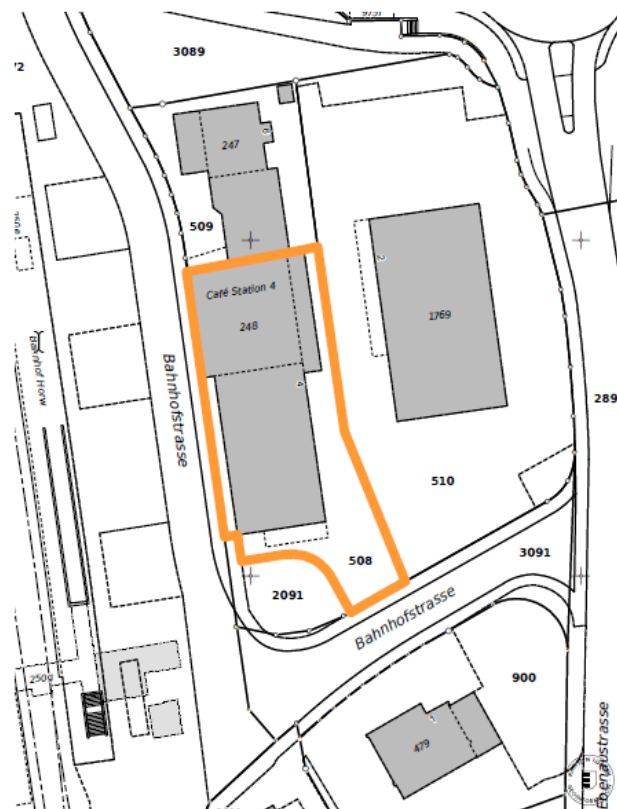


Nr. 1693
vom 27. Januar 2022
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Erwerb Grundstück Nr. 508, Bahnhofstrasse 4, GB Horw

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Die Soluma AG ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 508, GB Horw. Sie hat das von ihr im Jahr 2014 erworbene Grundstück zum Verkauf ausgeschrieben. Aus Sicht des Gemeinderats handelt es sich um ein strategisch wichtiges Grundstück im Entwicklungsgebiet «horw mitte». Es sollte nach Möglichkeit von der Gemeinde erworben werden.



2 Strategische Bedeutung

Das Grundstück untersteht dem Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw vom 14. April 2011 / 26. Mai 2011 und ist Bestandteil des Baufelds D. Aufgrund seiner Lage direkt am künftigen Bushof und am Bahnhofplatz beim Bahnhof Horw sowie der mit dem Bebauungsplan verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten ist der Erwerb des Grundstücks für die Gemeinde von grossem strategischem Interesse. Ein Erwerb des Grundstücks ermöglicht es dem Gemeinderat, die Realisierung und Ausgestaltung der Baute auf dem Baufeld D und der zugehörigen Umgebung (Bahnhofplatz/Bushof) entscheidend mitzugestalten. Dies unabhängig davon, ob die Gemeinde als Bauherrschaft auftritt oder das Grundstück mit Bedingungen und Auflagen wieder veräussert.

