

Medienmitteilung vom Montag, 25. März 2024

Sperrfrist: keine

Auskünfte:

- Raymond Neumann, Geschäftsführer Chrüz matt und Projektleiter Stöcklimatt, 079 575 00 35
- Orlando Pajarola, Verbandspräsident, 079 704 66 48

Delegiertenversammlung genehmigt Verträge mit dem Realisierungspartner der Stöcklimatt

Anfang Februar wurden die Verträge (Baurechtsvertrag, Kaufvertrag Richtprojekt ELVIS, Zusammenarbeitsvertrag) mit der Stiftung Abendrot unterschrieben und beurkundet. Ausstehend war noch die Genehmigung dieser Verträge durch die Delegierten des Gemeindeverbands Chrüz matt Hitzkirchertal. Dies ist nun an der ausserordentlichen Delegiertenversammlung vom vergangenen Freitag, 22. März, geschehen. Die Verträge wurden einstimmig und ohne Vorbehalte genehmigt.

Im Vorfeld wurde eine Aufsichtsbeschwerde gegen das Vorgehen des Gemeindeverbands Chrüz matt Hitzkirchertal in Sachen Projekt Stöcklimatt eingereicht. Die Beschwerdepunkte wurden seitens Justiz- und Sicherheitsdepartement des Kantons Luzern, Abteilung Gemeinden, sorgfältig geprüft und anschliessend vollumfänglich abgelehnt. Das Vorgehen des Gemeindeverbands wurde in einem ausführlich verfassten Antwortschreiben in sämtlichen Beschwerdepunkten als richtig und korrekt bestätigt.

Die drei Verträge nochmals kurz erläutert:

Baurechtsvertrag

- Marktwert Bauland ist Basis für Berechnung Baurechtszins**
Als die Basis für die Berechnung des Baurechtszins wurde nicht der ursprüngliche Kaufpreis, sondern der aktuelle Marktwert des Baulands herangezogen.
- Baurechtszins deckt Landhaltungskosten und wirft Gewinnmarge ab**
Der ausgehandelte Baurechtszins deckt nicht nur die laufenden Landhaltungskosten, sondern wirft zusätzlich eine Gewinnmarge ab.
- Baurechtszins ist indexiert, Landwertentwicklung ist berücksichtigt**
Der Baurechtszins ist an den Landesindex der Konsumenten indexiert. Die Landwertentwicklung ist mit Hilfe einer für beide Partner einvernehmlichen Formel entsprechend berücksichtigt.
- Ermöglicht ein Mietzinsniveau im Sinne des Gemeindeverbands (2,5- und 3,5-Zimmer Wohnungen sind EL-tauglich)**
Die monetären Vertragsdetails ermöglichen ein Mietzinsniveau im angestrebten, zahlbaren und marktgerechten Rahmen. Es ist dafür gesorgt, dass die Mietzinsen für 2,5 und 3,5-Zimmer Wohnungen EL-tauglich sind und auch so bleiben.

Kaufvertrag

Projektkosten im Rahmen von CHF 1.2 Mio. sind übernommen

Der Kaufvertrag regelt Details wie Kaufpreis und Zahlungs- und Erfüllungsmodalitäten, Übergang von Nutzen und Schaden und anderes mehr. Die Projektkosten im Rahmen von 1,2Mio Franken sind von der Stiftung Abendrot übernommen worden.

Zusammenarbeitsvertrag

1. **Langfristige partnerschaftliche Zusammenarbeit, an den Baurechtsvertrag gebunden**
Der Zusammenarbeitsvertrag regelt die langfristige, partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen der Stiftung Abendrot und dem Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal und ist an den Baurechtsvertrag gebunden.
2. **Raumprogramm zur Umsetzung Sozialraumkonzept enthalten**
Das angestrebte Raumprogramm zur Umsetzung des umfassenden Sozialraumkonzepts im Hitzkirchertal ist darin enthalten.
3. **Alle Wohnungen werden alterstauglich und behindertengerecht gebaut (LEA-Zertifizierung)**
Sämtliche Wohnungen werden alterstauglich und behindertengerecht gebaut; angestrebt ist eine LEA-Zertifizierung.
4. **Gewisse Mitsprache Gemeindeverband bei Vermietungen gewährt**
Die Stiftung Abendrot hat uns eine gewisse, aber in vieler Hinsicht äusserst wertvolle Mitsprachemöglichkeit bei der Vermietung der Wohnungen zugesichert.
5. **Vorzug der Bevölkerung der Verbandsgemeinden**
Im Vertrag festgeschrieben ist die Pflicht, die Bevölkerung der Verbandsgemeinden bei der Vermietung priorisiert zu berücksichtigen.
6. **Priorisierung alter Menschen bei der Vermietung**
Dazu gehört selbstredend auch die Priorisierung unserer ältesten Bewohnerinnen und Bewohnern im Hitzkirchertal.
7. **Zusammenarbeit mit der Chrüz matt ist langfristig gesichert, damit auch die Versorgung im Rahmen der Alterspolitik**
Wir haben dafür gesorgt, dass die partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen der Stiftung Abendrot und der Chrüz matt langfristig gesichert ist. Damit gewährleistet ist auch die Versorgung im Rahmen unserer Alterspolitik.
8. **Dienstleistungsangebot ist vereinbart und kann sich entwickeln**
Ein erster Entwurf eines umfassenden Dienstleistungsangebot ist darin vereinbart, kann sich jedoch im Laufe der Planungs-, Realisierungs- und Betreiberphase noch weiterentwickeln

Ohne weitere Fragen durch die Stimmberechtigten wurden die Verträge einstimmig genehmigt. Eine weitere Hürde im Projekt Stöcklimatt ist damit genommen.

Gestaltungsplanverfahren

Gegen den von der Gemeinde Hitzkirch im März 2023 genehmigten Gestaltungsplan gingen seitens Anrainer Einsprachen ein. Diese wurden vom Gemeinderat ebenfalls abgewiesen. Das Kantonsgericht Luzern hat nun mit Urteil vom 12. März 2024 die Verwaltungsgerichtsbeschwerde

gutgeheissen und den Genehmigungsentscheid des Gemeinderats zum Gestaltungsplan Stöcklimatt vom 30. März 2023 aufgehoben.

Der Gemeinderat hat das Verwaltungsgerichtsurteil analysiert. Laut Schreiben des Gemeinderats Hitzkirch kann festgehalten werden, dass das Kantonsgericht das Urteil wegen zwei Formmängeln aufgehoben hat. Das Gericht kommt im Wesentlichen zum Schluss, das rechtliche Gehör der Einsprechenden sei bei der Anpassung der Sonderbauvorschriften ungenügend gewährt worden und die Gewährung des Ausnützungsbonus sei im Genehmigungsentscheid nicht ausreichend begründet worden. Letzterer Einwand kann als Praxisänderung des Gerichts beurteilt werden. Bezüglich der beanstandeten inhaltlichen Einwände der Einsprechenden hat das Kantonsgericht **keine Stellung bezogen**, weil der Genehmigungsentscheid bereits aus formellen Gründen aufgehoben wurde. Gegen das Urteil des Kantonsgerichts kann binnen 30 Tagen Einsprache erhoben werden. Der Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal analysiert derzeit das Urteil und zusammen mit der Stiftung Abendrot als Realisierungspartner wird das weitere Vorgehen zeitnah festgelegt.