



**Botschaft
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

121992 / 512.20.03.03

**A. Käppeli's Söhne AG; Baurechtsgrundstück Nr. 14253,
Parzelle Nr. 6350, Landabgabe im Baurecht; im Abtausch Kauf
Baurechtsgrundstück Nr. 5838, Parzelle Nr. 6259**

Antrag

1. Der Landabgabe im Baurecht und dem Baurechtsvertrag für die Einräumung des Baurechtsgrundstücks Nr. 14253 auf der Parzelle Nr. 6350 am Kalkofenweg an die A. Käppeli's Söhne AG wird zugestimmt.
2. Die Stadt beteiligt sich zur Hälfte an den anfallenden Kosten für Sondierbohrungen auf der Parzelle Nr. 6350, maximal jedoch mit einem Beitrag von Fr. 50'000.--.
3. Für den im Abtausch vorgesehenen Kauf des Baurechts Nr. 5838 mit bestehender Einstellhalle auf der Parzelle Nr. 6259 wird ein Nachtragskredit in der Höhe von Fr. 780'000.-- gewährt.
4. Ziff. 3, Nachtragskredit, unterliegt gestützt auf Art. 12 lit. f) Stadtverfassung (Nachtragskredite) dem fakultativen Referendum.





Zusammenfassung

Das ansteigende Wiesland der städtischen Parzelle Nr. 6350 im Trist liegt in der gemischten Zone 3 (G3) und weist eine Ausnützungsziffer von 0.6 aus. In der Zone G3 sind nebst Wohnbauten auch nicht störende und mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. An der südlichen Parzellengrenze wird das Grundstück jedoch von Hochspannungsleitungen überquert und ist mit einem Bauverbot belegt. Daher wird die Parzelle teilweise mit einer Nutzungsbeschränkung durch die Vorbelastung nichtionisierender Strahlung (NIS) beeinträchtigt. Entlang der nordseitigen Grundstücksgrenze liegt der Kalkofenweg, welcher zurzeit ab der Triststrasse verbreitert und ab dem zusätzlich geplanten Kreisel an der Emserstrasse neu erschlossen wird.

Das Architekturbüro Ritter Schumacher AG hat für das Bauunternehmen A. Käppeli's Söhne AG mit Hauptsitz in Sargans unter den gegebenen Voraussetzungen ein Bauprojekt für dieses Areal ausgearbeitet. Es ist geplant, auf der mit Nutzungseinschränkung belasteten Parzelle einen marktkonformen Gewerbepark mit Betriebsstützpunkt und Werkhof zu erstellen. Erschlossen wird das Grundstück ab dem Kalkofenweg. Für die Erstellung des geplanten Betriebsstützpunkts soll eine Investition von ca. Fr. 8'200'000.-- getätigt werden. Zur Realisierung des Bauprojekts räumt die Stadt der A. Käppeli's Söhne AG das Baurecht Nr. 14253 mit einer Grundstücksfläche von 6'886 m² gemäss Mutationsvorschlag Nr. 120'170 vom 30. September 2019 ein. Ein entsprechend ausgearbeiteter Baurechtsvertrag liegt im Entwurf zur Genehmigung vor.

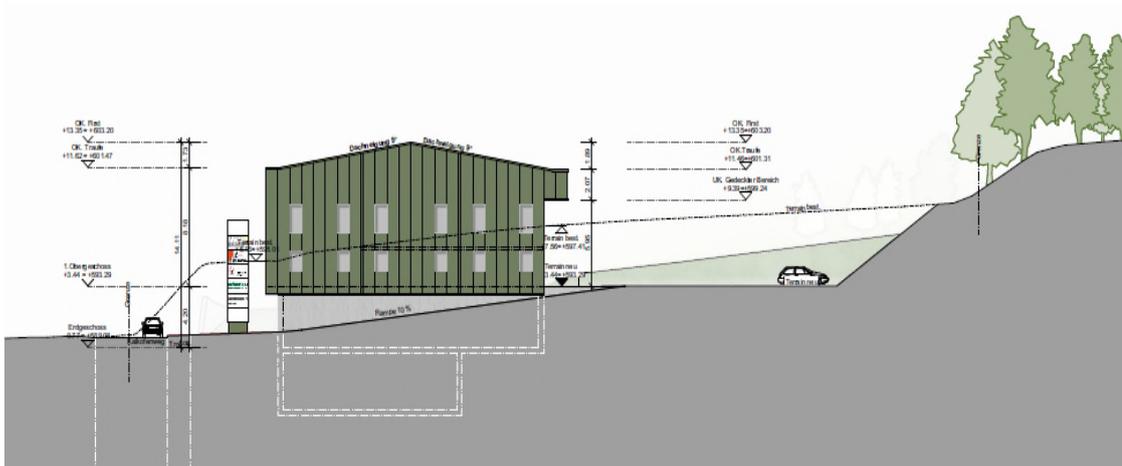
Im Abtausch für das neue Baurechtsgrundstück Nr. 14253 am Kalkofenweg kauft die Stadt das bestehende Baurecht Nr. 5838 der A. Käppeli's Söhne AG auf der städtischen Parzelle Nr. 6259 an der Richtstrasse 8. Dabei gehen bestehende und ungekündigte Mietverhältnisse mit der Eigentumsübertragung auf die Stadt als Käuferin über. Ein entsprechend ausgearbeiteter Kaufvertrag liegt im Entwurf zur Genehmigung vor.

Das entwickelte Bauprojekt für das neue Baurechtsgrundstück Nr. 14253 und der Kauf des bestehenden Baurechtsgrundstücks Nr. 5838 durch die Stadt werden als Gesamtpaket behandelt.

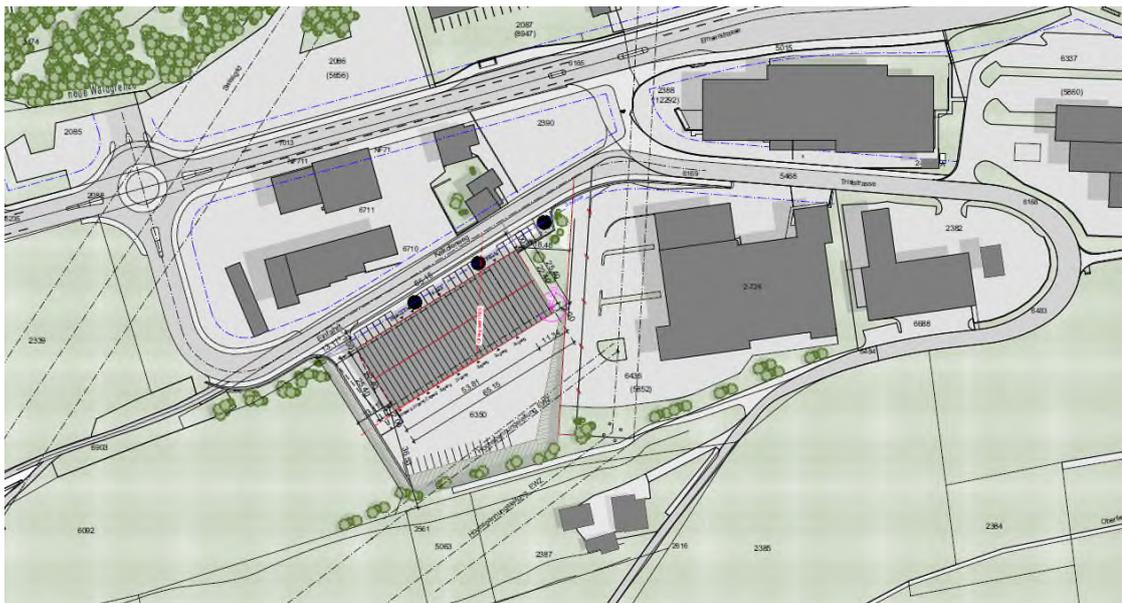
Aufgrund seiner finanziellen Tragweite fällt das Geschäft in die Kompetenz des Gemeinderates.



Nordwestfassade



Südwestfassade



Situationsplan Kalkofenweg im Trist



Bericht

1. Baurechtsvertrag

Der ausgearbeitete Baurechtsvertrag entspricht im Grundsatz dem Standardvertrag der Stadt nach dem Basler-Modell. Das Baurecht wird für die Dauer von sechzig Jahren eingeräumt, mit der Option für eine Verlängerung um weitere zwanzig Jahre.

1.1 Baurechtszins

Die Baurechtszinsberechnung basiert auf Bodenwerten gemäss einem Gutachten des kantonalen Amtes für Schätzungswesen vom 17. Juli 2015. Das Grundstück wird entsprechend den Nutzungsmöglichkeiten differenziert bewertet. Mit Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Nachteile in Bezug auf die Nutzungseinschränkungen berechnet sich der Bodenwert des städtischen Grundstücks wie folgt:

Bodenwert	6'886 m ²			Fr. 1'731'000.--
G3 Projektnutzung	1'767 m ²	à Fr. 580.--		Fr. 1'024'000.--
G3 NIS, beansprucht	805 m ²	à Fr. 350.--		Fr. 281'000.--
G3 NIS, exkl. Ausnützung	2'800 m ²	à Fr. 350.--	1/3	Fr. 326'000.--
Bauverbot	1'514 m ²	à Fr. 200.--	1/3	Fr. 100'000.--

Bei Vertragsabschluss beträgt der festgelegte Baurechtszins Fr. 41'430.-- pro Jahr. Die Zinspflicht beginnt am Tage des Baubeginns, jedoch spätestens neun Monate nach Erteilung der Baubewilligung. Der Baurechtszins wird nach Fertigstellung der Baute aufgrund der Schätzungseröffnung des kantonalen Amtes für Immobilienbewertung definitiv festgesetzt. Danach erfolgen die Anpassungen alle fünf Jahre, erstmals zehn Jahre nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch. Durch eine Grundpfandverschreibung an erster Pfandstelle in der Höhe von Fr. 124'290.--, entsprechend dem dreifach jährlichen Baurechtszins, wird der Anspruch der Stadt als Grundeigentümerin auf den Baurechtszins abgesichert.

1.2 Heimfall

Sind Gebäude und Anlagen zum Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechts nicht vollständig wertlos, erhält die Bauberechtigte eine Heimfallentschädigung. Diese entspricht der üblich geltenden Formel unter Berücksichtigung des Marktwerts der Liegenschaft, des Substanzwerts der Baute sowie dem absoluten Verkehrswert des Bodens. Der Faktor für den ordentlichen Heimfall ist mit 0.5 begründet.



1.3 Energiebezug

Der Wärmebedarf für die Warmwasseraufbereitung und die Raumheizung sowie allfälliger Kühlbedarf ist ab öffentlichem Versorgungsnetz zu decken. Im Gebiet Trist ist der Aufbau eines Versorgungsnetzes seitens der IBC Energie Wasser Chur (IBC) vorgesehen. Sobald ein solches Versorgungsnetz auf Basis erneuerbarer Energie zur Verfügung steht, ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, ihr Gebäude beim Ersatz der bestehenden Wärmeanlage an das Versorgungsnetz der IBC anzuschliessen.

1.4 Sondierbohrungen

Auf der Baurechtsfläche wurden vor Baubeginn Sondierbohrungen vorgenommen, um die Beschaffenheit des Erdreichs beurteilen zu können. Die Stadt beteiligt sich zur Hälfte an den anfallenden Kosten für die Sondierbohrungen, maximal jedoch mit einem Beitrag in der Höhe von Fr. 50'000.--. Diese Kosten werden dem Konto Grundstücke Finanzvermögen 10800.01 belastet.

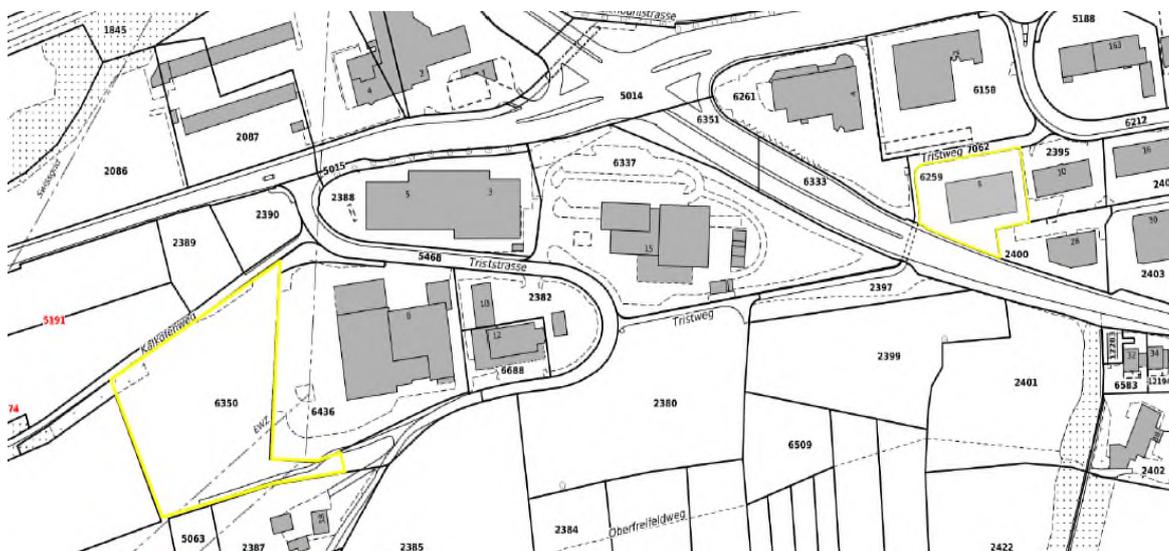
1.5 Dienstbarkeiten

Mit separatem Dienstbarkeitsvertrag wird ein gegenseitiges Grenzbaurecht für Gebäude gemäss dem jeweils geltenden Baugesetz, jedoch beschränkt auf eine Gebäudehöhe von 6.40 Metern ab gewachsenem Terrain des heutigen Parkplatzes des Nachbargrundstücks von 591.91 m.ü.M. begründet und im Grundbuch eingetragen. Die Dienstbarkeit bezieht sich auf die südöstliche Baurechtsgrenze zulasten und zugunsten des Baurechtsgrundstücks Nr. 5852 auf der Parzelle Nr. 6436 und des neuen Baurechtsgrundstücks Nr. 14253 auf der Parzelle Nr. 6350.

Auf dem neuen Baurecht Nr. 14253 werden die bestehenden Fahrweg-Dienstbarkeiten an der südlichen Grundstücksgrenze ab der Triststrasse zugunsten diverser Wiesland-Parzellen belastet. Zusätzlich ist ein Fuss- und Fahrwegrecht zulasten des neu zu begründenden Baurechts Nr. 14253 und zugunsten der städtischen Parzelle Nr. 6350 mittels einer Personaldienstbarkeit einzurichten. Damit wird der Zugang zur Bewirtschaftung der benachbarten Wiesland-Parzellen im Trist aufrechterhalten und gewährleistet.



2. Im Abtausch Kauf des bestehenden Baurechts der A. Käppeli's Söhne AG



Im Abtausch für das neue Baurechtsgrundstück Nr. 14253 am Kalkofenweg kauft die Stadt das bestehende Baurecht Nr. 5838 der A. Käppeli's Söhne AG auf der städtischen Parzelle Nr. 6259 an der Richtstrasse 8, wofür die Baurechtsnehmerin bislang einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 22'190.-- entrichtet hat. Das Baurecht wurde am 26. September 1977 eröffnet und bleibt bis zu dessen Zeitablauf per 31. Dezember 2036 bestehen.

Die Liegenschaft ist mit einer Einstellhalle überbaut, in welcher sich im Erdgeschoss nebst der Halle eine Werkstatt mit Büro und im Obergeschoss Lagerflächen und ebenfalls ein Büro befinden. Drei bestehende und ungekündigte Mietverhältnisse gehen mit dem Kauf auf die Stadt über.

<u>Mieter</u>	<u>Objekt</u>	<u>Miete/Monat</u>	<u>Miete/Jahr</u>
Abitare M. Hürlimann AG	Geschäftsräume und ein Aussenplatz	Fr. 6'300.--	Fr. 75'600.--
APG/SGA Allgemeine Plakatgesellschaft AG	Werbeflächen	Fr. 3000.--	Fr. 36'000.--
Alpina Chur AG	Aussenplatz 320 m ²	Fr. 1'080.--	Fr. 12'960.--
	Mieteinnahmen pro Jahr		Fr. 124'560.--

Die entsprechenden Mietverträge samt den dazugehörigen Unterlagen sind der Stadt als Käuferin zu übergeben. Die Verkäuferin wird die Mieter über die Handänderung informieren.



Die Schätzungseröffnung vom 10. Juni 2011 weist einen Zeitwert von Fr. 693'800.-- aus. Aufgerechnet mit dem Gebäudeindex ergibt dies einen aktuellen Wert von Fr. 710'650.--. Mit der A. Käppeli's Söhne AG ist ein Kaufpreis von total Fr. 780'000.-- vereinbart worden. Dabei ist nebst dem Kaufpreis von Fr. 700'000.-- für die bestehende Einstellhalle ein Ertragsausfall der Verkäuferin von Fr. 80'000.-- während der Bauzeit des geplanten Gewerbestands auf dem neuen Baurechtsgrundstück Nr. 14253 berücksichtigt worden.

Die Abgabe der Grundbuchanmeldung durch die Verkäuferin für den Verkauf des Baurechtsgrundstücks Nr. 5838 an die Stadt hat zusammen mit der Eintragung des Baurechts Nr. 14253 auf der Parzelle Nr. 6350 zu erfolgen. Der Besitzeserwerb findet am Tage der Eigentumsübertragung statt. Über die mit dem Kaufobjekt zusammenhängenden laufenden Kosten und Abgaben rechnen die Parteien intern, Wert Besitzeserwerb, miteinander ab. Die Kosten für die Vertragsausfertigung sowie die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren werden von den Parteien je zur Hälfte getragen. Die kommunale Handänderungssteuer wird gänzlich von der Käuferin übernommen.

Um dieses Geschäft im Abtausch mit der Eröffnung und Abgabe des Baurechts Nr. 14253 am Kalkofenweg abschliessen zu können, wird ein Nachtragskredit über Fr. 780'000.-- beantragt. Die anfallenden Kosten werden dem Konto Investitionen Finanzvermögen 5950.01, Kostenstelle "Richtstrasse 8 Kauf Baurecht", belastet.

Der Kauf des Baurechts Nr. 5838 untersteht gemäss Art. 12 lit. f) Stadtverfassung dem fakultativen Referendum.



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

Chur, 13. Februar 2020

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Urs Marti

Der Stadtschreiber

Markus Frauenfelder

Anhang

- Entwurf Baurechtsvertrag für Grundstück Nr. 14253
- Entwurf Kaufvertrag für Grundstück Nr. 5838

Aktenauflage

- Baurechtszinsberechnung vom 23. Oktober 2019
- Mutationsvorschlag Nr. 120'170 vom 30. September 2019
- Plan Landflächen
- Projektstudie Werkhof Käppeli | Kalkofenweg | Chur vom 17. Dezember 2019
- Grob-Terminplan Projekt "Trist"
- Schätzungseröffnung Baurechtsgrundstück Nr. 5838 vom 10. Juni 2011
- Situationsplan Käppeli-Grundstücke vom 6. Februar 2020



Öffentliche Urkunde

BAURECHTSVERTRAG

Die **Stadt Chur**, UID CHE-150.232.731,
vertreten mit Vollmacht des Stadtrates durch Herrn Christopher Richter, Leiter Immobilien und
Bewirtschaftung,
als Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin,

sowie

die **A. Käppeli's Söhne AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Chur, UID CHE-105.762.075,
St. Gallerstrasse 72, 7320 Sargans,
vertreten durch den einzelzeichnungsberechtigten Verwaltungsrat Herrn Remo Bianchi,
als Bauberechtigte,

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

PRÄAMBEL

Die Bauunternehmung A. Käppeli's Söhne AG erstellt auf der mit Nutzungseinschränkung
belasteten Parzelle Nr. 6350 am Kalkofenweg im Areal Trist einen marktkonformen
Gewerbepark mit Betriebsstützpunkt und Werkhof.

BAURECHTSBELASTETES GRUNDSTÜCK

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

Grundbuch Chur Grundstück Nr. 6350

Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Liegenschaft
Form der Führung:	Eidgenössisch
Lagebezeichnung	Schützengarten
Plan-Nr.	104
Fläche:	11'638 m ²
Bodenbedeckung:	Wiese, Weg und Gebüsch

Dienstbarkeiten

Datum/Beleg	Bezeichnung
23.11.1922 3-64	(L) Fahrwegrecht, ID.1000/005995 z.G. LIG Chur/2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2369, 2371, 2375, 2378, 2379, 2380, 2382, 2384, 2420, 2421, 5518, 6688
26.01.1932 V/4	(L) Fahrwegrecht, ID.1000/008102 z.G. LIG Chur/3479
07.12.1967 1076	(L) Bauverbot und Benützungsbefreiung , ID.1000/008113 z.G. Elektrizitätswerk der Stadt Zürich, Zürich
02.07.1992 983	(L) Ausnützungstransport, ID.1000/008114 z.G. SDR Chur/5852
19.09.2011 2011/1506/0	(L) Fuss- und Fahrwegrecht, ID.2011/000151 z.G. LIG Chur/2385

Anmerkungen, Vormerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte

Keine

ABREDEN MIT DINGLICHER WIRKUNG

Art

2. Die Stadt Chur als Grundeigentümerin räumt hiermit zugunsten der A. Käppeli's Söhne AG und zulasten von ca. 6'886 m² ihrer Liegenschaft Grundstück Nr. 6350 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. 14253 aufgenommen, gestützt auf die Mutation Nr. des Grundbuchgeometers.

Inhalt

3. Der Bauberechtigten wird das Recht eingeräumt, auf der mit dem Baurecht belasteten Fläche einen Gewerbepark mit Betriebsstützpunkt und Werkhof 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 ändern.

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

Verlängerung Baurechtsdauer

6. Die Grundeigentümerin räumt der Bauberechtigten im Sinne einer Option das Recht ein, den Baurechtsvertrag um weitere 20 Jahre zu verlängern.

Zwei Jahre vor Vertragsablauf hat die Bauberechtigte der Grundeigentümerin mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen, ob die Option ausgeübt wird oder nicht.

Baurechtszins

7. Für die Einräumung des Baurechtes hat die Bauberechtigte einen jährlichen Baurechtszins zu entrichten. Bei Vertragsabschluss beträgt der jährliche Baurechtszins CHF 41'430.--. Die Zinspflicht beginnt am Tage des Baubeginns, jedoch spätestens neun Monate nach Erteilung der Baubewilligung. 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 8 hiernach - 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:

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

Dabei ist verstanden unter

NEt Nettoertrag: der um die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Abschreibungen (branchenüblicher Prozentsatz für Altersentwertung und Abnutzung) 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 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 der 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.

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 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 der Bauberechtigten.

8. 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, erstmals zehn Jahre nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch, den im Anpassungszeitpunkt geltenden Werten (Bruttoertrag, absoluter Verkehrswert des Bodens, Substanzwert der Baute, allenfalls Faktor) angepasst.

Ordentlicher Heimfall

9. 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 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:

$$\text{Heimfallentschädigung} = \text{MWL}_t \times \frac{\text{SWB}_t}{\text{SWB}_t + \text{AVB}_t}$$

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 Durch die marktkonforme Baute ist der Faktor für die Heimfallentschädigung mit 0.5 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 per Vertragsende abzulösen bzw. aufzuheben.

Vorzeitiger Heimfall

10. 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

11. 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

12. Der Bauberechtigte nutzt die Bauten gemäss Präambel dieses Vertrages.

Verlegung von Leitungen

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

Steuern, Abgaben und Gebühren

14. Steuern, Abgaben, Gebühren und Beiträge an Strassen- und Kanalisationsbauten, die vom Boden- oder Gebäudewert berechnet oder die infolge der Errichtung und der 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

15. 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

16. 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

17. 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

18. Der Wärmebedarf für die Warmwasseraufbereitung und die Raumheizung sowie allfälliger Kühlbedarf ist ab öffentlichem Versorgungsnetz zu decken.

Im Gebiet Trist ist der Aufbau eines Versorgungsnetzes seitens der IBC Energie Wasser Chur (IBC) vorgesehen. Die IBC manifestiert hierbei einen wirtschaftlichen Preisrahmen, einhergehend mit vergleichbarer Technologie und Wärmevervollkosten (im schweizerischen Vergleich). Sobald ein solches Versorgungsnetz auf Basis erneuerbarer Energie zur Verfügung steht, ist die Bauberechtigte verpflichtet, ihr Gebäude beim Ersatz der bestehenden Wärmeanlage an das Versorgungsnetz der IBC anzuschliessen.

Überschüssiger Humus

19. Der von der Bauberechtigten auf dem Baurechtsareal nicht benötigte überschüssige Humus ist der Baurechtsgeberin bei Bedarf unentgeltlich zu überlassen.

Vormerkung

20. 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. 6350 und 14253 mit folgendem Stichwort vorzunehmen.

"Vertragliche Bestimmungen des Baurechtsvertrages"

WEITERE BESTIMMUNGEN

Baubeginn

21. Die Baubewilligung für die zu erstellenden Gebäude und Anlagen ist innerhalb eines Jahres seit der Beurkundung des Baurechtes einzureichen, andernfalls kann die Baurechtsgeberin die Löschung des Baurechtes verlangen.

Gewährleistung

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

Vorkaufsrecht

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

Pfandrecht

24. Die Bauberechtigte sichert den Anspruch der Grundeigentümerin auf den Baurechtszins durch eine Grundpfandverschreibung in Form einer Maximalhypothek in der Höhe von CHF 124'290.--, 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

25. Die Kosten dieses Vertrages, die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie sämtliche Vermessungs- und Vermarkungskosten sind von der Bauberechtigten zu tragen.

Mutationsplan

26. 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. 6350 und 14253 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.

Grenzbaurecht

27. Mit separatem Dienstbarkeitsvertrag wird ein gegenseitiges Grenzbaurecht für Gebäude gemäss dem jeweils geltenden Baugesetz, jedoch beschränkt auf eine Gebäudehöhe von 6,40 Metern ab gewachsenem Terrain des heutigen Parkplatzes von 591.91 m.ü.M. (gemäss Situationsplan "Grenzbaurecht" vom 06.12.2019), begründet und im Grundbuch eingetragen. Die Dienstbarkeit bezieht sich auf die südwestliche Baurechtsgrenze zulasten und zugunsten des Baurechts Grundstück Nr. 5852 auf der Liegenschaft Grundstück Nr. 6436 und des neuen Baurechts Grundstück Nr. 14253 auf der Liegenschaft Grundstück Nr. 6350.

Sondierbohrungen

28. Auf der Baurechtsfläche sind vor Baubeginn Sondierbohrungen vorzunehmen, um die Beschaffenheit des Erdreiches beurteilen zu können. Die Grundeigentümerin beteiligt sich zur Hälfte an den anfallenden Kosten für diese Sondierbohrungen, maximal jedoch mit CHF 50'000.--.

Streitigkeiten

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

Genehmigung

30. Die Einräumung dieses Baurechts resp. die Bestimmungen des vorliegenden Vertrages gelten vorbehältlich der Zustimmung durch den Stadtrat Chur.

Anmeldung

31. Die Eintragung des hiavor begründeten Baurechtes und dessen Aufnahme als Grundstück hat sofort nach der Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung zu erfolgen. Die Abgabe der Grundbuchanmeldung durch die Vertragsparteien hat gleichzeitig mit der Anmeldung des Kaufs des Baurechts Grundstück Nr. 5838 durch die Stadt Chur zu erfolgen.

Chur, den

Die Baurechtsgeberin
Stadt Chur

Die Bauberechtigte
A. Käppeli's Söhne AG

Christopher Richter

Remo Bianchi

ENTWURF GRUNDBUCHAMT



Öffentliche Urkunde

KAUFVERTRAG

Die **A. Käppeli's Söhne AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Chur, UID CHE-105.762.075, St. Gallerstrasse 72, 7320 Sargans,
vertreten durch den einzelzeichnungsberechtigten Verwaltungsrat Herrn Remo Bianchi,

verkauft hiermit an

die **Stadt Chur**, UID CHE-150.232.731,
vertreten mit Vollmacht des Stadtrates durch Herrn Christopher Richter, Leiter Immobilien und Bewirtschaftung,

zu Alleineigentum was folgt:

Grundbuch Chur Grundstück Nr. 5838

Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Selbständiges und dauerndes Recht
Form der Führung:	Eidgenössisch
26.09.1977 1385	Selbständiges und dauerndes Baurecht bis 31.12.2036, ID.1000/000078 z.L. LIG Chur/6259
Lagebezeichnung	Ober Freifeld
Plan-Nr.	105
Gebäude:	Einstellhalle, Vers.-Nr. 2-334

Anmerkung

Datum/Beleg
09.06.1981 710

Bezeichnung
Kant. Bewilligung betr. Stützmauer , ID.1000/003890

Dienstbarkeiten

Datum/Beleg		Bezeichnung
01.03.1978 1978/260	(R)	Näherbaurecht, ID.1000/005348 z.L. LIG Chur/2400
02.05.1994 617	(L+R)	Grenzbaurecht, ID.1000/008101 z.G.+z.L. SDR Chur/5848
16.03.1995 308	(L+R)	Fahrwegrecht, ID.1000/002139 z.G.+z.L. LIG Chur/2395

Vormerkungen und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Das Kaufobjekt wird pfandrechtsfrei übertragen.

Der bestehende Register-Schuldbrief zugunsten der Graubündner Kantonalbank ist bis zur Eigentumsübertragung im Grundbuch zu löschen.

Die bestehende Grundpfandverschreibung zugunsten der Stadt Chur ist mit der Eintragung der Eigentumsübertragung gestützt auf vorliegenden Vertrag im Grundbuch zu löschen.

Baurechtbelastetes Grundstück Grundbuch Chur Nr. 6259**Grundstückbeschreibung**

Grundstücksart:	Liegenschaft
Form der Führung:	Eidgenössisch
Lagebezeichnung	Ober Freifeld
Plan-Nr.	105
Fläche:	2'021 m ²
Bodenbedeckung:	Baurechtsfläche

Vormerkung

Datum/Beleg		Bezeichnung
26.09.1977 1385	(L)	Aufhebung des Vorkaufsrechtes der Baurechtsberechtigten, ID.1000/003044

Dienstbarkeit

Datum/Beleg		Bezeichnung
26.09.1977 1385	(L)	Selbständiges und dauerndes Baurecht bis 31.12.2036, ID.1000/000078 z.G. SDR Chur/5838

Anmerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte

Keine

Kaufpreis

Der Kaufpreis für das vorgenannte Kaufobjekt beträgt fest und pauschal **CHF 780'000.--** (Schweizer Franken siebenhundertachtzigtausend 00/100) und ist zahlbar Valuta Eigentumsübertragung per Banküberweisung auf das von der Verkäuferin zu bezeichnende Konto. Im Kaufpreis berücksichtigt ist der Ertragsausfall der Verkäuferin während der Bauzeit der Gebäude auf dem neuen Baurecht Grundstück Nr. 14253.

Die Bezahlung des Kaufpreises erfolgt ohne Zutun und Verantwortung der Notariatsperson und des Grundbuchamtes Chur.

Weitere Vertragsbestimmungen

1. Der Besitzesantritt in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr durch die Käuferin findet am Tage der Eigentumsübertragung statt.
2. Das Kaufobjekt wird von der Käuferin im derzeitigen, besichtigten und geprüften Zustand übernommen. Die Verkäuferin hat keine Reparatur- und Renovationsarbeiten vorzunehmen. Die Vertragsparteien kennen Art. 192 ff OR betr. Rechtsgewährleistung sowie Art. 197 ff und 219 OR betr. Sachgewährleistung (Mängelhaftung).
Jede Gewährleistung der Verkäuferin für Rechts- und Sachmängel wird hiermit aufgehoben, soweit gesetzlich zulässig. Diese Freizeichnung ist ungültig, sofern die Verkäuferin Gewährsmängel absichtlich oder arglistig verschweigt oder solche vom Tage der Vertragsunterzeichnung an bis zum Besitzesantritt noch entstehen.
3. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhanges zur Verordnung über die elektrischen Niederspannungsinstallationen (NIV) die Niederspannungsinstallationen mit zehnjähriger oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.

Allfällige daraus entstehende Kosten, auch solche zur Behebung eventueller Mängel, sind von der Käuferin zu tragen.

4. Über die mit dem Kaufobjekt zusammenhängenden laufenden Kosten und Abgaben rechnen die Parteien intern, Wert Besitzesantritt, miteinander ab.
5. Die Kosten für die Vertragsausfertigung sowie die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren werden von der Verkäuferin und der Käuferin je zur Hälfte bezahlt. Die kommunale Handänderungssteuer wird gänzlich von der Käuferin getragen.
6. Eine allfällige Wertzuwachssteuer hat die Verkäuferin zu bezahlen.
Den Parteien sind die gesetzlichen Bestimmungen der Art. 130 ff EG zum ZGB bekannt, wonach zugunsten des Kantons Graubünden und der Stadt Chur für eine seitens der Verkäuferin nicht bezahlte Wertzuwachssteuer, für alle nicht veranlagten Wertzuwachssteuern aus früheren zivilrechtlichen oder wirtschaftlichen Handänderungen sowie für alle in Art. 131 ff EG zum ZGB aufgezählten, innert den dort genannten Fristen fällig gewordenen Steuern und Abgaben am vorn verkauften Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht besteht. Auf eine Sicherstellung wird hiermit seitens der Käuferin ausdrücklich verzichtet.
7. Die Parteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG), wonach die Schaden- und Haftpflichtversicherungen, welche das Kaufobjekt betreffen, auf die Käuferin übergehen, sofern diese den Versicherungsunternehmen nicht innert 30 Tagen seit der Eigentumsübertragung schriftlich mitteilt, dass sie den Übergang ablehnt.
Von Art. 54 VVG nicht erfasst ist die obligatorische Gebäudeversicherung, welche von Gesetzes wegen auf die Käuferin übergeht.
8. Die Käuferin ist Baurechtsgeberin des Kaufobjektes. Eine allfällige Löschung des Baurechtes nach der Eigentumsübertragung ist somit Sache der Käuferin.
9. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Mietgegenständen (Art. 261 OR).
Das bestehende ungekündigte Mietverhältnis geht mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen mit allen Rechten und Pflichten auf die Käuferin über (Art. 261 Abs. 1 OR). Der entsprechende Mietvertrag samt den dazugehörenden Unterlagen ist der Käuferin zu übergeben. Die Verkäuferin wird den Mieter über die Handänderung informieren.

10. Dieses Rechtsgeschäft ist vom Stadtrat Chur zu genehmigen.

11. Die Eigentumsübertragung, d.h. die Abgabe der Grundbucheintragung durch die Verkäuferin, hat zusammen mit der Eintragung des Baurechtes zugunsten der Verkäuferin auf dem Grundstück Nr. 6350 zu erfolgen. Diese Eintragung erfolgt nach der Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung.

Chur, den

Die Verkäuferin
A. Käppeli's Söhne AG

Die Käuferin
Stadt Chur

Remo Bianchi

Christopher Richter

ENTWURF GRUNDBUCHAMT