



GEMEINDE DIERIKON



Einladung zur ausserordentlichen

GEMEINDEVERSAMMLUNG

Dienstag, 13. September 2016, 20.00 Uhr

Turnhalle Dierikon

Inhaltsverzeichnis

Seite

Einladung mit Traktandenliste		4
Traktandum 1	Beschlussfassung über die Umzonung der Teilparzelle 147, Chlihus	5
Traktandum 2	Ermächtigung des Gemeinderates zum Abschluss eines Kaufvertrages für die Teilparzelle 147, Chlihus	13
Traktandum 3	Verschiedenes	14

Einladung zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung

Am **Dienstag, 13. September 2016, 20.00 Uhr**, versammeln sich die stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Dierikon in der Turnhalle des Schulhauses zur Behandlung folgender Traktanden:

1. Beschlussfassung über die Umzonung der Teilparzelle 147, Chlihus

2. Ermächtigung des Gemeinderates zum Abschluss eines Kaufvertrages für die Teilparzelle 147, Chlihus

3. Verschiedenes

- Asylwesen
- Nachbearbeitung des Unwetters vom Juni 2015
- Anregungen und Wünsche der Bevölkerung – Briefkasten bei der Kanzlei „Was ich schon immer wissen wollte“

Verabschiedung von Sozialvorsteherin Fini Seeholzer. Anschliessend an die Versammlung offeriert die Gemeinde zu Ehren von Fini Seeholzer einen Apéro.

Die Botschaft zu diesen Traktanden wird rechtzeitig allen Haushaltungen zugestellt. Die Botschaft ist im Internet unter www.dierikon.ch ersichtlich und kann auch bei der Gemeindekanzlei Dierikon (Tel. 041 455 53 10 oder E-Mail: gemeindeverwaltung@dierikon.lu.ch) gratis bestellt und bezogen werden. Ausserdem liegen die Unterlagen zu den Traktanden während zweier Wochen vor der Gemeindeversammlung den Stimmberechtigten auf der Gemeindekanzlei Dierikon zur Einsichtnahme auf, soweit die Wahrung des Amtsgeheimnisses es zulässt (§ 22 des kantonalen Stimmrechtsgesetzes).

Stimmberechtigt sind alle stimmfähigen Schweizerinnen und Schweizer ab 18 Jahren, welche fünf Tage vor der Gemeindeversammlung ihren Wohnsitz in der Gemeinde Dierikon gesetzlich geregelt haben.

Die Stimmberechtigten können das Stimmregister in der Gemeindekanzlei einsehen oder vom Stimmregisterführer Auskunft verlangen, ob sie im Stimmregister eingetragen sind.

Traktandum 1

Beschlussfassung über die Umzonung der Teilparzelle 147, Chlihus

- a. Das Wichtigste in Kürze
 - b. Bisheriges Verfahren
 - c. Voraussetzung
 - d. Gewässerraum
 - e. Kantonale Vorprüfung
 - f. Auflage- und Mitwirkungsverfahren
 - g. Änderungen im Zonenplan
 - h. Anpassungen und Ergänzungen des Bau- und Zonenreglements
 - i. Weiteres Vorgehen
 - j. **Beschlussfassung über die Umzonung und notwendige Anpassung über das Bau- und Zonenreglement und den dazugehörigen Zonenplan.**
-

a. Das Wichtigste in Kürze

Ein 5'812.50 m² grosser Teil der Parzelle Nr. 147 wird von der Zone für öffentliche Zwecke in die Wohnzone C umgezont. In der Wohnzone C gilt die Empfindlichkeitsstufe II. Um eine gute und qualitätsvolle Überbauung zu sichern, darf die Teilparzelle Nr. 147 nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes entwickelt werden. Wesentliche Rahmenbedingungen werden vom Gemeinderat im erforderlichen Gestaltungsplan festgelegt. Der Gestaltungsplan muss auf dem Ergebnis eines Konkurrenzverfahrens ausgearbeitet werden, was im neuen Art. 11b festgehalten ist.

Der Gestaltungsplan muss folgende Punkte berücksichtigen:

- Gestaltung eines guten städtebaulichen Überganges in Bezug und mit Rücksichtnahme auf die angrenzenden Quartiere,
- die gute Eingliederung in die Umgebung,
- eine Erschliessung, welche die bestehenden Quartiere möglichst wenig tangiert,
- die Aufwertung des Gewässerraumes des „Spechtenbaches“.

Weiter müssen im Gestaltungsplan die Höhen geregelt werden:

- grundsätzlich sind maximal fünf sichtbare Stockwerke mit Hauptnutzungsflächen gemäss SIA Norm 416 (Ausgabe 2003) erlaubt,
- bei besonders gutem Erfüllen oben erwähnter Punkte, welche der Gestaltungsplan berücksichtigen muss, kann der Gemeinderat auf 50 % der realisierten Gebäudeflächen eine Erhöhung von bis zu zwei sichtbaren Stockwerken erlauben.

