



40/14 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat und die Stimmbürgerschaft



**betreffend Genehmigung des Vorvertrages zum Abschluss eines Kaufvertrages
(Veräußerung Grundstück Nr. 255, Grundbuch Emmen, Liegenschaft Ober-
hofstrasse 23/25, Betagtenzentrum Herdschwand)**

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen den Bericht und Antrag für die Genehmigung des Vorvertrages zum Abschluss eines Kaufvertrages. Der Vertrag regelt die Veräusserung des Grundstückes Nr. 255, Grundbuch Emmen, Liegenschaft Oberhofstrasse 23/25, Betagtenzentrum Herdschwand, an die Projektentwicklerin. Diese wird auf dem Grundstück Nr. 255, Grundbuch Emmen, nach dem Abbruch der Gebäude des heutigen Betagtenzentrums Herdschwand das Projekt „Neuschwand“ realisieren.

Zusammenfassung für den eiligen Leser / Das wichtigste auf einen Blick

Das Betagtenzentrum Herdschwand wird ab Herbst 2015 nicht mehr für die Betreuung und Pflege von älteren Mitmenschen genutzt werden. Die Betagtenzentren Emmen AG realisiert im Emmen-Dorf ein neues, modernes und den künftigen Anforderungen gerecht werdendes Betagtenzentrum. Die Gemeinde Emmen will die Liegenschaft Herdschwand veräussern. Im Rahmen eines Investorenwettbewerbes wurde das Projekt „Neuschwand“ für die weitere Bearbeitung und Umsetzung ausgewählt. Mit der Realisierung des Projektes werden städtebauliche und raumplanerische Vorgaben umgesetzt. Verdichtetes Bauen nach innen führt direkt zum langfristigen Erhalt von Siedlungsland. Mit einem Teil des Verkaufserlöses von CHF 18'102'230.- (achtzehn Millionen einhundertzweitausendzweihundertdreissig Schweizer Franken) kann die Gemeinde Emmen den Bilanzfehlbetrag ausgleichen und je nach Rechnungsabschlüssen der Jahre 2014 - 2016 sogar Eigenkapital bilden. Dies hat zur Folge, dass die strikte Investitionsplafonierung gelockert und damit stärker in die Infrastruktur der Gemeinde Emmen investiert werden kann. Die finanzielle Handlungsfreiheit der Gemeinde Emmen steigt und die positive Entwicklung kann aktiv begleitet werden.

1. Ausgangslage

a) Neubau Betagtenzentrum im Emmenfeld

Die Emmerinnen und Emmer haben am 19. Mai 2009 der Überführung der Betagtenzentren Emmen per 1. Januar 2010 in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft (nachfolgend BZE AG) mit 4'082 JA gegen 1'961 NEIN überaus deutlich zugestimmt. Die neu gegründete BZE AG nimmt im Auftrag der Einwohnergemeinde Emmen die öffentlichen Aufgaben in der Altersbetreuung wahr. Die Gesellschaft führt aktuell zwei Betagtenzentren an den Standorten Alp (Haldenstrasse 49) und Herdschwand (Oberhofstrasse 25). Mit gesamthaft 280 Betten in verschiedenen Wohnformen und über 300 Mitarbeitenden (inkl. 48 Lernende) gewährleistet die BZE AG eine professionelle Beherbergung sowie eine fortschrittliche Pflege und Betreuung rund um die Uhr. Tatsache ist, dass die Bevölkerung in der Schweiz immer älter wird. Ältere Menschen erkranken auch immer öfter an Demenz. Gleichzeitig werden in den nächsten Jahrzehnten geburtenstarke Jahrgänge in Pension gehen. Die steigenden Gesundheitskosten, fehlende Ärzte und fehlendes Betreuungspersonal im Gesundheitsbereich stellen grosse Herausforderungen dar. Die Betagten und vor allem auch ihre Angehörigen stellen mit Recht hohe Ansprüche an eine Institution, welche Menschen pflegt und betreut. Die Ansprüche und Voraussetzungen in der Altersbetreuung haben sich in den letzten Jahren massiv verändert. Es war daher auch unbestritten, dass das 1976 erbaute Betagten-

zentrum Herdschwand den heutigen Anforderungen an eine professionelle Betreuung ebenfalls nicht mehr genügt. Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner, Ansprüche der Angehörigen, Arbeitsabläufe und in erster Linie auch die 4-Bett-Zimmer entsprechen nicht mehr den heutigen Vorstellungen an ein zeitgemässes Betagtenzentrum. Auch die Ansprüche in Bezug auf eine eigene, grosszügige Privatsphäre und einen hohen technischen Komfort (eigene Nasszelle mit rollstuhlgängiger Dusche, W-Lan, etc.) haben sich verändert und können in der Herdschwand so nicht angeboten werden.

Weiter ist zu beachten, dass gerade auch aus diesen Gründen in den vergangenen Jahren in der Agglomeration Luzern bereits verschiedene Alterszentren umfassend saniert worden sind. Das Betagtenzentrum Herdschwand hatte Schwierigkeiten, sich in einem stark veränderten Markt behaupten zu können. Bereits 1997 hatte eine Studie ergeben, dass für die dringend notwendige Sanierung des Zentrums mit Aufwändungen von 32.6 Millionen Franken zu rechnen wäre. Der Gemeinderat hat damals deshalb die Sanierung auf unbestimmte Zeit hinausgeschoben.

Der Verwaltungsrat der BZE AG hat daher im Juni 2010 in Absprache mit dem Gemeinderat Emmen beschlossen, für das in die Jahre gekommene Betagtenzentrum Herdschwand einen Neubau an einem neuen, anderen Standort zu realisieren. 2010 wurden diverse Abklärungen über die Grundstückfläche, Bruttogeschossfläche, Grundstückqualität (Topografie, gute Anbindung an ÖV, Hochwassersicherheit etc.) vorgenommen und bei den in Frage kommenden Grundstücken Gespräche mit Grundeigentümern geführt. Für den Neubau kamen schliesslich aber nur noch die beiden Standorte Feldbreite und Emmenfeld in die engere Auswahl. Aufgrund dieser umfassenden Abklärungen und der Evaluierung der beiden Standorte hat sich eine kompetente Jury für die Realisierung des Neubauprojektes „Emmenfeld“ auf einem gemeindeeigenen Grundstück an der Kirchfeldstrasse in Emmen ausgesprochen. Direkt an den Neubau des Betagtenzentrums angrenzend werden von der SUVA Alterswohnungen erstellt. Diese Alterswohnungen, deren Bewohnerinnen und Bewohner zahlreiche Dienstleistungen vom Betagtenzentrum beziehen können, sollen die heutigen „Altersheimplätze“ weitgehend ersetzen. In einem weiteren Bau werden die Büros für die Geschäftsleitung der BZE AG untergebracht werden. Zusätzlich sind dort unter anderem Physiotherapieräume und eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Ausschlaggebend für den Entscheid zu Gunsten des Neubaus an einem neuen, anderen Standort war vor allem der Umstand, dass eine Sanierung am bisherigen Standort unter keinem Aspekt zu einer zukunftsfähigen und sinnvollen Lösung für die Bewohnerinnen und Bewohner geführt hätte. Eine Sanierung, verbunden mit dem Erstellen von Ergänzungsbauten hätte ein mehrjähriges Nebeneinander von Wohnen, Leben und Bauen bedeutet. Die damit verbundenen Belastungen wären für die Bewohnerinnen, die Bewohner und die Mitarbeitenden nicht zumutbar gewesen.

b) Auslagerung der Betagtenzentren in die BZE AG

Die Gemeinde Emmen übertrug der BZE AG bei deren Gründung die Liegenschaften der Betagtenheime Alp und Herdschwand mittels Baurecht. Grund und Boden verblieben deshalb bei der Gemeinde Emmen. Für die Zurverfügungstellung des Bodens der Liegenschaften Alp und Herdschwand bezahlt die BZE AG der Gemeinde Emmen einen Baurechtszins. Diese Lösung entspricht derjenigen der Gemeinde Hochdorf bei der Gründung der Rosenhügel Sonnmatt Alters- und Pflegeheim AG. Die Businesspläne der BZE AG basieren für die Finanzierung des Neubaus im Emmenfeld auf der Ablösung des Baurechtes für die Liegenschaft Herdschwand.

c) Umzonung Emmenfeld

Der Gemeinderat hat dem Einwohnerrat der Gemeinde Emmen für die Realisierung des Neubaus mit der Botschaft 26/12 die Umzonung der beiden Grundstücke Nr. 392 und 393, Grundbuch Emmen, und gleichzeitig auch den Verkauf dieser Grundstücke an die BZE AG und die SUVA beantragt. In der Botschaft an das Parlament sind explizit auch die Auswirkungen auf den bisherigen Standort Herdschwand aufgezeigt worden. Der Gemeinderat erklärte, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Parzellen im Gebiet Herdschwand, analog zu der bestehenden Zonierung südwestlich des Gebiets, in die 2- und 3-geschossige Wohnzone, entsprechend den angrenzenden Wohnzonen, umzuzonen und mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen sind. Der Einwohnerrat Emmen hat an seiner Sitzung vom 3. Juli 2012 mit grosser Mehrheit der Umzonung der beiden Parzellen Nr. 392 und 393, Grundbuch Emmen, sowie dem Verkauf dieser Grundstücke an die BZE AG und die SUVA zugestimmt. Die BZE AG hat darauf mit der Realisierung des Neubaus im Emmenfeld begonnen. Das im Bau befindliche Betagtenzentrum wird im Herbst 2015 bezogen werden.

2. Vorvertrag für den Verkauf der Liegenschaft Herdschwand

Weil die Einwohnergemeinde Emmen das Betagtenzentrum "Herdschwand", welches sich auf der Liegenschaft Oberhofstrasse 23/25, Grundstück Nr. 255, Grundbuch Emmen, befindet, nach Emmen Dorf verlegt, muss aus finanziellen Überlegungen die bisher von der BZE AG im Baurecht befindliche Liegenschaft Oberhofstrasse 23/25, veräussert werden. Auf dem Areal des bisherigen Betagtenzentrums Herdschwand soll anschliessend auf der Basis des Bebauungskonzepts der Rüssli Architekten AG die Wohnüberbauung "Neuschwand" entstehen.

Mit dem öffentlich beurkundeten Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages wird der Verkauf der Liegenschaft Oberhofstrasse 23/25 von der Einwohnergemeinde Emmen an den künftigen Bauherrn und Investor vorbereitet und mit der Projektentwicklerin Losinger Marazzi AG als verbindlich geregelt.

Bevor das Grundstück Nr. 255, Grundbuch Emmen, verkauft werden kann, muss es von der bisherigen Zone für öffentliche Zwecke neu einer Wohnzone (Zone W2 bzw. W-S) zugewiesen werden. Zudem ist ein Bebauungsplan zu erlassen. Erst dann erfolgt die Eigentumsübertragung basierend auf den Vertragsbedingungen des Vorvertrages an den künftigen, heute noch nicht bestimmten Investor und Bauherrn. Der künftige Erwerber und Eigentümer der Liegenschaft muss gestützt auf die Vorschriften des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, SR 211.412.41) beim Abschluss des Hauptvertrages nachweisen,

- dass bei ihm Personen im Ausland in keiner Weise eine beherrschende Stellung innehaben, und
- dass der Eigentumserwerb nicht auf Rechnung von Personen im Ausland erfolgt.

Damit ist von Gesetzes wegen garantiert, dass eine Schweizer Gesellschaft als Investor das Projekt der Rüssli Architekten AG erwerben und realisieren wird.

