

Erläuterungen zum provisorischen Beschrieb der Grundstücke Nrn. 1341 und 1579, Grundbuch Emmen

Viscosistadt AG wird vor der Übertragung der beiden Grundstücke Nrn. 1341 und 1579 eine Fläche von ca. 6 m² für das neue Hebewerk abparzellieren und neue Dienstbarkeiten errichten lassen. Es wird dazu auf den provisorischen Beschrieb der beiden Grundstücke und Ziffer 7 im Vertragsentwurf vom 21. Januar 2016 verwiesen. Der Flächenbedarf für das Hebewerk und die konkrete Ausgestaltung der neuen Dienstbarkeiten stehen noch nicht im Detail fest. Im Moment bestehen – vorbehaltlich der Zustimmung durch Monosuisse AG – folgende Vorstellungen dazu:

1. Schaltgebäude Nr. 750

Das Schaltgebäude Nr. 750 auf der Fläche des Grundstückes Nr. 1579 gehört aufgrund einer Baurechtsdienstbarkeit der Monosuisse AG. Das Gebäude ist kürzlich umgebaut und an die künftige Nutzung angepasst worden. Die Baurechtsdienstbarkeit wird nun aufgrund eines neuen Dienstbarkeitsplans beansprucht.

2. Leitungsstollen und -kanäle

Auf dem Terrain des Grundstückes Nr. 1579 befinden sich verschiedene unterirdische, teils begehbare Leitungsstollen und –kanäle, welche der Monosuisse AG dienen. Die Leitungsstollen und –kanäle stehen aufgrund einer zu Lasten des Grundstückes Nr. 1579 errichteten Baurechtsdienstbarkeit im Sondereigentum der Dienstbarkeitsberechtigten (Art. 675 ZGB). Der Bestand dieser Leitungsstollen und -kanäle ist von der Eigentümerin des "Emmenpark" zu dulden. Die Dienstbarkeitsberechtigte ist berechtigt, die Leitungsstollen und -kanäle in ihrem Sondereigentum zu halten, zu betreiben, zu unterhalten, nach Bedarf anzupassen und gegebenenfalls zu erneuern. Für die Erstellung neuer Leitungsstollen und –kanäle wären indessen neue Dienstbarkeiten zu errichten.

Die Eigentümerin des "Emmenpark" hat sich bei Grabarbeiten vorgängig nach Lage, Umfang und Art allfälliger unterirdischer Anlagen zu erkundigen. Sie darf auch sonst nichts unternehmen, was den Bestand, die bestimmungsgemässe Nutzung oder den Unterhalt der unterirdischen Leitungsstollen und –kanäle beeinträchtigen könnte.

3. Leitungsrechte

Auf dem Terrain der Grundstücke Nrn. 1341 und 1579 befinden sich Leitungen, u.a. für Wasser inkl. Brauchwasser, Abwasser, Strom, Kommunikation, Dampf/Kondensat, Stickstoff, Druckluft, etc. Diese Leitungen sind teils erdverlegt, teils verlaufen sie in Leitungsstollen und -kanälen. Der Bestand dieser Leitungen ist zu Lasten der Grundstücke Nrn. 1341 und 1579 und zu Gunsten der Grundstücke Nrn. 14 und 1600, Grundbuch Emmen, mittels Dienstbarkeit gesichert. Die Dienstbarkeitsberechtigten sind berechtigt, ihre Leitungen zu betreiben, zu unterhalten, nach Bedarf anzupassen oder zu erweitern und gegebenenfalls zu erneuern.

Die Eigentümerin des "Emmenpark" hat sich bei Grabarbeiten vorgängig nach Lage, Umfang und Art allfälliger unterirdischer Leitungen zu erkundigen. Sie darf auch sonst nichts unternehmen, was den Bestand, die bestimmungsgemässe Nutzung oder den Unterhalt der Leitungen beeinträchtigen könnte.

4. Bauliche Situation entlang der Grenzen von Grundstück Nr. 14

Sowohl die heutigen Bauten des Grundstückes Nr. 14 als auch dessen künftigen Bauten gemäss Bebauungsplan "Viscosistadt" stehen in einem Unterabstand zu den Grenzen der Grundstücke Nrn. 1341 und 1579. Einzelne Hochbauten und unterirdische Bauteile ragen an oder sogar über die Grenzen der Grundstücke Nrn. 1341 und 1579. Grund dafür ist, dass man bei der Grenzziehung für das Grundstück Nr. 14 die neuen Grundstücksgrenzen entlang der künftigen Baufelder gelegt hat. Diese bauliche Situation ist mit Näher-, Grenz- und Überbaurechten zu Lasten der Grundstücke Nrn. 1341 und 1579 und zu Gunsten des Grundstückes Nr. 14 dinglich gesichert.

Diese Näher-, Grenz- und Überbaurechte beinhalten auch das Recht der dienstbarkeitsberechtigten Eigentümerschaft, in den Fassadenfronten ihrer Gebäude, welche in Richtung der Grundstücke Nrn. 1341 und 1579 orientiert sind, Fenster und auch direkte Ausgänge zum öffentlichen "Emmenpark" einzubauen. Beim Einbau solcher Fenster und Ausgänge bleiben indessen die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften, namentlich jene des Bebauungsplans "Viscosistadt", vorbehalten.

Im Weitern beinhalten die Näher-, Grenz- und Überbaurechte die Befugnis der dienstbarkeitsberechtigten Eigentümerschaft, das Areal der Grundstücke Nrn. 1341 und 1579 soweit zu betreten, zu befahren und vorübergehend in Anspruch zu nehmen, als dies für die Ausführung von Bau-, Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten an den Bauten und Anlagen auf ihrer benachbarten Liegenschaft Nr. 14 erforderlich ist (§ 87 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch, EG ZGB; SRL Nr. 200). Die Eigentümerin des "Emmenpark" hat Servicezufahrten und –zugänge stets zu gewährleisten. Sie darf auch sonst nichts unternehmen, was den Bestand, die bestimmungsgemässe Nutzung oder den Unterhalt der benachbarten Gebäude beeinträchtigen könnte.

Zur Sicherung des Bestandes der heutigen und der künftigen Bauten und der vorstehend beschriebenen Befugnisse sind zu Lasten der Grundstücke Nrn. 1341 und 1579 und zu Gunsten der Liegenschaft Nr. 14 für die gemeinsamen Grenzbereiche Näher-, Grenz- und Überbaurechte errichtet worden.

Damit ist der Bestand der heutigen Bauten der Liegenschaft Nr. 14 garantiert. Bei einem Abbruch von Gebäuden mit anschliessender Erstellung von Neubauten gilt:

- Für neue oberirdische Bauten auf der Liegenschaft Nr. 14 sind die Baufelder des Bebauungsplans "Viscosistadt" massgebend. Für solche Neubauten dürfen die im Grundbuch eingetragenen Näher- und Grenzbaurechte mit den vorstehend beschriebenen weiteren Befugnissen zeitlich unbefristet ausgeübt werden.
- Für neue unterirdische Bauten, welche über die Grundstücksgrenze auf die Flächen der Vertragsgegenstände ragen, dürfen die im Grundbuch eingetragenen Näher-, Grenz- und Überbaurechte mit den vorstehend beschriebenen weiteren Befugnissen ebenfalls zeitlich unbefristet ausgeübt werden.

Bei den Gebäuden Nrn. 714 und 898, welche auf der Westseite der Grundstücke Nrn. 14 und 1341 stehen, handelt es sich um Abbruchobjekte. Die hier beschriebenen Näher-, Grenz- und Überbaurechte kommen für diese zwei Gebäude nicht zur Anwendung (vgl. Ziffer 10 des Vertragsentwurfes vom 21. Januar 2016).

5. Retentionsflächen

Teilflächen der Grundstücke Nrn. 1341 und 1579 dienen gemäss Bebauungsplan "Viscosistadt" der benachbarten Liegenschaft Nr. 14 als Retentionsflächen zur Versickerung von Oberflächenwasser. Der Bestand dieser Retentionsflächen ist im Grundbuch mittels Dienstbarkeit zu Lasten der Vertragsgegenstände und zu Gunsten der Nachbarliegenschaft Nr. 14 sichergestellt. Die Eigentümerin des "Emmenpark" hat die Zweckbestimmung dieser Flächen zu dulden. Sie darf nichts unternehmen, was diese Zweckbestimmung beeinträchtigen könnte.

6. Gegenseitige Fusswegrechte und beschränkte Fahrwegrechte

Im Verhältnis zwischen den Grundstücken Nrn. 1341 und 1579 einerseits und der Liegenschaft Nr. 14 andererseits sind gegenseitige unbeschränkte Fusswegrechte und beschränkte Fahrwegrechte im Grundbuch eingetragen. Die Fahrwegrechte sind gegenseitig auf die Zufahrt für Bau-, Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten beschränkt (Servicezufahrten).

Mit diesen gegenseitigen Fuss- und beschränkten Fahrwegrechten sind keine Unterhaltspflichten verbunden.

7. Behindertengerechte Erschliessung

Bei der Anlage des "Emmenpark" werden die Zugänge zu den Gebäuden auf Grundstück Nr. 14 behindertengerecht angelegt. Das gilt auch für die Zugänge, welche von den Grundstücken Nrn. 1341 und 1579 herkommend zu den Gebäuden auf dem Grundstück Nr. 14 führen, insbesondere für die Zugänge zu den Gebäuden der Baufelder D und E gemäss Bebauungsplan (Bereiche der heutigen Gebäude Nrn. 735, 745 und 746). Diese behindertengerechten Zugänge sind aufgrund einer Dienstbarkeit zu Lasten der Grundstücke Nrn. 1341 und 1579 und zu Gunsten des Nachbargrundstückes Nr. 14 zu dulden. Die Eigentümerin des "Emmenpark" darf damit nichts unternehmen, was den Bestand und die bestimmungsgemässe Benutzung dieser behindertengerechten Zugänge beeinträchtigt.

8. Hochbauten

Neue Hochbauten auf den Grundstücken Nrn. 1341 und 1579 sind nur soweit zulässig, als diese im Bebauungsplan "Viscosistadt" mit einem eigenen Baubereich vorgesehen sind oder als kleinere Bauten und Anlagen gemäss den Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans ohne eigenen Baubereich gestattet sind (Art. 25 zum Freiraumtyp 4 "Park" und Art. 28 zu Kinderspielflächen). Diese Baubeschränkung ist mit einer Grunddienstbarkeit zu Lasten der Vertragsgegenstände und zu Gunsten des Nachbargrundstückes Nr. 14 sichergestellt. Heute bestehende Hochbauten sind in ihrem Bestand geschützt.

9. Kabelverteilkabine

Auf Grundstück Nr. 1341 befindet sich heute im Innern des abzubrechenden Gebäudes Nr. 714 eine Anlage für Elektrokabel. Nach Abbruch des Gebäudes Nr. 714 wird auf der Fläche des Grundstückes Nr. 1341 im Bereich des Hebewerkes als Ersatz eine neue Kabelverteilkabine erstellt. Diese steht aufgrund einer zu Lasten des Grundstückes Nr. 1341 errichteten Baurechtsdienstbarkeit im Sondereigentum der dienstbarkeitsberechtigten Eigentümer der Grundstücke Nrn. 14 und 1600 (Art. 675 ZGB). Der Bestand dieser Kabelverteilkabine ist deshalb von der Erwerblerin zu dulden. Die Dienstbarkeitsberechtigten haben das Recht, die Kabelverteilkabine in ihrem Sondereigentum zu halten, zu betreiben, zu unterhalten, nach Bedarf anzupassen und gegebenenfalls zu erneuern.

10. Hebewerk

Auf der heutigen Fläche des Grundstückes Nr. 1341 befindet sich das teilweise im Untergrund erstellte Wasserhebwerk samt Pumpenanlage, Ableitungskanal und Rückstauklappe. Für dieses Hebewerk wird eine eigene Grundstücksfläche abparzelliert und es bestehen dazu folgende Dienstbarkeiten

- Überbaurecht z.L. Grundstück Nr. 1341 für die über die Grenze ragenden Teile der Anlage
- Fuss- und Fahrwegrecht z.L. Grundstück Nr. 1341 zur Gewährleistung des Zuganges und der Zufahrt für die Eigentümerschaft des Hebewerkes
- Anschluss- und Mitbenützungsrecht z.G. Grundstücke Nrn. 1341 und 1579 zur Gewährleistung von deren Entwässerung, verbunden mit anteilmässiger Beitragspflicht an Betrieb, Unterhalt und Erneuerung im Verhältnis der angeschlossenen Grundstücksflächen.

21. Januar 2016