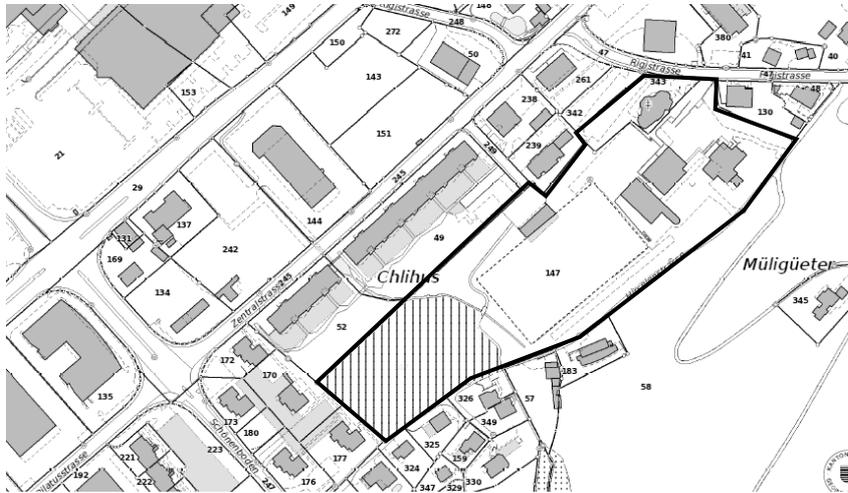
Voraussetzung für ein Konkurrenzverfahren ist (gemäss Art. 11a Abs. 4 BZR):

- dass mindestens drei Projektentwürfe von voneinander unabhängigen qualifizierten Verfassern vorliegen, wobei mindestens ein Projektverfasser von der Gemeinde bestimmt werden kann.
- dass der Gemeinderat und allenfalls weitere von ihm bestimmte Stellen an der Vorbereitung, Durchführung und Jurierung der Projektentwürfe beteiligt werden.
- und dass die Kosten für das Konkurrenzverfahren zu Lasten der Grundeigentümerschaft gehen.

b. Bisheriges Verfahren

Ausgangslage

Die Gemeinde Dierikon beabsichtigt, einen Teilbereich der sich in ihrem Eigentum befindlichen Parzelle Nr. 147 in der Grösse von rund 5'941 m² abzutreten, um darauf ein Wohnprojekt realisieren zu lassen.



Perimeter Teilparzelle Nr. 147 (schraffiert) und Gesamtparzelle 147 (umrahmt)

Auslöser und Zweck der Umzonung Chlihus

Zurzeit läuft die Gesamtrevision der Ortsplanung in Dierikon. Die Umzonung Chlihus wurde als ein Teil der Gesamtrevision beim Kanton Luzern zur Vorprüfung eingereicht, jedoch mit dem Hinweis, dass die Umzonung Chlihus allenfalls aus dem Gesamtrevisionsverfahren herausgelöst wird um eigenständig im Voraus als Teiländerung der Nutzungsplanung behandelt zu werden. Der Gemeinderat hat entschieden, die Umzonung aus der Gesamtrevision herauszulösen und vorzuziehen.

Bedarfsabklärung Umzonung Parzelle Nr. 147, Dierikon

Im Rahmen der Überprüfung der vorhandenen Zonen für öffentliche Zwecke (ÖZ) im Hinblick auf die kurz- und mittelfristigen baulichen Bedürfnissen kam der Gemeinderat Dierikon zum Schluss, dass das Reserveland auf der Parzelle 147 nicht benötigt wird. Der Schulanlageneubau aus dem Jahre 1995 wurde soweit konzipiert, dass dieser jederzeit und ohne wesentliche Störung des Schulbetriebes um drei Klassenzimmer erweitert werden kann. Weiter ist zudem eine Nachverdichtung mit einer Erweiterung der Schule auf dem bereits überbauten Schulareal möglich. Auch andere öffentliche Institutionen wie die Feuerwehr (Zusammenlegung mit Ebikon), Entsorgung (regionaler Ökiohof in Ebikon), die Gemeindewerke oder die Alterspflege (Altersheim Unterfeld in Root mit Dierikon als Stiftergemeinde) sind ausreichend versorgt.

Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat von Dierikon entschieden, den 5'812.50 m² grossen Teil der Parzelle 147 einerseits von der Zone für öffentliche Zwecke in eine Wohnzone umzuzonen und andererseits dieses Grundstück inkl. Strassenanteil (5'941 m²) anschliessend zu veräussern.

c. Voraussetzung

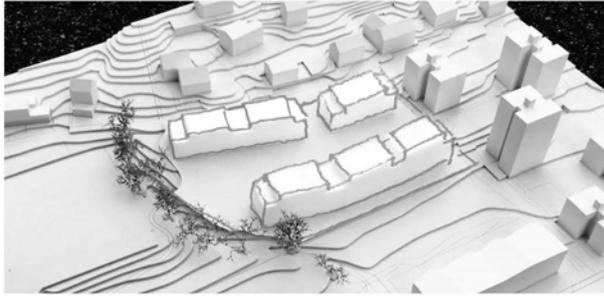
Machbarkeitsstudie

Um für die Teilparzelle 147 geeignete Zonenbestimmungen bezüglich der Massen und des weiteren Vorgehens zu finden, wurde bei MSA Meletta Strebler Architekten, Luzern, eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zeigen, dass sich die Parzelle 147 für eine Wohnüberbauung mit Mehrfamilienhäusern eignet, was auch im Sinne des Siedlungsleitbildes liegt. Weiter zeigt die Machbarkeitsstudie, dass der Übergang zu den bestehenden Bebauungen sorgfältig gestaltet werden muss. Zudem wird durch die Machbarkeitsstudie klar, dass auf der Teilparzelle unterschiedliche Überbauungsvarianten denkbar sind. Je nach städtebaulichem Ansatz sind grundsätzlich unterschiedliche Höhen möglich und verträglich.

Gestützt auf die oben erwähnten Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie sind die Zonenbestimmungen ausgearbeitet worden, welche fünf bis sieben Stockwerke zulassen und eine Gestaltungsplan- sowie eine Konkurrenzverhaltenspflicht beinhalten.

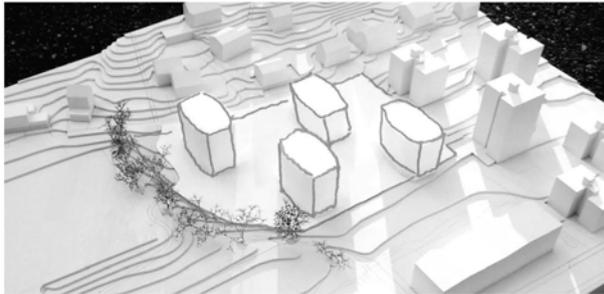
Skizzen aus der Machbarkeitsstudie von MSA Meletta Strebel Architekten



Variante A

Kennziffern

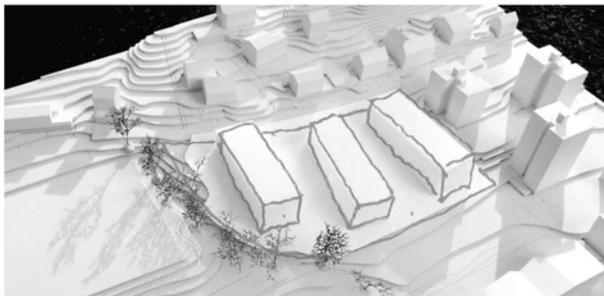
ÜZ: ca. 32 %
AZ: ca. 81 %
46 Wohnungen



Variante B

Kennziffern

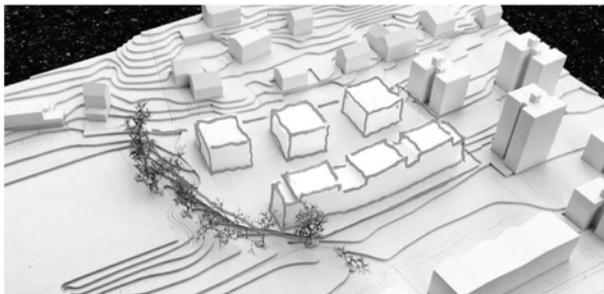
ÜZ: ca. 21 %
AZ: ca. 95 %
52 Wohnungen



Variante C

Kennziffern

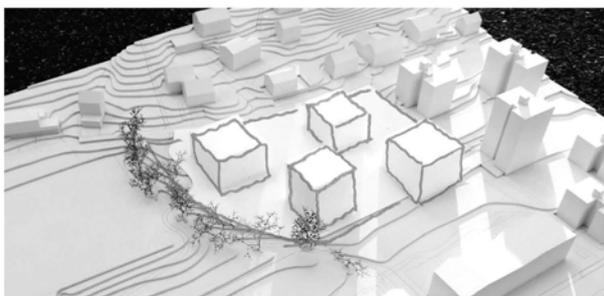
ÜZ: ca. 32 %
AZ: ca. 79 %
37 Wohnungen



Variante D

Kennziffern

ÜZ: ca. 31 %
AZ: ca. 95 %
46 Wohnungen



Variante E

Kennziffern

ÜZ: ca. 25 %
AZ: ca. 100 %
51 Wohnungen

Die Visualisierung der vorstehenden Varianten A - E zeigt im Rahmen dieser Botschaft auf, dass unterschiedlichste Überbauungsvarianten denkbar sind. So kann eine tiefere Überbauungsziffer (ÜZ) zu einer verdichteten Bauweise führen, welche im Gegenzug grosszügigere Grünflächen zulässt. Bei allen Varianten steht eine zentrale und verkehrersarme Erschliessung im Fokus.

Erschliessung

Es ist vorgesehen, die Parkplätze für die Bewohner der neuen Überbauung in einer Tiefgarage zusammenzufassen und damit die gesamte neue Überbauung durch die bestehende Tiefgarage der Konkordia-Überbauung an der Zentralstrasse zu erschliessen. Die technische Machbarkeit des Anschlusses der neuen Tiefgarage an die bestehende Tiefgarage Zentralstrasse ist gegeben. Die vorgesehene neue Eigentümerin der Parzelle Chlihus, die Konkordia AG, hat diese Erschliessung durch ihre Überbauung Zentralstrasse zugesichert. Beim Verkauf wird dies vertraglich sichergestellt.

Die Lage, an welcher die gesetzlich vorgeschriebenen Besucherparkplätze vorzusehen sind, ist im Konkurrenzverfahren festzulegen. Sind an Privatstrassen bauliche Massnahmen hierfür notwendig, gehen diese zu Lasten der Grundeigentümer der Parzelle 147.

Damit der Dierikoner Bevölkerung möglichst kurze Fusswegverbindungen zur Verfügung stehen, werden gestützt auf das konkrete Bauvorhaben die notwendigen öffentlichen Fusswegverbindungen von der Gemeinde sichergestellt.

Qualität durch ein Konkurrenzverfahren

Für das Konkurrenzverfahren sind mindestens drei Projektentwürfe von voneinander unabhängigen qualifizierten Verfassern erforderlich, wobei mindestens ein Projektverfasser von der Gemeinde bestimmt werden kann. Der Gemeinderat und eine angemessene Vertretung der angrenzenden Quartiere sind an der Vorbereitung, Durchführung und Jurierung der Projektentwürfe zu beteiligen. Die Kosten für das Konkurrenzverfahren gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft.

Verhältnis zur Gesamtrevision der Ortsplanung Dierikon

Die Umzonung ist in die Gesamtrevision der Ortsplanung eingebettet. Sie entspricht den Grundsätzen der inneren Verdichtung, in dem eine Nachverdichtung bei der Umzonung stattfindet. Mit dem Konkurrenzverfahren, welches vor der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes zwingend durchzuführen ist, steht die Umzonung voll und ganz im Sinne des Gesamtkonzepts der neuen Nutzungsplanung, welches auf eine hohe bauliche Qualität abzielt.

Verhältnis zu den übergeordneten Planungen

Die Umzonung Chlihus ist im Sinne übergeordneter Planungen. Da es sich beim vorliegenden Planungsvorhaben um eine Umzonung innerhalb von Bauzonen handelt, sind insbesondere die Entwicklungsvorgaben des kantonalen Richtplanes von Bedeutung. Diese werden mit der vorliegenden Umzonung eingehalten.

d. Gewässerraum

Am nordöstlichen Rand der neuen Wohnzone C verläuft der „Spechtenbach“. Für den „Spechtenbach“ wird im Rahmen dieser vorgezogenen Umzonung der Gewässerraum mit einer Breite von 11.00 m ausgeschieden.

e. Kantonale Vorprüfung

Anfangs Februar 2016 wurde die Anpassung des Zonenplanes sowie des Bau- und Zonenreglements dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) des Kantons Luzern zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 17. Mai 2016 hält das BUWD fest, dass diese Anpassung grundsätzlich recht- und zweckmässig ist. Auf folgende Punkte noch hingewiesen:

- a) Im Rahmen der Gestaltungsplanausarbeitung im Umzonungsgebiet ist die Energieeffizienz zu berücksichtigen und nachzuweisen.
- b) Im Teilzonenplan ist klar darzustellen, dass der Gewässerraum beidseitig des Baches als überlagerte Zone festgelegt wird.

