

# Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2019

## Wohnen im Alter Langmoos – Genehmigung Baurechtsvertrag mit bonainvest ag

### Inhaltsverzeichnis

<b>An die Stimmberechtigten .....</b>	<b>1</b>
<b>Aktenauflage .....</b>	<b>1</b>
<b>Das Wichtigste in Kürze.....</b>	<b>2</b>
<b>ANTRAG .....</b>	<b>2</b>
<b>Beleuchtender Bericht .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Ausgangslage / Zielsetzung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Evaluation Baurechtsnehmerin.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Projekt / Konzept.....</b>	<b>4</b>
<b>3.1 Bauprojekt .....</b>	<b>4</b>
<b>3.2 Dienstleistungskonzept / Zeitablauf .....</b>	<b>5</b>
<b>3.3 Baurechtsvertrag.....</b>	<b>5</b>
<b>4. Rechtsgrundlagen / Finanzielles / Altlasten .....</b>	<b>8</b>
<b>5. Folgen bei Ablehnung der Vorlage.....</b>	<b>8</b>
<b>6. Schlussbemerkungen .....</b>	<b>8</b>
<b>7. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK) .....</b>	<b>8</b>
<b>Anhang A – Wohnungsreservierungen / weitere Informationen .....</b>	<b>10</b>
<b>Anhang B – Serviceangebot von bonacasa AG .....</b>	<b>11</b>
<b>Anhang C – Baurechtsvertrag .....</b>	<b>12</b>

### An die Stimmberechtigten

Gestützt auf Art. 17 Ziff. 5 der Gemeindeordnung vom 8. Februar 2004 unterbreiten wir Ihnen folgende Vorlage zur Abstimmung:

### Wohnen im Alter Langmoos – Genehmigung Baurechtsvertrag mit bonainvest ag

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und Ihre Stimme über deren Annahme oder Verwerfung an der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2019 abzugeben.

### Aktenauflage

Die Akten zu diesem Geschäft können bei der Infothek der Gemeindeverwaltung, Neue Dorfstrasse 14, während den Schalteröffnungszeiten oder online unter [www.langnauamalbis.ch](http://www.langnauamalbis.ch) eingesehen werden.



## Das Wichtigste in Kürze

Mit dem Abschluss des vorliegenden Baurechtsvertrags werden auf dem Gemeindegrundstück Kat.-Nr. 3564 (Baurechtsparzelle Nr. 5'352) auf dem Gebiet der bisherigen Tennisplatzanlage neben Gewerbeflächen (Spitex, Tagaktiv) 52 Alterswohnungen im mittleren bis gehobenen Standard zu marktgerechten Mieten erstellt. Für die Abgabe des Grundstücks im Baurecht wird die Gemeinde Langnau am Albis ab Bezugstermin bis zum Jahr 2096 mit einem jährlichen Baurechtszins von mindestens Fr. 161'152 entschädigt. Vertragspartnerin ist wie bei den Alterswohnungen an der Wolfgrabenstrasse die bonainvest ag, Solothurn. Für die Aufwendungen der bonainvest ag für den Architekturwettbewerb und zur Entwicklung des Vorprojekts hat die Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2017 einen Eventualkredit von Fr. 667'000 bewilligt. Sollte kein Baurechtsvertrag zustande kommen oder ein Drittinvestor berücksichtigt werden, ist die Gemeinde entschädigungspflichtig.

### ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten zu beschliessen:

1. Dem beurkundeten Baurechtsvertrag zwischen der Politischen Gemeinde Langnau am Albis und der bonainvest ag, Solothurn, für den Bau von Alterswohnungen / Gewerbefläche auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3564, Haslen Langmoos – Baurechtsgrundstück Kat.-Nr. 5352 (5'036 m<sup>2</sup>) gemäss Mutationsplan Nr. 1606 – wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, geringfügige Anpassungen am Baurechtsvertrag vorzunehmen.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

### Hinweis

Der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2019 legt der Gemeinderat zum Thema "Wohnen im Alter" folgende drei Geschäfte vor, welche Abhängigkeiten aufweisen:

- Wohnen im Alter Langmoos – Genehmigung Baurechtsvertrag mit bonainvest ag (vorliegendes Geschäft)
- Genehmigung Reglement "Subventionierung Alterswohnungen Langmoos"
- Stiftung Altersheim Langnau am Albis – Genehmigung Baurechtsvertrag

Bitte beachten Sie, dass für jedes Geschäft ein separater Beleuchtender Bericht vorliegt.

Im Falle der Ablehnung eines Geschäftes behält sich der Gemeinderat den Rückzug des/der nachfolgenden Geschäfte vor.

## **Beleuchtender Bericht**

### **1. Ausgangslage / Zielsetzung**

Die Strategie der Gemeinde Langnau am Albis für das Wohnen im Alter umfasst unter anderem folgende Schwerpunkte:

- Erstellen von neuen Alterswohnungen (mittleres und gehobenes Segment, hohe Selbstständigkeit) auf der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 5086 an der Wolfgrabenstrasse;
- Beibehalten und Erweitern des Wohn- und Pflegezentrums Sonnegg auf der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 3564;
- Erstellen einer neuen Alterssiedlung (mittleres / gehobeneres Segment, höherer Bedarf an Betreuung und Unterstützung) in Ergänzung zum bestehenden Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg auf Parzelle Nr. 3564.

In der ersten Etappe hat die Gemeinde Langnau am Albis an der Wolfgrabenstrasse durch die Baurechtsnehmerin bonainvest ag für Einwohnerinnen und Einwohner im Pensionsalter 21 Alterswohnungen und Gewerberaum (Hausarztpraxis) ohne finanzielle Unterstützung durch die Gemeinde Langnau am Albis erstellen lassen.

Mit dem Projekt "Wohnen im Alter - Langmoos" (zweite Etappe) will die Gemeinde Langnau am Albis auf dem Gebiet der bisherigen Tennisplätze für Einwohnerinnen und Einwohner im Pensionsalter weiteren Wohnraum anbieten. Vorgesehen sind hindernisfreie Wohnungen, die wie in der ersten Etappe nach dem bonacasa® Bau-, Sicherheits- und Dienstleistungsstandard im mittleren und gehobenen Segment erstellt werden. Die Mieten für die Wohn- sowie Gewerberäumlichkeiten im öffentlichen Interesse werden zu marktgerechten Konditionen festgelegt. Ein Teil der Wohnungen wird aufgrund eines separaten Gemeindeerlasses durch die Gemeinde vergünstigt.

Die Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2017 hat den Gemeinderat ermächtigt, mit der bonainvest ag über die Durchführung eines Architekturwettbewerbs und zur Entwicklung des Vorprojekts (inkl. Grobkostenschätzung und minimalem Baugesuch) eine Vereinbarung abzuschliessen. Mit dem Abschluss dieser Vereinbarung ist die Gemeinde die Verpflichtung eingegangen, die bonainvest ag bis maximal zum bewilligten Eventualkredit von Fr. 667'000 zu entschädigen, wenn kein Baurechtsvertrag zustande kommt oder ein Drittinvestor berücksichtigt wird.

Ende Mai 2018 hat das Preisgericht des Architekturwettbewerbs aus acht Eingaben das Projekt HIPPOCAMPUS der Frei Architekten AG, Aarau, als Siegerprojekt gewählt. Die Wettbewerbsbeiträge wurden am 15./16. Juni 2018 öffentlich ausgestellt.

### **2. Evaluation Baurechtsnehmerin**

Die Gesetzgebung über das öffentliche Beschaffungswesen findet sowohl für die Ausschreibung des Baurechtsvertrags als auch für die Ausschreibung eines Gesamtleistungsanbieters keine Anwendung.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen, sowohl mit dem Projekt "Wohnen im Alter Wolfgrabenstrasse" als auch mit den bereits umgesetzten Projektphasen von "Wohnen im Alter Langmoos", wurde die bonainvest ag als faire, vertrauenswürdige und kompetente Partnerin beurteilt. In der Folge wurden die Verhandlungen betreffend die Ausarbeitung des Baurechtsvertrags ausschliesslich mit der bonainvest ag geführt. Dabei konnte ein ausgewogenes Vertragswerk ausgehandelt werden, das grösstenteils auf dem bisherigen Baurechtsvertrag mit der bonainvest ag für das Baurechtsland Wolfgraben basiert.

Die Baurechtsnehmerin bonainvest ag ist eine Immobilienanlagegesellschaft und eine 100 prozentige Tochter der bonainvest Holding AG. Die Holdinggesellschaft umfasst weitere Tochtergesellschaften (siehe Ziffer 3.2). Sie realisiert Überbauungen mit Wohnungen nach dem bonacasa-Konzept an zentrumsnahen Lagen. bonacasa steht für hindernisfreie Wohnungen, wel-

che mit einem Sicherheitskonzept ausgerüstet sind und den Bezug von individuellen Dienstleistungen ermöglichen. Die Aktionäre der bonainvest ag sind zum grossen Teil Vorsorgeeinrichtungen, unter anderen auch die Pensionskassen von Coop und Migros.

### **3. Projekt / Konzept**

#### **3.1 Bauprojekt**

Basierend auf dem rechtskräftig bewilligten Bauprojekt der Frei Architekten AG, Aarau, werden neben Gewerbeflächen (Spitex, Tagaktiv) 52 komfortable altersgerechte hindernisfreie Wohnungen errichtet. Folgender Wohnungsmix ist vorgesehen: 1 ½- (12 x), 2 ½- (16 x), 3 ½- (18 x), 4 ½- (4 x) und 5 ½-Zimmerwohnungen (2 x) und ein Ferienzimmer. Möglich sind geringfügigere Projektanpassungen, welche sich aus der Detailplanung des Bauprojektes ergeben.



*Projekt Frei Architekten AG, Aarau - Ansicht Nordost*



*Projekt Frei Architekten AG, Aarau - Ansicht Südwest*

### **3.2 Dienstleistungskonzept / Zeitablauf**

Bezüglich des Angebots von Dienstleistungen sollen Synergien im Zusammenhang mit dem Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg und den bereits gebauten Alterswohnungen Wolfgrabenstrasse genutzt werden. Dazu sind zwei gedeckte Verbindungen zwischen dem Neubau und dem bestehenden Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg zu schaffen (gemäss Vorprojekt eine offene Passerelle im südlichen Bereich sowie eine geschlossene, wärmegeämmte Passerelle im nördlichen Bereich). Gemäss Baurechtsvertrag ist dieses Konzept während der gesamten Dauer des Baurechts einzuhalten.

Im Neubau der Alterswohnungen werden der Spitex-Stützpunkt sowie die Räume für "Tagaktiv" (geführte Tagesstruktur zur Entlastung pflegender Angehörigen) der Gemeinde Langnau am Albis integriert. Die räumlichen Anforderungen an den Spitex-Stützpunkt wurden von der Gemeinde, diejenige für die Räume für "Tagaktiv" von der Stiftung Altersheim Langnau am Albis vorgegeben und im Projekt planerisch umgesetzt.

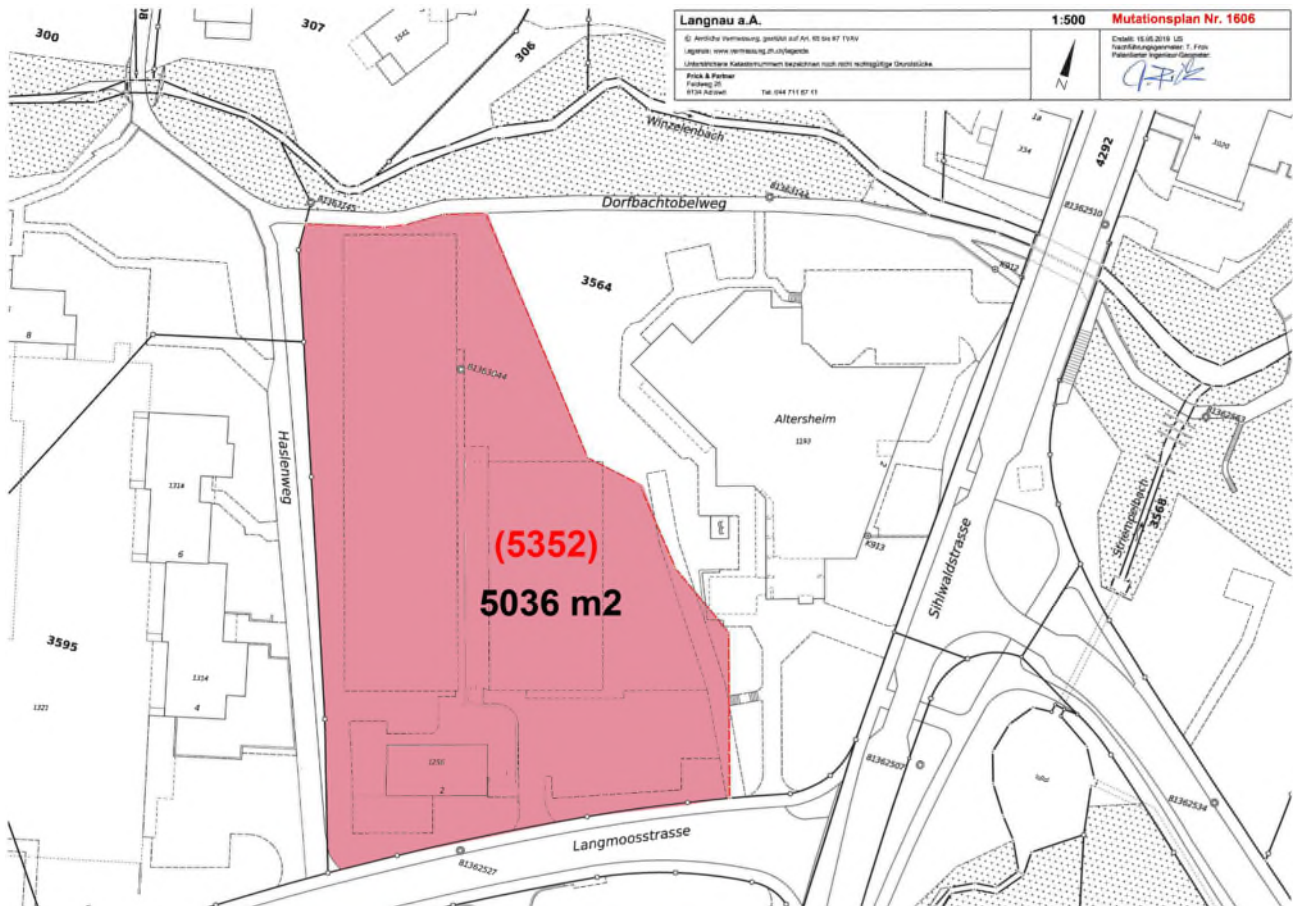
Eine Wegverbindung mit Brücke auf der Nordseite des Grundstücks über das Dorfbachtobel zu den Alterswohnungen an der Wolfgrabenstrasse ist nicht Gegenstand dieses Projekts, kann aber später durch die Gemeinde als Option separat realisiert werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Wohnungen zwischen Herbst 2023 und Frühling 2024 bezugsbereit sein werden. Die Vermietung erfolgt durch die bonainvest ag (Eigentümerin der Gebäude), der Betrieb des Sicherheitskonzepts und die Vernetzung mit den Dienstleistern über die bonacasa AG (Dienstleisterin). Sowohl die Eigentümerin als auch die Dienstleisterin sind 100 prozentige Tochterunternehmen der bonainvest Holding AG. Das freiwillige Serviceangebot der bonacasa AG wird im Anhang B beschrieben. Weitere Informationen zur Wohnungsreservation, den Bauprojektplänen und der Investorin/Betreiberin sind dem Anhang A zu entnehmen.

### **3.3 Baurechtsvertrag**

Der Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Langnau am Albis und der bonainvest ag betrifft die im nachstehenden Plan bezeichnete Fläche (Baurechtsgrundstück Kat.-Nr. 5352). Das Grundstück vis-à-vis des Wohn- und Pflegezentrums Sonnegg ist ideal gelegen. Es ermöglicht in Zukunft, Synergien bei den Serviceleistungen (Pflegeleistungen, Mahlzeiten, etc. vom Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg, Spitex-Dienstleistungen, bonacasa®-Dienstleistungen usw.) zu nutzen.





Baurechtsparzelle Nr. 5352: 5036 m<sup>2</sup>

Die wichtigsten Bestimmungen des Baurechtsvertrags sind:

	Bemerkungen (→ Bestimmung Baurechtsvertrag – siehe Anhang C)
- Vertragspartnerin: bonainvest AG, Solothurn	-
- Zweck: Mietwohnungen / Gewerbefläche (Spitex, Tagaktiv) im mittleren bis gehobenen Standard	→ (Ziffer I)
- Grundstück: Kat.-Nr. 5352, 5'036 m <sup>2</sup>	- zugeteilt im Verwaltungsvermögen
- Baurechtszins: Referenzzinssatz x Basislandwert	- aktuell Referenzzinssatz von 1,5 % plus 1 % Zuschlag = 2,5 % - Basislandwert Fr. 8'057'600 (Fr. 1'600 / m <sup>2</sup> ) gemäss Schätzungsgutachten - Baurechtszins aktuell: Fr. 201'440 - mit Anpassungsbestimmungen → (Ziffer III/2.2)
- Vertragsdauer bis 16. August 2096	abgestimmt auf den Ablauf des Baurechts auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5086 (Alterswohnungen Wolfgrabenstrasse) → (Ziffer III/1.1)
- Nutzungsrecht Dachfläche	Ziff III/1.3 Option Photovoltaikanlage
- Heimfallentschädigung: 100 % des Zustandswertes	→ (Ziffer III/5.2)
- Vermietungsbestimmungen	- Die Alterswohnungen sind zu marktgerechten Mietzinsen zu vermieten.

Bemerkungen  
(→ *Bestimmung Baurechtsvertrag – siehe Anhang C*)

- Bei der Vermietung der im Baurecht erstellten Wohnungen sind in erster Priorität Langnauer Einwohnerinnen/Einwohner (seit mindestens fünf Jahren steuerlicher Wohnsitz in Langnau am Albis) und Rückkehrerinnen/Rückkehrer (früher mindestens zwanzig Jahre in Langnau wohnhaft und steuerpflichtig), welche im Pensionsalter und / oder Bezüger einer Teil-/Invalidenrente der Eidgenössischen Invalidenversicherung sind, zu berücksichtigen. In zweiter Priorität sind auswärtige Pensionierte von in Langnau am Albis wohnhaften Personen zu berücksichtigen. Zudem sind die üblichen Anforderungen an Mieterinnen und Mieter zu erfüllen.
- Die Baurechtsgeberin und die Baurechtsnehmerin entscheiden gemeinsam über die Zuweisung resp. Vermietung von Wohnungen mit Subventionsmöglichkeiten.
- In der nachfolgenden Tabelle sind die voraussichtlichen Anfangsmietzinse, basierend auf den Berechnungsgrundlagen des Baurechtsvertrags mit einer Genauigkeit von +/- 5 %, definiert. Eine genauere Aussage zur Höhe der Mietzinse ist wegen der noch nicht erfolgten Detailplanung des Bauprojekts zum heutigen Zeitpunkt nicht möglich.
- Verpflichtung der Gemeinde betreffend Spitex (Mietvertrag) und Tagaktiv (Garantie)  
→ (Ziffer V/4.)

Wohnungsverteilung		Wohnfläche ca.	<b>voraussichtliche Netto-Mietzinse in Fr.</b> (Änderungen gemäss Baurechtsvertrag vorbehalten)
12	1½-Zimmer-Wohnungen	49 m <sup>2</sup>	ab ca. 1'350 exkl. NK
16	2½-Zimmer-Wohnungen	63 m <sup>2</sup>	ca. 1'690 exkl. NK
18	3½-Zimmer-Wohnungen	ab 77 m <sup>2</sup>	ab ca. 2'050 exkl. NK
4	4½-Zimmer-Wohnungen	105 m <sup>2</sup>	ca. 2'700 exkl. NK
2	5½-Zimmer-Wohnungen	ab 144 m <sup>2</sup>	ab ca. 4'200 exkl. NK

Bemerkungen  
(→ *Bestimmung Baurechtsvertrag – siehe Anhang C*)

- bewilligtes Bauprojekt der Frei Architekten AG, Aarau	→ (Ziffer III/1.2)
- Anschlusspflicht an den Wärmeverbund Schwerzi	→ (Ziffer III/1.2)
- Festlegung Baubeginn und Bezugsbereitschaft	→ (Ziffer V.1)
- Kosten Altlasten	zulasten Gemeinde → (Ziffer V/6)
- Übernahme Kosten für baubewilligtes Projekt	→ (Ziffer V.7)

Der genaue Wortlaut des Baurechtsvertrags ist im Anhang C aufgeführt.

#### **4. Rechtsgrundlagen / Finanzielles / Altlasten**

Gemäss Art. 17 Ziff. 5 der Gemeindeordnung ist für die Einräumung des Baurechts im Wert von über 1,2 Mio. Franken (Basis Landwert) die Gemeindeversammlung zuständig. Das Grundstück verbleibt mit einem Anlagewert von Fr. 0 weiterhin im Verwaltungsvermögen.

Der Kredit von Fr. 667'000 für die bereits eingegangene Eventualverpflichtung gegenüber der bonainvest ag für Kosten des Architekturwettbewerbs und die Entwicklung des Vorprojekts wurde an der Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2017 bewilligt. In Ziff. V/4 des Baurechtsvertrags verpflichtet sich die Gemeinde zum Abschluss eines Mietvertrages von mindestens fünf Jahren zu einem marktgerechten Mietzins für die im Projekt für ihre Spitex-Dienste geplante Fläche (Jahresmiete Fr. 53'500 exkl. NK plus Parkplätze) und garantiert die Mietkosten des Wohn- und Pflegezentrums Sonnegg während fünf Jahren für die im Projekt vorgesehene Fläche für das Tagaktiv (Jahresmiete Fr. 33'500 exkl. NK). Die Flächen werden standardmässig ausgebaut (ohne Mobiliar) zur Verfügung gestellt.

Aufgrund der aktuellen Zinssituation beträgt der Baurechtszins Fr. 201'440 (2,5 % von Fr. 8'057'600).

#### **5. Folgen bei Ablehnung der Vorlage**

Das Bauprojekt ist baubewilligt und der Baurechtsvertrag ist bereits beurkundet worden, damit der Gemeindeversammlung eine Vorlage unterbreitet wird, welche auch vollzogen werden kann. Die Gemeindeversammlung hat die Möglichkeit, den vorliegenden Baurechtsvertrag anzunehmen, abzulehnen oder zurückzuweisen. Im Falle der Zurückweisung hat die Gemeindeversammlung klar festzulegen, wie der Vertrag zu ändern ist, damit er bei der erneuten Vorlage die Zustimmung findet.

Lehnt die Gemeindeversammlung die Genehmigung des Baurechtsvertrags ab, muss die Gemeinde Langnau am Albis die Baurechtsnehmerin für bereits erbrachte Drittleistungen mit maximal Fr. 667'000 entschädigen. In diesem Fall steht es der Gemeinde Langnau am Albis offen, eine andere Vertragspartnerin – wenn möglich mit Überbindung des bisherigen Projekts inkl. Kosten – zu suchen.

#### **6. Schlussbemerkungen**

Mit dem Abschluss des Baurechtsvertrags kann die seit längerer Zeit zum Ziel gesetzte zweite Etappe von Alterswohnungen realisiert werden. Synergieeffekte mit den Dienstleistungen (neu ergänzt mit Tagaktiv) des Wohn- und Pflegezentrums Sonnegg, dem Wohnen im Alter an der Wolfgrabenstrasse sowie der Spitex können genutzt werden. Mit den Unternehmen der bonainvest Holding AG erfolgen die Projektrealisierung und der Betrieb einheitlich und direkt durch eine in diesem Marktsegment führende Gesellschaft. Mit den Bestimmungen im Baurechtsvertrag sind die Interessen der Gemeinde Langnau am Albis sichergestellt und ein jährlich wiederkehrender Baurechtszins wird auf dem bisher finanziell "brach" liegenden Grundstück erwirtschaftet. Für viele Langnauerinnen und Langnauer wird eine attraktive Chance geboten, in der dritten Lebensphase ein neues und attraktives Zuhause zu finden.

#### **7. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)**

Die RPK hat die Vorlage geprüft und für in Ordnung befunden. Die finanzrechtliche Zulässigkeit und die finanzielle Angemessenheit sind eingehalten.

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung, der Vorlage im Sinne des Gemeinderates zuzustimmen.



## **Gemeinderat Langnau am Albis**

Reto Grau  
Präsident

Adrian Hauser  
Gemeindeschreiber

## **Anhang A – Wohnungsreservierungen / weitere Informationen**

- Interessierte Personen können sich bis zum Start der Vermietung der Wohnungen durch die bonacasa AG bei der Gemeinde Langnau am Albis, Abteilung Gesundheit und Sicherheit melden (gesundheit@langnau.ch, Tel. 044 713 55 22, unter Angabe von Name und Adresse).
- Pläne und Visualisierungen zum Bauprojekt sind im Gemeindehaus (Korridor im Untergeschoss) während den ordentlichen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung einsehbar.
- Für weitere Informationen zur bonainvest AG, zur bonacasa AG sowie deren Produkte wird auf die Webseiten [www.bonainvest.ch](http://www.bonainvest.ch) und [www.bonacasa.ch](http://www.bonacasa.ch) verwiesen.

## **Anhang B – Serviceangebot von bonacasa AG**

Die Gesellschaft wird älter. Das beweist die demographische Entwicklung. Es gibt immer mehr Singles. Das beweist die Bevölkerungsstatistik. Die Technik dringt in immer mehr Lebensbereiche vor. Das beweist das eigene Verhalten. Die Alterung, die Singularisierung und die Durchdringung der Technologie sind Haupttreiber für einen Trend, der von führenden Zukunftsforschungsinstituten gar als Megatrend bezeichnet wird: Living Services respektive Wohnen mit Services.

Zusammengefasst geht es darum, dass das Wohnen mit individuell passenden Dienstleistungen sicherer, komfortabler und zeitgeistiger gestaltet wird. Ältere Menschen profitieren beim Wohnen mit Services vor allem von Sicherheit und der Tatsache, dass dank passenden Dienstleistungen der Gang ins Altersheim weit hinausgeschoben oder gar verhindert werden kann. Eine Tatsache, die auf der einen Seite die öffentlichen Finanzen und Ressourcen entlastet und andererseits ein langes, autonomes Wohnen in den eigenen vier Wänden erlaubt.

Die in Solothurn domizilierte bonacasa AG ist Pionierin im Bereich von Wohnen mit Services. Die Muttergesellschaft bonainvest Holding AG entwickelt und baut seit über 20 Jahren barriere- und schwellenfreie Wohnungen, die bonacasa betreibt und vernetzt. Letzteres ist wortwörtlich zu nehmen: bonacasa verknüpft Baudetails, Sicherheit, Dienstleistungen und Haustechnologeelemente zu einem Wohnerlebnis, das die einleitend beschriebenen Bedürfnisse der Zielgruppen wie Sicherheit, autonomes Wohnen und Komfort zu ökonomisch vorteilhaften Bedingungen befriedigt. Die Kundinnen und Kunden kommen in den Genuss von individuell passendem Residenzwohnen in den eigenen vier Wänden zu sehr viel günstigeren Preisen als bei klassischen Anbietern.

Das Serviceangebot von bonacasa kann je nach Wunsch via Smartphone, Tablet-PC, Computer, Telefon, 7x24h-Alarm- und Servicezentrale oder persönlich zuständigen bonaConcierges bestellt werden.

**Anhang C – Baurechtsvertrag**

Vertrag über die Begründung eines

## Baurechts

### betreffend Alterswohnungen/Gewerbefläche

verbunden mit der Eigentumsübertragung an den Bauten

#### Vertragsparteien

- **Politische Gemeinde Langnau am Albis**, CHE-114.878.529, c/o Gemeindeverwaltung, Neue Dorfstrasse 14, 8135 Langnau am Albis, heute vertreten durch Reto Grau, Gemeindepräsident, und Adrian Hauser, Gemeindegeschreiber

als Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin,

- **bonainvest AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Solothurn, CHE-103.118.621, Weissensteinstrasse 15, 4500 Solothurn, heute vertreten mit amtlich beglaubigter Vollmacht durch Herrn Adrian Sidler, geb. 14.08.1960, von Küssnacht SZ, wohnhaft in der Sternenmatte 11, in 3293 Dotzigen

als Baurechtsnehmerin.

Die Vertragsparteien schliessen folgenden Vertrag über die Begründung eines selbstständigen und dauernden Baurechts für Alterswohnungen mit Gewerberäumlichkeiten von öffentlichem Interesse ab.

#### Inhaltsverzeichnis

I.	Präambel	2
II.	Grundstück	3
III.	Baurecht	5
1.	Inhalt, Umfang und Dauer	5
1.1.	Inhalt	5
1.2.	Bauprojekt	6
1.3.	Weitere Nutzungsrechte	6
2.	Baurechtsentschädigung und Sicherstellung	7
2.1.	Einräumung des Baurechts	7
2.2.	Baurechtszins während der Baurechtsdauer	7
2.3.	Sicherstellung	8
3.	Übertragung des Baurechts	8
4.	Gesetzliches Vorkaufsrecht	8
5.	Beendigung des Baurechtsverhältnisses	8
5.1.	Vorzeitiger Heimfall	8
5.2.	Ordentlicher Heimfall	9

IV.	Eigentumsübertragung	9
V.	Allgemeine Bestimmungen	11
1.	Baubeginn, Bezugsbereitschaft	11
2.	Vorzeitiger Heimfall	11
3.	Ortsansässige Unternehmungen	11
4.	Vermietungsbestimmungen	11
5.	Grundbuchlicher Vollzug und Besitzesantritt	13
6.	Zufälliger Untergang und Gewährleistung	13
7.	Übernahme Kosten für baubewilligtes Projekt	14
8.	Abbruchkosten Garderobengebäude inkl. Tennisanlage und Tennisplätze	14
9.	Notariats- und Grundbuchkosten	14
10.	Öffentlich-rechtliche Abgaben	15
11.	Vertragsüberbindung	15
12.	Mobilfunkanlagen	15
13.	Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen im Grundbuch	15
14.	Salvatorische Klausel	15
15.	Gerichtsstand	15
16.	Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)	16
17.	Nahestehende Personen i.S. des Bundesgesetzes über kollektive Kapitalanlagen (KAG)	16
18.	Genehmigungen	16

## I. Präambel

Wohnen und Leben in einer selbstbestimmten Umgebung ist auch im Alter ein wichtiges Anliegen. Zudem sind die Bedürfnisse bezüglich Sicherheit und gesellschaftlicher Teilnahme ausgeprägter. Der Gemeinderat Langnau am Albis will mit der Förderung zum Bau von Alterswohnungen entsprechende Massnahmen ergreifen. So sollen die Einwohnerinnen und Einwohner auch in gestandenem Alter in der Gemeinde Langnau am Albis leben können.

An der Wolfgrabenstrasse (1. Etappe) hat die Gemeinde Langnau am Albis durch die Baurechtsnehmerin bonainvest AG für Einwohnerinnen und Einwohner im Pensionsalter Wohnraum mit hindernisfreien Wohnungen nach dem bonacasa® Bau-, Sicherheits- und Dienstleistungsstandard im mittleren bis gehobeneren Standard zu marktgerechten Mieten und ohne finanzielle Unterstützung durch die Gemeinde Langnau am Albis erstellen lassen.

Mit dem Projekt "Wohnen im Alter - Langmoos" (2. Etappe) will die Gemeinde Langnau am Albis konkret für Einwohnerinnen und Einwohner im Pensionsalter Wohnraum anbieten. Vorgesehen sind hindernisfreie Wohnungen nach dem bonacasa® Bau-, Sicherheits- und Dienstleistungsstandard im mittleren und gehobenen Standard. Es wird ein breites Wohnangebot zur Verfügung stehen.

Die Mieten für die Wohn- und Gewerberäumlichkeiten im öffentlichen Interesse werden zu marktgerechten Konditionen festgelegt. Einen Teil der Wohnungen wird aufgrund eines separaten Gemeinderlasses durch die Gemeinde vergünstigt.



Die Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2017 hat beschlossen, auf dem Grundstück Kataster Nr. 3564 (Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg sowie Tennisanlage) nach Ablauf des Unterbaurechtsvertrags zwischen dem Tennisclub Langnau am Albis und der Stiftung Altersheim Langnau am Albis altersgerechte Wohnungen mit Service zu bauen. Der Gemeinderat wurde ermächtigt, mit der bonainvest AG über die Durchführung eines Architekturwettbewerbs und zur Entwicklung des Vorprojekts (inkl. Grobkostenschätzung und minimalem Baugesuch) eine Vereinbarung abzuschliessen, was mittels separater Vereinbarung "Wohnen im Alter Langmoos" am 20. bzw. 28. März 2017 erfolgt ist.

Bezüglich des Angebots von Dienstleistungen sind mögliche Synergien in Zusammenhang mit dem Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg inkl. der bereits gebauten Alterswohnungen Wolfgrabenstrasse zu berücksichtigen. Dazu sind zwei gedeckte Verbindungen zwischen dem Neubau und dem bestehenden Wohn- und Pflegezentrum zu schaffen (gemäss Vorprojekt «Verbindungsdach offen» im südlichen Bereich sowie eine wärmegegedämmte Passerelle im nördlichen Bereich). Das Einhalten dieses Konzeptes wird im vorliegenden Baurechtsvertrag während der gesamten Dauer des Baurechtes als Bedingung verlangt.

Im Neubau der Alterswohnungen sind der Spitex-Stützpunkt sowie die Räume für "Tagaktiv" (geführte Tagesstruktur zur Entlastung pflegender Angehörigen) der Gemeinde Langnau am Albis zu integrieren. Die räumlichen Anforderungen für den Spitex-Stützpunkt wurden von der Gemeinde, diejenige für die Räume für "Tagaktiv" durch die Stiftung Altersheim Langnau am Albis vorgegeben und im Projekt planerisch umgesetzt.

Eine Wegverbindung mit Brücke auf der Nordseite des Grundstückes über das Dorfbachtobel zu den Alterswohnungen an der Wolfgrabenstrasse hat im Sinne einer späteren Option für die Gemeinde möglich zu sein.

Die Gemeinde Langnau am Albis will die Alterswohnungen durch Dritte realisieren und betreiben lassen. Zu diesem Zweck räumt die Politische Gemeinde Langnau am Albis der Baurechtsnehmerin das nachfolgende Baurecht ein. Die Baurechtsnehmerin ist eine Immobilienanlagegesellschaft, welche Überbauungen mit Wohnungen nach dem bonacasa®-Konzept an zentrumsnahen Lagen realisiert. bonacasa® steht für hindernisfreie Wohnungen, welche mit einem Sicherheitskonzept ausgerüstet sind und den Bezug von individuellen Dienstleistungen ermöglichen.

## **II. Grundstück**

Die Politische Gemeinde Langnau am Albis ist Eigentümerin des folgenden Grundstückes in der Gemeinde Langnau am Albis:

### **Grundbuchamtskreis: Thalwil**

### **Gemeinde: Langnau am Albis**

Grundbuch Blatt 470, Liegenschaft, Kataster 3564, EGRID CH798977819759, Haslen

### **Angaben der amtlichen Vermessung:**

Kataster 3564, EGRID CH798977819759, Haslen, Plan 25  
10740 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude öffentlich, Nr. 13601193, Sihlwaldstrasse 2 1132 m<sup>2</sup>
- Gebäude öffentlich, Nr. 13601256, Langmoosstrasse 2 132 m<sup>2</sup>

**Bodenbedeckungsarten:**

- Strasse, Weg 297 m<sup>2</sup>
- Gartenanlage 3925 m<sup>2</sup>
- Wasserbecken 11 m<sup>2</sup>
- humusierte Fläche 22 m<sup>2</sup>
- Trottoir 52 m<sup>2</sup>
- geschlossener Wald 881 m<sup>2</sup>
- befestigte Fläche 4288 m<sup>2</sup>
- Gebäude 1264 m<sup>2</sup>

**Anmerkungen**

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung  
Arealüberbauungsrevers.  
dat. 17.08.1971, Beleg 219, EREID CH5753-0000-0007-97774
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / amtliche Vermessung  
Duldung der Errichtung und des Fortbestandes eines Lage- respektive Höhenfix-  
punktes sowie des Zutrittsrechtes dazu und Verbot der Beseitigung oder Bes-  
chädigung desselben. Anzeige von Gefährdung an die Baudirektion, Amt für  
Raumentwicklung  
dat. 31.03.2017, Beleg 76, EREID CH5753-0000-0012-04758

**Vormerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte**

Keine

**Dienstbarkeiten**

Last:

Leitungsbaurecht mit Kabelverteilkabine z.G. EKZ Zürich  
Dat. 03.12.1970, SP 967

Last:

Baurecht für ein Altersheim usw., z.G. der Stiftung Altersheim Langnau am Albis,  
Langnau am Albis, CHE-102.810.996 (Bl. 1684) bis 02.04.2021  
(50 Jahre)  
Dat. 02.04.1971, SP 1000

Last:

Fuss- und Fahrwegrecht  
Dat. 17.04.1975, SP 1195

Last:

Nutzungsrecht für Bau und Betrieb einer Verteilkabine inkl. Kabelleitungsrechte zG  
Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen, übertragbar  
Dat. 19.07.2011, SP 2545

Angef: pt / Coll: ro

**Bemerkungen** zum Grundstück:

- Grenzen: Die Grenzen entsprechen dem von den Vertragsparteien eingesehenen Mutationsplan Nr. 1606.
- Der Wortlaut der hier in Stichworten aufgeführten Anmerkungen und Dienstbarkeit ist den Vertragsparteien bekannt. Sie verzichten auf die wörtliche Aufführung derselben in diesem Vertrag.
- Öffentlich-rechtlich Eigentumsbeschränkungen: Die Urkundsperson hat die Baurechtsnehmerin darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Baurechtsnehmerin hat sich deshalb bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten, usw.) direkt zu informieren.

**III. Baurecht**

Die Politische Gemeinde Langnau am Albis räumt hiermit der bonainvest AG ein **selbstständiges und dauerndes Baurecht** auf dem Teil von Grundstück Kat.-Nr. 3564 nämlich Kat. Nr 5352 (5'036m<sup>2</sup>) gemäss Mutationsplan Nr. 1606) gemäss Art. 675 und 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) ein.

Das Baurecht ist als selbstständiges und dauerndes Recht gemäss Art. 943 ZGB und Art. 22 der eidgenössischen Grundbuchverordnung als Grundstück wie folgt im Grundbuch aufzunehmen:

**1. Inhalt, Umfang und Dauer****1.1. Inhalt**

SP Art. \_\_\_\_\_

***Selbstständiges und dauerndes Baurecht für Alterswohnungen und damit zusammenhängende gewerbliche Nutzungen, übertragbar und vererblich, befristet bis 16. August 2096***

zu Gunsten des jeweiligen Eigentümer von GBBi. 2867 (derzeit im Alleineigentum der bonainvest AG, Solothurn, CHE-103.118.621)

zu Lasten Kat. Nr. 3564, GBBi. 470

Die Baurechtsnehmerin hat auf dem belasteten Grundstück auf dem im Mutationsplan Nr. 1606 eingezeichneten Bereich, das übertragbare und vererbliche Recht, Alterswohnungen und damit zusammenhängenden gewerblichen Nutzungen (Stützpunkt der Spitex / Tagaktiv) zu erstellen, zu nutzen und beizubehalten.

Die Baurechtsnehmerin ist befugt, An-, Um- oder Erweiterungsbauten sowie eine allfällige Neuerstellung vorzunehmen.

Das Baurecht gilt bis zum 16. August 2096.

Obligatorische Bestimmungen

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, über den Verlauf der Werkleitungen im Grundstück Kat.-Nr. 5352 genau informiert zu sein. Sie verpflichtet sich, bei der Ausführung der Bauten auf diese Werkleitungen gebührend Rücksicht zu nehmen, sodass an diesen Leitungen keinerlei Schaden entstehen kann.

Die Umlegungskosten der Werksleitungen, insbesondere auch für die Fernwärme, gehen zulasten der Baurechtsnehmerin. Die Umlegung durch die Baurechtsnehmerin erfolgt in Absprache mit der Baurechtsgeberin.

Das Ende dieses Baurechts ist auf den Ablauf des Baurechts auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5086 (Alterswohnungen Wolfgrabenstrasse) ausgerichtet. Daher gilt das Baurecht ab Eintragung im Grundbuch bis zum 16. August 2096. Sollte die Dauer des Baurechts auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5086 geändert werden, hat dies nicht zwingend Einfluss auf den Ablauf dieses Baurechts per 16. August 2096.

## **1.2. Bauprojekt**

Die Überbauung hat sich nach dem Baugesuch vom 4. März 2019 (Spitex, Tagaktiv, 53 altersgerechte hindernisfreie Wohnungen) der Frei Architekten AG, Aarau, zu richten. Folgender Wohnungsmix ist vorgesehen: 1 ½- [12], 2 ½- [16], 3 ½ [18], 4 ½- [4] und 5 ½-Zimmerwohnungen [2]. Bezüglich dem Ausbaustandard ist von den Vorgaben gemäss Baubeschrieb im Vorprojekt vom 21.12.2018 auszugehen.

Für dieses Projekt liegt eine rechtskräftige Baubewilligung vor. Projektänderungen und spätere An-, Um- und Erweiterungsbauten sowie Gestaltungsänderungen, die eine Baubewilligung erfordern, bedürfen der vorgängigen Genehmigung der belasteten Grundeigentümerin. Die Zustimmung darf jeweils nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Die Mitunterzeichnung des Baugesuchs in Kenntnis aller Planunterlagen gilt als Zustimmung der Baurechtsgeberin. Vorbehalten bleibt die baurechtliche Bewilligung.

Die Umsetzung und Finanzierung von Projektänderungen inkl. allenfalls notwendiger Baubewilligungsverfahren ist Sache der Baurechtsnehmerin.

Die Gemeinde Langnau am Albis betreibt im Einzugsgebiet der Schwerzi inkl. des Wohn- und Pflegezentrums Sonnegg den Wärmeverbund Schwerzi als eigenwirtschaftlichen Gemeindebetrieb. Der Anschluss an den Wärmeverbund Schwerzi ist zwingend und richtet sich nach dessen Reglement. Die Wärmelieferung durch den Wärmeverbund ist auch im Sommer sicherzustellen.

Die Bauten sind während der ganzen Baurechtsdauer in gutem Zustand zu unterhalten und es ist für Sauberkeit und Ordnung auf dem Baurechtsgrundstück zu sorgen. Die unbebaute Fläche ist sachgemäss zu unterhalten. Eine Nutzungsänderung der Bauten darf ebenfalls nur im Einverständnis mit der Grundeigentümerin und in Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften erfolgen. Die Baurechtsnehmerin trägt die alleinige Verantwortung und Haftung Dritten gegenüber, welche sich aus dem Bestand und der Benützung der Überbauung ergeben.

## **1.3. Weitere Nutzungsrechte**

Der nicht überbaute Teil des Baurechtsgrundstücks steht der Baurechtsnehmerin im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Nutzungsvorschriften zur ausschliesslichen Benützung zu. Die Baurechtsgeberin und/oder die Baurechtsnehmerin haben das Recht eine öffentliche Fusswegverbindung zwischen dem Wohnen im Alter Langmoos und dem Wohnen im Alter Wolfgrabenstrasse zu erstellen. Beide Parteien erklären sich bereit, die nötigen Fusswegrechte zu gegebener Zeit zu erteilen.

Die Baurechtsnehmerin gewährt der Baurechtsgeberin, bezogen auf das unter Ziff. III/1.2 beschriebene Bauprojekt, ein unbeschränktes Nutzungsrecht an der Dachfläche für die Erstellung und Nutzung einer Photovoltaikanlage zum Zwecke der Solarstromproduktion für ihre eigenen Zwecke. Das Nutzungsrecht ist unentgeltlich bzw. wurde bereits im Baurechtszins (vgl. Ziff. III/2.2) mit eingerechnet. Die Baurechtsnehmerin stellt auf ihre Kosten sicher, dass die baulichen Voraussetzungen für eine Erstellung einer Photovoltaikanlage bei der Realisierung des Bauprojektes geschaffen werden. Dies gilt insbesondere für die Bereiche Dachstatik und Raum



(Steigzonen, Wechselrichter, Einspeisung und dergleichen). Die Kosten für die Planung, Bewilligung, Realisierung, Wartung, Betrieb und Rückbau der Photovoltaikanlage gehen zulasten der Baurechtsgeberin. Die Baurechtsnehmerin gewährt zu Wartungszwecken den von der Baurechtsgeberin beauftragten Unternehmungen Zugang zu den Räumlichkeiten der Photovoltaikanlage. Nach definitiver Ausserbetriebnahme der Photovoltaikanlage ist diese vollständig rückzubauen und das Flachdach wieder in Stand zu stellen.

## **2. Baurechtsentschädigung und Sicherstellung**

### **2.1. Einräumung des Baurechts**

Die Einräumung des Baurechtes erfolgt unentgeltlich.

### **2.2. Baurechtszins während der Baurechtsdauer**

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins, der auf der Grundlage des Landwertes sowie des Zinssatzes wie folgt ermittelt wird, zu bezahlen:

#### Landwert

Der Wert des baurechtsbelasteten Landes beträgt Fr. 8'057'600 (5'036 m<sup>2</sup> x Fr. 1'600). Er entspricht dem Verkehrswert des Grundstücks bei Vertragsabschluss.

#### Zinssatz

Der Zins basiert auf dem Fünfjahresdurchschnitt des Referenzzinssatzes für Mietzinsanpassungen (beginnend ab Datum der Zinspflicht) mit einem Zuschlag von 1,0 %. Der Zuschlag wird bei einem Referenzzinssatz (5-Jahresdurchschnitt) zwischen 3,51% und 4,49 % gekürzt, so dass die Totalzinsbelastung 4,5% beträgt. Bei einem Referenzzinssatz (5-Jahresdurchschnitt) von 4,5 % und mehr entfällt der Zuschlag ganz. Der Mindestzinssatz (inkl. Zuschlag) beträgt 2,0%. Zurzeit ist von einem Referenzzinssatz von 1,50 % auszugehen.

#### Baurechtszins

Der Baurechtszins berechnet sich aus dem Landwert und dem Zinssatz. Dies ergibt bei einem Landwert von Fr. 8'057'600 und einem Zinssatz von 2,5% (gegenwärtiger Referenzzinssatz von 1,5 % plus Zuschlag von 1 %) einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 201'440.

#### Zinsbeginn

Die Zinspflicht beginnt ab der Bezugsbereitschaft der ersten Alterswohnung bzw. Gewerbefläche. Der Baurechtszins ist halbjährlich jeweils per 30. Juni und 31. Dezember nachschüssig zu entrichten.

#### Anpassung des Baurechtszinses

Neben der halbjährlichen Anpassung an den Referenzzinssatz für Mietzinsanpassungen (per 30. Juni und 31. Dezember) wird der Basislandpreis erstmals per 1. Januar 2024 und danach alle 5 Jahre angepasst. Als Basis gilt der Landesindex für Konsumentenpreise (Basis: Dezember 2010 = 100 Punkte). Als Stichtag gilt der Index Stand Ende Vorjahr. Überwältigt wird 50 % der Indexveränderung. Der Baurechtszins von Fr. 161'152 (2% von Fr. Fr. 8'057'600) kann nicht unterschritten werden.

**Ausserordentliche Erhöhung des Baurechtszinses:**

Spätere An-, Um- und Erweiterungsbauten sowie Gestaltungsänderungen, die eine Baubewilligung erfordern, bedürfen der vorgängigen Genehmigung der belasteten Grundeigentümerin (siehe Ziff. III/1.2). Führen diese Änderungen zu einem höheren Gebäudevolumen, kann die Baurechtsgeberin, ausgehend vom dannzumaligen Baurechtszins, die Aufnahme von Verhandlungen über die Erhöhung des Baurechtszinses verlangen. Die Erhöhung ist im Verhältnis des entsprechenden neuen Bauvolumens zum bisherigen Umfang anzusetzen.

**2.3. Sicherstellung**

Zur Sicherung des Baurechtszinses bestellt die Baurechtsnehmerin im Sinne des Art. 779 i und k ZGB zugunsten der Grundeigentümerin ein Grundpfandrecht, welches in Form einer Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) im Höchstbetrag von Fr. 604'320 an erster Pfandstelle zulasten des Baurechtsgrundstückes einzutragen ist.

**3. Übertragung des Baurechts**

Die rechtsgeschäftliche Übertragung des Baurechts bedarf der Genehmigung durch die Grundeigentümerin. Diese Genehmigung kann nur verweigert werden:

- wenn die nachfolgende Baurechtsnehmerin nicht alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag übernimmt;
- wegen fehlender Kreditwürdigkeit der Baurechtsnehmerin.

Bei der Einräumung von Unterbaurechten am ganzen Baurechtsgrundstück oder an Teilen davon darf kein Baurechtszins vereinbart werden, welcher den Baurechtszins des vorliegenden Vertrages übersteigt. Bei Verletzung dieser Verpflichtung steht der Baurechtsgeberin gegenüber der Baurechtsnehmerin eine Konventionalstrafe in der Höhe der entsprechenden Zinsdifferenz zu.

**4. Gesetzliches Vorkaufsrecht**

Der Grundeigentümerin steht am Baurecht im Sinne von Art. 682 Abs. 2 ZGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu den Bedingungen eines Dritten zu. Ebenso steht der Baurechtsnehmerin dieses Recht am belasteten Grundstück zu.

**5. Beendigung des Baurechtsverhältnisses****5.1. Vorzeitiger Heimfall**

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann die Grundeigentümerin, nach erfolgloser, schriftlicher Aufforderung der Baurechtsgeberin an die Baurechtsnehmerin innert angemessener Frist den vertragskonformen Zustand herzustellen, den vorzeitigen Heimfall des Bauwerkes herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Art. 779f ff. ZGB).

Als grobe Verletzung der vertraglichen Verpflichtung durch die Baurechtsnehmerin erachten die Parteien den Verzug von mehr als sechs Monaten bei der Bezahlung des Baurechtszinses.

Für die Bemessung der Heimfallsentschädigung sind die Regeln und das Verfahren des ordentlichen Heimfalls massgebend. Bei der Bemessung der Entschädigungssumme ist indessen das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin als Herabsetzungsgrund zu berücksichtigen.



## 5.2. Ordentlicher Heimfall

Wird das Baurecht nach dessen Ablauf nicht verlängert, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Ablauf des Baurechts in das Eigentum der Grundeigentümerin (zurzeit Politische Gemeinde Langnau am Albis) heim und werden Bestandteil des Grundstückes. Beim Heimfall der Bauten bezahlt die Grundeigentümerin der Baurechtsnehmerin den am Heimfallstag partnerschaftlich ermittelten Anteil von 100 % des Zustandswertes im Zeitpunkt des Heimfalls der heimfallenden Bauten und Anlagen. Auf schriftlichen Antrag einer Partei erfolgen die allenfalls notwendigen Bewertungen durch einen gemeinsam zu bestimmenden, neutralen Experten.

Falls die dannzumaligen Hypothekarschulden, welche mittels Grundpfandrecht auf dem Baurechtsgrundstück gesichert werden, den Zustandswert der heimfallenden Bauten und Anlagen übersteigen, so erfolgt eine anteilmässige Schuldübernahme in der Höhe dieses Zustandswertes. Für die restlichen Grundpfandschulden bleibt die Baurechtsnehmerin alleinige Schuldnerin.

## IV. Eigentumsübertragung

Mit der Begründung und Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit erwirbt die Baurechtsnehmerin von der Grundeigentümerin das Eigentum am Gegenstand des Baurechts bildenden Gebäudes, dem Gebäude Versicherungs-Nr. 1256, und der gesamten Tennisanlage.

Das bestehende Gebäude inkl. Tennisanlage und Tennisplätzen wird der Baurechtsnehmerin unentgeltlich überlassen. Dieses wird für die Realisation des Projektes gemäss Ziff. V/8. zurückgebaut.

Die Eintragung des selbstständigen und dauernden Baurechts ins Grundbuch kann erst nach erfolgter Löschung der Dienstbarkeit SP 1000 (Baurecht für ein Altersheim usw., z.G. der Stiftung Altersheim Langnau am Albis, Langnau am Albis, CHE-102.810.996 (Bl. 1684) bis 02.04.2021 (50 Jahre)) im Grundbuch erfolgen.

Weitere Bestimmungen dazu:

1. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag), jedoch frühestens per 1. November 2020.
2. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Einnahmen und Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. Kehrrechtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Energievorrat) separat ab, Wert Antrittstag.
3. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192–196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Die Bauberechtigte übernimmt das bestehende Gebäude Versicherungs-Nr. 1256 inkl. Tennisanlage und Tennisplätze als Abbruchobjekte. Die Grundeigentümerin hat keinerlei Reparatur- und Unterhaltsarbeiten vorzunehmen, sei es für bereits bestehende oder für bis zur Eigentumsübertragung noch entstehende Mängel.

Jede Gewährspflicht (Haftung) der Grundeigentümerin für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere

re darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die Grundeigentümerin der Baurechtsberechtigten die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

4. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, sie lehne den Übergang ab.

Die Versicherungspolice sind der erwerbenden Partei spätestens bei der Eigentumsübertragung zu übergeben.

Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über.

5. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).
6. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass zwischen der Stiftung Altersheim Langnau am Albis, dem Tennisclub Langnau am Albis und der Gemeinde Langnau am Albis ein Vertrag (dat. 5./8. März 2019) zur vorzeitigen Aufhebung per Ende Oktober 2020 des selbstständigen und dauernden Unterbaurechts (Unterbaurechtsvertrag vom 21. August 1972) geschlossen wurde.
7. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass das bestehende Baurechtsverhältnis auf dem Vertragsobjekt zwischen der Politischen Gemeinde Langnau am Albis und der Stiftung Altersheim Langnau am Albis (Baurechtsvertrag vom 2. April 1971) vorzeitig, d.h. per 31. Oktober 2020 vorzeitig aufgelöst werden soll. Dies setzt die Zustimmung der Gemeindeversammlung unter Vorbehalt des Zustandekommens einer fakultativen Urnenabstimmung gemäss Gemeindegesetz voraus. Dieser Baurechtsvertrag wird der Gemeindeversammlung vom Dezember 2019 vorgelegt.
8. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziff. 3 des Anhanges zur Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.

Da es sich beim Gebäude Versicherungs-Nr. 1256 um ein Abbruchobjekt handelt, werden die Vertragsparteien keine Kontrolle der Installationen veranlassen. Sollte das zuständige Kontrollorgan trotzdem eine solche Kontrolle verlangen, gehen sämtliche Kosten der Kontrolle und/oder einer allfälligen Mängelbehebung zulasten der Baurechtsnehmerin. Es steht dieser frei, allfällige Elektroinstallationen nach der Eigentumsübertragung und auf eigene Kosten ausser Betrieb zu setzen.



## V. Allgemeine Bestimmungen

### 1. Baubeginn, Bezugsbereitschaft

Zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Zustimmung zum Baurechtsvertrag gemäss Ziff. V/18. (=H) gelten folgende Fristen:

- spätestester Baubeginn      H + 16 Monate, jedoch frühestens im November 2020 und/oder der Löschung der auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3564 bestehenden Baurechte
- Bezugsbereitschaft            H + 40 Monate

Die Fristen Baubeginn und Bezugsbereitschaft werden erstreckt um den zusätzlich benötigten Zeitaufwand im Falle von Altlasten, archäologischen Funden und Bodenverschiebungen. Die Fristen Baubeginn und Bezugsbereitschaft werden ausserdem erstreckt, wenn Verzögerungen entstehen, welche ihren Grund in der Nichterfüllung von vertraglichen Verpflichtungen der Baurechtsgeberin haben.