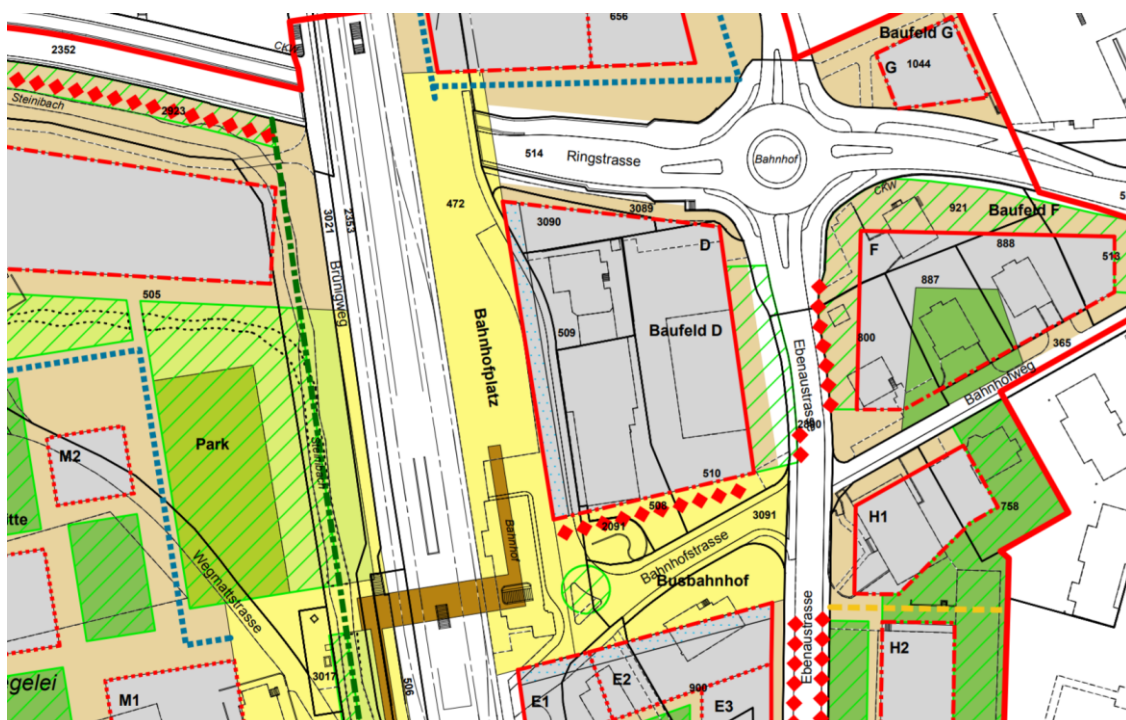
3 Potenzial

Auf dem Grundstück steht zurzeit ein Gebäude, welches Gewerbe- und Büroräumlichkeiten aufweist.

Ausgehend vom Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw weist das Grundstück ein wesentlich höheres Potenzial auf als mit der heutigen Bebauung genutzt. In Art. 11 des Bebauungsplans ist die Art der Bebauung wie folgt geregelt:

Art. 11 Baufeld D

- 1 Das Baufeld D beinhaltet den Baubereich D. Im Baubereich D ist die geschlossene Bauweise zwingend vorgeschrieben.
- 2 Die Fläche des Baubereichs D beträgt 3'781 m². Zur Sicherstellung der Wohnhygiene und Belichtung werden ein oder mehrere Lichthöfe über unterschiedliche Anzahl Geschosse hinweg notwendig sein.
- 3 Die Firsthöhe für den Baubereich D beträgt 23 m. Es sind 7 Vollgeschosse zulässig. Gegen den Bahnhofplatz ist zwingend eine minimale Firsthöhe von 17 m einzuhalten. Es sind mind. 5 Vollgeschosse zu erstellen.
- 4 Der minimale Anteil für Wohnen, Hotel und dergl. beträgt 20 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBV.
- 5 Es sind Verkaufsflächen bis 1'500 m² Nettofläche gemäss PBG zulässig.
- 6 Wohnnutzungen sind nur im ersten Obergeschoss und darüber zulässig.
- 7 Zum Bahnhofplatz hin ist innerhalb des Baubereichs ein gedeckter und öffentlich zugänglicher Wartebereich vorzusehen.



Das Baufeld D erstreckt sich über die Grundstücke Nrn. 472 (zb Zentralbahn AG), 509 (Zimmermann Josef), 510 (Etienne AG) und 3089 (Einwohnergemeinde Horw). Es ist vorgesehen, dass die Gemeinde Horw von der zb Zentralbahn AG den Bahnhofplatz (gelbe Fläche) ab Grundstück Nr. 472 erwirbt. Die Verhandlungen sind weit fortgeschritten. Weiter kann davon ausgegangen werden, dass die zb Zentralbahn AG auch den Landstreifen im Bereich des Fussabdrucks des Baufeldes D veräussern wird.

Die Fläche des Grundstücks Nr. 508 umfasst 1015 m². Der mutmasslich zu entrichtende Kaufpreis liegt ausserhalb der Kompetenz des Gemeinderats, welche für den Kauf von Grundstücken gemäss Art. 70 Abs. 2 lit. b der Gemeindeordnung auf maximal 10 % des Gemeindesteuerertrages, mithin auf 5.889 Mio. Franken, beschränkt ist. Der Kaufpreis wird im unteren Bereich der Zuständigkeit des Einwohnerrats liegen, welche zwischen 10 % bis 20 % des Gemeindesteuerertrags liegt. Der Beschluss des Einwohnerrats unterliegt dem fakultativen Finanzreferendum (Art. 68 lit. f Gemeindeordnung).

Die Zeit drängt, da der Verkaufsprozess bereits am Laufen ist. Der Gemeinderat hat der Verkäuferschaft bereits ein unpräjudizielles Interesse am Erwerb des Grundstückes signalisiert. Um in dieser Ausgangslage agil handeln und die Interessen der Gemeinde gebührend und mit der gebotenen Schnelligkeit wahren zu können, ist es notwendig, dass sich der Einwohnerrat bereits an der kommenden Sitzung mit dem Geschäft befasst und – das Einverständnis mit dem Kauf vorausgesetzt – dem Gemeinderat grünes Licht für die Eingabe einer unverbindlichen Kaufofferte und gegebenenfalls für den Kauf des Grundstücks erteilt; dies natürlich unter dem Vorbehalt der Rechtskraft des Einwohnerratsbeschlusses. Um dem Beschluss die notwendige Verbindlichkeit zu erteilen, soll der Kompetenzrahmen des Gemeinderates für den Erwerb von Grundstücken im Sinne von Art. 68 lit. f Gemeindeordnung einmalig auf 14 % erhöht werden.

