

Willkommen

Orientierungsversammlung vom 29. November 2021



Gemeinde Hochdorf
mehr als ein zentrum



Traktanden

1. Begrüssung
2. Genehmigung Kauf Grundstücke Nrn. 178, 1178, 1719, 1720, 1721, 1741 (ME) und 553, Grundbuch Hochdorf von HOCHDORF Swiss Nutrition AG und Kauf Grundstücke Nrn. 174, 917 und 1691, Grundbuch Hochdorf von der Pensionskasse der HOCHDORF-Gruppe
 - a) Informationen durch den Gemeinderat
 - b) Bericht und Empfehlung Controlling-Kommission
 - c) Parolen der Parteien
 - d) Fragen / Diskussion
3. Beantwortung von weiteren Fragen und Anliegen



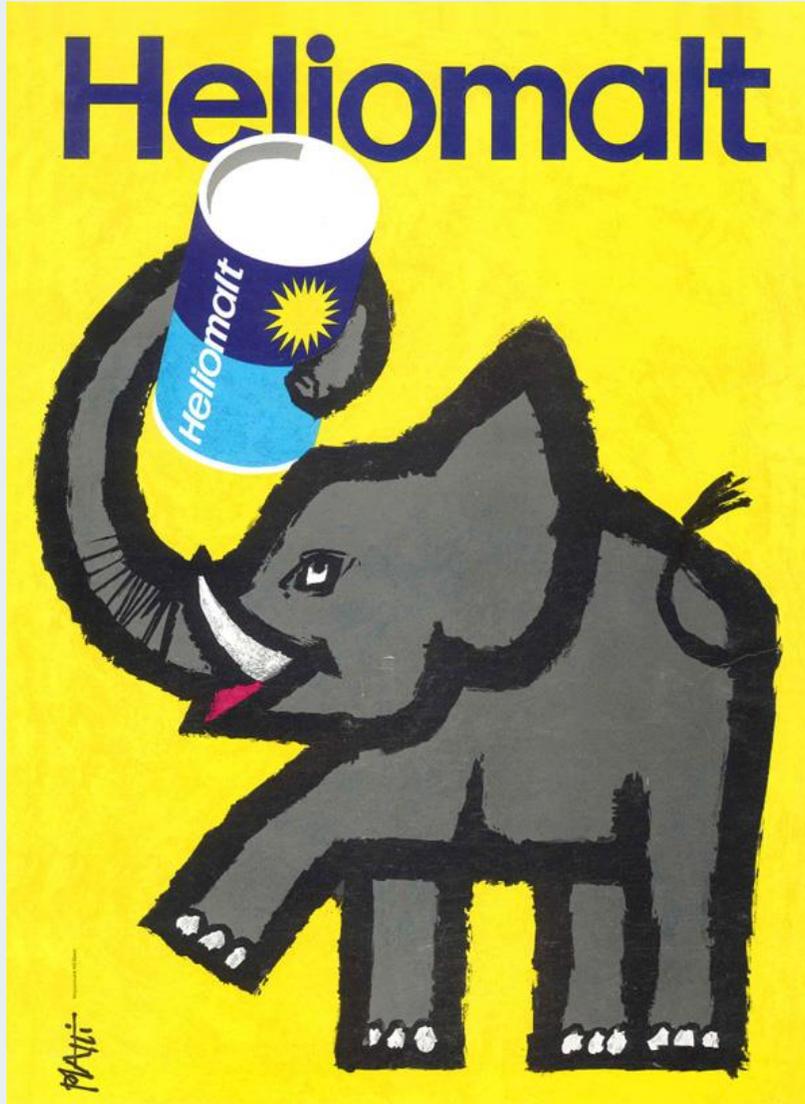
2. Genehmigung Kauf Grundstücke

Bevölkerung hat emotionalen Bezug

- «Südi» war Arbeitgeber
- Käseladen während Jahren
- Auftraggeber für Hochdorfer Gewerbe
- legendärer «Südiweiher»
- heute Tennisplatz und Iceline
- Für alle sichtbar: Grundstücke mitten im Zentrum
- ... das legendäre Heliomalt ...



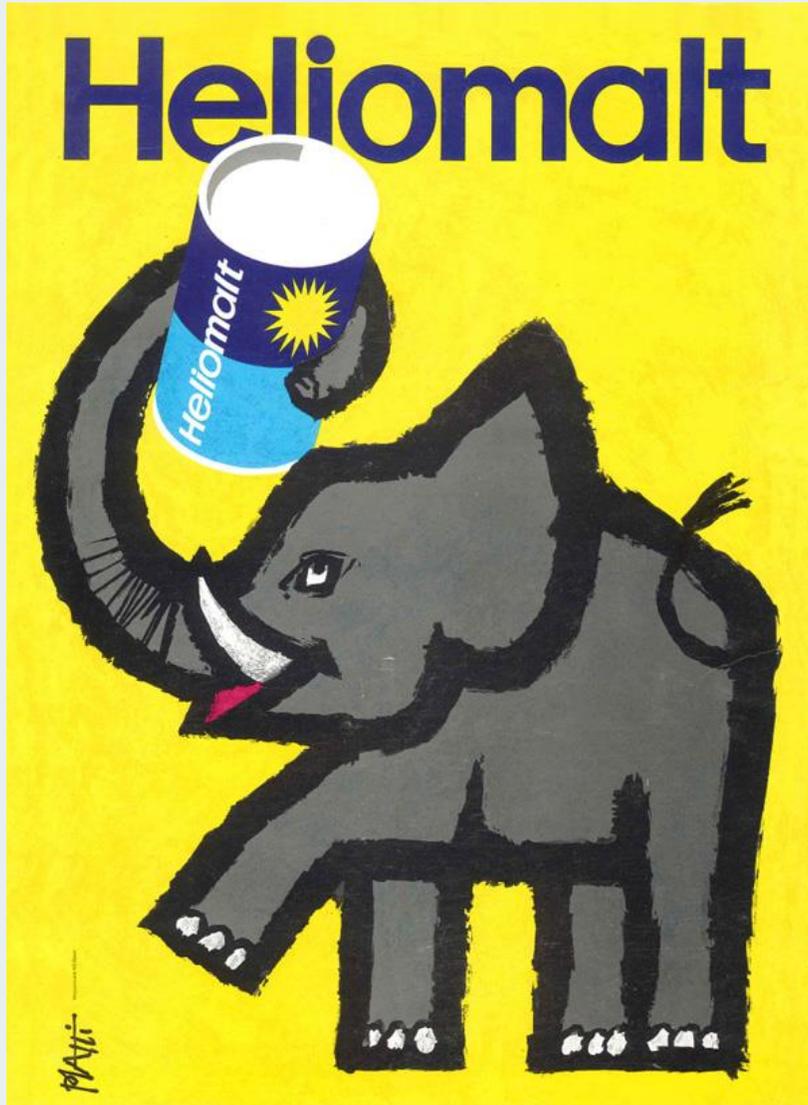
2. Grundstücke HOCHDORF-Gruppe



Gemeinde Hochdorf
mehr als ein zentrum



2. Grundstücke HOCHDORF-Gruppe



Aktion am Kreuzstutz in Luzern letzte Woche ...



2. Die Chance für Hochdorf

Die Chance für Hochdorf an zentralster Lage!

- nachhaltige Entwicklung über Jahre für Hochdorf als Zentrumsgemeinde
- in Bahnhofnähe, im Zentrum, Mobilität
- Teil des Entwicklungsschwerpunktes Hochdorf-Römerswil (ESP) mit Nutzungsplanung, Boden für Arbeitsplätze
- Sportanlagen im Baurecht



2. Die Chance für Hochdorf

Gemeinderat packt die Chance:

- Gemeinde will federführend mitgestalten
- Entwicklung für Zukunft bestimmen
- Unterstützung der Controlling-Kommission
- Rückhalt in den Parteien
- positive Rückmeldungen der Bevölkerung
- Legislaturprogramm «aktive Bodenpolitik»
- Angebot wird eingereicht



2. Die Chance für Hochdorf

Angebot

- Fachbegleitung durch Wüest Partner AG, Zürich
- rechtliche, geologische und juristische Aspekte berücksichtigt
- finanziell verkraftbar (Finanzvermögen)
- Controlling-Kommission von Anfang an beratend dabei
- Rückhalt in den Parteien
- positive Rückmeldungen der Bevölkerung
- Angebot verbunden mit Volksabstimmung am 12. Dezember



2. Die Chance für Hochdorf

Wie weiter?

- Gemeinde Hochdorf ist bevorzugte Käuferin
- Zustimmung der Stimmberechtigten für Kauf
- Voraussetzung Annahme durch die Stimmberechtigten
- endgültige Zustimmung für Verkauf Grundstücke durch:
 - ⇒ Verwaltungsrat HOCHDORF
 - ⇒ Stiftungsrat der Pensionkasse der HOCHDORF-Gruppe
- Vertragsunterzeichnung



2. Die Chance für Hochdorf

Ist-Situation

- Grundstücke sind eingezont
- grundsätzlich Arbeitszone A
- Teile in Zentrumszone
- Sportanlagen im Baurecht
- Teile des Entwicklungsschwerpunktes Hochdorf-Römerswil (ESP)



2. Die Chance für Hochdorf

Entwicklung – wie weiter nach Kauf

- Mobilitätszentrale beim Bahnhof mit gemischter Nutzung
- Arbeitszone A
- Sportanlagen im Baurecht
- Entwicklung gut durchdacht, weitsichtig betrachtet, Zukunftsvision für Hochdorf als Zentrumsgemeinde
- politischer Prozess
- Umzonung braucht Zustimmung der Stimmberechtigten



2. Die Chance für Hochdorf

Entwicklung – wie weiter nach Kauf

- Gemeinderat legt Leitplanken für Vorgehen
- rechtliche Aspekte
- planerische Aspekte
- Entwicklung Entwicklungsschwerpunkt (ESP) startet
- Kooperation mit Dritten
- Matrix mit langfristigem Zeitstrahl
- politischer Prozess Definition



2. Die Chance für Hochdorf

Fazit

- Grundstücke werden verkauft
- Die Gemeinde Hochdorf will federführend die Entwicklung gestalten
- nicht Dritten die Fäden in die Hand geben
- Packen wir die Chance für Hochdorf!



2. Der Prozess: Chronologie

- 31. August 2021: **Mitteilung Arealverkauf**
- 2. September 2021: **Entscheid Kaufabsicht im Gemeinderat**
- 6. September 2021: **Kontakt Wüest Partner AG**
- 29. September 2021: **Einreichung Non Binding Offer (NBO)**
- Ab Oktober 2021: **Due Diligence-Phase**



2. Der Prozess: Chronologie

- 11. November 2021: **Abgabe Binding Offer (BO)**
- 12. November 2021: **Druck Abstimmungsbotschaft**
- 12. Dezember 2021: **Abstimmung**



2. Gründe für das Angebot

- Sicherung der Grundstücke
- Zentrumsgestaltung
- finanzielle Chancen
- qualitatives, nachhaltiges Wachstum
- Entwicklungsreserven



2. Bieterverfahren

- Zwei Runden: NBO und BO
- Due Diligence
Bewertungen, Rechtliches, Umwelt, Geologie, Bau, MWST
- Zwei Szenarien bewertet: Fortführung und Entwicklung
- Mehrwert durch Entwicklung/Umzonung
> teilweise eingerechnet



2. Bieterverfahren



2. Kaufangebot

Auszug aus der Abstimmungsbotschaft Grundstücke HSN

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



2. Kaufangebot

Auszug aus der Abstimmungsbotschaft Grundstücke PK

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



2. Finanzielle Aspekte

- Finanzierung durch Fremdkapital
- keine Zunahme der Nettoschuld
- Mieteinnahmen
- Finanzausgleich
- Chance für Finanzen



2. Genehmigung Kauf Grundstücke

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?



2. Genehmigung Kauf Grundstücke

Antrag Gemeinderat

Zustimmung Kauf 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



2. Genehmigung Kauf Grundstücke

**Bericht und Empfehlung
Controlling-Kommission**

Franz Sigrist, Präsident



2. Genehmigung Kauf Grundstücke

Stellungnahmen Parteien



2. Genehmigung Kauf Grundstücke

?



3. Weitere Fragen



Verabschiedung

Leider kein Apéro möglich
infolge aktueller Covid-Situation.

Danke für Ihr Interesse und die Teilnahme.
Schönen Abend und lichtvolle Adventszeit.

