



## Letter of Intent (LOI) – Kurzfassung

### Sehr geehrte Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Lutzenberg - Wienacht

Wie Sie alle bestimmt bereits erfahren haben, findet am 7. März 2021 die Abstimmung "Baurechtsvertrag zur Teilparzelle Nr. 236" statt. Die Abstimmungsunterlagen dazu werden Sie in Kalenderwoche 6 erhalten.

Damit Sie sich ein umfassendes Bild der Gemeindeabstimmung machen können, stellt Ihnen der Gemeinderat Lutzenberg neben dem originalen Letter of Intent (= Absichtserklärung; nachfolgende LOI) einen Auszug davon zur Verfügung. Diese beiden Dokumente werden auf der Homepage in der Rubrik "Publikationen" digital zur Verfügung gestellt.

Wie Sie sich sicher vorstellen können, bedeutet die Vorbereitung eines Projekts dieser Grösse eine Menge Arbeit und Zeit.

Nicht umsonst wird seit 2017 nach Absage einiger Mitbewerber mit der Fortimo AG eine Lösung gesucht. Nach 11-jähriger Lösungsfindung und der Absage von Walzenhausen für eine gemeinsame Variante, wurde 2018 auf einer autarken Lösung Seniorenwohnheim Brenden umgeschwenkt.

Die Bevölkerung wurde daraufhin im April 2018 durch einen Bericht im Gemeindeeigenen Mitteilungsblatt "Fokus" über die Zukunft des Seniorenwohnheims Brenden informiert. Darin wurde mitgeteilt, dass eine Gemeinde nicht zwingend Betreiberin eines Seniorenwohnheims sein muss. Schon damals wurde über die Vorstellung eines Raum-Pflege- und Betreuungskonzept gesprochen. Auch wurde darin mitgeteilt, dass weitere Informationen dazu zeitnah folgen würde.

An der Orientierungsveranstaltung vom 5. November 2018 ist man diesem Versprechen nachgekommen und es wurde über das Thema "Wohnen im Alter" informiert. An dieser Orientierungsveranstaltung hat die Fortimo AG zudem ein mögliches Projekt/Vorprojekt präsentiert. Die Fortimo AG und deren Tochter Bad Sântisblick AG wurde als Partner und Betreiber vorgestellt.

An seiner Sitzung vom 9. Dezember 2019 hat der Gemeinderat den im Edikt enthaltenen Baurechtsvertrag angenommen. Zur Gegenseitigen Absicherung wurde im Januar 2020 der Baurechtsvertrag sowie der Letter of Intent unterzeichnet. Beide Verträge sind jedoch **mit dem Vorbehalt des Abstimmungsergebnisses beschriftet**.

**An der Abstimmung vom 7. März 2021 wird über die definitive Fassung des Baurechtsvertrags abgestimmt.** Rechtsgültigkeit erlangt der Baurechtsvertrag erst durch die Eintragung ins Grundbuch.

Dies kann zudem erst stattfinden, nachdem die Abstimmung stattgefunden hat, der Sondernutzungsplan genehmigt und das Baugesuch bewilligt wurde.





## Letter of Intent (LOI) – Kurzfassung

Der im Edikt erwähnten LOI ist eine gegenseitige Absichtserklärung. Darin steht nebst den bereits bekannten Fakten unter

### III. Ziel

7. Am Standort Brenden soll ein neues Alters- und Pflegeheim, mit Tagesstruktur für Betagte und Serviceleistungen für angrenzende Wohnungen entstehen.
8. Zudem sollen am Standort Brenden zusätzlich ca. 18 altersgerechte Wohnungen, welche bezüglich Infrastruktur und Service mit dem Pflegeheim eng verbunden werden sollen, entstehen.
9. Die Entwicklung, Realisation, Finanzierung und Investition der Neubauten erfolgt durch Fortimo.
10. Der Betrieb des Alters- und Pflegeheims und die Vermietung der Wohnungen erfolgt durch Fortimo.

*Wie Sie den Zielen des LOI entnehmen können, handelt es sich bei diesem Projekt um ein **privatrechtliches Bauvorhaben**, welches jedoch durch eine noch im Detail festzulegende Vereinbarung auch ein öffentliches Angebot enthält. Die Rahmenbedingungen der Nutzung werden im Sondernutzungsplan festgelegt.*

Weiter steht in den Vereinbarungen unter Punkt 13 folgendes:

13. Lutzenberg verpflichtet sich, diesen Baurechtsvertrag schnellstmöglich bei der Bevölkerung genehmigen zu lassen.

*Wie Sie feststellen können, war diese Abstimmung von Anfang an geplant.*

Unter den folgenden Punkten wurden auch weitere Schritte vereinbart:

14. Lutzenberg und Fortimo erwirken gemeinsam möglichst ohne Verzögerung, basierend auf dem beiliegenden Vorprojekt vom 19. August 2019 die rechtskräftige Bewilligung eines Sondernutzungsplans, zusammen mit der Unternehmung Strittmatter Partner AG. Die Kosten für den Sondernutzungsplan trägt Fortimo.
15. Fortimo verpflichtet sich, die bestehenden Vorprojektstudien auf Brenden weiterzuentwickeln und umzusetzen. Es sind dies rund 18 altersgerechte Wohnungen, sowie ein Alters- und Pflegeheim mit 19 Plätzen, eine Tagesstruktur für Betagte, inkl. notwendiger Infrastruktur und Umgebungsarbeiten.



## Letter of Intent (LOI) – Kurzfassung

Sollte das Projekt, aus welchen Gründen auch immer, scheitern – und nur in diesem Fall – so wurde folgendes unter Punkt 20 vereinbart.

20. Im Fall des Scheiterns des Projektes aus irgendwelchen Gründen beteiligt sich Lutzenberg mit 50 Prozent an den Vorprojektkosten und den Kosten vom Raumplaner (Strittmatter Partner AG) zuzüglich Mehrwertsteuer.

*Über mehrere Jahre hin ist die Gemeinde Lutzenberg für verschiedene Dienstleistungen mit der Fortimo AG in Kontakt gestanden. Die bisher erbrachten Leistungen wurden bis heute nicht verrechnet und somit auch nicht entschädigt. Auch das vorliegende Projekt gilt als Vorleistung der Fortimo AG. Eine Entschädigung all dieser Vorleistungen erscheint als korrekt und wurde daher auch im Letter of Intent entsprechend festgehalten.*

**Die gesamte Bevölkerung hat die Möglichkeit, die Originalfassung des LOI auf der Homepage unter der Rubrik "Publikationen" einzusehen.**

Gemeinderat Lutzenberg