



Folgekosten Sanierungspaket 2028

Abschätzung finanzielle Folgen für Eigentümergemeinden

Mai 2025

Agenda

1. Ausgangslage
2. Vorgehen, Grundlagen
3. Gemeindedaten
4. Baukosten
5. Folgekosten
6. Risiken und Unsicherheiten
7. Sensitivitäten
8. Fazit

Ausgangslage

1. Die drei Gemeinden Dielsdorf, Niederhasli und Steinmaur betreiben zusammen seit 1973 die Sportanlage Erlen AG. Die Gesellschaft bezweckt den Betrieb des Sport- und Freizeitparks Erlen
2. Die Finanzierung der Anlagen erfolgte bislang über Investitionsbeiträge der Gemeinden
3. Diverse Anlageteile haben das Ende der Lebensdauer erreicht
4. Es wird mit Investitionen in der Höhe von rund 41 Mio. Franken gerechnet
5. Die Finanzierung soll künftig über rückzahlbare und verzinsliche Darlehen der Gemeinden erfolgen
6. swissplan.ch wurde im April 2024 sowie Frühling 2025 beauftragt, die finanziellen Auswirkungen auf die Eigentümergemeinden zu berechnen

Vorgehen, Grundlagen

1. Grundlage bildet das Papier «Projekt Erlen Sanierungspaket 2028» sowie die Kostenschätzung vom Februar 2025 mit geschätzten Baukosten in der Höhe von rund 41 Mio. Franken (inkl. MWST), Kostenschätzung +/- 15 %
2. Des Weiteren liegen vor: Neue interkommunale Vereinbarung, Entwurf Darlehensvertrag, prov. Zusicherung Beiträge Sportamt Kanton Zürich
3. Auf dieser Basis wurden die Folgekosten ermittelt
4. Aufteilung auf die einzelnen Gemeinden nach Einwohnerschlüssel
5. Ermittlung Belastung in Steuerprozenten

Gemeindedaten

	Total	Dielsdorf	Niederhasli	Steinmaur
Einwohner 31.12.2024	20'002	6'688	9'609	3'705
Kantonsmittel Steuerkraft 2024 prov. Fr./Einw.	4'284	4'284	4'284	4'284
davon 95 % = berechnete Steuerkraft/Einw.	4'070	4'070	4'070	4'070
Absolute berechnete Steuerkraft CHF	81'404'140	27'218'822	39'106'708	15'078'609
1 Steuerprozent inkl. Ressourcenausgleich CHF	814'041	272'188	391'067	150'786

Alle Gemeinden haben eine Steuerkraft unter dem Kantonsmittel und erhalten Ressourcenzuschüsse. Daher kann bei allen Gemeinden auf die berechnete Steuerkraft, d.h. die Steuerkraft inkl. Ressourcenausgleich abgestützt werden. Die berechnete Steuerkraft je Einwohner ist bei allen Zuschuss-Gemeinden gleich hoch. Ein Steuerprozent beträgt bei allen Gemeinden aktuell rund 40 Franken je Einwohner. Dies, da Steuerfussveränderungen auch den Finanzausgleich erhöhen oder senken.

Baukosten

- Baukosten werden gemäss Kostenschätzung vom Feb. 2025 übernommen
- Total Baukosten inkl. MWST rund 41 Mio. Franken
- Kostenschätzung +/- 15 %
- Für die Berechnung der Folgekosten wurde von diesem Betrag ausgegangen
- Die Mehrwertsteuer wird in der Investitionssumme berücksichtigt, d.h. es wird der Einfachheit halber davon ausgegangen, dass keine Rückforderung der Vorsteuern stattfindet
- Es wird von einem Investitionsbeitrag des Sportamtes Kanton Zürich von 2 Mio. Franken ausgegangen
- Die durchschnittliche Abschreibungsdauer wird mit 30 Jahren angenommen

Zusammenfassung		
A)Eishalle	CHF	35'356'000
B)Fussballplätze	CHF	2'000'000
C)Solitär	CHF	268'250
D)Tennisplätze	CHF	471'750
Zwischentotal	CHF	38'096'000
MwSt 7.7% Neu 8.1%	CHF	3'085'776
Total Sanierungskosten +-15%	CHF	41'181'776

Folgekosten 1/3

	Total	Dielsdorf	Niederhasli	Steinmaur
Bruttokosten	41'181'776			
<i>Kostenschätzung (+/- 15%) inkl. MWST CHF</i>				
entspricht Darlehen der Gemeinden, verteilt nach Einwohnerzahl		13'769'809	19'783'806	7'628'161
Darlehen der Gemeinden in Fr./Einw.		-2'059	-2'059	-2'059
entspricht Veränderung des Nettovermögens der Gde.				

Die Darlehen an die AG entsprechen in den Gemeinden Ausgaben im Verwaltungsvermögen (Investitionsrechnung). Sie unterstehen dem normalen Kreditrecht, d.h. in der Regel benötigt die Ausgabe eine Urnenabstimmung. Die Darlehen belasten die Bilanz der Gemeinden und das Nettovermögen mit rund 2'250 Franken/Einw.

