

Schulhausstrasse 12
Postfach
6048 Horw
www.horw.ch

An die Mitglieder
des Einwohnerrates
der Gemeinde Horw

Kontakt Manuela Bernasconi
Telefon 041 349 12 60
Telefax 041 349 14 85
E-Mail manuela.bernasconi@horw.ch

12. März 2015 791.3

Schriftliche Beantwortung Interpellation Nr. 643/2014 von Ueli Nussbaum, FDP, und Mitunterzeichnenden: Alter Werkhof

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 19. Dezember 2014 ist von Ueli Nussbaum, FDP, und Mitunterzeichnenden folgende Interpellation eingereicht worden:

Mit dem Planungsbericht Nr. 1428 vom 22. September 2011 "Liegenschaftspolitik" hat der Einwohnerrat zur Kenntnis genommen, dass das Grundstück Nr. 743, Kantonsstrasse 154, "Alter Werkhof" für die Abgabe im Baurecht vorgesehen ist.

Unter Punkt 7.4 Portfolio 3 "Baurechte" heisst es: Im Portfolio "Baurechte" befinden sich die Baurechtgrundstücke, bei welchen die Gemeinde als Baurechtgeberin auftritt. Für die Bewirtschaftung dieser Grundstücke besteht praktisch kein Handlungsspielraum.

Die Hauptaufgabe besteht darin, das Baurechtzinsinkasso und anstehende Baurechtzinsenpassungen vorzunehmen. Allerdings ist der Handlungs- und Finanzbedarf im Zeitpunkt eines Heimfalles zu beachten. Insbesondere ist jeweils bei einer Vertragsänderung oder -verlängerung zu prüfen, wie die übergeordneten Zielsetzungen auch künftig am besten erreicht werden können.

Am 28. März 2013 wurde dem Einwohnerrat mit dem B+A Nr. 1501 "Baurechtsvertrag Grundstück Nr. 3121, Kantonsstrasse 154" beantragt:

- den Baurechtsvertrag mit der Hegimmo AG für das Baurechtsgrundstück Nr. 3121 mit einer Grundstückfläche von 3'484 m² zu genehmigen.
- den Verkaufserlös alljährlich für die laufende Rechnung zu verwenden.

Diesem Antrag wurde vom Einwohnerrat mit 26:0 zugestimmt.

Dem B+A sind die folgenden Ausführungen zu entnehmen:

Unter Punkt 4 wird das Projekt wie folgt umschrieben: Die Baurechtsnehmerin beabsichtigt, im westlichen Grundstücksbereich ein Studentenapartmenthaus mit ca. 48 Einheiten in Modulbauweise zu erstellen. Entlang der Kantonsstrasse sind ein zweigeschossiges Dienstleistungsgebäude und darauf ein voraussichtlich zweigeschossiges Hotel-Motel mit ca. 50 Zimmern geplant.

Damit kann für ca. 10 - 12 Gewerbebetriebe, mit durchschnittlichen Flächen von 250 m² pro Raumeinheit, ein seit längerer Zeit bestehender Nachfrageüberhang abgedeckt werden. Neu zuziehende Gewerbebetriebe werden ein zusätzliches Steuersubstrat generieren.

Der Baurechtsvertrag ist zwischen der Hegimmo AG und der Einwohnergemeinde Horw unter Vorbehalt der Genehmigung des Einwohnerrats bzw. der Stimmberechtigten am 4. April 2013 unterzeichnet worden.

Unter Punkt 5.1 Baurechtzins heisst es: Die Berechnung des heutigen Baurechtzinses beruht auf einem Landwert von Fr. 1'180.00/m². Der Umwandlungssatz entspricht dem Zinssatz, welcher beim Vertragsabschluss dem gültigen Referenzzinssatz zuzüglich 1 % - jedoch mindestens 3.25 % - entspricht. Der Baurechtzins für das Baurechtsgrundstück Nr. 3121 beträgt somit beim aktuellen Umwandlungssatz von 3.25 % jährlich Fr. 133'611.00. Die erste Zahlung ist vorschüssig, d.h. bei Beginn des Baurechtsvertrages am 1. Mai 2013 fällig. Der jährliche Baurechtzins ist bis zur Rechtskraft der Baubewilligung auf 60 % resp. auf Fr. 53'444.00 reduziert. Der Basisbaurechtzins ist ein Mindestbaurechtzins und kann nicht unterschritten werden.

