Wohnen im Alter - Wolfgrabenstrasse

Baurechtsvertrag

Inhaltsverzeichnis

FÜR DIE EILIGE LESERSCHAFT 2
ANTRAG 2
WEISUNG 3
1. Ausgangslage / Zielsetzung 3
2. Evaluation Gesamtleistungsanbieter 3
3. Projekt / Konzept 4
3.1 Bauprojekt 4
3.2 Konzept / Zeitablauf 4
3.3 Baurechtsvertrag 5
4. Rechtsgrundlagen / Finanzielles 7
5. Konsequenz bei Ablehnung der Vorlage durch die Gemeindeversammlung 7
6. Schlussbemerkungen 7
Anhang A (Wohnungsreservationen / weitere Informationen) 8
Anhang B (Serviceangebot von bonacasa AG) 9
Anhang C (Baurechtsvertrag) 10

Neue Dorfstrasse 14
Postfach 178
8135 Langnau am Albis

Direkt 044 713 55 21
Telefon 044 713 55 11
Telefax 044 713 25 21

www.langnauamalbis.ch
gemeinderatskanzlei@langnau.zh.ch

Gemeinderat

Wohnen im Alter - Wolfgrabenstrasse
Baurechtsvertrag

FÜR DIE EILIGE LESERSCHAFT

Mit dem Abschluss des vorliegenden Baurechtsvertrages werden auf dem Gemeindegrundstück an der Wolfgrabenstrasse, Kat.-Nr. 5086, 21 Alterswohnungen im mittleren bis gehobeneren Standard zu marktgerechten Mieten erstellt. Zusätzlich ist im Baurechtsvertrag eine Gewerbefläche für die Einrichtung einer Arztpraxis vorgesehen. Für die Abgabe des Grundstücks im Baurecht wird die Gemeinde Langnau am Albis in den nächsten 80 Jahren mit einem jährlichen Baurechtszins von mindestens Fr. 80'917 entschädigt. Vertragspartnerin ist die bonainvest AG, Solothurn, eine Immobilienentwicklungs- und –anlagegesellschaft mit grosser Erfahrung in altersorientierten Wohnüberbauungen für Gemeinden.

ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Dem beurkundeten Baurechtsvertrag zwischen der Politischen Gemeinde Langnau am Albis und der bonainvest AG, Solothurn, für den Bau von Alterswohnungen / Gewerbefläche auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5086 an der Wolfgrabenstrasse wird zugestimmt.

2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, geringfügige Anpassungen am Baurechtsvertrag vorzunehmen.

3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

WEISUNG

1. Ausgangslage / Zielsetzung

Wohnen und Leben in einer selbstbestimmten Umgebung ist auch im Alter ein wichtiges Anliegen. Zudem sind Bedürfnisse bezüglich Sicherheit und gesellschaftlicher Teilnahme ausgeprägter. Der Gemeinderat Langnau am Albis hat diese gesellschaftliche Veränderung schon länger erkannt und will mit der Förderung zum Bau von Alterswohnungen entsprechende Massnahmen umsetzen. So sollen die Einwohnerinnen und Einwohner auch in gestandenem Alter in der Gemeinde Langnau am Albis leben können.

Konkret sorgt die Gemeinde Langnau am Albis für Einwohnerinnen und Einwohner im Pensionsalter für ein Angebot an geeignetem Wohnraum. Der Bedarf an Alterswohnungen geht aus einer Umfrage aus dem Jahr 2012 hervor. Umgesetzt werden hindernisfreie Wohnungen im mittleren bis gehobeneren Standard zu marktgerechten Mieten. Dieser Wohnraum soll der Langnauer Einwohnerschaft weiterhin ein selbständiges Wohnen im Alter ermöglichen. Ein Wegzug aus der Gemeinde Langnau am Albis kann vermieden werden und das inzwischen zu grosse Haus bzw. die zu grosse Wohnung steht Interessenten mit einem höheren Raumbedarf wieder zur Verfügung. Zur Sicherung der ärztlichen Grundversorgung im Dorf ist eine Gewerbefläche für eine Arztpraxis (Rohbau) eingeplant. Mit dem Projekt "Wohnen im Alter – Wolfgrabenstrasse" wird der erste Teil der geplanten Alterswohnungen ohne finanzielle Unterstützung durch die Gemeinde Langnau am Albis umgesetzt.

Im Hinblick auf den im Jahr 2021 auslaufenden Baurechtsvertrag auf dem Grundstück des Wohn- und Pflegezentrums Sonnegg ist im Bereich des heutigen Tennisplatzes bereits die Planung der zweiten Etappe von Alterswohnungen angelaufen. Bei diesem zweiten Projekt stehen attraktivere Mietzinse und zusätzliche Serviceangebote für die Mieterschaft vermehrt im Fokus. Das vorliegende Projekt wird unabhängig von dieser zweiten Etappe umgesetzt, wobei zur Wahrung von Synergien gewisse Vorabklärungen getroffen wurden.

In Zusammenhang mit dem Ortsbildschutz des Schwerzi-Areals und im Sinne einer grossen Planungssicherheit hat die Gemeinde Langnau am Albis für das Grundstück Kat.-Nr. 5086 an der Wolfgrabenstrasse ein Bauprojekt durch das Architekturbüro Trombini Surber + Trombini ausarbeiten lassen und vorfinanziert. Für dieses Projekt liegt eine rechtskräftige Baubewilligung vor, die integrierender Bestandteil des Baurechtsvertrages ist.

Bei der Abwägung zwischen Verkauf bzw. Einräumung eines Baurechts besteht beim Baurecht der Vorteil, dass das Grundstück im Eigentum der Gemeinde verbleibt. Während der Dauer des Baurechts und im Rahmen der vertraglichen Bestimmungen kann die Baurechtsnehmerin die Baurechtsfläche nutzen wie wenn sie ihr Eigentum wäre. Dafür entrichtet sie der Gemeinde während der Dauer des Baurechts jährlich einen Baurechtszins. Weiter können Bau- und Vermietungsrisiken zu Lasten der Gemeinde ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde Langnau am Albis will die Alterswohnungen durch Dritte realisieren und betreiben lassen. Zu diesem Zweck räumt die Politische Gemeinde Langnau am Albis einem Investor ein Baurecht auf dem Grundstück Kat.- Nr. 5086 ein. Es ist nicht auszuschliessen, dass mit der Detailplanung die beiden Gemeindegrundstücke Kat.-Nr. 305 und 306 noch einbezogen werden. Aufgrund des bedeutend tieferen Verkehrswertes dieser Grundstücke (ca. Fr. 50/m^2) könnten Ergänzungen zum vorliegenden Baurechtsvertrag vom Gemeinderat in eigener Kompetenz bewilligt werden.

2. Evaluation Gesamtleistungsanbieter

Nach dem Grundsatzentscheid, die Alterswohnungen nicht selber zu bauen und zu betreiben, erfolgte im Spätsommer 2015 die Ausschreibung für einen Gesamtleistungsanbieter (Investor/Ersteller/Betreiber). Aufgrund der Offerteingaben wurden mit zwei Gesamtleistungsanbietern die Verhandlungen aufgenommen. Bei der Auswertung nach einem durch den Gemeinderat vordefinierten Kriterienkatalog hat das Angebot der bonainvest AG, Solothurn, am besten abgeschnitten.

Die Baurechtsnehmerin bonainvest AG ist eine Immobilienanlagegesellschaft und eine 100%-ige Tochter der bonainvest Holding AG. Die Holdinggesellschaft umfasst weitere Tochtergesellschaften (siehe Punkt 3.2). Diese realisiert Überbauungen mit Wohnungen nach dem bonacasa-Konzept an zentrumsnahen Lagen. bonacasa steht für hindernisfreie Wohnungen, welche mit einem Sicherheitskonzept ausgerüstet sind und den Bezug von individuellen Dienstleistungen ermöglichen. Die Aktionäre der bonainvest AG sind zum grossen Teil Vorsorgeeinrichtungen, unter anderen auch die Pensionskassen von Coop und Migros.

3. Projekt / Konzept

Projekt Architekturbüro Trombini Surber + Trombini

3.1 Bauprojekt

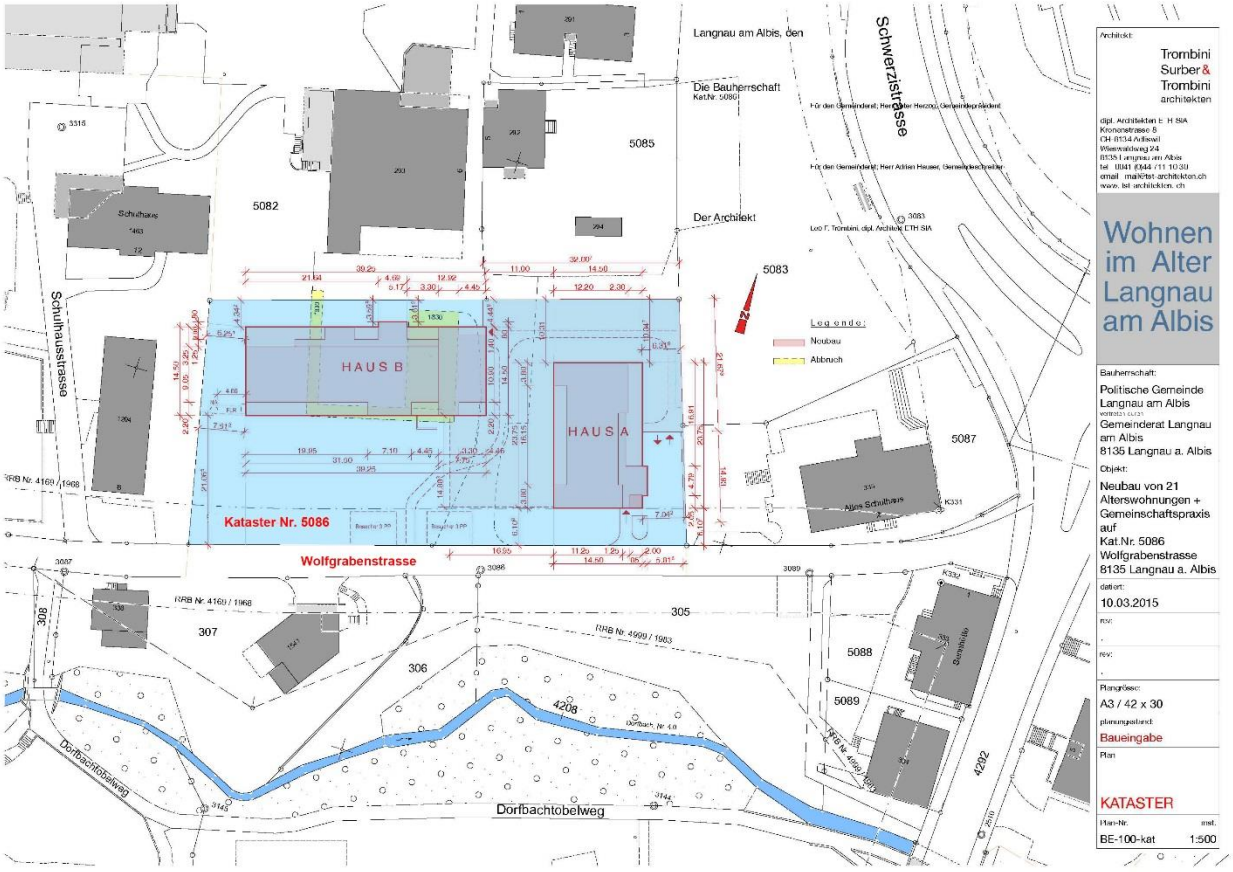
Basierend auf dem rechtskräftig bewilligten Bauprojekt des Architekturbüros Trombini Surber + Trombini werden neben einer Gewerbefläche (Arztpraxis) komfortable, altersgerechte 4 ½- (1x), 2 ½- (12x) und 3 ½-Zimmerwohnungen (8x) erstellt. Nach dem heutigen Planungsstand wird die Baurechtsnehmerin das vorliegende Projekt übernehmen und ihre teilweise höher liegenden Standards einbringen (Bau-, Sicherheits- und Dienstleistungsstandards). Möglich sind geringfügigere Projektanpassungen, welche sich aus der Detailplanung des Bauprojektes ergeben.

3.2 Konzept / Zeitablauf

Die Erstellung der Gebäude wird durch die Bracher und Partner Totalunternehmung AG (Erstellerin) erfolgen. Aufgrund der Bestimmungen des Baurechtsvertrags kann davon ausgegangen werden, dass die Wohnungen zwischen Herbst 2018 und Frühjahr 2019 bezugsbereit sind. Die Vermietung erfolgt durch die bonainvest AG (Eigentümerin der Gebäude), der Betrieb des Sicherheitskonzeptes und der Vernetzung mit den Dienstleistern über die bonacasa AG (Dienstleisterin). Sowohl die Eigentümerin als auch die Dienstleisterin sind 100 %-Tochterunternehmen der bonainvest Holding AG. Das freiwillige Serviceangebot der bonacasa AG wird im Anhang B beschrieben. Weitere Informationen zur Wohnungsreservation, den Bauprojektplänen und der Investorin/Betreiberin sind dem Anhang A zu entnehmen.

3.3 Baurechtsvertrag

Der Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Langnau am Albis und der bonainvest AG betrifft die im nachstehenden Plan bezeichnete Fläche (Kat.-Nr. 5086). Das Grundstück in der Nähe des Wohn- und Pflegezentrums Sonnegg (Sihlwaldstrasse 2, nicht auf dem nachfolgenden Plan) ist ideal gelegen. Dies ermöglicht in Zukunft allenfalls Synergien zu nutzen.



Kataster Bauprojekt Architekturbüro Trombini Surber + Trombini

Die wichtigsten Bestimmungen des Baurechtsvertrages sind:

	Bemerkungen / *(→ Bestimmung Baurechtsvertrag – siehe Anhang C)*
- Vertragspartnerin: bonaivest AG, Solothurn	-
- Zweck: Mietwohnungen / Gewerbefläche (Arztpraxis) im mittleren bis gehobeneren Standard	*→ (I)*
- Grundstück: Kat.-Nr. 5086, 3'167m^2	- zugeteilt im Finanzvermögen
- Baurechtszins: Referenzzinssatz x Basislandwert	- aktuell 1,75% von Fr. 4'623'820 = Fr. 80'917 - zahlbar ab Bezugsbereitschaft der ersten Wohnung - mit Anpassungsbestimmungen - Basis Landwert: Fr. 1'460/m^2 gemäss Schätzungsgutachten *→ (III/2.2)*
- Vertragsdauer 80 Jahre	*→ (III/1.1)*
- Heimfallentschädigung: 100% des Zustandswertes	*→ (III/5.2)*
- Quellrecht	- Die Baurechtsnehmerin wird alle geeigneten Massnahmen treffen, damit eine Verlegung und Erhaltung der Quelle möglich ist.

	Bemerkungen / *(→ Bestimmung Baurechtsvertrag – siehe Anhang C)*
	- Die private Quellfassung wird unter Aufsicht der Gemeinde mit Beizug eines Geologen in der Aushubphase neu gefasst und an den Rand des Baugrundstückes verlegt werden. Nach einem Unterbruch wird das Brauchwasser wieder in das bestehende Ableitsystem eingespeist. Alle Quellberechtigten sind informiert worden. *→ (III/1.2)*
- Vermietungsbestimmungen	- Die Alterswohnungen sind zu marktgerechten Mietzinsen zu vermieten. - In der nachfolgenden Tabelle sind die voraussichtlichen Anfangsmietzinse, basierend auf den Berechnungsgrundlagen des Baurechtsvertrages mit einer Genauigkeit von +/- 5% definiert. Eine genauere Aussage zur Höhe der Mietzinsen ist wegen der noch nicht erfolgten Detailplanung des Bauprojektes im heutigen Zeitpunkt nicht möglich. - Neben dem mittleren bis gehobeneren Ausbaustandard der Wohnungen sind durch die eher tiefe Ausnutzungsziffer der Landpreis - bezogen auf die zu realisierende Mietfläche - (keine Vergünstigung durch die Gemeinde Langnau am Albis) und der schwierige Bauuntergrund preistreibend. *→ (V/4.)*

Wohnungsverteilung		Wohnfläche ca.	voraussichtliche Netto-Mietzinse (Änderungen gemäss Baurechtsvertrag vorbehalten)
12	2½-Zimmer-Wohnungen	ab 66 m^2	ab ca. 1'800 exkl. NK
8	3½-Zimmer-Wohnungen	ab 86 m^2	ab ca. 2'350 exkl. NK
1	4½-Zimmer-Wohnungen	125 m^2	ca. 3'500 exkl. NK

- bewilligtes Bauprojekt des Architekturbüros Trombini Surber + Trombini	*→ (III/1.2)*
- Anschlusspflicht an den Wärmeverbund Schwerzi, Anschlusspauschale	*→ (III/1.2)*
- Festlegung Baubeginn und Bezugsbereitschaft	*→ (V.1)*
- Rückerstattung Vorinvestitionen der Gemeinde Langnau am Albis	*→ (V.7)*
- Kostenersatzpflicht für externe Planungskosten durch die Gemeinde Langnau am Albis	- Für die von der Gemeinde Langnau am Albis gewünschte zügige Umsetzung des Bauprojekts sind durch die bonainvest AG bereits Fachplanungen gestartet worden. Bei einem Nichtzustandekommen des Baurechtsvertrages sind bis maximal Fr. 59'000 durch die Gemeinde Langnau am Albis zu entschädigen *→ (V.18)*

Der genaue Wortlaut des Baurechtsvertrages ist im Anhang C aufgeführt.

4. Rechtsgrundlagen / Finanzielles

Gemäss Artikel 17 Ziff. 5 der Gemeindeordnung ist für die Einräumung des Baurechts im Wert von über 1,2 Mio. Franken (Basis Landwert) die Gemeindeversammlung zuständig. Das Grundstück verbleibt weiterhin im Finanzvermögen.

Die Nutzung des Gemeindegrundstücks führt zu jährlichen Baurechtszinseinnahmen von mindestens Fr. 80'917. Der Gemeinderat hat für die Vorfinanzierung der Projektierungs- und Planungskosten innerhalb seiner Kompetenz einen Rahmenkredit Fr. 150'000 bewilligt. Gemäss Baurechtsvertrag wird der grösste Teil dieser Vorfinanzierung mit der Bewilligung des Baurechtsvertrags in die Gemeindekasse zurückfliessen.

5. Konsequenz bei Ablehnung der Vorlage durch die Gemeindeversammlung

Der Baurechtsvertrag ist bereits beurkundet worden, damit der Gemeindeversammlung eine Vorlage unterbreitet wird, welche auch vollzogen werden kann. Die Gemeindeversammlung hat die Möglichkeit den vorliegenden Baurechtsvertrag anzunehmen, abzulehnen oder zurückzuweisen. Im Falle der Zurückweisung hat die Gemeindeversammlung klar festzulegen, wie der Vertrag zu ändern ist, damit er bei der erneuten Vorlage die Zustimmung findet.

Lehnt die Gemeindeversammlung die Genehmigung des Baurechtsvertrags ab, muss die Gemeinde Langnau am Albis die Baurechtsnehmerin für bereits erbrachte Drittleistungen mit maximal Fr. 59'000 entschädigen.

6. Schlussbemerkungen

Mit dem Abschluss des Baurechtsvertrags wird an der Wolfgrabenstrasse der Bau der seit längerer Zeit zum Ziel gesetzten Alterswohnungen realisiert. Mit den Unternehmen der bonainvest Holding AG erfolgt das Investment, das Erstellen und Betreiben zentral und direkt durch eine in diesem Marktsegment führende Gesellschaft. Mit den Bestimmungen im Baurechtsvertrag sind die Interessen der Gemeinde Langnau am Albis sichergestellt und ein jährlich wiederkehrender Baurechtszins wird auf dem bisher finanziell "brach" liegenden Grundstück erwirtschaftet. Für viele Langnauerinnen und Langnauer wird eine attraktive Chance geboten, in der dritten Lebensphase ein neues und attraktives Zuhause zu finden.

Gemeinderat Langnau am Albis

Peter Herzog	Adrian Hauser
Präsident	Gemeindeschreiber

15. März 2016

Anhang A (Wohnungsreservationen / weitere Informationen)

- Interessierte Personen können sich bis zum Start der Vermarktung der Wohnungen durch die bonainvest AG bei der Gemeinde Langnau am Albis, Abteilung Gesundheit/Umwelt/Sicherheit melden (gesundheit@langnau.zh.ch, Tel. 044 713 55 22, unter Angabe von Name und Adresse).

- Pläne und Visualisierung zum Bauprojekt sind im Gemeindehaus (Korridor im Untergeschoss) während den ordentlichen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung einsehbar.

- Für weitere Informationen zur bonainvest AG, zur bonacasa AG sowie deren Produkte verweisen wir auf die Homepages www.bonainvest.ch und www.bonacasa.ch.

Anhang B (Serviceangebot von bonacasa AG)[1]

bonacasa – smart living

Die Gesellschaft wird älter. Das beweist die demographische Entwicklung. Es gibt immer mehr Singles. Das beweist die Bevölkerungsstatistik. Die Technik dringt in immer mehr Lebensbereiche vor. Das beweist das eigene Verhalten. Die Alterung, die Singularisierung und die Durchdringung der Technologie sind Haupttreiber für einen Trend, der von führenden Zukunftsforschungsinstituten gar als Megatrend bezeichnet wird: Living Services respektive Wohnen mit Services.

Zusammengefasst geht es darum, dass das Wohnen mit individuell passenden Dienstleistungen sicherer, komfortabler und zeitgeistiger gestaltet wird. Ältere Menschen profitieren vom Wohnen mit Services vor allem von Sicherheit und der Tatsache, dass dank passenden Dienstleistungen der Gang ins Altersheim weit hinausgeschoben oder gar verhindert werden kann. Eine Tatsache, die auf der einen Seite die öffentlichen Finanzen und Ressourcen entlastet und andererseits ein langes, autonomes Wohnen in den eigenen vier Wänden erlaubt.

Die in Solothurn domizilierte bonacasa AG ist Pionierin im Bereich von Wohnen mit Services. Die Muttergesellschaft bonainvest Holding AG entwickelt und baut seit über 20 Jahren barriere- und schwellenfreie Wohnungen, die bonacasa betreibt und vernetzt. Letzteres ist wortwörtlich zu nehmen: bonacasa verknüpft Baudetails, Sicherheit, Dienstleistungen und Haustechnologieelemente zu einem Wohnerlebnis, das die einleitend beschriebenen Bedürfnisse der Zielgruppen wie Sicherheit, autonomes Wohnen und Komfort zu ökonomisch vorteilhaften Bedingungen befriedigt. Die Kundinnen und Kunden kommen in den Genuss von individuell passendem Residenzwohnen in den eigenen vier Wänden zu sehr viel günstigeren Preisen als bei klassischen Anbietern.

Das Serviceangebot von bonacasa kann je nach Wunsch via Smartphone, Tablet-PC, Computer, Telefon, 7x24h-Alarm- und Servicezentrale oder persönlich zuständigen bonaConcierges bestellt werden.

[1] Quelle: bonacasa AG

Anhang C (Baurechtsvertrag)

Öffentliche Beurkundung

Vertrag über die Begründung eines

Baurechts

betreffend Alterswohnungen/Gewerbefläche

verbunden mit der Eigentumsübertragung an den Bauten

Vertragsparteien

- **Politische Gemeinde Langnau am Albis**, CHE-114.878.529, c/o Gemeindeverwaltung, Neue Dorfstrasse 14, 8135 Langnau am Albis, heute vertreten durch Peter Herzog, Gemeindepräsident, und Adrian Hauser, Gemeindeschreiber

als Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin,

- **bonainvest AG,** Aktiengesellschaft mit Sitz in Solothurn, CHE-103.118.621, Weissensteinstrasse 15, 4500 Solothurn, heute vertreten mit amtlich beglaubigter Vollmacht durch Herrn Adrian Sidler, geb. 14.08.1960, von Küssnacht SZ, wohnhaft in der Sternenmatte 11, in 3293 Dotzingen

als Baurechtsnehmerin.

Die Vertragsparteien schliessen folgenden Vertrag über die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts für Alterswohnungen ab:

Inhaltsverzeichnis

I. Präambel 11
II. Grundstück 12
III. Baurecht 13
1. Inhalt, Umfang und Dauer 13
1.1. Inhalt 13
1.2. Bauprojekt 13
1.3. Weitere Nutzungsrechte 14
2. Baurechtsentschädigung und Sicherstellung 14
2.1. Einräumung des Baurechts 14
2.2. Baurechtszins während der Baurechtsdauer 15
2.3. Sicherstellung 15
3. Übertragung des Baurechts 15
4. Gesetzliches Vorkaufsrecht 15
5. Beendigung des Baurechtsverhältnisses 15
5.1. Vorzeitiger Heimfall 15
5.2. Ordentlicher Heimfall 16

IV.	Eigentumsübertragung	16
V.	Allgemeine Bestimmungen	17
1.	Baubeginn, Bezugsbereitschaft	17
2.	Vorzeitiger Heimfall	17
3.	Ortsansässige Unternehmungen	18
4.	Vermietungsbestimmungen	18
5.	Grundbuchlicher Vollzug und Besitzesantritt	19
6.	Zufälliger Untergang und Gewährleistung	19
7.	Übernahme Kosten für baubewilligtes Projekt	19
8.	Abbruchkosten Lagergebäude	20
9.	Notariats- und Grundbuchkosten	20
10.	Öffentlich-rechtliche Abgaben	20
11.	Vertragsüberbindung	20
12.	Mobilfunkanlagen	20
13.	Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen im Grundbuch	21
14.	Salvatorische Klausel	21
15.	Gerichtsstand	21
16.	Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)	21
17.	Nahestehende Personen i.S. des Bundesgesetzes über kollektive Kapitalanlagen (KAG)	21
18.	Genehmigungen	21

I. Präambel

Wohnen und Leben in einer selbstbestimmten Umgebung ist auch im Alter ein wichtiges Anliegen. Zudem sind Bedürfnisse bezüglich Sicherheit und gesellschaftlicher Teilnahme ausgeprägter. Der Gemeinderat Langnau am Albis will mit der Förderung zum Bau von Alterswohnungen entsprechende Massnahmen ergreifen. So sollen die Einwohnerinnen und Einwohner auch in gestandenem Alter in der Gemeinde Langnau am Albis leben können.

Mit dem Projekt "Wohnen im Alter (1. Etappe) – Wolfgrabenstrasse" will die Gemeinde Langnau am Albis konkret für Einwohnerinnen und Einwohner im Pensionsalter geeigneten Wohnraum anbieten. Vorgesehen sind hindernisfreie Wohnungen im mittleren bis gehobeneren Standard zu marktgerechten Mieten und ohne finanzielle Unterstützung durch die Gemeinde Langnau am Albis. Ein minimaler Sicherheitsstandard bezüglich dem Notruf ist einzuhalten. Bezüglich dem Angebot von Dienstleistungen sind mögliche Synergien in Zusammenhang mit dem Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg inkl. dem geplanten Projekt "Wohnen im Alter (2. Etappe) – Sonnegg" zu berücksichtigen. Das Einhalten dieses Konzeptes wird im vorliegenden Baurechtsvertrag während der gesamten Dauer des Baurechtes als Bedingung verlangt.

Die Gemeinde Langnau am Albis will die Alterswohnungen durch Dritte realisieren und betreiben lassen. Zu diesem Zweck räumt die Politische Gemeinde Langnau am Albis der Baurechtsnehmerin das nachfolgende Baurecht ein. Die Baurechtsnehmerin ist eine Immobilienanlagegesellschaft, welche Überbauungen mit Wohnungen nach dem bonacasa®-Konzept an zentrumsnahen Lagen realisiert. bonacasa® steht für hindernisfreie Wohnungen, welche mit einem Sicherheitskonzept ausgerüstet sind und welche den Bezug von individuellen Dienstleistungen ermöglichen.

Die Gemeinde Langnau am Albis nimmt zur Kenntnis, dass die bonainvest AG an der Realisierung von weiteren Alterswohnungen im Projekt "Wohnen im Alter (2. Etappe) – Sonnegg" direkt neben dem Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg sehr interessiert ist und dass dadurch mit dem Projekt "Wohnen im Alter (1. Etappe) – Wolfgrabenstrasse" Synergien erzielt werden können.

II. Grundstück

Die Politische Gemeinde Langnau am Albis ist Eigentümerin des folgenden Grundstückes in der Gemeinde Langnau am Albis:

Grundbuchamtskreis: Thalwil

Gemeinde: Langnau am Albis
Grundbuch Blatt 3348, Liegenschaft, Kataster Nr. 5086, Schwerzi

Angaben der amtlichen Vermessung:
Kataster Nr. 5086, Schwerzi, Plan Nr. 32
3167 m^2, mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Landwirtschaft, Nr. 13601830	130 m^2

Bodenbedeckungsarten:

- Strasse, Weg	647 m^2
- Gebäude	130 m^2
- Gartenanlage	1291 m^2
- Acker, Wiese, Weide	1099 m^2

Anmerkungen
Keine

Dienstbarkeit
Last
Quellenrecht
dat. 04.02.1930, SP 88

Vormerkungen und Grundpfandrechte
Keine

Bemerkungen zum Grundstück:
- Grenzen: Die Grenzen entsprechen dem von den Vertragsparteien eingesehenen Grundbuchplan Nummer 32.

- Der Wortlaut der hier in Stichworten aufgeführten Dienstbarkeit ist den Vertragsparteien bekannt. Sie verzichten auf die wörtliche Aufführung derselben in diesem Vertrag.
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen: Die Urkundsperson hat die Baurechtsnehmerin darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Baurechtsnehmerin hat sich deshalb bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten usw.) direkt zu informieren.

III. Baurecht

Die Politische Gemeinde Langnau am Albis räumt hiermit der bonainvest AG ein **selbständiges und dauerndes Baurecht** auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5086 gemäss Artikel 675 und 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) ein.

Das Baurecht ist als selbstständiges und dauerndes Recht gemäss Artikel 943 ZGB und Artikel 22 der eidgenössischen Grundbuchverordnung als Grundstück wie folgt im Grundbuch aufzunehmen:

1. Inhalt, Umfang und Dauer

1.1. Inhalt

SP Art. _____

Die Baurechtsnehmerin ist befugt, An-, Um- oder Erweiterungsbauten sowie eine allfällige Neuerstellung vorzunehmen.

Sie hat auf dem belasteten Grundstück (Kat.-Nr. 5086 mit einer Gesamtfläche von 3167 m^2 das übertragbare und vererbliche Recht, Alterswohnungen mit damit zusammenhängenden gewerblichen Nutzungen zu erstellen, zu nutzen und beizubehalten.

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, über den Verlauf der Werkleitungen im Grundstück Kat.-Nr. 5086 genau informiert zu sein. Sie verpflichtet sich, bei der Ausführung der Bauten auf diese Werkleitungen gebührend Rücksicht zu nehmen, sodass an diesen Leitungen keinerlei Schaden entstehen kann. Die meisten Werkleitungen sind umzulegen und die Kosten werden von der Baurechtsgeberin übernommen. Die Umlegung durch die Baurechtsnehmerin erfolgt in Absprache mit der Baurechtsgeberin.

Das Baurecht dauert ab Eintragung im Grundbuch für 80 Jahre.

1.2. Bauprojekt

Die Überbauung hat sich nach dem Projekt des Architekturbüros Trombini Surber + Trombini (Arztpraxis, komfortable, altersgerechte 4 ½- [1x], 2 ½- [12x] und 3 ½-Zimmerwohnungen [8x]) zu richten. Bezüglich dem Ausbaustandard ist von den Vorgaben gemäss Baubeschrieb vom 1. September 2015 vom Architekturbüro Trombini Surber + Trombini auszugehen. Für dieses Projekt liegt eine rechtskräftige Baubewilligung vor. Allfällige Projektänderungen und spätere An-, Um- und Erweiterungsbauten sowie Gestaltungsänderungen, die eine Baubewilligung erfordern, bedürfen der vorgängigen Genehmigung der belasteten Grundeigentümerin. Die Zustimmung darf jeweils nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Die Mitunterzeichnung des Baugesuchs in Kenntnis aller Planunterlagen gilt als Zustimmung der Baurechtsgeberin. Vorbehalten bleibt die baurechtliche Bewilligung.

Die Umsetzung und Finanzierung von Projektänderungen inkl. allenfalls notwendigem Baubewilligungsverfahren ist Sache der Baurechtsnehmerin.

Die Gemeinde Langnau am Albis betreibt im Einzugsgebiet der Schwerzi inkl. dem Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg einen Wärmeverbund. Da bis jetzt zum grössten Teil nur gemeindeeigene Liegenschaften angeschlossen waren, erfolgte der Betrieb ohne spezielles Reglement/Verordnung. Mit dem Anschluss der Gebäude der Baurechtsnehmerin wird die Gemeinde Langnau am Albis als Eigentümerin des "Wärmeverbunds Schwerzi" spätestens ab dem 01.01.2019 diesen als eigenwirtschaftlichen Gemeindebetrieb führen. Für diesen Gemeindebetrieb wird von der Gemeinde Langnau am Albis ein Reglement bzw. eine Verordnung erlassen und entsprechende Wärmelieferungsverträge mit allen angeschlossenen Gebäudeeigentümern abgeschlossen werden.

Die Gemeinde Langnau am Albis ist für die ganzjährige Wärmelieferung sowohl für die Heizung als auch für das Brauchwasser zuständig (Lieferpflicht).

Winter-Betrieb:
Im Winter erfolgt die Wärmelieferung für Heizung und Warmwasser über das Fernwärmenetz des "Wärmeverbunds Schwerzi". Die Wärme wird über einen Plattentauscher an das geschlossene hydraulische Heizsystem den Alterswohnungen/Gewerbeflächen abgegeben. Das Brauchwasser bezieht seine Energie via Fernwärmeregister eines 3'000-Liter-Boilers vom Fernwärmenetz.

Sommer-Betrieb:
Im Sommer wird die Holzschnitzelheizung abgestellt. Es wird grundsätzlich keine Heizungswärme geliefert. Das Brauchwarmwasser wird über einen Luft-Wasser-Wärmepumpenboiler (3'000 Liter) zur Verfügung gestellt.
Ausnahme Kälteeinbruch: Bei unerwarteten Kälteeinbrüchen stellt die Baurechtsgeberin unter Berücksichtigung einer eintägigen Reaktionsfrist die Wärmelieferung sicher.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, ihre Wärme sowohl für die Heizung als auch für das Brauchwasser ganzjährig von der Baurechtsgeberin zu beziehen (Bezugspflicht).

Die Wärme der zentralen Energieversorgung wird zu marktüblichen Bedingungen von vergleichbaren Wärmeverbunden zur Verfügung gestellt. Der erstmalige Einkauf in die zentrale Energieversorgung kostet pauschal Fr. 60‘000 (Leitungsumlegungskosten Fr. 42'000, Anschlussgebühren gemäss neuem Reglement/Verordnung "Wärmeverbund Schwerzi"). Fällt die Anschlussgebühr gemäss dem neuen Reglement/Verordnung tiefer aus, wird der Differenzbetrag zur Finanzierung der Leitungsumlegungskosten (übrige Werkleitungen) verwendet. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, zur Eintragung der üblichen Dienstbarkeiten Hand zu bieten, insbesondere zur Eintragung eines Verbots der Erstellung einer eigenen Heizanlage auf der Baurechtsparzelle und zu den mit der zentralen Wärmeversorgung zusammenhängenden Leitungsdienstbarkeiten. Die Kosten der Errichtung dieser Dienstbarkeiten gehen zu Lasten der Baurechtsgeberin.

Die Baurechtsnehmerin bestätigt über die Sachlage bezüglich der Quellfassung orientiert zu sein. Die Parteien gehen davon aus, dass die Quellableitung inkl. Quellschacht um das Baugrundstück verlegt und die Quelle damit unbeeinträchtigt erhalten werden kann. Die Baurechtsnehmerin wird alle geeigneten Massnahmen treffen, damit eine Verlegung und Erhaltung der Quelle möglich ist. Sollte dies trotzdem nicht möglich sein und sollte die Quelle aufgrund der Bautätigkeit der Baurechtsnehmerin versiegen, hat die Baurechtsgeberin für die Entschädigung der Quellenberechtigten aufzukommen und die Baurechtsnehmerin schadlos zu halten. Für die Kosten des Erhalts und der Umlegung der Quelle kommt die Baurechtsnehmerin bis zum max. Betrag von Fr. 18'000 auf. Damit zusammenhängende, den Betrag von Fr. 18'000 übersteigende Kosten sind der Baurechtsnehmerin durch die Baurechtsgeberin zu entschädigen.

Die Bauten sind während der ganzen Baurechtsdauer in gutem Zustand zu unterhalten, und es ist für Sauberkeit und Ordnung auf dem Baurechtsgrundstück zu sorgen. Die unbebaute Fläche ist sachgemäss zu unterhalten. Eine Nutzungsänderung der Bauten darf ebenfalls nur im Einverständnis mit der Grundeigentümerin und in Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften **erfolgen**. Die Baurechtsnehmerin trägt die alleinige Verantwortung und Haftung Dritten gegenüber, welche sich aus dem Bestand und der Benützung der Überbauung ergeben.

1.3. Weitere Nutzungsrechte

Der nicht überbaute Teil des Baurechtsgrundstücks steht der Baurechtsnehmerin im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Nutzungsvorschriften zur ausschliesslichen Benützung zu.

2. Baurechtsentschädigung und Sicherstellung

2.1. Einräumung des Baurechts

Die Einräumung des Baurechtes erfolgt unentgeltlich.

2.2. Baurechtszins während der Baurechtsdauer

Der Baurechtszins basiert auf dem Basislandwert von Fr. 1'460/m^2 (Kat.-Nr. 5086) und dem Fünfjahresdurchschnitt des Referenzzinssatzes für Mietzinsanpassungen (beginnend ab Datum der Zinspflicht). Der Referenzzinssatz beträgt gegenwärtig 1,75 %. Der Basislandwert entspricht dem Verkehrswert des Grundstücks bei Vertragsabschluss. Dies ergibt bei einer Fläche von 3'167 m^2 einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 80'917.00 (ohne Kat.-Nr. 305 und 306).

Die Zinspflicht beginnt ab der Bezugsbereitschaft der ersten Alterswohnung bzw. Gewerbefläche. Der Baurechtszins ist halbjährlich jeweils per 30. Juni und 31. Dezember nachschüssig zu entrichten.

Neben der halbjährlichen Anpassung an den Referenzzinssatz für Mietzinsanpassungen (per 30. Juni und 31. Dezember) wird der Basislandpreis erstmals per 1. Januar 2024 und danach alle 5 Jahre angepasst. Als Basis gilt der Landesindex für Konsumentenpreise (Basis: Dezember 2010 = 100 Punkte). Als Stichtag gilt der Index-Stand Ende Vorjahr. Überwälzt wird 50 % der Indexveränderung. Der Baurechtszins von Fr. 80'917 kann jedoch nicht unterschritten werden.

Ausserordentliche Erhöhung des Baurechtszinses:
Spätere An-, Um- und Erweiterungsbauten sowie Gestaltungsänderungen, die eine Baubewilligung erfordern, bedürfen der vorgängigen Genehmigung der belasteten Grundeigentümerin (siehe Ziffer III/1.2). Führen diese Änderungen zu einem höheren Gebäudevolumen, kann die Baurechtsgeberin, ausgehend vom dannzumaligen Baurechtszins, die Aufnahme von Verhandlungen über die Erhöhung des Baurechtszinses verlangen. Die Erhöhung ist im Verhältnis des entsprechenden neuen Bauvolumens zum bisherigen Umfang anzusetzen.

2.3. Sicherstellung

Zur Sicherung des Baurechtszinses bestellt die Baurechtsnehmerin im Sinne des Art. 779 i und k ZGB zugunsten der Grundeigentümerin ein Grundpfandrecht, welches in Form einer Grundpfandverschreibung – Maximalhypothek – im Höchstbetrag von Fr. 242'751 an erster Pfandstelle zulasten des Baurechtsgrundstückes einzutragen ist.

3. Übertragung des Baurechts

Die rechtsgeschäftliche Übertragung des Baurechts bedarf der Genehmigung durch die Grundeigentümerin. Diese Genehmigung kann nur verweigert werden:
- wenn die nachfolgende Baurechtsnehmerin nicht alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag übernimmt;
- wegen fehlender Kreditwürdigkeit der Baurechtsnehmerin.

Bei der Einräumung von Unterbaurechten am ganzen Baurechtsgrundstück oder an Teilen davon darf kein Baurechtszins vereinbart werden, welcher den Baurechtszins des vorliegenden Vertrages übersteigt. Bei Verletzung dieser Verpflichtung steht der Baurechtsgeberin gegenüber der Baurechtsnehmerin eine Konventionalstrafe in der Höhe der entsprechenden Zinsdifferenz zu.

4. Gesetzliches Vorkaufsrecht

Der Grundeigentümerin steht am Baurecht im Sinne von Artikel 682 Absatz 2 ZGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu den Bedingungen eines Dritten zu. Ebenso steht der Baurechtsnehmerin dieses Recht am belasteten Grundstück zu.

5. Beendigung des Baurechtsverhältnisses

5.1. Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann die Grundeigentümerin nach erfolgloser, schriftlicher Aufforderung der Baurechtsgeberin an die Baurechtsnehmerin, innert angemessener Frist den

vertragskonformen Zustand herzustellen, den vorzeitigen Heimfall des Bauwerkes herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Artikel 779f ff. ZGB).

Als grobe Verletzung der vertraglichen Verpflichtung durch die Baurechtsnehmerin erachten die Parteien den Verzug von mehr als sechs Monaten bei der Bezahlung des Baurechtszinses.

Für die Bemessung der Heimfallsentschädigung sind die Regeln und das Verfahren des ordentlichen Heimfalls massgebend. Bei der Bemessung der Entschädigungssumme ist indessen das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin als Herabsetzungsgrund zu berücksichtigen.

5.2. Ordentlicher Heimfall

Wird das Baurecht nach dessen Ablauf nicht verlängert, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Ablauf des Baurechts in das Eigentum der Grundeigentümerin (zurzeit Politische Gemeinde Langnau am Albis) heim und werden Bestandteil des Grundstückes. Beim Heimfall der Bauten bezahlt die Grundeigentümerin der Baurechtsnehmerin den am Heimfallstag partnerschaftlich ermittelten Anteil von 100 % des Zustandswertes im Zeitpunkt des Heimfalls der heimfallenden Bauten und Anlagen. Auf schriftlichen Antrag einer Partei erfolgen die allenfalls notwendigen Bewertungen durch einen gemeinsam zu bestimmenden, neutralen Experten.

Falls die dannzumaligen Hypothekarschulden, welche mittels Grundpfandrecht auf dem Baurechtsgrundstück gesichert werden, den Zustandswert der heimfallenden Bauten und Anlagen übersteigen, so erfolgt eine anteilmässige Schuldübernahme in der Höhe dieses Zustandswertes. Für die restlichen Grundpfandschulden bleibt die Baurechtsnehmerin alleinige Schuldnerin.

IV. Eigentumsübertragung

Mit der Begründung und Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit <u>erwirbt die Baurechtsnehmerin von der Grundeigentümerin das Eigentum am Gegenstand des Baurecht bildenden Gebäudes,</u> dem Gebäude Versicherungs-Nr. 1830.

Das bestehende Gebäude wird der Baurechtsnehmerin unentgeltlich überlassen. Dieses wird für die Realisation des Projektes gemäss Ziffer V/8 zurückgebaut.

<u>Weitere Bestimmungen dazu:</u>

1. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).

2. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Einnahmen und Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. Kehrichtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Energievorrat) separat ab, Wert Antrittstag.

3. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192–196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

   Die Bauberechtigte übernimmt das bestehende Gebäude Versicherungs-Nr. 1830 als Abbruchobjekt. Die Grundeigentümerin hat keinerlei Reparatur- und Unterhaltsarbeiten vorzunehmen, sei es für bereits bestehende oder für bis zur Eigentumsübertragung noch entstehende Mängel. Das Objekt wird per Eigentumsübertragung frei von Mobilien übergeben.

   Jede Gewährspflicht (Haftung) der Grundeigentümerin für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung un-

gültig ist, wenn die Grundeigentümerin der Baurechtsberechtigten die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

4. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, sie lehne den Übergang ab.

   Die Versicherungspolicen sind der erwerbenden Partei spätestens bei der Eigentumsübertragung zu übergeben.

   Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über.

5. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).

   Die veräussernde Partei bestätigt, dass für das Vertragsobjekt weder Mietverträge noch Pachtverträge bestehen.

6. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhangs zur Verordnung über die elektrischen Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.

   Da es sich beim Gebäude Versicherungs-Nr. 1830 um ein Abbruchobjekt handelt, werden die Vertragsparteien keine Kontrolle der Installationen veranlassen. Sollte das zuständige Kontrollorgan trotzdem eine solche Kontrolle verlangen, gehen sämtliche Kosten der Kontrolle und/oder einer allfälligen Mängelbehebung zulasten der Baurechtsnehmerin. Es steht dieser frei, allfällige Elektroinstallationen nach der Eigentumsübertragung auf eigene Kosten ausser Betrieb zu setzen.

V. Allgemeine Bestimmungen

1. Baubeginn, Bezugsbereitschaft

Zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Zustimmung zum Baurechtsvertrag gemäss Ziffer V/18 (=H) gelten folgende Fristen:
- spätester Baubeginn H + 9 Monate
- Bezugsbereitschaft H + 33 Monate

Die Termine Baubeginn und Bezugsbereitschaft werden erstreckt um die notwendige, angemessene Entsorgungsdauer im Falle von Altlasten. Die Termine Baubeginn und Bezugsbereitschaft werden ausserdem erstreckt, wenn Verzögerungen entstehen, welche ihren Grund in der Nichterfüllung von vertraglichen Verpflichtungen der Baurechtsgeberin haben.

Beim Überschreiten der Bezugsbereitschaft wird der Beginn der Baurechtszinspflicht gemäss Ziffer III/2.2 um die Dauer der Überschreitung nach vorne verschoben.

2. Vorzeitiger Heimfall

Beide Parteien verpflichten sich, das Bauprojekt zügig voranzutreiben. Ist der Baubeginn spätestens neun Monate nach der rechtskräftigen Zustimmung zum Baurechtsvertrag durch den Souverän der Politischen Gemeinde Langnau am Albis nicht erfolgt, hat die Politische Gemeinde Langnau am Albis das Recht, nach schriftlicher Abmahnung der Baurechtsnehmerin und ergebnislosem Verstreichen der mit der Abmahnung anzusetzenden, angemessenen Nachfrist, den vorzeitigen, unentgeltlichen Heimfall und die Löschung des Baurechts unter

Kostenfolge für die Baurechtsnehmerin zu verlangen. In diesem Fall sind durch die Baurechtsnehmerin unter anderen auch die Projektkosten von Trombini Surber + Trombini, die Baubewilligungsgebühren usw. zu übernehmen bzw. müssen von der Baurechtsgeberin nicht mehr zurückerstattet werden.

3. Ortsansässige Unternehmungen

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, bei der Werkerstellung ortsansässige Unternehmungen (mit Sitz in Langnau am Albis) und bezüglich Preis, Termin und Qualität konkurrenzfähige Unternehmungen zu berücksichtigen. Dazu kann die Baurechtsgeberin die Baurechtsnehmerin verpflichten, bestimmte ortsansässige Unternehmungen zur Offerteingabe einzuladen. Bei der Submission und Vergabe hat ein Vertreter der Baurechtsgeberin Einblick in sämtliche Submissions- und Vergebungsunterlagen.

4. Vermietungsbestimmungen

Die Baurechtsnehmerin sichert der Grundeigentümerin zu, dass bei der Vermietung der im Baurecht erstellten Wohnungen in erster Linie Langnauer Einwohnerinnen und Einwohner (seit mindestens fünf Jahren steuerlicher Wohnsitz in Langnau am Albis) sowie Rückkehrerinnen und Rückkehrer (früher mindestens zwanzig Jahre in Langnau wohnhaft und steuerpflichtig) im Pensionsalter berücksichtigt werden, sofern diese die üblichen Anforderungen an Mieter erfüllen. Die Alterswohnungen sind zu marktgerechten Mietzinsen zu vermieten. Als maximale Anfangsmietzinse für Endmieter gehen die Parteien von einem Mietertrag von Fr. 670'000 aus. Der Betrag von Fr. 670‘000 darf unbegründet um 5 % überschritten werden. Ausserdem ist ein insgesamt höherer Mietertrag zulässig, wenn dieser daraus resultiert, dass weniger Gewerbefläche zu Gunsten mehr Wohnfläche vermietet wird, sofern die Wohnmietzinse nicht erhöht werden. Zudem ist ein insgesamt höherer Mietertrag zulässig, wenn dieser zur Erreichung einer angemessenen Rendite aufgrund höherer als den erwarteten Baukosten resultiert und die Baukostenerhöhung nicht aus Gründen erfolgt, welche die Baurechtsnehmerin zu verantworten hat.

Die Wohnungsvergaben werden folgendermassen abgewickelt:
- Erstvermietung: Interessierte Personen melden sich bei der Baurechtsgeberin, welche eine Liste der Interessierten führt, aus welcher auch die zeitliche Rangfolge der Anmeldung ersichtlich ist. Mit dem Start der Vermarktung wird der Baurechtsnehmerin die Liste der Interessierten abgegeben, welche in der Folge alle interessierten Personen gleichzeitig anschreibt. Die Erstvermietung erfolgt, basierend auf der Ausschreibung beim Start der Vermarktung, aufgrund der zeitlichen Eingabe der interessierten Person, wobei die frühere gegenüber der späteren interessierten Person bevorzugt wird, wenn mehrere die gleiche Wohnung wollen.
- Vermietung allgemein: Mietinteressierte Personen, welche von der Baurechtsnehmerin als annehmbar betrachtet werden, sind der Gemeinde Langnau am Albis von der Baurechtsnehmerin schriftlich anzuzeigen, damit die Gemeinde Langnau am Albis prüfen kann, ob die mietinteressierten Personen den oben umschriebenen Kriterien entsprechen. Nach positiver Rückmeldung oder ohne Widerspruch der Gemeinde Langnau am Albis innert Wochenfrist erfolgt die Vermietung durch die Baurechtsnehmerin.

Erstvermietung und Vermietung allgemein:
Findet sich kein Mieter, welcher die oben gemäss Ziff. V/4. umschriebenen Bedingungen erfüllt, ist die Baurechtsnehmerin frei, die Wohnungen auch an andere Interessenten zu vermieten. In diesem Fall besteht kein Widerspruchsrecht der Gemeinde Langnau am Albis. D.h. es besteht keine Verpflichtung, Wohnungen für Interessenten frei zu halten, welche die oben umschriebenen Kriterien erfüllen.

Die Gemeinde Langnau am Albis hat ein Einsichtsrecht in die Vermietungsunterlagen.

Eine spätere Anpassung der Mietzinse hat während der gesamten Dauer des Baurechts nach den Regeln des Obligationenrechts für Wohn- und Geschäftsräume zu erfolgen.

Die Baurechtsnehmerin ist befugt, die gesamte Überbauung einer Drittfirma (als Betreiberin) zu vermieten. In diesem Fall hat sie diese Vermietungsbestimmungen auf die Betreiberin zu überbinden.

Wird dieses Mietverhältnis (gesamte Vermietung an eine Drittfirma als Betreiberin) in der Folge beendet, so teilt die Baurechtsnehmerin dies der Grundeigentümerin frühzeitig mit und räumt ihr die Möglichkeit ein, den Betrieb der Wohnungen zu den gleichen Konditionen wie sie der bisherigen Mieterin gewährt wurden, selbst zu übernehmen.

5. Grundbuchlicher Vollzug und Besitzesantritt

Der grundbuchliche Vollzug dieses Baurechtsvertrages, mit der Eintragung der Dienstbarkeit und der Aufnahme des Baurechtsgrundstückes im Grundbuch hat innerhalb von 30 Tagen nach Vorliegen der rechtskräftigen Genehmigungen gemäss Ziffer V/18 zu erfolgen.

Der Antritt des Baurechtsgrundstücks in Rechten und Pflichten erfolgt mit dem grundbuchlichen Vollzug dieses Vertrages.

6. Zufälliger Untergang und Gewährleistung

Im Falle des zufälligen Untergangs der auf dem Baurechtsgrundstück zu erstellenden Gebäude erteilt die Baurechtsgeberin hiermit die Einwilligung zum Wiederaufbau der untergegangenen Objekte, sofern dies von der Baurechtsnehmerin gewünscht ist.

Die Baurechtsgeberin bestätigt, dass das Baugrundstück im Sinne der Definition von § 236 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) voll erschlossen ist.

Die Überlassung des Baurechtsgrundstückes erfolgt in dem den Vertragsparteien bekannten, heutigen Zustand, frei von Miet-, Pacht- oder anderen Nutzungsverträgen. Die Gewährleistung seitens der Grundeigentümerin ist wegbedungen. Artikel 192 Absatz 3 und Artikel 199 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) bleiben vorbehalten. Die gesetzlichen Bestimmungen sind bekannt.

Bezüglich des Grundstückes besteht kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS) und es ist nicht mit archäologischen Funden zu rechnen. Sollte die Baurechtsnehmerin im Rahmen der Überbauung der Baurechtsfläche im Zusammenhang mit Altlasten, belasteten Standorten, archäologischen Funden und oder Bodenverschiebungen Auflagen der zuständigen Behörde zu erfüllen haben oder zur Realisierung der geplanten Baute zusätzliche Vorkehrungen treffen müssen, so gehen die daraus resultierenden Mehrkosten, namentlich für Untersuchungen sowie für die spezielle Behandlung und Entsorgung des verschmutzten Materials, zu Lasten der Baurechtsgeberin. Präzisierend gilt:

a) Die Kostenbeteiligung der Baurechtsgeberin ist ausgeschlossen, wenn die Baurechtsnehmerin oder dessen Beauftragte die Verschmutzung verursacht hat oder sie ihr sonst wie zuzurechnen ist.
b) Die Kostenbeteiligung der Baurechtsgeberin gilt nur im Rahmen der Ausführung des bei Abschluss dieses Baurechtsvertrages vorgesehenen Bauvorhabens ohne eine spätere Erweiterung oder Änderung.
c) Die Unterlagen für eine Kostenbeteiligung der Baurechtsgeberin sind innerhalb von 5 Jahren seit Abschluss dieses Vertrages und unter Vorlage der diesbezüglichen Verfügungen, Abrechnungen und Belege einzureichen.

