



IMMOBILIEN - UND SICHERHEITSDEPARTEMENT
Immobilien

PACHT - UND BAURECHTSVERTRAG

zwischen

Einwohnergemeinde Horw, vertreten durch den Gemeinderat Horw und dieser durch die Herren Markus Hool, Gemeindepräsident, wohnhaft in Horw und Daniel Hunn, Gemeindevorschreiber, wohnhaft in Luzern

Eigentümerin des Grundstücks Nr. 178, GB Horw

und

Tennisclub Horw, vertreten durch den Präsident, Herrn Walter Gantert, wohnhaft in 6048 Horw, Felmis-Allee 17, und den Anlagechef, Herrn Richard Joos, wohnhaft in 6005 Luzern, Cecile-Lauber-Gasse 4

I. Pacht

1. Die Einwohnergemeinde Horw stellt das im beiliegenden Situationsplan mit Datum 02.06.2014 bezeichnete Land ab Grundstück Nr. 178 (Felmis), Grundbuch Horw, im Ausmass von ca. 8'580 m² dem Tennisclub Horw pachtweise zur Verfügung. Der Plan wird von den Parteien durch die Unterzeichnung als richtig anerkannt und zum integrierenden Bestandteil dieses Vertrages erklärt.
2. Die Pachtdauer beginnt am 1. Januar 2014 und ist befristet auf 10 Jahre, d.h. bis Ende Dezember 2023.

Die Einwohnergemeinde Horw als Pachtgeberin räumt dem Tennisclub Horw als Pachtnehmer nach Ablauf der befristeten Pachtdauer von 10 Jahren zwei Verlängerungsoptionen (unechte Optionen) von je 5 Jahren ein.

Wünscht der Tennisclub Horw eine die Verlängerung des Pacht- und Baurechtes durch Einlösung der Option/en, hat sie dies der Einwohnergemeinde Horw spätestens ein Jahr vor Ablauf schriftlich mitzuteilen. Die Einwohnergemeinde Horw verpflichtet sich, rechtzeitig mit dem Tennisclub Horw die Verhandlungen zur Festlegung des dannzumaligen neuen Pachtzinses aufzunehmen. Sollten sich die Parteien jedoch vor Ablauf des befristeten Pachtvertrages nicht über den neuen Pachtzins einigen, ist die Verlängerung des Pacht- und Baurechtsverhältnisses nicht zustande gekommen.

Nach Ablauf der beiden Verlängerungsoptionen ist, sofern nicht öffentliche Interessen entgegenstehen, eine Vertragserneuerung möglich, wobei die Vertragsbestimmungen neu festzulegen sind.

3. Der Pachtzins beträgt ab 1. Januar 2015 jährlich Fr. 1'000 (Franken eintausend) und wird jeweils per Mitte Jahr in Rechnung gestellt.

Der Pachtzins basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise (Basis Dezember 2010 = 100 Punkte) von 99.2 Punkten (Stand April 2014). Die Verpächterin ist berechtigt, bei Veränderung des Landesindexes, den Pachtzins anzupassen. Die Anpassung erfolgt jeweils auf den 1.1. des Jahres.

4. Dem Tennisclub Horw werden jeweils für die Saison (1. April bis 31. Oktober) 20 Parkplätze (Nrn. 74 bis 93) zur exklusiven Nutzung für den Tennisclub zur Verfügung gestellt. Der Tennisclub ist während der Saison berechtigt, bei der Durchfahrt der Parkplatzanlage zu den Parkplätzen Nrn. 74 bis 93 als Abgrenzung Metallpfosten und Absperrketten oder ähnliche Einrichtungen sowie Hinweistafeln auf eigene Kosten zu erstellen. Der Unterhalt des beanspruchten Parkplatzareals (Bereich Parkplätze Nrn. 74 bis 93) erfolgt während der Saison durch den Tennisclub Horw.

Für die 20 Parkplätze (Nrn. 74 bis 93) werden dem Tennisclub Horw pro Saison (1. April bis 31. Oktober) eine pauschale Entschädigung von Fr. 5'740 (Franken fünftausendsiebenhundertvierzig) in Rechnung gestellt.

Die 20 Parkplätze (Nrn. 74 bis 93) werden ausserhalb der Saison ebenfalls mit der zentralen Parkuhr durch die Einwohnergemeinde Horw bewirtschaftet.

II. Baurecht

1. Die Einwohnergemeinde Horw räumt dem Tennisclub Horw ab 1. Januar 2014 ein Baurecht für sieben Tennisplätze und ein Clubhaus samt dazugehöriger Infrastruktur auf dem verpachteten Areal von Grundstück Nr. 178 (Felmis), Grundbuch Horw, ein.
2. Die Baurechtsentschädigung ist im vorerwähnten Pachtzins inbegriffen.
3. Dieses Baurecht wird im Grundbuch weder als Dienstbarkeit noch als selbständiges und dauerndes Recht eingetragen.
4. Im Situationsplan im Anhang dieses Vertrages ist die mögliche Erweiterung um einen achten Tennisplatz schraffiert eingezeichnet. Die Einwohnergemeinde Horw sichert dem Tennisclub zu, falls keine anderen öffentlichen Interessen dagegen sprechen, bei Bedarf diese Teilfläche des Grundstücks Nr. 178 dem Tennisclub zu verpachten und ein entsprechendes Baurecht einzuräumen.
5. Bei der Auflösung des Tennisclubs Horw sowie bei Ablauf oder Nichterneuerung des Pacht- und Baurechtsvertrages gehen die sieben Tennisplätze und das Clubhaus samt dazugehöriger Infrastruktur an die Einwohnergemeinde Horw über. Hierfür ist eine Entschädigung in der Höhe des dannzumaligen Verkehrswertes für die heimfallenden Bauwerke zu leisten.

Für die Wertfestlegung des dannzumaligen Verkehrswertes der heimfallenden Bauwerke

lässt jede Vertragspartei eine Verkehrswertschätzung durch einen neutralen und unabhängigen Schätzer erstellen. Der Durchschnittswert der beiden Verkehrswertschätzungen gilt als verbindlicher Entschädigungswert. Bei Vorliegen der beiden Verkehrswertschätzungen hat jede Vertragspartei das Recht, innert 30 Tagen eine weitere dritte Verkehrswertschätzung zu verlangen. Diese dritte Verkehrswertschätzung wird durch einen vom Kantonsgericht des Kantons Luzern bezeichneten Richter oder Experten in Auftrag gegeben. Nach Vorliegen der dritten Verkehrswertschätzung gilt der Durchschnittswert der drei Verkehrswertschätzungen als verbindlicher Entschädigungswert, der von keiner der beiden Vertragsparteien mehr angefochten werden kann. Die Parteien verpflichten sich, das Entschädigungsverfahren innert sechs Monaten abzuschliessen.

Ergibt sich nach der Bezahlung der Heimfallentschädigung beim Tennisclub Horw ein Gewinn, so ist dieser mit der Einwohnergemeinde Horw hälftig zu teilen. Ein allfälliger Verlust wird vom Tennisclub Horw getragen.

6. Die Baurechtsnehmerin hat alle Dienstbarkeiten und Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen, die auf dem Grundstück Nr. 178 haften, zu übernehmen.

III. Allgemeine Bestimmungen

1. Die Erschliessung des Baurechtsgrundstücks erfolgt über das Parkplatzareal der Einwohnergemeinde Horw.
2. Die Baurechtsnehmerin hat die Tennisanlage gut zu unterhalten und gegen alle möglichen Risiken und Schäden in genügender Weise zu versichern.
3. Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, das Baurechtsareal mit einem Maschendrahtzaun von 1.20 – 1.75 m Höhe einzufrieden. Sie hat diese Einfriedung mit Grünhecken aufzulockern. Die Erstellungs- und Unterhaltskosten gehen zulasten der Baurechtsnehmerin.
4. Allfällige Bauarbeiten sind, soweit möglich, zu den im Raume Luzern und Umgebung geltenden tagesüblichen Konkurrenzpreisen an Handwerker mit Sitz oder Wohnsitz in Horw zu vergeben.
5. Alle mit dem Betrieb des Baurechtsareals im Zusammenhang stehenden Gebühren und Abgaben gehen zulasten der Baurechtsnehmerin, insbesondere die Anschlussgebühren für Wasser, Kanalisation, Strom, usw.
6. Die Baurechtsnehmerin hat ferner alle mit der zu erstellenden Anlage im Zusammenhang stehenden Steuern und Abgaben zu übernehmen.
7. Den in Horw sich aufhaltenden Feriengästen in Hotels, den Mietern von Ferienwohnungen und des Campingplatzes ist, bei Voranmeldung, das Tennisspielen auf der Anlage Felmis täglich gegen eine übliche Entschädigung zu gestatten. Der Tennisclub Horw orientiert mit geeigneten Mitteln die Betriebe, welche eine Beherbergungsabgabe entrichten, über die Möglichkeit der Benützung der Tennisanlage Felmis und die zu bezahlenden Gebühren.
8. Gemäss separatem Vertrag hat die Einwohnergemeinde Horw für den Tennisclub Horw eine Bürgschaft übernommen. Bei einem Heimfall ist die Bürgschaftsschuld mit dem Übernahmepreis für die Anlagen zu verrechnen.

9. Zur Wahrung der öffentlichen Interessen beim Betrieb des Tennisclubs wird der Einwohnergemeinde Horw das Recht eingeräumt, bei Bedarf einen Vertreter in den Vorstand zu delegieren.
10. Die Pacht und das Baurecht sind nicht übertragbar und eine Unterpacht ist nicht gestattet.
11. Dieser Vertrag untersteht im Übrigen den gesetzlichen Bestimmungen über das Baurecht, Art. 779 ff ZBG.
12. Sollte die Einwohnergemeinde Horw auf dem Grundstück Nr. 178, ausserhalb des Baurechtsareals oder innerhalb des Baurechtsareals - so dass der Betrieb des Tennisclubs nicht beeinträchtigt wird -, mit einem Mobilfunkanbieter einen Antennenstandort planen, verpflichtet sich der Vorstand des Tennisclubs Horw, keine Einsprache zu erheben.
13. Gemäss §70 der Gemeindeordnung vom 27.11.2007 liegt der Vertragsabschluss in der Kompetenz des Gemeinderates.
14. Dieser Vertrag erneuert denjenigen vom 25. Januar 1994.
15. Dieser Vertrag wird in zwei gleichlautenden Exemplaren unterzeichnet. Für jede Vertragspartei ein Exemplar.

Beilage:

- Situationsplan mit Datum 29.08.2014
- Visualisierung Luftaufnahme des Tennisclubareals mit Datum 29.08.2014

Horw, 11.05.2015

Einwohnergemeinde Horw

Markus Hool
Gemeindepräsident



Daniel Hunn
Gemeindeschreiber



Tennisclub Horw

Walter Gantert
Präsident



Richard Joos
Anlagechef



Tennisclub Horw



29.08.2014