Schalteröffnungszeiten:

Montag bis Freitag 8.00 - 11.45 und 14.00 - 17.00 Uhr oder nach Vereinbarung. Zusätzlich haben die Einwohnerdienste, das Arbeitsamt sowie die AHV-Zweigstelle jeden 1. Dienstag im Monat bis 18.30 Uhr geöffnet.

Unter Punkt 6 sind die Vertragsbedingungen im Baurechtsvertrag aufgeführt unter anderem:

- Der Übergang von Nutzen und Schaden ist auf den 1. Mai 2013 festgelegt.
- Der Baurechtsvertrag dauert vom 1. Mai 2013 bis zum 30. April 2093 (80 Jahre).
- Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, einen Gestaltungsplan inkl. Modell auszuarbeiten.
- Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, das Grundstück zu überbauen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, bis 30. April 2014 mit dem Bau auf dem Baurechtsgrundstück zu beginnen und das Bauvorhaben ohne wesentlichen Unterbruch bis zum 31. Dezember 2015 fertigzustellen und den Mieterinnen oder Mietern bzw. Eigentümerinnen oder Eigentümern zu übergeben. Für die Dauer des Bewilligungsverfahrens wird ab Einreichung des Baugesuches bis zur Bewilligung mit einer Frist von vier Monaten gerechnet. Bei längerer Dauer des Bewilligungsverfahrens erstreckt sich die Frist des Baubeginns und des Fertigstellungstermins entsprechend. Die Frist des Baubeginns erstreckt sich im Weiteren um die Dauer eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens. Verletzt die Baurechtsnehmerin die Verpflichtung, hat sie eine Konventionalstrafe in der Höhe eines jährlichen Baurechtszinses zu leisten.
- Zur Sicherung des Baurechtszinses verlangt die Baurechtsgeberin die Eintragung einer Grundpfandverschreibung von Fr. 400'000.00, die als Maximalhypothek im 1. Rang auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 3121 Grundbuch Horw, einzutragen ist.
- Die Appartements sind zu Wohnzwecken vorwiegend an Studenten, Uni- und Hochschulabgänger sowie Praktikanten zu vermieten. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, jeden Mieter resp. jede Mieterin sorgfältig zu prüfen und eine offene Kommunikation mit der Baurechtsgeberin zu pflegen.
- Eine Zweckänderung des Baurechts bedarf der vorgängigen Zustimmung der Baurechtsgeberin, die in Form der öffentlichen Beurkundung zu erfolgen hat.
- Das Baurecht ist übertragbar und nicht vererblich. Bei der Übertragung des Baurechts gehen alle dinglichen und realobligatorischen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag mit allfälligen späteren Änderungen oder Ergänzungen auf den Erwerber über.
- Die Einräumung von Unterbaurechten bedarf der Zustimmung der Baurechtsgeberin. Sie ist zu erteilen, wenn sich das Unterbaurecht an die Zweckbestimmung des Baurechts hält.
- Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, das Baurechtsgrundstück in Miteigentumsanteile aufzuteilen und diese zu Stockwerkeigentum auszugestalten. Die Baurechtsgeberin ist darüber zu orientieren.
- Die Baurechtsnehmerin hat ein gesetzliches Vorkaufsrecht am baurechtsbelasteten Grundstück Nr. 743.
- Folgende Dienstbarkeiten werden ausserhalb dieses Baurechtsvertrages genehmigt: Die Baurechtsnehmerin verbreitert auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 3121 auf eigene Kosten die Zufahrt zu Grundstück Nr. 1984 der Einwohnergemeinde Horw um zwei Meter. Im Weiteren wird ein Grenz- und Näherbaurecht sowie ein Fuss- und Fahrwegrecht zulasten des Grundstücks Nr. 1984 und zugunsten des Baurechtsgrundstückes Nr. 3121 abgeschlossen.

Unter News der Gemeinde Horw 25. April 2013 kann nachgelesen werden: "Die Gemeinde gibt das Grundstück Nr. 3121 mit einer Fläche von 3'484 m² im Baurecht ab. Das Baurecht dauert 80 Jahre. Der jährliche Baurechtszins beläuft sich auf 134'000 Franken. Die Hegimmo AG, Walchwil, plant die Realisierung von ca. 48 Studentenappartements, eines zweigeschossigen Dienstleistungsgebäudes und eines Hotel-Motels mit ca. 50 Zimmern. Der Einwohnerrat stimmt mit 26:0 Stimmen der Landabgabe im Baurecht zu".

