



Kreditantrag von CHF 2'850'000.- für den Kauf des Ehingerhofs

Einleitung

Der Ehingerhof ist im Eigentum der Kraftwerk Augst AG, welche ihn bereits seit längerer Zeit veräussern möchte. Die Gemeinde wurde angefragt, ob ein Interesse am Kauf besteht. Der Kaufpreis wurde nach diversen Gesprächen und Verhandlungsrunden auf CHF 2.85 Mio. festgelegt und ist nicht weiter verhandelbar, da die Kraftwerk Augst AG mehrere Interessenten vorweisen kann, die bereit sind diese Summe zu bezahlen.

Die ganzen Überlegungen und Abwägungen haben eine Grössenordnung, über die der Gemeinderat nicht im Alleingang diskutieren, prüfen und entscheiden wollte. Die Gruppierung Politisch Interessierter wurde daher gebeten, eine Arbeitsgruppe zusammenzustellen, welche eine Prüfung der Vor- und Nachteile vornehmen und einen Vorschlag erarbeiten sollte.

Diese Arbeitsgruppe, bestehend aus 12 Mitgliedern, traf sich über die letzten 12 Monate an 3 Sitzungen und einer Begehung der Liegenschaft mit einem Vertreter der Denkmalpflege. Daneben wurden die Mitglieder der Augster Rechnungsprüfungskommission eingeladen, das Geschäft ebenfalls, und mit dem Hauptaugenmerk auf finanzielle Überlegungen, zu beurteilen. Bereits vor rund zwei Jahren liess die Gemeinde eine Liegenschaftsbewertung durch einen unabhängigen Architekten erstellen.

Nach ausführlichen Diskussionen und Abwägung aller Vor- und Nachteile kam die Arbeitsgruppe mehrheitlich zum Schluss, eine Übernahme der Liegenschaft zu den genannten Kaufbedingungen zu befürworten. Da die Kredithöhe von CHF 2.85 Mio. für den Kauf des Grundstücks die Kompetenzen des Gemeinderates überschreitet, sind eine Vorlage und die Zustimmung der Gemeindeversammlung erforderlich.

Allgemein

Die ganze Liegenschaft umfasst 8 Wohnungen (Hausnummer 7), ein kleines Gewerbegebäude (Nr. 5), einen Ökonomiebau (Nr. 3) und ein Grundstück mit einer Fläche von insgesamt 4830 m². Zwei umliegende Parzellen (Parzelle 883 und 655) sind bereits im Eigentum der Gemeinde.

Das Grundstück liegt in der Kernzone von Augst. Die Gebäude 3 und 7 wurden im 18., das Gebäude 5 im 19. Jahrhundert erbaut, alle drei stehen unter kantonalem Denkmalschutz.

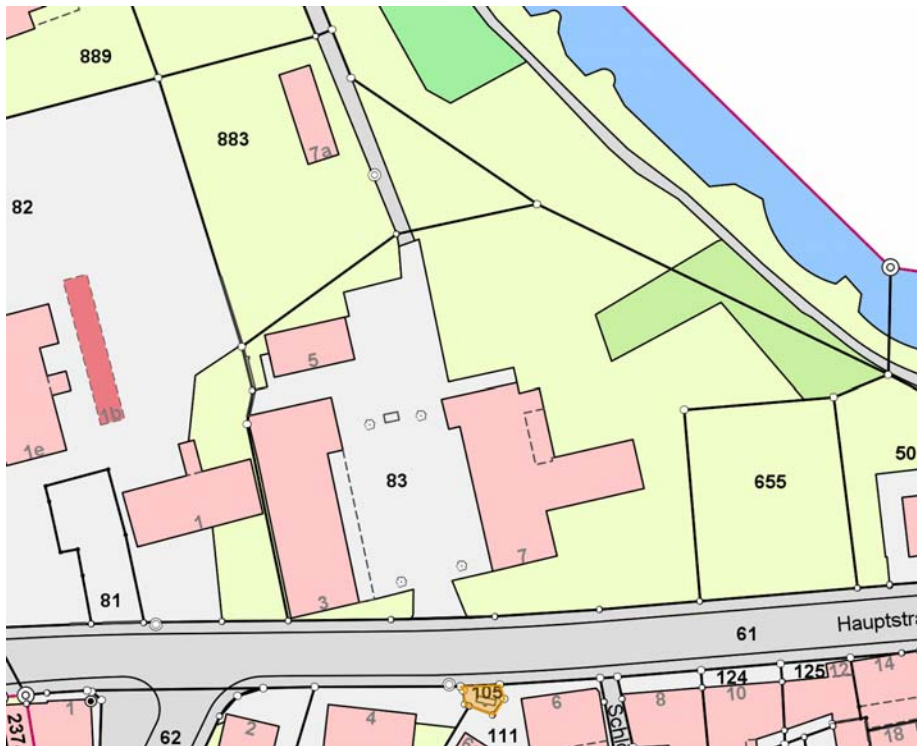
Sämtliche Wohnungen sind aktuell fest vermietet, die Mietzinse liegen im ortsüblichen Vergleich mehrheitlich deutlich unter dem Durchschnitt.

Bericht Liegenschaftsbewertung

In einer Beurteilung durch einen unabhängigen Architekten vom Januar 2011 wird der Verkehrswert der Liegenschaft auf CHF 2.2 Mio. geschätzt.

Berücksichtigt wurden die Lage der Liegenschaft (Nähe Naherholung, Verkehrserschliessung, Lärmbelastung), die Nutzungsmöglichkeiten, der bauliche Zustand und auch die zu erwartenden Unterhaltsaufwendungen.

Generell wird die Liegenschaft als Liebhaberobjekt mit beschränkten Nutzungsmöglichkeiten (Bestimmungen Denkmalschutz) eingestuft. Dank der laufend getätigten Renovationen seien Büro- und Hauptgebäude an die heutigen Nutzungs- und Komfortansprüche angepasst und ihr Zustand könne als gut bezeichnet werden. Der zu erwartende Unterhalt dürfe allerdings, speziell bei historischen und geschützten Gebäuden, nicht unterschätzt werden. Als sehr positiv wird die grosszügige Gartenanlage mit viel Grünbereich bewertet. Zusammengefasst könne bezüglich des Zustands der Gebäude von einer guten und sorgfältigen Pflege gesprochen werden, die bei gleichbleibender Nutzung kurzfristig keine grösseren Investitionen erfordern werde.



Bericht Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Anhand der ihr ausgehändigten Unterlagen beurteilt die RPK als grössere Risiken der Investition den Denkmalschutz des Objektes, der deutlich über der Verkehrswertschätzung (CHF 2.2 Mio.) liegende Kaufpreis, die zu erwarten hohen Unterhaltskosten (der kurz- bis mittelfristige Renovationsbedarf sei nicht fundiert und unter Einbezug der Denkmalschutzbehörde, abgeklärt), sowie das beschränkte Mietzinserhöhungspotenzial und die eingeschränkte Wiederverkäuflichkeit (Verlustrisiko).

Die RPK sieht sehr wohl auch die Vorzüge und Chancen bei einem Kauf durch die Einwohnergemeinde. Der Ehingerhof ist ein erhaltenswertes Objekt im Zentrum von Augst, die Gemeinde erwirkt sich die Mitbestimmung der zukünftigen Nutzung der Gebäude, es erfolgt eine Aufwertung der Nachbarparzellen, die bereits im Besitz der Gemeinde sind und es resultiert eine bessere Diversifikation der Finanzanlagen.

Trotz dieser Vorzüge befürchtet die RPK, dass mit der Investition beträchtliche zusätzliche Mittel über kurze oder längere Frist in dieses Objekt investiert werden müssten, Geld, das dann womöglich für andere Projekte in Augst fehle (Salina Raurica etc.).

Sie kommt daher zum Schluss, dass aus rein finanzieller Sicht vom Erwerb der Liegenschaft zum genannten Kaufpreis abzusehen sei.

Chancen und Möglichkeiten

Neben den hauptsächlich aus finanzieller Optik geprägten Beurteilungen finden sich in einer Übernahme durch die Gemeinde auch diverse interessante und positive Aspekte, die in einer Gesamtschau mit zu berücksichtigen sind.

Erhalt und Entwicklung bestehender Bauten

Beim Ehingerhof handelt es sich unbestritten um ein einzigartiges, erhaltenswertes Objekt im Zentrum von Augst. Durch den Erwerb der Gemeinde und der damit verbundenen Selbstbestimmung des zukünftigen Nutzens (insbesondere Ökonomiegebäude) kann ein Treffpunkt respektive Ort der Begegnung (Dorfplatz) für Augst geschaffen und gestaltet werden. Auch erhält die Gemeinde damit die Möglichkeit zur Mitbestimmung und –gestaltung der Mieterstruktur (z.B. familienfreundlich, altersgerecht, etc.).

Die heute öffentliche Zugänglichkeit und das Durchgangsrecht können erhalten, sichergestellt oder sogar erweitert werden, was bei einem ortsfremden Investor in der bisherigen Form nicht zwingend gewährleistet bliebe.

