



Stadtverwaltung

Grundbuchamt

Fabrikstrasse 7

9201 Gossau

+41 71 388 43 50

grundbuchamt@stadtgossau.ch

www.stadtgossau.ch



Beleg Nr.

Eingang

Zeit

---

# Selbständiges und dauerndes Baurecht für Schulhaus und Mehrzweckgebäude

(Entwurf vom 24. Mai 2022)

Öffentliche Urkunde / Personaldienstbarkeitsvertrag

**zulasten**      **Nr. 1138** Weideggstrasse, 9212 Arnegg

**zugunsten**    **Schulgemeinde Andwil-Arnegg**, mit Sitz in Andwil SG, öffentl.-rechtl. Körperschaft

Die Eigentümerin des Grundstücks

**Nr. 1138,**

derzeit

**Politische Gemeinde Gossau**, mit Sitz in Gossau SG, öffentl.-rechtl. Körperschaft, Bahnhofstrasse 25, 9200 Gossau SG, vertreten durch den Stadtrat und dieser wiederum vertreten durch den Stadtpräsidenten, Wolfgang Francesco Giella, geboren 05.03.1965, männlich, von Stäfa ZH, Quellenhofstrasse 6, 9200 Gossau SG, und die Stadtschreiberin, Beatrice Madelaine Kempf, geboren 28.03.1983, weiblich, von Heimenhausen BE, Ringstrasse 4a, 9200 Gossau SG

in diesem Vertrag **Eigentümer** genannt

duldet hiermit gegenüber der

**Schulgemeinde Andwil-Arnegg**, mit Sitz in Andwil SG, öffentl.-rechtl. Körperschaft, Kassieramt, Arneggerstrasse 14, 9204 Andwil SG, vertreten durch den Schulrat und dieser wiederum vertreten durch den Schulratspräsidenten, Christoph Meier-Meier, geboren 23.11.1970, männlich, von Uzwil SG, Ruppenstrasse 3c, 9212 Arnegg, und die Aktuarin, Regula Benz-Köppel, geboren 20.03.1965, weiblich, von Marbach SG, Widnau SG, Kirchbühlstrasse 1, 9204 Andwil SG

in diesem Vertrag **Bauberechtigte** genannt

auf dem Grundstück Nr. 1138 Weideggstrasse, 9212 Arnegg, das folgende **selbständige und dauernde Baurecht für ein Schulhaus und für ein Mehrzweckgebäude und diesen dienenden Bauwerke und Anlagen** im Sinne von Art. 675 und 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (SR 210; abgekürzt ZGB) gemäss den nachfolgenden Bestimmungen:

## A. Einleitung

Die Einräumung dieses Baurechtes ermöglicht der Bauberechtigten, auf der baurechtsbelasteten Fläche ein neues Schulhaus und ein neues Mehrzweckgebäude und diesen dienenden Bauwerke und Anlagen zu erstellen, zu betreiben und in ihrem Eigentum zu halten. Das geplante Mehrzweckgebäude wird jedoch von der Bauberechtigten zu einem späteren Zeitpunkt im Detail projektiert und realisiert.

Die Nutzungsmöglichkeiten, welche das öffentliche Recht bietet, dürfen von der Bauberechtigten für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBa) vollumfänglich ausgeschöpft werden.

## B. Beschreibung des baurechtsbelasteten Grundstücks

### Grundbuch Gemeinde Gossau SG

#### Liegenschaft Nr. 1138

Plan Nr. 170 und MU-Nr. 3310, Arnegg

19'302 m<sup>2</sup>, Trottoir (113 m<sup>2</sup>), übrige befestigte Fläche (546 m<sup>2</sup>), Acker/Wiese/Weide (18'392 m<sup>2</sup>), Gartenanlage (34 m<sup>2</sup>), übrige humusierte Fläche (22 m<sup>2</sup>), fliessendes Gewässer (90 m<sup>2</sup>), Wald (105 m<sup>2</sup>)

Mutationsnr. LS003310

#### Erwerbstitel

Kauf 28.04.1964 Beleg 15361

#### Anmerkungen

Bau- und Unterhaltungspflicht am Arneggerbach

02.06.2017 Beleg 477, ID 3983

#### Vormerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht

zulasten Grundstück Nr. 3383, 4024, 4045, 4052

12.08.1986 Beleg 482, ID 11/3569

## **Grundpfandrechte**

Keine

## **C. Dingliche Bestimmungen**

### **1. Verselbständigungsabrede und Grundstückaufnahme**

Die Vertragsparteien vereinbaren die Verselbständigung und Aufnahme des Baurechts als Grundstück im Grundbuch Gossau SG unter der Nr. D1010X.

### **2. Inhalt und Zweck**

Die Bauberechtigte hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen sowie allfälliger behördlicher Ausnahmegewilligungen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück ein Schulhaus und ein Mehrzweckgebäude (Sporthalle mit Bühnensaal, Aula, Office, etc.) und diesen dienenden Bauwerke und Anlagen zu erstellen, zu nutzen, zu betreiben und als Eigentum beizubehalten. Die Bauberechtigte darf während der Dauer des Baurechtes erstellte Bauwerke ganz oder teilweise abbrechen sowie bis 5 Jahre vor Ablauf des Baurechts neue Bauwerke erstellen.

Der nicht überbaute Teil des baurechtsbelasteten Grundstücks darf von der Bauberechtigten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach ihrem Belieben genutzt werden.

### **3. Zweckänderung**

Das Baurecht wird für den Bau und den Betrieb eines Schulhauses und eines Mehrzweckgebäudes eingeräumt. Eine Zweckänderung bedarf der Zustimmung des Eigentümers. Sie darf nur aus wichtigen Gründen verweigert werden. Bei einer Verweigerung der Genehmigung kann die Bauberechtigte das Schiedsgericht (vgl. Ziffer 12 dieses Vertrages) anrufen.

### **4. Umfang**

Die mit dem Baurecht belastete Fläche des Grundstücks Nr. 1138 im Ausmass von ca. 18'638 m<sup>2</sup> ist im Mutationsplan Nr. 32XX vom ..... 2022, welcher von den Parteien vorbehaltlos anerkannt wird, als Baurechtsgrundstück Nr. D1010X dargestellt und wurde vom Geometer in die amtliche Vermessung aufgenommen.

### **5. Dauer**

Das Baurecht wird auf die Dauer von 100 (einhundert) Jahren ab dem Datum des Grundbucheintrages eingeräumt.

### **6. Übertragbarkeit**

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

## **D. Realobligatorische Bestimmungen, die im Grundbuch vorgemerkt werden**

### **7. Baurechtszins**

Die Bauberechtigte hat dem Eigentümer während der Dauer des Baurechts, d.h. ab dem Datum der Grundbucheintragung bis zum Ablauf der Baurechtsdauer, einen symbolischen Baurechtszins von Fr. 1.00 (Franken eins 00/100) zu bezahlen. Der Baurechtszins ist jährlich und nachschüssig per 31.12. zur Zahlung fällig. Es erfolgt keine Rechnungsstellung seitens des Eigentümers.

### **Festlegung jährlicher Einnahmeausfall**

Damit der jährliche Einnahmeausfall für das baurechtsbelastete Grundstück in der Jahresrechnung der Stadt Gossau transparent ausgewiesen wird, legen die Vertragsparteien die Differenz zwischen dem festgelegten symbolischen Baurechtszins und dem marktüblichen Baurechtszins für 18'638 m<sup>2</sup> ab Grundstück Nr. 1188 wie folgt fest:

#### Berechnung des marktüblichen Baurechtszinses

Der Baurechtszins berechnet sich aus dem Landwert von Fr. 220.-- pro m<sup>2</sup> für die baurechtsbelastete Fläche des Grundstücks Nr. 1138 und dem Zinsfuss von 2.5 % (Mittelwert zwischen dem hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen und dem hypothekarischen Zinssatz der acrevis Bank AG, in Gossau SG). Der marktübliche Baurechtszins wird wie folgt berechnet:

Landwert des nicht überbauten Grundstücks x 2.5%:

**Fr. 4'100'360.00 x 2.50 % = Fr. 102'509.00 (Franken eins null zwei fünf null neun 00/100) Baurechtszins pro Jahr**

Nach Abzug des symbolischen Baurechtszinses von Fr. 1.00 für das künftige Schulgelände in Arnegg beträgt der jährlich wiederkehrende Einnahmeausfall an Baurechtszinsen effektiv Fr. 102'508.00.

Die Parteien erklären, dass der Kapitalwert dieses Baurechtes gemäss beiliegender Barwertberechnung, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Baurechtsvertrages bildet, auf Fr. 3'291'539.-- (Franken drei zwei neun eins fünf drei neun 00/100) festgesetzt wird. Der Kapitalwert des Baurechtes bildet zugleich Basis für die Berechnung der Beurkundungs- und Grundbuchgebühren für dieses Rechtsgeschäft.

#### 8. **Unterhalt**

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die Bauwerke und Anlagen sowie die nicht überbaute Fläche ihrem Zweck entsprechend und auf ihre Kosten während der ganzen Baurechtsdauer zu unterhalten und zu erneuern, dass sie sich stets in gutem Zustand befinden. Bauwerke und Anlagen sind auch technisch in gutem Zustand zu erhalten. Der Eigentümer hat das Recht, den baulichen Zustand zu kontrollieren.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch vorzumerken.

#### 9. **Vorkaufsrecht**

Nach Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht für den Eigentümer am Baurecht und für die Bauberechtigte an der baurechtsbelasteten Bodenfläche ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Diese Vorkaufsrechte werden weder abgeändert noch aufgehoben.

Sollte der Eigentümer das Vorkaufsrecht innert der gesetzlichen Frist von drei Monaten ausüben, bleibt die dafür erforderliche Zustimmung der zuständigen Organe der Politischen Gemeinde Gossau (Stadtparlament oder allenfalls Bürgerschaft) ausdrücklich vorbehalten. Eine solche Zustimmung kann auch noch nach Ablauf der gesetzlichen Ausübungsfrist eingeholt werden. Der Eigentümer verpflichtet sich in diesem Fall, das Rechtsgeschäft dem zuständigen Organ so rasch als möglich zu unterbreiten.

#### 10. **Ordentlicher Heimfall**

Sofern das Baurecht gemäss Art. 779I Abs. 2 ZGB nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauwerke und Anlagen mit dem Untergang des Baurechtes dem Eigentümer heim und werden Bestandteil der Liegenschaft Nr. 1138 (Art. 779c ZGB).

Für die heimfallenden Bauwerke bezahlt der Eigentümer der Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe von 80% des dazumaligen Zeitwertes der Gebäude aufgrund der amtlichen Schätzung im Zeitpunkt des Heimfalles, welche jedoch nicht älter als fünf Jahre alt sein darf. Die Anlagen werden nicht entschädigt. Können sich die Parteien nicht auf eine Entschädigung einigen, wird diese unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte durch ein Schiedsgericht (vgl. Ziffer 12 dieses Vertrages) bestimmt.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch vorzumerken.

#### 11. **Mediation**

Die Parteien verpflichten sich vor dem Beschreiten des Rechtswegs eine Mediation anzustreben, ausser es seien nicht verlängerbare Fristen zu wahren. Können sich die Parteien nicht auf eine Mediatorin oder einen Mediator einigen, lassen sie sich vom Schweizerischen Dachverband für Mediation einen neutralen Mediator bestimmen.

Die Parteien verpflichten sich, bis zur Beendigung der Mediation auf die Beschreitung des Rechtswegs zu verzichten. Die Mediation kann jederzeit beendet werden, insbesondere wenn eine Partei das Vertrauen in die Mediation verloren hat. Die Kosten des Mediationsverfahrens tragen die Parteien je zur Hälfte.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch vorzumerken.

## 12. Schiedsgericht

Scheitert die Mediation, werden Streitigkeiten unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte durch ein dreiköpfiges Schiedsgericht endgültig entschieden (vgl. Art. 372 ff. der Schweizerischen Zivilprozessordnung; SR 272). Das Schiedsgericht hat den Sitz am Ort der gelegenen Sache.

Will eine Partei das Schiedsgericht anrufen, hat sie dies der Gegenpartei mitzuteilen, einen Schiedsrichter zu bestimmen und diesen ebenfalls der Gegenpartei bekannt zu geben. Die Gegenpartei hat innert einem Monat einen Schiedsrichter zu bezeichnen. Beide Schiedsrichter ernennen eine Präsidentin oder einen Präsidenten des Schiedsgerichts.

Ernennt die Gegenpartei die Schiedsrichterin nicht rechtzeitig oder können sich die Schiedsrichter nicht innert einem Monat auf eine Präsidentin oder einen Präsidenten einigen, hat der Gerichtspräsident in Zivilsachen am Ort der gelegenen Sache die Person zu bestimmen.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch vorzumerken.

## E. Grundbucheintrag

13. Die Parteien vereinbaren, das Folgende in das Grundbuch Gossau SG eintragen zu lassen:

### ➤ **Baurecht als Personaldienstbarkeit auf Grundstück Nr. 1138**

Last	Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht für Schulhaus und Mehrzweckgebäude und diesen dienenden Bauwerke und Anlagen an ca. 18'638 m <sup>2</sup> auf 100 Jahre zugunsten Schulgemeinde Andwil-Arnegg, mit Sitz in Andwil SG, öffentl.-rechtl. Körperschaft
------	--

### ➤ **Aufnahme des selbstständigen und dauernden Baurechtes als Grundstück Nr. D1010X im Grundbuch gemäss Art. 779 Abs. 3, Art. 943 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB und Art. 22 Abs. 1 Bst. a GBV**

### ➤ **Vormerkungen auf Grundstück Nr. 1138**

- Vereinbarung Baurechtszins zu Dienstbarkeit ID (Baurechtsdienstbarkeit)
- Vereinbarung Unterhalt zu Dienstbarkeit ID (Baurechtsdienstbarkeit)
- Vereinbarung Heimfall zu Dienstbarkeit ID (Baurechtsdienstbarkeit)
- Vereinbarung Mediation zu Dienstbarkeit ID (Baurechtsdienstbarkeit)
- Vereinbarung Schiedsgericht zu Dienstbarkeit ID (Baurechtsdienstbarkeit)

### ➤ **Vormerkungen auf Grundstück Nr. D1010X (selbständiges und dauerndes Baurecht)**

- Vereinbarung Baurechtszins
- Vereinbarung Unterhalt
- Vereinbarung Heimfall
- Vereinbarung Mediation
- Vereinbarung Schiedsgericht

## F. Obligatorische Bestimmungen ohne Eintrag im Grundbuch

### 14. Besitzesantritt

Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für die Bauberechtigte erfolgt mit der Grundbucheintragung.

Die Parteien verpflichten sich, die Anmeldung für die erforderlichen grundbuchlichen Verfügungen gemäss diesem Vertrag innert 30 Tagen nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung gemäss Ziffer 34 dieses Vertrages sowie nach Erfüllung der Eintragungsvorbehalte gemäss Ziffer 35 und 36 dieses Vertrages dem Grundbuchamt abzugeben.

### 15. Grundstückaufnahme

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, für die Baurechtsdienstbarkeit gleichzeitig mit deren Eintragung im Grundbuch beim Grundbuchamt die Grundstückaufnahme anzumelden.

### 16. Verlängerung des Baurechts

Über eine allfällige Verlängerung des Baurechts nach Art. 779I Abs. 2 ZGB haben der Eigentümer und die Bauberechtigte spätestens zwei Jahre vor Ablauf des Baurechts in Verhandlung zu treten.

### 17. Vorzeitiger Heimfall

Der vorzeitige Heimfall richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 779f bis Art. 779h ZGB.

### 18. Gebühren und Handänderungssteuer

Dieses Rechtsgeschäft ist gemäss Art. 244 Abs. 1 lit. a Steuergesetz von der Handänderungssteuer befreit, weil dieser Vertrag unmittelbar öffentlichen Zwecken dient (Neubau Schulhaus und Mehrzweckgebäude). Die mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden amtlichen Kosten und die Gebühren des Grundbuchamtes für die Begründung und Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit und der Vormerkungen übernehmen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

### 19. Vermessungs- und Vermarkungskosten

Die Vermessungs- und Vermarkungskosten des Geometers für die Aufnahme des Baurechtes als Grundstück im Grundbuch und die vorgängige Grundstücksteilung sowie die Gebühren des Grundbuchamtes für diese Grundstücksteilung bezahlen die Vertragsparteien ebenfalls je zur Hälfte. Die definitive Vermarkung des Baurechtsgrundstücks durch den Geometer erfolgt jedoch erst nach Abschluss der Bauarbeiten. Die Kosten für die Aufnahme der Gebäude und der Anlagen durch den Geometer in das Vermessungswerk der Politischen Gemeinde Gossau bezahlt die Bauberechtigte.

### 20. Grundstückgewinnsteuer

Der Eigentümer ist gemäss Art. 80 Abs. 1, lit. d Steuergesetz (sGS 811.1) nicht grundstückgewinnsteuerpflichtig.

### 21. Gewährleistung

Die Bauberechtigte übernimmt die baurechtsbelastete Fläche im heutigen Zustand. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 bis 196 des Schweizerischen Obligationenrechts (SR 220; abgekürzt OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Jegliche Sachgewährleistung des Eigentümers wird im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen. Dies beinhaltet insbesondere den Ausschluss der Haftung für die Beschaffenheit des Bodens (inkl. Abfallbelastungen) und die Überbaubarkeit nach dem öffentlichen Recht oder des privaten Nachbarrechts.

Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden; insbesondere darüber, dass diese Vereinbarungen ungültig sind, wenn der Eigentümer der Bauberechtigten die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig oder grobfahrlässig verschwiegen hat (Art. 199 und 100 Abs. 1 OR).

Den Parteien ist die Bedeutung dieser Bestimmung bekannt.

22. Kataster der belasteten Standorte  
Die Bauberechtigte hat Kenntnis, dass der Kataster der belasteten Standorte (www.geoportal.ch → Darstellen → Risiken + Gefährdungen oder Amt für Umwelt und Energie des Kantons St.Gallen) Auskunft gibt, ob im Untergrund des Baugrundstücks eine Belastung feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit vorliegt. Der Eigentümer erklärt, dass das baurechtsbelastete Grundstück nicht im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt ist und es sich nicht um einen belasteten Standort handelt.
23. Haftung für Schäden  
Die Bauberechtigte haftet für alle Schäden, für welche der Eigentümer einzustehen hat, sofern sie mit der Ausübung des Baurechtes in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, sich gegen die Risiken angemessen zu versichern. Sollte der Eigentümer für Schäden, die durch den Bestand oder die Benützung der Gebäude entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat die Bauberechtigte dafür vollen Ersatz zu leisten.
24. Steuern  
Wert und Ertrag des Landes sind von seinem jeweiligen Eigentümer, jene des Baurechtes von der jeweiligen Bauberechtigten zu versteuern.
25. Erschliessungskosten/Perimeterbeiträge  
Sämtliche Erschliessungskosten für Strassen, Kanalisation, Elektrisch, Wasser, Daten usw. sowie sämtliche Anschlussgebühren bezahlt die Bauberechtigte. Bau- und Unterhaltsbeiträge für Strassen, Gewässer usw. gehen zulasten der Bauberechtigten.
26. Flächenbeitrag  
Für das Grundstück Nr. 1138 Weideggstrasse, 9212 Arnegg, wurde der Flächenbeitrag gemäss Abwasserreglement der Stadt Gossau von Fr. 8.-- pro Quadratmeter in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBa) für eine Fläche von 9'900 m<sup>2</sup> bereits bezahlt. Der Flächenbeitrag für die restliche Fläche des Grundstücks Nr. 1138, welcher noch nicht bezahlt wurde, geht vollumfänglich zulasten der Bauberechtigten.
27. Bauliche und funktionale Eigenständigkeit  
Die Bauberechtigte erklärt, sämtliche Bauwerke bautechnisch und funktional unabhängig von Bauwerken, die nicht Gegenstand dieses Vertrages sind, zu erstellen, sodass diese baulich und funktional eigenständig sind.
28. Errichtung Unterbaurechte / Begründung von Stockwerkeigentum  
Die Errichtung von Unterbaurechten sowie von Stockwerkeigentum bedarf der vorgängigen Zustimmung durch den Eigentümer.
29. Miet- oder Pachtverhältnisse  
Der Bauberechtigten wird das Baurechtsgrundstück frei von Miet- oder Pachtverhältnissen übergeben. Der Eigentümer verpflichtet sich hiermit ausdrücklich, sämtliche bestehenden Pacht- und Mietverhältnissen sowie Nutzungsvereinbarungen auf dem Baurechtsgrundstück rechtzeitig auf das Datum der Grundbucheintragung zu kündigen oder aufzuheben.
30. Verlegung von Leitungen  
Bei der Überbauung zum Vorschein kommende Leitungen Dritter sind nötigenfalls von der Bauberechtigten auf ihre Kosten zu verlegen.
31. Planung und Realisierung der geplanten Überbauung  
Mit Unterzeichnung des vorliegenden Baurechtsvertrags wird die Bauberechtigte ermächtigt, sämtliche für die Realisierung der geplanten Überbauung erforderlichen Verfahren einzuleiten und sämtliche dafür nötigen Vorkehrungen zu treffen.  
Der Eigentümer und Baurechtsgeber verpflichtet sich nach der Unterzeichnung und Genehmigung dieses Vertrags, sämtliche für die Planung des Neubauprojektes erforderliche Grundlagen, die seiner Zustimmung bedürfen, innert 30 Tagen seit Zustellung ohne Kostenfolgen zu unterzeichnen.

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, das genehmigte Bauprojekt innert angemessener Frist zu beginnen und ohne wesentliche Unterbrüche fertigzustellen.

32. Dienstbarkeiten

Die Bauberechtigte kennt den Inhalt und die Bedeutung der aufgeführten Dienstbarkeit.

33. Mündliche Nebenabreden

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen sind nur wirksam, wenn sie von beiden Parteien in Schriftform vereinbart und gezeichnet werden. Sollten wesentliche Vertragspunkte von den Änderungen und/oder Ergänzungen betroffen sein, so ist dafür die öffentliche Beurkundung erforderlich.

34. Eintragungsvorbehalt

Dieser Baurechtsvertrag wird unter dem Vorbehalt abgeschlossen, dass das auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Nr. 1138 geplante Bauvorhaben von der Baukommission Gossau bewilligt wird. Die Grundbucheintragung hat innert dreissig Tagen nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung für das geplante Schulhaus zu erfolgen. Nach Ablauf dieses Termins ist die säumige Vertragspartei in Verzug, und es ist ihr eine angemessene Frist zur nachträglichen Vertragserfüllung gemäss Art. 107 OR anzusetzen. Sollte bis am 31. Dezember 2026 keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen, so haben beide Parteien das Recht, einseitig und entschädigungslos von diesem Baurechtsvertrag zurückzutreten. Die Frist verlängert sich automatisch um die Dauer von hängigen Einsprache- oder Rechtsmittelverfahren. Das geplante Mehrzweckgebäude wird von der Bauberechtigten zu einem späteren Zeitpunkt im Detail projektiert und realisiert. Die bei einem Vertragsrücktritt entstehenden Kosten für die öffentliche Beurkundung dieses Baurechtsvertrages und die weiteren grundbuchamtlichen Kosten sowie die Geometerkosten bezahlt vollumfänglich diejenige Vertragspartei, welche von diesem Baurechtsvertrag zurückgetreten ist.

35. Eintragungsvorbehalt

Dieses Rechtsgeschäft liegt gemäss Art. 39, Abs. 3, lit. h der Gemeindeordnung in der Kompetenz des Stadtparlamentes Gossau. Die Genehmigung dieses Baurechtsvertrages durch das Stadtparlament Gossau bleibt der Grundbucheintragung ausdrücklich vorbehalten.

36. Eintragungsvorbehalt

Dieses Rechtsgeschäft liegt gemäss Art. 18, Abs. 1, lit. d der Gemeindeordnung in der Kompetenz des Schulrates Andwil-Arnegg. Die Genehmigung dieses Baurechtsvertrages durch den Schulrat Andwil-Arnegg bleibt der Grundbucheintragung ausdrücklich vorbehalten.

37. Neu zu vereinbarenden Dienstbarkeiten

Die Bauberechtigte verpflichtet sich hiermit ausdrücklich mit separaten Verträgen die folgenden Dienstbarkeiten mit dem Eigentümer zu einem späteren Zeitpunkt und auf erstes Verlangen des Eigentümers im Detail auszuhandeln, anschliessend zu vereinbaren und im Grundbuch Gossau einzutragen:

- Mitbenützungsrecht an Aussenanlagen mit Zufahrts- und Zugangsrecht zulasten Grundstück Nr. D1010X und zugunsten der Politischen Gemeinde Gossau;
- Beschränktes Mitbenützungsrecht am Schulhaus und am Mehrzweckgebäude sowie an den Aussenparkplätzen mit Zufahrts- und Zugangsrecht zulasten Grundstück Nr. D1010X und zugunsten der Politischen Gemeinde Gossau.

38. Kosten für Anpassungen an den bestehenden Sportanlagen

Die Bauberechtigte geht in der aktuellen Projektphase davon aus, dass die auf der Baurechtsfläche bestehenden Sportanlagen (Beachvolleyballplätze und Spielfeld) grundsätzlich bestehen bleiben. Für mögliche Anpassungen und Verbesserungen an diesen Anlagen in Kombination mit der schulischen Infrastruktur (z.B. Allwetterplatz) hat die Bauberechtigte für die anfallenden Kosten vollumfänglich aufzukommen.



39. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Die Parteien haben Kenntnis davon, dass nicht alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aus dem Grundbuch hervorgehen. Ob für das Baurechtsgrundstück solche bestehen, ist insbesondere aus den entsprechenden Plänen, Verordnungen oder Verfügungen ersichtlich (Zonen-, Überbauungs- und Sondernutzungspläne, Strassenplan, Schutzverordnungen, Kataster der belasteten Standorte, usw.).

40. Solidarische Haftung

Für die Gebühren des Grundbuchamtes vereinbaren die Vertragsparteien die solidarische Haftung.

41. Ergänzendes Recht

Soweit dieser Vertrag keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten ergänzend die Art. 779 ff. ZGB über das Baurecht.

42. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Vertragsmodalitäten unwirksam oder unvollständig oder deren Erfüllung unmöglich werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht beeinträchtigt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine zulässige Bestimmung zu ersetzen, die nach ihrem Inhalt der ursprünglichen Absicht am nächsten kommt.

43. Rechtsnachfolger

Die Parteien verpflichten sich, die obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden und denselben die gleiche Verpflichtung zur Weiterüberbindung aufzuerlegen. Die Parteien übernehmen ausdrücklich die Haftung für jeden anfallenden Schaden im Falle der Missachtung dieser Verpflichtung.

**G. Vertragsausfertigung**

44. Dieser Dienstbarkeitsvertrag wird in einem Original ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Kopie mit Eintragungsbescheinigung des Grundbuchamtes.

9200 Gossau,

Die Bauberechtigte

Der baurechtsbelastete Eigentümer  
von Nr. 1138

**Schulgemeinde Andwil-Arnegg**

Der Schulrat

**Politische Gemeinde Gossau**

Der Stadtrat

Christoph Meier-Meier,  
Schulratspräsident

Regula Benz-Köppel,  
Aktuarin

Wolfgang Giella,  
Stadtpresident

Beatrice Kempf,  
Stadtschreiberin

**Öffentliche Beurkundung siehe nächste Seite!**

**Öffentliche Beurkundung**

Die Vertragsparteien haben diesen Personaldienstbarkeitsvertrag inkl. der Verpflichtung zur Begründung von diversen Dienstbarkeiten gemäss Ziffer 37 der Vertragsbestimmungen und den Vereinbarungen betreffend Baurechtszins, Unterhalt, Heimfallentschädigung, Mediation und Schiedsgericht samt Mutationsplan Nr. 32XX des Geometers sowie die Barwertberechnung selbst gelesen bzw. eingesehen und als richtig bezeichnet. Sie haben den Inhalt der Urkunde und des Mutationsplans sowie der Barwertberechnung genehmigt und diese unterzeichnet.

Die Urkunde samt Beilagen enthält den mitgeteilten Parteiwillen.

9200 Gossau, , Uhr

**Grundbuchamt Gossau**

Franco Mauriello,  
Grundbuchverwalter

**Im Grundbuch eingetragen bzw. vorgemerkt**

9200 Gossau,

**Grundbuchamt Gossau**  
Der Grundbuchverwalter

**Grundbuchamt**  
**9200 Gossau**

Eingang:	Tagebuch/Beleg Nr.:
Zeit:	Unterbelege:
Rechnung Nr.	Eingetragen (Visum):
SP	

# Anmeldung

Unterzeichnete(r) ersucht/ersuchen hiermit um die erforderlichen **Eintragungen** in das Grundbuch Gossau SG:

## Begründung Baurechtsdienstbarkeit / Baurechtsaufnahme

### Eigentümer

**Politische Gemeinde Gossau**, mit Sitz in Gossau SG, öffentl.-rechtl. Körperschaft, Bahnhofstrasse 25, 9200 Gossau SG, vertreten durch den Stadtrat und dieser wiederum vertreten durch den Stadtpräsidenten, Wolfgang Francesco Giella, geboren 05.03.1965, männlich, von Stäfa ZH, Quellenhofstrasse 6, 9200 Gossau SG, und die Stadtschreiberin, Beatrice Madelaine Kempf, geboren 28.03.1983, weiblich, von Heimenhausen BE, Ringstrasse 4a, 9200 Gossau SG

### Bauberechtigte

**Schulgemeinde Andwil-Arnegg**, mit Sitz in Andwil SG, öffentl.-rechtl. Körperschaft, Kassieramt, Arneggerstrasse 14, 9204 Andwil SG, vertreten durch den Schulrat und dieser wiederum vertreten durch den Schulratspräsidenten, Christoph Meier-Meier, geboren 23.11.1970, männlich, von Uzwil SG, Ruppenstrasse 3c, 9212 Arnegg, und die Aktuarin, Regula Benz-Köppel, geboren 20.03.1965, weiblich, von Marbach SG, Widnau SG, Kirchbühlstrasse 1, 9204 Andwil SG

### Baurechtsbelastetes Grundstück

Liegenschaft Nr. 1138 Weideggstrasse, 9212 Arnegg

### Rechtsgrundausweis

öffentlich-beurkundeter Personaldienstbarkeitsvertrag vom Mutationsplan Nr. 32XX vom

➤ **Baurecht als Personaldienstbarkeit auf Grundstück Nr. 1138**

Last                      Selbständiges und dauerndes Recht  
Baurecht für Schulhaus und Mehrzweckgebäude und diesen dienenden Bauwerke und Anlagen an ca. 18'638 m<sup>2</sup> auf 100 Jahre  
zugunsten Schulgemeinde Andwil-Arnegg, mit Sitz in Andwil SG, öffentl.-rechtl. Körperschaft

➤ **Aufnahme des selbständigen und dauernden Baurechtes als Grundstück Nr. D1010X im Grundbuch gemäss Art. 779 Abs. 3, Art. 943 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB und Art. 22 Abs. 1 Bst. a GBV**

➤ **Vormerkungen auf Grundstück Nr. 1138**

- Vereinbarung Baurechtszins zu Dienstbarkeit ID (Baurechtsdienstbarkeit)
- Vereinbarung Unterhalt zu Dienstbarkeit ID (Baurechtsdienstbarkeit)
- Vereinbarung Heimfall zu Dienstbarkeit ID (Baurechtsdienstbarkeit)
- Vereinbarung Mediation zu Dienstbarkeit ID (Baurechtsdienstbarkeit)
- Vereinbarung Schiedsgericht zu Dienstbarkeit ID (Baurechtsdienstbarkeit)

➤ **Vormerkungen auf Grundstück Nr. D1010X (selbständiges und dauerndes Baurecht)**

- Vereinbarung Baurechtszins
- Vereinbarung Unterhalt
- Vereinbarung Heimfall
- Vereinbarung Mediation
- Vereinbarung Schiedsgericht

9200 Gossau,

Die Bauberechtigte

**Schulgemeinde Andwil-Arnegg**

Der Schulrat

Christoph Meier-Meier,  
Schulratspräsident

Regula Benz-Köppel,  
Aktuarin

Der baurechtsbelastete Eigentümer  
von Nr. 1138

**Politische Gemeinde Gossau**

Der Stadtrat

Wolfgang Giella,  
Stadtpräsident

Beatrice Kempf,  
Stadtschreiberin

## **Integrierender Bestandteil zum Personaldienstbarkeitsvertrag**

Selbständiges und dauerndes Baurecht für ein Schulhaus und ein Mehrzweckgebäude zulasten Grundstück Nr. 1138 und zugunsten der Schulgemeinde Andwil-Arnegg, mit Sitz in Andwil SG, öffentl.-rechtl. Körperschaft

9200 Gossau,

Die Bauberechtigte

Der baurechtsbelastete Eigentümer  
von Nr. 1138

### **Schulgemeinde Andwil-Arnegg**

Der Schulrat

### **Politische Gemeinde Gossau**

Der Stadtrat

Christoph Meier-Meier,  
Schulratspräsident

Regula Benz-Köppel,  
Aktuarin

Wolfgang Giella,  
Stadtpräsident

Beatrice Kempf,  
Stadtschreiberin

### **Öffentlich beurkundet**

9200 Gossau,

Grundbuchverwalter