



Entwurf vom 13. Mai 2020

Protokoll-Nr.: / 2020

Öffentliche Urkunde

Übertragung von Grundeigentum

(Art. 239 ff. OR)

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern, Dr. Markus Lötscher, c/o Tschümperlin Lötscher Schwarz AG, Gerliswilstrasse 4, 6021 Emmenbrücke, beurkundet:

Die **Viscosistadt AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Emmen, CHE-447.166.791, in 6020 Emmenbrücke, Gerliswilstrasse 19, handelnd durch die gemäss Handelsregistereintrag kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten

- Herrn Guy Alain Homberger, von Zürich, in Freienbach (SZ), Präsident und Delegierter des Verwaltungsrates, und
- Herrn Elmar Ernst, von Luzern, in Luzern

Veräusserin

und die

Einwohnergemeinde Emmen, öffentlich-rechtliche Körperschaft, in 6020 Emmenbrücke, Rüeggisingerstrasse 22, handelnd durch den Gemeinderat und dieser vertreten gemäss Vollmacht durch

Erwerberin

erklären:

I. Vertragsgegenstände

Grundstücke Nrn. 1341, 1579 und 4537, alle Grundbuch Emmen,

- gemäss nachfolgendem Grundstückdatenblatt vom 11. Mai 2020 zu den Grundstücken Nrn. 1341 und 1579 (8 Seiten), und
- gemäss separaten Beschrieb des Grundstückes Nr. 4537 (4 Seiten):

Grundbuchämter
www.grundbuch.lu.ch

Grundstückdatenblatt

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Emmen	1341	Liegenschaft	Nein
Emmen	1579	Liegenschaft	Nein

Dieses Grundstückdatenblatt enthält alle aktuellen Eintragungen im EDV-Grundbuch. Pendente Geschäfte sind am Schluss des jeweils betroffenen Grundstückes aufgeführt.

Alle Angaben zum Grundstückbescrieb (insbesondere Katasterschätzungen) und zur Person des Pfandgläubigers beim Papier-Inhaberschuldbrief haben keine Grundbuchwirkung. Zudem kann die Eigentümeradresse nicht mehr aktuell sein, da keine Adressmeldepflicht besteht.

Dokument ohne Unterschrift und nur zu Informationszwecken erstellt am 11. Mai 2020 durch das Grundstückinformationssystem GRAVIS des Kantons Luzern.

Liegenschaft Nr. 1341 Emmen

Grundstückbescrieb

Grundstück Nr.:	1341	Grundbuch:	Emmen
E-GRID:	CH368050352765		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	3'830 m ²
Plan Nr.	2	Ortsbezeichnung	Viscose
Kulturart:	Strasse, Weg, Bahn, Wasserbecken, übrige befestigte Flächen, Gartenanlage		

Gebäude / Gebäudeversicherung

Keine

Katasterschätzung CHF 364'700.00

Eigentümer

Viscosistadt AG, mit Sitz in Emmen, Aktiengesellschaft, Fadenstrasse 20, 6020 Emmenbrücke

Erwerbstitel
Kauf, 16.12.2013

Anmerkungen

RegNr.	Stichwort
6069H.UEB	Mitglied der Emmenverbauungsgenossenschaft Rothen linkes Ufer Errichtungsdatum: 11.12.1942
6070H.UEB	Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Böschungsanlagerecht mit Steinrollierung z.G. Staat Luzern Errichtungsdatum: 11.12.1942

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.	Stichwort
8251H.UEB: Recht	Fahrtwegrecht z.L. Nr. 16
40795H.UEB: Last	Öffentliches Fusswegrecht Errichtungsdatum: 11.12.1942 z.G. Allgemeinheit

40809H.UEB: Last	Leitungsrecht für Kanalisation Errichtungsdatum: 01.12.1995 z.G. Einwohnergemeinde Emmen, 6020 Emmenbrücke
516H.2016: Last	Überbaurecht für Hebewerk lt. Plan Errichtungsdatum: 24.08.2016 z.G. Nr. 4520
517H.2016: Last	Fuss- und Fahrrecht (beschränkt) lt. Plan Errichtungsdatum: 24.08.2016 z.G. Nr. 4520
418.2017: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 03.02.2017 z.L. Nr. 14, 4559
419.2017: Last	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 03.02.2017 z.G. Nr. 14, 61, 1579, 1600, 4013, 4014, 4015, 4016, 4121, 4228, 4328, 4518, 4519, 4533, 4537, 4559, 4547, 4120
420.2017: Recht	Einleitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 03.02.2017 z.L. Nr. 4520
1080.2018: Last	Leitungsrecht für Kabel lt. Plan Errichtungsdatum: 29.03.2018 z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6015 Lu- zern
3017.2018: Last	Baurecht für Erdgas-Druckreduzierstation mit Bau- und Pflanzungsbe- schränkung lt. Plan Errichtungsdatum: 16.07.2018 z.G. ewl Rohrnetz AG, Industriestrasse 6, 6002 Luzern
3019.2018: Last	Leitungsrecht für Gas lt. Plan Errichtungsdatum: 16.07.2018 z.G. ewl Rohrnetz AG, Industriestrasse 6, 6002 Luzern
794.2020: Last	Leitungsrecht für Kabel lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.G. Monosuisse AG, Gerliswilstrasse 19, 6020 Emmenbrücke
795.2020: Last	Bestandes- und Benützungrecht für Kabelverteilanlage lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.G. Monosuisse AG, Gerliswilstrasse 19, 6020 Emmenbrücke
809.2020: Last	Näher-, Grenz- und Überbaurechte lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.G. Nr. 14

823.2020: Last	Bau- und Nutzungsbeschränkung Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.G. Nr. 14, 1600, 4518, 4559
826.2020: Recht	Fuss- und Fahrrecht (beschränkt) Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.L. Nr. 14
829.2020: Last	Bestandesrecht für Retentionsfläche lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.G. Nr. 14
832.2020: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.L. Nr. 14
835.2020: Last	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.G. Nr. 14, 1579, 1600, 4518, 4519, 4520, 4533, 4537, 4547, 4559
836.2020: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.L. Nr. 1579
837.2020: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.L. Nr. 1600
838.2020: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.L. Nr. 4518
839.2020: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.L. Nr. 4520
840.2020: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.L. Nr. 4533
841.2020: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.L. Nr. 4537
842.2020: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.L. Nr. 4547
844.2020: Last	Leitungsrecht für Schmutzwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.G. Nr. 14, 1600, 4518, 4519, 4547, 4559

Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.	Stichwort
8251H.UEB: Recht	Fahrwegrecht z.L. Nr. 16
40815H.UEB: Last	Öffentliches Fusswegrecht Errichtungsdatum: 28.11.1947 z.G. Allgemeinheit
517H.2016: Last	Fuss- und Fahrrecht (beschränkt) lt. Plan Errichtungsdatum: 24.08.2016 z.G. Nr. 4520
418.2017: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 03.02.2017 z.L. Nr. 14, 4559
419.2017: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 03.02.2017 z.L. Nr. 1341
420.2017: Recht	Einleitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 03.02.2017 z.L. Nr. 4520
707.2017: Last	Grenz- und Anbaurecht lt. Plan Errichtungsdatum: 15.02.2017 z.G. Nr. 4533
708.2017: Recht	Grenz- und Anbaurecht lt. Plan Errichtungsdatum: 15.02.2017 z.L. Nr. 4533
709.2017: Last	Fuss- und Fahrrecht (beschränkt) lt. Plan Errichtungsdatum: 15.02.2017 z.G. Nr. 4533
710.2017: Recht	Fuss- und Fahrrecht (beschränkt) lt. Plan Errichtungsdatum: 15.02.2017 z.L. Nr. 4533
1080.2018: Last	Leitungsrecht für Kabel lt. Plan Errichtungsdatum: 29.03.2018 z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6015 Luzern
3018.2018: Last	Baurecht für Erdgas-Druckreduzierstation mit Bau- und Pflanzungsbeschränkung lt. Plan Errichtungsdatum: 16.07.2018 z.G. ewl Rohrnetz AG, Industriestrasse 6, 6002 Luzern