Für mich stellen sich nun folgende Fragen, die dringend beantwortet werden müssen:

1. Wie vom Gemeinderat und auch der Presse zu entnehmen war, sind anscheinend noch nicht alle Punkte geklärt. Entsprechend liegt noch kein gültiger Gestaltungsplan und somit auch noch kein Bauprojekt vor.
 - a) Was sind die Gründe der Verzögerung und wo liegt das Problem?
 - b) Welche Punkte muss die Firma Hegimmo AG gemäss Baurechtsvertrag erfüllen, damit mit dem Bau begonnen werden kann?
2. Gibt es Abweichungen zum ursprünglich vorgestellten Projekt (48 Studentenappartements; Hotel-Motel mit ca. 50 Zimmern und Gewerberäume)?
 - a) Wenn ja, wieso gab es diese Änderungen?
 - b) Wenn ja, wieso kann auf diese nicht eingegangen werden?
 - c) Gibt es eine Zweckänderung, welche die vorgängige Zustimmung des Baurechtsgebers benötigt?
3. Der FDP ist es sehr wichtig, dass auch Gewerberäume in der Gemeinde Horw gebaut werden.
 - a) Gemäss News vom 25. April 2013 war beabsichtigt, ein zweigeschossiges Dienstleistungsgebäude zu erstellen. Wurden bei den bis heute zur Prüfung und zur Bewilligung eingereichten Projekten die entsprechenden Nutzungen vorgesehen?
 - b) Wenn ja, in welcher Grösse (Nutzfläche)?
 - c) Gibt es bereits entsprechende Interessenten für diese Gewerberäume?
4. Was hat der Gemeinderat (Bau- und Immobiliendepartement) bisher unternommen, dass eine Realisierung im Sinne der Gemeinde innert der gesetzten Frist realisiert werden kann?
5. Gemäss Baurechtsvertrag ist ein Zins von Fr. 133'611.00 resp. Fr. 53'444.00 fällig.
 - a) Bei Beginn des Baurechtsvertrages am 1. Mai 2013 vorschüssig. Erfolgte ein Zahlungseingang?
 - b) Wenn ja, in welcher Höhe liegt dieser Betrag?
 - c) Wurden bezüglich Zahlungen bereits Zugeständnisse gemacht? Wenn ja, in welcher Form z.B. Rabatte und in welcher Höhe?
6. Welchen Aufwand haben die Gemeinde, die involvierten Gremien und Fachausschüsse bis dato gehabt?
 - a) Für die Beurteilung der eingereichten Projekte?
 - b) Für die Beurteilung des Gestaltungsplanes?

7. Wie viele Projektrückweisungen haben bis heute stattgefunden?
Gemäss Baurechtsvertrag muss mit dem Bau am 30. April 2014 begonnen und ohne Unterbruch daran gebaut werden. Der Bau muss am 31. Dezember 2015 bezogen werden. Ist das nicht der Fall, ist eine Konventionalstrafe in der Höhe eines jährlichen Baurechtzinses zu leisten.
- Muss hier die Schuldfrage für die Verzögerung geklärt werden?
 - Wird hier auf Zeit gemacht?
 - Aus heutiger Sicht und Sachkenntnis aller Umstände kann bis wann mit dem bewilligten Gestaltungsplan gerechnet werden?
8. Wurde an die Gemeinde ein Antrag für eine Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht für das Baurechtsgrundstück gestellt, um so allenfalls die Planung zu vereinfachen?
- Liegt ein Antrag vor, welcher die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht erwirken soll?
 - Wäre dies an dieser exponierten Lage überhaupt denkbar und vertretbar?
 - Was für Überlegungen führten dazu, dass im Baurechtsvertrag ein Gestaltungsplan sowie ein Modell gefordert wurden?
 - Was für Synergien ergeben sich aus dem Gestaltungsplan für ein künftiges Bauprojekt?

Für die Beantwortung meiner Fragen danken wir Ihnen.

Zu den Fragen nehmen wir wie folgt Stellung:

- Zu 1. Wie vom Gemeinderat und auch der Presse zu entnehmen war, sind anscheinend noch nicht alle Punkte geklärt. Entsprechend liegt noch kein gültiger Gestaltungsplan und somit auch noch kein Bauprojekt vor.
- Was sind die Gründe der Verzögerung und wo liegt das Problem?
 - Welche Punkte muss die Firma Hegimmo AG gemäss Baurechtsvertrag erfüllen, damit mit dem Bau begonnen werden kann?

