



 **Gemeinde Root**

URNENABSTIMMUNG

Sonntag, 10. Dezember 2017

**Kauf von vier Grundstücken an der
Bahnhofstrasse**

Öffentliche Information zu dieser Urnenabstimmung:
anlässlich der Gemeindeversammlung vom 28. November 2017,
19.30 Uhr

ABSTIMMUNGSVORLAGEN

Am **Sonntag, 10. Dezember 2017**, findet in der Gemeinde Root die kommunale Volksabstimmung im Urnenverfahren statt. Zur Abstimmung unterbreitet wird:

Zustimmung zum Kauf der Grundstücke Nrn. 16, 17, 106 und 789, GB Root, zum Preis von CHF 3'000'000.00

Urnenzeiten

Sonntag, 10. Dezember 2017, 10.00 bis 11.00 Uhr, im Gemeindehaus Root

KAUF VON VIER GRUNDSTÜCKEN AN DER BAHNHOFSTRASSE

FÜR EILIGE LESERINNEN UND LESER

Der Gemeinderat möchte aus strategischen Überlegungen vier Grundstücke an der Bahnhofstrasse zum Preis von CHF 3'000.000.00 erwerben. Die Grundstücke befinden sich im Dienstleistungszentrum von Root. Im Bereich dieser Grundstücke besteht ein grosses Entwicklungspotenzial. Ohne die Sicherstellung der Grundstücke in Form eines Erwerbs durch die Gemeinde besteht die Gefahr, dass die Grundstücke einzeln veräussert und von den neuen Eigentümern für unerwünschte Zecke verwendet werden. Die bauliche Entwicklung dieses Dienstleistungszentrums sowie die weitere Gestaltung des Dorfbildes würden dadurch verhindert oder um Jahrzehnte verzögert.

STRATEGISCHE ZIELSETZUNG DER GEMEINDE ROOT

Der dienstleistungsorientierte Ortskern von Root befindet sich an der Bahnhofstrasse Nord. Dieses Gebiet soll aufgrund der kommunalen und regionalen Siedlungsstrategie als Dienstleistungszentrum und Subzentrum der Region Rontal / LuzernOst gestärkt und ausgebaut werden. Ziel ist eine qualitativ hochstehende Überbauung, welche sich optimal in das Dorfbild eingliedert und einen Bezug zur umliegenden Dorfkernstruktur nimmt. Dabei werden die Stärkung der Bahnhofstrasse Nord als Einkaufs- und Dienstleistungsschwerpunkt sowie die Schaffung von attraktivem Wohnraum im Zentrum angestrebt. Ziel ist es, in das Dienstleistungszentrum einen Dorfplatz als öffentlichen Begegnungsraum zu integrieren.

GESTALTUNG DES DORFBILDES

Das Dorf- und Erscheinungsbild von Root hat sich in den letzten Jahren positiv verändert. Seit längerer Zeit setzt sich der Gemeinderat mit verschiedenen Massnahmen dafür ein. Der Kanton Luzern konnte nach intensiven Verhandlungen dazu gebracht werden, die Kantonsstrasse zu sanieren. Parallel dazu wurden ein Farbkonzept und ein Plakatierungskonzept in Kraft gesetzt sowie die Qualitätsansprüche bei Neu- und Umbauten erhöht. Grössere Bauvorhaben werden durch den Gemeinderat, die Kommission Raumordnung / Umwelt / Verkehr (RAUV), das Bauamt sowie externe Fachplaner eng begleitet. Verschiedene alte Liegenschaften wurden saniert oder abgebrochen. Aktuelle Beispiele sind die Neuüberbauung auf dem Macchi-Areal und die neue Coop-Tankstelle, welche den bisherigen Occasionsautohandel abgelöst hat. Beim D4 Business Village kann demnächst mit dem „Kopfbau“ Square One begonnen werden. Somit gehört auch diese Baugrube bald der Vergangenheit an. In diesem Fall wurde der Bebau-

ungsplan D4 den aktuellen Marktbedürfnissen angepasst, so dass der für die Bauauslösung erforderliche Vermietungsstand erreicht werden konnte. Im historischen Dorfteil an der Luzernerstrasse konnte im Bereich Dorfheim / Rössli in enger Zusammenarbeit mit Eigentümern, Investoren, Planern und der Gemeindebehörde ein attraktives Wohnquartier geschaffen werden. Zum Abschluss dieses Projektes kann Ende 2018 das historische Restaurant Rössli wieder eröffnet werden.

Dieselben Absichten und die Fortsetzung dieser Strategie verfolgt der Gemeinderat an der Bahnhofstrasse.

AUSZUG AUS DER AKTUELLEN STRATEGIE DER GEMEINDE ROOT

Unsere Gemeinde entwickelt sich nachhaltig. Wir bauen unsere Stärken aus, minimieren unsere Schwächen, sichern so unsere Nachhaltigkeit und reduzieren unsere Risiken;

Qualitatives Wachstum steht im Vordergrund. Durch eine gezielte Steuerung und eine aktive Mitwirkung entwickeln wir unsere Neu- und Erneuerungsgebiete unter Einbezug der Bevölkerung, der Grundeigentümer, der Investoren, etc.;

Wir setzen uns für eine hohe Lebensqualität ein und schaffen Rahmenbedingungen für ein attraktives Dorfleben.

BISHERIGER VERLAUF

Im Jahr 2008 hat die belleVISTA Immobilien AG (vormals belleREAL SA) die vier Grundstücke von vier verschiedenen Grundeigentümern erworben. Ziel der belleVISTA Immobilien AG war bereits damals, an dieser Lage eine Zentrumsüberbauung zu entwickeln. Sie hat die Projektentwicklung eingeleitet und Verhandlungen mit der Nachbarschaft betreffend Erschliessung und gemeinsamer Nutzung des Parkplatzes geführt. 2012 hat dann die Eigentümerin dem Gemeinderat erstmals eine Überbauungsstudie vorgelegt.

Schnell hat sich herausgestellt, dass im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung die vier Grundstücke nicht isoliert betrachtet werden können. In einer ersten Phase wurde dann die Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 15 kontaktiert. Auf diesem Grundstück befindet sich der Retailer Coop mit den dazu gehörenden Parkplätzen. In den Planungssperimeter fallen jedoch nur der Parkplatz und der Grundstücksteil mit dem im Jahr 2012 abgebrannten Gewerbegebäude.

Die belleVISTA Immobilien AG und die Eigentümer des Grundstücks Nr. 15 haben in der Folge je eine Bebauungsstudie über die fünf Grundstücke erstellen lassen. Grundlage bildeten dabei die vorgängig gemeinsam mit der Gemeinde erarbeiteten Rahmenbedingungen. Das Projekt von GKS Architekten Generalplaner AG, Luzern, wurde anschliessend unter Einbezug der Gemeindebehörde, der Kommission RAUV sowie einer Fachperson weiterbearbeitet.

In einer zweiten Phase wurden die südlich angrenzenden Grundstücke Nrn. 18, 19 und 795 miteinbezogen. Das von der GKS Architekten Generalplaner AG erarbeitete Bebauungskonzept wurde um diese Grundstücke erweitert.

Parallel dazu hat die Gemeinde das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) erlassen sowie die Ortsplanungsrevision bis und mit der öffentlichen Mitwirkung erarbeitet. Die Erkenntnisse aus der Bebauungsstudie sind in diese beiden Planungsinstrumente eingeflossen. Insbesondere wurde verdichtete Bauweise an der Bahnhofstrasse Nord als strategisches Ziel aufgenommen.

Im Verlaufe dieses langen Prozesses hat sich gezeigt, dass sich die belleVISTA Immobilien AG und die Eigentümer des Grundstücks Nr. 15 auf keine gemeinsame Lösung einigen konnten. Aus diesem Grund hat die belleVISTA Immobilien AG die vier Grundstücke als Paket oder auch einzeln zum Verkauf ausgeschrieben. Bereits damals bestand die Gefahr, dass die Grundstücke einzeln verkauft werden und die Zentrumsüberbauung somit auf lange Zeit hinaus nicht mehr realisiert werden kann. Aufgrund des überzeugenden Projektes und den sehr guten Rückmeldungen aus dem Ortsplanungsverfahren hat die GKS Architekten Generalplaner AG entschieden, für die vier Grundstücke mit der belleVISTA Immobilien AG einen Kaufrechtsvertrag abzuschliessen. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt CHF 3'000'000.00 und ist befristet bis 31. Dezember 2017.

Die GKS Architekten Generalplaner AG ist von ihrem Projekt nach wie vor überzeugt. Wegen der Uneinigkeit mit den Eigentümern des Grundstücks Nr. 15, in verschiedenen Punkten, ist eine weitere Zusammenarbeit schwierig. Aus diesem Grund hat sie dem Gemeinderat angeboten, das Kaufrecht an die Gemeinde zu übertragen. Ansonsten wird die GKS Architekten Generalplaner AG das Kaufrecht unbenutzt auslaufen lassen. In diesem Fall kämen die Grundstücke wieder auf den freien Markt.

KAUF DER GRUNDSTÜCKE DURCH DIE GEMEINDE

Unter Berücksichtigung der eingangs erwähnten Strategie ist der Gemeinderat überzeugt, dass die Gemeinde die beabsichtigte Zentrumsüberbauung durch den Kauf der vier Grundstücke sichern muss.

Die belleVISTA Immobilien AG hat das Interesse wegen der eingangs erwähnten Uneinigkeit an der Überbauung ihrer Grundstücke verloren und will diese verkaufen. Sollten die Grundstücke einzeln verkauft werden, so besteht die grosse Gefahr, dass die Gebäude minimal unterhalten und mit einer maximalen Rendite für unerwünschte Zwecke verwendet werden. Eine Aufwertung des Dorfbildes und die Realisierung der Zentrumsüberbauung mit gleichzeitiger Stärkung des Dienstleistungszentrums würden dadurch über Jahrzehnte verschoben bzw. verhindert. Zudem würden die Verhandlungen mit weiteren vier Eigentümerschaften noch schwieriger.

Die Grundstücke weisen ein grosses Potential auf. Sie liegen inmitten des Dienstleistungszentrums von Root und sind optimal durch die Kantonsstrasse sowie durch die Buslinie 23 und den Bahnhof Gisikon-Root erschlossen. Die Lage lässt eine hohe bauliche Ausnützung zu, welche den Bodenpreis direkt beeinflusst.

Zusammen umfassen die Grundstücke eine Fläche von 2'394 m². Der Kaufpreis beträgt CHF 3'000'000.00. Umgerechnet auf den m² ergibt dies einen Preis von CHF 1'253.00. Auf den ersten Blick erscheint dieser Preis hoch. Unter Berücksichtigung der zukünftig geplanten baulichen Ausnützung relativiert sich dieser Betrag. Im Vergleich zum heute geltenden Recht ist unter der neuen Ortsplanung ungefähr das doppelte Bauvolumen zulässig.

WEITERES VORGEHEN

Der Gemeinderat wird das laufende Zentrumsprojekt mit den involvierten Grundeigentümern weiterentwickeln. An erster Stelle steht eine einvernehmliche Lösung mit allen Beteiligten. Sollte dies nicht gelingen, so besteht die Möglichkeit für eine Landumlegung gemäss dem kantonalen Planungs- und Baugesetz PBG. Bei diesem Verfahren würden die Grundstücke unter Wahrung der bisherigen Fläche so optimiert, dass eine individuelle Bebauung möglich ist. Dieses Verfahren ist abhängig von den ergriffenen Rechtsmitteln und kann daher längere Zeit in Anspruch nehmen.

ZWISCHENZEITLICHE NUTZUNG

Die bestehenden Gebäude Bahnhofstrasse 11 und Bahnhofstrasse 13 sowie der provisorische Schotter-Parkplatz auf dem Grundstück Nr. 16 sind vermietet. Der jährliche Nettomietzins beträgt aktuell CHF 119'664.00. Dies entspricht einer Bruttorendite von 4 %. Die Gemeinde Root kann den Kaufpreis ohne die Aufnahme von Fremdmitteln finanzieren. Nach Abzug der Unterhaltskosten verbleibt daher ein Gewinn.

Das ehemalige Restaurant Central auf dem Grundstück 789, Bahnhofstrasse 15, steht leer. Sollten sich längere Verhandlungen und Planungsverfahren abzeichnen, wäre auch in diesem Gebäude eine Zwischennutzung denkbar.

ABWICKLUNG DES KAUFES

Zurzeit besteht ein Kaufrecht der GKS Architekten Generalplaner AG für die Grundstücke 16, 17, 106 und 789, Grundbuch Root, befristet bis 31. Dezember 2017 zum Preis von CHF 3'000'000.00. Das Kaufrecht ist ausdrücklich übertragbar ausgestaltet. Die GKS Architekten Generalplaner AG hat sich bereit erklärt und ist berechtigt, das Kaufrecht an die Gemeinde Root zu übertragen. Im Anschluss wird das Kaufrecht durch den Gemeinderat vor dem 31. Dezember 2017 ausgeübt und der Kaufpreis bezahlt.

Alternativ wird über einen direkten Kaufvertrag zwischen der Gemeinde Root und der Grundeigentümerin belleVISTA Immobilien AG verhandelt. Der Kaufpreis beträgt auch bei dieser Abwicklungsvariante CHF 3'000'000.00.

Mit der Zustimmung der Stimmberechtigten zu dieser Abstimmungsvorlage wird der Gemeinderat legitimiert, die vier Grundstücke zu erwerben, sei es durch Übertragung des Kaufrechtes mit anschliessender Ausübung oder durch einen direkten Kauf von der Grundeigentümerin.

ANTRAG DES GEMEINDERATES

Der Gemeinderat beantragt zuhanden der Stimmberechtigten, dem Kauf der vier Grundstücke Nrn. 16, 17, 106 und 789, Grundbuch Root, zum Preis von CHF 3'000'000.00 zuzustimmen.

ANHANG

Grundbuchauszug der Grundstücke Nrn. 16, 17, 106 und 789, Grundbuch Root

Die vollständigen Grundbuchauszüge können unter www.gemeinde-root.ch (Rubrik Neuigkeiten) oder am Schalter der Gemeindeganzlei eingesehen werden. Im Anhang sind die Kurzbeschreibungen der Grundstücke abgebildet.

Situationsplan der Grundstücke Nrn. 16, 17, 106 und 789

gemäss Anhang

INFORMATIONSVORANSTALTUNG

Der Gemeinderat informiert anlässlich der Gemeindeversammlung vom 28. November 2017 über diese Abstimmungsvorlage unter dem Traktandum 8 „Verschiedenes, Umfrage“.

Die Gemeindeversammlung findet im Mehrzwecksaal Arena statt und beginnt um 19.30 Uhr.

GRUNDSTÜCKBESCHRIEBE (KURZFASSUNG)

Liegenschaft Nr. 16 Root

Grundstück Nr.:	16	Grundbuch:	Root
E-GRID:	CH967150355972		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	456 m ²
Plan Nr.:	23	Ortsbezeichnung:	Rütsfeld
Kulturart:	übrige befestigte Flächen, Gartenanlage		
Gebäude / Gebäudeversicherung: keine			
Katasterschätzung		CHF	280'100.00

Liegenschaft Nr. 17 Root

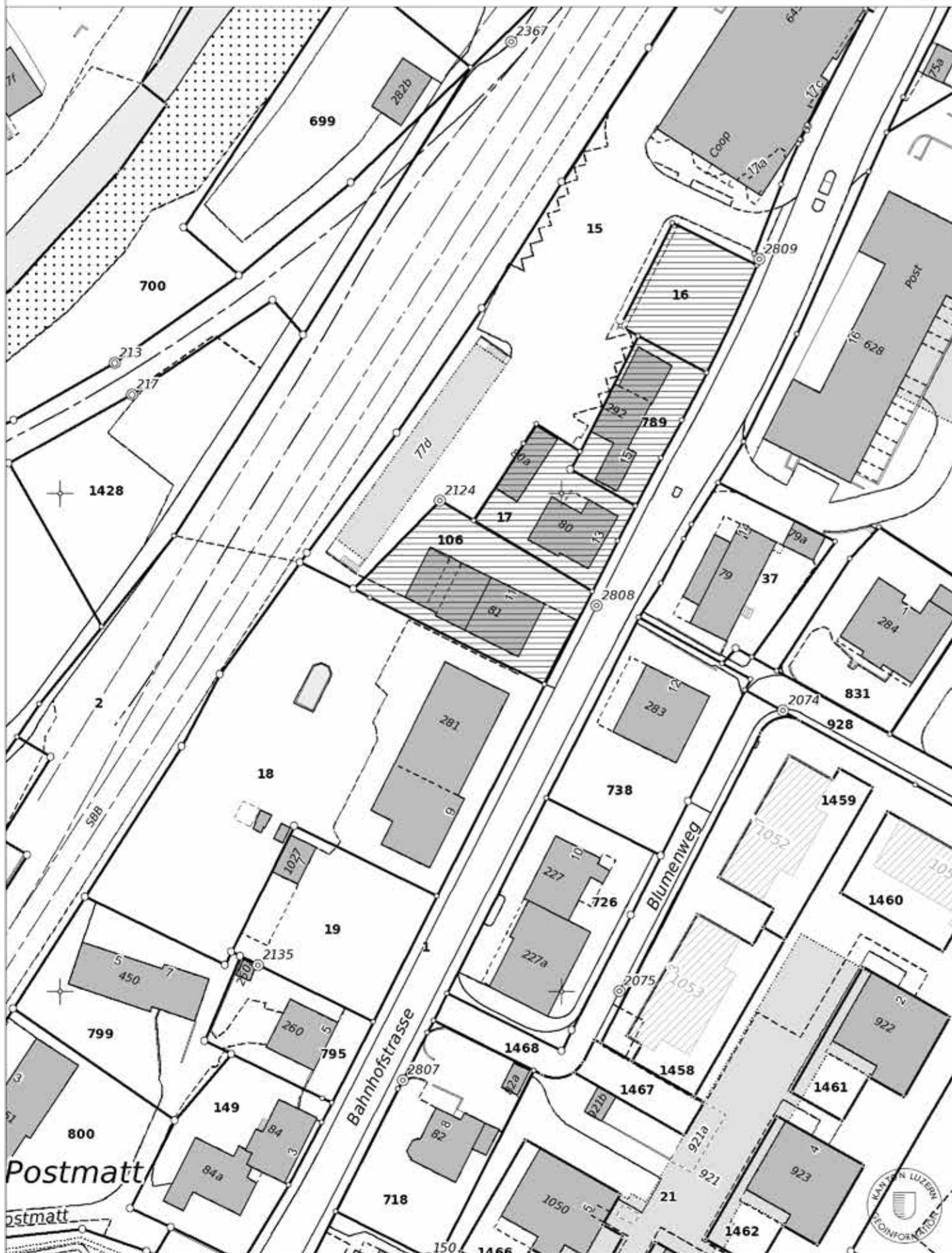
Grundstück Nr.:	17	Grundbuch:	Root
E-GRID:	CH173571595013		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	545 m ²
Plan Nr.:	23	Ortsbezeichnung:	Rütsfeld
Kulturart:	Gebäude, übrige befestigte Flächen		
Gebäude / Gebäudeversicherung:			
Wohn- und Geschäftshaus Nr. 80 (Bahnhofstrasse 13)		CHF	800'000.00
Auto-Unterstand Nr. 80 A (Bahnhofstrasse 13)		CHF	9'000.00
Katasterschätzung		CHF	563'600.00

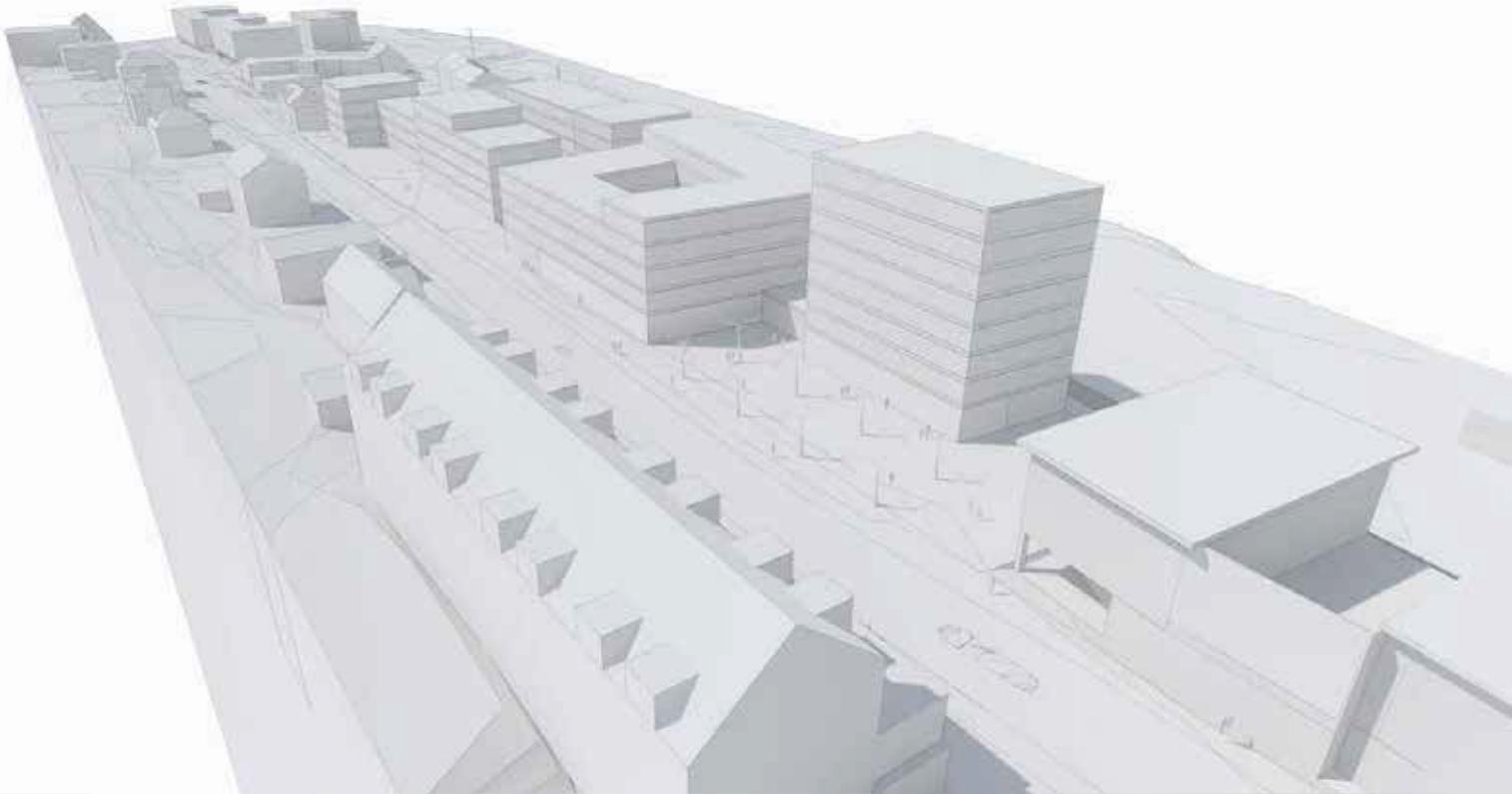
Liegenschaft Nr. 106 Root

Grundstück Nr.:	106	Grundbuch:	Root
E-GRID:	CH913550507134		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	878 m ²
Plan Nr.:	23	Ortsbezeichnung:	Rütsfeld
Kulturart:	Gebäude, Trottoir, übrige befestigte Flächen, Gartenanlage		
Gebäude / Gebäudeversicherung:			
Wohnhaus mit Siebdruckatelier Nr. 81 (Bahnhofstrasse 11)		CHF	1'054'000.00
Katasterschätzung		CHF	1'022'000.00

Liegenschaft Nr. 789 Root

Grundstück Nr.:	789	Grundbuch:	Root
E-GRID:	CH195071673519		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	458 m ²
Plan Nr.:	23	Ortsbezeichnung:	Rütsfeld
Kulturart:	Gebäude, übrige befestigte Flächen		
Gebäude / Gebäudeversicherung:			
Wohnhaus mit Restaurant Nr. 292 (Bahnhofstrasse 15)		CHF	1'205'000.00
Katasterschätzung		CHF	1'050'500.00





Visualisierungen aus der Machbarkeitsstudie der GKS Architekten Generalplaner AG (unverbindlich)

 **Gemeinde Root**

Schulstrasse 14
Postfach 241
6037 Root
T 041 455 56 00
F 041 455 56 15
info@gemeinde-root.ch
www.gemeinde-root.ch