



Informationsveranstaltung vom 27. Februar 2024



Agenda

- Ausgangslage
- 2. Vorgehen im Projekt
- 3. Auswahl Realisierungspartner
- 4. Verträge
- 5. Weiteres Vorgehen
- 6. Vorstellung Realisierungspartner
- 7. Fragen und Antworten



Ausgangslage

- Im Herbst 2021 wurde entschieden, das Projekt Stöcklimatt nicht mehr durch unseren Gemeindeverband, sondern mit einem Realisierungspartner umzusetzen. Die Verbandsgemeinden stimmten im Februar 2022 zu.
- Der Lenkungsausschuss liess von den vier Verbandsgemeinden für die Suche und für effiziente Verhandlungen mit möglichen Realisierungspartnern sogenannte «Rahmenbedingungen» verabschieden (Gemeinderatsbeschlüsse Juni 2022).



Vorgehen im Projekt

Rahmenbedingungen

- Die Rahmenbedingungen schufen die Basis, einen geeigneten Realisierungspartner zu finden.
- Die Rahmenbedingungen sollten nebst wichtigen monetären Faktoren insbesondere auch sicherstellen, dass die Vision und die Zielsetzung des Projekts Stöcklimatt sichergestellt sind. Entsprechend wurden Musskriterien und Kriterien mit Verhandlungsspielraum festgelegt.
- Die Rahmenbedingungen wurden von allen Verbandsgemeinden per Gemeinderatsbeschluss gutgeheissen. Dies ermöglichte der Verhandlungsdelegation des Lenkungsausschusses die Verhandlungen mit möglichen Realisierungspartner verzögerungsfrei und unter Nennung von klaren Erwartungen und Bedingungen zu führen.



Vorgehen im Projekt

- Weitere Arbeitsschritte im Projekt
 - Zusammenstellen einer Liste potenzieller Realisierungspartner
 - Erstellen einer offiziellen Verkaufsunterlage
 - Erarbeiten eines Baurechtsvertrags und eines Pflichtenhefts als Vorschlag für Verhandlungen
 - Direktansprache von möglichen Realisierungspartnern
 - Ausschreibung gemäss Binnenmarktgesetz auf SIMAP
 - Führen von Vorgesprächen und Verhandlungen bis zum Abschluss
 - Antrag an die Delegiertenversammlung



Auswahl Realisierungspartner

- Das Projekt stiess auf grosses Interesse. Es wurde mit mehreren lokal und regional verankerten aber auch überregional tätigen Interessenten Gespräche geführt.
- Für die Auswahl des Realisierungspartners hat der Lenkungsausschuss einen Kriterienkatalog mit einem Punktesystem entwickelt. Dieser berücksichtigt sämtliche Merkmale, die für den Gemeindeverband generell, die partnerschaftliche Zusammenarbeit insbesondere, und die monetären Faktoren von entscheidender Wichtigkeit sind. Dazu gehören auch sogenannte Soft-Facts, wie zum Beispiel die Erfahrung in gleichen oder ähnlichen Projekten oder die Bereitschaft, unsere sozial räumlichen Vorstellungen mitzutragen.



Auswahl Realisierungspartner

 Aus dem Auswahlverfahren ging die Stiftung Abendrot mit Sitz in Basel als Realisierungspartner hervor.



- Sie ist in jeder Hinsicht der ideale Partner
 - Grosse Pensionskassen-Stiftung in der Schweiz
 - Anlagestrategie nachhaltig und in gemeinwohlorientierte Projekte
 - Grosse Erfahrung im Immobilienbereich generell
 - Erfahrung in der Planung und Umsetzung gleicher oder ähnlicher Projekte, auch in der Region Luzern
 - Spürbare Begeisterung für das Projekt Stöcklimatt
 - Schon bei den Verhandlungen partnerschaftliche Zusammenarbeit deutlich spürbar



Verträge

- Drei Verträge mit gegenseitiger Abhängigkeit beurkundet.
- Die Verträge erfüllen voll und ganz die von den Gemeinderäten der Verbandsgemeinden vorgegebenen Rahmenbedingungen.
- Baurechtsvertrag
 - Baurechtsdauer 90 Jahre
 - Partnerschaftlicher Baurechtszins (Unterstützung Mietzinsniveau)
 - Baurechtszins ist indexiert und Landwertberechnung ist enthalten
 - Gebunden an Kaufvertrag und Zusammenarbeitsvertrag
- Kaufvertrag
 - Das Richtprojekt ELVIS wird käuflich übernommen
 - Gebunden an Baurechtsvertrag



Verträge

- Zusammenarbeitsvertrag
 - Langfristige partnerschaftliche Zusammenarbeit
 - Regelt wesentliche Punkte der gemeinsamen Zusammenarbeit
 - Wohnungsmix und Raumprogramm
 - Angestrebtes Mietzinsniveau
 - Priorisierung der Bevölkerung der Verbandsgemeinden bei der Vermietung
 - Mitsprachemöglichkeit des Gemeindeverbands bei der Vermietung
 - Dienstleistungsangebot der Chrüzmatt gegenüber den Mieterinnen und Mieter
 - Zugang zu Chrüzmatt-Angeboten für Mieterinnen und Mieter



Weiteres Vorgehen

- Verträge werden am 22. März 2024 durch die Delegiertenversammlung des Gemeindeverbands Chrüzmatt Hitzkirchertal zur Genehmigung vorgelegt.
- Gestaltungsplan: Wurde durch den Gemeinderat Hitzkirch im März 2023 genehmigt. Es gingen Einsprachen ein, die allesamt abgelehnt wurden. Weiterzug der Einsprecher an das Verwaltungsgericht. Der Gerichtsentscheid ist hängig.



Vorstellung Realisierungspartner

STIFTUNG ABENDR T

Die nachhaltige Pensionskasse







Stiftung Abendrot – die nachhaltige Pensionskasse

- PK-Gemeinschaftsstiftung mit Sitz in Basel
- Aktuell ca. 1'230 angeschlossene Unternehmen
- Aktuell ca. 15'400 aktive versicherte MitarbeiterInnen
- Aktuell ca. 2'000 Rentenberechtigte
- Bilanz (gesamtes Vorsorgekapital) per 31.12.2021: Ca. CHF 2'400 Mio.
- Deckungsgrad per 31.12.2021: Ca. 112 %
- Gründung 1984
- Ziel: Vorsorgekapital sicher, sinnvoll, anständig anlegen





Immobilienanlagen Stiftung Abendrot

- Ziel Immobilienanteil (CH direkt): 30 %
- Immobilienbestand aktuell ca. CHF 785 Mio.
- Projekte in Planung/Realisierung aktuell ca. CHF 295 Mio.
- Seit 2015 interne Liegenschaftsverwaltung Abendrot Immobilien AG
- Liegenschaften und Projekte in urbanen Zentren und Agglomerationen NWCH, Raum Zürich, Innerschweiz, Raum Bern, Mittelland
- Schwerpunkt: Entwicklung/Umnutzung Industrie- und Gewerbeareale
- Schwerpunkt: kooperative und nutzerorientierte Projektentwicklung
- Aktueller Fokus unserer Arbeit (u.a.):
 Soziale Nachhaltigkeit nutzerorientiert, kooperativ, bezahlbar Re-Use (Wiederverwendung von Bauteilen)
 Teilgemeinschaftliche Wohn- und Organisationsformen





Stiftung Abendrot – Gelebte Nachhaltigkeit Immobilien



Wohnen im Alter – Root

- 20 Alterswohnungen
- 2 Pflegewohngruppen
- Rahmenvertrag mit Gemeinde





Stiftung Abendrot – Gelebte Nachhaltigkeit Immobilien



Teiggi Kriens:

- Weitgehende partizipative Projektentwicklung
- 64 vielfältige Wohnungen
- Genossenschaft





Stiftung Abendrot – Gelebte Nachhaltigkeit Immobilien



Root Wilmisberg

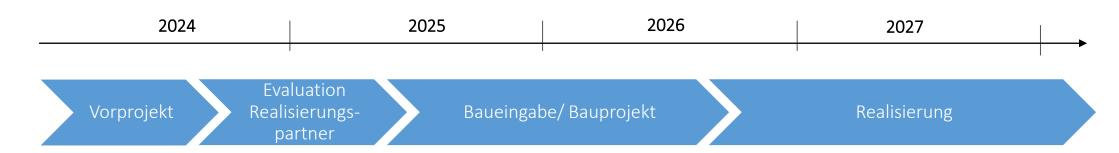
- 71 Wohnungen mit Gemeinschaftseinrichtungen
- Generationenwohnen
- Siedlungsverein





Stiftung Abendrot – Projekt Stöcklimatt

- Partnerschaftliche Projektentwicklung und Realisierung mit Gemeindeverband
- Lokale & regionale Verankerung
- Neuer Treffpunkt im Herzen der Gemeinde
- Moderne und bezahlbare Wohnungen
- Vorzeigeprojekt punkto Nachhaltigkeit







Fragen und Antworten





Herzlichen Donk!