3019.2018: Last	Leitungsrecht für Gas lt. Plan Errichtungsdatum: 16.07.2018 z.G. ewl Rohrnetz AG, Industriestrasse 6, 6002 Luzern
794.2020: Last	Leitungsrecht für Kabel lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.G. Monosuisse AG, Gerliswilstrasse 19, 6020 Emmenbrücke
809.2020: Last	Näher-, Grenz- und Überbaurechte lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.G. Nr. 14
811.2020: Last	Näher-, Grenz- und Überbaurecht lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.G. Nr. 4518
826.2020: Recht	Fuss- und Fahrrecht (beschränkt) Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.L. Nr. 14
828.2020: Last	Baurecht für unterirdische Leitungsstollen und -kanäle mit Nutzungsbeschränkung der Dienstbarkeitsbelasteten lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.G. Nr. 1600
830.2020: Last	Bestandesrecht für Retentionsfläche lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.G. Nr. 14, 4518
832.2020: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.L. Nr. 14
835.2020: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.L. Nr. 1341
836.2020: Last	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.G. Nr. 14, 1341, 1600, 4518, 4519, 4520, 4533, 4537, 4547, 4559
837.2020: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.L. Nr. 1600
838.2020: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.L. Nr. 4518
839.2020: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.L. Nr. 4520

840.2020: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.L. Nr. 4533
841.2020: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.L. Nr. 4537
842.2020: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.L. Nr. 4547
845.2020: Last	Leitungsrecht für Schmutzwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.G. Nr. 14, 1600, 4518, 4547, 4559, 4519
851.2020: Recht/Last	Werkleitungsrechte Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.G. + z.L. Nr. 1341, 1600, 4518, 4519, 4520, 4533, 4537, 4547, 4559, 14
866.2020: Last	Bau- und Nutzungsbeschränkung Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.G. Nr. 14, 1600, 4518, 4559

Grundpfandrechte (CHF 0.--)

Keine

Hängige GeschäfteKeine

Separater Beschrieb der Liegenschaft Nr. 4537**Grundstück Nr. 4537, Grundbuch Emmen, Plan Nr. 2**

Grundstücksart	Liegenschaft
Fläche	1'118 m ²
Ortsbezeichnung	Viscose
Kulturart	übrige befestigte Flächen, Gartenanlage
Gebäude	keine
Katasterschätzung	pendent

Eigentümer

Viscosistadt AG, mit Sitz in Emmen, Aktiengesellschaft, Fadenstrasse 20,
6020 Emmenbrücke

Erwerbstitel

Kauf, 16. Dez. 2013
Enteignung, 8. Aug. 2018
Parzellierung vom

Anmerkungen

A.UEB/006072

Mitglied der Emmenverbauungsgenossenschaft Rothen linkes Ufer

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.	Stichwort
8251H.UEB: Recht	Fahrwegrecht z.L. Nr. 16
40815H.UEB: Last	Öffentliches Fusswegrecht Errichtungsdatum: 28.11.1947 z.G. Allgemeinheit
517H.2016: Last	Fuss- und Fahrrecht (beschränkt) lt. Plan Errichtungsdatum: 24.08.2016 z.G. Nr. 4520
418.2017: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 03.02.2017 z.L. Nr. 14, 4559

419.2017: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 03.02.2017 z.L. Nr. 1341
420.2017: Recht	Einleitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 03.02.2017 z.L. Nr. 4520
707.2017: Last	Grenz- und Anbaurecht lt. Plan Errichtungsdatum: 15.02.2017 z.G. Nr. 4533
708.2017: Recht	Grenz- und Anbaurecht lt. Plan Errichtungsdatum: 15.02.2017 z.L. Nr. 4533
709.2017: Last	Fuss- und Fahrrecht (beschränkt) lt. Plan Errichtungsdatum: 15.02.2017 z.G. Nr. 4533
710.2017: Recht	Fuss- und Fahrrecht (beschränkt) lt. Plan Errichtungsdatum: 15.02.2017 z.L. Nr. 4533
1080.2018: Last	Leitungsrecht für Kabel lt. Plan Errichtungsdatum: 29.03.2018 z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6015 Luzern
3019.2018: Last	Leitungsrecht für Gas lt. Plan Errichtungsdatum: 16.07.2018 z.G. ewl Rohrnetz AG, Industriestrasse 6, 6002 Luzern
794.2020: Last	Leitungsrecht für Kabel lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.G. Monosuisse AG, Gerliswilstrasse 19, 6020 Emmenbrücke
799.2020: Last	Leitungsrecht für Grundwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.G. Monosuisse AG, Gerliswilstrasse 19, 6020 Emmenbrücke
810.2020: Last	Näher- und Grenzbaurecht lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.G. Nr. 14
812.2020: Last	Näherbaurecht lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.G. Nr. 4518

821.2020: Last	Näher-, Grenz- und Überbaurecht lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.G. Nr. 4559
826.2020: Recht	Fuss- und Fahrrecht (beschränkt) Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.L. Nr. 14
828.2020: Last	Baurecht für unterirdische Leitungsstollen und - kanäle mit Nutzungsbeschränkung der Dienstbar- keitsbelasteten lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.G. Nr. 1600
831.2020: Last	Bestandesrecht für Retentionsfläche lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.G. Nr. 14, 4533, 4559
832.2020: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.L. Nr. 14
835.2020: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.L. Nr. 1341
836.2020: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.L. Nr. 1579
837.2020: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.L. Nr. 1600
838.2020: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.L. Nr. 4518
839.2020: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.L. Nr. 4520
840.2020: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.L. Nr. 4533
841.2020: Last	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.G. Nr. 14, 1341, 1579, 1600, 4518, 4519, 4520, 4533, 4547, 4559
842.2020: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.L. Nr. 4547

849.2020: Last	Leitungsrecht für Schmutzwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.G. Nr. 14, 1600, 4518, 4519, 4547, 4559
851.2020: Recht/Last	Werkleitungsrechte Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.G. + z.L. Nr. 1341, 1579, 1600, 4518, 4519, 4520, 4533, 4547, 4559, 14
867.2020: Last	Bau- und Nutzungsbeschränkung Errichtungsdatum: 16.03.2020 z.G. Nr. 14, 1600, 4518, 4559

Grundpfandrechte

keine

Offene Geschäfte

Tagebuch-Nr. 1316 vom 6.5.2020; Parzellierung gemäss Mutation Nr. 2947, Bereinigungen

Sollten sich zufolge der vorgehenden Grundbuchanmeldung (Mutation Nr. 2947 / Tagebuch-Nr. 1316 vom 6. Mai 2020) noch Änderungen am Beschrieb des Grundstückes Nr. 4537 ergeben, so anerkennen die Urkundsparteien den im Grundbuch eingetragenen Beschrieb. Der Grundbuchverwalter wird hiermit ermächtigt, solche Änderungen am Grundstücksbeschrieb von sich aus vorzunehmen.¹

¹ Es ist davon auszugehen, dass die Mutation Nr. 2947 im Zeitpunkt der Beurkundung im Grundbuch eingetragen sein wird.

II. Vorbemerkungen

1. Ausgangslage

Das Areal des Bebauungsplans "Viscosistadt" umfasst verschiedene Liegenschaften und ein Baurechtsgrundstück, nämlich

- die Grundstücke Nrn. 14, 1341, 1579, 4518, 4519, 4537, 4547 und 4559 der Viscosistadt AG,
- die Grundstücke Nrn. 1600, 4520 und 4533 der Monosuisse AG,
- das Grundstück Nr. 3937 der Einwohnergemeinde Emmen, und
- das auf der Fläche der Liegenschaft Nr. 4547 lastende selbständige und dauernde Baurecht mit der Grundstücksnummer 2152 der Stiftung Visco-suisse,

alle Grundbuch Emmen.

Es besteht die Absicht, das Areal in Zukunft einer erweiterten und intensiveren Nutzung zuzuführen. Grundlage für die Arealentwicklung bildet der seit 20. Dezember 2016 rechtskräftige Bebauungsplan "Viscosistadt". Für die Realisierung des Bebauungsplans "Viscosistadt" ist ein Zusammenwirken aller Grundeigentümerinnen erforderlich.

Gemäss Bebauungsplan "Viscosistadt" werden die Flächen der Grundstücke Nrn. 1341, 1579 und 4537, alle Grundbuch Emmen, entlang der Kleinen Emme teilweise für den Hochwasserschutz beansprucht und im Übrigen als Freiraum und Parkfläche der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

2. Vertragszweck

Mit dem vorliegenden Vertrag überträgt die Viscosistadt AG die Grundstücke Nrn. 1341, 1579 und 4537, alle Grundbuch Emmen (nachfolgend: Vertragsgegenstände) mit deren Freiraum und Parkflächen an die Einwohnergemeinde Emmen (Abschnitt III unten). Gleichzeitig werden im Hinblick auf die Realisierung des Bebauungsplans Zuständigkeiten und Nutzungsmöglichkeiten abgegrenzt (Abschnitt IV unten). Weitere Fragen im Verhältnis zwischen den Grundeigentümerinnen werden zu gegebener Zeit in separaten Verträgen geregelt.

III. Handänderung

3. Eigentumsübertragung

Die Veräusserin überträgt hiermit die eingangs beschriebenen Grundstücke Nrn. 1341, 1579 und 4537, alle Grundbuch Emmen, an die Erwerberin. Diese erwirbt die Vertragsgegenstände als Alleineigentümerin.

4. Übergang von Nutzen und Gefahr

Nutzen und Gefahr gehen am Tag der Grundbuchanmeldung dieses Rechtsgeschäftes auf die Erwerberin über.

5. Erstellung des "Emmenpark"

Die Veräusserin hat auf der Fläche der Grundstücke Nrn. 1579 und 4537 sowie auf Teilen des Grundstückes Nr. 1341 in eigener Verantwortung und auf ihre Kosten den "Emmenpark" erstellt. Die Anlage des "Emmenpark" erfolgt gemäss den dafür erteilten Baubewilligungen.

Die Urkundsparteien haben am 26. September 2019 den Abschluss der Bauarbeiten zur Erstellung des "Emmenpark" gemeinsam festgestellt und die Veräusserin hat die zu erledigenden Fertigstellungsarbeiten inzwischen erledigt. Der "Emmenpark" kann von der Erwerberin nun vorbehaltlos übernommen werden.

Allfällige weitere Ausbauschritte für den "Emmenpark", namentlich dessen Erweiterung auf die Restfläche des Grundstückes Nr. 1341 sind inskünftig Sache der Erwerberin.

6. Auflagen zur künftigen Nutzung

Die Übertragung der Vertragsgegenstände erfolgt entschädigungslos und pfandfrei.

Die Handänderung ist allerdings mit folgenden Auflagen verbunden:

- a) Die Erwerberin hat die Flächen der Vertragsgegenstände unter der Bezeichnung "Emmenpark" dauernd als Freiraum und Parkfläche der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Der "Emmenpark" ist dazu gemäss den Vorschriften des Bebauungsplans anzulegen bzw. zu erhalten, zu betreiben, zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern.

- b) Die Erwerberin hat sowohl der Veräusserin als auch ihren Mietern zu gestatten, die befestigten Flächen des "Emmenpark" in Absprache mit der Veräusserin insgesamt bis zu vier Mal jährlich für temporäre gesellschaftliche, kulturelle und gemeinnützige Anlässe und / oder zu Schulungszwecke und gegen Entschädigung des dadurch entstehenden zusätzlichen Unterhaltsaufwandes zu nutzen (z.B. für das Viscosistadtfest, Ausstellungen, etc.).

Bezüglich dieser hier vereinbarten Auflagen gelten folgende Einschränkungen und Vorbehalte:

- Der "Emmenpark" darf nicht zweckentfremdet werden.
- Die Erwerberin ist jedoch berechtigt, die Nutzung des "Emmenpark" zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und zur Vermeidung von Vandalismus, beispielsweise durch Schliessung in der Nacht, einzuschränken, wenn dies im öffentlichen Interesse notwendig erscheint.
- Die Erwerberin darf bei der künftigen Gestaltung des "Emmenpark" keine Massnahmen, Änderungen oder baulichen Eingriffe vornehmen, welche den Bestand, die bestimmungsgemässe Nutzung oder den Unterhalt der Gebäude und der ober- sowie unterirdischen Anlagen auf Nachbargrundstücken beeinträchtigen würden. Servicezufahrten und -zugänge zu Bauten und Anlagen sind stets zu gewährleisten.
- Die auf Dienstbarkeiten beruhenden Rechte von Nachbarn und Dritten (vgl. Ziffer 7 unten) und die Einschränkungen, welche sich aus dem Hochwasserschutz entlang der Kleinen Emme ergeben, bleiben vorbehalten.

Werden die hier vereinbarten Auflagen trotz Mahnung in ungerechtfertigter Weise nicht erfüllt, so kann die Veräusserin die unentgeltliche Übertragung der Vertragsgegenstände an die Erwerberin widerrufen und deren Rückgabe verlangen (Art. 249 Ziff. 3 OR).

7. Grundbucheintragungen

Die Erwerberin bestätigt, über Inhalt und Bedeutung der Grundbucheintragungen gemäss vorstehendem Grundstückdatenblatt informiert zu sein. Sie hat Kopien der Unterlagen, mit welchen die neuen Dienstbarkeiten im Verhältnis zwischen den Vertragsgegenständen einerseits und den Nachbarliegenschaften des Bebauungsplanperimeters "Viscosistadt" andererseits errichtet wurden, vor der Beurkundung des vorliegenden Rechtsgeschäftes ausgehändigt bekommen.

Die Erwerberin verzichtet auf die Aushändigung von weiteren Wortlauten aus Grundbuchbelegen und sie nimmt zur Kenntnis, dass diese beim Grundbuchamt eingesehen werden können.

8. Nutzungsrechte Dritter

Die Vertragsgegenstände werden ohne Nutzungsrechte Dritter (Mieten, Pacht) übertragen. Vorbehalten bleiben die auf Dienstbarkeiten beruhenden Nutzungsrechte Dritter.

9. Kataster belasteter Standorte

Die Urkundsparteien haben Kenntnis von den publizierten Daten im Kataster belasteter Standorte ("KbS"; vgl. <http://www.geo.lu.ch/map/altlasten>) und von der früheren Nutzung der Vertragsgegenstände (Industrieareal, Kläranlage). Teilflächen des Grundstückes Nr. 1579 sind derzeit noch im KbS verzeichnet. Für das Rechtsgeschäft gemäss dieser Urkunde ist deshalb in Anwendung von Art. 32d^{bis} Abs. 3 des Umweltschutzgesetzes (USG; SR 814.01) eine behördliche Bewilligung erforderlich (vgl. Ziffer 17 unten).

Die Veräusserin sichert hiermit der Erwerberin zu, dass sie bei der Anlage des "Emmenpark" vorhandene Abfall- und Schadstoffe im Untergrund des Grundstückes Nr. 1579 so weit hat entfernen und fachgerecht entsorgen lassen, als dies von der zuständigen kantonalen Behörde (uwe) verlangt wurde. Im Übrigen wird jede Gewährleistung der Veräusserin im Zusammenhang mit allfälligen Belastungen des Untergrundes mit Abfall oder Schadstoffen vollumfänglich wegbedungen (vgl. Ziffer 10 unten).

10. Wegbedingung der Gewährleistung (Freizeichnung)

Die Urkundsparteien haben Kenntnis von der beschränkten Gewährleistungspflicht der Veräusserin gemäss Art. 248 OR. Dazu halten die Urkundsparteien ausdrücklich fest, dass die Erwerberin die Vertragsgegenstände in dem rechtlichen und tatsächlichen Zustand übernimmt, wie sich diese am Tag des Überganges von Nutzen und Gefahr präsentieren, d.h. namentlich

- mit den sich darauf befindlichen Bauten und Anlagen,
- mit den gestützt auf Dienstbarkeiten den Nachbarn und Dritten zustehenden Rechten (vgl. Ziffer 7 oben),
- mit der verbleibenden Schadstoffbelastung des Untergrundes gemäss Ziffer 9 oben,
- mit den Immissionen aus den benachbarten Industriebetrieben, und
- mit den öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, die sich aus dem Bebauungsplan "Viscosistadt" und dem Hochwasserschutz ergeben.

Damit wird jede Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Veräusserin ausdrücklich wegbedungen. Die Urkundsparteien erklären, dass ihnen der Notar die Rechtswirkungen und die gesetzlichen Schranken dieser Freizeichnung erläutert hat und dass sie diese Erläuterungen verstanden haben.

11. Laufende Nebenkosten

Über sämtliche mit den Vertragsgegenständen zusammenhängenden periodischen Lasten (Nebenkosten) rechnen die Urkundsparteien unter Entlastung des Notars untereinander per Datum des Überganges von Nutzen und Gefahr separat ab.

IV. Vereinbarungen zur Umsetzung des Bebauungsplans

12. Vorschriften des Bebauungsplans

Die Eigentümer der Liegenschaften im Bebauungsplanperimeter "Viscosistadt" haben diesen Bebauungsplan umzusetzen. Dabei sind die Vorschriften des Bebauungsplans zu Infrastrukturanlagen (Retention, Werkleitungen, Wege, Plätze etc.) und auch Nutzungsvorschriften in Bezug auf die Parkierung etc. zu beachten. Es gilt der Grundsatz, dass jeder Grundeigentümer des Bebauungsplanperimeters dafür verantwortlich ist, dass die für sein Terrain geltenden Auflagen und Bedingungen des Bebauungsplans "Viscosistadt" erfüllt werden. Die Urkundsparteien legen hiermit zudem die Regeln fest, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplans im Verhältnis unter ihnen zur Anwendung gelangen sollen.

13. Errichtung von Dienstbarkeiten

Die Urkundsparteien verpflichten sich gegenseitig, bei der Aufhebung, Abänderung oder Errichtung von Dienstbarkeiten mitzuwirken, falls solche Rechtsgeschäfte nach der Handänderung gemäss vorliegendem Vertrag im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplans "Viscosistadt" und / oder für die Regelung der Mitbenutzung von Infrastrukturanlagen notwendig werden und wenn der Vertragspartner Gegenrecht hält.

14. Kostenbeiträge für Dienstbarkeitsvorrichtungen

Für die Beanspruchung von Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen auf der Fläche eines anderen Grundstückes sind die erforderlichen Mitbenutzungsdienstbarkeiten errichtet worden oder noch zu errichten.

Die Benutzer der Dienstbarkeitsanlagen haben sich an den Kosten für Landerwerb, Erstellung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung dieser Vorrichtungen anteilmässig zu beteiligen.

Die Einzelheiten zu den Nebenleistungspflichten in Bezug auf die Erstellung von Vorrichtungen und die konkreten Unterhaltsregelungen sind bei der Errichtung der Dienstbarkeiten vereinbart worden oder werden soweit erforderlich noch vereinbart. Dabei gilt:

- Können sich die Parteien über einen Kostenverteiler nicht einigen, so werden die Kostenbeiträge nach Massgabe des Interesses (Art. 741 ZGB) bzw. unter Anwendung der Grundsätze der kantonalen Perimeterverordnung (SLR Nr. 732) auf die interessierten Grundeigentümer verteilt.
- Für Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen auf den Flächen der Grundstücke Nrn. 1341, 1579 und 4537, alle Grundbuch Emmen (z.B. Retentionsflächen und Hebewerk) sind keine Landerwerbskosten zu berücksichtigen.
- Für Fusswegrechte und für Fahrwegrechte, welche auf die Zufahrt für Bau-, Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten beschränkt sind, werden keine Beitragspflichten festgelegt, sofern der Vertragspartner Gegenrecht hält.

Damit ist klargestellt, dass Kostenbeiträge nur dann und nur soweit geschuldet sind, als sich dies aus dem Gesetz (Art. 741 ZGB), aus Verträgen der Grundeigentümer, aus Dienstbarkeiten und / oder aus dem Bebauungsplan "Viscosistadt" selbst ergibt.

15. Zuteilung von Nutzflächen für Verkauf und Restauration

Dem Grundstück Nr. 3937 der Einwohnergemeinde Emmen als Baufeld F gemäss Bebauungsplan und dem vom Baufeld F teilweise überlagerten Grundstück Nr. 1341, beide Grundbuch Emmen, werden gemäss Art. 6 der Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans "Viscosistadt" vom Gesamtkontingent des Bebauungsplans an Nutzflächen wie folgt zugewiesen:

- 300 m² (dreihundert Quadratmeter) Nettonutzfläche für den Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs (kundenintensive Nutzungen) oder
- 600 m² (sechshundert Quadratmeter) Nettonutzfläche für Restaurationsbetriebe (deren Flächen gemäss Art. 6 zu 50% an das Nutzungskontingent für Verkauf) angerechnet werden).

Bei diesen Flächenkontingenten handelt es sich um das Maximum der für die Grundstücke Nrn. 3937 und 1341 im Baufeld F realisierbaren Nutzflächen für Verkauf oder Restaurationsbetrieben.

Alle übrigen Nutzungskontingente gemäss Ziffer 6 des Bebauungsplanes "Viscosistadt" werden für die Grundstücke der Viscosistadt AG und der Monosuisse AG beansprucht. Die Viscosistadt AG wird sich bezüglich der Zuteilung dieser weiteren Nutzungskontingente direkt und ohne Einbezug der Einwohnergemeinde Emmen mit der Monosuisse AG absprechen.

Den heute an die Einwohnergemeinde Emmen übertragenen Grundstücken Nrn. 1579 und 4537 ("Emmenpark") werden keine Nutzungskontingente für Verkauf oder Restaurationsbetriebe zugewiesen.

16. Zuteilung von Parkplatzkontingenten

Dem Grundstück Nr. 3937 der Einwohnergemeinde Emmen als Baufeld F gemäss Bebauungsplan und dem vom Baufeld F teilweise überlagerten Grundstück Nr. 1341, beide Grundbuch Emmen, werden gemäss Art. 18 der Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans "Viscosistadt" vom Gesamtkontingent des Bebauungsplans 55 (fünfundfünfzig) Parkplätze zugeteilt.

