



28/12 Bericht und Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat



betreffend Abschluss eines Vorvertrages zum Abschluss eines Kaufvertrages mit der Betagtenzentren Emmen AG im Gebiet Emmenfeld

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Einleitung

Das 1976 erstellte Betagtenzentrum „Herdschwand“ ist sanierungsbedürftig. Die Gemeinde Emmen und die Betagtenzentren Emmen AG (BZE AG) sind in Absprache zum Schluss gekommen, dass auf eine Sanierung Herdschwand verzichtet wird. Anstelle des Betagtenzentrums Herdschwand soll ein Neubau am Standort „Emmenfeld“ realisiert werden.

Das neue Betagtenzentrum soll im Vergleich zur heutigen Herdschwand leicht vergrössert werden, auf 162 Betten (aktuell 156). Es sind vier Doppelstationen à je 18 Betten sowie eine Dementenstation mit zwei Gruppen à 9 Betten vorgesehen. Alle Stationen sollen für eine umfassende Pflege (multifunktionale Pflege) ausgestattet werden. In Zukunft sollen die Bewohner vom Eintritt bis zum Austritt in ihren Zimmern verbleiben können - eine Ausnahme bilden diejenigen Bewohner, welche an Demenz erkranken.

Grundsätzlich sollen nur Einzelzimmer realisiert werden, für Ehepaare und Spezialfälle sollen einzelne Zimmer mit Verbindungstüren eine gewisse flexible Nutzung als Zweizimmer-Einheiten ermöglichen. Die Zimmer sollen inklusive Nasszelle 27 m² Nettogröße aufweisen, welche rollstuhlgängig sein und über eine Dusche verfügen müssen. Bei den Zimmern sind keine Balkone vorgesehen - jedoch französische Fenster (Fenster bis am Boden, mit Geländer).

Das Gebäude muss der Lärmsituation des nahegelegenen Flugplatzes Rechnung tragen. Energietechnisch ist auch deshalb ein Minergiegebäude anzustreben, welches dank der kontrollierten Lüftung auch betreffend der Lärmsituation grosse Vorteile bringt.

Ein besonderes Augenmerk ist dem Aspekt der Wohnlichkeit und des Innenausbaus zu schenken. Es ist alles daran zu setzen, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner „zu Hause“ fühlen und keine Spitalatmosphäre mit sterilen langen Korridoren entsteht.

Neben dem Neubau des Betagtenzentrums sollen rund 50 Einheiten „Betreutes Wohnen“ durch einen Investor realisiert werden. Diese Alterswohnungen, deren Bewohnerinnen und Bewohner zahlreiche Dienstleistungen vom Betagtenzentrum beziehen können, sollen die heutigen „Altersheimplätze“ weitgehend ersetzen. In diesem Baubereich werden auch die Büros für die Geschäftsleitung der BZE AG untergebracht werden. Zusätzlich sind dort eine geriatrische Arztpraxis, Physiotherapieräume und eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Mit diesen Voraussetzungen wurde die Evaluation vom Verwaltungsrat der Betagtenzentren Emmen AG in Auftrag gegeben. 2010 wurden diverse Abklärungen über die Grundstückfläche, Bruttogeschossfläche, Grundstückqualität (Topografie, gute Anbindung an ÖV, Hochwassersicherheit etc.) und bei den in Frage kommenden Grundstücken Gespräche mit Grundeigentümern geführt. Es standen schlussendlich zwei Standorte für einen Neubau im Vordergrund. Die Feldbreite (Mooshüslistrasse) oder das Emmenfeld (Kirchfeldstrasse).

Die Vor- und Nachteile wurden einander gegenüber gestellt.

Fakten Feldbreite:	Fakten Emmenfeld:
<ul style="list-style-type: none"> • Grundeigentümer: Alfred-Schindler-Fonds • Genehmigter Bebauungsplan • Änderung Bebauungsplan notwendig (Einwohnerrat mit fakultativem Referendum) • 4 Wohngeschosse • Nutzfläche 11'500 m² • Pro m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) ca. CHF 670.00 (plus Umgebung + CHF 100.00), entspricht ca. CHF 500.00/m² GF + Umgebung. • Zwingende Baulinien • Gemeinsame Umgebung 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundeigentümer: Einwohnergemeinde • Emmen • Zone für öffentliche Zwecke (jedoch Sportnutzung), keine Ausnützungsziffer • Zonenplanänderung notwendig (Einwohnerrat mit fakultativem Referendum) • Geschosszahl wie benötigt • Grundstückfläche 21'500 m² • Pro m² Grundstückfläche (GF) max. CHF 400.00.
Vorteile:	Vorteile:
<ul style="list-style-type: none"> • Zentrale Lage • Neues Quartier mitgestalten • 600 neue Wohnungen • Interessant für betreutes Wohnen • Synergien für KITA, Restaurant, etc. • Einkaufsmöglichkeiten für Mitarbeitende 	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Lage • Erweiterungs-Potential für die Zukunft • Preiswerteres Grundstück • Betreutes Wohnen realisierbar • Hohe Flexibilität bei Realisierung • Geringere Baukosten • Nähe Kirche/Friedhof
Nachteile:	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan (viele problematische Vorschriften) • Grundstückpreis • Mitbeteiligung an «Quartierkosten» • «Ghetto»-Gefahr • Nicht erweiterbar • Hohe Baukosten • Strassenlärm • 10 Jahre Baulärm 	<ul style="list-style-type: none"> • Am Rand eines Quartiers • Weniger zentral als Feldbreite • Mögliche Umfahrung Emmen Dorf • Fluglärm • Weniger Synergien mit Quartier (z.B. KITA, Quartierrestaurant) • Investition in Umgebung

Fazit: Der Standort Emmenfeld (Kirchfeldstrasse) überzeugt, weil:

- Eine hohe Flexibilität bei der Realisierung möglich ist;
- Das Grundstück preiswerter ist (ca. CHF 2,4 Mio.);
- Geringere Baukosten zu erwarten sind (z.B. nicht alle Parkplätze zwingend in der Tiefgarage);
- Die Realisierung unabhängig von anderen Partnern möglich ist (nur Partnerschaft mit Investor „betreutes Wohnen“);
- Ein Erweiterungs-Potential für die Zukunft denkbar ist (ca. 7'000 m², Sicherung mind. durch Vorkaufsrecht).

Der Verwaltungsrat der BZE AG hat sich für den Standort Emmenfeld (Kirchfeldstrasse) entschieden und den Auftrag erteilt, mit der Gemeinde Emmen Vertragsverhandlung betreffend Erwerb des Grundstücks 393, Grundbuch Emmen, aufzunehmen.

Geschichte „Chilefeld“/„Emmenfeld“/Grundhof

Aufgrund des im Buch „Chronik der Höfe“ bezeichneten Geländes ist es sehr schwer den geschichtlichen Hintergrund dieser Parzelle resp. Dieses Gebiets eindeutig festzulegen. Einerseits sagt das Chilefeld eindeutig aus, dass dies ein Kirchenpfund war und andererseits ist angrenzend auch noch ein Sigristenpfund. Wie der Pfarrer hatte auch der Sigrist Anrecht auf genau geregelte Abgaben und die Einkünfte aus einer Pfrundliegenschaft. Der erste erwähnte Sigrist in Emmen war bis 1683 Kaspar Steiner (am Galgen hingerichtet). Ab Mitte des 19. Jahrhunderts wurden verschiedene Landabtauschgeschäfte getätigt. Im Jahr 1958 wurde der Kooperationsnutzen gestrichen und der Kirchengemeinde übertragen.

Kirchfeld

Der Hof Kirchfeld wurde erst 1900 erstellt. Eduard Schuhmacher-Schmidlin trennte das Kirchfeld vom unteren Grundhof ab und baute Haus und Scheune. Durch verschiedene Verkäufe ging das Kirchfeld „Haus“ mit Scheune an die Einwohnergemeinde Emmen. Der Landwirtschaftsbetrieb erlosch. Das Land wurde 1948/1949 für die Erweiterung der Schulanlagen Emmen-Dorf gebraucht.

Grundhof

1679 wurde der obere Grundhof das erste Mal in einer zuverlässigen Urkunde erwähnt. Dazumal verkaufte der Ludi zum Büell unter Beistand des Bannermeisters Mattmann an Melchior Gürber, Weibel zu Rottetschwil das Gut. 1790 ging nach verschiedenen Verkäufen das Gut an Heinrich Schmid über. Es folgten diverse Übergaben und Verkäufe innerhalb der Dynastie Schmid. 1977 erstellt Karl Schmid auf der nordwestlichen Seite der Seetalstrasse ein neues Wohnhaus mit Ökonomiegebäude, womit die Gebäulichkeiten der Liegenschaft nicht mehr durch eine belebte Verkehrsachse getrennt sind.

2. Ausschreibung / Interessenmeldung

Das Angebot wurde nicht öffentlich ausgeschrieben, da es sich beim Anbieter um eine zu 100 Prozent im Besitz der Gemeinde befindende AG handelt. Wichtige Eckwerte - wie der Grundstückspreis - konnten aus den Gründungsakten der Aktiengesellschaft entnommen werden, welche vom Souverän an der Urne genehmigt wurden.

3. Abschluss eines Vorvertrages zum Abschluss eines Kaufvertrages

Bauvorhaben der Käuferschaft

3.1 Die wichtigsten Punkte des Kaufvorvertrages / der öffentlichen Urkunde (Artikel gemäss Vorvertrag)

II. Ausgangslage

1. Grundstück Nr. 393 / GB Emmen

Der Verwaltungsrat der Betagtenzentren Emmen AG hat beschlossen, von der Einwohnergemeinde Emmen das Grundstück Nr.393 / GB Emmen (Kirchfeld) zu erwerben, um darauf ein geriatrisches Zentrum zu erstellen.

Der Baurechtsvertrag mit der Einwohnergemeinde Emmen betreffend Herdschwand, Grundstück 255 / GB Emmen, soll aufgelöst und das Geriatriezentrum Herdschwand in die neue Überbauung Kirchfeld verlagert werden.

2. Grundstück Nr. 392 / GB Emmen

2.1

Die Betagtenzentren Emmen AG ihrerseits, wird nach Unterzeichnung des vorliegenden Vorvertrages eine Grundstudie für die Umzonung erarbeiten lassen und organisiert für das Grundstück Nr. 392 und das Grundstück Nr. 393 / GB Emmen einen Studienauftrag.

Das Grundstück Nr. 392 / GB Emmen soll von einem Investor gekauft und in Zusammenarbeit mit der Betagtenzentren Emmen AG überbaut und als Dienstleistungszentrum „Betreutes Wohnen“ betrieben werden d.h. die Betagtenzentren Emmen AG wird bezüglich der auf Grundstück Nr. 392 / GB Emmen geplanten Überbauung einen Dienstleistungsvertrag im Bereich „Betreutes Wohnen“ abschliessen.

2.2

Die Grundstücke Nrn. 392 und 393 / GB Emmen liegen in der Zone für öffentliche Zwecke. Das Grundstück Nr. 392 / GB Emmen soll in die Wohnzone bzw. Spezialzone für Betreutes Wohnen und betreffend Grundstück Nr. 393 / GB Emmen, soll eine Nutzungsänderung, bisher Sport und Freizeit, neu in die Spezialzone für Betreutes Wohnen und Alters- und Pflegeheimbauten vorgenommen werden.

2.3

Es wird angestrebt, ein Baugesuch für die Überbauung beider Grundstücke einzureichen, um die Synergien (Erschliessung, Parkplätze, Freizeiträume) optimal ausnützen zu können.

III. Vorvertragsbestimmungen

1. Handänderung

Im Hinblick auf den später abzuschliessenden definitiven Kaufvertrag einigen sich die Parteien wie folgt:

1.1 Kaufsfläche

Die Einwohnergemeinde Emmen verpflichtet sich, das Grundstück Nr. 393 / GB Emmen, umfassend eine Fläche von 12'966 m² der Betagtenzentren Emmen AG zu den in Ziff. IV. 1. ff genannten Bestimmungen zu verkaufen. Letztere verpflichtet sich, das Grundstück zu kaufen.

1.2 Belastungsverbot

Die Verkäuferin verpflichtet sich, während der Dauer des Vorvertrages auf dem Kaufsobjekt keinerlei Dienstbarkeiten und Grundlasten ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung der Käuferin zu begründen und im Grundbuch eintragen zu lassen.

2. Abschluss des definitiven Kaufvertrages

Die Einwohnergemeinde Emmen verkauft das Grundstück Nr. 393 / GB Emmen an die Betagtenzentren Emmen AG innert 30 Tagen nach rechtskräftiger Erteilung der Baubewilligung betreffend der Grundstücke Nrn. 392 und 393 / GB Emmen.

3. Kosten

Die Vertrags- und Beurkundungskosten dieses Vorvertrages werden von den Parteien je zur Hälfte getragen. Der Vorvertrag wird nicht beim Grundbuch angemeldet.

IV. Kaufvertragsbestimmungen

3. Kaufpreis

Der Kaufpreis für das 12'966 m² umfassende Grundstück Nr. 393 / GB Emmen beträgt pro m² CHF 350.00, somit gesamthaft CHF 4'538'100.00 (in Worten: vier Millionen fünfhundertachtunddreissigtausendeinhundert Franken).

8.2

Das Grundstück Nr. 393 / GB Emmen ist randerschlossen, d.h. sämtliche Leitungen wie Kanalisation, Wasser, Telefon, Daten, Strom u.a. sind bis an das Grundstück geführt und es kann an sie direkt angeschlossen werden.

8.3

Der auf Grundstück Nr. 393 / GB Emmen stehende Bau des Jugendtreffpunktes wird zu Lasten der Einwohnergemeinde Emmen per Nutzen- und Schadenübergang auf ein anderes Grundstück verlegt.

8.4

Die Verkäuferin sorgt dafür, dass auf der Kirchfeldstrasse Emmen im Bereich des Kaufsobjektes eine Fahrbahnhaltestelle für den Busbetrieb errichtet wird.

8.5

Die Parteien haben Kenntnis von der Möglichkeit, mit dem Eigentümer des Nachbargrundstückes Nr. 391 / GB Emmen, Herr Schmid Karl, Seetalstrasse 79, 6032 Emmen, für die Arrondierung der Grundstücke, einen flächengleichen Landabtausch vorzunehmen. Beide Parteien unterstützen dieses Vorhaben. Dieser Landabtausch liegt in der Kompetenz des Gemeinderates.

8.6

Das Grundstück Nr. 393 / GB Emmen wird in die viergeschossige Wohnzone eingezont.

Es besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Es dürfen maximal vier Geschosse erstellt werden. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, hingegen darf das Dach als Dachgarten genutzt und ein Dienstleistungsraum, nicht aber ein Wohnraum erstellt werden.

8.7

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass das geplante Bauvorhaben wahrscheinlich in die Grundwasserzone S3 der neuen Grundwasserfassung „Chilefeld“ zu stehen kommt. Nach Mitteilung des Gemeinderates vom 11. Februar 2011 ist die definitive Schutzzone noch nicht festgelegt. Die Käuferin nimmt zur Kenntnis, dass geringfügige Auflagen aufgrund dieser Schutzzone in der Baubewilligung festgelegt werden können (z.B. keine Retentionsbecken).

Aufgrund der Höhe des Grundwasserspiegels rät die Einwohnergemeinde Emmen davon ab, ein zweites UG zu erstellen.

