



Botschaft für die Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025 über den Sonderkredit von 6.8 Millionen Franken für den Kauf des Sportplatzes Weierhus Eschenbach



Geschätzte Eschenbacherinnen und Eschenbacher

An der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025 stimmen Sie über den Sonderkredit in der Höhe von 6.8 Millionen Franken für den Kauf von zwei Grundstücken beim Weierhus ab. Es geht um die Grundstücke Nr. 174 der Erbgemeinschaft Fischer und Nr. 1192 der Stiftung Frauenkloster.

An diesem Abstimmungssonntag finden zudem noch zwei kantonale Abstimmungen statt.

Die vorliegende Botschaft finden Sie auch unter www.eschenbach-luzern.ch.

In diesem Couvert erhalten Sie zudem den Stimmrechtsausweis, den Stimmzettel und das grüne amtliche Stimm- und Wahlcouvert. Bitte beachten Sie die Abstimmungsinstruktionen.

Gemeinderat Eschenbach

1. Das Wichtigste in Kürze

Eschenbach kann 40'000 m² in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen kaufen

Der Gemeinderat Eschenbach möchte bei der Sportanlage Weierhus zwei Grundstücke erwerben und sich so eine strategisch wichtige Fläche sichern. Diese umfasst knapp 40'000 m² und befindet sich in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen. Der Kaufpreis für die beiden Grundstücke beträgt insgesamt 6.8 Millionen Franken. Mit dem Kauf der beiden Grundstücke bietet sich der Gemeinde Eschenbach die einmalige Möglichkeit, das Weierhus in Zukunft zu einer Sport- und Freizeitzone für die gesamte Bevölkerung weiterzuentwickeln.

Das Grundstück Nr. 174 der Erbgemeinschaft Fischer besteht aus rund 26'500 m² Landwirtschaftsland, einem Wohnhaus, einer Scheune sowie drei Fussballspielfeldern. Das Grundstück Nr. 1192 der Stiftung Frauenkloster umfasst rund 13'000 m². Mit beiden Grundstückseigentümern hat der Gemeinderat Eschenbach einen Kaufvertrag unterzeichnet. Diese treten erst mit der Zustimmung der Bevölkerung in Kraft.

Mit der Urnenabstimmung vom Sonntag, 18. Mai 2025, entscheidet die Stimmbevölkerung über den Sonderkredit in der Höhe von 6.8 Millionen Franken für den Kauf der beiden Grundstücke. Der Sonderkredit entspricht der Finanzstrategie und steht in keinem Zusammenhang mit dem Steuerfuss. Die Erfolgsrechnung wird jährlich mit rund 15'000 Franken beansprucht.

Eschenbach investiert 6.8 Mio. Franken mit einem sicheren Gegenwert von 40'000 m² Land an idealer Lage für Sport- und Freizeit.

2. Ausgangslage

Am 12. November 2024 hat der Gemeinderat mit der Erbgemeinschaft Fischer einen Kaufvertrag über die Liegenschaft Weierhus (Grundstück Nr. 174) unterzeichnet, dies nach jahrelangen und intensiven Verhandlungen. Das Grundstück umfasst eine Fläche von 26'558 m² mit Landwirtschaftsland, einem Wohnhaus, einer Scheune und drei Fussballplätzen.

Die anschliessenden Kaufverhandlungen mit der Stiftung Frauenkloster über das neu parzellierte Grundstück Nr. 1192 (von Grundstück Nr. 170 abgetrennt) konnten im Februar 2025 erfolgreich abgeschlossen werden. Dieses Grundstück grenzt westlich und östlich an die Liegenschaft Weierhus und ist 12'907 m² gross.

Damit bietet sich der Gemeinde Eschenbach die Möglichkeit, eine Fläche von insgesamt 39'465 m² für den Sportplatz Weierhus zu sichern. Mit der Kaufmöglichkeit der beiden Grundstücke erreicht der Gemeinderat ein langersehntes strategisches Ziel. Seit über 30 Jahren hat die Gemeinde Eschenbach versucht, das Weierhus zu kaufen, um dieses langfristig zu sichern. Mit dem Kauf der Liegenschaft Weierhus würden bestehende Baurechtsverträge hinfällig.

Die beiden Kaufverträge treten erst mit der Zustimmung der Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025 in Kraft. Eine weitere Voraussetzung ist die Genehmigung der Ortsplanungsrevision durch den Kanton Luzern. Diese wird im Sommer 2025 erwartet. Die gesamte Fläche wird mit der genehmigten Ortsplanungsrevision der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugewiesen.

