



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

109628 / 513.20.01.05

Alter Forstwerkhof, Steinbruchstrasse 6/8; Baurecht Inventx Immobilien AG (in Gründung)

Antrag

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, die Parzelle 2898 (11798) "Alter Forstwerkhof", Steinbruchstrasse 6/8, mit einer Fläche von 2'387 m² zur Realisierung eines Wohn-/Geschäftshauses an die Inventx Immobilien AG (in Gründung) im Baurecht abzugeben.
2. Die Landabgabe im Baurecht untersteht gestützt auf Art. 11 lit. e der Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum.

Zusammenfassung

Der Stadtrat beabsichtigt, das Areal "Alter Forstwerkhof" im Baurecht an die einheimische IT-Dienstleisterin Inventx Immobilien AG (in Gründung) abzugeben. Im geplanten Neubau soll der Mitarbeiterbestand von aktuell 140 auf über 200 Personen anwachsen. Zusätzlich erhält die Stadt die Möglichkeit, in den dortigen Räumlichkeiten das Stadtarchiv zu integrieren. Damit könnte der seit Jahren bestehende unbefriedigende Zustand des Stadtarchivs im Rathaus beseitigt werden; dieses Geschäft wird dem Gemeinderat in einer separaten Botschaft unterbreitet.

Zu diesem Zweck wurde am 6. Juni 2016 zwischen der Stadt Chur, der IBC Energie Wasser Chur und der Inventx AG eine Planungsvereinbarung unterzeichnet, welche unter anderem die Themen Baurechtsvertrag, Stadtarchiv und Autoeinstellplätze zum Inhalt hat.





Der Baurechtsvertrag weist eine Laufzeit von 60 Jahren mit zwei Verlängerungsoptionen à je 20 Jahre sowie einen Baurechtszins von Fr. 82'944.-- pro Jahr aus. Diese Vorzugsbedingungen werden gestützt auf Art. 5 Abs. 2 des Gesetzes über die Förderung der Wirtschaft (RB 551) gewährt (Faktor 0.3).



Bericht

1. Ausgangslage

Im Rahmen seines "Weissbuchs" zur städtischen Boden- und Liegenschaftenpolitik zeigte der Stadtrat im Jahr 2015 auf, wie er mit den zahlreichen brachliegenden Potenzialen seines Grundbesitzes umzugehen gedenkt. Das Areal "Alter Forstwerkhof" umfasste einst - der Name sagt es - den Werkhof der Forst- und Alpverwaltung. Seit dieser vor über dreissig Jahren an die Industriestrasse verlegt wurde, liegt dieses innerstädtische Areal brach. Im "Weissbuch" erklärte der Stadtrat, das Areal im Baurecht an einen Investor abgeben zu wollen.

Auf dem Areal "Alter Forstwerkhof" an der Steinbruchstrasse 6/8 in Chur stehen aktuell zwei alte Gebäude, diverse Parkplätze und das Unterwerk Untertor der IBC Energie Wasser Chur (IBC). Im letzten Jahr wurde zwischen der Stadt, der IBC und der Inventx AG eine Planungsvereinbarung mit dem Zweck unterzeichnet, eine Projektentwicklung auf der Parzelle 2898 (11798), "Alter Forstwerkhof", Chur, durchzuführen (vgl. Aktenuflage).

Ende Mai 2016 orientierte die Stadt über den Abschluss einer Planungsvereinbarung mit der renommierten IT-Dienstleisterin Inventx AG über das Areal "Alter Forstwerkhof". Der Neubau kostet rund 30 Mio. Franken und soll weiteres Wachstum ermöglichen. Dereinst sollen dort moderne IT-Arbeitsplätze für über 200 Personen (heute 140) in urbaner Umgebung angeboten werden.

