

Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2019

Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg – Genehmigung Baurechtsvertrag



Inhaltsverzeichnis

An die Stimmberechtigten	2
Aktenaufgabe	2
Das Wichtigste in Kürze.....	2
ANTRAG	2
BELEUCHTENDER BERICHT	3
1. Ausgangslage / Zielsetzung Wohnen im Alter	3
1.1. Konzept	3
1.2. Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg (Stiftung Altersheim Langnau am Albis)	3
1.3. Wohnen im Alter Wolfgrabenstrasse	4
1.4. Wohnen im Alter Langmoos	4
1.5. Auflösung Unterbaurechtsvertrag Tennisclub	4
2. Baurechtsvertrag Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg	5
3. Rechtsgrundlagen / Finanzielles	6
4. Konsequenz bei Ablehnung der Vorlage durch die Gemeindeversammlung	6
5. Schlussbemerkungen.....	6
6. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)	7
Anhang - Baurechtsvertrag mit der Stiftung Altersheim Langnau am Albis	7

An die Stimmberechtigten

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

Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg – Genehmigung Baurechtsvertrag

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 eingesehen werden.

Das Wichtigste in Kürze

Der vorliegenden Baurechtsvertrag ersetzt den bestehenden Baurechtsvertrag vom 2. April 1971. Der Abschluss eines neuen Baurechtsvertrags drängt sich auf, da mit dem geplanten Neubau von Alterswohnungen an der Langmoosstrasse sich wesentliche Rahmenbedingungen des bisherigen Vertrags ändern. Zudem sind zahlreiche Formulierungen im bisherigen Vertrag nicht mehr zeitgemäss.

ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Dem beurkundeten Baurechtsvertrag zwischen der Politischen Gemeinde Langnau am Albis und der Stiftung Altersheim Langnau am Albis für den Betrieb des Wohn- und Pflegezentrums Sonnegg auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3564, Haslen Langmoos - Baurechtsgrundstück 5353 (4'494 m²) gemäss Mutatonsplan 1608 - zur Ablösung des bisherigen Baurechtsvertrages vom 2. April 1971 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 Abhängigkeit haben:

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

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.

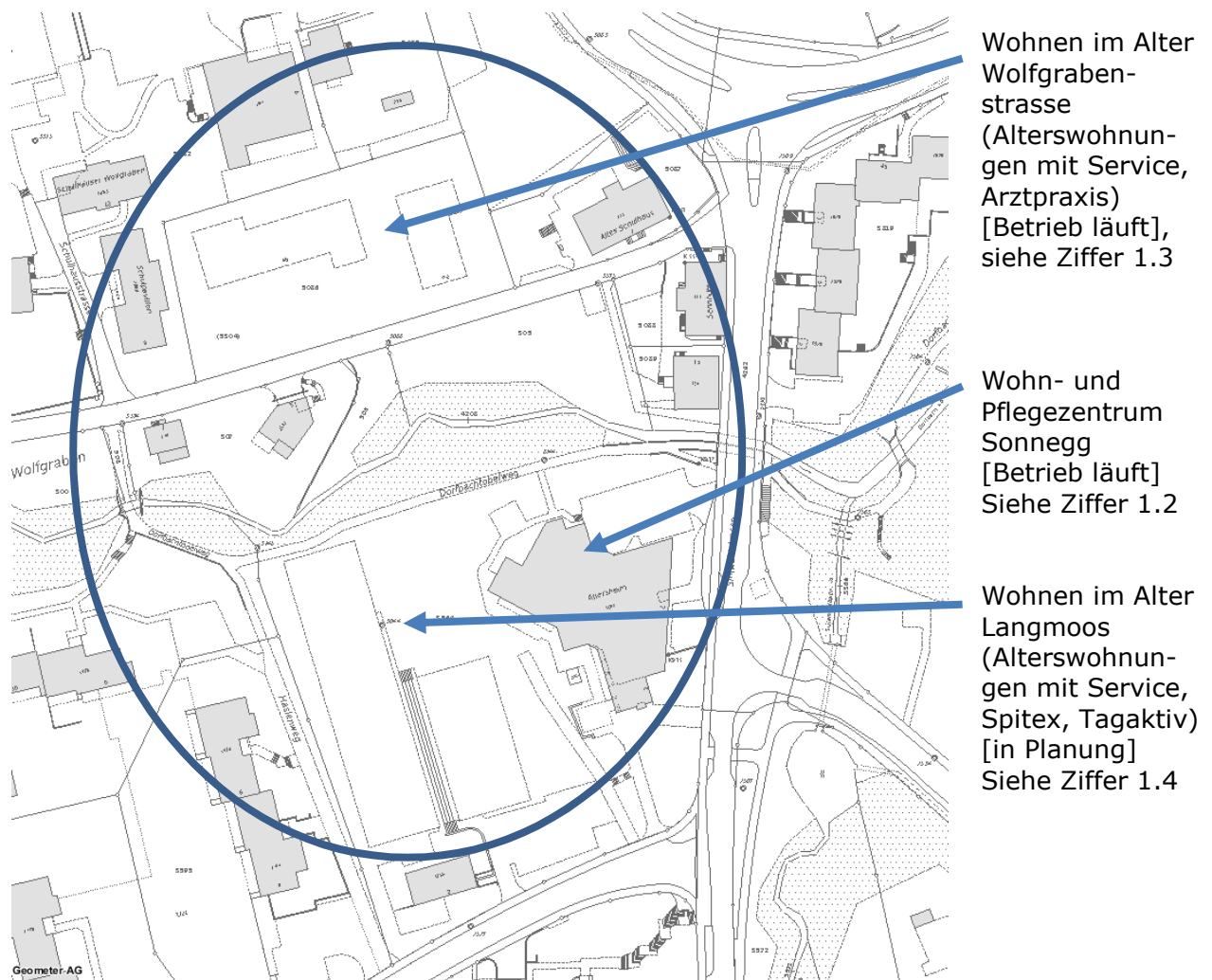
BELEUCHTENDER BERICHT

1. Ausgangslage / Zielsetzung Wohnen im Alter

1.1. Konzept

Die Strategie bzw. das Konzept «Wohnens im Alter» der Gemeinde Langnau am Albis umfasst:

- Wohnen im Alter Wolfgrabenstrasse (mit Gemeinschaftspraxis)
- Wohnen im Alter Langmoos (mit Spitex und Tagaktiv)
- Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg



Situationsplan mit Altersschwerpunkten Sonnegg, Wolfgrabenstrasse und Langmoos

1.2. Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg (Stiftung Altersheim Langnau am Albis)

Das Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg wird auf der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 3564 beibehalten. Der Betrieb soll um das Tagaktiv (geführte Tagesstruktur zur Entlastung pflegender Angehörigen) erweitert werden.



1.3. Wohnen im Alter Wolfgrabenstrasse

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. Die Alterswohnungen Wolfgrabenstrasse auf der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 5086 lassen sich im mittleren und gehobenen Segment für Personen mit einer hohen Selbstständigkeit einordnen.

1.4. Wohnen im Alter Langmoos

Mit dem Wohnen im Alter Langmoos ist auf der Parzelle Nr. 3564 die Erstellung einer neuen Alterssiedlung in Ergänzung zum bestehenden Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg geplant. Es kann damit ein mittleres / gehobenes Segment mit höherem Bedarf an Betreuung und Unterstützung angesprochen werden.

Der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2019 wird separat beantragt, 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 m²) gemäss Mutationsplan Nr. 1606 – zuzustimmen (siehe separater Beleuchtender Bericht).

Der Eintrag dieses Baurechtsvertrags im Grundbuch setzt jedoch voraus, dass der Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde und der Stiftung Altersheim Langnau am Albis auf dem gemeindeeigenen Grundstück Kat.Nr. 3564 vorgängig angepasst wird.

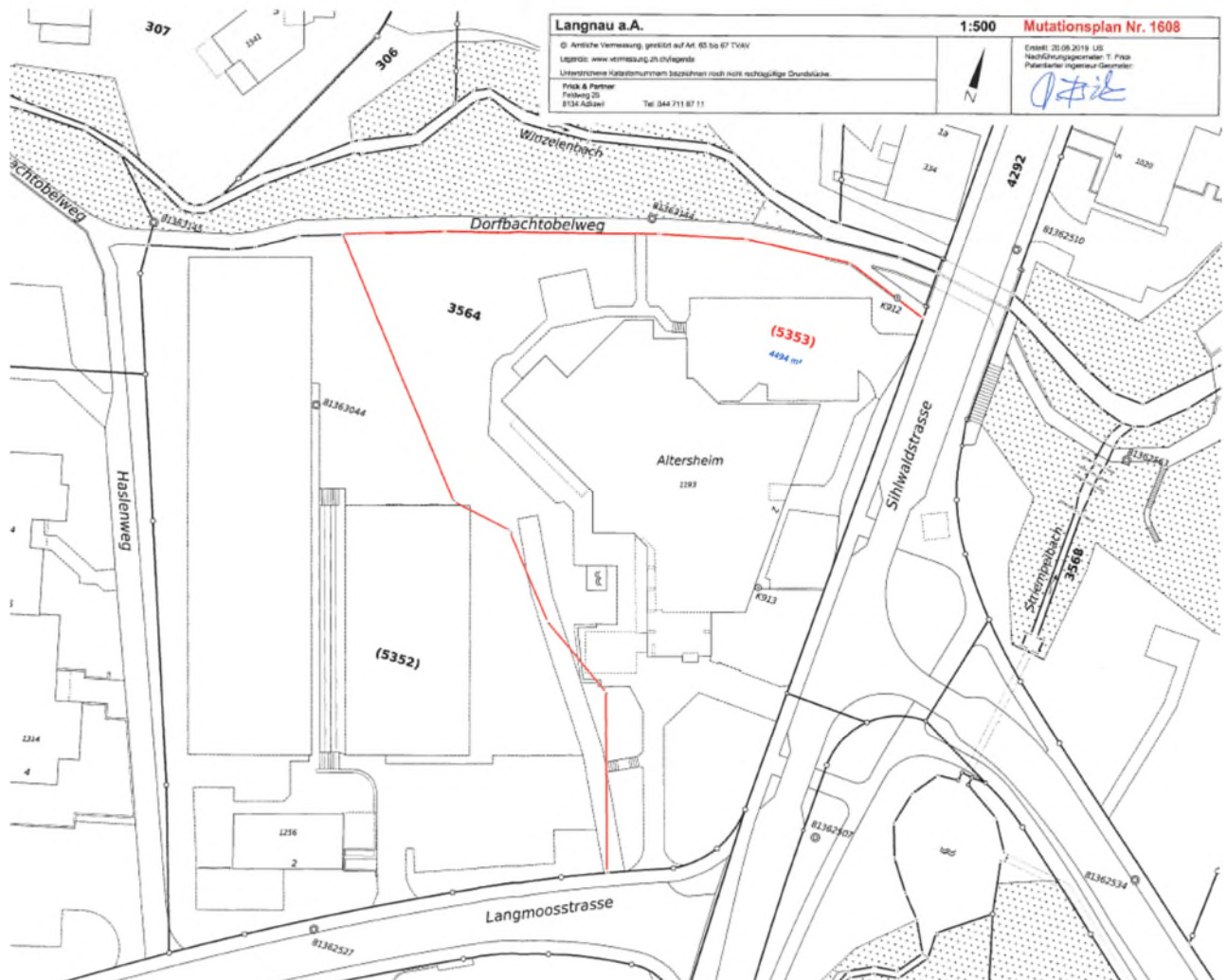
1.5. Auflösung Unterbaurechtsvertrag Tennisclub

Der Gemeinderat hat bezüglich des Unterbaurechts zwischen dem Tennisclub Langnau am Albis und der Stiftung Altersheim Langnau am Albis mit Vereinbarung vom 5. bzw. 8. März 2019 die vorzeitige Auflösung per 31. Oktober 2020 geregelt. Der Tennisclub Langnau am Albis ist mit dieser Lösung einverstanden, wenn ihm für den Rückbau der Anlagen keine Kosten anfallen. Die Stiftung Altersheim Langnau am Albis ist mit einer vorzeitigen Rückgabe der vom Unterbaurecht betroffenen Fläche an die Gemeinde Langnau am Albis einverstanden, wenn der Stiftung keinerlei Kosten entstehen und sie weder den Rückbau von Gebäuden, Anlagen, Tennisplätzen sowie Parkplätzen vornehmen, noch sich daran beteiligen muss. Die Gemeinde Langnau am Albis hat sich im genannten Vertrag verpflichtet, diese Arbeiten und Kosten zu übernehmen. Im Gegenzug wurde der Gemeinde Langnau am Albis das Recht eingeräumt, Planungsarbeiten schon vor dem Untergang des Unterbaurechts und des ursprünglichen Baurechts durchzuführen.

2. Baurechtsvertrag Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg



Im Jahre 1967 wurde für den Betrieb eines Altersheims die Stiftung Altersheim Langnau am Albis gegründet. Mit Renovationen, Um- und Ausbauten sowie strukturellen Anpassungen hat sich das ursprüngliche «Altersheim» Schritt für Schritt zum heutigen modernen Wohn- und Pflegezentrum entwickelt. Unverändert bleibt das Ziel der Stiftung, nämlich «der Betrieb zeitgemässer Wohn- und Pflegeformen im Alter». Ein motiviertes und bestens geschultes Team sorgt täglich dafür, dass sich die maximal 68 Bewohnerinnen und Bewohner wohl fühlen.



Der vorliegende Baurechtsvertrag ersetzt den bestehenden Baurechtsvertrag vom 2. April 1971. Der Abschluss eines neuen Baurechtsvertrags drängt sich auf, da mit dem geplanten Neubau von Alterswohnungen an der Langmoosstrasse sich wesentliche Rahmenbedingungen des bisherigen Vertrags ändern. Zudem sind zahlreiche Formulierungen im bisherigen Vertrag nicht mehr zeitgemäss.

Die wichtigsten Bestimmungen des Baurechtsvertrags sind:

	Bemerkungen / Verweis auf Baurechtsvertrag (→ <i>Baurechtsvertrag siehe Anhang</i>)
- Vertragspartnerin: Stiftung Altersheim Langnau am Albis	
- Ablauf Baurecht 16.08.2096 (Ausrichtung auf übrige Baurechtsverträge Wohnen im Alter	→ (Ziffer III 1.1)
- Pflicht Anschluss an Wärmeverbund Schwerzi	→ (Ziffer III 1.2)
- Der Landwert beträgt Fr. 6'741'000.- und der Baurechtszins Fr. 101'115.-	→ (Ziffer III 2.2)
- Eigentum am bestehenden Gebäude (Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg) verbleibt bei der Stiftung	→ (Ziffer IV)
- Auflösung Unterbaurecht mit Tennisclub Langnau am Albis	→ (Ziffer IV 6)
- Prioritäre Vermietung an Langnauerinnen und Langnauer	→ (Ziffer V 2)
- Rückbau Garderobengebäude inkl. Tennisanlage und Tennisplätze	→ (Ziffer V 5)
- Abschluss Mietvertrag für Tagaktiv	→ (Ziffer V 10)

Den genauen Wortlaut können Sie dem Baurechtsvertrag im Anhang entnehmen.

Die wichtigsten Folgen für das Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg sind:

- Anpassung der Fläche (neu 4'494 m², bisher 10'740 m²)
- Leichte Erhöhung des Baurechtszinses (gleiche Landwertberechnung wie beim Baurechtsvertrag mit der bonainvest ag)
- Neue Vertragsdauer

3. Rechtsgrundlagen / Finanzielles

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. Der Landwert des Baurechtsgrundstücks beträgt Fr. 6'741'000. Das Grundstück verbleibt weiterhin im Finanzvermögen.

4. Konsequenz bei Ablehnung der Vorlage durch die Gemeindeversammlung

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 Zustimmung findet.

Lehnt die Gemeindeversammlung die Genehmigung des Baurechtsvertrags ab, kann der Baurechtsvertrag mit der bonainvest ag nicht vollzogen und das Bauvorhaben verzögert sich.

5. Schlussbemerkungen

Mit dem Abschluss des Baurechtsvertrags wird die Fortführung des Betriebs des Wohn- und Pflegezentrums Sonnegg langfristig sichergestellt.

6. 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 - Baurechtsvertrag mit der Stiftung Altersheim Langnau am Albis

Öffentliche Beurkundung

Vertrag über die Begründung eines

Baurechts

betreffend Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg

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, Gemeindegemeinschafter,

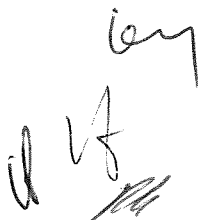
als Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin,

und

- **Stiftung Altersheim Langnau am Albis**, Stiftung mit Sitz in Langnau am Albis, Sihlwaldstrasse 2, 8135 Langnau am Albis, CHE-102.810.996, heute vertreten durch Josef Follpracht, von Kilchberg ZH, in Langnau am Albis, Präsident des Stiftungsrates mit Kollektivunterschrift zu zweien, und Lorenz Rey, von Brugg, in Langnau am Albis, Mitglied des Stiftungsrates mit Kollektivunterschrift zu zweien,

als Baurechtsnehmerin.

Die Vertragsparteien schliessen folgenden Vertrag über die Begründung eines selbstständigen und dauernden Baurechts für ein Wohn- und Pflegezentrum ab.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a signature that appears to be 'Rey' and other illegible marks.

Inhaltsverzeichnis

I.	Präambel	3
II.	Grundstück	4
III.	Baurecht	5
1.	Inhalt, Umfang und Dauer	6
1.1.	Inhalt	6
1.2.	Bauten	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	10
1.	Bauten	10
2.	Vermietungsbestimmungen	11
3.	Grundbuchlicher Vollzug und Besitzesantritt	11
4.	Zufälliger Untergang und Gewährleistung	11
5.	Rückbau Garderobengebäude inkl. Tennisanlage und Tennisplätze	11
6.	Notariats- und Grundbuchkosten	12
7.	Öffentlich-rechtliche Abgaben	12
8.	Vertragsüberbindung	12
9.	Mobilfunkanlagen	12
10.	Abschluss Mietvertrag für Tagaktiv	12
11.	Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen im Grundbuch	13
12.	Salvatorische Klausel	13
13.	Gerichtsstand	13
14.	Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)	13
15.	Nahestehende Personen i.S. des Bundesgesetzes über kollektive Kapitalanlagen (KAG)	13
16.	Genehmigung	13



I. Präambel

Die Gemeinde Langnau am Albis hat mit der Stiftung Altersheim Langnau am Albis (vormals Stiftung Langnau a.A.) bereits am 2. April 1971 einen bis am 2. April 2021 befristeten Baurechtsvertrag für das der Gemeinde Langnau am Albis gehörende Grundstück Kat. Nr. 3564 (vormals Kat. Nr. 3015) für den Betrieb des Wohn- und Pflegezentrums Sonnegg abgeschlossen. Dieser Baurechtsvertrag soll nun vorzeitig verlängert, die Baurechtsfläche der tatsächlich bebauten Fläche angepasst und der gesamte Vertrag den neuen Bedürfnissen und Wünschen der Vertragsparteien angepasst werden.

Bezüglich dem zwischen der Stiftung Altersheim Langnau am Albis und dem Tennisclub Langnau am Albis bestehenden Unterbaurechtsvertrag haben die Parteien zusammen mit der Gemeinde Langnau am Albis am 05.03.2019/08.03.2019 vereinbart, dass der bestehende Unterbaurechtsvertrag zwischen der Stiftung Altersheim Langnau am Albis (Baurechtsgeberin) und dem Tennisclub Langnau am Albis (Baurechtsnehmerin) per 31. Oktober 2020 vorzeitig aufgehoben und im Grundbuch gelöscht werden soll. Der Tennisclub Langnau am Albis ist mit dieser Lösung einverstanden, wenn ihm für den Rückbau der Anlagen keine Kosten anfallen. Die Stiftung Altersheim Langnau am Albis ist mit einer vorzeitigen Rückgabe der vom Unterbaurecht betroffenen Fläche an die Gemeinde Langnau am Albis einverstanden, wenn der Stiftung keinerlei Kosten entstehen und sie weder den Rückbau von Gebäuden, Anlagen, Tennisplätzen sowie Parkplätzen vornehmen, noch sich daran beteiligen muss. Die Gemeinde Langnau am Albis hat sich im genannten Vertrag verpflichtet, diese Arbeiten und Kosten zu übernehmen. Im Gegenzug hat die Gemeinde Langnau am Albis das Recht Planungsarbeiten auch schon vor dem Untergang des Unterbaurechts und des ursprünglichen Baurechts durchzuführen.

Bezüglich des Angebots von Dienstleistungen des Wohn- und Pflegezentrums Sonnegg sind mögliche Synergien in Zusammenhang mit den bereits bestehenden Alterswohnungen an der Wolfgrabenstrasse und den geplanten Alterswohnungen Langmoos zu nutzen und abzusprechen. Dazu sind zwei gedeckte Verbindungen zwischen dem Neubau der Alterswohnungen Langmoos und dem bestehenden Wohn- und Pflegezentrum zu schaffen.

