



**Stadtverwaltung
Grundbuchamt**
Bahnhofstrasse 25
9201 Gossau

Beilage zu Bericht und Antrag an das Stadtparlament vom 2. Juli 2008

Baurecht für Alterswohneinrichtungen

Öffentliche Urkunde

zulasten **Nr. 3388**

zugunsten **Senevita AG**, Sitz in Köniz

Die Eigentümerin des Grundstückes

Nr. 3388

derzeit die **Politische Gemeinde Gossau**, 9200 Gossau, vertreten durch Stadtpräsident Alex Brühwiler, 28.03.1955, von Gossau SG, wohnhaft in 9200 Gossau, Haldenstrasse 64, Stadtschreiber Toni Inauen, 01.07.1960, von Appenzell AI, wohnhaft in 9200 Gossau, Rosenaustrasse 19

duldet hiermit gegenüber der

Senevita AG, Sitz in Köniz, Seftigenstrasse 364, 3084 Wabern (Firma Nr. CH-035.3.012.177-3), vertreten durch den einzelzeichnungsberechtigten Philipp M. Zemp, geb., von Entlebuch LU, wohnhaft in 3084 Wabern, Alpenstrasse 30

auf dem Grundstück Nr. 3388 Schwalbenstrasse ein **Baurecht für Alterswohneinrichtungen mit Betreuung und Pflege** im Sinne von Art. 675 und 779 ff ZGB gemäss nachfolgenden Bestimmungen:

1. Beschreibung des baurechtsbelasteten Grundstückes

Grundbuch Gossau Liegenschaft Nr. 3388

Plan Nr. 206, Schwalbenstrasse, 9200 Gossau SG

Gesamtfläche 7'234 m², Acker, Wiese, stehendes Gewässer, Strasse, Weg, übrige humusierte Flächen

Erwerbstitel

Kauf 03.12.1966 Beleg 15691

Kauf 19.12.1980 Beleg 18515

Abtretung 19.12.1980 Beleg 18516

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Grenzhag

zugunsten Grundstück Nr. 610

22.11.1966 Beleg 689, SP 04/1810

Last: Durchleitungsrecht für Kanalisation

zugunsten Politische Gemeinde Gossau, mit Sitz in Gossau

20.11.1978 Beleg 1056, SP 07/2970

Last: Durchleitungsrecht für Kabel

zugunsten Politische Gemeinde Gossau, mit Sitz in Gossau

07.08.1979 Beleg 1126, SP 08/3088

Last: Durchleitungsrecht für Kabel

zugunsten Politische Gemeinde Gossau, mit Sitz in Gossau

07.08.1979 Beleg 1127, SP 08/3089

Grundpfandrechte

Keine

2. Inhalt

Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, der zwischen den Parteien bestehenden Leistungsvereinbarung "Seniorenwohnen mit Betreuung und Pflege Region Gossau", welche Bestandteil dieses Vertrages bildet sowie allfälliger behördlicher Ausnahmegewilligungen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Nr. 3388 Gebäude für Seniorenwohnen zu erstellen und als Eigentum beizubehalten. Die Baurechtsberechtigte darf während der Dauer des Baurechtes erstellte Gebäude ganz oder teilweise abbrechen sowie bis 10 Jahre vor Ablauf des Baurechtes neue Gebäude erstellen, sofern diese dem Seniorenwohnen dienen.

Das Baurechtsgrundstück dient ausschliesslich für die Realisierung von Seniorenwohnen und den damit in Zusammenhang stehenden Dienstleistungen.

Die Baurechtsbauten, die Anlagen sowie der unüberbaute Boden sind von der Baurechtsberechtigten während der ganzen Baurechtsdauer ihrem Zweck entsprechend ordnungsgemäss zu unterhalten.

Die Leistungsvereinbarung "Seniorenwohnen mit Betreuung und Pflege Region Gossau" kann durch die Parteien jederzeit in der Form der einfachen Schriftlichkeit abgeändert oder ersetzt werden. Bis zur rechtsgültigen Unterzeichnung und Genehmigung einer neuen Leistungsvereinbarung bleibt jeweils die alte in Kraft.

3. Umfang

Das Baurecht umfasst unter Vorbehalt der eingetragenen Rechte die ganze Fläche des Grundstückes Nr. 3388 Schwalbenstrasse. Insbesondere hat die Baurechtsberechtigte Kenntnis vom Inhalt und Bedeutung der aufgeführten Dienstbarkeiten, die diesem Baurecht im Range vorgehen.

Das Baurechtsgrundstück wurde vom Geometer mit Mutationsplan Nr. vom in die amtliche Vermessung aufgenommen. Der Mutationsplan bildet Bestandteil dieses Dienstbarkeitsvertrages.

4. Dauer

Das Baurecht wird ab 1. Juli 2009 für die Dauer von 30.5 Jahren bis 31. Dezember 2039 eingeräumt. Der baurechtsbelastete Grundeigentümerin räumt der Baurechtsberechtigten hiermit eine Option auf zweimalige Verlängerung um je weitere 10 Jahre ein. Die Option auf Verlängerung muss von der Baurechtsberechtigten jeweils mindestens 36 Monate vor Vertragsablauf schriftlich ausgeübt werden.

5. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar. Die Übertragung des Baurechtes bedarf der Genehmigung der baurechtsbelasteten Grundeigentümerin, welche verweigert werden darf, wenn

- die Kreditwürdigkeit des Erwerber als mangelhaft eingeschätzt würde;
- der Erwerber nicht ausdrücklich erklärt, die obligatorischen Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages vollumfänglich zu übernehmen;
- der Erwerber die dannzumal aktuelle Leistungsvereinbarung nicht zu erfüllen bereit wäre und damit der Fortbestand des Seniorenwohnens nicht mehr gewährleistet wäre;
- andere wichtige Gründe gegen eine Übertragung sprächen.

Keiner Genehmigung der Grundeigentümerin unterliegt der Erwerb des Baurechtes bei Zwangsvollstreckung.

6. Baurechtszins

Die Baurechtsberechtigte hat während der ganzen Dauer des Baurechtes einen Baurechtszins zu bezahlen. Dieser wird wie folgt berechnet:

Als Basis gilt ein heute gültiger Landwert von Fr. 3'300'000.--. Er ist ab Datum der Grundbucheintragung zum fixen Zinssatz von 5 % zu verzinsen. Die Hälfte dieses Baurechtszinses wird als Grundverbilligung für das Seniorenwohnen erlassen.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Faktoren ergibt sich im Moment folgender Baurechtszins:
 $\text{Fr. 3'300'000.--} \cdot 5 \% = \text{Fr. 165'000.--}$ Baurechtszins pro Jahr. Davon wird die Hälfte, also Fr. 82'500.--, erhoben.

Der Baurechtszins wird erlassen, bis eine rechtskräftige Baubewilligung für Seniorenwohnen mit Pflege oder mit Betreuung vorliegt. Ab diesem Zeitpunkt wird der geschuldete Baurechtszins zur Hälfte (Fr. 41'250.--) erhoben. Ab dem Zeitpunkt des Bezuges der ersten Wohneinheit, auf alle Fälle aber spätestens ab 1. Juli 2014, wird der volle geschuldete Baurechtszins (Fr. 82'500.--) erhoben.

Der Baurechtszins ist quartalsweise nachschüssig zur Zahlung fällig.

7. Anpassung des Baurechtszinses

Der Landwert wird dem Landesindex der Konsumentenpreise (Basis Dezember 2005, Stand Februar 2008 = 102.5 Punkte) angepasst, sofern sich dieser seit der letzten Anpassung um mehr als 5% verändert hat. Eine Reduktion unter den Basiswert von Fr. 3'300'000.-- ist jedoch ausgeschlossen.

8. Sicherung des Baurechtszinses

Zur Sicherung des Baurechtszinses bestellt die Baurechtsberechtigte zugunsten der Grundeigentümerin und zu Lasten des Baurechtsgrundstückes Nr. eine Grundpfandverschreibung als Maximalpfandrecht im Sinne von Art. 794 Abs. 2 ZGB im Betrage von Fr. 247'500.-- (Franken zweihundertsiebenundvierzigtausendfünfhundert 00/100) an 1. Pfandstelle, ohne Kapitalvorgang.

9. Ordentlicher Heimfall

Sofern das Baurecht gemäss Art. 779I Abs. 2 ZGB nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Untergang des Baurechtes dem Grundeigentümer heim und werden Bestandteil des Grundstückes (Art. 779c ZGB).

Festsetzung der Heimfallentschädigung

Für die heimfallenden Bauwerke und die dazugehörenden Anlagen hat die Grundeigentümerin der dann-zumaligen Baurechtsberechtigten eine angemessene Entschädigung zu bezahlen. Sollten sich die Parteien über die Entschädigung nicht einigen können, wird diese von einer dreiköpfigen Kommission von Schätzungsfachleuten festgesetzt, wobei je ein Mitglied von den Parteien und der Obmann von den Parteivertretern ernannt werden. Ernennet eine Partei ihr Mitglied nicht innert Monatsfrist, nachdem das Begehren der Gegenpartei gestellt wurde, wird dieses Mitglied vom Präsidenten der Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen bestimmt. Das Gleiche gilt, wenn sich die beiden Parteivertreter nicht innert Monatsfrist nach ihrer Ernennung über die Bestimmung eines Obmannes einigen können.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:

auf Nr. 3388 und

Vereinbarung betr. Heimfallentschädigung

10. Vorzeitiger Heimfall

Der vorzeitige Heimfall richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 779f und 779g ZGB, welche wie folgt lauten:

Art. 779f ZGB

Wenn der Bauberechtigte in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann der Grundeigentümer den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem er die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt.

Art. 779g ZGB

Das Heimfallsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten des Bauberechtigten als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann.

Die Übertragung des Baurechtes auf den Grundeigentümer erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist.

11. Vorkaufsrecht

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für den jeweiligen Grundeigentümer am Baurecht als auch für den jeweiligen Baurechtsberechtigten an der baurechtsbelasteten Grundstücksfläche ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des baurechtsbelasteten Grundeigentümers wird hiermit wie folgt geändert:

Limitierung des Vorkaufspreises auf den Betrag, den der Grundeigentümer in jenem Zeitpunkt als Entschädigung für den ordentlichen Heimfall zu leisten hätte.

Diese Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:

auf Nr. 3388 und

Änderung Vorkaufsrecht des Baurechtsbelasteten

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des jeweiligen Baurechtsberechtigten an der baurechtsbelasteten Grundstücksfläche wird hiermit gemäss Art. 681b Abs. 1 ZGB aufgehoben und ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:

auf Nr. 3388 und

Aufhebung Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten

12. Kosten

Diese Handänderung erfolgt gemäss Art. 244 Litera a Steuergesetz handänderungssteuerfrei.

Die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren für die Begründung und Eintragung dieses Baurechtes, die Vormerkungen der Vereinbarungen betr. Heimfallentschädigung, betr. Änderung bzw. Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes und betr. Kaufsrecht, für die Aufnahme des Baurechtes als Grundstück im Grundbuch und die Eintragung der Grundpfandverschreibung zur Sicherung des Baurechtszinses sowie die Kosten des Geometers zur Aufnahme des Baurechtsgrundstückes im Vermessungswerk trägt die Baurechtsberechtigte.

13. Steuern

Wert und Ertrag des Landes sind von seinem jeweiligen Grundeigentümer, jener des Baurechtes vom jeweiligen Baurechtsberechtigten zu versteuern.

14. Mediationsklausel

Alle aus oder in in Verbindung mit der vorliegenden Vereinbarung sich ergebenden Differenzen sind durch Mediation nach den Regeln der Schweizerischen Kammer für Wirtschaftsmediation beizulegen. Bis zur Beendigung der Mediation wird auf das Einleiten ordentlicher Klagen verzichtet.

15. Überbindung

Die Parteien verpflichten sich, die obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden und denselben die gleiche Verpflichtung zur Weiterüberbindung aufzuerlegen.

16. Verpflichtung zur Erstellung von Alterswohneinrichtungen

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich hiermit, bis 1. Juli 2014 die Alterswohneinrichtungen gemäss Leistungsvereinbarung "Seniorenwohnen mit Betreuung und Pflege Region Gossau" zu erstellen diese beizubehalten.

Die Frist, bis wann die Alterswohneinrichtungen erstellt und ihrem Zweck entsprechend nutzbar gemacht werden müssen, verlängert sich um diejenige Zeitspanne, während der die Baurechtsberechtigte höhere Gewalt (ausserordentliche klimatische Einflüsse, Streiks, Materialmangel oder behördlichen Massnahmen) geltend machen kann.

17. Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)

Abklärungen über die Bewilligungspflicht sind zum Zeitpunkt der Parlamentsvorlage pendent.

18. Rangregelung

Die Rechtsgeschäfte aus diesem Baurechtsvertrag sind mit folgender Rangfolge bezüglich des Baurechtsgrundstückes Nr. einzutragen bzw. vorzumerken:

1. Maximal-Grundpfandverschreibung zur Sicherung des Baurechtszinses
2. Vereinbarung betr. Heimfallentschädigung, Aufhebung bzw. Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes

19. Ausfertigung

Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Kopie mit Eintragungsbescheinigung des Grundbuchamtes.

20. Vorbehalt

Der Grundbucheintragung weiter vorbehalten bleibt die Genehmigung dieses Vertrages durch den Stadtrat Gossau.

9200 Gossau,

Der Grundeigentümer von Nr. 3388
Politische Gemeinde Gossau

Die Baurechtsberechtigte
Senevita AG
Der Einzelzeichnungsberechtigte

Alex Brühwiler
Stadtpräsident

Toni Inauen
Stadtschreiber

Öffentliche Beurkundung

Dieser Baurechtsvertrag mit Errichtung einer Grundpfandverschreibung, Vereinbarung der Heimfallentschädigung, Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes des Grundeigentümers sowie Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes des Baurechtsberechtigten und die Leistungsvereinbarung sind von den Parteien selbst gelesen worden und sie haben den Mutationsplan eingesehen. Sie haben den Inhalt der Urkunden genehmigt und diese unterzeichnet. Die Urkunden enthalten den mitgeteilten Parteiwillen.

9200 Gossau,

Der Grundbuchverwalter

Martin Kuster