussert werden.

Antrag der BUM an den Einwohnerrat

Die BUM empfiehlt einstimmig die Anträge des Gemeinderates zurückzuweisen und den Gemeinderat zu beauftragen, eine neue Vorlage auf nachstehender Basis zu erarbeiten:

Variante 1

Die Gemeinde ist Bauträgerin/Investorin nutzt aber nur 2/3 des Gesamtareals und 1/3 des Areal wird verkauft.

Variante 2

Die Gemeinde ist Bauträgerin/Investorin und nutzt das gesamte Areal.



Reinach, den 13. Oktober 2016

Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität

Irène Kury

Mitglieder der Sachkommission BUM

Irène Kury, FDP/GLP (Präsidentin)

Markus Huber, SP/Grüne (Vizepräsident)

Adrian Billerbeck, SVP

Jörg Burger, FDP

Erwin Frei, SP/Grüne

Myrian Kobler, CVP

Christoph Layer, SP/Grüne

Andreas Suppiger, CVP

Eric Urban, SVP