

Abgabe im Baurecht

Neue Ausgangslage für das Areal Kreuzmatte

Der Gemeinderat möchte die Kreuzmatte mit der Kreuztrotte den beiden Megger Wohnbaugenossenschaften im Baurecht abgeben. Er ist überzeugt, dass die ausgearbeitete Lösung eine Win-Win-Situation darstellt.

Im Jahr 2013 hat sich der neu zusammengesetzte Gemeinderat intensiv mit dem Areal Kreuzmatte beschäftigt und eine Auslegeordnung betreffend dem Areal inkl. Trotte gemacht. In der Gmeindsposcht vom Dezember 2013 konnten wir Sie über die erstellten Nutzwertanalysen orientieren und damit verbunden einen zukunftsgerichteten Ansatz präsentieren. Bei diesem ganzheitlichen Ansatz, welcher sich entgegen der früheren Ideen nicht nur auf die Kreuztrotte beschränkt, soll die Gemeinde nicht mehr als Investor auftreten, sondern das Land in der dreigeschossigen Wohn- und Geschäftszone zusammen mit dem Trottegebäude im Baurecht an einen verlässlichen Partner abgeben.

Partner Wohnbaugenossenschaften

Die beiden Wohnbaugenossenschaften von Meggen (Liberale Baugenossenschaft und Wohnbaugenossenschaft

Legislaturziel des Gemeinderates

Der neue Gemeinderat hat sich im Herbst 2012 im Rahmen der Legislaturziele mit der Liegenschaft Kreuzmatte und der Kreuztrotte befasst. Dabei war ihm folgende Zielsetzung wichtig: «Wir wollen das gesamte Areal der Kreuzmatte inklusive der denkmalgeschützten Kreuztrotte unter Berücksichtigung der angrenzenden Parzellen einer sinnvollen Nutzung zuführen. Das Areal soll für preisgünstiges Wohnen, Gewerbe und für öffentliche Zwecke zur Verfügung stehen.»

Meggen) haben bei der Gemeinde ein Gesuch gestellt, das ganze Areal im Baurecht zu übernehmen.

Der Gemeinderat ist darauf eingetreten und ist zurzeit mit den Wohnbaugenossenschaften daran, die Baurechtsverträge auszuarbeiten. Mit diesen verlässlichen Partnern kann die Gemeinde das gestellte Legislaturziel (siehe Kas-

Unter kantonalem Denkmalschutz

Mit Entscheid vom 03. Juli 2012 wurde die Kreuztrotte, Gotthardstrasse 2, Meggen, von der Dienststelle Hochschulbildung und Kultur ins kantonale Denkmalverzeichnis eingetragen. Den entsprechenden Antrag hatte die Denkmalkommission des Kantons Luzern eingereicht. In der Begründung des Antrags hiess es, das Trottegebäude dürfe als besonders schutzwürdiges Kulturdenkmal von erheblichem architektonischem, historischem, heimatkundlichem und wissenschaftlichem Wert gelten.

ten) zum Wohle der Gemeinde erfüllen und insbesondere dem Ziel, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, Vorschub leisten.

Die Gemeinde besass zwei Trotten

Vor rund zehn Jahren war die Gemeinde noch Besitzerin von zwei Trotten. Beide waren im Inventar der schützenswerten



Die Kreuztrotte weist innen eine gute Bausubstanz auf.

Objekte in der höchsten Klasse eingeteilt. Die Trotte bei der Schwerzi wurde aus dem Inventar entlassen, damit einerseits die Erweiterung des Dorfzentrums nach Osten möglich wurde, andererseits die Radverkehrsanlage auch im Dorfzentrum durchgehend erstellt werden konnte. Dieses Vorgehen hat der Kanton unterstützt, da im Gegenzug die Gemeinde in Aussicht stellte, die Kreuztrotte zu erhalten.

Kreuztrotte als Zeitzeuge

Die Trotte auf der Kreuzmatte ist ein Zeitzeuge aus der touristischen Hochblüte, damals, als Reisende aus aller Welt, nicht nur wegen der Naturschönheiten, sondern auch wegen dem exzellenten Most nach Meggen reisten. Es war die Zeit, als das Hotel du Parc Gottlieben erstellt wurde und von 1860 bis 1919 in Betrieb war.

Alte Fotos zeigen, dass Meggen mit Tausenden von Obstbäumen überwachsen war und deshalb verschiedene Trotten erstellt wurden, so auch die Trotte beim Restaurant Kreuz. Das Ensemble von Trotte und Restaurant ist einzigartig. In der heutigen Zeit, wo sich so vieles verändert, ist es wichtig, unsere Identität bewusst zu pflegen. Da die Kreuztrotte unter kantonalem Denkmalschutz steht, bleibt uns dieses historische Gebäude erhalten.

