

GEMEINDERAT
Bericht und Antrag

Nr. 1522
vom 10. April 2014
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Weiteres Vorgehen Grundstück Nr. 1650, Stirnrüti

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1 Ausgangslage

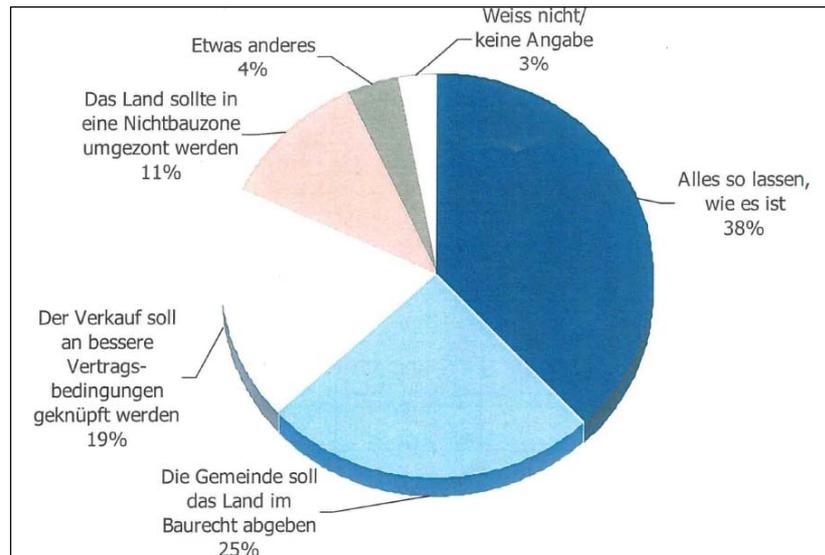
Mit Bericht und Antrag Nr. 1484 vom 22. März 2012 „Verkauf Grundstück Nr. 1650, Stirnrüti“ haben wir Ihnen beantragt, das Grundstück Nr. 1650 mit einer Fläche von 5'282 m² zum Preis von Fr. 6'700'000.00 an die Alfred Müller AG, Baar, zu verkaufen. Mit Beschluss Nr. 1484 vom 26. April 2012 haben Sie dem Verkauf zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde das parlamentarische Referendum ergriffen.

Am 23. September 2012 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Horw den Verkauf von Bauland auf der Stirnrüti mit 19 Stimmen Unterschied äusserst knapp abgelehnt.

2 Meinungsumfrage bei der Bevölkerung zum Landverkauf

Zur Auswertung von Gründen der knappen Ablehnung hat der Gemeinderat das Meinungsforschungsinstitut Demoscope beauftragt, eine repräsentative Meinungsumfrage bei 400 Einwohnerinnen und Einwohnern in der Gemeinde Horw durchzuführen. Das Resultat der Umfrage wurde an einer Medienmitteilung am 19. Dezember 2012 kommuniziert.

Die Meinungsumfrage mit Bezug auf die Stirnrüti-Abstimmung zeigte, dass sich Befürworter und Gegner eines Landverkaufs in etwa die Waage hielten. Sowohl Gegner wie Befürworter der Vorlage gaben in der Umfrage an, dass die Gemeinde nicht alles Land verkaufen und Landreserven für die Zukunft behalten solle. Zur Frage, was mit dem Land Stirnrüti in Zukunft passieren soll, wurde am häufigsten genannt, alles so zu belassen, wie es ist. Am zweithäufigsten wurde genannt, die Gemeinde soll das Land im Baurecht abgeben und am dritthäufigsten wurde genannt, dass der Verkauf an bessere Vertragsbedingungen geknüpft werden soll.



Umfrageergebnis, was mit dem Land „Stirnrüti“ in Zukunft passieren soll.

Zur Meinungsumfrage wurde an der Einwohnerratssitzung vom 24. Januar 2013 das dringliche Postulat Nr. 639/2012 von Hannes Koch, L2O, und Mitunterzeichnenden „Transparenz der Auswertung der Befragung bezüglich Volksentscheid Stirnrüti“ entgegengenommen. Ebenfalls wurde die dringliche Interpellation Nr. 616/2012 von Heiri Schwegler, L2O, und Mitunterzeichnenden „Stirnrüti – nach der Abstimmung und der Befragung wie weiter?“ beantwortet.