Im Hinblick auf die geplante Entwicklung von Augst in der Rheinebene bietet die Anlage auch Möglichkeiten für einen allfälligen Eigenbedarf der Gemeinde.

Raumplanerische Entwicklung

Die Gemeinde ist im Eigentum der beiden Nachbarzellen 883 und 655. Die nördliche Parzelle 883 weist eine Fläche von knapp 1'600m², diejenige im Osten von 830m² auf. Beide Parzellen sind schlecht zugänglich, in der heutigen Situation ungenügend erschlossen und somit von geringem Wert. Mit dem Kauf des Ehingerhofs durch eine Drittperson würde eine sinnvolle Bebauung praktisch verunmöglicht.

Würde jedoch die Gemeinde den Ehingerhof kaufen, könnte im Rahmen eines Quartierplanverfahrens über die drei besagten Parzellen (83, 883, 655) eine den Bedürfnissen der Gemeinde angepasste Bebauungsstruktur festgelegt werden. Durch die Möglichkeit der Nutzungsumlagerungen auf die beiden Nachbarsparzellen würde sich deren Wert massiv erhöhen. Erste Bebauungsideen wurden bereits skizziert, könnten in einem Studienauftrag konkretisiert und im Rahmen einer Quartierplanung umgesetzt werden.

Finanzielle Aspekte

Die Gemeinde verfügt aktuell über ein gesundes Finanzvermögen, welches zu einem grossen Teil und mangels sinnvoller alternativer Anlagemöglichkeiten auf tief verzinslichen Kontokorrentkonti bei Bank und Post liegt. Ein weiterer namhafter Vermögensteil ist in Aktien und Anteilscheinen mit ebenfalls bescheidener Rendite und einem ungewissen Kursrisiko angelegt, was in dieser Form, aufgrund der anstehenden gesetzlichen Änderungen (Harmonisierte Rechnungslegung ab 2014), in naher Zukunft nicht mehr möglich ist. Alles in allem Anlagen von rund CHF 5 Mio., welche problemlos verfügbar sind und relativ kurzfristig einem anderen Bestimmungszweck zugeführt werden können.

Ein grosser Teil dieser Gelder entstammt den Immobilienverkäufen (v.a. Baurechtspartellen) in jüngerer Vergangenheit, welche gemäss damaliger Entscheidung des Souveräns bei passender Gelegenheit wieder in Immobilien zu investieren seien.

Mit dem Kauf des Ehingerhofs, welcher zwar nicht als Renditeobjekt bezeichnet werden kann, könnte die Ertragssituation bei den Finanzanlagen markant verbessert werden. Dies, obwohl sich die aktuellen Mieten auf relativ bescheidenem Niveau bewegen und mittelfristig noch ein sichtbares Entwicklungspotential aufweisen. Betriebs- und Nebenkosten werden bereits heute und auch in Zukunft auf die Mieter überwältigt und verursachen somit keinen grossen zusätzlichen Verwaltungsaufwand. Obwohl ein Teil dieser Mieteinnahmen für den Unterhalt von Gebäude und Umgebung zu verwenden ist, verbliebe ein spürbarer Mehrertrag verglichen mit der heutigen Anlage der Gelder.

Risiken

Aus den eingangs erläuterten Berichten der Liegenschaftsbewertung und der Rechnungsprüfungskommission sind alle wesentlichen, zum jetzigen Zeitpunkt erkennbaren Gefahren aufgeführt. Dem Gemeinderat ist bewusst und in seinen Überlegungen berücksichtigt, dass als wesentliche, unbekannt Grössen, die Auflagen durch den Denkmalschutz und der bei älteren Gebäuden schwer absehbare Unterhaltsbedarf stark ins Gewicht fallen können. Ebenso ist aufgrund des Mieterschutzes nur eine begrenzte respektive längerfristige Anpassung der Mietzinse an die ortsüblichen Gegebenheiten möglich.

Antrag

Nach sorgfältiger Abwägung der Vor- und Nachteile sowie von Chancen und Risiken eines Kaufs des Ehingerhofs zu den genannten Konditionen sind Gemeinderat und Arbeitsgruppe überzeugt, dass die positiven Aspekte mit dem grossen Entwicklungs- und Gestaltungspotential des gesamten Areals, die finanziellen Risiken deutlich überwiegen. Ebenfalls ist das vorberatende Gremium klar der Meinung, dass dieses Geschäft eine Tragweite aufweist, welche in jedem Fall eine Beurteilung durch den Souverän erfordert.

Der Gemeinderat beantragt dem Kauf des Ehingerhofs zum Preis von CHF 2.85 Mio. zuzustimmen.