4 Finanzierung

Wird ein Grundstück nicht für die Durchführung von Verwaltungstätigkeiten erworben, handelt es sich um eine Anlage. Die Anlage bindet das Finanzvermögen nicht für die öffentliche Aufgabenerfüllung, denn sie entspricht einem frei realisierbaren Wert: Die Anlage kann jederzeit wieder verkauft werden. Daher führt die Anlage nur zu einer Umschichtung innerhalb des Finanzvermögens. Der Erwerb unterscheidet sich damit gemäss Finanzhaushaltsgesetz klar von der Ausgabe im Verwaltungsvermögen. In diesem Sinne ist auch keine Ausgabenbewilligung nötig.

In der Gemeindeordnung wurde jedoch die Kompetenz des Gemeinderates für den Erwerb von Grundstücken eingeschränkt (Art. 68 lit. f). Aus diesem Grund muss ein Erwerb von Grundeigentum bei einem Kaufpreis von 10 bis 20 % des Gemeindesteuerertrages (2022: 5.889 Mio. bis 11.779 Mio. Franken) dem Einwohnerrat mit fakultativer Referendum zur Genehmigung vorgelegt werden. Bei einem Kaufpreis über 20 % des Gemeindesteuerertrages gilt das obligatorische Referendum.

Der vorliegende Erwerb wird über die liquiden Mittel im Finanzvermögen finanziert. Gemäss Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden werden Anlagen im Finanzvermögen zum Verkehrswert bilanziert.

5 Würdigung

Der Gemeinde Horw bietet sich die Gelegenheit, an strategisch wichtiger Stelle innerhalb des Entwicklungsgebiets «horw mitte» ein Grundstück zu kaufen. Der Erwerb des Grundstücks kann mithelfen, Bewegung in die stockende Entwicklung rund um das Bahnhofgebiet Ost zu bringen. Das Grundstück erlaubt es im Weiteren, das zukünftige Erscheinungsbild des Bahnhofplatzes und des Bushofes aktiver mitzugestalten. Das Grundstück soll deshalb im Sinne einer städtebaulichen Vorwärtsstrategie und weniger im Sinne eines langfristigen, finanziellen Engagements erworben werden. Wie bei jedem Grundstückkauf sind Risiken und Chancen abzuwägen. Der Gemeinderat verspricht sich vom Kauf nicht primär finanzielle Vorteile. Aus Sicht des Gemeinderats überwiegen die ortsplanerischen Chancen.

6 Strategiereferenz

Diese Massnahmen dienen der Umsetzung der folgenden Leitsätze in der Gemeindestrategie:

- 1 Lebensraum gestalten
- 4 Lebendiges Dorfzentrum entwickeln
- 9 Kundenorientierung leben

7 Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- den Gemeinderat zum Erwerb des Grundstücks Nr. 508, GB Horw, bis zu einem Kostendach von maximal 14 % des Gemeindesteuerertrages zu ermächtigen.

Ruedi Burkard
Gemeindepräsident

Irene Arnold
Gemeindeschreiberin

Anhang: Verkaufsdokumentation (geht nur an den Einwohnerrat)



Einwohnerrat

Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1693 des Gemeinderates vom 27. Januar 2022
- gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungskommission und der Bau- und Verkehrskommission
- in Anwendung von Art. 68 lit. f in Verbindung mit Art. 9 lit. h der Gemeindeordnung vom 25. November 2007

-
1. Der Gemeinderat wird zum Erwerb des Grundstücks Nr. 508, GB Horw, bis zu einem Kostendach von 25 % über dem von ihm in Auftrag gegebenen Schätzwert ermächtigt.
 2. Der Beschluss unterliegt gemäss Art. 9 lit. h der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum der Stimmberechtigten. Das Referendum kommt zustande, wenn innert 60 Tagen seit Veröffentlichung dieses Beschlusses mindestens 500 in der Gemeinde Horw Stimmberechtigte beim Gemeinderat schriftlich eine Volksabstimmung verlangen (Art. 10 Abs. 1 lit. b der Gemeindeordnung).

Horw, 17. Februar 2022



Stefan Maissen
Einwohnerratspräsident



Irene Arnold
Gemeindeschreiberin

Publiziert: **18. Feb. 2022**