

GEMEINDERAT
Bericht und Antrag

Nr. 1484
vom 22. März 2012
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Verkauf Grundstück Nr. 1650, Stirnrüti

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1 Ausgangslage

Das Grundstück Nr. 1650, Stirnrüti, mit einer Gesamtfläche von 6'845 m² steht im Eigentum der Einwohnergemeinde. 5'282 m² der Grundstücksfläche sind der zweigeschossigen Wohnzone (W2) mit einer Ausnützungsziffer von 0.35 und 1'563 m² der kommunalen Naturschutzzone (Na) zugewiesen. Das Grundstück wurde vor 48 Jahren für eine spätere Realisierung eines Schulhauses käuflich erworben. Das Grundstück Nr. 1650 wurde in Folge des Nichtbedürfnisses nach einer Schulanlage von der öffentlichen Zone in die Wohnzone W2 umgezont. Dies im Rahmen der Revision des Zonenplanes.

2 Vorgehen zum Verkauf des Grundstückes Nr. 1650

Die Erarbeitung des Planungsberichts Liegenschaftspolitik hat uns längere Zeit beschäftigt, geht es doch darin um unsere Haltung zu den einzelnen Grundstücken der Gemeinde, die sich im Finanzvermögen befinden. Wir haben uns bis gegen Ende des Erarbeitungs-Prozesses dafür ausgesprochen, dass das Grundstück Nr. 1650 der Kategorie "Entwickeln" zugeordnet wird. Gleichzeitig haben wir die Strategie entwickelt, dass die gemeindeeigenen Liegenschaften optimaler bewirtschaftet werden. Dadurch können einerseits Einnahmen generiert werden durch den Verkauf bzw. die Abgabe von Grundstücken im Baurecht, auf der anderen Seite kann die Liquidität der Gemeinde erhöht werden. Gleichzeitig werden durch die Abgabe eines Teils der gemeindeeigenen Grundstücke neue Einwohnerinnen und Einwohner nach Horw ziehen, durch die ebenfalls die Steuereinnahmen erhöht werden. All diese Erträge sind wichtig für die anstehenden Projekte wie Sanierung und Erweiterung des Oberstufenschulhauses, Investitionen im Bereich des Bebauungsplans Südbahnhof, zur Weiterentwicklung der Gemeinde usw.

Kurz bevor wir den Planungsbericht Liegenschaftspolitik verabschiedet haben, sind die Eigentümer des Nachbargrundstücks Nr. 265 an uns gelangt. Wir wurden darüber informiert, dass das Grundstück rasch verkauft werden soll. Gleichzeitig wurden wir angefragt, ob wir an einem gemeinsamen Marktauftritt interessiert sind. Dies hat dann – nach Abwägung der Chancen und Risiken – dazu geführt, dass wir das Grundstück Nr. 1650 in unserem Planungsbericht der Kategorie "Verkauf" zugeordnet haben. Sie haben von diesem Bericht und Antrag Nr. 1428 am 20. Oktober 2011 zustimmend Kenntnis genommen.

Die beiden Grundstücke, insbesondere das gemeindeeigene wesentlich kleinere Grundstück Nr. 1650, profitieren bei einem gemeinsamen Marktauftritt von einem höheren Marktpotenzial. Die gemeinsam angebotene Baulandfläche ermöglicht den Investoren eine Optimierung der

Entwicklungsmöglichkeiten, was letztlich auch Auswirkungen auf den Verkaufserlös beim Verkauf des Grundstückes Nr. 1650 zeigen sollte.

Gemäss dem Planungsbericht Liegenschaftspolitik soll die Abgabe von Land an die Käuferschaft in der Regel unter Wettbewerbsbedingungen erfolgen. Für den Zuschlag können folgende Kriterien herbeigezogen werden, wobei der Kriterienkatalog fallweise angepasst werden kann:

- Preis (Verkaufspreis bzw. Baurechtzins)
- Steuersubstrat der vorgesehenen Nutzung
- Zukünftige Nutzung und Nachhaltigkeit der Liegenschaft
- Verträglichkeit mit der Vision unserer Gemeinde
- Verträglichkeit des geplanten Projektes mit dem nahen Umfeld (Ortsbild, Immissionen, etc.)
- Bonität des Käufers bzw. Baurechtnehmers.

Beim Verkauf des Grundstückes Nr. 1650 war der Preis das massgebende Kriterium. Weitere Punkte, wie eine qualitätsvolle Überbauung des Grundstückes, wurden mittels Auflagen im Kaufvertrag sichergestellt. Im Übrigen ist die Stirnrüti, aufgrund der Topographie und Lage, für andere Nutzungen nicht sinnvoll bzw. geeignet. Für den gemeinnützigen Wohnungsbau und das "Wohnen in der nachfamiliären Lebensphase" beabsichtigen wir, geeignete Bauflächen im Ortskern an Horwer Genossenschaften im Baurecht abzugeben. Sie haben am 19. Januar 2012 von unserem Bericht und Antrag Nr. 1466 "Planungsbericht Landabgabe im Ortskern" Kenntnis genommen.

3 Kommunale Naturschutzzone (Na)

Eine Fläche von 1'563 m² des Grundstückes Nr. 1650 liegt in der kommunalen Naturschutzzone (Na). Wir haben beschlossen, diese im Eigentum der Gemeinde zu belassen.

Die kommunale Naturschutzzone, welche von unseren Werkdiensten unterhalten und gepflegt wird, verfolgt folgende Schutzansprüche:

- Erhaltung und Aufwertung des naturnahen Waldrandes
- Aufwerten des siedlungsnahen Erlebnisraumes
- Schutz von Kleinstrukturen
- Aufwertung der bestehenden Amphibien- und Reptilienpopulationen
- Förderung der gebiets- und biotoptypischen Natur

Die nötigen Pflegeschutzmassnahmen sind durch die Sicherstellung des Grundeigentums und der damit verbundenen vollen Verfügungsgewalt durch die Gemeinde nachhaltig gewährleistet.

Als Vorbereitung für die Vertragsausarbeitung wurde deshalb ein Mutationsplan in Auftrag gegeben, welcher die Abparzellierung der Naturschutzzone (neues Grundstück Nr. 3161) vorsieht. Dadurch wird auch die Gründung von späterem Stockwerkeigentum der Käuferschaft nicht erschwert. Die zu verkaufende Fläche (in der Folge Grundstück Nr. 1650 bezeichnet) beträgt somit 5'282 m².

4 Grundstückdaten

Standort	Stirnrüti
Art	Grundstück unbebaut (1 Kindergartenpavillon bestehend, welcher durch die Gemeinde zurückgebaut wird)
Total Fläche W2	5'282 m ²
Ausnützung	0.35 für Teil W2d
Ausnützungsbeschränkung	–

5 Verkaufsverhandlungen

Wir haben das Grundstück Nr. 1650 zum Verkauf ausgeschrieben. Während der Eingabefrist sind 18 Kaufangebote eingegangen.

Mit den Kaufinteressenten im 1. und 2. Rang wurden parallel intensive Verkaufsverhandlungen geführt. Den Kaufinteressenten im 3. bis 9. Rang wurde die Möglichkeit gegeben, ihr Angebot zu überprüfen und innert der gesetzten Frist ein höheres Angebot einzureichen.

Die Kaufinteressenten im 1. Rang konnten, nach unterschiedlichen Auffassungen innerhalb ihres Investorenkonsortiums, ihr Angebot nicht mehr aufrechterhalten.

Der Verkauf des Grundstücks Nr. 1650 erfolgt nun an die Alfred Müller AG, Neuhofstrasse 10, 6340 Baar. Diese über die Zentralschweiz hinaus bekannte Immobilienfirma, welche insbesondere durch ihre innovativen und hochwertigen städtebaulichen Siedlungen bekannt wurde, erhielt letztlich den Zuschlag.

Die Alfred Müller AG hat über 5'800 Wohnungen realisiert und gilt als zuverlässige Partnerin. Als eine von wenigen im Baubereich tätigen Firmen verfügt die Alfred Müller AG bei den Banken über ein erstklassiges Kredit-Rating. Die Alfred Müller AG ist insbesondere auf das Projektmanagement jeder Art und Grösse spezialisiert.

Wir haben den Kaufvertrag vorbehältlich Ihrer Zustimmung unterzeichnet.

6 Erschliessungsstrasse / Strassengenossenschaft

Das Grundstück Nr. 1650 ist Mitglied der Strassengenossenschaft Stirnrüti. Es verfügt über alle Rechte und Pflichten eines Mitgliedes der Strassengenossenschaft Stirnrüti. Die von der Strassengenossenschaft in den letzten Jahren eingeforderten Perimeterbeiträge an die Stirnrüti-Strasse wurden von der Gemeinde vergütet. Die rechtsgültigen Statuten wurden jedoch dem Grundstück Nr. 1650 nicht grundbuchlich angemerkt. Wir haben die Strassengenossenschaft daher aufgefordert, die Mitgliedschaft bei den Grundstücken Nrn. 1650 und 3161 im Grundbuch anmerken zu lassen. Diese Anmerkungen wurden in der Zwischenzeit durch den Vorstand der Strassengenossenschaft zur Eintragung im Grundbuch angemeldet.

7 Verkaufspreis und Verwendung

Der Kaufpreis für das Grundstück Nr. 1650 mit 5'282 m² in der zweigeschossigen Wohnzone beträgt Fr. 6'700'000.00. Der Verkaufserlös soll wie folgt verwendet werden:

a) Einlage in Vorfinanzierung für späteren Kindergarten Stirnrüti	Fr. 600'000.00
b) Einlage in Vorfinanzierung Oberstufenschulhaus (ORST)	Fr. 3'050'000.00
c) Einlage in Vorfinanzierung Zentrumszone Bahnhof	Fr. 3'050'000.00
Total Verkaufserlös	<u>Fr. 6'700'000.00</u>

Der Verkehrswert wurde von der Truvag AG, Sursee, für das Stammgrundstück Nr. 1650 am 31. Oktober 2011 mit Fr. 4'330'000.00 bewertet.

8 Vertragsbedingungen im Kaufvertrag

Im Kaufvertrag werden u.a. folgende Regelungen getroffen:

Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt spätestens am 15. Dezember 2012. Die Käuferin hat mit dem Abschluss des Kaufvertrages eine Anzahlung von Fr. 400'000.00 zu leisten. Für den Restbetrag ist ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank abzugeben. Der restanzliche Kaufpreis von Fr. 6'300'000.00 ist innert 10 Tagen nach Eigentumsübergang zur Zahlung fällig.

Der für die Grundstücke Nrn. 1650 und 265 auszuarbeitende Gestaltungsplan ist auf der Grundlage eines Architekturstudienauftrages nach SIA 143 bzw. einem ähnlichen Verfahren durchzuführen. Ein Vertreter des Gemeinderates ist Jurymitglied. Die Grundsätze des Wettbewerbes und die Zusammenarbeit während der Durchführung werden in einem separaten Arbeitspapier geregelt.

Innert zwei Jahren ist ein Gestaltungsplan einzureichen. Der Baubeginn für die Hochbauten hat spätestens innert fünf Jahren zu erfolgen. Innert 10 Jahren muss 80 % der anrechenbaren Geschossfläche realisiert sein. Bei Nichteinhaltung dieser Bedingungen wird eine Konventionalstrafe fällig. Die Siedlung hat auf die exponierte topografische Lage Rücksicht zu nehmen und es ist auf die landschaftliche Integration der Siedlung zu achten.

Der Betrieb eines Kindergartens muss als Provisorium während der Bauphase auf Stirnrüti oder einem anderen Ort gewährleistet sein. Allfällige Kosten für ein Provisorium usw. gehen zu Lasten der Käuferschaft. In der neuen Überbauung ist planmässig ein Kindergarten vorgesehen. Die Gemeinde erhält an dieser Stockwerkeinheit ein Kaufrecht.

Der bestehende öffentliche Fussweg zum Aussichtspunkt und Richtung Waldegg/Allmend bleibt weiterhin bestehen bzw. wird im Rahmen des Gestaltungsplans angepasst. Ferner wird für die Zugänglichkeit zur kommunalen Naturschutzzone ein Fuss- und Fahrwegrecht begründet.

Die Erschliessungskosten (Strasse, Werkleitungen, Entsorgung, etc.) gehen zu Lasten der Käuferschaft. Ist noch ein allfälliger Beitrag an die ehemaligen Erstellungskosten der Stirnrütistrasse auf den Grundstücken Nrn. 1709, 1710, 2498 und 2499 zu leisten, geht dieser zulasten der Gemeinde. Für eine zukünftige Erschliessung des Quartiers Stirnrüti mit dem öffentlichen Verkehr ist ein Wendehammer bzw. eine Haltebucht zu erstellen. Wir werden im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens festlegen, welche der Varianten umzusetzen ist.

9 Zuständigkeit und Würdigung

Gemäss Art. 68 lit. g unserer Gemeindeordnung sind Sie für die Veräusserung von Grundeigentum und Einräumung von Kaufrechten abschliessend zuständig, wenn der Wert 1 % bis 5 % des Gemeindesteuerertrages beträgt.

Wir empfehlen Ihnen, dem Verkauf aus folgenden Gründen zuzustimmen:

- Der vereinbarte Preis, welcher durch die öffentliche Ausschreibung und die Verkaufshandlungen erzielt worden ist, liegt deutlich über dem geschätzten Verkehrswert der Firma Truvag AG, Sursee.
- Das Grundstück eignet sich optimal für den gehobenen Eigentumswohnungsstandard.
- Der indirekte Multiplikatoreffekt, den der Zuzug von gut verdienenden Personen durch den Verkauf des Grundstückes Nr. 1650, Stirnrüti, auslöst, werden die Gemeindefinanzen nachhaltig positiv beeinflussen.
- Der Kindergarten im Gebiet Stirnrüti wird langfristig gesichert und ist optimal im Quartier Stirnrüti eingebunden.
- Die Käuferin muss die Erschliessungstropete als Wendemöglichkeit bzw. eine Haltebucht für einen späteren Ortsbus auf eigene Kosten erstellen.

10 Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- den Verkauf des Grundstücks Nr. 1650 mit einer Fläche von 5'282 m² zum Preis von Fr. 6'700'000.00 zu beschliessen.
- den Verkaufserlös für Einlagen in die Vorfinanzierung für den Kindergarten Stirnrüti von Fr. 600'000.00, für das Oberstufenschulhaus von Fr. 3'050'000.00 und für die Zentrumszone Bahnhof von Fr. 3'050'000.00 zu verwenden.

Markus Hool
Gemeindepräsident

Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

- Mutationsplan Nr. 2493 der Grundstücke Nrn. 1650 und 3161

E I N W O H N E R R A T

Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1484 des Gemeinderates vom 15. März 2012
 - gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungskommission
 - in Anwendung von Art. 69 Bst. c der Gemeindeordnung vom 25. November 2007
-

1. Der Verkauf des Grundstücks Nr. 1650 mit einer Fläche von 5'282 m² zum Preis von Fr. 6'700'000.00 wird beschlossen.
2. Der Verkaufserlös wird für Einlagen in die Vorfinanzierung für den Kindergarten Stirnrüti von Fr. 600'000.00 und für das Oberstufenschulhaus von Fr. 6'100'000.00 verwendet.
3. Der Beschluss Ziff. 1 unterliegt gemäss Art. 68 lit. g 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 Bst. b der Gemeindeordnung).

Horw, 26. April 2012

Konrad Durrer
Einwohnerratspräsident

Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

Gemäss Art. 10 Abs. 1 Bst. a der Gemeindeordnung vom 25. November 2007 kommt das parlamentarische Referendum zustande, wenn 2/5, mindestens aber 10, der bei der Beschlussfassung anwesenden Einwohnerrätinnen und Einwohnerräte nach der Schlussabstimmung, aber vor Schluss der Sitzung, schriftlich die Durchführung einer Volksabstimmung verlangen. 12 Ratsmitglieder haben das parlamentarische Referendum ergriffen, womit es zu einer Volksabstimmung kommt.

Publiziert:

