Gemeinde
BAUMA

Gemeindeversammlung vom 12. September 2022 in der ref. Kirche, Bauma

Beleuchtender Bericht gemäss § 19 Gemeindegesetz

Liebe Stimmbürgerin, lieber Stimmbürger

Wir laden Sie auf 20 Uhr zur Gemeindeversammlung ein und freuen uns, wenn Sie auch auf diese Weise unsere Gemeinde mitgestalten und von Ihrem Stimmrecht Gebrauch machen.

Auf diesen Seiten fassen wir ein Geschäft der Gemeindeversammlung zusammen. Die vollständigen Unterlagen liegen ab dem 29. August 2022 im Gemeindehaus zur Einsicht auf. Weitere Informationen finden Sie auch auf unserer Webseite.

Bauma, 25. August 2022

Gemeinderat Bauma

Andreas Sudler
Gemeindepräsident

Roberto Fröhlich
Gemeindeschreiber

Präsentation der Ergebnisse der Einwohnerbefragung

Die Gemeinde Bauma führte in Zusammenarbeit mit der Ostschweizer Fachhochschule im Mai 2022 zum ersten Mal eine Einwohnerbefragung durch. Das Ziel der Befragung bestand in der Erhebung der aktuellen Zufriedenheit und Bedürfnisse in Bezug auf gemeindespezifische Themen und dem Vergleich mit den Ergebnissen anderer Gemeinden (Benchmark). Der Gemeinderat wird zusammen mit den Projektverantwortlichen der Fachhochschule vorgängig der Gemeindeversammlung von 19.00 Uhr bis 19.45 Uhr über die wichtigsten Ergebnisse informieren. Die Gemeindeversammlung beginnt anschliessend um 20 Uhr.

Traktanden

1. Baurechtsvertrag mit der Antares Plan AG, Stein am Rhein,
   zu Lasten des Grundstücks Kat. Nr. BA 3240, Alter Landi, Bauma; Genehmigung
2. Helbing Steven, Helbing geb. Felgenträger, Lysann,
   Helbing Lennard und Helbing Saskia, Saland; Einbürgerung
3. Jäger Mareike, Kuhn Arno, Jäger Jerre und Jäger Basil, Bauma; Einbürgerung
4. Allfällige Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

Aktenauflage
Die Anträge mit den dazugehörigen Unterlagen liegen ab Montag, 29. August 2022 bis Freitag, 9. September 2022, im Gemeindehaus (Dorfstrasse 41, Bauma; 2. OG (Präsidiales + Sicherheit)) während den Öffnungszeiten (Montag 8.30 – 11.30 und 14.00 – 18.30 Uhr, Dienstag bis Donnerstag 8.30 – 11.30 und 14.00 – 16.30 Uhr, Freitag 7.00 – 14.00 Uhr) zur Einsicht auf. Die Unterlagen sind ab dem 29. August 2022 auch auf der Website bauma.ch aufgeschaltet.

Informationen
Zur Gemeindeversammlung sind alle interessierten Personen eingeladen. Über die politischen Rechte verfügt und damit stimmberechtigt ist, wer Schweizer Bürgerin oder Schweizer Bürger ist, das 18. Altersjahrs zurückgelegt hat, in der Gemeinde Bauma politischen Wohnsitz hat und von der Ausübung der politischen Rechte auf Bundesebene nicht ausgeschlossen ist.

Telefon 052 397 70 65 | E-Mail info@bauma.ch | Website bauma.ch

Traktandum 1
Baurechtsvertrag mit der Antares Plan AG, Stein am Rhein, zu Lasten des Grundstücks Kat. Nr. BA 3240, Alter Landi, Bauma; Genehmigung

Vorgeschichte

Das im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstück des «Alten Landi» (BA3240) befindet sich am nordöstlichen Rand des Dorfkerns, vis à vis der katholischen Kirche und neben dem Oberstufenschulhaus bzw. angrenzend an das Bahnhofareal mit der Abzweigung nach Sternenberg. Westlich der Parzelle führt die Heinrich Gujer-Strasse vorbei und parallel dazu im Grundstück verläuft der eingedolte Gublenbach.

Die Liegenschaftenstrategie, welche der Gemeinderat erstellt hat, ergab keine langfristige Verwendung für das Areal des alten Landi für Gemeindezwecke. Das mit der Liegenschaftenstrategie erstelle Erhaltskonzept wies für die notwendige Instandsetzung der Anbauten des alten Landi kurzfristig (d.h. ab 2019) einen Finanzbedarf von CHF 970'000.00 aus. Für die Innen- und Aussensanierung des alten Landi war ca. im Jahr 2022 mit Kosten von CHF 1'200'000.00 zu rechnen. Diesen Investitionen stand keine adäquate kommunale Nutzung gegenüber. Auch erschien es nicht als möglich, die damaligen Bruttomietzinserträge von rund CHF 60'000 pro Jahr nachhaltig zu steigern.

Als Objektstrategie wurde sowohl für den alten Landi wie auch für die Anbauten «zuwarten» definiert. Die strategische Bedeutung bei der Gemeindeentwicklung wurde explizit festgehalten und festgestellt, dass die zentrale Lage vielseitige Nutzungen, auch Doppelnutzungen der Gemeinde mit Privaten zur Aufwertung von Bauma ermöglicht. Bei den Anbauten wurde als zusätzliche Option eine mögliche Erweiterung des Werkhofes gesehen. Mittlerweile konnte die Gemeinde das Grundstück BA7255 (Langmatt) als zukünftigen Standort für ein multifunktionales Werkgebäude erwerben.

Der Gemeinderat hat sich schon vor dem Erwerb der Parzelle Langmatt intensiv mit der zukünftigen Nutzung des Areals des alten Landi auseinandergesetzt. Es wurden verschiedene Überlegungen angestellt. Eine reine Wohnnutzung erschien dem Gemeinderat zu wenig attraktiv und der zentralen Bedeutung des Standortes nicht gerecht zu werden. Kontakte mit der Migros zeigten rasch, dass diese an einem neuen Standort in Bauma sehr interessiert ist, da die Grösse und Gliederung der Verkaufsfläche am bisherigen, ebenfalls zentralen Standort bei weitem nicht mehr genügen.

Am 29. Juli/13. August 2019 haben die Gemeinde und die Genossenschaft Migros Ostschweiz eine Absichtserklärung unterzeichnet, welche die Entwicklung eines Neubaus auf der Parzelle mit einem Migros-Supermarkt und weiteren Nutzungen (mit optionalen Nutzungen durch die Gemeinde) zum Gegenstand hatte.

Die Parteien beabsichtigten:
- die Entwicklung eines Neubaus auf der Parzelle mit einem Migros-Supermarkt und weiteren Nutzungen (mit optionalen Nutzungen durch die Gemeinde)
- die dingliche Übertragung der Parzelle auf Migros oder einen Investor
- die private Erstellung des Neubaus durch Migros oder einen Investor
- die langfristige Sicherung des Bestandes eines Migros-Supermarktes in der Gemeinde
- die Stärkung der Zentrumsfunktion der Gemeinde im oberen Tösstal
- die Aufwertung des Zentrums der Gemeinde
- die Wahrung des Ortsbildes der Gemeinde

In mehreren Verhandlungsrunden wurde darauf eine Einigung mit folgenden wesentlichen Eckwerten erzielt:
- Abgabe der Parzelle an Migros im Baurecht
- Dauer des Baurechtes 60 Jahre
- Baurechtszins (mit Anpassungsmechanismus) CHF 105'000.00 bis CHF 110'000.00 pro Jahr
- Baurechtszins geschuldet ab Eröffnung Supermarkt
- Kosten Altlastensanierung (ca. CHF 200'000.00 geschätzt) zu Lasten Migros
- Kosten Abbruch zu Lasten Migros
- Keine Heimfallsentschädigung durch die Gemeinde an Migros bei Ablauf des Baurechtes
- Verlegung der Wertstoffsammelstelle, evtl. aber gemeinsame Zu- / Wegfahrt
- Abparzellierung des vom DVZO genutzten Industriegeleises, Übertragung an SBB/DVZO
- Vereinigung eines Streifens von 127 m² der angrenzenden Gemeindeparzelle mit der Parzelle BA3240 (dadurch Kürzung der von der Schule genutzten Tartanbahn)

Am 15. Oktober 2019 wurde im Gasthaus zur Tanne eine gemeinsame öffentliche Informationsveranstaltung durch die Migros und den Gemeinderat durchgeführt.

Es war vorgesehen, der Baurechtsvertrag der Gemeindeversammlung voraussichtlich im Frühjahr 2020 zur Genehmigung vorzulegen.

Intervention der Denkmalpflege

Mit Schreiben vom 6. November 2019 machte das Amt für Raumentwicklung (ARE), Abt. Archäologie und Denkmalpflege, die Gemeinde Bauma darauf aufmerksam, dass das Gebäude der alten Landi im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Gebäude mit Erhaltungsziel A verzeichnet ist. Dies mit der Absicht, das Gebäude in der Substanz zu erhalten. Das ARE selbst sah vor, das Gebäude der alten Landi in das behördenverbindliche Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufzunehmen, was formell allerdings noch nicht erfolgt war.

An seiner Sitzung vom 9. September 2020 hat der Gemeinderat aufgrund eingeholter gutachtlicher Stellungnahmen die öffentlichen Interessen am Rückbau des alten Landi (und der Neuüberbauung des Areals) gegenüber den denkmalpflegerischen Interessen am Erhalt des Gebäudes sorgfältig und umfänglich abgewogen. Aufgrund seiner zentralen Lage ist das das Areal «alter Landi» für die Gemeindeentwicklung von grosser Bedeutung. Damit die Gemeinde ihre Stellung als Subzentrum wahrnehmen kann, ist eine zeitgemässe Arealentwicklung wichtig. Gestützt auf die erarbeiteten Grundlagen überwogen aus Sicht des Gemeinderates die öffentlichen Interessen an der Arealentwicklung die denkmalpflegerischen Interessen am integralen Erhalt der Bausubstanz «Alter Landi» deutlich.

Anlässlich einer Besprechung vom 22. September 2020 bei der Kantonalen Denkmalpflege konnte eine Delegation des Gemeinderates die getätigten Abklärungen und Planungen ausführlich präsentieren. In der folgenden Diskussion teilte der Vertreter der Denkmalpflege mit, dass seitens des Kantons keine Unterschutzstellung des Alten Landi erfolgen werde. Dazu sei der Prozess gemeindeintern schon zu weit fortgeschritten. Dies beinhaltete keine Aussage über die Schutzwürdigkeit des Gebäudes.

Unter Würdigung der Ergebnisse der Besprechung vom 22. September 2020 hat der Gemeinderat nach einer erneuten Interessenabwägung am 21. Oktober 2020 be-

schlossen, das Verfahren zum Abbruch des Alten Landi einzuleiten.

Am 7. April 2021 hat der Gemeinderat formell entschieden, dass der «alte Landi» nicht unter Schutz gestellt wird und dem Rückbau des Haupt- und diverser Nebengebäude zugestimmt. Die Abbruchbewilligung ist rechtskräftig. Es ist vorgesehen, noch im 2022 mit den Abbrucharbeiten zu beginnen.

Wiederaufnahme der Arbeiten

Auf Initiative der Migros Ostschweiz fand am 30. März 2022 eine Besprechung zwischen Vertretern der Gemeinde und der Migros Ostschweiz, einem interessierten Planer/Investor (Antares Plan AG) und einem möglichen Ankermieter (Pestalozzi Group) für den grösseren Teil der Räumlichkeiten über dem Erdgeschoss mit dem Migros-Supermarkt statt.

Bisher war gemäss Migros Ostschweiz kein Investor an der Realisierung des Projektes interessiert, da die Rentabilität mit den von der Gemeinde mit der Migros definierten Rahmenbedingungen (Baurechtszins von > CHF 100'000.00, keine Heimfallsentschädigung) und der von der Migros einem Investor angebotenen Maximalmiete sowie den erzielbaren Mietzinsen in den geplanten Wohnungen nicht gegeben war. Mit der Pestalozzi Group als zusätzlichem Ankermieter lässt sich die Rentabilität nachhaltig verbessern. Die Pestalozzi Group betreibt in Steckborn eine Residenz für Menschen ab 50. Die von der Pestalozzi Group erstellten Wohnungen bieten eine autonome Lebensqualität und unterstützen den Erhalt der Selbstständigkeit. Dabei stehen die eigenen Fähigkeiten der Bewohner im Zentrum. Begleitung und Entlastung erfolgt individuell nach Bedarf, die Kosten lassen sich dadurch weitgehend variabilisieren. Pflegerische oder betreuerische Leistungen werden nach den Wünschen und Bedürfnissen der Bewohner durch externe Organisationen erbracht. Im Idealfall übernimmt ein in der Überbauung wohnendes Gastgeberehepaar auf Wunsch die Organisation und Koordination. Um das Vorhaben rentabel umsetzen zu können, sind rund 25 Wohnungen, zuzüglich von ca. drei Gästewohnungen und einer Wohnung für das Gastgeberehepaar zu erstellen. Dies ist im Rahmen des bisher vorgesehenen Bauvolumens möglich. Für die Antares Plan AG ist die Finanzierung über eine Publikumsaktiengesellschaft, an welcher sich auch die Mieterinnen und Mieter beteiligen könnten, denkbar.

Zwei Visualisierungen zeigen, wie das neu erstellte Gebäude aussehen könnte (Abbildungen 1 und 2). Dies wird aber definitiv erst durch den Gestaltungsplan, der durch eine spätere Gemeindeversammlung zu genehmigen ist, und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Abb. 1: Visualisierung von der Heinrich Gujer-Strasse aus.

Abb. 2: Visualisierung südseitig.

Am 6. April 2022 hat der Gemeinderat von der Wiederaufnahme der Arbeiten zur Entwicklung des Areals Kenntnis genommen und einer Weiterführung des Vorhabens mit den veränderten respektive konkretisierten Rahmenbedingungen zugestimmt.

Baurechtsvertrag

Ausgehend vom mit der Migros Ostschweiz Ende 2019 besprochenen, aber wegen der Intervention der Denkmalpflege nicht fertig verhandelten Entwurf des Baurechtsvertrages wurde dieser mit dem Investor finalisiert und zur Entscheidungsreife gebracht.

Der Baurechtsvertrag ist ab Seite 6
des beleuchtenden Berichtes abgedruckt.

Folgendes sind die wesentlichen Eckwerte des Vertragsentwurfs:

- Abgabe der Parzelle an die Antares Plan AG im Baurecht, das Baurecht ist übertragbar
- Verpflichtung zur Erstellung eines Migros-Supermarktes (mindestens 900 m²)
- Verpflichtung, mindestens zwei weitere Gewerbeflächen (ca. 280 m²) zu erstellen
- Verpflichtung einen Restaurationsbetrieb mit Café zu erstellen, mit Öffnungszeit mindestens an fünf Tagen pro Woche bis 22 Uhr
- Verpflichtung in den Obergeschossen für das Alter geeignete Wohnungen sowie zwei bis drei Gewerbeflächen oder Büroflächen zu erstellen
- Vormietrecht der Gemeinde an den Gewerbeflächen in den Obergeschossen
- Verpflichtung der Erstellung einer öffentlichen Begegnungs- und Verweilzone für den Wochenmarkt (Pürinnenmarkt), Platzkonzerte etc. sowie für die Aussenbestuhlung eines zusätzlichen oder erweiterten Restaurations- bzw. Cafébetriebes
- Dauer des Baurechtes 98 Jahre
- Baurechtszins (mit Anpassungsmechanismus zu 90%) CHF 110'000.00 pro Jahr
- Baurechtszins geschuldet ab Eröffnung Supermarkt
- Kosten Altlastensanierung zu Lasten Gemeinde
- Kosten Abbruch zu Lasten Gemeinde
- Heimfallsentschädigung in der Höhe des Verkehrswertes der heimfallenden Bauwerke
- Abparzellierung des vom DVZO genutzten Industriegeleises, Übertragung an SBB/DVZO
- Vereinigung eines Streifens von 127 m² der angrenzenden Gemeindeparzelle mit der Parzelle BA3240 (dadurch Kürzung der von der Schule genutzten Tartanbahn)

Antares Plan AG/Dieter Hahn

Die Zusammenarbeit mit der Antares Plan AG (Dieter Hahn) wurde von der Migros Ostschweiz (GMOS) empfohlen, welche eine gute Referenz abgegeben hat. Der Projektleiter der GMOS kennt Dieter Hahn von einem Fachmarktcenter Projekt in Stein am Rhein. Die Migros hat Dieter Hahn beim Projekt in Stein am Rhein als kompetenten und zuverlässigen Immobilienentwickler wahrgenommen, der das Projekt in kurzer Zeit realisiert hat. Die Termine und weitere Abmachungen wurden eingehalten.

Gemäss von der Antares Plan AG erhaltenen Informationen hat Dieter Hahn von 2003 bis 2021 für die Omegaplan und ab 2021 für die Antares Plan AG Immobilienprojekte im Bereich Retail, Gewerbe, Food, Wohnen (insbesondere auch im

Bereich der gemischten Nutzungen) entwickelt und realisiert. Der Wechsel des Entwicklungsgefässes von der Omegaplan auf die Antares Plan AG erfolgte nach der Trennung zwischen Dieter Hahn und seinem langjährigen Partner, welcher sich im Laufe der Zeit auf Bestandes Immobilien konzentriert hat. Dieter Hahn folgten zwei langjährige Mitarbeiter und Projektentwickler zur Antares Plan AG.

Die Entwicklertätigkeit von Dieter Hahn und seiner Mitarbeiter umfasste das gesamte Spektrum bis zur Realisation der einzelnen Projekte, insbesondere die Akquisition von Grundstücken, das Suchen von Endinvestoren, das Suchen von potenziellen Mietern, verhandeln der Mietverträge, erstellen der Baugesuche und nach Erhalt der Baubewilligung realisieren des Projektes als GU für die Endinvestoren.

Die Entwickler der Antares Plan AG konnten im Laufe ihrer Tätigkeit exzellente Beziehungen zu den führenden Retailern in der Schweiz und zum Teil auch im benachbarten Ausland aufbauen.

Insbesondere mit der Migros Ostschweiz konnten diverse Projekte erarbeitet werden. Aufgrund der guten Erfahrungen mit Omegaplan und Antares Plan AG wandte sich die Migros Ostschweiz im Sinne eines «Trusted Developers» an Dieter Hahn mit der Bitte um Hilfe bei der Suche nach einer wirtschaftlichen Lösung für das Projekt in Bauma.

Dieter Hahn und seine Mitarbeitenden haben zahlreiche Projekte, unter anderem in Volketswil, Hinwil und in Kollbrunn realisiert.

Nächste Schritte

Nach der Genehmigung des Baurechtsvertrages kann durch die Bauherrschaft das Gestaltungsplanverfahren in Angriff genommen werden. Der Gestaltungsplan legt für die Baurechtsparzelle Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend fest. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 PBG). Erst in diesem Verfahren werden die baulichen Möglichkeiten konkretisiert. Der Gestaltungsplan muss durch die Gemeindeversammlung genehmigt werden.

Aus heutiger Sicht ist die Genehmigung des Gestaltungsplanes durch die Gemeindeversammlung im 2023 realistisch und die Eröffnung des Migros am neuen Standort im Jahr 2026 zwar ehrgeizig, aber nicht ausgeschlossen.

Prüfung durch die Rechnungsprüfungskommission

Der vereinbarte Baurechtszins und damit der Transaktionswert übersteigen die Finanzkompetenz des Gemeinderates für wiederkehrende Ausgabenbeschlüsse gemäss Art. 28 Abs. 1 Ziff. 1 der Gemeindeordnung. Der Baurechtsvertrag ist daher gemäss Art. 17 Ziff. 4 der Gemeindeordnung der Gemeindeversammlung zu unterbreiten. Gemäss § 59 Abs. 2 des Gemeindegesetzes und Art. 43 Abs. 1 der Gemeindeordnung prüft die Rechnungsprüfungskommission (RPK) Geschäfte von finanzieller Tragweite, über welche die Stimmberechtigten entscheiden.

Abschied Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat den Baurechtsvertrag mit der Antares Plan AG, Stein am Rhein, geprüft. Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung Zustimmung zu den Anträgen des Gemeinderates.

Antrag des Gemeinderats

1. Der Baurechtsvertrag der Gemeinde Bauma mit der Antares Plan AG, Stein am Rhein, zu Lasten des Grundstücks Kat. Nr. BA3240, Alter Landi, wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, untergeordnete Änderungen des Vertrages, welche durch das Notariat verlangt werden, vorzunehmen.

Abb. 3: Katasterplan Grundstück Kat. Nr. BA 3240

Öffentliche Beurkundung

B a u r e c h t s v e r t r a g

I. Parteien

Gemeinde Bauma, besondere Rechtsform, UID CHE-330.374.530, Dorfstrasse 41, 8494 Bauma, als Alleineigentümerin,

vertreten durch Andreas Sudler, Gemeindepräsident und Roberto Fröhlich, Gemeindeschreiber,

nachfolgend „Grundeigentümerin" genannt,

und

Antares Plan AG, CHE-337.749.921, Mühlenstrasse 4, 8260 Stein am Rhein

vertreten durch …,

nachfolgend „Baurechtsberechtigte" genannt.

ENTWURF 0.5.2

Baurechtsvertrag_Entwurf_0.5.2_bereinigt (Stand 26.07.2022)

II. Mit dem Baurecht zu belastende Liegenschaft

Grundbuchamtskreis Bauma

Gemeinde Bauma

Grundregister Blatt BA2846, Liegenschaft, Kataster BA3240, EGRID CH297677789608, Gnistwis

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster BA3240, EGRID CH297677789608, Gnistwis, Plan 33
4886 m^2, mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Wohnen, Nr. 29701180, Heinrich Gujer-Strasse 31	152 m^2
- Gebäude Industrie, Nr. 29701180	447 m^2
- Gebäude Industrie, Nr. 29701180	130 m^2

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude	729 m^2
- Trottoir	17 m^2
- Bahngebiet	97 m2
- befestigte Fläche	4035 m^2
- humusierte Fläche	8 m^2

Bemerkungen
Eingedoltes Gewässer: Gublenbach Nr. 21.0

Anmerkung

öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / amtliche Vermessung
Durch dieses Grundstück fliesst das öffentliche eingedolte Gewässer Nr. 21.0.
EREID CH4429-0000-0013-25862

ENTWURF 0.5.2

Dienstbarkeiten

Recht:
Grunddienstbarkeit
Bauverbot und Pflanzrechtsbeschränkung, zulasten Blatt BA754 (Kat. BA6493).
Dat. 15.08.1946, GP Bd. 35 S. 399 Art. 4.

Last:
Personaldienstbarkeit
Leitungsbaurecht mit Kabelverteilkabine, beschränkt übertragbar, zugunsten Elektrizitätswerke des Kantons Zürich, Körperschaft des öffentlichen Rechts.
Dat. 03.03.1983, Beleg 54.

Last:
Personaldienstbarkeit
Durchleitungsrecht (Kabelleitung), übertragbar, zugunsten Elektrizitätswerke des Kantons Zürich, Körperschaft des öffentlichen Rechts.
Dat. 11.07.1983, Beleg 174.

Last: [Diese Dienstbarkeit wird zeitnah gelöscht]
Grunddienstbarkeit
Baurecht für Teil der Tartanbahn. Weiteres: Gültigkeit bis 30.06.2025
zugunsten Blatt BA754 (Kat. BA6493).
Dat. 14.06.1985, Beleg 135

Grenzen / Bemerkungen

1. Grenzen gemäss Plan.
2. Der Wortlaut der aufgeführten Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

Fehlen des eidgenössischen Grundbuches

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Gemeinde das eidgenössische Grundbuch noch nicht eingeführt ist und demzufolge

- dingliche Rechte und Lasten aus der Zeit vor 1912 ohne Eintrag im Grundprotokoll/Grundregister bestehen können
  und dafür
- die Grundbuchwirkung zugunsten des gutgläubigen Dritterwerbers nach Art. 973 ZGB nicht besteht.

ENTWURF 0.5.2

III. Dingliche Vereinbarungen

Es wird folgende Grunddienstbarkeit begründet:

Baurecht für Gewerbe- / Wohngebäude

1. Der jeweilige Eigentümer der belasteten Liegenschaft räumt der Baurechtsberechtigten das selbständige und dauernde Recht ein, Gewerbe- und Wohngebäude auf der belasteten Liegenschaft zu erstellen und fortbestehen zu lassen. Die Liegenschaft befindet sich heute im Finanzvermögen der Grundstückeigentümerin und kann gemäss den Bestimmungen dieses Dienstbarkeitsvertrags belastet werden. Die Gemeindeversammlung der politischen Gemeinde Bauma hat mit Beschluss vom [Datum] der Errichtung des vorliegenden Baurechtes zugestimmt.

2. Dieses Recht ist übertragbar und dauert bis am 31. Dezember 2120. Jede ganze oder teilweise Veräusserung oder Übertragung bedarf der Genehmigung der Baurechtsgeberin. Diese Genehmigung darf nur aus wichtigen Gründen verweigert werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Erwerber nicht alle Rechte und Pflichten aus dem Baurechtsvertrag übernimmt. Diese Übertragungsbeschränkung ist im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle vorzumerken.

IV. (Real-) Obligatorische Vereinbarungen **(teilweise vorzumerken)**

1. Aufnahme des Baurechts als Grundstück

   Das Baurecht gemäss Ziff. II ist gleichzeitig mit der Eintragung der Dienstbarkeit als Grundstück (nachfolgend «*Baurechtsgrundstück*» genannt) im Grundbuch aufzunehmen, mit der Baurechtsberechtigten als Eigentümerin.

2. Baurechtszins

   a) Für die Ausübung des Baurechtes ist die Baurechtsberechtigte verpflichtet, dem Grundeigentümer einen Baurechtszins zu bezahlen, jeweils vierteljährlich im Voraus auf Ende März, Juni, September und Dezember eines jeden Jahres.

   b) Der geschuldete Baurechtszins beträgt

      i) Fr. 0.00 im Jahr für die Zeitdauer ab Unterzeichnung dieses Vertrags bis zur Eröffnung des Supermarkts gemäss Ziffer IV.4 4 Abs. 1 hiernach, **längstens aber bis Ende Dezember 2027**;

      ii) Fr. 110'000 im Jahr, erstmals fällig ab der Eröffnung des Supermarkts gemäss Ziffer IV.4 4 Abs. 1 hiernach, jedoch **spätestens ab dem 1. Januar 2028**.

ENTWURF 0.5.2

c) Der gemäss Ziffer IV. 2 lit. a) und lit. b) hiervor definierte und geschuldete Baurechtszins entspricht dabei und im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen einem Indexstand per 30. Dezember 2019 von [noch anlässlich der öffentlichen Beurkundung zu ergänzen] Punkten (Basis Dezember 2015 = 100 Punkte) und einem hypothekarischen Referenzzinssatz von [noch anlässlich der öffentlichen Beurkundung zu ergänzen] %.

Der jeweilige Baurechtszins wird im Umfange von 90 % jeweils auf den 1. Januar, erstmals auf 1. Januar 2027, aufgrund der Verhältnisse per 1. November des jeweils vorangegangenen Jahres nach folgender Formel je hälftig dem Landesindex der Konsumentenpreise und dem hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen angepasst:

BZ	=	aktueller Baurechtszins
BI	=	der für den aktuellen Baurechtszins massgebliche Indexstand
NI	=	neuer Indexstand per 1.11. des vorangegangenen Jahres
BH	=	der für den aktuellen Baurechtszins massgebliche hypothekarische Referenzzinssatz
NH	=	neuer hypothekarischer Referenzzinssatz per 1.11. des vorangegangenen Jahres

BZ / 2 x (((NI – BI) x 90/100) + BI)	Fr.
plus	
BZ / 2 x (((NH – BH) x 90/100) + BH)	Fr.
Neuer Baurechtszins	Fr.

d) Zur Sicherung des Baurechtszinses bestellt die Baurechtsberechtigte im Sinne der Art. 779i und 779k ZGB zugunsten des Grundeigentümers ein Grundpfandrecht, welches in Form einer Grundpfandverschreibung – Maximalhypothek – im Höchstbetrage von Fr. 330'000 an erster Pfandstelle zulasten des Baurechtsgrundstückes einzutragen ist.

3. Die Baurechtsberechtigte übernimmt das Grundstück von der Grundeigentümerin nach Abbruch sämtlicher bestehender Gebäude. Das Grundstück wird der Baurechtsberechtigten belastungs- und altlastenfrei übergeben. Die Grundeigentümerin übernimmt gegenüber der Baurechtsberechtigten sämtliche Kosten für die später notwendige Entsorgung allfällig belasteten Materials (Boden, Bauschutt etc.) sowie sämtliche Sanierungskosten für die Beseitigung von allfälligen bei Unterzeichnung dieses Vertrages noch vorhandenen Altlasten.

4. Unter Bezugnahme auf die Vorprojektstudie der Antares Plan AG vom [Datum] liegt die umfassende Verantwortung zur Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit des geplanten Bauprojekts mit den vorgesehenen Nutzungen allein bei der Baurechtsberechtigten. Dabei verpflichtet sich die Baurechtsberechtigte:

a) in der im Baurecht erstellten Überbauung im Erdgeschoss auf einer netto Verkaufsfläche von mindestens 900 m2 einen Migros-Supermarkt zu errichten und entsprechend zu vermieten. Sollte der Migros-Supermarkt während der Dauern des Baurechtsvertrags ausziehen, wird die Baurechtsberechtigte einen adäquaten Nachmieter suchen. Als adäquat gilt ein Nachmieter, der selber oder im Franchising oder in einer ähnlichen Form den Endkonsumenten ein umfassendes Angebot (Vollsortiment) an Produkten für den Alltag (mindestens Food und Near Food, mit oder ohne Genussmitteln) anbietet.

Die restlichen, mindestens zwei Gewerbeflächen im Erdgeschoss von rund 280 m2 können durch die Baurechtsberechtigte selbst oder durch Drittnutzer grundsätzlich frei bewirtschaftet werden (z. B. mit Denner, Alnatura, Bäckerei, Metzgerei, Elektronik, Käseladen, etc.). Dabei muss in diesen direkt erschlossenen, also nicht nur über den Migros-Supermarkt erreichbaren Restflächen zwingend ein regulärer Restaurationsbetrieb mit Café geführt werden mit bedarfsgerechten Verpflegungsangeboten (mind. 1 warmes Menu) für die Gesamtbevölkerung der Gemeinde Bauma möglichst jeweils über Mittag, am Abend sowie an den Wochenenden und mit ausgedehnten Öffnungszeiten (bis mindestens um 22.00 Uhr), mindestens aber an fünf Tagen pro Woche.

b) in den Räumlichkeiten im 1., 2. und 3. Obergeschoss der Überbauung rund 30 für das Alter geeignete Wohnungen sowie 2–3 Gewerbe- oder Büroflächen zu erstellen, wobei diese Räumlichkeiten vermietet oder auch in Stockwerkeigentum aufgeteilt und an Dritte veräussert werden können. Der Grundeigentümerin steht ein einmaliges Vormietrecht an den nicht von der Baurechtsberechtigten für eigene Zwecke benötigten Gewerberäumen zu. Dieses Vormietrecht ist innerhalb von 4 Monaten auszuüben, seit die Baurechtsberechtigte der Grundeigentümerin den definitiven Plan über die Einteilung der Gewerberäumen mit den Mietpreisen zugestellt hat.

c) auf der in der Gewässerabstandslinie zum Gublenbach liegenden Aussenfläche eine mit Grünflächen und Bepflanzungen durchsetzte, öffentliche Begegnungs- und Verweilzone zu schaffen, die u. a. als öffentlicher, wöchentlicher Marktplatz (jeweils April – Oktober), für Platzkonzerte etc. sowie für die Aussenbestuhlung eines zusätzlichen oder erweiterten Restaurations- bzw. Cafébetriebs genutzt werden kann.

5. Beendigung des Baurechtsverhältnisses

a) Vorzeitiger Heimfall

Für den vorzeitigen Heimfall gelten die zwingenden gesetzlichen Vorschriften der Art. 779f–h ZGB.

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

Bevor die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall durch Übertragung des Baurechtes an sie verlangen kann, hat sie die Baurechtsberechtigte schriftlich zu mahnen und ihr dabei den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

b) Ordentlicher Heimfall

ENTWURF 0.5.2

Für den ordentlichen Heimfall nach Ablauf des Baurechtes treffen die Parteien folgende Vereinbarungen:

i) Sofern das Baurecht endigt bzw. nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten, Anlagen und Einrichtungen mit dem Ablauf des Baurechtes der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil der Liegenschaft.

ii) Für die heimfallenden Bauten, Anlagen und Einrichtungen hat die Grundeigentümerin der Baurechtsberechtigten eine Entschädigung in der Höhe des dannzumaligen Verkehrswertes der heimfallenden Bauwerke ohne Boden zu bezahlen. Können sich die Parteien nicht auf den Verkehrswert einigen, kann jede Partei den Präsidenten der Zürcher Handelskammer beauftragen, einen Schätzer zur Ermittlung des Verkehrswertes zu bestimmen.

6. Vorkaufsrechte (<u>«StWE-Begründung + StWE-Veräusserungen aufgehoben»</u> und <u>«Beendigung Stockwerkeigentum bei Heimfall»</u>)

Die gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB bestehenden Vorkaufsrechte der Baurechtsberechtigten am belasteten Grundstück und des Grundeigentümers am Baurechtsgrundstück haben für dieses Baurechtsverhältnis grundsätzlich Gültigkeit. Im Falle eines geplanten Verkaufs gelangt die Baurechtsberechtigte frühzeitig an die Grundeigentümerin. Die Grundeigentümerin erklärt bei Vorliegen eines konkreten Kaufangebots eines Dritten innert 120 Tagen, ob sie das Vorkaufsrecht ausüben will.

Die Grundeigentümerin erteilt hiermit für die Begründung von Stockwerkeigentum am Baurecht ihre Zustimmung, und es wird für diese Begründung und alle künftigen Veräusserungen von Stockwerkeinheiten das Vorkaufsrecht zugunsten der Grundeigentümerin aufgehoben. Die Baurechtsberechtigte ist sich aber bewusst und damit einverstanden, dass die Berechtigungen von Stockwerkeigentümern an den im Stockwerkeigentum errichteten und alsdann verkauften Wohnungen und/oder Gewerberäumlichkeiten mit dem Heimfall des Baurechts ebenfalls automatisch endigen.

Diese Vereinbarung ist zusammen mit der Eintragung des Baurechtes wie folgt im Grundbuch bei der belasteten Liegenschaft und beim Baurechtsgrundstück vorzumerken:

«Änderung (teilweise Aufhebung) des gesetzlichen Vorkaufsrechtes» gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB und «automatische Beendigung von Stockwerkeigentum bei Heimfall».

V. Weitere Bestimmungen

1. Der grundbuchliche Vollzug dieses Vertrages bzw. die Errichtung dieses Baurechts mit dem zugehörigen Eintrag im Grundbuch erfolgt nur unter der Bedingung,

- dass der auf der Basis des Bauprojekts gemäss Ziffer IV. 4 hiervor entwickelte Gestaltungsplan von den Stimmberechtigten der Gemeinde Bauma

(Gemeindeversammlung) angenommen und in Rechtskraft erwachsen ist.

2. Die Grundeigentümerin gewährt der Baurechtsnehmerin Exklusivität für die Entwicklung des vorliegenden Grundstücks im Baurecht, **längstens aber bis Ende Dezember 2024** und sofern die Voraussetzungen zum Vollzug dieser Vereinbarung nicht bereits zuvor gemäss Ziffer 0. 1 hier erfüllt worden sind.

3. Beide Parteien tragen die bei ihnen jeweils und bis zur Errichtung dieses Baurechts aufgelaufenen sowie alle künftig anfallenden Kosten und Aufwendungen in Zusammenhang mit der Entwicklung und Umsetzung dieses Bauprojekts grundsätzlich selber.

Sollte – aus welchen Gründen auch immer – es sich ergeben, dass es

- **bis spätestens Ende Dezember 2025** zu keiner Vorlage des Gestaltungsplans kommt bzw. dieser von den Stimmberechtigten der Gemeinde Bauma abgelehnt wird oder

- **bis längstens Ende Dezember 2026** durch die Baurechtsberechtigte keine Baueingabe erfolgt,

haben beide Parteien das Recht, von dieser Baurechtsvereinbarung zurückzutreten, ohne dafür weitere Entschädigungen an die andere Partei bezahlen zu müssen oder gegenüber der anderen Partei für irgendwelche Schadenersatzansprüche in Zusammenhang mit dem Bauprojekt gemäss dieser Vereinbarung einstehen zu müssen.

Die Grundeigentümerin übergibt der Baurechtsberechtigten das betroffene Land für die heutige Situation planungsrechtlich erschlossen (§ 236 PBG).

Den Parteien sind der Bericht der Dr. Heinrich Jäckli AG vom 26. Juni 2019 und die Grobkostenprognose für die Sanierung und Entsorgung von problematischen Baustoffen bekannt. Sollten bei der Überbauung wider Erwarten zusätzliche Mehrkosten für eine allfällige Sanierung von Altlasten entstehen, werden diese Mehrkosten von der Grundeigentümerin zur Bezahlung übernommen.

Im Übrigen erfolgt die Überlassung des Baurechtsgrundstückes im heute bekannten Zustand. Eine <u>Gewährleistung</u> ist, ausgenommen von den Bestimmungen in Ziff. 3. <u>wegbedungen,</u> soweit dies gesetzlich zulässig ist.

4. Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die aufgrund dieser Dienstbarkeit erstellten Bauten, Anlagen und Einrichtungen während der Dauer des Baurechtes ordnungsgemäss zu pflegen, zu unterhalten und nötigenfalls zu erneuern. Das Gleiche gilt für vorbestehende Bauten, Anlagen und Einrichtungen aufgrund vorbestehender Dienstbarkeiten, soweit diese nicht im Rahmen des Bauprojekts gemäss Ziffer IV. 4 angepasst oder aufgehoben werden konnten.

5. Die Grundeigentümerin bestätigt, dass für das baurechtsbelastete Grundstück keine <u>Mietverträge</u> bestehen.

6. Für Schadenersatzansprüche, die aus Erstellung, Bestand und Betrieb der Bauten geltend gemacht werden, haftet für die Dauer des Baurechtes allein die

ENTWURF 0.5.2

Baurechtsberechtigte. Sie ist verpflichtet, sich gegen diese Risiken angemessen zu versichern. Sofern die Grundeigentümerin dafür belangt wird, hat diese in vollem Umfange ein Rückgriffsrecht auf die Baurechtsberechtigte.

7. Die öffentlich-rechtlichen Abgaben gehen insoweit zulasten der Grundeigentümerin, als sie auch für das unüberbaute Land zu leisten wären. Alle anderen Abgaben gehen zulasten der Baurechtsberechtigten.

8. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt; sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.

9. Die Urkundsperson hat die Baurechtsberechtigte darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Baurechtsberechtigte hat sich daher bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen etc.) direkt zu informieren.

10. Belasteter Standort im KbS (Kantonszuständigkeit), von dem keine lästigen oder schädlichen Einwirkungen zu erwarten sind und der daher unter die Allgemeinverfügung fällt

    Die Vertragsparteien sind auf die Bewilligungspflicht gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) hingewiesen worden. Die Parteien stellen fest, dass gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) auf dem baurechtsbelasteten Grundstück ein belasteter Standort liegt, von dem indes im heutigen Zustand bzw. vor der Inangriffnahme des Bauprojekts gemäss Ziffer IV.4 hiervor keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Die Bewilligung dieses Rechtsgeschäfts gilt deshalb als durch die generell-konkrete Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18.06.2014 des AWEL erteilt.

11. Sollten im Zusammenhang mit diesem Baurecht Dienstbarkeiten oder andere Rechte nötig sein, verpflichtet sich die Baurechtsberechtigte jetzt schon, alle erforderlichen Erklärungen in gehöriger Form abzugeben. Soweit die Bestimmungen dieser Baurechtsvereinbarung nicht zum Inhalt des Baurechts gemacht (vergleiche Artikel 779b ZGB) oder sonst nicht im Grundbuch eingetragen werden können, ist die Baurechtsberechtigte verpflichtet, einer allfälligen Rechtsnachfolgerin gemäss Ziffer III. 2 hiervor alle Bestimmungen dieses Vertrages zu überbinden, einschliesslich dieser Überbindungsklausel. Die Überbindung hat auch zu erfolgen bei der Einräumung von Vorkaufsrechten, Kaufsrechten, Rückkaufsrechten und Schenkungsrückfallsrechten.

Baurechtsvertrag_Entwurf_0.5.2_bereinigt (Stand 26.07.2022)

VI. Vormerkung vertraglicher Bestimmungen (ZGB 779b Abs. 2)

Die vorstehend aufgeführten vertraglichen Bestimmungen Ziff. (Baurechtszins), (Heimfallsentschädigung), (Unterhaltspflicht des Baurechtsberechtigten) und (weitere spezifizieren) sind mit der Eintragung und Aufnahme des Baurechtes im Grundbuch beim belasteten Grundstück und beim Baurechtsgrundstück wie folgt vorzumerken:

«Vertragliche Bestimmungen gemäss Ziff. VIII. des Baurechtsvertrags (Baurechtszins, Heimfallsentschädigung, Unterhaltspflicht des Baurechtsberechtigten und (weitere aufführen)»

[Die Ergänzung dieser Ziffer VI hängt vom Inhalt der zugehörigen, vorstehenden Vertragsregelungen in Ziffer I – V ab.]

Bauma ZH,

Gemeinde Bauma Antares Plan AG

…… ……..

ENTWURF 0.5.2