

## Botschaft zur Urnenabstimmung vom 25. November 2018

### Sonderkredit Wohnüberbauung «Spillmatte»

**Bewilligung eines Sonderkredites von 17.096 Millionen Franken für den Kauf des Grundstückes Nr. 847 und Realisierung der geplanten Wohnüberbauung Spillmatte mit Ermächtigung des Gemeinderates, die 18 Wohneinheiten, die 3 Hobbyräume und die 30 Autoeinstellplätze gestützt auf die Vergaberichtlinien zu den Selbstkosten zu veräussern.**

#### Ausgangslage

Dank der schönen Wohnlage am Sempachersee und dementsprechend grosser Nachfrage nach Bauland beschäftigt sich die Gemeinde Eich bei jeder Revision der Ortsplanung mit der Frage nach bezahlbarem Wohnraum. Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision kam der Vorschlag zur Prüfung, das Gebiet des Autobahntunnels zu überbauen. Dies gestützt auf das neue Raumplanungsgesetz mit der Zielsetzung der inneren Verdichtung sowie mangels Alternativen.



Im Hinblick auf die Umzonung wurde mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft, vertreten durch das Bundesamt für Strassen (ASTRA), am 17. November 2016 eine Erklärung unterzeichnet. Sie beinhaltet die Absicht, die Überbauung durch die Gemeinde Eich zu planen sowie unter Ausschluss von Spekulation und ohne Gewinn im Sinne der gemeindlichen Vergaberichtlinien zu veräussern. Diese Richtlinien wurden von der Gemeindeversammlung im Jahre 1991 im Zusammenhang mit dem damaligen Projekt «Halde» erlassen.

#### Umzonung und Parzellierung

An der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2016 wurde eine Fläche von 3'395 m<sup>2</sup> umgezont und gestützt auf eine Einsprache festgelegt, dass der höchste Punkt der Dachkonstruktion maximal 5.00 Meter über das jeweilige Niveau der Buchmattstrasse hinausragen darf, wobei die Höhe von 545 Meter über Meer nicht überschritten werden dürfen. Die Umzonung ist zwischenzeitlich in Rechtskraft erwachsen. Mit Mutationsplan Nr. 437 vom 15. März 2018 wurde die Fläche von 3'395 m<sup>2</sup> von der Autobahn-Stammparzelle Nr. 677 als Grundstück Nr. 847, Spillmatte, abparzelliert.

#### Projektwettbewerb

In einem Wettbewerb hat eine unab-

hängige Fachjury vier Planungsentwürfe anonym bewertet und die Idee des Büros dolmus Architekten GmbH, Luzern, zum besten Projekt gewählt. Der Vorschlag überzeugt durch eine konsequente Baustruktur, durch gute Grundrisse und eine hohe Wirtschaftlichkeit. Aufgrund der Anzahl Wohnungen (18 Einheiten) ist das erklärte Ziel, Wohneigentum unter einer Million Franken anbieten zu können, realistisch. Als Richtgrösse für eine 4.5-Zimmer-Wohnung wurden im Wettbewerb 105 – 110 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche definiert. Die vier Entwürfe und insbesondere das Siegerprojekt wurden an der Gemeindeversammlung vom 29. November 2017 vorgestellt.

#### Rechtliche Grundlagen

Abklärungen haben ergeben, dass das Vorhaben, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, im weitesten Sinne im öffentlichen Interesse liegt. Demzufolge würde auch die Realisierung durch ein privates Unternehmen dem öffentlichem Beschaffungsrecht unterstehen. Das Vorgehen, das Projekt seitens der Gemeinde zu planen und unter Auflagen einer Generalunternehmung zur Ausführung inkl. Finanzierung und Verkauf zu übergeben, musste daher überdacht werden. Der Gemeinderat sieht nun vor, das Bauprojekt durch die Gemeinde zu realisieren und die Wohnungen direkt an die Berechtigten zu

verkaufen oder im Einzelfall zu vermieten (Miete/Kauf). Damit können auch die Auflagen (Vor- und Rückkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde) in den einzelnen Kaufverträgen vereinbart werden.

Dieses Vorgehen bedingt, dass nicht nur der Erwerb des Baulandes der Beschlussfassung durch die Bürgerschaft unterliegt, sondern auch die Finanzierung des Bauprojektes, obwohl für die Gemeinde am Ende des Projektes keinerlei Kosten verbleiben werden (Zwischenfinanzierung). Aufgrund der Höhe dieser Beträge unterliegen der Landerwerb und der Baukredit gestützt auf die Bestimmungen der Gemeindeordnung einer Urnenabstimmung.

#### Vorprojekt

Das Siegerprojekt wurde durch das Architekturbüro dolmus Architekten GmbH, Luzern, weiterentwickelt. Als beratender Architekt begleitet Josef Zangger, Sempach, im Auftrag der Gemeinde das Projekt. Er hat bereits als Mitglied der Fachjury mitgewirkt.

Das Vorprojekt wurde an der Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2018 vorgestellt. Es sieht gegenüber den Vorgaben im Wettbewerb um einiges grössere Nettowohnflächen vor. Die Erschliessung der Autoeinstellhalle ist direkt ab der Eichhofstrasse möglich.

Der Zugang zu den Wohnungen und die Besucherparkplätze sind ab der Buchmattstrasse geplant. Aufgrund der Nähe zur Autobahn ist im Rahmen des Bauprojekts einem genügenden Lärmschutz besondere Beachtung zu schenken. Für die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes und des Bauprojektes hat die Versammlung ohne Diskussion und einstimmig einen Planungskredit von CHF 720'000 bewilligt (siehe Botschaft Rechnung 2017, Traktandum 6, Seiten 29 – 32).

### Gestaltungsplan

Im Bau- und Zonenreglement wurde die projektierte Fläche der Wohnzone E zugewiesen und bestimmt, dass der Gemeinderat die Überbauungsziffer, die Gebäudelänge, die talseitige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe im Gestaltungsplan festlegt. Neben dem eigentlichen Bericht vom 16. Juli 2018 beinhaltet die Planung ein Richtprojekt Architektur mit Beschrieb und Sonderbauvorschriften. Die Erarbeitung des Gestaltungsplanes wurde ergänzend durch die Hansueli Remund Raumplanung GmbH, Luzern, fachlich begleitet.

Im Lärmschutznachweis der Sinus AG, Sempach Station, vom 11. Mai 2018, wird festgehalten, dass mit der geplanten Lärmschutzmassnahme (Verlängerung der Westfassade bis vorderkant Balkon beim Haus F) bei allen Fenstern von lärmempfindlich genutzten Räumen der massgebende Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe (ES) II eingehalten werden kann. Die Anforderungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutzverordnung sind erfüllt.

### Bauprojekt

Parallel zum Gestaltungsplan wurde

das Bauprojekt erarbeitet. Der schmale langgezogene Baukörper fügt sich gut in die Parzellenform ein, umfasst drei Sechsfamilienhäuser und ist in horizontaler wie auch in vertikaler Richtung versetzt. Dadurch wirkt das Gebäude kleinteilig und gliedert sich gut in die Topografie ein. Ab der Buchmattstrasse erscheint das Volumen eingeschossig, vom See her dreigeschossig (Garten-, Mittel- und Erdgeschoss). Die Südfassade wird in Holz verkleidet und die Balkone werden als Holzbau realisiert. Drei Haupteingänge ab der Buchmattstrasse erschliessen je sechs Wohnungen. Die insgesamt 18 Wohnungen setzen sich aus

- drei 3.5-Zimmer-Wohnungen,
- neun 4.5-Zimmer-Wohnungen und
- sechs 5.5-Zimmer-Wohnungen zusammen. Für weitere Details wird auf den Abschnitt «Verkauf» verwiesen.

Auf dem Flachdach sind auf den Häusern B, D und F Photovoltaikanlagen vorgesehen. Im Untergeschoss sind die Autoeinstellhalle, die Nebenräume und der Luftschutzkeller angeordnet. Das Bauprojekt ist aufgeschaltet unter [www.eich.ch/spillmatte](http://www.eich.ch/spillmatte).

Der Gestaltungsplan und das Bauprojekt wurden vom 6. bis 27. August 2018 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der gesetzlichen Frist ist eine Einsprache eingegangen, welche zwischenzeitlich gestützt auf zwei Präzisierungen im Gestaltungsplan zurückgezogen wurde.

### Landkauf

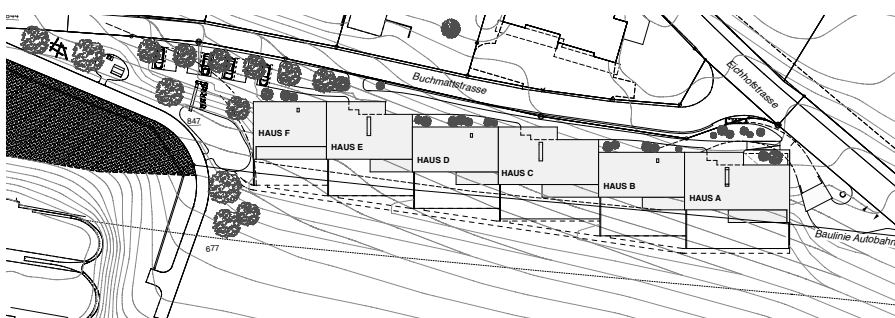
Damit eine realistische Bautiefe entsteht, muss das geplante Gebäude auf die Baulinie der Autobahn A2, Grundstück Nr. 677, gestellt werden können.

Die Schweizerische Eidgenossenschaft, vertreten durch das Bundesamt für Strassen (ASTRA), räumt zu Gunsten des neuen Grundstückes Nr. 847 auf der gesamten Länge der gemeinsamen Grenze (Baulinie) ein Grenzbaurecht für Hochbauten mit einer Höhe von maximal 545 Metern über Meer ein. Für die dem Gebäude vorgelagerten Gartenanlagen wird ein Nutzungsrecht vereinbart. Durch den Bestand und den Betrieb der Gartenanlagen darf die Infrastruktur und der Betrieb der Nationalstrasse nicht beeinträchtigt respektive behindert oder gar gefährdet werden. Bei baulichen Veränderungen auf Grundstück Nr. 677, insbesondere im Zusammenhang mit Unterhalts-, Um- und/oder Ausbauprojekten der Nationalstrasse, ist die Fläche so zur Verfügung zu stellen, wie diese übernommen worden ist. Allfällige durch die Gemeinde oder deren Rechtsnachfolger erstellte Bauten und Anlagen sind demzufolge auf deren Kosten zurückzubauen. Der Kaufvertrag ist unter [www.eich.ch/spillmatte](http://www.eich.ch/spillmatte) aufgeschaltet.

Unter diesen Bedingungen wurde ein Kaufpreis von CHF 800 pro Quadratmeter ausgehandelt, zahlbar innert 30 Tagen nach Eintragung des Kaufvertrages im Tagebuch des Grundbuchamtes Luzern West. Mit einer Fläche von 3'395 m<sup>2</sup> ergibt dies einen Kaufpreis von CHF 2'716'000 für das Grundstück Nr. 847. Im Kaufvertrag verpflichtet sich die Gemeinde, die Überbauung dem Kaufzweck (preisgünstiger Wohnraum) entsprechend in eigener Regie zu planen und unter Ausschluss einer Spekulation und ohne Gewinn gestützt auf Richtlinien der Gemeinde zu veräussern.

### Gesamtkosten

Gestützt auf den Kaufvertrag und die Planungsgrundlagen wurde ein Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 10 % der Baukosten erstellt, datiert 31. August 2018. Darin sind sämtliche Kosten des Projektwettbewerbes, des Landerwerbes, der Planung, des Baues, der Finanzierung und des Verkaufes sowie die internen Projekt- und Verwaltungskosten eingerechnet. Die Kosten setzen sich gemäss nachfolgender Tabelle zusammen:



Situationsplan mit Baukörper und Baulinie

BKP/Kostenart	Anteil in %	Betrag
0 Grundstück (inkl. Vertragskosten)	15.20 %	CHF 2'729'000
1 Vorbereitungsarbeiten	6.90 %	CHF 1'243'000
2 Gebäude	70.50 %	CHF 12'656'000
4 Umgebung	3.60 %	CHF 639'000
5 Baunebenkosten und Übergangskonten	3.70 %	CHF 665'000
9 Ausstattung	0.10 %	CHF 8'000
<b>Gesamtkosten</b>	<b>100.00 %</b>	<b>CHF 17'940'000</b>

Trotz intensiven Bemühungen konnte der Kostenvoranschlag des Bauprojektes (17.94 Mio.) gegenüber der Kostenschätzung des Vorprojektes (17.80 Mio.) nicht reduziert werden. Mehrkosten gegenüber dem Wettbewerbsprojekt ergeben sich insbesondere durch die grösseren Nettowohnflächen pro Wohnung (höhere Ausbaukosten), eine grössere Baugrube (Aushub ca. 11'000 m<sup>3</sup>) mit Hangsicherung (Rühlwand) und eine notwendige Stützmauer entlang der Buchmattstrasse. Das ASTRA verlangt zudem eine spezielle Überwachung des Hanges während der gesamten Bauphase. Aufgrund detaillierter Abklärungen im Zusammenhang mit dem Lärmschutz sowie dem erarbeiteten Lärmschutzgutachten, werden sämtliche Wohnungen mit einer kontrollierten Lüftung ausgestattet. Zudem war die vorgesehene Photovoltaikanlage nicht eingeplant.

Den Mehrkosten stehen aber auch klare Mehrleistungen in Form von grosszügigen Wohn- und Nebenräumen sowie eine bessere Wohnqualität gegenüber. Zudem bleiben die Ergebnisse der öffentlichen Ausschreibungen der grössten Arbeitsgattungen (Baumeister, etc.) abzuwarten.

#### Sonderkredit

Die Kosten des Projektwettbewerbes von CHF 124'000 sind in der Verwaltungsrechnung für das Jahr 2017 bewilligt und abgerechnet worden. Der Planungskredit von CHF 720'000 wurde anlässlich der Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2018 einstimmig bewilligt. Demzufolge berechnet sich der zu bewilligende Sonderkredit wie folgt:

Gesamtkosten	CHF 17'940'000
Wettbewerbskosten (Kreditierung 2017)	CHF -124'000
Planungskosten (Kreditierung 2018)	CHF -720'000
<b>Zu genehmigender Sonderkredit</b>	<b>CHF 17'096'000</b>

#### Verkauf

Dem Zweck entsprechend sollen die 18 Wohneinheiten, die 3 Hobbyräume und die 30 Autoeinstellplätze zu den Selbstkosten der Gemeinde veräussert werden. Als Basis für die Vergabe gelten sinngemäss die von der Gemeindeversammlung am 11. Dezember 1991 beschlossenen Richtlinien, insbesondere Artikel 3, wie folgt:

*Die nachfolgend aufgeführten Kriterien haben den Grundsätzen zu entsprechen und dürfen in keinem Fall zugunsten abweichender Interessen ausgelegt werden:*

