

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

### Beschluss

<b>6</b>	<b>Raumordnung, Bau, Verkehr</b>	<b>2026-115</b>
<b>6.0</b>	<b>Raumordnung</b>	
<b>6.0.5</b>	<b>Kommunale Planung</b>	
<b>6.0.5.2</b>	<b>Erschliessungspläne</b>	
	<b>UBS Investment Foundation 4, Zürich - Genehmigung des Baurechtsvertrages Bandwies Kat. Nr. 7446, Bandwiesstrasse mit einer Laufzeit von 99 Jahren - Antrag an die Gemeindeversammlung vom 7. September 2026 - Verabschiedung</b>	

### Ausgangslage

Am 9. Februar 2020 scheiterte der Gestaltungsplan «Bandwies Süd» an der Urne. Die Vorlage wurde mit 54 % abgelehnt. Aufgrund der negativen Urnenabstimmung, welche aufgrund einer Nachbefragung unter anderem auch auf Ängste gegenüber dem Mehrverkehr und der Gesamtsituation zurückzuführen war, wurde die Planung für das Areal Bandwies Nord erneut angegangen und auch die Ausgestaltung der Begegnungszone Bandwiesstrasse präzisiert. Die Richtprojekte Bandwies Süd und Nord sowie das Betriebs- und Gestaltungskonzept Bandwiesstrasse wurden koordiniert und die Schnittstellen zwischen den Projekten bearbeitet. Mit dieser Koordination und der Bearbeitung der drei Projekte wurde die Grundlage geschaffen, dass die Gestaltungsplanentwürfe ausgearbeitet werden konnten.

Gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung ist das Gebiet Bandwies Süd, Kat. Nr. 7446, der Zentrumszone zugewiesen (ohne Gestaltungsplanpflicht).

Das Grundstück liegt im Eigentum der Gemeinde Rüti und wird im Baurecht von UBS Investment Foundation 4, handelnd für die Anlagegruppe «UBS AST4 Residential», übernommen. Der Baurechtsvertrag, welcher bereits im Zuge des früheren Gestaltungsplans ausgearbeitet wurde, wird basierend auf der Weiterentwicklung des Projektes und des bereits vorhandenen Baurechtsvertrag überarbeitet.

Auf dem Grundstück Kat. Nr. 7446 mit einer Fläche von 7'627 m<sup>2</sup> soll eine der zentralen Lage entsprechende dichte Mischnutzung mit städtischem Flair entstehen. Dazu wird die Ausnützung von 100 % auf 185 % erhöht. Entsprechend den übergeordneten gesetzlichen und richtplanerischen Vorgaben sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde Rüti wird zusammen mit einer Erhöhung des Wohnanteils eine Belebung und Durchmischung des gesamten Zentrums Bandwies angestrebt. Eine spezielle Erschliessungslösung mit dem Anschluss der Tiefgarage der Migros ist Voraussetzung dafür, dass die Bandwiesstrasse weitestgehend vom motorisierten Individualverkehr befreit und eine «Begegnungszone Bandwies» zwischen Kirche und Gemeindehaus eingerichtet werden kann.

Durch die Abstimmung der Richtprojekte hat sich eine Verbesserung des Projekts ergeben. Das gemeinsame Vorgehen ermöglicht eine gesamtheitliche Entwicklung der Bandwies. Die Erschliessung der Überbauungen wird gemeinsam gelöst, und die

Bandwiesstrasse wird in eine Begegnungszone umgewandelt. Dadurch entstehen wertvolle Freiräume und die Aufenthaltsqualität steigt. Der neu konzipierte Quartierplatz wird ein attraktiver Ort für alle. Im Rahmen der Weiterbearbeitung konnten die Schnittstellen in den Aussenräumen präzisiert, der Quartierplatz konkretisiert und vergrössert sowie aber auch die Fassaden entlang der Bandwiesstrasse, durch eine kleine Auskragung, weiterentwickelt werden, damit die Längsbetonung der Fassade spielerisch unterbrochen wird.

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 25. Juni 2024 wurde der Gestaltungsplan zur kantonalen Vorprüfung und internen Behördenvernehmlassung verabschiedet. Die verschiedenen Abteilungen und Behörden bekamen die Möglichkeit, sich umfassend zu sämtlichen Unterlagen zu äussern. Mit Vorprüfungsbericht vom 15. November 2024 nahm die Baudirektion Kanton Zürich umfassend dazu Stellung.

Parallel zur ersten kantonalen Vorprüfung wurde der Gestaltungsplan auch der Natur- und Heimatschutz-Kommission des Kantons Zürich (NHK) zur Beurteilung eingereicht. Die NHK hat mit Gutachten vom 3. Oktober 2024 eine Beurteilung vorgenommen.

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 25. März 2025 wurde die überarbeitete Vorlage zu einer zweiten kantonalen Vorprüfung sowie zur öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die Vorlage lag während 60 Tagen vom 4. April 2025 bis 3. Juni 2025 öffentlich auf. Zu Beginn der öffentlichen Auflage fand am 7. April 2025 zudem eine Informationsveranstaltung im Amthaus statt. Während der öffentlichen Auflage gingen verschiedene Einwendungen ein. Über die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 4. Juli 2025 ausführlich Auskunft. Die Anliegen des Kantons, sowie die verschiedenen Rückmeldungen aus der Bevölkerung und den Nachbargemeinden wurden im Anschluss geprüft und soweit möglich und als sinnvoll erachtet, berücksichtigt. Der Umgang mit den Rückmeldungen ist im Planungsbericht nach Art. 47 RPV dokumentiert.

Am 18. August 2026 wird eine zweite Informationsveranstaltung im Amthaus durchgeführt und die bereinigte Vorlage, wie sie der Gemeindeversammlung beantragt wird, vorgestellt.

### **Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd Rütli**

Der öffentliche Gestaltungsplan «Bandwies Süd» schafft die Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige Entwicklung an zentraler und gut erschlossener Lage. Grundlage bildet das überarbeitete Richtprojekt der SPPA Architekten zusammen mit dem dazugehörigen Aussenraumkonzept der KOLB Landschaftsarchitektur GmbH. Damit wird eine dichte, durchmischte und qualitativ hochwertige Zentrumsüberbauung mit hoher Aufenthalts- und Freiraumqualität sichergestellt. Die geplante Überbauung mit attraktiven Wohn-, Dienstleistungs- und Begegnungsräumen stärkt das Zentrum Bandwies nachhaltig und trägt zu einer hohen Aufenthaltsqualität für Bewohnerinnen und Bewohner, Kundschaft sowie Besucherinnen und Besucher bei. Durch die abgestimmte Entwicklung mit dem privaten Gestaltungsplan «Bandwies Nord» und der Begegnungszone Bandwies entsteht ein lebendiges und gut vernetztes Zentrum mit vielfältigen Nutzungen und hochwertigen Freiräumen.





Visualisierung Richtung Quartierplatz mit vorgegebenen Gastroangebot am Quartierplatz (Nightnurse Zürich)



Visualisierung Hof zwischen Längsbau und Punktbauten (Nightnurse Zürich)

Mit der vorgesehenen arealübergreifenden Erschliessungslösung werden insbesondere die Voraussetzungen geschaffen, die Bandwiesstrasse zwischen Kirche und Gemeindehaus zu einer attraktiven und verkehrsberuhigten Begegnungszone weiterzuentwickeln. Durch die gezielte Verkehrsführung und die Bündelung der Erschliessung kann der motorisierte Verkehr reduziert sowie die Aufenthaltsqualität für Fussgängerinnen und Fussgänger und den Veloverkehr deutlich verbessert werden. Gleichzeitig entstehen sichere, attraktive und gut vernetzte öffentliche Räume mit hoher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität, welche die verschiedenen Arealentwicklungen sinnvoll miteinander verbinden. Die Bewilligungsprojekte sowie die notwendigen verkehrspolizeilichen Anordnungen (Signalisationen) werden in formell separaten Verfahren koordiniert.

Am 16. März 2026 wurde die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung an der Gemeindeversammlung festgesetzt. Der Gestaltungsplan sieht abschliessende Regelungen vor, welche unabhängig von der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung umgesetzt werden können. Der Gestaltungsplan berücksichtigt zum einen die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und sieht konkrete Vorgaben für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung vor.

Die wichtigsten Abweichungen gegenüber der rechtskräftigen BZO sind:

- Konzentrierte Bebauung auf 4 Baufeldern mit Beschränkung der Gebäudehöhe auf 484.00 m.ü.M. (Baufeld A entlang der Bandwiesstrasse) und auf 485.70 m.ü.M. (Baufelder B, C und D entlang der Alpenstrasse); diese Regelung ermöglicht maximal 6 (Baufeld A) und 7 Geschosse (Baufelder B, C und D), wobei begrünte Flachdächer vorgeschrieben werden (anstelle von 4 Vollgeschossen und 2 Dachgeschossen gemäss BZO)
- Erhöhung der Ausnützung von 100 % auf 185 %
- Verzicht auf Vorgabe eines minimalen Gewerbeanteils auf den drei Baufeldern entlang der Alpenstrasse zur Errichtung von Wohnhäusern und Festsetzung der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung
- Vorgabe, dass gegenüber der Bandwiesstrasse und dem Quartierplatz auf mindestens 90 m nur publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen erstellt werden
- Erhöhung des Freiflächenanteils von 15 % auf 30 %
- Beschränkung der maximalen Autoabstellplätze

## **Baurechtsvertrag Grundstück Kat. Nr. 7446**

Im Vorfeld der Projektentwicklung 2014 wurden die ortsansässige neue Baugenossenschaft Rüti sowie – über den Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich – weitere Baugenossenschaften als mögliche Baurechtsnehmer angefragt. Diese verfolgten das Vorhaben jedoch nicht weiter, da Projekte in dieser Grössenordnung beziehungsweise mit dieser Ausrichtung nicht in ihr Portfolio passten.

Mit der damaligen Credit Suisse Anlagestiftung beziehungsweise heute der UBS Investment Foundation 4, handelnd für die Anlagegruppe «UBS AST4 Residential», konnte schliesslich ein Partner gefunden werden, der sowohl über die notwendigen finanziellen Möglichkeiten als auch über die erforderliche Flexibilität verfügt, um die Vorgaben der Gemeinde zu berücksichtigen. Auf dem Bandwies-Areal entsteht eine gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe. Die Baurechtsnehmerin verfügt über grosse Erfahrung in der Entwicklung und dem Betrieb solcher Anlagen.

Der Baurechtsvertrag von 2019 bildete zusammen mit dem damaligen Gestaltungsplan und dem Mehrwertausgleich eine Einheit. Diese Einheit ist jedoch nicht zustande gekommen, weil der Gestaltungsplan 2020 an der Urne abgelehnt wurde. Damit fehlt die rechtliche Grundlage für die Wirksamkeit des Baurechtsvertrags.

Zudem bezog sich der Vertrag ausdrücklich auf den damaligen Gestaltungsplan. Ein neuer oder überarbeiteter Gestaltungsplan kann diese Voraussetzung nicht ersetzen. Deshalb ist der bisherige Vertrag nicht mehr gültig und muss – abgestimmt auf die aktuelle Planung – neu verhandelt und der Gemeindeversammlung erneut zur Genehmigung vorgelegt werden.

Mit dem Übergang der Credit Suisse Anlagestiftung an die UBS Investment Foundation 4 hat sich an der Ausrichtung und Zielsetzung der Stiftung nichts geändert.

Gestützt auf das Liegenschaftskonzept vom 22. November 2022 wird der Abgabe des Grundstücks Kat. Nr. 7446 im Baurecht an den UBS Investment Foundation 4, handelnd für die Anlagegruppe «UBS AST4 Residential» zugestimmt. Das Grundstück mit rund 7'600 m<sup>2</sup> wird langfristig nicht für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe benötigt.

Mit der Abgabe des gemeindeeigenen Grundstücks Kat. Nr. 7446 im Baurecht werden für die Entwicklung des Areals Bandwies Süd folgende Ziele verfolgt:

- Stärkung von Rüti als Regionalzentrum
- Durchmischte, lebendige Überbauung mit hoher Aufenthaltsqualität und positiver Wirkung für das gesamte Gebiet Bandwies
- Option für eine arealübergreifende unterirdische Erschliessung, inklusive Erstellung einer Ausfahrt für eine künftigen Parkierungsanlage auf den nördlich angrenzenden Grundstücken Kat. Nrn. 4344 und 4355
- Attraktive, verkehrsberuhigte Begegnungszone Bandwiesstrasse mit Geschäften, Alleen und Quartierplatz zum Einkaufen und Flanieren
- Vorhandene Ressourcen zielgerichtet einsetzen
- Massvolle Entwicklung nach innen
- Gemeinde gibt Land im Baurecht ab und bleibt Eigentümerin
- Massgeblicher Baurechtsertrag (langfristige Ausrichtung)

Der Baurechtsvertrag, der Vertrag über den Ausgleich des Mehrwertes für das Areal Bandwies Süd sowie auch der öffentliche Gestaltungsplan Bandwies Süd werden an der Gemeindeversammlung vom 7. September 2026 zur Abstimmung vorgelegt. Der öffentliche Gestaltungsplan Bandwies Süd, der Vertrag über den Ausgleich des Mehrwertes für das Areal Bandwies Süd und der Baurechtsvertrag bilden aus Sicht des Gemeinderates sachlich eine Einheit. Sollten die Stimmbürger/innen dem Gestaltungsplan und dem Vertrag über den Ausgleich des Mehrwertes für das Areal Bandwies Süd zustimmen, so wird in der Folge über den Baurechtsvertrag abgestimmt. Sollte der Gestaltungsplan Bandwies Süd an der Gemeindeversammlung oder einer nachfolgenden Urnenabstimmung nicht zugestimmt werden, ist die beschriebene Einheit nicht gegeben. Die Zustimmung zum Baurechtsvertrag erfolgt unter dem Vorbehalt, resp. der aufschiebenden Bedingung, dass der Gestaltungsplan Bandwies Süd an der Gemeindeversammlung vom voraussichtlich 7. September 2026 rechtskräftig festgesetzt wird.

Das Grundstück Kat. Nr. 7446, im Eigentum der Gemeinde Rüti, wird im Baurecht von UBS Investment Foundation 4 übernommen. Die wichtigsten Eckpunkte werden nachfolgend aufgeführt. Zu erwähnen ist, dass der Baurechtszins an die zukünftigen Nettojahresmietzinsen (Baurechtszins entspricht 11.128 % der Nettojahresmietzinsen) gekoppelt ist und somit auch eine künftige Preisentwicklung berücksichtigt wird.

Im Zuge der Neuauflage des Baurechtsvertrags ist der Gemeinderat zum Schluss gekommen, dass grundsätzlich am bisherigen Konstrukt festgehalten werden soll. Der Gemeinderat erachtet jedoch die nachfolgend aufgeführten inhaltlichen Anpassungen als erforderlich:

- Anpassung des Baurechtsnehmers (UBS) sowie Anpassung der Unterschriftenregelungen für UBS und Gemeinde
- Klare und durchgängige Definition des Gestaltungsplans Bandwies Süd mit Bezug auf die entsprechende Gemeindeversammlung und Datierung der Grundlagen
- Verzicht auf die Landabtretung im Zusammenhang mit dem Strassenprojekt Alpenstrasse
- Aktualisierung des Baurechtszinses auf Basis der bisherigen Systematik unter Berücksichtigung der Entwicklung der Nettomieteinnahmen gemäss Mietpreisindex LIK, Mietpreisindex auf allen Indexbasen. [MPI MULTIBASIS] - 1.8.1939-30.4.2026 | Daten - Tabelle (Index Dez. 2015 = 100: von 100.2 im April 2016 auf 115.2 im April 2026 um 15 Prozentpunkte)
- Anpassung der bestehenden Mietverhältnisse des bestehenden Grundstücks durch die Gemeinde
- Aktualisierung der Anschlusspflicht an den Wärmeverbund unter Berücksichtigung der inzwischen geschaffenen Voraussetzungen
- Präzisierung des Rechtsvorbehalts zum Vertrag (Ziffer 30) mit klarer Anbindung an den Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung vom 7. September 2026 (inkl. Version) sowie unter Berücksichtigung einer möglichen Kündigungsoption der UBS bis 31. Dezember 2031

Der Baurechtsvertrag mit der UBS Investment Foundation 4, Zürich enthält die nachstehenden (wesentlichen) Bedingungen:

**1. Verselbständigungsabrede**

Die Parteien vereinbaren die Verselbständigung und Aufnahme des Baurechts als Grundstück im Grundbuch der Gemeinde Rüti unter Grundbuch Blatt 51389 mit der Berechtigten als Eigentümerin.

**2. Inhalt**

Die Berechtigte hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, allfälligen Überbauungs- oder Gestaltungsplänen sowie allfälliger behördlicher Ausnahmegewilligungen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Bauten und Anlagen zu erstellen und als Eigentum beizubehalten. Die Berechtigte darf während der Dauer des Baurechts erstellte Gebäude ganz oder teilweise abbrechen.

Die Berechtigte ist befugt, An-, Um- oder Erweiterungsbauten sowie eine allfällige Neuerstellung vorzunehmen.

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

Die Baurechtsbauten, die Anlagen sowie der unüberbaute Boden sind von der Berechtigten auf ihre Kosten während der ganzen Baurechtsdauer ihrem Zweck entsprechend ordnungsgemäss zu unterhalten.

Obligatorische Bestimmung

Die Berechtigte verpflichtet sich, einen Gastronomiebetrieb (insbesondere Bewirtung von Gästen, auch bspw. in Form einer Bäckerei mit Café oder Take-Away mit Sitzgelegenheit) mit Ausrichtung auf den Quartierplatz durch Dritte zu marktüblichen Konditionen zu betreiben. Sollte die Berechtigte innert einer Frist von 18 Monaten ab Bezugsdatum keinen geeigneten und solventen Mieter finden, so verpflichten sich beide Parteien, gemeinsam nach einer einvernehmlichen Lösung zu suchen.

**3. Umfang**

Das Baurecht umfasst unter Vorbehalt der eingetragenen Rechte die ganze Fläche des Grundstücks Kataster 7446 (7'627 m<sup>2</sup>).

Die Berechtigte hat Kenntnis vom Strassenprojekt "Alpenstrasse" gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 29. Januar 2019, welches u.a. die Abtretung von 15 m<sup>2</sup> Land vom baurechtsbelasteten Grundstück Kataster 7446 vorsieht. Diese Abparzellierung erfolgt unentgeltlich aber nicht schenkungsweise und wurde im Rahmen der Festsetzung des Baurechtszinses bereits berücksichtigt. Die Parteien verpflichten sich gegenseitig zur Vornahme sämtlicher erforderlichen Handlungen und zur Abgabe sämtlicher notwendigen Zustimmungen im Zusammenhang mit dieser Abparzellierung.

**4. Dauer**

Das Baurecht wird auf die Dauer von 99 Jahren ab Eintragung des Baurechts im Grundbuch eingeräumt.



## 5. Eintragung Baurecht im Grundbuch, Besitzesantritt

Die Eintragung des Baurechts im Grundbuch erfolgt innert 10 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft des Gestaltungsplanes *Bandwies Süd* und nach rechtskräftiger Genehmigung des vorliegenden Vertrags durch die Gemeindeversammlung/ Urnenabstimmung der Gemeinde Rüti ZH.

Im Zeitpunkt der Eintragung des Baurechts im Grundbuch beginnt die Pflicht zur Bezahlung des Mindest-Baurechtszinses.

Der Besitzesantritt des Baurechts mit Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr für die Berechtigte erfolgt am Tage der Eintragung des Baurechts im Grundbuch.

## 6. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

## 7. Gegenleistung

Die Einräumung des Baurechts erfolgt unentgeltlich.

## 8. Baurechtszins

### a) Mindest-Baurechtszins

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

- **Halber** Mindest-Baurechtszins 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).

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.

Im Zeitpunkt der Unterzeichnung des vorliegenden Vertrags steht die Höhe des Mindest-Baurechtszinses noch nicht definitiv fest. Die Höhe des Mindest-Baurechtszinses ist abhängig davon, mit welcher Ausnützungsziffer auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Bauten und Anlagen gestützt auf den Gestaltungsplan *Bandwies Süd* erstellt werden können und basiert auf folgenden Werten:

Ausnützungsziffer	Mindest-Baurechtszins
1.9	409'600.00 CHF/a
<b>1.85</b>	<b>401'600.00 CHF/a</b>
1.8	393'900.00 CHF/a

Die Parteien gehen im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung davon aus, dass der Gestaltungsplan *Bandwies Süd* mit einer Ausnützungsziffer von 1.85 festgesetzt und

genehmigt wird. Sollte eine Ausnützungsziffer von 1.9 oder 1.8 festgesetzt und genehmigt werden, richtet sich der Mindest-Baurechtszins nach den oben stehenden Beträgen. Sollte wider Erwarten eine andere Ausnützungsziffer als 1.8, 1.85 oder 1.9 Grundlage der Überbauung bilden, schliessen die Parteien im Anschluss an die Rechtskraft des Gestaltungsplans *Bandwies Süd* einen Nachtrag zu diesem Vertrag ab.

**b) Verzögerungen im Baubewilligungsverfahren durch Rechtsmittelverfahren**

Die Parteien sind sich bewusst, dass das Risiko zeitlicher Verzögerungen durch Rechtsmittelverfahren gegen die Baueingabe der Berechtigten nicht ausgeschlossen werden kann. Im Hinblick auf die Verpflichtung der Berechtigten gemäss Ziffer 8 a) hiervor dieses Vertrages, ab dem Zeitpunkt der Eintragung des Baurechts im Grundbuch, einen halben Baurechts-Mindestzins zu bezahlen, vereinbaren die Parteien was folgt:

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

**c) Anpassung des Baurechtszinses an den Jahres-Netto-Ist-Mietzins**

Die Parteien vereinbaren, dass der Baurechtszins alle fünf Jahre an die durchschnittlichen Nettojahresmietzinseinnahmen („**NMZ**“) der letzten fünf Jahre angepasst wird und zwar gemäss folgender Formel:

$$\frac{(\text{Durchschnittliche NMZ der letzten 5 Jahre} - \text{Alte NMZ})}{\text{Alte NMZ}} \times 100\% = \text{Anpassung alter Baurechtszinses (in \%)}$$

[Rechnungsbeispiel]

Aktueller Baurechtszins CHF 401'600.00 pro Jahr  
Alte NMZ = CHF 3'600'000.00 pro Jahr  
Durchschnittlicher NMZ der letzten 5 Jahre = CHF 3'750'000.00 pro Jahr  
d.h. der Baurechtszins erhöht sich um 4.17.% auf CHF 418'350.00 pro Jahr für die nächsten fünf Jahre.]

Im Zeitpunkt der Unterzeichnung des vorliegenden Vertrags stehen die NMZ noch nicht fest; die Berechtigte geht davon aus, dass die NMZ für die Überbauung zwischen CHF 3.4 Mio. bis 3.7 Mio. betragen wird.



Die Parteien werden den NMZ erstmalig bei Vollvermietung der Überbauung bzw. spätestens zwei Jahre nach Vorliegen der Bezugsbewilligung (Stichtag) festsetzen und die notwendigen Berechnungsparameter (insbesondere den erstmaligen NMZ) in einem Nachtrag zu diesem Vertrag festhalten. Der Parameter des erstmaligen NMZ ist dabei stichtagbezogen und basiert nicht auf Durchschnittswerten.

Die Parteien sind verpflichtet, den Baurechtszins alle fünf Jahre auf den Januar des jeweils folgenden Kalenderjahrs anzupassen.

Die erstmalige Anpassung des Baurechtszinses erfolgt fünf Jahre nach erstmaliger Festsetzung des NMZ auf den Januar des folgenden Kalenderjahres.

#### **d) Baurechtszins-Modalitäten**

Der Baurechtszins wird jährlich per 01. Januar fällig. Da der 01. 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.

#### **e) Vormerkung**

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:  
auf Grundbuch Blatt 1995 und 51389  
"Vertragliche Bestimmungen zum Baurecht"

### **9. Sicherung des Baurechtszinses**

Zur Sicherung des Baurechtszinses bestellt die Berechtigte mit einem separaten Pfandvertrag zugunsten Gemeinde Rüti ZH zulasten Baurechtsgrundstück Grundbuch Blatt 51389 einen Register-Schuldbrief im Sinne von Art. 794 Abs. 2 ZGB im Betrage von CHF 600'000.-- an 1. Pfandstelle, ohne Kapitalvorgang.

### **10. Ordentlicher Heimfall**

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

### **11. Festsetzung der Heimfallentschädigung**

Für die heimfallenden Bauwerke und die dazugehörenden Anlagen hat die Eigentümerin der dannzumaligen Berechtigten 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) oder einer dannzumal bei institutionellen Investoren anerkannten Bewertungsmethode ermittelt wird.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:  
auf Grundbuch Blatt 1995 und 51389  
"Vertragliche Bestimmungen zum Baurecht"

### **12. Vorzeitiger Heimfall und Rücktrittrecht der Berechtigten**

Der vorzeitige Heimfall richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 779f und 779g ZGB.

Sollte wider Erwarten die Baubewilligung für das von der Berechtigten eingegebene Bauprojekt aufgrund von allfälligen Rechtsmittelverfahren nicht in Rechtskraft erwachsen, kann die Berechtigte entschädigungslos von diesem Vertrag zurücktreten.

### **13. Miet- / Pachtverträge**

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

Die Eigentümerin erklärt, dass ein Mietverhältnis für ..... mit ..... besteht.

Die Eigentümerin bestätigt, dass das Grundstück Kataster 7446 im Zeitpunkt der Eintragung des Baurechts im Grundbuch frei von Miet- oder Pachtverhältnissen ist.

Sollten wider Erwarten Miet- oder Pachtverhältnisse mit allen Rechten und Pflichten auf die Berechtigte übergehen, hält die Eigentümerin die Berechtigte in diesem Zusammenhang vollumfänglich schadlos.

### **14. Vorkaufsrecht**

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für die jeweilige Berechtigte am baurechtsbelasteten Grundstück als auch für die jeweilige Eigentümerin am Baurecht selbst ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

Auf eine Änderung oder Aufhebung des Vorkaufsrechts der Berechtigten am baurechtsbelasteten Grundstück wird vorläufig verzichtet.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Eigentümerin des baurechtsbelasteten Grundstücks Grundbuch Blatt 1995 am Baurecht, Grundstück Grundbuch Blatt 51389 wird hingegen aufgehoben.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:  
auf Grundbuch Blatt 1995 und 51389

"Aufhebung Vorkaufsrecht der Baurechtsbelasteten (Eigentümerin)"

### **15. Steuern und öffentliche Abgaben**

Wert und Ertrag des Landes sind von der jeweiligen Eigentümerin, jener des Baurechts von der jeweiligen Berechtigten zu versteuern.

Sämtliche öffentliche Abgaben und Erschliessungskosten im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauten, wie z.B. Grundeigentümerbeiträge an Kanalisation und Wasser, Anschlussgebühren, Gebäudeversicherungsprämien, usw. sowie die Erschliessungskosten gehen zulasten der Berechtigten.

### **16. Verlegung von Leitungen**

Auf dem Baurechtsgrundstück zum Vorschein kommende Leitungen Dritter sind nötigenfalls von der Berechtigten auf eigene bzw. auf Kosten der betroffenen Dritten zu verlegen.

#### **17. Amortisationen**

Die Berechtigte hat die Schulden aus den auf dem Baurecht lastenden Grundpfandrechten jederzeit durch angemessene Amortisationszahlungen auf einem Stand zu halten, der keinesfalls höher ist als die nach Ziffer 11 hiervor zu erwartende Heimfallentschädigung.

#### **18. Gebühren**

Die mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden amtlichen Kosten und die Gebühren des Grundbuchamtes bezahlen die Parteien je zur Hälfte. Die Parteien wissen, dass sie dafür von Gesetzes wegen solidarisch haften.

#### **19. Dienstbarkeiten**

Die Berechtigte kennt den Inhalt und die Bedeutung der aufgeführten Dienstbarkeiten und verzichtet auf die Aufführung des vollständigen Wortlautes in diesem Vertrag.

#### **20. Gewährleistung**

Die Eigentümerin garantiert der Berechtigten für die Tauglichkeit des Grundstücks zum Zwecke der Überbauung respektive Nutzung im vereinbarten Sinne und schuldet für den Fall des Verstosses der Berechtigten eine Entschädigung im Umfang des daraus entstehenden Schadens.

#### **21. Haftung**

Die Berechtigte haftet für alle Schäden, für die der Grund- oder Werkeigentümer einzustehen hat. Sie ist verpflichtet, sich gegen diese Risiken angemessen zu versichern. Sollte die Eigentümerin für Schäden, die durch den Bestand oder die Benutzung der Gebäude entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat sie die Berechtigte hierfür vollen Regress zu leisten.

#### **22. Kataster der belasteten Standorte**

Die Berechtigte 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 Eigentümerin 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 Grundstücks und/oder im bestehenden Gebäude an der Alpenstrasse 23 werden von der Eigentümerin übernommen. Die Berechtigte orientiert die Eigentümerin vorgängig über den Umfang der Belastungen und die mutmassliche Höhe der Sanierungs- und Entsorgungskosten.

#### **23. Wärmeverbund ARA Rüti ZH**

Die Berechtigte verpflichtet sich, sämtliche beheizten Gebäude der Überbauung an das Fernwärmenetz der belasteten Eigentümerin anzuschliessen und deren Abwärme zu nutzen, sofern der Berechtigten gegenüber konventionellen Anlagen keine technischen oder wirtschaftlichen Nachteile entstehen. Als konventionelle Anlagen gelten Heizwärmezentralen von Wärmeverbundanlagen und Wärmepumpen, allenfalls kombiniert mit Bio- oder Erdgas.

#### **24. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen**

Die Parteien haben Kenntnis davon, dass nicht alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aus dem Grundbuch hervor gehen. Ob für das Baurechtsgrundstück solche bestehen, ist insbesondere aus den entsprechenden Plänen, Verordnungen oder Verfügungen ersichtlich (wie z.B. Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne, Strassenplan, Schutzverordnungen, usw.).

#### **25. Neue Anmerkung**

Die Berechtigte erwirbt das Baurecht für die UBS AST 4 RES Residential. Im Grundbuch ist auf dem Grundstück Grundbuch Blatt 51389 folgende Anmerkung vorzunehmen:

"Zugehörigkeit zur UBS AST 4 RES Residential"

Diese Anmerkung erfolgt gestützt auf Art. 86 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (Kollektivanlagenverordnung, KKV; SR 951.311).

#### **26. Rechtserwerb durch Personen gemäss Bewilligungsgesetz**

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 Berechtigte bestätigt, dass sie dem Bundesgesetz vom 25. Juni 1982 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) unterstellt ist und somit die Bewilligungspflicht gemäss BewG entfällt.

#### **27. Gerichtsstandsklausel**

Für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag wird als ausschliesslicher Gerichtsstand Zürich (Kreis 1) vereinbart.

#### **28. Dienstbarkeiten**

Die Einräumung dieses Baurechts erfolgt im Rahmen einer koordinierten Erschliessung des Areales von der Bandwiesstrasse. Zu diesem Zweck verpflichten sich die Parteien deshalb gegenseitig, neue Dienstbarkeiten mit unten aufgeführten Inhalt unmittelbar nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch zu vereinbaren und im Grundbuch einzutragen, den bereits bestehenden beschränkten dinglichen Rechten im Range nachgehend:

- Benützungsrecht an Stationsraum für eine bedarfsgerechte Transformatorenstation mit Durchleitungsrecht für Kabelleitungen, inkl. Fuss- und Fahrwegrecht (Personaldienstbarkeit zugunsten der Eigentümerin, welche eine Transformatorenstation in einem von der Berechtigten zur Verfügung gestellten Raum errichten, betreiben und unterhalten wird).
- Die Eigentümerin erhält das Recht, auf der im Gestaltungsplan als „Quartierplatz“, „Bereich Begegnungszone Bandwies“ und „Infrastrukturband“ markierten Flächen Kunstobjekte in eigenem Auftrag und auf eigene Rechnung aufzustellen. Der Unterhalt (Instandhaltung, Instandstellung und Erneuerung) sowie Betrieb der Kunstobjekte liegt vollumfänglich bei der Eigentümerin. Die Wahl und Ausarbeitung der Kunstobjekte bedarf der schriftlichen Zustimmung der Berechtigten. Die Kunstobjekte dürfen die Zugänglichkeit der Nutzflächen, wie auch der Fassade nicht negativ beeinträchtigen.

Sollten im Zusammenhang mit dem Baurecht im Rahmen der Überbauung weitere Dienstbarkeiten oder andere Rechte nötig sein, verpflichten sich die Eigentümerin und die Berechtigte jetzt schon, alle erforderlichen Erklärungen in gehöriger Form abzugeben. Aus derartigen Dienstbarkeiten etc. dürfen sich für die Berechtigten nur geringfügige Betriebs- und Unterhaltskosten ergeben.

#### **29. Rechtsnachfolger**

Die Parteien verpflichten sich, die obligatorisch wirkenden Bestimmungen dieses Vertrages allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden und denselben die gleiche Verpflichtung zur Weiterüberbindung aufzuerlegen.

#### **30. Vertragsvorbehalt**

Diesem Vertrag ausdrücklich vorbehalten bleibt dessen Genehmigung durch das zuständige Aufsichtsorgan der Politischen Gemeinde Rüti sowie der Eintritt der Rechtskraft des Gestaltungsplanes *Bandwies Süd*.

Die Anmeldung zur Grundbucheintragung dieses Baurechtsvertrages hat gemäss Vereinbarung in Ziffer 5 hiervoor und unter der Voraussetzung eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes zu erfolgen. Liegt die Genehmigung nicht spätestens am 31. Dezember 2031 vor, so kann die Berechtigte einseitig und entschädigungslos von diesem Baurechtsvertrag zurücktreten. Die bis dahin angefallenen amtlichen Kosten gehen in diesem Falle zulasten der belasteten Eigentümerin.

#### **31. Weitere Vertragsbestimmungen**

- a. Aus diesem Rechtsgeschäft sind von der Berechtigten keinerlei Vermittlungsprovisionen zu bezahlen.
- b. Genehmigung durch den Stiftungsrat  
Der Stiftungsrat der Berechtigten hat mittels Beschluss vom ..... diesem Rechtsgeschäft zugestimmt.
- c. Die Parteien vereinbaren, dass sie sämtliche Informationen an Dritte, insbesondere aber gegenüber den Medien, über den vorstehenden Baurechtsvertrag gemeinsam abstimmen.  
Insbesondere haben sie sich darüber, ob Medienmitteilungen erfolgen und gegebenenfalls über deren Inhalt sowie Art und Weise der Vereinbarung zu einigen, wobei der erwerbenden Partei, welche bei der Handhabung dieser Sachverhalte bis auf Widerruf durch die UBS AG vertreten wird, die Führungsrolle zukommt und ihr auch das umfassende Vetorecht inkl. Kommunikationssperre zusteht. Im Falle einer gesetzlichen Pflicht zur öffentlichen Information (z.B. Pflicht zur börsenrechtlichen ad hoc Publizität oder ähnliches) hat sich das Vetorecht auf die Inhalte der Kommunikation zu beschränken.
- d. Die Parteien bestätigen, bei den Vertragsverhandlungen alles zur Willensbildung Erforderliche offengelegt zu haben. Insbesondere sichert die Eigentümerin zu, das Baurecht am Grundstück einzuräumen, welches frei von Miet- und Pachtverhältnissen ist.
- e. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Form der öffentlichen Beurkundung.



- f. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. Die Parteien werden in einem solchen Fall eine Vereinbarung treffen, welche die betreffende Bestimmung durch eine wirksame, wirtschaftlich möglichst gleichwertige Bestimmung ersetzt. Dies gilt auch, wenn der Vertrag eine Lücke enthält.

### Bewertung der Vermögenswerte des Grundstücks Kat. Nr. 7446

Für die Berechnung des Mindest-Baurechtszinses ist übereinkommend mit der UBS Investment Foundation 4 ein Landwert von CHF 16'064'000.00 (CHF 2'106.00/m<sup>2</sup>) festgelegt worden. Der Mindest-Baurechtszins von CHF 401'600.00 im Jahr entspricht somit einer aktuellen Verzinsung des Bodens von 2.5 % und ist für künftige Anpassungen an den 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. 7446 wird bis heute im Finanzvermögen mit einem Buchwert von gesamthaft CHF 4'712'300.00 geführt. Im vorliegenden Fall wird nun mit der Abgabe des Grundstücks Kat. Nr. 7446 im Baurecht nicht die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe angestrebt, sondern ein entsprechendes Anlageziel verfolgt.

Gestützt auf § 133 des Gemeindegesetzes und § 23 und 24 der Gemeindeverordnung wird das Grundstück Kat. Nr. 7446 weiterhin im Finanzvermögen, 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
<sup>1</sup> Grundstück Bandwies, ANR011492	4'199'400.00		
<sup>1</sup> Gebäude und Grundstück Alpenstrasse 23, ANR01514	512'900.00		
Total Buchwert Zusammenlegung Kat. Nr. 7446 gerundet	4'712'300.00	6'693'300.00	
<b>Bewertungsgewinn</b>			<b>1'981'000.00</b>

<sup>1</sup> Die Bewertung von Grundstücken im Finanzvermögen mit Baurechten erfolgt anhand des Baurechtszinses, kapitalisiert zu einem marktconformen Zinsfuß (Basiszinsfuß und Risikozuschlag). Das Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden empfiehlt einen Zinsfuß von 4 bis 6 Prozent. Die bereits heute im Finanzvermögen bewerteten mit Baurechten belasteten Grundstücke (z.B. Coop Bandwies, PackSys Global AG) sind mit einem Zinsfuß von 6 Prozent kapitalisiert. Aus diesem Grund ist für das erwähnte Grundstück ebenfalls ein Zinsfuß von 6 Prozent zu wählen.

Es resultiert ein Buchgewinn von CHF 1'981'000.00 und wird mit der Rechtskraft des Gestaltungsplanes voraussichtlich im Rechnungsjahr 2027 gutgeschrieben.

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

Der Beschluss verfolgt die Dimension Wohnen mit dem Leitsatz «Rüti bietet attraktives Wohnen für jede Lebensphase; Die Raumplanung respektiert die stolze Geschichte von Rüti und öffnet die Gemeinde mutig für die Zukunft; Vielfältige Wohnformen, lebendige Wohnquartiere und ein attraktives Zentrum schaffen Raum für persönliche Begegnungen» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten». Konkret wird mit dem Beschluss die Massnahme W3.7 Entwicklung Zentrum Bandwies Süd und Nord weiterbearbeitet.

Der Beschluss verfolgt die Dimension Vorsorgen mit dem Leitsatz «Rüti orientiert sich mit seinem Steuerfuss am Bezirksdurchschnitt und finanziert seine Investitionen weitgehend aus eigenen Mitteln» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten». Konkret wird mit dem Beschluss die Massnahme V4.4 Grundstücke im Baurecht abgeben für qualitative Entwicklung weiterbearbeitet.

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

Das Geschäft trägt durch positive Effekte zur Erreichung der Klimaziele bei. Der Gestaltungsplan sieht eine Reduktion der Autoabstellplätze gegenüber der Bauordnung der Gemeinde Rüti vor. Weiter ist mit dem Baurechtsvertrag ein Anschluss an den Energieverbund Rüti Zentrum unter definierten Kriterien vorgeschrieben. Zudem sind über den Gestaltungsplan Massnahmen vorgeschrieben, welche der angemessenen Retention, Begrünung dienen und so ein angenehmes Mikroklima schaffen.

### **Beschlussveröffentlichung**

Der Beschluss wird mittels beiliegender Medienmitteilung kommuniziert. Die Medienmitteilung wird durch die Informations- und Kommunikationsstelle verschickt. Das Versanddatum muss noch festgelegt werden

Der Beschluss ist im Zusammenhang mit der Aktenauflage zur Gemeindeversammlung öffentlich.

### **Kommunikation, Publikation**

Es wird eine Medienmitteilung erstellt. Der Beschluss wird auf der Gemeinde- sowie Projekt-Website und über das amtliche Publikationsorgan publiziert. Die Bevölkerung wird zudem mit einer Informationsveranstaltung über die Vorlage informiert.

### **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 Kat. Nr. 7446 an der Bandwiesstrasse mit der UBS Investment Foundation 4, Zürich, mit einem jährlichen Mindest-Baurechtszins von CHF 401'600.00 wird genehmigt und gemäss Beilage zuhanden der nächsten Gemeindeversammlung verabschiedet.
2. Der nächsten Gemeindeversammlung, welche voraussichtlich am 7. September 2026 stattfindet, wird die nachstehende Abstimmungsvorlage unterbreitet:

«Genehmigung des Baurechtsvertrages Bandwies Kat. Nr. 7446, Bandwiesstrasse 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 26. Juni 2026 Bericht zu erstatten und Antrag zu stellen.
4. Die Abteilung Bau wird in Zusammenarbeit mit dem Bereich Präsidiales beauftragt, bis am 16. Juni 2026 den Beleuchtenden Bericht im Hinblick auf die Gemeindeversammlung zu erstellen.
5. Die Abteilung Bau wird beauftragt, mit der Informations- und Kommunikationsstelle sowie dem Bereich Präsidiales das Projekt mit den vorgenannten Kommunikationsmassnahmen zu begleiten.
6. Sven Hegi wird ermächtigt, das vorliegende grundbuchamtliche Geschäft im Auftrag des Gemeinderates Rüti öffentlich zu beurkunden.

7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Ressortvorsteher Bau
  - Leitung Abteilung Bau
  - Raumplanungs- und Baukommission
  - Informations- und Kommunikationsstelle
  - UBS Fund Management (Switzerland) AG, Construction & Development, Reto Kunz (reto.kunz@ubs.com)
  - Allco AG, Micha Menzi, (micha.menzi@allco.ch)
  - Hansruedi Diggelmann, Planung, Vernetzung, Entwicklung, (hrd@diggelmann-planung.ch)
  - Leuzinger & Benz AG, Stefan Jäggi, (s.jaeggi@leuz-benz.ch)
  - ProjektBeweger GmbH, Lukas Köchli, (l.koechli@projektbeweger.ch)
  - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (Zur Stellungnahme, unter Beilage des Baurechtsvertrages)
  - Internet «UBS Investment Foundation 4, Zürich - Genehmigung des Baurechtsvertrages Bandwies Kat. Nr. 7446, Bandwiesstrasse mit einer Laufzeit von 99 Jahren - Antrag an die Gemeindeversammlung vom 7. September 2026»
  - Archiv
8. Beilagen:
- Baurechtsvertrag Gemeinde Rüti Entwurf 13. Mai 2026

Versand: 26. Mai 2026

**Gemeinderat Rüti**



Thomas Ziltener  
Gemeindeschreiber