

# Abgabe- und Nutzungsreglement von Bau- rechtsparzellen in der Arbeitszone Nord

Vom Gemeinderat genehmigt am 09.09.2014. Mit Wirkung ab 10.09.2014.  
Ersetzt das Reglement vom 08.07.2014.

Reglement Nr. 009 Version 05



gemeinderuggell



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Grundsätzliche Bestimmungen</b>	<b>2</b>
1.1.	Zweck	
1.2.	Kompetenz Gemeinderat	
<b>2.</b>	<b>Persönliche Bestimmungen</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Gesuchstellung</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Baurecht</b>	<b>3</b>
4.1.	Baurechtswitzweck	
4.2.	Baurechtswdauer	
4.3.	Ausnutzung	
4.4.	Baurechtswzins	
4.5.	Frist zur Überbauung	
4.6.	Veräußerung / Vermietung / Verpachtung	4
4.7.	Baugrundbeschaffenheit	
4.8.	Ordentlicher Heimfall	
4.9.	Vorzeitiger Heimfall	
<b>5.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>5</b>
5.1.	Baubewilligung	
5.2.	Bauweise / Nutzung / Gestaltung	
5.3.	Kontrolle	6
5.4.	Erschließung	
5.5.	Weitere Kosten / Gebühren	
5.6.	Steuern / Abgaben	
5.7.	Zustimmung	
5.8.	Änderungen	
5.9.	Inkrafttreten	7
<b>6.</b>	<b>Anhang 1 – Baurechtswzinsen</b>	<b>8</b>



## Präambel

Zur Förderung von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben hat der Gemeinderat Ruggell in seiner Sitzung vom 27. Juni 2001 ein Reglement betreffend Abgabe von Baurechtsparzellen in der Arbeitszone Nord der Gemeinde Ruggell erlassen. Dieses Reglement wird hiermit neu gefasst, wie folgt:

Die Bodenabgabe in der Arbeitszone Nord erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:

- Die Zone soll offen sein für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungsbetriebe.
- Es ist eine gute Durchmischung von verschiedenen Betrieben anzustreben.
- Die Schaffung hochwertiger und verschiedenartiger Arbeits- und Ausbildungsplätze steht im Vordergrund.
- Die Abgabe von Boden erfolgt im Baurecht, oder im Tausch mit erschlossenem Bauland.
- Es wird eine möglichst hohe Verdichtung angestrebt (z.B. gemeinsame Parkieranlage).

## 1. Grundsätzliche Bestimmungen

### 1.1. Zweck

Die im Eigentum der Gemeinde Ruggell in der Arbeitszone Nord liegenden Parzellen können zum Zwecke der Errichtung von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben im Baurecht abgegeben werden.

Die Errichtung eines Baurechtes auf der betreffenden Stammparzelle erfolgt gemäss den Artikeln 251 ff. Sachenrecht (SR).

Wo in diesem Reglement die männliche Form einer Personenbezeichnung verwendet wird, ist darunter auch die weibliche Form zu verstehen.

### 1.2. Kompetenz Gemeinderat

Die Vergabe der Baurechtsparzellen ist Sache des Gemeinderates. Dieser entscheidet aufgrund der persönlichen und sachlichen Voraussetzungen der Baurechtswerber und legt das Ausmass, die Lage und die Form der Baurechtsparzellen in der Arbeitszone Nord nach den Grundsätzen der Zweckmässigkeit fest.

Das Baurechtsgesuch wird nach dem Ablaufdiagramm (Anhang 2) bearbeitet und entschieden.

Auch wenn der jeweilige Gesuchsteller die persönlichen und sachlichen Voraussetzungen im Sinne dieses Reglements mitbringt, besteht kein Anspruch auf Zuteilung einer Baurechtsparzelle.

## 2. Persönliche Bestimmungen

### Baurechtswerber

Für die Zuteilung von Baurechtsparzellen im Sinne des Art. 1 dieses Reglements kommen als Baurechtswerber grundsätzlich die folgenden volljährigen natürlichen und juristischen Personen in Frage:

- Natürliche Personen mit Wohnsitz in Ruggell
- Natürliche Personen mit Wohnsitz in einer anderen liechtensteinischen Gemeinde
- Juristische Personen mit Sitz in Ruggell
- Juristische Personen mit Sitz in einer anderen liechtensteinischen Gemeinde
- Natürliche Personen mit Sitz im Ausland
- Juristische Personen mit Sitz im Ausland

Ein Baurechtswerber hat jedenfalls die Voraussetzungen gemäss Gewerbe- und allfälliger Spezialgesetzgebung zu erfüllen und dies der Gemeinde gegenüber nachzuweisen.



