



## **Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat**

120931 / 512.20.03

## **Parzelle Nr. 11959, Rossboden; Landabgabe im Baurecht an die InnoQube Immobilien AG (in Gründung)**

### **Antrag**

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, ab der Parzelle Nr. 11959 im Rossboden ein Baurechtsgrundstück mit einer Fläche von 6'493 m<sup>2</sup> zur Realisierung eines Innovationszentrums an die InnoQube Immobilien AG (in Gründung) abzugeben.
2. Die Landabgabe im Baurecht untersteht gestützt auf Art. 11 lit. e der Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum.

### **Zusammenfassung**

Der Stadtrat beabsichtigt, die Parzelle Nr. 11959 im Rossboden im Baurecht an die ortsansässige InnoQube Immobilien AG (in Gründung) abzugeben. Die Baurechtsnehmerin wird auf dem Grundstück ein Innovationszentrum realisieren. In diesem Innovationszentrum sollen insbesondere nachhaltige Projekte und Konzepte für die Bauwirtschaft, für die Industrie und für den Tourismus entwickelt und umgesetzt werden. Hauptmotiv für den Abschluss des Baurechtsvertrags ist der volkswirtschaftliche Nutzen für die Stadt Chur aus der Realisierung des Innovationszentrums (u.a. Schaffung von Arbeitsplätzen, Ansiedlung von Unternehmen, Generierung von Steuereinnahmen, Förderung von Jungunternehmen, Generierung von neuen Produktideen).

Zu diesem Zweck wurde am 15. Februar 2018 zwischen der Stadt Chur und den Projektinitianten InnoQube Swiss AG eine Planungsvereinbarung unterzeichnet, welche u.a. die Themen Baurechtsvertrag, Arealüberbauung und Wirtschaftsförderung zum Ziel hat. Die InnoQube Swiss AG übergab das Projekt an die ITW Unternehmensgruppe in Balzers, welche zur Realisierung des Projekts beabsichtigt, die InnoQube Immobilien AG mit Sitz in





**Chur zu gründen. Zusammen mit dem Baurechtsvertrag wird zudem eine weitere Vereinbarung zwischen der Baurechtsnehmerin und der Stadt unterzeichnet, welche den Baurechtsvertrag ergänzt und in welcher die Grundsätze der Zusammenarbeit sowie der Wirtschaftsförderung definiert werden.**

**Der Baurechtsvertrag weist eine Laufzeit von 60 Jahren, mit einer optionalen Verlängerung um weitere 20 Jahre, sowie einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 117'500.-- aus.**



## Bericht

### 1. Ausgangslage

Die Projektinitiantin InnoQube Swiss AG hatten die Idee, mit dem Projekt "InnoQube Swiss" ein neuartiges Bauwerk für die Bauwirtschaft, für die Industrie und für den Tourismus 4.0 zu verwirklichen. Forschung, Entwicklung sowie die Umsetzung von zugehörigen Konzepten sollen im Projekt "InnoQube Swiss" realisiert werden. Geleitet wurden die Projektinitianten von der Vision: «Wir schaffen in Graubünden ein Zentrum für Innovation, Nachhaltigkeit und Digitalisierung, welche in den ausgewählten Themenbereichen eine internationale Präsenz und hohes Ansehen erreicht».

Basierend auf dieser Vision beabsichtigt die Baurechtsnehmerin InnoQube Immobilien AG (in Gründung), im Areal an der Sommeraustasse ein Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude als lebendige Wirtschaftspiazza zu erstellen, welches Mietflächen für Unternehmen mit Forschung und Entwicklung, für Start-ups, sowie Allgemeinflächen mit Services zur Schaffung attraktiver Rahmenbedingungen für die Unternehmen und deren Mitarbeitende anbieten und somit für die Stadt Chur und die Region ein Innovationszentrum bilden soll.

Um für das geplante Projekt "InnoQube Swiss" die notwendige Bodenfläche zur Verfügung zu stellen, beabsichtigt die Stadt, der Baurechtsnehmerin InnoQube Immobilien AG (in Gründung) ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinn von Art. 675 und Art. 779 ff. ZGB einzuräumen.

Die Stadt Chur wird von einem grossen volkswirtschaftlichen Nutzen aus der Realisierung dieses Innovationszentrums profitieren. Wesentliche Nutzungspotenziale sind:

- Investitionen ins lokale bzw. regionale Gewerbe durch den Bau des "InnoQube Swiss";
- Ansiedlung von Unternehmen;
- Generierung von Steuereinnahmen;
- Schaffung von Arbeitsplätzen;
- Indirekte Wertschöpfung durch die Zulieferbetriebe, welche Aufbau und Betrieb des "InnoQube Swiss" unterstützen.

Am 15. Februar 2018 hat die Stadt eine entsprechende Planungsvereinbarung mit der Projektinitiantin InnoQube Swiss AG abgeschlossen (vgl. Aktenaufgabe). Es wird mit der Baurechtsnehmerin InnoQube Immobilien AG (in Gründung) eine zusätzliche Vereinba-



rung unterzeichnet, welche die Grundsätze der Zusammenarbeit sowie der Wirtschaftsförderung zwischen der Stadt und der Projektinitiantin definiert (vgl. Aktenaufgabe).

In das geplante Innovationszentrum werden rund Fr. 28.8 Mio. investiert, wobei für Betriebseinrichtungen und nutzerspezifische Installationen zusätzliches Kapital bereitgestellt werden muss.

## 2. Projektstand

Die Arbeiten am Projekt "InnoQube Swiss" sind bereits weit fortgeschritten. Die Bauberechtigte ist derzeit dabei, die notwendigen Planungsarbeiten soweit voranzutreiben, so dass möglichst zeitnah nach Abschluss der politischen Entscheidungsprozesse das Baugesuch fertig gestellt und bei den Behörden zur Genehmigung eingereicht werden kann.

Geplant ist ein Innovationszentrum mit einer Geschossfläche von rund 8'500 m<sup>2</sup>. Die Flächen werden aufgeteilt auf ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss sowie drei Obergeschosse. Insgesamt sollen 300 Arbeitsplätze für innovative Unternehmen und Start-ups entstehen.

Nachfolgende Visualisierungen geben einen ersten Einblick über das Projekt "InnoQube Swiss". Neben den betriebs- und nutzerspezifischen Flächen sind auch ein Restaurant, ein Hotel, eine Kindertagesstätte, eine Event-Fläche sowie verschiedene Serviceeinrichtungen zur Nutzung vorgesehen.





Parallel zu den Planungsarbeiten wurden auch bereits Kontakte zu potentiellen Interessenten und möglichen Mietern geknüpft. So wurde u.a. am 4. März 2019 durch InnoQube mitgeteilt, dass man mit verschiedenen Firmen im IT Bereich in Verhandlungen steht.



Es zeichnet sich ab, dass für das Projekt "InnoQube Swiss" namhafte Partner, wie die international agierenden Firmen Würth ITensis, UPGREAT, MICA Ventures, Ecosystem Ventures, Red Bulletin Innovator, allenfalls Microsoft, für das Vorhaben zu gewinnen sind. Ferner werden zurzeit Verhandlungen mit weiteren international und national ausgerichteten Unternehmen geführt.

Für die Start-up-Förderungen stehen Partnerschaften mit den Bildungspartnern Hochschule für Technik und Wirtschaft HTW Chur, der Startup Academy Schweiz, der Equity Pitcher und der Swiss Startup Factory im Zentrum.

In das Projekt "InnoQube Swiss" wird ebenfalls eine Kindertagesstätte integriert, welche durch den Verein KJBE betreut werden soll. Zusätzlich soll mit dem self-check-in-Motel in Kooperation mit b\_smart selection und einem Wellbeing-Angebot dem modernen Mix zwischen Arbeiten und Erholung Rechnung getragen werden. Abgerundet wird das Angebot mit einem eigenen E-Mobility-Bereich.

### **3. Die Projektbeteiligten**

Baurechtsnehmerin ist die InnoQube Immobilien AG (in Gründung) mit Sitz in Chur. Diese noch zu gründende AG gehört zur liechtensteinischen ITW-Unternehmensgruppe. ITW steht für Ingenieurunternehmung für Technik und Wirtschaft und kann auf über 45 Jahre Erfahrung in der Planung und Realisierung von Wohnungen, Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebäuden zurückblicken. 1971 wurde ITW als Einzelunternehmen von Werner Vogt gegründet. 1973 wurde daraus die ITW Ingenieurunternehmung AG mit Sitz in Balzers, Fürstentum Liechtenstein.

Die ITW Unternehmensgruppe mit ihren Gruppengesellschaften ist heute eine führende, unabhängige Immobilien- und Projektentwicklungsdienstleisterin mit Geschäftsstellen in Liechtenstein und der Schweiz. Im Kanton Graubünden ist die ITW Unternehmensgruppe in verschiedene Projekte involviert: u.a. hat die ITW Unternehmensgruppe die neue Klinik Gut in Fläsch gebaut, und sie ist beauftragte Projektentwicklerin für die Quartierplanung «Serletta Süd» in St. Moritz. Die ITW Unternehmensgruppe verfügt neben einer umfassenden und langjährigen Kompetenz im Projektentwicklungsgeschäft auch über ein internationales Netzwerk zu Partnerfirmen, welche für das Projekt "InnoQube Swiss" von grossem Nutzen sein werden.



### 3.1 Vertragspartnerin und Baurechtsnehmerin

Die InnoQube Immobilien AG (in Gründung) ist Vertragspartnerin der Stadt Chur und bezahlt u.a. auch den jährlich fälligen Baurechtszins. Sie erstellt das Projekt "InnoQube Swiss" und vermietet die Flächen an die verschiedenen Firmen aus Wissenschaft und Forschung sowie an die Start-up-Unternehmen.

### 3.2 Projektinitianten

Die InnoQube Swiss AG mit Sitz in Chur hat das Projekt "InnoQube Swiss" initiiert. Es bezweckt die Förderung von Innovationen und die Entwicklung von neuartigen Angeboten im In- und Ausland. Über ihre Plattform vernetzt und digitalisiert sie Unternehmen. Die Initianten des "InnoQube Swiss" und Gründer der InnoQube Swiss AG sind Franco Quinter, Andreas Zindel und Ivo Frei, welche auch den Verwaltungsrat bilden. Als national und international tätige Unternehmer entwickeln sie die pulsierende Wirtschaftspiazza in Chur und verfolgen mit dem "InnoQube Swiss" ein Projekt direkt am Puls des Markts.

## 4. Baurechtsvertrag mit der InnoQube Immobilien AG (in Gründung)

Der vorliegende Baurechtsvertrag mit der InnoQube Immobilien AG (in Gründung) (vgl. Anhang), einem Unternehmen der ITW Unternehmensgruppe, beinhaltet neben den Standardbestimmungen wie Baurechtszins, Heimfall etc. auch Bestimmungen zu wirtschaftsfördernden Massnahmen. Diese Massnahmen werden in einer separaten Vereinbarung als Beilage zum Baurechtsvertrag detailliert und spezifiziert (vgl. Aktenauflage).

### 4.1 Baurechtszins

Der Baurechtszins berechnet sich gemäss folgender Standardformel (sh. Aktenauflage):

$$\text{Baurechtszins} = a \times \text{Net} \times \frac{\text{AVBt}}{\text{AVBt} + \text{SWBt}}$$

Die folgenden Werte wurden dabei eingesetzt:

Net = Nettoertrag (gemäss Angaben Architektenteam)	Fr.	1'373'328.--
AVBt = Absoluter Verkehrswert Boden (gemäss Amt für Schätzungswesen)	Fr.	2'695'000.--
SWBt = Substanzwert Bauten und Umgebung (gemäss Angaben Architektenteam)	Fr.	28'800'000.--
a = Faktor		



Aus diesen Berechnungen resultiert ein Baurechtszins von Fr. 117'500.-- pro Jahr. Die Grundeigentümerinnen gewähren der Investorin während der ersten fünf Jahre ab Beginn der Zahlungspflicht gemäss den nachfolgenden Bedingungen eine Vergünstigung von 50 % auf den Baurechtszins. Somit wird von der Baurechtsnehmerin ein jährlicher Baurechtszins von Fr. 58'750.-- entrichtet. Nach Ablauf der Dauer von fünf Jahren wird die Vergünstigung je nach Erfüllungsgrad der Voraussetzungen gemäss Ziff. 4.2 und 4.3. der als Beilage zum Baurechtsvertrag dienenden Vereinbarung gewährt.

Gestützt auf Art. 5 Abs. 2 des Gesetzes über die Förderung der Wirtschaft (RB 551) kann die Stadt bei der Landabgabe Vorzugsbedingungen gewähren (Vergünstigung, Staffe- lung oder Aufschub von Miet-, Pacht- oder Baurechtszinsen), sofern neue Arbeitsplätze mit hoher Wertschöpfung geschaffen werden, neue Produkte entstehen oder die Wett- bewerbsfähigkeit erhöht wird.

Da diese Voraussetzungen im vorliegenden Fall in optimaler Weise erfüllt sind, hat der Stadtrat im Sinn einer Wirtschaftsförderung ein zweistufiges Vergünstigungsmodell be- schlossen, mit welchem im "InnoQube Swiss" die Ansiedlungen von innovativen Unter- nehmen sowie von Start-up-Unternehmen gefördert werden soll. Einerseits profitieren die Projektinitianten direkt mit einer Reduktion des Baurechtszinses um maximal 30 %, so- lange im Gebäude folgende öffentliche Nutzungen gegeben sind: Veranstaltungs-Piazza, KITA, Restaurant, Hotelbetrieb und/oder Start-up-Desk. Andererseits sollen jene Mietflä- chen gefördert werden, welche innovativen Unternehmen und klassischen Start-up- Unternehmen zur Verfügung gestellt werden. Die Rabattierung beträgt in diesem Fall maximal 20 % des Baurechtszinses und ist gestaffelt bzw. in direkter Abhängigkeit zu den Mietflächen sowie zur Nutzungsdauer.

Daraus resultiert eine Rabattierung im Sinn einer Wirtschaftsförderung von max. 50 % auf den Baurechtszins. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass diese Wirtschaftsförderung ver- tretbar und auch angemessen ist, zumal der volkswirtschaftliche Nutzen des "InnoQube Swiss" unbestritten ist.

Die Stadt wird die Nutzungen periodisch überprüfen. Sollte sich das Nutzungskonzept wesentlich ändern, so behält sich die Stadt Anpassungen am Baurechtszins bzw. Anpas- sungen an den Rabattierungen ausdrücklich vor.

Die Laufzeit des Baurechtsvertrags wird auf 60 Jahre festgelegt. Zudem wird der Bau- rechtsnehmerin die Möglichkeit eingeräumt, den Baurechtsvertrag um weitere 20 Jahre zu verlängern. Das entspricht einer maximalen Laufzeit des Baurechts von 80 Jahren.



## 5. Zeitplan

Der weitere Projektverlauf sieht grob folgende Meilensteine vor:

Genehmigung Baurechtsvertrag durch die zuständigen Instanzen	Juni 2019
Einreichung Baugesuch	August 2019
Baubeginn	Dezember 2019
Betriebsaufnahme "InnoQube Swiss"	Dezember 2021

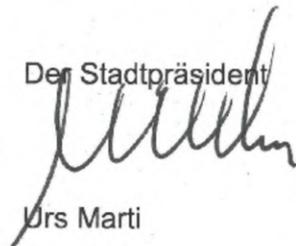
Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

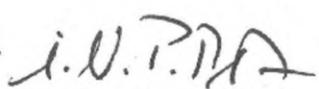
Chur, 14. Mai 2019

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

  
Urs Marti

  
Markus Frauenfelder

## Anhang

Entwurf Baurechtsvertrag InnoQube Immobilien AG (in Gründung)

## Aktenauflage

- Entwurf Vereinbarung als Beilage zum Baurechtsvertrag
- unterzeichnete Planungsvereinbarung vom 15. Februar 2018
- Baurechtszinsberechnung per März 2019
- Mutationsvorschlag vom 1. April 2019
- Visualisierungen und Baubeschrieb zum geplanten Neubau InnoQube Swiss



## Öffentliche Urkunde

# BAURECHTSVERTRAG

- Die **Stadt Chur**, UID CHE-150.232.731, zu 3/5 Miteigentum, vertreten mit schriftlicher Vollmacht des Stadtrates durch Herr Christopher Richter, Leiter Immobilien und Bewirtschaftung, und
- die **Schweizerische Eidgenossenschaft**, UID CHE-424.195.422, zu 2/5 Miteigentum, vertreten durch das Eidg. Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS), armasuisse Immobilien, diese wiederum vertreten mit Vollmacht durch die Stadt Chur,

*als Grundeigentümerinnen und Baurechtsgeberinnen,*

sowie

die **InnoQube Immobilien AG** in Chur, UID .....(in Gründung!!)

vertreten durch die kollektivzeichnungsberechtigten

*als Bauberechtigte,*

erklären, den folgenden Vertrag über die Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechtes abzuschliessen:

## Präambel

Die Bauberechtigte beabsichtigt, auf der Fläche, welches diesem Baurechtsvertrag zugrunde liegt, ein Innovationszentrum zu realisieren. In diesem Innovationszentrum sollen insbesondere nachhaltige Projekte und Konzepte für die Bauwirtschaft, für die Industrie und für den Tourismus entwickelt und umgesetzt werden. Zu diesem Zweck wird vorliegender Baurechtsvertrag abgeschlossen. Hauptmotiv für den Abschluss des Baurechtsvertrags ist der volkswirtschaftliche Nutzen für die Stadt Chur aus der Realisierung dieses Innovationszentrums (u.a. Schaffung von Arbeitsplätzen, Ansiedlung von Unternehmen, Generierung von Steuereinnahmen, Förderung von Jungunternehmen, Generierung neuer Produktideen).

## Baurechtsbelastetes Grundstück

1. Die Stadt Chur ist Eigentümerin der folgenden Liegenschaft im Grundbuch Chur:

### Grundbuch Chur Grundstück Nr. 11959

#### Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Liegenschaft
Form der Führung:	Eidgenössisch
Lagebezeichnung	Rossboden
Plan-Nr.	99
Fläche:	35'206 m <sup>2</sup>
Gebäude:	Bushaltestelle Medienhaus, Vers.-Nr. 2-659-C
Bodenbedeckung:	Baurechtsfläche, Wiese, Hecke und übrige befestigte Fläche

#### Anmerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
07.09.2017 2017/1380/0	Projektmutation Nrn. 9023 und 9049, ID.2017/000423
18.04.2018 2018/540/0	Projektmutation Nr. 9052, ID.2018/000141
30.04.2018 2018/593/0	Projektmutation Nr. 9060, ID.2018/000153
02.05.2019 2019/634/0	Projektmutation Nr. 9085, ID.2019/000142

**Vormerkungen**

Datum/Beleg		Bezeichnung
07.01.2013 2013/37/0	(L)	Obligatorische Bestimmungen des Baurechtsvertrages , ID.2013/000002 gehört zu Dienstbarkeit ID.2013/000002
07.01.2013 2013/37/0	(L)	Aufhebung des Vorkaufsrechtes der Baurechtsberechtig- tigten, ID.2013/000003 gehört zu Dienstbarkeit ID.2013/000002
03.05.2017 2017/727/0	(L)	Obligatorische Bestimmungen des Baurechtsvertrages, ID.2017/000183 gehört zu Dienstbarkeit ID.2017/000182
03.05.2017 2017/727/0	(L)	Aufhebung des Vorkaufsrechtes der Baurechtsberechtig- tigten, ID.2017/000184 gehört zu Dienstbarkeit ID.2017/000182
07.09.2017 2017/1380/0	(L)	Obligatorische Bestimmungen des Baurechtsvertrages, ID.2017/000424 gehört zu Dienstbarkeit ID.2017/000422
07.09.2017 2017/1380/0	(L)	Aufhebung des Vorkaufsrechtes der Baurechtsberechtig- tigten, ID.2017/000426 gehört zu Dienstbarkeit ID.2017/000422
18.04.2018 2018/540/0	(L)	Obligatorische Bestimmungen des Baurechtsvertrages, ID.2018/000139 gehört zu Dienstbarkeit ID.2018/000138
18.04.2018 2018/540/0	(L)	Aufhebung des Vorkaufsrechtes der Baurechtsberechtig- tigten, ID.2018/000140 gehört zu Dienstbarkeit ID.2018/000138
30.04.2018 2018/593/0	(L)	Obligatorische Bestimmungen des Baurechtsvertrages, ID.2018/000150 gehört zu Dienstbarkeit ID.2018/000149
30.04.2018 2018/593/0	(L)	Aufhebung des Vorkaufsrechtes der Baurechtsberechtig- tigten, ID.2018/000152 gehört zu Dienstbarkeit ID.2018/000149

**Dienstbarkeiten**

Datum/Beleg		Bezeichnung
27.01.2011 2011/177/0	(L)	Immissionsduldung betreffend Betrieb des Schiessplat- zes Rossboden, Entzug der nachbarlichen Abwehr- rechte aus Art. 684 ZGB , ID.2011/000026 z.G. LIG Chur/1844

- 07.01.2013 2013/37/0 (L) Selbständiges und dauerndes Baurecht für ein Geschäftshaus-Komplex auf einer Fläche von 9'413 m<sup>2</sup> bis 07.01.2073, ID.2013/000002  
z.G. SDR Chur/12441  
gehört zu Vormerkung ID.2013/000002  
gehört zu Vormerkung ID.2013/000003
- 03.05.2017 2017/727/0 (L) Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Gewerbebaute auf einer Fläche von 2'500 m<sup>2</sup> bis 03.05.2077, ID.2017/000182  
z.G. SDR Chur/13323  
gehört zu Vormerkung ID.2017/000183  
gehört zu Vormerkung ID.2017/000184
- 07.09.2017 2017/1380/0 (L) Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Gewerbebaute auf einer Fläche von 2'987 m<sup>2</sup> bis 07.09.2077, ID.2017/000422  
z.G. SDR Chur/13325  
gehört zu Vormerkung ID.2017/000424  
gehört zu Vormerkung ID.2017/000426
- 18.04.2018 2018/540/0 (L) Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Gewerbe-/Industriebaute auf einer Fläche von 1816 m<sup>2</sup> bis 18.04.2078, ID.2018/000138  
z.G. SDR Chur/13454  
gehört zu Vormerkung ID.2018/000139  
gehört zu Vormerkung ID.2018/000140
- 30.04.2018 2018/593/0 (L) Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Gewerbe-/Industriebaute auf einer Fläche von 2057 m<sup>2</sup> bis 30.04.2078, ID.2018/000149  
z.G. SDR Chur/13461  
gehört zu Vormerkung ID.2018/000150  
gehört zu Vormerkung ID.2018/000152
- 27.11.2018 2018/1610/0 (L) Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit, ID.2018/000473  
z.G. Stadt Chur (UID: CHE-150.232.731)
- 27.11.2018 2018/1610/0 (L) Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung, ID.2018/000474  
z.G. Stadt Chur (UID: CHE-150.232.731)
- 27.11.2018 2018/1610/0 (L) Fuss- und Fahrwegrecht, ID.2018/000475  
z.G. LIG Chur/1844

### **Grundlasten und Grundpfandrechte**

keine

## ABREDEN MIT DINGLICHER WIRKUNG

### Art

2. Die Stadt Chur und die Schweizerische Eidgenossenschaft als Grundeigentümerinnen räumen hiermit zugunsten der InnoQube Immobilien AG und zulasten von ???? m<sup>2</sup> ihrer Liegenschaft Grundstück Nr. 11959 ein selbständiges und dauerndes Baurecht nach Massgabe der Art. 675 und 779 ff ZGB sowie der nachfolgenden Bestimmungen ein. Es wird im Grundbuch als eigenes Grundstück Nr. 13460 aufgenommen, gestützt auf die Mutation Nr. .... des Grundbuchgeometers.

### Inhalt

3. Die Bauberechtigte ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen, zonenrechtlichen und vertraglichen Bestimmungen auf der belasteten Fläche Bauten, Einrichtungen und Anlagen auf und unter dem Boden zu erstellen sowie die nicht überbaute Fläche als Umschwung zu benutzen.

### Zweck

4. Das Baurecht wird zum Zweck der Erstellung eines Innovationszentrums eingeräumt.

### Baurechtsdauer

5. Das Baurecht wird für die Dauer von sechzig Jahren eingeräumt. Es beginnt am Tage des Eintrages dieses Vertrages im Grundbuch und erlischt durch Zeitablauf.

## ABREDEN MIT REALOBLIGATORISCHER WIRKUNG

### Baubeginn

6. Mit dem Bau der projektierten Gebäude und der Anlagen ist innerhalb eines Jahres seit Eintragung des Baurechtes im Grundbuch zu beginnen, andernfalls können die Baurechtsgeberinnen die Löschung des Baurechtes im Grundbuch verlangen.

### Verlängerung Baurechtsdauer

7. Die Grundeigentümerinnen räumen der Bauberechtigten im Sinne einer Option das Recht ein, den Baurechtsvertrag um weitere 20 Jahre zu verlängern.  
Zwei Jahre vor Vertragsablauf hat die Bauberechtigte den Grundeigentümerinnen mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen, ob die Option ausgeübt wird oder nicht.

### Baurechtszins

8. Für die Einräumung des Baurechtes hat die Bauberechtigte einen jährlichen Baurechtszins zu entrichten. Bei Vertragsabschluss beträgt der Baurechtszins CHF 117'506.-- pro Jahr. Die Zinspflicht beginnt sechs Monate nach dem Tage des Baubeginns. Der Baurechtszins ist halbjährlich, jeweils auf den 30. Juni und 31. Dezember an die Grundeigentümerin zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung ist ein Verzugszins von 5 % zu entrichten, gemäss OR Artikel 104, Abs. 1.

Bemessungsgrundlagen für den Baurechtszins sind – unter Vorbehalt von Ziffer 9 hier nach - der Nettoertrag der Liegenschaft, der absolute Verkehrswert des Bodens und der Substanzwert der Baute und Umgebung. Der Baurechtszins entspricht dem Anteil des absoluten Verkehrswertes des Bodens an der Wertsumme von Bodenwert und Substanzwert der Baute, und wird mit Hilfe der nachfolgenden Formel ermittelt:

$$\text{Baurechtszins} = a \times \text{NEt} \times \frac{\text{AVBt}}{\text{AVBt} + \text{SWBt}}$$

Dabei ist verstanden unter

NEt Nettoertrag: der um die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Abschreibungen (branchenüblicher Prozentsatz für Altersentwertung und Abnützung) geminderte Jahresertrag, der nach kaufmännischer Bewirtschaftung erzielt wird, beziehungsweise erzielt werden könnte und für die Verzinsung des Bodens und der Bauten und Anlagen zur Verfügung steht. Sollten

bei teilweiser oder gänzlicher Vermietung des Baurechtsgrundstücks die Mietzinse deutlich (über 10% Abweichung) tiefer sein als die orts- und quartierüblichen Mietzinse, so haben die Baurechtsgeberinnen das Recht, die Mietzinse anhand von Schätzungen des kantonalen Amtes für Immobilienbewertung anzuwenden.

Jahresertrag: (=Bruttoertrag), der nach kaufmännischer Bewirtschaftung im Anpassungszeitraum erzielt wird beziehungsweise erzielt werden könnte und für die Verzinsung des Bodens, der Bauten und Anlagen zur Verfügung steht.

**./.** **10%** des Jahresertrages als Pauschalabzug für die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Abschreibungen. Ein höherer Pauschalabzug ist seitens des Bauberechtigten zu belegen.

= Nettoertrag

AVBt Absoluter Verkehrswert des Bodens: der Preis, den ein Dritter für den Erwerb eines gleichen oder ähnlichen Grundstücks in unbebautem Zustand unter normalen Verhältnissen zahlen würde.

SWBt Substanzwert (= Zeitwert) der Baute: der um den branchenüblichen Prozentsatz für Altersentwertung und Abnutzung (Abschreibungen) geminderte Preis, der für die Wiederherstellung der Bauten und Anlagen unter normalen Verhältnissen zu zahlen wäre.

a Faktor: Dieser ist gleich 1. Werden Vergünstigungen im Sinne des Gesetzes zur Förderung der Wirtschaft vom 11. März 2012 gewährt, kann der Faktor für die vorgesehenen Zeiträume kleiner als 1 sein.

Die Ermittlung von Nettoertrag (resp. Bruttoertrag), absolutem Verkehrswert des Bodens und Substanzwert der Baute erfolgt durch Bewertungen des kantonalen Amtes für Immobilienbewertung. Der absolute Verkehrswert des Bodens wird jeweils im Vorfeld der anstehenden Anpassung durch ein Gutachten des kantonalen Amtes für Immobilienbewertung festgelegt. Basis für die Ermittlung von Nettoertrag (resp. Bruttoertrag) und Substanzwert bildet die zum Zeitpunkt der Anpassung vorliegende kantonale Gebäudeschätzung. Ist die jeweilige Gebäudeschätzung älter als ein Jahr, werden der Nettoertrag (resp. Bruttoertrag) auf Grund des Landesindexes der Konsumentenpreise, Gruppe Wohnen und

Energie, und der Substanzwert auf Grund des kantonalen Gebäude- und Versicherungsindex angepasst. Es steht den Parteien jedoch frei, frühzeitig eine aktuelle kantonale Gebäudeschätzung zu beantragen.

Die jeweiligen Kosten für ein entsprechendes Gutachten des absoluten Verkehrswertes des Bodens und/oder eine kantonale Gebäudeschätzung gehen zu Lasten der Bauberechtigten.

#### Mindest-Baurechtszins

9. Der Baurechtszins (ohne Vergünstigung, brutto) berechnet sich im Minimum aber in jedem Falle nach der Formel:

Baurechtsbelastete Fläche x Verkehrswert des Bodens x den um 0.5 % erhöhten Referenzzinssatz des Bundes für Wohnbauten, auf Viertelprozente auf- oder abgerundet. Dabei darf ein Mindestzinssatz von 3 % nicht unterschritten werden.

Der Verkehrswert des Bodens ist vom kantonalen Amt für Immobilienbewertung festzulegen. Die Kosten gehen zulasten der Bauberechtigten.

10. Anpassung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins wird nach Fertigstellung der Baute aufgrund der Schätzungseröffnung des Kantonalen Amtes für Immobilienbewertung definitiv festgesetzt. Danach wird der Baurechtszins alle fünf Jahre ab dem Tage der Zinspflicht den im Anpassungszeitpunkt geltenden Werten (Bruttoertrag, absoluter Verkehrswert des Bodens, Substanzwert der Baute, Faktor) angepasst.

#### Ordentlicher Heimfall

11. Beim ordentlichen Heimfall, d.h. beim Erlöschen des Baurechts infolge Zeitablaufes oder Vereinbarung der Beteiligten gehen sämtliche im Baurecht erstellten Gebäulichkeiten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberinnen über. Fünf Jahre vor dem Heimfalltermin nehmen die Parteien entsprechende Verhandlungen auf.

Sind Gebäude und Anlagen zum Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechts nicht vollständig wertlos, sind die Baurechtsgeberinnen unter Vorbehalt von Referendumsrechten und Finanzkompetenzen gemäss der Stadtverfassung bereit, für die übernommenen Gebäude und Anlagen der Bauberechtigten eine Entschädigung zu entrichten. Die Heimfallentschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts oder auf den Tag der Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberinnen. Die Entschädigungsansprüche der

Bauberechtigten bleiben in erster Linie den Hypothekargläubigern verhaftet, ohne deren Einwilligung eine Auszahlung der Entschädigungssumme nicht stattfinden kann.

Bemessungsgrundlagen für die Ermittlung des dannzumaligen Marktwertes sind der dannzumalige Substanzwert der Baute und der dannzumalige absolute Verkehrswert des Bodens. Die Heimfallentschädigung entspricht jenem Anteil am Marktwert der Liegenschaft, welcher dem Anteil des Substanzwertes der Baute an der Wertsumme von Substanzwert der Baute und absolutem Verkehrswert des Bodens entspricht und mit Hilfe der nachfolgenden Formel ermittelt wird:

$$\text{Heimfallentschädigung} = a \times \text{MWLt} \times \frac{\text{SWBt}}{\text{SWBt} + \text{AVBt}}$$

Dabei ist verstanden unter

- MWLt      Marktwert der Liegenschaft: der Preis, der bei einem Verkauf der Liegenschaft als Ganzes (das heisst Boden und Baute) unter normalen Verhältnissen im Heimfallzeitpunkt erzielt würde.
- SWBt      Substanzwert der Baute: der um den branchenüblichen Prozentsatz für Altersentwertung und Abnutzung (Abschreibung) geminderte Preis, der für die Wiederherstellung der Bauten und Anlagen unter normalen Verhältnissen im Heimfallzeitpunkt zu zahlen wäre.
- AVBt      Absoluter Verkehrswert des Bodens: der Preis, den ein Dritter für den Erwerb eines gleichen oder ähnlichen Grundstücks in unbebautem Zustand unter normalen Verhältnissen im Heimfallzeitpunkt zahlen würde.
- a          Faktor: Durch die marktkonforme Baute ist der Faktor für den ordentlichen Heimfall mit 0.7 begründet.

Die Ermittlung des Marktwertes der Liegenschaft, des Substanzwertes der Baute und des absoluten Verkehrswertes des Bodens erfolgt durch das kantonale Amt für Immobilienbewertung. Die Kosten für die Schätzung übernehmen die Parteien je zur Hälfte.

Alle auf dem Baurechtsgrundstück lastenden dinglichen Rechte (Grundpfandrechte, Grundlasten und Dienstbarkeiten) sind durch die Bauberechtigte auf Vertragsende hin abzulösen bzw. aufzuheben.

#### Vorzeitiger Heimfall

12. Beim vorzeitigen Heimfall des Baurechtes gemäss Art. 779 f ZGB gilt für die Heimfallentschädigung der Grundsatz von Art. 779 g ZGB. Die Bezahlung der Heimfallentschädigung erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend Übertragung des Baurechtes an die Baurechtsgeberinnen zuhanden des Grundbuchamtes.

#### Altlasten

13. Bei einem allfällig erforderlichen Rückbau der heimfallenden Bauwerke (z.B. gemäss Bundesgesetz über den Umweltschutz) hat die Bauberechtigte als Verursacherin für die Kosten der Entsorgung aufzukommen. Die Baurechtsgeberinnen als Grundeigentümerinnen haben in diesem Fall das Recht auf die Bauberechtigte Rückgriff zu nehmen, sollte sich herausstellen, dass Verunreinigungen im Boden vorhanden sind oder Materialien verwendet wurden, die nach den dazumal geltenden Bestimmungen entsorgt werden müssen.

#### Nutzung

14. Die Bauberechtigte stellt für sich und für allfällige Rechtsnachfolger sicher, dass die Nutzung des Baurechtsgrundstücks gemäss Präambel dieses Vertrages erfolgt.  
Spätere Änderungen der Bauwerke und der Gestaltung der Freiflächen sowie Nutzungsänderungen sind zulässig, soweit sie zonenkonform sind und die gesetzlichen Bestimmungen erfüllen und die ursprüngliche Zielsetzung gemäss Präambel erhalten bleibt.

#### Zufahrt ab La-Nicca-Strasse

15. Zur Erschiessung des Baurechtsgrundstücks dient der bereits bestehende Weg ab der La-Nicca-Strasse. Dabei handelt es sich zum heutigen Zeitpunkt um einen Fussweg für die Öffentlichkeit mit beschränktem Fahrwegrecht. Der Wegabschnitt auf der Baurechtsfläche ist durch die Bauberechtigte auf ihre Kosten zu asphaltieren und zu unterhalten. Die Bauberechtigte hat jedoch weiterhin zu dulden, dass der Weg auch künftig durch die Öffentlichkeit als Zugang und als beschränkte Zufahrt zum und vom Grundstück Nr. 1844 benützt werden darf.

#### Verlegung von Leitungen

16. Allfällige zum Vorschein kommende Leitungen hat die Bauberechtigte auf eigene Kosten zweckdienlich zu verlegen und eventuell entstandene Schäden zu übernehmen.

### Steuern, Abgaben und Gebühren

17. Steuern, Abgaben, Gebühren und Beiträge an Strassen- und Kanalisationsbauten, die vom Boden- oder Gebäudewert berechnet oder die infolge der Errichtung und Benützung der Bauten geschuldet werden, sind von der Bauberechtigten allein zu tragen. Die Bauberechtigte hat allfällige Vermessungs-, Parzellierungs- und Schätzungskosten, sowie die zukünftigen Kosten des Baurechtsvertrages zu übernehmen.

### Übertragbarkeit

18. Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Die Übertragung des Baurechts bedarf der Genehmigung der Baurechtsgeberinnen. Die Genehmigung kann nur verweigert werden, wenn der Erwerber nicht kreditwürdig ist.

### Weitere beschränkte dingliche Rechte

19. Bei der Einräumung von Unterbaurechten darf kein Baurechtszins vereinbart werden, welcher den Baurechtszins pro Quadratmeter des vorliegenden Vertrages übersteigt. Bei Verletzung dieser Verpflichtung steht den Baurechtsgeberinnen gegenüber der Bauberechtigten eine Konventionalstrafe in der Höhe der entsprechenden Zinsdifferenz zu.

### Vorzeitige Rückgabe von Teilflächen, Durchleitungsrechte

20. Sollte im Verlauf der Baurechtsdauer ein Teil der baurechtsbelasteten Liegenschaft durch die Stadt Chur oder den Kanton Graubünden für die Erstellung von öffentlichen Strassen, die Durchleitung von Kanalisationen oder anderen Leitungen beansprucht werden, so hat die Bauberechtigte das benötigte Terrain ohne Entschädigung zur Verfügung zu stellen und das Baurecht auf dem betreffenden Terrainabschnitt löschen zu lassen bzw. die erforderlichen Durchleitungsrechte zu gewähren. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Ersatzansprüche.

### Energiebezug

21. Der Wärmebedarf für die Warmwasseraufbereitung und die Raumheizung ist mit erneuerbarer Energie, mit Fernwärme oder mit Gas ab öffentlichem Versorgungsnetz zu decken.

Im Gebiet Sommerau-/ Rossbodenstrasse ist der Aufbau eines Anergie-Netzes seitens der IBC vorhanden. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, ihre Liegenschaft resp. ihr Gebäude an das Anergie-Netz der IBC anzuschliessen, sofern die notwendigen Kapazitäten

sowohl zum Heizen als auch zum Kühlen zum Zeitpunkt des Baugesuchs zu wirtschaftlichen Konditionen garantiert werden können.

#### Überschüssiger Humus

22. Der vom Bauberechtigten auf dem Baurechtsareal nicht benötigte überschüssige Humus ist den Baurechtsgeberinnen bei Bedarf unentgeltlich zu überlassen.

#### Vormerkung

23. Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit, die hiervor vereinbarten obligatorischen Bestimmungen für deren Verbindlichkeit auch für Rechtsnachfolger und sonstige künftige Berechtigte am Baurechtsgrundstück oder an der belasteten Liegenschaft im Grundbuch vorzumerken. Die Vormerkung ist auf den Grundstücken Nrn. 11959 und 13460 mit folgendem Stichwort vorzunehmen.

"Obligatorische Bestimmungen des Baurechtsvertrages"

## **WEITERE BESTIMMUNGEN**

#### Wirtschaftsförderung

24. Mit dem Baurechtszins zu verrechnen sind Vergünstigungen der städtischen Wirtschaftsförderung, welche in einer separaten Vereinbarung geregelt werden.

#### Gewährleistung

25. Jede Gewährleistung im Sinne des Schweizerischen Obligationenrechtes, insbesondere in Bezug auf die Bodenbeschaffenheit, wird seitens der Baurechtsgeberinnen wegbedungen.

#### Erschliessung und Finanzierung

26. Die Erschliessung und die Vorfinanzierung der Erschliessungskosten erfolgen durch die Stadt. Am Bau der Sammelstrasse beteiligt sich die Stadt mit 60 %. Die übrigen 40 % werden proportional auf die Baurechtsnehmer links und rechts der Sammelstrasse verteilt, respektive ist durch diese zu finanzieren. Der ordentliche (betriebliche) Unterhalt von Strasse und Kanalisation, wie Strassensäuberung, Schneeräumung, usw. ist in den Bau-

rechtszins einberechnet. Der ausserordentliche Unterhalt der Strasse (bauliche umfassende Sanierung, usw.) wird analog dem Kostenverteiler des Baues der Erschliessungsanlagen im Perimeter-/Beitragsverfahren den Baurechtsnehmern überwält. Die Sammelstrasse ist Eigentum der Stadt Chur. Sofort nach der Beurkundung dieses Baurechtsvertrages werden Erschliessungskosten im Umfang von CHF 45'000.-- in Rechnung gestellt (prozentualer Anteil = 34.09 %). Die Abrechnung mit den Baurechtsnehmern erfolgt letztlich zu den ausgewiesenen effektiven Erschliessungskosten.

#### Vorkaufsrecht

27. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Bauberechtigten wird hiermit aufgehoben. Die Aufhebung ist auf der baurechtsbelasteten Liegenschaft vorzumerken.

#### Pfandrecht

28. Die Bauberechtigte sichert den Anspruch der Grundeigentümerin auf den Baurechtszins durch eine Grundpfandverschreibung in Form einer Maximalhypothek in der Höhe von CHF 352'500.--, entsprechend dem dreifachen jährlichen Baurechtszins, lastend an 1. Pfandstelle. Die Bauberechtigte bestellt hiermit das Baurechtsgrundstück im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen als Grundpfand.

Sinkt die Höhe der Pfandsicherheit unter den zweifachen Betrag des Jahreszinses, so hat die Bauberechtigte von sich aus die Grundpfandverschreibung zugunsten der Grundeigentümerin zu erhöhen oder eine neue im nächsten freistehenden Rang zu errichten, so dass wieder drei jährliche Baurechtszinse von der Grundpfandsicherheit erfasst sind.

#### Kosten und Gebühren

29. Die Kosten dieses Vertrages, die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie sämtliche Vermessungs- und Vermarkungskosten sind je zur Hälfte von den Baurechtsgeberinnen und der Bauberechtigten zu bezahlen.

#### Mutationsplan

30. Die Begründung des Baurechtes erfolgt gemäss beiliegendem Mutationsplan vom ....., welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde bildet. Mit der Unterzeichnung der Mutation Nr. .... durch die Vertragsparteien werden die Baurechtsfläche und der Grenzverlauf anerkannt. Da die Grenzen erst zu einem späteren Zeitpunkt von Amtes wegen abgesteckt und vermarktet werden, hat das Grundbuchamt gemäss Art. 126 GBV auf den Grundstücken Nrn. 11959 und 13460 die Anmerkung „Projektmutation“ vorzunehmen. Der zuständige Geometer meldet nach erfolgter Vermarkung die Löschung

der Anmerkung an oder teilt mit, dass eine Korrekturmutation erfolgen wird und die Anmerkung zu einem späteren Zeitpunkt im Grundbuch gelöscht werden kann.

#### Streitigkeiten

31. Für die Beurteilung von Streitigkeiten aus diesem Vertrag sind die ordentlichen Gerichte zuständig. Gerichtsstand ist Chur.

#### Genehmigung

32. Die Einräumung dieses Baurechts resp. die Bestimmungen des vorliegenden Vertrages gelten vorbehältlich der Zustimmung durch die zu genehmigenden Instanzen.

### **GRUNDBUCHANMELDUNG**

#### Anmeldung

33. Die Parteien melden hiermit folgendes zur Eintragung ins Grundbuch Chur an:
1. Begründung des Baurechtes und dessen Aufnahme als Grundstück.
  2. Vormerkung der obligatorischen Bestimmungen.
  3. Eintragung der Maximalgrundpfandverschreibung.
  4. Anmerkung "Projektmutation".

Chur, den

Für die Baurechtsgeberinnen  
Stadt Chur

Die Bauberechtigte  
InnoQube Immobilien AG

\_\_\_\_\_  
Christopher Richter

\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_