3 Architektur-Wettbewerb und Gestaltungsplan

Die Alfred Müller AG als heutige Eigentümerin des Nachbarlandes auf der Stirnrüti hat einen Architektur-Wettbewerb mit mehreren Planungsteams durchgeführt. Unabhängig von der zukünftigen Nutzung hat sich der Gemeinderat entschieden, mit dem Gemeindeland auch an diesem Wettbewerbsverfahren mitzumachen, damit die Gemeinde ihre Interessen rechtzeitig und vollumfänglich wahrnehmen kann. Vor allem wurde im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens eine landschonende Erschliessung des Nachbargrundstücks über die gemeindeeigene Parzelle aufgezeigt, da heute der Erschliessungsweg mitten durch das Grundstück der Gemeinde führt.

Um ein qualitativ hochwertiges Projekt zu erhalten, das auf die Besonderheiten der Lage optimal eingeht, haben die beiden Grundstückseigentümer einen zweistufigen Wettbewerb durchgeführt. Die Planer mussten in ihren Entwürfen berücksichtigen, dass die Alfred Müller AG und die Gemeinde Horw ihre Parzellen etappiert überbauen können. Ebenso mussten ein Aussichtspunkt sowie der Fuss- und Fahrweg zum angrenzenden Naherholungsgebiet erhalten bleiben. Auch die Planung eines neuen Kindergartens, der im Gebäude auf dem gemeindeeigenen Grundstück integriert wäre, wurde dabei berücksichtigt.

Aus Vertretern der beiden Grundstückseigentümer sowie renommierten Architekten wurde eine Jury bestellt. Die von den vier eingeladenen Wettbewerbsveranstaltern eingereichten Projekte wurden anhand von städtebaulichen, architektonischen, funktionalen und wirtschaftlichen Kriterien beurteilt. Die Jury entschied sich einstimmig für das Projekt der Luzerner GKS Architekten und Partner AG, Luzern.

Mit dem abgeschlossenen Architektur-Wettbewerb und dem Vorprojekt wird in einem weiteren Schritt ein Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt.

4 Mögliche Varianten für die weitere Nutzung des Grundstücks Nr. 1650, Stirnrüti

Der Gemeinderat hat in der Zwischenzeit diverse Varianten einer zukünftigen Nutzung dieser gemeindeeigenen Parzelle geprüft. Es sind dies folgende:

4.1 Status quo

Das gemeindeeigene Grundstück und das Kindergartengebäude werden im heutigen Zustand belassen.

Dies hat jedoch zur Folge, dass rund 70 % der bebaubaren Fläche des Stirnrütiareals, die der Firma Alfred Müller AG gehören, trotzdem überbaut werden. Die notwendige Erschliessungsinfrastruktur würde das Land der Gemeinde gleichwohl teilweise beeinträchtigen.

Aus wirtschaftlicher Sicht wäre dies für die Gemeinde eine ungünstige Variante.

4.2 Land verkaufen, Kindergarten im Stockwerkeigentum erwerben

Ein Verkauf wurde im September 2012 von den Stimmberechtigten abgelehnt. Diverse Punkte, welche zu einem Nein geführt haben, wie Architektur-Wettbewerb, Kaufpreis des Kindergartens und Unterhalt Naturschutzzone können in einer neuen Vorlage nachgebessert werden.

Wenn dem Stimmvolk aufgezeigt wird, was in einer neuen Vorlage nachgebessert wurde, könnte eine erneute Verkaufsvorlage beim Souverän möglicherweise Zustimmung finden. Obwohl viele Fakten anders wären, würde dies jedoch bei einem grossen Bevölkerungsanteil als politische Zwängerei empfunden, weshalb diese Variante nicht weiterverfolgt wird.

