

GEMEINDERAT
Bericht und Antrag

Nr. 1485
vom 24. Mai 2012
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Verkauf Grundstück Nr. 1044, Ortskern Baufeld G

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1 Ausgangslage

Das Grundstück Nr. 1044 mit einer Fläche von 1'957 m² befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Horw. Das Grundstück ist gemäss Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Horw vom 26. Oktober 2010 der Zentrumszone Bahnhof (ZB III) zugeordnet.

Eine Fläche von 985 m² ist Teil des Bebauungsplans Zentrumszone Bahnhof. Dieser wurde von Ihnen am 14. April 2011 und vom Regierungsrat des Kantons Luzern am 10. Januar 2012 genehmigt. Die restliche Fläche von 972 m² des Grundstücks Nr. 1044 ist Teil des Bebauungsplans Ortskern.

Die architektonischen und städtebaulichen Aspekte des Bebauungsplangebietes Zentrumszone Bahnhof sind geprägt durch drei Hochhäuser. Das Baufeld G, mit einer Teilfläche von 985 m² des Grundstücks Nr. 1044, ist eine der drei Bauparzellen dieser Hochhäuser. Mit der Realisierung des ersten Hochhauses wird für den Entwicklungsschwerpunkt "horw mitte" ein nachhaltiger Vorwärtsschub ausgelöst.

2 Vorgehen zum Verkauf des Grundstückes Nr. 1044

Im Bericht und Antrag Nr. 1428 "Planungsbericht Liegenschaftspolitik" haben wir Ihnen unsere Haltung zu den einzelnen Grundstücken der Gemeinde, die sich im Finanzvermögen befinden, dargelegt.

Wir haben die Strategie entwickelt, dass die gemeindeeigenen Liegenschaften optimaler bewirtschaftet werden. Durch den Verkauf bzw. die Abgabe von Grundstücken im Baurecht können Einnahmen generiert und die Liquidität der Gemeinde erhöht werden. Gleichzeitig werden durch die Abgabe eines Teils der gemeindeeigenen Grundstücke neue Einwohnerinnen und Einwohner nach Horw ziehen, durch die ebenfalls die Steuereinnahmen erhöht werden. All diese Erträge sind wichtig für die anstehenden Projekte wie Sanierung und Erweiterung des Oberstufenschulhauses, Investitionen im Bereich des Bebauungsplans Südbahnhof, zur Weiterentwicklung der Gemeinde usw.

Das Grundstück Nr. 1044 (Teil Baufeld G des Bebauungsplangebietes Zentrumszone Bahnhof) ist in unserem Planungsbericht der Kategorie "Verkauf" zugeordnet. Sie haben von diesem Bericht und Antrag Nr. 1428 am 20. Oktober 2011 zustimmend Kenntnis genommen.

Das Baufeld G eignet sich für gehobenes Wohnen, insbesondere auch für Wohnen im Alter im Hochpreissegment. Durch die geplante und von Ihnen im Grundsatz gutgeheissene Abgabe der angrenzenden Baufelder E, F1 und F2 an Horwer Wohnbauträger besteht im Ortskern gleichzeitig die Möglichkeit, Wohnen im Alter mit Dienstleistungen zu realisieren. Mit Wohnungen für Familien kann so auf Initiative der Gemeinde ein durchmischtes Wohnen realisiert werden, welches zu einem noch lebendigeren und attraktiveren Ortskern beitragen wird,.

3 Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof

Das Grundstück Nr. 1044 liegt in der Zentrumszone Bahnhof. Der Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof wurde am 10. Januar 2012 vom Regierungsrat genehmigt. Die für die verschiedenen Baufelder zugewiesene Ausnützung bzw. die Baubereiche und Baubegrenzungslinien sind im Bebauungsplan zugewiesen.

Als Vorbereitung für die Vertragsausarbeitung wurde deshalb ein Mutationsplan in Auftrag gegeben, welcher die Abparzellierung der Fläche des Bebauungsplanes Ortskern (neues Grundstück Nr. 3160) vorsieht. Damit kann gewährleistet werden, dass die beiden Bebauungsplanperimeter Zentrumszone Bahnhof und Ortskern gemäss den jeweiligen Bebauungsplanbewilligungen abgegrenzt werden. Die zu verkaufende Fläche (in der Folge Grundstück Nr. 1044 bezeichnet) beträgt somit 985 m².

4 Grundstückdaten

Standort	Ring- und Allmendstrasse
Art	Grundstück unbebaut
Total Fläche	985 m ²
Bebauungsplan	Zentrumszone Bahnhof
Baubereich Baufeld G	404 m ²
Firsthöhe Baubereich G	44 m
Anzahl Vollgeschosse	14
Zugewiesene Ausnützung	1500 m ² Nettoflächen für Verkaufsflächen
Nutzungseinschränkung	Wohnnutzungen nur im ersten Obergeschoss und darüber möglich

5 Verkaufsverhandlungen

Wir haben aufgrund der vorstehenden Ausführungen das Grundstück Nr. 1044 – mit verschiedenen Auflagen – zum Verkauf ausgeschrieben. Während der Eingabefrist sind 33 Kaufangebote eingegangen.

Den Kaufinteressenten im 2. bis 8. Rang wurde die Möglichkeit gegeben, ihr Angebot zu überprüfen und innert der gesetzten Frist ein höheres Angebot einzureichen.

Mit den Kaufinteressenten im 1. bis 7. Rang wurden Verkaufsverhandlungen geführt. Zusätzlich wurden 2 Anbieter, obschon ihr Angebot viel tiefer ausgefallen ist, zu einem Gespräch eingeladen (je 1 x Firmensitz in Horw und 1 x Grundeigentum im Zentrum).

Der Verkauf des Grundstücks Nr. 1044 erfolgt nun an die HRS Investment AG (Tochtergesellschaft der HRS Holding AG). Bei dieser Holding und ihren Tochtergesellschaften handelt es sich um ein traditionelles inhabergeführtes Schweizer Unternehmen mit Sitz in Frauenfeld und 11 weiteren Niederlassungen in der ganzen Schweiz. Das in der Schweiz sehr bekannte Unternehmen, welches insbesondere durch ihre innovativen, architektonischen wie hochwertigen städtebaulichen Siedlungen bekannt wurde, erhielt letztlich den Zuschlag.

Der Kaufvertrag wurde zwischen der HRS Investment AG und der Gemeinde Horw, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Einwohnerrat und die Stimmberechtigten, unterzeichnet.

6 Verkaufspreis und Verwendung

Der Kaufpreis für das Grundstück Nr. 1044 mit 985 m² Grundstückfläche in der Zentrumszone Bahnhof beträgt Fr. 10'000'000.00. Sofern Sie gestützt auf den Bericht und Antrag Nr. 1486 öffentliche Räumlichkeiten im Ortskern befürworten, soll die Einlage in die Vorfinanzierung 2. Etappe Ortskern höher sein (Variante 2), als wenn Sie solche ablehnen (Variante 1):

	<u>Verwendung 1</u>	<u>Verwendung 2</u>
a) Einlage in Vorfinanzierung "horw mitte"	Fr. 3'000'000.00	Fr. 2'000'000.00
b) Einlage in Vorfinanzierung Oberstufenschulhaus	Fr. 3'000'000.00	Fr. 3'000'000.00
c) Einlage in Vorfinanzierung 2. Etappe Ortskern	Fr. 3'000'000.00	Fr. 4'000'000.00
d) Laufende Rechnung 2012	<u>Fr. 1'000'000.00</u>	<u>Fr. 1'000'000.00</u>
Total Verkaufserlös	<u>Fr. 10'000'000.00</u>	<u>Fr. 10'000'000.00</u>

