Öffentliche Urkunde

betreffend

Infrastrukturvertrag

und

Vorvertrag zum Abschluss eines Grundstücktauschvertrages

Vor dem unterzeichnenden Notar des Kantons Luzern sind heute 18. November 2016 erschienen:

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 vertreten gemäss Art. 25a Verwaltungsverordnung über die Organisation der Gemeindeverwaltung (Organisationsverordnung) vom 08. Februar 2009 durch Herrn Beat Gähwiler, geb. 11.04.1958, von Rickenbach TG und Langnau am Albis ZH, in Langnau am Albis ZH, 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 Gestaltungsplanes waren diese Grundstücke der Gewerbe- und Wohnzone zugewiesen. Der Gestaltungsplan 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. Im heutigen Zeitpunkt ist die Zuweisung dieses Grundstücks zu einer bestimmten Zone noch pendent.

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.

Marc Unternährer
Notar des Kantons Luzern
Rechtsanwalt

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 einen Teil des Grundstücks Nr. 2516, GB Horw, der im Situationsplan vom 21.Juni 2016 mit blauer Farbe gekennzeichnet ist, 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. Die Einwohnergemeinde benötigt eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 2516, GB Horw, die im Situationsplan vom 21. Juni 2016 mit blauer Farbe gekennzeichnet ist, nicht mehr. Im heutigen Zeitpunkt ist nicht bekannt, ob und wann das heute über diese Teilfläche führende Industriegleis aufgehoben werden kann.

9. Die Parteien wollen mit dem vorliegenden Vorvertrag 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. Dieses besteht aus folgenden Unterlagen:
    - Richtkonzept Wegmatt Ost vom 08. November 2016
    - Richtkonzept Wegmatt Ost Ostfassade, Westfassade vom 08. November 2016

    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 ist dem Baudepartement bis am 31.12.2016 zur Vorprüfung einzureichen. Der gestützt auf die Vorprüfung bereinigte Gestaltungsplan ist innert 30 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.

Marc Unternährer
Notar des Kantons Luzern
Rechtsanwalt

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 Vorvertrages 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 Vorvertrages bzw. dieses Vorvertrages 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 Vorvertrages hält, die verlangte Zahlung leistet.
Sollte dieser Vertrag gemäss Ziff. 35. 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.

Marc Unternährer Notar des Kantons Luzern Rechtsanwalt

B. Tausch von Landflächen

15. Die Schappe AG verpflichtet sich, ab dem Grundstück Nr. 1546, GB Horw, die Fläche von ca. 513 m2, die für die Erstellung des Karussells für die Unterführung benötigt wird, der Einwohnergemeinde tauschweise zu Eigentum zu übertragen. Diese Fläche ist im Situationsplan vom 21. Juni 2016 mit roter Farbe schraffiert.

16. Die Schappe AG verpflichtet sich, ab dem Grundstück Nr. 1546, GB Horw, die Fläche von ca. 252 m2, die für den Ausbau des Brünigweges benötigt wird, der Einwohnergemeinde tauschweise zu Eigentum zu übertragen. Diese Fläche ist im Situationsplan vom 21. Juni 2016 mit grüner Farbe schraffiert.

17. Die Einwohnergemeinde verpflichtet sich, ab dem Grundstück Nr. 2516, GB Horw, die Fläche von ca. 123 m2, die im Situationsplan vom 21. Juni 2016 mit blauer Farbe gekennzeichnet ist, der Schappe AG tauschweise zu Eigentum zu übertragen.
Ob und wann das Industriegleis auf dieser Fläche entfernt werden kann, hat die Schappe AG mit der Industriegleis-Genossenschaft Horw-Kriens zu vereinbaren.

18. Die Parteien erklären, dass die getauschten Flächen als wertgleich zu bezeichnen sind und somit keine Aufzahlung geschuldet ist.

C. Bestimmungen zum Bau der Erschliessungsanlagen und Infrastrukturbeitrag

19. 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.

20. Die Parteien werden den Ausbau des Brünigweges mit der Zufahrt zur Autoeinstellhalle so koordinieren, dass die gegenseitigen Installationsflächen möglich gering gehalten werden können.

21. An die Kosten für die Projektierung und Erstellung dieser Erschliessungsanlagen (Karussell und Ausbau Brünigweg) bezahlt die Schappe AG der Einwohnergemeinde einen Infrastrukturbeitrag von CHF 400'000.00 (in Worten. Schweizer Franken vierhunderttausend), zahlbar innerhalb von längstens einem Monat nach Rechtskraft des das Überbauungskonzept der Schoch Baupartner AG betreffenden Gestaltungsplans (s. Ziff. 11.). Die Einwohnergemeinde ist berechtigt, die Baubewilligung für die gestaltungsplankonforme Überbauung bis zum Eingang der entsprechenden Zahlung auszusetzen bzw. erst nach Zahlungseingang zu erteilen.

D. Bestimmungen des Vorvertrages

22. Voraussetzung für den Abschluss des Tauschvertrages ist die Rechtskraft der Umzonung gemäss Ziff. 10..
Wird diese Voraussetzung, z.B. mangels Genehmigung der Umzonung durch die Stimmberechtigten von Horw nicht erfüllt, so fällt die Verpflichtung zum Abschluss des Tauschvertrages dahin.

23. Ist die in Ziff. 22. definierte Voraussetzung erfüllt, so erteilt die Einwohnergemeinde dem Geometer den Auftrag für die Erstellung der Mutation. Innert zwei Monaten nach Vorliegen der Mutation haben die Parteien den Tauschvertrag abzuschliessen. Die Parteien verpflichten sich in diesem Fall, den Tauschvertrag spätestens innert 30 Tagen seit Erhalt des Vertragsentwurfes abzuschliessen und im Grundbuch eintragen zu lassen.

E. Weitere Vertragsbestimmungen zum Tauschvertrag

24. Die Parteien erwerben mit dem Tauschvertrag den Eigentumsanspruch an den in Ziff. 15.-17. bzw. gemäss Mutation (s. Ziff. 23.) definierten Tauschobjekten.

25. Der Übergang von Nutzen und Schaden wird festgesetzt auf den Tag der Beurkundung des Tauschvertrages.

26. Den Parteien sind keine Altlasten und keine Verunreinigung des Erdreichs bekannt. Die Gewährleistungspflicht der jeweiligen übertragenden Partei für rechtliche und körperliche Mängel des jeweiligen Tauschobjekts wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben. Demnach haftet die übertragende Partei nicht für Mängel, die der übernehmenden Partei bekannt sind, welche die übernehmende Partei bei Anwendung gewöhnlicher Aufmerksamkeit hätte kennen sollen und mit denen vernunftsgemäss gerechnet werden muss. Hingegen haftet die übertragende Partei trotz der Aufhebung ihrer Gewährleistungspflicht für Mängel, die sie der übernehmenden Partei arglistig verschweigt und die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit die übernehmende Partei vernünftigerweise zu rechnen hat.
Zudem gilt, dass die Einwohnergemeinde keine Gewährleistungspflicht für die bzw. im Zusammenhang mit der Entfernung des Industriegleises übernimmt und der Schappe AG diesbezüglich auch nichts zusichert (s. Ziff. 17. Abs. 2 und 27.).

27. Die Kosten für die Entfernung des Industriegleises auf dem von ihr zu erwerbenden Tauschobjekt gehen zu Lasten der Schappe AG, soweit diese nicht von der Industriegleisgenossenschaft IGG getragen werden.

28. Die Parteien verzichten auf die Abrechnung der periodischen Rechte und Pflichten.

29. Die Parteien übernehmen die aus dem Tauschvertrag entstehenden Kosten, Gebühren und Steuern wie folgt:

29.1 Die mit der Mutation verbundenen Kosten, die Geometerkosten, die Parzellierungskosten und die Vertrags- und Beurkundungskosten sowie die Grundbuchgebühren übernehmen die Parteien je zur Hälfte.

Marc Unternährer Notar des Kantons Luzern Rechtsanwalt

29.2 Eine allfällige Handänderungssteuer für die von ihr erworbene Fläche ist von der Schappe AG zu bezahlen. Die Einwohnergemeinde ist von der Handänderungssteuer befreit.

29.3 Es wird kein Gewinn erzielt.

30. Der Hinweis auf die gesetzlichen Pfandrechte erfolgt im Tauschvertrag.

31. Die Einwohnergemeinde ist dafür besorgt, dass die öffentlich-rechtlichen Bewilligungen zur Erstellung der Unterführung erteilt werden und dass die Zustimmung der Eigentümer der Grundstücke Nr. 472 GB Horw (zb Zentralbahn AG), und Nr. 1236, GB Horw, (Immobilien Allmend AG), vorliegen.

32. 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.

F. Schlussbestimmungen

33. Die in diesem Vorvertrag aufgeführten Pläne (Situationsplan vom 21. Juni 2016, Richtkonzept Wegmatt Ost Situation vom 08. November 2016 und Richtkonzept Wegmatt Ost Ostfassade, Westfassade vom 08. November 2016) gehören als Notariatsbeilagen 1, 2 und 3 zu diesem Vorvertrag.

34. Der vorliegende Vorvertrag ist obligatorischer Natur und kann im Grundbuch nicht eingetragen werden. Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, den definitiven Tauschvertrag nach Massgabe der Bestimmungen dieses Vorvertrages abzuschliessen.

35. Jede Partei trägt ihre im Zusammenhang mit diesem Vorvertrag angefallenen Anwalts- und Beratungskosten selbst.
Die Parteien übernehmen die Notariatskosten für diesen Vorvertrag je zur Hälfte.

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

    Für den Fall, dass der Einwohnerrat Horw oder die Stimmberechtigten von Horw diesem Vorvertrag die Genehmigung versagen, fällt er 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 Notariatskosten, die auch bei einem Dahinfallen dieses Vorvertrages von den Parteien gemäss Ziff. 35. je zur Hälfte zu tragen sind.

37. Dieser Vorvertrag wird 4-fach ausgefertigt. Zwei Exemplare sind für die Einwohnergemeinde, je ein Exemplar ist für die Schappe AG und den Notar bestimmt.

38. Für den Fall, dass aus dem vorliegenden Vorvertrag 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.**

Die unterzeichnenden Parteien erklären, dass dieser Vorvertrag ihren Willen enthält und ihnen vom Notar vorgelesen worden ist.

Horw, den 18. November 2016
BS/2402ver121.doc

Die Vertragsparteien:

Schappe AG

Gabriela Silvia Eberli

Einwohnergemeinde Horw

Beat Gähwiler

Marc Unternährer
Notar des Kantons Luzern
Rechtsanwalt

Beurkundung

Der unterzeichnende Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit, dass er diese Urkunde den Urkundsparteien vorgelesen hat, dass diese dem ihm von den Urkundsparteien mitgeteilten Willen entspricht und von ihnen in seiner Gegenwart unterzeichnet worden ist.
Der Parteien haben sich gegenüber dem Notar mit einem amtlichen Dokument ausgewiesen.

Horw, den 18. November 2016
Prot. Nr. / 6796

Der Notar:

SCHOCH BAUPARTNER AG
Architektur · Bauleitung · Generalunternehmung

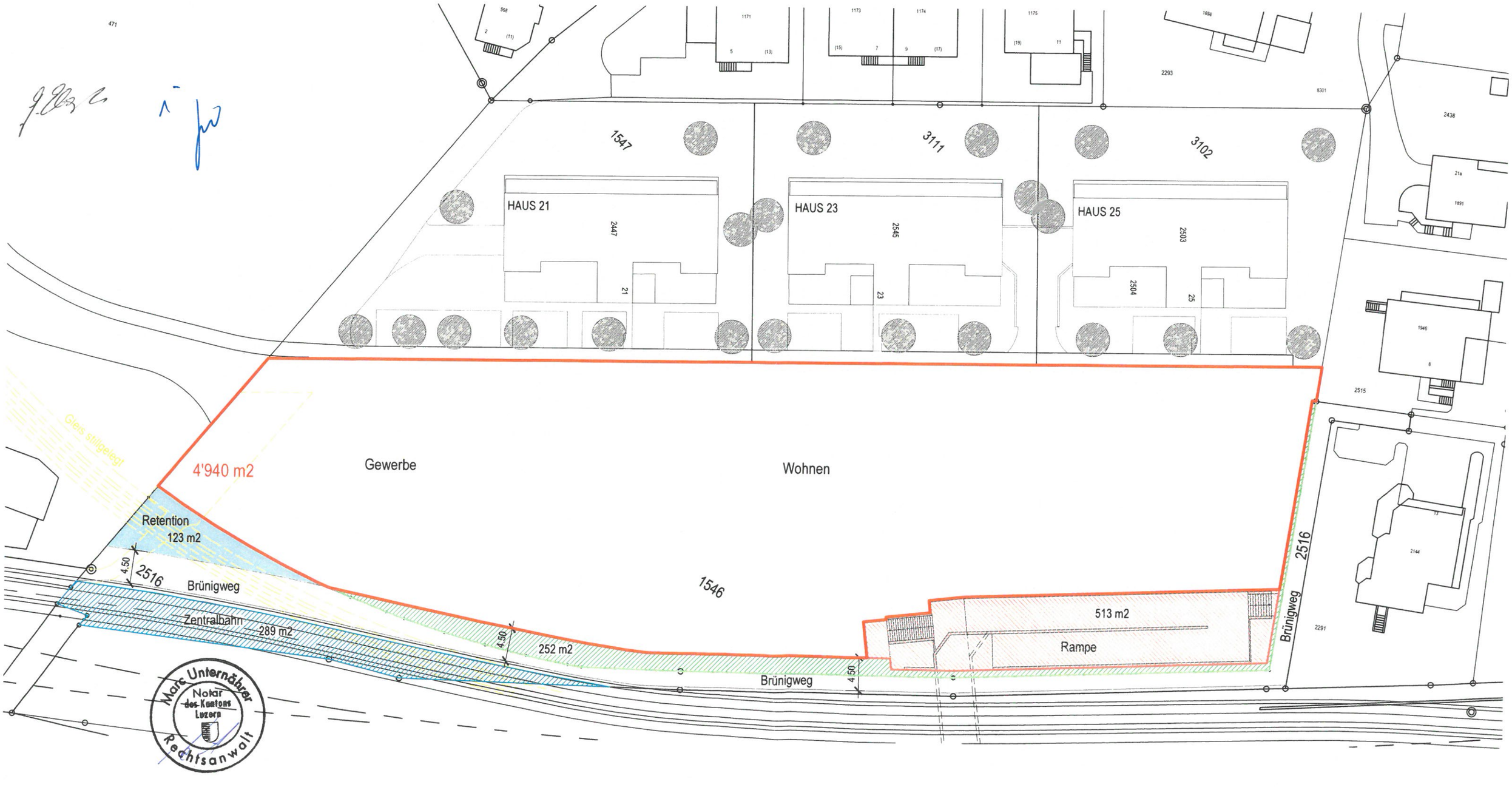
Kantonsstrasse 34 · CH-6048 Horw · 041 349 00 00
www.baupartnerag.ch · kontakt@baupartnerag.ch

Projekt: Victor Ehrenbold dipl.mag.Architekt

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



SCHOCH BAUPARTNER AG
Architektur · Bauleitung · Generalunternehmung

Kantonsstrasse 34 · CH-6048 Horw · 041 349 00 00
www.baupartnerag.ch · kontakt@baupartnerag.ch

Projekt: Victor Ehrenbold dipl.mag.Architekt

Bauherrschaft:	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
Parz. 1546	5'063 m2	100 %
Gebäudefläche	1'412 m2	28 %
Grünflächen	1'958 m2	39 %
Spielwege, Freizeitanlage Hinweis PBV §A1-24.2	962 m2	19 %
Strassen , Parkplätze	731 m2	14 %

Bauziffern - gerundet auf Basis Gestaltungsplan	
	anrechenbare Grundstücksfläche (PBV §A1-12)
0.3	Überbauungsziffer (PBV §A1-17)
0.4	Grünflächenziffer (PBV §A1-23)

Marc Unternährer
Notar des Kantons Luzern
Rechtsanwalt

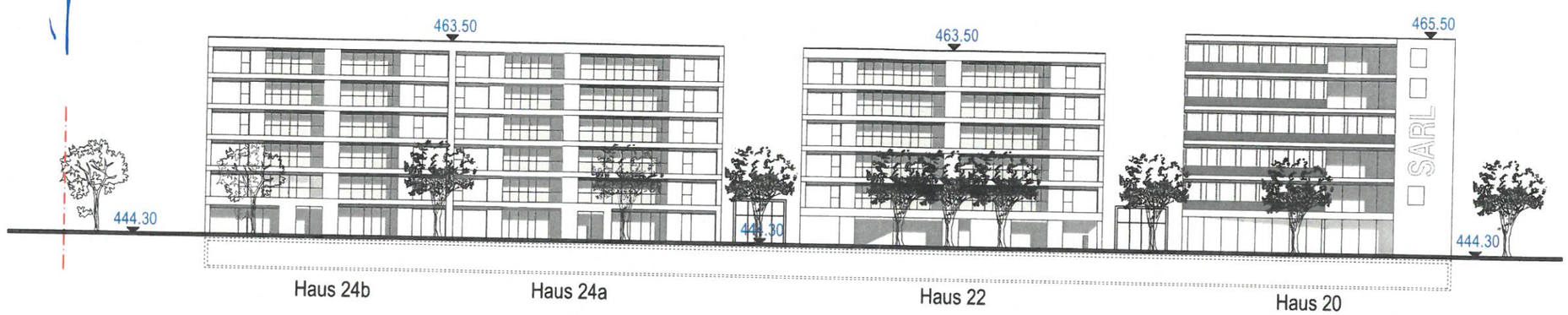
SCHOCH BAUPARTNER AG
Architektur · Bauleitung · Generalunternehmung

Kantonsstrasse 34 · CH-6048 Horw · 041 349 00 00
www.baupartnerag.ch · kontakt@baupartnerag.ch

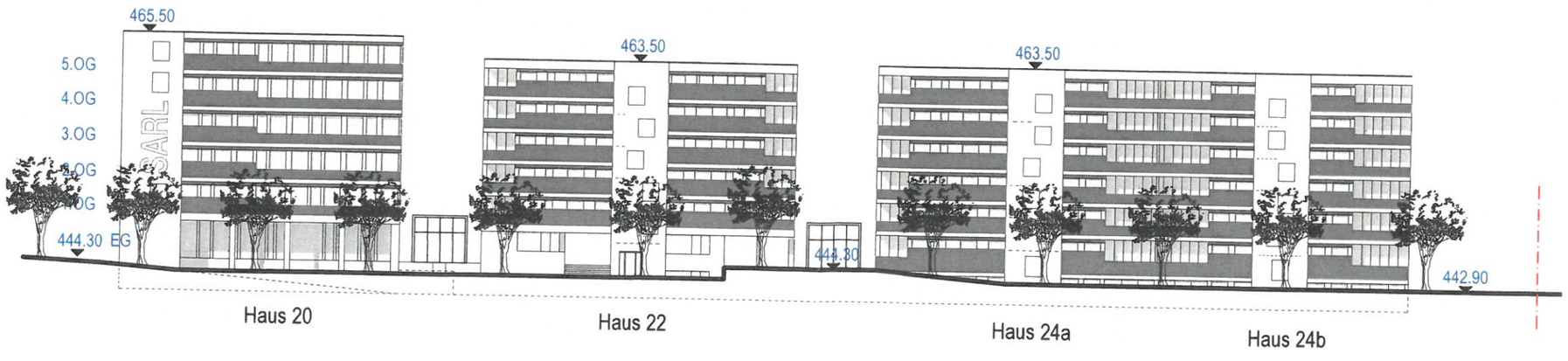
Projekt: Victor Ehrenbold dipl.mag.Architekt

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

A C



Westfassade



Ostfassade

Marc Unternährer
Notar des Kantons Luzern
Rechtsanwalt