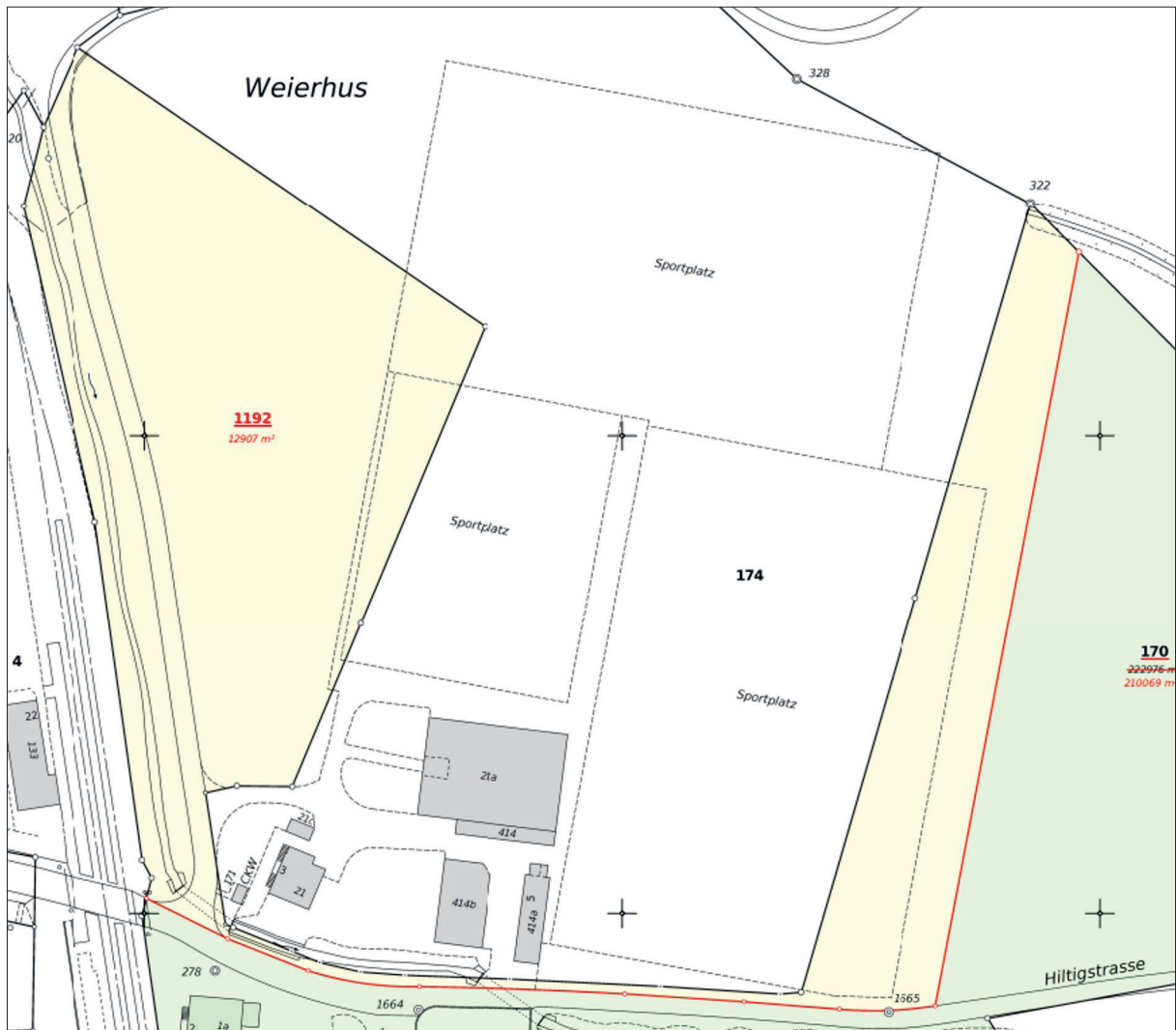


Abbildung: Gelb eingefärbt die Parzelle Nr. 1192 und im Zentrum (weiss) die Parzelle Nr. 174

3. Grundstück Nr. 174 mit 26'558 m² der Erbgemeinschaft Fischer für 5.3 Millionen Franken

Vor über 30 Jahren wurde die Nutzung des Sportplatzes Weierhus in Eschenbach mit langfristigen Baurechtsverträgen mit der Erbgemeinschaft Fischer und dem Frauenkloster geregelt. Erst kürzlich wurden diese Baurechtsverträge um jeweils fünf Jahre verlängert.

In der Vergangenheit blieben viele Kaufverhandlungen erfolglos. Der Gemeinderat hat der Erbgemeinschaft im Jahr 2024 ein abschliessendes und nicht mehr verhandelbares Kaufangebot vorgeschlagen, welches die Erben angenommen und den Vertrag am 12. November 2024 unterzeichnet haben.

Im Kaufvertrag mit Fischers wurden folgende Details geregelt:

- a. Der Kaufpreis für die 26'558 m² inkl. Wohnhaus und Scheune beträgt 5.3 Millionen Franken. Für die gesamte Landfläche wurde ein Kaufpreis von CHF 140.00/m² eingesetzt. Das Clubhaus und die Garderoben befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde.
- b. Nutzen und Schaden gehen über, wenn der Sonderkredit für den Erwerb der Grundstücke Nr. 174 und Nr. 1192 von den Stimmberechtigten der Gemeinde Eschenbach am 18. Mai 2025 angenommen wird und der Kanton die Ortsplanungsrevision genehmigt. Zu diesem Zeitpunkt wird auch die Kaufpreissumme zur Zahlung fällig. Für den Fall, dass die Gemeinde diese Parzellen vor Ablauf einer Frist von 25 Jahren verkaufen würde, ist im Vertrag ein Gewinnanteilsrecht zu Gunsten der Verkäuferschaft vereinbart worden.

Die Verkäuferschaft hat die Wohnungen und die Scheune vermietet sowie das landwirtschaftliche Land verpachtet. Diese Miet- und Pachtverhältnisse werden von der Gemeinde übernommen. Durch diese Vertragsverhältnisse kann die Gemeinde mit rund 54'000 Franken Mietzinseinnahmen pro Jahr rechnen. Gleichzeitig fallen auch die bisher zu Lasten der Gemeinde anfallenden Baurechtszinsen von 53'000 Franken weg.

Seit Mitte der 80er Jahre ist die Gemeinde Eschenbach Baurechtsnehmerin des Grundstücks Weierhus und versuchte seither immer wieder, dieses zu erwerben.

4. Grundstück Nr. 1192 mit 12'907 m² der Stiftung Frauenkloster für 1.5 Millionen Franken

Zusätzlich zum Sportplatz Weierhus hat der Gemeinderat mit der Stiftung Frauenkloster den Kauf der angrenzenden Parzelle zwischen Sportplatz und Bahngleisen vereinbart. Der Kaufpreis für die Fläche von 12'907 m² beträgt pauschal 1.5 Millionen Franken.

Dieser Vertrag konnte am 24. Februar 2025 unterzeichnet werden.

Im Kaufvertrag wurden folgende Details geregelt:

- a. Der Kaufpreis für eine Fläche von 10'553 m² wurde mit einem Preis von CHF 140.00/m² eingesetzt. Für die Fläche von 2'354 m² für Strasse, Bach und Grünzonen wurde mit einem tieferen Satz von CHF 20.00/m² gerechnet.
- b. Die übrigen Vertragsdetails entsprechen denjenigen, wie diese im Vertrag für den Erwerb des Grundstückes Nr. 174 definiert wurden.

Die Verkäuferschaft hat die Landwirtschaftsfläche verpachtet. Dieses Pachtverhältnis wird von der Gemeinde übernommen. Die bisher zu Lasten der Gemeinde anfallenden, jährlichen Baurechtszinsen von 5'000 Franken fallen weg.

5. 40'000 m² für 6.8 Millionen Franken als weitsichtige Investition für die Zukunft

Der Investition in der Höhe von 6.8 Millionen Franken steht ein sehr grosser Mehrwert gegenüber. Mit dem Kauf der beiden Grundstücke bietet sich der Gemeinde Eschenbach die Gelegenheit, ein strategisch wichtiges Gebiet an zentraler Lage zu erwerben. Der Kauf ist eine weitsichtige Investition, um die Fläche von rund 40'000 m² östlich der Bahnlinie langfristig und sinnvoll für Sport-, Freizeit- und Vereinszwecke zum Wohl aller Eschenbacherinnen und Eschenbacher zu sichern.

Es bietet sich der Gemeinde die Möglichkeit, diese grosse Fläche unabhängig von Dritten weiterzuentwickeln und einen Mehrwert für künftige Generationen zu schaffen. Ergänzend zum Sportangebot soll die künftige Sport- und Freizeitanlage Weierhus der Bevölkerung dereinst auch einen gesellschaftlichen und sozialen Mehrwert bringen und zur Steigerung der Lebensqualität beitragen.

6. Wie finanziert sich der Sonderkredit

Die Finanzierung der Investition erfolgt über einen Sonderkredit. Es ist vorgesehen, die gesamte Investition mit Fremdkapital zu finanzieren. Die zu erwartende Zinsbelastung in der Erfolgsrechnung ist vertretbar. Im Gegenzug entfallen jährliche Baurechtszinse und es entstehen Mietzeins-einnahmen. Der Kauf dieser beiden Grundstücke hat somit nur bedingt Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung.

Das folgende Zahlenbeispiel (Jahreszahlen) zeigt die Finanzierbarkeit auf:

Fremdverzinsung von 6.8 Millionen Franken	kalkulatorisch 1.5%	CHF	102'000
Rückzahlung von Fremdkapital	nicht vorgegeben und auch nicht vorgesehen		
Ausgaben für Unterhalt der Liegenschaft	Annahme	CHF	25'000
<i>Total Ausgaben pro Jahr</i>		<i>CHF</i>	<i>127'000</i>
Einnahmen aus Miete der Wohnungen und Scheune		CHF	54'000
Wegfall Baurechtszinse (EG Fischer/Stiftung Frauenkloster)		CHF	58'000
<i>Total Einnahmen bzw. Kosteneinsparungen</i>		<i>CHF</i>	<i>112'000</i>
Mehrkosten in der Erfolgsrechnung		CHF	15'000

Bei einem kalkulatorischen Zinssatz von 1.5% (aktueller Zinssatz: 1%) wird die Erfolgsrechnung jährlich mit 15'000 Franken belastet.

Könnte die Gemeinde das Grundstück 174 der Erbgemeinschaft Fischer nicht kaufen, würde sich der Baurechtszins deutlich erhöhen.

Es handelt sich um eine langfristige und strategische Investition mit steigendem Gegenwert. Eine Rückzahlung des Sonderkredites ist deshalb nicht geplant und rechtlich auch nicht vorgegeben.

Der Sonderkredit entspricht der Finanzstrategie und steht in keinem Zusammenhang mit dem Steuerfuss.

7. Vision: Sport- und Freizeitanlage für Nachwuchs, Vereine und Bevölkerung



Konkrete Pläne für die Weiterentwicklung des heutigen Sportplatzes bestehen noch nicht. Langfristig will der Gemeinderat das Weierhus zu einer Sport-, Freizeit- und Vereinsanlage für alle Generationen weiterentwickeln. Dieses Projekt ist unter Berücksichtigung aller relevanten Aspekte gut durchdacht anzugehen.

Als erstes werden die Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen auf breiter Ebene ermittelt. In einem zweiten Schritt sollen die vorhandenen Anliegen bewertet, priorisiert und konkretisiert werden. In der dritten Phase folgt im Sinne eines mehrjährigen Umsetzungsplanes die eigentliche Realisierung des Bau- und Sanierungsprojekts. Zum heutigen Zeitpunkt kann diese Investitionssumme nicht beziffert werden. Sie muss aber in jedem Fall mit der Finanzplanung abgeglichen sein.

Mit der Weiterentwicklung des Weierhus bekennt sich die Gemeinde Eschenbach zum Sport und zur Kinder-, Jugend- und Vereinsförderung.

Das «Weierhus» ist die Heimstätte des Fussballclubs Eschenbach. Mit seinen rund 20 Nachwuchsteams leistet der Verein einen wertvollen Beitrag für die Kinder- und Jugendförderung. Der FC Eschenbach und die weiteren Vereine übernehmen eine wichtige soziale und ehrenamtliche Aufgabe für unsere Gesellschaft.

Bei der Finanzierung der Vision werden auch Unterstützungen beispielsweise seitens der Sportförderung und der Nachbargemeinden angestrebt.

8. Antrag des Gemeinderates und Abstimmungsfrage

Der Gemeinderat Eschenbach beantragt Ihnen, dem Sonderkredit von 6.8 Millionen Franken für den Kauf der Liegenschaft Weierhus mit den Grundstücken Nr. 174 und Nr. 1192 zuzustimmen.

Die Controllingkommission befürwortet die Trennung zwischen Kaufgeschäft (aktuelle Vorlage) und langfristigem Bau- und Sanierungsprojekt. Sie unterstützt diese Vorlage und empfiehlt Zustimmung zum Antrag des Gemeinderats.

9. Abstimmungsfrage

Stimmen Sie dem Sonderkredit von 6'800'000.00 Franken für den Kauf der Liegenschaft Weierhus mit den Grundstücken Nr. 174 der Erbgemeinschaft Fischer und Nr. 1192 der Stiftung Frauenkloster zu?

Eschenbach, 27. März 2025

GEMEINDERAT ESCHENBACH

Die Präsidentin:

Der Schreiber:



Nicole Lüthy



Roland Studer



Gemeinde
Eschenbach
Luzern

Kontakt

Bei Fragen stehen Ihnen zur Verfügung:

Stefan Suter
Gemeindeammann
Tel. 041 449 90 10
stefan.suter@eschenbach-luzern.ch

Roland Studer
Gemeindeschreiber
Tel. 041 449 90 20
roland.studer@eschenbach-luzern.ch

www.eschenbach-luzern.ch

