

Benützungsvereinbarung

Zwischen

der Einwohnergemeinde Kriens, Gemeindehaus, Schachenstrasse 13, Postfach, 6011 Kriens, vertreten laut ... durch ...

Gemeinde,

und

der Genossenschaft „Wohnen im Alter in Kriens“, in Kriens (CHE-287.890.780), c/o Bucher Treuhand AG, Oberhusweg 9, 6010 Kriens, vertreten laut Handelsregistereintragung durch die beiden kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Dr. Alexander Wili, Präsident des Vorstandes, in 6010 Kriens, Luzernerstrasse 51a, und Stefan Bucher, Mitglied des Vorstandes, in 6012 Obernau (Gemeinde Kriens), Sonnefeld 21,

Baurechtsnehmerin / Eigentümerin von Grundstück Nr. GB Kriens /
Genossenschaft,

wird die vorliegende Benützungsvereinbarung betr. Teile der von der Genossenschaft auf Grundstück Nr. GB Kriens, gemäss Baurechtsvertrag vom ...2013 zu erstellenden und zu betreibenden Bauten und baulichen Anlagen abgeschlossen:

1. Ingress

Gemäss Baurechtsvertrag vom ...2013 hat sich die Genossenschaft u.a. verpflichtet, auf ihrem (Baurechts-)Grundstück Nr. ..., GB Kriens, die gemäss Bebauungsplan „Teiggi / Gemeindehaus / LUPK-Areal Kriens“ vom 4.11.2010 / 25.2.2011 definierten Baubereiche B1 und B2 plankonform zu überbauen und die entsprechenden Bauten und baulichen Anlagen zu betreiben und zu unterhalten. Dies mit der Massgabe, dass Anpassungen und Optimierungen des Bauprojekts im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zulässig sind.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien auf den Zeitpunkt der Fertigstellung und Bezugsbereitschaft der von der Genossenschaft auf dem Grundstück Nr. ..., GB Kriens, zu erstellenden Bauten und baulichen Anlagen was folgt:

2. Pflegewohngruppen

2.1 Die Genossenschaft wird die folgenden Bereiche in den von ihr auf Grundstück Nr. ... zu erstellenden Bauten und baulichen Anlagen zur Benützung und Verwendung als/für Pflegewohngruppen ausbauen (kompletter Innenausbau):

...

Ergänzend dazu wird auf die folgenden Situationspläne verwiesen, die integrierende Bestandteile der vorliegenden Vereinbarung sind und datiert und von den Parteien unterzeichnet werden:

...

Auf diesen Situationsplänen sind die für die Pflegewohngruppen vorgesehenen Bereiche mit ... Farbe gekennzeichnet und mit ... beschriftet.

2.2 Die Gemeinde verpflichtet sich, eine Fläche (*Brutto- oder Nettowohnfläche; jedenfalls: genauere Umschreibung der Fläche*) im Halte von mindestens ...m² des für Pflegewohngruppen ausgebauten Bereichs (s. Ziff. 2.1) für eine erstmalige Dauer von 10 (zehn) Jahren, beginnend ab dem Zeitpunkt des Bezugs dieser Fläche zu marktüblichen Konditionen zu mieten.

Die Genossenschaft verpflichtet sich, den entsprechenden Mietvertrag mit der Gemeinde abzuschliessen. In diesem Mietvertrag ist zu Gunsten der Gemeinde insbesondere das Recht (Option) zu begründen, diesen Mietvertrag mittels einseitiger Erklärung, die der Genossenschaft mit eingeschriebener Post (Datum des Poststempels) spätestens zwölf Monate vor Ablauf der festen Mietdauer zuzustellen ist, zweimal um jeweils weitere 10 (zehn) Jahre zu verlängern (Option auf erstmalige Verlängerung des Mietvertrages um

weitere 10 Jahre und – nach Ablauf dieser weiteren 10 Jahre – Option auf erneute Verlängerung des Mietvertrages um zusätzliche 10 Jahre).

3. Kinderhort (ev. Kindergarten)

- 3.1 Die Genossenschaft ist bereit, die folgenden Bereiche in den von ihr auf Grundstück Nr. ... zu erstellenden Bauten und baulichen Anlagen zur Benützung und Verwendung als/für (einen) Kinderhort oder – gegebenenfalls – (einen) Kindergarten auszubauen (kompletter Innenausbau) und zu vermieten:

...

Ergänzend dazu wird auf die folgenden Situationspläne verwiesen, die integrierende Bestandteile der vorliegenden Vereinbarung sind und datiert und von den Parteien unterzeichnet werden:

...

Auf diesen Situationsplänen sind die für den Kinderhort (ev. Kindergarten) vorgesehenen Bereiche mit ... Farbe gekennzeichnet und mit ... beschriftet.

- 3.2 Dementsprechend (s. Ziff. 3.1) begründet die Genossenschaft hiermit zu Gunsten der Gemeinde ein Vormietrecht für eine Fläche (*Brutto- oder Nettofläche; jedenfalls: genauere Umschreibung der Fläche*) im Halte von mindestens ... m² des als Kinderhort (ev. Kindergarten) vorgesehenen Bereichs (s. Ziff. 3.1). Für den entsprechenden Mietvertrag gelten marktübliche Konditionen; er kann entweder für eine feste Mietdauer (befristeter Mietvertrag) oder für unbestimmte Zeit (unbefristete Mietdauer mit gegenseitiger Kündigungsmöglichkeit unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine) abgeschlossen werden.

Wenn die Unterlagen für einen Mietvertrag bereitliegen, hat sich die Gemeinde innert 6 Monaten zu entscheiden, ob sie ihr Mietvorrecht ausüben oder darauf verzichten will. Im Verzichtsfall ist die „Genossenschaft für Wohnen im Alter in Kriens“ frei, über die entsprechenden Räumlichkeiten zu verfügen und die Planung abzuändern.

Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, dieses Vormietrecht auszuüben.

4. Spitex

- 4.1 Die Genossenschaft ist bereit, die folgenden Bereiche im Erdgeschoss in den von ihr auf Grundstück Nr. ... zu erstellenden Bauten und baulichen Anlagen zur Benützung und Verwendung als Spitexadministration und -stützpunkt zu vermieten:

...

Ergänzend dazu wird auf die folgenden Situationspläne verwiesen, die integrierende Bestandteile der vorliegenden Vereinbarung sind und datiert und von den Parteien unterzeichnet werden:

...

Auf diesen Situationsplänen sind die für die Spitex vorgesehenen Bereiche mit ... Farbe gekennzeichnet und mit ... beschriftet.

- 4.2 Dementsprechend (s. Ziff. 4.1) begründet die Genossenschaft hiermit zu Gunsten der Spitex Kriens ein Vormietrecht für eine Fläche (*Brutto- oder Nettofläche; jedenfalls: genauere Umschreibung der Fläche*) im Halte von mindestens ... m² des als Spitexadministration und -stützpunkt vorgesehenen Bereichs (s. Ziff. 4.1). Für den entsprechenden Mietvertrag gelten marktübliche Konditionen; er kann entweder für eine feste Mietdauer (befristeter Mietvertrag) oder für unbestimmte Zeit (unbefristete Mietdauer mit gegenseitiger Kündigungsmöglichkeit unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine) abgeschlossen werden.

Wenn die Unterlagen für einen Mietvertrag bereitliegen, hat sich die Gemeinde innert 6 Monaten zu entscheiden, ob sie ihr Mietvorrecht ausüben oder darauf verzichten will. Im Verzichtsfall ist die „Genossenschaft für Wohnen im Alter in Kriens“ frei, über die entsprechenden Räumlichkeiten zu verfügen und die Planung abzuändern.

Die Spitex Kriens ist nicht verpflichtet, dieses Vormietrecht auszuüben.

5. Wohnungen mit betreutem Wohnen

- 5.1 Die Genossenschaft wird die folgenden Bereiche in den von ihr auf Grundstück Nr. ... zu erstellenden Bauten und baulichen Anlagen zur Benützung und Verwendung als/für Wohnungen mit betreutem Wohnen ausbauen (kompletter Innenausbau ohne Möblierung):

...

Ergänzend dazu wird auf die folgenden Situationspläne verwiesen, die integrierende Bestandteile der vorliegenden Vereinbarung sind und datiert und von den Parteien unterzeichnet werden:

...

Auf diesen Situationsplänen sind die für die Wohnungen mit betreutem Wohnen vorgesehenen Bereiche mit ... Farbe gekennzeichnet und mit ... beschriftet.

- 5.2 Die Genossenschaft verpflichtet sich, bei der Vermietung der Wohnungen mit betreutem Wohnen die entsprechenden Vermietungsanträge der Gemeinde zu beachten und zu berücksichtigen. Dabei gilt einerseits, dass die Parteien, d.h. die Genossenschaft und das Sozialdepartement Kriens (für die Gemeinde) die Vermietungsanträge in enger Zusammenarbeit zu behandeln und zu verabschieden haben. Dabei gilt andererseits, dass die Vermietungsanträge der Gemeinde gleich zu behandeln sind, wie Mietbegehren von Mieterinnen und Mietern, die bei Einreichen ihres Mietbegehrens in einer der Wohnungen wohnen, die von den in der Genossenschaft vereinigten Baugenossenschaften in Kriens vermietet werden.

6. Parkhaus

- 6.1 Zu den Bauten und baulichen Anlagen, welche die Genossenschaft auf Grundstück Nr. ... erstellt, gehört u.a. eine unterirdische Autoeinstellhalle (Parkhaus). Während der eine Teil dieses Parkhauses für die Benützer und Bewohner der von der Genossenschaft auf Grundstück Nr. ... erstellten Bauten und baulichen Anlagen bestimmt ist, wird der andere Teil dieses Parkhauses als öffentliches Parkhaus verwendet.

Ergänzend dazu wird auf die folgenden Situationspläne verwiesen, die integrierende Bestandteile der vorliegenden Vereinbarung sind und datiert und von den Parteien unterzeichnet werden:

...

Auf diesen Situationsplänen ist der öffentliche Teil des Parkhauses mit ... Farbe gekennzeichnet und wie folgt ... beschriftet.

- 6.2 Die Erstellung des ganzen Parkhauses ist Sache und Verantwortung der Genossenschaft; zu ihren Lasten gehen – unter dem Vorbehalt der Regelung gemäss Ziff. 6.3 lit. a. – insbesondere auch sämtliche Projektierungs- und Erstellungskosten. Der Genossenschaft obliegt überdies der bauliche Unterhalt des ganzen Parkhauses (inkl. Zu- und Wegfahrt sowie interne Erschliessungsstrassen und -wege).
- 6.3 Die Bewirtschaftung und Verwaltung des öffentlichen Teils des Parkhauses ist ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme des ganzen Parkhauses Sache und Verantwortung der Gemeinde.

In diesem Zusammenhang gilt ergänzend was folgt:

- a. Die Projektierung und Erstellung der für die Bewirtschaftung und Verwaltung des öffentlichen Teils des Parkhauses notwendigen Anlagen, Einrichtungen, Markierungen, Verkehrsleitsysteme, Sicherheitsanlagen, etc., gehen zu Lasten der Gemeinde; ihr obliegt auch der betriebliche Unterhalt des öffentlichen Teils des Parkhauses und sowohl der bauliche als auch der betriebliche Unterhalt der Anlagen, Einrichtungen, etc., für die Bewirtschaftung und die Verwaltung des öffentlichen Teils des Parkhauses.
- b. Die Einnahmen aus der Bewirtschaftung und Verwaltung des öffentlichen Teils des Parkhauses gehören ausschliesslich der Gemeinde.

6.4 In Bezug auf den öffentlichen Teil des Parkhauses schliessen die Parteien ausserhalb dieser Benützungsvereinbarung einen separaten Mietvertrag miteinander ab. Dabei gilt, dass mit Rücksicht auf die Aufwendungen der Gemeinde (s. Ziff. 6.3 lit. a.) ein Mietzins von Fr. 1'000.00 pro Jahr.

7. Umgebung/Abfallsammelstelle

Die Gestaltung und Realisierung der Umgebung (inkl. Park nördlich des Gemeindehauses), Strassen und Wege erfolgt durch die Genossenschaft auf deren Kosten. Der Unterhalt (inkl. Erneuerungen, Pflege, etc.) gehen zu Lasten der Gemeinde.

Die Abfallsammelstelle wird von der Gemeinde auf ihre Kosten in Form einer Unterfluranlage geplant, erstellt und betrieben. Dies mit der Massgabe, dass der Standort für die Abfallsammelstelle von den Parteien gemeinsam festgelegt wird und die Genossenschaft auf ihre Kosten für den zwecks Erstellung der Abfallsammelstelle nötigen Aushub besorgt und verantwortlich ist.

8. Schlussbestimmungen

8.1 Baurechtsvertrag vom ...2013

Ergänzend zu den Regelungen in dieser Vereinbarung und auch dann, wenn die vorliegende Vereinbarung keine entsprechende Regelung enthält, gelangen die von den Parteien im Baurechtsvertrag vom ...2013 abgemachten Bestimmungen analog / sinngemäss zur Anwendung.

8.2 Einigungsregel

Für den Fall, dass für den Abschluss eines gemäss dieser Vereinbarung vorgesehenen Mietvertrages und/oder sonst im Zusammenhang mit der Anwendung bzw. dem Vollzug dieser Vereinbarung in direkten Verhandlungen zwischen den Parteien kein Konsens zustande kommt, bestimmen die

Parteien gemeinsam einen ebenso sachverständigen wie unabhängigen Experten, der ihre unterschiedlichen Standpunkte nach bestem Wissen und Gewissen zu einem Konsens zusammenführt. Der entsprechende vom Experten herbeigeführte Konsens ist für die Parteien verbindlich.

Sollten sich die Parteien zum gegebenen Zeitpunkt nicht auf einen gemeinsamen Experten verständigen können, gelten sinngemäss die Regelungen betr. Bemessung der Heimfallentschädigung durch eine gemeinsame Schätzungskommission gemäss Baurechtsvertrag vom ...2013 (Ziff. III. 7.).

8.3 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung nichtig oder unwirksam sein oder werden, so wird der übrige Teil der vorliegenden Vereinbarung davon nicht berührt. Im Falle der Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einer Bestimmung ist diese durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt und wirksam ist. In gleicher Weise ist zu verfahren, wenn eine Lücke in dieser Vereinbarung offenbar wird.

8.4 Gerichtsstand

Ausschliesslicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung ist Kriens.

8.5 Geltungsdauer / Kündigung

- a. Die vorliegende Vereinbarung wird für eine feste Dauer von 10 Jahren, beginnend mit der Inbetriebnahme der entsprechenden Räumlichkeiten abgeschlossen.
- b. Nach Ablauf ihrer Geltungsdauer (s. Ziff. 7.5 lit. a.) kann die vorliegende Vereinbarung von jeder Partei unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten mittels eingeschriebenen Briefes auf den 30. Juni jeden Jahres, erstmals auf den 30. Juni ... gekündigt werden.

8.6 Ausfertigung

Die vorliegende Vereinbarung wird 2-fach, d.h. in je einem Exemplar zuhanden der Parteien ausgefertigt.

Kriens, _____
(Datum)

Die Parteien:

Für die Einwohnergemeinde Kriens:

...

...

Für die Genossenschaft:

***„Wohnen im Alter
in Kriens“:***

Dr. Alexander Wili

Stefan Bucher