3. Projektbezogene Umzonung und Investorenwettbewerb

Der Gemeinderat und die BZE AG haben immer erklärt, dass für die künftige Nutzung der Liegenschaft Herdschwand vorgegebene Rahmenbedingung einzuhalten sind. Die Nutzung der bestehenden Bauten als einfachere Pensionen oder Asylunterkünfte wurde von Beginn an und explizit auch in der Ausschreibung ausgeschlossen. Das Grundstück bzw. die bestehenden Bauten stehen ausschliesslich für Wohnen und nicht störendes Gewerbe zur Verfügung. Dem Gemeinderat ist es wichtig, ein nachhaltig positives Projekt

zu realisieren. Der Gemeinderat hat aufgrund dieser Ausgangslage beschlossen, dass eine den Grundsätzen der Gemeinde Emmen (Emmen 2025; verdichtetes Bauen etc.) angemessene und dem Quartier angepasste Nutzung nur durch eine projektbezogene Umzonung mit Investorenwettbewerb realisiert werden kann. Das bedeutet auch, dass die politische Mitwirkung nicht nur im Rahmen des Verkaufs des Grundstückes gewahrt bleibt. Die notwendig Umzonung, basierend auf dem Siegerprojekt des Investorenwettbewerbes, muss aufgrund eines vom Einwohnerrat zu genehmigenden Bebauungsplans erfolgen oder mindestens mit einem Gestaltungsplan, welcher vom Gemeinderat nach Begutachtung durch die Bau- und Verkehrskommission des Einwohnerrates zu genehmigen wäre, vorgenommen werden.

Der Gemeinderat hat frühzeitig klare Entscheidungskriterien für die Beurteilung der im Investorenwettbewerb eingereichten Projekt definiert. Akzeptanz durch die Nachbarschaft, Nutzungsart, städtebauliche Aspekte, Realisierbarkeit müssen nebst dem Preis erfüllt sein. Der Gemeinderat hat damit auch von Beginn weg unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass eine städtebaulich gute und für das Quartier verträgliche Lösung und nicht eine gewinnoptimierte Nutzung realisiert werden muss. Deshalb waren folgende Punkte von den am Wettbewerb beteiligten Immobilienentwicklern zwingend zu berücksichtigen:

- Erreichen eines guten Übergangs zwischen der bestehenden Bebauung und dem Areal (mind. eine Gebäudetiefe der 2-geschossigen Wohnzone entsprechend);
- Eine überzeugende Grünplanung;
- Gewährung des Schülerverkehrs zwischen Bahnhof und Berufsschule;
- Höhenbeschränkung durch die Hindernisfreihalteflächen des Flugplatzes Emmen;
- Schutz des Baumbestandes;
- Erhalt des Spychers (Verschiebung auf Kosten der Käuferschaft denkbar);
- Anschlusspflicht an Fernwärme Emmen;
- Mindestens Gestaltungsplanpflicht;

4. Siegerprojekt

a) Beteiligung und Ablauf

Acht Firmen und Architekturbüros haben sich gestützt auf die umfangreichen Ausschreibungsunterlagen dann direkt am Investorenwettbewerb beteiligt. Die eingegangenen Projekte wurden von der Welcome Immobilien AG, Emmenbrücke, einer eingehenden Vorprüfung unterzogen. Unter Mitwirkung von Iwan Bühler, dipl. Architekt ETH, Luzern, wurden die Projekte dem Entscheidungsgremium Projekt Herdschwand (EGPH) am Donnerstag, 30. Januar 2014, erstmals vorgestellt. Anlässlich dieser Sitzung entschied die EGPH, welche Projekte weiter verfolgt werden, die auch für eine persönliche Präsentation eingeladen wurden. Die Projektpräsentationen fanden am 21. Februar 2014 statt. Nach den Präsentationen der Projekte standen die Projektverfasser der EGPH auch für Fragen zur Verfügung. Der definitive Entscheid fällt die EGPH in der Nachbesprechung im Anschluss an die Präsentationen. Dem Entscheidungsgremium Projekt Herdschwand EGPH lagen acht unterschiedliche Projekte zur Beurteilung vor. In erster Instanz wurde ein Hauptaugenmerk auf die Umsetzung der vorgegebenen Parameter gelegt. Die städtebaulichen Aspekte, die Realisierbarkeit sowie die Architektur, die Nutzungsart, die Erschliessung, das Zielpublikum und die Wohnqualität, wurden bewertet. Zuletzt wurde auch der offerierte Kaufpreis, aber gerade nicht als einziges Kriterium, bei der Entscheidungsfindung mitberücksichtigt. Vorerst wurde festgehalten, dass alle acht Projekte die Vorgaben mehrheitlich erfüllt haben und damit allesamt in ihrer Ausarbeitungstiefe prüfenswert waren. Ein Teil der Eingaben wurde mit einem bemerkenswert grossen Architekturaufwand erarbeitet. Die Angebote sind jedoch mit grossen Differenzen im Präsentationsgrad eingereicht worden und zum Teil deutlich über den geforderten Unterlagen eingetroffen. Die bestehende Bausubstanz wurde in keinem Projekt übernommen. Das EGPH hat entschieden, dass sich alle acht

Projekte innerhalb des in Aussicht gestellten Spielraumes bewegen. Alle Projekte wurden für die Beurteilung zugelassen.

b) Entscheid Jury und Gemeinderat

Aus acht eingegangenen Projektangeboten hat sich die Jury für das Projekt „Neuschwand“, ausgearbeitet von der Rüssli Architekten AG, Luzern, ausgesprochen. Das Projekt „Neuschwand“ hat die aus Fachexperten und Gemeindevertretern bestehende Jury am meisten überzeugen können. Das ausgewählte Projekt „Neuschwand“ beweist Mut zu einem sehr urbanen Vorschlag. Projektanbieter ist die Losinger Marazzi AG, Luzern, Projektgestalter die Rüssli Architekten AG, Luzern. Vorgesehen sind 19 unterschiedlich gestaltete Häuser mit 160 Wohnungen. Markant ist ein 140 Meter langer, fünfgeschossiger Zeilenbau, der den Abschluss zum Quartier um das Emmen Center und die Fachmärkte bildet. Dieser Zeilenbau soll auch als Schallschutz für die dahinter liegenden Wohnbauten dienen. Hinter dem Zeilenbau entstehen sieben alleinstehende, zwei- bis viergeschossige Häuser. Diese bilden den Übergang von urbaner Bauweise hin zu einer lockeren Einfamilienhausstruktur.

Die Begründung der Jury lautete wie folgt:

„Der 140 Meter lange, fünfgeschossige Zeilenbau an der östlichen Hangkante bildet einen gelungenen Abschluss zum urbanen Quartier um das Emmen Center und die übrigen Fachmärkte. Zudem wirkt er als Schallschutz für die westlich davon geplanten Wohnbauten. Seine vorgeschlagene Höhe sollte eventuell noch einmal überprüft werden, behindert diese doch teilweise die Wohngebäude in seinem Rücken zu stark. Es fragt sich, ob der erhaltenswerte Baum und der Spycher nicht zu Gunsten einer idealeren Platzierung der angesprochenen Punktbauten aufgegeben werden sollten. Es ist nicht notwendig, innerhalb des Areals einen so grosszügigen Park zu gestalten, da in unmittelbarer Nähe bereits genügend Erholungsraum vorhanden ist.“

Der Gemeinderat Emmen hat sich in der Folge dem Entscheid des EGPH angeschlossen und entschieden, dass das Projekt „Neuschwand“ der Rüssli Architekten AG, Luzern, realisiert werden soll.

5. Vorvertrag

Gestützt auf das Ergebnis des Investorenwettbewerbs hat der Gemeinderat entschieden, dass Grundstück Nr. 255, Grundbuch Emmen, der Projektentwicklerin Losinger Marazzi AG mit Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages zuzusichern. Mit diesem Vorvertrag verpflichtet sich die Gemeinde Emmen, das Grundstück 255, Grundbuch Emmen, und damit die Liegenschaft Oberhofstrasse 23/25 unter folgenden Voraussetzungen zu verkaufen:

- Der Verkauf der Liegenschaft Herdschwand (Grundstück Nr. 255, Grundbuch Emmen) ist in der dafür erforderlichen Volksabstimmung von der Stimmbürgerschaft von Emmen genehmigt worden.
- Das Grundstück Nr. 255, Grundbuch Emmen, ist rechtskräftig von der Zone für öffentliche Zwecke einer Wohnzone zugeteilt worden und zwar im nordwestlichen Bereich der Bauzone W2 und im Übrigen der Spezialzone W-S.
- Es besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan (§§ 68 ff. des Planungs- und Baugesetzes, PBG [SRL 735; Stand 1.1.2014])

- Die gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 des Umweltschutzgesetzes (USG; SR 814.01) erforderliche Bewilligung der zuständigen Behörde für die Grenzbereinigungen und den Verkauf des Vertragsgegenstandes liegt vor.
- Die Grenz- und Grundbuchbereinigungen sind durchgeführt und beim Grundbuchamt angemeldet worden.
- Die Projektentwicklerin hat der Gemeinde Emmen einen oder mehrere geeignete Käufer vorgeschlagen, welche den Kaufvertrag zum Erwerb des Grundstrückes Nr. 255, Grundbuch Emmen, abschliessen werden, den Eigentumserwerb im Grundbuch eintragen lassen und die Gemeinde hat diese Käuferschaft akzeptiert bzw. nicht innert Frist abgelehnt.

6. Kaufpreis

Alle Parteien, welche am Investorenwettbewerb teilgenommen hatten, offerierten basierend auf den verschiedenen Projekten unterschiedliche Kaufpreise. Der Gemeinderat hat mit dem Siegerprojekt und mit der Projektentwicklerin für den Kaufvertrag folgenden Preis ausgehandelt:

Der Basis-Kaufpreis beträgt CHF 1'010.-- / m² (eintausend und zehn Schweizer Franken pro Quadratmeter) Grundstücksfläche. Bei der angenommenen Grundstücksfläche des Vertragsgegenstandes von 17'923 m² ergibt dies einen Basis-Kaufpreis von CHF 18'102'230.-- (achtzehn Millionen einhundertzweitausendzweihundertdreissig Schweizer Franken).

Bei der Festlegung des Kaufpreises wurde auf das Bebauungskonzept der Rüssli Architekten AG abgestellt, welches die Realisierung einer Geschossfläche von 18'200 m² (achtzehntausendzweihundert Quadratmeter) nach der Definition der Norm SIA 416 (2003) vorsieht. Dieses Bebauungskonzept basiert auf der Annahme, dass für das Projekt "Neuschwand" keine Überschreitung der geltenden Bauhöhenbeschränkung möglich ist. Sollte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die angenommene realisierbare Geschossfläche von 18'200 m² um mehr als 350 m² (dreihundertfünfzig Quadratmeter) Geschossfläche über- oder unterschritten werden (z.B. infolge einer zulässigen Überschreitung der Bauhöhenbeschränkung), so erfolgt eine Anpassung des vereinbarten Kaufpreises pro Quadratmeter Grundstücksfläche nach folgender Formel:

Formel für die Berechnung der Preiskorrektur	$\frac{\text{CHF } 1'010 * \text{tatsächlich realisierbare GF in m}^2}{18'200 \text{ m}^2}$	Kaufpreis in CHF/m ² Grundstücksfläche
Berechnungsbeispiel mit 17'650 m ² realisierbarer Geschossfläche	$\frac{\text{CHF } 1'010 * 17'650 \text{ m}^2}{18'200 \text{ m}^2}$	CHF 979.48 / m ² Grundstücksfläche
Berechnungsbeispiel mit 18'600 m ² realisierbarer Geschossfläche	$\frac{\text{CHF } 1'010 * 18'600 \text{ m}^2}{18'200}$	CHF 1032.20 / m ² Grundstücksfläche

Abweichungen bei der maximal realisierbaren Geschossfläche bis zu 350 m² haben somit keine Auswirkung auf den vereinbarten Kaufpreis von CHF 1'010.-- /m² Grundstücksfläche. Flächenmassdifferenzen, die sich bei der Bereinigung der nordwestlichen Grundstücksgrenze ergeben, werden bei der Festlegung des Kaufpreises mit dem oben ermittelten Quadratmeterpreis berücksichtigt. Die Gemeinde Emmen hat den definitiven Kaufpreis unter Anwendung der in dieser Vertragsbestimmung genannten Kriterien zu berechnen und der Käuferschaft sowie der Projektentwicklerin bekannt zu geben.

