



 **Gemeinde Root**

URNENABSTIMMUNG

Sonntag, 5. Juni 2016

1. Erweiterung der Schulanlage Oberfeld
2. Verkauf Bauland im Oberfeld,
Grundstück Nr. 1344

ABSTIMMUNGSVORLAGEN

Am **Sonntag, 5. Juni 2016**, findet in der Gemeinde Root die kommunale Volksabstimmung im Urnenverfahren statt. Zur Abstimmung unterbreitet werden:

- 1. Bewilligung eines Sonderkredites von CHF 3'700'000.00 für die Erweiterung der Schulanlage Oberfeld**
- 2. Genehmigung des Verkaufes des Grundstücks Nr. 1344, Grundbuch Root, zum Preis von CHF 25'500'000.00 (davon Anteil der Gemeinde Root 669/1000, Miteigentumsgrundstück Nr. 50579) an das Baukonsortium Oberfeld**

Urnenzeiten

Sonntag, 5. Juni 2016, 10.00 bis 11.00 Uhr, im Gemeindehaus Root

INHALT

ERWEITERUNG DER SCHULANLAGE OBERFELD

Schulraumplanung in der Gemeinde Root	3
Projektbeschreibung des Architekten	4
Kostenvoranschlag	6
Terminplan	6
Antrag des Gemeinderates	7
Abstimmungsfrage	7
Pläne	8

VERKAUF DES GRUNDSTÜCKS NR. 1344, GRUNDBUCH ROOT

Ausgangslage	12
Gestaltungsplan Oberfeld	12
Bieterverfahren	12
Zuschlag an Baukonsortium Oberfeld	13
Verkaufspreis	13
Kaufvertrag	14
Finanzielle Auswirkungen	17
Antrag des Gemeinderates	18
Abstimmungsfrage	18
Situationsplan	19

ERWEITERUNG DER SCHULANLAGE OBERFELD

SCHULRAUMPLANUNG IN DER GEMEINDE ROOT

Ausgangslage

Die Entwicklung der Schülerzahlen wird ständig in einer rollenden Planung geprüft und nachgeführt. Verschiedene Faktoren werden dabei berücksichtigt. Nebst den in Root wohnhaften Kindern müssen die Geburten, die Zu- und Wegzuger sowie die bauliche Entwicklung der Gemeinde Root beachtet werden. Für die Planung der Sekundarstufe muss zusätzlich auch die Entwicklung in den Gemeinden Dierikon, Gisikon und Honau miteinbezogen werden.

Durch das reduzierte Einschulalter ist mit Kindern zu planen, die noch nicht geboren sind. Ab dem Schuljahr 2016/17 ist die Gemeinde gesetzlich verpflichtet, den zweijährigen Kindergarten anzubieten. Die Eltern können jedoch selber entscheiden, ob ihre Kinder diesen besuchen oder nicht. Für das Schuljahr 2016/17 machen über 90 % der Eltern von diesem Gebrauch. Einfluss auf die Klassengrössen und somit auf den Raumbedarf haben auch kantonale Schulreformprojekte sowie die Integration von Kindern mit Förderungs- bzw. Sonderschulungsbedarf.

Schulraumbedarf

Aufgrund der aktuellen Berechnungen wird auf das Schuljahr 2016/17 ein zusätzlicher Kindergarten benötigt. Dieser wird im neuen Gebäude Wilweg 3 erstellt. Abhängig von der Bevölkerungsentwicklung, dem Eintritt in den Kindergarten bzw. Übertritt in die Primarschule zeichnet sich ein weiterer Bedarf für ein Klassenzimmer auf das Schuljahr 2017/18 ab. Dieser Bedarf kann mit der bestehenden Schulanlage Dorf bzw. mit dem neuen Schulhaus Wilweg 3 abgedeckt werden.

Im Schuljahr 2018/19 besteht im Schulhaus Oberfeld ein Bedarf für zusätzlich zwei Primarschulzimmer und einen Kindergarten. Die Tagesstrukturen sind heute im Foyer platziert. Dieser Standort ist weder für den Betrieb der Tagesstrukturen, noch für die Schule optimal. Mit relativ grossem Aufwand müssen jeden Tag Tische und Stühle bereitgestellt und wieder weggeräumt werden. Diese Situation soll verbessert werden.

Mit der Umsetzung der beiden Projekte Schulhaus Wilweg 3 und Erweiterung der Schulanlage Oberfeld wird eine kleine Raumreserve geschaffen. Unter Vorbehalt der erwähnten Problematik bei der Schulraumplanung reichen die Schulräume bis zum Ende des Planungshorizonts 2027/28 aus.

Im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision hat der Gemeinderat das spezialisierte Planungsbüro, Planteam S AG, beauftragt, die langfristige Schulraumplanung zu untersuchen. Dieser Planungshorizont geht über das Jahr 2050 hinaus. Als Fazit der durchgeführten Studie ist im Bericht festgehalten (auszugsweise):

- In der bestehenden Schulanlage Dorf sind ausreichend Reserven für die langfristige bauliche Entwicklung der Schule Root vorhanden.
- Die Erweiterungen können gut etappiert werden.
- Bei Grundrissen von Neubauten ist auf eine langfristig flexible Raumtypologie zu achten, damit

- räumliche Veränderungen gut umgesetzt werden können.
- Der Ersatz der Turnhalle Widmermatt I mit einer Doppel- oder Dreifachturnhalle ist in der bestehenden Schulanlage Dorf gut realisierbar.
 - Die Anlage Oberfeld ist als Schulstandort langfristig ebenfalls weiterzuentwickeln, resp. es sind die Landreserven zu sichern.

Evaluation von verschiedenen Projekten

Der Gemeinderat hat verschiedene Projekte geprüft. Die Resultate wurden den Stimmberechtigten an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 22. September 2015 vorgestellt.

Anlässlich dieser Gemeindeversammlung haben die Stimmberechtigten dem Kauf des neuen Schulhauses Wilweg 3 zugestimmt. Weiter haben die Stimmberechtigten den Sonderkredit für die Projektierung der Erweiterung der Schulanlage Oberfeld genehmigt.

Projektierungskredit für die Erweiterung der Schulanlage Oberfeld

Mit dem bewilligten Projektierungskredit von CHF 197'000.00 hat der Gemeinderat zusammen mit der eingesetzten Baukommission, dem Architekten und den Fachplanern das vorliegende Erweiterungsprojekt ausgearbeitet.

PROJEKTBSCHRIEB DES ARCHITEKTEN

Situation bestehende Schulanlage

Die 2006 fertig gestellte Schulanlage „Oberfeld“ wird seither für Primarschule und Kindergarten intensiv genutzt. Wichtiger Teil des Schulzentrums ist auch eine Sporthalle 16 x 28 Meter inkl. Nebenräumen. Seit einigen Jahren wird die Treppenhalle des Schultraktes als Provisorium für die Unterbringung der Tagesstruktur genutzt. Entsprechend dem Luzerner Planungs- und Baugesetz ist die ganze Schulanlage rollstuhlgängig konzipiert.

