



62/11 Bericht und Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat



betreffend

Tauschvertrag Kühneweg / Rüeggisingerstrasse / Kasernenstrasse

Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Einleitung

1917 kaufte die Société Suisse de la Viscose SA ein rund 91'000 m² grosses Areal nördlich des Dorfkentrums, welches kontinuierlich wuchs. 1922 verfügte diese Firma bereits über 16 ha Land im Sonnenhof und 11 ha Land im östlich davon gelegenen Gersag. Dieser Grundbesitz ermöglichte der Viscose die Planung der ausgedehnten Wohnkolonie, die Abgabe von Pflanzland an die Mitarbeitenden und den vergünstigten Verkauf von Baulandparzellen an interessierte Mitarbeitende oder Aussenstehende. 1919 begann die Planungsphase von Holzbauten. Es wurde eine Siedlung beidseitig der Bahnlinie mit 8 Holzhäusern geplant. Das erste Projekt dieser Gruppe war die Chaletgruppe am Kühneweg.

Das Gebiet Gersag war bis kurz nach 1920 Landwirtschaftsland. Ab 1924 wurden an der Rüeggisingerstrasse in der Folge einzelne individuelle Wohnbauten erstellt. 1924 wurde der erste Erschliessungsplan „Wohnkolonie Gersag“ verfasst. Die Firmenleitung Viscose hatte also beschlossen, das Gebiet Gersag zu erschliessen und an Private abzugeben.

1924 endete auch die sozial und ökonomisch motivierte Experimentierphase mit Holzbauten. Offensichtlich fiel in diesem Jahr der Entscheid, den werkseigenen Siedlungsbau einzustellen. So existiert seit 1925 die Siedlung mit den Chaletbauten.

Im Rahmen der Gesamtrevision des Bau- und Zonenreglements im Jahr 1996 ist das Gebiet Kühneweg der Wohnzone W3 zugewiesen worden, überlagert mit der Ortsbildschutzzone. Im Juli 2001 wurden die Grundstücke von der Viscosuisse Immobilien AG an die Schmid Immobilien AG verkauft. Die Schmid Immobilien AG reichte darauf im September 2002 einen Gestaltungsplan ein, der den Abbruch der drei Chalethäuser Kühneweg und den Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern vorsah. Während der öffentlichen Auflage gingen zahlreiche Einsprachen aus der Nachbarschaft, vom Quartierverein Rüeggisingen, vom Innerschweizer Heimatschutz und von der Kantonalen Denkmal-pflege und Archäologie ein. Sämtliche Einsprecher forderten den Erhalt der schützenswerten Objekte und die Abweisung des Gestaltungsplans. Laut Bericht vom 26. April 2005 stellte das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern fest, dass im Gebiet Kühneweg die Interessen an der Realisierung einer neuen Wohnüberbauung und diejenigen an der überlagerten Ortsbildschutzzone in einem nicht lösbaren Widerspruch stehen. 2006 zog die Grundeigentümerin das Gestaltungsplan-gesuch zurück.

In der Folge wurde versucht, das Problem, Wohnzone W3 mit Überlagerung Ortsbildschutz, politisch mit Vorstössen zu korrigieren. Der Gemeinderat beantragte dem Einwohnerrat im Februar 2007 die Aufhebung der Ortsbildschutzzone sowie die Unterstellung der Grundstücke unter die Gestaltungsplan-pflicht. Der Einwohnerrat stimmte dem Antrag zu. Dieser Beschluss des Einwohnerrates unterlag dem fakultativen Referendum und dieses fakultative Referendum wurde ergriffen und kam nach erfolgter Unterschriftensammlung auch zu Stande. Die Volksabstimmung fand am 17. Juni 2007 statt und die Stimmbürgerschaft lehnte die Aufhebung der Ortsbildschutzzone ab. Rund 2/3 der stimmenden Bürgerinnen und Bürger lehnten dabei die Vorlage zur Aufhebung der Ortsbildschutzzone ab. Somit

bleiben die Chalets am Kühneweg unverändert in der Wohnzone W3, überlagert mit dem Ortsbildschutz.

Geschichte Sonnhalde

Verschiedene Familien besaßen den Hof Rüeggisingen, der sich bis zum Lindenfeld und Rossmoos erstreckte. 1829 wurde der Hof an einer Steigerung aufgeteilt.

1810 gab es im Gebiet Rüeggisingen 7 Feuerstellen, 14 Erwachsene, 30 Kinder und 15 Dienstleute und die Einwohnerzahl wurde aufgrund des Kirchgangs auf 63 festgelegt.

