

GEMEINDERAT
Bericht und Antrag

Nr. 1601
vom 17. August 2017
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Verkauf Parzelle Nr. 485, Kantonstrasse 150, Horw

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1 Ausgangslage

An der Kantonstrasse 150 in Horw besitzt die Emmi Vorsorgestiftung auf Parzelle Nr. 1074 (Landfläche 1188 m²), ein altes Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen, welches umfassend umgebaut oder durch einen Neubau ersetzt werden muss. Das Haus wurde 1963 erbaut.

Die Gemeinde Horw ist Eigentümerin der Nachbarparzelle Nr. 485 mit einer Landfläche von 1489 m². Über diese Parzelle führt ein Rad- und Gehweg. Es handelt sich um eine "Restparzelle" einer früheren, längst fallengelassenen Kantonsstrassenplanung. Die Parzelle kann aufgrund ihrer Geometrie nur schlecht überbaut werden.



Grundstück Nr. 485 der Gemeinde Horw



Grundstück Nr. 1074 der Emmi-Vorsorgestiftung

Die Emmi Vorsorgestiftung ist an die Gemeinde herangetreten mit dem Wunsch, der Gemeinde die Parzelle Nr. 485 abzukaufen, um auf den beiden Parzellen ein grösseres Mehrfamilienhaus zu errichten und so die beiden Parzellen architektonisch und städtebaulich sinnvoll zu überbauen. In der Folge wurden Verhandlungen zwischen der Gemeinde und dem Vertreter der Emmi Vorsorgestiftung aufgenommen. Ebenfalls wurde durch die Gemeinde eine Schätzung über unsere Landparzelle bei der Firma Jost Immobilien AG in Auftrag gegeben. Der Schätzwert wurde mit Fr. 1'430.00 / m² berechnet, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass eine Überbauung beider Grundstücke erfolgen kann.

2 Variantenprüfung Gemeinderat

Die Gemeinde ist beim Verkauf von Bauland äusserst zurückhaltend. Die knappen Baulandreserven der Gemeinde werden in letzter Zeit im Grundsatz im Baurecht abgegeben. Die Parzelle Nr. 485 der Gemeinde ist als Einzelgrundstück jedoch schwierig zu überbauen. Der Grenzabstand und die Geometrie der Parzelle schränken die Nutzung des Grundstücks zusätzlich ein. Aus diesen Gründen ist eine gemeinsame Planung mit der Bauparzelle Nr. 1074 sinnvoll.

2.1. Variante 1: Abgabe im Baurecht

Eine Abgabe der Parzelle im Baurecht kommt in diesem Fall nicht in Frage, ergäbe sich doch die Situation, dass ein Teil des Gebäudes auf der Fläche der Emmi Vorsorgestiftung und ein Teil des Gebäudes auf unserem Baurechtsgrundstück läge. Diese Konstellation könnte spätestens bei einem Heimfall des Grundstücks zu unmöglichen Situationen führen, weshalb der Gemeinderat diese Variante verworfen hat.

2.2. Variante 2: Verkauf des Grundstücks

Mit dem Verkauf vom Land würden wir eine einmalige Zahlung erhalten. An einer zukünftigen Entwicklung des Bodenpreises könnten wir nicht mehr partizipieren. Auch diese Variante ist für den Gemeinderat unbefriedigend.

2.3. Variante 3: Verkauf des Grundstücks und Kauf des Erdgeschosses

Als dritte Variante könnten wir das Grundstück verkaufen und uns gleichzeitig die Möglichkeit sichern, einen Teil des Gebäudes im Stockwerkeigentum zu erwerben.

Bei dieser Variante können wir an der zukünftigen Entwicklung des Bodenpreises partizipieren. Ebenfalls können wir mit den Flächen des Stockwerkeigentums Aufgaben der Gemeinde erfüllen und/oder einen jährlichen Mietzins ertrag generieren, ähnlich wie bei einem Baurecht.

3 Erwägung Gemeinderat

Der Gemeinderat hat sich für die Variante 3 entschieden. Die Gründe dafür sind folgende: Die Gemeinde hat Bedarf für einen zusätzlichen Kindergarten im Talboden. Zudem ist der Kindergarten Ebenau an der Schöngrundstrasse in einem baufälligen Zustand. Für dieses Grundstück ist eine Projektstudie vorgesehen, um die Parzelle mitten im Wohngebiet (Zonenzuteilung: W4) nach raumplanerischen Grundsätzen sowie städtebaulich besser zu nutzen. Zumindest für die Bauzeit von ca. 2 Jahren für ein angedachtes Wohnhaus mit integriertem Kindergarten an der Schöngrundstrasse, ist auch für den bestehenden Kindergarten Ersatzraum notwendig. Der Verkaufspreis der Parzelle Nr. 485 an der Kantonsstrasse wurde Fr. 50.00 pro m² unter dem Schätzwert angesetzt bzw. ausgehandelt, weil der Fuss- und Fahrweg von der Bauherrschaft bei einer Überbauung auf ihre Kosten verlegt werden muss. Den schmalen, ca. 2 m breiten Landstreifen entlang der Kantonsstrasse möchte der Gemeinderat jedoch abparzellieren und im Eigentum der Gemeinde behalten. Dies lässt der Gemeinde Handlungsspielraum bei der Strassenraumgestaltung im Zusammenhang mit der Umsetzung des Entwicklungsschwerpunkts Horw See.

4 Erwerb von Stockwerkeigentum

Die Gemeinde Horw erhält das Recht, als strategische Raumreserve das Erdgeschoss im Stockwerkeigentum zu erwerben, um so Schul- und Wohnraum im Talboden zu sichern. Im Rahmen der Schulraumplanung und Entwicklung besteht in diesem Gebiet ein Bedarf an Räumlichkeiten für 1-2 Kindergärten. Das Erdgeschoss im geplanten Mehrfamilienhaus der Emmi sowie die Lage würden sich dafür gut eignen.

Gestützt auf verschiedene gemeinsame Besprechungen und Korrespondenzen sind im Erdgeschoss 2 Kindergärten und zwei 3,5-Zimmer-Wohnungen mit 4 Parkplätzen im UG oder vier 2,5-Zimmer-Wohnungen und zwei 3,5-Zimmer-Wohnungen realisierbar, was Erwerbskosten von ca. 3 Mio. Franken auslösen würde.

5 Kaufvertrag

Die Gemeinde verkauft der Emmi Vorsorgestiftung die Landparzelle zum Preis von Fr. 1'380.00 pro m² bzw. Fr. 2'054'820.00. Ein kleiner, ca. 2 m breiter Landstreifen entlang der Kantonsstrasse wird noch abparzelliert und verbleibt im Eigentum der Gemeinde. Von dieser abzuparzellierenden Fläche wird nur die Ausnützung abgetreten, dies ebenfalls zum Preis von Fr. 1'380.00 pro m². Die Gemeinde Horw erhält ein Kaufrecht am Erdgeschoss sowie an vier Autoeinstellplätzen des Neubaus im Stockwerkeigentum. Der Verkauf des Stockwerkeigentums würde zu Selbstkosten ohne Gewinnanteile erfolgen. Der Gemeinderat kann das Kaufrecht zeitgerecht ausüben. Die definitive Nutzung des Erdgeschosses muss jedoch erst 2 Monate vor Rohbauvollendung entschieden werden, was frühestens in 2-3 Jahren der Fall sein wird.

6 Ertragsverwendung

Für die Gemeinde resultiert aus dem Verkauf ein Buchgewinn von rund 2 Mio. Franken (Verkaufserlös minus Verkaufskosten). Unter HRM2-Bedingungen können für laufende und zukünftige Projekte keine Vorfinanzierungen mehr gemacht werden. Der Buchgewinn wird deshalb in der laufenden Rechnung verbucht.

7 Würdigung

Dem Grundsatz der Immobilienstrategie folgend, will die Gemeinde derzeit kein Bauland verkaufen, sondern dieses im Baurecht abgeben. Vorliegend macht jedoch ein Verkauf Sinn, weil die Parzellenform und -grösse eine Überbauung ausschliesslich des gemeindeeigenen Grundstücks unzweckmässig erscheinen lässt. Einerseits wäre eine alleinige Überbauung unserer Parzelle Nr. 485 nur schlecht möglich und würde eine städtebaulich unbefriedigende Lösung ergeben. Würde andererseits das Grundstück Dritten im Baurecht abgegeben, käme das neu zu erstellende Haus parzellenübergreifend sowohl auf einem Eigentums- wie auch auf einem Baurechtsgrundstück zu liegen. Dieser Umstand würde spätestens bei einem Heimfall zu einer schwierigen Situation führen. Eine Überbauung über beide Parzellen dagegen ermöglicht eine architektonisch gute Lösung und eine sinnvolle Nutzung der gemeindeeigenen Restparzelle. Durch die Option, dass wir das Erdgeschoss im Stockwerkeigentum erwerben, kann die Gemeinde weiterhin an der Baulandpreisentwicklung partizipieren und kann den Bedarf an 1-2 zusätzlichen Kindergärten sichern. Sollte zum Zeitpunkt der Ausübung der Kaufoption kein oder nur ein reduzierter Bedarf an Kindergärten bestehen, fände sich ohne Probleme eine Nutzung für das Stockwerkeigentum. Die Räume könnten entweder als Wohnungen für gemeindeeigene Bedürfnisse Verwendung finden oder bei Nichtgebrauch an die Emmi Vorsorgestiftung bzw. an Dritte verkauft werden. Die Emmi Vorsorgestiftung ist einerseits eine verlässliche Partnerin, welche Wert auf guten und bezahlbaren Wohnraum legt. Andererseits hält sich die Gemeinde mit dem vorgeschlagenen Vorgehen mehrere Optionen für die Zukunft offen.

8 Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- dem Verkauf der Parzelle Nr. 485 zum Preis von Fr. 2'054'820.00 an die Emmi Vorsorgestiftung, mit der Option für den Kauf des Erdgeschosses im Stockwerkeigentum, zuzustimmen.
- der vorgeschlagenen Ertragsverwendung zuzustimmen.

Ruedi Burkard
Gemeindepräsident

Irene Arnold
Stv. Gemeindeschreiberin

- Anhang 1: Situationsplan Neubauprojekt Gebäude
- Anhang 2: Grundriss Erdgeschoss mit Variante Kindergarten
- Anhang 3: Grundriss Kindergarten mit Variante Wohnung
- Anhang 4: Visualisierung Projektstudie

EINWOHNERRAT
Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1601 des Gemeinderates vom 17. August 2017
 - gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungskommission und der Bau- und Verkehrskommission
 - in Anwendung von Art. 69 lit. c der Gemeindeordnung vom 25. November 2007
-

1. Dem Verkauf der Parzelle Nr. 485 zum Preis von Fr. 2'054'820.00 an die Emmi Vorsorgestiftung, mit der Option für den Kauf des Erdgeschosses im Stockwerkeigentum, wird zugestimmt.
2. Der vorgeschlagenen Ertragsverwendung wird zugestimmt.

Horw, 14. September 2017

Urs Rölli
Einwohnerratspräsident

Beat Gähwiler
Gemeindeschreiber

Publiziert:



Legende

 Bestehend	 Bäume neu
 Neu	 Bäume bestehend
 Abbruch	

SHB ARCHITEKTEN GmbH
Dipl.-Ingenieur dipl.-Architekt HTL Markus Mühlebach dipl.-dipl. Bauleiter
Dipl.-Ingenieur dipl.-Architekt HTL Danny Röllin-Berg dipl.-Architekt FH

449 MFH Kantonstr. 150, Horw

Situation / Umgebung

Bauherr: Emmi Vorsorgesiftung, Landenbergstrasse 1, 6005 Luzern

Gezeichnet: ar / tp
Format: 420 / 297

Datum: 30.01.2017
Revidiert: 11.04.2017

1:500 **100**





