

Entwurf vom 07. Juni 2017

Infrastrukturvertrag
(neue Gleisquerung und Ausbau Brünigweg)

zwischen

Schappe AG, mit Sitz in Sarnen, Feldstrasse 2, 6060 Sarnen, CHE-100.202.260,
handelnd durch die laut Handelsregistereintrag einzelzeichnungsberechtigte Verwaltungsrätin
Frau Gabriela Silvia Eberli, von Giswil, in Sarnen

nachfolgend **Schappe AG** genannt

und

Einwohnergemeinde Horw, 6048 Horw,
vertreten durch den Gemeinderat Horw und dieser durch Herrn Ruedi Burkard, Gemeindeprä-
sident und Herrn Beat Gähwiler, Gemeindeschreiber,

nachfolgend **Einwohnergemeinde** genannt

I. Vorbemerkungen

1. Die Schappe AG ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1546, GB Horw.
Die Einwohnergemeinde ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 2516 GB Horw.
2. Der Gemeinderat Horw hat über die Grundstücke Nrn. 1546, 1547, 3102 und 3111 alle
GB Horw den Gestaltungsplan Wegmatt genehmigt. Beim Erlass des Gestaltungs-
planes waren diese Grundstücke der Gewerbe- und Wohnzone zugewiesen. Der Gestaltungs-
plan Wegmatt sah vor, auf den Grundstücken Nrn. 1547, 3102 und 3111 alle GB Horw
eine reine Wohnnutzung zu realisieren und auf dem Grundstück Nr. 1546 GB Horw
eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung, wobei die Gewerbenutzung überwiegt.

Die Bauten auf den Grundstücken Nrn. 1547, 3102 und 3111 alle GB Horw wurden in der Zwischenzeit realisiert.

3. Die Grundstücke Nrn. 1547, 3102 und 3111 alle GB Horw wurden mit dem Bau- und Zonenreglement vom 26. September 2010 der Wohnzone W4 zugewiesen.
Der Gemeinderat Horw beantragte dem Einwohnerrat Horw, das Grundstück Nr. 1546 GB Horw ebenfalls einer Wohnzone zuzuweisen. Der Einwohnerrat Horw beschloss an seiner Sitzung vom 27. Mai 2010, das Grundstück Nr. 1546 GB Horw nicht einer reinen Wohnzone zuzuweisen und verschob die Beschlussfassung über die Zuweisung dieses Grundstücks zu einer bestimmten Zone.

4. Für die Beurteilung einer Unterführung im Gebiet Wegmatt hat der Gemeinderat Horw am 29. August 2015 durch die Emch+Berger WSB AG eine Machbarkeitsstudie und einen Variantenvergleich erstellen lassen. Der Gemeinderat Horw will im nordöstlichen Teil des Grundstücks Nr. 1546 GB Horw eine Unterführung erstellen. Die Unterführung wird als Karussell erstellt und beansprucht eine Fläche von ca. 513 m².
Die Erstellung des Karussells und der Ausbau des Brünigwegs (Ziff. 7.) führen dazu, dass die mögliche Bautiefe auf dem Grundstück Nr. 1546 GB Horw im Bereich des Karussells um ca. 11.0 m reduziert wird.

5. Die Schappe AG hat ihre Planung an folgende Vorgaben des Gemeinderates und Einwohnerrates Horw angepasst:
 - Beibehaltung einer gemischten Nutzung mit Gewerbe und Wohnen
 - Reduktion der Bautiefe der Gebäudekörper im Hinblick auf die Erstellung des Karussells
 Die Gewerbenutzung wird zusammengefasst und auf den südlichen Teil des Grundstücks Nr. 1546 GB Horw konzentriert. Damit schliesst die gewerbliche Nutzung an die Arbeitszone an und die Immissionen für die Wohnnutzung können gering gehalten werden. Auf dem mittleren und nördlichen Teil werden Wohnbauten erstellt.

6. Um die Überbauung der Schappe AG realisieren zu können, wird für das Grundstück Nr. 1546 GB Horw (im Situationsplan vom 21. Juni 2016 rot umrandet) und für einen

Teil des Grundstücks Nr. 2516 GB Horw (im Situationsplan vom 21. Juni 2016 mit blauer Farbe gekennzeichnet) eine spezielle Wohn- und Arbeitszone erlassen. Die Ausnützung für Wohnen beträgt 0.75 und für Gewerbe 0.30. Die Ausnützung wird gegenüber dem bestehenden Bau- und Zonenreglement erhöht.

7. Die Einwohnergemeinde will den Brünigweg als Rad-/Gehweg auf 4.50 m ausbauen und benötigt die entsprechende Landfläche ab Grundstück Nr. 1546 GB Horw.

8. Der Gemeinderat Horw hat in der Folge einen neuen Bericht und Antrag erstellt, wonach das Grundstück Nr. 1546 GB Horw einer Wohn- und Arbeitszone zuzuweisen ist. An der Sitzung vom 16. März 2017 hat der Einwohnerrat den Bericht und Antrag Nr. 1584 an den Gemeinderat zurückgewiesen. Im heutigen Zeitpunkt ist die Zuweisung dieses Grundstücks zu einer bestimmten Zone noch pendent.
 Aufgrund der Rückweisung durch den Einwohnerrat musste der zwischen den Parteien am 18. November 2016 abgeschlossene Infrastrukturvertrag und Vorvertrag zum Abschluss eines Grundstückkaufvertrages neu verhandelt werden. Es werden ein separater Infrastrukturvertrag und zwei Kaufrechtsverträge abgeschlossen. Der Vertrag vom 18. November 2016 wird somit aufgehoben.

9. Die Einwohnergemeinde hat die Pflicht, das Grundstück Nr. 1546 GB Horw einer Bauzone zuzuweisen. Die Einwohnergemeinde will weiterhin die Gleisquerung und den Ausbau des Brünigweges im Bereich Wegmatt realisieren. Sollte die Gleisquerung und der Ausbau des Brünigweges jedoch nicht bewilligt werden, so will die Einwohnergemeinde kein Land von der Schappe AG erwerben müssen. Aus diesem Grund wird der Einwohnergemeinde ein Kaufsrecht eingeräumt.
 Zudem räumt die Einwohnergemeinde der Schappe AG ein Kaufsrecht an einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 2516 GB Horw ein.
 Da im heutigen Zeitpunkt noch nicht bekannt ist, ob die Einwohnergemeinde das ihr eingeräumte Kaufsrecht an den Teilflächen des Grundstücks Nr. 1546 GB Horw ausüben wird, wird die Entschädigung der Schappe AG entsprechend der Höhe des vereinbarten Kaufpreises angepasst.

Die Parteien wollen mit dem vorliegenden Vertrag ihre gegenseitigen Rechte und Pflichten, welche die Realisierung der vorgenannten Bauten und Anlagen ermöglichen, regeln.

II. Vertragsbestimmungen

A. Zonenplanung, Gestaltungsplan, Baugesuch und Bauverpflichtungen

10. Der Gemeinderat Horw setzt sich dafür ein und beantragt dem Einwohnerrat Horw, das Grundstück Nr. 1546 GB Horw (im Situationsplan vom 21. Juni 2016 rot umrandet), und einen Teil des Grundstücks Nr. 2516 GB Horw, der im Situationsplan vom 21. Juni 2016 mit blauer Farbe gekennzeichnet ist, einer speziellen Wohn- und Arbeitszone zuzuweisen.

Diese Umzonung basiert auf dem Überbauungskonzept der Schoch Baupartner AG. Das bisher bestandene Überbauungskonzept wurde/wird wie folgt geändert:

- Anstelle von Bauten mit max. sechs Vollgeschossen - neu nur noch - Bauten mit max. fünf Vollgeschossen;
maximale Höhenkote im südlichen Teil von Grundstück Nr. 1546 GB Horw 462.50 m ü. M.
maximale Höhenkote im nördlichen Teil von Grundstück Nr. 1546 GB Horw 460.50 m ü. M.
Minimaler Grenzabstand zwischen der Nordfassade der Wohnbaute im nördlichen Teil von Grundstück Nr. 1546 und der Grenze zwischen den Grundstücken Nrn. 1546 und 2516 GB Horw beträgt 12.0 m.

Die Schappe AG ist verpflichtet, dieses geänderte Überbauungskonzept einzuhalten.

Das geänderte Überbauungskonzept besteht aus den folgenden Unterlagen:

- Richtkonzept Wegmatt Ost vom 12. Juni 2017¹
- Richtkonzept Wegmatt Ost Ostfassade, Westfassade vom 12. Juni 2017

¹ Pläne liegen noch nicht vor. Es werden die bisherigen Pläne beigelet.

