

**GEMEINDERAT**  
**Bericht und Antrag**

Nr. 1501  
vom 28. März 2013  
an Einwohnerrat von Horw  
betreffend Baurechtsvertrag Grundstück Nr. 3121, Kantonsstrasse 154

---

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

**1 Vorgehen zur Abgabe im Baurecht der Grundstücke Nrn. 743 und 3105**

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 besser bewirtschaftet werden. Durch den Verkauf bzw. die Abgabe von Grundstücken im Baurecht sollen Einnahmen generiert und die Liquidität der Gemeinde erhöht werden. Insbesondere wird durch die Abgabe im Baurecht ein kontinuierlicher regelmässiger Zahlungsstrom über die ganze Baurechtszeit sichergestellt. Gleichzeitig werden durch die Entwicklungen eines Teils der gemeindeeigenen Grundstücke neue Einwohnerinnen und Einwohner oder Firmen 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 "horw mitte", Weiterentwicklung der Gemeinde etc. sowie für die Deckung der Ausgaben in der laufenden Rechnung.

Die Grundstücke Nrn. 743 und 3105 sind in unserem Planungsbericht der Kategorie "Baurecht" zugeordnet. Sie haben von diesem Bericht und Antrag Nr. 1428 am 20. Oktober 2011 zustimmend Kenntnis genommen.

Wir haben im Anschluss eine technische Altlastenuntersuchung in Auftrag gegeben, den Musterbaurechtsvertrag und eine Verkaufsdokumentation zum Abschluss eines Baurechtsvertrages genehmigt. Im Mai 2012 wurden die Grundstücke Nrn. 743 und 3105 öffentlich ausgeschrieben.

**2 Neues Baurechtsgrundstück Nr. 3121**

Mit dem Abschluss des Baurechtsvertrages werden die Grundstücke Nrn. 743 und 3105 mit einer Gesamtfläche von 3'484 m<sup>2</sup> mit dem Mutationsplan Nr. 2503 vom 12. Februar 2013 zum Stammgrundstück Nr. 743 vereinigt. Gleichzeitig wird das Baurechtsgrundstück Nr. 3121 eröffnet (nachfolgend nur noch mit Baurechtsgrundstück Nr. 3121 bezeichnet).

### **3 Daten Baurechtsgrundstück**

#### **3.1 Bauzone**

Das Baurechtsgrundstück Nr. 3121 hat gemäss Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Horw vom 26. Oktober 2010 folgende Zonenzuweisung:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Zone/Ausnützung | Arbeits- und Wohnzone AW III:<br>Überbauungsziffer max. 0.45<br>Ausnützungsziffer Wohnen max. 0.30<br>Grünflächenziffer mind. 0.25 |
| Nutzung         | Diese Zone eignet sich für den Dienstleistungs-, Gastgewerbe- und Gewerbebereich sowie den Wohnungsbau.                            |

#### **3.2 Objekteigenschaften**

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Standort              | Kantonsstrasse 154, 6048 Horw  |
| Art                   | Grundstück mit Wohnhaus  |
| Grundstückfläche      | 3'484 m <sup>2</sup>   |
| Altlasten             | Technische Altlastenvoruntersuchung und Rückbau- und Entsorgungskonzept vom 27. März 2012<br>Stellungnahme Umwelt und Energie (uwe) vom 29. März 2012  |
| Nutzungseinschränkung | Verkaufsflächen für Güter des täglichen und des häufigen periodischen Bedarfs von mehr als 80 m <sup>2</sup> Nettofläche oder Fachmärkte von mehr als 200 m <sup>2</sup> Nettofläche sind nach Baurechtsvertrag nicht gestattet. |

### **4 Vertragsverhandlungen**

Wir haben aufgrund der vorstehenden Ausführungen das Baurechtsgrundstück Nr. 3121 – mit verschiedenen Auflagen – öffentlich ausgeschrieben. Während der Eingabefrist sind fünf Offerten von verschiedenen Baurechtsinteressenten eingegangen.

Den Baurechtsinteressenten im 1. bis 5. Rang wurde die Möglichkeit gegeben, ihr Angebot zu überprüfen und innert der gesetzten Frist ein höheres Angebot einzureichen. Mit allen Baurechtsinteressenten wurden im Anschluss Verhandlungen geführt.

Der Baurechtsvertrag soll nun mit der Firma Hegimmo AG abgeschlossen werden. Bei dieser Firma handelt es sich um eine Aktiengesellschaft mit Sitz an der Sagenstrasse 9 in 6318 Walchwil, vertreten gemäss Handelsregisterauszug durch den einzelzeichnungsberechtigten Verwaltungsrat Herrn Josef Heggli. Die Firma Hegimmo hat uns das beste Preis-Leistungsangebot unterbreitet. Damit wir uns noch besser als Hochschulstandort etablieren können, kommt uns das Projekt mit Studentenwohnungen sehr gelegen, wie auch das Angebot von Businessappartements, welches z.B. von temporären Dozenten genutzt werden kann. Ein weiterer Punkt, welcher für uns ausschlaggebend war, ist der Umstand, dass das Projekt der Firma Hegimmo das Baurechtsgrundstück mit ca. 4'420 m<sup>2</sup> aGF (ohne Untergeschoss) optimal ausnützt, während beim zweitplatzierten Projekt die vergleichbare aGF lediglich 2'334 m<sup>2</sup> betrug.

Die Hegimmo AG realisierte aufgrund fehlender Unterkünfte für Studenten Hotelappartements und Studentenwohnungen am Seetalplatz in Luzern. Dieses von der Hegimmo AG bewirtschaftete Business-Appartementhaus ([www.lucernebusinessapartments.ch](http://www.lucernebusinessapartments.ch)) wurde 2009 fast verdoppelt. 2013 wurde ein weiteres Business-Appartementhaus am Brauiplatz in Hochdorf eröffnet. In der Nähe der Hochschule Luzern - Technik & Architektur sollen nun weitere Studentenapparte-

ments realisiert und durch die gleichzeitige Erstellung von Businessappartements quersubventioniert werden.

Die Baurechtsnehmerin beabsichtigt, im westlichen Grundstücksbereich ein Studentenappartementshaus 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 m<sup>2</sup> 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.

## **5 Berechnungen**

### **5.1 Baurechtszins**

Die Berechnung des heutigen Baurechtszinses beruht auf einem Landwert von Fr. 1'180.00/m<sup>2</sup>. Der Umwandlungssatz entspricht dem Zinssatz, welcher beim Vertragsabschluss dem gültigen Referenzzinssatz zuzüglich 1 % – jedoch mindestens 3.25 % – entspricht. Der Baurechtszins 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 Baurechtszins ist bis zur Rechtskraft der Baubewilligung auf 60 % resp. auf Fr. 53'444.00 reduziert. Der Basisbaurechtszins ist ein Mindestbaurechtszins und kann nicht unterschritten werden.

### **5.2 LIK-Anpassung**

Der vereinbarte Baurechtszins basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK). Der Baurechtszins wird angepasst, wenn sich der LIK seit Abschluss des Baurechtsvertrages bzw. der späteren Anpassung um mindestens 5 Punkte verändert hat. Der Baurechtszins kann erstmals nach 5 Jahren, d.h. 2018 angepasst werden.

### **5.3 Verkehrswertanpassung**

Der Baurechtszins kann erstmals per 1. Januar 2029, danach in Abständen von je 15 Jahren den Zins- und Bodenwertverhältnissen angepasst werden. Der so ermittelte Verkehrswert des Bodengrundstückes ergibt den für die Neubemessung des Baurechtszinses massgeblichen Basislandwert. Dieser Basislandwert ist um die Hälfte der Teuerung, die seit der erstmaligen bzw. der letzten Anpassung des Baurechtszinses eingetreten ist, zu reduzieren. Der aktuelle Umwandlungssatz ist mit in der Berechnung berücksichtigt und beträgt mind. 3.25 %. Der neue Baurechtszins darf nicht mehr als 150 % des der Teuerung angepassten Baurechtszinses betragen.

## **6 Vertragsbedingungen im Baurechtsvertrag**

- 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 fertig zu stellen 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 Baurechtszinseszinses zu leisten.

- Zur Sicherung des Baurechtszinseszinses 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 realobligationenrechtlichen 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.

## **7 Technische Altlastenvoruntersuchung**

Das Baurechtsgrundstück Nr. 3121 ist im kantonalen Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Die Baurechtsgeberin hat durch die Firma Schenker Korner & Partner GmbH, Luzern, eine Altlastenvoruntersuchung erstellen lassen. Diese hat am 27. März 2012 ihren Bericht "Altlastenvoruntersuchung und Rückbau- und Entsorgungskonzept" erstellt. Gemäss diesem Bericht besteht im Bereich der früheren Altölsammelstelle auf einer Fläche von ca. 70 m<sup>2</sup> bis zu einer Tiefe von einem Meter eine Belastung mit aliphatischen Kohlenwasserstoffen. Das Amt für Umwelt und Energie (uwe) hat den Bericht geprüft und den Katastereintrag auf die Fläche der Altölsammelstelle reduziert.

Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich, auf ihre Kosten den Bereich um die Altölsammelstelle auszuheben und zu entsorgen. Die Entsorgung des verschmutzten Erdreiches (Aushub, Transport und Deponiekosten) trägt die Baurechtsgeberin im Umfang der nachgewiesenen Mehrkosten, die gegenüber den marktüblichen Aushub-, Transport- und Deponiekosten bei unverschmutztem Erdreich entstehen. Der Baurechtsnehmer hat der Baurechtsgeberin den Beginn der Aushubarbeiten sieben Tage im Voraus schriftlich mitzuteilen. Wird beim Aushub verschmutztes Erdreich entdeckt, hat der Baurechtsnehmer der Baurechtsgeberin dies umgehend schriftlich mitzuteilen, damit die Baurechtsgeberin diesen Sachverhalt vor der Wegführung des

Erdreiches durch einen Altlastspezialisten auf dem Baurechtsgrundstück überprüfen kann. Verletzt der Baurechtsnehmer diese Obliegenheiten, entfällt die Gewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin. Das uwe hat in Aussicht gestellt, das Grundstück nach erfolgter Sanierung aus dem Kataster der belasteten Standorte zu entlassen.

Die Sanierung erfolgt gemäss Baurechtsvertrag im Zusammenhang mit dem Abbruch des bestehenden Gebäudes.

## **8 Abbruch des bestehenden Gebäudes**

Die Baurechtsnehmerin wird das auf dem Baurechtsgrundstück bestehende Gebäude bis und mit Untergeschoss abbrechen. Die Abbruchkosten sowie die Entsorgung des Abbruchmaterials werden von der Baurechtsgeberin zum Pauschalpreis von Fr. 130'000.00 übernommen.

## **9 Zuständigkeit**

Die Einräumung einer Dienstbarkeit liegt gemäss Art. 69 lit. d Gemeindeordnung in der Kompetenz des Einwohnerrates. Gemäss Praxis ist, gestützt auf ein Antwortschreiben des Finanzdepartementes des Kantons Luzern von 1992 an die Gemeinde Hochdorf, für die Festlegung der Kompetenz eine Kapitalisierung aufgrund des aktuellen Baurechtszinses mit einem Zinssatz von 5 % vorzunehmen. Eine allfällige Heimfallentschädigung kann ausser Betracht bleiben, ebenso ist eine allfällige festgelegte Indexierung des Baurechtszinses nicht zu berücksichtigen. Diese Regelung ist seither unwidersprochene Praxis und macht gemäss Regierungsstatthalter auch heute noch Sinn.

## **10 Subventionen**

Für die Altlastenentsorgung auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 3121 können keine Subventionen beantragt werden.

## **11 Finanzertrag**

Der jährliche Finanzertrag wird zugunsten der laufenden Rechnung verwendet.

## **12 Würdigung**

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

- Der jährliche Baurechtszins generiert einen kontinuierlichen Finanzertrag und die Gemeinde bleibt weiterhin Grundeigentümerin.
- Mit der Realisierung der Bauten werden Mietmöglichkeiten für Studenten der Hochschule Luzern Technik & Architektur in Horw und für Kurzaufenthalter im Businesshotel angeboten.
- In den gewerblichen Räumen werden für Handwerker qualitativ gute Räume angeboten.
- Mit der Erstellung und dem Betrieb der Bauten werden zusätzliche Steuererträge generiert.

## **13 Antrag**

Wir beantragen Ihnen,

- den Baurechtsvertrag mit der Hegimmo AG für das Baurechtsgrundstück Nr. 3121 mit einer Grundstückfläche von 3'484 m<sup>2</sup> zu genehmigen.
- den Verkaufserlös alljährlich für die laufende Rechnung zu verwenden.

  
Markus Hool  
Gemeindepräsident

  
Irene Arnold  
Gemeindeschreiber-Stellvertreterin

- Mutationsplan Nr. 2503 des Baurechtsgrundstückes Nr. 3121 vom 12. Februar 2013

## **EINWOHNERRAT**

### **Beschluss**

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1501 des Gemeinderates vom 28. März 2013
  - gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungskommission
  - in Anwendung von Art. 69 lit. d der Gemeindeordnung vom 25. November 2007
- 

1. Die Begründung und Übertragung eines selbständigen und dauernden Baurechts an die Hegimmo AG für das Baurechtsgrundstück Nr. 3121 mit einer Grundstückfläche von 3'484 m<sup>2</sup> wird genehmigt.
2. Die Erträge werden alljährlich zugunsten der laufenden Rechnungen verwendet.

Horw, 25. April 2013

Heiri Niederberger  
Einwohnerratspräsident

Daniel Hunn  
Gemeindeschreiber

Publiziert:

**Gemeinde Horw**

Grundbuch Horw

Plan: 43  
GBPER 208

1: 500

**Mutation Nr. 2503**

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](http://www.cadastre.ch/legende)Nachführungsgeometer Erwin Vogel  
**Emch+Berger WSB AG Vermessungen**  
Obernauerstr. 42, 6010 Kriens  
Telefon 041 329 00 40

12.2.2013 / Ge

*E. Vogel*