- c) Für die Grünzone Gewässerraum ist keine Empfindlichkeitsstufe zu bestimmen, da es sich um eine überlagerte Zone handelt.
- d) In Art. 6 BZR müssen die lit. l-p auch angepasst werden, so dass nicht zwei Zonen unter demselben Buchstaben aufgeführt werden.
- e) In Art. 10b Wohnzone C Abs. 3 ist die Formulierung „zu beachten“ mit „zu berücksichtigen“ zu ersetzen.
- f) Weiter ist der Abs. 3 in Art. 10b mit einem Aspekt zur „hohen Aussen- und Freiraumqualität (bezüglich Funktion und Gestaltung)“ zu ergänzen.
- g) In Abs. 4 ist der letzte Satz zur Hanglage unnötig einschränkend. Die Notwendigkeit dieser Bestimmung soll nochmals überprüft werden.
- h) In Art. 14a Grünzone Gewässerraum (Gr-G) ist der zweite Satz sinngemäss zu Art. 6 anzupassen. Folgende Formulierung wird vorgeschlagen: „Die Grünzone Gewässerraum überlagert Bauzonen. Die überlagerte Fläche zählt zur anrechenbaren Grundstückfläche.“

Die Punkte unter b) bis h) wurden gemäss Hinweis aus der kantonalen Vorprüfung übernommen. Der Punkt a) wird zu Händen der Gestaltungsplanausarbeitung durch den Gemeinderat und/oder das Planungsbüro an die zuständigen Planer weitergeleitet.

f. Auflage- und Mitwirkungsverfahren

Die Entwürfe der Planungsvorhaben wurden vom 13. Juni bis 12. Juli 2016 im Sinne von § 6 und § 61 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. März 1989 (Stand 1. Juni 2015) auf der Gemeindekanzlei Dierikon öffentlich aufgelegt.

Gegen die Planungsvorhaben konnten insbesondere Personen, die an der Änderung der Entwürfe ein schutzwürdiges Interesse haben, Einsprache erheben. Während des Auflageverfahrens sind keine Einsprachen eingegangen. Gleichzeitig konnten alle Personen, Organisationen und Behörden zu den vorliegenden Planungsvorhaben Meinungsäusserungen im Sinne des Mitwirkungsverfahrens abgeben. Eine Beschränkung der Legitimation besteht nicht. Es besteht bei Meinungsäusserungen jedoch auch kein Anspruch auf eine beschwerdefähige Entscheidung. Zu den eingegangenen Meinungsäusserungen nimmt der Gemeinderat Stellung. Die Stimmberechtigten werden im Rahmen der Gemeindeversammlung darüber in Kenntnis gesetzt. (§ 6 Abs. 4 PBG). Im Folgenden wird über die zwei eingereichten Meinungsäusserungen zusammenfassend berichtet.

Hirselenstrasse

Beide Meinungsäusserungen betreffen die Hirselenstrasse und den zunehmenden motorisierten Individualverkehr (MIV), welcher trotz Fahrverbot die Hirselenstrasse mit Durchgangsverkehr belastet. Da die Hirselenstrasse direkt bei der Schule liegt, zählt sie zu den wichtigen Schulwegen. Einer weiteren Zunahme des Verkehrs und der damit eingehender Unfallgefahr soll mit geeigneten Massnahmen entgegen getreten werden.

Bereits im Januar 2016 anlässlich des Mitwirkungsverfahrens zum neuen Planungs- und Baugesetz der Gemeinde Dierikon haben sich die angrenzenden Grundeigentümer sinngemäss zum Thema eines sicheren Schulwegs geäussert und das Anliegen dem Gemeinderat unterbreitet.

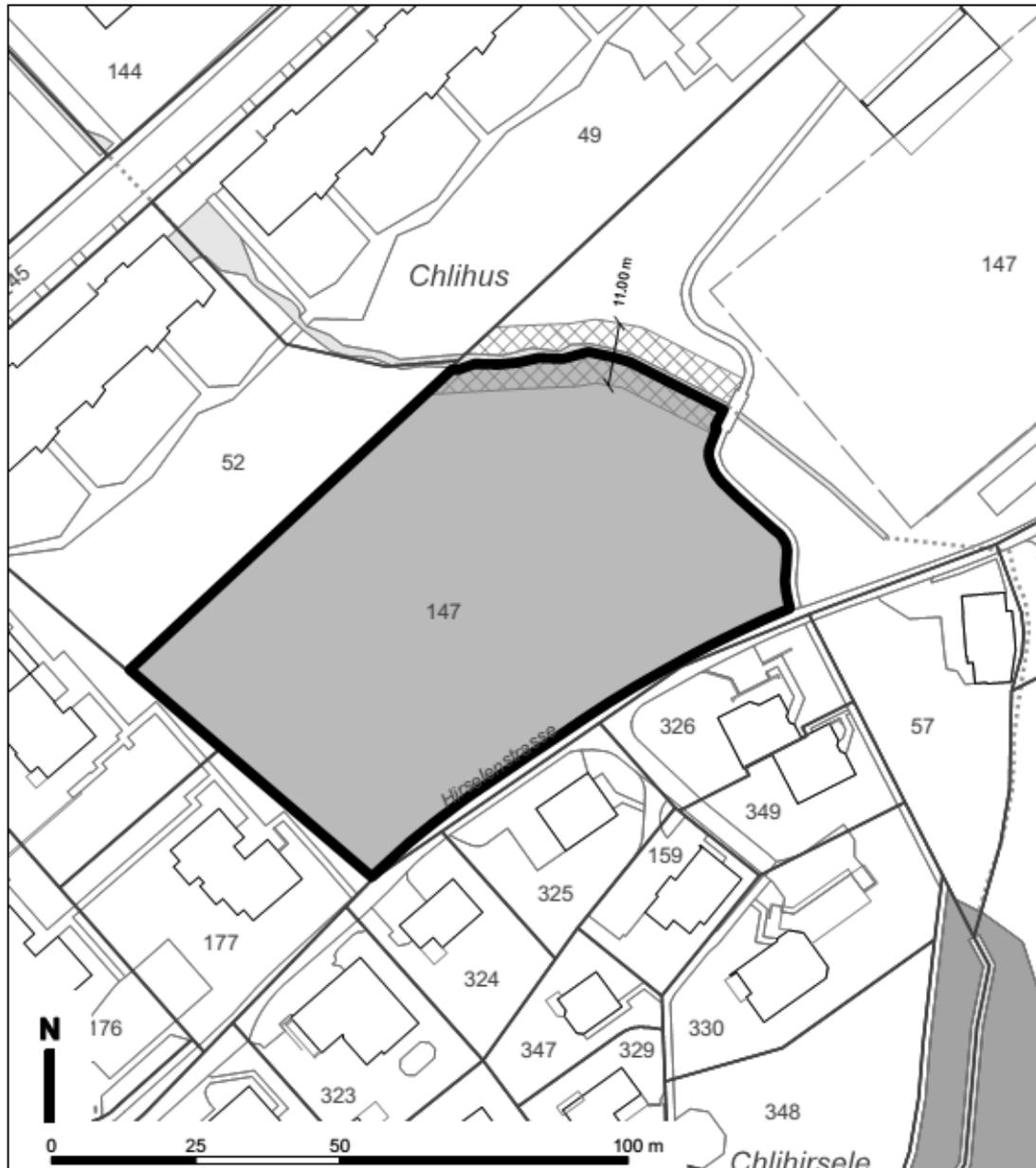
Stellungnahme Gemeinderat zu den Meinungsäusserungen

Im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung im Gebiet Chlihus nimmt der Gemeinderat die Anliegen der Bevölkerung zur künftigen Gestaltung der Hirselenstrasse mit grosser Aufmerksamkeit entgegen. Der Gemeinderat wird dabei zusammen mit den angrenzenden Grundeigentümern der Hirselenstrasse die notwendigen Massnahmen umsetzen, um den schulpflichtigen Kindern weiterhin einen sicheren Schulweg zu gewährleisten. Im Zusammenhang mit der Erschliessung der Teilparzelle Nr. 147 wird von der Konkordia AG zugesichert, die Erschliessung für die Bewohner durch die bestehende Tiefgarage an der Zentralstrasse vorzusehen.

g. Änderungen im Zonenplan

Teilzonenplan für die Teilparzelle Nr. 147 mit der Umzonung.

Umgezont wird eine Fläche von 5'812.50 m² (5'941 m² abzüglich Anteil Hirselenstrasse) von der Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) in die Wohnzone C.



Genehmigungsinhalt

-  Umzonung von der Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ), ES III in die Wohnzone C (W-C), ES II
-  Grünzone Gewässerraum (Gr-G) (überlagert)
-  Gestaltungsplanpflicht

Orientierender Planinhalt

-  Wald
-  Gewässer / Gewässer eingedolt

h. Anpassungen und Ergänzungen des Bau- und Zonenreglements

Die Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) sind *kursiv (neu)* dargestellt.
Änderungen werden in folgenden Artikeln wahrgenommen:

Art. 6 Zoneneinteilung

¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung eingeteilt:

Bauzonen		ES
a)	Dorfkernzone	D III
b)	Schutzzone Schlössli Götzentäl	Sch III
c)	3-geschossige Wohnzone A	W3a II / III
d)	3-geschossige Wohnzone B	W3b II
e)	<i>Wohnzone C</i>	<i>W-C //</i>
e f)	2-geschossige Wohnzone A	W2a II
f g)	2-geschossige Wohnzone B	W2b II
g h)	Geschäfts- und Wohnzone	GsW II/III
h i)	1 Arbeitszone 1	Ar1 III
i k)	2 Arbeitszone 2	Ar2 III
k l)	Zone für öffentliche Zwecke	ÖZ III
m)	<i>Grünzone Gewässerraum</i>	<i>Gr-G</i>

Nichtbauzonen

n n)	Übriges Gebiet	ÜG III
m o)	Landwirtschaftszone	Lw III

Schutzzonen/Schutzobjekte

p p)	erhaltenswerte Bauten	-	-
q q)	Naturobjekte	-	-
r r)	Schutzzone Steinbruch	-	-

Art. 10b Wohnzone C

¹ *In der Wohnzone C (W-C) sind Wohnungen und nicht störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Bürobetriebe gestattet.*

² *Es darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden, welcher auf einem vorgängigen Konkurrenzverfahren beruht. Für das Konkurrenzverfahren sind mindestens 3 Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern notwendig. Der Gemeinderat und allenfalls weitere von ihm bestimmte Stellen sind an der Durchführung und Jurierung zu beteiligen.*

³ *Im Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:*

- *Gestaltung eines guten städtebaulichen Überganges in Bezug und mit Rücksichtnahme auf die angrenzenden Quartiere,*
- *die gute Eingliederung in die Umgebung und eine hohe Wohnqualität erreichen,*
- *eine Erschliessung, welche die bestehenden Quartiere möglichst wenig tangiert,*
- *die Aufwertung des Gewässerraumes des „Spechtenbaches“,*
- *eine hohe Aussen- und Freiraumqualität (bezüglich Funktion und Gestaltung).*

⁴ Für die Überbauungsziffer gilt eine Richtgrösse von 25 bis 30 % (ein Gestaltungsplanbonus ist ausgeschlossen). Die Firsthöhe beträgt maximal 16.5 m resp. nach erfolgter Gesamtrevision der Ortsplanung die Gesamthöhe maximal 16.0 m. Bei besonders gutem Erfüllen der Aspekte gemäss Abs. 3 kann der Gemeinderat auf max. 50 % der anrechenbaren Gebäudefläche um bis zu 6.0 m grössere Höhen zulassen, wobei sich die Richtgrösse Überbauungsziffer auf 20 bis 25 % reduziert.

Art. 14a Grünzone Gewässerraum (Gr-G)

¹ In der Grünzone Gewässerraum bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes. Die Grünzone Gewässerraum überlagert Bauzonen. Die überlagerte Fläche zählt zur anrechenbaren Grundstückfläche.

i. Weiteres Vorgehen

Anschliessend an die Verabschiedung durch die Gemeindeversammlung unterbreitet der Gemeinderat die von den Stimmberechtigten beschlossene Planung dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung (§ 20 PBG).

j. Beschlussfassung über die Umzonung und notwendige Anpassung über das Bau- und Zonenreglement und den dazugehörigen Zonenplan.

Der Gemeinderat beantragt dem revidierten Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Dierikon mit dem dazugehörigen Zonenplan zuzustimmen.

Traktandum 2

Ermächtigung des Gemeinderates zum Abschluss eines Kaufvertrages für die Teilparzelle 147

Vorstellung des Kaufinteressenten

Unter der Firma Konkordia AG besteht eine Aktiengesellschaft gemäss Art. 620 ff OR mit Sitz in Luzern. Die Gesellschaft bezweckt die Bewirtschaftung und Verwaltung von Grundstücken aller Art.

Die Konkordia AG ist eine echte Luzerner KMU mit über 90-jähriger Tradition. Am 4. Dezember 1924 wurde der Grundstein der Aktiengesellschaft gelegt, welche bis zum Ende des 20. Jahrhunderts ihre Dienstleistungen vornehmlich im Bereich der Sach- und Personenversicherungen gewinnbringend und erfolgreich entfaltete. Mit dem Verkauf der ehemaligen Unternehmer-Generalagentur wandelte sich die Konkordia AG in den letzten 10 Jahren zu einer reinen Immobiliengesellschaft, welche sich der Entwicklung und Pflege eines hochwertigen Liegenschaftsportefeuilles im Raum Luzern und Agglomeration verschrieben hat. Damit schafft sie weiterhin solide Unternehmenswerte auf dem Weg zum 100-jährigen Bestehen.

Die Konkordia AG ist heute spezialisiert auf die Verwaltung ihrer eigenen Liegenschaften in Luzern, Kriens und Dierikon und auf die nachhaltige Entwicklung ihres Liegenschaftsportefeuilles.

Im Jahr 2008 hat die Konkordia AG an der Zentralstrasse 4 bis 14 in unserer Gemeinde zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 62 attraktive Wohnungen von 2.5 bis 5.5 Zimmer realisiert und auch hier bewiesen, dass ihr ein guter Mietermix, bezahlbaren Wohnraum und eine solide Geschäftspolitik wichtig sind. Die Konkordia AG wird mit der geplanten Überbauung der Teilparzelle 147 dafür einstehen, dass im Zentrum von Dierikon Wohnraum geschaffen wird, welcher nicht einer kurzfristigen Optik unterworfen, sondern langfristig orientiert ist.

Das Liegenschaftsportefeuille der Konkordia AG weist einen hohen Auslastungsgrad aus, d.h. die Liegenschaften sind fast durchwegs voll vermietet, die Mieterzufriedenheit wird regelmässig erhoben und ist auf hohem Niveau. Werterhaltende und -vermehrnde Investitionen in die Liegenschaften unterstreichen die Strategie, qualitativ gute Mietflächen anzubieten und zu rentabilisieren. Derzeit verwaltet die Konkordia AG rund 260 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie viele Parkplätze/Garagen/Einstellhallenplätze in eigenen Liegenschaften an den Standorten Luzern, Kriens und Dierikon. Das Liegenschaftsportefeuille wird kontinuierlich weiter entwickelt. Die langfristige Werterhaltung sowie die Identifikation und Realisation von neuen Entwicklungsmöglichkeiten haben strategische Priorität.

Die Mieterinnen und Mieter profitieren vom historischen Tiefzinsumfeld, da die Konkordia AG vom Markt geforderte Anpassungen konsequent vollzieht, alle Mietverhältnisse ohne Vorbehaltsklauseln basieren auf dem gesetzlichen Referenzzinssatz.

Auszug aus dem Kaufvertrag

Der Gemeinderat hat mit der Käuferin einen Kaufvertrag erarbeitet. Darin wurden neben den ordentlichen Vertragsbestimmungen folgende Punkte geregelt:

- Der Kaufpreis wurde mit Fr. 5'000'000.00 festgelegt (5'941 m² zu rund Fr. 840.00 pro m²).
- Vereinbarte Zahlungskonditionen:
 - Fr. 2'000'000.00 innert 5 Tagen nach der Gemeindeversammlung
 - Fr. 1'500'000.00 ein Jahr nach Unterzeichnung des Kaufvertrages
 - Fr. 1'500'000.00 zwei Jahre nach Unterzeichnung des Kaufvertrages
- Die Käuferin wird verpflichtet, innert 3 Jahren eine Wohnüberbauung zu erstellen. Sollte dies nicht der Fall sein, so räumt sich die Gemeinde ein Rückkaufsrecht ein.
- Zu Gunsten der Einwohnergemeinde Dierikon wird zudem ein Vorkaufsrecht eingetragen werden.
- Die Handänderungssteuern sind durch die Käuferin allein zu bezahlen.
- Die Beurkundungs- und Grundbuchkosten sowie die Kosten für die Mutation (Vermessung, Vermarchung sowie Mutationsplan) werden je zur Hälfte durch die Vertragsparteien bezahlt.
- Die Kosten für das notwendige Umzonungsverfahren gehen zu Lasten der Einwohnergemeinde Dierikon.

Zustimmung der Stimmberechtigten

Gemäss § 10 lit. e Ziff. 4 des Gemeindegesetzes des Kantons Luzern und § 16 lit. d der Gemeindeordnung der Gemeinde Dierikon haben die Stimmberechtigten über Erwerb, Veräusserung und Belastung von Grundstücken zu entscheiden, sofern der Wert den Ertrag einer Zehnteleinheit der Gemeindesteuern übersteigt. Dem vorliegenden Kaufgeschäft haben daher die Stimmberechtigten zuzustimmen.

Ermächtigung der Stimmberechtigten an den Gemeinderat

Die Vertragsverhandlungen konnten bereits definitiv abgeschlossen werden. Der Kaufvertrag wurde durch die Käuferin und dem Gemeinderat mit dem Vorbehalt der Zustimmung durch die Stimmberechtigten unterzeichnet. Der Gemeinderat beantragt daher die Stimmberechtigten, dem Verkauf der Teilparzelle Nr. 147 zuzustimmen und die Ermächtigung zu erteilen, die Grundbuchanmeldung vorzunehmen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Erteilung der Vollmacht zum Abschluss eines Kaufvertrages mit der Konkordia AG, Morgartenstrasse 3, 6003 Luzern betreffend Eigentumsübertragung der Teilparzelle Nr. 147, Chlihus, Grundbuch Dierikon, zum Preise von Fr. 5'000'000.00 (in Worten: fünf Millionen Franken).

Traktandum 3

Verschiedenes

Kurzinformationen zu aktuellen Themen:

- Asylwesen
- Nachbearbeitung des Unwetters vom Juni 2015
- Anregungen und Wünsche aus der Bevölkerung - Briefkasten bei der Kanzlei „Was ich schon immer wissen wollte“

Verabschiedung von Sozialvorsteherin Fini Seeholzer. Anschliessend an die Versammlung offeriert die Gemeinde zu Ehren von Fini Seeholzer einen Apéro.

Persönliche Notizen