Ursprüngliches Ziel der Volumen- und Aussenraumgestaltung mit dem L-förmig gegliederten Baukörper und im Hang abgestuften Aussenplätzen war einerseits die harmonische Integration in das geneigte Gelände und die im Landschaftsbild markanten Gewässer und Hecken. Andererseits stand immer auch ein haushälterischer Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Bauland im Vordergrund. So blieb der nordöstliche gegen das Landwirtschaftsgebiet gelegene Grundstücksteil als Landreserve erhalten und Erweiterungsmöglichkeiten bleiben in mehreren Etappen gewährleistet.

Aufgrund der intensiven Siedlungsentwicklung des Oberfeldquartiers werden nun zusätzlich zum bestehenden Schulhaus weitere Unterrichtseinheiten mit Klassenzimmern und Gruppenräumen, sowie ein zweiter Kindergarten samt Nebenräume benötigt. Auch ist die Realisation neuer Einrichtungen für die Tagesstruktur zwingend, da die aktuelle Nutzung in der Treppenhalle feuerpolizeilich nicht beibehalten werden kann.

Raumprogramm

Die Erweiterung der Schulanlage umfasst folgende Raumgruppen:

- 1 Kindergarten (100 m²) mit 2 Gruppenräumen (je 21 m²) sowie Materialraum (13 m²), Garderobe (21 m²), Sanitärräume und Aussenanlage;
- 1 Lehrerarbeitszimmer und Infrastrukturräum (27 m²);
- Tagesstrukturraum (73 m²) mit Garderobe und Infrastrukturbereich (25 m²);
- 3 Klassenzimmer (73 – 76 m²) mit einem Gruppen-/Vorbereitungsraum à 28 m² sowie einem weiteren Gruppenraum à 36 m² (Halbklassenzimmer) im 2. Obergeschoss;
- Korridore und Garderoben (ca. 110 m²).

Erweiterungskonzept

Grundsätzlich haben sich die bisher angewandten Achsmasse der vorhandenen Baustruktur und der Verbund eines Betonskelettbbaus mit nichttragenden, flexiblen Gipsständerwänden bewährt.

Die Erweiterung der bestehenden Anlage soll als Anbau in einer leicht abgewinkelten Linie zum bestehenden Schultrakt nach Norden hin erfolgen. Dies ermöglicht es, bereits vorhandene Infrastrukturen wie Heizung, Elektrohauptverteilung, Entsorgungsleitungen, Lift und Erschliessung im Rahmen einer kompakten Gesamtanlage mitzubeneutzen.

In der Bauprojektphase wurden verschiedene Grössen und Raumlayouts mit 12, 14 und 16 Achsenlänge überprüft. Dabei zeigt sich, dass in jedem Fall ein zusätzliches Treppenhaus als zweite Erschliessung und Fluchttreppenhaus nötig ist. Dieses wird am nördlichen Ende der Anlage angeordnet, um es allenfalls auch für einen weiteren Ausbau optimal nutzen zu können.

Die Prüfung der unterschiedlichen Varianten ergibt, dass die Erweiterung von insgesamt 16 Achsen (inkl. Treppenhaus) mit Kindergarten und drei Schulzimmern langfristig am besten einem optimalen Verhältnis von Aufwand und Leistung entspricht. Mit dieser Lösung sind auch künftig das bestehende Schulhaus, die Pausenhalle und die um ein Geschoss im Hang versetzte Turnhalle mit der aktuell vorgesehenen Erweiterung zu einer funktionalen Einheit verknüpft.

Erweiterungsbau, Konstruktion und Wirtschaftlichkeit

Die Unterrichtsräume sind auch im Erweiterungsbau nach Osten - von den Immissionen der Luzernerstrasse abgewandt - hin orientiert. Kindergarten und Tagesstruktur sind ebenfalls - funktional und ökonomisch - sinnvoll kompakt in einem Gebäudekörper integriert. Sie verfügen aber über separate Erschliessungen und Zugänge zu den gemeinsamen Aussenräumen.

Der auch in der Erweiterung einfach und klar gehaltene Baukörper von Schulhaus und Turnhalle wird konstruktiv weiterhin als Skelettbau ausgebildet. Das Tragsystem liegt konsequent in der Ebene von Fassaden und der Korridortrennwand, was eine grosse Flexibilität gewährleistet. So wurde im Innenraum beispielsweise auch darauf geachtet, dass die Nebenräume des Kindergartens und die Tagesstruktur wiederum die Form eines Klassenzimmers haben und so bei Bedarf einfach umdisponiert werden können. Ebenso sind die Trennwände zwischen den Unterrichtseinheiten verschiebbar, ohne dass in das Tragsystem des Gebäudes eingegriffen werden muss.

Die Innenräume werden analog zum bereits im bestehenden Bau bewährten, einfachen, aber für den Schulbetrieb zweckmässigen und benutzerfreundlichen Standard ausgebaut. Auf die Verwendung ökologisch einwandfreier Baumaterialien im Innenausbau wird grossen Wert gelegt.

Um den Eindruck einer in sich geschlossenen Gesamtanlage zu gewährleisten, wird das Fassadenkonzept des bestehenden Schulhauses weitergeführt. Die Fassaden sind damit als hinterlüftete Betonkonstruktion robust und langlebig ausgelegt. Das Verhältnis von muralen und verglasten Fassadenflächen wird ebenfalls - je nach Raumnutzung - differenziert ausgebildet, was nicht nur funktionell sinnvoll ist, sondern auch eine spannungsvolle Lichtführung in den Räumen und die lebendige, strukturierte, angenehm proportionierte Fassade weiterführt.

Konstruktiv und energietechnisch hingegen ist die Gebäudehülle des Erweiterungsbaus neu konzipiert und an aktuell vorbildliche, beziehungsweise die neuesten vorgeschriebenen Standards angepasst. In Bezug auf den winterlichen und sommerlichen Wärmeschutz liegen die erreichten Kennwerte der Gebäudehülle damit vergleichsweise im Bereich zwischen Minergie P und Minergie.

KOSTENVORANSCHLAG

Für das bereinigte Bauprojekt wurden die folgenden Kosten ermittelt (Zusammenfassung der Hauptgruppen nach Baukostenplan BKP):

0 Grundstück	CHF	0.00
1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	259'000.00
2 Gebäude	CHF	2'970'500.00
4 Umgebung	CHF	64'000.00
5 Baunebenkosten	CHF	126'500.00
6 Reserve	CHF	99'000.00
9 Ausstattung	CHF	181'000.00
 Baukosten / Erforderlicher Baukredit	 CHF	 3'700'000.00

In den Kosten eingerechnet ist die komplette Ausstattung und Möblierung der Schulhauserweiterung. In diesen Baukosten nicht eingerechnet ist der Projektierungskredit von CHF 197'000.00. Dieser Kredit wurde von den Stimmberechtigten am 22. September 2015 bewilligt und wurde für die Erarbeitung des vorliegenden abstimmungs- und baubewilligungsreifen Bauprojektes inkl. Kostenvoranschlag verwendet. Dieser Sonderkredit wird separat abgerechnet.

Für das Grundstück müssen keine Kosten berücksichtigt werden, weil sich diese Fläche bereits zusammen mit der bestehenden Schulanlage im Verwaltungsvermögen befindet.

TERMINPLAN

5. Juni 2016	Urnenabstimmung über die Bewilligung des Sonderkredites
Juni 2016 bis Februar 2017	Detailplanung und Baubewilligungsverfahren
März 2017	Baubeginn
Juni 2018	Übergabe des Erweiterungsbaus an die Schule

ANTRAG DES GEMEINDERATES

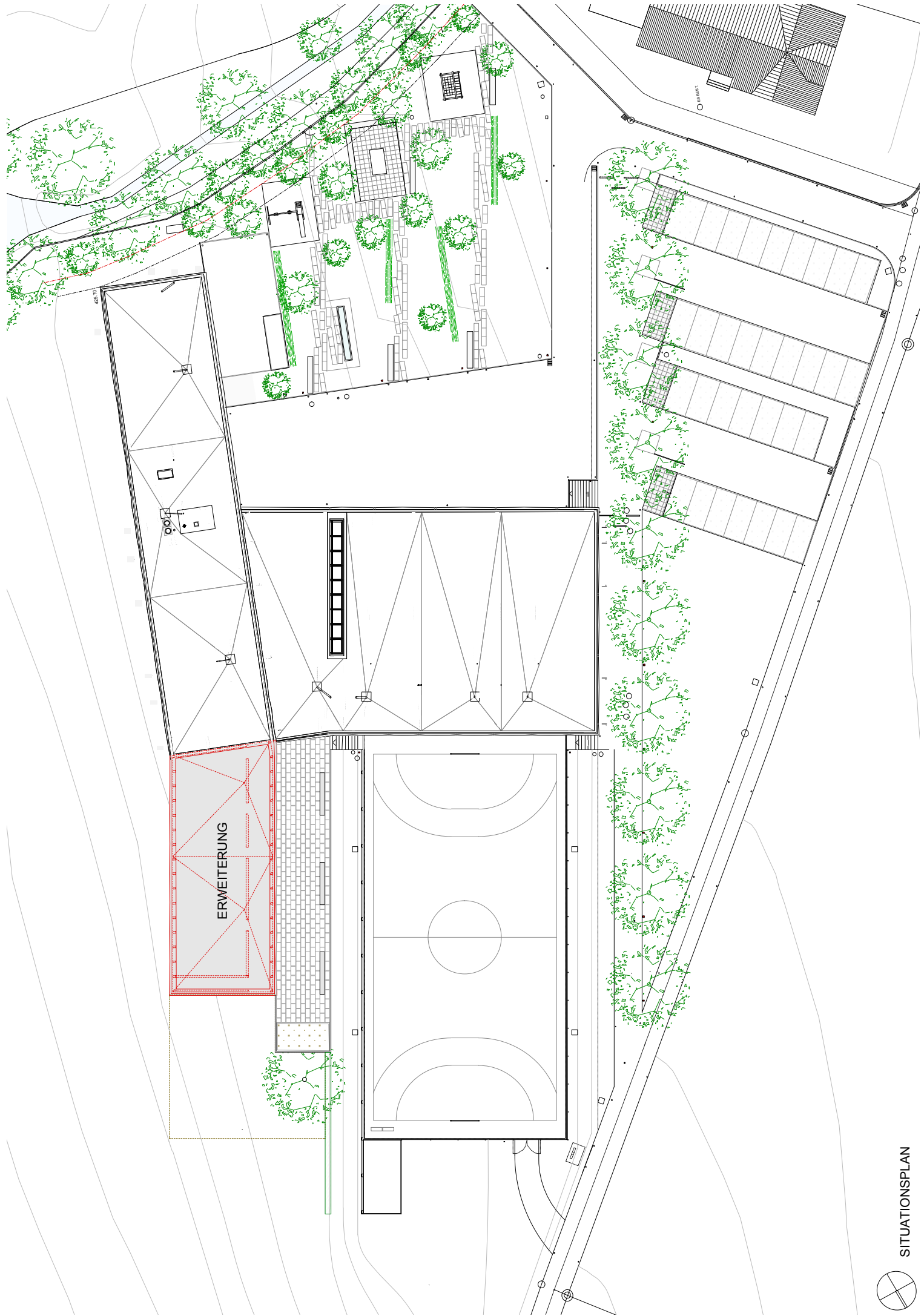
Der Gemeinderat und die Baukommission unterstützen das vorliegende Bauprojekt einstimmig. Es entspricht den ausgewiesenen Bedürfnissen und beinhaltet eine Raumreserve für die weitere Entwicklung im Gebiet Oberfeld.

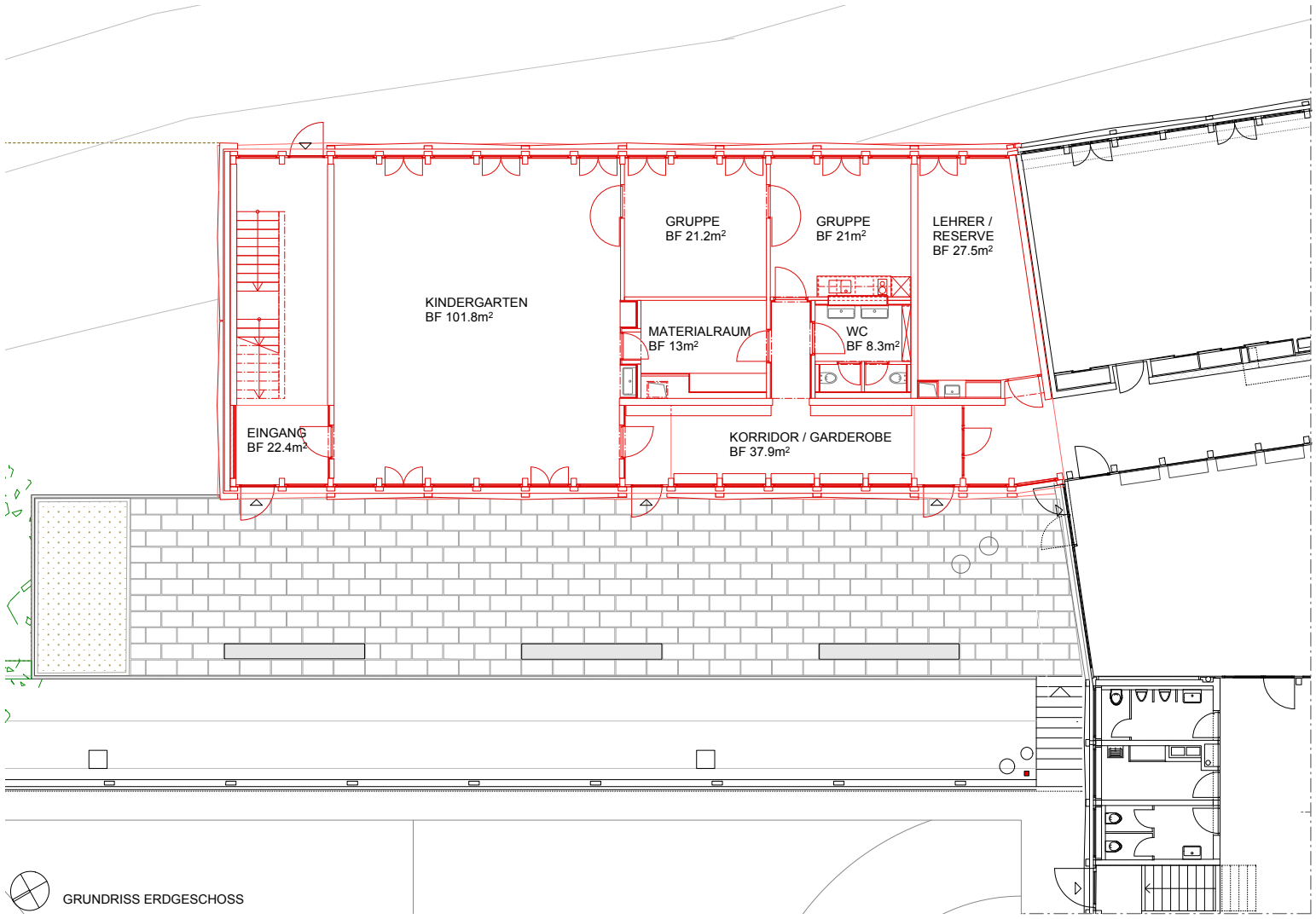
ABSTIMMUNGSFRAGE

 Gemeinde Root	MUSTER
Stimmzettel für die Urnenabstimmung vom 5. Juni 2016	
Erweiterung Schulanlage Oberfeld	
Stimmen Sie dem Sonderkredit von CHF 3'700'000.00 für die Erweiterung der Schulanlage Oberfeld zu?	Antwort: _____

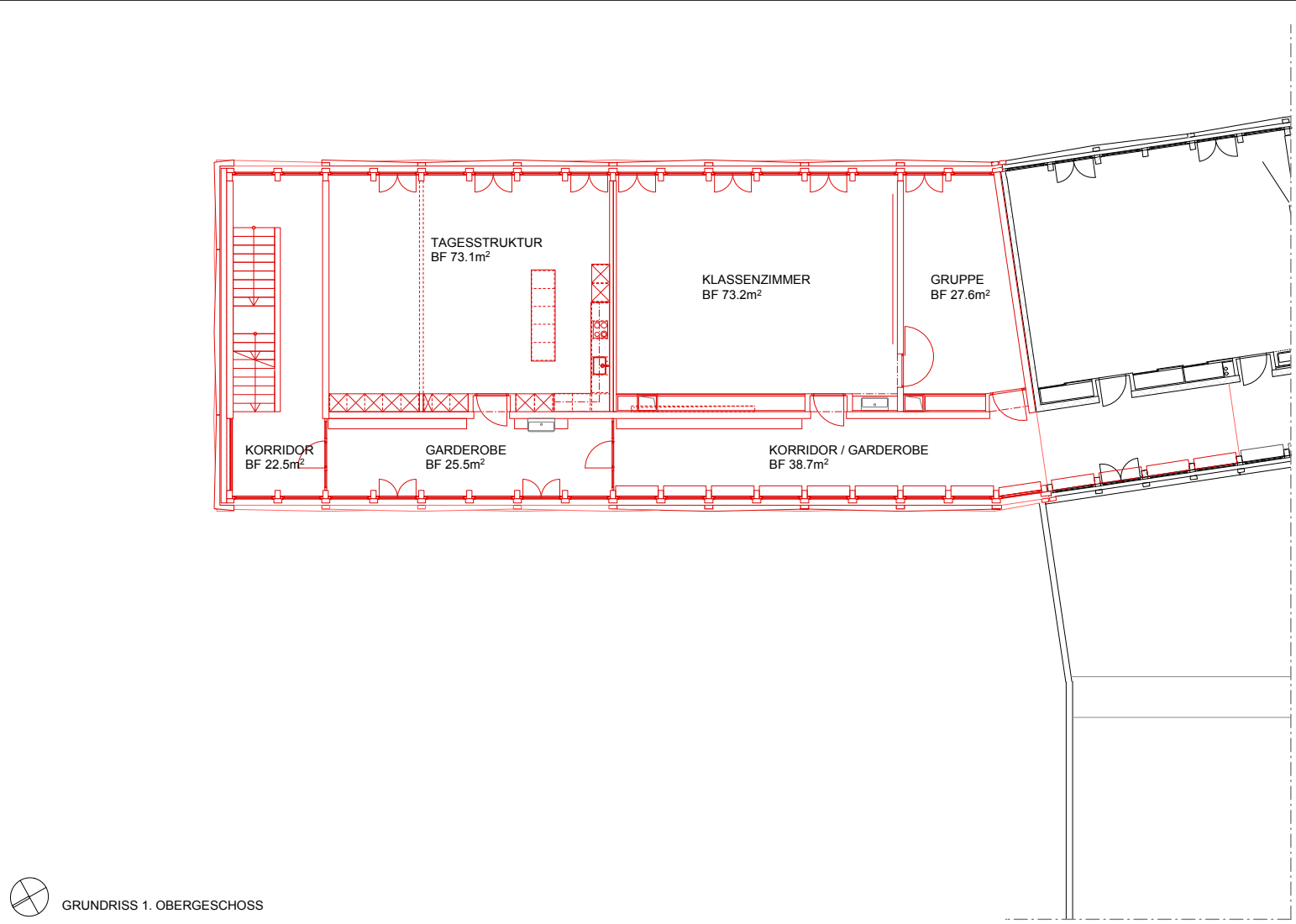
PLÄNE

gemäss Anhang

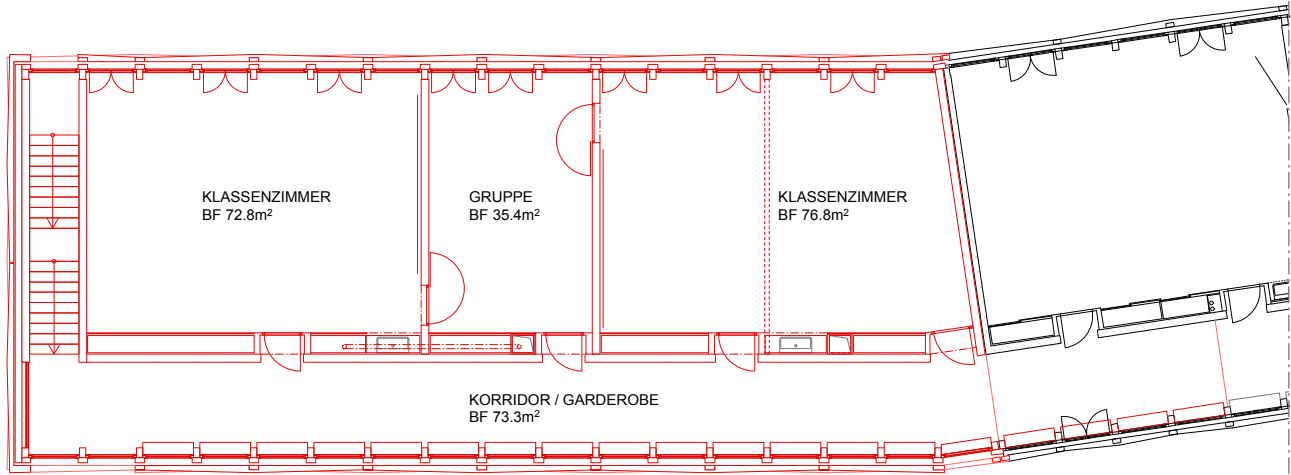




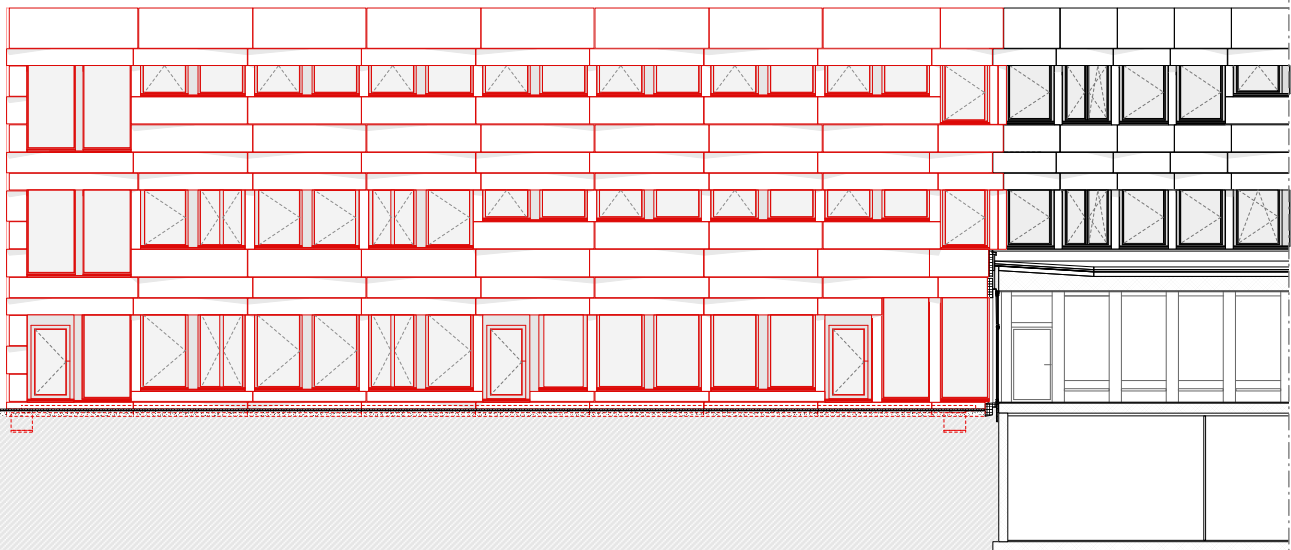
⊗ GRUNDRISS ERDGESCHOSS



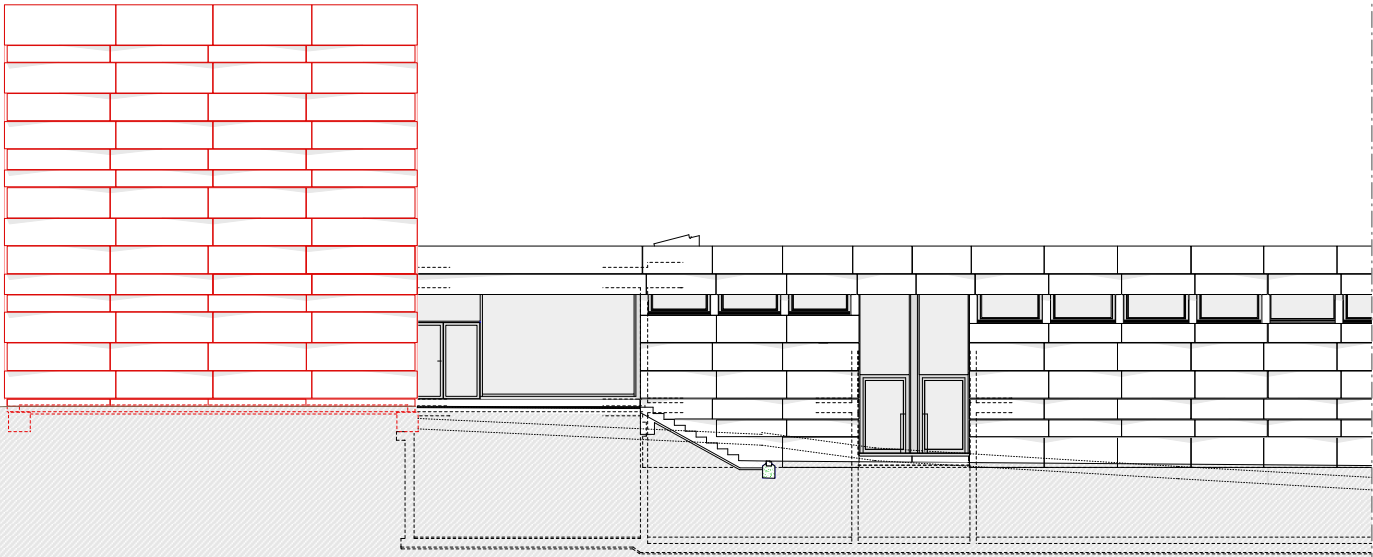
⊗ GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



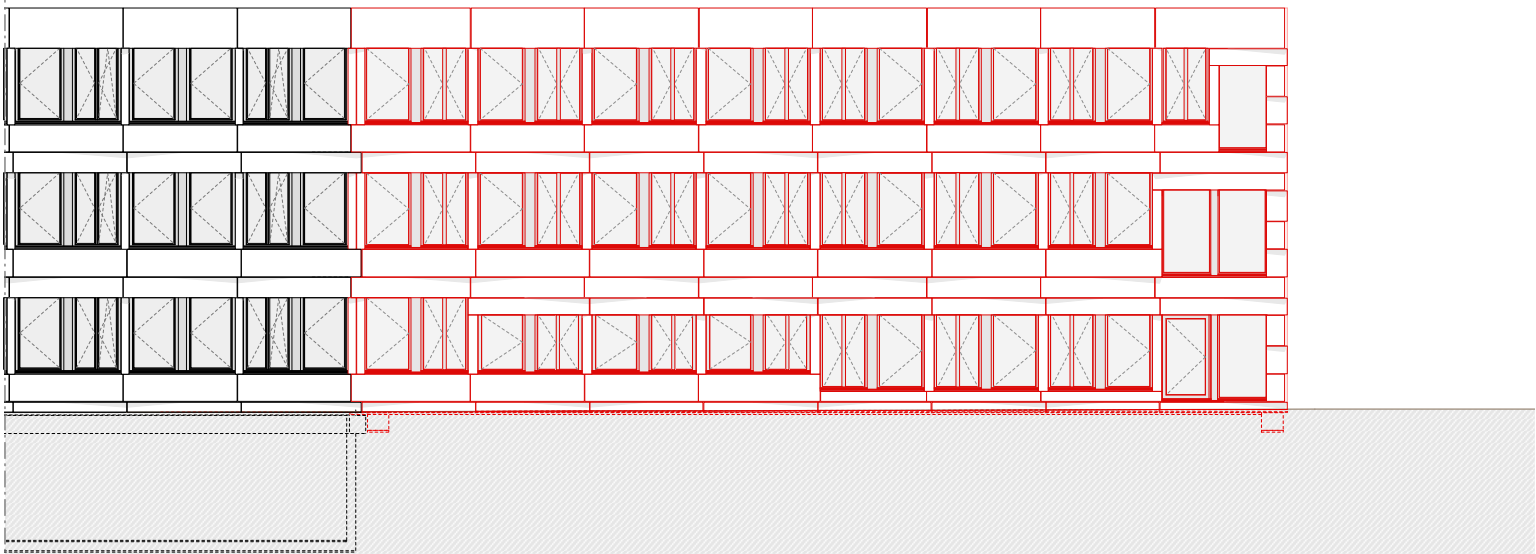
GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS



ANSICHT WESTFASSADE



ANSICHT NORDFASSADE



ANSICHT OSTFASSADE

VERKAUF BAULAND IM OBERFELD, GRUNDSTÜCK NR. 1344

AUSGANGSLAGE

Die Einwohnergemeinde Root ist zusammen mit der Erbgemeinschaft Eduard Neidhart und der Erbgemeinschaft Clara Baumgartner Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1344, Grundbuch Root. Der Miteigentumsanteil der Gemeinde Root an diesem Grundstück beträgt 669/1000 und ist verselbständigt im Grundstück Nr. 50579, Grundbuch Root.

Das Grundstück Nr. 1344 befindet sich im Gebiet Oberfeld bergseits der Schulanlage Oberfeld, eingebettet zwischen dem Bäuml- und Ledibach. Es umfasst eine Fläche von 34'369 m² und befindet sich in den folgenden Zonen:

- Grünzone	3'971 m ²
- Landwirtschaftszone	938 m ²
- Wohnzone W2	22'921 m ²
- Wohnzone W2-D	6'539 m ²
Total	34'369 m²

RECHTSKRÄFTIG GENEHMIGTER GESTALTUNGSPLAN OBERFELD

Im Oktober 2012 wurden vier Architekturbüros zu einem Ideenwettbewerb eingeladen. Aufgabe der Büros war es, für dieses Grundstück eine geeignete Überbauung aufzuzeigen. Den Ideenwettbewerb gewonnen hat die GKS Architekten und Planer AG, Luzern, mit dem Konzept „An einem leisen Bach“. Die Siegerin war berechtigt, auf der Basis des Siegerprojektes einen konkreten Gestaltungsplan zu erarbeiten.

Dieser Gestaltungsplan wurde im Zeitraum zwischen Sommer 2013 und November 2014 erarbeitet. Am 6. Mai 2015 wurde der Gestaltungsplan Oberfeld genehmigt. Zusammen mit der Bewilligung des Gestaltungsplanes wurde auch die Baulinie entlang des Ledibachs zur Sicherung des Gewässerraums vom Regierungsrat bewilligt.

BIETERVERFAHREN

Die Einwohnergemeinde Root, die Erbgemeinschaft Neidhart und die Erbgemeinschaft Baumgartner haben gemeinsam die Büro für Bauökonomie AG, Luzern, beauftragt, für den Verkauf des Grundstücks Nr. 1344, GB Root, ein Bieterverfahren durchzuführen.

Verfahrensprozessbeschreibung von der Büro für Bauökonomie AG

In einem zweistufigen Bieterverfahren evaluierten die Grundeigentümer einen geeigneten Investor, welcher das Grundstück zu einem marktkonformen Preis erwirbt. Zur Durchführung und Koordination des Bieterverfahrens mandatierten die Grundeigentümer die Büro für Bauökonomie AG, Luzern. In der ersten Phase wurden 156 Investoren angeschrieben. Bei der Auswahl wurden regionale und nationale Investoren berücksichtigt, welche eine Projektentwicklung in dieser Grösse bewältigen können. Von

den kontaktierten Investoren haben 57 Interesse bekundet und weitere Informationen und das Verkaufsdossier angefordert. 21 Investoren haben ein unverbindliches Angebot eingereicht. Aufgrund der Auswertung der unverbindlichen Investorenangebote haben die Grundeigentümer zwölf Investoren zur 2. Phase „Due Diligence“ eingeladen. Die Investoren der engeren Wahl haben ergänzende Unterlagen zur Präzisierung des Investorenangebots erhalten und hatten aufgrund der weiterführenden Dokumente Gelegenheit ihr verbindliches Angebot einzureichen. Von den Investoren der engeren Wahl haben fünf Investoren ein verbindliches Angebot eingereicht. Aufgrund der Auswertung der verbindlichen Investorenangebote haben die Grundeigentümer zwei Investoren zu den Präzisierungs- und Verhandlungsgesprächen eingeladen, um die Fragen der Anbieter und der Grundeigentümer im persönlichen Gespräch zu klären. Die Investoren der engeren Wahl hatten anschliessend Gelegenheit ihr finales Angebot einzureichen. Die Wahl des Investors erfolgte aufgrund der finalen Angebote einstimmig auf das Baukonsortium Oberfeld.

ZUSCHLAG AN BAUKONSORTIUM OBERFELD

Aufgrund des durchgeführten Bieterverfahrens hat das Baukonsortium Oberfeld den Zuschlag für den Kauf erhalten. Das Baukonsortium Oberfeld setzt sich wie folgt zusammen:

- **Jego AG**, (Firmennummer CHE-106.306.372), mit Sitz in 6331 Hünenberg, Rothusstrasse 5b,
- **Jost Arnold Immobilien AG**, (Firmennummer CHE-150.558.500), mit Sitz in Baar, c/o, Jost Arnold, Dorfstrasse 35, 6319 Allenwinden,
- **Rust Immobilien AG**, (Firmennummer CHE-100.433.339), mit Sitz in 6318 Walchwil, Wihelstrasse 20,
- **Tobias Hürlimann Immobilien AG**, (Firmennummer CHE-101.878.520), mit Sitz in 6318 Walchwil, Zugerstrasse 16

Die vier Unternehmungen erwerben das Grundstück im Gesamteigentum als einfache Gesellschaft Baukonsortium Oberfeld.

VERKAUFSPREIS

Der vereinbarte Verkaufspreis für das ganze Grundstück Nr. 1344 beträgt CHF 25'500'000.00. Der Anteil der Einwohnergemeinde Root an diesem Verkaufspreis beträgt entsprechend dem Miteigentumsanteil 669/1000 bzw. CHF 17'059'500.00

Das Baukonsortium Oberfeld hat mit einer Differenz von über CHF 500'000.00 zum Zweitplatzierten das beste Angebot von allen Mitbietenden eingereicht. Der Preis pro m² beträgt über das ganze Grundstück CHF 741.95. Dabei ist zu beachten, dass sich vom Grundstück 938 m² in der Landwirtschaftszone (Fluhmattstrasse) und 3'971 m² in der Grünzone befinden. Diese Flächen sind nicht bebaubar. Wird der Kaufpreis von CHF 25'500'000.00 auf die effektive Fläche in der Bauzone (Wohnzone) von 29'460 m² umgerechnet, so beträgt der Preis pro m² CHF 865.00.

KAUFVERTRAG

Der Verkauf der Miteigentumsgrundstücke Nr. 50579 der Einwohnergemeinde Root, Nr. 50580 der Erbgemeinschaft Neidhart und Nr. 50581 der Erben Baumgartner und somit des Stammgrundstücks Nr. 1344, Grundbuch Root an das Baukonsortium Oberfeld, bestehend aus der Jego AG, der Jost Arnold Immobilien AG, der Rust Immobilien AG und der Tobias Hürlimann Immobilien AG wurde am 14. April 2016 öffentlich beurkundet.

Die vollständige Urkunde kann am Schalter der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Die wesentlichen Vertragsbestimmungen in dieser Urkunde lauten:

Grundstückbeschreibung (auszugsweise)

Stammgrundstück Nr. 1344, Root

Eigentümer zu Grundstück 1344 Root

Die jeweiligen Eigentümer von Grundstück:

Nr.	Quote	Nr.	Quote	Nr.	Quote
50579	669/1'000	50580	248/1'000	50581	83/1'000

- Miteigentum -

Begründungsdatum: 05. August 2008

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 1344 Root

Grundstück Nr.:	1344	Grundbuch:	Root
E-GRID:	CH143550716308		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	3 ha 43 a 69 m ²
Plan Nr.:	6	Ortsbezeichnung:	Oberfeld
		Strasse:	Oberfeld
Kulturart:	Wiese, Wald, Strassen, Gewässer		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

keine

Katasterschätzung: Fr. 17'300.00

Übertragung von Grundeigentum

Die Eigentümer der Grundstücke Nrn. 50579, 50580 und 50581 übertragen das Eigentum an ihren Miteigentumsgrundstücken und somit das Grundstück Nr. 1344, Grundbuch Root, an die Jego AG, die Jost

Arnold Immobilien AG, die Rust Immobilien AG und die Tobias Hürlimann Immobilien AG. Das Miteigentum am Grundstück Nr. 1344, GB Root, wird aufgehoben. Die Jego AG, die Jost Arnold Immobilien AG, die Rust Immobilien AG und die Tobias Hürlimann Immobilien AG erwerben das Grundstück Nr. 1344, GB Root, im Gesamteigentum als einfache Gesellschaft Baukonsortium Oberfeld.

Nutzen und Gefahr

Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen und Gefahr auf die Käuferschaft erfolgt am 1. Juli 2016.

Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Grundstück Nr. 1344, GB Root, beträgt

CHF 25'500'000.00

(in Worten: Schweizer Franken fünfundzwanzigmillionenfünfhunderttausend)

Zahlungsweise

Der Käufer bezahlt diesen Kaufpreis wie folgt:

Durch Banküberweisung am 1. Juli 2016 auf das Konto Nr.

IBAN CH10 8120 3000 0053 2390 4 bei der Raiffeisenbank

Luzern, lautend auf Einwohnergemeinde Root

CHF 25'500'000.00

Sachgewährleistung

Die Käuferschaft hat vom rechtlichen und tatsächlichen Zustand des Kaufobjektes Kenntnis. Die Vertragsparteien schliessen - nachdem der Notar sie auf die Rechtswirkungen dieser Bestimmung hingewiesen hat - jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Verkäuferschaft aus (Art. 192 ff und Art. 197 ff OR), soweit dies gesetzlich zulässig ist. Die Verkäuferschaft sichert keine andern als die in diesem Vertrag enthaltenen Eigenschaften des Vertragsobjektes zu. Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, welche die Verkäuferschaft der Käuferschaft arglistig verschweigt.

Das Grundstück befindet sich gemäss rechtskräftiger Ortsplanung der Gemeinde Root in den folgenden Zonen:

- Grünzone	3'971 m ²
- Landwirtschaftszone	938 m ²
- Wohnzone W2	22'921 m ²
- Wohnzone W2-D	6'539 m ²
Total	34'369 m²

Die Käuferschaft ist über die Überbaubarkeit und den Erschliessungsgrad (Strasse und Werkleitungen) des Kaufobjektes orientiert. Sie hat Kenntnis davon, welche Bauweise auf diesem Grundstück realisiert werden kann. Auch bestätigt sie, Kenntnis vom rechtskräftigen Gestaltungsplan Oberfeld zu haben.

Altlasten

Der Verkäufer erklärt, dass er keine Kenntnis über allfällige Altlasten in Bezug auf das Kaufobjekt hat. Sollten wider Erwarten heute nicht sichtbare oder erkennbare Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen auftreten, gehen die entsprechenden Kosten für eine ordnungsgemässe Entfernung und Entsorgung zu Lasten des Verkäufers. In einem solchen Fall sind die Bauarbeiten einzustellen und der Verkäufer ist sofort zu informieren. Anschliessend werden in gegenseitiger Absprache der Vertragsparteien die notwendigen Massnahmen (Kostenschätzung, Offerte, Auftragserteilung etc.) getroffen.

Gestaltungsplan Oberfeld (auszugsweise)

Für das Grundstück besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan (bewilligt am 5. Mai 2015). Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplanverfahren sind mit dem Kaufpreis abgegolten. Der Käufer verpflichtet sich, das Baugebiet gemäss diesem Gestaltungsplan zu überbauen. Geringfügige notwendige oder sinnvolle Anpassungen sind gestattet. Eine komplette Überarbeitung des Gestaltungsplans ist nicht vorgesehen. Eine Änderung hätte in einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren nach SIA zu erfolgen. Das damit verbundene Prozessrisiko liegt vollumfänglich beim Käufer. Im Zusammenhang mit der Bereinigung von Einsprachen gegen den Gestaltungsplan hat der Verkäufer Auflagen akzeptiert. Der Verkäufer überbindet die Erfüllung dieser Auflagen an den Käufer. Im Übrigen wird auf die Gestaltungsplanbewilligung vom 5. Mai 2015 verwiesen. Für sämtliche im Zusammenhang mit der Erfüllung dieser Auflagen entstehenden Kosten hat der Käufer aufzukommen.

Erschliessungsstrassen (auszugsweise)

Das Grundstück wird über zwei Stichstrassen erschlossen. Die entsprechenden Dienstbarkeiten sind im Grundbuch eingetragen. Die Entschädigung für die Einräumung der Dienstbarkeit und für den Bau der Erschliessungsstrasse auf dem Grundstück Nr. 1355 wurde vom Verkäufer bezahlt. Die Entschädigung für die Einräumung der Dienstbarkeiten für die Erschliessungsstrasse auf dem Grundstück Nr. 544 wurde vom Verkäufer bezahlt. Die Baukosten für die Strasse bis zur Grundstücksgrenze sind noch nicht abgerechnet. Für diese Kosten kommt vollumfänglich der Verkäufer auf. Im Zusammenhang mit dieser Erschliessungsstrasse wurde den nordwestlich angrenzenden Grundeigentümern ein Sichtschutz in Form einer Hecke eingeräumt. Dieser Sichtschutz ist noch nicht erstellt. Für die Kosten im Zusammenhang mit diesem Sichtschutz kommt der Verkäufer auf.

Im Kauf und Kaufpreis inbegriffen ist somit die Erschliessung über die Grundstücke Nr. 1355 und Nr. 544. Beim Grundstück Nr. 544 ist die Erschliessungsstrasse bis zur Grenze des Grundstücks Nr. 1344 erstellt. Beim Grundstück Nr. 1355 endet die tatsächlich erstellte Strasse vor der Bachuferoberkante. Das Fuss- und Fahrwegrecht ist hingegen bis zur Grundstücksgrenze eingeräumt. Die Weiterführung der Strasse auf dem Grundstück Nr. 1355 bis zur Grundstücksgrenze und insbesondere die Querung des Ledibaches gehen zu Lasten des Käufers. Sämtliche Kosten für die Erschliessungsanlagen auf dem Grundstück Nr. 1344 trägt der Käufer.

Kostenverlegung

Sämtliche Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten werden von der Verkäuferschaft und der Käuferschaft je zur Hälfte bezahlt.

Die Handänderungssteuer wird gemäss § 4 des Gesetzes über die Handänderungssteuer vom Käufer bezahlt.