Ende des 19. Jahrhunderts wurden die ersten Wohnhäuser im Gebiet Rüeggisingen und Neu Rüeggisingen erstellt. Da die Entwicklung abseits der Hauptstrasse Gerliswil stattfand, sind die Erwähnungen in der Gemeindegeschichte, wie sich das Quartier Rüeggisingen „erbaut“ hat, sehr gering.

1943 erwarb die Gemeinde Emmen die Grundstücke Nr. 561 und 965. 1970 folgte der Erwerb des Grundstückes Nr. 576.

1972 beantragte der Gemeinderat Emmen den Bau des Schulhauses Rüeggisingen. Ein erster Standort auf der Herdschwand wurde fallen gelassen. Die budgetierten Kosten beliefen sich ohne die Zivilschutzanlage auf 8 Millionen Franken. 1973 bezogen 248 Kinder und 8 Lehrpersonen das Schulhaus. Eine enge Zusammenarbeit mit dem Quartierverein bahnte sich an. 1990/91 wurden zusätzliche Räumlichkeiten benötigt - das Schulhaus wurde aufgestockt und erhielt sein heutiges Erscheinungsbild.

1950 wurde das Kinderheim Sonnhalde erbaut. Das ehemalige Kinderheim wurde für die Bedürfnisse einer Heilpädagogischen Schule (HPS) in den Jahren 1994 und 1999 angepasst. Das Gebäude steht auf einem übergrossen Grundstück. Im Zuge der Kantonalisierung der HPS wird das Gebäude seit dem 1.8.2011 vom Kanton gemietet und betrieben.

Das übergrosse Grundstück kann im südöstlichen Teil entlang der Rüeggisingerstrasse abparzelliert werden. Teile der Grundstücke Nr. 561 und 576 wurden im Jahre 2008 umgezont.

Dem Antrag des Gemeinderates um Genehmigung der Umteilung einer Fläche von 6'586 m² im Gebiet Rüeggisingerstrasse / Kasernenstrasse von der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) in die 3-geschossige Wohnzone (W3) wurde vom Einwohnerrat mit 34:0 genehmigt.

2. Ausschreibung / Interessenmeldung

Seit der vorerwähnten Umzonung im Gebiet Rüeggisingen gab es immer wieder Anfragen für den Erwerb dieser Fläche. Im Herbst 2010 lagen die ersten Angebote auf dem Tisch. Der Gemeinderat wurde über die Angebote orientiert und die Verhandlungen mit dem Meistbietenden weitergeführt. Da es sich beim Meistbietenden um die Schmid Immobilien AG handelte, wurde im Zuge der Verhandlungen die Option Landabtausch (Rüeggisingen / Kühneweg) durch den Gemeinderat eingebracht. Die Schmid Immobilien AG erklärte sich bereit, einem Landabtausch zuzustimmen.

2.1 Bauvorhaben der Käuferschaft

Die Schmid Immobilien AG plant eine familienfreundliche Wohnüberbauung, welche qualitativen Wohnraum zu attraktiven Preisen anbietet. Durch die Nähe zur Schule sollen junge Familien

angesprochen werden, welche den Wunsch nach Wohneigentum verwirklichen wollen. Je nach Marktnachfrage werden auch Mietwohnungen realisiert. Eine ansprechende Architektur und eine schöne Umgebungsgestaltung sollen zur Qualität der Überbauung beitragen.

3. Tauschvertrag mit Schmid Immobilien AG

3.1 Die wichtigsten Punkte des Tauschvertrages

3.1.1 Landabtausch (Auszug aus dem Tauschvertrag)

Art. 1. Tauschobjekte

Die Schmid Immobilien AG überträgt an die Einwohnergemeinde Emmen tauschweise das Grundstück Nr. 205, Grundbuch Emmen, die dieses Grundstück zu Alleineigentum erwirbt.

Die Einwohnergemeinde Emmen überträgt an Schmid Immobilien AG tauschweise das Grundstück Nr. 4400, Grundbuch Emmen, die dieses Grundstück zu Alleineigentum erwirbt.

Art. 10. Vorkaufsrecht

Die Schmid Immobilien AG tritt der Einwohnergemeinde Emmen das Grundstück Nr. 205, Grundbuch Emmen, ab. Die Einwohnergemeinde beabsichtigt, dieses Grundstück vorläufig als Grünfläche zu erhalten und nicht zu überbauen. Im Fall einer Veräusserung des Grundstücks räumt die Einwohnergemeinde Emmen der Schmid Immobilien AG ein betragsmässig limitiertes Vorkaufsrecht am Grundstück Nr. 205, Grundbuch Emmen, ein.

Art 12. Verzicht auf Entschädigungsforderungen

Die Grundstücke Nr. 205, 206, 207 und 209, Grundbuch Emmen, sind mit einer Ortsbildschutzzone überlagert. Die vom Einwohnerrat beschlossene Aufhebung der Ortsbildschutzzone wurde von den Stimmberechtigten abgelehnt. Die kantonale Denkmalkommission hat beantragt, die Chaletsiedlung Kühneweg mit Trafostation unter Denkmalschutz zu stellen und in das Denkmalverzeichnis aufzunehmen.

Die Schmid Immobilien AG verzichtet auf allfällige Forderungen aus materieller Enteignung, die durch den Bestand oder die mögliche zukünftige Konkretisierung der Schutzzone und der Aufnahme ins Denkmalverzeichnis und der damit verbundenen Auflagen entstehen könnten. Die Schmid Immobilien AG verpflichtet sich, allfälligen Rechtsnachfolgern diesen Verzicht mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung zur Einhaltung zu überbinden.

3.1.2 Kaufpreis

Die Einwohnergemeinde Emmen erhält von der Schmid Immobilien AG das Grundstück Nr. 205, Grundbuch Emmen, mit einer Fläche von 3'613 m².

Die Schmid Immobilien AG erhält von der Einwohnergemeinde Emmen das Grundstück Nr. 4400, Grundbuch Emmen, mit einer Fläche von 7'588 m². Dieses Grundstück Nr. 4400, Grundbuch Emmen,

entstand aus der Parzellierung gemäss Mutationsplan Nr. 2761, bei welcher dem neu gebildeten Grundstück Nr. 4400, Grundbuch Emmen, 3'407 m² ab Grundstück Nr. 561, Grundbuch Emmen, und 4'181 m² ab Grundstück Nr. 576, Grundbuch Emmen, zugeteilt wurden. Für die erhaltene Mehrfläche von 3'975 m² bezahlt die Schmid Immobilien AG an die Einwohnergemeinde Emmen den Betrag von CHF 470.00 pro m², somit für die gesamte Mehrfläche CHF 1'868'250.00 (Schweizer Franken Eine Million Achthundertachtundsechzigtausendzweihundertfünfzig).

3.1.3 Vollzug der Handänderung

Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt mit dem Tagebucheintrag des Tauschvertrages im Grundbuch. Der Eintrag kann erst nach Genehmigung des Vertrages durch den Einwohnerrat und entsprechender Rechtskraftbeschreibung erfolgen. Der entsprechende Vorbehalt wurde im Vertrag stipuliert.

3.1.4 Sicherstellung des Kaufpreises

Für die Sicherstellung des Kaufpreises hat die Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines anerkannten schweizerischen Bankinstituts auszuhändigen.

3.1.5 Kosten und Gebühren

Sämtliche mit dem Kaufvertrag anfallenden Kosten und Gebühren werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen. Die Handänderungssteuer wird vollumfänglich von der Käuferschaft getragen. Die Grundstückgewinnsteuer entfällt.

3.1.6 Mietverträge

Auf dem Kaufsobjekt lasten keine Mietverträge. Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück. Im Weiteren wird auf den Wortlaut des abgeschlossenen Tauschvertrages im Anhang verwiesen.

4. Buchgewinn

Bei einem Buchwert CHF 0.00 verbleibt nach Abzug aller Verkaufskosten und Gebühren ein Buchgewinn von rund CHF 1'800'000.00. Dieser ist für die Tilgung des Bilanzfehlbetrags zu verwenden.

5. Zuständigkeit

Vorliegend handelt es sich um ein Grundstücksgeschäft, das den Betrag von CHF 1'000'000.-- übersteigt.

Somit fällt das vorliegende Geschäft gemäss Art. 15 Abs. 1 lit. e der Gemeindeordnung in die Zuständigkeit des Einwohnerrates. Der Beschluss des Einwohnerrates unterliegt dem fakultativen Referendum.

6. Antrag

Der Gemeinderat beantragt aufgrund des vorliegenden Berichts Folgendes:

1. Genehmigung des Vertrages zur Übertragung von Grundeigentum (Tauschvertrag) zwischen der Einwohnergemeinde Emmen und der Schmid Immobilien AG Buchrain vom 24. Oktober 2011 betreffend die Grundstücke Nr. 4400 und 205, Grundbuch Emmen.
2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug des Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 19. Oktober 2011

Für den Gemeinderat

Dr. Th. Willi
Gemeindepräsident

P. Vogel
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Tauschvertrag
- Parzellierungsbegehren Einwohnergemeinde Emmen inklusive Mutationsplan Nr. 2761, Rüeggisingerstrasse
- Mutationsplan Nr. 2762, Kühneweg