Werden Schadenersatzansprüche aufgrund von Anlagen geltend gemacht, welche die Baurechtsnehmerin auf den zur ausschliesslichen Benützung überlassenen Grundstücksflächen errichtet (Wege, Plätze, Gartenanlagen usw.), so haftet dafür ausschliesslich die Baurechtsnehmerin. Wird die Grundeigentümerin für solche Schäden belangt, steht ihr ein vollumfängliches Rückgriffsrecht gegenüber der Baurechtsnehmerin zu.

7. Übernahme Kosten für baubewilligtes Projekt

Die Baurechtsgeberin hat in Zusammenhang mit der Projekterstellung durch die Trombini Surber + Trombini bis zur rechtskräftigen Baubewilligung Vorleistungen im Gesamtbetrag von Fr. 67'618.80 erbracht. Dazu kommen die Baubewilligungsgebühren von Fr. 20'300. Sowohl der Betrag von Fr. 67'618.80 für die Projektkosten als auch der Betrag von Fr. 20'300 für die Baubewilligungsgebühren werden der Baurechtsgeberin zum Zeitpunkt des grundbuchlichen

Vollzugs des Baurechtsvertrages von der Baurechtsnehmerin ersetzt. Der grundbuchliche Vollzug des Baurechtsvertrages soll 30 Tage nach rechtskräftiger Genehmigung durch den Souverän erfolgen.

Die Depotzahlung für die Anschlussgebühren beträgt gemäss Baubewilligung vom 20. April 2015 Fr. 187'800 und ist von der Baurechtsnehmerin vor Baubeginn zu bezahlen. Der Abrechnungsmodus ist in der Baubewilligung geregelt.

Mit dem Betrag von Fr. 67'618.80 für das Projekt und dem Betrag von Fr. 20'300 für die Baubewilligung sind bis auf die Anschlusskosten (gem. Abs. 2 oben) sowie zusätzliche Bau- und/oder Anschlussgebühren aufgrund von Projektänderungen sämtliche Kosten abgegolten. Es bestehen keine Forderungen Dritter mehr das Projekt betreffend. Sollten wider Erwarten noch Forderungen gegen die Baurechtsnehmerin das Projekt betreffend vor Unterzeichnung dieses Baurechtsvertrages gestellt werden, hält die Baurechtsgeberin die Baurechtsnehmerin für solche Forderungen schadlos und übernimmt – sofern erforderlich – die Sicherstellung solcher Forderungen.

8. Abbruchkosten Lagergebäude

Die Kosten für den Rückbau des Lagergebäudes Vers.-Nr. 1830 bis total Fr. 18'000 gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Damit zusammenhängende, den Betrag von Fr. 18'000 übersteigende Kosten sind der Baurechtsnehmerin durch die Baurechtsgeberin zu entschädigen.

Die Rückbaukosten sind vorgängig mit der Baurechtsgeberin abzusprechen. Die Baurechtsnehmerin informiert zu diesem Zweck die Baurechtsgeberin über die voraussichtlichen Rückbaukosten vor der Vergabe der entsprechenden Arbeiten.

9. Notariats- und Grundbuchkosten

Die Beurkundungs- und Grundbuchkosten des Notariats und des Grundbuchamtes diesen Baurechtsvertrag betreffend werden von beiden Parteien je zur Hälfte getragen. Sie wissen, dass sie dafür von Gesetzes wegen solidarisch haften.

Die Beurkundungs- und Grundbuchkosten des Notariats und des Grundbuchamtes für die Errichtung von Grundlasten (insb. Dienstbarkeiten und Pfandrechte) zu Gunsten der Baurechtsgeberin werden von der Baurechtsgeberin getragen.

10. Öffentlich-rechtliche Abgaben

Die Baurechtsnehmerin hat die öffentlich-rechtlichen Abgaben, soweit diese die im Baurecht erstellten Gebäude betreffen, wie Anschlussgebühren, Wasserzins, Brandassekuranzprämien, Kehrichtabfuhrgebühren usw. zu übernehmen.

11. Vertragsüberbindung

Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche in diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen ihren allfälligen Einzelrechtsnachfolgern zu überbinden, mit der Auflage, alle späteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten. Im Unterlassungsfall der Baurechtsnehmerin löst dies das Recht der Baurechtsgeberin aus, den vorzeitigen Heimfall des Baurechts zu verlangen (Ziffer III/5.1. vorn).

12. Mobilfunkanlagen

Das Anbringen von Mobilfunkanlagen von Telekommunikationsanbietern bedarf der Zustimmung der Baurechtsgeberin.

13. Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen im Grundbuch

Die hier vereinbarten Bestimmungen sind im Sinne von Artikel 779b ZGB mit der Eintragung und Aufnahme des Baurechtes im Grundbuch bei den belasteten Liegenschaften und beim Baurechtsgrundstück wie folgt vorzumerken:

«Vertragliche Bestimmungen des Baurechtsvertrags»

14. Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen des vorliegenden Vertrags in Teilen oder ganz unwirksam sein oder werden, behalten die restlichen Vertragsbedingungen ihre Gültigkeit. Die Parteien verpflichten sich, die betreffenden Bestimmungen durch neue, dem wirtschaftlichen Sinne des Vertrages entsprechende Regelungen zu ersetzen.

15. Gerichtsstand

Allfällige Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien, welche nicht auf dem Verhandlungsweg geregelt werden können, unterstehen der ordentlichen Gerichtsbarkeit. Gerichtsstand ist Langnau am Albis.

16. Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)

Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörende Verordnung hingewiesen worden.

Die erwerbende Partei erklärt, dass sie nicht von Personen im Ausland beherrscht wird (Art. 6 BewG); sie verpflichtet sich, einen entsprechenden Feststellungsbeschluss des Bezirksrates Horgen einzuholen (Art. 17 BewG und Art. 15 BewV). Das Gesuch ist vollständig, versehen mit allen Beilagen, ohne Verzug einzureichen.

17. Nahestehende Personen i.S. des Bundesgesetzes über kollektive Kapitalanlagen (KAG)

Die unterzeichneten Personen bestätigen, vom Inhalt des Art. 63 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) und Art. 91a der Kollektivanlagenverordnung (KKV) Kenntnis zu haben.

Die Baurechtsgeberin bestätigt hiermit, nicht dem Personenkreis "nahestehender Personen" im Sinne der vorerwähnten Bestimmungen anzugehören.

18. Genehmigungen

Dieser Baurechtsvertrag bedarf der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Langnau am Albis unter Vorbehalt des Zustandekommens einer fakultativen Urnenabstimmung gemäss Gemeindegesetz.

Wird eine dieser Genehmigungen rechtskräftig verweigert, so fällt dieser Vertrag gegenseitig entschädigungslos (bezüglich den eigenen Aufwand der Baurechtsgeberin und der Baurechtsnehmerin betreffend) dahin.

Für Forderungen von Dritten (Baugrunduntersuchung, Planer, Architekt, Unternehmer usw.), welche gegen die Baurechtsnehmerin gestellt wurden (und ev. schon bezahlt wurden) oder noch gestellt werden, hat die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin im Fall der Verweigerung der Genehmigung 75 % der aufgelaufenen Drittkosten bis zu einem Maximalbetrag von Fr. 59'000 zu entschädigen.

Thalwil,

Die Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin:

Politische Gemeinde Langnau am Albis

…….	…….
Peter Herzog	Adrian Hauser
Gemeindepräsident	Gemeindeschreiber

Für die Baurechtsnehmerin:

bonainvest AG

…….
XX (mit Vollmacht)

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen, als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Thalwil, __:__ Uhr

NOTARIAT THALWIL

Nicolas Maurer, Notariatssekretär mbA

Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2016

Wohnen im Alter – Wolfgrabenstrasse, Genehmigung Baurechtsvertrag

Gutachten der RPK

Die RPK hat die Vorlage geprüft und für in Ordnung befunden. Die finanzrechtliche Zulässigkeit und die finanzielle Angemessenheit sind eingehalten.

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung, der Vorlage im Sinne des Gemeinderates zuzustimmen.

Langnau am Albis, 8. April 2016 Rechnungsprüfungskommission

Peter Kälin
Präsident

Raphael Meyer
Aktuar