



ENTWURF
20.11.2008

Grundbuchamt

Tagebuch-Nr.

Eingang

Personaldienstbarkeitsvertrag Baurecht

zulasten Grundstück Nr. **neu**

zugunsten Genossenschaft für Alterswohnungen Wil, mit Sitz in Wil SG
(Firmennummer CH-320.5.006.358-6)

Der Eigentümer des Grundstücks Nr. **neu**, derzeit

Politische Gemeinde Wil, Rathaus, 9500 Wil

vertreten durch den Stadtrat und dieser durch Gähwiler Bruno, Stadtpräsident und Blöchliger Armin, Stadschreiber

in diesem Vertrag Eigentümerin genannt

räumt der

Genossenschaft für Alterswohnungen Wil, mit Sitz in Wil SG, Von Thurnstrasse 24
(Firmennummer CH-320.5.006.358-6)

vertreten durch die Kollektivzeichnungsberechtigten Beck Benignus, geb. 18.06.1941, von Rickenbach TG, in Wil SG und Osterwald Hans, geb. 18.11.1947, von Diessenhofen TG, in Wil SG

in diesem Vertrag die Berechtigte genannt

das folgende **selbständige und dauernde Baurecht** im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB ein:



Beschreibung des baurechtsbelasteten Grundstücks

Grundbuch Wil, Gemeinde Wil

Liegenschaft Nr. neu

Plan Nr. 87 und Plan zu Mutation Nr. neu, Haldenstrasse, 9500 Wil SG

Gesamtfläche **ca. 2'395 m²**, Strasse, Weg, übrige befestigte Fläche, Gartenanlage
(im Plan zum Entwurf rot bemalt)

Erwerbstitel

Eigentumsfeststellung 10.04.1958 Beleg Y/7341

Schenkung 09.09.1980 Beleg 587

Tausch 16.08.1989 Beleg 577

Anmerkungen

keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine betroffen

Grundpfandrechte

Keine

* * *

1. **Verselbständigungsabrede**

Die Parteien vereinbaren die Verselbständigung und Aufnahme des Baurechtes als Grundstück im Grundbuch Wil SG unter der Nr. D20011.



2. Inhalt

Die Berechtigte hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen sowie allfälliger behördlicher Ausnahmegewilligungen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eine Überbauung mit modernen und altersgerechten Wohnungen zu erstellen und als Eigentum beizubehalten.

Dabei sind von der Berechtigten die folgenden Auflagen zu erfüllen:

Für die Erarbeitung des Bauprojektes wird ein Projektwettbewerb mit mindestens drei Architekturbüros durchgeführt. Sämtliche Kosten für Wettbewerb und Projekt trägt die Berechtigte.

Eine Projektgruppe definiert die Rahmenbedingungen für den Wettbewerb und wählt das auszuführende Projekt. Die Projektgruppe besteht aus zwei Vertretenden der Politischen Gemeinde Wil und aus drei Vertretenden der Genossenschaft für Alterswohnungen Wil. Die Vertretung der Politischen Gemeinde Wil wird vom Stadtrat Wil bestimmt.

Bestandteil der Wettbewerbsbedingungen ist, dass die geplanten Bauten im MINERGIE®-Standard zu erstellen sind. Die Heizungs- und Warmwasserversorgung der Alterswohnungen sind im Zusammenhang mit der Sanierung der entsprechenden Anlagen im Alterszentrum Sonnenhof gemeinsam mit der Politischen Gemeinde Wil zu planen. Die Bauberechtigte hat sich dabei anteilmässig an den Investitionen zu beteiligen.

Der nicht überbaute Teil des baurechtsbelasteten Grundstückes darf von der Berechtigten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

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

3. Umfang

Das Baurecht umfasst unter Vorbehalt der eingetragenen Rechte die ganze Fläche des Grundstückes Nr. **neu**.

4. Dauer

Das Baurecht wird auf die Dauer von einhundert Jahren ab Grundbucheintragung eingeräumt. Über eine allfällige Verlängerung des Baurechts nach Art. 779I Abs. 2 ZGB haben die Parteien spätestens 2 Jahre vor Vertragsablauf in Verhandlung zu treten.

5. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Die Übertragung des Baurechtes sowie eine allfällige Begründung von Stockwerk- oder selbstständigem Miteigentum am Baurecht bedarf der Genehmigung der Eigentümerin, welche aber nur bei mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers oder aus anderen wichtigen Gründen verweigert werden darf. Bei einer Verweigerung der Genehmigung kann die Berechtigte das Schiedsgericht (vgl. Ziff. 16 dieses Vertrages) anrufen. Keiner Genehmigung der Eigentümerin unterliegt der Erwerb des Baurechtes bei Erbgang, Erbteilung und Zwangsvollstreckung.



6. **Zweckänderung**

Das Baurecht wird für den Bau und den Betrieb einer Überbauung mit modernen, altersgerechten Wohnungen eingeräumt. Eine Zweckänderung bedarf der Zustimmung der Eigentümerin. Sie darf aus wichtigen Gründen verweigert werden. Bei einer Verweigerung der Genehmigung kann die Berechtigte das Schiedsgericht (vgl. Ziff. 16 dieses Vertrages) anrufen.

7. **Baurechtszins**

Die Berechtigte hat während der ganzen Dauer des Baurechtes einen Baurechtszins zu bezahlen. Der jährliche Baurechtszins basiert auf einem Bodenwert von Fr. 470.--/m² und dem jeweils am 31.12. aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO; www.bwo.admin.ch).

Der jährliche Baurechtszins wird derzeit wie folgt berechnet:

ca. 2'395 m² Boden à Fr. 470.-- = ca. Fr. 1'125'650.-- à 3.5 % = ca. Fr. 39'397.75.

Der Baurechtszins ist ab Erstbezug der Wohnungen auf Rechnungstellung der Eigentümerin jeweils jährlich zum Voraus auf den 31.01. zu bezahlen.

Der Basisbodenwert von Fr. 470.-- pro m² wird alle zehn Jahre, erstmals per 31.12.2020, dem Landesindex für Konsumentenpreise angepasst. Der Basisbodenwert entspricht dem Indexstand vom 31.12.2008.

Solange die Berechtigte das Baurecht, bzw. die Bauten und Anlagen zum Zwecke des altersgerechten Wohnens nutzt, reduziert die Eigentümerin der Berechtigten den Baurechtszins um 50 %.

8. **Sicherung des Baurechtszinses**

Auf eine Sicherung des Baurechtszinses wird vorläufig verzichtet. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Bestimmungen gemäss Art. 779i ff ZGB.

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 Eigentümer heim und werden Bestandteil des Grundstücks (Art. 779c ZGB).

10. **Festsetzung der Heimfallentschädigung**

Für die heimfallenden Bauwerke und die dazugehörenden Anlagen hat der Eigentümer dem dannzumaligen Berechtigten eine Entschädigung, welche dem Zeitwert (Zustandswert) der bestehenden Bauten und Anlagen entsprechen soll, zu bezahlen. Allfällige vom Eigentümer geleistete Investitionsbeiträge müssen dabei berücksichtigt werden.

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 des Kantonsgerichtes 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. **neu** und Nr. D20011
Vereinbarung betr. Heimfallentschädigung

11. Vorzeitiger Heimfall

Der vorzeitige Heimfall richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 779f und 779g ZGB.

12. Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes des Eigentümers

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des jeweiligen Eigentümers am Baurecht wird wie folgt geändert:

Der Kaufpreis ist limitiert, d.h. das Vorkaufsrecht kann zu folgenden Bestimmungen ausgeübt werden, welche anstelle der diesbezüglichen Bestimmungen mit dem Dritterwerber treten: Der Kaufpreis bestimmt sich nach dem Zeitwert (Zustandswert) der bei der Ausübung des Rechtes bestehenden Bauten und Anlagen. Allfällige von der Eigentümerin geleistete Investitionsbeiträge müssen dabei berücksichtigt werden. Sollten sich die Parteien über die Höhe des Kaufpreises nicht einigen können, wird dieser 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 des Kantonsgerichtes St. Gallen bestimmt. Das Gleiche gilt, wenn sich die beiden Parteivertreter nicht innert Monatsfrist nach ihrer Ernennung über die Bestimmung eines Obmannes einigen können.

Sämtliche übrigen Vertragsbestimmungen sind, wie mit dem Dritterwerber vereinbart, zu übernehmen.

Diese Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:
auf Nr. **neu** und Nr. D20011:
Änderung Vorkaufsrecht des Baurechtsbelasteten

13. Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes des Berechtigten

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

auf Nr. **neu** und Nr. D20011:
Aufhebung Vorkaufsrecht des Bauberechtigten

14. Steuern

Wert und Ertrag des Landes sind vom jeweiligen Eigentümer, jener der Gebäude und Anlagen vom jeweiligen Berechtigten zu versteuern.

15. Erschliessungskosten/Perimeterbeiträge

Sämtliche Erschliessungskosten für Strassen, Kanalisation, Elektrisch, Wasser usw. sowie sämtliche Anschlussgebühren bezahlt die Berechtigte.



16. Schiedsgericht

In den Fällen, da gemäss diesem Vertrag die Anrufung des Schiedsgerichtes vorgesehen ist, entscheidet dieses endgültig.

Jede Partei ernennt einen Schiedsrichter. Die beiden Parteivertreter bezeichnen den Obmann. Ernennet eine Partei ihr Mitglied nicht innert Monatsfrist, nachdem das Begehren der Gegenpartei gestellt wurde, wird dieses Mitglied vom Präsidenten des Kantonsgerichtes St. Gallen bestimmt. Das Gleiche gilt, wenn sich die beiden Parteivertreter nicht innert Monatsfrist nach ihrer Ernennung über die Bestimmung eines Obmannes einigen können.

17. Verlegung von Leitungen

Bei der Überbauung zum Vorschein kommende Leitungen sind nötigenfalls von der Berechtigten auf eigene Kosten zu verlegen.

18. Gebühren und Handänderungssteuer

Die mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden amtlichen Kosten und die Gebühren des Grundbuchamtes sowie eine allfällige Handänderungssteuer bezahlen die Parteien je zur Hälfte.

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass die Handänderungssteuer von einem kapitalisierten Wert des Baurechtszinses berechnet wird, die Veranlagung gegenüber der steuerpflichtigen Berechtigten erfolgt, die Eigentümerin solidarisch haftet und ein gesetzliches Pfandrecht zugunsten der Gemeinde besteht.

19. Vermessungs- und Vermarktungskosten

Die Vermessungs- und Vermarktungskosten bezahlen die Parteien je zur Hälfte.

20. Aufnahmebedingungen

Die Berechtigte verpflichtet sich, bei der Vermietung von Wohneinheiten die Aufnahmebedingungen des Alterszentrums Sonnenhof, Wil analog anzuwenden.

21. Vertragsvorbehalt

Diesem Baurechtsvertrag ausdrücklich vorbehalten bleibt die Zustimmung des zuständigen Organes der Politischen Gemeinde Wil (Beschluss Stadtparlament, Art. 35 Abs. 3 lit. g, Gemeindeordnung).

22. Rechtsnachfolger

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



Wil,

Eigentümerin

POLITISCHE GEMEINDE WIL

Berechtigte

GENOSSENSCHAFT FÜR
ALTERSWOHNUNGEN WIL

Bruno Gähwiler, Stadtpräsident

Benignus Beck

Armin Blöchlinger, Stadtschreiber

Hans Osterwald

Öffentliche Beurkundung

Die Vertragsparteien haben diesen Baurechtsvertrag gelesen und den Mutationsplan eingesehen, den Inhalt genehmigt sowie diese Urkunde und den Mutationsplan unterzeichnet. Sie enthalten den mitgeteilten Parteiwillen.

Wil,

Grundbuchverwalter

Dieser Baurechtsvertrag wird in einfacher Ausfertigung erstellt.

IM GRUNDBUCH EINGETRAGEN:

SP Band , Nr.

Grundbuchverwalter