



**Botschaft zur
Gemeindeabstimmung
vom 12. Dezember 2021**

**Genehmigung Kauf Grundstücke Nr. 178, 1178, 1719,
1720, 1721, 1740, 1741 (ME) und 553, GB Hochdorf,
von der HOCHDORF Swiss Nutrition AG und Kauf
Grundstücke Nr. 174, 917 und 1691, GB Hochdorf,
von der Pensionskasse der HOCHDORF-Gruppe**



Legende Plan Seite 1:

Grundstücke der HOCHDORF Swiss Nutrition AG (rot) und der Pensionskasse der HOCHDORF-Gruppe (grün).

In Kürze

Die HOCHDORF-Gruppe hat im August 2021 entschieden, die Produktion nach Sulgen TG zu verlegen. Als Folge davon sollen die firmeneigenen Grundstücke bis am 31. Dezember 2021 veräussert werden.

Die Grundstücke sind in Zentrumsnähe und Teil des kantonalen Entwicklungsschwerpunktes (ESP) Hochdorf-Römerswil. Sie befinden sich grossmehrheitlich in der Arbeitszone A und ermöglichen die Ansiedlung von KMU und Dienstleistungsbetrieben mit Schaffung von neuen Arbeitsplätzen. Die Grundstücke in Bahnhofnähe bieten eine einmalige Chance für Nutzungen im Rahmen der Entwicklung von Hochdorf als attraktives Zentrum: unter anderem mit der angedachten Mobilitätszentrale mit gemischter Nutzung und einer Aufwertung des Bahnhofareals mit Verbesserung der ÖV-Infrastruktur. Im westlichen Bereich befinden sich unter anderem Sportanlagen im Baurecht.

Nach einem umfangreichen Bewertungsprozess im Rahmen eines zweistufigen Bieterverfahrens hat die Gemeinde die Zusage erhalten, dass sie als bevorzugte Käuferin in die finale Verhandlungsrunde gebeten wird. Ein finaler Zuschlag ist vorbehältlich der Genehmigung durch den Verwaltungsrat der HOCHDORF Holding bzw. den Stiftungsrat der Pensionskasse der HOCHDORF-Gruppe nach erfolgter Abstimmung.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, dem Kauf der Grundstücke der HOCHDORF Swiss Nutrition AG und der Pensionskasse der HOCHDORF-Gruppe zum Preis von Fr. 60'180'300 zuzustimmen.

Orientierungs- versammlung

**Montag, 29. November
2021, 20.00 Uhr
(Türöffnung 19.30 Uhr)
Kulturzentrum Braui, Saal 1**

Covid-19-Zertifikatspflicht

Gemäss Weisungen des Justiz- und Sicherheitsdepartementes des Kantons Luzern gilt die Orientierungsversammlung als politische Meinungsbildung. Somit besteht für die Orientierungsversammlung eine Zertifikats- und Ausweispflicht.

Livestream

Via Livestream kann die Orientierungsversammlung von zu Hause aus mitverfolgt werden. Siehe: www.hochdorf.ch



Die Grundstücke der HOCHDORF-Gruppe sind in Zentrumsnähe und angrenzend an das Bahnhofareal.

Gemeinde Hochdorf | Hauptstrasse 3, 6280 Hochdorf | 041 914 17 17, www.hochdorf.ch

Kauf Grundstücke Nr. 178, 1178, 1719, 1720, 1721, 1740, 1741 (ME) und 553, GB Hochdorf, von der HOCHDORF Swiss Nutrition AG und Kauf Grundstücke Nr. 174, 917 und 1691, GB Hochdorf, von der Pensionskasse der HOCHDORF-Gruppe

Ausgangslage

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der HOCHDORF-Gruppe haben am 31. August 2021 entschieden, die Produktion in Sulgen TG zu zentralisieren. In Hochdorf verbleibt die Verwaltung. Bis am 31. Dezember 2021 sollen die Grundstücke der HOCHDORF Swiss Nutrition AG und der Pensionskasse der HOCHDORF-Gruppe veräussert werden. Die HOCHDORF-Gruppe mietet die für den Betrieb notwendigen Immobilien bis mindestens 2025 zurück.

Bedeutung für Hochdorf

Die zentrale Lage der Parzellen ist für die Entwicklung von Hochdorf von hoher Bedeutung. Der Kauf der Grundstücke bietet eine einmalige Chance. Die Gemeinde kann damit eine aktive Rolle in der Entwicklung und künftigen Nutzung des Areals übernehmen und so die Zukunft gestalten.

Ablauf Kaufverhandlungen

Der Zuschlag für den Kauf des Areals basiert auf einem zweistufigen Bieterverfahren. Nach Eingabe des unverbindlichen Erstangebotes (Non-Binding-Offer) wurde in der zweiten Angebotsrunde ein detailliertes und verbindliches Binding-Offer eingereicht. Beide Angebote wurden in Beratung und Begleitung von Wüest Partner AG, Zürich, erstellt. Für das fundierte Binding-Offer hat Wüest Partner AG die notwendigen weiteren Fachexperten wie Ingenieure, Geologen und Juristen zugezogen. Am 12. November 2021 erhielt die Gemeinde die Zusage, dass sie als bevorzugte Käuferin in die finale Verhandlungsrunde gebeten wird. Ein finaler Zuschlag ist vorbehaltlich der Genehmigung durch den Verwaltungsrat der HOCHDORF Holding bzw. den Stiftungsrat der Pensionskasse der HOCHDORF-Gruppe nach erfolgter Abstimmung.

Die Grundstücke und deren Entwicklung

Die Grundstücke sind Teil des Entwicklungsschwerpunktes (ESP) Hochdorf-Römerswil. Ende Mai 2021 haben die beiden Standortgemeinden in Zusammenarbeit mit der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft, mit der Wirtschaftsförderung Luzern sowie der Idee Seetal die Planungsvereinbarung unterzeichnet. Ziel ist es, ein Nutzungskonzept unter Einbezug der privaten Grundeigentümer zu erarbeiten. Das Nutzungskonzept weist als Schwerpunkt die Entwicklung des Arbeitsstandortes in diesem Gebiet aus.

Nebst den bestehenden Arbeits- und Produktionsstätten befinden sich auf dem westlichen Areal Sportstätten (Ice-line/Tennis) im Baurecht. Diese sollen auch künftig sportlich genutzt und weiterentwickelt werden können.

Das Areal in Bahnhofnähe bietet Möglichkeiten zur Entwicklung von Hochdorf als attraktives Zentrum. An zentraler Lage sind unter anderem die angestrebte Mobilitätszentrale mit gemischter Nutzung und einer Aufwertung des Bahnhofareals mit Verbesserung der ÖV-Infrastruktur angebracht.

Die Gemeinde wird das Areal nicht alleine entwickeln. Für Teile davon ist ein Wiederverkauf und die Zusammenarbeit mit Investoren sinnvoll, sofern ein Projekt vorliegt, das den Bedürfnissen der Gemeinde entspricht. Um ein konkurrenzfähiges Angebot einreichen zu können, hat der Gemeinderat den Mehrwert durch eine mögliche Umzonung teilweise eingerechnet. Eine Umnutzung hätte eine Teilzonenplanänderung zur Folge, welche von den Stimmberechtigten zu genehmigen ist.

Verkaufsobjekte und Angebot

Die Grundstücke der HOCHDORF Swiss Nutrition AG von insgesamt 54'753 m² und einem Gebäudevolumen von 204'017 m³ umfassen:

Parzelle (GB Hochdorf)	Grundstücksfläche m ²	Mögliche Nutzung	Angebot in Fr.
178	23'224	Wohnen, Arbeiten, öffentliche Nutzung	50'709'000
1178	24'838	Entwicklungsreserve	
553	547	Pumpwerk Baldegg	84'000
Alleineigentum an Baurechten 1719, 1720, 1721; Alleineigentum am Unterbaurecht 1740, Miteigentum (ME) 16/72 am Unterbaurecht 1741	6'144	Arbeiten, öffentliche Nutzung, Wohnen	-586'100
Total			50'206'900

Die Grundstücke der Pensionskasse der HOCHDORF-Gruppe von insgesamt 35'683 m² und einem Gebäudevolumen von 4'903 m³ umfassen:

Parzelle (GB Hochdorf)	Grundstücksfläche m ²	Mögliche Nutzung	Angebot in Fr.
174, 917, 1691	35'683	Arbeiten, Sport, Wohnen	9'973'400

Das Gesamtangebot der Gemeinde Hochdorf für den Kauf der Grundstücke beträgt **Fr. 60'180'300**.

Finanzielle Überlegungen

Das Areal wird übergangsweise bis 2025 von der Verkäuferin zurückgemietet, zu einem Mietzins von Fr. 3'000'000.00, mit Option auf Verlängerung um ein Jahr. Diese Mietzinseinnahmen wirken sich auf den Finanzhaushalt der Gemeinde Hochdorf aus, da sie vorübergehend deutliche Mehrerträge generieren. Die Mieterin übernimmt im Rahmen eines Triple-Net-Mietvertrages die Verwaltung des Mietobjektes sowie die Kosten für den kompletten Unterhalt, Reparatur, Versicherung und Ersatz. Aus Effizienz- und ökologischen Gründen hat sich die Verkäuferin bereits aufbedungen, einen Teil der Liegenschaften zurückzubauen und abzubrechen. Rück- und Abbruchkosten, geologische und umweltrechtliche sowie juristische Aspekte wurden umfassend analysiert und sind im Kaufangebot der Gemeinde berücksichtigt.

