

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 24. März 2026

Beschluss

6	Raumordnung, Bau, Verkehr	2026-74
6.4	Liegenschaften	
6.4.2	Erwerb und Verkauf	
	3 Grad Architekten AG - Kauf Grundstück Kat. Nr. 2474, Werkstrasse 14 - Antrag an die Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2026 - Verabschiedung	

Ausgangslage

Für das Grundstück Werkstrasse 18 (Kat. Nr. 7027) wurde im Jahr 2020 mit der 3 Grad Architekten AG ein Baurechtsvertrag abgeschlossen. Ziel war die langfristige Entwicklung des Areals im Sinne einer qualitätsvollen und nachhaltigen Nutzung.

Die 3 Grad Architekten AG konnte zwischenzeitlich die angrenzende Parzelle Werkstrasse 14 (Kat. Nr. 2474) erwerben und ist bereit, diese an die Gemeinde Rüti zum Preis von CHF 1'450'000.00 (1'835.44 CHF/m²) zu verkaufen. Dadurch eröffnet sich die Möglichkeit, die beiden Grundstücke planerisch und eigentumsrechtlich neu zu ordnen.

Vorgesehen ist eine Grundstückszusammenlegung der Parzellen Werkstrasse 14 (Kat. Nr. 2474) und Werkstrasse 18 (Kat. Nr. 7027). Durch die Grenzmutation entsteht neu die Parzelle Kat. Nr. 7600 mit einer Gesamtfläche von 2'518 m². Der bestehende Baurechtsvertrag soll entsprechend auf die neue Parzelle Kat. Nr. 7600 angepasst bzw. neu abgeschlossen werden.

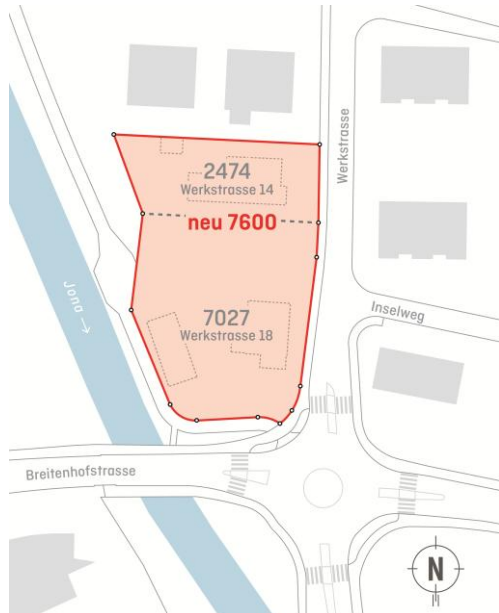
In den vergangenen Monaten haben verschiedene Gespräche zwischen den beteiligten Parteien stattgefunden, um die Voraussetzungen für eine gesamtheitliche und zukunftsgerichtete Entwicklung sicherzustellen.

Strategisch ermöglicht die Zusammenlegung der Grundstücke:

- Optimierte bauliche und funktionale Nutzung des Standorts
- Klare eigentumsrechtliche Struktur als Grundlage für eine langfristige Arealentwicklung
- Stärkung der Planungssicherheit für alle Beteiligten
- Nachhaltige und qualitativ hochwertige Überbauung im Sinne der kommunalen Entwicklungsziele
- Wahrung einer späteren Einflussnahme auf die Entwicklung in der Gemeinde im Zentrum von Rüti

Für das Areal liegt bereits ein rechtskräftig bewilligtes Neubauprojekt im Minergie-Eco Standard mit Anschluss an den Energieverbund Rüti Zentrum und geplanter PV-Anlage auf den beiden Flachdächern vor. Das Projekt erfüllt hohe energetische und ökologische Anforderungen und ist als Leuchtturmprojekt mit Vorbildcharakter positioniert. Es unterstützt die energie- und klimapolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Rüti und stärkt deren Profil als nachhaltiger und innovativer Standort.

Die geplante Neuordnung schafft somit die strukturellen Voraussetzungen, um das Areal langfristig im öffentlichen Interesse weiterzuentwickeln und gleichzeitig ökologische, wirtschaftliche und städtebauliche Ziele in Einklang zu bringen.



Visualisierung bewilligtes Neubauprojekt

Situation Grundstücke Kat. Nr. 7027 und
Kat. Nr. 2474

Kaufvertrag Grundstück Kat. 2474

Die Gemeinde Rüti und die Eigentümerschaft 3 Grad Architekten AG haben unter Beizug des Notariates Wald einen Kaufvertrag aufgesetzt. Der Kaufvertrag mit der Eigentümerschaft 3 Grad Architekten AG enthält die nachstehenden wichtigsten Bedingungen für den Kauf des Grundstücks:

Die **3 Grad Architekten AG**, Aktiengesellschaft (AG), mit Sitz in Stäfa, UID CHE-407.974.566, Seestrasse 73, 8712 Stäfa, als Alleineigentümerin, heute vertreten durch:

- Herr Bernhard Allenspach, Bürgerort: Oberbüren SG, wohnhaft in 8737 Gommiswald SG, Präsident des Verwaltungsrates und Mitglied der Geschäftsleitung mit Kollektivunterschrift zu zweien

- Herr Erich Hüppi, Bürgerort: Eschenbach SG, wohnhaft in 8737 Gommiswald SG, Mitglied des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung mit Kollektivunterschrift zu zweien

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an die

Gemeinde Rüti, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.878.179, Breitenhofstrasse 30, 8630 Rüti ZH, als Alleineigentümerin, heute gemäss Protokollauszug des Gemeinderats Rüti ZH vom 3. Dezember 2024 vertreten durch

Herr Sven Hegi, geb. 16.02.1976, Bürgerort: Rapperswil-Jona SG, Wellenstrasse 7, 8645 Jona, Leiter Abteilung Bau,

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

Folgendes:

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –

Grundbuchamtskreis: Wald

Gemeinde Rüti

Grundbuch Blatt 109, Liegenschaft, Kataster 2474, EGRID CH140659777402, Inslen

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 2474, EGRID CH140659777402, Inslen, Plan 8 790 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Wohnen, Nr. 11801450, Werkstrasse 14 196 m² - Nebengebäude, Nr. 11801628 19 m²

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude 215 m² - befestigte Fläche 68 m² - Gartenanlage 507 m²

Grenzen gemäss vorgelegtem Plan.

Anmerkung

öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung betreffend Strassenanpassungsarbeiten für Parkplatz Beleg 1975/22, EREID CH7212-0000-0020-73553

Vormerkungen, Grundlasten und Dienstbarkeiten

Keine Eintragungen

Grundpfandrecht

CHF 260'000.00 Papier-Namenschuldbrief, dat. 11.12.1959, Beleg 358, EREID CH7212-0000-0001-98458

1. Pfandstelle, Maximalzinsfuss 9 %

Bemerkung: 1

Bemerkung

1 Neue Zins- und Zahlungsbestimmungen dat. 17.12.1992, Beleg 403



Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt CHF 1'450'000.00.

Dieser Betrag ist der veräussernden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung auf das Konto IBAN CH33 8080 8007 0690 9790 1 (lautend auf die veräussernde Partei) zu bezahlen. Die erwerbende Partei hat sich bei der Eigentumsübertragung über diese Kaufpreiszahlung durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer in der Schweiz domizilierten Bank auszuweisen.

Wird die Bank über die erfolgte Eigentumsübertragung erst nach Clearingschluss informiert, kann die Zahlung erst mit Valuta des darauffolgenden Bankwerktales ausgeführt werden. Die veräussernde Partei hat daraus gegenüber der erwerbenden Partei keinen Anspruch auf Verzugszins.

Weitere Bestimmungen

1. Die Eigentumsübertragung hat innert 60 Tagen nach Eintritt folgender Bedingungen zu erfolgen:

- Vorliegen des rechtskräftigen Gemeindeversammlungsbeschlusses gemäss Ziffer 12 der weiteren Bestimmungen hiernach,
- Genehmigung des Baurechtsvertrages zwischen der Gemeinde Rüti als Baurechtsgeber und der 3 Grad Architekten AG als Baurechtsnehmerin über die beiden Grundstücke Kataster 2474 und 7027 durch die Stimmbürger der Gemeinde Rüti ZH (rechtskräftiger Gemeindeversammlungsbeschluss).

Nach Ablauf dieser Frist ist die säumige Vertragspartei in Verzug. Bei Verzug der veräussernden Partei als auch bei Verzug der erwerbenden Partei ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

Die Parteien halten fest, dass der grundbuchliche Vollzug dieses Kaufvertrages nur erfolgt, sollte das oberwähnte Baurecht auf Kataster 2474 und 7027 ebenfalls am Tage der Eigentumsübertragung des Vertragsobjektes im Grundbuch eingetragen werden

2. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).

3. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Einnahmen und Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. Mietzinse, Kehrrechtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Energievorrat) separat ab, Wert Antrittstag.

4. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192–196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Die erwerbende Partei übernimmt das Vertragsobjekt in dem ihr bekannten, gegenwärtigen Zustand. Die veräussernde Partei hat keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten vorzunehmen. Die Urkundsperson hat den Parteien empfohlen, ein Mängelprotokoll über die heute eventuell bestehenden Schäden aufzunehmen. Mängel, welche vor der Eigentumsübertragung neu entstehen, hat die veräussernde Partei auf ihre Kosten zu reparieren.



Jede Gewährspflicht (Haftung) der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die veräussernde Partei hat auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherungen für das Vertragsobjekt abgegeben. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden.

Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die veräussernde Partei der erwerbenden Partei die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

5. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von der erwerbenden Partei allein bezahlt; die Parteien haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.

6. Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen.

Auf eine Sicherstellung der von der veräussernden Partei zu bezahlenden Grundstückgewinnsteuer verzichtet die erwerbende Partei.

7. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Demnach gehen bestimmte private Versicherungen, insb. Sachversicherungen, auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht (z.B. E-Mail), mitteilt, sie lehne den Übergang ab. Den Vertragsparteien wird empfohlen, die Wirkungen der Eigentumsübertragung auf die einzelnen Policen direkt mit den betroffenen Versicherungsgesellschaften zu klären.

Die Versicherungspolice zu solchen Versicherungen sind der erwerbenden Partei anlässlich der heutigen Eigentumsübertragung zu übergeben. Der Abschluss von weiteren Versicherungen für das Vertragsobjekt, insbesondere auch einer Grundeigentümerhaftpflichtversicherung, liegt in der Verantwortung der erwerbenden Partei.

Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über.

8. Die Urkundsperson hat die erwerbende Partei darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die erwerbende Partei hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen etc.) direkt zu informieren. Im Weiteren wurde die erwerbende Partei von der Urkundsperson auf den Bestand des ÖREB-Katasters hingewiesen. Gegenstand dieses Katasters sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die nach den Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) nicht im Grundbuch angemerkt werden. Der Inhalt dieses Katasters gilt als bekannt (Art. 17 Geoinformationsgesetz).

9. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).

Die bezüglich dem Vertragsobjekt bestehenden Mietverhältnisse gehen mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über (Art. 261 Abs. 1 OR). Die entsprechenden Mietverträge samt den dazugehörigen Unterlagen sind der erwerbenden Partei zu übergeben. Die veräussernde Partei wird die Mieter über die Handänderung informieren. Auf eine Spezifikation dieser Mietverhältnisse in dieser Urkunde wird seitens der Parteien ausdrücklich verzichtet.

10. Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.

11. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhangs zur Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.

Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallation im Vertragsobjekt erst nach der Eigentumsübertragung durch die erwerbende Partei veranlasst wird. Sollten sich daraus für sie Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfolgen) ergeben, wird die veräussernde Partei von jeder Gewährleistungspflicht befreit.

12. Dieser Kaufvertrag wird unter dem Vorbehalt abgeschlossen, dass die Gemeindeversammlung diesen Verkauf genehmigen wird. Sollte der Verkauf durch die Stimmbürger der Politischen Gemeinde Rüti ZH nicht genehmigt werden, fällt dieser Kaufvertrag gegenseitig entschädigungslos und ohne Schadenersatzforderungen dahin.

13. Zulasten des Vertragsobjektes ist folgender Papier-Schuldbrief eingetragen:

CHF 260'000.00 Papier-Namenschuldbrief, dat. 11.12.1959, Beleg 358, EREID CH7212-0000-0001-98458, 1. Pfandstelle, Maximalzinsfuss 9 %.