Beim Überschreiten der Bezugsbereitschaft wird der Beginn der Baurechtszinspflicht gemäss Ziff. III/2.2 um die Dauer der Überschreitung nach vorne verschoben.

### 2. Vorzeitiger Heimfall (Gebäude ist noch nicht erstellt, ergänzend zu Ziff. III/5.1)

Beide Parteien verpflichten sich, das Bauprojekt zügig voranzutreiben. Ist der Baubeginn gemäss Ziff. V/1 Abs. 1 nicht erfolgt, hat die Politische Gemeinde Langnau am Albis das Recht, nach schriftlicher Abmahnung der Baurechtsnehmerin und ergebnislosem Verstreichen der mit der Abmahnung anzusetzenden, angemessenen Nachfrist, den vorzeitigen, unentgeltlichen Heimfall und die Löschung des Baurechts unter Kostenfolge für die Baurechtsnehmerin zu verlangen. In diesem Fall sind durch die Baurechtsnehmerin unter anderen auch die Wettbewerbs- und Projektkosten, die Baubewilligungsgebühren usw. zu übernehmen bzw. müssen von der Baurechtsgeberin nicht mehr zurückerstattet werden.

### 3. Ortsansässige Unternehmungen

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, bei der Werkerstellung ortsansässige Unternehmungen (mit Sitz in Langnau am Albis) zur Offertabgabe einzuladen und diese bei einem konkurrenzfähigen Angebot bezüglich des Preises, des Termins und der Qualität zu berücksichtigen. Dazu kann die Baurechtsgeberin die Baurechtsnehmerin verpflichten, bestimmte ortsansässige Unternehmungen zur Offerteingabe einzuladen. Bei der Submission und Vergabe hat ein Vertreter der Baurechtsgeberin Einblick in sämtliche Submissions- und Vergabungsunterlagen.

### 4. Vermietungsbestimmungen

Die Baurechtsnehmerin sichert der Grundeigentümerin zu, dass bei der Vermietung der im Baurecht erstellten Wohnungen in erster Priorität Langnauer Einwohnerinnen/Einwohner (seit mindestens fünf Jahren steuerlicher Wohnsitz in Langnau am Albis) und Rückkehrer/Rückkehrerinnen (früher mindestens zwanzig Jahre in Langnau wohnhaft und steuerpflichtig), welche im Pensionsalter und / oder Bezüger einer Teil-/Invalidenrente der Eidgenössischen Invalidenversicherung sind, berücksichtigt werden. In zweiter Priorität sind auswärtige pensionierte Angehörige von in Langnau am Albis wohnhaften Personen zu berücksichtigen. Zudem sind die üblichen Anforderungen an Mieterinnen und Mieter zu erfüllen.

Die Alterswohnungen sind zu marktgerechten Mietzinsen zu vermieten. Als maximale Anfangsmietzinse für Endmieterinnen und Mieter gehen die Parteien von einem Mietertrag von Fr. 1'480'000 pro Jahr aus. Der Betrag von Fr. 1'480'000 darf unbegründet um 5% überschritten werden. Ausserdem ist ein insgesamt höherer Mietertrag zulässig, wenn dieser daraus resultiert, dass weniger Gewerbefläche zu Gunsten von mehr Wohnfläche vermietet wird, sofern die Wohnmietzinse nicht erhöht werden. Zudem ist ein insgesamt höherer Mietertrag zulässig, wenn dieser als Folge höherer als den erwarteten Baukosten zur Erreichung einer angemessenen Rendite notwendig ist und die Baukostenerhöhung nicht aus Gründen erfolgt, welche die Baurechtsnehmerin zu verantworten hat.

Die Wohnungsvergaben werden folgendermassen abgewickelt:

- Erstvermietung: Interessierte Personen melden sich bei der Baurechtsgeberin, welche eine Liste der Interessierten führt, aus welcher auch die zeitliche Rangfolge der Anmeldung ersichtlich ist. Mit dem Start der Vermarktung wird der Baurechtsnehmerin die Liste der Interessierten abgegeben, welche in der Folge alle interessierten Personen gleichzeitig anschreibt. Die Erstvermietung (bei Interesse) erfolgt, basierend auf der Ausschreibung beim Start der Vermarktung, aufgrund der zeitlichen Eingabe der interessierten Person, wobei die frühere gegenüber der späteren interessierten Person bevorzugt wird, wenn mehrere die gleiche Wohnung wollen.
- Wiedervermietungen: Die Gemeinde ist über die Kündigung von Mietverträgen zeitnah zu informieren. Nachmieterinnen und Mieter haben die gleichen Vermietungsbestimmungen, wie unter Ziff. V/4 Abs. 1 beschrieben, zu erfüllen. Die Gemeinde kann über ihre verfügbaren Kanäle die freien Wohnungen bewerben.
- Vermietung allgemein: Mietinteressierte Personen, welche von der Baurechtsnehmerin als annehmbar betrachtet werden, sind der Gemeinde Langnau am Albis von der Baurechtsnehmerin unter Beilage eines Steuerausweises schriftlich anzuzeigen, damit die Gemeinde Langnau am Albis prüfen kann, ob die mietinteressierte Person den voran umschriebenen Kriterien entsprechen. Nach positiver Rückmeldung oder ohne Widerspruch der Gemeinde Langnau am Albis innert Wochenfrist, erfolgt die Vermietung durch die Baurechtsnehmerin.

Die Baurechtsgeberin beabsichtigt, einen Teil der Wohnungen zu subventionieren. Parallel zum definierten Vermietungsprozess reicht der Mietinteressent einen Subventionierungsantrag bei der Baurechtsgeberin ein. Die Baurechtsgeberin und die Baurechtsnehmerin entscheiden gemeinsam innert nützlicher Frist über die Zuweisung resp. Vermietung von Wohnungen mit Subventionsmöglichkeiten. Die Festlegung der Höhe der Subvention liegt in der Kompetenz des Gemeinderates. Der allfällige Verlust eines Subventionsanspruches eines Mieters wird der Baurechtsnehmerin durch die Baurechtsgeberin umgehend mitgeteilt.

Erstvermietung und Vermietung allgemein:

Finden sich keine Mieterinnen und Mieter, welche die oben gemäss Ziff. V/4. Abs. 1 umschriebenen Bedingungen erfüllen, ist die Baurechtsnehmerin in Rücksprache mit der Baurechtsgeberin frei, die Wohnungen auch an andere Interessenten zu vermieten. In diesem Fall besteht kein generelles Widerspruchsrecht der Gemeinde Langnau am Albis. Das heisst, es besteht keine Verpflichtung, Wohnungen für Interessenten frei zu halten, welche die vorangehend umschriebenen Kriterien erfüllen, sofern die Finanzierung der Mietzinse solcher Wohnungen nicht gesichert ist. Mietverträge aufgrund dieser Ausnahmeklausel sind zwingend auf fünf Jahre zu befristen und können jeweils (mehrmals) um weitere drei Jahre verlängert werden, wenn die beschriebene Ausnahmesituation (gemäss Beschreibung in diesem Absatz) weiterhin vorliegt.

Die Ausnahmeklausel bezweckt ausschliesslich die Gewährleistung eines wirtschaftlichen Betriebs der Alterswohnungen (inkl. Gewerbe) im Falle einer tieferen Nachfrage durch Pensionierte und Invalide.

Die Gemeinde Langnau am Albis hat ein Einsichtsrecht in die Vermietungsunterlagen.

Eine spätere Anpassung der Mietzinse hat während der gesamten Dauer des Baurechts nach den Regeln des Obligationenrechts für Wohn- und Geschäftsräume zu erfolgen.

Die Baurechtsnehmerin ist befugt, die gesamte Überbauung einer Drittfirma (als Betreiberin) zu vermieten. In diesem Fall hat sie diese Vermietungsbestimmungen auf die Betreiberin zu überbinden. Die Baurechtsgeberin ist hierüber zeitnah zu informieren.

Wird dieses Mietverhältnis (gesamte Vermietung an eine Drittfirma als Betreiberin) in der Folge beendet, so teilt die Baurechtsnehmerin dies der Grundeigentümerin frühzeitig mit und räumt ihr die Möglichkeit ein, den Betrieb der Wohnungen zu den gleichen Konditionen wie sie der bisherigen Mieterin gewährt wurden, selbst zu übernehmen.

Die Gemeinde verpflichtet sich zum Abschluss eines Mietvertrages von mindestens fünf Jahren zu einem marktgerechten Mietzins für die im Projekt für ihre Spitex-Dienste geplante Fläche und garantiert die Mietkosten während fünf Jahren für die im Projekt vorgesehene Fläche für das Tagaktiv.

## **5. Grundbuchlicher Vollzug und Besitzesantritt**

Der grundbuchliche Vollzug dieses Baurechtsvertrages, mit der Eintragung der Dienstbarkeit und der Aufnahme des Baurechtsgrundstückes im Grundbuch hat innerhalb von 30 Tagen nach kumulierter Erfüllung der folgenden Punkte zu erfolgen:

- Vorliegen der rechtskräftigen Genehmigung gemäss Ziff. V/18
- Löschung des Unterbaurechtes gemäss Ziff. IV/6 und des Baurechtes gemäss Ziff. IV/7

Der Antritt des Baurechtsgrundstückes in Rechten und Pflichten erfolgt mit dem grundbuchlichen Vollzug dieses Vertrages, jedoch frühestens per 1. November 2020.

## **6. Zufälliger Untergang und Gewährleistung**

Im Falle des zufälligen Untergangs der auf dem Baurechtsgrundstück zu erstellen- den Gebäude erteilt die Baurechtsgeberin hiermit die Einwilligung zum Wiederaufbau der untergegangenen Objekte, sofern dies von der Baurechtsnehmerin gewünscht ist.

Die Baurechtsgeberin bestätigt, dass das Baugrundstück im Sinne der Definition von § 236 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) erschlossen ist.

Die Überlassung des Baurechtsgrundstückes erfolgt in dem den Vertragsparteien bekannten, heutigen Zustand mit dem durch die Baurechtsnehmerin zurückzubauenden Garderobengebäude, den Anlagen des Tennisclub inklusive der Tennisplätze, frei von Miet-, Pacht- oder anderen Nutzungsverträgen sowie vollständig geräumt (besenrein). Die Gewährleistung seitens der Grundeigentümerin ist wegbedungen. Art. 192 Absatz 3 und Art. 199 des schweizerischen Obligationenrechts (OR) bleiben vorbehalten. Die gesetzlichen Bestimmungen sind bekannt.

Bezüglich des Grundstückes besteht kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS) und es ist nicht mit archäologischen Funden zu rechnen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Belag der Tennisplätze kontaminiertes Material enthalten kann und allenfalls einer artgerechten Entsorgung zuzuführen ist. Sollte die Baurechtsnehmerin im Rahmen der Überbauung der Baurechtsfläche im Zusammenhang mit Altlasten, belasteten Standorten, archäologischen Funden und / oder



Bodenverschiebungen Auflagen der zuständigen Behörde zu erfüllen haben oder zur Realisierung der geplanten Baute zusätzliche Vorkehrungen treffen müssen, so gehen die daraus resultierenden Mehrkosten, namentlich für Untersuchungen sowie für die spezielle Behandlung und Entsorgung des verschmutzten Materials, zu Lasten der Baurechtsgeberin. Präzisierend gilt:

- a) Die Kostenbeteiligung der Baurechtsgeberin ist ausgeschlossen, wenn die Baurechtsnehmerin oder deren Beauftragte die Verschmutzung verursacht haben oder sie ihnen sonst wie zuzurechnen ist.
- b) Die Kostenbeteiligung der Baurechtsgeberin gilt nur im Rahmen der Ausführung des bei Abschluss dieses Baurechtsvertrages vorgesehenen Bauvorhabens ohne eine spätere Erweiterung oder Änderung.
- c) Die Unterlagen für eine Kostenbeteiligung der Baurechtsgeberin sind innerhalb von 5 Jahren seit Abschluss dieses Vertrages und unter Vorlage der diesbezüglichen Verfügungen, Abrechnungen und Belege einzureichen.

Werden Schadenersatzansprüche aufgrund von Anlagen geltend gemacht, welche die Baurechtsnehmerin auf den ihr zur ausschliesslichen Benützung überlassenen Grundstücksflächen errichtet (Wege, Plätze, Gartenanlagen, usw.), so haftet dafür ausschliesslich die Baurechtsnehmerin. Wird die Grundeigentümerin für solche Schäden belangt, steht ihr ein vollumfängliches Rückgriffsrecht gegenüber der Baurechtsnehmerin zu.

## **7. Übernahme Kosten für baubewilligtes Projekt**

Die bonainvest AG (Baurechtsnehmerin) hat am 20. März 2017 mit der Gemeinde (Baurechtsgeberin) eine Vereinbarung zur Evaluation eines bedürfnisgerechten Projekts mittels Architekturwettbewerbs abgeschlossen. Die Vereinbarung umfasst Ausgangslage, Zweck, Rechtliches, Immobilienprojekt, phasenweise Auslösung der Arbeiten, Planungskommission und Lenkungsausschuss, Meilensteine/Terminplan, Vorfinanzierung durch die bonainvest ag, Entschädigung von bonainvest ag, bonacasa, Verträge mit den beteiligten Parteien, Dauer und Kündigungsmöglichkeit sowie Schlussbestimmungen.

Die Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2017 hat den Gemeinderat ermächtigt, zum Abschluss der vorerwähnten Vereinbarung. Die vorerwähnte Vereinbarung ist beiden Parteien bekannt.

Für den Fall eines Nicht-Zuschlags an bonainvest AG wird auf Ziff. 9.2 der Vereinbarung vom 20. bzw. 28. März 2017 verwiesen.

## **8. Rückbaukosten Garderobengebäude inkl. Tennisanlage und Tennisplätze**

Die Kosten für den Rückbau des Garderobengebäudes Vers.-Nr. 1256, der Tennisanlage und der Tennisplätze gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

## **9. Notariats- und Grundbuchkosten**

Die Beurkundungs- und Grundbuchkosten des Notariats und des Grundbuchamtes diesen Baurechtsvertrag betreffend werden von beiden Parteien je zur Hälfte getragen. Sie wissen, dass sie dafür von Gesetzes wegen solidarisch haften.

Die Beurkundungs- und Grundbuchkosten des Notariats und des Grundbuchamtes für die Errichtung von beschränkten dinglichen Rechten (insb. Dienstbarkeiten und Pfandrechte) zu Gunsten der Baurechtsgeberin werden von der Baurechtsgeberin getragen.



Die Geometerkosten (Vermessung und Vermarkung) für die Ausscheidung des baurechtsbelastenden Kat.- Nr. 5352 gemäss Mutationsplan werden je zur Hälfte getragen.

## **10. Öffentlich-rechtliche Abgaben**

Die Baurechtsnehmerin hat die öffentlich-rechtlichen Abgaben, soweit diese die im Baurecht erstellten Gebäude betreffen, wie Baugebühren, Vermessungsgebühren (Ausnahme siehe Ziff. V/9. Abs. 3), Anschlussgebühren, Wasserzins, Brandassekuranzprämien, Kehrtafelfuhrgebühren, usw. zu übernehmen.

## **11. Vertragsüberbindung**

Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche in diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen ihren allfälligen Einzelrechtsnachfolgern zu überbinden, mit der Auflage, alle späteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten. Im Unterlassungsfall der Baurechtsnehmerin löst dies das Recht des Baurechtsgeberin aus, den vorzeitigen Heimfall des Baurechts zu verlangen (Ziff. III/5.1. vorn).

## **12. Mobilfunkanlagen**

Das Anbringen von Mobilfunkanlagen von Telekommunikationsanbietern bedarf der Zustimmung der Baurechtsgeberin.

## **13. Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen im Grundbuch**

Die hier vereinbarten Bestimmungen sind im Sinne von Art. 779b ZGB mit der Eintragung und Aufnahme des Baurechtes im Grundbuch bei den belasteten Liegenschaften und beim Baurechtsgrundstück wie folgt vorzumerken:

«Vertragliche Bestimmungen des Baurechtsvertrags»

## **14. Salvatorische Klausel**

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen des vorliegenden Vertrages in Teilen oder ganz unwirksam sein oder werden, behalten die restlichen Vertragsbedingungen ihre Gültigkeit. Die Parteien verpflichten sich, die betreffenden Bestimmungen durch neue, dem wirtschaftlichen Sinne des Vertrages entsprechende Regelungen zu ersetzen.

## **15. Gerichtsstand**

Allfällige Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien, welche nicht auf dem Verhandlungsweg geregelt werden können, unterstehen der ordentlichen Gerichtsbarkeit. Gerichtsstand ist Langnau am Albis.



## 16. Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)

Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung hingewiesen worden.

Mit Beschluss vom 23. Mai 2016 hat der Bezirksrat Horgen rechtskräftig festgestellt, dass diese Bestimmungen auf die erwerbende Partei keine Anwendung finden. Des Weiteren liegt eine notarielle Feststellungsurkunde vom Notar des Kantons Solothurn, lic. iur. Andreas Spieler vom 30. April 2019 ebenfalls vor.

Die erwerbende Partei bestätigt, dass sich die diesem Beschluss zugrunde liegenden Verhältnisse bei ihrer Gesellschaft seither nicht derart verändert haben, dass heute eine Bewilligungspflicht bestehen würde. Eine separate Bestätigung der Organe liegt vor.

## 17. Nahestehende Personen i.S. des Bundesgesetzes über kollektive Kapitalanlagen (KAG)

Die unterzeichneten Personen bestätigen, vom Inhalt des Art. 63 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) und Art. 91a der Kollektivanlagenverordnung (KKV) Kenntnis zu haben.

Die Baurechtsgeberin bestätigt hiermit, nicht dem Personenkreis "nahestehender Personen" im Sinne der vorerwähnten Bestimmungen anzugehören.

## 18. Genehmigung

Dieser Baurechtsvertrag bedarf der rechtskräftigen Genehmigung durch die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Langnau am Albis unter Vorbehalt des Zustandekommens einer fakultativen Urnenabstimmung gemäss Gemeindegesetz.

Wird diese Genehmigung rechtskräftig verweigert, so fällt dieser Vertrag unter Kostenfolge gemäss Ziff. V/7. dahin.

Thalwil, 14. November 2019

Die Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin:

**Politische Gemeinde Langnau am Albis**



.....  
Reto Grau  
Gemeindepräsident



.....  
Adrian Hauser  
Gemeindeschreiber

Für die Baurechtsnehmerin:

**bonainvest AG**



.....  
Adrian Sidler (mit Vollmacht)

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen, als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Thalwil, 14. November 2019

11:30 Uhr

**NOTARIAT THALWIL**



  
Pascale Treichler, Notariatssekretärin mbA UP