E N T W U R F
29. Januar 2014/L/mf
9066

ÖFFENTLICHE
URKUNDE

errichtet von

LIC. IUR. WERNER LANZ,
URKUNDSPERSON DES KANTONS AARGAU,
IN WETTINGEN

B A U R E C H T S V E R T R A G

I. Vertragsparteien

1.

Einwohnergemeinde Wettingen, Rathaus, 5430 Wettingen;

als Baurechtsgeberin;

2.

Baugenossenschaft Pro Familia Baden, CHE-100.498.327, Genossenschaft mit Sitz in Baden, c/o Advokatur- und Notariatsbüro, Frank Brunner, Mellingerstrasse 22, 5402 Baden;

als Baurechtsnehmerin.

II. Ausgangslage

Der Einwohnerrat hat am 8. September 2011 im Sinne eines Grundsatzentscheides beschlossen, den noch unbebauten Teil der Parzelle Nr. 1132 zu marktüblichen Bedingungen der Gemeinnützigen Gesellschaft Wettingen (GGW), und der Baugenossenschaft Pro Familia, Baden, im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Diese beiden Institutionen beabsichtigen auf diesem Areal kostengünstige Wohnungen für ältere Personen und Familien zu erstellen. Das Baugrundstück war zum damaligen Zeitpunkt der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA) bzw. der Wohnzone W2 zugeteilt. Da die Zonierung (OeBA) die Erstellung von Wohnbauten mit der beabsichtigten Nutzung nicht zulies und die Zone W2 als unzweckmässig erschien, wurde eine Umzonung notwendig. Um den designierten Baurechtsnehmern - unter Wahrung der Siedlungs- und städtebaulichen Qualitäts-anforderungen - ein grösstmöglicher Handlungsspielraum zu eröffnen, wurden die GGW und die Pro Familia eingeladen, ein Architekturwettbewerbsverfahren durchzuführen, dessen Resultat die Basis für die Zonierung liefern soll.

Eine von den Baurechtsnehmern in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie und anschliessendem Wettbewerb, welche unter Berücksichtigung der kommunalen Entwicklung und der gebauten Umgebung erarbeitet wurde, und dabei auch die mögliche Verdichtung unter Wahrung der Siedlungsqualität geprüft hat ergab, dass die Zuweisung des zu bebauenden Areals in eine WG4-Zone zweckmässig ist und das Siegerprojekt umgesetzt werden kann.

Mit Beschluss des Einwohnerrates vom 5. September 2013 genehmigte der Einwohnerrat nach intensiver Diskussion die Teiländerung „Langäcker“. Mit Rechtskraft des Beschlusses sind gleichzeitig die Voraussetzungen geschaffen, um den Baurechtsvertrag auszuarbeiten und abzuschliessen.

III. Baurechtsbegründung

Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin ein dauerndes, selbständiges und übertragbares Baurecht ein auf ihrem nachbeschriebenen Grundstück:

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Wettingen
Grundstück-Nr.	1132
Fläche	11‘156 m2, definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	139
Lagebezeichnung	Langäcker
	Langächer
Bodenbedeckung	Gebäude, 1561 m2
	übrige befestigte Fläche, 2‘612 m2
	Gartenanlage, 6‘845 m2
	Strasse, Weg, 137 m2
	Trottoir, 1 m2

Anmerkungen und Vormerkungen
keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten
Last: Öffentliches Fusswegrecht z.G. Einwohnergemeinde Wettingen, Wettingen

Grundpfandrechte
keine.

IV. Umfang und Inhalt des Baurechts

1.

Die Baurechtsfläche umfasst 36,88 Aren und ist aus der Mutationstabelle Nr. 9030 der Gemeinde Wettingen vom 22. Januar 2014, welche zum Bestandteil dieser Urkunde erklärt wird, ersichtlich. Dem Baurechtsgrundstück wurde die Grundstücknummer 6582 zugewiesen.

2.

Das Baurecht beinhaltet das Recht, die Baurechtsfläche im Rahmen der öffentlichen Bauvorschriften (vgl. Ziffer II. hievor) ober- und unterirdisch zu überbauen. Die nicht überbaute Fläche kann die Berechtigte als Garten-, Grünanlage sowie als Zufahrt und Abstellplatz benützen.

3.

Die Vertragsparteien verpflichten sich hiermit, sich gegenseitig unentgeltlich alle Dienstbarkeiten (Fuss- und Fahrwegrechte, Durchleitungsrechte, Nutzungsrechte etc.) einzuräumen, die für die Erschliessung, Überbauung und Nutzung der Parzellen 1137, 4736 und 6580 (inklusive die beiden Baurechtsgrundstücke LIG Nrn. 6581 und 6582) notwendig sind, sobald auf Parzelle 6580 die Bauarbeiten aufgenommen werden. Die Baurechtsnehmerin erklärt sich insbesondere damit einverstanden, dass die beiden Baurechtsgrundstücke LIG Nrn. 6581 und 6582 mit einem öffentlichen Fussweg belegt werden.

V. Dauer des Baurechts

Das Baurecht wird ab Unterzeichnung dieses Vertrages bis zum 30. Juni 2113 eingeräumt.

VI. Übertragbarkeit

1. Grundsatz

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

2. Beschränkung

Die Übertragbarkeit gemäss Ziffer VI/1. hievor ist insoweit eingeschränkt, als dieselbe der schriftlichen Zustimmung durch die Baurechtsgeberin bedarf. Diese Zustimmung kann in den zwei folgenden Fällen verweigert werden:

a)

bei mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers;

b)

wenn vom Erwerber nicht alle obligationenrechtlichen Verpflichtungen dieses Vertrages übernommen werden.

Liegt weder der eine noch der andere Verweigerungsgrund vor, muss die Baurechtsgeberin die Zustimmung erteilen.

Die Beschränkung der Übertragbarkeit ist im Grundbuch **vorzumerken.**

VII. Baurechtszins

1.

Die Baurechtsnehmerin hat der Baurechtsgeberin ab Rechtskraft der Baubewilligung spätestens jedoch ab 01.01.2017, einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen, der im Voraus halbjährlich jeweils am 1. Januar und 1. Juli zu entrichten ist.

2.

Der Zins berechnet sich aufgrund eines Basiswertes von CHF 1‘100.-- (Schweizerfranken eintausendeinhundert) pro m^2 der Baurechtsfläche und eines Jahreszinssatzes, der dem jeweiligen schweizerischen Referenzzinssatz für Mietzinsanpassungen entspricht. Dieser beträgt gegenwärtig 2,00 %. Der Basiswert entspricht dem Verkehrswert des Grundstücks bei Vertragsabschluss.

3.

Für die jeweilige Zinsberechnung der am 1. Juli beginnenden Jahresperiode wird von dem am vorausgehenden 1. April geltenden schweizerischen Referenzzinssatz für Mietzinsanpassungen ausgegangen.

Bei der gegebenen Fläche von 3688 m^2 beträgt der Landwert demnach CHF 4‘056‘800.-- (Schweizerfranken viermillionennullhundertsechsundfünfzigtausendachthundert), was gegenwärtig einen Baurechtszins von CHF 81‘136.-- (Schweizerfranken einundachtzigtausendeinhundertsechsunddreissig) pro Jahr ergibt.

Ändert sich die Fläche des Baurechtsgrundstücks, ändert sich der massgebende Landwert gemäss Abs. 2 hievor entsprechend.

4.

Der für den Baurechtszins massgebliche Landwert von CHF 1‘100.-- pro m^2 richtet sich nach der Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise des BFS. Grundlage der Berechnung bildet der Basisindex des BFS vom 1. Januar 2014. Massgeblich ist die Differenz zum Indexstand am jeweiligen 1. Januar, der dem Anpassungstag (1. Juli) vorausgeht.

Der massgebliche Landwert berechnet sich folgendermassen:

$$\frac{\text{Neuer Index - Basisindex}}{\text{Basisindex}} \times 50 =$$

zulässige Erhöhung des Landwertes in % gegenüber dem Basislandwert von CHF 1‘100.-- pro m^2

Basisindex = Indexstand am 1. Januar 2014

neuer Index = Indexstand des jeweiligen Januars, der dem Anpassungsdatum (1. Juli) vorausgeht

Die Anpassung wird alle fünf Jahre vorgenommen, erstmals auf den 1. Juli 2019 (Indexstand per 1. Januar 2019).

5.

Jede Partei kann gegen die periodische Anpassung des Basislandwertes Einsprache erheben, worauf das gemäss Ziffer XVII. hienach zuständige Gericht den für die Ermittlung des Baurechtszinses massgebenden Verkehrswert aufgrund der bestehenden Marktsituation neu festlegt.

Eine Anhebung des Basislandwertes über die volle seit der Begründung des Baurechts eingetretene Teuerung gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise des BFS ist unzulässig.

6.

Sollten die veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse zu einer Senkung des Basislandwertes führen, darf derselbe CHF 1‘100.-- pro m^2 nie unterschreiten.

VIII. Grundbucheintragungen

1.

Das Baurecht ist wie folgt auf LIG Wettingen Nr. 1132 als Dienstbarkeit einzutragen:

Selbständiges und dauerndes Baurecht für die Erstellung und Beibehaltung von Wohn- und Gewerbebauten, befristet bis 30. Juni 2113, verselbständigt unter LIG 6582, Baurechtsfläche = 3688 m^2

2.

Das Baurecht ist im Sinne von Art. 779 Abs. 3 ZGB mit folgendem Beschrieb als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen:

> **LIG Wettingen Nr. 6582**
> Selbständiges und dauerndes Baurecht für Wohn- und Gewerbebauten, befristet bis 30. Juni 2113

Es ist hiefür ein separates Grundstücksblatt anzulegen. Als Eigentümerin ist die Gemeinnützige Gesellschaft Wettingen mit Sitz in Wettingen einzutragen.

IX. Vorkaufsrecht

1.

Die gesetzlichen Vorkaufsrechte von Baurechtsgeberin und Baurechtsnehmerin gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB bleiben während der gesamten Dauer des Baurechts (vg. Ziff. V. hievor) bestehen.

2.

Der im Kaufvertrag mit einem Dritten festgelegte Kaufpreis für das verselbständigte Baurecht oder für allfällige einzelne Stockwerkeinheiten ist bis am 30. Juni 2021 für die Baurechtsgeberin nur soweit massgeblich, als er die Anlagekosten, welche entsprechend der Steigerung des Zürcher Baukostenindexes oder eines ihn ersetzenden Indexes erhöht werden, nicht übersteigt.

Nach dem 30. Juni 2021 besteht das Vorkaufsrecht weiterhin (vgl. Ziff. IX/1. hievor), ist aber nicht mehr limitiert.

3.

Diese zeitlich befristete Limitierung des Vorkaufsrechts ist auf dem Baurechtsgrundstück wie folgt **vorzumerken:**

> Limitierung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsgeberin, befristet bis 30. Juni 2021

X. Heimfall

1.

Nach Ablauf der Baurechtsdauer fallen die im Baurecht erstellten Gebäulichkeiten mit allen ihren festen Einrichtungen in das Eigentum der Baurechtsgeberin. Sie hat dafür eine Entschädigung zu bezahlen. Was als feste Einrichtung zu gelten hat, wird aufgrund der einschlägigen Regulative der Kantonalen Gebäudeversicherung oder einer entsprechenden Nachfolgeunternehmung bestimmt.

2.

Die Entschädigung bei Ablauf des Baurechts entspricht dem dannzumaligen Zustandswert (Realwert) der Hoch- und Tiefbauten inkl. Umgebung. Sofern sich die Parteien nicht gütlich einigen, ist die Entschädigung durch das gemäss Ziffer XVII. hienach zuständige Gericht festzulegen.

Ertragswert und Verkehrswert fallen ausser Betracht.

3.

Im Falle eines vorzeitigen Heimfalls im Sinne von Art. 779 f ZGB sind lediglich 75% (fünfundsiebzig Prozent) der ordentlichen Entschädigung geschuldet.

4.

Im Grundbuch ist auf LIG Wettingen Nr. 1132, sowie auf dem Baurechtsgrundstück LIG Wettingen Nr. 6582 **vorzumerken:**

> Bestimmungen betr. Heimfallentschädigung.

XI. Vormerkungen

Die Vertragsparteien ersuchen das Grundbuchamt Baden folgende Bestimmungen dieses Vertrages im Grundbuch vorzumerken:

a) Beschränkung der Übertragbarkeit (Ziffer VI.);

b) Baurechtszins (Ziffer VII.);

c) Vorkaufsrecht (Ziffer IX.);

d) Heimfall (Ziffer X.).

XII. Sicherungshypothek

Zur Sicherheit des Baurechtszinses sowie der weiteren Rechte der Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin aus diesem Vertrag bestellt die Baurechtsnehmerin auf dem verselbständigten Baurecht LIG Wettingen Nr. 6582 zu Gunsten der Einwohnergemeinde Wettingen eine Grundpfandverschreibung 1. Ranges über CHF 250‘000.-- (Schweizerfranken zweihundertfünfzigtausend) als Maximalhypothek.

Auf die Ausstellung eines Beweismittels wird verzichtet.

XIII. Rücktrittsrechte

1. Rücktrittsrecht der Baurechtsgeberin

Die Baurechtsgeberin hat das Recht, vom vorstehenden Baurechtsvertrag Abstand zu nehmen, wenn
- die hängige Teiländerung des Bauzonenplans und der Bau- und Nutzungsordnung (vgl. Ziffer II. hievor) nicht bis spätestens 30.06.2014 rechtskräftig beschlossen wird;
- keine rechtskräftige Baubewilligung bis 31.12.2017 (zuzüglich der Dauer von Rechtsmittelverfahren) vorliegt;
- die Einwohnerratsversammlung das Geschäft nicht bis spätestens 30.06.2014 genehmigt.

Die Mitteilung an die Baurechtsnehmerin hat mit eingeschriebenem Brief zu erfolgen. Der Baurechtsvertrag fällt diesfalls ersatzlos dahin; die Parteien verzichten gegenseitig auf Schadenersatzforderungen.

2. Rücktrittsrecht der Baurechtsnehmerin

Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, vom vorstehenden Baurechtsvertrag Abstand zu nehmen, wenn
- die hängige Teiländerung des Bauzonenplans und der Bau- und Nutzungsordnung (vgl. Ziffer II. hievor) nicht bis spätestens 30.06.2014 rechtskräftig beschlossen wird;
- keine rechtskräftige Baubewilligung bis 31.12.2017 (zuzüglich der Dauer von Rechtsmittelverfahren) vorliegt;
- die Generalversammlung das Geschäft nicht bis spätestens 31.12.2014 genehmigt.

Die Mitteilung an die Baurechtsgeberin hat mit eingeschriebenem Brief zu erfolgen. Der Baurechtsvertrag fällt diesfalls ersatzlos dahin; die Parteien verzichten gegenseitig auf Schadenersatzforderungen.

XIV. Abschluss eines neuen Baurechtsvertrags

Sofern die Baurechtsgeberin nach Ablauf der Baurechtsdauer die im Baurecht erstellten Gebäulichkeiten beibehält, hat die bisherige Baurechtsnehmerin Anspruch auf Einräumung eines neuen Baurechts. Die Parteien verpflichten sich, spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer entsprechende Verhandlungen aufzunehmen.

XV. Obligatorische Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin ohne Grundbucheintrag

1.

Das Baurechtsgrundstück soll - wie in Ziffer II. hievor ausgeführt - von der Zone für öffentliche Anlagen und Bauten bzw. der W2 in die W4 umgezont werden. Die Baurechtsnehmerin übernimmt die baurechtsbelastete Fläche sowie die darauf stehenden Gebäude im heutigen Zustand und Erschliessungsgrad, jedoch nur unter der Bedingung, dass die vorerwähnte Umzonung erfolgt.

2.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die mit dem Baurecht belastete Grundstücksfläche einschliesslich den darauf erstellten Anlagen während der ganzen Dauer des Baurechts sachgemäss zu unterhalten. Die Baurechtsgeberin ist befugt, zur Kontrolle des baulichen Zustandes die mit dem Baurecht belastete Parzelle und die darauf stehenden Bauten nach vorgängiger Avisierung der Baurechtsnehmerin zu betreten. Bei Verletzung dieser Unterhaltspflicht ist die Baurechtsgeberin nach fruchtloser Mahnung der Baurechtsnehmerin berechtigt, die notwendigen Unterhaltsarbeiten im eigenen Namen, aber auf Kosten der Baurechtnehmerin ausführen zu lassen.

3.

Die zu erstellenden Gebäulichkeiten werden zu Wohn- und Gewerbezwecken verwendet.

4.

Alle Erschliessungs- und sonstigen Baunebenkosten inkl. Gebühren gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

XVI. Schlussbestimmungen

1.

Das Baurechtsgrundstück befindet sich nicht im Altlastenkataster. Sofern und soweit dennoch geforderte Vorkehrungen und Aufwendungen für die Altlastenbefreiung auf dem Baurechtsgrundstück erforderlich sein sollten, gehen diese vollumfänglich zulasten der Baurechtsgeberin.

2.

Jede Gewährleistung der Baurechtsgeberin für den Zustand des Baurechts wird wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist und soweit dieser Vertrag nicht ausdrückliche Zusicherungen enthält. Die Parteien erklären, vom Notar über die Bedeutung dieser Bestimmung orientiert worden zu sein.

Die Baurechtsnehmerin haftet für alle Schäden, für die die Baurechtsgeberin als Grundeigentümerin einzustehen hat. Sie ist verpflichtet, angemessene Haftpflicht-Versicherungen hierfür abzuschliessen.

3.

Sollte bei den Aushubarbeiten im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung der Parzelle 1132 Kies abgebaut und verwertet werden können, wird der daraus erzielte Verkaufserlös zwischen den Vertragsparteien hälftig geteilt.

4.

Die Baurechtsnehmerin trägt alle mit den Gebäulichkeiten und dem Baurecht zusammenhängenden privat- und öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einschliesslich Abgaben und Steuern.

5.

Die Baurechtsnehmerin hat die von ihr in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen einem allfälligen Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterüberbindung zu übertragen, soweit sie nicht schon von Gesetzes wegen für den Rechtsnachfolger verbindlich sind (Art. 779 b ZGB). Dies gilt insbesondere auch für die Verpflichtungen gemäss Ziffer XVI/1. bis 4. hievor.

6.

Die Kosten dieses Vertrages (Notar, Grundbuchamt, Geometer) tragen die Parteien solidarisch je zur Hälfte.

Die Baurechtsnehmerin hat im Zusammenhang mit der Umzonung der Parzelle 1132 Vorleistungen im Gesamtbetrag von CHF 43‘161.20 (Schweizerfranken dreiundvierzigtausendeinhunderteinundsechzig 20/00) erbracht. Die Hälfte davon, also CHF 21‘580.60, werden ihr von der Baurechtsgeberin ersetzt.

7.

Das Original dieser Urkunde dient dem Grundbuchamt Baden als Rechtsgrundausweis.

Die Parteien erhalten beglaubigte Vertragsabschriften.

8.

Allfällige Verfügungen des Grundbuchamtes sind ausschliesslich der Urkundsperson zuzustellen.

Der Notar wird ermächtigt und beauftragt, alle für die grundbuchliche Behandlung dieses Rechtsgeschäfts erforderlichen Rechtsausweise zu beschaffen und dem Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden, sobald dieser Baurechtsvertrag unbedingt geworden ist (Verfall der Rücktrittsrechte gemäss Ziffer XIII. hievor).

Herr Markus Fischer, von Dottikon, in Berikon, Mitarbeiter der Urkundsperson, wird ermächtigt, Korrekturen und Änderungen sowie Vertragsergänzungen, die allfällig zur Herbeiführung der Eintragungsfähigkeit erforderlich sind, nach Unterzeichnung der Urkunde selbständig vorzunehmen, sofern nötig in einem Nachtrag, und dem Grundbuchamt anzumelden. Der Bevollmächtigte ist zur Doppelvertretung befugt.

Die Parteien werden im Falle von Nachträgen vom Notar informiert.

XVII. Anwendbares Recht/Schiedsverfahren

1.

Auf den vorliegenden Vertrag ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar.

2.

Für den Fall, dass zwischen den Parteien über den Vollzug des vorliegenden Vertrages Differenzen entstehen und sie sich nicht einigen können, wird folgendes, einfaches und rasches Schiedsverfahren vereinbart:

- Jede Partei ist berechtigt, vom Präsidenten des Aargauischen Handelsgerichts die Ernennung eines sachkundigen Einzelschiedsrichters zu verlangen;

- Der ernannte Schiedsrichter beruft die Parteien zur Verhandlung ein und lässt sich den Sachverhalt mündlich und unter Angabe von Beweisanträgen vortragen;

- Gestützt auf diese Erkenntnis unterbreitet der Schiedsrichter den Parteien wenn möglich an derselben Verhandlung, allenfalls in einer Nachfolgeverhandlung, einen begründeten Vergleichsvorschlag. Falls sich die Parteien damit nicht einverstanden erklären, fällt der Schiedsrichter - allenfalls unter Berücksichtigung ergänzender Beweisanträge - einen schriftlichen, begründeten Entscheid.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die Schiedsgerichtsbarkeit der Schweizerischen Zivilprozessordnung (Art. 353 ff. ZPO).

Wettingen, den

Die Vertragsparteien:

Die Baurechtsgeberin:
Einwohnergemeinde Wettingen
Namens des Gemeinderates
Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

Die Baurechtsnehmerin:
Baugenossenschaft Pro Familia Baden
Für die Verwaltung:

_____ _____
F. Brunner, Präsident J. Meier, Mitglied