



27/12 Bericht und Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat



betreffend Abschluss eines Vorvertrages zum Abschluss eines Kaufvertrages mit der Suva 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 Betagtenzentrum 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.

Gleichzeitig soll neben dem neuen Betagtenzentrum „Emmenfeld“ ein weiteres Projekt „Betreutes Wohnen“ realisiert werden. Diesbezüglich ist ein Grundstück in der Grösse von ca. 74 a vorgesehen. Der Neubau soll auf den gemeindeeigenen Parzellen 392 und 393 erstellt werden. Für das Projekt „Betreutes Wohnen“ und um die Parzelle 392 optimal nutzen zu können, wurde mit dem Besitzer der angrenzenden Parzelle 391, Herr Karl Schmid, ein Vorvertrag zum Abschluss eines Tauschvertrages abgeschlossen. So konnte die planerische Gestaltung offen angegangen werden.

Für das Projekt „Betreutes Wohnen“ wurde ein geeigneter Investor gesucht. Das Angebot wurde nicht öffentlich ausgeschrieben und im Bieterverfahren durchgeführt. Die eingereichten Angebote wurden gegenüber den Mitbietern vertraulich behandelt. Die Vergabe erfolgt schlussendlich auf Antrag der BZE AG und des Gemeinderates Emmen durch den Einwohnerrat Emmen mit der Genehmigung des vorliegenden Kaufvertrages.

Die Unterzeichnung des definitiven Kaufvertrages erfolgt erst nach rechtskräftiger Umzonung und rechtskräftiger Baubewilligung. Das Risiko der Projektentwicklung für den Teil „Betreutes Wohnen“ trägt der Investor vollumfänglich selber.

Nachdem in einer ersten Phase Gespräche mit zahlreichen potentiellen Investoren erfolgt waren, haben sowohl der Gemeinderat wie auch der Verwaltungsrat der BZE AG positiv zur Kenntnis genommen, dass von den beiden übrig gebliebenen Anbietern ein abschliessendes Angebot eingeholt werden soll. Für beide Anbieter wurde eine identische Verkaufsdokumentation erstellt. Beide Anbieter wussten nicht Bescheid, wie viele Angebote eingeholt wurden und wer die möglichen übrigen Anbieter waren. Beide Anbieter reichten je ein Angebot fristgerecht ein. Mit beiden Anbietern wurden offene Gespräche geführt und die Angebote wurden von beiden Anbietern bereinigt und ergänzt.

Beide Angebote wurden geprüft und haben den in den Verkaufsunterlagen erwähnten Bedingungen vollumfänglich entsprochen. Auf Grund dieser Ausgangslage waren ausser dem Preis keine weiteren Faktoren zu berücksichtigen, da beide Partner als mögliche Wunschpartner bezeichnet werden konnten.

Die Geschäftsleitung der BZE AG hat dem Verwaltungsrat der BZE AG und dem Gemeinderat von Emmen empfohlen, sich für den Partner Suva zu entscheiden. Der Verwaltungsrat der BZE AG und der Gemeinderat haben dem Antrag zugestimmt.

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 Kirchenpfrund war und andererseits ist angrenzend auch noch ein Sigristenpfrund. 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 Kirchgemeinde 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 Schulanlage 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 erstellte 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 und im Bieterverfahren angeboten. Aufgrund der damit zusammenhängenden Erstellung von Wohnungen für betreutes Wohnen kamen nur Interessenten in Frage, die bereits Erfahrung in diesem Bereich haben.

Bauvorhaben der Käuferschaft

Die Planung für ein neues Betagtenzentrum sieht ergänzend vor, dass separate Gebäude mit 50 - 55 Wohnungen (2 ½-, 3 ½-Zi.-Whg., max. 2 4 ½-Zi.-Whg.) für betreutes Wohnen im Alter, erstellt werden.

3. Abschluss eines Vorvertrages zum Abschluss eines Kaufvertrages

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

III Vorvertragsbestimmungen

Art. 2. Kaufsfläche

Die Einwohnergemeinde Emmen verpflichtet sich, das Grundstück Nr. 392 / GB Emmen, nach erfolgter Mutation mit einer Fläche von 5'750 m² der Suva zu verkaufen. Die Suva verpflichtet sich zum Kauf dieser Fläche.

Der Preis pro m² Nettowohnfläche beträgt CHF 712.70. Es wird auf die abschliessende Offerte der Suva vom 9. September 2011 verwiesen, in welcher sie von einer Nettowohnfläche von 4'490 m² ausgeht (Beilage 4). In der Zwischenzeit gehen die Parteien von einer Nettowohnfläche von 4'252,5 m² (Ergebnis Studienauftrag) aus, was einen Kaufpreis von CHF 3'030'757.00 ergibt. Die Nettowohnfläche wird gemäss SIA 416 inkl. Spitzräume, Aufenthaltsräume und Gemeinschaftsbad berechnet. Die übrigen Flächen wie Treppenhäuser, Untergeschosse mit Nebenräumen sowie 25 Einstellplätze etc. werden in der Berechnung des Kaufpreises nicht berücksichtigt. Die definitive Fläche und somit der Kaufpreis ergeben sich aus der Nettowohnfläche gemäss späterem rechtskräftig bewilligtem Bauprojekt.

Art. 3. Abschluss des definitiven Kaufvertrages

Die Einwohnergemeinde Emmen verpflichtet sich, mit der Suva nach rechtskräftiger Umzonung und innert 30 Tagen nach rechtskräftiger Erteilung der Baubewilligung betreffend der Grundstücke Nrn. 392 und 393 / GB Emmen den definitiven Kaufvertrag für das Grundstück Nr. 392 / GB Emmen abzuschliessen.

5. Planungs- und andere Kosten

Die Kosten für die Planung der Umzonung werden ab dem Stichtag 1. Februar 2012 von den Parteien im Verhältnis zu den zu erstellenden Geschossflächen ermittelt und getragen.

Die Erstellungskosten des Verbindungskorridors zwischen dem Betagtenzentrum und den Wohnbauten gehen z.L. der Suva.

6. Dienstleistungen und Dienstbarkeiten

6.1 Die Suva hat Kenntnis vom Entwurf des Dienstleistungsvertrages.

Die Suva sowie die Betagtenzentren Emmen AG verpflichten sich, zu gegebener Zeit einen entsprechenden Vertrag zu unterzeichnen, so dass sichergestellt ist, dass den Mieterinnen und Mietern, der auf dem Kaufsobjekt zu erstellenden Wohnungen, ein breites Angebot an Dienstleistungen seitens der Betagtenzentren Emmen AG zur Verfügung steht und andererseits, diese Dienstleistungen von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Betagtenzentren Emmen AG optimal erbracht werden können.

6.2 Die Vertragsparteien verpflichten sich, sich gegenseitig die für die Bewirtschaftung notwendigen Grunddienstbarkeiten einzuräumen und im Grundbuch eintragen zu lassen.

7. Kosten

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

Die Einräumung des Vorkaufs- und Kaufsrechtes erfolgt erst im definitiven Kaufvertrag.

IV. Kaufvertragsbestimmungen

1. Eigentumsübertragung

Die Urkundsparteien verpflichten sich, den späteren definitiven Kaufvertrag wie folgt abzuschliessen:

2. Übergang von Nutzen und Schaden

Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt auf den Zeitpunkt der öffentlichen Beurkundung des definitiven Kaufvertrages. Die öffentliche Beurkundung des Kaufvertrages bzw. die Eigentumsübertragung erfolgt nach rechtskräftiger Erteilung der Baubewilligung, nach erfolgter Umzonung, dem positiven Entscheid des Einwohnerrates und der seitens der öffentlichen Hand zu berücksichtigenden Fristen.

3. Kaufpreis

Der Kaufpreis für das 57 a 50 m² umfassende Grundstück Nr. 392 / GB Emmen beträgt CHF 712.50 je m² Nettowohnfläche, ausgewiesen in der rechtskräftigen Baubewilligung. Der Kaufpreis beträgt nach aktueller Berechnung CHF 3'030'757.00 für 4252,5 Nettowohnfläche.

4. Vorkaufs- und Kaufsrecht

Der Betagtenzentren Emmen AG wird zu Lasten des Grundstückes Nr. 392 / GB Emmen ein Vorkaufsrecht sowie ein Kaufsrecht eingeräumt.

Die Bedingungen hiezu sind die Folgenden:

4.1 Vorkaufsrecht

Die Eigentümerin des Grundstückes Nr. 392 / GB Emmen räumt der Betagtenzentren Emmen AG am Grundstück Nr. 392 / GB Emmen ein Vorkaufsrecht ein. Dieses Recht ist im Grundbuch auf Grundstück Nr. 392 / GB Emmen auf die Dauer von 25 Jahren vorzumerken (Art. 216a OR). Die Parteien verpflichten sich, vor Ablauf dieser Vormerkungsfrist mitzuwirken, dass das Vorkaufsrecht auf eine weitere Dauer von wiederum 25 Jahren im Grundbuch vorgemerkt wird.

4.2 Kaufsrecht

Die Betagtenzentren Emmen AG ist berechtigt, das Grundstück Nr. 392 / GB Emmen zu kaufen, wenn die Suva sich trotz schriftlicher Aufforderung nicht an der gemeinsamen Planung beteiligt, d.h. den Planungsauftrag nicht mitunterzeichnet oder mit der Überbauung des Grundstückes Nr. 392 / GB Emmen nicht innert 6 Monaten seit Rechtskraft der Baubewilligung betreffend der Grundstücke Nrn. 392 und 393 / GB Emmen beginnt. Das Kaufsrecht kann ab 6 Monaten seit Rechtskraft der Baubewilligung während 5 Jahren ausgeübt werden.

Das Kaufsrecht wird für die Dauer von 5 Jahren mit Wirkung ab Unterzeichnung des definitiven Kaufvertrages mit der Einwohnergemeinde Emmen vorgemerkt. Das Kaufsrecht ist abtretbar an einen von der Betagtenzentren Emmen AG bezeichneten Investoren. Während der Dauer des Kaufsrechtsvertrages können die Kaufsrechte bei einem vertragswidrigen Verhalten der Suva gemäss Absatz 1, Ziffer 4.2, jederzeit ausgeübt werden. Die Ausübung erfolgt mit einer schriftlichen und eingeschriebenen Erklärung der Kaufsrechtsnehmerin an die Kaufsrechtsgeberin unter Beilage eines Ausweises eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens einer schweizerischen Bank.

6. Sicherstellung

Die Käuferin übergibt der Verkäuferin bei der Unterzeichnung des definitiven Kaufvertrages ein unwiderrufliches und vorbehaltloses Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank, wonach die termingerechte Bezahlung gemäss der vorgenannten Ziff IV. 3. und 5. vertragsgemäss erfolgt.

10. Zustimmung Einwohnerrat

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass dieser Vorvertrag vom Einwohnerrat bewilligt werden muss. Die Behandlung dieses Geschäftes ist für den Frühling 2012 vorgesehen. Fehlt eine solche Zustimmung, kann der definitive Kaufvertrag nicht abgeschlossen werden bzw. fällt ersatzlos dahin. Die bis dahin im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstandenen Kosten gehen zu Lasten der Einwohnergemeinde Emmen. Jede Vertragspartei trägt - abgesehen von ausdrücklichen Regelungen - ihre eigenen bisher entstandenen Kosten selbst.

4. Buchgewinn

Bei einem Buchwert CHF 9'000.00 verbleibt nach Abzug aller Verkaufskosten und Gebühren (Notar, Grundbuch) ein Buchgewinn von rund CHF 3'030'757.00.

5. Zuständigkeit

Vorliegend wird eine Grundstücksveräußerung im Wert von CHF 3'030'757.00 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 Suva vom 28. März 2012 betreffend das Grundstück Nr. 392, Grundbuch Emmen.
2. Auftrag und Vollmachterteilung an den Gemeinderat den Hauptvertrag mit der Suva abzuschliessen, sobald die dazu notwendigen Voraussetzungen gemäss Vorvertrag vom 28. März 2012 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 mit Beilagen