Die Baute soll grundsätzlich für den Eigenbedarf verwendet werden. Es besteht die Möglichkeit, Gebäudeteile mit der Bewilligung der Gemeinde an Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zu den ortsüblichen Bedingungen zu vermieten.

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, sämtliche Mieter mit Firmennamen und Inhaber der Gemeindeverwaltung mitzuteilen. Eine Vermietung kann nur an solche Firmen erfolgen, welche ihren Firmensitz nach Ruggell verlegen oder einen Zweitsitz in Ruggell errichten.

Der Baurechtsbewerber muss die Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes (LGBl. 1975 Nr. 5 in der jeweils gültigen Fassung) hinsichtlich des Erwerbes eines Baurechtes erfüllen.

### **3. Gesuchstellung**

Baurechtsinteressenten, die sich für die Zuteilung einer Baurechtsparzelle in der Arbeitszone Nord bewerben, haben der Gemeinde ein schriftliches Gesuch zu unterbreiten, welches bereits Aufschluss darüber zu geben hat:

- Dass die persönlichen und sachlichen Voraussetzungen des Bewerbers gem. Pkt. 2 vorliegen.
- In welchem Ausmass eine Baurechtsparzelle gewünscht wird.
- Welche Bauweise, Finanzierung und welche Nutzung gem. Pkt. 5.2 vorgesehen ist.
- Welche Art von Betrieb ausgeübt werden soll.

Als Beilage hat der Gesuchsteller den Anhang 3 – Fragebogen, vollständig und wahrheitsgetreu auszufüllen. Die Beurteilung über die Abgabe von Baurechtsparzellen durch die Gemeinde erfolgt mittels Anhang 4 - Beurteilung Ansiedlung.

### **4. Baurecht**

#### **4.1. Baurechtswitz**

Im Rahmen des eingeräumten Baurechtes ist der Baurechtsnehmer nur zur Erstellung von Bauten berechtigt, wie sie im Baurechtsvertrag beschrieben sind. Ausserdem darf die Baurechtsparzelle vom Baurechtsnehmer nur zu dem Zweck, wie er im Baurechtsvertrag umschrieben ist, genutzt werden.

#### **4.2. Baurechtswauer**

Das Baurecht wird für die Dauer von höchstens 50 Jahren begründet. Verlängerungen sind möglich, können aber erst 5 Jahre vor Ablauf der ursprünglichen Vertragsdauer vereinbart werden. In begründeten Fällen ist auch zu einem früheren Zeitpunkt eine Verlängerung des Baurechtes möglich.

#### **4.3. Ausnutzung**

Eine möglichst hohe Ausnutzung der Baurechtsparzelle ist in jedem Falle und mit allen Mitteln anzustreben. Im Mindesten ist die Statik so auszurichten, dass jederzeit eine Aufstockung der Gebäude gemäss dem Überbauungsplan auf max. Höhe erfolgen kann. Die Ausnutzung wird durch den Richtplan im Industriering vorgegeben. Der Gemeinderat kann eine gemeinsame Parkierungsanlage vorschreiben (Pkt. 5.2).

#### **4.4. Baurechtswinz**

Der Baurechtswinz ist erstmals pro rata ab dem Tag der Verbücherung des gegenständlichen Baurechtsvertrages zahlbar. Danach ist der Baurechtswinz jeweils am 01. Januar des betreffenden Jahres im Voraus zu bezahlen.

Die Höhe des Baurechtswinzes wird gemäss Anhang 1 diese Regelmentes festgelegt.

#### **4.5. Frist zur Überbauung**

Die auf der Baurechtsparzelle geplante Baute muss spätestens zwei Jahre ab Vertragsabschluss im Rohbau fertig gestellt und in weiteren zwei Jahren zweckentsprechend genutzt sein. Diese Frist ruht,



solange sich allfällige Baugesuche zur Behandlung bei Behörden befinden oder solange im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben bei Behörden Rechtsmittelverfahren anhängig sind.

#### **4.6. Veräusserung / Vermietung / Verpachtung**

Gemäss Art. 251 SR ist das Baurecht vererblich und übertragbar. Die Veräusserung des Baurechtes oder die Vermietung und die Verpachtung der Bauten einschliesslich einer allfälligen Untervermietung und die Unterverpachtung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Gemeinderates. Will der Baurechtsnehmer in der vorgenannten Weise über sein Baurecht oder die Baurechtsparzelle verfügen, hat er vorgängig die diesbezüglichen Verträge der Gemeinde vorzulegen.

Die Genehmigung der Veräusserung bedeutet nicht den Verzicht der Gemeinde auf das gesetzliche Vorkaufsrecht, und die Genehmigungsverweigerung bedeutet nicht die Ausübung des Vorkaufsrechtes.

Im Falle der Veräusserung des Baurechtes hat der Baurechtsnehmer nebst den Pflichten aus dem Baurechtsvertrag sämtliche Verpflichtungen aus dem zum Zeitpunkt der Veräusserung gültigen Reglement seinem Rechtsnachfolger zu überbinden.

#### **4.7. Baugrundbeschaffenheit**

Für die Baurechtsparzelle übernimmt die Gemeinde keine wie immer geartete Haftung. Insbesondere wird keine Gewähr für eine bestimmte Benutzbarkeit und Beschaffenheit der Stammparzelle übernommen. Der Baurechtsnehmer nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass die Baurechtsparzelle in einem Grund- und hochwassergefährdeten Gebiet liegt. Abwehr oder Behebung von diesbezüglichen Schäden gehen voll zu Lasten des Baurechtsnehmers.

Der Bauberechtigte duldet jederzeit und ohne Recht auf Entschädigung die Verlegung und Durchleitung von Werkleitungen wie Gas, Wasser, Kanalisation, Strom, Telefon etc. auf der Baurechtsparzelle. Andererseits sichert die Gemeinde Ruggell die Vermeidung und Behebung von Schäden zu, welche durch Verlegung und Betrieb dieser Leitungen entstehen.

#### **4.8. Ordentlicher Heimfall**

Sofern die Parteien keine Erneuerung bzw. Verlängerung des Baurechtes vereinbaren, fallen die dazumal bestehenden Bauwerke der Baurechtsgeberin heim, indem sie zu Bestandteilen der Stammliegenschaft werden.

Für die heimfallenden Bauten und Anlagen sind die Baurechtsnehmer oder deren Rechtsnachfolger mit jenem Betrag zu entschädigen, welcher dem Mittelwert von Real- und Ertragswert entspricht. Bei der Bemessung des Realwertes bleiben nutzungsspezifische Einbauten und technische Installationen, welche für einen Rechtsnachfolger der Bauberechtigten aller Voraussicht nach nicht verwendbar sind, unberücksichtigt.

Der Real- sowie der Ertragswert werden auf den Zeitpunkt des Heimfalls vom Landeschätzer ermittelt. Sollte sich herausstellen, dass die Bauten und die Anlagen gemäss Schätzung keinen Wert darstellen oder für einen Rechtsnachfolger des Bauberechtigten aller Voraussicht nach nicht verwendbar sind, kann der Gemeinderat auch verlangen, dass der Baurechtsnehmer die auf der Baurechtsparzelle erstellten Bauten und Anlagen auf seine Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand der Baurechtsparzelle wieder herzustellen hat.

Die Kosten für die Erstellung des Schätzungsgutachtens werden von der Baurechtsgeberin und den Baurechtsnehmern je zur Hälfte getragen.

#### **4.9. Vorzeitiger Heimfall**

Für den Fall, dass der Baurechtsnehmer oder sein Rechtsnachfolger die durch Gesetz, Baurechtsvertrag oder im Rahmen dieses Reglements auferlegten Pflichten in grober Weise verletzt, ist die Gemeinde berechtigt, den vorzeitigen Heimfall des Baurechtes zu verlangen (Art. 251e SR). Der Baurechtsnehmer ist auch für Handlungen und Unterlassungen seiner Mieter oder Pächter verantwortlich.



Vertragsverletzungen und sonstige Gründe, die zum vorzeitigen Heimfall führen, können unter anderem folgende sein:

- Wenn der Baurechtsnehmer das Baurecht innerhalb von zwei Jahren ab Verbücherung des Baurechtsvertrages nicht überbaut hat (Fertigstellung des Rohbaus) und in weiteren zwei Jahren nicht zweckentsprechend nutzt.
- Wenn der Baurechtsnehmer das Baurecht ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin veräussern oder ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin ganz oder teilweise vermietet bzw. verpachtet.
- Wenn über das Vermögen des Baurechtsnehmers der Konkurs eröffnet wird.
- Wenn in den Miteigentumsanteil eines Baurechtsnehmers oder ins Alleineigentum eines Baurechtsnehmers auf das Baurecht Exekution geführt wird.

Im Einzelfall entscheidet der Gemeinderat über das Vorliegen einer Vertragsverletzung, die den vorzeitigen Heimfall nach sich ziehen kann. Sollte sich herausstellen, dass die Bauten und die Anlagen gemäss Schätzung keinen Wert darstellen oder für einen Rechtsnachfolger des Bauberechtigten aller Voraussicht nach nicht verwendbar sind, kann der Gemeinderat auch verlangen, dass der Baurechtsnehmer die auf der Baurechtsparzelle erstellten Bauten und Anlagen auf seine Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand der Baurechtsparzelle wieder herzustellen hat.

Bevor die Gemeinde das vorzeitige Heimfallsrecht ausübt und den vorzeitigen Heimfall des Baurechtes verlangt, räumt sie dem Baurechtsnehmer ab Kenntnis des vertragswidrigen Zustandes eine Frist von zwei Monaten zur Behebung bzw. Beseitigung des Zustandes ein. Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann die Frist auf Antrag des Baurechtsnehmers angemessen verlängert werden. Als Zeitpunkt der Kenntnisnahme durch die Gemeinde gilt derjenige, an welchem ein Organ der Gemeinde oder ein Dritter den vertragswidrigen Zustand der Gemeinde schriftlich zur Anzeige gebracht hat. Wird der vertragswidrige Zustand innerhalb der gesetzten Frist nicht behoben, tritt der vorzeitige Heimfall ein, was dem Baurechtsnehmer gesondert mitzuteilen ist.

Bei der Ausübung des vorzeitigen Heimfallrechtes durch die Gemeinde hat der Baurechtsnehmer das Baurecht innerhalb von drei Monaten nach Erhalt der Mitteilung an die Gemeinde zurückzugeben bzw. die zum vorzeitigen Heimfall erforderlichen grundbuchfähigen Erklärungen abzugeben. Die in diesem Absatz vom Baurechtsnehmer übernommene Verpflichtung stellt einen Rechtsöffnungstitel gemäss Art. 49 Rechtssicherungsordnung (RSO) dar, was der Baurechtsnehmer durch Unterfertigung des Baurechtsvertrages ausdrücklich anerkennt.

Bei vorzeitiger Geltendmachung des Heimfallrechtes durch die Gemeinde ist eine Entschädigung unter Zugrundlegung einer amtlichen Schätzung zum Zeitpunkt des Heimfalles und unter Berücksichtigung der noch offenen Vertragsdauer und des schuldhaften Verhaltens des Baurechtsnehmer bis zu maximal zwei Drittel des ermittelten amtlichen Schätzwertes der auf der Baurechtsparzelle erstellten Bauten zu bezahlen, jedoch höchstens die Gestehungskosten.

## **5. Allgemeine Bestimmungen**

### **5.1. Baubewilligung**

Die auf der Baurechtsparzelle zu errichtenden Bauten sind zonenkonform gemäss Baugesetz und Gemeindebauordnung, Überbauungsplan inklusive Sonderbauvorschriften auszuführen und unterliegen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

### **5.2. Bauweise / Nutzung / Gestaltung**

Im Interesse einer optimalen Nutzung der Baurechtsparzellen ist vor allem die mehrstöckige Bauweise anzustreben. Der Gemeinderat kann Grenzbauweisen und / oder gemeinsame Parkieranlagen vorschreiben. Um dem Gemeinderat die Einflussnahme zu ermöglichen, ist eine Kontaktaufnahme bzw. die Stellung einer sogenannten Bauvoranfrage unerlässlich. Generell ist eine möglichst hohe Ausnutzung der Baurechtsparzellen anzustreben (Pkt. 4.3).

Am Industriering sind der Überbauungsplan inklusive die Sonderbauvorschriften einzuhalten.



Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, das Gebäude auf dem Grundstück entsprechend den Erfordernissen des Minergiestandards zu erstellen und entsprechend auch zu unterhalten.

Der Baurechtsnehmer unterstützt die Mobilitätskonzepte und fördert den Langsamverkehr mit der Bereitstellung von Fahrradunterstellplätzen.

Der Anteil der Wohnnutzung an den Gebäuden in der Industrie- und Gewerbezone ist beschränkt und wird in der Gemeindebauordnung geregelt.

Besondere Aufmerksamkeit ist der Bepflanzung und Umgebungsgestaltung zu widmen. Deren Planung ist ebenfalls mit der Gemeindebehörde zu erstellen und bildet einen integrierenden Bestandteil der Baubewilligung. Der Gemeinderat kann ausserdem Vorschriften zu Materialwahl und Farbgebung der Fassaden erlassen. Art. 85 SR über Abstände von Bäumen und Sträuchern findet in der Arbeitszone Nord Ruggell keine Anwendung. Die baugesetzlichen Abstände von Wald und Feldgehölz werden durch spezielle Abstandslinien festgelegt.

### **5.3. Kontrolle**

Der Baurechtsgeberin steht das Recht zu, die Baurechtsparzelle und die darauf errichteten Bauten jederzeit gegen eine 14 Tage im Vorhinein zu erfolgende schriftliche Ankündigung zu betreten und zu kontrollieren, um die Überwachung der vertraglichen oder gesetzlichen Verpflichtungen der Baurechtsnehmer zu gewährleisten.

### **5.4. Erschliessung**

Die Primäterschliessung der Arbeitszone Nord erfolgt durch die Gemeinde Ruggell.

Die Primäterschliessung beinhaltet die Erschliessung der Baurechtsparzelle mit einer gekofferten und gekiesten Strasse und die Erschliessung mit Werkleitungen für Wasser, Kanalisation, Strom, Telefon und Gas. Die Gemeinde leistet keine Zusicherung für den Vollausbau der Strassen und die Erstellung weiterer Werkleitungen.

Die Erschliessungskosten und Anschlussgebühren richten sich nach den Reglementen der Gemeinde Ruggell und allfälliger gesetzlicher Regelungen und sind bei Erteilung der Baubewilligung zur Zahlung fällig.

### **5.5. Weitere Kosten / Gebühren**

Die Kosten für Planung, Vermessung und Parzellierung der Stammparzelle gehen zu Lasten der Gemeinde Ruggell.

Dagegen hat der Baurechtsnehmer die Kosten und Gebühren für die Errichtung und Durchführung des Baurechtsvertrages zu tragen.

Bei einem Rückzug des Baurechtsgesuches während dem Verfahren, sind die aufgelaufenen Kosten, welche für Arbeiten und Aufwendungen entstanden sind, vom Gesuchsteller zu tragen.

### **5.6. Steuern / Abgaben**

Allfällige Steuern, Abgaben und Versicherungsprämien für Baurechtsparzelle und Bauten tragen ab Verbücherung des Baurechtsvertrages der Baurechtsnehmer.

### **5.7. Zustimmung**

Mit der Unterzeichnung dieses Reglements auf Seite 7 anerkennt der Gesuchsteller die Bestimmungen, nimmt den Inhalt zur Kenntnis und ist mit dem Ablauf einverstanden.

### **5.8. Änderungen**

Die Gemeinde Ruggell behält sich das Recht vor, dieses Reglement in angemessenen Zeitabständen den allenfalls veränderten Verhältnissen anzupassen.



### 5.9. Inkrafttreten

Dieses Reglement wurde vom Gemeinderat am 09.09.2014 genehmigt und tritt am 10.09.2014 in Kraft.

Ruggell, 09.09.2014

  


Ernst Büchel, Gemeindevorsteher



Norman Walch, Vizevorsteher

---

Das Reglement bildet einen integrierten Bestandteil zum nachfolgend aufgeführten Baurechtsvertrag.

Der Baurechtsnehmer \_\_\_\_\_ nimmt das Reglement zustimmend zur Kenntnis und bestätigt den Empfang.

Datum: \_\_\_\_\_

Unterschrift: \_\_\_\_\_

Als Anhang des Baurechtsvertrages vom \_\_\_\_\_ betreffend Baurecht auf der Stamm-  
parzelle Nr. \_\_\_\_\_ .





## 6. Anhang 1 - Baurechtszinsen

Der Baurechtszins bildet sich aus der Verzinsung des Bodenschätzwertes.

### Festsetzung des Basis - Baurechtszinses

Je im ersten Jahr einer Dekade wird der Amtliche Bodenschätzwert neu festgelegt und der durchschnittliche Hypothekarzinsatz für Industrie- und Gewerbebauten der vergangenen 10 Jahre festgestellt. Diese beiden Werte bilden die Basis für den Baurechtszins der nächsten 10 Jahre. Der Basis-Baurechtszins wird somit alle 10 Jahre angepasst, nachdem er im Jahre 2010 bereits angepasst wurde, erfolgen die weiteren Anpassungen 2020, 2030, usw.

### Berechnung Gebäudehöhe 20m

Der zugrunde gelegte amtliche Bodenschätzwert in der Industrie- und Gewerbezone beträgt für das Jahr 2010 CHF 1'200.- pro Klafter, = CHF 334.- pro m<sup>2</sup>.

Der durchschnittliche Hypothekarzinsatz der Liechtensteinischen Landesbank AG von 2000 – 2010 für Industrie- und Gewerbebauten betrug 3,44 %

Der Basis-Baurechtszins gültig für die nächsten 10 Jahre (2011 – 2020) beträgt somit:  
CHF 334.- X 3.44% = **CHF 11.50 pro m<sup>2</sup>**

### Reduktion des Basis - Baurechtszinses für 7 Meter hohe Bauten im Zwischenraster im Bebauungsfeld Mitte

Für das Bebauungsfeld Mitte gilt für die Zwischenraster, die nur mit 7 Meter Höhe bebaut werden dürfen, ein reduzierter Baurechtszins, der sich wie folgt berechnet:

Der Basis - Baurechtszins wird wie eingangs erwähnt errechnet. Dieser erhält eine Gewichtung von 50 Punkten. Die Baubereiche (Industrie Nord) mit einer max. Höhe von 7 Metern erhalten in Abwägung der Nachteile eine Gewichtung von 32 Punkten. Der Basis-Baurechtszins wird also für die niedrigen Zwischenraster im Bebauungsfeld Mitte im Verhältnis 50 : 32 reduziert.

### Berechnung (Gebäudehöhe 7m)

Der Basis-Baurechtszins für die Dekade 2011 – 2020 beträgt CHF 11.50 pro m<sup>2</sup>, dies entspricht 50 Wertungspunkten. Der Basis-Baurechtszins für die 7 Meter hohen Zwischenraster im Baubereich Mitte beträgt somit CHF 11.50 : 50 x 32 = **CHF 7.35 pro m<sup>2</sup>**

### Berechnung von Zwischenhöhen

Der Baurechtszins für Gebäude mit 20m Höhe beträgt per 01.01.2011 in der Arbeitszone Nord CHF 11.50 pro m<sup>2</sup>. Der Baurechtszins für Gebäude mit 7.0 m Höhe beläuft sich auf CHF 7.35 pro m<sup>2</sup>. Aufgrund dieser Vorgaben steht für die Zwischenhöhen ein Preisrahmen von CHF 4.15 pro m<sup>2</sup> für einen Höhenbereich von 13m zur Verfügung, was wiederum CHF 0.32 pro Meter Bauhöhe ergibt.

### Berechnung Gebäudehöhe 22 m

Der Baurechtszins wird über die Gebäudehöhe bestimmt. Ausgegangen von der Gebäudehöhe mit 7m beträgt der Baurechtszins CHF 7.35 pro m<sup>2</sup>. Jeder zusätzliche Meter in der Höhe kostet weitere CHF 0.32 pro m<sup>2</sup>. Somit beträgt der max. Baurechtszins bei 22 m Höhe = **CHF 12.14 pro m<sup>2</sup>**.

### Anpassung an die Teuerung / Indexanpassung

Der mittels Basisberechnung festgestellte Baurechtszins wird innerhalb der Dekade sooft der Teuerung angepasst, als der Indexstand des Landesindex der Konsumentenpreise (oder ein dieser ersetzender Index) um mindestens 10 % gestiegen ist. Die Erhöhung gilt nicht rückwirkend.

Der Baurechtszins ist jeweils am 1. Januar des betreffenden Jahres im Voraus zahlbar.

Zur Sicherung des Baurechtszinses hat die Gemeinde gegenüber dem jeweiligen Baurechtsnehmer Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechtes an dem im Grundbuch aufgenommenen Baurecht für denjenigen Betrag, welcher einem dreifachen Jahreszins entspricht. Dieses Pfandrecht kann jederzeit im Grundbuch eingetragen werden, solange das Baurecht besteht.

Vom Gemeinderat genehmigt am 09.09.2014.