Es wird davon ausgegangen, dass die Gemeinden den Darlehensbetrag am Kapitalmarkt zu den gleichen Konditionen aufnehmen können, wie im Darlehensvertrag mit der AG geregelt (Zinssatz Annahme 1.5 %)

Für diese Investition wird mit einem Beitrag des Sportamtes des Kantons Zürich von 2 Mio. Franken gerechnet. Dieser Beitrag ist in den Bruttokosten nicht enthalten bzw. nicht abgezogen.

Folgekosten 2/3

	Total	Dielsdorf	Niederhasli	Steinmaur
Betriebskosten	Annahme = keine Veränderung der Betriebskosten durch Neubau, allfällige Mehrkosten können durch geringere Energiekosten kompensiert werden			
Abschreibungen Nettoinvestition 30 Jahre linear	1'372'726	458'994	659'460	254'272
Verzinsung Darlehen 1,50 % (voller Betrag ohne Rückzahlung zu Beginn der Investition)	617'727	206'547	296'757	114'422
Total Folgekosten Neubau	1'990'453	665'541	956'217	368'694
Folgekosten in Steuerprozenten (der berechtigten Steuerkraft) mit Zinsaufwand zu Beginn der Investition		2,4 %	2,4 %	2,4 %

Die Folgekosten beschreiben «nur» die zusätzlichen Folgekosten durch den Neubau. Die bisherigen Kosten der AG sind in diesen Beträgen nicht enthalten, insbesondere nicht das Betriebsdefizit und die Kapitalfolgekosten früherer Investitionen. Durch einen allfälligen Beitrag des Sportamtes von 2 Mio. Franken verringern sich die Folgekosten um 0,1 Steuerprozente.

Folgekosten 3/3

- Die AG wird künftig die Abschreibungen der Investitionen vornehmen
- Dieser Betrag wird Bestandteil des Betriebsdefizits sein, welches von den Gemeinden übernommen wird
- Der Beitrag an die AG erhöht sich in den Gemeinden im Umfang von rund zwei Steuerprozenten
- Mit den Abschreibungen generiert die AG einen Cashflow, der zur Darlehensrückzahlung verwendet werden wird
- Dadurch sinkt die Zinslast über die Jahre stetig
- Die durchschnittliche Steuerbelastung beträgt unter Berücksichtigung der sinkenden Zinslast 2,1 Steuerprocente (Verzinsung des halben investierten Kapitals – damit wird der sinkenden Schulden- und Zinslast während der gesamten Nutzungsdauer Rechnung getragen)

Risiken und Unsicherheit

Mögliche finanzielle Risiken sind

- Höhere Baukosten (Kostenschätzung +/- 15 %)
- Ungewissheit bezüglich Höhe der Rückerstattung der Vorsteuern
- höheres Zinsniveau
- Höhe der Betriebskosten bzw. des Betriebsdefizits (Auslastung, Erträge aus Eintritten, Personal etc.)
- Geringerer Beitrag Sportamt Kanton Zürich
- Austritt einer Eigentümergemeinschaft

Sensitivitäten

Zur Simulation möglicher Sensitivitäten wurde eine alternative Berechnung mit folgenden Annahmen angenommen

- Baukosten +15 %, d.h. 47 Mio. Franken
- Beitrag Sportamt Kanton Zürich -1 Mio., d.h. total 1 Mio. Franken
- Verzinsung +1,0 %, d.h. 2,5 %

- Mit diesen Annahmen steigt die Steuerbelastung der Gemeinden durch die Folgekosten auf 3,3 Steuerprozent im ersten Jahr bzw. auf durchschnittlich 2,6 Steuerprozent unter Berücksichtigung der sinkenden Zinslast im Zeitverlauf

Fazit

- Das Projekt Erlen Sanierungsprojekt 2028 löst auf Basis der vorliegenden Kostenschätzung Folgekosten (Abschreibungen und Zinsen) von rund 1,7 Mio. Franken aus
- Dies entspricht einer zusätzlichen Steuerbelastung von rund 2 Steuerprozenten in den Gemeinden
- Weil alle Eigentümergemeinden eine unterdurchschnittliche Steuerkraft haben, kann von der berechtigten Steuerkraft ausgegangen werden – d.h. ein Steuerprozent je Einwohner ist bei allen drei Gemeinden gleich hoch
- Diese Belastung wird während der gesamten Abschreibungsdauer von 30 Jahren bestehen
- Das bereits bestehende Betriebsdefizit wird zusätzlich anfallen – Annahme Betriebskosten unverändert
- Durch die Darlehensgewährung (Darlehen im Verwaltungsvermögen) wird sich das Nettovermögen in den Gemeinden zu Beginn um rund 2'050 Franken/Einw. reduzieren und in den meisten Fällen wird die Aufnahme von Fremdkapital nötig
- Die AG kann die Schulden in den Folgejahren aus dem Cashflow (Abschreibungen) stetig reduzieren



Kontakt

swissplan.ch Beratung für öffentliche Haushalte AG

Michael Honegger

michael.honegger@swissplan.ch

Tel: +41 44 215 48 88