8.8

Es besteht ein Vorprojekt für die Umfahrung Emmen-Dorf. Es wurden verschiedene Varianten geprüft und eine Variante im Detail ausgearbeitet. In dieser durchschneidet der Strassenverlauf das Grundstück Nr. 393 / GB Emmen mit einer zweispurigen Strasse und einem Kreisell. Der Gemeinderat hält aber im erwähnten Schreiben fest, dass es durchaus möglich sei, die Strassenführung Richtung Nordwesten an den Rand des Grundstückes Nr. 393 / GB Emmen zu legen. Sobald die Lage der Schutzzone ermittelt sei, können entschieden werden, ob die Umfahrungsstrasse zwischen die Schutzzone und das Grundstück Nr. 393 / GB Emmen gelegt werden kann. Hilfreich könne es sein, wenn das Grundstück Nr. 393 / GB Emmen an seiner nordwestlichen Seite nicht bis an den Rand beansprucht werde.

Mit Schreiben vom 21. April 2011 teilte der Gemeinderat in dieser Angelegenheit mit, dass mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ein Grundwasserpumpwerkstandort festgelegt wird, der ausserhalb des Baubereiches auf Grundstück Nr. 393 / GB Emmen und somit das Grundstück ausserhalb der Schutzzonen S2 und S3 zu liegen kommt. Der Gemeinderat weist im erwähnten Schreiben aber daraufhin, dass die endgültige Schutzzonenausdehnung vom kantonalen Amt für Umweltschutz (uwe) genehmigt werden muss. Der Gemeinderat geht davon aus, dass das uwe der notwendigen Umzonung zustimmen wird, wenn ein endgültiger Entscheid betreffend Schutzzone für das geplante Grundwasserpumpwerk Kirchfeld vorliegt.

13. Zustimmung Einwohnerrat

Im Vorvertrag vom 22. Juli 2011 wurde festgehalten, dass der definitive Kaufvertrag vom Einwohnerrat Emmen bewilligt werden muss.

Die in der Zwischenzeit getätigten rechtlichen Abklärungen haben jedoch ergeben, dass der Kaufvorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages bereits vom Einwohnerrat genehmigt werden muss. Dabei hat der Einwohnerrat gleichzeitig dem Gemeinderat den Auftrag und die Vollmacht zu erteilen, den Hauptvertrag (Kaufvertrag) abzuschliessen, wenn die gemäss Vorvertrag nötigen Bedingungen erfüllt sind.

Damit ist sichergestellt, dass der Einwohnerrat das Grundstücksgeschäft bewilligt und der Einwohnerrat nicht zwei Mal dasselbe Geschäft behandeln muss.

Das gleiche Vorgehen wird beim Geschäft mit der Suva gewählt. Dort wird dem Einwohnerrat ebenfalls der Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages zur Genehmigung vorgelegt mit dem gleichzeitigen Auftrag und der gleichzeitigen Erteilung der Vollmacht an den Gemeinderat, den Hauptvertrag nach Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen direkt durch den Gemeinderat abzuschliessen.

4. Buchgewinn

Bei einem Buchwert CHF 1'143'710.00 verbleibt nach Abzug aller Verkaufskosten und Gebühren (Notar, Grundbuch) ein Buchgewinn von rund CHF 3'300'000.00.

5. Zuständigkeit

Vorliegend wird eine Grundstücksveräusserung im Wert von CHF 4'538'100.00 vorgenommen.

Somit fällt das vorliegende Geschäft in die Zuständigkeit des Einwohnerrates.

6. Antrag

Der Gemeinderat beantragt aufgrund des vorliegenden Berichts Folgendes:

1. Genehmigung des Vorvertrages zum Abschluss eines Kaufvertrages zwischen der Einwohnergemeinde Emmen und der Betagtenzentren Emmen AG vom 22. Juli 2011 betreffend das Grundstück Nr. 393, Grundbuch Emmen.
2. Auftrag und Vollmachterteilung an den Gemeinderat den Hauptvertrag mit der Betagtenzentren Emmen AG abzuschliessen, sobald die dazu notwendigen Voraussetzungen gemäss Vorvertrag vom 22. Juli 2011 erfüllt sind
3. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug des Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 13. Juni 2012

Für den Gemeinderat

Dr. Thomas Willi
Gemeindepräsident

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber

Beilage:

- Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages