

Vereinbarung

betreffend

**Einzonung einer Teilfläche ab Grundstück Nr. 1134,
Grundbuch Oberkirch und**

**Mehrwertabgabe (§ 38 Abs. 2 und §§ 105 ff. des Planungs- und
Baugesetzes [PBG])**

zwischen

der **Einwohnergemeinde Oberkirch**, Luzernstrasse 68, 6208 Oberkirch
handelnd durch den Gemeinderat, dieser vertreten durch Gemeindepräsident Ernst Roth und
Gemeindeschreiber Markus Inauen

und

Stiftung CAMPUS SURSEE

mit Sitz in Oberkirch, Postfach, 6210 Sursee, CHE-109.428.534

handelnd durch die gemäss im Handelsregister eingetragenen kollektiv zu zweien
zeichnungsberechtigten Herren:

Daniel Suter, Direktor, von Kölliken AG, wohnhaft in Oberkirch und
Heinz Huber, Leiter Finanzen und Dienste, von Jonen AG, wohnhaft in Sachseln

als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1134, Grundbuch Oberkirch

I. Ausgangslage

Die Stiftung CAMPUS SURSEE, Oberkirch, ersucht den Gemeinderat Oberkirch um Einzonung einer Fläche von rund 6'700 m² für die Erweiterung des Areals Campus. Die Gesuchstellerin beabsichtigt gestützt auf das räumliche Leitbild 2016, das Areal zu erweitern und westlich angrenzend an die bestehende Bebauung eine Multifunktionshalle in Kombination mit Schulungsräumen zu erstellen. Dieses Gebäude soll insbesondere für Ausbildungszwecke, Ausstellungen und Sportveranstaltungen genutzt werden können.

Die Einwohnergemeinde Oberkirch beabsichtigt daher mit einer Teilrevision der Ortsplanung eine Teilfläche von 6'705 m² des Grundstückes Nr. 1134, Grundbuch Oberkirch, von der Landwirtschaftszone in die Sonderbauzone A (Sb-A4) mit Gestaltungsplanpflicht einzuzonen. Mit dieser projektbezogenen Einzonung soll die Erweiterung des Betriebs der Stiftung Campus Sursee, Sitz in Oberkirch, ermöglicht werden.

Die Akten zur Ortsplanungsrevision wurden dem kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 15.10.2018 liegt vor und bezeichnet die Einzonung als recht- und zweckmässig.

Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung (z.B. Einzonung) oder den Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplanes (Planänderung) einen Mehrwert von mehr als CHF 100'000.00 erfährt, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung (§ 105b Abs. 2 PBG). Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Mehrwertes.

Die vorliegende Vereinbarung bezweckt die Regelung der projektbezogenen Einzonung mit Realisierungspflicht sowie – im Sinne einer Absichtserklärung – die Festlegung der Höhe der Mehrwertabgabe. Vorbehalten bleibt die Veranlagung der Mehrwertabgabe nach § 105e Abs. 1 PBG.

II. Vertragsbestimmungen

1. Einzonung

Das Grundstück Nr. 1134, Grundbuch Oberkirch, befindet sich heute in der Landwirtschaftszone. Von Grundstück Nr. 1134 ist eine Fläche von 6'705 m² zur Einzonung in die Sonderbauzone A (Sb-A4) mit Gestaltungsplanpflicht vorgesehen.

2. Mehrwertabgabe

Die Einwohnergemeinde Oberkirch und die Grundeigentümerin Stiftung CAMPUS SURSEE, Oberkirch, stellen übereinstimmend fest, dass gestützt auf die Einzonung einer Teilfläche von 6'705 m² von Grundstück Nr. 1134 ein Mehrwert gemäss § 105 PBG von mehr als 100'000.00 Franken entstehen wird und deshalb grundsätzlich eine Mehrwertabgabe geschuldet ist.

Die Sonderbauzone Campus ist eine Spezialbauzone für den Campus Sursee, Oberkirch. In dieser Zone können nur Gebäude erstellt werden, die unmittelbar dem Zweck und dem Betrieb des Campus Sursee, Oberkirch, für die Ausbildung von Lernenden und die Weiterbildung von Berufsfachleuten des Baugewerbes sowie für Sportangebote dienen.

Der Verkehrswert der eingezonten Fläche wird auf Fr. 278.00/m² festgelegt. Dieser Mehrwert wurde vom gemeinsam bestimmten Treuhandbüro Redinvest Immobilien AG, Sursee, Christoph-Schnyder-Strasse 46, 6210 Sursee, verifiziert.