- Jetzige, ehemalige oder zukünftige Einwohner (= Prioritätenfolge) ohne eigenen Grundbesitz in der Wohnzone von Eich, die ein spezielles und achtbares Interesse am Wohnsitz Eich ausweisen können.*
- Kein ungenutzter Grundbesitz in der Wohnzone von Eich innerhalb der Familie.*
- Erwerb für nachweislich langfristigen Eigenbedarf.*
- Geregelte persönliche Verhältnisse.*
- Leumundszeugnis ohne Vorbehalte.*
- Aktuelle Kaufbereitschaft und finanzielle Liquidität.*
- Vorzugsweise Familien mit Kindern.*
- Kein Ausbau für eigentliche Gewerbe Zwecke.*

Sofern mehrere Interessenten für die gleiche Wohnung in Konkurrenz stehen sollten, wird als zusätzliches Kriterium die Wohnsitzdauer in Eich berücksichtigt. Über die Vergabe entscheidet der Gemeinderat abschliessend.

Zwecks Verhinderung von Spekulation wird in den Verkaufsverträgen auf die

Dauer von 15 Jahren ein limitiertes Vor- und Rückkaufsrecht zugunsten der Gemeinde vereinbart.

Für den Fall, dass nicht genügend Kaufinteressenten die Vergaberichtlinien erfüllen, behält sich der Gemeinderat vor, einen Teil der Wohnungen vorerst zu vermieten und erst zu einem späteren Zeitpunkt gemäss den Vergaberichtlinien zu veräussern.

Alle bei der Gemeinde gemeldeten Interessenten haben im Oktober 2018 eine Verkaufsdokumentation (Wohnungsspiegel, Baubeschrieb, Grundrisse) und einen allgemeinen Fragebogen erhalten, worin ihre Voraussetzungen und ihr Kaufinteresse geklärt werden. Ziel ist, bis zum geplanten Baubeginn im Sommer 2019 mindestens die Hälfte der Wohnungen mittels Verträgen zu verkaufen und so das Bauvorhaben mitzufinanzieren. Auch diese Dokumente sind auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet.

Die nachfolgend aufgeführten Verkaufspreise basieren auf dem Kostenvoranschlag vom 31. August 2018 (+/- 10 %) und sind provisorisch. Nachdem der Verkauf zu den Selbstkosten erfolgen soll, werden die definitiven Verkaufspreise erst vor Baubeginn festgelegt, wenn die Ergebnisse der öffentlichen Ausschreibung der grössten Arbeitsgattungen vorliegen.

Wohnung	prov. Verkaufspreis
3.5 Zi. / 117.6 m <sup>2</sup>	CHF 790'000
3.5 Zi. / 117.6 m <sup>2</sup>	CHF 810'000
3.5 Zi. / 118.5 m <sup>2</sup>	CHF 850'000
4.5 Zi. / 127.6 m <sup>2</sup>	CHF 810'000
4.5 Zi. / 127.6 m <sup>2</sup>	CHF 850'000
4.5 Zi. / 128.8 m <sup>2</sup>	CHF 870'000
4.5 Zi. / 140.0 m <sup>2</sup>	CHF 890'000
4.5 Zi. / 139.7 m <sup>2</sup>	CHF 910'000
4.5 Zi. / 140.0 m <sup>2</sup>	CHF 930'000
4.5 Zi. / 139.7 m <sup>2</sup>	CHF 960'000
4.5 Zi. / 141.8 m <sup>2</sup>	CHF 960'000
4.5 Zi. / 141.1 m <sup>2</sup>	CHF 980'000
5.5 Zi. / 151.1 m <sup>2</sup>	CHF 970'000
5.5 Zi. / 154.6 m <sup>2</sup>	CHF 990'000
5.5 Zi. / 151.1 m <sup>2</sup>	CHF 1'030'000
5.5 Zi. / 152.6 m <sup>2</sup>	CHF 1'050'000
5.5 Zi. / 154.6 m <sup>2</sup>	CHF 1'050'000
5.5 Zi. / 154.6 m <sup>2</sup>	CHF 1'060'000
Hobbyraum (3 Stk.)	CHF 28'000
Autoeinstellplatz (30 Stk.)	CHF 38'000