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 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- | | |
|---|---------------------|
| - Gebäude öffentlich, Nr. 13601193, Sihlwaldstrasse 2 | 1132 m ² |
| - Gebäude öffentlich, Nr. 13601256, Langmoosstrasse 2 | 132 m ² |

Bodenbedeckungsarten:

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

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 Höhenfixpunktes sowie des Zutrittsrechtes dazu und Verbot der Beseitigung oder Beschädigung 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. 1608.
- Der Wortlaut der hier in Stichworten aufgeführten Anmerkungen und Dienstbarkeiten 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 Stiftung Altersheim Langnau am Albis ein **selbstständiges und dauerndes Baurecht** gemäss Art. 675 und 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) auf dem Teil von Grundstück Kat.-Nr. 3564 nämlich Kat. Nr. 5353 (4494m²) gemäss Mutationsplan Nr. 1608 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 ein Wohn- und Pflegezentrum, übertragbar und vererblich, befristet bis 16. August 2096

zu Gunsten des jeweiligen Eigentümer von GBBl. 3969 (derzeit im Alleineigentum der Stiftung Altersheim Langnau am Albis, Stiftung mit Sitz in Langnau am Albis, CHE-102.810.996)

zu Lasten Kat. Nr. 3564, GBBl. 470

Die Baurechtsnehmerin hat auf dem belasteten Grundstück auf dem im Mutationsplan Nr. 1608 eingezeichneten Bereich, das übertragbare und vererbliche Recht das bestehende, von ihr bereits im Baurecht erstellte Wohn- und Pflegezentrum beizubehalten und dauernd zu nutzen.

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 auf dem belasteten Grundstück genau informiert zu sein. Sie verpflichtet sich, bei Veränderungen an ihren bestehenden Bauten auf diese Werkleitungen gebührend Rücksicht zu nehmen, sodass an diesen Leitungen keinerlei Schaden entstehen kann. Die Umlenkungskosten der Werksleitungen infolge Bautätigkeit durch die Baurechtsnehmerin, insbesondere auch für die Fernwärme, gehen zulasten der Baurechtsnehmerin. Die Umlenkung durch die Baurechtsnehmerin erfolgt in Absprache mit der Baurechtsgeberin. Sollten die Werkleitungen durch den geplanten Neubau auf dem Grundstück Kat. Nr. 5352 verlegt werden müssen, so ist die Baurechtsnehmerin mit einer solchen Verlegung einverstanden, soweit ihr dadurch keine Kosten entstehen.

Das Ende dieses Baurechts ist auf den Ablauf des Baurechts auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5352 (Alterswohnungen Langmoos) ausgerichtet. Daher gilt das Baurecht ab Eintragung im Grundbuch bis zum 16. August 2096. Sollte die Dauer des Baurechts auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5352 geändert werden, hat dies keinen Einfluss auf den Ablauf dieses Baurechts per 16. August 2096.

1.2. Bauten

Die Bauten bestehen bereits und sind in dieser Form und vor allem in der definierten Zweckbestimmung beizubehalten oder allenfalls zu erweitern oder zu ersetzen.

Projektänderungen und spätere An-, Um-, Neu- 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 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 baurechtsbelasteten Grundstück 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.

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. 6'741'000.00 (4'494 m² x Fr. 1'500.00). Er entspricht dem Verkehrswert des Grundstücks bei Abschluss dieses Vertrages.

Zinssatz

Der Zins basiert auf dem Fünfjahresdurchschnitt des Referenzzinssatzes für Mietzinsanpassungen (beginnend ab Datum der Zinspflicht). 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. 6'741'000.00 und einem Zinssatz von 1,5 % einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 101'115.00.

Zinsbeginn


Die Zinspflicht beginnt ab Beginn des Baurechtsvertrages. Der Baurechtszins ist halbjährlich jeweils per 30. Juni und 31. Dezember nachschüssig zu entrichten.

Anpassung des Baurechtszinses

Der Basislandpreis wird 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. 101'115.00 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. 303'345.00 an 2. 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 bzw. Erneuerung der Baurechtsdienstbarkeit verbleibt das Eigentum am Gebäude Versicherungs-Nr. 1193 sowie den dazugehörigen Anlagen bei der Baurechtsnehmerin.

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 rechtliche 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. Durch die Neueintragung der Baurechtsdienstbarkeit gegen Löschung der alten Baurechtsdienstbarkeit bleibt das Eigentum an der Baute bei der Baurechtsnehmerin.
2. Es findet keine Abrechnung über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen laufenden öffentlich-rechtlichen Abgaben und dergleichen statt. Diese Kosten sind weiterhin von der Baurechtsnehmerin zu bezahlen.
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.

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 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 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 zehnjähriger oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.

Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallation im Vertragsobjekt erst nach der Eigentumsübertragung bzw. der Neueintragung des Baurechts durch die Baurechtsnehmerin veranlasst wird. Sollten sich daraus für sie Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfolgen) ergeben, wird die Baurechtsgeberin von jeder Gewährleistungspflicht befreit.

V. Allgemeine Bestimmungen

1. Bauten

Die Baute auf dem Baurechtsgrundstück besteht bereits und ist bezogen.



2. Vermietungsbestimmungen

Im Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg sind in erster Priorität Einwohnerinnen und Einwohner von Langnau am Albis aufzunehmen.

3. Grundbuchlicher Vollzug und Besitzantritt

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/16
- Löschung des Unterbaurechtes gemäss Ziff. IV/6 und des Baurechtes gemäss Ziff. IV/7

Der Antritt des Baurechtsgrundstückes, insbesondere für den künftig zu bezahlenden Baurechtszins, erfolgt mit dem grundbuchlichen Vollzug dieses Vertrages, jedoch frühestens per 1. November 2020.

4. Zufälliger Untergang und Gewährleistung

Im Falle des zufälligen Untergangs des auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Gebäudes erteilt die Baurechtsgeberin hiermit die Einwilligung zum Wiederaufbau des untergegangenen Objektes, 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.

Mit der Neueintragung respektive der Neufassung des Baurechtsvertrages verbleibt die Baute im Eigentum der Baurechtsnehmerin. Eine eigentliche Eigentumsübergang findet nicht statt. 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 auf Kat. Nr. 5352 kontaminiertes Material enthalten kann und allenfalls einer artgerechten Entsorgung zuzuführen ist. Der Rückbau der Tennisplätze samt Garderobe und Parkplätzen ist Sache der Gemeinde Langnau am Albis, sie hat sämtliche diesbezüglichen Kosten zu übernehmen.

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.

5. Rückbau Garderobengebäude inkl. Tennisanlage und Tennisplätze

Gemäss dem bestehenden Vertrag zwischen der Stiftung Altersheim Langnau am Albis, der Politischen Gemeinde Langnau am Albis und dem Tennisclub Langnau am

Albis hat die Politische Gemeinde Langnau am Albis sämtliche Kosten für den Rückbau von Gebäuden, Anlagen, Tennisplätzen sowie Parkplätzen allein zu übernehmen.

6. 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. 5353 gemäss Mutationsplan werden je zur Hälfte getragen.

7. 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/6. Abs. 3), Anschlussgebühren, Wasserzins, Brandassekuranzprämien, Kehrtafelfuhrgebühren, usw. zu übernehmen.

8. 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).

9. Mobilfunkanlagen

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

10. Abschluss Mietvertrag für Tagaktiv

Die Stiftung Altersheim Langnau am Albis verpflichtet sich zum Abschluss eines Mietvertrages von mindestens fünf Jahren zu einem marktgerechten Mietzins für die im Projekt der Alterswohnungen der bonainvest AG auf dem Nachbargrundstück Kat. Nr. 5352 vorgesehene Fläche für das Tagaktiv.

11. 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»

12. 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.

13. Gerichtsstand

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

14. 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.

Die erwerbende Partei erklärt, dass sie nicht von Personen im Ausland beherrscht wird (Art. 6 BewG). Die Parteien kennen die zivil- und strafrechtlichen Folgen bei Verletzung des Bewilligungsgesetzes.

15. 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.

16. Genehmigung

Dieser Baurechtsvertrag bedarf der 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 dahin.



Thalwil, 14. November 2019

Die Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin:

Politische Gemeinde Langnau am Albis




.....
Reto Grau
Gemeindepräsident



.....
Adrian Hauser
Gemeindeschreiber

Für die Baurechtsnehmerin:

Stiftung Altersheim Langnau am Albis



.....
Josef Follpracht
Präsident des Stiftungsrates



.....
Lorenz Rey
Mitglied des Stiftungsrates

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, 11:10 Uhr



NOTARIAT THALWIL


Pascale Treichler, Notariatssekretärin mbA UP