

GEMEINDERAT
Bericht und Antrag

Nr. 1423
vom 6. Mai 2010
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Verkauf Grundstücke Nrn. 743 und 3105, Kantonsstrasse 154

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1 Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Horw hat das Grundstück Nr. 743 mit Wohnhaus und Fabrikgebäude Nr. 326 (Baujahr 1930) mit Kaufvertrag vom 27. Mai 1966 zu einem Kaufpreis von Fr. 690'000.00 von Jakob Wartmann, Autocarrossier, Horw, erworben.

Seit 1966 betrieb die Einwohnergemeinde Horw auf dem Grundstück Nr. 743 im oben genannten Fabrikgebäude den eigenen Werkhof. Die Werkdienste wurden im Jahr 1998 an die Kantonsstrasse 162, ehemaliges Werkareal der Stuag (Schweizerische Strassenbau- und Tiefbau-Unternehmung AG), verlegt. Der alte Werkhof an der Kantonsstrasse 154 diente bis im Jahre 2007 noch als Zwischenlager. In den Jahren 2008/09 wurde der alte Werkhof von der Feuerwehr, aufgrund des Umbaus des Feuerwehrgebäudes (Kantonsstrasse 154b), als Ersatz genutzt. Seit 1. Mai 2009 ist der alte Werkhof an die sbs (swiss business corporation), Ebenaustrasse 20, Horw, und die Garage an Ruedi Niederberger, Horw, mit je einer Kündigungsfrist von drei Monaten vermietet. Im Weiteren sind zurzeit von gesamthaft fünf Wohnungen noch vier Wohnungen mit Kündigungsfristen von drei und vier Monaten vermietet.

Der alte Werkhof mit Wohnhaus ist in einem schlechten bzw. baufälligen Zustand. Die Heizung ist sanierungsbedürftig und kann nur mit laufenden Reparaturen erhalten werden. Bei den Wohnungen wurden aufgrund des Gebäudealters und dessen Bausubstanz in den letzten Jahren nur noch die nötigsten Investitionen getätigt.

2 Grundstückdaten

Standort: am südlichen Dorfrand von Horw unmittelbar an der Kantonsstrasse
Art: Grundstück Nr. 743 überbaut (alter Werkhof mit Wohnhaus)
Grundstück Nr. 3105 unbebaut
Topografie: eben
Erschliessung: Grundstück Nr. 743 voll erschlossen
Autobahnanschluss in wenigen Fahrminuten
Bushaltestelle Linie 20 in unmittelbarer Nähe
Grundstück Nr. 3105 ist teilweise über den Dörfliweg erschlossen

In Zusammenhang mit dem Um- und Anbau des Feuerwehrgebäudes Kantonsstrasse 154b erfolgte eine Parzellierungsänderung gemäss Tagebuch-Nr. 1158/20058 vom 11. März 2008 (Mutationsplan Nr. 2423).

Grundstück Nr. 743, GB Horw

Alte Fläche:	1'926 m ²
Abgehende Fläche an Grundstück Nr. 1984 (Feuerwehrgebäude):	182 m ²
Neue Fläche:	1'744 m ²

Gebäudeversicherungswert (Wohnhaus mit Werkhof): Fr. 1'606'000.00

Die JOST Immobilien-Treuhand, Luzern, erstellte eine Verkehrswertschätzung für das Baulandgrundstück Nr. 743 (mit Abbruchobjekt alter Werkhof), ausgehend von der Grundstückfläche von 1'926 m².

Verkehrswert	Fr. 1'325'0000.00
Verkehrswert (Landwert) pro m ²	Fr. 690.00
Geschätzte Abbruchkosten:	Fr. 100'000.00

Neues Grundstück Nr. 3105, GB Horw

Zugehende Fläche von Grundstück Nr. 1984 (Feuerwehrgebäude): 1'740 m²

Neue Fläche: 1'740 m²

3 Zonen und Bauvorschriften

Die Grundstücke Nrn. 743 und 3105 liegen gemäss Bau- und Zonenreglement vom 11. September 2006 in der Gewerbe- und Wohnzone (Art. 12).

Gemäss Entwurf des Bau- und Zonenreglementes vom 4. Juni 2009 (öffentliche Auflage vom 15. Juni bis 14. Juli 2009) befinden sich die beiden Grundstücke in der Arbeits- und Wohnzone (Art. 11), die in erster Linie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Gastgewerbe bestimmt ist. Zusätzlich sind Wohnungen möglich.

4 Verkauf

Verschiedene Interessenten haben sich in letzter Zeit beim Finanzdepartement, Bereich Immobilien, nach Grundstücken in der Gemeinde Horw bzw. auch nach dem alten Werkhof erkundigt.

Der vorgesehene Land-Verkaufspreis für die Grundstücke Nrn. 743 und 3105 wurde aufgrund der vorgenommenen Verkehrswertschätzung auf mindestens Fr. 700.00 pro m² festgelegt. Für die beiden Grundstücke ergibt dies einen Verkaufspreis von Fr. 2'438'800.00 (3'484 m² à Fr. 700.00). Der Abbruch des alten Werkhofes mit Wohnhaus geht dabei zulasten der Einwohnergemeinde (Kostenschätzung Fr. 100'000.00). Bei einem Abbruch der Gebäude durch den Käufer ergibt sich ein Verkaufspreis von mindestens Fr. 680.00 pro m² bzw. Fr. 2'369'120.00.

Es handelt sich zudem gemäss Kataster der belasteten Standorte um einen belasteten Standort. Allfällige Kosten für die Beseitigung von belastetem Material gehen zulasten der Verkäuferin.

Gemäss Gemeindeordnung fällt der Verkauf in Ihre Kompetenz. Der Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

5 Kaufinteressenten

Nach den letzten Gesprächen sind drei Investoren am Kauf der beiden Grundstücke Nrn. 743 und 3105 interessiert. Alle drei möchten einen Gewerbebetrieb mit darüber liegenden Wohnungen erstellen. Damit sind neue zusätzliche Arbeitsplätze vorgesehen.

Die derzeitige Nachfrage nach Bauland für Gewerbebetriebe ist hoch. Eine gute Gelegenheit für die Gemeinde Horw, finanzpolitisch und wirtschaftsfördernd Liegenschaften, die heute für keine zwingende Zweckbestimmung vorgesehen sind, zu veräussern.

6 Antrag

Wir beantragen Ihnen

- den Verkauf der Grundstücke Nrn. 743 und 3105, GB Horw, mit einer Gesamtfläche von 3'484 m² zu einem Preis von mind. Fr. 700.00 pro m² (Abbruch der Gebäude durch Gemeinde) bzw. von mind. Fr. 680.00 pro m² (Abbruch durch Käufer) zu beschliessen.
- den Gemeinderat zu bevollmächtigen, die notwendigen Schritte für den Verkauf zu veranlassen.

Markus Hool
Gemeindepräsident

Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

- Situationsplan

EINWOHNERRAT

Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1423 des Gemeinderates vom 6. Mai 2010
 - gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungskommission
 - in Anwendung von Art. 9 Bst. f und Art. 62 Bst. g der Gemeindeordnung vom 25. November 2007
-

1. Der Bericht und Antrag wird im Sinne eines Planungsberichtes zur Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat wird beauftragt, den Baurechtsvertrag mit einem geeigneten Baurechtnehmer unter Vorbehalt der Zustimmung des Einwohnerrates abzuschliessen.

Horw, 27. Mai 2010

Irène Zingg-Vetter
Einwohnerratspräsidentin

Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

Publiziert: