

GEMEINDERAT
Bericht und Antrag

Nr. 1462
vom 20. Oktober 2011
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Verkauf Grundstück Nr. 1289, Rigiblickweg

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1 Ausgangslage

Das Grundstück Nr. 1289, Rigiblickweg, steht im Eigentum der Einwohnergemeinde Horw. Es liegt in der zweigeschossigen Wohnzone (W2) mit einer Ausnützungsziffer von 0.30 und weist eine Grundstückfläche von 1'778 m² auf. Das Grundstück gehört zu einer der Restparzellen im Gebiet Rigiblick. Die ersten Häuser wurden vor ca. 40 Jahren in diesem Quartier erstellt, teilweise auch im Rahmen von Umsiedlungen infolge des Landerwerbes für den Kantonsstrassenbau in Ennethorw.

2 Grundstückdaten / Immobilienstrategie

Gemäss unserem Bericht und Antrag Nr. 1428 "Planungsbericht Liegenschaftspolitik" vom 22. September 2011 ist das Grundstück Nr. 1289 der Handlungsoption "Abgabe" zugewiesen.

Der geschätzte Verkehrswert des Grundstückes Nr. 1289 liegt gemäss Immobilienbewertung der Truvag AG, Sursee, vom 26. Oktober 2010, bei Fr. 930'000.00, d.h. Fr. 523.00/m².

Standort	Gebiet Roggere (Rigiblickweg)
Art	Grundstück un bebaut
Fläche	1'778 m ²
Ausnützung	0.30
Ausnützungsbeschränkung	40 m ² AGF abgegeben (je 20 m ² an 2315 und 2316)

Die Firma Truvag AG, Sursee, stellt in ihrem Bericht dar, dass aufgrund der nachfolgend aufgeführten Punkte das Grundstück keinen höheren Verkehrswert aufweise:

- Steile Erschliessungsstrasse
- Besonnungseinschränkung

3 Verkaufsverhandlungen / Interessenten

Wir haben beschlossen, das Grundstück Nr. 1289 den aktuell bekannten Interessenten zum Verkauf zu unterbreiten. Es wurden in der Folge Verkaufsverhandlungen mit interessierten Käufern geführt. Aus diesen Verhandlungen ergab sich eine intensivere Kaufabsicht mit folgender Käuferschaft:

- a) Gregor Peter und Martina Burch Peter, Horw
- b) Pascal Frey und Tamara Totaro Frey, Luzern
- c) Patrick Egger und Cornelia Egger-Fuchs, Horw

4 Mutationsplan

Über das Grundstück Nr. 1289, Rigiblickweg, wurde nun als Vorbereitung für die Vertragsausarbeitung durch die Käuferschaft ein Mutationsplan in Auftrag gegeben, welcher die Aufteilung in vier Grundstücke vorsieht:

3154	Bauparzelle	Fläche	532 m ²
3155	Bauparzelle	Fläche	498 m ²
3156	Bauparzelle	Fläche	387 m ²
1289	Stammgrundstück und Strassenparzelle mit unselbstständigem Miteigentum zu je 1/3 von 3154, 3155, 3156	Fläche	<u>361 m²</u>
Total	Fläche Verkaufsgrundstück Nr. 1289	Fläche	<u><u>1'778 m²</u></u>

5 Erschliessungsstrasse wird zur Privatstrasse

Die zukünftige und teilweise bestehende Erschliessungsstrasse auf dem Grundstück Nr. 1289 wird durch die Handänderung von der Gemeinde in das private Eigentum überführt. Die Strasse auf dem Grundstück Nr. 1289 wird daher zu einer Privatstrasse und untersteht nicht mehr der Unterhaltungspflicht durch die Gemeinde.

Die Kostenberechnung der Strassenfläche entspricht dem geschätzten Wert der auf der Strasse liegenden Ausnützung. Insbesondere hat das Strassengrundstück Nr. 1289 bereits 40 m² Ausnützung an die Nachbargrundstücke (je 20 m² an die Grundstücke Nrn. 2315 und 2316) abgetreten, was sich negativ auf die Preisberechnung auswirkt.

In der Vergangenheit wurden Strassenparzellen durch die Gemeinde ohne eine Entschädigung an private Eigentümer oder private Strassengenossenschaften übertragen.

Dahingehend wurde der aktuelle Wert der Strassenparzelle auf Fr. 200.00/m² berechnet, da in Berücksichtigung der früher durchgeführten Ausnutzungsübertragungen ab diesem Grundstück, die Summe in etwa der Hälfte des geschätzten Baulandpreises der Firma Truvag AG entspricht.

6 Verkaufskonditionen

6.1 Grundstück Nr. 3154

Alleineigentum an Grundstück Nr. 3154: Rigiblickweg, Fläche 532 m²

Nutzungsart: Baulandparzelle

Kaufpreis: 532 m² x Fr. 640.00/m²

Fr. 340'480.00

Grundstück Nr. 1289: unselbständiges Miteigentum, Fläche 361 m²

Nutzungsart: Erschliessungsstrasse

1/3 Miteigentum an Grundstück Nr. 1289

Kaufpreis: 1/3 von 361 m² x Fr. 200.00/m²

Fr. 24'066.00

Total Kaufpreis

Fr. 364'546.00

6.2 Grundstück Nr. 3155

Alleineigentum an Grundstück Nr. 3155: Rigiblickweg, Fläche 498 m²

Nutzungsart: Baulandparzelle

Kaufpreis: 498 m² x Fr. 640.00/m² Fr. 318'720.00

Grundstück Nr. 1289: unselbständiges Miteigentum, Fläche 361 m²

Nutzungsart: Erschliessungsstrasse

1/3 Miteigentum an Grundstück Nr. 1289

Kaufpreis: 1/3 von 361 m² x Fr. 200.00/m² Fr. 24'066.00

Total Kaufpreis

Fr. 342'786.00

6.3 Grundstück Nr. 3156

Alleineigentum an Grundstück Nr. 3156: Rigiblickweg, Fläche 387 m²

Nutzungsart: Baulandparzelle

Kaufpreis: 387 m² x Fr. 640.00/m² Fr. 247'680.00

Grundstück Nr. 1289: unselbständiges Miteigentum, Fläche 361 m²

Nutzungsart: Erschliessungsstrasse

1/3 Miteigentum an Grundstück Nr. 1289

Kaufpreis: 1/3 von 361 m² x Fr. 200.00/m² Fr. 24'066.00

Total Kaufpreis

Fr. 271'746.00

Total Verkaufserlös

Fr. 979'078.00

6.4 Weiteres

Der Nutzen- und Schadenanfang wurde auf den Tagebucheintrag beim Grundbuchamt festgelegt.

Die Käuferschaft hat der Verkäuferin innert 20 Tagen nach der Genehmigung des Kaufvertrages durch den Einwohnerrat ein unwiderrufbares Zahlungsverprechen einer schweizerischen Bank zu übergeben.

Eine Anzahlung von Fr. 20'000.00 wurde pro Partei bei der Beurkundung des Vertragswerkes geleistet. Der Restbetrag ist 5 Tage nach Tagebucheintrag beim Grundbuchamt zur Zahlung fällig.

Die Kaufverträge wurden am 21. Oktober 2011, vorbehaltlich Ihrer Zustimmung, beurkundet. Gemäss Art. 69 Bst. c unserer Gemeindeordnung sind Sie für die Veräusserung von Grundeigentum und Einräumung von Kaufrechten abschliessend zuständig, wenn der Wert 1 % bis 5 % des Gemeindesteuerertrages beträgt.

7 Würdigung

Wir empfehlen Ihnen, dem Verkauf aus folgenden Gründen zuzustimmen:

- Obschon das Grundstück nicht öffentlich ausgeschrieben war, liegt der vereinbarte Preis, welcher in den direkten Verkaufsverhandlungen mit den 3 Parteien erzielt worden ist, deutlich über dem geschätzten Verkehrswert der Firma Truvag AG, Sursee.
- Das Grundstück weist einige Einschränkungen auf (Strassengefälle und Sonneneinstrahlung), welche es zu berücksichtigen gilt.
- Das Grundstück Nr. 1289 hat bereits 40 m² Ausnützung an die Nachbargrundstücke abgegeben, was für die Käuferschaft eine Einschränkung darstellt.
- Die Erschliessung (Strasse, Werkleitungen) muss durch die Kaufparteien in erheblichen Umfang erstellt werden.
- Zwei Parteien sind bereits in Horw wohnhaft und entsprechend verwurzelt.

- Im Weiteren wurden die Kriterien der Liegenschaftspolitik/Immobilienstrategie, wie Nutzen, Nachhaltigkeit, Ortsbild und Preis entsprechend berücksichtigt.
- Aufgrund der Anfragen von jungen Familien hat der Gemeinderat entschieden, diese Grundstücke freihändig, unter Vorbehalt des Entscheides des Einwohnerrates, zu veräussern.

8 Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- den Verkauf der Grundstücke Nrn. 1289, 3154, 3155 und 3156 gemäss Kaufverträgen vom 21. Oktober 2011 zu beschliessen.



Markus Hool
Gemeindepräsident



Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

- Mutationsplan

EINWOHNERRAT

Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1462 des Gemeinderates vom 15. Oktober 2011
 - gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungskommission
 - in Anwendung von Art. 69 Bst. c der Gemeindeordnung vom 25. November 2007
-

1. Der Verkauf der Grundstücke Nrn. 1289, 3154, 3155 und 3156 wird beschlossen.
2. Sofern ein Grundstück innerhalb von 20 Jahren mit Gewinn weiterverkauft wird, sollen 50 % des Gewinns an die Gemeinde zurückfliessen.

Horw, 17. November 2011

Konrad Durrer
Einwohnerratspräsident

Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

Publiziert:

