beringen
gemeinde mit weitsicht

Abgabe von Land im Baurecht

1. Allgemeine Erläuterungen zum Baurecht

1.1. Das Baurecht richtet sich nach den Art. 675 und 779 ff. des Zivilgesetzbuches (ZGB).

1.2. Die Vergabe von Baurechtsgrundstücken erfolgt durch den Abschluss von Baurechtsverträgen zwischen der Gemeinde Beringen und den Baurechtnehmern/den Baurechtnehmerinnen. Baurechte werden als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

1.3. Ohne gegenteilige Vertragsbestimmungen sind die Baurechte als sogenannte selbständige Baurechte übertragbar und vererblich. Weisen sie eine Dauer von mindestens 30 Jahren auf, werden sie als Grundstücke im Sinne von Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB im Grundbuch eingetragen.

1.4. Durch den Grundbucheintrag werden die Baurechtnehmer/die Baurechtnehmerinnen für die Dauer der Baurechtsverträge Eigentümer/Eigentümerinnen der auf den Baurechtsgrundstücken errichteten und bestehenden Bauten und Anlagen. Das Baurechtsland verbleibt im Eigentum der Gemeinde Beringen.

1.5. Für die Baurechtsgrundstücke haben die Baurechtnehmer/die Baurechtnehmerinnen für die Dauer der Baurechtsverträge einen Baurechtszins zu entrichten.

1.6. Nach Ablauf der in den Baurechtsverträgen vereinbarten Vertragsdauer fallen die auf den Baurechtsgrundstücken errichteten Bauwerke ins Eigentum der Gemeinde Beringen (sog. Heimfall). Die Baurechtsberechtigten haben Anspruch auf eine angemessene Heimfallentschädigung, wenn dies im Baurechtsvertrag ausdrücklich geregelt ist. Es gelten die Bestimmungen Art. 779d, 779f und 779g ZGB. Die Höhe der Entschädigung richtet sich nach den vertraglichen Bestimmungen. Vorbehalten bleibt die Verlängerung des Baurechtsvertrags.

2. Vergabekriterien

2.1. Zusammen mit der Bewerbung haben die Interessentinnen und Interessenten ein konkretes Nutzungskonzept für das Grundstück GB Nr. 3361 einzureichen.

2.2. Die zulässige bauliche Ausnutzung des Grundstücks ist möglichst weitgehend auszuschöpfen.

2.3. Es werden nur bereits ortsansässige Firmen/Personen berücksichtigt.

2.4. Produzierende Betriebe erhalten gegenüber reinen Lagerbetrieben den Vorrang.

2.5. Das Nutzungskonzept sollte Angaben zu Anzahl Arbeitsplätzen, Umweltemissionen, Nutzung des Grundstückes sowie zum geplanten Bauprojekt beinhalten.

3. Grundstücksbeschrieb und Vertragskonditionen

Grundstück	**GB Beringen Nr. 3361, "Durlängi"**
Grundstücksfläche	1'395 m2, unüberbaut, vollumfänglich überbaubar

Bodenbedeckung	Acker, Wiese, Weide
Bauzone	Industriezone 2, überlagert mit Quartierplan "Industriezone"
Erschliessung	- Zufahrt über GB Beringen Nrn. 3867, 4092 und 3866; geregelt mittels Fuss- und Fahrwegrecht (2010/002190/0 vom 3. Juni 2010) - Kanalisation: vorhanden - Elektrizität: vorhanden - Wasser: vorhanden
Baurechtszins	Als Basiszins gilt der Referenzzinssatz über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (Minimum und aktuell 1.25%) plus eines fixen Zuschlages von 1.5% p.a. Stand Oktober 2026 ergibt dies einen jährlichen Baurechtszins von CHF 10'127.70.
Fälligkeit des Baurechtszinses	Der Baurechtszins wird jährlich vorschüssig jeweils auf 30.06. zur Zahlung fällig. Die Einwohnergemeinde Beringen stellt der Baurechtsberechtigten entsprechend Rechnung. Die Zinspflicht beginnt am Tage der Grundbucheintragung des Baurechtes, d.h. spätestens 30 Tage nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung.
Baurechtsdauer	60 Jahre
Baurechtslandwert	CHF 368'280 (CHF 264 je m2)
Landwertanpassung	- Neuermittlung alle 10 Jahre, erstmals 2037. - Die Neuermittlung des Landwerts erfolgt mittels Neuschätzung durch das Amt für Grundstückschätzungen. Basis bildet der unbebaute und unbelastete Landwert des vom Baurecht betroffenen Landes. - Der neuermittelte Landwert darf den ursprünglichen Landwert nicht unterschreiten.
Heimfall	Gründe für den Heimfall sind - Ablauf des Baurechtsvertrages - Nichteinhaltung der Überbauungspflicht - Wenn der/die Baurechtsberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzt, kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.
Heimfallentschädigung	Beim Eintreten des Heimfalls erfolgt die Entschädigung in der Höhe von 50% des dannzumaligen Verkehrswertes.
Überbauungspflicht	Die Baurechtsberechtigte hat bis **spätestens sechs Monate** ab der Beurkundung des Baurechtsvertrages das für die vorgesehenen baulichen Massnahmen erforderliche und mit der Abteilung Hochbau Beringen vorbesprochene und von dieser als bewilligungsfähig taxierte Baugesuch einzureichen. Reicht der/die Baurechtsberechtigte das Baugesuch nicht fristgerecht ein, so kann die Grundeigentümerin (zuständig: Gemeinderat) ohne Entschädigungsfolgen vom Vertrag zurücktreten. Der/Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, sich intensiv um die Erlangung einer rechtskräftigen Baubewilligung zu bemühen. Sollte trotz Ausschöpfung von Rechtsmitteln und intensiven Vergleichsbemühungen nicht **innert zwei Jahren** ab der Vertragsbeurkundung eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen, hat jede Vertragspartei das Recht, ohne Entschädigungsfolgen vom Vertrag zurückzutreten. Bei der Grundeigentümerin wäre der Gemeinderat hierfür zuständig.

Baubeginn	Mit den Baumassnahmen hat der/die Baurechtsberechtigte **innert sechs Monaten** nach dem grundbuchlichen Vollzug des Baurechtsvertrages zu beginnen. Dabei sind die vertraglichen Bestimmungen sowie alle Auflagen und Bedingungen der Baubewilligungsbehörde zu berücksichtigen. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die bauliche Ausführung zu überprüfen.
Aufhebungsanspruch	Sofern die Baurechtsberechtigte nicht innert sechs Monaten nach dem grundbuchlichen Vollzug dieses Vertrages (Art. 24) - aus Gründen, welche der/die Baurechtsberechtigte zu vertreten hat - mit dem Bau begonnen haben sollte, ist der Baurechtsvertrag auf Verlangen der Grundeigentümerin (Zuständigkeit: Gemeinderat) aufzuheben. Für die Grundeigentümerin ergeben sich hieraus keine Entschädigungspflichten. Der/Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, zur Löschung des im Grundbuch eingetragenen Baurechtes Hand zu bieten und für die nötigen Bewilligungen besorgt zu sein.
Vorkaufsrecht	Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB haben sowohl die Grundeigentümerin am selbständigen und dauernden Baurecht, als auch die Inhaberin des Baurechtes an der belasteten Liegenschaft, ein gesetzliches Vorkaufsrecht, welches ohne grundbuchliche Vormerkung besteht.

8222 Beringen, 3. November 2026

Gemeinderat Beringen

Der Präsident:

Roger Paillard

GEMEINDERAT * BERINGEN *

Der Gemeindeschreiber:

Florian Casura

Beilagen:

- Situationsplan 1:300
- OEREB zu GB Beringen Nr. 3361
- Bauvorschriften Quartierplan Industriezone