

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 24. März 2026

Beschluss

6	Raumordnung, Bau, Verkehr	2026-75
6.4	Liegenschaften	
6.4.3	Baurechte	
	3 Grad Architekten AG - Genehmigung des Baurechtsvertrages Kat. Nr. 7600, Werkstrasse 14 und 18 mit einer Laufzeit von 99 Jahren – Antrag an die Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2026 - Verabschiedung	

Ausgangslage

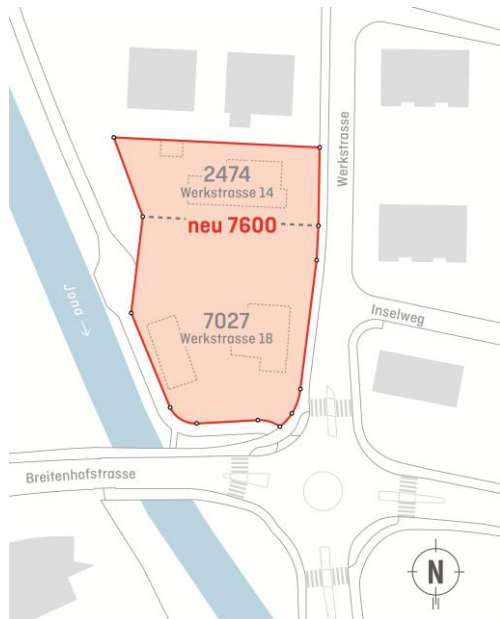
Für das Grundstück Werkstrasse 18 (Kat. Nr. 7027) wurde im Jahr 2020 mit der 3 Grad Architekten AG ein Baurechtsvertrag abgeschlossen. Ziel war die langfristige Entwicklung des Areals im Sinne einer qualitätsvollen und nachhaltigen Nutzung.

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 die Zusammenlegung 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.

Im Zuge dieser Neuordnung soll der bestehende Baurechtsvertrag auf die neue Parzelle Kat. Nr. 7600 erweitert bzw. entsprechend angepasst werden, sodass künftig beide bisherigen Grundstücke im gleichen Baurechtsvertrag zusammengefasst sind.

Die Erweiterung des Baurechtsvertrags schafft eine klare und einheitliche rechtliche Grundlage für die Weiterentwicklung des Areals. Sie stellt sicher, dass die geplante Überbauung auf einer konsolidierten Grundstücksstruktur basiert und langfristige Planungssicherheit für die Gemeinde sowie die Baurechtsnehmerin gewährleistet ist.



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



Visualisierung bewilligtes Neubauprojekt

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. Die Anpassung des Baurechtsvertrags bildet die vertragliche Voraussetzung für dessen gesamtheitliche Realisierung auf der neu gebildeten Parzelle.

Baurechtsvertrag Grundstück Kat. 7600

Die Gemeinde Rüti und die 3 Grad Architekten AG haben unter Beizug des Notariates Wald einen Baurechtsvertrag aufgesetzt. Der Baurechtsvertrag mit der 3 Grad Architekten AG enthält die nachstehenden wichtigsten Bedingungen:

Gemeinde Rüti, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.878.179, Breitenhofstrasse 30, 8630 Rüti ZH, als Alleineigentümerin, heute gemäss Protokollauszug des Gemeinderates Rüti ZH vom 03. Dezember 2024 vertreten durch:

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

– nachfolgend «Grundeigentümer» genannt –

und der

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 «Baurechtsberechtigter» genannt –

I.

Baurechtsdienstbarkeit

Es wird folgende Personaldienstbarkeit begründet:

EREID

Selbständiges und dauerndes Recht,
Baurecht
zugunsten Grundbuch Blatt, (Baurechtsberechtigte),
zulasten Kataster 7600, Blatt (alt Kataster 2474 und 7027)

Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, auf dem belasteten Grundstück Wohn- und Geschäftsgebäude zu erstellen und beizubehalten.

Die Baurechtsberechtigte ist nur mit Zustimmung des belasteten Grundeigentümers befugt, An-, Um- oder Erweiterungsbauten vorzunehmen.

Sie ist überdies befugt, den nicht überbauten Teil des belasteten Grundstückes beliebig als Umgebung und zur Erschliessung zu gestalten und zu benützen.

Dieses Baurecht ist übertragbar und dauert bis (*99 Jahre ab Eintragung des Baurechtes im Grundbuch*).

Obligatorische Bestimmung:

Der Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, Wohn- und Geschäftsgebäude mit architektonisch starken Ausdruck (§ 71/238 Abs. 2 PBG) als Energieleuchtturm der Gemeinde Rüti als Plusenergiegebäude gemäss Minergie-Standard oder ähnlicher Zertifizierung zu erstellen. Die Gebäude sollen ökologisch nach Minergie-Eco, SIA 493 Deklaration ökologischer Merkmale von Bauprodukten oder vergleichbar ausgerichtet werden.

II.

Beschreibung des belasteten Grundstücks

Grundbuchamtskreis: Wald

Gemeinde Rüti

Grundbuch Blatt, Liegenschaft, Kataster 7600,
EGRID, Werkstrasse 14, 14a, 18, 18a



Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 7600, EGRID, Inslen, Plan 8
2'518 m2, mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Wohnen, Nr. 11801021, Werkstrasse 18	157 m2
- Gebäude Wohnen, Nr. 11801450, Werkstrasse 14	196 m2
- Nebengebäude, Nr. 11803058	108 m2
- Nebengebäude, Nr. 11801628,	19 m2

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude	480 m2
- befestigte Fläche	448 m2
- Gartenanlage	1'590 m2

Grenzen gemäss Plan.

Anmerkung

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

Vormerkungen, Grundlasten, Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte

Keine Eintragungen

Grenzen / Bemerkungen

1. Grenzen gemäss vorgelegtem Mutationsplan Nr. 2225. Dieser Plan bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

2. Der Wortlaut der aufgeführten Anmerkung ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag. Die entsprechende Nachführung des Grundbuches erfolgt anlässlich des grundbuchlichen Vollzuges der Grundstücksmutation Nr. 2225 (Zusammenlegung Kataster 2474 und 7027).

III.

Aufnahme des Baurechtes als Grundstück

Das Baurecht gemäss Ziffer I vorn ist gleichzeitig mit der Eintragung der Dienstbarkeit als Grundstück (nachfolgend «Baurechtsgrundstück» genannt) im Grundbuch aufzunehmen, mit der Baurechtsberechtigten als Eigentümerin.

IV.

Eigentumsübertragung

Mit der Begründung und Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit erwirbt die Baurechtsberechtigte von der Grundeigentümerin das Eigentum an den Wohngebäuden,



Werkstrasse 14 und 18, Versicherungs-Nr. 11801450 und 11801021 sowie an den Nebengebäuden, Werkstrasse 14a und 18a, Versicherungs-Nr. 11801628 und 11803058.

Die Parteien vereinbaren, dass für die Eigentumsübertragung der Gebäude keine Gegenleistung zu bezahlen ist. Jedoch gehen sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Abbruch der Gebäude zulasten der Baurechtsberechtigten, mit Ausnahme der Kosten bezüglich Sanierung und Entsorgung allfälliger Abfall- und Schadstoffbelastungen, vgl. Ziffer 15 der weiteren Bestimmungen hiernach.

V.

Baurechtszins

a) Einräumung Baurecht

Die Einräumung des Baurechtes erfolgt unentgeltlich.

b) Mindest-Baurechtszins

Die Baurechtsberechtigte hat während der ganzen Dauer des Baurechts – erstmals ab dem Zeitpunkt der Eintragung des Baurechts im Grundbuch – einen Mindest-Baurechtszins wie folgt zu bezahlen:

Reduzierter Mindest-Baurechtszins (entspricht 83% des ganzen Mindest-Baurechtszinses, CHF 87'245.00) ab Eintragung des Baurechts im Grundbuch, (Tagebucheintrag) bis und mit Fertigstellung der Überbauung (d.h. bei Vorliegen der Bezugsbewilligungen),

Ganzer Mindest-Baurechtszins ab Fertigstellung der Überbauung (d.h. ab dem nächstfolgenden Werktag im Zeitpunkt des Vorliegens der Bezugsbewilligungen) oder spätestens nach vier Jahren ab Eintragung des Baurechtes im Grundbuch.