4.3 Landabgabe im Baurecht, Kindergarten im Stockwerkeigentum erwerben

Als Kompromiss zwischen Status quo und Verkaufen ist die Abgabe im Baurecht eine Alternative.

Das Land verbleibt im Besitz der Gemeinde. Diese nachhaltige Variante bringt langfristig über die Baurechtsdauer einen kontinuierlichen jährlichen Ertrag. Die Gemeinde profitiert zusätzlich von einer Wertsteigerung des Bodens.

4.4 Gemeinde tritt als Bauherr auf und verkauft die Wohnungen im Stockwerkeigentum

Die Gemeinde Horw lässt ein Gebäude durch einen Generalunternehmer bauen und veräussert die Wohnungen anschliessend im Stockwerkeigentum. Das Land verbleibt im Besitz der Gemeinde und die Landabgabe erfolgt im Baurecht an die Stockwerkeigentümergeinschaft. Die Stockwerkeigentümergeinschaft bezahlt einen jährlichen Baurechtszins.

Bei den heute tiefen Zinsen und der grossen Nachfrage nach Eigentumswohnungen wäre dies eine sehr lukrative Variante mit kleinem Risiko. Zusätzlich kann die Gemeinde langfristig an einer Wertsteigerung des Bodens profitieren. Dieses Vorgehen ist jedoch keine Kernaufgabe der Gemeinde, weshalb diese Variante nicht weiterverfolgt wird.

4.5 Gemeinde tritt als Bauherr auf und vermietet die Wohnungen

Die Gemeinde Horw lässt ein Gebäude durch einen Generalunternehmer bauen und vermietet die Wohnungen. Das Land verbleibt im Besitz der Gemeinde. Dabei muss die Gemeinde bereit sein, die Investition für das Neubauprojekt zu tätigen.

Langfristig könnte die Gemeinde an einer Wertsteigerung des Bodens und des Gebäudes profitieren. Die Vermietung würde der Gemeinde einen kontinuierlichen Ertrag bringen.

Da die Verschuldung der Gemeinde Horw, auch ohne dieses Projekt, in den nächsten Jahren stark zunimmt und dieses Vorgehen keine Kernaufgabe der Gemeinde ist, wird diese Variante nicht weiterverfolgt.

5 Fazit

Der Gemeinderat schlägt Ihnen nach ausführlicher Diskussion und Abwägung der Vor- und Nachteile der möglichen Varianten für die weitere Nutzung des Grundstücks Nr. 1650 die Variante 4.3 zur Weiterbearbeitung vor.

6 Landabgabe im Baurecht

Die Vergabe eines Baurechts richtet sich nach den Art. 675 und 779 ff. des Zivilgesetzbuches (ZGB). Das Baurecht wird als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Bei einer Dauer von bis zu 99 Jahren wird es als Grundstück im Sinne von Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB im Grundbuch eingetragen. Durch den Grundbucheintrag wird die Baurechtsnehmerin für die Dauer des Baurechtsvertrages Eigentümerin der auf dem Baurechtsgrundstück errichteten Bauten und Anlagen. Das Baurechtsland verbleibt im Eigentum der Gemeinde. Für das Baurechtsgrundstück hat die Baurechtsnehmerin für die Dauer des Baurechts einen Baurechtszins zu entrichten. Nach Ablauf der vereinbarten Baurechtsdauer fallen die auf dem Baurechtsgrundstück errichteten Bauwerke ins Eigentum der Gemeinde (sog. Heimfall). Vorbehalten bleibt die Verlängerung des Baurechtsvertrages.

7 Vertragsverhandlungen

Die im Bericht und Antrag Nr. 1484 vom 22. März 2012 dargelegten und vereinbarten Vertragsbedingungen müssen auf die heutigen Gegebenheiten überprüft und wenn notwendig angepasst werden.

Die öffentlichen Interessen wie die Naturschutzzone, die Erschliessung und der öffentliche Fussweg sind zu sichern. Der provisorische Mutationsplan Nr. 2493 der Grundstücke Nrn. 1650 und 3161 vom 9. März 2012 ist auf das ausgearbeitete Vorprojekt abzustimmen, beziehungsweise der Grenzverlauf ist leicht anzupassen.

