



Gemeinde Hitzkirch

Gemeinde Hitzkirch **Botschaft Gemeindeversammlung**

Einladung zur Gemeindeversammlung
Montag, 26. April 2010, 19.30 Uhr.
Mehrzweckhalle Husmättli, Gelfingen

Foto Titelseite:
Sägereiareal Amhof, Dorfzentrum Hämikon

Zur besseren Lesbarkeit der Botschaft wurde auf die konsequente Anwendung der männlichen und weiblichen Schreibweise verzichtet.
Bei Verwendung der männlichen Form ist die weibliche Form inbegriffen.

Inhaltsübersicht

Traktandenliste der Gemeindeversammlung	4
Einladung	5
Erneuerung Konzessionsverträge mit der Centralschweizerischen Kraftwerke AG, Luzern (CKW)	6
Genehmigung Abschluss eines Kaufrechtsvertrags zur Veräusserung des Baulandes Wohnzone W2 Parzelle Nr. 562, Gelfingen, Oberdorf	11
Genehmigung des Baulandverkaufs Industriezone Parzelle Nr. 986, Hitzkirch, Langäcker	14
Genehmigung des Landkaufs Gewerbezone Parzellen Nr. 6 und 774, Hämikon, Dorf / Sicherung Schulhausareal	17

Traktanden der Gemeindeversammlung

Montag, 26. April 2010, 19.30 Uhr
in der Mehrzweckhalle Husmättli, Gelfingen

- 1. Begrüssung und Bürobestellung / Wahl der Stimmzähler**
- 2. Erneuerung Konzessionsverträge mit der Centralschweizerischen Kraftwerke AG Luzern (CKW)**
 - 2.1 Orientierung über den Konzessionsvertrag
 - 2.2 Beschlussfassung über die Genehmigung des Vertrags
- 3. Genehmigung Abschluss eines Kaufrechtsvertrags zur Veräusserung des Baulandes Wohnzone W2, Parzelle Nr. 562, Gelfingen, Oberdorf**
 - 3.1 Orientierung über den Kaufrechtsvertrag mit der Firma Gebau Immobilien GmbH, Hergiswil NW, in der Höhe von Fr. 2'916'680.00
 - 3.2 Beschlussfassung über die Genehmigung des Kaufrechtsvertrags
- 4. Genehmigung des Baulandverkaufs Industriezone Parzelle Nr. 986, Hitzkirch, Langäcker**
 - 4.1 Orientierung über den Kaufvertrag in der Höhe von Fr. 832'600.00 mit der Firma Antrimon AG, Muri AG
 - 4.2 Beschlussfassung über die Genehmigung des Kaufvertrags
- 5. Genehmigung des Landkaufs Gewerbezone Parzellen Nr. 6 und 774, Hämikon, Dorf / Sicherung Schulhausareal**
 - 5.1 Orientierung über den Kaufvertrag in der Höhe von Fr. 764'160.00 mit Herrn Josef Amhof, Buchacher 6, Hämikon
 - 5.2 Beschlussfassung über die Genehmigung des Kaufvertrags
- 6. Diverse Orientierungen / Umfrage**

Dieses Traktandum steht für allgemeine Fragen und Anregungen, ohne Beschlussfassung, zur Verfügung

Bemerkungen

- Die Unterlagen zu den Geschäften liegen während zwei Wochen vor dem Abstimmungstag bei der Gemeindeverwaltung Hitzkirch, Luzernerstrasse 8, zur Einsichtnahme auf.
- Stimmberechtigt sind die in Gemeindeangelegenheiten stimmfähigen Schweizerinnen und Schweizer (ab dem 18. Altersjahr), die fünf Tage vor dem 26. April 2010 in Hitzkirch ihren Wohnsitz begründet und gesetzlich geregelt haben. Stimmrechtsausweise werden für Gemeindeversammlungen keine versandt.
- Die Botschaft zur Gemeindeversammlung wird an alle Haushaltungen zugestellt. Wir bitten Sie, allen Personen in Ihrer Familie davon Kenntnis zu geben. Zusätzliche Exemplare können bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden.

Bitte nehmen Sie diese Botschaft zur Versammlung mit, dann können Sie den Erläuterungen besser folgen.
Vielen Dank.

Einladung zur Gemeindeversammlung

Geschätzte Einwohnerinnen und Einwohner

Die Gemeindeversammlung vom 26. April 2010 steht vollumfänglich im Zeichen der Gemeindeentwicklung. Es ist wichtig, die Voraussetzungen für angemessenes Wachstum zu schaffen. Auch wenn auf den ersten Blick einige Liegenschaftsgeschäfte traktandiert sind, liegen die Themen dieser Versammlung bezeichnenderweise breit gestreut in der Palette der Gemeindeaufgaben; Erschliessung, Wohnentwicklung, Gewerbeansiedlung und Schularealsicherung.

Der CKW Konzessionsvertrag soll die mittel- bis langfristige Erschliessung der Gemeinde mit Energie sicherstellen. Für eine Gemeinde unserer Grösse mit einer beachtlichen Streuung der Besiedlung handelt es sich um eine sehr wichtige Dienstleistung, die in ihren Auswirkungen nicht unterschätzt werden darf.

Die beiden Baulandgeschäfte (Kaufrechtsvertrag Wohnzone in Gelfingen / Verkauf Industriezone in Hitzkirch) ermöglichen Investitionen, die neuen Wohnraum schaffen und Arbeitsplätze in die Gemeinde bringen.

Durch den Kauf des Sägereiareals der Familie Amhof kann das Schulareal in Hämikon sinnvoll arrondiert werden. Zudem eröffnet dieses Geschäft die Chance, eine über Jahrzehnte gewachsene zu enge Nachbarschaft von Gewerbe und Schule raumplanerisch sinnvoll zu entflechten.

Der Gemeinderat hat die Weichen gestellt. Sie entscheiden, ob die Entwicklung in diese Richtung Fahrt aufnehmen soll. Gerne begrüssen wir Sie am 26. April 2010 in Gelfingen. Danke für Ihre Mitwirkung.

Gemeinderat Hitzkirch

Erneuerung Konzessionsverträge mit der Centralschweizerischen Kraftwerke AG

Das Wichtigste in Kürze

Die Centralschweizerischen Kraftwerke AG, Luzern, stellen derzeit auf dem Gemeindegebiet die ausreichende Versorgung mit elektrischer Energie sicher. Sie haben in der Vergangenheit ein Stromleitungsnetz erstellt und sind für dessen Betrieb und Unterhalt, aber auch für die notwendigen Erneuerungen verantwortlich. Für das Stromleitungsnetz nutzen die CKW zu einem grossen Teil öffentlichen Grund und Boden, werden doch die Stromleitungen zu einem wesentlichen Teil in den Strassen verlegt. Aufgrund bisheriger Verträge zahlten die CKW für die Benützung des öffentlichen Grundes eine Abgabe (Konzessionsgebühr). Diese Verträge stehen in Konflikt mit dem eidgenössischen Stromversorgungsgesetz (StromVG) und müssen deshalb ersetzt werden.

Der Verband Luzerner Gemeinden hat, im Auftrag der betroffenen luzernischen Gemeinwesen, einen inhaltlich identischen Konzessionsvertrag mit der CKW ausgehandelt. Die neuen Verträge sichern der Gemeinde während 25 Jahren weitere Konzessionseinnahmen. Die Konzessionseinnahmen liegen anfänglich rund 5,5% unter den bisherigen Konzessionserträgen. Aufgrund der bisher geltenden Verträge profitierte die Gemeinde von Rabatten. Diese widersprechen den Bestimmungen des Stromversorgungsgesetzes und werden ersatzlos gestrichen. Die CKW haben sich jedoch bereit erklärt, Ersatzzahlungen in der Höhe von Fr. 253'440.00 zu leisten. Bei einer Ablehnung der neuen, einheitlichen Konzessionsverträge würde Hitzkirch diese Ersatzzahlungen verlieren. Um eine Kontinuität beim Bau, Betrieb und Unterhalt des Stromleitungsnetzes zu gewährleisten, empfiehlt der Gemeinderat, dem vorgeschlagenen Konzessionsvertrag zuzustimmen. Der Konzessionsvertrag steht in keinem Zusammenhang mit der Tarifpolitik anlässlich der Liberalisierung des Strommarktes

Zweck eines Konzessionsvertrags

Wenn eine Gemeinde die Versorgung ihres Gebiets mit elektrischer Energie an einen Privaten delegiert (wie dies der Grossteil der Gemeinden des Kantons Luzern tut), so muss sie diesem Privaten das Recht erteilen, ihr Verwaltungsvermögen (Strassen, Trottoirs, Plätze usw.) für die Errichtung eines Elektrizitätsverteilnetzes zu benutzen. Dies erfolgt durch einen Konzessionsvertrag. Sinnvollerweise wird dieses Recht ausschliesslich einem einzigen Elektrizitätswerk verliehen. Nur so ist ein kostengünstiger und die Landschaft möglichst schonender Bau und Betrieb eines solchen Netzes möglich. Zwei oder mehrere parallele Netze würden die Landschaft beeinträchtigen, wären aufwändig und hätten einen negativen Einfluss auf die Preisentwicklung.

Konzessionsvertrag und Liberalisierung des Elektrizitätsmarkts

Mit dem Inkrafttreten des Stromversorgungsgesetzes (StromVG) ist eine schrittweise Öffnung des Schweizer Strommarkts erfolgt. Die folgenden Spielregeln haben im offenen Strommarkt seit 1. Januar 2009 Gültigkeit :

- Auf der Produktions- und Handelsebene herrscht freier Wettbewerb. Jedermann kann im Rahmen der bestehenden Gesetzgebung Kraftwerke bauen, elektrischen Strom produzieren oder damit Handel treiben. Zudem steht ihm das Recht zu, den produzierten Strom in das bestehende Übertragungs- und Verteilnetz einzuspeisen. Die Betreiber der Netze sind verpflichtet, diesen fremden Strom zu nicht diskriminierenden Bedingungen zu transportieren.
- Auf der anderen Seite wird jedem Stromkonsumenten (Industrie, Gewerbe, Haushalt usw.) der uneingeschränkte Netzzugang gewährt. Dieser Zugang erfolgt schrittweise in einem 5-Jahres-Rhythmus entsprechend der Verbrauchsmenge. Stromkonsumenten mit einem Jahresverbrauch von über 100'000 kWh pro Verbrauchsstätte können seit dem 1. Januar 2009 ihren Stromlieferanten frei wählen (andere vertragliche Vereinbarungen

vorbehalten). Falls gegen den zweiten Schritt der Strommarktöffnung kein Referendum ergriffen und dieses vom Stimmvolk angenommen wird, werden auf den 1. Januar 2014 alle Stromkonsumenten, d.h. auch die Haushalte, ihren Stromlieferanten frei wählen können. Das bedeutet, dass alle Betreiber von Übertragungs- und Verteilnetzen verpflichtet sind, in nicht diskriminierender Weise den Strom jedes Konsumenten zu transportieren.

- Die Übertragung und Verteilung der elektrischen Energie, d.h. das Netz, bleibt - wie in allen Staaten, in welchen der Elektrizitätsmarkt geöffnet ist - weiterhin ein Monopol. Die Entschädigung für die Netznutzung erfolgt entfernungsunabhängig (vergleichbar mit einer Briefmarke). Bei Ausübung des Netzzugangs (Belieferung durch einen Dritten) wird der Kunde somit Rechnung für zwei Dienstleistungen erhalten, die eine von seinem Stromlieferanten, die andere vom Netzbetreiber für die Übertragung und Verteilung (Netznutzung).

Der zur Genehmigung unterbreitete Konzessionsvertrag betrifft ausschliesslich die Netznutzung, den Transport. Mit diesem Vertrag behält die CKW ihr Recht zur Benutzung von Grundeigentum der Gemeinde zum Erstellen des Verteilnetzes. Wegen der Marktöffnung ist sie verpflichtet, über dieses Netz Strom auch von anderen Anbietern zu transportieren. Dessen ungeachtet braucht sie das Recht zur Erstellung und zum Betrieb dieses Netzes im Grundeigentum der Gemeinde. Dieses Recht wird ihr mit der Konzession erteilt.

Mit Unterzeichnung des Konzessionsvertrags verändert sich die Stellung der Gemeinde im Hinblick auf die Öffnung des Elektrizitätsmarkts nicht. Im Gegenteil, wird doch für die nächsten 25 Jahre zum einen der Betrieb des Verteilnetzes sicher gestellt, zum anderen die CKW verpflichtet, das Gemeindegebiet mit elektrischer Energie zu versorgen.

Warum braucht es einen neuen Konzessionsvertrag?

Der heutige Konzessionsvertrag ist mit dem neuen Stromversorgungsgesetz nicht vereinbar.

Bis zum Inkrafttreten der neuen Spielregeln aufgrund des Stromversorgungsgesetzes am 1. Januar 2009 mussten alle Kunden im Versorgungsgebiet der CKW den Strom von der CKW beziehen. Die zu bezahlende Entschädigung umfasste einerseits den Kaufpreis für den Strom und andererseits die Entschädigung für den Transport bzw. die Durchleitung des Stroms durch das Netz. Die Konzessionsgebühr, die die CKW den Gemeinden entrichtet, wird im heutigen Konzessionsvertrag auf der Basis der «erzielten Stromeinnahmen» berechnet.

Das Stromversorgungsgesetz (StromVG) unterscheidet zwischen dem Stromhandel und der Netznutzung. Der Stromhandel wird mittelfristig dem freien Markt unterliegen. Der Strompreis wird durch den freien Markt bestimmt.

Die Netznutzung bleibt auch nach dem Stromversorgungsgesetz ein reguliertes Monopol. Das Stromnetz in unserem Gemeindegebiet ist Eigentum der CKW. Strom, der im Versorgungsgebiet der CKW verkauft wird, muss durch die Netze der CKW durchgeleitet werden. Die Netznutzung untersteht nicht dem freien Markt. Das Netznutzungsentgelt wird staatlich normiert und durch die Elektrizitätskommission (ElCom) überwacht.

Der Strompreis und das Netznutzungsentgelt werden seit dem 1. Januar 2009 gesondert erhoben und auf der Rechnung separat ausgewiesen. Folglich können die Konzessionsgebühren nicht mehr auf der Basis der Stromeinnahmen berechnet werden. Die Konzessionsgebühren sind eine Entschädigung für die Inanspruchnahme des kommunalen öffentlichen Grundes durch elektrische Verteilanlagen der CKW. Sie gehören zum Bereich der Netznutzung und haben mit dem Stromhandel keinen Zusammenhang. Dementsprechend sind die Konzessionsgebühren zukünftig auf der Basis der Netznutzungsentgelte festzusetzen.

Kauft ein Endverbraucher den Strom bei einem anderen Lieferanten, hat die CKW diesbezüglich keine «Stromeinnahmen». Folglich würde sich die Konzessionsgebühr entsprechend reduzieren. Wird die Konzessionsgebühr jedoch auf der Basis des Netznutzungsentgelts berechnet, bleibt sie stabil. Die neue Berechnungsart führt für die Gemeinden zu stabilen und voraussehbaren Konzessionsgebühren.

Warum soll der Konzessionsvertrag vorzeitig angepasst werden?

In vielen Gemeinden läuft die feste Dauer des heutigen Konzessionsvertrags erst in einigen Jahren ab. Die betreffenden Gemeinden werden gebeten, den Vertrag vorzeitig, das heisst auf den 1. Januar 2010, aufzulösen und durch den neuen Konzessionsvertrag zu ersetzen. Dafür bestehen insbesondere zwei Gründe: Einerseits führt die Berechnung der Konzessionsgebühr auf der Basis der "erzielten Stromeinnahmen" zu Schwierigkeiten. Dies wurde bereits ausgeführt. Andererseits besteht sowohl seitens der Gemeinden als auch seitens der CKW ein Interesse an einer für alle Gemeinden einheitlichen Vertragsdauer. Auf diese Weise können die Vertragsverhandlungen in Zukunft immer von allen Gemeinden (bzw. durch den Verband Luzerner Gemeinden VLG oder eine ähnliche interkommunale Organisation) gemeinsam geführt werden.

Die Konzessionsgebühren werden nach dem neuen Konzessionsvertrag leicht sinken. Dies ist ein gewolltes Verhandlungsergebnis. Politik und Wirtschaft üben auf die Gemeinden einen erheblichen politischen Druck zur Mässigung aus. Die Gemeinden bzw. der VLG haben sich deshalb entschlossen, durch eine leichte Senkung der Konzessionsgebühren ihren Beitrag zur Reduktion der öffentlichen Abgaben auf dem Strom zu leisten. Die Höhe der Abgabe ist vergleichbar mit den Konzessionsgebühren anderer Netzbetreiber.

Einheitlicher Text

Der Text des neuen Vertrags wurde vom Verband Luzerner Gemeinden VLG mit der CKW ausgehandelt und soll für alle Konzessionsgemeinden der CKW gleich lauten (Gleichbehandlung aller Luzerner Gemeinden). Der Verband Luzerner Gemeinden empfiehlt seinen Mitgliedern den Abschluss des Vertrags in der vorgelegten Form. Inhaltlich weist der neue Konzessionsvertrag, mit Ausnahme der Anpassungen an die neuen energiepolitischen Rahmenbedingungen und der festen Dauer von 25 Jahren, keine wesentlichen Neuerungen gegenüber dem heute geltenden Text auf.

Vertragsdauer

Bau, Unterhalt und Betrieb eines elektrischen Versorgungsnetzes sind sehr kostenintensiv, weshalb die CKW wie alle Elektrizitätswerke darauf angewiesen ist, ihre Anlagen auf eine lange Zeitdauer abzuschreiben. Diese Investitionen sind notwendig, um den hohen Qualitätsstandard des Versorgungsnetzes der CKW aufrecht zu erhalten und damit weiterhin eine optimale Versorgungssicherheit zu gewährleisten. Deshalb wird die feste Vertragsdauer auf 25 Jahre festgelegt.

Die wichtigsten Punkte des Konzessionsvertrags

Gleichbehandlung

Der Einleitungssatz verpflichtet die CKW, wie im bisherigen Konzessionsvertrag, zur Gleichbehandlung aller Gemeinden. Damit sichern sich die CKW-Konzessionsgemeinden einen einheitlichen Konzessionsvertrag.

Pflichten der CKW als Netzbetreiberin

Die CKW wird in die Pflicht genommen bei Erstellung, Betrieb und Unterhalt eines sicheren, leistungsfähigen und effizienten Stromnetzes und beim Anschluss der Stromkunden. Insbesondere muss sie den Stromkunden im Gemeindegebiet diskriminierungsfrei die Netznutzung gewähren. D.h., die Netznutzungsentschädigungen müssen bei vergleichbarer Bezugscharakteristik für alle Stromkunden gleich hoch sein, egal, ob der Stromkunde seinen Strom von der CKW oder von einem Drittanbieter bezieht.

Versorgungspflicht der CKW

Die Versorgungspflicht der CKW als Stromlieferantin für Kunden, mit denen sie einen Stromliefervertrag abgeschlossen hat, wird im Konzessionsvertrag ausdrücklich festgehalten. Kunden, welche nicht am Markt teilnehmen, müssen durch die CKW nach den Vorgaben des Stromversorgungsgesetzes versorgt werden. Damit sichert sich die Gemeinde die Versorgung ihres Gemeindegebiets.

Dezentral erzeugte Energie

Mit der Verpflichtung der CKW, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben dezentral erzeugte Energie in ihr Netz einzuspeisen und derartige Anlagen abzunehmen, bestätigt die Gemeinde ihre Anstrengungen zur Schonung unserer Umwelt.

Öffentliche Beleuchtung

Die Gemeinde bleibt wie bisher Eigentümerin der öffentlichen Beleuchtung. Lieferung, Erstellung, Erweiterung, Unterhalt und Entsorgung wird grundsätzlich der CKW übertragen. Es wird auch der Fall geregelt, wenn die Gemeinde nicht das Normsortiment der CKW berücksichtigen will. Die Bestimmungen zur öffentlichen Beleuchtung entsprechen inhaltlich überwiegend der bisherigen bewährten Regelung.

Das normierte Materialsortiment wird auch in Zukunft das bekannte ordentliche Sortiment (inkl. Nostalgieleuchten) umfassen. Mit dieser Regelung wird eine kostengünstige und für den Kanton Luzern einheitliche öffentliche Beleuchtung sichergestellt.

Gemeindeentschädigung (Konzessionsgebühr)

In Nachachtung der Vorgaben aus dem Stromversorgungsgesetz (StromVG) wird die Berechnungsbasis der Konzessionsgebühr geändert.

Bisher bezahlte die CKW

6% auf der Energieabgabe an Haushalt, Gewerbe und Landwirtschaft,

4% auf der Energieabgabe an die allgemeine Industrie und

3% auf der Energieabgabe an die Grossindustrie.

Zudem erhielt die Gemeinde 20% Rabatt auf den Abonnements und Kostenbeiträgen für Gemeindezwecke.

Da die Stromkonsumenten Marktzutritt haben (werden) und bei Stromlieferung durch Drittanbieter der Preis der Energieabgabe nicht bekannt ist, muss die Berechnungsbasis angepasst werden. Neu werden folgende Konzessionsgebühren vereinbart (wobei die Rabatte auf den Abonnements und Kostenbeiträgen für Gemeindezwecke aufgehoben und bei der Festsetzung der neuen Konzessionsgebühr berücksichtigt wurden):

10% auf den Netznutzungsentgelten für Ausspeisungen in Niederspannung (Netzebene 7)

7,5% auf den Netznutzungsentgelten für Ausspeisungen in Mittelspannung (Netzebene 5)

5% auf den Netznutzungsentgelten für Ausspeisungen in Hochspannung (Netzebene 3).

Verpflichtungen und Leistungen der Gemeinde

Wie bisher erteilt die Gemeinde der CKW das ausschliessliche Recht zur Erstellung und zum Betrieb der elektrischen Verteilanlagen auf dem öffentlichen Grund (Sondernutzungskonzession). Die Rechte an Grundstücken im Finanzvermögen werden durch privatrechtliche Dienstbarkeiten geregelt. Wenn die Gemeinde eine Nutzung des Bodens beabsichtigt, die mit der Linienführung der CKW-Verteilanlagen nicht vereinbar ist, muss die CKW die Anlagen auf eigene Kosten verlegen.

Gegenseitige Information und Koordination von Bauarbeiten

Im Konzessionsvertrag werden neu die Rechte und Pflichten geregelt, um die gegenseitigen Informationen zu gewährleisten und die Bauarbeiten bestmöglich zu koordinieren.

Eigentumsverhältnisse, Hausinstallationen, Rechtsverhältnis zu den Kunden, Rechtsnachfolge, Schlussbestimmungen

Diese Bestimmungen enthalten inhaltlich keine nennenswerten Änderungen gegenüber dem bisherigen Konzessionsvertrag.

Vertragsdauer

Entsprechend dem Wunsch der Gemeinden, die Versorgung mit elektrischer Energie für das ganze Gemeindegebiet langfristig sicherzustellen und unter Berücksichtigung der langen Abschreibungsdauer von elektrischen Verteilanlagen haben sich der Verband Luzerner Gemeinden und die CKW auf eine Vertragsdauer von 25 Jahren geeinigt.

Stellungnahme der Wettbewerbskommission Weko

Die eidgenössische Wettbewerbskommission Weko geht derzeit der Frage nach, ob die Konzession bzw. das Stromdurchleitungsrecht öffentlich ausgeschrieben werden muss oder nicht. Diese Frage ist (im Zeitpunkt der Drucklegung dieser Botschaft) noch ungeklärt. Die CKW haben sich unter bestimmten Voraussetzungen aber bereit erklärt, die neuen Konzessionsverträge im gegenseitigen Einvernehmen aufzulösen, sollten die WEKO-Abklärungen zu einem entsprechenden Ergebnis kommen.

Schlussbemerkung

Der bisherige Konzessionsvertrag ist weder von der CKW noch von der Gemeinde gekündigt, er soll durch den vorliegenden Vertrag ersetzt werden. Mit diesem sichert sich die Gemeinde die zuverlässige Versorgung des Gemeindegebiets für die nächsten 25 Jahre sowie annähernd die bisherigen Einnahmen aus den Konzessionsgebühren. Gleichzeitig nimmt sie die CKW in die Pflicht, die Versorgung der Gemeinde mit elektrischer Energie sicherzustellen, das Netz zu unterhalten und auszubauen.

Um den betroffenen Gemeinden den Übergang zum neuen System zu erleichtern, ist die CKW bereit, die leicht sinkenden Einnahmen aus den Konzessionsgebühren teilweise auszugleichen. Die CKW hat sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, bei Ersatz des bisherigen (den Erfordernissen des Stromversorgungsgesetzes nicht mehr entsprechenden) Konzessionsvertrags durch den neuen Konzessionsvertrag auf den 1. Januar 2010 die Gemeinde Hitzkirch mit Fr. 253'440.00 zu Lasten der CKW zu entschädigen.

Damit soll der Gemeinde der Übergang zur neuen Marktregelung erleichtert werden. Es liegt im Interesse der Gemeinde, von diesem Angebot Gebrauch zu machen und den bisherigen veralteten Konzessionsvertrag durch den neuen Konzessionsvertrag auf den 1. Januar 2010 zu ersetzen. Die rückwirkende Inkraftsetzung des Vertrags wurde der Gemeinde Hitzkirch durch die CKW zugesichert.

Antrag des Gemeinderats:

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, dem auf 25 Jahre befristeten Konzessionsvertrag zwischen der Gemeinde Hitzkirch und der Centralschweizerischen Kraftwerke AG, Luzern, betreffend Nutzung von öffentlichem Grund und Boden sowie Versorgung mit elektrischer Energie zuzustimmen.

Genehmigung Abschluss eines Kaufrechtsvertrags zur Veräusserung des Baulandes Wohnzone W2, Parzelle Nr. 562, Gelfingen, Oberdorf

Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeinde ist Eigentümerin der Baulandparzelle Nr. 562, Oberdorf, Grundbuch Gelfingen. Das Grundstück liegt in der Wohnzone W2. Sie hat mit der Firma Gebau Immobilien GmbH, Hergiswil NW, einen Kaufrechtsvertrag abgeschlossen. Die Genehmigung dieses Vertrags ermöglicht es der Firma Gebau Immobilien GmbH, innert 3 Jahren durch Kaufrechtsausübung das Grundstück zu einem Gesamtpreis von Fr. 2'916'680.00 zu erwerben. Macht sie vom Kaufrecht nicht Gebrauch, verfällt die bereits geleistete Anzahlung von Fr. 200'000.00 zu Gunsten der Gemeinde. Die Gebau Immobilien GmbH beabsichtigt, auf diesem Grundstück Mehrfamilienhäuser zu bauen.

Ausgangslage

Die Hauptfläche des Grundstücks Nr. 562, Grundbuch (GB) Gelfingen, wurde am 19. Januar 1995 im Rahmen der Güterzusammenlegung durch die damalige Einwohnergemeinde Gelfingen erworben. Ein weiterer Teil des Grundstücks (die Fläche zur Erschliessung mit einer Strasse von 658 m²) wurde mit Ermächtigung der Gemeindeversammlung vom 19. November 2008 gekauft. Das Grundstück liegt in der zweigeschossigen Wohnzone und ist derzeit unüberbaut und hinsichtlich der Strassenzufahrt noch unerschlossen. Es weist eine Fläche von 11'218 m² auf. Die Gemeinde Hitzkirch ist am Verkauf des Grundstücks interessiert, um eine kontinuierliche bauliche Entwicklung in der Gemeinde sicherzustellen. Baulandreserven sind innert angemessener Frist der Überbauung zuzuführen, ansonsten müssen sie wieder ausgezont werden. Aus den verschiedenen Kaufinteressenten wurde die Firma Gebau GmbH, Hergiswil NW, ausgewählt.

Immobilienengeschäfte, deren Wert 0.10 Einheiten des Ertrags der Gemeindesteuern übersteigen, bedürfen laut § 17 der Gemeindeordnung einer Genehmigung durch die Gemeindeversammlung.

Was ist ein Kaufrechtsvertrag?

Ein Kaufrechtsvertrag gibt dem bzw. der Kaufsberechtigten das Recht, innert einer vereinbarten Frist durch einseitige Erklärung das Kaufgeschäft abzuwickeln. Im Zeitpunkt der Ausübung hat er/sie sich darüber auszuweisen, dass die im Vertrag vereinbarten Voraussetzungen (z.B. Zahlung des Kaufpreises) erfüllt sind. Bis zur Ausübung des Kaufrechts verbleibt das Grundstück im Besitz der Kaufrechtsgeberin. Der Kaufrechtsvertrag wird aber im Grundbuch vorgemerkt. Der oder die Kaufrechtsberechtigte hat also die Wahl, ob er bzw. sie das Kaufrecht ausüben will oder nicht. Dieses Wahlrecht steht der Kaufrechtsgeberin (also der verkaufenden Partei) nicht zu. Wenn die kaufrechtsberechtigte Partei ausüben will, ist sie dazu berechtigt, sofern alle vertraglichen Bedingungen eingehalten sind.

Warum wurde nicht schon ein Kaufvertrag abgeschlossen?

Investoren sind häufig erst bereit, grosse Summen in Überbauungen zu investieren, wenn sie über eine angemessene Planungssicherheit verfügen. Die Gestaltungs- und Bauplanung wird verständlicherweise aber erst in Angriff genommen, wenn eine Sicherheit besteht, dass das Grundstück danach auch erworben werden kann. Die Absicherung der Verkaufszusage durch den Abschluss eines Kaufrechtsvertrags ist in solchen Geschäften oftmals üblich. Die Vereinbarung, wonach eine Anzahlung bei Nichtausübung zu Gunsten der Gemeinde verfällt, stellt sicher, dass der Investor alles daran setzt, das Kaufgeschäft danach auch tatsächlich auszuüben.

Die wesentlichen Vertragsinhalte

- Der Kaufpreis für das Grundstück im heutigen Erschliessungsstand beträgt Fr. 2'916'680.00 (Fr. 260.00 pro m²). Eine Anzahlung von Fr. 200'000.00 wurde durch die kaufberechtigte Firma bereits geleistet. Dieser Betrag verfällt zu Gunsten der Gemeinde, wenn das Kaufrecht nicht innert 2 Monaten seit dem Zeitpunkt der Rechtskraft des Gestaltungsplans (längstens bis 4. Dezember 2012) ausgeübt wird.
- Das Kaufrecht ist nur mit der Zustimmung der Kaufrechtsgeberin übertragbar.
- Entsorgungskosten von allfälligem kontaminiertem Bodenmaterial werden bis zur Höhe von Fr. 900'000.00 durch die Gemeinde Hitzkirch getragen. Bitte beachten Sie dazu den nachstehenden Text «Altlasten».
- Die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten werden von der Gemeinde und der Kaufrechtsberechtigten je zur Hälfte getragen.
- Die Handänderungssteuer wird durch die Firma Gebau Immobilien GmbH übernommen.

Der detaillierte Kaufrechtsvertrag kann, zusammen mit weiteren Unterlagen, während der Auflagefrist im Gemeindehaus eingesehen werden.

Altlasten

Das Grundstück Nr. 562 Gelfingen ist im kantonalen Verzeichnis der belasteten Standorte eingetragen. In den 60er und anfangs der 70er-Jahre wurde auf diesem Grundstück vorerst Kies gefördert und danach, zur Ausebnung der Geländetopographie, Baumaterial eingefüllt. Erhebungen durch die Wasserversorgungsgenossenschaft Gelfingen haben ergeben, dass dieses Material die Grundwasserfassung nicht beeinträchtigt. Im Falle der Überbauung kann jedoch die Beschaffenheit des Bodens eine ungenügende statische Tragfähigkeit aufweisen. Dies würde bedingen, dass das Deponiematerial abgeführt und, je nach Beschaffenheit, allenfalls auch entsorgt werden muss. Die Kaufrechtsnehmerin ist verständlicherweise nicht bereit, diese Entsorgungskosten zu tragen. Diese sind bis in der Höhe von maximal Fr. 900'000.00 durch die Kaufrechtsgeberin zu tragen. In einem solchen Falle wird die Gemeinde prüfen, ob im Sinne des Umweltgesetzes Rückgriff auf die Verursacher bzw. deren Versicherung genommen werden kann.

Antrag des Gemeinderats:

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, dem Kaufrechtsvertrag zwischen der Gemeinde Hitzkirch und der Gebau Immobilien GmbH, Hergiswil NW, zur Eigentumsübertragung des Grundstücks Nr. 562, Grundbuch Gelfingen, vom 4. Dezember 2009 zuzustimmen.

Genehmigung des Baulandverkaufs Industriezone Parzelle Nr. 986, Hitzkirch, Langäcker

Das Wichtigste in Kürze

Das Grundstück Nr. 986, Langäcker, liegt in der Industriezone von Hitzkirch. Der Gemeinderat beabsichtigt, eine Teilfläche von 8326 m² zum Preis von Fr. 832'600.00 (Fr. 100.00 pro m²) an die Firma Antrimon AG, Antriebstechnik und Elektronik, in Muri AG, zu verkaufen. Für die Erschliessung dieses Grundstücks durch eine Strasse muss die Gemeinde noch einen Betrag von rund Fr. 45'000.00 investieren. Die Überbaubarkeit des verbleibenden Restgrundstücks wird durch ein Grenzbaurecht verbessert bzw. sichergestellt.

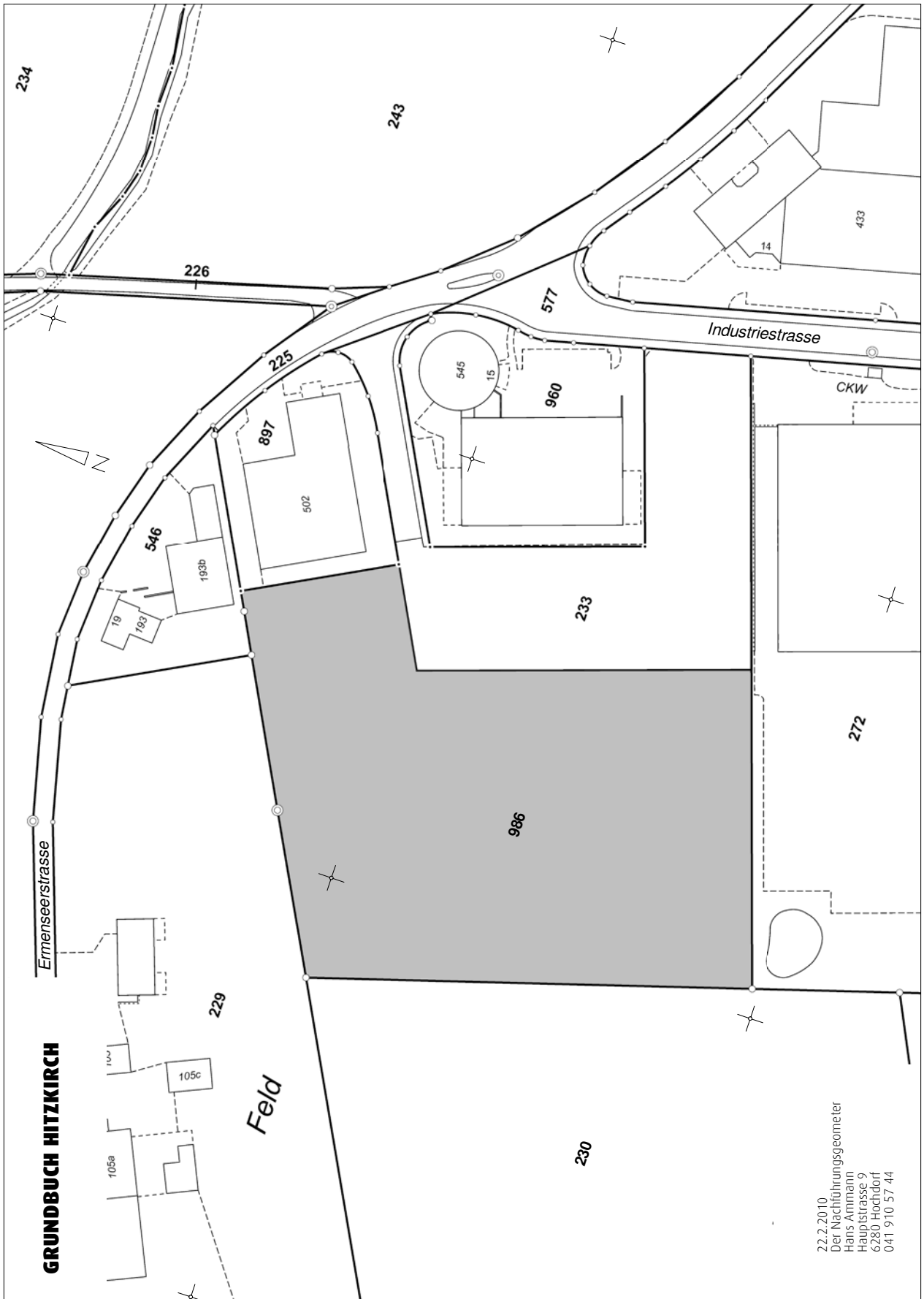
Ansiedlung von Industrie und Gewerbe erwünscht

Die Gemeinde Hitzkirch ist im Gebiet Langäcker Besitzerin von 11'997 m² Bauland in der Industriezone. Der Gemeinderat möchte auf diesem Gebiet einen oder mehrere Industrie- oder Gewerbebetriebe ansiedeln, um Arbeitsplätze und Steuersubstrat in der Gemeinde anzusiedeln. Es gilt dabei einerseits die vorhandene Bodenfläche haushälterisch zu nutzen und andererseits den bereits angesiedelten Betrieben angemessene Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten. Nebst dem attraktiven Luzerner Steuersatz für Firmen und der vorhandenen Infrastruktur ist auch der Bodenpreis ein entscheidendes Kriterium, ob sich eine Firma neu in einer Gemeinde niederlässt. Die Preisgestaltung bei Industriebauland ist daher auch unter dem Aspekt der Wirtschaftsförderung zu betrachten.

Genehmigungsbedarf

Laut § 17 der Gemeindeordnung bedürfen Immobiliengeschäfte, deren Wert 0.10 Einheiten des Ertrags der Gemeindesteuern übersteigen, einer Genehmigung durch die Gemeindeversammlung. Der vorliegende Verkauf ist daher den Stimmberechtigten zu unterbreiten. Der Wortlaut des Kaufvertrags liegt während der Auflagefrist im Gemeindehaus zur Einsicht auf.

Ein Teil der abparzellierten Grundstückfläche Nr. 986 ist durch ein Kaufrecht zu Gunsten von Herrn Bertram Kaufmann und Frau Margrith Kaufmann-Ottiger, Trestenberghalde 15, Hitzkirch, belastet. Das Ehepaar Kaufmann verzichtet auf einen Flächenanteil dieses Kaufrechts, um das vorliegende Geschäft zu ermöglichen.



22.2.2010
Der Nachhührungsgemeister
Hans Ammann
Hauptstrasse 9
6280 Hochdorf
041 910 57 44

Die wichtigsten Vertragsinhalte

- Die nordwestlich abparzellerte Fläche von 8326 m² wird zu einem Preis von Fr. 832'600.00 verkauft.
- Die Gemeinde verpflichtet sich, an die noch zu erstellende Erschliessungsstrasse einen Baukostenbeitrag von ca. Fr. 45'000.00 auszurichten. Der Baukostenbeitrag wird, entsprechend dem Baufortschritt, gestaffelt ausgerichtet.
- Die Firma Antrimon AG räumt der Einwohnergemeinde Hitzkirch entlang der westlichen Parzellengrenze des Grundstücks Nr. 233 ein Grenzbaurecht ein. Dadurch wird die Möglichkeit zur Überbauung der Restparzelle verbessert bzw. erhalten.
- Die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten werden von der Gemeinde und der Käuferin je zur Hälfte getragen. Die Handänderungssteuer wird durch die Käuferschaft bezahlt.

Erschliessung

Die Käuferschaft baut die interne Erschliessung ab der Parzellengrenze auf eigene Kosten. Sie erhält keine Auflagen zur Strassenführung und kann diese innerhalb des Werkgeländes frei, entsprechend ihren unternehmerischen Anforderungen, anlegen. Dafür wird die Zufahrt ab Parzellengrenze als interne Werkerschliessung gewertet. Die Strasse wird voraussichtlich als Stichstrasse ausgestaltet.

Wer ist die Antrimon AG?

Das Unternehmen Antrimon AG, derzeit in 5630 Muri, Luzernerstrasse 91, hat sich auf Getriebemotoren im Leistungsbereich bis 1000 Watt spezialisiert. Das 2003 gegründete Unternehmen mit heute rund zehn Mitarbeitenden bietet Beratung, Engineering und Verkauf im Bereich Antriebstechnik. Die Unternehmung liefert Halbfabrikate, Baureihen und Standardantriebe sowie kundenspezifische Getriebe-Motoren-Kombinationen im Hochqualitätssegment. Sie entwickelt individuelle mechatronische Systeme oder Teilsysteme, verifiziert Kundengeräte und Apparate antriebstechnisch im eigenen Labor und führt gewünschte Modifizierungen in der eigenen Werkstatt aus. Die Firma will Gebäude für die eigene Nutzung erstellen, aber auch Räume für andere Unternehmungen zur Verfügung stellen.

Was passiert mit der Restparzelle?

Die nach der Parzellierung im Eigentum der Gemeinde verbleibenden 3671 m² Industriezone bleiben im nordwestlichen Abschnitt mit einem Kaufrecht des Ehepaars Kaufmann-Ottiger Bertram und Margrit belastet. Es dient im Falle der Kaufrechtsausübung einer Betriebserweiterung der Firma Kaufmann Systems AG. Im Falle der Nichtausübung kann dieses Grundstück dank einem Grenzbaurecht gegenüber dem Grundstück Nr. 984 auch eigenständig veräussert, erschlossen und überbaut werden. Die Grundstückfläche im südöstlichen Bereich ist für eine allfällige Erweiterung der Firma Hartmetall AG, als Ergänzung zu einem Betrieb auf der nordwestlichen Parzellenseite oder auch für Parkfläche verwendbar.

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, dem Kaufvertrag zwischen der Gemeinde Hitzkirch und der Antrimon AG, Muri AG, zur Veräusserung des Grundstücks Nr. 986, Grundbuch Hitzkirch, zuzustimmen.

Genehmigung des Landkaufs Gewerbezone Parzellen Nr. 6 und 774, Hämikon Dorf / Sicherung Schulhausareal

Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeinde Hitzkirch beabsichtigt, von Josef Amhof-Felder, Buchacher 6, die Grundstücke Nr. 6 und Nr. 774, Hämikon (Sägereiareal im Dorfzentrum) zum Preis von Fr. 764'160.00 zu erwerben (Fr. 160.00 pro m²). Das Gebäude Nr. 75 wird, soweit dieses keine Verwendung mehr findet, durch die Gemeinde abgebrochen. Der Schopf Nr. 75a mit der sich darin befindenden Holzschnitzel-Heizanlage wird in der Form eines Baurechts an eine andere Betreiberin, die Enko AG, Müswangen, übertragen. Die erworbene Fläche soll der Sicherung und Arrondierung des Schulareals sowie als Parkfläche dienen. Der Gemeinderat will für die nicht für öffentliche Zwecke benötigte Grundstückfläche zu einem späteren Zeitpunkt die Umzonung zu einer Wohnzone beantragen. Das Bauland soll anschliessend zwecks Überbauung veräussert werden.

Historisch gewachsene Nachbarschaft mit Nutzungskonflikten

Die Sägerei Amhof, seit 118 Jahren in Hämikon ansässig, und das Schulhaus Hämikon sind durch beidseitiges kontinuierliches Wachstum räumlich eng miteinander verknüpft.

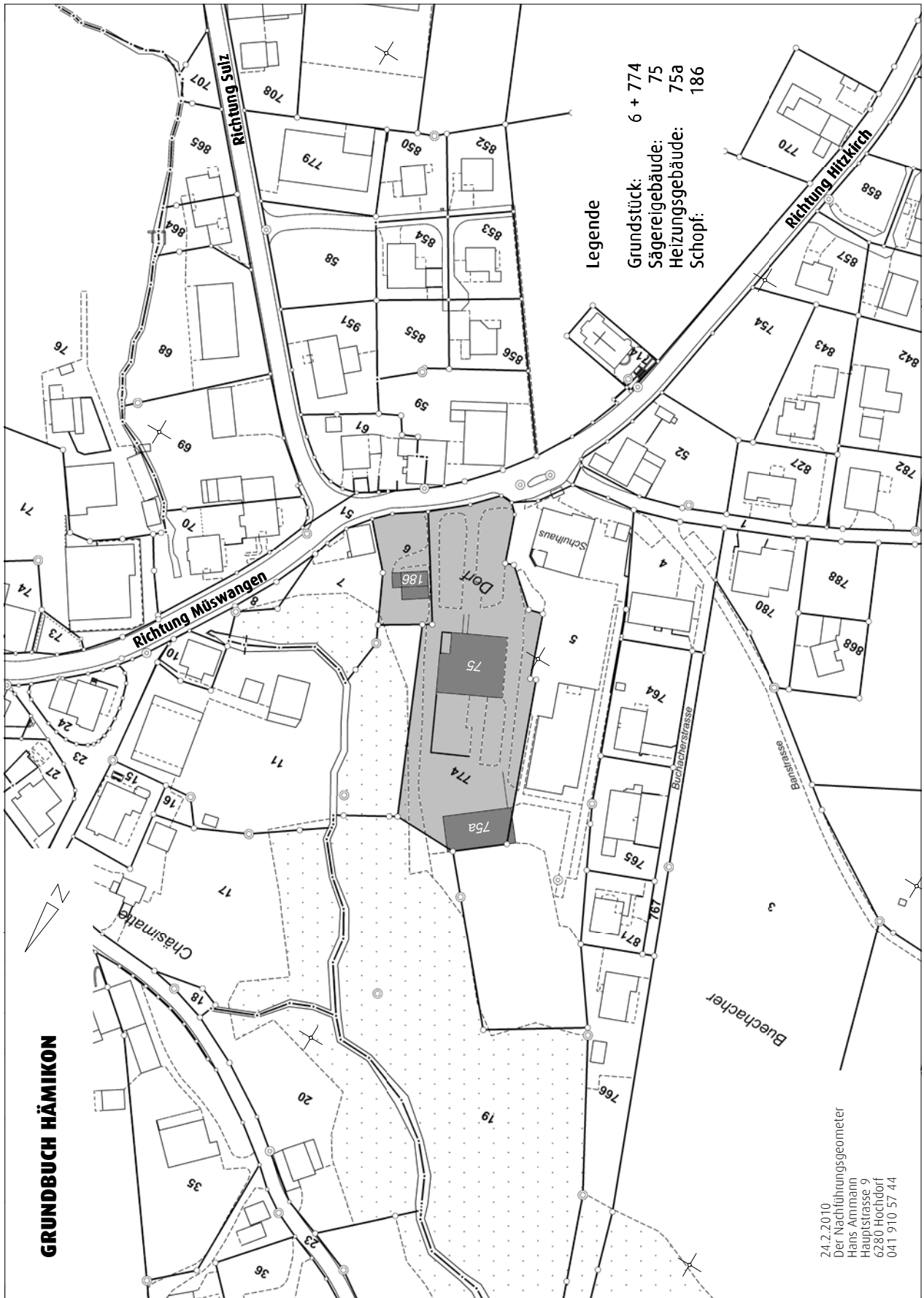
- Die Heizanlage steht sowohl auf dem Grundstück der Familie Amhof als auch auf dem Grundstück der Gemeinde und dient (nebst anderen Abnehmern) der Beheizung beider Schulliegenschaften.
- Der Turnhallen- bzw. Bühnenbau ist nur durch die Gewährung von Näherbaurechten möglich geworden.
- Der Rundholzlagerplatz wie auch die Stapelfläche für bearbeitetes Holz grenzen nahe an die Erschliessungs- und Freizeitanlagen des Schulareals.
- Das Sägereiareal wird bei grösseren Anlässen regelmässig als Parkfläche zweckentfremdet.
- Die Zufahrt zum Sport- und Freizeitplatz «Buie» sowie die Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes ist nur über das Sägereiareal Amhof möglich.
- Wende- und Manövriertflächen für Grossmaschinen und Zulieferer sind knapp. Die notwendigen Vorsichtsmassnahmen beeinträchtigen sowohl den Sägerei- als auch den Schulbetrieb.

Raumplanerische Aspekte

Aus raumplanerischer Sicht ist die Aussiedlung des Sägereibetriebs erwünscht. Eine Zone für öffentliche Zwecke oder für Wohnzwecke würde dem Charakter und der Nutzungsidee des Dorfzentrums besser entsprechen. Josef Amhof gibt seinen Sägereibetrieb anfangs 2011 auf. Er hat der Gemeinde Hitzkirch, im Wissen um die vorstehenden historisch gewachsenen Nutzungskonflikte, den Kauf des Sägereiareals angeboten.



Das Schul- und Sägereiareal aus der Vogelperspektive



Genehmigungsbedarf

Laut § 17 der Gemeindeordnung bedürfen Immobiliengeschäfte, deren Wert 0.10 Einheiten des Ertrags der Gemeindesteuern übersteigen, einer Genehmigung durch die Gemeindeversammlung. Der vorliegende Verkauf ist daher den Stimmberechtigten zu unterbreiten. Der Wortlaut des Kaufvertrags liegt während der Auflagefrist im Gemeindehaus zur Einsicht auf.

Die wichtigsten Vertragsinhalte

- Die Grundstücke Nr. 6 und Nr. 774 mit einer Gesamtfläche von 4'776 m² gehen zum Preis von Fr. 764'160.00 an die Einwohnergemeinde über. Der Nutzen- und Schadenübergang erfolgt auf den 1. Februar 2011.
- Das Gebäude Nr. 75 wird, sofern dieses keine Verwendung mehr findet, zu Lasten der Gemeinde abgebrochen. Das Gebäude Nr. 186 wird auf Kosten von Josef Amhof vor dem Nutzen- und Schadenübergang abgebrochen.
- Bevor die Gemeinde das Areal übernimmt, wird auf dem Grundstück Nr. 774 ein Baurecht für eine Heizanlage (Gebäude Nr. 75a) begründet. Dieses Baurecht mit den dazu gehörenden Anlagen wird von Josef Amhof an die Firma Enko AG, Müswangen, veräussert. Die Heizungsübernehmerin hat auch die laufenden Wärmelieferungsverträge zu übernehmen, welche derzeit längstens bis zum 16. Januar 2015 begründet sind. Bitte beachten Sie dazu den nachstehenden Abschnitt «Baurecht für den Weiterbetrieb der Heizung».
- Die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten werden von der Gemeinde und dem Verkäufer je zur Hälfte getragen. Die Sondersteuern werden entsprechend der gesetzlichen Regelung getragen, das heisst eine allfällige Grundstückgewinnsteuer wird vom Verkäufer bezahlt.

Baurecht für den Weiterbetrieb der Heizung

Auf dem Grundstück Nr. 774, Hämikon, steht das Gebäude Nr. 75a, ein Schopf mit integrierter Holzschnitzel-Heizanlage. Diese Anlage dient der Beheizung der kompletten Schulanlagen Hämikon (Schulhaus und Mehrzweckgebäude), den Mehrfamilienhäusern Buchacher 2 und Buchacher 6 sowie dem Einfamilienhaus Buchacher 8. Der noch am längsten dauernde Wärmelieferungsvertrag mit der Wohnbaugenossenschaft Hämikon (Gebäude Buchacher 2) dauert bis zum 16. Januar 2015. Damit Josef Amhof die Verpflichtungen aus den abgeschlossenen Wärmelieferungsverträgen an einen geeigneten Rechtsnachfolger übertragen kann, wird für die Heizanlage im Gebäude Nr. 75a ein Baurecht begründet, welches zusammen mit der dazu erforderlichen Infrastruktur verkauft werden kann. Derzeit sind Verhandlungen mit der Erwerberin, der Enko AG, Schongauerstrasse 9, Müswangen, im Gang. Im Rahmen dieser Verhandlungen werden die Liefertarife wie auch die Dauer des Baurechts neu festgesetzt. Diese Vorgehensweise ermöglicht es der Gemeinde, die Beheizung der eigenen Gebäude auf die weiteren Jahre hinaus sicherzustellen, ohne den Betrieb der Heizung selber übernehmen zu müssen.

Mittel- und langfristige Absichten

Der Gemeinderat Hitzkirch kann sich vorstellen, die beiden Grundstücke Nr. 6 und 774, Grundbuch Hämikon, anlässlich der nächsten ordentlichen Zonenplanrevision von der Gewerbezone teilweise in eine Zone für öffentliche Zwecke und allenfalls teilweise in eine Wohnzone umteilen zu lassen. Dies würde die einleitend umschriebenen raumplanerischen Nutzungskonflikte im Dorfzentrum lösen. Es ist vorgesehen, soviel Fläche zur öffentlichen Nutzung zurückzubehalten, als dies für die Sicherung des Schulareals, für die Pausenplatzanlagen und für Parkfläche erforderlich ist.

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, dem Kaufvertrag zwischen Josef Amhof-Felder, Hämikon, und der Gemeinde Hitzkirch, über den Erwerb der Grundstücke Nr. 6 und Nr. 774, Grundbuch Hämikon, zuzustimmen.



Gemeinde Hitzkirch
Gemeinderat

Gemeinde Hitzkirch
Gemeindehaus
Luzernerstrasse 8
Postfach 361
6285 Hitzkirch

Telefon 041 919 70 30
info@hitzkirch.ch
www.hitzkirch.ch