

Gemeinde Pratteln
 Eingegangen
 17. Feb. 2015

- Asia
- Pacific
- Bangkok
- Beijing
- Brisbane
- Hanoi
- Ho Chi Minh City
- Hong Kong
- Jakarta
- Kuala Lumpur
- Manila
- Melbourne
- Seoul
- Shanghai
- Singapore
- Sydney
- Taipei
- Tokyo
- Yangon

- Europe, Middle East & Africa
- Abu Dhabi
- Airport
- Amsterdam
- Antwerp
- Bahrain
- Baku
- Barcelona
- Berlin
- Brussels
- Budapest
- Cairo
- Casablanca
- Doha
- Dubai
- Düsseldorf
- Frankfurt / Main
- Geneva
- Istanbul
- Johannesburg
- Kyiv
- London
- Luxembourg
- Madrid
- Milan
- Moscow
- Munich
- Paris
- Prague
- Riyadh
- Rome
- St. Petersburg
- Stockholm
- Vienna
- Warsaw
- Zurich

- North & South America
- Bogota
- Brasilia
- Buenos Aires
- Caracas
- Chicago
- Dallas
- Guadalajara
- Houston
- Juarez
- Lima
- Mexico City
- Miami
- Monterrey
- New York
- Palto Alto
- Porto Alegre
- Rio de Janeiro
- San Francisco
- Santiago
- Sao Paulo
- Tijuana
- Toronto
- Valencia
- Washington, DC

Einwohnergemeinde Pratteln
 z.H. Bernhard Stöcklin, Gemeindevorwarter
 Schlossstrasse 34
 4133 Pratteln

STI	rbr	HIP	SL	et	Samuel Marbacher lic.jur., LL.M., Rechtsanwalt Betriebsökonom FH samuel.marbacher@bakermckenzie.com Direktwahl: 044 384 14 76	IRW
GV	AL Bau	AL BFK	AL DS	AL AL	AL GS	
Stab	Rechtsdienst	Personelles	EDV			
GR-Antrag	GR-Summarisch	Einwohnerrat	Stellungnahme			
Empfangsbestätigung	Besprechung	Lesestoff	Antwortschreiben			
Frist	20.3.2015	Kopien erl. / Visum				
Datum:	17.2.2015	Visum GV	10	Geko	1974	

16. Februar 2015 MAB

Gesuch betr. Baurecht D4890 - Helvetica Property Five AG

Sehr geehrter Herr Stöcklin

Ich beziehe mich auf unsere telefonische Besprechung vom 3. Februar 2015 und unterbreite Ihnen hiermit gerne das telefonisch erwähnte Gesuch:

Unsere Klientin Helvetica Property Five AG (die "Baurechtsnehmerin") ist Eigentümerin des Baurechts D4890, das auf der Parzelle Nr. 4674 (Rütiweg 13) lastet (das "Baurecht am Rütiweg 13"), die sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Pratteln (die "Baurechtsgeberin") befindet. In diesem Zusammenhang hat uns die Baurechtsnehmerin gebeten, Ihnen das nachfolgende Gesuch zur Anpassung des Baurechtsvertrages vom 24. Juni 1981, zuletzt geändert am 3. Juli 2012 (der "Baurechtsvertrag"), konkret: zur Erhöhung der zweiten Verlängerungsoption des Baurechts, zu unterbreiten.

Wir bedanken uns für die wohlwollende Prüfung unserer Ausführungen und bitten Sie höflichst unser Gesuch zur Genehmigung dem Einwohnerrat vorzulegen. Sollten Sie weitere Informationen benötigen, oder falls Sie diesbezüglich Fragen haben, stehen wir Ihnen natürlich jederzeit gerne zur Verfügung.

- Zürich
- Urs Schenker
- Franz Schenker
- Martin Frey
- Markus Berni
- Michael Tels
- Markus Affentranger
- Hans-André Koch*
- Urs Zehäusern
- Peter Reinert
- Joachim Frick
- Kilian Porrmuhs
- Manuel Giger
- Richard Gassmann
- Martin Furrer
- Lukas Glanzmann
- Marvin J. Michaels*
- Beat Mathys
- Philipp Reich
- Florian Bommer
- Nicolas Passadellis
- Matthias Courvoisier

- Alexander Wyss
- Theodor Härtsch
- Mario Kunschick
- Mark Lvschitz
- Anne-Catherine Hahn
- Alexander Fischer
- Prisca Schieffler Marois
- Lyubomir Georgiev**
- Marie-Thérèse Yates*
- Eva-Maria Ströbel
- Samuel Marbacher
- Manuel Meyer
- Petra Hauser
- Sabine Herzog
- Michael Gusterer
- Stephan Weibel
- Muriel Pasche
- Anette Weygand-Weiner
- Elena Zafirova*
- Johannes Vetsch
- Kathleen Weisleiter
- Robert Desax

- Fabienne Christen-Schibli
- Nina Keller
- David Buser
- Petra Hanselmann
- Dominik Baeriswyl
- Philippine Bossy
- Gregory C. Walsh*
- Jan Nussbaumer
- Marion Schnyder
- Timo Leis
- Antonia Wirth
- Ella Caroni*
- Alexander Blaesser
- Roger Thomi
- André Kuhn
- Jean-Daniel Schmid
- Jaacop Civallaro*
- Roger Heggin
- Philipp Monnier
- Markus Wolf
- Carol Rothenfluh
- Matthias Trautmann

- Danilo Santucci*
- Samuel Löffler
- Daniel Dedeyan
- Alexander Eichhorn
- Devan Patrick*
- Patrick Schmid
- James Soears*
- Carolin Morlock**
- Prof. Vito Roberto, Konsulent
- Herbert Wehlmann, Konsulent
- Prof. Roger Zäch, Konsulent
- Prof. René Matteotti, Konsulent
- Tom O'Donnell, Konsulent*
- Thomas Salomon, Konsulent*
- Genève
- Denis Berdoz
- Daniel Peregrina
- Martin Anderson
- Stephanie Jarrett*

- Frédéric Bétrisev
- Rodolphe Gautier
- Hubert Gilliéron
- Serge Pannaber
- Olivier Dubrey
- Antonio Galvo
- Luca Belfa
- Rachel Fohr Marchand
- Jinglin Guo
- Aicha Ladlam*
- Albane De Ziegler
- Elliott Murray*
- Marybelle Barras
- Jennifer O'Brien*
- Sylvain Godinet*
- Genève
- Rue Pedro-Meylan 5
- CH-1208 Genève
- Tel: +41 22 707 98 00
- Fax: +41 22 707 98 01

Eingetragen im kantonalen Anwaltsregister
 * In der Schweiz nicht als Rechtsanwalt/Rechtsanwältin zugelassen ** Zugelassen gemäss Art. 28 BGG

Zuhanden des Einwohnerrates möchten wir in einem ersten Teil den Sachverhalt mit der rechtlichen Würdigung und Begründung zusammenfassen und in einem zweiten Teil unser Gesuch formulieren.

I. SACHVERHALT UND RECHTLICHE WÜRDIGUNG

A. Ausgangslage und vertragliche Situation

Die Baurechtsgeberin ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 4674 (Rütiweg 13). Sie hat der Baurechtsnehmerin (vormals Emil Ramseier A.G.) im Jahre 1981 das selbständige und dauernde Baurecht D4890 gewährt. Die östlich an diese Parzelle grenzende Parzelle Nr. 4675 (Rütiweg 11) steht im Eigentum der Bürgergemeinde Pratteln (die "**Bürgergemeinde**"). Die Bürgergemeinde hat der Baurechtsnehmerin auf der Parzelle Nr. 4675 ebenfalls ein selbständiges und dauerndes Baurecht D4676 (das "**Baurecht am Rütiweg 11**") gewährt. Zur Veranschaulichung legen wir Ihnen in **Beilage 1** einen Übersichtsplan bei.

Auf Grundlage der beiden vorgenannten Baurechte wurde das am Rütiweg 11 und 13 bestehende Gebäude erstellt. Das Gebäude steht zu ca. 1/5 auf der Parzelle der Baurechtsgeberin und zu ca. 4/5 auf der Parzelle der Bürgergemeinde.

Der Baurechtsvertrag zwischen der Baurechtsnehmerin und der Baurechtsgeberin wurde am 24. Juni 1981 abgeschlossen (mit Rückwirkung auf den 1. Januar 1981) und seither mehrfach geändert. Das Baurecht am Rütiweg 13 hatte ursprünglich eine feste Laufzeit bis 31. Dezember 2040 und sah nach Ende der festen Laufzeit zwei Verlängerungsoptionen à 20 Jahre vor. Die ursprünglich vereinbarte Gesamtlaufzeit für das Baurecht am Rütiweg 13 betrug somit insgesamt 100 Jahre (mit Ende der Gesamtlaufzeit per 31. Dezember 2080).

Der Baurechtsvertrag zwischen der Baurechtsnehmerin und der Bürgergemeinde über das Baurecht am Rütiweg 11 wurde am 19. Juni 1972 (mit Rückwirkung auf den 1. Januar 1972) abgeschlossen und ist ebenfalls mehrfach geändert und ergänzt worden. Das Baurecht am Rütiweg 11 hatte ursprünglich eine feste Laufzeit bis 31. Dezember 2031 und sah nach Ende der festen Laufzeit zwei Verlängerungsoptionen à 20 Jahre vor. Die feste Laufzeit wurde am 24. Mai bzw. 7. Juni 2002 auf den 31. Dezember 2051 verlängert.

Unglücklicherweise wurden in den jeweiligen Baurechtsverträgen und Nachträgen unterschiedliche Laufzeiten, Verlängerungsoptionen und Heimfallsentschädigungen für die angrenzenden Baurechte vereinbart. Die Vereinbarung der unterschiedlichen (Gesamt-)Laufzeiten stellte für die Baurechtsnehmerin insofern ein Problem dar, dass das Gebäude am Rütiweg 11 und 13 auf Grundlage dieser beiden Baurechte erstellt worden war und im Falle des Heimfalles durch Ablauf der Vertragsdauer eines der beiden Baurechte, der auf diesem Baurecht liegende Gebäudeteil abgerissen werden müsste. Dies würde natürlich auch die Nutzung und Bewirtschaftung des anderen Gebäudeteiles erheblich beeinträchtigen - wenn nicht sogar verunmöglichen (Ausführlich zur Problematik des einseitigen Heimfalles siehe unten Lit. C). Aus diesem Grunde ersuchte die Baurechtsnehmerin die Baurechtsgeberin im Jahre 2011 um Gleichschaltung der Vertragslaufzeiten der beiden Baurechtsverträge

durch Verlängerung der festen Vertragslaufzeit des Baurechts am Rütieweg 13 bis 31. Dezember 2051. Die Baurechtsgeberin hat dem Gesuch mit Beschluss vom 12. März 2012 entsprochen: Die Dauer des Baurechts Rütieweg 13 wurde bis 31. Dezember 2051 verlängert. Gleichzeitig wurde auch der Baurechtszins angepasst und die Regelung über Heimfallentschädigung wurde an diejenige im Baurechtsvertrag mit der Bürgergemeinde angeglichen. Zusätzlich wurden die ursprünglich vorgesehenen Verlängerungsoptionen von 2 x 20 Jahren zu 1 x 20 Jahre und anschliessend 1 x 9 Jahre geändert. Der Baurechtsnehmerin steht somit nach Ablauf der Dauer des Baurechts am Rütieweg 13 im Jahre 2051 eine Verlängerungsoption von 20 Jahren zu. Nach Ablauf dieser zweiten Zeitperiode kann die Baurechtsnehmerin das Baurecht am Rütieweg 13 nochmals um neun Jahre verlängern.

Hintergrund der Verkürzung der zweiten Verlängerungsoption war, dass die Baurechtsgeberin davon ausging, dass die im Jahre 2002 vorgenommene Änderung des Baurechts am Rütieweg 11 mit der Bürgergemeinde zur Folge hatte, dass nach Ende der festen Laufzeit im Jahre 2051 der Baurechtsnehmerin nur noch eine einzige Verlängerungsoption à 20 Jahre zustehe (d.h. man ging davon aus, dass durch die Verlängerung der festen Laufzeit um 20 Jahre die erste Verlängerungsoption à 20 Jahre quasi "konsumiert" worden war). Somit wurde in Anpassung an diesen Baurechtsvertrag mit der Bürgergemeinde im Nachtrag zum Baurechtsvertrag im Jahre 2012 für das Baurecht am Rütieweg 13 entsprechend eine Verlängerungsoption von 20 Jahren vereinbart. Die Baurechtsgeberin hat zudem grosszügiger Weise einer zweiten Verlängerungsoption um neun Jahre zugestimmt. Damit beträgt die Gesamtlaufzeit ab Begründung des Baurechts am 1. Januar 1981 genau 100 Jahre und endet (nach Ablauf der festen Laufzeit und nach Ausübung der zwei Verlängerungsoptionen à 20 Jahre bzw. à 9 Jahre) am **31. Dezember 2080**. Zur Veranschaulichung wird auf die nachfolgende Grafik verwiesen.

Wie bereits erwähnt war im Jahre 2002 der Baurechtsvertrag mit der Bürgergemeinde über das Baurecht am Rütieweg 11 angepasst worden und es wurde u.a. die feste Laufzeit auf den 31. Dezember 2051 verlängert. In der Folge war zunächst unklar, ob die ursprünglich vereinbarten Verlängerungsoptionen von 2 x 20 Jahren unverändert weiter gelten, oder ob durch die Verlängerung der festen Laufzeit um 20 Jahre, die erste Verlängerungsoption quasi "konsumiert" worden war. Die Bürgergemeinde hat mit Gegenzeichnung des Schreibens vom 22. Mai 2014 klargestellt, dass die Verlängerung der festen Laufzeit des Baurechts am Rütieweg 11 keinen Einfluss auf die Verlängerungsoptionen der Baurechtsnehmerin hat (siehe Kopie dieses Schreibens in **Beilage 2**). Damit stehen der Baurechtsnehmerin am Ende der festen Laufzeit zwei Verlängerungsoptionen à 20 Jahre zu. Nach Ablauf der festen Laufzeit (31. Dezember 2051) und nach Ausübung der ersten und anschliessend der zweiten Verlängerungsoption à je 20 Jahren endet somit das Baurecht am Rütieweg 11 am **31. Dezember 2091**. Zur Veranschaulichung wird auf die nachfolgende Grafik verwiesen.

Baurecht der Einwohnergemeinde

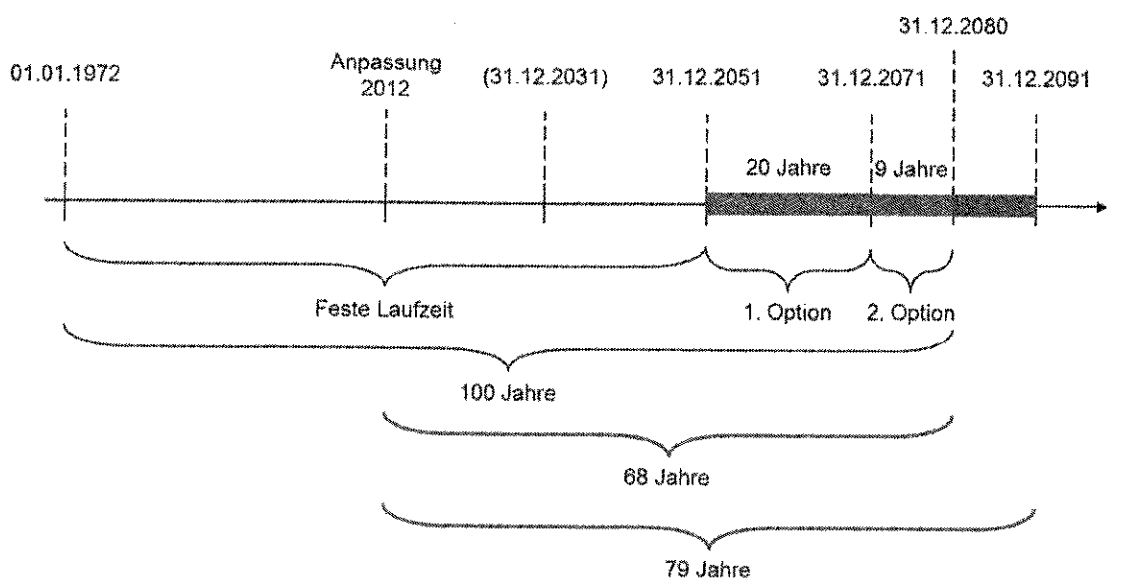


Abbildung 1: Baurecht der Einwohnergemeinde und entsprechende Laufzeiten (grün = Vorschlag gemäss diesem Schreiben)

Baurecht der Bürgergemeinde

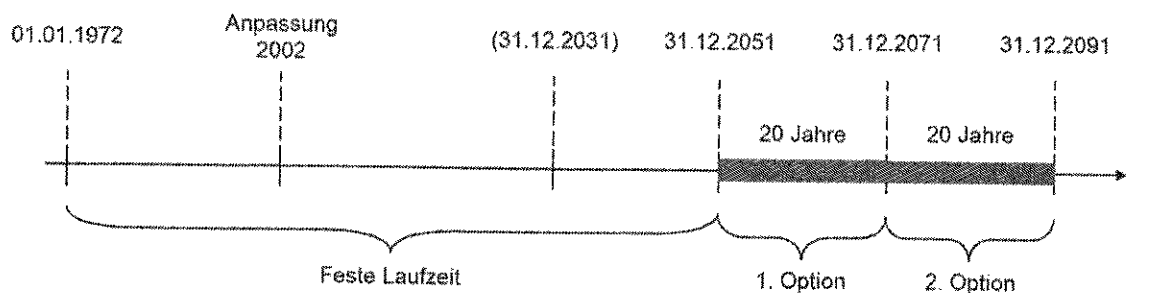


Abbildung 2: Baurecht der Bürgergemeinde und entsprechende Laufzeiten

Bedauerlicherweise ist die Baurechtsnehmerin nun in einer ähnlichen Situation wie im Jahre 2002, bzw. hat sich die ursprüngliche Situation nicht verändert: Die Baurechtsverträge betreffend das Baurecht am Rütliweg 11 und das Baurecht am Rütliweg 13 sehen unterschiedliche Gesamtlaufzeiten vor, da sich die Zeitperioden der beiden zweiten Verlängerungsoptionen unterscheiden. Diese Situation ist für die Baurechtsnehmerin in vielerlei Hinsicht von Nachteil. Die Gleichschaltung der zweiten Verlängerungsoptionen und damit der Gesamtlaufzei-

ten der beiden Baurechte durch Verlängerung der zweiten Verlängerungsoption von 9 auf 20 Jahren ist für die Baurechtsnehmerin von grosser Wichtigkeit. Dies möchten wir gerne auf den nachfolgenden Seiten darlegen und vorab kurz erörtern, dass die Verlängerung der Verlängerungsoption von 9 auf 20 Jahren auch aus rechtlicher Sicht zulässig und unproblematisch ist.

B. Zulässigkeit der Erhöhung der Verlängerungsoption nach Art. 779I ZGB

Gemäss Art. 779I Abs. 1 ZGB kann ein Baurecht auf höchstens 100 Jahre begründet werden. Wir vermuten, dass die Baurechtsgeberin bei der Verlängerung der Baurechtsdauer 2011 / 2012 davon ausging, dass die Gesamtlaufzeit von 100 Jahren ab Begründung des Baurechts am 1. Januar 1981 gerechnet werde. Abs. 2 von Art. 779I ZGB stellt jedoch klar, dass ein Baurecht jederzeit (d.h. auch während seiner Laufzeit) in der für die Begründung vorgeschriebenen Form auf eine neue Dauer von höchstens 100 Jahren verlängert werden darf. Damit erlaubt Art. 779I Abs. 2 ZGB eine jederzeitige Verlängerung eines Baurechts auf eine neue Dauer von höchstens 100 Jahren. Diese rechtliche Tatsache liegt auch der Bestätigung der Bürgergemeinde zugrunde.

Vorliegend wurde der Baurechtsvertrag für das Baurecht am Rütliweg 13 am 1. Januar 1981 ursprünglich für 60 plus 2 x 20 Jahre, d.h. total 100 Jahre abgeschlossen. Am 4. Juli 2012, also nachdem bereits mehr als 30 Jahre von der festen Baurechtsdauer abgelaufen waren, wurde die Baurechtsdauer auf den 31. Dezember 2051 verlängert. Zusammen mit den Verlängerungsoptionen à 20 Jahre und à 9 Jahre betrug damit 2012 die Gesamtlaufzeit rund 69 Jahre. Da die Verlängerung des Baurechts am Rütliweg 13 im Jahre 2012 in der in Art. 779I Abs. 2 ZGB vorgeschriebenen Form vorgenommen worden war, hätten die Baurechtsnehmerin und die Baurechtsgeberin das Baurecht am Rütliweg 13 auch auf insgesamt 100 Jahre verlängern können (also mit Ende der Gesamtlaufzeit am 4. Juli 2112). Dementsprechend ist auch die Änderung der zweiten Verlängerungsoption von 9 Jahren auf 20 Jahren mit der gesetzlich geregelten Höchstdauer zu vereinbaren; das Baurecht am Rütliweg 13 würde nach Ablauf der festen Laufzeit (31. Dezember 2051) und nach Ausübung der ersten und anschliessend der zweiten Verlängerungsoption à je 20 Jahre am 31. Dezember 2091 enden (vgl. grüner Bereich in Abbildung 1), wie auch das angrenzende Baurecht am Rütliweg 11.

C. Grosse Relevanz der Verlängerungsoption für die Baurechtsnehmerin

Für die Baurechtsnehmerin hat die Gleichschaltung der beiden Baurechte grosse Relevanz. Auf Grundlage des Baurechts auf der Parzelle der Baurechtsgeberin und des Baurechts auf der Parzelle der Bürgergemeinde wurde das am Rütliweg 11 und 13 bestehende Gebäude erstellt. Eine optimale Nutzung und Bewirtschaftung des Gebäudes ist nur möglich, wenn die Baurechte, auf die das Gebäude erstellt wurde, gleichgeschaltet sind und die Gesamtlaufzeiten gleich sind.

Zudem bergen unterschiedliche Vertragslaufzeiten die Gefahr, dass bei Ablauf der Laufzeit für ein Baurecht für dieses der Heimfall eintritt - währendem für das angrenzende Baurecht der Heimfall durch Zeitablauf (noch) nicht eintritt. Nach beiden Baurechtsverträgen ist die jeweilige Baurechtsgeberin berechtigt, die Entfernung der auf der entsprechenden Parzelle liegenden Bauten, Anlagen und Einrichtungen zu verlangen. In diesem Falle müsste der

entsprechende Teil des Gebäudes am Rütliweg 11 oder 13 inkl. Anlagen und Einrichtungen auf der entsprechenden Parzelle abgerissen werden. Dies würde die Nutzung des restlichen Gebäudeteils auf der angrenzenden Parzelle erheblich beschweren und es besteht sogar das Risiko, dass der übrige Gebäudeteil nicht mehr genutzt und bewirtschaftet werden kann. Die Baurechtsnehmerin könnte dann ihre vertraglichen Verpflichtungen aus dem Baurechtsvertrag sowie die vertraglichen Verpflichtungen zur Nutzung und Bewirtschaftung des Gebäudes nicht mehr einhalten und würde allenfalls schadenersatzpflichtig gegenüber ihren Vertragspartnern werden. Das Risiko dieses *Worst case* - Szenario möchte die Baurechtsnehmerin möglichst verhindern und daher die Gleichschaltung der beiden Baurechtsverträge bewirken.

In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass die Räumlichkeiten im Gebäude am Rütliweg 11 und 13 an verschiedene bekannte Schweizer Detailhandelsfirmen langfristig vermietet werden, u.a. an die Charles Vögele Mode AG, Dosenbach-Ochsner Schuhe und Sport AG und Street One AG. Damit diese langfristigen Mietverträge aufrecht und gegebenenfalls verlängert werden können, ist es für die Baurechtsnehmerin von grosser Bedeutung, dass die Baurechte eine möglichst lange und identische Laufzeit haben und nach deren Ende, nach Bedarf, für eine weitere langfristige Zeitperiode verlängert werden können. Denn nur so kann sichergestellt werden, dass die Räumlichkeiten des Gebäudes auf den beiden Baurechten langfristig weitervermietet, optimal genutzt und bewirtschaftet werden können.

Dass die Laufzeiten der beiden Baurechte gleichgeschaltet werden und folglich gleich lange dauern, ist auch im Hinblick auf wichtige Erneuerungs- und Unterhaltsinvestitionen für das Gebäude am Rütliweg 11 und 13 von Bedeutung. Für Fremdkapital- und Eigenkapitalgebern stellt unterschiedliche Laufzeiten ein Nachteil dar, da dadurch ein Teil ihrer Investitionen rascher abgeschrieben werden muss als der andere Teil. Dies führt zu buchhalterischen und wirtschaftlichen Komplikationen und daraus resultierenden Mehraufwänden. Gleichzeitig sind solche Investitionen für die Baurechtsnehmerin von grosser Wichtigkeit, damit sie ihren Unterhaltsverpflichtungen im Baurechtsvertrag (und die Verpflichtungen im Baurechtsvertrag mit der Bürgergemeinde) einhalten kann.

Für die Baurechtsnehmerin ist es also in vielfacher Hinsicht wichtig, dass das Baurecht für den Gebäudeteil am Rütliweg 13 eine möglichst lange Gesamtlaufzeit hat und diese mit dem angrenzenden Baurecht für den Gebäudeteil am Rütliweg 11 übereinstimmt. Die Erhöhung der zweiten Verlängerungsoption von 9 auf 20 Jahre ist somit für die Baurechtsnehmerin von grosser Relevanz.

D. Geringe Relevanz der Verlängerungsoption für die Baurechtsgeberin

Gemäss Baurechtsverträgen können die Verlängerungsoptionen jeweils nur „unter Vorbehalt der Neufestsetzung des Verkehrswertes des Landes und des Zinssatzes aufgrund dannzumaliger Verhandlungen“ ausgeübt werden (Art. 3 Abs. 2). Die Baurechtsgeberin ist somit davor geschützt, dass die Verlängerungsoptionen für sie ökonomisch zu einem Nachteil führen könnten.

Auch im Hinblick auf die zukünftigen Handlungsmöglichkeiten der Baurechtsgeberin beinhaltet die Verlängerung der zweiten Verlängerungsoption wohl keine Einschränkung. Ohne

Verlängerung der zweiten Verlängerungsoption würde es zwar 11 Jahre früher zum Heimfall kommen, es darf aber davon ausgegangen werden, dass die Baurechtsgeberin kein Interesse hat, den Heimfall tatsächlich herbeizuführen, sondern wiederum ein neues Baurecht abschliessen möchte. Es ist weiter davon auszugehen, dass in einem neuen Baurechtsvertrag der Mechanismus für die Baurechtszinsfestlegung dem bewährten Schema in den heutigen Baurechtsverträgen entsprechen dürfte, womit sich faktisch für die Baurechtsgeberin überhaupt nichts ändert.

Die Baurechtsnehmerin ist bemüht heute und auch in Zukunft einen wesentlichen Beitrag zur Förderung des Standorts Pratteln beizutragen. Derzeit ist sie Eigentümerin der Baurechte und damit der Gebäude am Rütliweg 7, 9, 11 und 13. Die Räumlichkeiten in diesen Gebäuden werden an mehrere grosse Detailhandelsgesellschaften, darunter Jumbo Markt AG, Interio AG und Qualipet AG vermietet. Die Baurechtsnehmerin beabsichtigt den Kunden in Pratteln auch in Zukunft attraktive Einkaufsmöglichkeiten anzubieten und auch langfristig Arbeitsplätze zu sichern. Die Baurechtsnehmerin möchte ausserdem auch in Zukunft in den Standort Pratteln investieren und hat bereits einige Projektideen, die sie verwirklichen möchte.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass es für die Baurechtsnehmerin aus einer Vielzahl von Gründen wichtig ist, dass die Laufzeiten der angrenzenden Baurechte gleichgeschaltet werden. Umgekehrt dürfte eine langfristige Vertragsbeziehung zwischen der Helvetica Property Five AG und der Einwohnergemeinde Pratteln aber auch im Interesse der Einwohnergemeinde liegen, da die Helvetica Property Five AG stets bemüht ist, die Baurechtsbaute ordentlich zu unterhalten und auch in Zukunft in den Standort Pratteln zu investieren.

II. GESUCH

Aus den vorgenannten Gründen ersuchen wir die Einwohnergemeinde Pratteln höflichst um Genehmigung des nachfolgenden Gesuchs:

1. Änderung über die Dauer des Baurechts

Artikel 3 des Baurechtsvertrages wird wie folgt geändert bzw. ersetzt, wobei die Änderungen fett hervorgehoben sind:

Dauer des Baurechts (Artikel 3)

Abs. 1

Dieser Baurechtsvertrag wird auf 60 Jahre abgeschlossen. Das Baurecht beginnt am 1. Januar 1981 und erlischt, sofern keine Verlängerung am 31. Dezember 2040. Mit Beschluss des Einwohnerrates vom 12. März 2012 wurde die Dauer des Baurechts um 11 Jahre auf 71 Jahre, d.h. bis 31. Dezember 2051, verlängert.

Abs. 2

Die Baurechtsnehmerin hat jedoch Anspruch auf Verlängerung des Baurechtsvertrages um zwanzig Jahre unter Vorbehalt der Neufestsetzung des Verkehrswertes des Landes und des Zinssatzes aufgrund dannzumaliger Verhandlungen. Ist auch diese zweite Zeitperiode abgelaufen, so hat die Baurechtsnehmerin Anspruch auf eine nochmalige Verlängerung des Baurechtsvertrages um zwanzig Jahre, wiederum unter Vorbehalt der Neufestsetzung des Verkehrswertes des Landes und des Zinssatzes aufgrund dannzumaliger Verhandlungen.

Zu diesen Änderungsvorschlägen erlauben wir uns folgende Erläuterungen:

Die beantragte Verlängerung der Verlängerungsoption von 9 Jahren auf 20 Jahren wird durch die Änderung des 2. Absatzes von Artikel 3 bezüglich der Dauer des Baurechtes umgesetzt.

Die Änderung des Wortlauts des 1. Absatzes von Artikel 3 im Vergleich zum früheren Wortlaut gemäss dem letzten Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 3. Juli 2012 beinhaltet keine inhaltliche Änderung sondern ist eine rein formelle und redaktionelle Änderung. Der Grund für diese formelle und redaktionelle Änderung ist, dass die hier vorgeschlagene Formulierung wortwörtlich mit der Formulierung der entsprechenden Passage im letzten Nachtrag zum Baurechtsvertrag mit der Bürgergemeinde vom 24. Mai bzw. 7. Juni 2002 über das Baurechts am Rütliweg 11 übereinstimmt. Mit dieser vorgeschlagenen Änderung wäre damit die Gleichschaltung der beiden Baurechtsverträge perfekt.


Die von den oben aufgeführten Änderungen nicht betroffenen Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom 24. Juni 1981 und des Nachtrages vom 11. März 1988 sowie des Nachtrages vom 3. Juli 2012 gelten unverändert weiter.

2. Kosten

Selbstverständlich wird die Baurechtsnehmerin sämtliche Kosten, die mit der Änderung des Baurechtsvertrages vom 24. Juni 1981 und dem entsprechenden Nachtrag anfallen, übernehmen.

Bei allfälligen Fragen stehen wir Ihnen und Ihren Amtskollegen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Samuel Marbacher

Beilagen:

Beilage 1: Übersichtsplan

Beilage 2: Schreiben vom 22. Mai 2014



Helvetica Property Investors AG
Hagenholzstrasse 96 - CH-8050 Zürich
Telefon + 41 43 544 90 90
Telefax + 41 43 544 90 99
www.helveticaproperty.com

P.P. Helvetica Property Investors AG, Hagenholzstrasse 96, CH-8050 Zürich

Bürgergemeinde Pratteln
z.H. Elsbeth Bielser, Präsidentin
z.H. Elisabeth Foley, Verwalterin
Hauptstrasse 29 / Postfach
4133 Pratteln 1

Zürich, 22. Mai 2014

**Baurechtsverträge vom 19.06.72, Nachträge vom 07.06.02 (Parzellen 4680 und 4676)
Baurechtsvertrag vom 26.01.78, Nachtrag vom 16.07.02 (Parzelle 4844)**

Sehr geehrte Damen

Wir sind im Rahmen des Portfoliomanagements dabei, eine klare Übersicht über unsere Baurechtsverträge, Nachträge und dazugehörige Korrespondenz zu erstellen. Dazu holen wir von den entsprechenden Baurechtsgebern Bestätigungen über die Laufzeit und Verlängerungsoptionen ein. Wir wären deshalb froh, wenn Sie die nachfolgenden Angaben kurz prüfen könnten und uns durch Gegenzeichnung dieses Schreibens bestätigen könnten.

Die im Betreff genannten Baurechtsverträge enden per 31. Dezember 2051 sofern keine rechtzeitige Verlängerung gemäss Verfahren im jeweiligen Baurechtsvertrag erfolgte. Die Baurechtsnehmerin hat Anspruch auf Verlängerung des Baurechtsvertrages um 20 Jahre unter Vorbehalt der Neufestsetzung des Verkehrswertes des Landes und des Zinssatzes aufgrund dannzumaliger Verhandlungen. Ist auch diese zweite Zeitperiode abgelaufen, so hat die Baurechtsnehmerin Anspruch auf eine nochmalige Verlängerung des Baurechtsvertrages um zwanzig Jahre, wiederum unter Vorbehalt der Neufestsetzung des Verkehrswertes des Landes und des Zinssatzes aufgrund dannzumaliger Verhandlungen.

Wir danken Ihnen herzlich für die gute Zusammenarbeit und verbleiben

mit freundlichen Grüssen

Helvetica Property Five AG

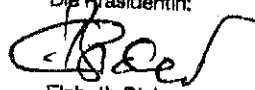
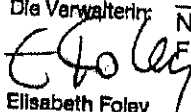

Hans-Ruedi Holdener


Hans-Peter Wasser

Vorstehende Laufzeit und Verlängerungsoptionen bestätigt:

Bürgergemeinde Pratteln

Namens des Bürgerrates

Name: _____ Die Präsidentin: _____ Die Verwalterin: _____ Name: _____
Funktion: _____   Funktion: _____
Elsbeth Bielser Elisabeth Foley

Helvetica Property - neuer Immobilienfonds in der Schweiz. Helvetica Property Investors AG, Zürich, ist der Fund Advisor für Swiss Real Estate Danmark ApS, einem Immobilienfonds nach dänischem Recht, der im Juni 2007 gegründet wurde und in der Schweiz unter der Marke Helvetica Property mit eigenen Tochtergesellschaften auftritt. Der Fonds investiert nach definierten Kriterien ausschliesslich in Immobilien in der Schweiz.