Mit der Baurechtsnehmerin sind die Baurechtsmodalitäten auszuarbeiten sowie die Vorleistungsabgeltungen zu regeln. Zudem soll die Möglichkeit, das Baurecht in Miteigentumsanteile aufzuteilen, geprüft werden.

Der heutige Standort des Kindergartens muss spätestens bei der Realisierung des Bauprojekts auf dem gemeindeeigenen Grundstück in ein Provisorium verlegt werden. Folgende Möglichkeiten kommen in Frage: Verlegung des Pavillon an einen anderen Standort, Verlegung des Kindergartens während der Bauzeit in einen bestehenden Raum auf Stirnrüti oder anderswo.

Wir beabsichtigen, danach die definitiven Räumlichkeiten für den Kindergarten in der geplanten Überbauung der Firma Alfred Müller AG im Stockwerkeigentum zu erwerben. Der Kaufpreis für das Stockwerkeigentum wird im Rahmen der Vertragsverhandlungen für das Baurecht verbindlich fixiert und Bestandteil des Baurechtsvertrages sein.

8 Wohnbaupolitik

Horw positioniert sich als familienfreundliche Gemeinde. Mit ihrer Liegenschaftsstrategie schafft die Gemeinde Wohnraum für alle Schichten. So gibt sie Land an zentralster Lage im Ortskern ganz bewusst an Horwer Baugenossenschaften im Baurecht ab. Damit können Wohnungen für Junge, Familien, Seniorinnen und Senioren usw. realisiert werden.

Die Gemeinde ist zudem Eigentümerin von weiteren Grundstücken an der Bachstrasse, bzw. im Gebiet Waldegg. Auch da wird sich die Gemeinde engagieren, dass auf diesem Bauland eine vielfältige Nutzung, insbesondere auch für Familien und Wohnen im Alter, möglich ist. Das Horwer Zentrum ist hervorragend geeignet für diese Wohnnutzungen, liegen doch öffentliche Spielplätze, Schulen, Bank, Post, Einkaufsmöglichkeiten usw. in nächster Nähe.

Die Gemeinde nimmt somit ihre gesellschaftliche Verantwortung wahr. Auf Stirnrüti wird Wohnraum im mittleren und oberen Preissegment, im Zentrum Wohnraum für Junge, Familien, für das Wohnen im Alter usw. geschaffen.

9 Weiteres Vorgehen

Bei der öffentlichen Ausschreibung gemäss Bericht und Antrag Nr. 1484 hat die Firma Alfred Müller AG das höchste Angebot gemacht. Die Firma Alfred Müller AG hat ihr Interesse angemeldet, das Grundstück auch im Baurecht zu erwerben.

Die Zusammenarbeit mit der Firma Alfred Müller AG in den Verfahren (Architekturwettbewerb und Gestaltungsplan) ist immer fair und konstruktiv verlaufen.

Sollte das Angebot (Baurechtszins, Erwerbspreis Kindergarten im Stockwerkeigentum und übrige Vertragspunkte) marktgerecht sein, möchten wir ohne neue Ausschreibung das Grundstück der Firma Alfred Müller AG im Baurecht abgeben. So könnte die gesamte Überbauung Stirnrüti vom gleichen Bauherr realisiert werden, was bauplanmässig für alle Beteiligten von Vorteil wäre.

Nach Abschluss der Vertragsverhandlungen und der Unterzeichnung des Baurechtsvertrages unter Vorbehalt der Zustimmung durch den Einwohnerrat werden wir Ihnen diesen zur Genehmigung unterbreiten.

10 Würdigung

Wir empfehlen Ihnen, der Abgabe im Baurecht aus folgenden Gründen zuzustimmen:

- Der Baurechtszins generiert einen kontinuierlichen Finanzertrag und die Gemeinde bleibt weiterhin Grundeigentümerin.
- Die Gemeinde partizipiert an der zukünftigen Wertsteigerung ihres Grundstückes.
- Mit der Erstellung der Wohnbauten werden zusätzliche Steuererträge generiert.

