

Details zu den Traktanden

Traktandum 1

Ermächtigung des Gemeinderates zum Abschluss eines Baurechtsvertrages im Projekt „Seepark – Wohnen im Alter“ unter Vorbehalt eines von den Stimmberechtigten genehmigten Bauprojektes

Ausgangslage

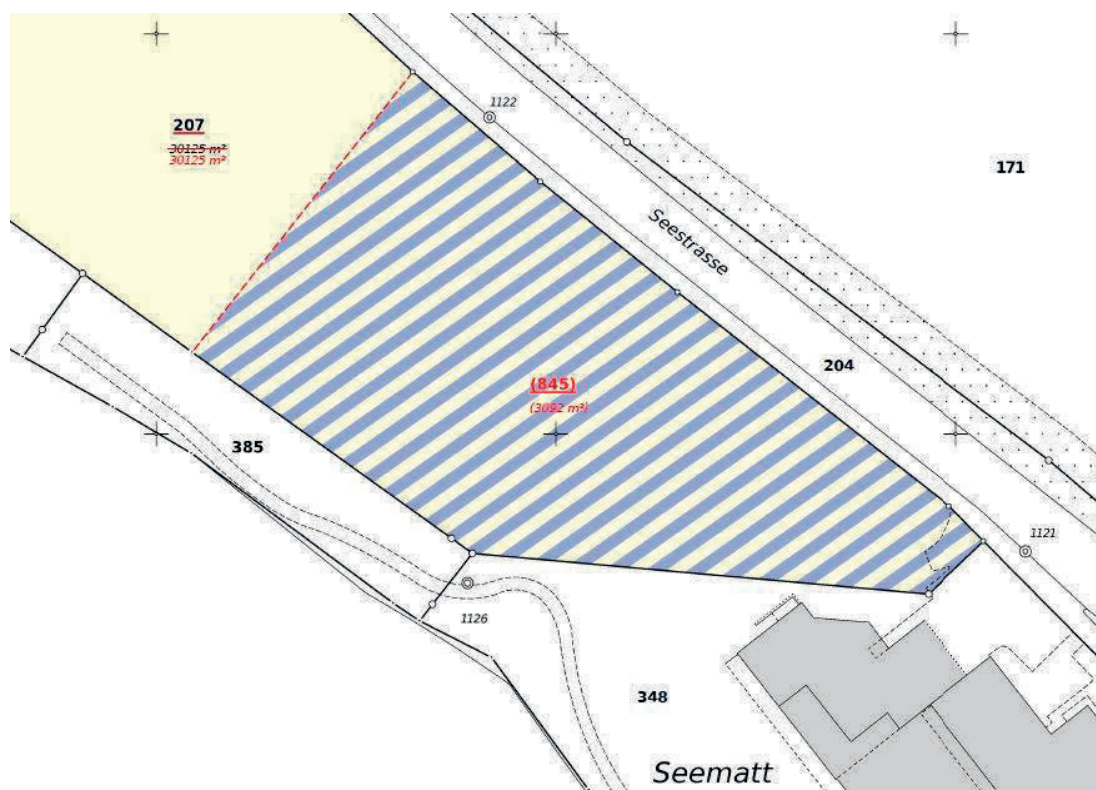
Im Rahmen der Alterspolitik beabsichtigt die Gemeinde seit Jahren angrenzend an das Ferien- und Erholungshaus Seematt den Bau von Seniorenwohnungen. Die demografische Entwicklung der Gemeinde zeigt mittel- bis langfristig einen stark wachsenden Bedarf an Wohnungen für Senioren und Seniorinnen mit entsprechenden Dienstleistungsangeboten vor Ort.

Zu diesem Zwecke wurde anlässlich der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2002 angrenzend an das Ferien- und Erholungshaus Seematt auf Grundstück Nr. 207 eine Fläche von rund 3'000 Quadratmeter in die öffentliche Zone eingezont. Im Anhang I des neu revidierten Bau- und Zonenreglementes ist diese öffentliche Zone wie folgt definiert:
Parzelle Nr. 207 (Teil), Seematt: Wohnen im Alter

In der Folge wurden mit dem Eigentümer des Grundstückes Nr. 207 Verhandlungen über den Erwerb dieser Fläche in der öffentlichen Zone geführt. Diese konnten nun mit Unterzeichnung eines Vorvertrages zum Abschluss eines Vertrages über die Begründung von selbständigem und dauerndem Baurecht abgeschlossen werden. Der Abschluss des Hauptvertrages soll durch den Gemeinderat gemäss Ermächtigungsantrag direkt im Anschluss an ein von den Stimmberechtigten genehmigtes Bauprojekt erfolgen.

Fläche des Baurechtes

Im Hinblick auf den Abschluss des Vorvertrages wurde beim Grundbuchgeometer Kost + Partner AG, Sursee, ein entsprechender Mutationsplan veranlasst. Der anschliessend aufgeführte Plan Nr. 433, datiert 18. September 2017, weist unter dem Baurechtsgrundstück Nr. 845 eine Fläche von 3'092 m² aus.



Inhalt des Baurechtes

Der Vorvertrag zum Abschluss eines Baurechtvertrages enthält folgende Bestimmungen:

- Selbständiges und dauerndes Baurecht Nr. 845 mit einer Fläche von 3'092 m².
- Recht zur Erstellung einer Wohnsiedlung für Senioren und Seniorinnen.
- Das Baurecht wird für die gesetzlich maximal mögliche Dauer von 99 Jahren vereinbart.
- Nutzen und Schaden gehen mit dem Tag der Beurkundung des Hauptvertrages über.
- Der jährliche Baurechtszins beträgt CHF 60'000, zahlbar in monatlichen Raten von CHF 5'000.
- Als Grundlage für die Berechnung der Teuerung (Indexierung) dient der durchschnittliche jährliche Brutto-Mietertrag der Liegenschaft auf dem Baurechtsgrundstück.
- Als zusätzliche einmalige Entschädigung erhält der Baurechtsgeber das landwirtschaftliche Grundstück Nr. 668, Spiessmoos, der Gemeinde mit einer Fläche von 16'391 m² zum Werte von CHF 98'346 als Realersatz. Nach Eintragung der Handänderung im Grundbuch leistet die Gemeinde eine pauschale Zahlung von CHF 10'000.
- Bei einem ordentlichen oder einem ausserordentlichen Heimfall ist eine Entschädigung in der Höhe des Verkehrswertes der Gebäude und Anlagen zum dannzumaligen Zeitpunkt zu bezahlen.
- Die Baurechtsnehmerin kann einer allfälligen Bauträgerschaft ein Unterbaurecht einräumen.
- Die Gemeinde erklärt ausdrücklich, dass die mit dem Baurecht belastete Fläche langfristig als Standort für Seniorenwohnungen genutzt wird. Insbesondere erklärt die Gemeinde mit dem Projekt keinerlei Absichten spekulativer Art zu verfolgen.
- Der Verkauf von Eigentumswohnungen ist ausdrücklich untersagt.
- Es wird das Vorkaufsrecht eingeräumt.
- Die Gemeinde ist grundsätzlich an einem Erwerb der baurechtsbelasteten Fläche interessiert. Sie erklärt sich bereit, auf erstes Ersuchen des Baurechtsgebers in entsprechende Verhandlungen einzutreten.
- Die Kosten des Vorvertrages wie auch des Hauptvertrages sowie anfallende Handänderungssteuern gehen zu Lasten der Gemeinde.
- Sofern nicht spätestens innert drei Jahren, seit Unterzeichnung des Vorvertrages, ein von den Stimmberechtigten der Gemeinde genehmigtes Bauprojekt vorliegt, fällt der Vorvertrag dahin.

Realisierung und Finanzierung

Der Gemeinderat beabsichtigt, das Bauprojekt durch die Gemeinde zu realisieren und die Wohnungen vorab an Senioren und Seniorinnen unserer Gemeinde zu vermieten. Der Gemeinderat ist überzeugt, ein für die Gemeinde ein interessantes und wirtschaftlich tragbares Projekt ausarbeiten zu können. Die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens an und für sich wird zurzeit durch Fachleute berechnet und die Ergebnisse werden anlässlich der Gemeindeversammlung eröffnet. Für das Bauprojekt wird die Aufnahme von Fremdkapital erforderlich sein.

Der jährliche Baurechtszins von CHF 60'000 entspricht für 99 Jahre mit Zins und Zinseszins unter Annahme eines langfristigen Zinssatzes von 3 % einem Barwert von CHF 1'923'000 und somit rund CHF 622 pro Quadratmeter. Das Gutachten der sitrag Verwaltungs AG Rothenburg, über die Bedingungen des Baurechtsvertrages kommt zum Schluss, dass die getroffenen Annahmen, für den Landwert CHF 800 und bei Einräumung eines Baurechtes CHF 600 pro Quadratmeter einzurechnen, vertretbar sind. Der Abschlag vom Marktpreis ist bei der Baurechtseinräumung marktüblich und wird in der Lehre damit begründet, dass der Eigentümer für die Dauer der Rechtseinräumung einen Nutzungsverzicht eingeht, aber Eigentümer bleibt und nach Ablauf des Vertrages wieder über das Grundstück verfügen kann.

Geplantes Vorgehen

- Ermächtigung des Gemeinderates zum Abschluss eines Baurechtsvertrages gemäss nachstehendem Antrag.
- Durchführung eines Architektur-Wettbewerbes.
- Ausarbeitung eines konkreten Bauprojektes unter Berücksichtigung der einschlägigen Standards bezüglich „Wohnen im Alter“.
- Öffentliche Auflage des Bauprojektes mit Einholen der rechtskräftigen Baubewilligung.
- Abschluss einer Leistungsvereinbarung mit dem Ferien- und Erholungshaus Seematt.
- Genehmigung des Bauprojektes durch die Stimmberechtigten mit Erteilung der Kredit- und Ausgabenbewilligung.
- Abschluss des Hauptvertrages über die Begründung von selbständigem und dauerndem Baurecht durch den Gemeinderat gestützt auf die Ermächtigung.
- Umsetzung des Bauvorhabens.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit diesem Bauvorhaben an bester Lage am See sowie in direkter Nachbarschaft zur Seematt (Gastronomie, Mahlzeitendienst, Inhouse Spitex, usw.) in der Nähe des Dorfsentrums und mit Anschluss an den Öffentlichen Verkehr einem langfristigen und wichtigen Bedürfnis unserer Senioren und Seniorinnen entsprechen zu können.

Der Stiftungsrat des angrenzenden Ferien- und Erholungshauses Seematt (Danner Stiftung) unterstützt das Vorhaben der Gemeinde und ist bereit, den späteren Mietern ihre Dienstleistungen anzubieten und betriebliche Synergien zu ermöglichen.

Die Controlling-Kommission teilt die Meinung des Gemeinderates und erachtet das geplante Vorgehen als sinnvoll. Sie empfiehlt den Stimmberechtigten, den Gemeinderat zu ermächtigen, den Baurechtsvertrag im Projekt „Seepark – Wohnen im Alter“ unter Vorbehalt eines von den Stimmberechtigten genehmigten Bauprojektes abzuschliessen.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat ist zu ermächtigen, den Baurechtsvertrag im Projekt „Seepark – Wohnen im Alter“ unter Vorbehalt eines von den Stimmberechtigten genehmigten Bauprojektes abzuschliessen.