Der Mindest-Baurechtszins kann während der ganzen Dauer des Baurechts nicht unterschritten werden. Die Höhe der ersten Zahlung des halben und ganzen Mindest-Baurechtszins wird pro rata temporis ermittelt.

Der Mindest-Baurechtszins berechnet sich wie folgt:

Markt-/Landwert (CHF 4'214'800.00 = 2'764'800.00 + 1'450'000.00) x Hypothekarischer Referenzzinssatz (1.50 %) plus Zuschlag (1.0 %).

Demnach ergibt das ein Mindest-Baurechtszins von CHF 105'370.00.

a) Verzögerungen im Baubewilligungsverfahren durch Rechtsmittelverfahren

Die Parteien sind sich bewusst, dass das Risiko zeitlicher Verzögerungen durch Rechtsmittelverfahren gegen die Baueingabe des Baurechtsberechtigten nicht ausgeschlossen werden kann. Im Hinblick auf die Verpflichtung des Baurechtsberechtigten gemäss Röm. V. lit. b) hiernach, ab dem Zeitpunkt der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch einen halben Baurechts-Mindestzins zu bezahlen, vereinbaren die Parteien was folgt:

Im Falle allfälliger Rechtsmittelverfahren gegen die Baueingabe des Baurechtsberechtigten besteht die vorgenannte Verpflichtung des Baurechtsberechtigten bis zur rechtskräftigen Erledigung **sämtlicher** Rechtsmittelverfahren vor dem *Baurekursgericht des Kantons Zürich* (1. kantonale Instanz) weiter. D.h. können **sämtliche** Rechtsmittelverfahren gegen die Baueingabe des Baurechtsberechtigten vor dem Baurekursgericht des Kantons Zürich rechtskräftig erledigt werden, dauert die Baurechtszinsfortzahlungspflicht des Baurechtsberechtigten ungehindert fort.

Können nicht sämtliche Rechtsmittelverfahren gegen die Baueingabe des Baurechtsberechtigten vor dem Baurekursgericht des Kantons Zürich rechtskräftig erledigt werden und wird mindestens ein Verfahren in den höheren Instanzen, d.h. vor dem *Verwaltungsgericht des Kantons Zürich* (2. kantonale Instanz) bzw. vor dem *Bundesgericht* (oberste Instanz), anhängig gemacht, so wird die vorgenannte Verpflichtung des Baurechtsberechtigten ab dem Zeitpunkt der Anhängigkeit der Beschwerde vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich bis zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung einstweilig ausgesetzt.

b) Anpassung des Baurechtszinses

Der jeweilige Baurechtszins wird im Umfange von 60 % jeweils alle fünf Jahre auf den 1. Januar, erstmals auf 1. Januar aufgrund der Verhältnisse per 1. November des jeweils vorangegangenen Jahres nach folgender Formel je hälftig dem Landesindex der Konsumentenpreise* und dem hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen angepasst:

BZ = aktueller Baurechtszins

BI = der für den aktuellen Baurechtszins massgebliche Indexstand

NI = neuer Indexstand per 1.11. des vorangegangenen Jahres

BH = der für den aktuellen Baurechtszins massgebliche hypothekarische Referenzzinssatz

NH = neuer hypothekarischer Referenzzinssatz per 1.11. des vorangegangenen Jahres

BZ x 60 x NI
 100 x BI x 2 CHF

Plus

BZ x 60 x NH
 100 x BH x 2 CHF

Plus

BZ x 40 _____
 100 CHF

Neuer Baurechtszins CHF

* Basis für die erste Anpassung des Baurechtszinses bildet der Indexstand Dezember 2020 = 100 Punkte)



c) Baurechtszins-Modalitäten

Der Baurechtszins wird jährlich per 1. Januar fällig. Da der 1. Januar ein staatlich anerkannter Feiertag (Neujahrstag) ist, gilt als Erfüllungstag der nächstfolgende Werktag.