2. Projektstand

Wie nachfolgende Visualisierungen zeigen, ermöglicht die beantragte Baurechtsvergabe eine markante Attraktivitätssteigerung in der Innenstadt:



Heute:



Nachher:



Der geplante Neubau sichert nicht nur den Bestand bereits vorhandener Arbeitsplätze in zentrumsnaher Lage, er bietet der Inventx AG vielmehr die Chance, weiter zu wachsen. Der Umstand, dass der Kanton Graubünden in naher Zukunft in einer ersten Phase rund 400 Arbeitsplätze aus zentrumsnaher Lage ins neu geplante Verwaltungszentrum Sinergia nach Chur West dislozieren wird, unterstreicht den hohen Stellenwert des vorliegenden Projekts für Altstadt und Innenstadt. Zudem sind im Neubauprojekt Inventx auch Mietwohnungen vorgesehen, deren Mieterschaft das Zentrum zusätzlich beleben wird. Die Abgabe des Areals im Baurecht durch die Stadt bedingt aufgrund der finanziellen Tragweite des Geschäfts eine Volksabstimmung.



3. Die Inventx AG

Die Inventx AG ist ein Informatikdienstleister für die Finanzindustrie, der 2010 in Chur gegründet wurde. Geschäftsführende Partner und Inhaber sind Gregor Stücheli und Hans Nagel. Sie hatten den auf Bankeninformatik spezialisierten Geschäftsbereich eines internationalen IT-Dienstleisters gekauft. Die im Zuge dieses Management-Buyouts gegründete Inventx AG übernahm dabei sämtliche am Standort Chur beschäftigten 90 Mitarbeitenden und alle bestehenden Kunden- und Lieferantenverträge.

Das Unternehmen fokussierte in der Anfangszeit auf die Implementierung, das Applikationsmanagement und den IT-Betrieb von Anwendungen im Finanzdienstleistungsbereich. Ein Grossteil der Ostschweizer Bankenkunden dürfte bereits bewusst oder unbewusst mit Inventx-Produkten und -dienstleistungen in Berührung gekommen sein: So werden die E-Banking-Plattform und die Website der St. Galler Kantonalbank und der Thurgauer Kantonalbank von Inventx AG betrieben, für die Migros Bank managed sie die Kernbankenkönung Finnova, und die Graubündner Kantonalbank bezieht gar 95 Prozent aller IT-Dienstleistungen von Inventx AG.

In den vergangenen fünf Jahren ist die Anzahl Mitarbeitende von 90 auf über 160 gewachsen und neben Chur hat die Inventx AG seit ihrer Gründung einen weiteren Standort in Brüttsellen. Das Unternehmen engagiert sich als sozial und gesellschaftlich verantwortlicher Arbeitgeber, der in die Lehrlingsausbildung investiert sowie diverse sportliche, kulturelle und gemeinnützige Initiativen in der Region unterstützt.

Der Banken-IT-Partner konnte seinen Kundenkreis der ersten Stunde (Graubündner Kantonalbank, Migros Bank, St. Galler Kantonalbank, Thurgauer Kantonalbank und BZ Bank) halten und um weitere namhafte Referenzkunden ausbauen, darunter erst kürzlich die gesamte Clientis Bankengruppe sowie den grössten Schweizer Lebensversicherungskonzern Swiss Life.

Hatte die Inventx AG anfänglich noch auf Basisbankdienstleistungen fokussiert, ist das Dienstleistungs- und Produkteportfolio inzwischen um Beratungs- und Engineering-Kompetenz erweitert worden: Der Banken-Partner wartet heute zusätzlich mit Professional Services rund um Digital Banking und Fintech-Themen auf, die das Bankgeschäft der Zukunft prägen werden.

Die Bankenbranche steht aufgrund neuer Technologien und sich ändernder Kundenbedürfnisse aktuell vor einem Umbruch. Ein Grossteil der in der Finanzindustrie tätigen und die Digitalisierung im Banking vorantreibenden Unternehmen ist in Zürich ansässig. Mit



der Inventx AG bieten sich Banking-Experten, Ingenieuren, Entwicklern und Wirtschaftsinformatikern auch in der Südostschweiz attraktive Arbeits- und Ausbildungsplätze, und ein in Chur gegründetes und bis heute stark in der Region verwurzelttes Unternehmen kann einen relevanten Beitrag zur Stärkung des Finanzplatzes Schweiz leisten.

