

# Entwicklungsvereinbarung

## Infrastrukturbeitrag Rontalzentrum

betreffend Projekt

**Rontalzentrum**  
**Industriestrasse 11**  
**6036 Dierikon**

nachfolgend «Rontalzentrum» genannt

zwischen

**Schindler Aufzüge AG**  
**Zugerstrasse 13**  
**6030 Ebikon**

als Grundeigentümerin, nachfolgend «Schindler» genannt

und

**Einwohnergemeinde Dierikon**  
**Rigistrasse 15**  
**6036 Dierikon**

nachfolgend «Gemeinde» genannt

nachfolgend gemeinsam «die Parteien» genannt

## 1. Ausgangslage

Schindler ist Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 20, Grundbuch Dierikon und pflegt geschäftliche Beziehungen mit der Immobiliengesellschaft Dierinvest AG («Dierinvest»), welche ihrerseits bis Ende 2017 Grundeigentümerin der direkt benachbarten Parzelle Nr. 146, Grundbuch Dierikon war. Die Gemeinde ist hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Rontalzentrums auf Dierinvest zugekommen. Dierinvest und die Gemeinde beabsichtigen nun, das rund 18'716 m<sup>2</sup> grosse Grundstück, welches sich gemäss heutigem Zonenplan in einer Arbeitszone mit gewerblicher und industrieller Nutzung befindet, neu zu entwickeln. Mittels eines Bebauungsplans soll eine gemischt genutzte Zone mit Wohnen, Büro, Dienstleistung und Gewerbe entstehen. Geplant sind gewerbliche Nutzungen in einem Sockelgeschoss und rund 350 Wohnungen in vier über dem Sockelgeschoss aufgesetzten Wohnbauten.

Die geplante Wohnnutzung im neuen Rontalzentrum bedarf einer Teilzonenplanänderung und Genehmigung eines Bebauungsplans durch die Gemeindeversammlung in Dierikon. Der Bebauungsplan wird dabei parallel und unabhängig zur laufenden Ortsplanungsrevision der Gemeinde Dierikon erarbeitet. Das öffentliche Mitwirkungsverfahren wurde im Mai 2017 abgeschlossen. Im Rahmen dieses Mitwirkungsverfahrens wurde zusätzlich zur Mehrwertabschöpfung die Forderung eingebracht, über die Zugerstrasse eine adäquate Querung (Über- oder Unterführung) vom Rontalzentrum zum Dorfkern Dierikon zu schaffen. Im Juli 2017 hat das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement im Rahmen der kantonalen Vorprüfung eine Stellungnahme in Form eines Zwischenberichts abgegeben. Die Bebauungsplanunterlagen wurden daraufhin überarbeitet und im Februar 2018 zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Die öffentliche Auflage kann voraussichtlich im 3. Quartal 2018 erfolgen. Anschliessend werden Bebauungsplan und Teilzonenplanänderung der Gemeindeversammlung Dierikon zur Genehmigung unterbreitet (voraussichtlich im Dezember 2018).

Das vorliegende Richtprojekt des Bebauungsplans basiert auf der weiter bearbeiteten, aus dem Studienauftragsverfahren von 2016 siegreich hervorgegangenen Studie von freiraumarchitektur, Luzern und dem Bauungskonzept des Architekturbüros Iwan Bühler, Luzern.

## 2. Ziele

Im neuen Rontalzentrum soll der Umfang der jetzigen Gewerbeflächen gewahrt bleiben. Zusätzlich sollen weitere Gewerbeflächen und hochwertiger Wohnraum geschaffen werden. Die Attraktivität der Wohngemeinde Dierikon wird dadurch gesteigert.

Mit der Teilzonenplanänderung Neuhaus und dem Bebauungsplan Rontalzentrum entsteht die Möglichkeit einer inneren Verdichtung. Damit folgt die Gemeinde Dierikon der Kernstrategie des neuen Raumplanungsgesetzes.

Mit dem vorgesehenen Bauungskonzept wird das Grundstück (Parzelle Nr. 20 GB Dierikon) öffentlich zugänglich. Der Zugang zur S-Bahn-Station wird dadurch stark aufgewertet und das Quartier wird mit der Integration der Wohnnutzung auch ausserhalb der Arbeitszeiten aktiviert und belebt. Dadurch wird die Sicherheit erhöht.

Das Projekt Rontalzentrum wird sich positiv auf die Verkehrssituation der Gemeinde Dierikon und des Rontals auswirken. Mit dem im Rahmen des Baugesuchs zu erarbeitenden Mobilitätskonzept und weiteren flankierenden Massnahmen können Verkehrsströme optimiert und der Verkehrsfluss auf den angrenzenden Verkehrsknoten der Kantonsstrasse verbessert werden.

### 3. Absicht

Mit der Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern, die seit dem 1. Januar 2018 in Kraft ist, werden die Gemeinden ermächtigt, Mehrwerte aus Um- oder Aufzonungen mit Bebauungsplänen abzuschöpfen. Diese Einnahmen sollen dann vollumfänglich bei den Gemeinden bleiben und für Massnahmen der Raumplanung und Infrastruktur eingesetzt werden. Bei Um- und Aufzonungen mit Bebauungsplänen werden 20 Prozent des Mehrwerts abgeschöpft. In diesen Fällen wird die Abgabe allerdings nur subsidiär erhoben, das heisst, wenn die Gemeinde mit den betroffenen Grundeigentümern keinen verwaltungsrechtlichen (bzw. städtebaulichen) Vertrag abschliessen kann.

Es ist vorgesehen, die Teilzonenplanänderung Neuhaus und den Bebauungsplan Rontalzentrum an der Gemeindeversammlung zur Abstimmung zu bringen.

Die Parteien sind übereingekommen, auf vertraglicher Basis zusätzlich zur Mehrwertabschöpfung die Leistung eines Infrastrukturbeitrags zu vereinbaren. Mit der Vereinbarung wird die Verwendung des Infrastrukturbeitrags geregelt.

### 4. Infrastrukturbeitrag

#### 4.1 Grundsätze

4.1.1 Schindler verpflichtet sich, aufgrund der Umzonung des Grundstücks (Parzelle Nr. 20 GB Dierikon) von der Arbeitszone in eine gemischt genutzte Zone (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, gemäss Inhalt des Bebauungsplans), der Gemeinde zusätzlich zur Mehrwertabschöpfung einen einmaligen, pauschalen Infrastrukturbeitrag zu leisten.

4.1.2 Der Infrastrukturbeitrag wird durch Schindler als Grundeigentümerin bezahlt.

#### 4.2 Festlegung

Im Rahmen der Verhandlungen haben die Parteien einen Infrastrukturbeitrag von pauschal CHF 1'000'000.- (ohne MWSt.) festgelegt. Auf den Infrastrukturbeitrag wird keine Mehrwertsteuer erhoben.

#### 4.3 Fälligkeit

4.3.1 Der Infrastrukturbeitrag ist mit Rechtskraft des Bebauungsplans Rontalzentrum und kumulativ mit der Rechtskraft der Teilzonenplanänderung Neuhaus geschuldet. Die Zahlungspflicht (Fälligkeit) des Infrastrukturbeitrages erfolgt gesamthaft mit der Realisierung der baulichen Nutzung des Rontalzentrums (Beginn Betonierarbeiten Bodenplatte) oder beim Verkauf des Grundstücks mit Eintritt der eingangs erwähnten neuen Rechtslage.

4.3.2 Die Überweisung des Infrastrukturbeitrags hat gesamthaft innert 30 Tagen nach Fälligkeit (Beginn Betonierarbeiten Bodenplatte oder beim Verkauf des Grundstücks) auf Rechnungsstellung der Gemeinde auf das von der Gemeinde zu bezeichnende Konto zu erfolgen.

4.3.3 Schindler nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Gemeinde Dierikon die Erfüllung dieser Vereinbarung in der Baubewilligung für das Projekt Rontalzentrum als Auflage verfügen kann.

#### 4.4 Verwendung

Die Gemeinde hat das dringende Anliegen geäussert, dass für das Querens der Kantonsstrasse eine neue Verbindung zu erstellen sei (Realisierung einer Über- oder Unterführung). Damit soll gewährleistet werden, dass die Nutzer des Rontalzentrums eine verbesserte Wegsituation zum Dorfzentrum Dierikon vorfinden. Die Anhänge dienen der Veranschaulichung einer möglichen Querung und sind rechtlich nicht bindend.

#### 4.5 Befristung

Die Gemeinde hat den Infrastrukturbeitrag zweckgebunden nach Rechtskraft des Bebauungsplans Rontalzentrum und kumulativ mit der Rechtskraft der Teilzonenplanänderung Neuhaus zu verwenden und die Querung gemäss Ziff. 4.4 zu realisieren. Die Verwendung hat innerhalb von 10 Jahren nach Beginn Betonierarbeiten Bodenplatte des Rontalzentrums oder nach Verkauf des Grundstücks zu erfolgen. Sofern der Baubeginn nicht innerhalb dieser Frist erfolgt, verpflichtet sich die Gemeinde, den Infrastrukturbeitrag in vollem Umfang an Schindler zurückzuerstatten.

### 5. Besondere Bestimmungen

#### 5.1 Realisierung der Infrastrukturanlagen

Für die Realisierung der Infrastrukturanlage gemäss Ziff. 4.4 ist allein die Gemeinde verantwortlich.

#### 5.2 Dienstbarkeit Querung

Zu Gunsten der Gemeinde beurkunden die Parteien auf Parzelle Nr. 20 Grundbuch Dierikon bis zur Genehmigung des Bebauungsplans und der Teilzonenplanänderung anlässlich der Gemeindeversammlung Dierikon eine Dienstbarkeit zur Erstellung einer Querung gemäss Ziff. 4.4 mit einem maximalen Platzbedarf von 50 m<sup>2</sup>. Die Parteien werden den beurkundenden Notar anweisen, die Anmeldung im Grundbuch innert 30 Tagen nach Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. der Teilzonenplanänderung zu vollziehen. Die Erstellung der Querung darf das Projekt Rontalzentrum nicht beeinträchtigen und der Standort der Querung muss mit Schindler abgestimmt werden. Die Dienstbarkeit ist unbefristet, wobei Schindler mit der Errichtung der Dienstbarkeit das Recht eingeräumt wird, die Löschung der Dienstbarkeit zu beantragen, sofern der Baubeginn für die Querung gemäss Ziff. 4.4 innert 10 Jahren nach Beginn der Betonierarbeiten Bodenplatte des Rontalzentrums oder nach Verkauf des Grundstücks nicht erfolgt ist.

#### 5.3 Kosten Querung

Die Kosten für Erstellung, Betrieb und Unterhalt der Querung gemäss Ziff. 4.4 gehen vollumfänglich zu Lasten der Gemeinde.

#### 5.4 Aufzugsanlagen Querung

Aufzugsanlagen im Zusammenhang mit der Querung gemäss Ziff. 4.4 sind bei der Schindler Aufzüge AG zu Marktpreisen zu beziehen.

## 5.5 Übertragung der Rechtspflichten

Schindler ist befugt, einen Dritten in die vorliegende Vereinbarung eintreten zu lassen und diesen mit Rechten und Pflichten auf den Dritten zu übertragen unter Entlassung von Schindler aus dieser Vereinbarung im Sinne eines Parteiwechsels.

## 5.6 Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen

Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieser Vereinbarung im Übrigen davon nicht berührt. Die Parteien werden in einem solchen Fall eine Vereinbarung treffen, welche die betreffende Bestimmung durch eine wirksame, wirtschaftlich möglichst gleichwertige Bestimmung ersetzt. Dies gilt auch, wenn die Vereinbarung eine Lücke enthält.

## 5.7 Vorbehalt der Schriftform

Änderungen und/oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.

## 5.8 Rechtsgültigkeit und Vertragsdauer

Diese Vereinbarung tritt nach der Unterzeichnung durch beide Parteien und nach Vorliegen des erforderlichen Gemeinderatsbeschlusses des Gemeinderats Dierikon in Kraft.

Diese Vereinbarung fällt, unter Vorbehalt einer Vertragsverlängerung, entschädigungslos dahin, wenn der Bebauungsplan Rontalzentrum und die Teilzonenplanänderung Neuhaus bis am 30.06.2020 nicht rechtskräftig sind. Bei einer allfälligen Vertragsverlängerung kann die Höhe des Infrastrukturbeitrags gemäss Ziff. 4.2. zwischen den Parteien neu verhandelt werden.

Sollte bis am 31.12.2030 die Realisierung der baulichen Nutzung des Rontalzentrums (Beginn Betonierarbeiten Bodenplatte) nicht erfolgt sein, so steht den Parteien das Recht zu, die Höhe des Infrastrukturbeitrags neu zu verhandeln.

Beide Termine werden um die Dauer allfälliger Rechtsmittelverfahren verlängert.

## 5.9 Anzahl Vereinbarungen

Diese Vereinbarung wird in 2 Originalfassungen, je eine für Schindler und die Gemeinde unterzeichnet.

## 5.10 Gerichtliche Streiterledigung

Für allfällige Streitigkeiten aus oder in Zusammenhang mit der vorliegenden Vereinbarung, welche zwischen den Parteien nicht auf dem Verhandlungsweg einvernehmlich geregelt werden können, gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern und des Verwaltungspflegegesetzes (VRG) des Kantons Luzern. Anwendung findet schweizerisches Recht.

Ebikon, den 8.8.2018

Dierikon, den 16. Aug. 2018

Schindler Aufzüge AG

Einwohnergemeinde Dierikon

  
Patrick Hess  
CEO

  
Herbert Stadelmann  
Leiter Gebäudemanagement

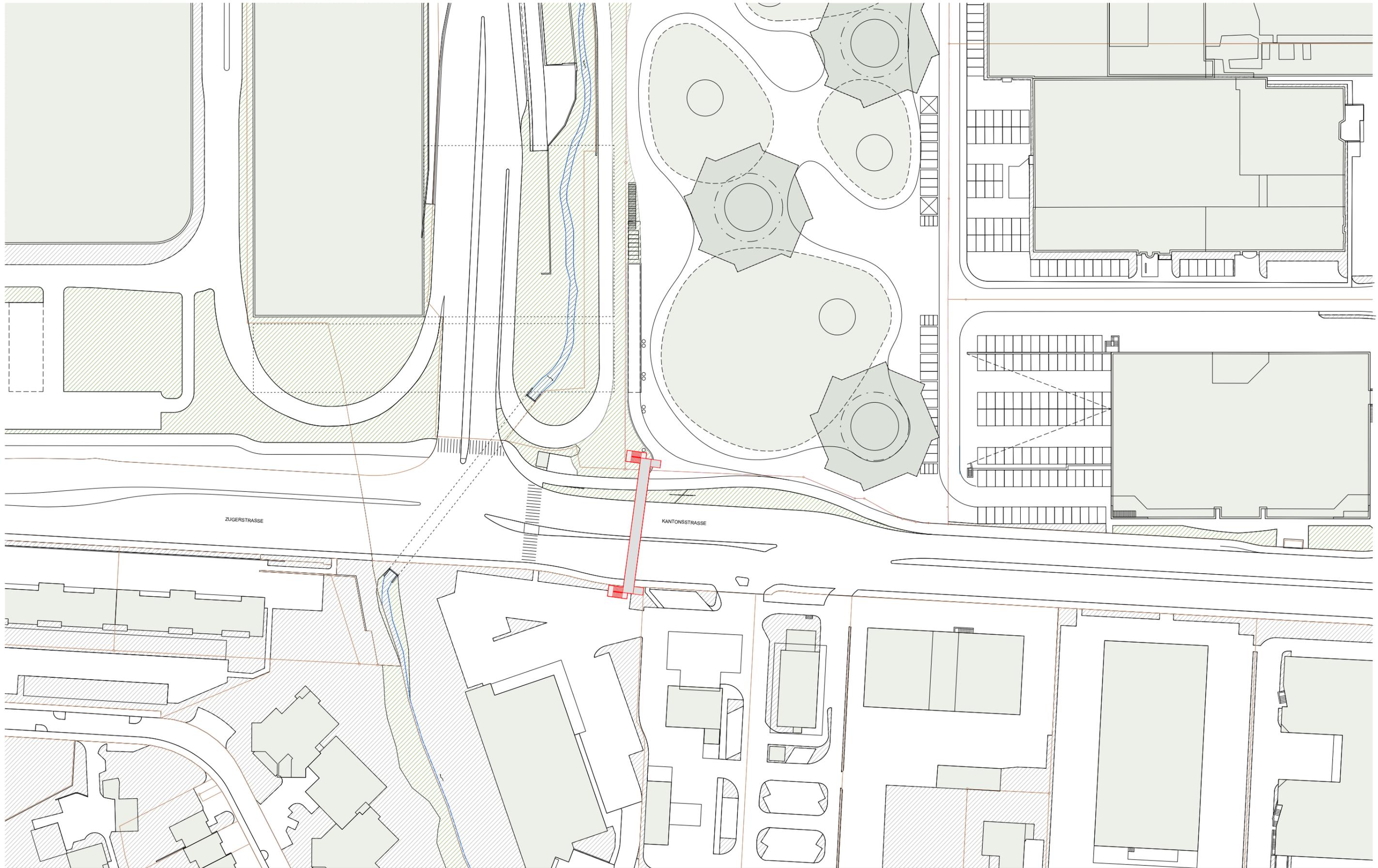
  
Max Hess  
Gemeindepräsident

  
Marcel Herrmann  
Gemeindeschreiber

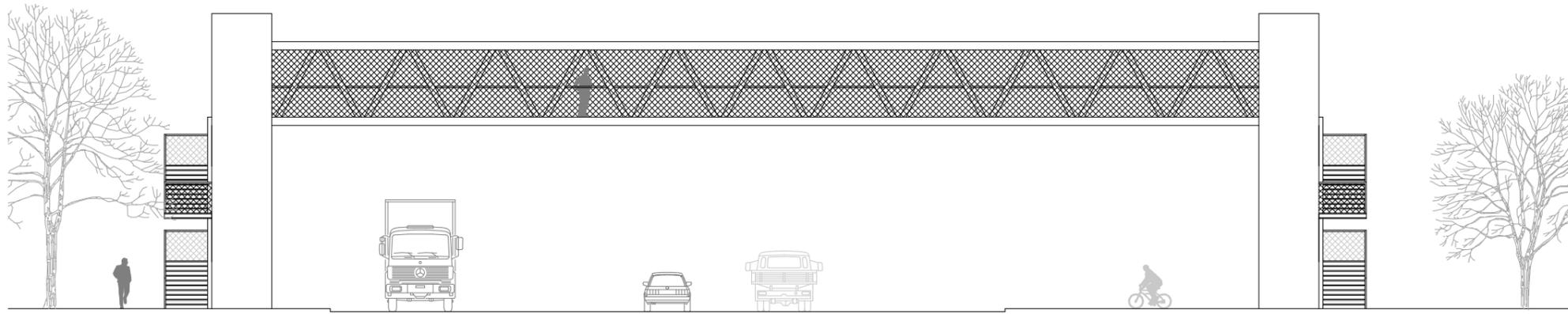
**Anhänge:**

- Anhang I:  
Planskizze Fussgänger-Überführung, Dierinvest AG, 24.05.2018
- Anhang II:  
Grobbaubeschrieb Fussgänger-Überführung, Dierinvest AG, 24.05.2018
- Anhang III:  
Kostenschätzung Fussgänger-Überführung, Dierinvest AG, 24.05.2018

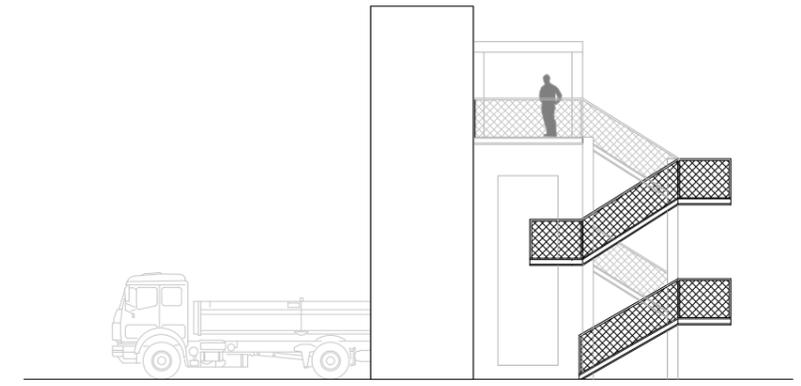
# Anhang I



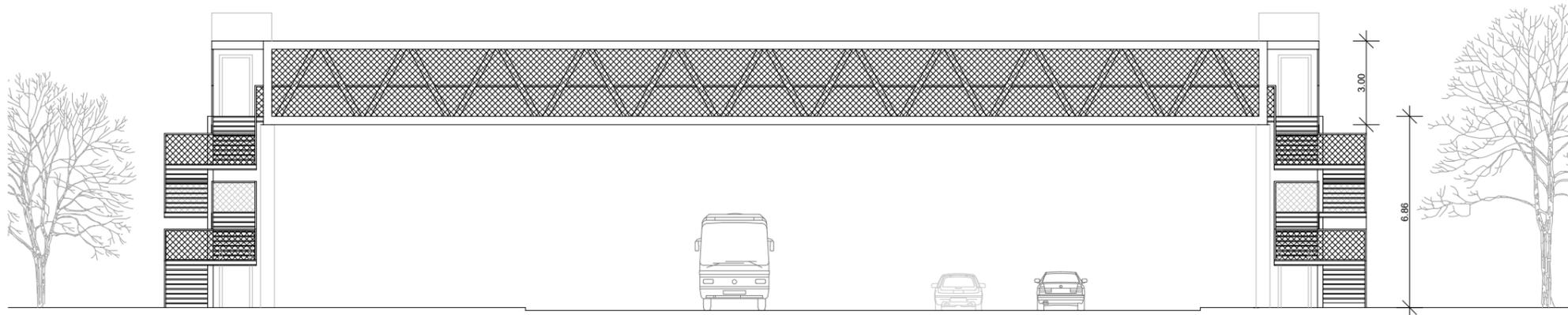
Bauprojekt: <b>Planskizze Fussgänger-Überführung Rontalzentrum          Industriestrasse 11, 6036 Dierikon</b>			Bauherrschaft: <b>Einwohnergemeinde Dierikon          6036 Dierikon</b>			Architekt: -		
Projektnummer: <b>5085</b>	Plannummer: <b>01</b>	Planstitel: <b>Situation</b>	Masstab: <b>1:1000</b>	Plangrösse: <b>A3</b>		Gezeichnet: <b>ERD</b>	Datum: <b>24.05.2018</b>	<b>DIERINVEST</b>



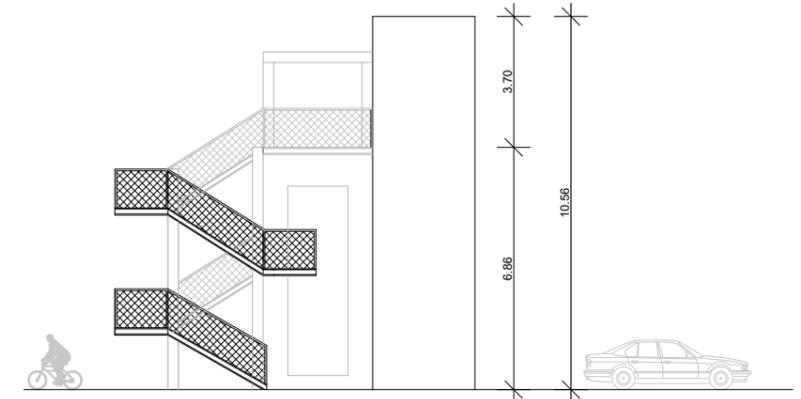
Ansicht West



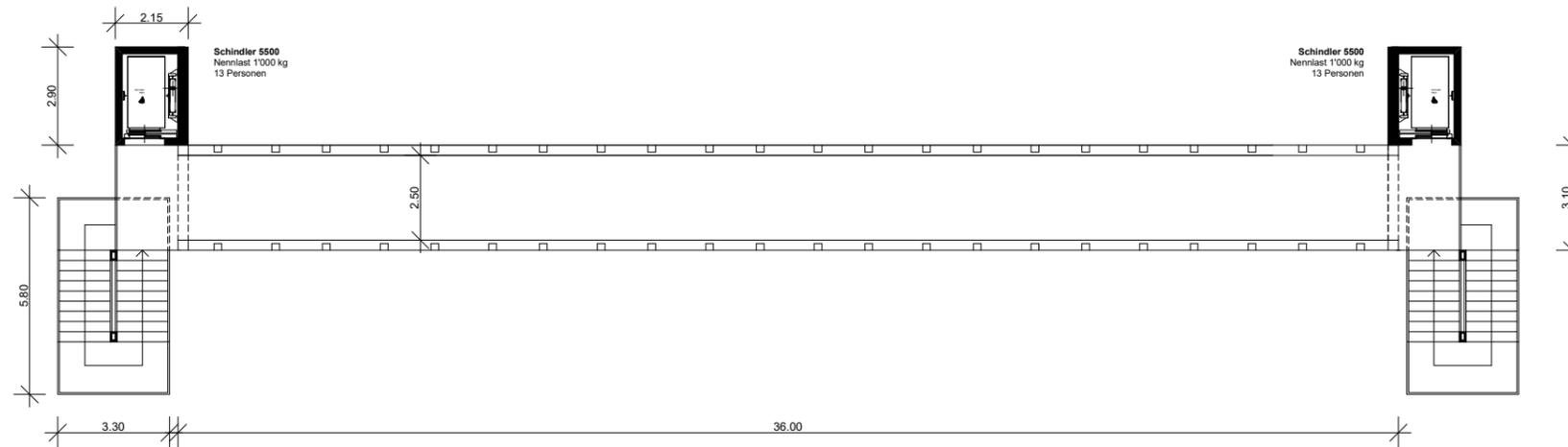
Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Grundriss

Bauprojekt: <b>Planskizze Fussgänger-Überführung Rontalzentrum          Industriestrasse 11, 6036 Dierikon</b>			Bauherrschaft: <b>Einwohnergemeinde Dierikon          6036 Dierikon</b>		Architekt: -			
Projektnummer: <b>5085</b>	Plannummer: <b>02</b>	Planntitel: <b>Grundriss/Ansichten</b>	Masstab: <b>1:200</b>	Plangröße: <b>A3</b>	Gezeichnet: <b>ERD</b>	Datum: <b>24.05.2018</b>	<b>DIERINVEST</b>	

# Anhang II

**Grob-Baubeschrieb Fussgänger-Überführung, Stand 24.05.2018**

Gedekte Passerelle mit seitlicher Absturzsicherung L x B = ca. 32.00 x 3.10 m, Gehwegbreite ca. 2.50 m:

**Baumeisterarbeiten:**

- Baustelleninstallation
- Aushubarbeiten für Liftunterfahrten und Einzelfundamente inkl. wiederauffüllen und verdichten
- 2 Liftschächte ca. 2.80 m x 2.05 m; H = ca. 10.50 m, Schachtgrube ca. 1.50 m
- Fundamente, Wände und Decken in Stahlbeton, Schalungstyp 2
- Passerellen- und Treppenbelag mit Betonüberzug oder Betonelementen
- Gerüstungen
- Erd- und Anpassungsarbeiten Umgebung

**Metallbauarbeiten:**

- Passerelle als einfacher, raumhoher Fachwerkbalken inkl. notwendiger Abstützungen / Stützen, sofern nicht in Ortbeton durch Baumeister  
(In Brückenlängsrichtung übernehmen die beiden seitlichen Diagonalfachwerkträger die Tragfunktion. Deren Ober- und Untergurte bilden zusammen mit den Querträgern in den Boden- und Deckflächen Vierendeelträger, die die Kräfte in Querrichtung über die verstärkten Endrahmen abtragen).
- Oberflächenschutz mit 200my Beschichtung in RAL Standardfarbe nach Wahl (Preisklasse 1)
- Seitliche Absturzsicherungen und Schutzmassnahmen mit einfachem Drahtgeflecht und der notwendigen Unterkonstruktion bis UK Überdachung
- Überdachung aus Trapezblechen
- Passerellenboden aus Verbundblechen für Aufnahme Passerellenbelag
  
- Treppenabgänge als Stahlkonstruktion mit offenen Profilen inkl. Stützen als einfache Treppenkonstruktion
- Treppentritte aus abgekanteten Tritten, eingeschweisst an Treppenwangen für bauseitigen Bodenbelag (analog Passerellenboden)
- Oberflächenschutz mit 200my Beschichtung in RAL Standardfarbe nach Wahl (Preisklasse 1).
- Beidseitiges Geländer mit einem Handlauf aus Rundrohr und einer Füllung aus einfachem Drahtgeflecht, H = 1.20 m
- Treppen nicht überdacht
- Anschluss an bauseitige Liftkonstruktion aus Beton

**Aufzugsanlagen:**

2 Stk. Schindler 5500 Personenaufzug oder gleichwertig

- Nennlast 1000 kg
- Anzahl Personen 13
- Nenngeschwindigkeit 1.0 m/s
- Anzahl Haltestellen: 2
- Kabinenzugangsseiten gleichseitig
- Ohne Maschinenraum
- Schachtabmessung: BS x TS 1.65 x 2.40 m
- Kabinenabmessungen: BK x TK x HK 1.10 x 2.00 x 2.20 m
- Türtyp Zweiteilige Teleskop-Schiebetüren, links öffnend
- Türabmessungen: BT x HT 0.90 x 2.10 m
- Kabinenausführung «Times Square», Edelstahl
- Kabinenboden Aluminium-Riffelblech
- Handlauf Edelstahl, gerade

Elektroanlagen Lift und Grundbeleuchtung (LED)

# Anhang III

## Kostenschätzung (+/-15%)

### Fussgänger-Überführung Kantonsstrasse

Nr.	Beschreibung	EH	Menge	Preis	Kosten
<b>BKP 1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>				<b>16'000.00</b>
<b>BKP 2</b>	<b>Gebäude</b>				<b>876'000.00</b>
	Aushubarbeiten und übriger Rohbau				3'000.00
	Baumeisterarbeiten <i>gem. Richtofferte Ineichen AG, Zug</i>				91'000.00
	Stahlbau				500'000.00
	Technik Gebäude				19'000.00
	Transportanlagen <i>gem. Offerte Schindler AG, Ebikon</i>				220'000.00
	Oberflächen				43'000.00
<b>BKP 4</b>	<b>Umgebung</b>				<b>34'000.00</b>
<b>BKP 5</b>	<b>Baunebenkosten</b>				<b>56'000.00</b>
<b>BKP 6</b>	<b>Honorare</b>				<b>69'000.00</b>
<b>BKP 1-6</b>	<b>Total exkl. Mwst.</b>	<b>m2</b>	<b>180.00</b>	<b>5'838.89</b>	<b>1'051'000.00</b>

Die Kalkulation des Stahlbaus basiert auf realisierten Vergleichsobjekten. Eine Richtofferte erfordert detaillierte statische Berechnungen und somit ein Vorprojekt.

Voraussetzung für die kostengünstige Realisierung der Fussgänger-Überquerung bildet eine schlanke und optimale Planung. Die Ausführungsplanung hat dabei durch die beauftragten Unternehmer zu erfolgen, was zu erheblichen Kosteneinsparungen führt. Eine überdimensionierte Planung durch Fachingenieure im Hinblick auf die Submission ist nicht zielführend.

<b>B</b>	<b>Vorbereitung</b>	<b>m2</b>	<b>180.00</b>	<b>216.67</b>	<b>39'000.00</b>
130	Gemeinsame Baustelleneinrichtungen	%	810'000.00	2.00%	16'200.00
211	Allgemeine Baustelleneinrichtung <b>gem. Offerte Ineichen</b>	gl	1.00	23'200.00	23'200.00
	Rundung				-400.00
<b>C</b>	<b>Konstruktion Gebäude</b>	<b>m2</b>	<b>180.00</b>	<b>3'172.22</b>	<b>571'000.00</b>
211	Aushubarbeiten für Liftunterfahrten und Einzelfundamente	m3	25.00	120.00	3'000.00
211	Ortbeton <b>gem. Offerte Ineichen</b>	gl	1.00	67'970.00	67'970.00
213	Passarelle gedeckt mit Absturzsicherung	gl	1.00	320'000.00	320'000.00
213	Treppenabgänge	St	2.00	90'000.00	180'000.00
	Rundung				30.00
<b>D</b>	<b>Technik Gebäude</b>	<b>m2</b>	<b>180.00</b>	<b>1'327.78</b>	<b>239'000.00</b>
232	Elektroanlagen (Beleuchtung und Lift)	m2	180.00	20.00	3'600.00
233	Beleuchtung	gl	1.00	15'000.00	15'000.00
261	Aufzüge 2 Haltestellen einseitig <b>gem. Offerte Schindler</b>	St	2.00	110'000.00	220'000.00
	Rundung				400.00
<b>F</b>	<b>Bedachung Gebäude</b>	<b>m2</b>	<b>180.00</b>	<b>238.89</b>	<b>43'000.00</b>
224	Bedachung Liftschächte	m2	12.50	85.00	1'062.50
224	Gehbelag Überführung	m2	103.50	180.00	18'630.00
224	Bedachung Dach Überführung	m2	103.50	120.00	12'420.00
224	Gehbelag Treppe	m2	48.00	180.00	8'640.00
224	Gehbelag Podeste	m2	15.00	180.00	2'700.00
	Rundung				-452.50
<b>I</b>	<b>Umgebung Gebäude</b>	<b>m2</b>	<b>180.00</b>	<b>188.89</b>	<b>34'000.00</b>
401	Erdarbeiten	m3	36.00	100.00	3'600.00
401	Abbrucharbeiten	m2	80.00	50.00	4'000.00
463	Anpassung Trottoir	gl	1.00	10'000.00	10'000.00
463	Trottoir neu	m2	80.00	200.00	16'000.00
	Rundung				400.00
<b>V</b>	<b>Planungskosten</b>	<b>m2</b>	<b>180.00</b>	<b>461.11</b>	<b>83'000.00</b>
620	Honorare Planer	%	926'000.00	2.50%	23'150.00
620	Honorare Werkplanung Unternehmer	%	926'000.00	5.00%	46'300.00
520	Nebenkosten zu Planung	%	926'000.00	1.50%	13'890.00
	Rundung				-340.00
<b>W</b>	<b>Nebenkosten zu Erstellung</b>	<b>m2</b>	<b>180.00</b>	<b>233.33</b>	<b>42'000.00</b>
510	Bewilligungen und Gebühren	%	926'000.00	3.50%	32'410.00
530	Versicherungen	%	926'000.00	0.50%	4'630.00
561	Bewachung	gl	1.00	5'000.00	5'000.00
	Rundung				-40.00