7. Finanzielle Auswirkungen des Verkaufes auf die Gemeinde

a) Allgemeine Auswirkungen auf den Finanzhaushalt

Der Umzug des Betagtenzentrums Herdschwand in das neu erstellte Betagtenzentrum Emmenfeld bedeutet für die Gemeinde Emmen, dass die Liegenschaft Herdschwand aus dem Baurecht entlassen wird und wieder vollumfänglich in den Besitz der Gemeinde Emmen überführt werden muss. Die Ablösung ist im Jahr 2015 mit Kosten von rund CHF 5.8 Mio. verbunden, welche aus den bei der Gründung der Betagtenzentren Emmen AG geäußerten Rückstellungen beglichen werden. Die Abgeltung des Baurechtes, welches vertraglich vereinbart ist, bleibt deshalb für die Gemeinde Emmen ohne direkte Kostenfolgen für die Laufende Rechnung. Es ist wiederholt darauf hingewiesen worden, dass die Veräusserung der Liegenschaft Herdschwand, welche nicht mehr als Betagtenzentrum genutzt werden kann, auch aus finanziellen Überlegungen zwingend notwendig ist. Der für das Jahr 2017 geplante Abschluss des Hauptvertrages hat dann aber nachhaltig positive Auswirkungen auf die Rechnung der Gemeinde Emmen. Mit dem Verkaufserlös von CHF 18'102'230.-- (achtzehn Millionen einhundertzweitausendzweihundertdreissig Schweizer Franken) kann der komplette Bilanzfehlbetrag abgebaut werden. Unter der Voraussetzung, dass in den Jahren 2014 - 2016 keine negativen Rechnungsabschlüsse zu verzeichnen sind, könnte allenfalls auch Eigenkapital gebildet werden. Das hätte dann zur Folge, dass die Laufende Rechnung ab dem Jahr 2018 aufgrund der wegfallenden Abschreibung auf dem Bilanzfehlbetrag deutlich und nachhaltig entlastet würde. Zur Zeit muss die Gemeinde Emmen für die Abschreibungen auf dem Bilanzfehlbetrag beinahe 1/20 Einheit der Steuern (ungefähr CHF 1.3 Mio) im Jahr aufwenden. Es wäre dann auch möglich, die bestehende Plafonierung der Investitionen zu lockern.

Aktuell muss wie vorstehend erwähnt für diese Abschreibung des Bilanzfehlbetrages fast 1/20 Einheit der Steuern aufgewendet werden. Im Weiteren hätte die veränderte finanzielle Ausgangslage deutliche Auswirkungen auf die Kennzahlen, weil durch das Eigenkapital einige limitierende Oberwerte nicht mehr greifen würden. So könnte beispielsweise die aktuell restriktive Auslegung der Investitionsplafonierung etwas gelockert werden. Sollte dem Verkauf der Liegenschaft nicht zugestimmt werden, entfallen diese positiven Auswirkungen auf die Finanzlage und die finanzielle Handlungsfreiheit der Gemeinde Emmen bleibt eingeschränkt.

b) Berechnung des Verkaufserlöses und Abgeltung Baurecht

Die BZE AG und die Gemeinde Emmen hatten im Jahre 2008 einen Baurechtsvertrag abgeschlossen. Bereits im ursprünglichen Baurechtsvertrag hatten die Gemeinde Emmen und die BZE AG in den Grundzügen vereinbart, dass für den Fall eines Neubaus eines Alters- und Pflegeheimes auf einem anderen Grundstück über die weitere Verwendung der Baurechtsgrundstücke im gegenseitigen Einvernehmen und unter Berücksichtigung der Interessen beider Parteien eine für alle Seiten gangbare Lösung getroffen werden müsse. Die BZE AG hatte die Bauten auf der Liegenschaft Herdschwand bei der Gründung zu einem Buchwert von CHF 9'270'000.-- übernommen. Gemäss vertraglichen und gesetzlichen Bestimmungen hat eine Baurechtsgeberin beim ordentlichen und vorzeitigen Heimfall für die übernommenen Bauten und Anlagen eine angemessene Entschädigung zu bezahlen. Vorliegend ist zu beachten, dass die BZE AG bei ihrer Gründung die Gebäude und das Inventar von der Gemeinde Emmen gegen Bezahlung über-

nommen hat. Die Höhe der Entschädigung bei der Ablösung eines Baurechts bemisst sich nach dem Verkehrswert der Bauten, Einrichtungen und Anlagen. Beim vorzeitigen Heimfall kann das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden (Art. 779g ZGB). Die Bezahlung der Entschädigung erfolgt beim ordentlichen Heimfall mit der Löschung des Baurechts im Grundbuch und beim vorzeitigen Heimfall mit der Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin. Deshalb wurde vereinbart, den Verkaufserlös des Grundstückes Nr. 255, Grundbuch Emmen, wie folgt aufzuteilen:

Erlös Verkauf Teilflächen an Nachbarn	ca. 250 m ² x 650.- Fr./m ²	Fr.	162'500.--
Erlös Verkauf Grundstück 255, GB Emmen, an Investor / Eigentümer mit Hauptvertrag	ca. 17'950 m ² x 1'010.- Fr./m ² (18'298 m ² abz. 250 m ²)	Fr.	18'129'500.--
Erlös Total (Brutto)		Fr.	18'292'000.--
Verkaufskosten			
Aufwand Verkauf BZE AG (Schätzung; Investorenwettbewerb)		Fr.	150'000.--
Aufwand Verkauf Gemeinde (Schätzung)		Fr.	20'000.--
Aufwand Umzonung Gemeinde (Schätzung)		Fr.	30'000.--
Erlös Total (Netto)		Fr.	18'092'000.--
Aufteilung Verkaufserlös gemäss Vertrag zwischen Gemeinde und BZE AG			
Abzüglich aktueller Buchwert BZE AG		Fr.	6'404'300.--
Verkaufserlös zur Aufteilung		Fr.	11'687'700.--
+ 1/2 Verkaufserlös		Fr.	5'843'850.--
Verkaufserlös Gemeinde	Landwert + Verkaufserlös	Fr.	12'248'150.--
Verkaufserlös BZE	Verkaufserlös	Fr.	5'843'850.--

Somit ist nach Aufhebung des Baurechtsvertrages per Ende November 2015 der Betragzentren Emmen AG der Betrag CHF 5'843'850.-- durch die Gemeinde geschuldet. Diese Entschädigung wird aus der vom Regierungstatthalter geforderten Rückstellung für die BZE AG finanziert werden und hat wie oben dargestellt keine Auswirkungen auf die Laufende Rechnung der Gemeinde Emmen.

Somit erhält die Gemeinde Emmen im Jahr 2017 den vollen Betrag von Fr. 18'292'000.--.

8. Gründe für den Verkauf

Bereits mit dem Entscheid, das Betragzentrum Herdschwand nicht zu sanieren und an einem neuen Standort ein neues Zentrum zu erstellen, hat der Gemeinderat aus verschiedenen Gründen den Verkauf der Liegenschaft Herdschwand im Grundsatz beschlossen. Dies auf folgenden Gründen:

a) Finanzielle Aspekte

Der Gemeinderat hat bereits im Zusammenhang mit der Veräusserung der Grundstücke im Emmenfeld an die BZE AG und die SUVA erklärt, dass rein schon aus finanziellen Überlegungen eine Veräusserung der Liegenschaft Herdschwand zwingend notwendig sein wird. Der Erlös aus dem Verkauf der Liegenschaft Herdschwand schafft der Gemeinde Emmen die Möglichkeit, den finanziellen Handlungsspielraum nach-

haltig und markant zu verbessern. Mit dem Verkaufserlös kann der Bilanzfehlbetrag ausgeglichen und je nach Abschluss der Rechnungsjahre 2014 - 2016 auch Eigenkapital gebildet werden. Damit kann die strikte Investitionsplafonierung gelockert und gezielt in die Infrastruktur der Gemeinde investiert werden.

b) Städtebauliche Aspekte

Der Investorenwettbewerb hat aufgezeigt, dass am bisherigen Standort des Betagtenzentrums Herdswand eine städtebaulich sinnvolle und zweckmässige Überbauung realisiert werden kann. Aus verschiedenen, machbaren und zweckmässigen Lösungsansätzen haben sich das Entscheidgremium und dann auch der Gemeinderat einstimmig für das Projekt „Neuschwand“ ausgesprochen. Denn diese Überbauung ordnet sich optimal in die aktuellen Entwicklungen der Gemeinde ein und ist auch aus raumplanerischen Gründen zu unterstützen. Vor allem auch die Vision Emmen 2025 hält ausdrücklich fest, dass der vorhandene Raum kostbar ist und die Bedeutung von freien Flächen in der Gesellschaft zugenommen hat. Emmen ist umgeben von vielen wertvollen und genützten Naturräumen am Siedlungsrand. Der sich zunehmend verdichtende Raum weckt jedoch auch in den Zentrumszonen Bedürfnisse nach Erholung und Aufenthaltsqualität. Bedeutend sind daher die Nutzung von öffentlichen Plätzen und das Schaffen von neuen Begegnungszonen entlang der Verkehrsachsen. Ein Unterpunkt definiert die Siedlungsentwicklung. Emmen trägt Sorge zur beschränkten Siedlungsfläche und verdichtet diese an geeigneten Lagen mit hoher ÖV-Erschliessung nach innen. Mit der auf dem Gebiet Herdswand geplanten Überbauung wird die Vision Emmen 2025 umgesetzt. Der Lebenszyklus der bisherigen Gebäude, welche für die Pflege und Betreuung unserer älteren Generation nicht mehr taugt, geht zu Ende. Aus Sicht der Gemeindeentwicklung und in Einklang mit raumplanerischen Überlegungen drängt sich an dieser Zentrumslage, welche in unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und zum Bahnhof liegt, verdichtetes Bauen auf. Das vor kurzem revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz, welches auch von der Emmer Stimmbürgerschaft mit 69 Prozent Ja-Stimmen gutgeheissen wurde, verpflichtet zum Stopp der Zersiedelung und zur Verdichtung nach innen. Die Nutzungsänderung auf der Herdswand ist die konsequente Umsetzung des Volkswillens. Die Herdswand ist geradezu prädestiniert für eine künftige Wohnnutzung. Einkaufen, Schulen, Naherholung, Verkehrsanbindungen - alles ist in 300 Metern Distanz.

Mit der Realisierung des Projektes werden bestehende Bauzonen intensiver genutzt. Die Siedlungsentwicklung wird nicht gestoppt, sondern in das bestehende Zentrum von Emmen verlagert. Durch verdichtetes Bauen kann die Infrastruktur (ÖV, Leitungen, Schulinfrastruktur) besser ausgelastet werden. Somit kann die Bevölkerung effizienter versorgt werden, was die Kosten senkt. Der Verkauf schützt auch das Kulturland, denn bestehende Siedlungsflächen werden intensiver genutzt. Mit der geplanten Verdichtung wird ein massgebender Beitrag zum Erhalt von anderen Grün- und Erholungsflächen geleistet und damit verfügen auch künftige Generationen über nahe gelegene Erholungs- und Freizeiträume.

c) Wohnen im Alter

In Emmen besteht ein genügendes Angebot an Alterswohnungen sowie an Wohnungen mit Dienstleistungen. Die bereits bestehenden Alterswohnungen im Ghürschweg, beim Betagtenzentrum Alp, auf der Herdswand und neu im Emmenfeld decken nach Erhebungen den Bedarf in der Gemeinde in genügendem Masse ab. Dazu kommt, dass neu auch an der Gerliswilstrasse private Investoren Alterswohnungen und Pflegeplätze anbieten werden. Es besteht kein Bedarf, auf der Liegenschaft Herdswand weitere Alterswohnungen zu erstellen. Es ist aber nicht zu verkennen, dass die angebotene Wohnungsstruktur im Projekt „Neuschwand“, die Lage und Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und zu ärztlicher Versorgung auch von älteren Personen genutzt werden wird.

d) Park

Das Projekt Neuschwand beinhaltet eine umfassende Grünzone. Der Charakter der Überbauung lässt den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern einen genügenden Freiraum. Direkt anschliessend an das Quartier Herdschwand findet sich das wohl grösste zusammenhängende Sport- und Freizeitgebiet im Zentrum von Emmen. Die Laufdistanz zu diesen Anlagen ist unter zwei Minuten. Auch in der Viscosistadt wird ein Park geplant und weitere Erholungsgebiete (z.B. Emmer Schachen, Riffigwald etc.) sind nah gelegen. Ein Bedarf für einen weiteren Park ist aus Sicht der Gemeinde daher nicht ausgewiesen.

e) Studentisches Wohnen

Im Projekt „Neuschwand“ werden Eigentums- und Mietwohnungen realisiert. Für studentisches Wohnen ist vor allem günstiger Wohnraum gesucht. Es ist nicht ausgeschlossen, dass im Projekt „Neuschwand“ im vorderen, urbanen, Teil das studentische Wohnen realisiert wird. Im dahinter liegenden ruhigen Gebiet sind grössere Wohnungen geplant, die eher nicht dem studentischen Wohnen dienen.

f) Genossenschaftlicher Wohnungsbau

Emmen verfügt einen stark ausgebauten und den Bedarf deckenden, genossenschaftlichen Wohnungsbau. In allen Stärke- und Schwächenanalysen zu Emmen ist immer unbestritten festgestellt worden, dass ein Ausbau des mittleren und gehobenen Wohnsegmentes anzustreben ist.

g) Zwischennutzung

Die Liegenschaft Herdschwand wurde bis anhin von der Betagtenzentren Emmen AG für die Betreuung und Pflege von älteren Mitmenschen genutzt. Die Gemeinde beabsichtigt, das Pflegenzenrum Herdschwand von Oktober 2015 bis April 2017 dem Verein Gesellschaft Altersheim Unterlöchli (Verein Unterlöchli) ebenfalls zur Nutzung als Pflege- und Betreuungseinrichtung zu überlassen. Die Gesellschaft wird in diesem Zeitraum das Pflegeheim Unterlöchli sanieren und ausbauen. Der Gemeinderat Emmen hat der Zwischennutzung durch die Gesellschaft Unterlöchli an seiner Sitzung vom 15. Oktober 2014 grundsätzlich zugestimmt. Mit einem festgelegten Nutzungsentgelt über die ganze Dauer soll der Tatsache Rechnung getragen werden, dass die Gesellschaft Unterlöchli die Anlage für einen sehr kurzen Zeitraum übernimmt und diese für seinen Platzbedarf ausserdem überdimensioniert ist. Gleichzeitig soll im Preis auch berücksichtigt werden, dass an der Anlage diverse altersbedingte Mängel bestehen oder noch auftreten können und solche Mängel während der Nutzungsdauer nicht durch die Eigentümerin der Anlage behoben werden. Ausserdem trägt die Gesellschaft Unterlöchli sämtliche Unterhaltskosten im Zusammenhang mit der Anlage und verpflichtet sich zur Übernahme aller bestehenden Verpflichtungen, insbesondere allfälliger Wartungs-, Versicherungs-, Lieferanten oder Abonnementsverträge, etc. Der definitive Nutzungsvertrag kann erst dann abgeschlossen werden, wenn die Stimmbürgerschaft den Vorvertrag zum Verkauf des Grundstückes Nr. 255, Grundbuch Emmen, genehmigt hat.

h) Spycher

Der auf dem Grundstück bestehende Spycher bleibt erhalten. Die Gemeinde wird mit dem Investor und Eigentümer klären, ob der Spycher auf dem heutigen Grundstück weiter genutzt oder auf ein anderes Grundstück auf Kosten des Investors verschoben wird.

9. Verkauf versus Baurecht

Der Gemeinderat hat für die weitere Nutzung der von der BZE AG nicht mehr benötigten Liegenschaft Oberhofstrasse 23/25 verschiedene Optionen geprüft. Bereits vorstehend ist dargestellt worden, dass eine Nutzung als Asylzentrum und als Pension nicht in Betracht gezogen wurde. Der Gemeinderat hat auch zwischen einem Verkauf und der weiteren Gewährung eines Baurechtes entschieden. Der Hauptvorteil des Baurechtes liegt für den Grundeigentümer darin, dass er über den Baurechtsvertrag Einfluss auf die Bautätigkeit und die Gebäudenutzung nehmen kann. Mit entsprechenden Vertragsklauseln kann beispielsweise eine bestimmte Nutzung untersagt oder eine andere zur Pflicht gemacht werden. Missachtet der Baurechtsnehmer diese Einschränkung, kann dies als Vertragsverletzung definiert werden, welche den vorzeitigen Heimfall auslösen könnte. Das Baurecht hat für den Grundeigentümer aber auch Nachteile. Er haftet weiterhin für Schäden, die vom Grundstück ausgehen und nicht dem Baurecht zuzuordnen sind, wie zum Beispiel Altlasten. Er trägt ein gewisses Risiko für das wirtschaftliche Scheitern des Baurechtsnehmers, vor allem wenn in diesem Zeitpunkt auf dem Grundstück ein halb fertiges Gebäude steht. Auch sind Baurechtsverträge bei Banken und Investoren nicht beliebt, weil die zeitliche Begrenzung zur schnelleren Amortisation zwingt und vertragliche Nutzungseinschränkungen die Veräusserbarkeit belasten. Gegen Ende der Baurechtsdauer besteht die Gefahr, dass der Unterhalt auf ein Minimum reduziert wird. Finanziell sind die Unterschiede zwischen Baurecht und Verkauf nicht so gross. Was die Gemeinde als Baurechtszinsen einnimmt, gibt sie als Schuldzinsen für Darlehen, die sie bei einem Verkauf reduzieren könnte, wieder aus. Auch der Baurechtsnehmer macht sich diese Überlegungen. Ist der Baurechtszins tiefer als die Kapitalverzinsung, ist das Baurecht für ihn vorteilhafter, wobei er auch in Rechnung stellen muss, dass ein Baurecht schwieriger zu veräussern ist als ein Grundstück. Investoren wie Pensionskassen, Grossinvestoren und Immobilienfonds legen das Geld tendenziell lieber in Liegenschaften auf eigenem Land an, als dass sie sich mit einem Baurechtsvertrag binden. Das Argument, dass sie für den Landkauf kein Kapital einsetzen müssen, sticht bei ihnen nicht. Der Gemeinderat wird bei der baulichen Entwicklung von Grundstücken die Möglichkeit eines Baurechtes immer im Auge behalten. Untenstehend eine Auflistung der Vor- und Nachteile des Baurechtes.

