

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

betreffend die Umzonung des Areals Feld

zwischen

Feld Oberkirch AG, Sitz in Oberkirch, Luzernstrasse 46, 6208 Oberkirch,

handelnd durch den einzeln zeichnungsberechtigten Verwaltungsratspräsidenten
Herr André Hunkeler

Als Eigentümerin der Grundstücke Nr. 402 und Nr. 469, Grundbuch Oberkirch

und

Einwohnergemeinde Oberkirch, handelnd durch den Gemeinderat, dieser vertreten durch:

- Herrn Ernst Roth, Gemeindepräsident, Grünauweg 5, 6208 Oberkirch
 - Herrn Markus Inauen, Gemeindeschreiber, Seehäusernstrasse 17, 6208 Oberkirch
-

I. INGRESS

Die ehemaligen Grundeigentümer Hotel Restaurant Feld AG, Oberkirch, Moritz Rogger und die Gebr. Fischer haben das Gesuch an den Gemeinderat gestellt, ihre beiden Grundstücke Oberkirch, Nrn. 402 und 469, von der Geschäfts- und Wohnzone in eine Spezialzone für Wohnen umzuzonen. Die Planungs- und Baukommission hat das Gesuch geprüft und dem Gemeinderat den Antrag gestellt, aus raumplanerischen Überlegungen eine Umzonung in Koordination mit der Sanierung und Erweiterung des Pflegezentrums zu prüfen und mittels Architekturwettbewerb die Überbauung des gesamten Areals als Grundlage für einen zu erstellenden Gestaltungsplan festzulegen. Ziel soll es sein, in unmittelbarer Nähe zum Pflegezentrum Feld Alterswohnungen zu realisieren, welche vom Dienstleistungsangebot des Pflegezentrums Feld profitieren können. Der Gemeinderat ist damit einverstanden und erwartet auch von der Nutzung her gewisse Synergien. Der Gemeinderat und die Leben im Alter Oberkirch AG, als Betreiberin des Pflegezentrums, haben der ak Bautreuhand AG, Luzern, Herrn Nobert Kremmel, den Auftrag erteilt, die nötigen Grundlagen für die Ausschreibung des Architekturwettbewerbs zu erstellen und diesen zu begleiten. Die Feld Oberkirch AG hat in der Zwischenzeit die beiden Grundstücke von den Gesuchstellern übernommen. Sie beteiligt sich wie die Gemeinde Oberkirch mit einem Interessensbeitrag an den Kosten für die Durchführung des Wettbewerbs.

Der vorliegende Vertrag bezweckt die Regelung der Einzonung, die Finanzierung der Massnahmen sowie die Realisierungspflicht.

II. VERTRAGSBESTIMMUNGEN

Die Grundeigentümerin und die Einwohnergemeinde Oberkirch schliessen aufgrund der Richtlinien für Ein- und Umzonung von Bauland der Gemeinde Oberkirch, der bisherigen Praxis und § 105a des neuen Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) diesen Vertrag ab.

1. Architekturwettbewerb

Die Einwohnergemeinde Oberkirch und die Leben im Alter Oberkirch AG beauftragen die ak Bautreuhand AG, Luzern, Herrn Norbert Kremmel, den Architekturwettbewerb durchzuführen. Die Grundeigentümerin kann im Beurteilungsgremium mit Stimmrecht (zwei Stimmen) Einsitz nehmen. Alles Weitere wird im Wettbewerbsprogramm geregelt, welches von der Grundeigentümerin mitunterzeichnet wird. Die Grundeigentümerin beteiligt sich an den Planungskosten von rund CHF 250'000.00 mit einem Interessensbeitrag von CHF 20'000.00. Der Architekturwettbewerb erfolgt zweistufig (Präqualifikationsverfahren).

Der Architekturwettbewerb teilt sich in zwei Aufgabenteile:

1.1 Projekt-Teil - Erweiterung Pflegezentrum Feld

Projektwettbewerb für die Erweiterung des Pflegezentrums.

1.2 Ideen-Teil - Gestaltungsidee für die Arealüberbauung

Machbarkeitsstudie - dient als Grundlage für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans.

2. Architekturverpflichtung

Es wird ausdrücklich vereinbart, dass die Grundeigentümerin keine weiteren Architekturverpflichtungen eingeht, als die Vergabe des Auftrages des Gestaltungsplanes an den Gewinner des Architekturwettbewerbs (vorbehalten einem allfälligen Zukauf je nach Wettbewerbsergebnis). Bei der Wahl des Architekten für die weitere Planung der Überbauung ist die Grundeigentümerin frei.

3. Beteiligung an Kosten für den Architekturwettbewerb

Erfolgt aufgrund des Ergebnisses aus dem Architekturwettbewerb eine Umzonung, so verpflichtet sich die Grundeigentümerin, sich an den Planungs- und Verfahrenskosten zu beteiligen. Der Anteil wird auf CHF 100'000.00 festgesetzt, abzüglich des bereits geleisteten Interessensbeitrages von CHF 20'000.00. Diese Kosten können vom Mehrwert als Planungsaufwand in Abzug gebracht und bei der Berechnung der Mehrwertabgabe gemäss Ziffer 5 berücksichtigt werden.

Der Betrag ist vor Erteilung einer Baubewilligung von der Grundeigentümerin zu bezahlen.

4. Gestaltungsplan

Gemäss Wettbewerbsprogramm wird der Gewinner des Teils „Gestaltungsplanidee“ den Auftrag für die Ausarbeitung für den Gestaltungsplan erhalten (vorbehalten einem allfälligen Zukauf je nach Wettbewerbsergebnis). Die Kosten für die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes gehen zu Lasten der Grundeigentümerin. Gemäss Wettbewerbsprogramm werden die Kosten für die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes auf max. 5.00/m² festgesetzt. Dieser bezieht sich auf die Grundstücke Nrn. 402 und 469 der Feld Oberkirch AG.

5. Mehrwertabgabe

Durch eine allfällige Umzonung der Grundstücke erfahren die Grundstücke je nach Ergebnis einen allfälligen Mehrwert. In Anlehnung an § 105a ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) verpflichtet sich die Grundeigentümerin, der Gemeinde Oberkirch eine Mehrwertabgabe von 20 % zu entrichten. Dieser Mehrwert berechnet sich nach § 105b PBG. Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Um diesen Mehrwert verbindlich feststellen zu können, erteilt die Gemeinde Oberkirch der Redinvest Immobilien AG, Sursee, und der Truvag Treuhand AG, Sursee, je den Auftrag, entsprechende Schätzungen vorzunehmen. Als Berechnungsgrundlage wird der Mittelwert der beiden Schätzungen herangezogen. Die Mehrwertberechnung wird nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses und vor der öffentlichen Auflage der Teilzonenplanänderung von den Vertragsparteien als Ergänzung zu dieser Einzonungsvereinbarung schriftlich anerkannt. Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe richtet sich nach Art. 105c PBG, somit bei Verkauf des Grundstücks oder Rechtskraft der Baubewilligung.

6. Realisierung

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, das Baugebiet gemäss Gestaltungsplan innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft des Gestaltungsplanes der neuen Nutzung zuzuführen, die bestehenden Gebäude abzureissen und die Grundstücke zu überbauen (mit dem Bau begonnen haben; vorbehalten bleiben allfällige nicht durch die Grundeigentümerin verursachte Verzögerungen im Falle von Rechtsmittelverfahren). Werden die Grundstücke nicht durch die Grundeigentümerin überbaut, verpflichten sie sich, das Bauland an Bauwillige zu verkaufen, damit diese Frist eingehalten werden kann.

7. Vorbehalt

Dieser Vertrag wird unter dem Vorbehalt abgeschlossen, dass der Umzonungsbeschluss durch die Stimmberechtigten und der Genehmigungsentscheid des Regierungsrates betreffend die Umzonung des Areals Feld in Rechtskraft erwachsen und die mit der Umzonung, der Plangenehmigung und der Baubewilligung verbundenen Auflagen und Bedingungen durch die Grundeigentümerin eingehalten werden.

8. Vermietung

Die Feld Oberkirch AG verpflichtet sich, bei Bedarf während der Um- und Bauzeit des Pflegezentrums voraussichtlich 2019 – 2020 das Hotel/Restaurant Feld der Leben im Alter Oberkirch AG zu vermieten. Alles Weitere wird in einem separaten Mietvertrag zwischen der Leben im Alter Oberkirch AG und der Feld Oberkirch AG vereinbart.

III. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Diese Vertragsbestimmungen sind obligatorischer Natur und auf allfällige Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung zu übertragen.

Dieser Vertrag wird 2-fach ausgefertigt. Je ein Exemplar erhalten die Grundeigentümerin und die Einwohnergemeinde Oberkirch.

6208 Oberkirch, 24. Oktober 2018

DIE VERTRAGSPARTEIEN


Die Grundeigentümerin

Feld Oberkirch AG, Oberkirch

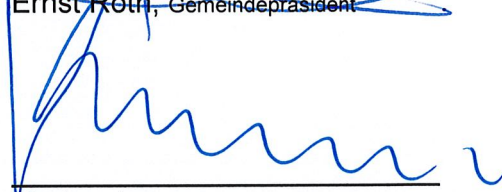


André Hunkeler, VRP

Einwohnergemeinde Oberkirch
Gemeinderat Oberkirch



Ernst Roth, Gemeindepräsident



Markus Inauen, Gemeindeschreiber