Keine Zunahme der Nettoverschuldung

Die Finanzierung des Kaufs erfolgt über die Aufnahme von Fremdkapital mit unterschiedlichen Laufzeiten. Da mit dem Kauf das Finanzvermögen und das Fremdkapital in derselben Höhe zunehmen, hat dies keinen Einfluss auf die Nettoschuld der Gemeinde Hochdorf. Aufgrund des nach wie vor tiefen Zinsumfeldes wird der Zinsaufwand sehr gering ausfallen. Während beim Bruttoverschuldungsquotient eine negative Entwicklung zu erwarten ist, wird sich der Kauf in Anbetracht der Mietzinseinnahmen positiv auf den Kapitaldienst- und den Zinsbelastungsanteil auswirken.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass diese Investition ins Finanzvermögen für die Gemeinde Hochdorf tragbar ist und keinen Einfluss auf die übrige Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen (öffentliche Gebäude wie Schulhäuser, Turnhallen, ARA etc.) hat.

Politischer Prozess

Der Gemeinderat hat im Legislaturprogramm 2018 – 2024 festgehalten, dass er eine aktive Rolle in der Dorfentwicklung einnehmen will. Eine aktive Bodenpolitik ist notwendig, um die Entwicklung der Gemeinde zu steuern. Dazu hat der Gemeinderat ein strategisches Grundlagenpapier erstellt und Leitplanken definiert. Die Controlling-Kommission ist in den Prozess der aktiven Bodenpolitik einbezogen worden. Der Gemeinderat hat sie über das Kaufangebot für die Grundstücke der HOCHDORF-Gruppe sowie über die entsprechenden Entscheide und Arbeiten informiert. Die Diskussion hat stattgefunden (siehe Bericht und Antrag der Controlling-Kommission Spalte rechts oben). Die Ortsparteien sind soweit möglich frühzeitig informiert und um ihre Grundhaltung gebeten worden.

Der Antrag an die Stimmberechtigten

Der Gemeinderat beantragt, dem Kauf der Grundstücke Nr. 178, 1178, 1719, 1720, 1721, 1740, 1741 (ME) und 553, GB Hochdorf, von der HOCHDORF Swiss Nutrition AG und dem Kauf der Grundstücke Nr. 174, 917 und 1691, GB Hochdorf, von der Pensionskasse der HOCHDORF-Gruppe zum Preis von Fr. 60'180'300 zuzustimmen.

Abstimmungsfrage

Stimmen Sie dem Kauf der Grundstücke Nr. 178, 1178, 1719, 1720, 1721, 1740, 1741 (ME) und 553, GB Hochdorf, von der HOCHDORF Swiss Nutrition AG und dem Kauf der Grundstücke Nr. 174, 917 und 1691, GB Hochdorf, von der Pensionskasse der HOCHDORF-Gruppe zum Kaufpreis von Fr. 60'180'300.00 zu?

Bericht und Empfehlung der CK an die Stimmberechtigten

Als Controlling-Kommission haben wir den Ablauf und die Unterlagen zur Angebotserstellung und zum grundsätzlichen Interesse des Gemeinderates zum Erwerb der Grundstücke und der Gebäude der HOCHDORF Swiss Nutrition AG und der Pensionskasse der HOCHDORF-Gruppe studiert. Wir stellen fest:

- Eine Übernahme durch die Gemeinde entspricht der Strategie des Gemeinderates, speziell betreffend Mitgestaltung des Zentrums sowie Verstärkung der Ansiedlung von KMU und damit Sicherung und Erweiterung von Arbeitsplätzen.
- Durch die zentrale Lage beim Bahnhof-Areal und als Teil des Entwicklungsschwerpunkt Hochdorf-Römerswil des Kantons kann die Gemeinde aktiv die Entwicklung beeinflussen und gestalten.
- Für die Beurteilung, Bewertung und Ausarbeitung des Angebots liess sich der Gemeinderat professionell beraten.
- Die Festsetzung des Angebotspreises basiert auf umfassender Bewertung mit Due-Diligence-Prüfung und in Absprache mit der Beratungsfirma unter Berücksichtigung verschiedener Varianten. Er beinhaltet eine teilweise noch vom Stimmvolk zu genehmigende Umnutzung. Der Angebotspreis kann durch die Controlling-Kommission nicht verifiziert werden.
- Die Finanzierung soll vollständig durch die Aufnahme von Fremdmitteln erfolgen und ist gemäss Abklärung auch möglich. Durch die aktuell tiefen Zinsen und durch die Erträge aus Rückmiete durch die Verkäufer bis mindestens 2025 ist gemäss aktueller Einschätzung damit die Finanzierbarkeit gegeben.
- Die Investition ins Finanzvermögen hat keinen direkten Einfluss auf die offiziellen Kennzahlen der Gemeinde in Bezug auf die Verschuldung.
- Die Risiken wie beispielsweise der zusätzliche Verwaltungsaufwand, allfällige Preisminderungen im Liegenschaftsbereich, allfällig schlechtere Verkäuflichkeit von Teilen des Areals, Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage, Erhöhung der Zinssätze und Zinskosten, aktuell nicht erkennbaren Altlasten mit Sanierungsbedarf, Haftungsfällen und Erhöhung von Versicherungskosten sind gemäss heutiger Beurteilung im Verhältnis tief und tragbar.

Wir empfehlen deshalb, dem Kauf zuzustimmen.

Franz Sigrüst, Gallus Bühlmann, Irène Furrer, Cornel Hurter, Guido Jutz, Markus Vogel, Roland Weingartner