Vorteile	Nachteile
Aus der Sicht des Baurechtsbelasteten (Gemeinde Emmen)	
<ul style="list-style-type: none"> • Möglichkeit der Einflussnahme (z.B. Vertragsdauer, eventuell Nutzung, Baurechtszinsgestaltung) • Jährlich wiederkehrende Baurechtszinseinnahmen, welche der laufenden Rechnung gutgeschrieben werden • Konjunkturelle Anpassung der Einnahmen durch Landwertanpassung, z.B. alle 10 Jahre an die Teuerung • Gesetzliches Vorkaufsrecht • Einflussnahme bei der Bemessung des Landwertes (eventuell reduzierte Landwerte für Wohnbauförderung) • Kann nach Ablauf des Baurechtes wieder über das Areal verfügen 	<ul style="list-style-type: none"> • Kapital bleibt im Grundstück gebunden / Finanzierung von Investitionen durch den Verkauf des Grundstückes ist nicht möglich • Baurechtsverträge sind sehr schwerfällige Vertragswerke mit beschränkten Anpassungsmöglichkeiten (Landwert alle 10 Jahre) während einer Baurechtsdauer von 30 bis 99 Jahren • Risiko Eingang Baurechtszins / Solvenz des Baurechtsberechtigten muss permanent überwacht werden • Risiko von Altlasten beim Heimfall verursacht durch den Baurechtsberechtigten / Risiko einer Bauruine bei der Bauphase oder dem Heimfall • Grosser Verwaltungsaufwand

Aus der Sicht des Baurechtsberechtigten	
<ul style="list-style-type: none"> • Günstiger Anfangszins bei reduziertem Landwert • Beschränkter Kapitaleinsatz / Keine Kapitalbeschaffung für das Grundstück • Gesetzliches Vorkaufsrecht 	<ul style="list-style-type: none"> • Steigender Baurechtszins infolge Teuerungsanpassung • Zurückhaltende Finanzierung der Banken • Erschwerte Verkäuflichkeit • Amortisation notwendig (Heimfallsregelung)

10. Ablehnung des Vorvertrages

Bei einer Ablehnung des Vertrages kann das Projekt ‚Neuschwand‘ nicht weiter geplant und umgesetzt werden. Entscheidend ist aber dabei, dass die finanziellen Auswirkungen auf die BZE AG und die Gemeinde Emmen nicht unbedeutend sind. Die BZE AG muss gemäss Gesetz und Vertrag von der Gemeinde für die Rückgabe des Baurechtes im Umfang von CHF 5.8 Millionen entschädigt werden. Diese Entschädigung benötigt die BZE AG für die Finanzierung der eigenen Investitionen. Darüber hinaus kann auch der finanzielle Effekt auf die Gemeinde nicht realisiert werden. Notwendige Mittel für andere Investitionen und die Entlastung der Gemeindefinanzen treten nicht ein.

Die beabsichtigte Zwischennutzung schafft die Möglichkeit, die Planung für eine andere Verwendung anzugehen. Dennoch müssten nach der Zwischennutzung die Gebäude zu Lasten der Rechnung der Gemeinde Emmen abgerissen werden. Die Ausschreibung müsste von vorne beginnen, nachdem in einer grossangelegten Evaluation festgestellt werden müsste, zu welchem Zweck das Gebiet Herdschwand genutzt werden sollte.

11. Antrag

Gestützt auf den vorliegenden Bericht unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgenden Antrag:

1. Genehmigung des Vorvertrages zum Abschluss eines Kaufvertrages des Grundstückes Nr. 255, Grundbuch Emmen, mit einem Basis-Verkaufspreis von **CHF 18'102'230.--** (achtzehn Millionen einhundertzweitausendzweihundertdreissig Schweizer Franken).
2. Auftrag und Vollmachterteilung an den Gemeinderat den Hauptvertrag abzuschliessen, sobald die dazu notwendigen Voraussetzungen gemäss Vorvertrag erfüllt sind.
3. Dieser Beschluss unterliegt dem obligatorischen Referendum.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 19. November 2014

Für den Gemeinderat

Rolf Born
Gemeindepräsident

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber

Beilagen

- Öffentliche Urkunde über den Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages vom 17.11.2014
- Entscheidungsgremium Projekt Herdschwand

Beilage 2:

ENTSCHEIDUNGS-GREMIUM PROJEKT HERDSCHWAND EGPB

Mitglieder

An der Sitzung vom 18. September 2013 hat der Gemeinderat Emmen die folgenden Personen ins Entscheidungsgremium Projekt Herdschwand EGPB berufen:

Mitglieder stimmberechtigt

Ernst Widmer Welcome Immobilien AG | Vorsitz
Rolf Born Gemeindepräsident | Vertreter Grundstückeigentümerin
Urs Dickerhof Gemeinderat Emmen | Vertreter Grundstückeigentümerin
Josef Schmidli Gemeinderat Emmen | Direktor Bau und Umwelt Emmen
Richard Kolly Betagtenzentren Emmen AG | Vertreter Baurechtsnehmerin
Nadja Rohrer Betagtenzentren Emmen AG | Vertreterin Baurechtsnehmerin
Hans Gantenbein Leiter Departement Bau und Umwelt Emmen
Iwan Bühler dipl. Architekt ETH | Luzern

Mitglieder nicht stimmberechtigt

Mirco Derrer Raumplaner Gemeinde Emmen
Richard Wüest Welcome Immobilien AG
Edgar J. Bühlmann Welcome Immobilien AG