11 Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- das Grundstück Nr. 1650 mit einer voraussichtlichen Fläche von 5'282 m² im Baurecht abzugeben.
- auf eine Ausschreibung zu verzichten und mit der Alfred Müller AG, Baar, die Vertragsverhandlungen aufzunehmen.
- falls die Vertragsverhandlungen zu keinem befriedigenden Ergebnis führen, das Land zur Abgabe im Baurecht öffentlich auszuschreiben.

Markus Hool
Gemeindepräsident

Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

- Provisorischer Mutationsplan Nr. 2493 der Grundstücke Nrn. 1650/3161, Stand 09.03.2012
- Plansatz Gestaltungsplan der GKS Architekten und Partner AG vom 04.03.2014 (Situation, Ansicht Schnitt)

EINWOHNERRAT

Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1522 des Gemeinderates vom 10. April 2014
 - gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungskommission
 - in Anwendung von Art. 69 Bst. d der Gemeindeordnung vom 25. November 2007
-

1. Das Grundstück Nr. 1650 mit einer voraussichtlichen Fläche von 5'282 m² wird im Baurecht abgegeben.
2. Auf eine Ausschreibung wird verzichtet und mit der Alfred Müller AG, Baar, werden Vertragsverhandlungen aufgenommen.
3. Falls die Vertragsverhandlungen zu keinem befriedigenden Ergebnis führen, wird das Land zur Abgabe im Baurecht öffentlich ausgeschrieben oder gemäss Punkt 4.4 kann die Gemeinde als Bauherr auftreten und die Wohnungen im Stockwerkeigentum verkaufen.

Horw, 22. Mai 2014

Ruth Strässle
Einwohnerratspräsidentin

Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

Publiziert:

Gemeinde Horw

Grundbuch Horw

Plan: 55
GBPER 208

1: 500

Mutation Nr. 2493

Vorgehende Mutationen: keine

Mutationen, die nicht innert sechs Monaten seit Auslieferung zur grundbuchlichen Behandlung angemeldet werden, verfallen und werden auf Kosten der Beteiligten annulliert. Begründete Verlängerungsgesuche sind vor Fristablauf an den Nachführungsgeometer zu richten. (§24, SRL 29)

Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind grundbuchlich nicht erledigt.

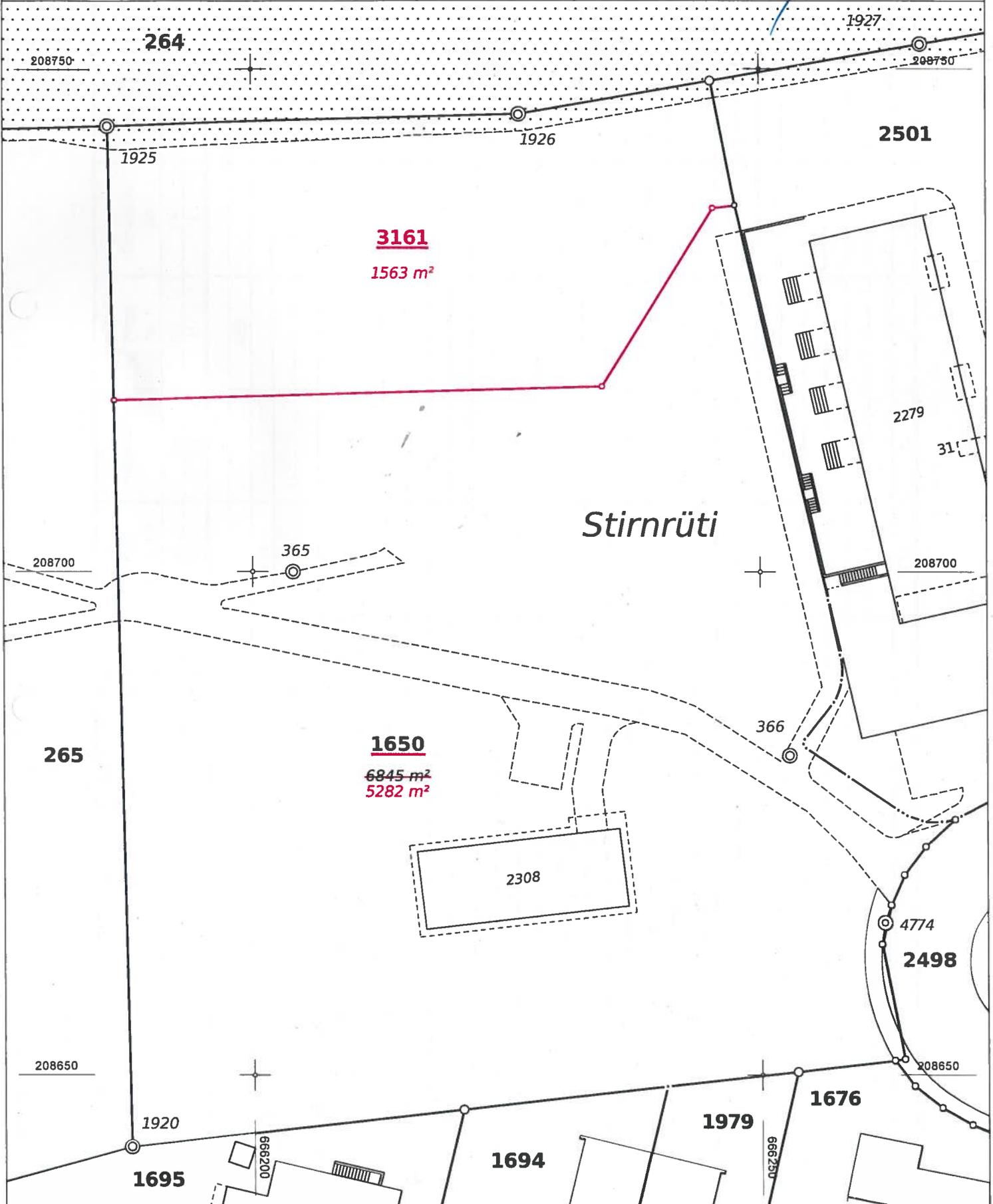
Legende: www.cadastre.ch/legende



Nachführungsgeometer Erwin Vogel
Emch+Berger WSB AG
Oberbauerstr. 42, 6010 Kriens
Tel.: 041 329 00 40

9.3.2012 / Hm

E. Vogel



STIRNRÜTIPARK HORW | SITUATION

PLANNUMMER 001
 STATUS GESTALTUNGSPLAN
 MASSSTAB 1:200
 FORMAT A0 120x84
 DATUM 03.03.2014
 GEZEICHNET CO, IM

LEGENDE

	SPIELPLATZ Kiesbelag (Mangel, Fallschutz)		BESTEHENDE BÄUME / STRÄUCHER
	WALDWEG Eisenwegung		NEUE BÄUME / STRÄUCHER
	ZUFahrTSSTRASSE Asphalt		BACH
	FUSSWEG Zementplatten, Blockstein		ENTWÄSSERUNG
	TRAMPelpFADe Naturboden		SITZBANK HOLZ
	BLUMENWIESE		ZAUN
	DACHGARTEN Intensiv		ABBRUCH
	492.50 BEST. HÖHE		
	492.50 NEUE HÖHE		
	NEUE HÖHENLINIEN		



SICHTVERHÄLTNISSE NACH VSS
 EINFABRIK
 B = 3.00 M (HINRICHTS)
 F = 3.00 M (HINRICHTS)
 T₁ = 1.50 M
 T₂ = 0.50 M
 D₁ = WEGE 0.40-3.70 M
 A (RECHTS) = 30.00 M (30.00 M)
 A (GEMÄSS LINS) = 25.00 M
 W (GEMÄSS SICHTS) = 15.00 M
 SICHTZONENBEREICH NACH VSS FREIQUHALTEN
 ZWISCHEN HÖHE 0.60-3.00 M

