

Infrastrukturvertrag gemäss § 38a Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern (SRL 735)

betreffend

Umzonung OBRIST interior AG (Parzelle Nr. 707) im Rahmen einer Teilzonenplanrevision von einer Arbeitszone III in eine Arbeits- und Wohnzone

zwischen

Slamanig Planung und Design AG, vertreten durch Stefan Slamanig, Verwaltungsrat, als Gesuchsteller und Grundeigentümer der Parzellen Nr. 707, Grundbuch Inwil

und

Einwohnergemeinde Inwil, vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch den Gemeindepräsidenten, Dominik Ulrich und Gemeindegeschreiber Daniel Hermann

I Vorbemerkungen

Die Grundeigentümerin beabsichtigt das bestehende Arbeitsgebäude auf der Parzelle Nr. 707 zu erweitern. Das Richtprojekt CREO sieht für das Grundstück Nr. 707 zwei neue Hauptbauten im Rahmen von zwei Bauetappen vor. Die erste Etappe erfolgt direkt an die Industriestrasse. Die zweite Etappe ist die Bebauung der westlichen Fläche des Grundstücks Nr. 707. Das Richtprojekt CREO vom 7. Dezember 2023 wird als verbindlich erklärt.

Eine Vorabklärung bei der Redinvest Immobilien AG hat ergeben, dass durch die planungsrechtliche Umzonung von einer Arbeitszone III in eine Arbeits- und Wohnzone, durch die Reduktion der generellen Überbauungsziffer zu Gunsten eines erhöhten Wohnanteils, mit keinem Mehrwert zu rechnen ist. Ein öffentliches Interesse an einer Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht durch eine Abschöpfung einer Mehrwertabgabe ist daher hinfällig. Da sich das geplante Projekt nur über eine einzige Parzelle erstreckt, nur eine Eigentümerin involviert ist und bereits ein detailliertes Richtprojekt vorhanden ist, wird eine Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht als unverhältnismässige Auflage beurteilt.

Trotzdem sollen die planungsrechtlichen und städtebaulichen Qualitätsmerkmale, welche normalerweise in den Sonderbauvorschriften geregelt werden, mit diesem Infrastrukturvertrag rechtlich gesichert werden. Die Gesuchstellerin nimmt zur Kenntnis, dass der Infrastrukturvertrag im Grundbuchamt als Baubeschränkung vorgemerkt wird.

II Vertragsbestimmungen

Richtprojekt Umzonung

Das durch die Gesuchstellerin erarbeitete Richtprojekt CREO, Stand 07.12.2023, resp. Kant. Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren, wird im Grundsatz als verbindlich erklärt. Das Bauprojekt hat sich in den wesentlichen gestalterischen Elementen an den der Bevölkerung im Rahmen der Teilzonenplanrevision präsentierten Visualisierungen zu orientieren. Ebenfalls ist die im Richtprojekt aufgezeigte Nutzung im Grundsatz umzusetzen. Kleinere Abweichungen und Optimierungen sind möglich.

Architektonischer Ausdruck Gebäude

Die Erscheinung der Hochbauten muss gemäss Richtprojekt umgesetzt werden. Technische An- und Aufbauten müssen in der Dachfläche und in der Fassade integriert werden.

Energievorgaben

Im Zusammenhang mit der Bestimmung der Energieerzeugung soll eine Integration des Bestandes geprüft werden, eine erneuerbare Energieerzeugung auf dem gesamten Areal ist anzustreben. Sämtliche Gebäude (Etappe 1 und Etappe 2) werden gemäss Visualisierung Richtprojekt, mit einer PV-Anlage bestückt. Die PV-Anlage wird jeweils im Rahmen der jeweiligen Etappe realisiert und in Betrieb genommen.

Um die produzierte Energie einzuspeisen und die Stromversorgung im Industriegebiet Inwil Dorf sicherzustellen, wird eine zusätzliche Trafostation benötigt. Dafür soll im Projektperimeter ein geeigneter Standort zur Verfügung gestellt werden. Der Standort ist mit der CKW AG als Netzbetreiberin (Gebietsmanager Netzgebiet / adrian.marbacher@ckw.ch) abzusprechen.

Parkierung/Erschliessung

Die Erschliessung des Areals erfolgt via Industriestrasse – Buchrainstrasse. Eine Zufahrt via Dorfzentrum (Hauptstrasse – Areal Ziegele Ineichen AG) ist nicht vorgesehen und nicht gewünscht. Die Gesuchstellerin verpflichtet sich, ihre Angestellten sowie Drittparteien (wie beispielsweise Lieferanten, Mietparteien, Kunden etc.) auf die Zufahrtssituation aufmerksam zu machen.

Die Mehrheit der benötigten Parkfelder muss in einer Tiefgarage zur Verfügung gestellt werden. Eine mehrheitlich oberirdische Parkierung, beispielsweise mit einem Parkhaus, ist nicht vorgesehen.

Die Reduktion der Parkfelder gemäss Planungsbericht und dadurch die Minimierung des Verkehrs wird begrüsst und muss umgesetzt werden. Die Erstellung der hohen Anzahl Veloparkplätze gemäss Planungsbericht wird gefordert. Die Förderung weiterer alternativen Verkehrsformen wie Sharing-Systeme und des öffentlichen Verkehrs sollen geprüft und umgesetzt werden.

Umgebung

Die Grundeigentümerin nimmt zur Kenntnis, dass durch den erhöhten Wohnanteil auch die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung steigen. Die im Richtprojekt aufgezeigten Aufenthaltsbereiche, Grünflächen und Bäume werden als Minimalstandard definiert.

Im Sinne einer erhöhten Wohnhygiene, zur Regulierung der Temperaturen und Retentionsmöglichkeiten (Schwammstadtprinzip) sind weitere Grünflächen zu prüfen. Die geprüften

Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und entweder umzusetzen oder die Nichtumsetzung zu begründen.

Im Sinne einer künftigen Siedlungsentwicklung und Schliessung der Baulücken ist eine mögliche Fusswegerschliessung «West» zur Parzelle Nr. 62 aufzuzeigen resp. in die Umgebungsplanung einzubeziehen. Die Sicherstellung muss nicht zwingend mit einem separaten Trottoir umgesetzt werden. Die Sicherheit für sämtliche Verkehrsteilnehmer ist mit geeigneten baulichen Massnahmen sicherzustellen.

Nachweis Etappierung und Rückbau «Provisorium»

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die vorgesehene Etappierung aufzuzeigen. Die Gesuchstellerin nimmt zur Kenntnis, dass sämtliche städtebaulichen und qualitativen Massnahmen (Umgebung/Durchwegung etc.) im Rahmen der ersten Etappe realisiert werden müssen und nicht bis zur Realisierung der zweiten Etappe aufgeschoben werden können.

Die Gesuchstellerin bestätigt, dass das Lagervolumen des Provisoriums im Neubau (1. Etappe) nach aktuellen Berechnungen enthalten ist. Eine Verlängerung der befristeten Baubewilligung ist möglich, wenn die betrieblichen Umstände dies erforderlich machen. Die Nutzung muss dabei in Verbindung mit Nutzern oder Mietern des Neubaus oder des Bestandes auf Parzelle Nr. 920 stehen.

Kosten

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich sämtliche direkten Kosten im Zusammenhang mit dem Teilzonenplanverfahren zu tragen.

Die Grundeigentümerin nimmt zur Kenntnis, dass für die Erschliessung des Areals (Siedlungsentwässerung / Wasser / Strassen / Energie etc.) keine Kostenbeteiligung der Gemeinde erfolgt. Dies gilt auch explizit für allfällige Anpassungen der Industriestrasse. Die Kosten sind vollumfänglich durch die Grundeigentümer zu tragen.

Allgemeines

Die Grundeigentümerin nimmt zur Kenntnis, dass dieser Vertrag Bestandteil der Teilzonenplanrevision bildet und somit öffentlich zugänglich wird.

Dieser Vertrag ist auf allfällige Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung zu übertragen. Zusätzlich wird der Vertrag im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Baubeschränkung vorgemerkt.

6034 Inwil, September 2024

Einwohnergemeinde Inwil

Der Gemeinderat:



Dominik Ulrich
Gemeindepräsident



Daniel Hermann
Gemeindeschreiber

Slamanig Planung und Design AG Verwaltungsrat



Stefan Slamanig
Verwaltungsrat