4. Baurechtsvertrag mit der Inventx Immobilien AG (in Gründung)

Der vorliegende Baurechtsvertrag mit der Inventx Immobilien AG (vgl. Anhang), einer 100 %igen Tochter der Inventx AG, beinhaltet neben den Standardbestimmungen wie Baurechtszins, Heimfall, etc., auch den Kauf von Aussenparkplätzen. Ebenso werden auch der Abbruch der alten, sich noch auf dem Areal befindlichen Gebäude und die Altlastensanierung in den Gebäuden und im Untergrund geregelt. Die Themen Abbruch alte Gebäude und Altlastensanierung werden in einer separaten Botschaft behandelt.

4.1 Baurechtszins

Der Baurechtszins berechnet sich gemäss folgender Formel (vgl. Aktenaufgabe):

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

Die folgenden Werte wurden dabei eingesetzt:

Net = Nettoertrag (gemäss Angaben Architektenteam)	Fr. 1'147'500.--
AVBt = Absoluter Verkehrswert Boden (gemäss Amt für Schätzungswesen)	Fr. 9'548'000.--
SWBt = Substanzwert Bauten und Umgebung (gemäss Angaben Architektenteam)	Fr. 30'080'000.--
a = Faktor	0.3

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 oder bestehende aufgewertet werden. Da diese Vo- raussetzungen im vorliegenden Fall in optimaler Weise erfüllt sind, hat der Stadtrat den Vergünstigungsfaktor mit 0.3 festgelegt. Diese Vergünstigung bezieht sich auf das per Vertragsabschluss definierte Nutzungskonzept, welches die Inventx AG als langfristige Mieterin ausweist. Sollte sich dieses Nutzungskonzept wesentlich ändern, behält sich die Stadt Anpassungen am Baurechtszins ausdrücklich vor.



Der Faktor von 0.3 wurde pauschal für die ganze Überbauung gewährt, obschon diese auch einen untergeordneten Anteil an Wohnraum umfasst. Dieser dient der Inventx AG primär als Reserve, um bei Bedarf weitere Arbeitsplätze zu schaffen. Im Sinne einer praktikablen Lösung und im Rahmen einer gesamtheitlichen Abwägung wurde auf eine Aufspaltung des Korrekturfaktors verzichtet. Ausschlaggebend für den Stadtrat war, dass das Geschäft unter der Prämisse des Erhalts bzw. der Schaffung von Arbeitsplätzen zu beurteilen ist.

Daraus resultiert ein Baurechtszins von Fr. 82'944.-- pro Jahr. Dieser unter dem Titel der Wirtschaftsförderung gewährte Vorzugszins entspricht einer Verzinsung von 1 %, bezogen auf den Gesamtwert des Grundstücks. Der Stadtrat erachtet diesen Wert in Anbetracht des hohen Schätzungswerts und der aktuellen Zinssituation als vertretbar.

Die Laufzeit des Baurechtsvertrags wurde auf 60 Jahre festgelegt. Zudem wurde der Bauberechtigten die Möglichkeit eingeräumt, zwei Mal eine Option von zusätzlichen 20 Jahren einzulösen. Das entspricht einer maximalen Laufzeit des Baurechtsvertrags von 100 Jahren.

4.2 Aussenparkplätze

Heute befinden sich auf dem Areal "Alter Forstwerkhof" total 19 Aussenparkplätze, welche zum Teil von der Stadt selbst genutzt werden oder an Private vermietet sind. Auf dem Areal "Hofgarten" befinden sich weitere 11 Aussenparkplätze, welche zum Teil als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind (5 Parkplätze, davon 4 x GVG, 1 x Fitze/Immo Prada) oder an Private vermietet sind. Aufgrund der vom Architektenteam vorliegenden Projektpläne werden im hinteren Teil des Areals 6 Aussenparkplätze erstellt. 5 Aussenparkplätze sind als Dienstbarkeiten im Grundbuch festgehalten. Für die 5 Aussenparkplätze ist mit Erstellungskosten von maximal Fr. 108'000.-- (inkl. MwSt.) zu rechnen.