Die Grundstückgewinnsteuer geht gemäss § 6 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer zu Lasten der jeweiligen Verkäufer.

Genehmigungsvorbehalt

Voraussetzung zur Rechtsgültigkeit dieses Vertrages ist die Zustimmung der Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Root. Die Einwohnergemeinde Root verpflichtet sich, den Verkauf des Grundstücks für die Urnenabstimmung vom 5. Juni 2016 zu traktandieren und den Stimmberechtigten zur Genehmigung zu unterbreiten. Bei einer Zustimmung durch die Stimmberechtigten wird dieser Vertrag beim Grundbuchamt zur Eintragung angemeldet.

Bei einer Ablehnung durch die Stimmberechtigten fällt der vorliegende Vertrag gegenstandslos dahin. Im Falle einer Ablehnung kommt der Verkäufer vollumfänglich für die Beurkundungskosten auf.

FINANZIELLE AUSWIRKUNG BEI DER GEMEINDE ROOT; BUCHGEWINN

Der Anteil der Einwohnergemeinde Root am Grundstück Nr. 1344 ist aktuell mit einem Buchwert von CHF 1'901'532.67 aktiviert. Dazu kommen noch nicht in Rechnung gestellte Auslagen für das Bieterverfahren, die Erschliessung, den ausstehenden Sichtschutz und die Vertragskosten im Betrag von ca. CHF 350'000.00. Daraus resultiert ein Buchwert von ca. CHF 2'250'000.00.

Der Anteil der Gemeinde Root am Verkaufserlös von CHF 25'500'000.00 beträgt 669/1'000, d.h. CHF 17'059'500.00.

Veräusserungserlös (Anteil der Gemeinde Root)	CHF	17'059'500.00
abzüglich mutmasslicher Buchwert	CHF	2'250'000.00
voraussichtlicher Buchgewinn	CHF	14'809'500.00


Nebst dem Buchgewinn fallen die Handänderungssteuern im Betrag von CHF 191'250.00 (Anteil Gemeinde Root) und die Grundstückgewinnsteuern der Erbgemeinschaften Neidhart und Baumgartner im Betrag von ca. CHF 700'000.00 (Anteil der Gemeinde Root) an.

Im Voranschlag 2016 sind im Zusammenhang mit diesem Verkauf ein Buchgewinn von CHF 9'000'000.00 und Sondersteuern von CHF 557'000.00 berücksichtigt. Der Buchgewinn wird ca. CHF 5'800'000.00 und die Sondersteuern ca. CHF 140'000.00 höher ausfallen als budgetiert. Über die Verwendung des Ertragsüberschusses beschliessen die Stimmberechtigten anlässlich der Gemeindeversammlung im Mai 2017.

ANTRAG DES GEMEINDERATES

Der Gemeinderat beantragt, dem Verkauf des Grundstücks Nr. 1344 an das Baukonsortium Oberfeld zum Preis von CHF 25'500'000.00 zuzustimmen.

ABSTIMMUNGSFRAGE

 **Gemeinde Root**

MUSTER

Stimmzettel für die Urnenabstimmung
vom 5. Juni 2016

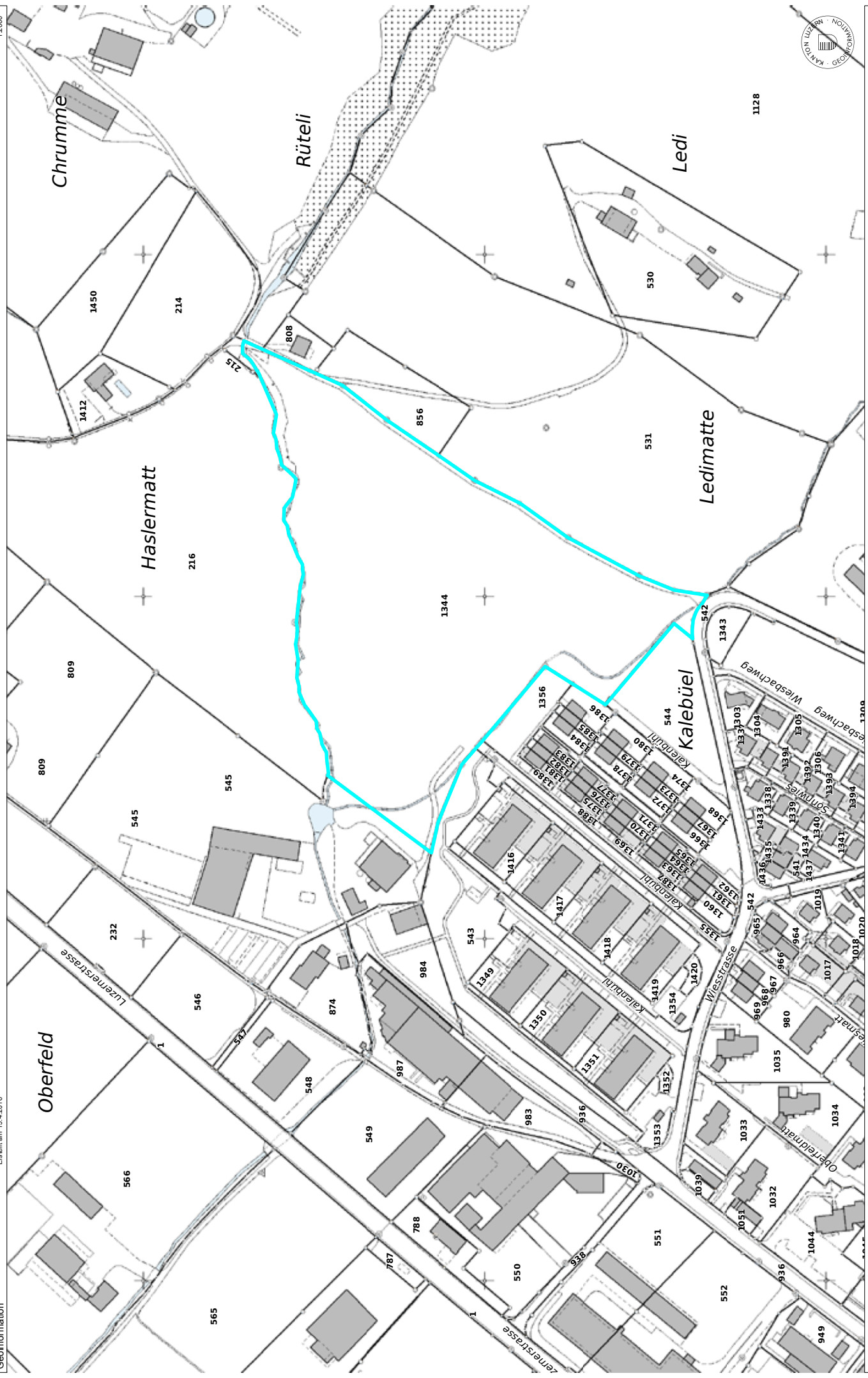
Verkauf Grundstück Nr. 1344, Oberfeld

Stimmen Sie dem Verkauf des Grundstück Nr. 1344, GB Root, zum Preis von CHF 25'500'000.00 an das Baukonsortium Oberfeld zu?

Antwort: _____

SITUATIONSPLAN GRUNDSTÜCK NR. 1344

gemäss Anhang





 **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