Dieser Schuldbrief ist unbelastet und wird anlässlich der Eigentumsübertragung gelöscht.

Bezug zur Strategie «Rüti leben Rüti gestalten»

Der Beschluss verfolgt die Dimension Wohnen mit dem Leitsatz «Vielfältige Wohnformen, lebendige Wohnquartiere und ein attraktives Zentrum schaffen Raum für persönliche Begegnungen» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten».

Der Beschluss verfolgt die Dimension Arbeiten mit dem Leitsatz «Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber, Branchenverbände sowie Bildung und Politik streben ein gemeinsames qualitatives und quantitatives Arbeitsplatzwachstum an» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten».

Relevanz zur Erreichung der Klimaziele

Das Geschäft wirkt der Erreichung der Klimaziele entgegen. Eine Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz wird im Baurechtsvertrag geregelt und das Neubauprojekt nach Minergie-Eco-Standard mit PV-Anlagen auf beiden Flachdächern zertifiziert.

Finanzielle Auswirkungen

Budget / Finanz- und Aufgabenplan

Die Ausgaben von CHF 1'450'000.00 sind im Budget 2026 nicht eingestellt.

Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung Finanzvermögen im Konto 10750.7040.00INV00773 belastet.

Beschlussveröffentlichung

Der Beschluss ist per sofort öffentlich.

Kommunikation, Publikation

Der Beschluss wird auf der Website veröffentlicht.

Der Beschluss wird mittels beiliegender Medienmitteilung kommuniziert. Die Medienmitteilung wird durch die Informations- und Kommunikationsstelle per 3. April 2026 verschickt.

Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit

Für die Genehmigung ist gemäss Art. 15 Ziff. 8 der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 die Gemeindeversammlung zuständig.

Beschluss

1. Dem Kauf des Grundstücks Kat. Nr. 2474, Werkstrasse 14, von 3 Grad Architekten AG, zum Preis von CHF 1'450'000.00 wird zugestimmt. Dem Kaufvertrag zwischen der Politischen Gemeinde Rüti und der 3 Grad Architekten AG, gemäss den vorstehenden Bedingungen wird zugestimmt und gemäss Beilage zuhanden der nächsten Gemeindeversammlung verabschiedet.
2. Der nächsten Gemeindeversammlung, welche voraussichtlich am 22. Juni 2026 stattfindet, wird die nachstehende Abstimmungsvorlage unterbreitet:

«Genehmigung - Kauf Grundstück Kat. Nr. 2474, Werkstrasse 14 - Kaufvertrag»

Referent: Gemeinderat Peter Weidinger, Ressortvorsteher Bau



3. Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission wird ersucht, diese Vorlage im Sinne von § 59 des Gemeindegesetzes zu prüfen und dem Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung bis am 4. Mai 2026 Bericht zu erstatten und Antrag zu stellen.
4. Sven Hegi wird ermächtigt, das vorliegende grundbuchamtliche Geschäft im Auftrag des Gemeinderats Rüti öffentlich zu beurkunden.
5. Die Abteilung Bau wird in Zusammenarbeit mit dem Bereich Präsidiales beauftragt, bis am 28. April 2026 den Beleuchtenden Bericht im Hinblick auf die Gemeindeversammlung zu erstellen.
6. Die Abteilung Bau wird beauftragt, mit der Informations- und Kommunikationsstelle sowie dem Bereich Präsidiales das Projekt mit den vorgenannten Kommunikationsmassnahmen zu begleiten.
7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Notariat und Grundbuchamt Wald, Rosenthalstrasse 7a, 8636 Wald
 - 3 Grad Architekten AG, Seestrasse 73, 8712 Stäfa
 - Ressortvorsteher Bau
 - Abteilung Präsidiales
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Bau
 - Informations- und Kommunikationsstelle
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (Zur Stellungnahme, unter Beilage von «Entwurf Kaufvertrag» vom 4. Februar 2026)
 - Internet «Politische Gemeinde - 3 Grad Architekten AG - Kauf Grundstück Kat. Nr. 2474, Werkstrasse 14 - Antrag an die Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2026»
 - Archiv
8. Beilagen: Entwurf Kaufvertrag vom 4. Februar 2026

Versand: 31. März 2026

Gemeinderat Rüti



Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber