

ÖFFENTLICH-RECHTLICHER VERTRAG

betreffend

DIE UMZONUNG DER GRUNDSTÜCKE NR. 611 UND 629, GB EMMEN VON DER LANDWIRTSCHAFTSZONE IN EINE INDUSTRIEZONE A (IN-A),

BZW.

DIE BEGRÜNDUNG EINER BAUVERPFLICHTUNG UND DEN AUSGLEICH VON PLANUNGSRECHTLICHEN VOR- UND NACHTEILEN

zwischen

Markus Bachmann, geb. 16. Februar 1963, von Hochdorf, wohnhaft in 6006 Luzern, Rigistrasse 28

Otto Bachmann, geb. 25. Januar 1965, von Hochdorf, wohnhaft in 6362 Stansstad, Kehrsitenstrasse 23

Ivo Bachmann, geb. 22. März 1967, von Hochdorf, wohnhaft in 6006 Luzern, Lützel mattstrasse 11

Eigentümer der Grundstücke Nr. 611 und 629 GB Emmen
(nachfolgend Eigentümer genannt)

und der

Einwohnergemeinde Emmen, vertreten durch den Gemeinderat, dieser vertreten durch Herrn Dr. Thomas Willi, Gemeindepräsident und Herrn Patrick Vogel, Gemeindeschreiber

I. INGRESS

Die Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 611 und 629, Grundbuch Emmen, möchten auf diesem Areal ein Fabrik- und Bürogebäude für eine Fensterproduktion errichten. Diese Grundstücke befinden sich zurzeit in der Landwirtschaftszone. Um das Bauvorhaben realisieren zu können, ist eine Umzonung der beiden Grundstücke von der Landwirtschaftszone in eine Industriezone A (In-A), ES IV notwendig.

Die vorliegende Vereinbarung bezweckt die Sicherstellung der Verfügbarkeit der der Bauzone zugeteilten Fläche der Grundstücke Nr. 611 und 629, GB Emmen, zwecks Ansiedlung eines 4B Fensterwerkes (Produktion und Verwaltung).

II. VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1. Die Grundeigentümer verpflichten sich, die der Bauzone zugewiesenen Teilflächen der Grundstücke Nr. 611 und 629, GB Emmen, innert 5 Jahren seit rechtskräftiger Zuweisung dieser Grundstücksfläche zu einer Bauzone auf eigene Kosten zu erschliessen sowie mit der Überbauung selbst zu beginnen. Das Areal soll für den Bau einer Fensterfabrik mit dazugehörigem Bürogebäude im Rahmen der Unternehmensgruppe 4B, Hochdorf genutzt werden.
2. Sämtliche Kosten (exkl. gemeindeeigener Aufwand) für die Umzonung (Planeraufwand, Vertragserstellung, kantonale Gebühren etc.) gehen zu Lasten der Eigentümer.
3. Kommen die Grundeigentümer ihren vertraglichen Verpflichtungen gemäss Ziff. 1 nicht nach, kann der Gemeinderat ab der in Punkt 1 vereinbarten Frist von 5 Jahren dem Einwohnerrat bzw. allenfalls den Stimmberechtigten beantragen, die der Bauzone zugewiesenen Flächen der Grundstücke Nr. 611 und 629, GB Emmen, einer Nichtbauzone zuzuweisen. Diese Zonenzuweisung von einer Bau- in eine Nichtbauzone erfolgt in diesem Fall in gegenseitigem Einvernehmen entschädigungslos. Die Planungskosten sowie die kantonalen Gebühren für diese allfällige Umzonung gehen zu Lasten der Grundeigentümer.
4. Auf dem Grundstück Nr. 611 und 629 GB Emmen befindet sich der Abwasserkanal Rothenburg-ARA REAL (Buholz). Der Abwasserkanal ist begehbar und weist eine Dimension von 1.50 m x 1.20 m auf. Der Abwasserkanal ist heute im Eigentum der Einwohnergemeinde Emmen.

Die Eigentümer der Grundstücke Nr. 611 und 629, GB Emmen, verpflichten sich, bei einer Überbauung dieser Grundstücke den Kanal zu schützen und alle dazu notwendigen baulichen Massnahmen zu treffen, damit der Betrieb des Abwasserkanals gewährleistet werden kann und somit eine Verlegung nicht notwendig wird. Sollte trotzdem eine Verlegung des Kanals notwendig werden, gehen sämtliche Kosten für die Verlegung und einen allfällig aufwändigeren Betrieb zu Lasten des Verursachers, d.h. z.L. der Eigentümerin der Grundstücke Nr. 611 und 629.

Im Weiteren verpflichtet sich der Grundeigentümer, dem Leitungseigentümer ein Baurecht kostenlos einzuräumen.

5. Die Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 611 und 629, GB Emmen, verpflichten sich, einen Streifen (im Plan gelb markiert) für eine spätere Erschliessung der östlich gelegenen Grundstücke planerisch frei zu halten und zu gegebener Zeit zur Verfügung zu stellen.

Sollte aus verkehrstechnischen oder anderen Gründen eine zweite Ein- und Ausfahrt an der Seetalstrasse auf das Areal der Grundstücke Nr. 611 und 629, GB Emmen, nicht bewilligungsfähig sein, verpflichten sich die Grundeigentümer, anstelle einer auf der Nordseite der Grundstücke gelegenen Erschliessung einen Streifen im Bereich der geplanten Ein- und Ausfahrt in der Mitte des Grundstückes Nr. 611 (im Plan grün markiert) für eine spätere Erschliessung planerisch frei zu halten und zu gegebener Zeit zur Verfügung zu stellen.

Die Kosten beider Erschliessungsvarianten werden nach dem Perimeterverfahren verrechnet. Für den Landerwerb wird der gleiche Grundstückspreis verrechnet wie für die dahinter liegende Erschliessungsstrasse. Dabei soll ein für Strassenraum üblicher Preis verrechnet werden.

6. Um ökologischen Anforderungen gerecht zu werden, verpflichtet sich die Eigentümerin im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens zu folgenden Massnahmen:
- Das Bürogebäude wird nach dem Minergie Standard errichtet.
 - Ein Teil der benötigten Energie wird mittels erneuerbaren Energieformen wie zum Beispiel Fotovoltaikanlagen / Solarkollektoren / Energiepfähle erzeugt, sofern die benötigten Bewilligungen und die Unterstützung (KEV) gesprochen werden.
 - Das Firmengelände der 4B Gruppe in Hochdorf trägt seit 2002 das Label „Naturpark“ der Stiftung Natur & Wirtschaft. Ziel ist, das Firmengelände Emmen nach den Kriterien der Stiftung zu gestalten und ebenfalls zu zertifizieren.
 - Die bestehende Hecke entlang der Seetalstrasse auf dem Grundstück Nr. 611, GB Emmen, muss im Rahmen einer neuen Bebauung gleichwertig ersetzt werden. Die Hecke kann evtl. auch auf die Grenze zur Landwirtschaftszone verlegt werden. Für die Überbauung ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher aufzeigt, wie der Übergang von der Industriezone zur Landwirtschaftszone möglichst verträglich gestaltet wird.
 - Gegenüber dem östlich gelegenen Nachbargrundstück Nr. 612, GB Emmen, soll eine maximal 3m breite Pufferzone auf den Grundstücken Nr. 611 und 629, GB Emmen, realisiert werden. Die Pufferzone hat dem Qualitätslabel „Naturpark“ für naturnahe Gestaltung von Firmenarealen gemäss dem Zertifikat der Stiftung Natur & Wirtschaft zu entsprechen. Die Pufferzone ist ferner so zu gestalten, dass diese auf der östlichen Seite auf Grundstück Nr. 612, GB Emmen, dahingehend ergänzt werden kann, dass allfällige Subventionsbeiträge bei den zuständigen Fachstellen (kantonal oder eidgenössisch) für die ökologische Bewirtschaftung angemeldet werden können.

7. Die Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 611 und 629, GB Emmen, verpflichten sich im weiteren Massnahmen zu definieren, um 80 % des firmenbezogenen Güterverkehrs über Waldibrücke und den Autobahnanschluss Buchrain zu- und wegzuführen. Ziel ist dabei die Vermeidung einer beträchtlichen Mehrbelastung des Dorfes Emmen durch Güterverkehr. Dazu verpflichten sich die Grundeigentümer, sich an Konzepten für den öffentlichen Verkehr und deren Umsetzung, welche mit der Erschliessung des Areals Hasli in Zusammenhang stehen, angemessen zu beteiligen.
8. Die Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 611 und 629, GB Emmen, verpflichten sich, den Firmensitz der auf diesen Grundstücken angesiedelten Firma per Eröffnung des Standortes Emmen in die Gemeinde Emmen zu verlegen.
9. Dieser Vertrag wird unter dem Vorbehalt abgeschlossen, dass der Genehmigungsentscheid des Regierungsrats betreffend die Einzonung der Teilfläche des Grundstücks Nr. 611 und 629, GB Emmen, in Rechtskraft erwächst.
10. Die Grundeigentümer beabsichtigen, die Grundstücke Nr. 611 und 629, GB Emmen nach erfolgter Umzonung und Rechtskraft der Baubewilligung an die für den Bau und/oder Betrieb zuständige Gruppengesellschaft zu marktüblichen Preisen zu verkaufen. Sämtliche Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag sind von den Eigentümern der Nr. 611 und 629, GB Emmen, allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, mit der Auflage zur Weiterüberbindung im Verkaufsfalle.

Emmenbrücke, 7. Oktober 2011

DIE VERTRAGSPARTEIEN:

Die Unterzeichneten

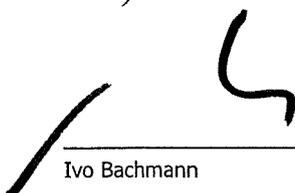
Als Grundeigentümer sowie als Mitglieder
des Verwaltungsrates der 4B Holding AG:



Markus Bachmann



Otto Bachmann

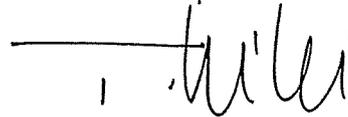


Ivo Bachmann

EINWOHNERGEMEINDE EMMEN

FÜR DEN GEMEINDERAT

Gemeindepräsident:



Gemeindeschreiber:



