

**Emmen, Luzern Nord: Verträge mit Grundeigentümern: Seetalplatz**

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

**Stand: Entwurf vom 6. Juni 2016**

zwischen

den Grundeigentümern im Bebauungsplanperimeter A1

und

den Grundeigentümern im Bebauungsplanperimeter A2 / A3

und

den Grundeigentümern im Bebauungsplanperimeter A4 / A5

und

den Grundeigentümern im Bebauungsplanperimeter B1 – B3

und

dem **Kanton Luzern, Dienststelle Immobilien**, Stadthofstrasse 4, Postfach 3768, 6002 Luzern, vertreten durch {N. N., Funktion}

und

der **Einwohnergemeinde Emmen**, handelnd durch den Gemeinderat, Rüeeggisingerstrasse 22, 6021 Emmenbrücke, dieser vertreten durch ....

betreffend

**Beiträge der Grundeigentümer an die Kosten der Erstellung des Seetalplatzes**

## 1. Zweck

Der vorliegende Vertrag dient der Festlegung der Anteile des Kantons Luzern und der Einwohnergemeinde Emmen als Gebietskörperschaften und der Grundeigentümer in den Bebauungsplanperimetern "Seetalplatz Ost, A"1", "Bahnhofplatz Nord, A2/A3", "Seetalplatz Nord, A4/A5" und "Seetalplatz Ost, B1-B3" an den Kosten für die Erstellung des Seetalplatzes (Perimeter siehe Zonenplan Siedlung, Teiländerung "Seetalplatz, Zone für öffentliche Zwecke mit Ordnungsnummer 42).

## 2. Ausgangslage

1 Der Seetalplatz soll gemäss Masterplanung Stadtzentrum Luzern Nord vom 14. bzw. 22. Dezember 2010 eine einfach gehaltene Platzmitte bilden und in einem Kontrast und in einer Ergänzung zum Bahnhofplatz stehen (S. 37). Der Masterplan legt fest, dass der Seetalplatz idealerweise zusammen mit dem Strassenprojekt realisiert wird, spätestens jedoch mit der Realisierung des angrenzenden Baufeldes B1. Im weiteren legt der Masterplan den Charakter, die prägenden Gestaltelemente, die Nutzungselemente sowie weitere Gestaltungsgrundsätze fest.

2 Anlässlich der Beratung des Geschäftes 05/14 "Kenntnisnahme Städtebauliches Leitbild Stadtzentrum Luzern Nord" am 25. März 2014 im Einwohnerrat hat dieser dem Antrag der Bau- und Verkehrskommission "Die Grundeigentümer sollen den neuen Seetalplatz finanzieren" zugestimmt (ER-Protokoll Nr. 418, S. 14).

3 Anlässlich der Beratung der in obiger Ziffer 1 erwähnten Bebauungspläne (Geschäfte Nrn. 34/15, 35/15, 36/15 und 37/15) am 15. Dezember 2015 im Einwohnerrat hat dieser dem Antrag der Bau- und Verkehrskommission "Bis zur Beschlussfassung (soll) ein Vertragsentwurf zur Mitfinanzierung / Kostenbeteiligung der öffentlichen Freiräume gemacht werden und den Grundeigentümern zugestellt sein" zugestimmt (ER-Protokoll Nr. 429, S. 48f.).

4 Der Seetalplatz steht heute im Eigentum des Staates Luzern.

Variante 1: Er geht in das Eigentum der Einwohnergemeinde Emmen über.

Variante 2: Er wird im Baurecht der Gemeinde Emmen übertragen.

5 Die Unterhalts- und Betriebskosten im Anschluss an die Erstellung werden durch die Einwohnergemeinde Emmen getragen und sind im Verteiler der Investitionskosten (beim Anteil der Einwohnergemeinde Emmen als Gebietskörperschaft) berücksichtigt.

6 Bauherrin ist die Einwohnergemeinde Emmen (Bespr. vom 18. Mai 2016).

7 Das Kostendach für die Realisierung des Seetalplatzes beträgt CHF 2.5 Mio. und ist im Wettbewerbsprogramm als Vorgabe zu definieren (Protokoll vom 2. Juni 2014, S. 1 unten, S. 2 oben).

## 3. Kostenbeteiligungen

### 3.1. Grundsatz

Die Kosten für die Realisierung des Seetalplatzes werden zu 68 % durch die in den Perimetern der in Ziffer 1 erwähnten Bebauungspläne vertretenen Grundeigentümer und zu 32 % durch den Kanton Luzern und die Einwohnergemeinde Emmen als beteiligte Gebietskörperschaften getragen.

---

### 3.2. Beiträge der öffentlichen Hand als Gebietskörperschaft

1 Der Anteil des Staates Luzern beträgt 7 % der Gesamtkosten gemäss Ziffer 2 Abs. 7. Die Beitragspflichten als Grundeigentümer in den Bebauungsplanperimetern bestehen kumulativ dazu.

2 Der Anteil der Einwohnergemeinde Emmen beträgt 25 % an den Gesamtkosten gemäss Ziffer 2 Abs. 1. Die Beitragspflichten als Grundeigentümerin in den Bebauungsplanperimetern bestehen kumulativ dazu.

### 3.3. Beiträge der Grundeigentümer

1 Der Anteil der Grundeigentümer an den Gesamtkosten gemäss Ziffer 2 Abs. 7

- a) im Bebauungsplanperimeter A1 beträgt 12 %.
- b) im Bebauungsplanperimeter A2 beträgt 17 %
- c) im Bebauungsplanperimeter A3 beträgt 7 %
- d) im Bebauungsplanperimeter A4 beträgt 24 %
- e) im Bebauungsplanperimeter A5 beträgt 9 %
- f) im Bebauungsplanperimeter B1 beträgt 19 %
- g) im Bebauungsplanperimeter B2 beträgt 8 %
- h) im Bebauungsplanperimeter B3 beträgt 4 %

2 Die Aufteilung der auf die einzelnen Bebauungsplanperimeter fallenden Verpflichtungen auf die einzelnen Grundeigentümer regeln diese unter sich.

3 Die Grundeigentümer eines Bebauungsplanperimeters nach Abs. 1 Bst. a bis h haften jeweils solidarisch für die einem einzelnen Bebauungsplanperimeter zugewiesene Leistungspflicht.

### 3.4. Entstehung der Beitragspflicht

Die Beitragspflicht entsteht für die in den Ziffern 3.2 und 3.3 Abs. 1 aufgeführten Anteile, sobald die entsprechenden Bebauungspläne in Kraft treten.

### 3.5. Modalitäten der Leistungserfüllung

1 Die Bauherrschaft / Die Einwohnergemeinde Emmen ist berechtigt, die Leistungserfüllung zu verlangen, sobald das Baugesuch für den Seetalplatz rechtskräftig bewilligt ist.

2 Sie kann nach Massgabe des Baufortschrittes Akontozahlungen verlangen. Diese sind auf 9/10 des Kostendaches gemäss Ziffer 2 Abs. 7 bzw. auf 9/10 der von den einzelnen Bebauungsplanperimetern zu leistenden Anteile limitiert. Der Restbetrag wird mit der Schlussrechnung fällig.

3 Die Beitragspflichtigen erhalten mit der Schlussrechnung die vom Einwohnerrat / vom Gemeinderat genehmigte Bauabrechnung.

4 Der Gemeinderat kann auf begründetes, schriftliches Gesuch hin fällige Beiträge stunden.

5 Verspätet erbrachte Leistungen unterliegen einem Verzugszins von xy % pro Jahr. oder: ... einem Verzugszins in der Höhe des hypothekarischen Referenzzinssatzes bei Mietverhältnissen (zurzeit 1.75 %)

### **3.6. Sicherungsmassnahmen**

Die leistungspflichtigen Eigentümer der Grundstücke in den Bebauungsplanperimetern gemäss Ziffer 3.3 Abs. 1 hinterlegen innert 60 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der einzelnen Bebauungspläne bei der Einwohnergemeinde Emmen eine Bank-/Versicherungsgarantie über 9/10 der auf sie entfallenden Anteils des Betrages gemäss Ziffer 2 Abs. 7 in Form einer Erfüllungsgarantie auf erste Aufforderung.

## **4. Grundeigentum Seetalplatz**

1.

Variante 1: Der Kanton verpflichtet sich, das Eigentum an der für die Erstellung des Seetalplatzes erforderlichen Grundstücksfläche der Einwohnergemeinde Emmen abzutreten.

Variante 2: Der Kanton verpflichtet sich, das Baurecht an der für die Erstellung des Seetalplatzes erforderlichen Grundstücksfläche der Einwohnergemeinde Emmen abzutreten.

2. Perimeter: Gemäss Plan (zu erstellen; vorerst provisorisch; massgeblich: Auflageprojekt)

3. Konditionen: je nach Variante Eigentum oder Baurecht.

## **5. Unterhalt und Erneuerung**

Der bauliche und der betriebliche Unterhalt des Seetalplatzes sowie dessen Erneuerung gehen zu Lasten der Einwohnergemeinde Emmen.

## **6. Rechtsnachfolge**

Die Vertragsparteien verpflichten sich, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag mit der Pflicht zur Weiterüberbindung auf jede Art von Rechtsnachfolgern zu übertragen, unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfall.

## **7. Streitigkeiten und massgebliches Recht**

1 Die Parteien streben bei allfälligen Streitigkeiten aus dem vorliegenden Vertrag eine gütliche Einigung an.

2 Streitigkeiten aus diesem Vertrag richten sich nach dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; SRL Nr. 40).

## **8. Salvatorische Klausel**

1 Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt weder die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen noch deren Erfüllbarkeit.

2 Die Parteien verpflichten sich, an Stelle der unwirksamen Bestimmung eine neue Bestimmung zu vereinbaren, die in ihrer Auswirkung der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt

## **9. Weitere Bestimmungen**

1 Die Kosten für die Erstellung dieses Vertrages werden von der Einwohnergemeinde Emmen getragen.

---

2 Der Vertrag wird x-fach ausgefertigt und unterzeichnet. Jede Vertragspartei erhält ein Exemplar.

DIE VERTRAGSPARTEIEN:

...

Beilage 1: Bebauungsplanperimeter mit den jeweiligen Eigentümerschaften

Beilage 2: Vier Beitragspläne Seetalplatz; Blatt "Beitragsberechnung Seetalplatz"

Beilage ... weitere?

ENTWURF