

Vereinbarung über die finanziellen Eckpunkte

zwischen

1. der **Gemeinde Buchrain**, Postfach 261, 6033 Buchrain

- **Gemeinde** -

und

2. der **Eberli AG**, CHE-109.533.562, mit Sitz in Sarnen, Kägiswilerstrasse 15,
6060 Sarnen

- **Eberli** -

sowie

der Investorin und Grundeigentümerin

3. **Aitos AG**, CHE-115.388.707, mit Sitz in Cham, Lorzenparkstrasse 22,
6330 Cham

- **Investorin** -

betreffend

Generationenprojekt Buchrain Dorf

1. Vorbemerkungen

Mit dem städtebaulichen Vertrag vom 30. November 2023 haben die Parteien die Zusammenarbeit ab Genehmigung des Projektierungskredits durch die Stimmbevölkerung bis und mit Realisierung des Bauvorhabens geregelt. Die Gemeinde hat nun das Vorprojekt auf ihren Flächen abgeschlossen und erarbeitet aktuell die Abstimmungsbotschaft, damit die Stimmbevölkerung am 30. November 2025 über die weiteren Schritte (Baukredit, Landgeschäfte, Bebauungsplan) befinden kann.

Mit der vorliegenden Vereinbarung, welche auf dem städtebaulichen Vertrag basiert, werden die verhandelten finanziellen Eckpunkte gesichert. Die weiteren Regelungen des städtebaulichen Vertrags bleiben mit dieser Vereinbarung unberührt.

Ziel der vorliegenden Vereinbarung ist, die Einigung schriftlich festzuhalten und die gemeinsame Basis zu sichern, um die Abstimmungsbotschaft zu erarbeiten und die entsprechend notwendigen notariellen Verträge ausarbeiten zu können.

Soweit von Parteien die Rede ist, sind damit die Gemeinde einerseits sowie Eberli und die Investorin anderseits gemeint. Die Regelung der Rechte und Pflichten zwischen Eberli und der Investorin sowie eine allfällige Weiterüberbindung von Rechten und Pflichten auf die Investorin oder entsprechende Rechtsnachfolger ist Sache von Eberli sowie der Investorin.

2. Vertragsgegenstand

Diese Vereinbarung hält die Ergebnisse der Verhandlungen über den Wertausgleich der Grundstücksgeschäften sowie der Investitionsbeiträge im Rahmen des Generationenprojekts Buchrain fest.

3. Grundlagen

Grundlage für die vorliegende Vereinbarung bilden folgende Dokumente:

- Bewertung Fahrländer Partner AG, Projekt-Nummer: 23866.2 «Übersicht Immobilienbewertung Generationenprojekt Buchrain», datiert vom 24. Juni 2025, inklusive der entsprechenden Detailberichte.
- Bewertung Wüest Partner AG, Projekt-Nummer: 116813.2501, «Übersicht Immobilienbewertung Generationenprojekt Buchrain», datiert vom 24. Juni 2025, inklusive der entsprechenden Detailberichte.
- Bericht Kostenschätzung Perita AG «Generationenprojekt Buchrain Dorf, Etappe 1, Dienstleistungszentrum», datiert vom 13. Juni 2025.
- Excel-Liste «Generationenprojekt Buchrain, Abgeltungen / Kostenteiler Teilprojekte» datiert und per E-Mail der Verhandlungsdelegation am 4. Juli 2025 zugestellt.
- Mutationsvorschlag, 1:500, durch Nachführungsgeometer Martin Würsch, Hans Ammann AG, datiert vom 4. Juli 2025.
- Bebauungsplan Generationenprojekt Buchrain, Stand Öffentliche Auflage, Plan datiert am 27. März 2025 und Sonderbauvorschriften datiert am 28. März 2025.

4. Verhandlungsergebnisse

4.1 Wertausgleich

Für die Umsetzung des Generationenprojekts ist eine Neuparzellierung nötig. Dabei wird das Baufeld «Wohnen Nord» künftig im Eigentum der Investorin sein, während die Baufelder «Öffentliche Flächen/Freiflächen» vollständig im Eigentum der Gemeinde sein werden. Die entsprechenden Flächen werden, gestützt auf vorliegendem Mutationsvorschlag, im Rahmen eines Landabtauschs mit Ausgleich von Mehr- und Minderwerten («Wertausgleich») abgetreten. Die Wertausgleiche wurden durch zwei unabhängige Immobilienbewertungen ermittelt, welche zu folgenden Resultaten führten:

- Wüest Partner AG:
Ausgleichszahlung z.L. Eberli-Aitos // z.G. Gemeinde von 4'356'252 Franken.
- Fahrländer Partner AG:
Ausgleichszahlung z.L. Eberli-Aitos // z.G. Gemeinde von 5'967'453 Franken.
- Mittelwert der Bewertungen
Ausgleichszahlung z.L. Eberli-Aitos // z.G. Gemeinde von 5'161'852 Franken.

Die Parteien bestätigen, dass die gemäss städtebaulichem Vertrag Art. 10.4.3 vorgesehene Besprechung und Überarbeitung mit und zwischen den Bewertungsfirmen stattgefunden hat.

Entscheid:

1. **Der Wertausgleich zu Lasten von Eberli-Aitos wird auf 5'160'000.- Franken festgesetzt.**

4.2 Infrastrukturkostenbeitrag

Für Infrastrukturen, welche durch eine Partei erstellt werden, diese jedoch gemeinsamen Interessen dienen, sind die Kosten gegenseitig abzugelten. Dies betrifft folgende Teilprojekte:

- Entsorgungsstelle
- Umsetzung Mobilitätskonzept (Mobilitätshub + Parkplätze Spezialvelo Tiefgarage)
- Paketboxanlage
- Parkleitsystem und Sprinkleranlage Tiefgarage
- Übergeordneter Werkleitungsbau + Versickerungsanlagen
- Pflicht-Schutzplatzbau
- Parkplätze Tiefgarage Teil Adler

Die Kosten dieser Teilprojekte sind in der Kostenschätzung von Perita, datiert vom 13. Juni 2025 transparent ausgewiesen. Aufgrund dieser Schätzung wurden die Kostenteiler mit der entsprechenden Excel-Liste hergeleitet.

Das heutige Grundstück Nr. 31 (Unterdorfstrasse 4) tangiert die Baufelder aller Parteien. Es wird festgehalten, dass die Gemeinde bereit ist, den Rückbau in Federführung sowie auf eigene Kosten zu übernehmen.

Die Umgebungsflächen auf Grundstück Nr. 386 (halbprivater Wohnhof der Eigentumswohnungen) bleiben im Eigentum der Gemeinde Buchrain, dienen jedoch den jeweiligen Eigentümerschaften der Grundstücke Nrn. 385 und 387. Mittels Dienstbarkeiten werden Mitbenützungsrechte an Aussenflächen eingeräumt werden. Es wird vereinbart, dass die Gemeinde explizit auf einen Investitionsbeitrag für die Baukosten verzichtet.

Das heutige Gemeindehaus liegt auf dem künftigen Baufeld «Wohnen Nord». Der Rückbau erfolgt auf Kosten und Rechnung der Investorin. Allfällige Kosten für eine Altlastensanierung (Schadstoffe im Boden oder gebäudebezogene Schadstoffe) inklusive Entsorgung übernimmt die Investorin bis zu einem Betrag von 50'000.- Franken inklusive MWST. Kosten, die darüber hinausgehen, trägt die Gemeinde.

Entscheid:

2. **Die Parteien vereinbaren die Investitionsbeiträge basierend auf einer Kostenschätzung, verhandelten Kostenteilern sowie Verhandlung. Die Beiträge werden pauschal geleistet. Es erfolgt weder ein Controlling noch eine nachträgliche Anpassung an die effektiven Baukosten.**
3. **Der Investitionsbeitrag von Eberli, resp. der Investorin an die gemeinsamen Infrastrukturen wird auf 1'087'700.- Franken festgesetzt.**
4. **Der Investitionsbeitrag der Gemeinde an die Parkplätze in der Tiefgarage – Teil Adler – wird auf 600'000.- Franken festgesetzt.**

4.3 Beitrag Strassenprojekt

In Art. 10.5.1 des städtebaulichen Vertrags wurden die Investitionsbeiträge für die notwendigen Strassenanpassungen (Strassenprojekt Hauptstrasse sowie Unterdorfstrasse) bereits wie folgt geregelt: «Die Investorin leistet dazu einen einmaligen Investitionsbeitrag von Fr. 250'000.-. Ausgenommen davon sind wesentliche Projektänderungen mit Auswirkungen und Kostenfolgen auf die Basiserschliessung.»

Die Gemeinde macht keine wesentlichen Projektänderungen mit Auswirkungen und Kostenfolgen auf die Basiserschliessung geltend.

Entscheid:

5. **Der Investitionsbeitrag von Eberli, resp. der Investorin an das Strassenprojekt wird auf 250'000.- Franken festgesetzt.**

4.4 Konzession Boulevardflächen

Auf der Grundlage von Art. 7 und 18 des Reglements Reglement über die Benützung von Anlagen und Räumlichkeiten sowie des öffentlichen Grundes vom 27. November 2022 der Gemeinde Buchrain erteilt der Gemeinderat für die Möblierung und Bewirtschaftung der Boulevardfläche Restaurant Adler eine Konzession zur befristeten Sondernutzung des öffentlichen Grundes. Die Konzession hat eine Gültigkeit von 20 Jahren. Solange ein Restaurant betrieben wird, sichert die Gemeinde eine Verlängerung, resp. Erneuerung der Konzession zu.

Die Gebühr bemisst sich anhand Art. 22 des Strassenreglements der Gemeinde Buchrain und wird anhand von aktuellen Immobilienbewertungen und den geplanten Quadratmetern Boulevardfläche festgesetzt.

Entscheid:

- 6. Für die Sondernutzung des öffentlichen Grundes (Boulevardflächen) ist durch Eberli, resp. die Investorin eine Konzessionsgebühr von Fr. 57'150.- zu entrichten.**

4.5 Kostentragung der weiteren Arbeiten

Art. 8.3 Kostentragung des Städtebaulichen Vertrags ist unverändert gültig. Daraus folgt, dass jede Partei die Kosten für die Planungsarbeiten ihrer jeweiligen Baufelder sowie die Kosten für die Erarbeitung der Bauprojekte unverändert selbst trägt. Die Kosten für übergeordnete Koordination und Arbeiten Planung und Schnittstellen für das Gesamtprojekt werden hälftig von der Gemeinde und Eberli/der Investorin getragen. Dazu gehören bspw. jedoch nicht abschliessend die Kosten für spezifische Fachgutachten sowie die externe Kommunikation (Öffentlichkeitsarbeit) oder Notariats- und Grundbuchkosten.

Die internen Kosten trägt jede Partei selber.

Wesentliche Mehrkosten wegen Projektänderungen oder Abweichungen vom städtebaulichen Vertrag gehen 100% zu Lasten der auslösenden, resp. verursachenden Partei.

5. Bemerkungen

5.1 Finanzfluss

Der Zeitpunkt der verschiedenen Zahlungsflüsse werden in Zusammenhang mit der Vertragsausarbeitung «Öffentliche Urkunde betreffend Abschluss eines Parzellierungsbegehrens mit Übertragung von Grundeigentum, Begründung von Dienstbarkeiten und Begründung von selbstständigem Miteigentum» diskutiert und geregelt werden. Dabei ist auch eine Staffelung oder eine Aufteilung der Beiträge in Teilzahlungen möglich.

5.2 Bedingungen und Auflagen

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass im Rahmen der Vertragsausarbeitung «Öffentliche Urkunde betreffend Abschluss eines Parzellierungsbegehrens mit Übertragung von Grundeigentum, Begründung von Dienstbarkeiten und Begründung von selbstständigem Miteigentum» verschiedene Auflagen und Bedingungen integriert werden, um die Beiträge sowie die Realisierung und das langfristige Funktionieren des Generationenprojekts Buchrain Dorf gemäss städtebaulichem Vertrag zu sichern (beispielhafte Aufzählung: Dienstbarkeiten, Bau- und Nutzungsverpflichtungen, Kaufrechte, Vorkaufrechte, etc.).

6. Gemeinsame Bestimmungen / Schlussbestimmungen

6.1 Vertraulichkeit und Kommunikation

Die Parteien sind sich bewusst, dass der Kommunikation eine hohe Bedeutung zukommt. Diese Vereinbarung wird der Stimmbevölkerung und interessierten Personen im Rahmen der Abstimmung vom 30. November 2025 zugänglich gemacht.

6.2 Konfliktregelung, Kündigung und Unmöglichkeit der Vertragserfüllung

Konflikte unter den Parteien sollen auf dem Verhandlungsweg gelöst werden. Vor der Anhebung einer Klage vor den für öffentlich-rechtliche Verträge zuständigen Instanz ist eine neutrale Person zur Vermittlung beizuziehen.

6.3 Rechtsnachfolge / Übertragung von Verpflichtungen

Die Parteien verpflichten sich, sämtliche Verpflichtungen, die aus dem vorliegenden Vertrag hervorgehen, allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung auf weitere Rechtsnachfolger.

6.4 Gerichtsstand

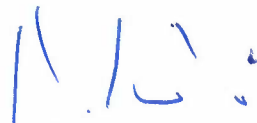
Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Streitigkeiten ist Buchrain (LU).

Ort, Datum: Buchrain, 21. August 2025

Gemeinde Buchrain



Ivo Egger
Gemeindepräsident



Philipp Schärli
Gemeindeschreiber

Ort, Datum: *Sarnen, 28.8.2025*

Eberli AG



Alain Grossenbacher
Inhaber und CEO



Martin Barmettler
Geschäftsführer Immobilien

Ort, Datum: *Cham, 16.09.2025*

Aitos AG



Markus Andermatt
CFO Aitos AG



Balz Käppeli
CTO Aitos AG