Nein, es liegt kein Gestaltungsplan vor. Ein gültiger Gestaltungsplan ist Voraussetzung für das Bauprojekt.

- Die Regel ist, dass zuerst die Grundlage für das Bauvorhaben, nämlich der Sondernutzungsplan geklärt ist. Das erste vorgelegte Gesuch zeigte formelle Mängel in Bezug der gesetzlichen Bestimmungen. Bis jetzt liegt uns kein Gestaltungsplan vor, der den formellen und inhaltlichen Anforderungen entspricht. Es fanden mehrere Beratungen statt. Dabei haben wir uns an die gesetzlichen Bestimmungen aus dem PBG gehalten § 65 und 75.
- Gemäss Baurechtsvertrag ist das klar geregelt. Es muss ein gültiger Gestaltungsplan vorliegen. Erst danach kann das Baugesuch behandelt werden.

- Zu 2. Gibt es Abweichungen zum ursprünglich vorgestellten Projekt (48 Studentenappartements; Hotel-Motel mit ca. 50 Zimmern und Gewerberäume)?
- Wenn ja, wieso gab es diese Änderungen?
 - Wenn ja, wieso kann auf diese nicht eingegangen werden?
 - Gibt es eine Zweckänderung, welche die vorgängige Zustimmung des Baurechtsgebers benötigt?

Durch die Detaillierung des Projektes gab es wie üblich kleine Änderungen, aber grundsätzlich besteht immer noch die Absicht, Studentenwohnungen zu erstellen und Businessappartements sowie natürlich Gewerberäume.

- In Bezug auf die leichte Vergrösserung der Studentenappartements gibt es eine Verschiebung bei der Anzahl der Studentenwohnungen und Businessappartements, aber die Anzahl beider ist gleich geblieben.
-
- Nein.

- Zu 3. Der FDP ist es sehr wichtig, dass auch Gewerberäume in der Gemeinde Horw gebaut werden.
- Gemäss News vom 25. April 2013 war beabsichtigt, ein zweigeschossiges Dienstleistungsgebäude zu erstellen. Wurden bei den bis heute zur Prüfung und zur Bewilligung eingereichten Projekten die entsprechenden Nutzungen vorgesehen?
 - Wenn ja, in welcher Grösse (Nutzfläche)?
 - Gibt es bereits entsprechende Interessenten für diese Gewerberäume?
- Ja.
 - Die gewerbliche Nutzung ist weiterhin über zwei Geschosse geplant wie ursprünglich vorgesehen. Der Entscheid der Gesuchstellerin, die Einstellhalle halbgeschossig aus dem Erdreich zu planen, gab eine Veränderung, aber nicht auf die Fläche bezogen, sondern auf die Zufahrt.
 - Das wissen wir nicht.
- Zu 4. Was hat der Gemeinderat (Bau- und Immobiliendepartement) bisher unternommen, dass eine Realisierung im Sinne der Gemeinde innert der gesetzten Frist realisiert werden kann?
- Während den Besprechungen wurde auf die baurechtlichen Mängel hingewiesen und schlussendlich der Baurechtnehmerin empfohlen, einen qualifizierten Entwurfsarchitekten beizuziehen, was diese dann auch gemacht hat.
- Zu 5. Gemäss Baurechtsvertrag ist ein Zins von Fr. 133'611.00 resp. Fr. 53'444.00 fällig.
- Bei Beginn des Baurechtsvertrages am 1. Mai 2013 vorschüssig. Erfolgte ein Zahlungseingang?
 - Wenn ja, in welcher Höhe liegt dieser Betrag?
 - Wurden bezüglich Zahlungen bereits Zugeständnisse gemacht? Wenn ja, in welcher Form z.B. Rabatte und in welcher Höhe?
- Ja.
 - Entgegen der obigen Ausführungen werden Fr. 80'166.00 pro Jahr bezahlt, in halbjährlichen Raten von Fr. 40'083.00. Zahlungen sind vom 1. Mai 2013 bis Ende 2014 eingetroffen. Die Reduktion auf den vollen Betrag beträgt 40 % bis zur Rechtskraft der Bewilligung.
 - Es wurden keine Zugeständnisse gemacht.
- Zu 6. Welchen Aufwand haben die Gemeinde, die involvierten Gremien und Fachausschüsse bis dato gehabt?
- Für die Beurteilung der eingereichten Projekte?
 - Für die Beurteilung des Gestaltungsplanes?
 - Wie viele Projektrückweisungen haben bis heute stattgefunden?
- - Inklusive der Aussprache Gemeinde-Baurechtnehmerin vom Frühjahr 2014 rund 100 Stunden à Fr. 120.00, also Fr. 12'000.00.
Fachkommission: 3 Sitzungen, ca. Fr. 4'000.00 bis Fr. 5'000.00.
 - Zwei, und zwar
 - Entwurf Juni 2013 (an Planungs- und Baukommission vom 1. Juli 2013)
 - Gestaltungsplaneingabe und Baueingabe vom Frühjahr 2014

- Zu 7. Gemäss Baurechtsvertrag muss mit dem Bau am 30. April 2014 begonnen und ohne Unterbruch daran gebaut werden. Der Bau muss am 31. Dezember 2015 bezogen werden. Ist das nicht der Fall, ist eine Konventionalstrafe in der Höhe eines jährlichen Baurechtzinses zu leisten.
- Muss hier die Schuldfrage für die Verzögerung geklärt werden?
 - Wird hier auf Zeit gemacht?
 - Aus heutiger Sicht und Sachkenntnis aller Umstände kann bis wann mit dem bewilligten Gestaltungsplan gerechnet werden?
- a) Nein.
- b) Seit Sommer 2014, Eingang 4. Juni 2014, lag ein genehmigungsfähiger Gestaltungsplanentwurf vor. Das Baudepartement forderte einzig noch eine Klärung der beantragten technisch notwendigen Dachaufbauten (Lüftung, Solarenergienutzung) bez. Anordnung, Fläche und Höhe. Seitens Baudepartement waren auch mit mehrfacher telefonischer Nachfrage keine nennenswerten Aktivitäten mehr festzustellen.
- c) Am 3. Februar fand eine weitere Besprechung statt. Ziel war das Suchen einer tragfähigen Lösung. Beim weiteren Vorgehen wurden zwei Ansätze definiert:
- Erarbeiten eines neuen Projektes, sofern das vorliegende aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht umsetzbar ist. Bei einem Neustart muss ein verbindlicher Terminplan vorliegen.
 - Abbruch und Auflösung des angeschlossenen Baurechtsvertrags mit anschließendem Aushandeln der Modalitäten.
- Es wurde bei der Besprechung eine Frist für die Mitteilung des Entscheids bis Ende Februar festgesetzt. Bis heute wurde uns der Entscheid von der Hegimmo AG nicht mitgeteilt.
- Zu 8. Wurde an die Gemeinde ein Antrag für eine Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht für das Baurechtsgrundstück gestellt, um so allenfalls die Planung zu vereinfachen?
- Liegt ein Antrag vor, welcher die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht erwirken soll?
 - Wäre dies an dieser exponierten Lage überhaupt denkbar und vertretbar?
 - Was für Überlegungen führten dazu, dass im Baurechtsvertrag ein Gestaltungsplan sowie ein Modell gefordert wurden?
 - Was für Synergien ergeben sich aus dem Gestaltungsplan für ein künftiges Bauprojekt?
- a) Nein.
- b) Die Baurechtnehmerin hat den Baurechtsvertrag zu erfüllen, dort wird ein Gestaltungsplan gefordert. (Seit Abschluss des Baurechtsvertrags hat die Gesetzesgrundlage per 1. Januar 2014 geändert. Die Gestaltungsplanpflicht wurde lockerer gefasst. Da die Baurechtnehmerin aber insbesondere bezüglich der Höhe der Baute vom BZR abweichen möchte, ist ein Gestaltungsplan nur schon daher notwendig.)
- c) Gemäss der bis 31. Dezember 2013 gültigen PBG-Fassung war ein Gestaltungsplan ab einer Arealgrösse von 3'000 m² zwingend. Das Baurechtsgrundstück misst 3'484 m². Wir liessen die Gestaltungsplanpflicht sogar noch juristisch abklären. Das Modell wiederum ist zwingender Bestandteil eines Gestaltungsplans.
- d) Im Gestaltungsplanverfahren werden viele Punkte bereits geklärt, das vereinfacht das folgende Bauprojekt.

Freundliche Grüsse



Markus Hool
Gemeindepräsident



Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

Versand: 16. März 2015