Bei nicht rechtzeitiger Zahlung ist ein Verzugszins von 5 % ab Verfalltag der jeweiligen Zahlung ohne weitere Mahnung geschuldet.

d) Vormerkung

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:
auf Grundbuch Blatt und

Vertragliche Bestimmungen des Baurechtsvertrages, vgl. Röm. IX. hinten

e) Sicherung des Baurechtszinses

Zur Sicherung des Baurechtszinses bestellt die Baurechtsberechtigte im Sinne der Art. 779i und 779k ZGB zugunsten des Grundeigentümers ein Grundpfandrecht, welches in Form einer Grundpfandverschreibung – Maximalhypothek – im Höchstbetrage von CHF 300'000.00 an erster Pfandstelle zulasten des Baurechtsgrundstückes einzutragen ist.

VI.

Beendigung des Baurechtsverhältnisses

1. Für den vorzeitigen Heimfall gelten die zwingenden gesetzlichen Vorschriften der Artikel 779f–h ZGB.

Als grobe Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen durch den Baurechtsberechtigten erachten die Parteien den Verzug von mehr als sechs Monaten bei der Bezahlung des Baurechtszinses.

Bevor der Grundeigentümer den vorzeitigen Heimfall durch Übertragung des Baurechtes an ihn verlangen kann, hat er den Baurechtsberechtigten schriftlich zu mahnen und ihm dabei den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

2. Für den ordentlichen Heimfall nach Ablauf des Baurechtes gelten die gesetzlichen Bestimmungen gemäss Art. 779c und 779d ZGB.

Mit Ablauf der Vertragsdauer fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Untergang des Baurechtes dem Grundeigentümer heim und werden Bestandteil des Grundstücks (Art. 779c ZGB).

Für die heimfallenden Bauwerke und die dazugehörenden Anlagen hat der Grundeigentümer dem dannzumaligen Baurechtsberechtigten eine Entschädigung in der Höhe des Verkehrswerts der Bauten und Anlagen zu bezahlen. Die Entschädigung wird wie folgt errechnet:

100 % des dannzumaligen Verkehrswertes, welcher mittels der DCF-Methode (Discounted Cash Flow-Methode) ermittelt wird.



Diese Vereinbarung ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:
auf Grundbuch Blatt und
Vertragliche Bestimmungen des Baurechtsvertrages, vgl. Röm. IX. hinten

VII.

Vorkaufsrechte

Die Parteien wissen, dass aufgrund von Artikel 682 Abs. 2 ein gesetzliches Vorkaufsrecht besteht. Die Parteien einigen sich auf folgendes:

Das Vorkaufsrecht zugunsten der Grundeigentümerin am Baurecht (Blatt) bleibt unverändert bestehen.

Das Vorkaufsrecht zugunsten des Eigentümers des Baurechts am baurechtsbelasteten Grundstück (Grundbuch Blatt) wird aufgehoben.

Diese Vereinbarung ist zusammen mit der Eintragung des Baurechtes wie folgt im Grundbuch beim belasteten Grundstück und beim Baurechtsgrundstück vorzumerken:

«Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB»

VIII.

Weitere Bestimmungen

1. Die Eigentumsübertragung sowie die Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit, deren Aufnahme als Grundstück etc. hat innert 60 Tagen nach Eintritt der folgenden Bedingungen zu erfolgen

- Übertragung des Grundstückes Kataster 2474/Grundbuch Blatt 109 ins Eigentum der Gemeinde Rüti ZH, gestützt auf den heute öffentlich beurkundeten Kaufvertrag, Beleg,
- grundbuchlicher Vollzug der Mutation/Nachführungstabelle des Grundbuchgeometers Nr. 2225 vom inkl. entsprechender Zustimmung des Gemeinderates Rüti ZH (Zusammenlegung von alt Kataster 2474 und 7027),
- Aufhebung bzw. Löschung des Baurechtes gemäss EREID CH7212-0000-0033-01245 sowie aller damit zusammenhängenden Eintragungen (Vormerkungen, Registerschuldbrief) auf Grundbuch Blatt 349 und 50983, welche mit der Löschung dieses Baurechtes zusammenhängen, unter gleichzeitiger Schliessung von Grundbuch Blatt 50983 (Baurecht EREID CH7212-0000-0033-01245).
- rechtskräftiger Feststellungsbeschluss des Bezirksrates Hinwil, wonach die 3 Grad Architekten AG für diesen Erwerb keiner Bewilligung bedarf,
- Genehmigung dieses Vertrages durch die Gemeindeversammlung Rüti ZH.



Lehnt die Gemeindeversammlung diesen Vertrag ab, so fällt dieser Vertrag für beide Parteien entschädigungslos und ohne Schadenersatzforderungen dahin.

Nach Ablauf dieser Frist ist die säumige Vertragspartei in Verzug. Bei Verzug des Grundeigentümers als auch bei Verzug der Baurechtsberechtigten 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 Baurechtsvertrages nur erfolgt, sollte der oberwähnte Kauf der Liegenschaft Kataster 2474 ebenfalls am Tage der Eintragung dieses Baurechtes im Grundbuch eingetragen werden.

2. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Baurechtsgrundstückes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eintragung des Baurechts im Grundbuch (Antrittstag).

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

4. Der Grundeigentümer übergibt der Baurechtsberechtigten das betroffene Land planungsrechtlich erschlossen (§ 236 PBG).

Im Übrigen erfolgt die Überlassung des Baurechtsgrundstückes im heute bekannten Zustand. Eine Gewährleistung ist wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Die Baurechtsberechtigte ist ab sofort berechtigt, bezüglich des Baurechtsgrundstückes sämtliche Handlungen vorzunehmen, um eine rechtskräftige Baubewilligung für zonen- und bauordnungskonforme Bauten auf dem Baurechtsgrundstück zu erhalten. Sie kann zur Erreichung dieses Ziels auf dem Baurechtsgrundstück Baugespanne aufstellen, Sondierungen und Probebohrungen vornehmen, Vermessungen durchführen lassen und überhaupt alles unternehmen, was zu einer ordentlichen Projektierung des Bauprojektes notwendig ist. Ebenso darf die Baurechtsberechtigte alle Verhandlungen mit den Behörden führen, die mit der Überbauung des Baurechtsgrundstückes im Zusammenhang stehen. Der Grundeigentümer hat der Baurechtsberechtigten in dieser Hinsicht zu unterstützen, soweit es hierzu der Hilfe des Grundeigentümers bedarf.

Er hat insbesondere Baugesuche des Baurechtsberechtigten und allfällige Änderungseingaben dazu zu unterzeichnen.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Projektierung und dem Baubewilligungsverfahren gehen zulasten der Baurechtsberechtigten.

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

Die bezüglich den Gebäuden "Werkstrasse 14 und 18" bestehenden Mietverhältnisse gehen mit der Eintragung des Baurechtes von Gesetzes wegen auf die Baurechtsberechtigte über (Art. 261 Abs. 1 OR). Die entsprechenden Mietverträge samt den dazugehörigen Unterlagen sind der Baurechtsberechtigten zu übergeben. Der Grundeigentümer wird die Mieter über die Handänderung informieren. Auf eine

Spezifikation dieser Mietverhältnisse in dieser Urkunde wird seitens der Parteien ausdrücklich verzichtet.

6. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Demnach gehen bestimmte private Versicherungen, insb. Sachversicherungen, auf die Baurechtsberechtigte 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 Baurechtsberechtigten spätestens bei der Eintragung des Baurechtes 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 Baurechtsberechtigte über.

7. Die Urkundsperson hat die Baurechtsberechtigte darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Baurechtsberechtigte hat sich daher bei den zuständigen Stellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen etc.) direkt zu informieren. Im Weiteren wurde die Baurechtsberechtigte 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).

8. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhanges 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 Gebäude auf dem Baurechtsgrundstück erst nach der Eigentumsübertragung durch den Baurechtsberechtigten veranlasst wird. Sollten sich daraus für sie Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfolgen) ergeben, wird der Grundeigentümer von jeder Gewährleistungspflicht befreit.

9. Für Schadenersatzansprüche, die aus Erstellung, Bestand und Betrieb der Bauten geltend gemacht werden, haftet für die Dauer des Baurechtes allein die Baurechtsberechtigte. Sofern der Grundeigentümer dafür belangt wird, hat dieser in vollem Umfange ein Rückgriffsrecht auf die Baurechtsberechtigte.

10. Die öffentlich-rechtlichen Abgaben gehen insoweit zulasten des Grundeigentümers, als sie auch für das unüberbaute Land zu leisten wären. Alle anderen Abgaben gehen zulasten des Baurechtsberechtigten.

11. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien je zur Hälfte bezahlt; sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.

12. Die Parteien verpflichten sich, sämtliche in der vorstehenden Urkunde obligatorisch wirkenden Bestimmungen einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, im Unterlassungsfall mit Schadenersatzpflicht.

13. Im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrags steht noch nicht fest, ob die Voraussetzungen zum Anschluss an das Fernwärmenetz des Grundeigentümers vorliegen.

Sofern im Zeitpunkt der Bauprojektierung die untenstehenden Voraussetzungen vorliegen, verpflichtet sich der Baurechtsberechtigte, sämtliche beheizte Gebäude der Überbauung an das Fernwärmenetz des Grundeigentümers anzuschliessen und deren Abwärme zu nutzen, sofern dem Baurechtsberechtigten gegenüber konventionellen Anlagen keine technischen oder wirtschaftlichen Nachteile entstehen. Als konventionelle Anlagen gelten Heizwärmezentralen von Wärmeverbundanlagen und Wärmepumpen, allenfalls kombiniert mit Bio- oder Erdgas.

Der definitive Entscheid des Grundeigentümers über die Realisierung des Fernwärmenetzes sowie die Anschlussbedingungen haben bis spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung des Baurechtsvertrages durch die Gemeindeversammlung Rüti ZH vorzuliegen, damit die notwendige Planungssicherheit gegeben ist. Der Grundeigentümer zeigt dem Baurechtsberechtigten innert dieser Frist an, dass die Voraussetzungen zum Anschluss an das Fernwärmenetz vorliegen und teilt ihr die Anschlussbedingungen mit. Liegen diese Voraussetzungen 12 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung des Baurechtsvertrages durch die Gemeindeversammlung Rüti ZH nicht vor, erlischt die vorstehend genannte Verpflichtung.

14. Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung hingewiesen worden.

Die Baurechtsberechtigte erklärt, dass sie nicht von Personen im Ausland beherrscht wird (Art. 6 BewG); sie verpflichtet sich, einen entsprechenden Feststellungsbeschluss des Bezirkrates Hinwil einzuholen (Art. 17 BewG und Art. 15 BewV). Das Gesuch ist innerhalb von 30 Tagen ab heute vollständig, versehen mit allen Beilagen, einzureichen.

15. Die Baurechtsberechtigte hat Kenntnis, dass der Kataster der belasteten Standorte des Kantons Zürich (siehe <http://maps.zh.ch> (Karten/Kataster der belasteten Standorte)) Auskunft gibt, ob im Untergrund des Baurechtsgrundstücks eine Belastung feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit vorliegt.

Der Grundeigentümer erklärt, dass das baurechtsbelastete Grundstück nicht im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt ist und es sich nicht um einen belasteten Standort handelt.

IX.

Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen gemäss Art. 779a Abs. 2 ZGB

Die vorstehend aufgeführten vertraglichen Bestimmungen Röm. V. (Baurechtszins) und Röm. VI. (Heimfallsentschädigung) sind mit der Eintragung und Aufnahme des Baurechtes im Grundbuch beim belasteten Grundstück und beim Baurechtsgrundstück wie folgt vorzumerken:

«Vertragliche Bestimmungen des Baurechtsvertrags»

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

Bewertung des Grundstückes Kat. Nr. 7600, Werkstrasse 14 +18

Für die Berechnung des Mindest-Baurechtszinses ist übereinkommend mit der 3 Grad Architekten AG, Stäfa ein Landwert von CHF 4'214'800.00 (CHF 1'674.00/m², Kat. Nr. 7600) festgelegt worden. Der Mindest-Baurechtszins von CHF 105'370.00 im Jahr entspricht somit einer aktuellen Verzinsung des Bodens von 2.5 % und ist für künftige Anpassungen an den Landesindex der Konsumentenpreise und dem hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen gekoppelt.

Das Gemeindevermögen setzt sich aus Verwaltungsvermögen, Finanzvermögen und - den hier nicht weiter relevanten - Sachen im Gemeingebrauch zusammen. Ob ein Grundstück dem Finanz- oder dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen ist, bestimmt sich in diesem Sinn danach, ob für die Gemeinde das Anlageziel oder die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe im Vordergrund steht.

Das Grundstück Kat. Nr. 7600 wird im Finanzvermögen geführt und weist einen Buchwert per 31. Dezember 2025 von CHF 2'602'000.00 auf. Im vorliegenden Fall wird eine Abgabe des Grundstückes mittels Belastung eines Baurechtes angestrebt. Dies führt zu einer Neubewertung des Grundstückes.



Gestützt auf § 131 des Gemeindegesetzes und § 23 und 24 der Gemeindeverordnung wird das Grundstück Kat. Nr. 7600 weiterhin im Finanzvermögen, neu unter Grundstücke mit Baurechten, geführt und neu bewertet. Die Bewertung erfolgt gemäss Anhang 2 Ziffer 1 der Gemeindeverordnung.

Beschreibung	Buchwert 2025 (FV) CHF	Neubewertung (FV) CHF	Bewertungs- Gewinn CHF
Grundstück Kat. Nr. 7027, Werkstrasse 18	1'152'000.00	1'728'000.00	
Grundstück Kat. Nr. 2474, Werkstrasse 14	1'450'000.00 (Kauf)	906'250.00	
¹ Grundstück Kat. Nr. 7600, Zusammen Werkstrasse 14+18	2'602'000.00	2'634'250.00	32'250.00
Bewertungsgewinn			32'250.00

¹ Die Bewertung von Grundstücken im Finanzvermögen mit Baurechten erfolgt anhand des Baurechtszinseszinses, kapitalisiert zu einem marktkonformen Zinsfuß (Basiszinsfuß und Risikozuschlag). Das Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden empfiehlt einen Zinsfuß von 4 bis 6 Prozent. Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation und der geringen Risikoeinschätzung wird das vorliegende Baurecht innerhalb der empfohlenen Bandbreite mit einem Kapitalisierungszinsfuß von 4 Prozent bewertet.

Es resultiert ein Buchgewinn von CHF 32'250.00 und wird mit der Rechtskraft des Baurechtsvertrages voraussichtlich im Rechnungsjahr 2026 gutgeschrieben.

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. Der Baurechtsvertrag über 99 Jahre für das Grundstück Nr. 7600 an der Werkstrasse 14 und 18 mit der 3 Grad Architekten AG, Seestrasse 73, 8712 Stäfa, mit einem jährlichen Mindest-Baurechtszins von CHF 105'370.00 wird genehmigt 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 des Baurechtsvertrages Kat. Nr. 7600, Werkstrasse 14 und 18 mit einer Laufzeit von 99 Jahren»

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 Gemeinderates 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 Baurechtsvertrag vom 9. Dezember 2025)
- Internet «3 Grad Architekten AG, Stäfa – Genehmigung des Baurechtsvertrages Kat. Nr. 7600, Werkstrasse 14 und 18 mit einer Laufzeit von 99 Jahren – Antrag an die Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2026 - Verabschiedung»
- Archiv

8. Beilagen: Entwurf Baurechtsvertrag vom 9. Dezember 2025

Versand: 31. März 2026

Gemeinderat Rüti



Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber