



Volksabstimmung vom 25. November 2012

Bericht des Gemeinderates an die Stimmberechtigten

- **Verkauf Grundstück Nr. 1044**
(Baufeld G am Kreisel Bahnhof)

Inhaltsverzeichnis

1	In Kürze	3
2	Wieso ein Verkauf?	4
3	Wohnraum in allen Preislagen im Zentrum	4
4	Die Verkaufsparzelle	5
5	Gründe für den hohen Verkaufserlös	5
6	Die wichtigsten Vertragsbestimmungen	7
7	Haltung des Gemeinderates	7
8	Einwohnerrat ist für ein Ja	7
9	Auswirkungen des Volksentscheides.....	8

Abstimmungsfrage

Wollen Sie dem Verkauf des Grundstücks Nr. 1044 mit einer Fläche von 985 m² zum Preis von 10 Mio. Franken und der Einlage in die Vorfinanzierung gemäss Beschluss des Einwohnerrates zustimmen?

Abstimmungsempfehlung

Ja zum Verkauf des Grundstücks Nr. 1044 im Ortskern

Hinweis zur Abstimmung

Detaillierte Unterlagen zu den Abstimmungen liegen bei der Gemeindekanzlei am Gemeindehausplatz 1 zur Einsichtnahme auf.

1 In Kürze

Das Verkaufsobjekt

Das am Kreisel Bahnhof liegende Grundstück zwischen Denner, Ring- und Allmendstrasse soll für 10 Mio. Franken verkauft werden. Das Interesse an dieser knapp 1'000 m² grossen Bauparzelle war gross. Folgende Gründe führten u.a. zu diesem hohen Verkaufspreis:

- Das Grundstück befindet sich an einer attraktiven Lage (Besonnung, Verkehrserschliessung, Einkaufs- und Dienstleistungsangebot in Gehdistanz, stadtnah usw.).
- Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Mit dem Bauvorhaben kann somit rasch gestartet werden. Gemäss Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof (Projekt "horw mitte") kann ein Gebäude mit einer Firsthöhe von 44 m und 14 Vollgeschossen realisiert werden. Die Nettoverkaufsflächen belaufen sich auf max. 1'500 m². Wohnungen sind ab dem ersten Obergeschoss möglich.
- Das Grundstück eignet sich für die Realisierung von Wohnungen im gehobenen Segment. Ein Bedürfnis, für das bisher kaum Angebote vorhanden waren. Vor allem Einfamilienhausbesitzer möchten im Alter ihr Haus verkaufen und in eine Wohnung im Zentrum ziehen.
- Die Preise für Immobilien sind in der letzten Zeit stark gestiegen – u.a. eine Folge der Eröffnung der Autobahn A4 durch das Knonaueramt, der hohen Preise in der Region Zürich und Zug, aber auch aufgrund der Situation auf den Finanzmärkten. Diese Entwicklung zeigt nun auch Auswirkungen auf die Bodenpreise in der Gemeinde Horw.

Vorteilhafte Vertragsbedingungen

- Der Verkaufspreis beläuft sich auf 10 Mio. Franken.
- Die Bauarbeiten sind bis 31. Dezember 2014 auszulösen und bis Ende 2016 abzuschliessen. Damit ist eine rasche Realisierung möglich und eine Baulandhortung im Zentrum kann vermieden werden.
- Die heutige Fusswegverbindung zwischen dem Zentrum und der Ringstrasse wird als öffentlich erklärt.

Wieso ein Verkauf

Die Gemeinde ist Eigentümerin von etlichen Bauparzellen, die heute keinen oder nur einen sehr geringen Ertrag abwerfen. Gleichzeitig stehen in nächster Zeit grosse Investitionen an. Einige der Grundstücke sollen deshalb verkauft werden, um die Liquidität der Gemeinde zu erhöhen. Dadurch muss weniger Fremdkapital aufgenommen werden und die Gemeinde entwickelt sich zudem mit der Realisierung von neuen Wohnungen weiter. Mit dem Verkauf wird aber nicht nur der Fremdkapitalbedarf der Gemeinde verringert, sondern es fallen Sondersteuern an und durch die Zuzügerinnen und Zuzüger erhöht sich das Steuersubstrat nachhaltig.

Engagement für bezahlbaren Wohnraum

Im Ortskern soll einzig das Grundstück Nr. 1044 verkauft werden. Mit der restlichen Fläche will der Gemeinderat aktive Wohnungspolitik betreiben. An dieser zentralen und hervorragenden Lage soll die übrige Fläche nicht verkauft werden, sondern zusätzlichen öffentlichen Nutzungen dienen und Horwer Baugenossenschaften und der Stiftung Betagtenzentrum im Baurecht abgegeben werden, damit bezahlbarer Wohnraum für Jung und Alt entstehen kann. Der Einwohnerrat unterstützt den geplanten Verkauf des Grundstücks Nr. 1044 und die Abgabe der übrigen Grundstücke im Ortskern im Baurecht.

Nach der Abstimmung

Bei einem **Ja** kann das Grundstück Nr. 1044 verkauft werden. Der Verkaufspreis von 10 Mio. Franken bringt willkommene Liquidität und dient der Vorfinanzierung von grossen Projekten wie z.B. der Sanierung und Erweiterung des Oberstufenschulhauses. Mit der Überbauung dieser Parzelle wird der Ortskern mit "horw mitte" verbunden – dem Baufeld G kommt eine Brückenfunktion zu.

Bei einem **Nein** bleibt das Grundstück Nr. 1044 im Eigentum der Gemeinde. Das sich in der Bauzone befindliche Grundstück wird vorläufig weiterhin unüberbaut bleiben und damit für die Gemeinde keinen finanziellen Nutzen bringen. Für die Realisierung von weiteren Projekten wird die Gemeinde durch den fehlenden Verkaufserlös 10 Mio. Franken zusätzliches Fremdkapital aufnehmen müssen.

2 Wieso ein Verkauf?

Der Gemeinderat hat im Herbst 2011 mit einem Planungsbericht dem Einwohnerrat seine Liegenschaftspolitik unterbreitet. Die Einwohnergemeinde ist Eigentümerin etlicher Grundstücke, die nicht einer öffentlichen Aufgabe dienen und heute keinen oder nur einen sehr geringen Ertrag abwerfen. Da in nächster Zeit grosse Investitionen anstehen, hat der Gemeinderat dem Einwohnerrat mit dem Planungsbericht aufgezeigt, welche Grundstücke im Eigentum verbleiben und welche verkauft oder im Baurecht abgegeben werden sollen. Damit können Einnahmen generiert und die Liquidität der Gemeinde erhöht werden. Gleichzeitig werden neue Einwohnerinnen und Einwohner nach Horw ziehen. Dadurch können höhere Steuereinnahmen erzielt werden. Durch die Abgabe von Land im Baurecht werden jährlich Baurechtszinsen anfallen und die Rechnung der Gemeinde wird über Jahre zusätzlich positiv beeinflusst. Gemeinderat und Einwohnerrat wollen auf zwei Gleisen fahren: Sowohl Verkauf von einigen Grundstücken wie auch Abgabe im Baurecht.

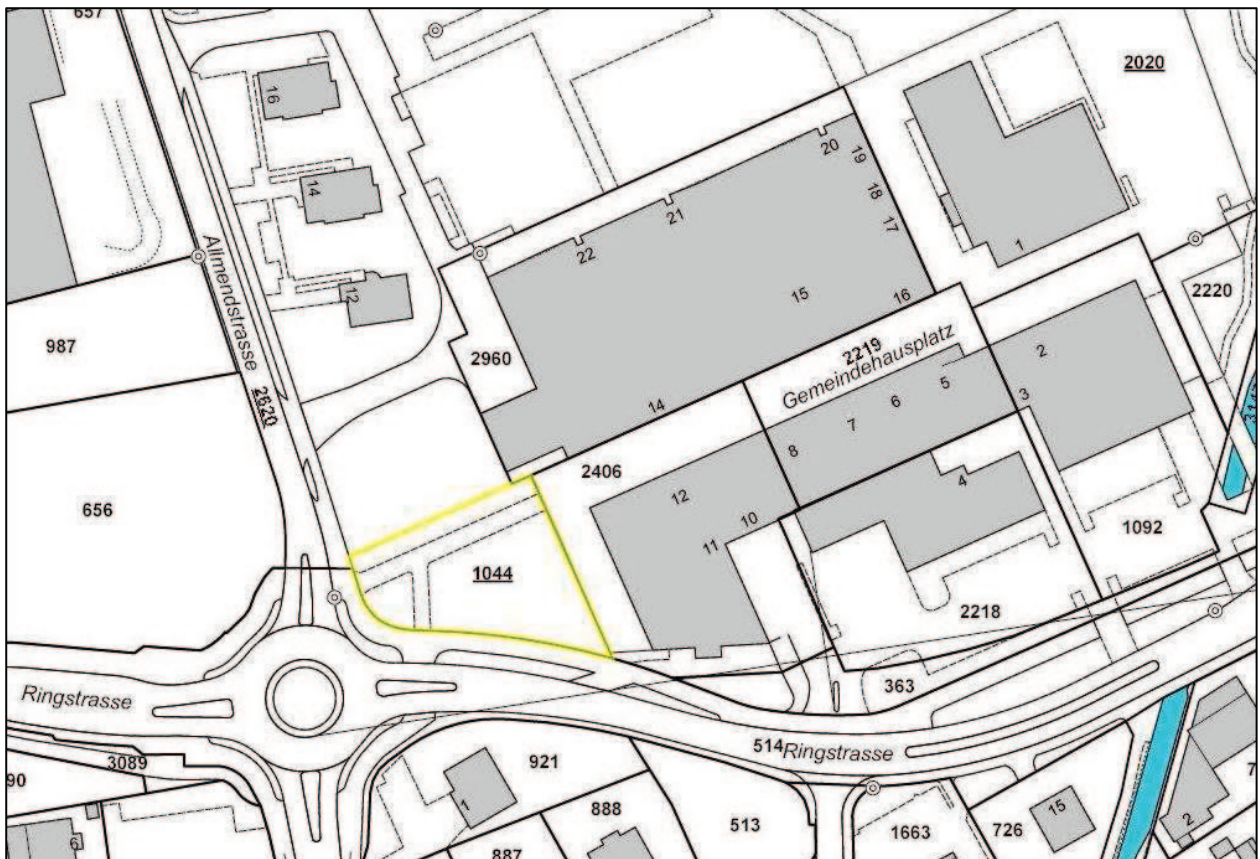
Der Erlös aus dem Verkauf des Grundstücks Nr. 1044 soll für die anstehenden grossen Investitionen verwendet werden – wie z.B. Sanierung

und Erweiterung des Oberstufenschulhauses, Investitionen im Bereich des Bebauungsplans Zentrumszone Bahnhof ("horw mitte"), 2. Etappe Seewasserwerk usw.

Die Grundstücke im Ortskern – zwischen Allmendstrasse, Dorfbach sowie Gemeindehaus und Schulhausstrasse – befinden sich alle im Besitz der Einwohnergemeinde. Das Grundstück Nr. 1044 liegt im Zentrum, direkt am Kreisell Bahnhof, zwischen Denner, Ring- und Allmendstrasse. Das auf diesem Grundstück zu realisierende 14-geschossige Wohnhaus eignet sich für gehobenes Wohnen im Zentrum, insbesondere auch für Wohnen im Alter. Heute ist für Hausbesitzer, welche ihre Häuser verkaufen und in eine Wohnung im Zentrum ziehen wollen, kaum ein entsprechendes Angebot vorhanden.

3 Wohnraum in allen Preislagen im Zentrum

Das Grundstück Nr. 1044 soll als einziges im Ortskern verkauft werden. Mit der restlichen Fläche will der Gemeinderat aktive Wohnungspolitik betreiben. An dieser zentralen und hervorragenden Lage soll die übrige Fläche nicht verkauft, sondern zusätzlichen öffentlichen Nutzungen die-



Das Verkaufsgrundstück Nr. 1044

nen und Horwer Baugenossenschaften sowie der Stiftung Betagtenzentrum im Baurecht abgegeben werden, damit vor allem bezahlbarer Wohnraum für Jung und Alt entstehen kann. Der Einwohnerrat unterstützt den geplanten Verkauf des Grundstücks Nr. 1044 und die Abgabe der übrigen Grundstücke im Ortskern im Baurecht.

4 Die Verkaufsparzelle

Seit 1997 ist das Grundstück Nr. 1044 im Besitz der Gemeinde. Damals wurde das Grundstück mit rund 1'900 m² von der Lehmann & Müller Maschinen- und Apparatebau GmbH, Horw erworben, die seit 1948 Eigentümerin dieses Grundstückes war und früher darauf einen Gewerbebetrieb führte. Der nördliche Teil des Grundstücks bildet inzwischen eine eigene Parzelle und wird von der Gemeinde im Baurecht abgegeben. Ein Teil des Grundstücks wurde für den Ausbau der Allmend- und Ringstrasse verwendet.

Die Ausschreibung des Grundstücks Nr. 1044 mit 985 m² ist auf grosses Interesse gestossen – über 30 Offerten wurden eingereicht. Schliesslich wurde mit der HRS Investment AG ein Kaufvertrag unterzeichnet. Diese Firma ist eine Tochtergesellschaft der HRS Holding AG. Es handelt sich bei dieser Holding und ihren Tochtergesellschaften um ein traditionelles, inhabergeführtes Schweizer Unternehmen mit Sitz in Frauenfeld und 11 weiteren Niederlassungen in der ganzen Schweiz. Das sehr bekannte Unternehmen wurde insbesondere durch seine innovativen, architektonisch und städtebaulich hochwertigen Siedlungen bekannt. Dies gab, nebst dem Kaufpreis von 10 Mio. Franken, den Ausschlag für den Verkauf an

diese Firma.

5 Gründe für den hohen Verkaufserlös

Auf den ersten Blick erscheint ein Kaufpreis von 10 Mio. Franken für knapp 1'000 m² hoch. Faktoren für diesen Preis sind:

Das Grundstück befindet sich an einer attraktiven Lage. Die Besonnung ist gut, das Grundstück ist bestens erschlossen. Sowohl Bus- und Bahnstation wie auch der Autobahnanschluss befinden sich in nächster Nähe. Das Einkaufs- und Dienstleistungsangebot liegt in Gehdistanz. Kultur- und Sportangebote sind rasch erreichbar.

Auf dem Grundstück kann ein 44 m hohes Gebäude mit 14 Vollgeschossen und max. 1'500 m² Nettoverkaufsfläche realisiert werden. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig, ein Baugesuch kann somit rasch eingereicht werden.

Das Grundstück eignet sich für die Realisierung von Wohnungen im gehobenen Segment im Zentrum. Zur Deckung dieser Nachfrage waren bisher kaum Angebote vorhanden. Zudem ist der Leerwohnungsbestand tief - entsprechend gefragt sind neue Wohnungen.

Die Preise für Immobilien sind in der letzten Zeit stark gestiegen – u.a. eine Folge der Eröffnung der Autobahn A4 durch das Knonaueramt, der hohen Preise in der Region Zürich und Zug, aber auch aufgrund der Situation auf den Finanzmärkten. Diese Entwicklung zeigt nun auch Auswirkungen auf die Bodenpreise in der Gemeinde Horw.



Das Baufeld G (Grundstück Nr. 1044) als Verbindungsglied zwischen dem Ortskern und "horw mitte"

Ortskern erhält sein endgültiges Gesicht

Vor Jahrzehnten wurde mit Weitsicht die Realisierung eines verkehrsfreien Ortskerns in Horw begonnen. Erste Etappe waren in den 70er-Jahren die damalige Sporthalle, das Oberstufenschulhaus, das Gemeindehaus sowie die Bauten an der Ringstrasse mit Bank, Post, Ärzten, Einkaufsläden und Restaurant. Während die Sporthalle in der Zwischenzeit bereits erweitert und zur multifunktionalen Horwerhalle umgestaltet wurde, ist die Sanierung einiger weiterer Gebäude dieser ersten Etappe beschlossen oder in Planung – so werden das Gemeindehaus saniert und das Bankgebäude aufgestockt. Die Planung für die Sanierung und Erweiterung des Oberstufenschulhauses läuft. Die Stimmberechtigten werden über diese Vorlage noch separat zu entscheiden haben.

Nicht alle Ideen gemäss dem ersten Überbauungskonzept wurden umgesetzt. Sie wurden teilweise von der Bevölkerung abgelehnt. Es vergingen einige Jahre, bis nach langer Planungsphase "Horw Zentrum" und zugleich auch die Umgestaltung der Kantonsstrasse realisiert wurden. Horw erhielt damit sein neues Zentrum. Plätze, Cafés, Detaillisten und Grossverteiler sowie attraktive Wohnungen ergänzen nun die früheren Bauten. Im Jahr 2004 konnte diese wichtige Etappe des Ortskerns eingeweiht werden.

Die nun zum Verkauf stehende Parzelle Nr. 1044 ist Teil des Bebauungsplans Zentrumszone Bahnhof. Mit der Überbauung wird der erste Bau dieses für die Gemeinde wichtigen Entwicklungsprojektes realisiert. Optisch wird das Gebäude den Ortskern abschliessen bzw. mit den übrigen Baufeldern von "horw mitte" verbinden.

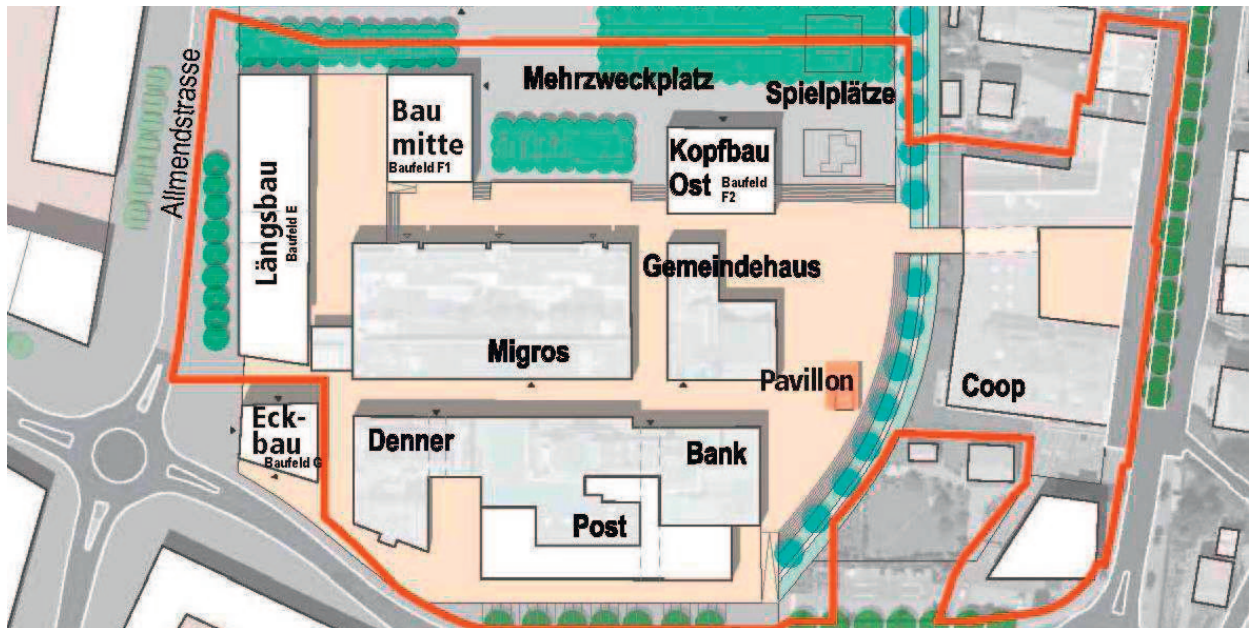
Im nächsten Jahr wird der Einwohnerrat über die Abgabe von Land im Baurecht entscheiden. Damit werden weitere Wohnungen sowie öffentliche Nutzungen realisiert - wie z.B. Gemeindebibliothek, Ludothek, Musikschulräume, Raum für den Mittagstisch/kleiner Saal - aber auch weitere Räume sind denkbar wie Polizei, Kindertagesstätten, Räume für Dienstleistung und Gewerbe usw.

Die Gemeinde wird die weiteren Grundstücke ganz bewusst an nicht gewinnorientierte Horwer Institutionen abgeben – so laufen derzeit Verhandlungen mit Horwer Baugenossenschaften sowie der Stiftung Betagtenzentrum Horw. Die Gemeinde wird in den Baurechtsverträgen verlangen, dass 20 – 25 % hindernisfreie bzw. altersgerechte Wohnungen realisiert werden. Abgerundet wird das Ganze mit der definitiven Umsetzung des beliebten öffentlichen Spielplatzes sowie einem Begegnungsort zwischen Horwerhalle, Oberstufenschulhaus und dem heutigen "Migros"-Gebäude.

Die Gemeinde greift damit bewusst in den Immobilienmarkt ein. Während das Baufeld G verkauft und für gehobenes Wohnen – auch für ältere Personen – im Zentrum dienen wird, können mit der Umsetzung der letzten Etappe des Ortskerns (Kopfbau, Mittelbau und Längsbau) ganz bewusst auch Wohnungen für Junge, Familien sowie Seniorinnen und Senioren realisiert werden. Dies ist möglich, weil die Gemeinde plant, ihre Grundstücke zu guten Konditionen an die Horwer Genossenschaften und die Stiftung Betagtenzentrum Horw abzugeben.



Das Grundstück Nr. 1044



Der Bebauungsplan Ortskern. Im Westen der Längsbau, im Norden der Kopfbau Ost und Mittelbau. Die Gemeinde gibt diese Grundstücksflächen an Horwer Baugenossenschaften und die Stiftung Betagtenzentrum im Baurecht ab.

6 Die wichtigsten Vertragsbestimmungen

Die wichtigsten Bedingungen aus dem Kaufvertrag sind:

- Der Verkaufspreis beläuft sich auf 10 Mio. Franken.
- Die Bauarbeiten sind auf dem Grundstück Nr. 1044 bis 31. Dezember 2014 auszulösen und Ende 2016 abzuschliessen – andernfalls wird eine Konventionalstrafe fällig. Damit ist eine rasche Realisierung möglich und eine Baulandhortung im Zentrum kann vermieden werden.
- Die heutige Fusswegverbindung zwischen dem Zentrum und der Ringstrasse wird weiterhin der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Vor Einreichung des Baugesuchs ist ein öffentliches Fusswegrecht einzutragen.
- Die Baute ist an den bestehenden Wärmeverbund im Ortskern anzuschliessen.

7 Haltung des Gemeinderates

Aus der Sicht des Gemeinderates sprechen folgende Gründe für den Verkauf des Grundstücks Nr. 1044 an die HRS Investment AG für 10 Mio. Franken:

- Das Grundstück eignet sich insbesondere wegen des Hochhauses optimal für den gehobenen Eigentumswohnungsstandard. Direkt angrenzend werden Grundstücke an Horwer Baugenossenschaften und die Stiftung Betagtenzentrum Horw im Baurecht abgege-

ben, womit verschiedene Bevölkerungsschichten – Junge, Familien, Betagte – geeigneten Wohnraum an zentralster Lage finden werden.

- Der Verkauf wird die Gemeindefinanzen nachhaltig positiv beeinflussen.
- Der Verkauf des Grundstücks wird Signalwirkung für weitere, private Bauvorhaben im Gebiet "horw mitte" haben.
- Mit dem 14-geschossigen Gebäude wird der Ortskern markant am Kreisel Bahnhof abgeschlossen. Zugleich verbindet der Bau den Ortskern und die übrigen Baufelder des Projekts "horw mitte".

8 Einwohnerrat ist für ein Ja

Der Einwohnerrat stimmte mit 22:2 Stimmen dem Verkauf des Grundstücks Nr. 1044 deutlich zu und empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Verkauf zuzustimmen.

Für die **Geschäftsprüfungskommission (GPK)** ist das Grundstück Nr. 1044 eine echte Perle. Es ist auch für Wohnen im Alter für Personen mit gehobenen Ansprüchen geeignet. Gemäss GPK sind Interessenten vorhanden, welche ihr Einfamilienhaus aufgeben und gerne ins Zentrum ziehen möchten. Somit ergibt sich eine gute Rochade innerhalb von Horw bzw. ermöglicht auch wieder Neuzuzüger. Für Wohnen im Alter dienen die angrenzenden Grundstücke – der Einwohnerrat hat es in der Hand, welche Quote an Alterswohnungen er verlangen will.

Für die **CVP-Fraktion** ist klar, dass die Idee der Stiftung Betagtenzentrum Horw für bedarfs- und bedürfnisgerechtes Wohnen im Alter im Zentrum Platz haben muss, obwohl nicht der Einwohnerrat zu bestimmen hat, wie und wann. Die CVP hat sich klar dafür ausgesprochen, dass die Gemeinde mit der Stiftung Gespräche führen muss. Der Gemeinderat ist gefordert, zielführende Verhandlungen zu führen. Die CVP steht nach wie vor hinter dem Landverkauf und ist fast einstimmig für die Zustimmung zur Veräusserung des Grundstücks Nr. 1044.

Der **SVP-Fraktion** ist eigentlich gegen den Verkauf von gemeindeeigenen Grundstücken. Im vorliegenden Fall kann aber aufgrund der speziellen Situation vom Verhältnis der Parzellengrösse zur Ausnutzungsziffer und zum Verkaufserlös von dieser Haltung abgewichen werden. Die SVP ist für den Verkauf.

Für die **FDP-Fraktion** darf der ausgehandelte Verkaufspreis als gut oder sogar sehr gut bezeichnet werden und die ausgehandelten Vertragsbedingungen sind zweckmässig und nachvollziehbar. Der Baubeginn hat auch für weitere Bauvorhaben eine Signalwirkung. Die FDP ist einstimmig für den Verkauf des Grundstücks Nr. 1044.

Innerhalb der **L20-Fraktion** wurde der Verkauf gegenüber einer Abgabe im Baurecht kontrovers diskutiert. Sie ist für Eintreten auf das Geschäft, will jedoch bei der Verwendung des Verkaufserlöses eine Erhöhung der Vorfinanzierung 2. Etappe Ortskern um 1 Mio. Franken.

9 Auswirkungen des Volksentscheides

Bei einem **Ja** kann das Grundstück Nr. 1044 verkauft werden. Die Gemeinde löst einen Verkaufspreis von 10 Mio. Franken. Diese Summe bringt willkommene Liquidität und dient der Vorfinanzierung von grossen Projekten wie der Sanierung und Erweiterung des Oberstufenschulhauses. Mit der Überbauung dieser Parzelle wird der Ortskern mit "horw mitte" verbunden. Dem Baufeld G kommt eine Brückenfunktion zu.

Der Buchgewinn von 9.6 Mio. Franken (Verkaufserlös abzüglich Buchwert des Grundstücks) aus dem Grundstückverkauf wird wie folgt verwendet:

- | | |
|--|------------------|
| a) Einlage in Vorfinanzierung
"horw mitte" | 2.0 Mio. Franken |
| b) Einlage in Vorfinanzierung
Oberstufenschulhaus | 3.0 Mio. Franken |

- | | |
|---|------------------|
| c) Einlage in Vorfinanzierung
2. Etappe Ortskern | 4.0 Mio. Franken |
| d) Einlage in Vorfinanzierung
Gemeindehaus | 0.6 Mio. Franken |

Bei einem **Nein** bleibt das Grundstück Nr. 1044 im Eigentum der Gemeinde. Das sich in der Bauzone befindliche Grundstück wird vorläufig weiterhin unüberbaut bleiben und damit für die Gemeinde keinen finanziellen Nutzen bringen. Für die Realisierung von weiteren Projekten wird die Gemeinde durch den fehlenden Verkaufserlös 10 Mio. Franken zusätzliches Fremdkapital aufnehmen müssen.

Beschluss des Einwohnerrates

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1485 des Gemeinderates vom 24. Mai 2012
 - gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungskommission
 - in Anwendung von Art. 67 lit. d der Gemeindeordnung vom 25. November 2007
1. Der Verkauf des Grundstücks Nr. 1044 mit einer Fläche von 985 m² zum Preis von Fr. 10'000'000.00 wird beschlossen.
 2. Der Buchgewinn wird wie folgt verwendet:

a) Einlage in Vorfinanzierung "horw mitte"	Fr. 2'000'000.00
b) Einlage in Vorfinanzierung Oberstufenschulhaus	Fr. 3'000'000.00
c) Einlage in Vorfinanzierung 2. Etappe Ortskern	Fr. 4'000'000.00
d) Einlage in Vorfinanzierung Gemeindehaus	Fr. 600'000.00
 3. Der Beschluss Ziff. 1 unterliegt gemäss Art. 67 lit. d der Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum der Stimmberechtigten.
 4. Den Stimmberechtigten wird empfohlen, dem Verkauf des Grundstücks Nr. 1044 mit 985 m² zum Preis von Fr. 10'000'000.00 zuzustimmen.

Horw, 21. Juni 2012

Konrad Durrer
Einwohnerratspräsident

Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