7 Vertragsbedingungen im Kaufvertrag

Im Kaufvertrag werden u.a. folgende Regelungen getroffen:

- Die Bauarbeiten sind bis 31. Dezember 2013 auszulösen und bis Ende 2015 abzuschliessen. Bei Nichteinhaltung dieser Bedingungen wird eine Konventionalstrafe fällig.
- Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt mit Tagebucheintrag beim Grundbuchamt. Die Käuferin hat an der Beurkundung ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank abzugeben. Per 2. Juli 2012 ist eine Zahlung von Fr. 800'000.00 zu leisten. Der restanzliche Kaufpreis von Fr. 9'200'000.00 ist innert 5 Tagen nach Eigentumsübergang zur Zahlung fällig.
- Die heutige Fusswegverbindung zwischen dem Zentrum und der Ringstrasse wird als öffentlich erklärt. Der Verkauf erfolgt mit der Auflage, dass vor Einreichung des Baugesuches das öffentliche Fusswegrecht eingetragen wird.
- Die zukünftige Baute auf dem Grundstück Nr. 1044 ist planmässig an den bestehenden Wärmeverbund anzuschliessen.
- Die Erschliessungskosten (Strasse, Werkleitungen, Entsorgung, etc.) gehen zu Lasten der Käuferschaft.

8 Zuständigkeit

Gemäss Art. 67 lit. d unserer Gemeindeordnung (GO) obliegt Ihr Beschluss dem obligatorischen Referendum, da der Wert über 20 % des Gemeindesteuerertrages liegt.

9 Würdigung

Wir empfehlen Ihnen, dem Verkauf aus folgenden Gründen zuzustimmen:

- Das Grundstück, von Ihnen bereits dem Verkauf zugewiesen, wird Signalwirkung für weitere Bauvorhaben in diesem Gebiet haben.
- Das Grundstück eignet sich insbesondere wegen des Hochhauses optimal für den gehobenen Eigentumswohnungsstandard.
- Der Verkauf des Grundstückes wird die Gemeindefinanzen nachhaltig positiv beeinflussen.
- Die Käuferschaft wird aufgrund ihrer Referenzen einen Impuls für das Entwicklungsgebiet "horw mitte" auslösen.

10 Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- den Verkauf des Grundstückes Nr. 1044 mit einer Fläche von 985 m² zu beschliessen.
- den Verkaufserlös wie folgt gemäss Variante 1 zu verwenden (Verwendung 2, sofern Sie gestützt auf den Bericht und Antrag Nr. 1486 öffentliche Räumlichkeiten im Ortskern befürworten):

	<u>Verwendung 1</u>	<u>Verwendung 2</u>
a) Einlage in Vorfinanzierung "horw mitte"	Fr. 3'000'000.00	Fr. 2'000'000.00
b) Einlage in Vorfinanzierung Oberstufenschulhaus	Fr. 3'000'000.00	Fr. 3'000'000.00
c) Einlage in Vorfinanzierung 2. Etappe Ortskern	Fr. 3'000'000.00	Fr. 4'000'000.00
d) Laufende Rechnung 2012	<u>Fr. 1'000'000.00</u>	<u>Fr. 1'000'000.00</u>
Total Verkaufserlös	<u>Fr. 10'000'000.00</u>	<u>Fr. 10'000'000.00</u>

- den Stimmberechtigten zu empfehlen, dem Verkauf des Grundstückes Nr. 1044 mit 985 m² zum Preis von Fr. 10'000'000.00 zuzustimmen.



Markus Hool
Gemeindepräsident



Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

- Mutationsplan Nr. 2491 der Grundstücke Nrn. 1044 und 3160

EINWOHNERRAT

Beschluss

- 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

Publiziert:

Gemeinde Horw

Grundbuch Horw

Plan: 39
GBPER 208

1: 500

Mutation Nr. 2491

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
Obernauerstr. 42, 6010 Kriens
Tel.: 041 329 00 40

15.2.2012 / Hm

E. Vogel