Bei diesem Parkplatzkontingent handelt es sich um das Maximum der für die Grundstücke Nrn. 3937 und 1341 realisierbaren Parkplätze.

Die übrigen Parkplatzkontingente gemäss Ziffer 18 des Bebauungsplanes "Viscosistadt" werden für die Grundstücke der Viscosistadt AG und der Monosuisse AG beansprucht. Die Viscosistadt AG wird sich bezüglich der Zuteilung dieser weiteren Parkplatzkontingente direkt und ohne Einbezug der Einwohnergemeinde Emmen mit der Monosuisse AG absprechen.

Den heute an die Einwohnergemeinde Emmen übertragenen Grundstücken Nrn. 1579 und 4537 ("Emmenpark") werden keine Parkplatzkontingente zugewiesen.

V. Schluss

17. Bewilligung nach Umweltschutzgesetz

Das vorliegende Rechtsgeschäft bedarf gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 des Umweltschutzgesetzes (USG; SR 814.01) einer Bewilligung der Dienststelle uwe des Kantons (vgl. Ziffer 9 oben). Diese Bewilligung liegt im Zeitpunkt der Beurkundung vor.²

² Die Bewilligung wird bei der kantonalen Dienststelle uwe eingeholt, sobald die Urkundsparteien den Entwurf genehmigt haben.

18. Kosten, Steuern

Die aus dem vorliegenden Rechtsgeschäft resultierenden Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten tragen die Urkundsparteien je zur Hälfte. Allfällige Steuern trägt diejenige Urkundspartei, die vom Gesetz als Steuerschuldnerin bezeichnet wird. Eine Handänderungssteuer wird vorliegend nicht erhoben (§ 5 Ziffer 3 Handänderungssteuergesetz).

19. Genehmigungsvorbehalt

Der vorliegende Vertrag bedarf der Genehmigung durch den Einwohnerrat von Emmen.

20. Hinweise des Notars

Die Urkundsparteien bestätigen, dass sie vom Notar hingewiesen wurden:

- a) auf die Art der Berechnung der Gebühren und Steuern,
- b) auf das gesetzliche Pfandrecht für die Grundbuchgebühren,
- c) auf die solidarische Haftung der Urkundsparteien für die Beurkundungsgebühren, und
- d) auf das gesetzliche Pfandrecht für die Steuern, welche eine besondere Beziehung zum Grundstück aufweisen (§ 206 StG).

Die Urkundsparteien erklären, dass ihnen Inhalt und Bedeutung der vorstehenden Hinweise vom Notar erläutert worden sind und dass sie diese Erläuterungen verstanden haben.

21. Grundbuchanmeldung, Eintragungsbewilligung

Der Notar meldet dem Grundbuchamt Luzern Ost zur Eintragung in das Grundbuch Emmen an:

die Übertragung der Grundstücke Nrn. 1341, 1579 und 4537 von der Veräusserin an die Erwerberin

Die Urkundsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Zustimmung zu diesen Grundbucheintragungen. Der Notar ist berechtigt, allfällige formelle Änderungen oder Ergänzungen von sich aus vorzunehmen.

22. Ausfertigungen

Diese Urkunde wird sechsfach ausgefertigt. Es erhalten an Exemplaren:

- das Grundbuchamt (1)
- die Veräusserin (2)
- die Erwerberin (2)
- der Notar (1)

Die Urkundsparteien erklären, dass die vorliegende Urkunde ihren Willen enthält und dass sie ihnen vom Notar vorgelesen worden ist.

Emmenbrücke, 2020

Die Urkundsparteien

Die Veräusserin:

Viscosistadt AG

.....
Guy Alain Homberger

.....
Elmar Ernst

Die Erwerberin:

Einwohnergemeinde Emmen

.....

.....

Beurkundung

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit,

- dass er die vorstehende Urkunde den Urkundsparteien soweit erforderlich (§ 33b BeurkVo) vorgelesen hat,
- dass die Urkunde dem ihm von den Urkundsparteien mitgeteilten Willen entspricht und
- dass die Urkundsparteien die Urkunde in seiner Gegenwart unterschrieben haben.

Den Urkundsparteien vorliegende Unterlagen:

Die Urkundsparteien sind dem Notar persönlich bekannt.

Emmenbrücke, den 2020

Der Notar: