

# Vereinbarung

## über die Realisierung von Alterswohnungen und die Begründung eines Vorkaufsrechts

---

zwischen

### **Feld Oberkirch AG, Sitz in Oberkirch**

Handelnd durch den einzeln zeichnungsberechtigten Präsidenten des Verwaltungsrates  
Herr Andre Hunkeler, Isleren 10, 6214 Schenkon

der

### **Leben im Alter Oberkirch AG, Oberkirch**

Handelnd durch die kollektiv zu zweien Zeichnungsberechtigten:

1. Frau Annemarie Kaspar-Bolt, Präsidentin des Verwaltungsrates
2. Frau Ruth Bucher-Gut, Vizepräsidentin des Verwaltungsrates

und der

### **Einwohnergemeinde Oberkirch**

Handelnd durch den Gemeinderat und dieser durch:

1. Herr Ernst Roth, Gemeindepräsident
2. Herr Markus Inauen, Gemeindeschreiber

und erklären was folgt:

## **1. Ingress**

### **1.1. Absicht**

Die Vertragsparteien beabsichtigen, gemeinsam auf dem Areal Feld ein attraktives Angebot für das Wohnen im Alter zu schaffen. Die Feld Oberkirch AG wird auf diesem Areal Alterswohnungen realisieren. Dafür ist eine Anpassung der Zonenbestimmung im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Oberkirch erforderlich.

Die Leben im Alter Oberkirch AG wird die neuen Alterswohnungen von der Feld Oberkirch AG mieten. Ausserdem wird die Leben im Alter Oberkirch AG für diese Wohnungen ein Dienstleistungsangebot anbieten, sodass die Bewohner möglichst lange in den Wohnungen wohnen bleiben können und ihre Versorgung dadurch, im Sinne von ambulant vor stationär, sichergestellt werden kann.

Damit diese Absichten unter den Parteien verbindlich werden, wird diese Vereinbarung abgeschlossen.

### **1.2 Alterswohnungen**

Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Pflegezentrums Feld wurde auch die Realisierung von Alterswohnungen geprüft. Im Rahmen des Architektur-Wettbewerbs wurde ein Richtprojekt entwickelt und juriert. Auf dieser Basis (Siegerprojekt) wurde von der Feld Oberkirch AG das Umzonungsgesuch gestellt und der Gestaltungsplan ausgearbeitet.

Die Grundstücke Nrn. 402 und 469 sowie eine Teilfläche von Grundstück Nr. 749, GB Oberkirch, sollen in eine spezielle Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont werden.

Auf dem umgezonten Areal Feld sollen Alterswohnungen entstehen. Die Leben im Alter Oberkirch AG wird für diese Alterswohnungen Dienstleistungen anbieten.

## **2. Realisierung von Alterswohnungen durch die Feld Oberkirch AG**

Das Umzonungsgesuch wurde bereits behandelt und dem Regierungsrat zur Vorprüfung eingereicht. Dieser hat dazu im positiven Sinne Stellung genommen. Sollte die Umzonung des Areals Feld von den Stimmberechtigten und vom Regierungsrat genehmigt werden, so wird die Feld Oberkirch AG auf diesen Grundstücken altersgerechte Wohnungen erstellen und insbesondere auf Bereich B1 (gemäss Zonenplan) Alterswohnungen (im Sinne der SIA Norm 500) realisieren. Die Leben im Alter Oberkirch AG wird für die Alterswohnungen das nötige Dienstleistungsangebot bereitstellen.

### **3. Vermietung von Alterswohnungen auf Bereich B1 durch die Feld Oberkirch AG**

Die Feld Oberkirch AG verpflichtet sich, der Leben im Alter Oberkirch AG oder der Einwohnergemeinde Oberkirch die auf Bereich B1 realisierten Alterswohnungen langfristig (mind. 10 Jahre mit der Option um Verlängerung) zu vermieten. Sie verpflichtet sich ferner, diese Alterswohnungen nach den Wünschen und Bedürfnissen der Leben im Alter Oberkirch AG oder der Einwohnergemeinde Oberkirch auszubauen.

Das Mietverhältnis für diese Alterswohnungen wird in einem separaten Mietvertrag vereinbart. Es besteht die Absicht, das ganze Gebäude auf Bereich B1 zu mieten.

Die Leben im Alter Oberkirch AG oder die Einwohnergemeinde Oberkirch hat sich im Mietvertrag gegenüber der Feld Oberkirch AG zu verpflichten, in die Verträge mit den Bewohnern der Alterswohnungen auf Bereich B1 die Bestimmung aufzunehmen, wonach von diesen Bewohnern nur das Dienstleistungsangebot des Pflegezentrums Feld genutzt werden darf.

In den Mietvertrag zwischen der Leben im Alter Oberkirch AG oder der Einwohnergemeinde Oberkirch und der Feld Oberkirch AG aufgenommen wird auch eine Bestimmung zu den Voraussetzungen für die Aufnahme von Bewohnern in die Alterswohnungen auf Bereich B1. Der Gemeinderat Oberkirch wird diese Voraussetzungen verbindlich festlegen. Die Parteien erklären sich mit diesem Vorgehen einverstanden.

### **4. Dienstleistungsangebot für die Alterswohnungen auf Bereich B1**

Die Leben im Alter Oberkirch AG bietet für die Alterswohnungen auf Bereich B1 ein umfassendes Dienstleistungsangebot gemäss ihrem Betriebskonzept an. Dieses umfasst im Wesentlichen:

- 24-Stunden-Notruf, Präsenz bei Notfällen durch Fachpersonal des Pflegezentrums Feld
- Vorrang bei der Vergabe eines Pflegeplatzes im Pflegezentrum Feld
- Tägliche Kontrolle
- Spitex- Pflegeleistungen nach Bedarf
- Bezug von Pflegematerial
- Vermietung von Rollstühlen und Gehhilfen, andere Krankenmobilen
- Kontakt- und Koordinationsperson im Pflegezentrum Feld
- Verpflegung nach Angebot im Pflegezentrum Feld
- reduzierte Preise in der Restauration des Pflegezentrums Feld
- Teilnahme an Aktivitäten, Aktivierung und Anlässen (ohne Verpflegung) im Pflegezentrum Feld
- Reinigungsservice
- Wäscheservice, Bettwäscheservice
- Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen des Pflegezentrums Feld
- Mitbenützung der Infrastruktur Pflegezentrum Feld
- Leistungen durch den Hauswart Pflegezentrum Feld

Diese Dienstleistungen werden den Bewohnern der Alterswohnungen direkt durch die Leben im Alter Oberkirch AG in Rechnung gestellt.

## **5. Einräumung eines Vorkaufsrechts für das Grundstück Nr. 402**

Damit das Angebot an Alterswohnungen auf Bereich B1 auch langfristig sichergestellt werden kann, räumt die Feld Oberkirch AG der Leben im Alter Oberkirch AG und der Einwohnergemeinde Oberkirch ein nicht limitiertes Vorkaufsrecht für das Grundstück Nr. 402 mit Wohnhaus auf Bereich B1 ein. Dieses kann bei einem Verkauf an Dritte durch die Leben im Alter Oberkirch AG oder die Einwohnergemeinde Oberkirch ausgeübt werden. Dieses nicht limitierte Vorkaufsrecht wird hiermit von den Parteien begründet und kann auf Grundstück Nr. 402, Grundbuch Oberkirch, nach der rechtskräftigen Umzonung (nach Genehmigung durch den Regierungsrat) durch die Gemeindeverwaltung Oberkirch, beim Grundbuchamt Luzern West, Schüpfheim, auf die Dauer von 25 Jahren ab Vertragsabschluss zur Vormerkung und Eintragung im Grundbuch angemeldet werden. Besteht zwischen den Vertragsparteien kein Mietvertrag mehr, so geht das Vorkaufsrecht mit der Aufhebung des Mietvertrages unter und ist im Grundbuch zu löschen.

## **6. Sicherstellung der Realisierung von Alterswohnungen und der Nutzung als Alterswohnungen auf Bereich B1**

Die Realisierung von Alterswohnungen und die Nutzung als Alterswohnungen auf Bereich B1 wird der Gemeinderat Oberkirch mit Auflagen im Gestaltungsplangenehmigungsentscheid und in der Baubewilligung sicherstellen.

Die Feld Oberkirch AG als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 402, Grundbuch Oberkirch, erklärt sich mit dieser Sicherstellung einverstanden und stimmt der Anmerkung der verfügbaren Auflagen im Grundbuch zu.

## **7. Schlussbestimmungen**

Die Feld Oberkirch AG und die Leben im Alter Oberkirch AG verpflichten sich, diese Vereinbarung einer allfälligen Rechtsnachfolgerin zu übertragen mit der Pflicht zur Weiterübertragung.

Die Parteien verpflichten sich, ihr Möglichstes dazu beizutragen, damit die gemeinsame Absicht, ein attraktives Angebot für das Wohnen im Alter zu schaffen, umgesetzt werden kann.

Sollte diese Absicht nicht erreicht werden können, indem die Umzonung nicht in Rechtskraft erwachsen sollte, so wird diese Vereinbarung gegenstandslos.

Diese Vereinbarung wird vierfach ausgefertigt. Es erhalten je ein Exemplar die Vertragsparteien sowie die Gemeindeverwaltung Oberkirch. Diese wird angewiesen, gemäss Ziffer 5 vorstehend die Grundbuchanmeldung zum gegebenen Zeitpunkt vorzunehmen.

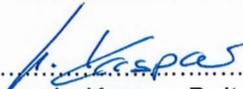
Oberkirch, 27.03.2020

**Feld Oberkirch AG, Oberkirch**

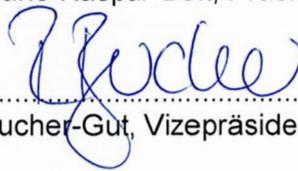


.....  
Andre Hunkeler, Präsident des VR

**Leben im Alter Oberkirch AG, Oberkirch**



.....  
Annemarie Kaspar-Bolt, Präsidentin des VR



.....  
Ruth Bucher-Gut, Vizepräsidentin des VR

**Einwohnergemeinde Oberkirch**

Der Gemeinderat



.....  
Ernst Roth, Gemeindepräsident

.....  
Markus Inauen, Gemeindeschreiber