

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 19. Mai 2026

### Beschluss

<b>6</b>	<b>Raumordnung, Bau, Verkehr</b>	<b>2026-119</b>
<b>6.4</b>	<b>Liegenschaften</b>	
<b>6.4.7</b>	<b>Baulicher und betrieblicher Unterhalt</b>	
	<b>Politische Gemeinde - Kindergarten Drei Eichen - Moosstrasse 24b + 24c, Kat. Nr. 7573 - Baurechtsvertrag - Mietvertrag - Mieterausbau - Antrag an die Urnenabstimmung vom 27. September 2026 - Verabschiedung</b>	

### Ausgangslage

Die Gemeinde Rüti ist Eigentümerin des Grundstücks Kat. Nr. 7573 an der Moosstrasse, auf welchem sich heute die drei Kindergärten «Drei Eichen» befinden. Die bestehenden Gebäude stammen aus den Jahren 1962 und 1968 und wurden über mehrere Jahrzehnte hinweg betrieben. In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass die Bausubstanz sowie die räumliche und technische Ausstattung den heutigen Anforderungen an einen zeitgemässen Kindergartenbetrieb nicht mehr genügen.



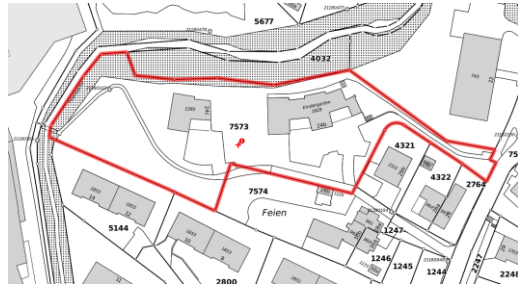
Kindergarten Drei Eichen

Im Rahmen von Abklärungen und Zustandsanalysen wurde festgestellt, dass die bestehenden Kindergärten sowohl einen erheblichen baulichen und energetischen Erneuerungsbedarf aufweisen als auch funktionale Defizite bestehen, welche den pädagogischen Betrieb erschweren und den heutigen Anforderungen an Betreuung, Flexibilität nicht mehr entsprechen. Gleichzeitig verfügt das Areal aufgrund seiner Zonenzugehörigkeit in der Wohnzone dreigeschossig (W3), Lage und Grundstücksgrösse über bedeutende Ausnutzungsreserven und ein hohes Entwicklungspotenzial.

Die Abklärungen haben gezeigt, dass ein Ersatzneubau gegenüber einer Sanierung aus wirtschaftlicher, funktionaler und langfristiger Sicht die zweckmässigere Lösung darstellt. Im Sinne der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten» wird die Erneuerung der Kindergärten am Standort «Drei Eichen» mit einer qualitätvollen Verdichtung und der Schaffung von gemeinnützigem Wohnraum kombiniert, um das Entwicklungspotenzial des Areals gesamtheitlich zu nutzen.



Kommunale Nutzungsplanung

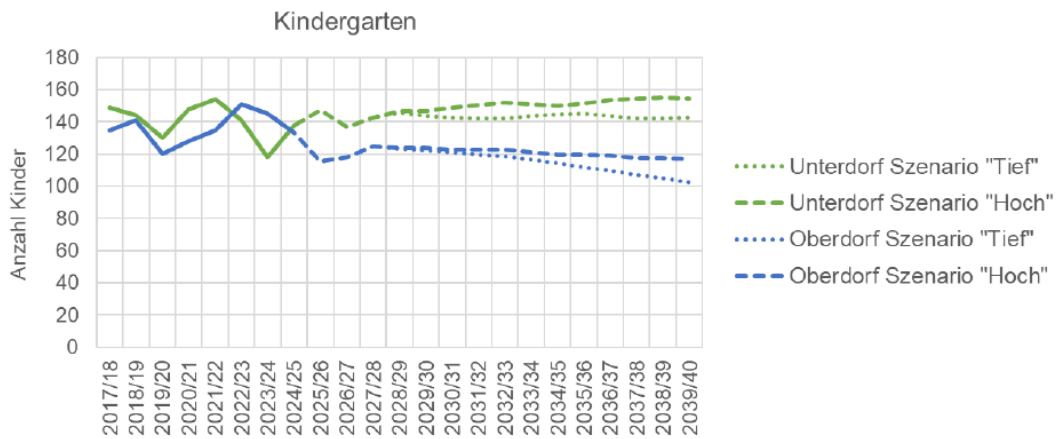


Katasterplan Kat. Nr. 7573

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 16. April 2024 wurde ein Letter of Intent mit der Wohnbaugenossenschaft GEWO Züri Ost genehmigt. Dieser bildet die Grundlage für eine gemeinsame Projektentwicklung des Areals mit integrierter schulischer Nutzung.

### Bedarf Schulraumplanung

Die Schulraumplanung der Schule Rüti bildet eine zentrale Grundlage für die Beurteilung des zukünftigen Flächen- und Entwicklungsbedarfs. Für die Schuleinheit Unterdorf ist kurzfristig aufgrund von Jahrgangsunterschieden ein leichter Rückgang der Kinderzahlen festzustellen. Ab etwa 2026 wird jedoch – bedingt durch die bauliche Entwicklung und den Bevölkerungszuwachs – ein kontinuierlicher Anstieg der Anzahl Kinder erwartet. Die Prognosen gehen davon aus, dass sich die Anzahl der Kindergartenkinder bis 2037 auf einem stabilen Niveau von rund 145 bis 155 Kindern einpendeln wird.



Entwicklung Schüler/innen auf Stufe Kindergarten bis 2039/40

Der Abgleich zwischen den prognostizierten Klassenzahlen und der bestehenden Infrastruktur zeigt, dass bereits heute ein Mangel an geeigneten Kindergartenräumen besteht. Besonders ausgeprägt ist das Defizit bei Gruppen- und Nebenräumen, welche für einen zeitgemässen Unterricht und eine flexible Nutzung unerlässlich sind. Am Standort Drei Eichen wird zeitweise ein Bedarf von bis zu vier Klassen ausgewiesen; langfristig wird von drei Klassen ausgegangen.

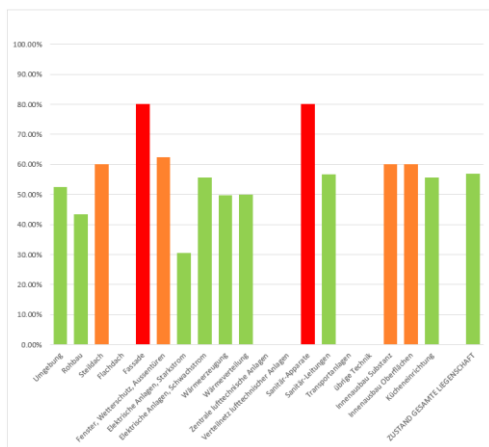
Zusätzlich zum Bedarf an zusätzlichen Gruppen- und Nebenräumen bei den Kindergärten besteht ein ausgewiesener Bedarf an schulergänzenden Tagesstrukturen. Für die

Primarschule Unterdorf werden insbesondere Räume für Hortbetreuung sowie Mittagstisch benötigt, um den Anforderungen an die Vereinbarkeit von Schule, Familie und Beruf gerecht zu werden.

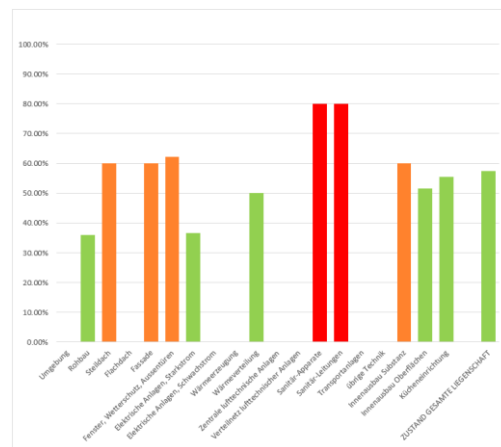
### Zustand der Kindergärten Drei Eichen

Die bestehenden Kindergärten «Drei Eichen» befinden sich in einem baulich und energetisch ungenügenden Zustand. Die Gebäude weisen altersbedingte Mängel auf und entsprechen weder den heutigen energetischen Standards noch den aktuellen Anforderungen an Bauphysik, Haustechnik und Nachhaltigkeit.

Die energetische Qualität der Gebäude ist unzureichend, was zu hohen Betriebs- und Unterhaltskosten führt. Eine Sanierung müsste umfangreiche Eingriffe in die Gebäudehülle, die Haustechnik sowie die Tragstruktur umfassen und würde dennoch nur begrenzt den heutigen Standard erreichen.



Zustandsanalysen KIGA 1 und 2, 2023



Zustandsanalysen KIGA 3, 2023

Neben den baulichen Mängeln bestehen erhebliche räumliche Defizite. Die Grundrisse sind wenig flexibel, Gruppenräume fehlen oder sind zu klein dimensioniert, und es mangelt an geeigneten Nebenräumen für Betreuung, Rückzug und Personal. Auch die Aussenräume entsprechen in ihrer Gestaltung und Nutzbarkeit nicht mehr den heutigen pädagogischen Anforderungen.

Insgesamt wurde festgestellt, dass die bestehenden Kindergärten weder kurzfristig noch langfristig wirtschaftlich und funktional ertüchtigt werden können. Ein Ersatzneubau bietet demgegenüber die Möglichkeit, den Bedarf bedarfsgerecht, nachhaltig und zukunftsorientiert abzudecken.

Bezogen auf den Stadtratsbeschluss Nr. 2025/266 in Wetzikon ausgewiesenen Baukosten für neue Kindergartenbauten zeigen, dass sich die gesamten Erstellungskosten (BKP 0 – 9) für vergleichbare Hauptnutzflächen in einer Grössenordnung von rund CHF 8,5 bis CHF 10,0 Mio. bewegen. Diese Gesamtkosten beziehen sich auf eine Projektgrösse mit einer Hauptnutzfläche von etwa 1'060 m<sup>2</sup>, wie sie auch beim Projekt «Drei Eichen» vorgesehen ist.



Während klassische Neubauten mit entsprechendem Investitionsbedarf primär den Schulraumbedarf decken, ermöglicht das vorliegende Projekt «Drei Eichen» durch die kombinierte Arealentwicklung mit integrierter Wohnnutzung eine Mehrfachnutzung und nachhaltige Entwicklung, wodurch über die reine Schulraumbereitstellung hinaus ein zusätzlicher gesellschaftlicher und funktionaler Nutzen für Gemeinde und Bevölkerung generiert wird.

### **Gemeinsame Projektziele mit der GEWO**

Die Gemeinde Rüti und die Wohnbaugenossenschaft GEWO Züri Ost verfolgen mit der gemeinsamen Entwicklung des Areals «Drei Eichen» klar definierte und aufeinander abgestimmte Ziele.

Ziel ist die Realisierung von drei zeitgemässen Kindergärten und zusätzlich integrierten Tagesstrukturen (Hort und Mittagstisch), welche den pädagogischen, betrieblichen und räumlichen Anforderungen langfristig gerecht werden. Gleichzeitig soll auf dem Areal, genossenschaftlicher Wohnraum nach Kostenmietprinzip geschaffen werden, der sich an unterschiedliche Lebensphasen richtet.

Ein zentrales Anliegen ist die nachhaltige Entwicklung des Areals. Dies umfasst eine qualitätsvolle Verdichtung, den sorgfältigen Umgang mit dem Boden, die Aufwertung der Aussenräume sowie die Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer und sozialer Aspekte. Die Projektentwicklung orientiert sich an den Zielen des Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) sowie an den kommunalen Klimazielen.

Im Rahmen eines gemeinsam durchgeführten Studienauftrags im Juni 2025 wurden mehrere Projektvorschläge erarbeitet und durch ein Fachgremium beurteilt. Das Projekt «Silvana» wurde aufgrund seiner städtebaulichen, funktionalen und architektonischen Qualitäten zur Weiterbearbeitung empfohlen. Besonders hervorgehoben wurden die klare Entflechtung von Schul- und Wohnnutzung, die hohe Qualität der Aussenräume sowie die gute Einbettung in die bestehende Topografie.

Der Vorstand der GEWO hat zuhanden der Generalversammlung 2026 der GEWO vom 21. Mai 2026 die Genehmigung des Projektierungskredits sowie den Abschluss der notwendigen vertraglichen Grundlagen für das Projekt «Drei Eichen» verabschiedet. Die Beschlussfassung erfolgt unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die Gemeinde Rüti, womit die Grundlage für die Weiterführung der Projektierung geschaffen wird.

Sämtliche weiteren Projektierungs- und Baukosten – mit Ausnahme des Mieterausbaus – werden im Rahmen der Realisierung durch die Wohnbaugenossenschaft GEWO Züri Ost getragen und fallen somit nicht bei der Gemeinde Rüti an.

### **Abgabe des Grundstücks im Baurecht**

Zur Umsetzung des Projekts ist vorgesehen, der Wohnbaugenossenschaft GEWO Züri Ost ein selbständiges und dauerndes Baurecht mit einer Laufzeit von mindestens 65 Jahren mit zwei Verlängerungsoptionen von je 15 Jahren einzuräumen. Die Abgabe des Grundstücks im Baurecht ermöglicht es der Gemeinde, das Grundeigentum langfristig zu behalten und gleichzeitig eine nachhaltige Entwicklung sicherzustellen.

Die GEWO übernimmt die Finanzierung, Planung und Realisierung des Gesamtprojekts. Die für die schulische Nutzung vorgesehenen Flächen werden von der Gemeinde im Kostenmietmodell gemietet. Dieses Modell gewährleistet transparente und langfristig kalkulierbare Mietkosten.

Der Mietvertrag für die schulischen Nutzungen wird für eine Mindestdauer von 30 Jahren abgeschlossen. Der Gemeinde werden zwei einseitige Verlängerungsoptionen von je 5 Jahren eingeräumt, um die langfristige Sicherung des Schulraums zu gewährleisten.

Zur Festlegung eines marktgerechten Landwertes für das Grundstück Kat. Nr. 7573 an der Moosstrasse wurde die unabhängige Immobilienberatungsfirma Wüest Partner AG mit einer externen Bewertung beauftragt. Die Analyse basiert auf einer Standort- und Marktbeurteilung sowie auf den Annahmen des geplanten Entwicklungsprojekts «Silvana». Wüest Partner ermittelt dabei einen Landwert von CHF 7'690'000.00 bzw. CHF 1'584 pro m<sup>2</sup>, welcher als Grundlage für die Festlegung des Baurechtszinses und die weiteren vertraglichen Vereinbarungen dient.

### **Beschrieb des Projekts und Nutzung der Gemeinde**

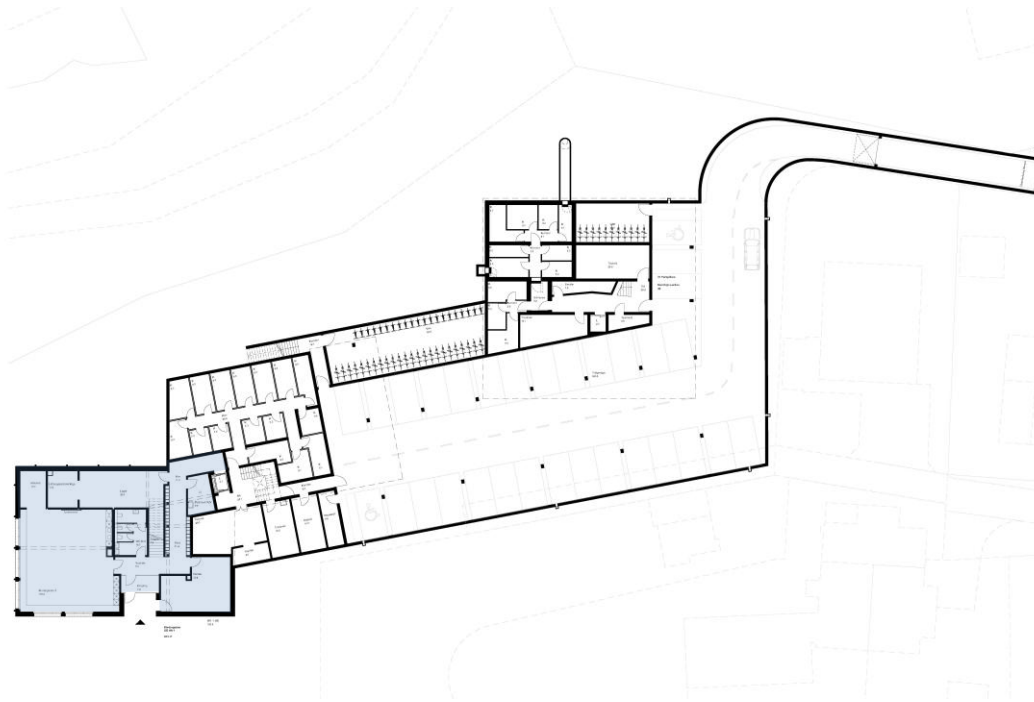
Das Siegerprojekt «Silvana» sieht eine Bebauung mit drei differenzierten Baukörpern vor, welche sich sensibel in die bestehende Topografie und das Umfeld einfügen. Durch die Staffelung der Volumen entstehen klar definierte Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität. Über den Kindergärten ist die Erstellung von 27 Wohnungen (2.5 bis 5.5 Zimmer Wohnungen) geplant, die im Prinzip der Kostenmiete gemäss Mietzinsreglement der Wohnbaugenossenschaft GEWO Züri Ost erstellt und bewirtschaftet werden. Die auf Basis der aktuellen Zahlen simulierte Nettomiete für eine 4.5-Zimmerwohnung beträgt pro Monat approximativ CHF 2'619.00.





Visualisierung Siegerprojekt «Silvana»

Die schulischen Nutzungen sind im Erdgeschossbereich angeordnet und umfassen drei Kindergärten mit zugehörigen Neben- und Gruppenräumen. Ergänzt wird das Angebot durch Räumlichkeiten für eine Hortbetreuung sowie einen Mittagstisch, der für bis zu rund 60 Kinder ausgelegt ist. Insgesamt stehen der Gemeinde rund 1'060 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Kindergarten und Tagesstrukturen (Hort und Mittagstisch) zur Verfügung.



Grundriss Gartengeschoss erster Kindergarten



Grundriss Erdgeschoss zwei Kindergärten, Hort und Mittagstisch

Die Kindergartenräume, sowie der Hort und Mittagstisch, verfügen in beiden Geschossen über direkte Zugänge zu den Aussenanlagen, welche kindgerecht, sicher und vielseitig

nutzbar gestaltet sind. Die klare funktionale Trennung zwischen Schul- und Wohnnutzung gewährleistet einen störungsfreien Betrieb und nutzt gleichzeitig Synergien, etwa bei der Erschliessung und den gemeinschaftlichen Freiräumen.



Situation und Umgebung Siegerprojekt «Silvana»

Mit dem Projekt wird eine langfristig tragfähige Lösung für den Schulstandort Unterdorf geschaffen, welche den ausgewiesenen Bedarf abdeckt, den Bestand ersetzt und gleichzeitig einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung und zum gemeinnützigem Wohnungsbau leistet.

Durch eine gelungene Kooperation und partnerschaftlicher Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und gemeinnützigem Wohnungsbau kann in Rüti ein Vorhaben entstehen, das pädagogische, soziale und wohnpolitische Ziele auf überzeugende Weise miteinander verbindet. Die Gemeinde Rüti und die GEWO verfolgen mit der gemeinsamen Entwicklung des Areals «Drei Eichen» klar definierte und aufeinander abgestimmte Ziele.

- Genossenschaftlicher Wohnraum nach Kostenmietprinzip, der sich an unterschiedliche Lebensphasen richtet.
- Realisierung von drei zeitgemässen Kindergärten und zusätzlich integrierten Tagesstrukturen (Hort und Mittagstisch), welche den pädagogischen, betrieblichen und räumlichen Anforderungen langfristig gerecht werden.
- Nachhaltige Entwicklung des Areals durch qualitätsvolle Verdichtung, den sorgfältigen Umgang mit dem Boden, die Aufwertung der Aussenräume sowie die Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer und sozialer Aspekte. Die Projektentwicklung orientiert sich an den Zielen des Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) sowie an den kommunalen Klimazielen.

Im Zusammenhang mit einem solchen Vorhaben existieren aber immer auch Risiken, die nachfolgend transparent dargelegt werden:

Risiko	Risikobeschrieb	Massnahmen
Mietvertragsverhandlung	Keine Einigung	Keine, Verhandlungen abgeschlossen
Baurechtsvertragsverhandlung	Keine Einigung	Keine, Verhandlungen abgeschlossen
Technische Realisierbarkeit	Projekt kann technisch nicht umgesetzt werden	Grundlagen bereits abgeklärt (geologische Gutachten)
Kosten	Zielwerte werden nicht erreicht, Kostenmiete über Markt	Einsparungsmassnahmen im Vorprojekt / Bauprojekt konsequent identifizieren und überprüfen
Erschliessung	Für aktuelles Erschliessungskonzept Entgegenkommen der nördlichen und südlichen Nachbarn notwendig.	Verhandlungen mit nördlichem Nachbar in Ordnung, mit den südlichen Nachbarn Dialog weiterführen; Weiterbearbeitung eines möglichen Alternativkonzeptes
Genehmigung durch Gemeinde (Urnenabstimmung)	Ablehnung durch Stimmbevölkerung oder Verzögerung infolge Beschwerden	Verwendung Projektierungskredit durch die GEWO erst nach Beschlussfassung Gemeinde (Freigabe Phase 31)
Baubewilligung	Rekursrisiko / Verzögerung	Unterbruch von Fristen im Baurechtsvertrag stipuliert (Aufschub Zinszahlungspflicht)

Für die Risikobeurteilung wird ein Ampelsystem verwendet. Grün bedeutet, dass ein Risiko geklärt beziehungsweise weitgehend abgesichert ist. Orange kennzeichnet ein mittleres Risiko, für das Gegenmassnahmen definiert oder in Bearbeitung sind.

### Baurechtsvertrag Grundstück Kat. Nr. 7573

Die Gemeinde Rüti und die Wohnbaugenossenschaft GEWO Züri Ost haben unter Beizug des Notariates Wald einen Baurechtsvertrag aufgesetzt. Der Baurechtsvertrag mit der Wohnbaugenossenschaft GEWO Züri Ost enthält die nachstehenden wichtigsten Bedingungen:

I.

**Baurechtsdienstbarkeit**

Es wird folgende Personaldienstbarkeit begründet:

EREID.....

**Selbständiges und dauerndes Recht,**

Baurecht mit Option beider Parteien für Verlängerung um 2 x 15 Jahre

Weiteres: Gültigkeit bis .....

zugunsten

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Genossenschaft, mit Sitz in Uster  
ZH, UID CHE-102.473.114, Gerichtsstrasse 4, 8610 Uster ZH

aufgenommen in Grundbuch Blatt

zulasten

Grundbuch Rüti ZH Blatt 330, Kataster 7573

Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, eine Wohnüberbauung mit Flächen für schulische Nutzung auf dem belasteten Grundstück zu erstellen und beizubehalten.

Die Baurechtsberechtigte ist befugt, An-, Um- oder Erweiterungsbauten sowie eine allfällige Neuerstellung 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 ..... (*65 Jahre ab Eintragung des Baurechtes im Grundbuch*) mit Option beider Parteien auf Verlängerung von 2 x 15 Jahren. Diese Option muss spätestens 15 Jahre vor Ablauf des Baurechtes ausgeübt werden.

Die dienstbarkeitsbelastete Fläche ist aus dem Mutationsplan Nr.      ersichtlich.

**Obligatorische Bestimmungen:**

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, die Wohnüberbauung mit Flächen für die schulische Nutzung mit architektonisch starkem Ausdruck (§ 71/238 Abs. 2 PBG) als Gebäude mit SNBS Gold-Standard zu erstellen.

Grundlage für die Entwicklung bildet das Projekt «Silvana» von Wassermann Architekten entsprechend dem «Bericht des Beurteilungsgremiums» vom 06. Juni 2025 des gemeinsam von den Parteien durchgeführten Studienverfahrens.



## II.

### Beschreibung des belasteten Grundstücks

#### Grundbuchamtskreis: Wald

#### Gemeinde Rüti

Grundbuch Blatt 330, Liegenschaft, Kataster 7573, EGRID OH595977880637, Feien

#### **Angaben der amtlichen Vermessung:**

Kataster 7573, EGRID OH595977880637, Feien, Plan 20  
4856 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

#### Gebäude:

- |   |                    |
|---|--------------------|
| - Gebäude öffentlich, Nr. 11801929, Moosstrasse 24b | 339 m <sup>2</sup> |
| - Gebäude öffentlich, Nr. 11801385, Moosstrasse 24c | 159 m <sup>2</sup> |

#### Bodenbedeckungsarten:

- |                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| - Gebäude            | 498 m <sup>2</sup>  |
| - Strasse, Weg       | 223 m <sup>2</sup>  |
| - befestigte Fläche  | 978 m <sup>2</sup>  |
| - Gartenanlage       | 2766 m <sup>2</sup> |
| - geschlossener Wald | 380 m <sup>2</sup>  |
| - bestockte Fläche   | 11 m <sup>2</sup>   |

#### **Anmerkungen, Vormerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte**

Keine Eintragungen

#### **Dienstbarkeiten**

- Recht / Grunddienstbarkeit  
Fuss- und Fahrweg- sowie Kehrrecht und Benützungsbefugnis  
dat. 22.03.1902, Beleg alt SP 124, EREID OH7212-0000-0025-05755
- Last / Grunddienstbarkeit  
Durchleitungsrecht und Kanalisationsanschlussrecht  
dat. 01.06.1955, Beleg 134, EREID OH7212-0000-0025-05250
- Recht / Grunddienstbarkeit  
Fuss- und Fahrwegrecht  
dat. 14.09.1962, Beleg 244, EREID OH7212-0000-0025-83256
- Last / Grunddienstbarkeit  
Grenzbaurecht  
dat. 14.09.1962, Beleg 244, EREID OH7212-0000-0025-83357



- Last / Grunddienstbarkeit  
Fuss- und Fahrwegrecht  
dat. 14.09.1962, Beleg 244, EREID OH7212-0000-0025-83458
- Last / Grunddienstbarkeit  
Fuss- und Fahrwegrecht  
dat. 19.09.2005, Beleg 436, EREID OH7212-0000-0029-09864
- Recht / Last / Grunddienstbarkeit  
Gegenseitiges Näherbaurecht mit Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag dat.  
17.03.2025, Beleg 147, EREID OH7212-0000-0039-05457(EREID-Kopie)
- Recht / Grunddienstbarkeit  
Grenzbaurecht  
dat. .... , Beleg ..... , EREID OH.....

#### Grenzen / Bemerkungen

1. Grenzen gemäss vorgelegtem Plan.
2. Der Wortlaut der aufgeführten Grundlast sowie der Dienstbarkeiten ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

### III.

#### **Aufnahme des Baurechtes als Grundstück**

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

### IV.

#### **Baurechtszins**

##### **a) Einräumung Baurecht**

Die Einräumung des Baurechtes erfolgt unentgeltlich.

##### **b) Baurechtszins**



Die Baurechtsberechtigte hat ab Fertigstellung der Überbauung (d.h. ab dem nächstfolgenden Werktag nach Vorliegen der Bezugsbewilligungen) oder spätestens vier Jahre nach Eintragung dieses Baurechtes im Grundbuch, einen Baurechtszins zu bezahlen, welcher wie folgt berechnet wird:

Markt-/Landwert (CHF 7'690'000.00) x Hypothekarischer Referenzzinssatz (1.25 %).

Demnach ergibt das einen Baurechtszins von CHF 96'125.00 im Jahr.

Dieser Baurechtszins kann während der ganzen Dauer des Baurechtes nicht unterschritten werden. Die Höhe der ersten Zahlung des ganzen Baurechtszinses wird pro rata temporis ermittelt.

#### **c) Verzögerungen im Baubewilligungsverfahren durch Rechtsmittelverfahren**

Die Parteien sind sich bewusst, dass das Risiko zeitlicher Verzögerungen durch Rechtsmittelverfahren gegen die Baueingabe der Baurechtsberechtigten nicht ausgeschlossen werden kann.

- Im Falle allfälliger Rechtsmittelverfahren gegen die Baueingabe der Baurechtsberechtigten besteht die vorgenannte Verpflichtung der 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 der Baurechtsberechtigten vor dem Baurekursgericht des Kantons Zürich rechtskräftig erledigt werden, dauert die Baurechtszinsfortzahlungspflicht der Baurechtsberechtigten ungehindert fort.
- Können nicht sämtliche Rechtsmittelverfahren gegen die Baueingabe der 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 der Baurechtsberechtigten ab dem Zeitpunkt der Anhängigkeit der Beschwerde vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich bis zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung einstweilig ausgesetzt.

#### **d) 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

$\frac{BZ \times 60 \times NI}{100 \times BI \times 2}$	CHF
plus	
$\frac{BZ \times 60 \times NH}{100 \times BH \times 2}$	CHF
plus	
$\frac{BZ \times 40}{100}$	CHF
Neuer Baurechtszins	CHF

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

**e) 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.

**f) Vormerkung**

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch vorzumerken, vgl. dazu Röm. VIII. hiernach.

**g) Sicherung des Baurechtszinses**

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

## V.

### Beendigung des Baurechtsverhältnisses

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

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

Bevor die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall durch Übertragung des Baurechtes an ihr verlangen kann, hat sie die Baurechtsberechtigte schriftlich zu mahnen und ihr dabei den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

- b) 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 der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstückes (Art. 779c ZGB).

Für die heimfallenden Bauwerke und die dazugehörenden Anlagen hat die Grundeigentümerin der 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 vorzumerken, vgl. dazu Röm. VIII. hiernach.

## VI.

### 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 der Baurechtsberechtigten 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»

## VII.

### Weitere Bestimmungen

1. Der grundbuchliche Vollzug dieses Vertrages (Eintragung Baurechtsdienstbarkeit, Aufnahme als Grundstück, etc.) hat innert 60 Tagen nach Eintritt der folgenden Bedingungen zu erfolgen:
  - Genehmigung dieses Vertrages und des Projektierungskredites für die SIA Phasen 31-33 (SIA 112) für die geplante Überbauung mit Flächen für schulische Nutzung durch die Generalversammlung der Baurechtsberechtigten.  
Lehnt die Generalversammlung dies ab, so fällt dieser Vertrag für beide Parteien entschädigungslos ohne Schadenersatzforderungen dahin.
  - der rechtskräftige Feststellungsbeschluss des Bezirkrates Hinwil gemäss Ziffer 9 der weiteren Bestimmungen liegt dem Grundbuchamt vor.
  - Genehmigung dieses Vertrages, des Investitionskredites für den Mieterausbau der Flächen für schulische Nutzung und des Mietvertrages für die Flächen für schulische Nutzung im geplanten Neubau der Baurechtsberechtigten mittels Urnenabstimmung durch die Stimmbürger der Gemeinde Rüti.  
Sollte diese Abstimmung abgelehnt werden, so fällt dieser Vertrag für beide Parteien entschädigungslos ohne Schadenersatzforderungen dahin.
  - die baurechtliche Erschliessung des Baurechtsgrundstückes im Sinne von § 234 PBG durch die Grundeigentümerin auf deren Kosten abgeschlossen ist (vgl. dazu auch Ziffer 2 hiernach).
  - Genehmigung des Baukredites für die SIA Phasen 4 und 5 (SIA 112) für die geplante Überbauung mit Flächen für schulische Nutzung durch die Generalversammlung der Baurechtsberechtigten.  
Lehnt die Generalversammlung dies ab, so fällt dieser Vertrag für beide Parteien entschädigungslos ohne Schadenersatzforderungen dahin.

Nach Ablauf der obigen Frist von 60 Tagen ist die säumige Vertragspartei in Verzug. Bei Verzug der Grundeigentümerin 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 Baurechtsberechtigte hat das einseitige Recht, entschädigungslos und ohne Schadenersatzforderungen von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die Baubewilligungsbehörde das entsprechende Vorhaben der Baurechtsberechtigten (Erstellung einer Wohnüberbauung mit Flächen für schulische Nutzung auf dem Baurechtsgrundstück, basierend auf dem Projektwettbewerb der Gemeinde) nicht erteilt. Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, innerhalb von zwei Jahren ab

Eintragung dieses Baurechtes im Grundbuch das entsprechende Baubewilligungsgesuch der Baubehörde Rüti ZH einzureichen.

2. Die Grundeigentümerin übergibt der Baurechtsberechtigten das betroffene Land planungsrechtlich erschlossen gemäss § 234 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.

Die Grundeigentümerin hat der Baurechtsberechtigten in dieser Hinsicht zu unterstützen, soweit es hierzu der Hilfe der Grundeigentümerin bedarf. Sie hat insbesondere Baugesuche der Baurechtsberechtigten und allfällige Änderungseingaben dazu zu unterzeichnen.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Projektierung und dem Baubewilligungsverfahren sowie der Erstellung der Bauten selbst gehen zulasten der Baurechtsberechtigten.

3. Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die aufgrund dieser Dienstbarkeit erstellten Bauten und Anlagen während der Dauer des Baurechtes ordnungsgemäss zu pflegen, zu unterhalten und nötigenfalls zu erneuern.
4. Die Grundeigentümerin bestätigt, dass für das baurechtsbelastete Grundstück weder Miet- noch Pachtverträge bestehen. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).
5. Für Schadenersatzansprüche, die aus Erstellung, Bestand und Betrieb der Bauten geltend gemacht werden, haftet für die Dauer des Baurechtes allein die Baurechtsberechtigte. Sofern die Grundeigentümerin dafür belangt wird, hat diese in vollem Umfange ein Rückgriffsrecht auf die Baurechtsberechtigte.
6. Die öffentlich-rechtlichen Abgaben gehen insoweit zulasten der Grundeigentümerin, als sie auch für das unüberbaute Land zu leisten wären. Alle anderen Abgaben gehen zulasten der Baurechtsberechtigten.
7. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt; sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.

8. Die Urkundsperson hat den Baurechtsberechtigten 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 Zivilgesetzbuches (ZGB) nicht im Grundbuch angemerkt werden. Der Inhalt dieses Katasters gilt als bekannt (Art. 17 Geoinformationsgesetz).
9. 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 der Abschluss dieses Baurechtes nicht für Rechnung von Personen im Ausland erfolgt und dass sie nicht von Personen im Ausland beherrscht wird (Art. 6 BewG). Sie verpflichtet sich, einen entsprechenden Feststellungsbeschluss des Bezirksrates Hin-wil ZH einzuholen (Art. 17 BewG und Art. 15 BewV). Das Gesuch ist vollständig, versehen mit allen Beilagen, innert 30 Tagen einzureichen.

Falls der nötige Feststellungsbeschluss durch den Bezirksrat nicht erteilt wird, kann die Grundeigentümerin von diesem Vertrag zurücktreten. Die Baurechtsberechtigte würde in diesem Fall gegenüber der Grundeigentümerin für sämtliche angefallenen Kosten (Notariatskosten, Planungskosten, Insertionskosten etc.) schadenersatzpflichtig.

10. Der 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.

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

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Sanierung und Entsorgung allfälliger Abfall- und Schadstoffbelastungen im Boden des baurechtsbelasteten Grundstückes und/oder im bestehenden Gebäude an der Moosstrasse 24b + 24c werden von der Grundeigentümerin übernommen. Die Baurechtsberechtigte orientiert die Grundeigentümerin vorgängig über den Umfang der Belastungen und die mutmassliche Höhe der Sanierungs- und Entsorgungskosten.

Aushubmaterial, welches in einer Inertstoffdeponie abgelagert werden kann, gilt nicht als Altlast. Die Entsorgungskosten dieser Materialien gehen zu Lasten des Baurechtsberechtigten.

Die Baurechtsberechtigte hat dafür besorgt zu sein, dass auch zum Zeitpunkt des Heimfalles keine Altlasten vorhanden sind. Die Kosten einer zum Zeitpunkt des

Heimfalls allenfalls notwendigen Altlastensanierung gehen zulasten der Baurechtsberechtigten. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die Heimfallsentschädigung so lange zurückzubehalten, bis feststeht, dass Altlasten vorhanden sind bzw. die Sanierung abgeschlossen ist.

11. 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.
12. Die Parteien vereinbaren, dass für die heute sich auf der künftigen Baurechtsfläche befindlichen Gebäude keine Gegenleistung seitens der Baurechtsberechtigten zu bezahlen ist. Diese werden im Zusammenhang mit der Realisierung des Bauprojektes der Baurechtsberechtigten (Wohnüberbauung mit Flächen für die schulische Nutzung) abgebrochen. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Abbruch der betroffenen Gebäude gehen zulasten der Baurechtsberechtigten, mit Ausnahme der Kosten bezüglich Sanierung und Entsorgung allfälliger Abfall- und Schadstoffbelastungen, vgl. Ziffer 10 der weiteren Bestimmungen hiervor.

Ferner schliessen die Parteien für die Phase zwischen dem Besitzesantritt bis zum Rückbau der aktuell auf dem Grundstück bestehenden Gebäude, einen Gebrauchsleihevertrag ab. Die Nutzungsüberlassung erfolgt unentgeltlich, Sämtliche Unterhalts-, Ersatz-, und Nebenkosten gehen zulasten der Gemeinde Rüti als Entlehnerin. Auf eine Spezifikation dieser Gebrauchsleihe in dieser Urkunde wird seitens der Parteien ausdrücklich verzichtet.

## VIII.

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

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

«Vertragliche Bestimmungen des Baurechtsvertrages»

## **Mietvertrag für Kindergarten, Hort und Mittagstisch «Drei Eichen»**

Die Gemeinde Rüti und die Wohnbaugenossenschaft GEWO Züri Ost haben einen Mietvertrag aufgesetzt. Der Mietvertrag mit der Wohnbaugenossenschaft GEWO Züri Ost enthält die nachstehenden wichtigsten Bedingungen:

### Präambel

Die Gemeinde Rüti ist Baurechtsgeberin von Kat. Nr. 7573, Baurechtsnehmerin ist die Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost (Gewo). Als Voraussetzung für den Mietvertrag ist der Abschluss des Baurechtsvertrages. Die Gewo erstellt auf dem Grundstück einen Neubau mit Kindergarten- und Betreuungsflächen (Hort und Mittagstisch) im Erdgeschoss sowie Wohnungen in den oberen Geschossen. Die Gemeinde Rüti mietet die Flächen im Erdgeschoss, wofür dieser Mietvertrag abgeschlossen wird. In diesem Vertrag gilt das Prinzip der Kostenmiete gem. Statuten der Gewo, auch wenn es sich um einen Gewerbemietvertrag handelt.

Im Grundsatz finanziert die Gewo die gesamten Kosten, jedoch werden diese in folgende Kategorien aufgeteilt:

- Investitionskosten Gewo (Wohnungen, Umgebung, Unterniveaugarage, Gemeinschaftsraum)
- Investitionskosten Flächen Schule
  - Investitionskosten Grundausbau
  - Investitionskosten Mieterausbau

Die Nettomiete in diesem Vertrag ist das Entgelt für den unter Ziffer 13 und Anhang 2 «Schnittstellenpapier» definierten Grundausbau, welcher zugleich dem gebrauchstauglichen Zustand entspricht. Die Berechnung erfolgt nach dem Kostenmietprinzip gem. Reglement Mietzinsgestaltung der Gewo, Röm. II.

Die Investitions-, Unterhalts- Reparatur, Erneuerungs- und Rückbaukosten für den Mieterausbau gehen zulasten der Mieterin.

Dieser Mietvertrag ist die Grundlage für eine langfristige, partnerschaftliche Zusammenarbeit.

### Vertragsparteien

Vermieterin: Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Gerichtsstrasse 4, 8610 Uster

Mieterin: Gemeinde Rüti, Breitenhofstrasse 30, 8630 Rüti

### Mietobjekt

Adresse Moosstrasse XZ, 8630 Rüti

Mietobjekt 1'058.4 m2 Kindergarten und Betreuung Haus A+B, im Plan rot markiert

Umgebung zur Mitbenützung (siehe Ziffer 14 hinten)

### Vertragsdauer und Kündigungsfrist

Beginn DATE, 12:00 Uhr

Dauer / Kündigung Das Mietverhältnis kann von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 24 Monaten zum Voraus auf Ende September, jedoch frühestens auf DATE + 30 Jahre - unter Vorbehalt der nachfolgend geregelten Optionsrechte - gekündigt werden.



**Option** Die Mieterin hat das Recht, den Vertrag zweimal durch einseitige Erklärung, um weitere fünf Jahre zu unveränderten Konditionen zu verlängern (bis DATE + 35 bzw. DATE + 40). Die Erklärung hat mit eingeschrieben Brief zu erfolgen und muss spätestens zwölf Monate vor Ablauf der Mindestdauer (vgl. oben), d.h. bis DATE + 29 Jahre bzw. DATE +34 Jahre der Vermieterin angezeigt werden (Massgebend ist das Datum des Poststempels). Trifft die Erklärung zu spät oder gar nicht ein, so wird Verzicht auf Ausübung der Option angenommen und es gelten fortan die vertraglichen Kündigungsfristen und Termine (vgl. oben).

Sämtliche der Mieterin eingeräumten Optionsrechte stehen nur der Mieterin persönlich zu. Werden Rechte und Pflichten im Sinne von Art. 263 OR vor oder auf den Zeitpunkt des Beginns der Verlängerungsdauer oder mit Wirkung auf einen Zeitpunkt danach auf einen Dritten übertragen oder wird bis zu diesem Zeitpunkt oder mit Wirkung auf diesen Zeitpunkt oder einen Zeitpunkt danach mehr als 60% der zum Mietobjekt gehörenden Hauptmietfläche untervermietet, so verirken sämtliche Optionsrechte, auch wenn sie zum massgebenden Zeitpunkt bereits ausgeübt worden sind, mit der Konsequenz, dass das Vertragsverhältnis auf den erstmöglichen Zeitpunkt gekündigt werden kann. Ausgenommen davon sind Untermietverhältnisse, die dem Zweck des öffentlichen, schulischen Bildungsauftrags dienen.

#### Genossenschaftliches Stammanteil

**Stammanteil** Pro Mieterin sind je CHF 100.00 Stammanteil einzulegen (Statuten Art. 4 Abs. 4 und Art. 7 Abs. 5 / AGM Art. 4)

**Mieteranteile** Förderanteile CHF 197'000, verzinst mit 0.75% (4% der Anlagekosten, basierend auf Anlagekostenanteil von CHF 4'935'805) (Statuten Art. 14 Abs. 1 lit. d) und Art. 15 Abs. 1)

#### Nettomiete

Die monatliche Nettomiete beträgt CHF 18'524.00 (Miete pro Jahr CHF 222'284.00)

Die Nettomiete wird nach dem Prinzip der Kostenmiete gem. «Reglement Mietzinsgestaltung» der Vermieterin berechnet (siehe Anhang 1a: Berechnung Mietzins). Als Basis für die Kostenaufteilung dient Anhang 1b: Übersichtsmatrix Kostenaufteilung. Die Nettomiete ist das Entgelt für den Grundausbau gem. Ziffer 13 hinten.

Die Berechnungen basiert auf folgenden Kostengrundlagen (für ganzes Gebäude, Details siehe Anhang 1a):

- Anlagekosten: Grobkostenschätzung von +/- 20% vom 3. März 2026
- GVZ-Wert Annahme von CHF 21'367'200.00
- Baurechtszins Annahme von CHF 96'125.00.
- Referenzzinssatz von CHF 1.25 %
- Betriebsquote von ordentlich 3.25 %

Der Mietzins wird nach vorliegender definitiver Bauabrechnung, nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch und nach Schätzung der Gebäudeversicherung entsprechend unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten auf einen Monatsersten angepasst (Reduktion oder Erhöhung). Nachforderungen oder Rückzahlungen sind ausgeschlossen.



### Nebenkosten

Nebenkosten 1 Heizung, Warmwasser, Treppenhausreinigung

Nebenkosten 2 Hauswartung, Wasser, Abwasser, Kehricht, Allgemeinstrom, Lift, Gartenunterhalt, Umgebungspflege

Die jährliche Nebenkostenabrechnung enthält die einzelnen Positionen der Nebenkosten 1 + 2. Die Kosten werden mit den geleisteten Akontozahlungen im Folgejahr verrechnet.

### Verwendungszweck

Das Mietobjekt steht der Mieterin zur Nutzung für schulische Zwecke (öffentlicher Bildungsauftrag) zur Verfügung.

Mit dieser Zweckumschreibung wird nur das Benützungsrecht für die Mieterin verbindlich festgelegt, nicht aber der Zustand des Mietobjektes, den die Vermieterin auf den Zeitpunkt des Mietbeginns herzustellen hat, umschrieben (siehe Ziffer 13).

Eine Änderung des Zweckes ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Die Mieterin hat allfällige notwendige öffentlich-rechtliche Bewilligungen im Zusammenhang mit dem Gebrauch bzw. der Nutzungsänderung des Mietobjektes auf eigene Kosten einzuholen

### Untermiete

Die Mieterin darf die Sache nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise einer Drittperson untervermieten oder zum Gebrauch überlassen. Die Mieterin hat der Vermieterin vorgängig die Vertragskonditionen sowie die Personalien der Untermieter:in bekanntzugeben. Genehmigt die Vermieterin die Untermiete, so hat die Mieterin ihm eine Kopie des Untermietvertrages zukommen zu lassen und ihn über Veränderungen der Konditionen während der Dauer des Untermietverhältnisses jeweils in Kenntnis zu setzen.

Die Mieterin haftet gegenüber dem Vermieter für den vertragskonformen Gebrauch des Mietobjektes durch die Untermieter:in. Der Vermieter kann den Untermieter bei Zuwiderhandlung direkt dazu anhalten.

Die Abrechnung über Nebenkosten mit dem/der Untermieter:in ist Sache der Mieterin. Seitens Vermieterin werden keine separaten Zähler installiert.

### Mietzinsanpassungen

Der unter Ziffer 6 aufgeführte Mietzins kann zu dem Zeitpunkt, an welchem eine ordentliche Baurechtszinsanpassung gem. Baurechtsvertrag vom XY für Kat. Nr. 7573 (siehe Ziffer 1) vorgenommen wird, auch während der festen Vertragsdauer angepasst werden. Massgebend sind die seit der letzten Anpassung eingetretenen Veränderungen der Kostenfaktoren gem. Anhang 1 (Anlagekosten, Referenzzinssatz, GVZ-Wert, Betriebsquote, Baurechtszins). Die Anpassung erfolgt entsprechend dem «Reglement Mietzinsgestaltung». Die Anpassung ist dem Mieter unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten auf einen beliebigen Monatsersten anzuzeigen.

### Zustand / Übergabe

Der im Anhang 2: Schnittstellenpapier definierte «Grundausbau», entspricht nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien dem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand des Mietobjektes. Nicht zum Grundausbau gehörende Einbauten, Einrichtungen,

Ausstattungen und Installationen gelten – zusammen mit allfälligen auf den Mietbeginn oder während der Mietdauer durch die Mieterin vorgenommenen Änderungen oder Erneuerungen im oder am Mietobjekt – als «Mieterausbauten». Im Grundsatz orientierten sich die Parteien bei der Erstellung des Schnittstellenpapiers an dem umgangssprachlichen «Edelrohausbau», jedoch ohne den Ausbau der sehr nutzungsspezifischen Nasszellen und Küche.

Die Vermieterin ist berechtigt, die aufgrund der Mieterausbauten entstehenden Mehrkosten/-prämie bei der kantonalen Gebäudeversicherung jährlich an die Mieterin weiterzurechnen.

#### Instandhaltung und Instandsetzung

##### Durch die Vermieterin

Die Vermieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt im Grundausbau (vgl. Ziffer 13) in einem zweckentsprechenden, gebrauchstauglichen Zustand zu erhalten und Mängel zu beheben (Ausnahmen siehe unten, «durch die Mieterin», letzter Abschnitt). Die Mieterin hat die Vermieterin über zu behebende Mängel sofort schriftlich in Kenntnis zu setzen. Wird dies unterlassen, so haftet die Mieterin für einen allfälligen dadurch entstehenden Schaden. Für die zur Mängelbehebung bzw. Sachwerterhaltung notwendigen Arbeiten hat die Vermieterin das Recht, das Mietobjekt 48 Std. nach Voranmeldung zu betreten, und die Arbeiten vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen.

##### Durch die Mieterin

Die Mieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt regelmässig zu reinigen.

Dem Mieter obliegt sodann der Unterhalt aller nicht im Grundausbau enthaltenen Einbauten, Einrichtungen, Ausstattungen und Installationen, sowie der Unterhalt aller weiteren während der Mietdauer vorgenommenen Änderungen oder Erneuerungen im oder am Mietobjekt, also sämtlicher so genannter Mieterausbauten. Die Mieterin ist verpflichtet, die Mieterausbauten während der gesamten Mietdauer so zu unterhalten, dass keine zum Mietobjekt oder zur Mietliegenschaft gehörenden Anlagen und Ausbauten beeinträchtigt werden. Ferner verpflichtet sich die Mieterin, dafür besorgt zu sein, dass sich das Mietobjekt stets in einem qualitativ und ästhetisch hochwertigen Zustand präsentiert.

Verletzt der Mieterin die ihm obliegende Pflicht zum Unterhalt der Mieterausbauten, so ist die Vermieterin berechtigt, nach Ablauf einer der Mieterin schriftlich angesetzten angemessenen Frist zur Erfüllung dieser Pflicht die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Mieterin selbst vornehmen zu lassen. Vorbehalten bleiben weitere Ansprüche der Vermieterin und eine ausserordentliche Vertragsauflösung.

#### Umgebung und Spielplätze

Die Vermieterin ist Eigentümerin sämtlicher Spielgeräte. Die Mieterin darf die gesamte Umgebung inkl. den Spielgeräten mitnutzen. Aufgrund des Verwendungszwecks (Ziffer 10) und der damit verbundenen intensiveren Nutzung der Spielgeräte, vereinbaren die Parteien folgendes:

- Unterhalt und Reparatur gehen zulasten der Vermieterin;
- Die Hauswartung der Vermieterin nimmt regelmässige Sichtkontrollen vor;
- Es wird jährlich eine Kontrolle durch einen BfU-Experten durchgeführt. Dies wird durch die Schule organisiert und bezahlt;



- Mängel aus den Sichtkontrollen und dem BfU Bericht bzw. allg. Kosten für Unterhalt und Reparatur gehen zulasten der Vermieterin;
- Muss oder Soll ein Spielgerät ersetzt werden, so teilen sich die Parteien die Kosten im Verhältnis 2:1 (2 Vermieterin / 1 Mieterin).

### Änderungen und Erneuerungen

#### Durch die Vermieterin

Die Vermieterin hat das Recht, nach Mietbeginn, am Mietobjekt Änderungs- und Erneuerungsarbeiten vorzunehmen, sofern diese für die Mieterin zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Die Vermieterin hat die Arbeiten rechtzeitig anzukündigen und auf die Mieterin gebührend Rücksicht zu nehmen. Die Mieterin hat den Handwerkern und Lieferanten bis zur Vollendung der Bauarbeiten sowie zur Behebung der Garantiemängel Zutritt zum Mietobjekt zu gewähren.

#### Durch die Mieterin

Beabsichtigt die Mieterin, während der Mietdauer Mieterausbauten im oder am Mietobjekt vorzunehmen, so hat sie vorgängig der Anhandnahme entsprechender Arbeiten die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen. Dabei sind der Vermieterin spätestens 2 Monate vor Beginn der vorgesehenen Arbeiten alle zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen, insbesondere Pläne im Mst. 1:50, ein Baubeschrieb nach BKP-Positionen gegliedert und ein Kostenvoranschlag vorzulegen. Die Vermieterin ist berechtigt, seine Zustimmung ohne Angabe von Gründen zu verweigern oder von der Leistung einer Sicherheit abhängig zu machen. Wird die Zustimmung erteilt, gilt als vereinbart;

- dass das Recht vorbehalten bleibt, bei Beendigung des Vertragsverhältnisses die fachmännische Wiederherstellung des Zustandes Grundausbau oder des vor der Vornahme von Mieterausbauten bestehenden Zustandes zu verlangen,
- dass die Mieterin bei Vertragsbeendigung auf jegliche Entschädigung verzichtet für den Fall, dass die Vermieterin die Wiederherstellung des Zustandes Grundausbau oder des vor der Vornahme von Mieterausbauten bestehenden Zustandes nicht verlangt, auch wenn die nachträglich vorgenommenen baulichen Veränderungen einen Mehrwert verkörpern könnten.

Die Mieterin verpflichtet sich, sämtliche notwendigen Bewilligungen für die geplanten Mieterausbauten auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten einzuholen. Wird die Bewilligung für Mieterausbauten davon abhängig gemacht, dass behördlich angeordnete oder gesetzliche Auflagen zu erfüllen sind, welche auch im Bereich des Grundausbau zusätzliche bauliche oder andere Massnahmen erforderlich machen, z.B. aus feuerpolizeilichen, sicherheitstechnischen, ökologischen oder aus anderen Gründen, so gehen alle damit verbundenen Kosten ausschliesslich zu Lasten der Mieterin. Bei Vertragsbeendigung ist auch dann, wenn die entsprechenden Massnahmen nicht rückgängig gemacht werden, seitens der Vermieterin keine Entschädigung geschuldet.

Die Vermieterin hat das Recht, Planer und/oder Unternehmer und Produkte/Systeme vorzuschreiben, wenn bewilligte Mieterausbauten Eingriffe in die allgemeinen Gebäudeteile erforderlich machen, insbesondere im Bereich Statik, Installationen und Gebäudehülle. Die Gebäudestatik darf nicht beeinträchtigt werden. Abweichungen von den Vorgaben der Vermieterin oder der von ihr bezeichneten Fachvertreter sind der



Vermieterin mit Beilage eines entsprechenden Ingenieurgutachtens zur Bewilligung vorzulegen.

Handelt es sich bei den Erneuerungs- und /oder Änderungsarbeiten um Elektroinstallationen, ist die Mieterin verpflichtet, der Vermieterin nach Beendigung der Arbeiten unaufgefordert den Sicherheitsnachweis eines homologierten Elektroinstallateurs zukommen zu lassen. Die hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Mieterin.

Bei der Ausführung von Arbeiten für Mieterausbauten oder deren Unterhalt ist im Übrigen auf die Interessen anderer Mietparteien oder Benützer der Mietliegenschaft bestmöglich Rücksicht zu nehmen. Die Mieterin haftet auch bei sorgfältiger und rücksichtsvoller Ausführung entsprechender Arbeiten für allfällige von anderen Mietparteien oder Dritten gestellte Ansprüche (verhältnismässige Mietzinsreduktion oder Schadenersatz), soweit solche unter Berufung auf die einschlägigen Gesetzesbestimmungen zu Recht geltend gemacht werden, und verpflichtet sich, sich an einem hierüber allenfalls gegenüber der Vermieterin eingeleiteten Rechtsstreit auf ergangene Streitverkündung zu beteiligen und auf entsprechende Aufforderung seitens Vermieterin den Rechtsstreit auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten zu übernehmen.

Weiter sind durch die Veränderungen entstehenden Mehrkosten aufseiten der Vermieterin (z.B. Erhöhung der Versicherungsprämien) voll durch die Mieterin zu übernehmen.

#### Rückgabe

Auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt im Zustand Grundausbau zurückzugeben, sofern die Vermieterin nicht ganz oder teilweise auf die fachmännische Entfernung von Mieterausbauten verzichtet. Falls die Vermieterin die Entfernung von Mieterausbauten verlangt, so ist die Mieterin verpflichtet, diese rechtzeitig auf den Übergabezeitpunkt fachmännisch entfernen zu lassen. Verzichtet die Vermieterin ganz oder teilweise auf das ihm zustehende Recht, die Wiederherstellung des Grundausbaus zu verlangen, so ist die Mieterin verpflichtet, die Mieterausbauten, auf deren Rückbau verzichtet wird, vollständig im Mietobjekt zu belassen. Es besteht in diesem Fall kein Anspruch auf Entschädigung, selbst wenn die im Mietobjekt verbleibenden Mieterausbauten einen Mehrwert verkörpern könnten.

Erfordern die Herstellung des Zustandes Grundausbau oder andere von der Vermieterin auf den Zeitpunkt der Vertragsbeendigung verlangte Rückbauten aufgrund von seit Vertragsbeginn in Kraft getretenen Gesetzesänderungen oder öffentlich-rechtlichen Anordnungen (z.B. feuerpolizeiliche oder andere sicherheitstechnische Auflagen etc.) zusätzliche Massnahmen, die über die blosse fachmännische Entfernung von Mieterausbauten hinausgehen, so verpflichtet sich die Mieterin, diese zusätzlich erforderlichen Massnahmen auf eigene Kosten vorzunehmen.

Verletzt die Mieterin seine Pflicht, das Mietobjekt rechtzeitig in vertragskonformem Zustand zurückzugeben, so ist die Vermieterin nicht verpflichtet, zur Erfüllung der Rückgabepflicht eine Nachfrist anzusetzen. Er ist ohne richterliche Ermächtigung berechtigt, die zur Herstellung des erwähnten Zustandes notwendigen Arbeiten und Massnahmen auf Kosten der Mieterin zu veranlassen. Vorbehalten bleiben sodann weitergehende Schadenersatzansprüche, insbesondere eine dem Mietzins entsprechende Zahlungspflicht bis zur Herstellung des vertragskonformen Zustandes oder bis zur Wiedervermietung oder für den Schaden, der zufolge Verzögerung in der

Realisierung anderweitiger Dispositionen des Vermieters eintritt. Die Mieterin haftet insbesondere auch für den allfällig von einer Nachfolgemieterschaft geltend gemachten Schaden wegen Verzögerungen oder wenn diese vom Recht auf Vertragsrücktritt Gebrauch macht.

Die Parteien erstellen bei der Rückgabe ein Protokoll, in welchem der Zustand des Mietobjektes festgehalten wird.

#### Übertragung Mietverhältnis

Beabsichtigt die Mieterin, das Mietverhältnis auf einen Dritten zu übertragen, so hat sie dem schriftlich einzureichenden Gesuch um Zustimmung nebst den vollständigen Angaben über den Mietnachfolger (HR-Auszug, Betriebsregisterauszug, etc.) alle mit diesen getroffenen Vereinbarungen inklusive Nebenabreden beizulegen. Im Übrigen gilt Art. 263 OR.

Die Vermieterin kann die Zustimmung zur Übertragung insbesondere verweigern, wenn der/die Mietnachfolger:in das Mietobjekt anders nutzen will, als es der Mieterin gestattet ist oder wenn im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung bauliche Veränderungen vorgenommen werden sollen.

#### Strombezug Photovoltaikanlage

Die Mieterin verpflichtet sich, sich an einem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch für den Bezug von Solarstrom aus der Photovoltaikanlage zu beteiligen, sofern der Preis pro kWh tiefer liegt als der Hochtarif des örtlichen Verteilnetzbetreibers.

#### Salvatorische Klausel und Gültigkeit

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nichtig oder unwirksam sein oder werden, so wird der übrige Teil dieses Vertrages davon nicht berührt. Im Falle der Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einer Bestimmung, ist diese durch eine wirksame zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. In gleicher Weise ist zu verfahren, wenn eine Lücke offenbar wird.

Dieser Vertrag wird erst gültig, wenn er von beiden Parteien unterzeichnet und durch die Gemeindeversammlung der Gemeinde Rüti genehmigt wurde.

#### Vertragsbestandteile

Folgende weiteren Grundlagen sind Bestandteil des Mietvertrags. Sie wurden anlässlich der Vertragsunterzeichnung abgegeben:

- Anhang 1a: Kalkulation Mietzins
- Anhang 1b: Übersichtsmatrix Kostenaufteilung
- Anhang 2: Schnittstellenpapier
- Anhang 3: Grundrisspläne
- Anhang 4: Umgebungsplan
  
- Beilage 1: Statuten der Wohnbaugenossenschaft GEWO Züri Ost vom 8. Mai 2025; gültig ist die jeweils aktuelle Version auf [www.gewo.ch](http://www.gewo.ch)
- Beilage 2: Reglement Mietzinsgestaltung vom 22. August 2025; gültig ist die jeweils aktuelle Version auf [www.gewo.ch](http://www.gewo.ch)



## **Mieterausbau der Kindergärten und des Hortes, Mittagstisch**

Gemäss dem Mietvertrag und dem Schnittstellenpapier umfasst der «Grundausbau» den für den vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand des Mietobjekts. Alle darüber hinaus gehenden, nutzungsspezifischen Einbauten und Oberflächen, Einrichtungen und Installationen gelten als «Mieterausbauten». Die Abgrenzung orientiert sich grundsätzlich am Begriff des «Edelrohbaus», wobei Nasszellen und Küchen dem Mieterausbau zugeordnet werden. Mehrkosten bzw. Mehrprämien bei der kantonalen Gebäudeversicherung, welche aufgrund der Mieterausbauten entstehen, können von der Vermieterin jährlich an die Mieterin weiterverrechnet werden.

Gemäss der Kostengrobschätzung für das Siegerprojekt «Silvana» des Generalplaners vom 3. März 2026 (Genauigkeit  $\pm 20\%$ ) belaufen sich die Kosten für den Mieterausbau der Kindergärten und der schulischen Nutzungen gemäss Kostenzusammenstellung auf rund CHF 1'995'000.00 inkl. MWST. Diese Kosten umfassen insbesondere die nutzungsspezifischen Ausbauten für Kindergarten, Hort und Mittagstisch. Aufgrund des frühen Planungsstands handelt es sich um eine Grobkostenschätzung mit einer Genauigkeit von  $\pm 20\%$  (Die Preise basieren auf dem Stand 2026, Preisindex BFS ZH Basis April 2025 100 %).

### **Bezug zur Strategie «Rüti leben Rüti gestalten»**

Der Beschluss verfolgt die Dimension Wohnen mit dem Leitsatz «Rüti bietet attraktives Wohnen für jede Lebensphase» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten». Mit der weiteren Projektentwicklung soll entsprechender Wohnraum an attraktiver Lage entstehen. Durch die Projektanforderungen soll attraktives und vielfältiges Wohnen für jede Lebensphase realisiert werden.

Der Beschluss verfolgt die Dimension Leben mit dem Leitsatz «Die Schule trägt durch Integration der Schülerinnen und Schüler positiv zur gesellschaftlichen Entwicklung bei. Sie realisiert mit einer hohen Unterrichtsqualität passende Anschlusslösungen.» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten». Mit der weiteren Projektentwicklung soll zeitgemässes und attraktives Betreuungs-, Schul- und Bildungsangebote Schulraum geschaffen werden.

Der Beschluss verfolgt die Dimension Vorsorgen mit dem Leitsatz «Rüti ist ein Vorbild als Energiestadt Gold und verfolgt die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung konsequent.» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten». Mit der weiteren Projektentwicklung sollen die Ziele der Klimainitiative umgesetzt und ein Anschluss an den Wärmeverbund Zentrum geprüft werden. Ebenso soll der grüne Lebensraum in- und ausserhalb des Siedlungsgebietes gestärkt werden und bietet einen grossen Erholungswert und eine hohe Lebensqualität und bleibt damit eine Stärke.

### **Relevanz zur Erreichung der Klimaziele**

Das Geschäft trägt durch positive Effekte zur Erreichung der Klimaziele bei. Mit der weiteren Projektentwicklung sollen ökologische, ökonomische und soziale Aspekte weiterentwickelt werden und den Zielen des Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) ausgerichtet werden. Durch eine sinnvolle Verdichtung wird das Bauvolumen erhöht und gleichzeitig qualitativ verbessert. Der verbleibende Aussenraum soll sinnvoll integriert und der Naturraum aufgewertet werden.

## Finanzielle Auswirkungen

### Ausgaben

Zusammenstellung der neuen Ausgaben inkl. MWST zulasten der Investitionsrechnung gemäss Kostengrobschätzung +-20% vom 3. März 2026 (Stand 2026, Baupreisindex Bundesamt für Statistik, ZH Hochbau, Basis April 2025 100%):

Bezeichnung	Kosten GEWO CHF	Kosten KIGA CHF	Kosten Total CHF
0 Grundstück	32'500.00		32'500.00
1 Vorbereitungsarbeiten	673'000.00	20'000.00	693'000.00
2 Gebäude	18'956'000.00	1'953'500.00	20'909'500.00
4 Umgebung	1'234'000.00		1'234'000.00
5 Baunebenkosten	790'000.00	22'000.00	812'000.00
7 Reserve	60'000.00		60'000.00
8 Reserve	819'000.00		819'000.00
<b>Total</b>	<b>22'564'500.00</b>	<b>1'995'500.00</b>	<b>24'560'000.00</b>
<b>Total Mieterausbau gerundet Kindergarten, Hort, Mittagstisch</b>		<b>2'000'000.00</b>	

### Kapital- und übrige Folgeaufwände und -erträge

Bei den Kapitalfolgekosten dieser Ausgabe legt der Gemeinderat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 30 Gemeindeverordnung den Mindeststandard fest. Für die Verzinsung wird mit einem kalkulatorischen Zins von 1.77 % (aktuelle interne Verzinsung) auf das durchschnittliche gebundene Kapital gerechnet. Zusammenstellung für das erste ganze Betriebsjahr:

Bezeichnung		Basis CHF	Betrag CHF
<b>Planmässige Abschreibungen</b>			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer		
Hochbauten	33 Jahre	2'000'000.00	60'606.00
<b>Verzinsung:</b>			
Zinsaufwand	1.77 %	1'000'000.00	17'700.00
Kapitalfolgeaufwand (im ersten Betriebsjahr)			78'306.00
Personalfolgeaufwand			48'000.00
Übrige Betriebsfolgeaufwand	2 %	2'000'000.00	40'000.00

Die jährlichen Gesamtfolgekosten infolge für den Mieterausbau ohne Mietkosten belaufen sich auf insgesamt CHF 166'306.00 pro Jahr.

#### Budget / Finanz- und Aufgabenplan

Die Ausgaben von CHF 2'000'000.00 sind im Budget 2026 nicht eingestellt. Die weiteren Ausgaben werden in die Budgets 2027-2029 aufgenommen.

Die Ausgaben sind im Finanz- und Aufgabenplan 2027–2029 mit CHF 2'000'000.00 berücksichtigt.

Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung belastet.

#### **Bewertung des Grundstückes Kat. Nr. 7573**

Für die Berechnung des Mindest-Baurechtszinses ist übereinkommend mit der Wohnbaugenossenschaft GEWO Züri Ost ein Landwert von CHF 7'690'000.00 (CHF 1'584.00/m<sup>2</sup>, Kat. Nr. 7573) festgelegt worden. Der Mindest-Baurechtszins von CHF 96'125.00 im Jahr entspricht somit einer aktuellen Verzinsung des Bodens von 1.25 % und ist für künftige Anpassungen an den Landesindex der Konsumentenpreise und dem hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen gekoppelt.

Das Gemeindevermögen setzt sich aus Verwaltungsvermögen, Finanzvermögen sowie – den hier nicht weiter relevanten – Sachen im Gemeingebrauch zusammen. Für die Zuordnung eines Grundstücks ist entscheidend, ob die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe oder ein Anlagezweck im Vordergrund steht.

Die vorliegende Fragestellung wurde intern vertieft geprüft und zusätzlich mit dem Gemeindeamt abgestimmt. Zwar besteht mit der Einräumung des Baurechts und dem damit verbundenen Baurechtszins ein wirtschaftlicher Aspekt. Gleichzeitig ist das Baurechtsverhältnis eng mit der Realisierung von Schulraum (Kindergarten und Tagesstrukturen) verbunden. Die Gemeinde beabsichtigt, die entsprechenden Flächen im Rahmen eines Mietverhältnisses zu nutzen und finanziert den dafür notwendigen Mieterausbau selbst.

Unter Würdigung der Gesamtumstände überwiegt gemäss Einschätzung des Gemeindeamtes die Zielsetzung der öffentlichen Aufgabenerfüllung gegenüber einem Anlagezweck. Dieser Einschätzung wird gefolgt.

Dies hat zur Folge, dass das Grundstück Kat. Nr. 7573 trotz Einräumung des Baurechts weiterhin dem Verwaltungsvermögen zugeordnet bleibt.

Das Grundstück wurde bisher im Verwaltungsvermögen mit einem Buchwert von CHF 0.00 geführt. Da im Verwaltungsvermögen grundsätzlich keine Neubewertungen erfolgen, führt die Einräumung des Baurechts zu keiner Anpassung. Das Grundstück Kat. Nr. 7573 wird daher weiterhin unter der Position «Grundstücke mit Baurechten» mit einem Buchwert von CHF 0.00 bilanziert.

#### **Submission**

Das Geschäft hat keine submissionsrechtlichen Auswirkungen. Die Arbeiten werden unter der Federführung der Wohnbaugenossenschaft GEWO Züri Ost ausgeschrieben und realisiert.



## **Approximative Termine**

Baueingabe	1. Quartal 2027
Baubeginn	2027/28
Bauvollendung	nachfolgend
Inbetriebnahme	nachfolgend

## **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 mit der Veröffentlichung per 29. Mai 2026 verschickt.

## **Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit**

Für den Beschluss ist gemäss Art. 8 Ziff. 2a und b der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 die Urnenabstimmung zuständig.

Grundsätzlich fallen nicht alle Teilgeschäfte des vorliegenden Projekts in die Kompetenz der Urnenabstimmung. Die Abgabe des Grundstücks im Baurecht würde in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung fallen. Hingegen unterliegen der Abschluss des Mietvertrags (über CHF 100'000 pro Jahr) sowie die Investition für den Mieterausbau (über CHF 1,0 Mio.) der Urnenabstimmung. Die einzelnen Teil-Geschäfte bedingen sich jedoch gegenseitig. Gemäss der rechtlichen Abklärung mit dem Gemeindeamt ist deshalb eine Kompetenzattraktion (die ganze Vorlage wird im Rahmen einer Abstimmung der Urne unterstellt) möglich.

## **Beschluss**

1. Der Abgabe des Grundstückes Kat. Nr. 7573 im Baurecht an die Wohnbaugenossenschaft GEWO Züri Ost mit einer Laufzeit von 65 Jahre plus Optionen für 30 Jahre mit jährlichen Mindest-Baurechtszins von CHF 96'125.00 wird genehmigt.
2. Dem Mietvertrag für drei Kindergärten, Hort und Mittagstisch gemäss dem Siegerprojekt «Silvana» auf dem Grundstück Kat. Nr. 7573 mit der Wohnbaugenossenschaft GEWO Züri Ost mit einer Laufzeit von 30 Jahre plus Optionen für 10 Jahre mit jährlichem Mietzins von CHF 222'284.00 wird genehmigt.
3. Der Mieterausbau für drei Kindergärten, Hort und Mittagstisch gemäss dem Siegerprojekt «Silvana» auf dem Grundstück Kat. Nr. 7573 mit der Wohnbaugenossenschaft GEWO Züri Ost von CHF 2'000'000.00 wird genehmigt.



4. Den Stimmberechtigten wird an der Urnenabstimmung vom 27. September 2026 die nachstehende Abstimmungsvorlage unterbreitet:

«Genehmigung des

Baurechtsvertrages auf dem Grundstück Kat. Nr. 7573 im Baurecht an die Wohnbaugenossenschaft GEWO Züri Ost mit einer Laufzeit von 65 Jahre mit jährlichen Mindest-Baurechtszins von CHF 96'125.00,

sowie der Mietvertrag für drei Kindergärten, Hort und Mittagstisch mit einer Laufzeit von 30 Jahre mit jährlichem Mietzins von CHF 222'284.00.

und den dafür notwendigen Mieterausbau von CHF 2'000'000.00.»

5. Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission wird ersucht, diese Vorlage im Sinne von § 59 des Gemeindegesetzes zu prüfen und dem Gemeinderat zuhänden der Urnenabstimmung bis am 26. Juni 2026 Bericht zu erstatten und Antrag zu stellen.
6. Die Abteilung Bau wird in Zusammenarbeit mit dem Bereich Präsidiales beauftragt, bis am 23. Juni 2026 den Beleuchtenden Bericht im Hinblick auf die Urnenabstimmung zu erstellen.
7. Die Abteilung Bau wird beauftragt, mit der Informations- und Kommunikationsstelle sowie dem Bereich Präsidiales das Projekt mit den vorgenannten Kommunikationsmassnahmen zu begleiten.

8. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Wohnbaugenossenschaft GEWO Züri Ost, (m.wyss@gewo.ch)
  - Notariat und Grundbuchamt, Rosenheimstrasse 7a, 8636 Wald ZH
  - Ressortvorsteher Bau
  - Schulpflege
  - Liegenschaftskommission
  - Abteilung Präsidiales
  - Schulverwaltung, zur Weiterleitung an die betroffenen Bereiche
  - Leitung Abteilung Finanzen
  - Leitung Abteilung Bau
  - Informations- und Kommunikationsstelle
  - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur Stellungnahme)
  - Internet «Politische Gemeinde - Kindergarten Drei Eichen - Moosstrasse 24b + 24c, Kat. Nr. 7573 - Baurechtsvertrag - Mietvertrag - Mieterausbau - Antrag an die Urnenabstimmung vom 27. September 2026 - Verabschiedung»
  - Archiv
9. Beilagen:
- Baurechtsvertrag an die Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Entwurf vom 12. Mai 2026
  - Mietvertrag Kindergarten Drei Eichen, Entwurf
  - Siegerprojekt «Silvana» mit Kostengrobschätzung +-20% vom 3. März 2026 inkl. Grundrisspläne

Versand: 26. Mai 2026

**Gemeinderat Rüti**



Thomas Ziltener  
Gemeindeschreiber