Die entsprechende Umzonung setzt ihre Genehmigung durch den Einwohnerrat Horw, durch die Stimmberechtigten von Horw und durch den Regierungsrat des Kantons Luzern voraus; diese Genehmigungen werden ausdrücklich vorbehalten.

11. Das Überbauungskonzept der Schoch Baupartner AG dient als Grundlage für die Bestimmung der Zonenart, der Baudichte, der Geschosshöhen und für das Baubewilligungsverfahren. Die Ausnützung für Wohnen beträgt 0.75 und für Gewerbe 0.30. Auf der Grundlage des Überbauungskonzepts erarbeitet die Schappe AG einen Gestaltungsplan. Der Gestaltungsplan wird dem Baudepartement zur Vorprüfung eingereicht. Der gestützt auf die Vorprüfung bereinigte Gestaltungsplan ist innert 60 Tagen seit der Beschlussfassung des Einwohnerrats dem Baudepartement zur Durchführung des Genehmigungsverfahrens einzureichen. Die Parteien haben davon Kenntnis, dass der Gestaltungsplan erst genehmigt werden kann, wenn die Zonenplanänderung in Rechtskraft erwachsen ist.
12. Die Schappe AG verpflichtet sich, spätestens innert sechs Monaten nach Rechtskraft des Gestaltungsplanes das Baugesuch für sämtliche Bauten und bauliche Anlagen auf dem Grundstück Nr. 1546 GB Horw einzureichen.
13. Die Schappe AG verpflichtet sich, folgende Bauverpflichtungen einzuhalten:
 - 13.1 Die Schappe AG verpflichtet sich, nach Erteilung der Baubewilligung innert einem Jahr mit der Überbauung zu beginnen.
 - 13.2 Die Gesamtüberbauung ist innert 5 Jahren nach Baubeginn fertig zu erstellen.
14. Zwecks Sicherstellung ihrer Verpflichtungen gemäss Ziff. 12. und 13. (13.1 und 13.2) händigt die Schappe AG der Einwohnergemeinde anlässlich der Beurkundung dieses Vertrages eine unwiderrufliche und vorbehaltlose Bankgarantie einer anerkannten Schweizer Bank über einen Maximalbetrag von CHF 500'000.00 (in Worten: Schweizer Franken fünfhunderttausend) im Original aus. Diese Bankgarantie hat zum einen die Verpflichtung der garantierenden Bank zu beinhalten, der Einwohnergemeinde jede

Summe bis zum Betrag von CHF 500'000.00 zu bezahlen, ohne die Gültigkeit und die Rechtswirkung der Verpflichtungen der Schappe AG gemäss Ziff. 12. und 13. dieses Vertrages bzw. gemäss diesem Vertrag zu beachten und unter Verzicht auf jegliche Einwendungen und Einreden aus den- bzw. demselben. Zum andern hat sie die Garantie der garantierenden Bank zu beinhalten, dass sie auf erste, rechtsgültig unterzeichnete Zahlungsaufforderung der Einwohnergemeinde und ihre schriftliche Bestätigung, wonach sich die Schappe AG nicht an ihre Verpflichtungen gemäss Ziff. 12. und/oder 13. dieses Vertrages hält, die verlangte Zahlung leistet.

Sollte dieser Vertrag gemäss Ziff. 21. mangels Genehmigung als gegenstandslos dahinfallen, ist die Einwohnergemeinde verpflichtet, die ihr überlassene Bankgarantie auf erste Aufforderung hin innerhalb von längstens 5 Arbeitstagen der Schappe AG zurückzugeben.

B. Bestimmungen zum Bau der Erschliessungsanlagen und Infrastrukturbeitrag

15. Die Schappe AG räumt der Einwohnergemeinde die für die Erstellung des Karussells notwendigen Installationsflächen auf dem Grundstück Nr. 1546 GB Horw, unentgeltlich ein. Die Arbeiten sind soweit als möglich mit den Bauarbeiten auf Grundstück Nr. 1546 GB Horw zu koordinieren.
16. Die Parteien werden den Ausbau des Brünigweges mit der Zufahrt zur Autoeinstellhalle so koordinieren, dass die gegenseitigen Installationsflächen möglichst gering gehalten werden können.
17. An die Kosten für die Projektierung und Erstellung dieser Erschliessungsanlagen (Karussell und Ausbau Brünigweg) bezahlt die Schappe AG der Einwohnergemeinde einen Infrastrukturbeitrag von CHF 476'500.00 (in Worten. Schweizer Franken vierhundertsechundsiebzigtausend und fünfhundert), zahlbar innerhalb von längstens einem Monat nach Rechtskraft des das Überbauungskonzept der Schoch Baupartner AG betreffenden Gestaltungsplans. Die Einwohnergemeinde ist berechtigt, die Baubewilligung für die gestaltungsplankonforme Überbauung bis zum Eingang der entsprechenden Zahlung auszusetzen bzw. erst nach Zahlungseingang zu erteilen.

Es gilt als vereinbart, dass der Infrastrukturbeitrag von CHF 476'500.00 von der Schappe AG der Einwohnergemeinde unabhängig von der konkreten Realisierung der Erschliessungsanlagen geschuldet ist.

18. Die Schappe AG hat keine Perimeterbeiträge an die Unterführung im Gebiet Wegmatt (Karussell) und an den Ausbau des Brünigwegs zu leisten; das gilt auch für eine allfällige Mehrwertabgabe für die Umzonung. Die in diesem Vertrag vereinbarte Entschädigung deckt diese Beiträge und Abgaben vollständig ab.

Wird die Entschädigung gemäss diesem Vertrag nicht bezahlt, weil der Vertrag nicht vollzogen wird, so gelangen die gesetzlichen Grundlagen über die Perimeterbeiträge und die Mehrwertabgabe zur Anwendung.

F. Schlussbestimmungen

19. Die in diesem Vertrag aufgeführten Pläne (Situationsplan vom 21. Juni 2016, Gestaltungsplan Wegmatt Ost Situation vom 12. Juni 2017 und Gestaltungsplan Wegmatt Ost Ostfassade, Westfassade vom 12. Juni 2017) sind Bestandteil dieses Vertrages.

20. Jede Partei trägt ihre im Zusammenhang mit diesem Vertrag angefallenen Anwalts- und Beratungskosten selbst.

Die Parteien übernehmen die Kosten für diesen Vertrag je zur Hälfte.

21. Der vorliegende Vertrag wird unter dem Vorbehalt der Genehmigung der Teilzonenplanänderung Wegmatt und seiner Genehmigung durch den Einwohnerrat Horw und gegebenenfalls der Stimmberechtigten von Horw abgeschlossen. Mithin tritt dieser Vertrag also erst mit der entsprechenden Genehmigung in Kraft.

Für den Fall, dass der Einwohnerrat Horw oder die Stimmberechtigten von Horw diesem Vertrag die Genehmigung versagen und/oder dass die für die Grundstücke Nrn. 1546 und 2516 GB Horw vorgesehene Teilzonenplanänderung nicht in Rechtskraft erwächst, fällt der vorliegende Vertrag als gegenstandslos und mit der Massgabe dahin, dass die Parteien aufgrund des entsprechenden Dahinfallens keinerlei Rechte und/oder

Pflichten, namentlich keine Entschädigungsansprüche gegeneinander haben. Vorbehalten sind die Vertragskosten, die auch bei einem Dahinfallen dieses Vertrages von den Parteien gemäss Ziff. 20. je zur Hälfte zu tragen sind.

22. Dieser Vertrag wird 3-fach ausgefertigt. Zwei Exemplare sind für die Einwohnergemeinde und ein Exemplar ist für die Schappe AG bestimmt.
23. Für den Fall, dass aus dem vorliegenden Vertrag je Streitigkeiten entstehen sollen, welche gütlich nicht beizulegen sind, vereinbaren die Parteien unter dem Vorbehalt von anderslautenden und zwingend geltenden gesetzlichen Vorschriften als massgebenden **Gerichtsstand Horw.**

Horw, den XY. Juni 2017

BS/2402ver127.doc

Die Vertragsparteien:

Schappe AG

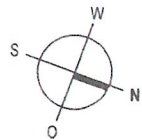
Einwohnergemeinde Horw

Der Gemeinderat

Gabriela Silvia Eberli

Ruedi Burkard, Gemeindepräsident

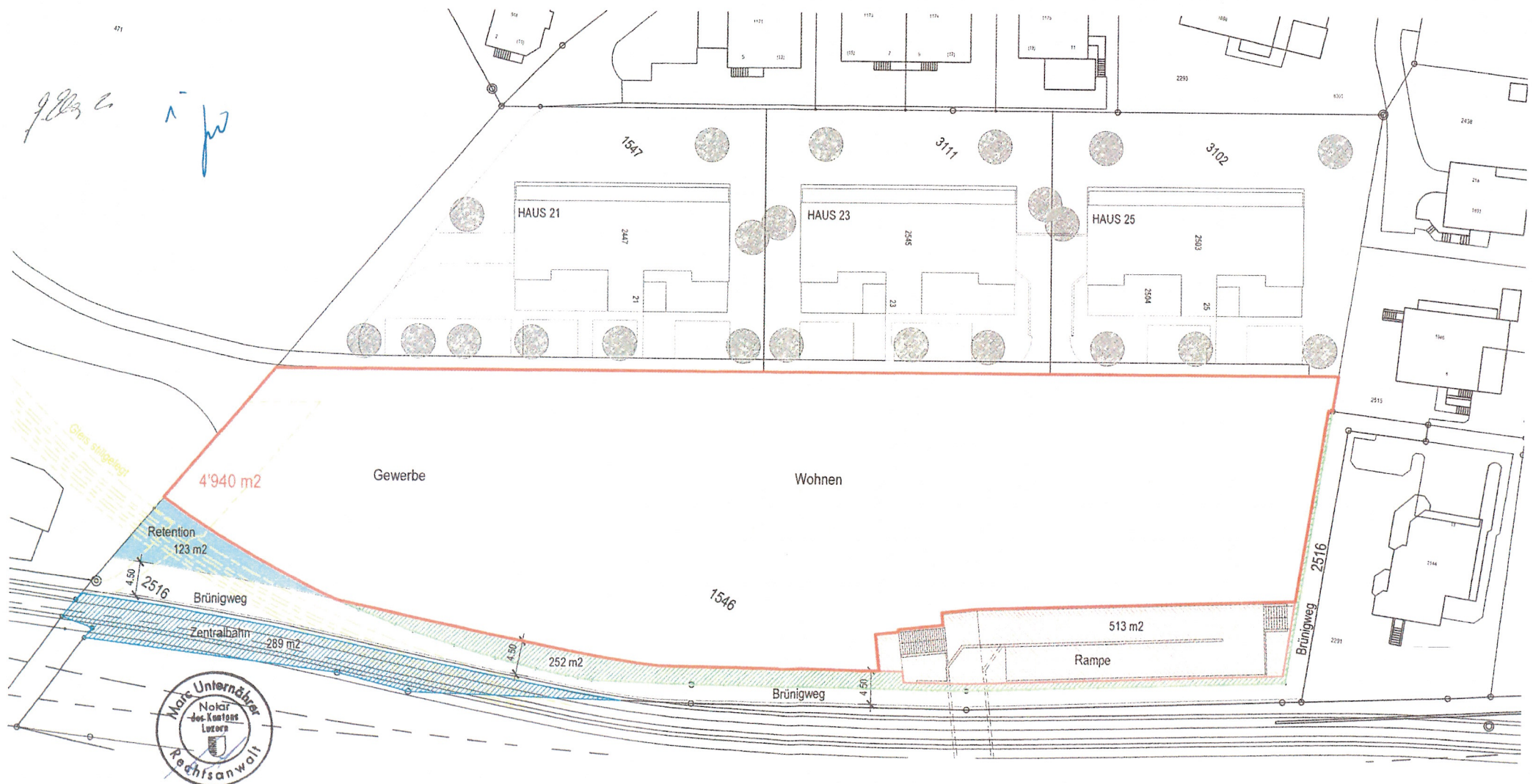
Beat Gähwiler, Gemeindeschreiber



Bauherrschaft: SCHAPPE KRIENS AG, Hobacherweg 2, 6010 Kriens			
Objekt:	WEGMATT		Objekt-Nr.: 01.12
	6048 Horw Parz. 1546, 1547		Plan-Nr.:
Plan:	Situation		Massstab: 1:500
Datum:	21.06.2016	CAD: Studie Wegmatt/Wegmatt.dwg	Gez.: TD
			Format: A3

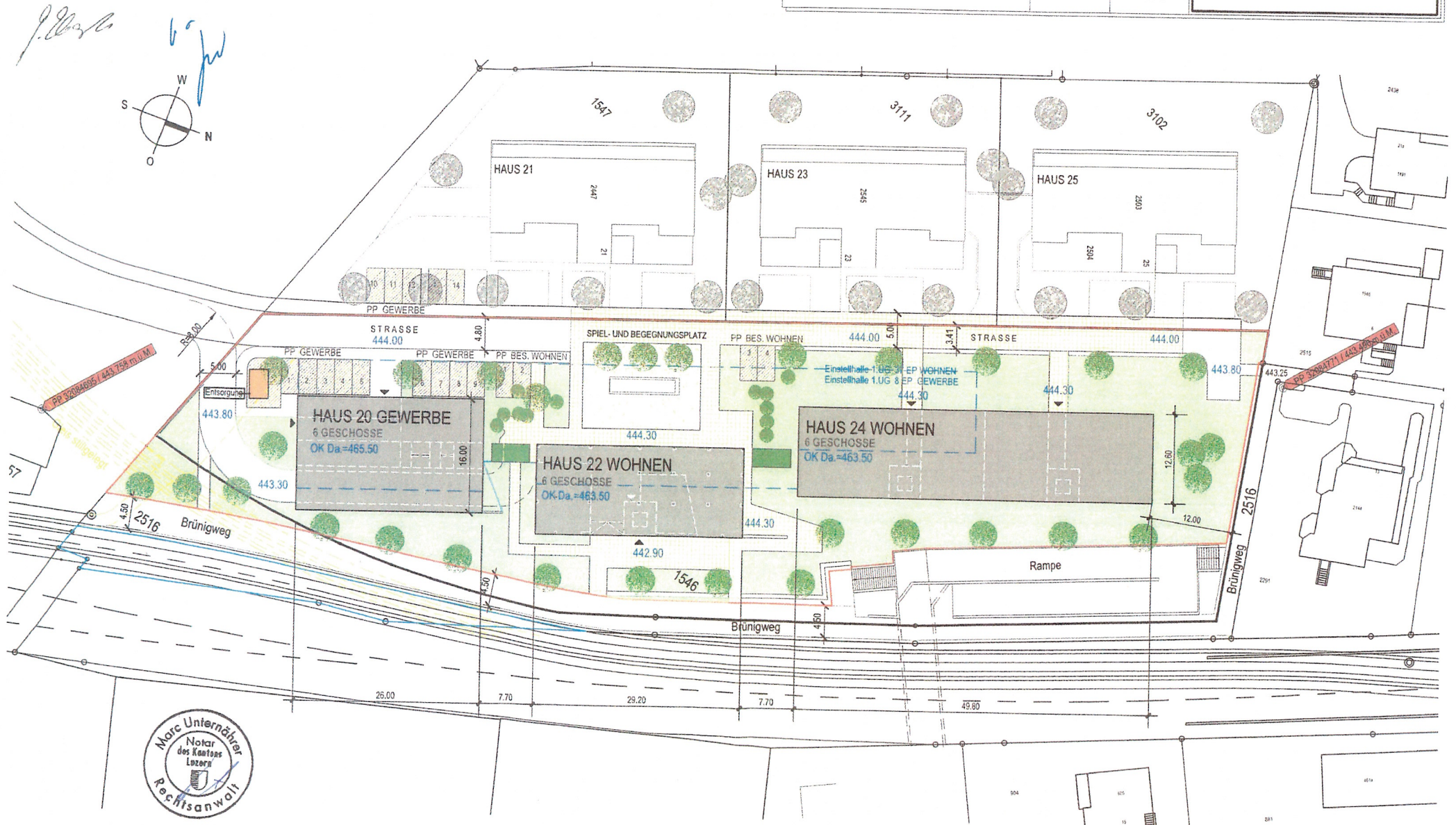
Flächenaufteilung Parz. 1546

Parzelle 1546	5'705 m ²	
Brünigweg auf Parz. 1546	- 252 m ²	
Rampe auf Parz. 1546	- 513 m ²	
Bereich ohne Brünigweg und Rampe	4'940 m ²	4'940 m ²
Retention		+ 123 m ²
Neu Parzelle 1546		5'063 m²

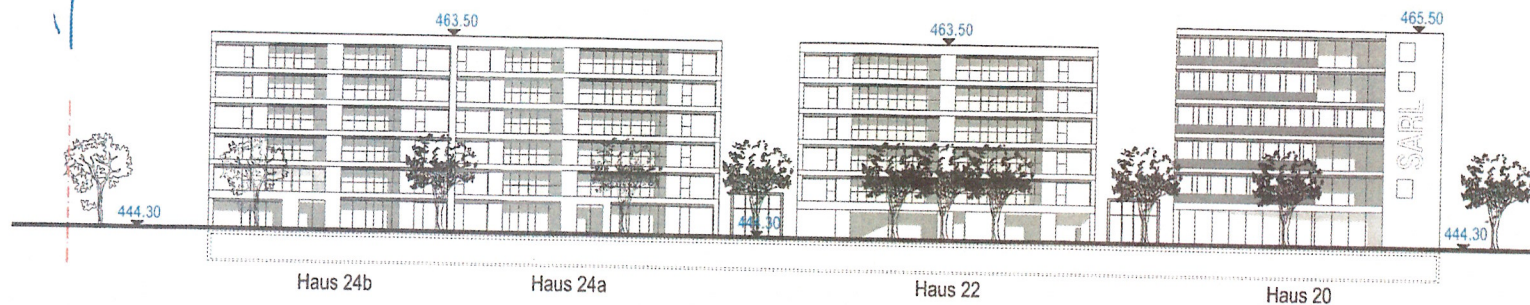


Baueinheit: SCHAPPE KRIENS AG, Hobacherweg 2, 6010 Kriens			
Objekt:	RICHTKONZEPT WEGMATT OST		Objekt-Nr. 01.12
	6048 Horw	Parz. 1546	Plan-Nr.
Plan:	Situation		Massstab: 1:500
Datum:	08.11.2016	CAD: GP Wegmatt-OST	Gez.: EH
			Format: A3

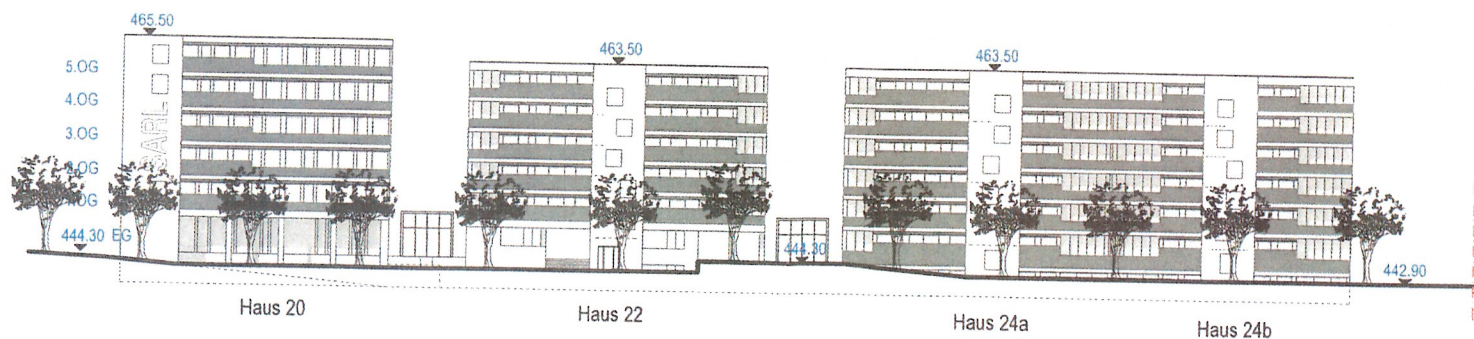
Grundstücksflächen	Total	%-Anteil	Bauziffern - gerundet auf Basis Gestaltungsplan
Parz. 1546	5'063 m ²	100 %	anrechenbare Grundstücksfläche (PBV §A1-12)
Gebäudefläche	1'412 m ²	28 %	0.3 Überbauungsziffer (PBV §A1-17)
Grünflächen	1'958 m ²	39 %	0.4 Grünflächenziffer (PBV §A1-23)
Spielwege, Freizeitanlage	962 m ²	19 %	
Hinweis PBV §A1-24.2			
Strassen, Parkplätze	731 m ²	14 %	



Bauherrschaft: SCHAPPE KRIENS AG, Hobacherweg 2, 6010 Kriens			
Objekt:	RICHTKONZEPT WEGMATT OST		Objekt-Nr.: 01.12
	6048 Horw Parz. 1546		Plan-Nr.:
Plan:	Ostfassade, Westfassade		Massstab: 1:500
Datum:	08.11.2016	CADGP Wegmatt-OST	Gez.: EH
			Format: A3



Westfassade



Ostfassade

