



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

141815 / 512.20.04

Baugesellschaft City West, Entwicklungsgebiet Chur West, Grundstück Nr. 5080 (Nr. 7002); Neuvergabe im Baurecht

Antrag

1. Der Einräumung eines dauernden und selbstständigen Baurechts auf der Parzelle Nr. 5080 zu Gunsten der Baugesellschaft City West wird zugestimmt. Der Stadtrat wird ermächtigt, den Baurechtsvertrag für das Baurechtsgrundstück Nr. 7002 auf der Parzelle Nr. 5080 mit einer Fläche von 3'232 m² mit der Baugesellschaft City West zur Realisierung eines Hochhauses mit Dienstleistungs- und Wohnflächen abzuschliessen.
2. Die Genehmigung für den neuen Baurechtsvertrag untersteht aufgrund der finanziellen Tragweite gestützt auf Art. 11 lit. e der Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum.

Zusammenfassung

Das Gebiet Chur West soll in einer umfassenden Betrachtungsweise entwickelt werden, um den hohen Anforderungen an die städtebauliche Gestaltung, den Bezug zum öffentlichen Raum sowie der Nutzung und Erschliessung gerecht zu werden. Das Gebiet Chur West gilt als zweites Stadtzentrum und stellt einen bedeutenden Entwicklungsraum der Stadt dar. Es hat einen sehr hohen Stellenwert für die räumliche Weiterentwicklung und für das Wachstum der Stadt. Mit der Umsetzung des neuen Raumplanungsgesetzes, welches eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung nach innen vorgibt, erhöht sich der Druck auf bereits bebaute, jedoch unternutzte Flächen an zentraler Lage.





Hinsichtlich des Städtebaus und der Nutzung soll sich der Raum Chur West gemäss Stadtentwicklungskonzept 2050 zu einem attraktiven, lebendigen, grossvolumigen, durchmischten und – in Bezug auf die Bodenfläche – wertschöpfungsstarken Stadtteil entwickeln. Aus diesem Grund hat die Stadt im Jahre 2017 einen Arealplan erlassen und das Gebiet in die planerischen Quartierplan Teilgebiete A - H aufgeteilt.

Seit 2003 liegt über Chur West eine Hochhauszone vor. Das Einkaufszentrum City West im Quartierplan Teilgebiet H wurde 2011 in Betrieb genommen, die benachbarten Hochhäuser wurden 2012 fertiggestellt. Mit dem Bau dieses Gebäudekomplexes wurde der Grundstein für die weitere Entwicklung des Areals gelegt.

Die Baugesellschaft City West plant, das auf der Parzelle Nr. 5080 liegende Baurechtsgrundstück Nr. 7002 von der derzeitigen Baurechtsnehmerin, der Firma Schlub AG, zu übernehmen und mit einem dritten Hochhaus zu überbauen. Für die Realisierung des Grossprojekts werden brutto rund Fr. 44'300'000.-- investiert. Die Bauherrschaft erstellt das Hochhaus mit 21 Stockwerken als Seniorenresidenz. Die geplante Seniorenresidenz verfügt über 2 ½-, 3 ½- und 4 ½-Zimmerwohnungen, welche allesamt mit einem Balkon ausgestattet sind. Auf den ersten zwei Stockwerken sind Aufenthaltsräume für die Hausbewohnenden mit Versorgungsmöglichkeiten angedacht. Weiter ist vorgesehen, dass sich die Spitex einmietet und die Bewohnerinnen und Bewohner deren Dienste beanspruchen können. Dank dieser zweiten Spitex-Niederlassung in Chur West sind auch pflegebedürftige Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort bestens umsorgt.

Die Bestimmungen des bestehenden Baurechtsvertrags decken die geplante Neuüberbauung nicht ab, der aktuelle Baurechtsvertrag wird aufgrund der kurzen Restlaufzeit bis Ende 2042 hinfällig. Um den heutigen Voraussetzungen gerecht zu werden, müssen die Bestimmungen des Baurechtsvertrags vom 17. Februar 1972 vollständig aufgehoben und ersetzt werden.



Bericht

1. Einleitung

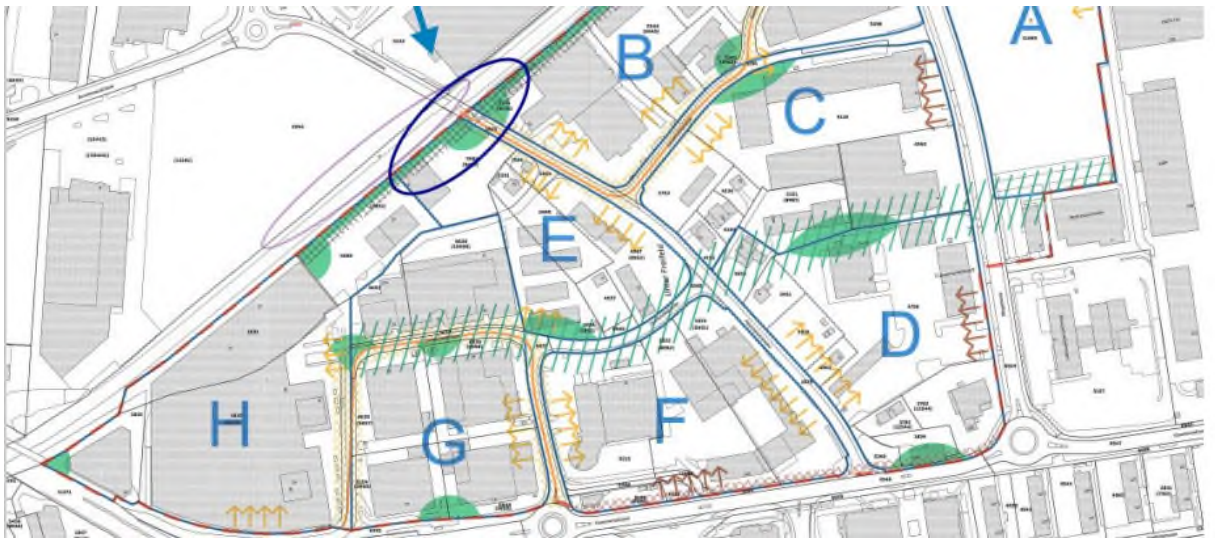
Anlässlich der Stadtplanungsrevision von 2003 wurde im Generellen Gestaltungsplan über das Gebiet Chur West ein Hochhausgebiet ausgeschieden. Mit den beiden Hochhäusern City West wurden auf dieser Basis die ersten Hochhäuser dieses Gebiets bereits erstellt. Aufgrund der gesteigerten Nachfrage nach weiteren Hochhausprojekten war eine fundierte Standortbestimmung erforderlich. Um den hohen Anforderungen an die städtebauliche Einordnung, den Bezug zum öffentlichen Raum und der Nutzung sowie Erschliessung gerecht zu werden, war es erforderlich, das Gebiet in einer gesamthafter Betrachtungsweise zu entwickeln und Leitlinien zu setzen.

Auf Basis eines Mitwirkungsprozesses wurde aus diesem Grund gemäss Art. 46 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) über das Gebiet Chur West zwischen Kasernenstrasse, Kalchbühlstrasse, Ringstrasse und RhB Bahnlinie ein Arealplan erarbeitet. Der Stadtrat hat am 20. Juni 2017 den Arealplan erlassen, die Genehmigung der Regierung des Kantons Graubünden ist erfolgt.

1.1 Arealplan Chur West

Der Arealplan Chur West definiert die übergeordneten Regeln, nach denen das Gebiet entwickelt werden soll. Insbesondere koordiniert er die Entwicklung des öffentlichen Raums sowie die Erschliessung des gesamten Stadtteils. Durch Koordination und Kooperation sollen die einzelnen Teilgebiete zu einem urbanen Zentrum werden, in dem man gerne wohnt, arbeitet und seine Freizeit verbringt. Die Teilgebiete sollen als Einheit zu einem Stadtteil werden, indem die Einzelinteressen zugunsten der Allgemeinheit in den Hintergrund rücken.

Der Stadtteil Chur West wird schrittweise über die Entwicklung in Teilgebieten konkretisiert und durch die Eigentümer innerhalb der einzelnen Teilgebiete ihrer Bedürfnisse sowie den Vorgaben des Arealplans entsprechend ausgestaltet.

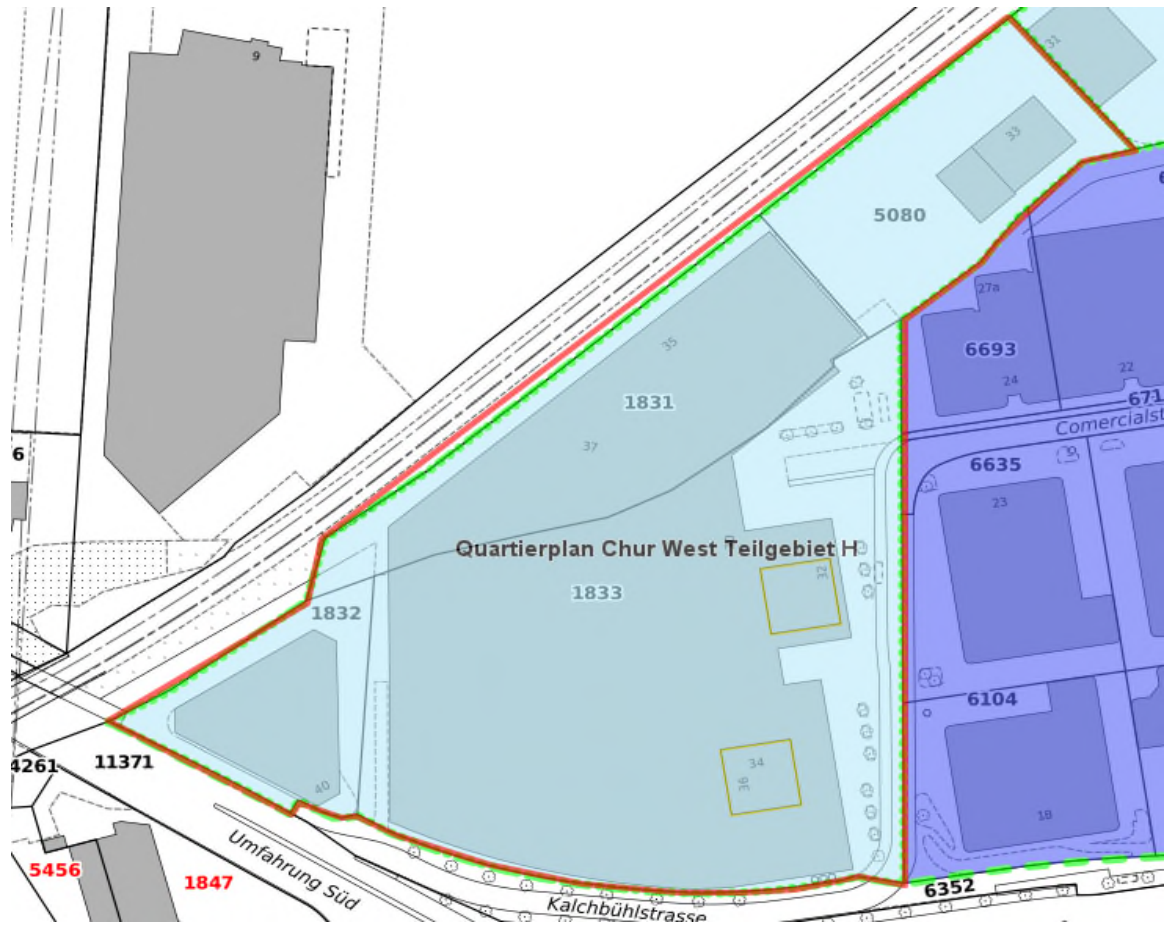


Im Quartierplan Teilgebiet E ist der Ausbau des Bahnhofs Chur West mit dazugehörigem Bahnhofplatz vorgesehen. Der neue Bahnhof Chur West soll der Grundstein für die Weiterentwicklung des aufstrebenden westlichen Stadtteils von Chur werden. Zur Sicherstellung des Ausbaus des Bahnhofs Chur West und dem dazugehörigen Bahnhofplatz beabsichtigt der Stadtrat, im Teilgebiet E von der Baugesellschaft City West die Grundstücke Nr. 7066 und Nr. 9391 zu erwerben. Im Gegenzug hat die Baugesellschaft City West Interesse, das Grundstück Nr. 1831 von der Stadt zu erwerben. Durch die Grundstücksbereinigung kann die Anzahl der Grundeigentümer im Quartierplan Teilgebiet H reduziert werden, was wiederum die Erarbeitung des Quartierplans erheblich erleichtert. Zugleich wird die im Baurechtsvertrag festgehaltene, für Baurechtsgeberin und -nehmerin gleichermaßen risikoreiche, entschädigungslose Heimfallklausel aufgehoben.

Der Stadtrat wird das Geschäft dem Gemeinderat anfangs nächsten Jahres in einer separaten Botschaft vorlegen.

1.2 Ausgangslage Teilgebiet H

Das Gebiet Chur West ist in die planerischen Quartierplan Teilgebiete A - H aufgeteilt. Die Ausgangslage des Teilgebiets H zeigt sich gemäss nachfolgendem Planausschnitt wie folgt.



Nach mehrjähriger Planungs- und Bauzeit konnte das Einkaufszentrum City West im November 2011 den Betrieb aufnehmen, die beiden Hochhäuser wurden im Jahr 2012 ebenfalls fertiggestellt. Mit dem Bau dieses Gebäudekomplexes wurde der Grundstein für die weitere Arealentwicklung gelegt. Seither führen sowohl die Stadt Chur wie auch die Baugesellschaft City West die Weiterentwicklung des Quartiers voran. So ist das neue Multiplex Kino fertiggestellt und eine Quartierplananpassung für das dritte Hochhaus wurde publiziert.

Die Baugesellschaft City West ist prägender Akteur im Teilgebiet H und besteht aus nachfolgenden juristischen Personen:

- domenig Immobilien AG
- Sachs Finanz AG
- Bruma Immobilien Chur AG
- strada privata sa



2. Parzelle Nr. 5080, Baurechtsgrundstück Nr. 7002

2.1 Ausgangslage

Mit Grundbucheintrag vom 17. Februar 1972 wurde das Baurechtsgrundstück Nr. 7002 auf der Stammparzelle Nr. 5080 mit einer Laufzeit über siebenzig Jahre bis zum 31. Dezember 2042 eröffnet. Seither dient das Grundstück an der Raschärenstrasse 33 der Baurechtsnehmerin Schlub AG, welche im Tiefbau tätig ist, als Hauptstandort. Das Baurechtsgrundstück umfasst eine Baurechtsfläche von 3'232 m².

2.2 Projekt drittes Hochhaus

Die Baugesellschaft City West plant auf dem heutigen Areal der Schlub AG die Realisierung des dritten Hochhauses mit 21 Stockwerken als Seniorenresidenz. Die geplante Seniorenresidenz verfügt über 2 ½-, 3 ½- und 4 ½-Zimmerwohnungen, welche allesamt mit einem Balkon ausgestattet und Richtung Stadt Chur ausgerichtet sind. Auf den ersten zwei Stockwerken sind Aufenthaltsräume für die Hausbewohnerinnen und -bewohner mit Versorgungsmöglichkeiten vorgesehen. Ferner ist die Einmietung der Spitex eingeplant, damit die Bewohnerinnen und Bewohner deren Dienste in Anspruch nehmen können. Dank dieser zweiten Spitex Niederlassung in Chur West sind auch pflegebedürftige Bewohnerinnen und Bewohner direkt vor Ort versorgt.

Durch die Anbindung an das Hotel City West bestehen zudem Voraussetzungen und Synergien, damit die Bewohnenden der Seniorenresidenz das Service Angebot wie Home-Delivery (Hauslieferdienst) und den Zimmer- und Reinigungsservice, welches das Hotel City West seinen Gästen anbietet, ebenfalls in Anspruch nehmen können.





3. Der Baurechtsvertrag für die Baugesellschaft City West

Damit die Realisierung des dritten Hochhauses ermöglicht werden kann, wird das eingetragene Baurechte zu Gunsten der Schlub AG gelöscht. Im Anschluss räumt die Stadt der Baugesellschaft City West ein neues, selbstständiges und dauerndes Baurecht ein. Das Baurecht wird für die Dauer von 60 Jahren eingeräumt, mit der Option für eine Verlängerung um weitere zwanzig Jahre. Der ausgearbeitete Baurechtsvertrag entspricht dem Standardvertrag der Stadt Chur und entspricht im Grundsatz dem Basler Modell. Das Rechtsgeschäft gilt vorbehältlich der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Annahme durch die Stimmberechtigten der Stadt Chur.

Im Rahmen des geplanten Neubaus des dritten Hochhauses ist eine zusätzliche Ausnutzung notwendig. Diese wird durch die Ausnutzungsreserven der Überbauung City West sichergestellt. Von der insgesamt benötigten Nutzfläche von 8'642 m² werden 74.80 % durch die Ausnutzung ab der Parzelle Nr. 5080 und 25.20 % durch die Ausnutzungsreserven ab den Parzellen Nr. 1831 und Nr. 1833 realisiert. Die geschätzten Gesamtkosten für den geplanten Neubau belaufen sich brutto auf rund Fr. 44'300'000.--. Die Baugesellschaft City West geht im Gegenzug von Mieteinnahmen in der Höhe von rund Fr. 1'700'000.-- aus.

Die Baurechtszinsberechnung orientiert sich am Ausnutzungsfaktor der Parzelle Nr. 5080. In der Systematik der Baurechtszinsberechnung werden 74.80 % der Anlagekosten sowie 74.80 % der zu erwartenden Mieterträge berücksichtigt.



4. Baurechtszinsberechnungen

4.1 Aktueller Baurechtszins Firma Schlub AG

Der Baurechtszins des bestehenden Baurechtsvertrags wird nach dem sogenannten Industriemodell berechnet. Aus dem Bodenwert pro Quadratmeter der zur Verfügung gestellten Grundstücksfläche und des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für Gewerbe- und Industriebauten ergibt sich aktuell ein jährlicher Baurechtszins in der Höhe von Fr. 13'125.--. Ausgehend von einer linearen Betrachtungsweise und somit ohne Berücksichtigung von Ertrags-, Landwert- und Gebäudeanpassungen kann bis zum Zeitablauf im Jahre 2042 mit Erträgen von rund Fr. 236'250.-- (18 Jahre x Fr. 13'125.--) gerechnet werden.

4.2 Baurechtszins Baugesellschaft City West

Mit Abschluss des neuen Baurechtsvertrags wird der Baurechtszins nach dem Basler Modell berechnet. Die Grundlage für die Berechnung des Baurechtszinses bilden der Nettoertrag der Liegenschaft (74.80 %), der Bodenwert (Fr. 1'750.--) sowie der Substanzwert der Baute (74.80 %), daraus ergibt sich folgende Berechnungsformel:

$$\frac{\text{Nettoertrag} \times \text{Bodenwert}}{\text{Bodenwert} + \text{Substanzwert der Baute}}$$

In Zahlen ausgedrückt ergibt sich mit den folgenden Annahmen

Bodenwert	(3'232 m ² x Fr. 1'750.-- pro m ²)	Fr. 5'656'000.--
Substanzwert	(Gemäss Kostenzusammenstellung September 2022)	Fr. 34'416'400.--
Nettoertrag	(Gemäss Ertragszusammenstellung September 2022)	Fr. 1'371'340.--

ein Baurechtszins von **Fr. 174'202.-- pro Jahr.**

4.3 Reduktion Baurechtszins

Die Baugesellschaft City West hat die Stadt Chur um eine Reduktion des Baurechtszinses ersucht. Sie begründet dies damit, dass sie, indem sie Alterswohnungen mit Spitex Dienstleistungen zur Verfügung stellt, eine sozial wichtige Aufgabe übernimmt. Ferner ist die Baugesellschaft City West der Ansicht, dass sie mit dem Ausnutzungstransfer ab der Überbauung City West respektive ab den Parzellen Nr. 1831 und Nr. 1833 mit wertvoller Ausnutzung für das Gelingen des Projekts beiträgt.



Die Baugesellschaft City West geht in ihren Berechnungen von einem jährlichen Baurechtszins in der Höhe von rund Fr. 80'000.-- aus.

4.4 Erwägungen des Stadtrates

Für eine Reduktion des Baurechtszinses stehen zwei gesetzliche Grundlagen zur Verfügung, das Gesetz über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau (RB 381) sowie das Gesetz über die Förderung der Wirtschaft (RB 551). Vorliegend erachtet der Stadtrat die Bedingungen für eine Reduktion als nicht erfüllt.

Der folgende Ansatz stützt sich allerdings auf die Tatsache, dass die neue Baurechtsdauer 60 Jahre beträgt, dabei der heutige jährliche Baurechtszins in der Höhe von Fr. 13'125.-- für weitere 18 Jahre (2024 - 2042) berücksichtigt wird. Gestützt auf diesen Ansatz ergibt die folgende Berechnung:

Aktueller Baurechtszins pro Jahr		Fr. 13'125.--
Ertrag Restlaufzeit	(18 Jahre x Fr. 13'125.--)	Fr. 236'250.--
Neuer Baurechtszins pro Jahr		Fr. 174'202.--
Ertrag neue Baurechtsdauer	(42 Jahre x Fr. 174'202.--)	Fr. 7'316'484.--
Gesamtertrag Laufzeit 60 Jahre	(Fr. 236'250.-- + Fr. 7'316'484.--)	Fr. 7'552'734.--

einen jährlichen Baurechtszins während der Vertragslaufzeit über 60 Jahren von rund **Fr. 125'879.--** (Fr. 7'552'734.-- / 60 Jahre).

Die Betrachtungsweise ist linear, nicht eingerechnet sind Veränderungen des Baurechtszinses durch künftige Ertrags-, Landwert- und Gebäudewertanpassungen.

Die Zinspflicht beginnt am Tage der Eintragung des Baurechtsvertrags, bis zu jenem Zeitpunkt behält der bestehende Baurechtszins seine Gültigkeit. Der Baurechtszins wird nach Abschluss des Bauvorhabens aufgrund der Schätzungseröffnung des kantonalen Amtes für Immobilienbewertung definitiv festgesetzt. Danach wird der Baurechtszins alle fünf Jahre angepasst.

4.5 Systematik der Baurechtszinsanpassung

Der Baurechtszins wird aufgrund der Schätzungseröffnung des Kantonalen Amtes für Immobilienbewertung definitiv festgesetzt. Danach wird der Baurechtszins alle fünf Jahre den im Anpassungszeitpunkt geltenden Werten (Bruttoertrag, absoluter Verkehrswert des Bodens, Substanzwert der Baute, allenfalls Faktor) angepasst. In der Systematik der



Baurechtszinsberechnung werden 74.80 % des Substanz- sowie Ertragswerts berücksichtigt. Zusätzlich wird berücksichtigt, dass der aktuell gültige Baurechtszins in der Höhe von Fr. 13'125.-- in der Gesamtbetrachtung nicht in die Baurechtszinsanpassung miteinfliesst. Das Verhältnis zwischen dem regulären und dem angepassten Baurechtszins beträgt 0.72 % (Fr. 125'879.-- / Fr. 174'202.--). Zum Zeitpunkt der Baurechtszinsanpassung wird künftig der Substanz- und der Ertragswert zusätzlich um den Faktor 0.72 reduziert. Die Mischrechnung alter/neuer Baurechtszins findet Anwendung während der Vertragslaufzeit von 60 Jahren. Die Grundeigentümerin räumt der Bauberechtigten im Sinne einer Option das Recht ein, das Baurecht um weitere 20 Jahre zu verlängern. Im Falle, dass die Bauberechtigte von ihrem Recht Gebrauch macht, entfällt der zusätzliche Faktor Mischrechnung alter/neuer Baurechtszins von 0.72 %.

5. Fazit

Ausgehend von einem realisierbaren Baurechtszins von rund Fr. 174'202.-- pro Jahr müsste auch während den ersten 18 Jahren mit Erträgen in der Höhe von Fr. 3'135'636.-- (*18 Jahre x Baurechtszins Fr. 174'202.--*) gerechnet werden. Damit könnte die Stadt Chur theoretisch durch eine frühzeitige Aufhebung des bestehenden Baurechtsvertrags im Vergleich zur berechneten Variante Mehreinnahmen von rund Fr. 2'900'000.-- erzielen (*60 Jahre x jährlicher Baurechtszins Fr. 174'202.-- ergibt Fr. 10'452'120.-- abzüglich Fr. 7'552'734.--*).

Das vorliegende Modell könnte auch in anderen Gebieten zum Einsatz gelangen, um die Überbaumöglichkeiten zu beschleunigen.



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

Chur, 14. November 2023

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Urs Marti

Der Stadtschreiber

Marco Michel

Anhang

Entwurf Baurechtsvertrag

Aktenauflage

- Kennzahlen Bauvorhaben
- Berechnung mit Ausnutzung



Öffentliche Urkunde

BAURECHTSVERTRAG

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

vertreten durch

als Eigentümerin der baurechtsbelasteten Liegenschaft Grundstück Nr. 5080, Stadt Chur, resp. Baurechtsgeberin,

sowie

die Gesellschafterinnen der **Baugesellschaft City West**, nämlich:

- die **strada privata sa**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Chur, UID CHE-115.263.750, Masanser-strasse 241, 7000 Chur,
- die **BRUMA IMMOBILIEN CHUR AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Chur, UID CHE-115.283.020, c/o Schlub AG, Raschärenstrasse 35, 7000 Chur,
- die **Sachs Finanz AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich, UID CHE-100.740.623, c/o PMH Partners AG, Talstrasse 20, 8001 Zürich, und
- die **domenig IMMOBILIEN AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Chur, UID CHE-465.134.464, Belmontstrasse 1, 7000 Chur,

vertreten durch

als Gesamteigentümerinnen infolge einfacher Gesellschaft des Baurechts-Grundstückes Nr. 7002, Stadt Chur, resp. Bauberechtigte,

erklären, den folgenden Vertrag über das bestehende selbständige und dauernde Baurecht der Baugesellschaft City West abzuschliessen:

Baurechtsbelastetes Grundstück

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

Grundbuch Chur Grundstück Nr. 5080

Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Liegenschaft
Form der Führung:	Eidgenössisch
Lagebezeichnung	Unter Freifeld
Plan-Nr.	91
Fläche:	3'745 m ²
Bodenbedeckung:	Baurechtsfläche

Vormerkung

Datum/Beleg		Bezeichnung
08.03.1972 170	(L)	Aufhebung des Vorkaufsrechtes der Baurechtsberechtigten, ID.1000/003921

Dienstbarkeiten

Datum/Beleg		Bezeichnung
08.03.1972 170	(L)	Selbständiges und dauerndes Baurecht auf einer Fläche von 3'232 m ² bis 31.12.2042, ID.1000/000201 z.G. SDR Chur/7002 im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.2011/000021
02.12.1992 1649	(R)	Fuss- und Fahrwegrecht, ID.1000/005881 z.L. LIG Chur/1820, 1823, 2698, 4967
30.06.1994 889	(L)	Grenzüberbaurecht, ID.1000/005886 z.G. LIG Chur/6636, 6693
30.06.1994 889	(R)	Näher- und Anbaurecht, ID.1000/005887 z.L. LIG Chur/6636, 6693
30.06.1994 889	(R)	Fuss- und Fahrwegrecht, ID.1000/005888 z.L. LIG Chur/6636
24.01.2011 2011/149/0	(L)	Grenzüberbaurecht für Treppe und Mauer, ID.2011/000021 z.G. SDR Chur/8979

Anmerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte

Keine

PRÄMBEL

Bestehendes Baurecht

2. Die Stadt Chur als Grundeigentümerin räumte mit Vertrag vom 17. Februar 1972 zulasten von 3'232 m² ihrer Liegenschaft Grundstück Nr. 5080 ein selbständiges und dauerndes Baurecht ein. Es wurde mit Datum vom 8. März 1972 im Grundbuch als eigenes Grundstück aufgenommen und beschreibt sich wie folgt:

Grundbuch Chur Grundstück Nr. 7002

Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Selbständiges und dauerndes Recht
Form der Führung:	Eidgenössisch
08.03.1972 170	Selbständiges und dauerndes Baurecht auf einer Fläche von 3'232 m ² bis 31.12.2042, ID.1000/000201 z.L. LIG Chur/5080
Lagebezeichnung	Unter Freifeld
Plan-Nr.	91
Gebäude:	Einstellhalle mit Büro, Vers.-Nr. 2-353K Raschärenstrasse 33 Lagerhalle, Vers.-Nr. 2-353K-A Überdachung Tanksäule, Vers.-Nr. 2-353K-B

Anmerkungen, Vormerkungen und Grundlasten

Keine

Dienstbarkeiten

Datum/Beleg	Bezeichnung
07.07.2009 2009/1151/0	(L) Fuss- und Fahrwegrecht, ID.2009/000060 z.G. SDR Chur/8979
07.07.2009 2009/1151/0	(L) Näherbaurecht, ID.2009/000061 z.G. SDR Chur/8979

Grundpfandrechte

Datum/Beleg	Grundpfandrecht
28.01.1965 47	1. Pfandstelle, Grundpfandverschreibung, CHF 990'000.00, Maximalzinsfuss 8 %, ID. 1000/004571, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubigerin: Graubündner Kantonalbank, Chur
30.04.2009 2009/776/0	2. Pfandstelle, Grundpfandverschreibung, CHF 38'500.00, Maximalhypothek, ID. 2009/000110, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Stadt Chur Sicherstellung Baurechtszins (30.04.2009 2009/776)

Neue Baurechtsbestimmungen

3. Der Baurechtsvertrag vom 17. Februar 1972 über das auf Grundstück Nr. 5080 errichtete, im Sinne von Art. 779 Abs. 3 und Art. 943 Abs. 1 Zf. 2 ZGB sowie von Art. 22 der eidgenössischen Grundbuchverordnung als selbständig und dauernd im Grundbuch Chur am 8. März 1972 unter Nr. 7002 eingetragene Baurecht, wird im gegenseitigen Einvernehmen wie folgt abgeändert:

ABREDEN MIT DINGLICHER WIRKUNG

Umfang

4. Das selbständige und dauernde Baurechts-Grundstück Nr. 7002 umfasst weiterhin die bisherige Baurechtsfläche von 3'232 m² auf der Liegenschaft Grundstück Nr. 5080.

Inhalt

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

Baurechtsdauer

6. Das bestehende Baurecht dauert bis 31. Dezember 2042. Es wird hiermit für die Dauer von 42 Jahren verlängert und dauert somit neu bis 31. Dezember 2084.

ABREDEN MIT REALOBLIGATORISCHER WIRKUNG

Baubeginn

7. Das Baugesuch für das neu zu erstellende Gebäude ist innerhalb eines Jahres seit der Beurkundung dieses Vertrages einzureichen. Die Eintragung im Grundbuch der neuen Bestimmungen erfolgt nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung.

Falls innerhalb von vierundzwanzig Monaten nach der Beurkundung dieses Vertrages das Baugesuch nicht bewilligungsfähig ist, behält der bestehende Baurechtsvertrag seine Gültigkeit und dieser Vertrag fällt für beide Vertragsparteien entschädigungslos dahin. Die bis

dahin aufgelaufenen Vertragskosten und Beurkundungsgebühren sind von der Bauberechtigten zu bezahlen.

Verlängerung Baurechtsdauer

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

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

Baurechtszins

9. Für die Einräumung des Baurechtes hat die Bauberechtigte einen jährlichen Baurechtszins zu entrichten. Die Zinspflicht beginnt am Tage der Eintragung dieser Verlängerung des Baurechtes im Grundbuch. Bis zu jenem Zeitpunkt behält der bestehende Baurechtsvertrag mit dem entsprechenden Baurechtszins seine Gültigkeit.

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

- der bisherige unveränderliche Baurechtszins für die Restdauer des bisherigen Baurechtes vor der Verlängerung, d.h. bis 31. Dezember 2042, sowie
- für die Verlängerungsdauer von 40 Jahren, d.h. ab 1. Januar 2043 bis 31. Dezember 2084, der Nettoertrag der Liegenschaft, der absolute Verkehrswert des Bodens und der Substanzwert der Baute und Anlagen. Der Baurechtszins für die Verlängerungsdauer 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 und Anlagen: 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 sowie Substanzwert der Baute und Anlagen 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.

Die Summen der beiden Baurechtszinse für die Dauer bis 31. Dezember 2042 und für die Dauer ab 1. Januar 2043 bis 31. Dezember 2084 werden zur Berechnung des jährlich zu bezahlenden Baurechtszinses zusammengezählt und auf die gesamte neue Baurechtsdauer von total sechzig Jahre aufgeteilt.

Berechnungsbeispiel:

• Aktueller Baurechtszins von CHF 13'125.-- p.a., für die Dauer bis 31.12.2042 (18 Jahre x CHF 13'125.--) total	CHF 236'250.--
• Neuer Baurechtszins von CHF 174'202.-- für die Dauer bis 31.12.2042 (42 Jahre x CHF 174'202.--) total	<u>CHF 7'316'484.--</u>
Total Baurechtszins über die ganze neue Baurechtsdauer	CHF 7'552'734.--
Jährlicher Baurechtszins somit (CHF 7'552'734.-- : 60):	CHF 125'879.--

Anpassung des Baurechtszinses

10. Der Baurechtszins wird aufgrund der Schätzungseröffnung des Kantonalen Amtes für Immobilienbewertung definitiv festgesetzt. Danach wird der Baurechtszins alle fünf Jahre den im Anpassungszeitpunkt geltenden Werten (Bruttoertrag, absoluter Verkehrswert des Bodens, Substanzwert der Baute, allenfalls Faktor) angepasst. In der Systematik der Baurechtszinsberechnung werden 74.80 % des Substanz- sowie Ertragswerts berücksichtigt. Zusätzlich wird berücksichtigt, dass der aktuell gültige Baurechtszins in der Höhe von Fr. 13'125.— in der Gesamtbetrachtung nicht in die Baurechtszinsanpassung miteinfliesst. Das Verhältnis zwischen dem regulären und dem angepassten Baurechtszins beträgt 0.72 % (Fr. 125'879.-- / Fr. 174'202). Zum Zeitpunkt der Baurechtszinsanpassung wird künftig der Substanz- und der Ertragswert zusätzlich um den Faktor 0.72 reduziert.

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 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, hat die Baurechtsgeberin 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.

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

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 Baurechtsgeberin 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 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 dazumal geltenden Bestimmungen entsorgt werden müssen.

Übertragbarkeit

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

Unterbaurecht

15. 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.

Vormerkung

16. Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit, die hiervoor 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. 5080 und 7002 mit folgendem Stichwort vorzunehmen.

"Vertragliche Bestimmungen des Baurechtsvertrages"

WEITERE BESTIMMUNGEN

Gewährleistung

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

Pfandrecht

18. Die Bauberechtigte sichert den Anspruch der Grundeigentümerin auf den Baurechtszins durch eine Grundpfandverschreibung in Form einer Maximalhypothek in der Höhe von CHF 438'000.--, entsprechend dem dreifachen jährlichen Baurechtszins. Die bestehende Maximal-Grundpfandverschreibung an 2. Pfandstelle für CHF 38'500.-- wird somit um CHF 399'500.-- auf neu CHF 438'500.-- erhöht. Die Bauberechtigte bestellt hiermit das Baurechts-Grundstück Nr. 7002 im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen auch für den Erhöhungsbetrag 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

19. Die Kosten dieses Vertrages sowie die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sind von der Bauberechtigten zu tragen.

Streitigkeiten

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

Genehmigung

21. Das vorliegende Rechtsgeschäft gilt vorbehältlich der Zustimmung durch den Gemeinderat der Stadt Chur und der Annahme durch die Stimmberechtigten der Stadt Chur. Die Eintragung im Grundbuch darf erst erfolgen, nachdem die nötigen Zustimmungen vorliegen.

Erwerb des Baurechts-Grundstückes

22. Die Verlängerung des Baurechtes mit den neuen Bestimmungen kann erst erfolgen, nachdem die Baugesellschaft City West Eigentümerin des Baurechts-Grundstücks Nr. 7002 geworden ist. Sollte der Erwerb des Baurechts-Grundstücks nicht mit zum erfolgen und im Grundbuch eingetragen worden sein, fällt dieser Vertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin und die bisherigen Bestimmungen behalten ihre Gültigkeit. Die bis dahin aufgelaufenen Vertragskosten und Beurkundungsgebühren sind von der Bauberechtigten zu bezahlen.

Abgabe der Grundbuchanmeldung

23. Die Eintragung der verlängerten Dauer, die Vormerkung der neuen vertraglichen Bestimmungen und die Erhöhung des Sicherstellungspfandrechtes, d.h. die Abgabe der Grundbuchanmeldung durch die Vertragsparteien, hat nach dem Erwerb des Baurechts-Grundstücks Nr. 7002 im Sinne von Zf. 22 hiervor und sofort nach Erteilung der Baubewilligung für das neue Hochhaus zu erfolgen.

Chur, den

Die Baurechtsgeberin
Namens der Stadt Chur

Die Bauberechtigte
Für die Baugesellschaft City West

ENTWURF GRUNDBUCHAMT