Der Kanton zahlt mit

Von Gesetzes wegen ist der Kanton verpflichtet, an denkmalgeschützte Bauten Beiträge zu entrichten. Massgebend sind die subventionsberechtigten Kosten. Diese errechnen sich aus den Mehraufwendungen der Sanierung wegen der Unterschützstellung. Von diesen Mehrkosten übernimmt der Kanton in der Regel 20%. Sobald ein Bauprojekt mit den ausgewiesenen Mehrkosten vorliegt, erfolgt die Subventionszusicherung. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird dann der Kanton diese Beiträge aufgrund der ausgewiesenen Baukosten auszahlen.

Optimale Ausnutzung der Kreuzmatte

Das Areal der Kreuzmatte ist der dreigeschossigen Wohn- und Geschäftszone in

der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Das heisst, dass drei Viertel der Nutzung für Wohnbauten möglich sind und ein Viertel der gewerblichen und öffentlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Die Kreuztrotte liegt direkt an der Kantonsstrasse und ist deshalb für gewerbliche Belange prädestiniert. Auf dem restlichen Land können die Wohnbaugenossenschaften zwei Mehrfamilienhäuser mit je rund 13 Wohnungen mit Blick auf See und Berge realisieren.

Es gibt drei Baurechtsverträge

Zurzeit laufen die Verhandlungen zwischen Gemeinde und Wohnbaugenossenschaften betreffend der drei Baurechtsverträge. Die Grundparzelle bleibt bestehen.

Darauf wird die Gemeinde mit den beiden Wohnbaugenossenschaften je einen Baurechtsvertrag abschliessen. Einen dritten Baurechtsvertrag gibt es für die Trotte, die auch betreffend der Finanzierung separat zu behandeln ist.

Dort ist der Baurechtsnehmer eine Einfache Gesellschaft, welche aus den beiden Wohnbaugenossenschaften zusammengesetzt ist.

Keine Quersubventionierung der Trotte

Als Nächstes ist vorgesehen, die drei Baurechtsverträge zum Abschluss zu bringen. Die Gemeinde wird an die Renovation der Kreuztrotte ein zinsloses, aber rückzahlpflichtiges Darlehen in der Höhe von 1,6 Mio. Franken gewähren. Sozusagen als Starthilfe, damit keine Quersubventionierung der Trotte mit Geldern für preisgünstigen Wohnraum nötig wird. Mit den Erträgen aus der Vermietung der Trotte an Dritte wird das zinslose Darlehen kontinuierlich an die Gemeinde zurückbezahlt. Da die Gemeinde nicht mehr selber investiert, hat sich auch die Situation betreffend die Kreditgenehmigung durch den Bürger verändert.

Nutzung der Trotte

Gemäss Bauzone ist die Trotte für gewerbliche Nutzung zu verwenden. Eine gewisse öffentliche Nutzung hat der Gemeinderat in seinem Legislaturziel

bewusst definiert. Die Kreuztrotte ist nämlich die einzige Trotte, welche nicht in privatem Besitz ist und somit für Meggerinnen und Megger teilweise zugänglich gemacht werden sollte. Betreffend der Nutzung der Trotte sind die Wohnbaugenossenschaften mit verschiedenen Interessenten in Verhandlung. Sie sind daran, einen Vermietungsmix vorzunehmen, der den Zielen entspricht, aber auch die Eigenwirtschaftlichkeit gewährleistet. Zurzeit hat die Gemeinde jedoch keine Absicht, sich dort einzumieten. Sie wird sich jedoch ein Vormietrecht sichern.

Neuer Ansatz ist zielführend

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die erarbeitete Lösung zielführend ist. Die Wohnbaugenossenschaften können so weiteren dringend benötigten preisgünstigen Wohnraum anbieten und ihren bestehenden Wohnungsmix entscheidend optimieren.

Zudem spart die Gemeinde gegenüber der ursprünglich angedachten Lösung, welche die Sanierung und den Erhalt der Kreuztrotte mit Steuergeldern vorsah, drei Millionen Franken an Investitionen.

Es ist eine Win-win-Situation, bei der die Gemeinde als Baurechtsgeberin weiterhin Besitzerin des Grundstücks bleibt, was für unser Gemeinwesen die nachhaltigste Lösung darstellt.

*Urs Brücker, Gemeindepräsident
HansPeter Hürlimann,
Gemeindeammann*

Wohnungsmix der Genossenschaften

Anzahl Wohnungen

Zimmer	Heute	Kreuzmatte	Total
2 ½	2	13	15
3 ½	25	9	34
4 ½	47	3	50
5 ½	3	0	3
Total	77	25	102