Die Einwohnergemeinde Oberkirch und die Stiftung CAMPUS SURSEE, Oberkirch, regeln die Höhe der Mehrwertabgabe wie folgt:

Verkehrswert der einzuzonenden Fläche		
6'705 m ² à Fr. 278.00		Fr. 1'863'990.00
abzüglich Verkehrswert vor der Einzonung 6'705 m ² à Fr. 7.00	-	Fr. 46'935.00
Mehrwert		Fr. 1'817'055.00
20 % Mehrwertabgabe		Fr. 363'411.00

Die Gemeinde veranlagt die Mehrwertabgabe nach Rechtskraft der Planänderung (§ 105e Abs. 1 PBG) zum oben vereinbarten Betrag vorbehältlich einer Änderung der rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse. Vorbehalten bleibt auch eine Einsprache des Kantons als Verwalter des Mehrwertfonds (§ 105e Abs. 6 PBG).

Die Mehrwertabgabe wird mit der Überbauung des Grundstücks fällig. Die Gemeinde stellt Rechnung, die vor Baubeginn zu bezahlen ist.

Mehrwertabgaben sind anrechenbare Aufwendungen bei der Grundstückgewinnsteuer und geschäftsmässig begründeter Aufwand bei den ordentlichen Steuern (§ 105g Abs. 1 PBG).

3. Erschliessungskosten

Allfällige Kosten für die Erschliessung der einzuzonenden Fläche gehen vollumfänglich zu Lasten der Stiftung CAMPUS SURSEE, Oberkirch.

4. Kosten Ortsplanungsrevision und Einzonungsvereinbarung

Die mit der Teilrevision der Ortsplanung anfallenden Kosten werden von der Stiftung CAMPUS SURSEE, Oberkirch getragen.

5. Auflageverfahren

Der Gemeinderat verpflichtet sich, die Anpassung der Nutzungsplanung im Sinne der vorstehenden Vereinbarung und des Vorprüfungsberichtes des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes für die öffentliche Auflage vorzubereiten und der Bevölkerung zur Mitwirkung vorzulegen.

6. Vorbehalt

Dieser Vertrag wird unter dem Vorbehalt abgeschlossen, dass die Stimmberechtigten der Gemeinde Oberkirch die Einzonung beschliessen, der Regierungsrat die Einzonung genehmigt und der Genehmigungsentscheid des Regierungsrates zur Einzonung in Rechtskraft erwächst. Gegenüber der Gemeinde können bei einer allfälligen Nichteinzonung keinerlei Kosten oder finanzielle Ansprüche geltend gemacht werden.

7. Verzicht auf Rechtsmittel

Die Parteien verzichten auf Einsprachen und Rechtsmittel gegen die Veranlagungsverfügung, sofern der Betrag wie in Ziff. 2 vereinbart veranlagt wird, sowie auf Gesuch um Erlass eines Feststellungsentscheids zur Fälligkeit (§ 105e Abs. 2 und 3 PBG).

8. Zustimmung Kanton

Vorbehalten bleibt die Zustimmung des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes zur vorliegenden Vereinbarung.

III. Schlussbestimmungen

1. Der angehängte Plan wird von beiden Parteien als richtig und vollständig anerkannt.
2. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, die vorliegende Vereinbarung auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden, inklusive dieser Überbindungsklausel.
3. Die Einwohnergemeinde muss von der Grundeigentümerin über vertraglich vereinbarte Handänderungen innert 5 Tagen seit der Vertragsunterzeichnung unter Bekanntgabe des neuen Grundeigentümers schriftlich informiert werden.
4. Dieser Vertrag wird 4-fach ausgefertigt. Je ein Exemplar erhalten:
 - Stiftung CAMPUS SURSEE, Oberkirch, Postfach, 6210 Sursee
 - Einwohnergemeinde Oberkirch, Luzernstrasse 68, 6208 Oberkirch
 - Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bahnhofstrasse 15, 6002 Luzern

6208 Oberkirch, 5. Dezember 2019

Stiftung CAMPUS SURSEE, Oberkirch

Daniel Suter
Direktor

Heinz Huber
Leiter Finanzen

Einwohnergemeinde Oberkirch

Gemeinderat

Ernst Roth
Gemeindepräsident

Markus Inauen
Gemeindeschreiber



Einzuzonende Fläche von 6705 m² ab Grundstück Nr. 1134, GB Oberkirch