5. Zeitplan

Baugesuch IBC Unterwerk Quader	Februar 2017
Volksabstimmung über die Abgabe im Baurecht	21. Mai 2017
Abbruchgesuch Alter Forstwerkhof/Baueingabe Neubau Inventx	Mai/Juni 2017
Neubau IBC Unterwerk Quader	Mitte 2017 - Herbst 2018
Abbruch Alter Forstwerkhof/Baubeginn Neubau Inventx	August 2017
Ende Neubau Inventx (1. Etappe)	März 2020
Ende Neubau Inventx (2. Etappe) (abhängig vom Abschluss Neubau IBC Unterwerk Quader und Rückbau IBC Unterwerk Untertor)	Dezember 2020
Übernahme/Bezug Stadtarchiv, Parkplätze	ab Januar 2021

6. Bedeutendes Projekt für die Innenstadt

Die Ende Februar 2017 kommunizierte Verlegung des Unterwerks vom Areal des alten Forstwerkhofs auf das Areal Quaderspielplatz bildet ein erster Schritt zur Entwicklung des seit über dreissig Jahren brachliegenden Areals alter Forstwerkhof. Der geplante Neubau sichert nicht nur den Bestand bereits vorhandener Arbeitsplätze in zentrumsnaher Lage, er bietet der Baurechtsnehmerin vielmehr die Chance, weiter zu wachsen. Der Umstand, dass der Kanton Graubünden in naher Zukunft in einer ersten Phase rund 400 Arbeitsplätze aus zentrumsnaher Lage ins neu geplante Verwaltungszentrum Sinergia nach Chur West dislozieren wird, unterstreicht den hohen Stellenwert des vorliegenden Projekts für Altstadt und Innenstadt. Zudem sind im Neubauprojekt Inventx auch Mietwohnungen vorgesehen, deren Mieterschaft das Zentrum zusätzlich beleben wird. Die detaillierte Vorstellung des Projekts durch die Inventx AG erfolgt im Frühjahr 2017.



Wir bitten Sie, sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 21. März 2017

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Urs Marti

Markus Frauenfelder

Anhang

- Entwurf Baurechtsvertrag Inventx Immobilien AG (in Gründung)

Aktenauflage

- Berechnung Baurechtszins
- Planungsvereinbarung vom 6. Juni 2016
- Alter Forstwerkhof, Vorprojekt Architektur vom 21. Dezember 2016
- Gutachten Landwert, Parz. Nr. 2898 "Alter Forstwerkhof" vom 16. Februar 2017
- Zonenplan Parz. Nr. 2898 "Alter Forstwerkhof"
- Erklärung Inventx AG betreffend Korrektur-Faktor



Öffentliche Urkunde

BAURECHTSVERTRAG

Die **Stadt Chur**, UID CHE-150.232.731,

vertreten mit Vollmacht des Stadtrates durch Herrn Urs Marti, Stadtpräsident, und Herrn Christopher Richter, Leiter Immobilien und Bewirtschaftung,
als Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin,

sowie

die **Inventx Immobilien AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Chur, UID CHE-.....,
Grabenstrasse 19, 7000 Chur,

vertreten durch die kollektivzeichnungsberechtigten Herren Gregor Stücheli, Delegierter des Verwaltungsrates, und Patrick Hagen, Mitglied der Geschäftsleitung,
als Bauberechtigte,

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

Präambel

Das Areal Alter Forstwerkhof, Parzelle 2898 Stadt Chur, soll zonenkonform entwickelt werden. Auf dem Areal soll durch einen privaten Investor ein Wohn- und Geschäftshaus mit Umgebungsnutzung erstellt werden. Zur Erstellung dieses Wohn- und Geschäftshauses ist somit ein neues Baurecht zu begründen.

Baurechtsbelastetes Grundstück

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

Grundbuch Chur Grundstück Nr. 2898

Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Liegenschaft
Form der Führung:	Eidgenössisch
Lagebezeichnung	Forstwerkhof
Plan-Nr.	126
Fläche:	2'387 m ²
Gebäude:	Forstwerkhof, Vers.-Nr. 1-210 Steinbruchstrasse 8 Schopfanbau, Vers.-Nr. 1-210-A Unterkunftsgebäude, Vers.-Nr. 1-210-B Werkschöpfe, Vers.-Nr. 1-210-C
Bodenbedeckung:	Gebäudegrundfläche, Umschwung und Wiese

Dienstbarkeiten

Datum/Beleg		Bezeichnung
14.04.1978 481	(LR)	Grenzbaurecht, ID.1000/007883 z.G. + z.L. LIG Chur/3503
14.04.1978 481	(L)	Benützungsrecht für vier Personenwage, ID.1000/007884 z.G. LIG Chur/3503
25.06.1981 801	(L)	Parkplatzbenützungsrecht, ID.1000/005694 z.G. LIG Chur/2896
08.03.2001 2001/402/0	(R)	Recht zur Erstellung und Benützung einer unterirdischen Zufahrt sowie Fussgänger-Verbindung, ID.2001/000025 z.L. SDR Chur/9624
08.03.2001 2001/403/0	(R)	Durchgangs- und -fahrtsrecht, ID.2001/000026 z.L. LIG Chur/3265 z.L. SDR Chur/9624
25.06.2008 2008/1097/0	(L)	Selbständiges und dauerndes Baurecht auf einer Fläche von 646 m ² bis 31.12.2066, ID.2008/000089 z.G. SDR Chur/11798
22.12.2011 2011/2406/0	(L)	Durchleitungsrecht für Fernwärmeleitung und Datenübertragungsanlage (Rohrleitungsanlage), ID.2011/000339 z.G. Fernwärme Chur AG, Chur

Anmerkungen, Vormerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte
keine

ABREDEN MIT DINGLICHER WIRKUNG

Art

2. Die Stadt Chur als Grundeigentümerin räumt hiermit zugunsten der Inventx Immobilien AG, Chur, und zulasten ihrer Liegenschaft Grundstück Nr. 2898 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. 13243 aufgenommen, gestützt auf die Mutation Nr. des Grundbuchgeometers.

Inhalt

3. Der Bauberechtigten wird das Recht eingeräumt, auf der mit dem Baurecht belasteten Fläche ein Wohn- und Geschäftshaus gemäss geltendem Baugesetz und Zonenplan zu erstellen sowie die nicht überbaute Fläche als Umschwung zu benutzen.

Zweck

4. Die Bauberechtigte darf an den im Baurecht erstellten Gebäuden und Anlagen ohne Zustimmung der Grundeigentümerin keine Veränderungen vornehmen, die Charakter und Zweckbestimmung der Anlagen grundlegend ändern. Über die Aufteilung der Nutzfläche als Wohn- und Geschäftshaus kann die Bauberechtigte entscheiden.

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 des projektierten Gebäudes und der Anlagen ist innerhalb eines Jahres seit Eintragung des Baurechtes im Grundbuch zu beginnen, andernfalls kann die Baurechtsgeberin die Löschung des Baurechtes im Grundbuch verlangen.

Verlängerung Baurechtsdauer

7. Die Grundeigentümerin räumt der Bauberechtigten im Sinne einer Option das Recht ein, den Baurechtsvertrag zwei Mal um weitere 20 Jahre, total somit um 40 Jahre zu verlängern.
Jeweils zwei Jahre vor Vertragsablauf hat die Bauberechtigte der Grundeigentümerin 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 pro Jahr CHF 82'944.--. Die Zinspflicht beginnt bei Baubeginn am Wohn- und Geschäftshaus. 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.

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 hat die Baurechtsgeberin das Recht, die Mietzinse anhand von Schätzungen des kantonalen Amtes für Schätzungswesen 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: Die heutige Bauberechtigte garantiert am Standort eine marktkonforme Überbauung sowie die Schaffung und Beibehaltung von Arbeitsplätzen. Gestützt auf Art. 5 Abs. 2 des Gesetzes zur Förderung der Wirtschaft (RB 551) kann die Stadt bei der Abgabe von Land unter gewissen Bedingungen (z.B. Schaffung neuer Arbeitsplätze mit hoher Wertschöpfung) Vorzugsbedingungen gewähren. Gestützt auf diese Bestimmung wird eine Vergünstigung mit Faktor 0,3 festgesetzt.

Die Ermittlung von Nettoertrag (resp. Bruttoertrag), absolutem Verkehrswert des Bodens und Substanzwert der Baute erfolgt durch Bewertungen des kantonalen Amtes für Schätzungswesen. Der absolute Verkehrswert des Bodens wird jeweils im Vorfeld der anstehenden Anpassung durch ein Gutachten des kantonalen Amtes für Schätzungswesen 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 Landesindex 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 des Bauberechtigten.

Anpassung des Baurechtszinses

9. Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre, erstmals zehn Jahre nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch, den im Anpassungszeitpunkt geltenden Werten (Bruttoertrag, absoluter Verkehrswert des Bodens, Substanzwert der Baute, Faktor bei wesentlichen Änderungen am Nutzungskonzept gemäss Ziffer 4 hiervor [dies gilt insbesondere dann, wenn Art. 5 Abs. 2 des Gesetzes zur Förderung der Wirtschaft nicht mehr gegeben ist]) angepasst.

Ordentlicher Heimfall

10. 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 Baurechtsgeberin über. Fünf Jahre vor dem Heimfalltermin nehmen die Parteien entsprechende Verhandlungen auf.

Sind Gebäude und Anlagen im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechts nicht vollständig wertlos, ist die Baurechtsgeberin 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 Baurechtsgeberin. 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 Liegen-

schaft, 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:

$$\text{Heimfallentschädigung} = \frac{a \times \text{MWL}t}{x} \frac{\text{SWB}t}{\text{SWB}t + \text{AVB}t}$$

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 Schätzungswesen.

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 abzulösen bzw. aufzuheben.

Vorzeitiger Heimfall

11. 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 Baurechtsgeberin zuhanden des Grundbuchamtes.

Altlasten

12. 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 Baurechtsgeberin als Grundeigentümerin hat 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 dannzumal geltenden Bestimmungen entsorgt werden müssen.

Nutzung

13. Die Bauberechtigte nutzt die Bauten gemäss Präambel dieses Vertrages.

Verlegung von Leitungen

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

Steuern, Abgaben und Gebühren

15. 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 Schätzungs-kosten, sowie die zukünftigen Kosten des Baurechtsvertrages zu übernehmen.

Übertragbarkeit

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

Weitere beschränkte dingliche Rechte

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

Vorzeitige Rückgabe von Teilflächen, Durchleitungsrechte

18. 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

19. Der Wärmebedarf für die Warmwasseraufbereitung und die Raumheizung ist mit erneuerbarer Energie (inkl. Erdsonde), mit Fernwärme oder mit Gas ab öffentlichem Versorgungsnetz zu decken.

Vormerkung

20. Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit, die hiavor 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. 2898 und 13243 mit folgendem Stichwort vorzunehmen:
"Obligatorische Bestimmungen des Baurechtsvertrages"

WEITERE BESTIMMUNGEN

Gewährleistung

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

Vorkaufsrecht

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

Pfandrecht

23. Die Bauberechtigte sichert den Anspruch der Grundeigentümerin auf den Baurechtszins durch eine Grundpfandverschreibung in Form einer Maximalhypothek in der Höhe von CHF 270'000.--, 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.

Gebäude

24. Die heute auf der Baurechtsfläche bestehenden Gebäude Forstwerkhof Vers.-Nr. 1-210, Schopfanbau Vers.-Nr. 1-210-A, Unterkunftsgebäude, Vers.-Nr. 1-210-B und Werkerschöpfe Vers.-Nr. 1-210-C gehen mit der Eintragung dieses Baurechtes ins Eigentum der Bauberechtigten über und werden vor der Neuüberbauung abgebrochen. Die Bauberechtigte hat deshalb keine Entschädigung für diese Gebäude der Baurechtsgeberin zu bezahlen.

Die Parteien vereinbaren hiermit, den Abbruch der Gebäude und eine allfällige Altlastensanierung der Gebäude und des Untergrundes gemeinsam anzugehen, damit mögliche Synergien mit dem Aushub für den Neubau genutzt werden können. Die Kosten für den Gebäudeabbruch und eine allfällige Altlastensanierung der Gebäude und des Untergrundes gehen zu Lasten der Baurechtsgeberin.

Parkplatzbenützungsrechte

25. Die Vertragsparteien begründen hiermit folgende Personaldienstbarkeit, welche im Grundbuch auf dem Baurechts-Grundstück Nr. 13243 einzutragen sind:

Benützungsrecht an 5 Parkplätzen im Freien
zugunsten der Stadt Chur und
zulasten des Grundstücks Nr. 13243
mit folgendem Wortlaut:

Die jeweilige Eigentümerin des belasteten Baurechtes Grundstück Nr. 13243 gestattet hiermit der Stadt Chur, die im beiliegenden Situationsplan gelb eingezeichneten Parkplätze ausschliesslich und dauernd zu benützen resp. durch ihre Angestellten, Kunden

und Mieter benützen zu lassen. Dieses Benützungsrecht beinhaltet weiter die nötige Zufahrt und den Zugang zu den Parkplätzen.

Der bauliche Unterhalt, die Reinigung und die Schneeräumung bezüglich der dienstbarkeitsbelasteten Flächen gehen vollumfänglich zulasten der Berechtigten. Der Unterhalt der Zufahrtsfläche richtet sich nach Art. 741 ZGB.

Der Preis für die Einräumung des Benützungsrechtes als Dienstbarkeiten beträgt CHF 108'000.--* (Schweizer Franken hundertachttausend 00/100). Die Bezahlung hat am Tage der Übergabe der Plätze zu erfolgen.

* entspricht den Angaben zu den Erstellungskosten, Fanzun Architekten vom Dezember 2016

Kosten und Gebühren

26. Die Kosten dieses Vertrages sowie die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie sämtliche Vermessungs- und Vermarkungskosten sind von der Bauberechtigten zu bezahlen.

Mutationsplan

27. 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.

Streitigkeiten

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

Genehmigung

29. Der Abschluss erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Gemeinderat der Stadt Chur und der Annahme durch das Volk. Die Eintragung des Baurechtes im Grundbuch kann erst erfolgen, nachdem die nötigen Zustimmungen vorliegen.

Sollte die Zustimmung nicht erteilt werden, fällt dieser Vertrag für beide Vertragsparteien dahin. Eine allfällige Entschädigung wird in einer separaten Vereinbarung zwischen den Parteien geregelt. Die bereits entstandenen Kosten und Gebühren dieses Vertrages gehen zu Lasten der Baurechtsgeberin.

30. Den Parteien ist bekannt, dass Personen im Ausland für den Erwerb von Grundstücken einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 2 BewG) bedürfen. Kann der

Grundbuchverwalter die Bewilligungspflicht eines Rechtsgeschäftes nicht ohne weiteres ausschliessen, so hat er gemäss Art. 18 BewG das Verfahren auszusetzen und der Bauberechtigten eine Frist von 30 Tagen anzusetzen, um die Feststellung beim Grundbuchinspektorat und Handelsregister Graubünden einzuholen, dass sie keiner Bewilligung bedarf.

Grundbuchanmeldung

31. Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Vertragsparteien für die Begründung des Baurechtes und dessen Aufnahme als Grundstück, sowie für die Vormerkung der obligatorischen Bestimmungen, für die Eintragung der Maximalgrundpfandverschreibung und für die Eintragung der Personaldienstbarkeit hat nach der Zustimmung durch das Volk zu erfolgen.

Chur, den

Die Baurechtsgeberin
Für die Stadt Chur

Urs Marti

Christopher Richter

Die Bauberechtigte
Für die Inventx Immobilien AG

Gregor Stücheli

Patrick Hagen