

## Protokoll der Gemeindeversammlung

|               |                                                                                            |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Datum         | Montag, 22. Juni 2026                                                                      |
| Ort und Zeit  | Reformierte Kirche, 19.00 - 21.30 Uhr                                                      |
| Vorsitz       | Yvonne Bürgin, Gemeindepräsidentin                                                         |
| Berater       | Thomas Ziltener, Gemeindeschreiber                                                         |
| Protokoll     | Tanja Hindermann, Stv. Gemeindeschreiberin                                                 |
| Stimmenzähler | Schaufelberger Eliane<br>Scheurmann Astrid<br>Scheurmann Urs<br>Tschritter Johannes-Markus |
| Anwesend      | 139 Stimmberechtigte                                                                       |
| Stimmrecht    | Das Stimmrecht wird niemandem bestritten                                                   |

### Geschäfte der Politischen Gemeinde

- |                                                                                                                                                                                                                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Genehmigung Jahresrechnung 2025                                                                                                                                                                                                                        | Beschluss |
| 2. Genehmigung des Geschäftsberichts 2025                                                                                                                                                                                                                 | Beschluss |
| 3. Genehmigung eines Zusatzkredits im Umfang von CHF 450'000.00 für die Erhöhung des Aktienkapitals zur Sanierung der GZO AG Spital Wetzikon, welche vollumfänglich dem operativen Betrieb und/oder zukunftsgerichteten Investitionen zugutekommen müssen | Beschluss |
| 4. Genehmigung Teilrevision Entschädigungsverordnung                                                                                                                                                                                                      | Beschluss |
| 5. Genehmigung Teilrevision Gebührenverordnung                                                                                                                                                                                                            | Beschluss |
| 6. Genehmigung Kaufvertrag Grundstück Kat. Nr. 2474                                                                                                                                                                                                       | Beschluss |
| 7. Genehmigung des Baurechtsvertrages Kat. Nr. 7600, mit einer Laufzeit von 99 Jahren                                                                                                                                                                     | Beschluss |
| 8. Anfrage von Hanspeter Jacober vom 3. Juni 2026 bezüglich Gemeinde-Sportanlagenkonzept GESAK                                                                                                                                                            | Beschluss |

Gemeindepräsidentin Yvonne Bürgin fragt die Versammlung an, ob diese damit einverstanden ist, dass die Voten der heutigen Gemeindeversammlung akustisch auf einen Datenträger gespeichert werden. Es werden **keine Einwände** dagegen erhoben.

## Beschluss

|              |                                        |                 |
|--------------|----------------------------------------|-----------------|
| <b>9</b>     | <b>Ressourcen</b>                      | <b>2026-122</b> |
| <b>9.0</b>   | <b>Finanzen</b>                        |                 |
| <b>9.0.3</b> | <b>Jahresrechnung</b>                  |                 |
|              | <b>Genehmigung Jahresrechnung 2025</b> |                 |

## Die Vorlage in Kürze

Der Gemeinderat unterbreitet der Gemeindeversammlung für die Politische Gemeinde die Rechnung 2025 mit einem Aufwand von CHF 165'308'782.88, einem Ertrag von CHF 164'011'443.09 und einem Aufwandüberschuss von CHF 1'297'339.79.

## Abstimmungsempfehlung

Gemeinderat: Zustimmung

Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission: Zustimmung

## Die Vorlage im Detail

### Ausgangslage

Im Rechnungsjahr 2025 schloss die Gemeinde mit einem Aufwandüberschuss von CHF 1,3 Mio. ab. Dieses Ergebnis liegt um rund CHF 2,4 Mio. über den budgetierten Erwartungen und fällt damit deutlich besser aus als ursprünglich angenommen.

Die Jahresrechnung wurde nach den Vorgaben des Gemeindegesetzes erstellt. Dabei wurden die Eigenwirtschaftsbetriebe Zentrum Breitenhof, Siedlungsentwässerung, Abfallwirtschaft sowie die Werke mit Elektrizitäts-, Wasser- und Gasversorgung nach den gesetzlichen Vorgaben konsolidiert. Die detaillierte Jahresrechnung 2025 ist auf der Website der Gemeinde Rüti veröffentlicht.

### Allgemeines zum Geschäftsverlauf

Die Entwicklung der Jahresrechnung wurde insbesondere durch höhere Steuereinnahmen geprägt. Die Gemeindesteuern entwickelten sich günstiger als erwartet und lagen sowohl über dem Budget als auch über dem Vorjahr. Die Grundstückgewinnsteuern blieben weiterhin auf einem hohen Niveau. Mit Erträgen von rund CHF 6,8 Mio. leisteten sie einen wesentlichen Beitrag zum Jahresergebnis.

Der Gesamtertrag erhöhte sich gegenüber dem Budget um rund fünf Prozent und erreichte ein Volumen von rund CHF 164,0 Mio. Gleichzeitig lag der Gesamtaufwand mit rund CHF 165,0 Mio. etwa drei Prozent über dem Budget.

Die Bevölkerungszahl nahm weiter zu. Per Jahresende zählte die Gemeinde Rütli 13'115 Einwohnerinnen und Einwohner, was einem Zuwachs von 190 Personen bzw. einem Anstieg um rund einem Prozent entspricht.

## Erfolgsrechnung

Die Gemeindesteuern entwickelten sich insgesamt günstiger als erwartet und führten zu einem Mehrertrag von rund CHF 1,0 Mio. gegenüber dem Budget. Ebenfalls deutlich über den Erwartungen lagen die Grundstückgewinnsteuern. Mit rund CHF 6,8 Mio. bewegen sie sich weiterhin auf einem sehr hohen Niveau und trugen wesentlich zur Verbesserung der Rechnung bei.

Der Staatsbeitrag für die Integration von Flüchtlingen sowie von Personen mit Schutzstatus S nahm ebenfalls zu. Dies führte auf der Ertragsseite zu höheren Einnahmen, gleichzeitig entstanden jedoch auch entsprechend höhere Aufwendungen im Asylbereich.

| Entwicklung der Erträge, Steuerhaushalt |          |        |          |        |          |
|-----------------------------------------|----------|--------|----------|--------|----------|
|                                         | Rechnung | Budget | Δ in CHF | Δ in % | Rechnung |
| Mio. CHF                                | 2025     | 2025   | Abw.     | Abw.   | 2024     |
| <b>Ertrag</b>                           | 102,8    | 96,5   | 6,4      | 6,6 %  | 102,9    |
| Fiskalertrag (Steuern)                  | 43,1     | 40,7   | 2,5      | 6 %    | 40,4     |
| Entgelte                                | 5,3      | 5,0    | 0,3      | 7 %    | 4,8      |
| Transferertrag                          | 44,7     | 43,1   | 1,6      | 4 %    | 50,8     |
| Finanzertrag                            | 5,5      | 3,4    | 2,1      | 61 %   | 3,5      |
| Übriger Ertrag                          | 4,2      | 4,3    | -0,1     | -1 %   | 3,4      |
| Ausserord. Ertrag                       | 0,0      | 0,0    | 0,0      | -      | 0,0      |

Auf der Aufwandseite zeigten sich in mehreren Bereichen steigende Kosten. Neben höheren Ausgaben für das kantonale Lehrpersonal nahmen insbesondere die Beiträge an die Pflegefinanzierung weiter zu. Im Asylwesen sowie bei den Kosten für auswärtige Sonderschulungen ergaben sich Mehrbelastungen.

Zusätzlich belastete der Abbruch eines Projekts im Bereich Wärme die Erfolgsrechnung. Die bereits angefallenen Projektierungskosten für das Vorprojekt «Verteilnetz Mitte» mussten ausserplanmässig abgeschrieben werden, was die Rechnung mit rund CHF 0,4 Mio. zusätzlich belastete.

Demgegenüber ergaben sich in einzelnen Bereichen Einsparungen. Der Personalaufwand lag insgesamt rund 1,4 Prozent unter dem Budget, u.a. weil einzelne Stellen zeitweise nicht vollständig besetzt werden konnten. Beim Sach- und übrigen Betriebsaufwand resultierte mit rund 6,8 Prozent ein deutlich tieferer Aufwand als budgetiert.

#### Entwicklung der Aufwände, **Steuerhaushalt**

|                       | Rechnung | Budget | $\Delta$ in CHF | $\Delta$ in % | Rechnung |
|-----------------------|----------|--------|-----------------|---------------|----------|
| Mio. CHF              | 2025     | 2025   | Abw.            | Abw.          | 2024     |
| <b>Aufwand</b>        | 104,1    | 100,2  | -4,0            | -3,9 %        | 97,3     |
| Personalaufwand       | 24,2     | 24,7   | 0,5             | 2 %           | 22,7     |
| Sachaufwand           | 12,6     | 13,4   | 0,8             | 6 %           | 12,3     |
| Abschreibungen        | 3,3      | 3,2    | -0,1            | -4 %          | 2,7      |
| Transferaufwand       | 57,1     | 53,9   | -3,2            | -6 %          | 54,5     |
| Finanzaufwand         | 1,9      | 2,0    | 0,1             | 3 %           | 1,8      |
| Übriger Aufwand       | 5,0      | 3,0    | -2,0            | -67 %         | 2,5      |
| Ausserord.<br>Aufwand | 0,0      | 0,0    | 0,0             | -             | 1,0      |

#### **Investitionen**

Im Berichtsjahr wurden rund 65 Prozent der budgetierten Investitionen umgesetzt. Insgesamt beliefen sich die Investitionen auf CHF 8,2 Mio. im steuerfinanzierten Bereich und CHF 6,7 Mio. im gebührenfinanzierten Bereich.

#### **Bilanz**

Der Aufwandüberschuss wird dem Eigenkapital belastet, das per 31. Dezember 2025 einen Stand von CHF 132,4 Mio. erreicht. Das Nettovermögen pro Einwohnerin und Einwohner – definiert als Finanzvermögen abzüglich Fremdkapital – beläuft sich auf CHF 1'169.00 (Vorjahr: CHF 1'665.00).

#### **Aussichten**

Wie bereits in den Prognosen im Herbst erwartet, fällt die Jahresrechnung deutlich besser aus als im Budget angenommen. Dennoch schliesst die Rechnung mit einem negativen Ergebnis ab. Im Rahmen des Budgetprozesses 2026 sowie auch unterjährig wurden in verschiedenen Bereichen Optimierungen vorgenommen.

Herausforderungen bleiben bestehen. Steigende Kosten in der Pflegefinanzierung, im Asylwesen und bei der Sonderschulung werden auch in den kommenden Jahren eine zentrale Rolle spielen und erfordern eine kontinuierliche Beobachtung.

Die insgesamt stabile finanzielle Lage ermöglicht es, Herausforderungen vorausschauend und nachhaltig anzugehen und die Weiterentwicklung der Gemeinde sicherzustellen.

## Rechnung 2025

### Erfolgsrechnung

|                    |     |                |
|--------------------|-----|----------------|
| Aufwand:           | CHF | 165'308'782.88 |
| Erträge:           | CHF | 164'011'443.09 |
| Aufwandüberschuss: | CHF | 1'297'339.79   |

### Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

|                     |     |               |
|---------------------|-----|---------------|
| Ausgaben:           | CHF | 18'608'235.22 |
| Einnahmen:          | CHF | 3'711'925.63  |
| Nettoinvestitionen: | CHF | 14'896'309.59 |

### Investitionsrechnung Finanzvermögen

|                     |     |            |
|---------------------|-----|------------|
| Ausgaben:           | CHF | 338'123.10 |
| Einnahmen:          | CHF | 64'126.90  |
| Nettoinvestitionen: | CHF | 273'996.20 |

Die vollständige Jahresrechnung 2025 steht als pdf-Dokument unter [www.rueti.ch](http://www.rueti.ch),  
Finanzen / Steuern, zur Verfügung oder im Gemeindehaus  
(Abteilung Präsidiales, Büro 304, 3. OG).

## Bezug zur Strategie «Rüti leben Rüti gestalten»

Kein Bezug zur Rüti leben Rüti gestalten.

## Finanzielle Auswirkung

Das Geschäft hat keine direkten finanziellen Auswirkungen.

## Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit

Für die Genehmigung ist gemäss Art. 15 Ziff. 3 der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019  
die Gemeindeversammlung zuständig.

## Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mit Beschluss Nr. 2026-55 vom  
10. März 2026, der Jahresrechnung 2025 zuzustimmen.

Referent: Gemeinderat Bruno Rüegg, Ressortvorsteher Finanzen

## Abschied Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Im Rahmen der Beurteilung der finanzpolitischen Aspekte, d. h. die finanzrechtliche  
Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit, sowie die finanzielle und sachliche  
Angemessenheit der Vorlagen gemäss §59 des Gemeindegesetzes und Art. 5 der  
Gemeindeordnung, prüft die RGPK die Geschäfte der Gemeindeversammlung

und stellt Antrag.

Die RGPK beantragt den Stimmberechtigten die Jahresrechnung 2025 der Gemeinde Rüti anzunehmen.

### **Diskussion**

Keine Wortmeldungen.

### **Beschluss**

Die Gemeindeversammlung beschliesst in offener Abstimmung ohne Gegenstimme:

1. Die Jahresrechnung 2025 wird genehmigt.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Gemeinderat
  - Kader
  - Bereich Finanzen
  - Bereich Präsidiales
  - Informations- und Kommunikationsstelle
  - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (Zur Kenntnisnahme)
  - Archiv

## Beschluss

|         |                                        |          |
|---------|----------------------------------------|----------|
| 0       | Führung                                | 2026-123 |
| 0.7     | Kommunikation und Repräsentation       |          |
| 0.7.2   | Extern                                 |          |
| 0.7.2.1 | Publikationen und Veröffentlichungen   |          |
|         | Genehmigung des Geschäftsberichts 2025 |          |

## Die Vorlage in Kürze

Die Gemeinde Rüti hat einen Geschäftsbericht für das Jahr 2025 verfasst. Er vermittelt einen Überblick über wichtige politische Geschäfte und Entwicklungen. Zudem informiert er über die finanziellen Schlüsselzahlen der Gemeinde.

Die Gemeinde muss einen Geschäftsbericht erstellen, weil sie seit 2022 eine Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) führt. Dies schreibt das Zürcher Gemeindegesetz vor.

## Abstimmungsempfehlung

Gemeinderat: Zustimmung

Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission: Zustimmung

## Die Vorlage im Detail

### Ausgangslage

Als Gemeinde mit einer Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission ist Rüti gemäss § 134 des Gemeindegesetzes (GG) verpflichtet, einen Geschäftsbericht zu verfassen und innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf des Rechnungsjahres von der Gemeindeversammlung genehmigen zu lassen.

Mit dem Geschäftsbericht soll Rechenschaft über die wichtigsten Geschäfte und Entwicklungen des vergangenen Jahres abgelegt werden. Der Kommunikationsverantwortliche hat den Geschäftsbericht 2025 in Zusammenarbeit mit den Ressorts erstellt.

Der Geschäftsbericht orientierte sich beim Aufbau an der Gemeinderats-Strategie «Rüti leben Rüti gestalten». Die Gliederung erfolgte entlang den fünf Dimensionen «wohnen», «leben», «arbeiten», «begleiten» und «vorsorgen»; sie wurde mit den wesentlichsten Finanzzahlen sowie Zahlen und Statistiken ergänzt. Für jede Dimension von «Rüti leben Rüti gestalten» sind einige Schwerpunkte aus dem vergangenen Jahr thematisiert worden.

Der Geschäftsbericht 2025 steht als PDF-Dokument unter [www.rueti.ch](http://www.rueti.ch), Präsidiales, Dienstleistungen, zur Verfügung oder kann in der Abteilung Präsidiales eingesehen werden.

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

Der Beschluss verfolgt die Dimension Leben mit dem Leitsatz «Grüezi bedeutet Nähe, Respekt, Begegnung und Integration ohne Barrieren und Vorurteile» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten», indem der Gemeinderat transparent über seine Tätigkeit informiert.

### **Finanzielle Auswirkung**

Das Geschäft hat keine direkten finanziellen Auswirkungen.

### **Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit**

Für die Genehmigung des Geschäftsberichtes ist gemäss § 134 Gemeindegesetz und Art. 14 Ziff. 2 der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 die Gemeindeversammlung zuständig.

Für die Vorberatung und die Antragstellung der Geschäfte der Gemeindeversammlung ist der Gemeinderat nach Art. 28. Abs. 1 Ziff. 4 der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 zuständig.

Nach Art. 50 der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 prüft die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission den Geschäftsbericht und unterbreitet den Stimmberechtigten dazu Bericht und Antrag.

### **Antrag Gemeinderat**

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mit Beschluss Nr. 2026-61 vom 24. März 2026, dem Geschäftsbericht 2025 zuzustimmen.

Referentin: Gemeindepräsidentin Yvonne Bürgin, Ressortvorsteherin Präsidiales

### **Abschied Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission**

Die RGPK beantragt den Stimmberechtigten, den Jahresbericht 2025 der Gemeinde Rüti anzunehmen.

### **Diskussion**

Keine Wortmeldungen.

## **Beschluss**

Die Gemeindeversammlung beschliesst in offener Abstimmung ohne Gegenstimme:

1. Der Geschäftsbericht 2025 wird genehmigt.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Gemeinderat
  - Kaderkonferenz
  - Informations- und Kommunikationsstelle
  - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (Zur Kenntnisnahme)
  - Archiv

## Beschluss

|              |                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>4</b>     | <b>Gesundheit</b>                                                                                                                                                                                                                                             | <b>2026-124</b> |
| <b>4.2</b>   | <b>Versorgung</b>                                                                                                                                                                                                                                             |                 |
| <b>4.2.1</b> | <b>Spitalversorgung</b>                                                                                                                                                                                                                                       |                 |
|              | <b>Genehmigung eines Zusatzkredits im Umfang von CHF 450'000.00 für die Erhöhung des Aktienkapitals zur Sanierung der GZO AG Spital Wetzikon, welche vollumfänglich dem operativen Betrieb und/oder zukunftsgerichteten Investitionen zugutekommen müssen</b> |                 |

### Die Vorlage in Kürze

Die GZO AG Spital Wetzikon ist ein Regionalspital mit ca. 9'000 stationären und 120'000 ambulanten Behandlungen pro Jahr. Aufgrund steigenden Kostendrucks im Schweizer Gesundheitswesen, hoher Spitaldichte, DRG-System und Fachkräftemangel geriet das Spital zunehmend in finanzielle Schwierigkeiten.

Zur Bewältigung dieser Herausforderungen investierte die GZO AG ab 2014 in einen grossen Spitalneubau und nahm dafür insgesamt über CHF 230,0 Mio. auf. Wegen sinkenden Eigenkapitals und eines schlechten Jahresergebnisses 2023 scheiterte die Refinanzierung einer im Juni 2024 fälligen Obligation über CHF 170,0 Mio. Der Kanton Zürich lehnte ein beantragtes Darlehen bzw. eine Garantie ab, da das Spital nicht als unverzichtbar eingestuft wurde.

Zur Vermeidung des Konkurses wurde im April 2024 eine Nachlassstundung eingeleitet. Gleichzeitig wurde ein Sanierungskonzept erarbeitet, bestehend aus einer Kapitalerhöhung, betrieblicher Optimierung und einem geplanten Schuldenschnitt (ursprünglich 65–70 %) via Nachlassvertrag, der 2026 von den Gläubigern genehmigt werden soll.

Die Aktionärsgemeinden stimmten mehrheitlich einer Kapitalerhöhung von insgesamt CHF 46,88 Mio. zu. Da die GZO AG und eine Mehrheit der Aktionärsgemeinden CHF 50,0 Mio. als notwendig erachten, sollen die fehlenden CHF 3,12 Mio. über Zusatzkredite der verbleibenden Aktionärsgemeinden finanziert werden. Für die Gemeinde Rüti bedeutet dies einen Zusatzkredit von rund CHF 450'000.00.

Der Gemeinderat Rüti steht dem Zusatzkredit kritisch gegenüber, beantragt ihn angesichts des positiven Volksentscheids zur Kapitalerhöhung im November 2025. Finanzielle Risiken bestehen insbesondere durch zusätzliche Verschuldung, Zinskosten und mögliche Wertberichtigungen der Beteiligung, was langfristig Auswirkungen auf das Budget, die Investitionen und allenfalls die Steuern haben kann.

### Abstimmungsempfehlung

Gemeinderat: Zustimmung

Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission: Zustimmung

## Die Vorlage im Detail

### Ausgangslage

Die GZO AG Spital Wetzikon ist ein Regionalspital und weist jährlich rund 9'000 stationäre Fälle und rund 120'000 ambulante Patientenkontakte auf. Das Gesundheitswesen in der Schweiz kämpft seit Jahren mit steigenden Kosten. Gleichzeitig sehen sich verschiedene Leistungserbringende, insbesondere Spitäler mit grossen wirtschaftlichen Herausforderungen konfrontiert. Gründe dafür sind unter anderem die sehr hohe Spitaldichte in der Schweiz und im Kanton Zürich im Speziellen, der mit Einführung von DRG forcierte Kostendruck sowie der sich zunehmend verschärfende Fachkräftemangel sowohl auf Seiten der Pflege wie auch der Medizin.

Dem Kostendruck versuchen verschiedene Spitäler mit einer Ausweitung der behandelten Fälle zu begegnen. So auch die GZO AG Spital Wetzikon, welche 2014 für einen ambitionierten Spitalneubau über eine zehnjährige Anleihe CHF 170,0 Mio. sowie zusätzliche finanzielle Mittel im Umfang von rund CHF 60,0 Mio. aufnahm. Aufgrund der zu schwachen und in den letzten Jahren sukzessive reduzierten Eigenkapitalbasis (2017: CHF 44,0 Mio., 2023: CHF 22,0 Mio.) und des schlechten Ergebnisses 2023 konnte die GZO AG Spital Wetzikon die Refinanzierung der am 12. Juni 2024 zur Rückzahlung fälligen Obligationenanleihe von CHF 170,0 Mio. weder auf dem Kapitalmarkt noch auf dem Kreditmarkt beschaffen.

Der Spitalneubau ist in der Zwischenzeit teilweise fertiggestellt. Er befindet sich jedoch noch immer im Rohbau. Gemäss Aussagen der GZO AG Spital Wetzikon wurden bislang rund CHF 90,0 Mio. in den Spitalneubau investiert. Der mit dem Neubau beauftragte Generalunternehmer, Steiner AG, hat am 24. April 2024 den Vertrag gekündigt. Die Bauarbeiten sind in der Folge eingestellt worden.

Nach der gescheiterten Refinanzierung der Obligationenanleihe von CHF 170,0 Mio. ersuchte die GZO AG Spital Wetzikon den Regierungsrat des Kantons Zürich um die Gewährung eines Darlehens oder einer Garantie in der Höhe von CHF 180,0 Mio., um direkt oder via Besicherung von neu aufzunehmenden Krediten die Refinanzierung sicherzustellen. Der Antrag erfolgte gestützt auf das Spitalplanungs- und Finanzierungsgesetz des Kantons Zürich (SPFG), welches diese Möglichkeit für Listenspitäler explizit vorsieht, und mit dem Hintergrund, dass die Finanzpartner der GZO AG Spital Wetzikon ihre Finanzierungsbereitschaft von Garantien des Kantons abhängig gemacht hatten. Mit Beschluss 327 vom 27. März 2024 entschied der Regierungsrat des Kantons Zürich den Antrag abzulehnen, unter anderem weil die GZO AG Spital Wetzikon nach Ansicht des Regierungsrats für die medizinische Versorgung der Bevölkerung im Kanton Zürich nicht unverzichtbar sei.

Um einen drohenden Konkurs abzuwenden, leitete die GZO AG Spital Wetzikon ein gerichtliches Sanierungsverfahren in Form einer Nachlassstundung ein. Dieses läuft seit dem 30. April 2024 und kann bis maximal Dezember 2026 verlängert werden. Die gewährte Nachlassstundung dient dazu, dass die GZO AG Spital Wetzikon Sparmassnahmen einleiten und ein Sanierungskonzept entwickeln kann.

Am 24. Oktober 2024 hat die GZO AG einen Antrag zur «Unterstützung der GZO AG Spital Wetzikon im Rahmen der Unternehmenssanierung» gestellt. Der Antrag beinhaltet

eine Erhöhung des Eigenkapitals um CHF 45,0-55,0 Mio. Bis auf Bubikon stimmten die Stimmberechtigten in allen Aktionärsgemeinden (mehrheitlich an Urnenabstimmungen vom 30. November 2025) den jeweiligen Kapitalerhöhungen zu. Somit kam insgesamt CHF 46,88 Mio. für die vorgesehene Kapitalerhöhung zusammen.

Als weitere wesentliche Teile des seitens GZO AG erstellten Sanierungskonzepts sind neben der Kapitalerhöhung durch die Aktionärsgemeinden ein Schuldenschnitt seitens Gläubigerinnen und Gläubigern und betriebliche Optimierungen seitens GZO AG vorgesehen.

Der vorgesehene Schuldenschnitt soll durch Abschluss eines Nachlassvertrags zwischen GZO AG und ihren Gläubigerinnen und Gläubigern erfolgen. Hierfür war eine Gläubigerversammlung im Frühjahr 2026 geplant, welche aufgrund eines kurzfristig eingegangenen Übernahmeangebots auf einen unbestimmten, späteren Zeitpunkt verschoben wurde. Der Inhalt des Nachlassvertrags ist vertraulich. Ursprünglich ging die GZO AG von einem Schuldenschnitt von 65–70 % aus.

### **Zusatzkredit**

Bezüglich Kapitalerhöhung durch die Aktionärsgemeinden vertreten die GZO AG und eine Mehrheit der Aktionärsgemeinden die Ansicht, dass hierfür zwingend CHF 50,0 Mio. zur Verfügung stehen müssen. Somit sollen die CHF 3,12 Mio., welche seitens Bubikon hätten eingebracht werden sollen, auf einem anderen Weg beschafft werden. Gemäss Absprache zwischen den 11 verbliebenen Aktionärsgemeinden besteht die prioritäre Massnahme darin, dass alle Exekutiven ihren Stimmberechtigten bzw. dem Parlament einen Zusatzkredit unterbreiten, welcher mindestens ihrem Aktienanteil an der GZO AG Spital Wetzikon entspricht. Die entsprechende Verteilung der CHF 3,12 Mio. unter den 11 verbliebenen Aktionärsgemeinden ergibt für die Gemeinde Rüti einen Beitrag von rund CHF 450'000.00. Die durch den Zusatzkredit gesprochenen Mittel sind gemäss Sanierungskonzept ausschliesslich für den operativen Betrieb des Spitals Wetzikon und/oder für zukunftsgerichtete Investition desselben zu verwenden. Eine Verwendung dieser Mittel für die Bedienung von Gläubiger-Forderungen, welche ihren Ursprung vor der (provisorischen) Nachlassstundung haben, ist ausgeschlossen.

### **Erwägungen**

Aus Sicht des Gemeinderates ist ein Antrag für einen solchen Zusatzkredit weiterhin kritisch zu hinterfragen. Zum einen ist aus seiner Sicht nicht nachvollziehbar, weswegen es zwingend CHF 50,0 Mio. sein müssen, nach dem der den Urnenabstimmungen zugrundeliegende Antrag der GZO AG eine Kapitalerhöhung von CHF 45,0–55,0 Mio. beinhaltete. Zum andern wurde im Beleuchtenden Bericht zuhanden der Urnenabstimmung nicht auf die Möglichkeit eines allfälligen Nachtragskredits hingewiesen. Zudem wurde seitens Vertreter der GZO AG, insbesondere seitens Verwaltungsratspräsident und CEO, im Vorfeld der Urnenabstimmungen mehrfach betont, dass über die in den Urnenabstimmungen beantragten Mittel hinaus keine weiteren Gelder der jeweiligen Gemeinde benötigt werden.

In Anbetracht dessen, dass die Stimmberechtigten der Gemeinde Rüti mit einem Ja-Stimmen-Anteil von 57.97 % für die Sanierung der GZO AG Spital Wetzikon und damit

für die Beteiligung an der Kapitalerhöhung ausgesprochen haben, erachtet es der Gemeinderat als gerechtfertigt einen entsprechenden Zusatzkredit zu beantragen.

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

Der Beschluss verfolgt die Dimension Begleiten mit dem Leitsatz «Behörden, Institutionen und privates Engagement ergänzen sich und gestalten das gesellschaftliche Leben sozialverträglich, wirkungs- und verantwortungsvoll» sowie dem Leitsatz «Rüti bringt sich aktiv in Prozesse ein, mit welchen die regionale und kantonale Zukunft gestaltet, wird» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten».

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Gemeinde Rüti steht in den kommenden Jahren vor grossen Investitionen in die Infrastruktur, etwa im Bereich Schulbauten oder bei der Abwasserreinigungsanlage. Diese Vorhaben werden den Gemeindehaushalt stark beanspruchen.

Die für die Sanierung der GZO AG Spital Wetzikon nun zusätzlich beantragten CHF 450'000.00 müssten daher wie die bereits gesprochen CHF 6,72 Mio. mehrheitlich über den Fremdkapitalmarkt aufgenommen werden. Dies führt zu zusätzlichen Belastungen in Form von höheren Zinskosten in der Erfolgsrechnung.

Im Unterschied zu klassischen Investitionen wird eine Beteiligung nicht über mehrere Jahre abgeschrieben. Das bedeutet: Die Refinanzierung des Fremdkapitals wird nicht wie üblich über den Abschreibungsmechanismus erfolgen. Die Mittel für die Rückzahlung des Darlehens müssen stattdessen über ausgewiesene laufende Ertragsüberschüsse erwirtschaftet werden.

Ebenfalls sind Beteiligungen jährlich auf ihre Werthaltigkeit zu prüfen. Sollte sich eine Wertminderung ergeben, wäre diese erfolgswirksam über die Erfolgsrechnung zu verbuchen – im Maximalfall in der Höhe der gesamten Beteiligung von CHF 7,17 Mio.

Ob zur finanziellen Abfederung künftig eine Steuererhöhung oder Einsparmassnahmen notwendig sind, ist im Rahmen der Budgetberatungen zu prüfen und durch die Gemeindeversammlung zu entscheiden.

### **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 (für den Zusatzkredit):

| Bezeichnung                                  |               | Basis CHF  | Betrag CHF |
|----------------------------------------------|---------------|------------|------------|
| Planmässige Abschreibungen                   |               |            |            |
| Anlagekategorie                              | Nutzungsdauer |            |            |
| Beteiligungen                                | Keine         | 450'000.00 | -          |
| Verzinsung:                                  |               |            |            |
| Zinsaufwand                                  |               | 225'000.00 | 3982.50    |
| Kapitalfolgeaufwand (im ersten Betriebsjahr) |               |            | 3982.50    |

Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung belastet.

### Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit

Für die Genehmigung des Zusatzkredits über CHF 450'000.00 ist gemäss Art. 15 der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 die Gemeindeversammlung zuständig.

### Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mit Beschluss Nr. 2026-63 vom 24. März 2026, dem Zusatzkredit im Umfang von CHF 450'000.00 für die Erhöhung des Aktienkapitals zur Sanierung der GZO AG Spital Wetzikon unter folgender Bedingung: «Die seitens Aktionärgemeinden zur Erhöhung des Aktienkapitals eingeschossen Gelder dürfen weder direkt noch indirekt den Gläubigern der GZO AG zufließen. Die GZO AG hat dies mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen.», zuzustimmen.

Referentin: Gemeindepräsidentin Yvonne Bürgin, Ressortvorsteherin Präsidiales

### Abschied Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die RGPK hat den Zusatzkredit von 450'000 Fr. für die GZO AG Spital Wetzikon geprüft und empfiehlt diesen den Stimmberechtigten zur Annahme.

Die RGPK hatte den Antrag an der Urne vom 30. November 2025 zur Kapitalerhöhung von 6.720 Mio. Fr. zur Ablehnung empfohlen.

An den unsicheren Zukunftsaussichten hat sich aus Sicht der RGPK nichts geändert und diese müssen hier nicht wiederholt werden.

Zur finanziellen Angemessenheit sind für uns folgende Überlegungen relevant:  
Die Gemeinde Rüti hat an der Urnenabstimmung vom letzten Jahr die Kapitalerhöhung angenommen und damit die Absicht klar bekundet, das Spital zu erhalten.  
450'000 Fr. entsprechen knapp 7% der bereits bewilligten 6.720 Mio. Fr. Kapitalerhöhung. Dies ist ein vertretbarer Aufpreis, wenn es darum geht, dass der Volkswille umgesetzt werden kann.  
Wenn die zukünftige GZO ein Erfolg wird, so ist der Zusatzkredit gut investiertes Geld, wenn nicht, ist der Unterschied verkraftbar.

Die RGPK empfiehlt den Stimmberechtigten, den Zusatzkredit von 450'000 Fr. für die GZO AG Spital Wetzikon trotz grossen Vorbehalten zur Annahme.

### **Diskussion**

Keine Wortmeldungen.

### **Beschluss**

Die Gemeindeversammlung beschliesst in offener Abstimmung mit offensichtlichem Mehr:

1. Der Zusatzkredit im Umfang von CHF 450'000.00 für die Erhöhung des Aktienkapitals zur Sanierung der GZO AG Spital Wetzikon, welche vollumfänglich dem operativen Betrieb und/oder zukunftsgerichteten Investitionen zugutekommen müssen, wird genehmigt.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Gemeindepräsidentin
  - Ressortvorsteher Bau
  - Gemeindeschreiber
  - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (Zur Kenntnisnahme)
  - Archiv

## Beschluss

|         |                                                   |          |
|---------|---------------------------------------------------|----------|
| 0       | Führung                                           | 2026-125 |
| 0.0     | Recht                                             |          |
| 0.0.1   | Systematische Rechtssammlung                      |          |
| 0.0.1.0 | Führung                                           |          |
|         | Genehmigung Teilrevision Entschädigungsverordnung |          |

## Die Vorlage in Kürze

Im Zusammenhang mit der per Urnenabstimmung 2019 beschlossenen Einheitsgemeinde wurde die Entschädigungsverordnung im Jahr 2021 vollständig revidiert. Dabei wurde für die meisten Behörden auf ein einheitliches Pauschalssystem ohne zusätzliche Sitzungs- und Taggelder umgestellt. Ausgenommen blieben damals die Schulpflege sowie die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK), da deren Aufgabengebiet vor Veränderungen stand und der künftige Aufwand noch nicht abschliessend beurteilt werden konnte.

Auf die kommende Legislatur 2026–2030 soll mit der vorliegenden Teilrevision das einheitliche Entschädigungssystem auch für die Schulpflege und die RGPK eingeführt werden. Für beide Behörden werden neue, abschliessende Pauschalentschädigungen festgelegt, wobei sich diese im Rahmen vergleichbarer Gemeinden bewegen und den Teuerungsausgleich bis 2026 berücksichtigen. Bei der Schulpflege führt die Reduktion der Mitgliederzahl zu Minderkosten, während bei der RGPK Mehrkosten entstehen. Gleichzeitig werden aufgehobene Kommissionen aus der Entschädigungsverordnung gestrichen.

## Abstimmungsempfehlung

Gemeinderat: Zustimmung

Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission: Zustimmung

## Die Vorlage im Detail

### Ausgangslage

Im Hinblick auf die mit Urnenabstimmung vom 19. Mai 2019 beschlossene Einheitsgemeinde wurde die Entschädigungsverordnung totalrevidiert und mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2021 festgelegt.

Im Zuge dieser Totalrevision wurde für den Gemeinderat und die meisten weiteren Behörden und Kommissionen von einem System mit Pauschalen und zusätzlichen Sitzungs- und Taggeldern auf ein System mit lediglich einer Pauschale gewechselt. Dieser Systemwechsel reduzierte den administrativen Aufwand und erhöhte gleichzeitig die Transparenz. Von diesem Systemwechsel wurden für die laufende Legislatur die

Schulpflege und die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission ausgenommen, da in beiden Behörden Änderungen im Aufgabengebiet anstanden, welche die Abschätzung des Aufwands erschwerten. Eine Anpassung auf ein Pauschalsystem ohne zusätzlich Sitzungs- und Taggelder war bereits damals auf die kommende Legislatur (2026–2030) vorgesehen.

Diese Anpassung soll nun mittels vorliegender Teilrevision erfolgen. Somit sind für die Schulpflege und die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission neue, abschliessende Pauschalen festzulegen.

### Quervergleich mit anderen Gemeinden

Im Zusammenhang mit der Teilrevision der Entschädigungsverordnung wurden die zu revidierenden Entschädigungen mit anderen Gemeinden verglichen. Der Vergleich wurde mit naheliegenden Gemeinden aus dem Bezirk sowie ähnlich grossen Gemeinden aus dem weiteren Kanton durchgeführt. Der zusammengefasste Vergleich sieht wie folgt aus:

#### Schulpflege

|                                           | <b>Entschädigung bisher</b><br>in CHF | <b>Bandbreite</b><br><b>Vergleichsgemeinden</b><br>in CHF |
|-------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Schulpräsidium                            | CHF 55'000.00                         | CHF 35'000.00–60'000.00                                   |
| Schulpflegemitglieder                     | CHF 15'000.00                         | CHF 14'000.00–25'000.00                                   |
| Pauschale Entschädigung<br>zur Aufteilung | CHF 45'000.00                         | CHF 0.00–20'000.00*                                       |

#### Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK)

|                                      |              |                       |
|--------------------------------------|--------------|-----------------------|
| Präsidium                            | CHF 6'600.00 | CHF 6'400.00–7'900.00 |
| Vizepräsidium                        | CHF 3'300.00 | CHF 4'170.00**        |
| Aktuariat /<br>Protokollführung      | CHF 4'950.00 | CHF 5'000.00–6'700.00 |
| Übrige Mitglieder                    | CHF 2'750.00 | CHF 3'500.00–6'700.00 |
| Zuschlag Funktion<br>Obmann / Obfrau | CHF 500.00   | -                     |

\* ausgenommen Gemeinden, welche nur eine Pauschalentschädigung für die gesamte Behörde pro Jahr vereinbart haben, welche unter allen Mitgliedern aufgeteilt wird.

\*\* Nur eine Vergleichsgemeinde vergütet dem Vizepräsidium eine eigens definierte Entschädigung.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Gemeinde Rüti sich bei den aktuellen Entschädigungen über alle Behörden gesehen in der Bandbreite der Vergleichsgemeinden bewegt.

### **Vernehmlassung bei Schulpflege und Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission**

Die Schulpflege sowie die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) wurden im Sommer 2025 eingeladen dem Gemeinderat bis Dezember 2025 einen Vorschlag für die zukünftige Pauschalentschädigung ihrer Mitglieder einzureichen. Beide

Behörden haben einen entsprechenden Vorschlag erarbeitet und dem Gemeinderat fristgerecht zugestellt.

Aufgrund der Eingaben der Schulpflege sowie der RGPK, des getätigten Vergleichs und mit dem Ziel das angewendete Entschädigungssystem über alle Behörden und Kommissionen zu vereinheitlichen, erarbeitete der Gemeinderat einen ersten Vorschlag. Dieser wurde der Schulpflege sowie der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission mit dem Gemeinderatsbeschluss Nr. 2026-29 vom 24. Februar 2026 zur erneuten Stellungnahme zugestellt. Beide Behörden reichten daraufhin angepasste Vorschläge ein.

### Schulpflege

Der gemeinsame finale Vorschlag seitens Schulpflege und Gemeinderat sieht wie folgt aus:

|                                                          | Entschädigung bisher<br>in CHF | Entschädigung, neu<br>(Vorschlag Schulpflege)<br>in CHF |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Schulpräsidium                                           | 55'000.00                      | 55'000.00                                               |
| Ressortvorstand Pädagogik                                | 15'000.00                      | 26'000.00                                               |
| Ressortvorstand Infrastruktur<br>und Schulliegenschaften | 15'000.00                      | 26'000.00                                               |
| Schulpflegemitglieder                                    | 15'000.00                      | 24'000.00                                               |
| Pauschale Entschädigung<br>zur Aufteilung                | 45'000.00                      | 0.00                                                    |

Die Pauschale der einzelnen Mitglieder der Schulpflege (mit Ausnahme des Präsidiums) soll als Ersatz für die wegfallenden Sitzungsgelder und die aufgehobene pauschale Entschädigung zur Aufteilung erhöht werden. Dabei erfolgt neu eine Abstufung, welche den Mehraufwand der beiden Ressortvorstehenden Pädagogik sowie Infrastruktur und Schulliegenschaften angemessen berücksichtigt. Aufgrund der Reduktion der Mitglieder der Schulpflege von 9 auf 7 reduziert sich die Gesamtentschädigung der Behörde um rund CHF 40'000.00.

### Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) reichte im Dezember 2025 einen ersten Vorschlag ein, welcher (wie bei allen anderen Kommissionen und Behörden) eine Pauschalentschädigung ohne zusätzliche Sitzungsgelder vorsah. Nach einer ersten Rückmeldung seitens Gemeinderats reichte die RGPK im März 2026 einen Vorschlag ein, welcher neben einer Grundpauschale wieder Sitzungsgelder vorsah.

Wie bereits bei der Totalrevision der Entschädigungsverordnung 2021 vorgesehen, soll das Entschädigungssystem über alle Behörden und Kommission vereinheitlicht werden. Alle Behörden- und Kommissionmitglieder sollen eine Pauschalentschädigung erhalten, welche sämtliche Aufwände abdeckt.

Die Entschädigung der RGPK soll daher, wie von ihr mit Eingabe vom Dezember 2025 vorgeschlagen, wie folgt angepasst werden:

|                                      | <b>Entschädigung, bisher</b><br>in CHF | <b>Entschädigung, neu</b><br>in CHF |
|--------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|
| Präsidium                            | 6'600.00                               | 8'100.00                            |
| Vizepräsidium                        | 3'300.00                               | 4'800.00                            |
| Aktuariat / Protokollführung         | 4'950.00                               | 6'450.00                            |
| Übrige Mitglieder                    | 2'750.00                               | 4'250.00                            |
| Zuschlag Funktion<br>Obmann / Obfrau | 500.00                                 | 500.00                              |

### **Teuerungsausgleich**

Gemäss Art. 18 der Entschädigungsverordnung kann der Gemeinderat die Pauschalentschädigungen im Rahmen des vom Kanton Zürich für das Staatspersonal gewährten Teuerungsausgleich anpassen.

In den Jahren 2023–2026 wurden vom Regierungsrat des Kantons Zürich fürs Staatspersonal ein Teuerungsausgleich im Umfang von total 6,4 % ausgerichtet.

In die vorgeschlagenen, angepassten Entschädigungen der Schulpflege sowie der RGPK ist der Teuerungsausgleich für die Jahre 2023–2026 eingerechnet. Über den Teuerungsausgleich der weiteren Behörden und Kommissionen wird der Gemeinderat gemäss Kompetenzregelung in der gültigen Entschädigungsverordnung separat beschliessen.

### **Weitere Anpassungen**

Mit der Genehmigung der neuen Gemeindeordnung gültig ab 1. Juli 2026 wurden folgende Kommissionen aufgehoben:

- Betriebskommission Zentrum Breitenhof
- Bürgerrechtskommission
- Sicherheitskommission

Aufgrund deren Aufhebung sollen diese in der Entschädigungsverordnung gestrichen werden.

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

Der Beschluss verfolgt die Dimension Begleiten mit dem Leitsatz «Behörden, Institutionen und privates Engagement ergänzen sich und gestalten das gesellschaftliche Leben sozialverträglich, wirkungs- und verantwortungsvoll.» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten».

## Finanzielle Auswirkung

Aufgrund der Teilrevision der Entschädigungsverordnung ist im Vergleich zu den im Jahr 2025 ausbezahlten Behördenentschädigungen ab 2026 mit folgenden jährlichen Mehr- oder Minderkosten zulasten der Erfolgsrechnung zu rechnen:

| Bezeichnung                                | Betrag CHF        |
|--------------------------------------------|-------------------|
| Schulpflege                                | -43'210.00        |
| Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission | 5'630.00          |
| <b>Total</b>                               | <b>-37'580.00</b> |

## Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit

Für die Genehmigung der Entschädigungsverordnung ist gemäss Art. 12 Ziff. 2 der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 die Gemeindeversammlung zuständig.

## Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mit Beschluss Nr. 2026-83 vom 14. April 2026 der Teilrevision der Entschädigungsverordnung zuzustimmen.

Referentin: Gemeindepräsidentin Yvonne Bürgin, Ressortvorsteherin Präsidiales

## Abschied Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die RGPK hat die Teilrevision der Entschädigungsverordnung geprüft und empfiehlt diese den Stimmberechtigten zur Annahme.

## Diskussion

Keine Wortmeldungen.

## Beschluss

Die Gemeindeversammlung beschliesst in offener Abstimmung ohne Gegenstimme:

1. Die Teilrevision Entschädigungsverordnung – Anpassungen 2026 wird genehmigt.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Gemeindepräsidentin
  - Schulpflege
  - Leitung Abteilung Finanzen
  - Informations- und Kommunikationsstelle
  - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (Zur Kenntnisnahme)
  - Archiv

## Beschluss

|         |                                             |          |
|---------|---------------------------------------------|----------|
| 0       | Führung                                     | 2026-126 |
| 0.0     | Recht                                       |          |
| 0.0.1   | Systematische Rechtssammlung                |          |
| 0.0.1.0 | Führung                                     |          |
|         | Genehmigung Teilrevision Gebührenverordnung |          |

## Die Vorlage in Kürze

Mit der Teilrevision der Gebührenverordnung werden verschiedene bereits umgesetzte Anpassungen formell nachgeführt und einzelne Bestimmungen aktualisiert. Betroffen sind die Bereiche Bauwesen, gemeindeeigene Einrichtungen, Friedhofwesen, Schulwesen sowie Gemeindewerke. So wird unter anderem neu festgehalten, dass Meldeverfahren für Solaranlagen und Wärmepumpen gebührenfrei sind. Einzelne Bibliotheks- und Schwimmbadregelungen wurden angepasst und im Schulwesen wird das Verursacherprinzip verstärkt angewendet. Die revidierte Gebührenverordnung soll per 1. August 2026 in Kraft treten.

## Abstimmungsempfehlung

Gemeinderat: Zustimmung

Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission: Zustimmung

## Die Vorlage im Detail

### Ausgangslage

Die totalrevidierte Gebührenverordnung wurde an der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2021 verabschiedet und mit dem Gemeinderatsbeschluss Nr. 2022-4 auf den 1. Januar 2022 in Kraft gesetzt.

Der Gebührentarif wird regelmässig überprüft und wo notwendig überarbeitet und angepasst. Gewisse vorgenommene Anpassungen aus dem Gebührentarif müssen nun in der Gebührenverordnung nachgetragen oder ergänzt werden.

Die vorliegende Teilrevision der Gebührenverordnung umfasst folgende Bereiche:

- 2. Bauwesen
- 3. Benützungsgebühren für gemeindeeigene Einrichtungen
- 8. Friedhofwesen
- 18. Schulwesen
- 19. Gemeindewerke

Die revidierte Gebührenverordnung soll nach Berücksichtigung der Rechtsmittelfrist per 1. August 2026 in Kraft gesetzt werden.

## Erläuterungen zu den Anpassungen

Nachfolgend werden die geplanten Anpassungen erläutert.

### 2. Bauwesen

#### Art. 22 Gebührenreduktion

Per 1. Januar 2023 wurden im Kanton Zürich Meldeverfahren für die vereinfachte Bewilligung von Solaranlagen, Wärmepumpen, etc. eingeführt. Da dies nach der letzten Revision der Gebührenverordnung geschah, wird der entsprechende Grundsatz nun ergänzt.

|         |                   | Anpassung                                                                                                                                                                                    |
|---------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art. 19 | Grundlagen        | Keine Änderungen                                                                                                                                                                             |
| Art. 20 | Gebührenbemessung | Keine Änderungen                                                                                                                                                                             |
| Art. 21 | Gebührenrahmen    | Keine Änderungen                                                                                                                                                                             |
| Art. 22 | Gebührenreduktion | Abs. 1 Keine Änderungen<br>Abs. 2<br>a) keine Änderungen<br>b) keine Änderungen<br>c) keine Änderungen<br>d) keine Änderungen<br>e) <i>für Meldeverfahren werden keine Gebühren erhoben.</i> |
| Art. 23 |                   | Keine Änderungen                                                                                                                                                                             |
| - 34    |                   |                                                                                                                                                                                              |

### 3. Benützungsgebühren für gemeindeeigene Einrichtungen

#### Art. 35 Gemeindebibliothek

Bis anhin wurden vergünstigte Abonnemente für Personen in Ausbildung bis 25 Jahre angeboten. Neu sollen einheitlich vergünstigte Abonnemente für Personen bis 20 Jahren angeboten werden. Dies ungeachtet dessen, ob sie in einer Ausbildung sind oder nicht. Gebührenfreie Schnupperabonnemente, wurde fast nie genutzt und sollen deshalb nicht länger angeboten werden. Bei Sozialen Institution soll neu ein vergünstigter Tarif für Abonnemente eingeführt werden. Ein niederschwelliger Beitrag an die Allgemeinheit ist hier vertretbar. Die unterschiedlichen Höhen der Mahngebühren sind im Gebührentarif aufgeführt, deshalb wird hier auf eine erneute Nennung verzichtet.

|         |                    | Anpassung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art. 35 | Gemeindebibliothek | Abs. 1-3 Keine Änderungen<br>Abs. 4<br>Für Personen <i>in-Ausbildung</i> bis Alter <i>25-20</i> und für Personen, welche Sozialhilfe der Gemeinde Rüti beziehen sowie für asylsuchende Personen können die Gebühren um maximal 50 % des Erwachsenen-Tarifs reduziert werden.<br>Abs. 5<br><i>Schnupperabonnemente</i> , Abonnemente für <i>Soziale</i> |

~~Institutionen und~~ Inhaberinnen und Inhaber eines Schülerkontos sowie Klassenausleihen sind unentgeltlich.

Abs. 6

Bei nicht rechtzeitiger Rückgabe der ausgeliehenen Objekte, wird eine Mahngebühr erhoben. ~~Mehrmalige Mahnungen sind teurer.~~ Mit der 3. Mahnung wird ~~die Mahngebühr~~ sowie der Ersatz des Mediums verrechnet. Beahlt die gebührenpflichtige Person die Gebühr auch nach der dritten Mahnung nicht, wird die schuldhafte Person betrieben.

Abs. 7 Keine Änderungen

---

### 3. Benützungsgebühren für gemeindeeigene Einrichtungen

#### Art. 36 Schwimmbad

Seit der Saison 2025 kann man die Badi aus Sicherheitsgründen abends nicht mehr mieten (Gemeinderatsbeschluss Nr. 2025-28 vom 11. März 2025).

---

#### **Anpassung**

Art. 36 Schwimmbad

Abs. 1-5 Keine Änderungen

Abs. 6

~~Für die Vermietung des Schwimmbads ausserhalb der Öffnungszeiten für private Anlässe wird eine marktübliche Miete verrechnet. Die Miete für Private kann reduziert werden.~~

---

### 4. Bürgerrechtswesen

#### Art. 43 Gemeinsame Bestimmungen

Mit der Aufhebung der Bürgerrechtskommission fällt die Zuständigkeit zurück zum Gemeinderat.

---

#### **Anpassung**

Art. 43 Gemeinsame Bestimmungen

Zieht die Bewerberin oder der Bewerber das Gesuch zurück, kann ~~der Gemeinderat die Bürgerrechtskommission~~ eine Gebühr nach Aufwand erheben. Diese beträgt maximal 60 % der vollen Gebühr.

---

### 8. Friedhofswesen

#### Art. 49 Bestattungskosten

Der Wortlaut soll so angepasst werden, dass er sich auf die Grundzüge beschränkt. Die Detailerläuterungen, was genau die ordentlichen Kosten für Bestattungen beinhalten, sind in der Friedhofsverordnung festgelegt. Aus diesem Grund soll hier auf die explizite Erwähnung der Heimführung im Inland in die Gemeinde verzichtet werden.

---

#### **Anpassung**

Art. 49 Bestattungskosten

Abs. 1

Die ordentlichen Kosten für die Bestattung von Personen mit ~~vormals~~ zivilrechtlichem Wohnsitz in der Gemeinde ~~sowie für die Heimführung im Inland in~~

~~die Gemeinde~~ trägt die Gemeinde. Zusätzliche Leistungen, die durch besondere Wünsche der anordnungsberechtigten Person veranlasst werden, werden nach Aufwand in Rechnung gestellt.

Abs. 2

Keine Änderungen

Abs. 3

Keine Änderungen

---

## 18. Schulwesen

### Art. 73 Verwaltungsleistungen und Art. 75a Kindertagesstätten und Tagesfamilien

Neue oder zu erneuernde Bewilligungen sowie die Aufsichtsbesuche sollen künftig im Sinne des Verursacherprinzips der gesuchstellenden Institution oder Privatperson nach Aufwand verrechnet werden können.

---

#### **Anpassung**

Art. 73 Verwaltungsleistungen

Für die Verwaltungsleistungen wie z.B. Zeugnisduplikate, Schulbesuchsbestätigungen oder Klassenlisten werden Gebühren zwischen CHF 20.00 und CHF 200.00 erhoben.

*Für die Neu- bzw. Nachberechnung von nicht korrekt deklarierten sogenannten massgebenden Einkommen im Zusammenhang mit der Tarifeinstufung von schulergänzenden Betreuungsleistungen sowie Betreuungszuschüssen werden den Eltern/Erziehungsberechtigten kostendeckende Gebühren erhoben, mindestens CHF 50.00 pro Fall.*

---

Art. 74 Freiwillige Angebote

Keine Änderungen

---

Art. 75 Schulergänzende Betreuung

Keine Änderungen

---

Art. 75a Kindertagesstätten und Tagesfamilien

*Für die Bewilligung und Aufsicht von Kinderkrippen und Kinderhorten sowie von Tagesfamilien werden der gesuchstellenden Institution oder der Privatperson Gebühren nach Aufwand verrechnet. Bei Tagesfamilien sind hierbei Art. 4 und 25 PAVO zu berücksichtigen. Werden die Bewilligung und die Aufsicht im Auftrag der Gemeinde durch Dritte durchgeführt, gelten die Ansätze der Beauftragten.*

---

## 19. Gemeindewerke

### Art. 79 Leistungen Gemeindewerke und Art. 80 Weitere Dienstleistungen

Am 2. Dezember 2024 hat die Gemeindeversammlung die vier neuen Verordnungen für die Versorgung von Strom, Gas, Wasser und Wärme verabschiedet. Am 17. Dezember 2024 hat der Gemeinderat die Einstellung der Dienstleistung Elektroinstallationen durch die Gemeindewerke beschlossen. Beides hat Einfluss auf einerseits die Gebührenverordnung und andererseits den Gebührentarif.

|         |                          | <b>Anpassung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art. 79 | Leistungen Gemeindewerke | <p>Abs. 1<br/>Für den Anschluss an das jeweilige Netz und für den Bezug von Energie und Wasser haben die Kundinnen und Kunden der Gemeindewerke eine Gebühr <b>zu leisten</b>. <del>nach Massgabe des Verbrauchs, der Anlage und der beanspruchten Dienstleistung zu leisten.</del> <i>Massgebend sind die Bestimmungen in den jeweiligen Versorgungsverordnungen.</i></p> <p>Abs. 2<br/>Die Gebühren sind so <b>zu</b> bemessen, dass sie die <b>gesamten Kosten der jeweiligen Versorgungssparte (Wasser, Strom, Gas, Wärme) inklusive der langfristigen Werterhaltung decken (Kostendeckungsprinzip) und möglichst verursachergerecht sind.</b> <del>die Belastung des einzelnen Abnehmenden in einem angemessenen Verhältnis zum Nutzen und zum Wert der beanspruchten Leistung steht (Äquivalenzprinzip).</del></p> <p>Abs. 3<br/>Bei besonderen Verhältnissen ist die Betriebskommission berechtigt, separate Verträge abzuschliessen und dabei von den generellen Tarifen abzuweichen. Sie bleibt aber an die <b>Gebührengrundsätze-Grundsätze</b> gemäss Abs. 2 gebunden.</p> |
| Art. 80 | Weitere Dienstleistungen | Preise für <b>Leistungen im Bereich Elektroinstallationen und eventueller</b> weitere Dienstleistungen werden nach marktüblichen Grundsätzen ausgestaltet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

### III. Übergangs- und Schlussbestimmungen

|         |                                                        | <b>Anpassung</b>                                                                                                                                             |
|---------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art. 92 | Übergangsbestimmungen                                  | Keine Änderungen                                                                                                                                             |
| Art. 93 | Inkrafttreten                                          | Keine Änderungen                                                                                                                                             |
| Art. 94 | <b>Inkraftsetzung der Änderungen vom 22. Juni 2026</b> | <b>Die Änderungen dieser Gebührenverordnung treten nach ihrer Annahme durch die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung am 1. August 2026 in Kraft.</b> |

Die revidierte Gebührenverordnung soll nach Berücksichtigung der Rechtsmittelfrist per 1. August 2026 Inkrafttreten.

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

Kein Bezug zu Rüti leben Rüti gestalten.

#### **Finanzielle Auswirkung**

Das Geschäft hat im Rahmen der oben ausgeführten Tarifierungen entsprechende finanzielle Auswirkungen sowohl für die Kundinnen und Kunden wie auch für die betroffenen Gebührenhaushalte. Der konkrete, kumulierte Umfang ist nicht zielführend bezifferbar.

#### **Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit**

Für die Genehmigung ist gemäss Art. 12 Abs. 1 Ziff. 8 der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 die Gemeindeversammlung zuständig.

#### **Antrag Gemeinderat**

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mit Beschluss Nr. 2026-60 vom 24. März 2026 der Teilrevision Gebührenverordnung – Anpassungen 2026 zuzustimmen.

Referentin: Gemeindepräsidentin Yvonne Bürgin, Ressortvorsteherin Präsidiales

#### **Abschied Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission**

Die RGPK hat die Teilrevision der Gebührenverordnung geprüft und empfiehlt diese den Stimmberechtigten zur Annahme.

#### **Diskussion**

Keine Wortmeldungen.

#### **Beschluss**

Die Gemeindeversammlung beschliesst in offener Abstimmung ohne Gegenstimme:

1. Die Teilrevision Gebührenverordnung – Anpassungen 2026 wird genehmigt.

2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Gemeinderat
  - Kaderkonferenz
  - Informations- und Kommunikationsstelle
  - Bereich Präsidiales
  - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
  - Archiv

## Beschluss

|       |                                                         |          |
|-------|---------------------------------------------------------|----------|
| 6     | <b>Raumordnung, Bau, Verkehr</b>                        | 2026-127 |
| 6.4   | <b>Liegenschaften</b>                                   |          |
| 6.4.2 | <b>Erwerb und Verkauf</b>                               |          |
|       | <b>Genehmigung Kaufvertrag Grundstück Kat. Nr. 2474</b> |          |

### Die Vorlage in Kürze

Die Gemeinde Rüti will die Entwicklung eines zentral gelegenen Areals aktiv gestalten und langfristig sichern. Zu diesem Zweck soll das Grundstück Werkstrasse 14 für CHF 1'450'000 erworben werden. Der Preis entspricht dem ursprünglichen Erwerbspreis der 3 Grad Architekten AG.

Mit dem Kauf können die Grundstücke Werkstrasse 14 und 18 zusammengelegt und die Eigentumsverhältnisse neu geordnet werden. Dies schafft klare Verhältnisse und ermöglicht eine koordinierte, qualitativ hochwertige Überbauung an zentraler Lage.

Ein rechtskräftig bewilligtes Bauprojekt liegt bereits vor: Geplant sind moderne Wohnungen und Gewerbeflächen mit hohen ökologischen Standards (Minergie-Eco, Photovoltaik, Fernwärme).

Der Grundstückkauf ist eng mit dem gleichzeitig vorgelegten Baurechtsvertrag verknüpft. Die Gemeinde behält das Land im Eigentum und mit der Zustimmung zum Grundstückkauf wird gleichzeitig die Voraussetzung für den Abschluss bzw. die Erweiterung des Baurechtsvertrags geschaffen. Dieser fasst beide Grundstücke zu einer neuen Parzelle zusammen und regelt deren langfristige Nutzung im Baurecht über eine Dauer von 99 Jahren. Bei Ablehnung des Kaufvertrages für das Grundstück Kat. Nr. 2474 durch die Gemeindeversammlung, wird die Behandlung des nachfolgenden Geschäfts zum Baurechtsvertrag hinfällig.

### Abstimmungsempfehlung

Gemeinderat: Zustimmung

Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission: Zustimmung

### Die Vorlage im Detail

#### Ausgangslage

Für das Grundstück Werkstrasse 18 (Kat. Nr. 7027) wurde an der Gemeindeversammlung vom 14. September 2020 mit der 3 Grad Architekten AG ein Baurechtsvertrag abgeschlossen. Ziel war die langfristige Entwicklung des Areals im Sinne einer qualitätsvollen und nachhaltigen Nutzung.

Die 3 Grad Architekten AG konnte zwischenzeitlich die angrenzende Parzelle Werkstrasse 14 (Kat. Nr. 2474) erwerben und ist bereit, diese an die Gemeinde Rüti zum Preis von CHF 1'450'000.00 (1'835.44 CHF/m<sup>2</sup>) zu verkaufen. Der für die Gemeinde vorgesehene Kaufpreis entspricht dem von der 3 Grad Architekten AG ursprünglich bezahlten Erwerbspreis. Dadurch eröffnet sich die Möglichkeit, die beiden Grundstücke planerisch und eigentumsrechtlich neu zu ordnen.

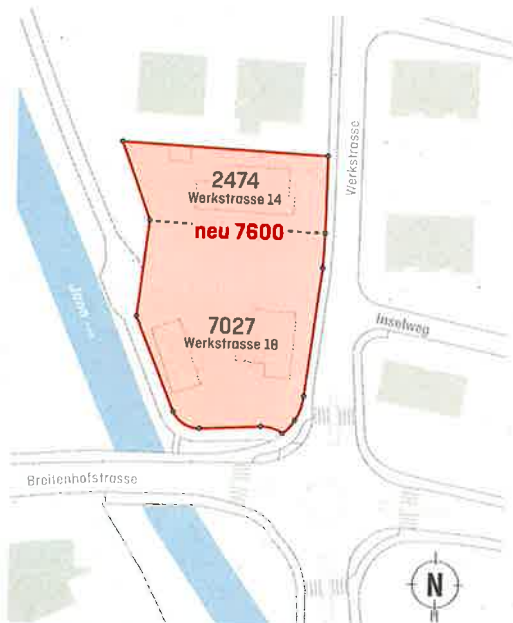
Vorgesehen ist eine Grundstückszusammenlegung der Parzellen Werkstrasse 14 (Kat. Nr. 2474) und Werkstrasse 18 (Kat. Nr. 7027). Durch die Grenzmutation entsteht neu die Parzelle Kat. Nr. 7600 mit einer Gesamtfläche von 2'518 m<sup>2</sup>. Der bestehende Baurechtsvertrag soll entsprechend auf die neue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

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

Strategisch ermöglicht die Zusammenlegung der Grundstücke:

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

Für das Areal liegt bereits ein rechtskräftig bewilligtes Neubauprojekt im Minergie-Eco Standard mit Anschluss an den Energieverbund Rüti Zentrum und geplanter PV-Anlage auf den beiden Flachdächern vor. Das Projekt erfüllt hohe energetische und ökologische Anforderungen und ist als Leuchtturmprojekt mit Vorbildcharakter positioniert. Es unterstützt die energie- und klimapolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Rüti und stärkt deren Profil als nachhaltiger und innovativer Standort. Die geplante Neuordnung schafft somit die strukturellen Voraussetzungen, um das Areal langfristig im öffentlichen Interesse weiterzuentwickeln und gleichzeitig ökologische, wirtschaftliche und städtebauliche Ziele in Einklang zu bringen.



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



*Visualisierung bewilligtes Neubauprojekt*

#### **Kaufvertrag Grundstück Kat. 2474**

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

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

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

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

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an die

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

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

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

Folgendes:

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –

**Grundbuchamtskreis: Wald**

**Gemeinde Rüti**

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

**Angaben der amtlichen Vermessung:**

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

Gebäude:

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

Bodenbedeckungsarten:

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

Grenzen gemäss vorgelegtem Plan.

Anmerkung

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

Vormerkungen, Grundlasten und Dienstbarkeiten

Keine Eintragungen

Grundpfandrecht

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

1. Pfandstelle, Maximalzinsfuss 9 %

Bemerkung: 1

Bemerkung

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

Kaufpreis

**Der Kaufpreis beträgt CHF 1'450'000.00.**

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

Wird die Bank über die erfolgte Eigentumsübertragung erst nach Clearingschluss informiert, kann die Zahlung erst mit Valuta des darauffolgenden Bankwerktages

ausgeführt werden. Die veräussernde Partei hat daraus gegenüber der erwerbenden Partei keinen Anspruch auf Verzugszins.

#### Weitere Bestimmungen

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

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

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

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

2. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).
3. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Einnahmen und Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. Mietzinse, Kehrrechtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Energievorrat) separat ab, Wert Antrittstag.
4. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192–196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

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

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

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

5. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von der erwerbenden Partei allein bezahlt; die Parteien haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.
6. Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen.

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

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

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

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

8. Die Urkundsperson hat die erwerbende Partei darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die erwerbende Partei hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen etc.) direkt zu informieren. Im Weiteren wurde die erwerbende Partei von der Urkundsperson auf den Bestand des ÖREB-Katasters hingewiesen. Gegenstand dieses Katasters sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die nach den Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) nicht im Grundbuch angemerkt werden. Der Inhalt dieses Katasters gilt als bekannt (Art. 17 Geoinformationsgesetz).
9. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).

Die bezüglich dem Vertragsobjekt bestehenden Mietverhältnisse gehen mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über (Art. 261 Abs. 1 OR). Die entsprechenden Mietverträge samt den dazugehörenden Unterlagen

sind der erwerbenden Partei zu übergeben. Die veräussernde Partei wird die Mieter über die Handänderung informieren. Auf eine Spezifikation dieser Mietverhältnisse in dieser Urkunde wird seitens der Parteien ausdrücklich verzichtet.

10. Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.
11. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhangs zur Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.

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

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

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

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

Dieser Schuldbrief ist unbelastet und wird anlässlich der Eigentumsübertragung gelöscht.

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

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

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

### **Finanzielle Auswirkungen**

#### Budget / Finanz- und Aufgabenplan

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

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

### **Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit**

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

### **Antrag Gemeinderat**

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mit Beschluss Nr. 2026-74 vom 24. März 2026, dem Kauf Grundstück Kat. Nr. 2474, Werkstrasse 14 zuzustimmen.

Referent: Gemeinderat Peter Weidinger, Ressortvorsteher Bau

### **Abschied Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission**

Die RGPK erachtet den Erwerb der Kat.-Nr. 2474 sowie deren Zusammenlegung mit Kat.-Nr. 7027 zur neuen Kat.-Nr. 7600 grundsätzlich als sinnvoll. Dadurch entsteht eine zusammenhängende Parzelle, welche eine architektonisch wertvollere Gesamtüberbauung ermöglicht. Der Kaufpreis entspricht dem Preis, den die 3 Grad Architekten für das Grundstück bezahlt haben.

### **Ausgangslage Baurechtsvertrag**

Der aktuell gültige Baurechtsvertrag für Kat.-Nr. 7027 wurde 2020 von der Gemeindeversammlung genehmigt. Der vorliegende neue Baurechtsvertrag wurde von der RGPK eingehend geprüft. Bei dessen Annahme würde der bestehende Vertrag aufgehoben und durch den neuen ersetzt.

### **Gesamtbeurteilung des neuen Baurechtsvertrags**

Die RGPK kommt zum Schluss, dass der neue Baurechtsvertrag eine Erweiterung des bestehenden zu gleichen Konditionen ist, was aber für die Gemeinde finanziell nachteilig ist.

### **Kritische Punkte**

- Kein Ertrag aus optimiertem Bauprojekt:  
Von dem Gesamtbauprojekt über die verbundenen Parzellen würde nur der Baurechtsnehmer profitieren, nicht aber die Gemeinde.
- Wertentwicklung von Bauland:  
Bauland ist in der Schweiz ein knappes Gut. Es ist anzunehmen, dass die Baulandpreise weiter steigen werden. Das nahe gelegene Coop-Grundstück wurde im Jahr 2014 mit 2146 Fr./m2 bewertet, heute sollen es auf der anderen Seite der Jona gemäss neuem Baurechtsvertrag nur 1845 Fr./m2 sein.

- Anpassung des Baurechtszinses:  
Der Baurechtszins wird periodisch angepasst. Die Anpassung basiert je zur Hälfte auf dem Landesindex der Konsumentenpreise und dem hypothekarischen Referenzzinssatz. Dabei werden jedoch nur 60 % des aktuellen Baurechtszinses berücksichtigt; 40 % bleiben unberücksichtigt.
- Keine Beteiligung an Bodenwertsteigerungen:  
Die Entwicklung der Bodenpreise fließt nicht in die Anpassung des Baurechtszins ein. Die zu erwartende Wertsteigerung des Grundstücks kommt somit vollständig den Baurechtsnehmenden zugute, während die Gemeinde nicht davon profitiert.
- Alternative Modelle:  
Es bestehen bewährte Modelle, welche eine Beteiligung der Gemeinde an der Wertentwicklung ermöglichen. Beispiele sind das Projekt Bandwies Süd (Kopplung an den Nettomietenertrag) oder der bestehende Vertrag mit Coop (Kopplung an den Bodenwert). Diese Ansätze werden von der RGPK als ausgewogener beurteilt.
- Heimfallentschädigung:  
Die vorgesehene Berechnung der Heimfallentschädigung nach Beendigung des Baurechtsvertrags basiert auf der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF). Diese basiert auf den zukünftigen Mieterträgen, wobei der anwendbare Zins und die Dauer der Abzinsung nicht definiert sind. Dies kann zu sehr hohen Rückkaufswerten führen und birgt das Risiko einer finanziellen Benachteiligung der Gemeinde. Gängigere und aus Sicht der RGPK geeignetere Modelle orientieren sich beispielsweise am Marktwert, Zeitwert oder, wie im Coop-Vertrag, an einem festen Anteil (z. B. 50 %) des Zustandswerts der Gebäude.

### **Folgen einer Ablehnung**

Bei Ablehnung der Vorlagen können die 3 Grad Architekten auf Basis des bestehenden Baurechtsvertrags weiterhin je ein Gebäude auf den beiden Parzellen erstellen. Das Projekt auf der kleineren Parzelle Kat.-Nr. 2474 müsste jedoch verkleinert und angepasst werden. Möglich wäre auch eine Grenzverschiebung. Es ist für die RGPK rechtlich unklar, ob eine solche Verschiebung durch die Gemeindeversammlung genehmigt werden muss, oder ob das der Gemeinderat in eigener Kompetenz machen kann. Das wäre aber eine fehlende Rücksichtnahme auf den Willen der Stimmberechtigten.

### **Abschied Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission**

1. Die RGPK empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage «Kauf Grundstück Kat. Nr. 2474, Werkstrasse 14» anzunehmen.
2. Die RGPK beantragt die Rückweisung der Vorlage «Genehmigung des Baurechtsvertrags Kat. Nr. 7600, Werkstrasse 14 und 18 mit einer Laufzeit von 99 Jahren» mit dem Auftrag, für die Gemeinde vorteilhaftere finanzielle Bedingungen auszuhandeln.

### **Diskussion**

Keine Wortmeldungen.

## **Beschluss**

Die Gemeindeversammlung beschliesst in offener Abstimmung mit offensichtlichem Mehr:

1. Der Kaufvertrag für Grundstück Kat. Nr. 2474, Werkstrasse 14 wird genehmigt.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Notariat und Grundbuchamt Wald, Rosenthalstrasse 7a, 8636 Wald
  - 3 Grad Architekten AG, Seestrasse 73, 8712 Stäfa
  - Ressortvorsteher Bau
  - Abteilung Präsidiales
  - Abteilung Finanzen
  - Abteilung Bau
  - Informations- und Kommunikationsstelle
  - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (Zur Kenntnisnahme)
  - Archiv

## Beschluss

|       |                                                                                           |          |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 6     | <b>Raumordnung, Bau, Verkehr</b>                                                          |          |
| 6.4   | <b>Liegenschaften</b>                                                                     | 2026-128 |
| 6.4.3 | <b>Baurechte</b>                                                                          |          |
|       | <b>Genehmigung des Baurechtsvertrages Kat. Nr. 7600, mit einer Laufzeit von 99 Jahren</b> |          |

### Die Vorlage in Kürze

Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Baurechtsvertrags schafft die Gemeinde die Voraussetzung für eine gesamtheitliche und zukunftsgerichtete Entwicklung des Areals Werkstrasse 14 und 18. Durch den Erwerb des Grundstücks Werkstrasse 14 und die anschliessende Zusammenlegung, mit der bereits im Eigentum der Gemeinde befindlichen Parzelle entsteht, ein einheitliches Grundstück (Kat. Nr. 7600), welches im Baurecht an die 3 Grad Architekten AG abgegeben wird. Damit wird die Eigentumsstruktur vereinfacht, die sowohl der Gemeinde als auch der Baurechtsnehmerin langfristige Planungssicherheit bietet und die Realisierung des bereits bewilligten, nachhaltigen Bauprojekts mit Regelungen zur Anschlusspflicht an die Fernwärme ermöglicht.

Der Baurechtsvertrag ist auf eine Dauer von 99 Jahren ausgelegt und entspricht in seinen Grundzügen dem bestehenden Baurechtsvertrag der Gemeindeversammlung vom 14. September 2020. Die finanziellen Rahmenbedingungen sind marktgerecht ausgestaltet und sichern der Gemeinde eine kontinuierliche und verlässliche Einnahmequelle.

Der zusammengelegte Landwert von Kat. Nr. 7600 beträgt CHF 4'214'800.00, woraus sich ein jährlicher Mindest-Baurechtszins von CHF 105'370.00 ergibt, was einer Verzinsung von rund 2.5 % entspricht.

Insgesamt stellt das Geschäft eine ausgewogene Lösung dar, welche die finanziellen Interessen der Gemeinde wahrt und gleichzeitig die Umsetzung eines qualitativ hochwertigen, ökologisch nachhaltigen Bauprojekts an zentraler Lage ermöglicht.

Mit der Zustimmung zu dieser Vorlage stärkt die Gemeinde ihre strategischen Ziele in den Bereichen Wohnen, Arbeiten und nachhaltige Entwicklung und schafft die Grundlage für eine langfristig attraktive Nutzung des Areals im öffentlichen Interesse. Bei Ablehnung des neuen Baurechtsvertrages der Kat. Nr. 7600 durch die Gemeindeversammlung, würde auch der Kauf des Grundstück Kat. Nr. 2474 nicht zustande kommen. Dies da der Kaufvertrag eine Eigentumsübertragung nur möglich macht, wenn der rechtskräftige Baurechtsvertrag vorliegt.

### Abstimmungsempfehlung

Gemeinderat: Zustimmung

Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission: Ablehnung

## Die Vorlage im Detail

### Ausgangslage

Für das Grundstück Werkstrasse 18 (Kat. Nr. 7027) wurde an der Gemeindeversammlung vom 14. September 2020 mit der 3 Grad Architekten AG ein Baurechtsvertrag abgeschlossen. Ziel war die langfristige Entwicklung des Areals im Sinne einer qualitätsvollen und nachhaltigen Nutzung.

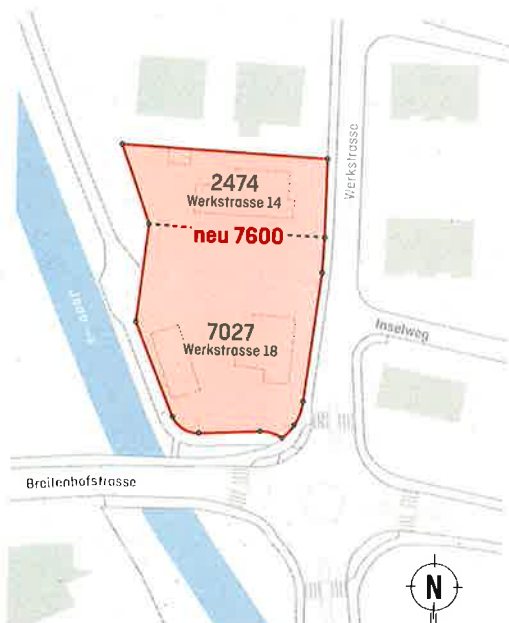
Die 3 Grad Architekten AG konnte zwischenzeitlich die angrenzende Parzelle Werkstrasse 14 (Kat. Nr. 2474) erwerben und ist bereit, diese an die Gemeinde Rüti zum Preis von CHF 1'450'000.00 (1'835.44 CHF/m<sup>2</sup>) zu verkaufen. Der für die Gemeinde vorgesehene Kaufpreis entspricht dem von der 3 Grad Architekten AG ursprünglich bezahlten Erwerbspreis. Dadurch eröffnet sich die Möglichkeit, die beiden Grundstücke planerisch und eigentumsrechtlich neu zu ordnen.

Vorgesehen ist die Zusammenlegung der Parzellen Werkstrasse 14 (Kat. Nr. 2474) und Werkstrasse 18 (Kat. Nr. 7027). Durch die Grenzmutation entsteht neu die Parzelle Kat. Nr. 7600 mit einer Gesamtfläche von 2'518 m<sup>2</sup>.

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

Bei Ablehnung des neuen Baurechtsvertrag der Kat. Nr. 7600 durch die Gemeindeversammlung, würde auch der Kauf des Grundstück Kat. Nr. 2474 nicht zustande kommen. Dies da der Kaufvertrag eine Eigentumsübertragung nur möglich macht, wenn der rechtskräftige Baurechtsvertrag vorliegt.

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



Visualisierung bewilligtes Neubauprojekt

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

Für das Areal liegt bereits ein rechtskräftig bewilligtes Neubauprojekt im Minergie-Eco Standard mit Anschluss an den Energieverbund Rüti Zentrum und geplanter PV-Anlage auf den beiden Flachdächern vor. Die Anpassung des Baurechtsvertrags bildet die vertragliche Voraussetzung für dessen gesamtheitliche Realisierung auf der neu gebildeten Parzelle. Die geplante Neuordnung schafft somit die strukturellen Voraussetzungen, um das Areal langfristig im öffentlichen Interesse weiterzuentwickeln und gleichzeitig ökologische, wirtschaftliche und städtebauliche Ziele in Einklang zu bringen.

#### Baurechtsvertrag Grundstück Kat. 7600

Die Gemeinde Rüti und die 3 Grad Architekten AG haben unter Beizug des Notariates Wald einen Baurechtsvertrag aufgesetzt. Der Baurechtsvertrag mit der 3 Grad Architekten AG enthält die nachstehenden wichtigsten Bedingungen:  
**Gemeinde Rüti**, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.878.179, Breitenhofstrasse 30, 8630 Rüti ZH, als Alleineigentümerin, heute gemäss Protokollauszug des Gemeinderates Rüti ZH vom 03. Dezember 2024 vertreten durch:

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

– nachfolgend «Grundeigentümer» genannt –

und der

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

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

– nachfolgend «Baurechtsberechtigter» genannt –

## I.

### Baurechtsdienstbarkeit

Es wird folgende Personaldienstbarkeit begründet:

EREID .....

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

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

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

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

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

Obligatorische Bestimmung:

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

## II.

### Beschreibung des belasteten Grundstücks

Grundbuchamtskreis: Wald

**Gemeinde Rüti**

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

Angaben der amtlichen Vermessung:

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

Gebäude:

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

Bodenbedeckungsarten:

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

Grenzen gemäss Plan.

Anmerkung

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

Vormerkungen, Grundlasten, Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte

Keine Eintragungen

Grenzen / Bemerkungen

1. Grenzen gemäss vorgelegtem Mutationsplan Nr. 2225. Dieser Plan bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.
2. Der Wortlaut der aufgeführten Anmerkung ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag. Die entsprechende Nachführung des Grundbuches erfolgt anlässlich des grundbuchlichen Vollzuges der Grundstücksmutation Nr. 2225 (Zusammenlegung Kataster 2474 und 7027).

III.

Aufnahme des Baurechtes als Grundstück

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

#### IV.

##### Eigentumsübertragung

Mit der Begründung und Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit erwirbt die Baurechtsberechtigte von der Grundeigentümerin das Eigentum an den Wohngebäuden, Werkstrasse 14 und 18, Versicherungs-Nr. 11801450 und 11801021 sowie an den Nebengebäuden, Werkstrasse 14a und 18a, Versicherungs-Nr. 11801628 und 11803058.

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

#### V.

##### Baurechtszins

###### **a) Einräumung Baurecht**

Die Einräumung des Baurechtes erfolgt unentgeltlich.

###### **b) Mindest-Baurechtszins**

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

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

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

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

Der Mindest-Baurechtszins berechnet sich wie folgt:

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

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

**a) Verzögerungen im Baubewilligungsverfahren durch Rechtsmittelverfahren**

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

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

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

**b) Anpassung des Baurechtszinses**

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

BZ = aktueller Baurechtszins

BI = der für den aktuellen Baurechtszins massgebliche Indexstand

NI = neuer Indexstand per 1.11. des vorangegangenen Jahres

BH = der für den aktuellen Baurechtszins massgebliche hypothekarische Referenzzinssatz

NH = neuer hypothekarischer Referenzzinssatz per 1.11. des vorangegangenen Jahres

$BZ \times 60 \times NI$

$100 \times BI \times 2$

CHF .....

Plus

$BZ \times 60 \times NH$

$100 \times BH \times 2$

CHF .....

Plus

BZ x 40 \_\_\_\_\_

100

CHF .....

Neuer Baurechtszins

CHF .....

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

### c) Baurechtszins-Modalitäten

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

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

### d) Vormerkung

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

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

### e) Sicherung des Baurechtszinses

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

## VI.

### Beendigung des Baurechtsverhältnisses

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **VII.**

### **Vorkaufsrechte**

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

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

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

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

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

## **VIII.**

### **Weitere Bestimmungen**

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

- Übertragung des Grundstückes Kataster 2474/Grundbuch Blatt 109 ins Eigentum der Gemeinde Rüti ZH, gestützt auf den heute öffentlich beurkundeten Kaufvertrag, Beleg .....

- grundbuchlicher Vollzug der Mutation/Nachführungstabelle des Grundbuchgeometers Nr. 2225 vom ..... inkl. entsprechender Zustimmung des Gemeinderates Rüti ZH (Zusammenlegung von alt Kataster 2474 und 7027),

- Aufhebung bzw. Löschung des Baurechtes gemäss EREID CH7212-0000-0033-01245 sowie aller damit zusammenhängenden Eintragungen (Vormerkungen, Registerschuldbrief) auf Grundbuch Blatt 349 und 50983, welche mit der Löschung dieses Baurechtes zusammenhängen, unter gleichzeitiger Schliessung von Grundbuch Blatt 50983 (Baurecht EREID CH7212-0000-0033-01245).

- rechtskräftiger Feststellungsbeschluss des Bezirksrates Hinwil, wonach die 3 Grad Architekten AG für diesen Erwerb keiner Bewilligung bedarf,

- Genehmigung dieses Vertrages durch die Gemeindeversammlung Rüti ZH.

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

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

Die Parteien halten fest, dass der grundbuchliche Vollzug dieses Baurechtsvertrages nur erfolgt, sollte der erwähnte Kauf der Liegenschaft Kataster 2474 ebenfalls am Tage der Eintragung dieses Baurechtes im Grundbuch eingetragen werden.

2. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Baurechtsgrundstückes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eintragung des Baurechts im Grundbuch (Antrittstag).
3. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Baurechtsgrundstück verbundenen Einnahmen und Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. Mietzinse, Kehrrechtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Energievorrat) separat ab, Wert Antrittstag.
4. Der Grundeigentümer übergibt der Baurechtsberechtigten das betroffene Land planungsrechtlich erschlossen (§ 236 PBG).

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

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

Grundeigentümer hat der Baurechtsberechtigten in dieser Hinsicht zu unterstützen, soweit es hierzu der Hilfe des Grundeigentümers bedarf.

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

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

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

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

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

Die Versicherungspolicen zu solchen Versicherungen sind der Baurechtsberechtigten spätestens bei der Eintragung des Baurechtes zu übergeben.

Der Abschluss von weiteren Versicherungen für das Vertragsobjekt, insbesondere auch einer Grundeigentümerhaftpflichtversicherung, liegt in der Verantwortung der erwerbenden Partei.

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

7. Die Urkundsperson hat die Baurechtsberechtigte darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Baurechtsberechtigte hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen etc.) direkt zu informieren. Im Weiteren wurde die Baurechtsberechtigte von der Urkundsperson auf den Bestand des ÖREB-Katasters hingewiesen. Gegenstand dieses Katasters sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die nach den Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) nicht im Grundbuch

angemerkt werden. Der Inhalt dieses Katasters gilt als bekannt (Art. 17 Geoinformationsgesetz).

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

Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallation im Gebäude auf dem Baurechtsgrundstück erst nach der Eigentumsübertragung durch den Baurechtsberechtigten veranlasst wird. Sollten sich daraus für sie Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfolgen) ergeben, wird der Grundeigentümer von jeder Gewährleistungspflicht befreit.

9. Für Schadenersatzansprüche, die aus Erstellung, Bestand und Betrieb der Bauten geltend gemacht werden, haftet für die Dauer des Baurechtes allein die Baurechtsberechtigte. Sofern der Grundeigentümer dafür belangt wird, hat dieser in vollem Umfange ein Rückgriffsrecht auf die Baurechtsberechtigte.
10. Die öffentlich-rechtlichen Abgaben gehen insoweit zulasten des Grundeigentümers, als sie auch für das unüberbaute Land zu leisten wären. Alle anderen Abgaben gehen zulasten des Baurechtsberechtigten.
11. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien je zur Hälfte bezahlt; sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.
12. Die Parteien verpflichten sich, sämtliche in der vorstehenden Urkunde obligatorisch wirkenden Bestimmungen einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, im Unterlassungsfall mit Schadenersatzpflicht.
13. Im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrags steht noch nicht fest, ob die Voraussetzungen zum Anschluss an das Fernwärmenetz des Grundeigentümers vorliegen.

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

Der definitive Entscheid des Grundeigentümers über die Realisierung des Fernwärmenetzes sowie die Anschlussbedingungen haben bis spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung des Baurechtsvertrages durch die Gemeindeversammlung Rütli ZH vorzuliegen, damit die notwendige Planungssicherheit gegeben ist. Der Grundeigentümer zeigt dem Baurechtsberechtigten innert dieser Frist an, dass die Voraussetzungen zum

Anschluss an das Fernwärmenetz vorliegen, und teilt ihr die Anschlussbedingungen mit. Liegen diese Voraussetzungen 12 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung des Baurechtsvertrages durch die Gemeindeversammlung Rütli ZH nicht vor, erlischt die vorstehend genannte Verpflichtung.

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

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

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

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

## IX.

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

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

«Vertragliche Bestimmungen des Baurechtsvertrags»

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

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

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

## Finanzielle Auswirkungen

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

Für die Berechnung des Mindest-Baurechtszinses ist übereinkommend mit der 3. Grad Architekten AG, Stäfa ein Landwert von CHF 4'214'800.00 (CHF 1'674.00/m<sup>2</sup>, Kat. Nr. 7600) festgelegt worden. Der Mindest-Baurechtszins von CHF 105'370.00 im Jahr entspricht somit einer aktuellen Verzinsung des Bodens von 2.5 % und ist für künftige Anpassungen an den Landesindex der Konsumentenpreise und dem hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen gekoppelt.

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

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

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

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

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

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

## Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit

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

## Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mit Beschluss Nr. 2026-75 vom 24. März 2026, dem Baurechtsvertrag Kat. Nr. 7600, Werkstrasse 14 und 18 mit einer Laufzeit von 99 Jahren zuzustimmen.

Referent: Gemeinderat Peter Weidinger, Ressortvorsteher Bau

## Abschied Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die RGPK kommt zum Schluss, dass der neue Baurechtsvertrag eine Erweiterung des bestehenden zu gleichen Konditionen ist, was aber für die Gemeinde finanziell nachteilig ist.

## Kritische Punkte

- Kein Ertrag aus optimiertem Bauprojekt:  
Von dem Gesamtbauprojekt über die verbundenen Parzellen würde nur der Baurechtsnehmer profitieren, nicht aber die Gemeinde.
- Wertentwicklung von Bauland:  
Bauland ist in der Schweiz ein knappes Gut. Es ist anzunehmen, dass die Baulandpreise weiter steigen werden. Das nahe gelegene Coop-Grundstück wurde im Jahr 2014 mit 2146 Fr./m<sup>2</sup> bewertet, heute sollen es auf der anderen Seite der Jona gemäss neuem Baurechtsvertrag nur 1845 Fr./m<sup>2</sup> sein.
- Anpassung des Baurechtszinses:  
Der Baurechtszins wird periodisch angepasst. Die Anpassung basiert je zur Hälfte auf dem Landesindex der Konsumentenpreise und dem hypothekarischen Referenzzinssatz. Dabei werden jedoch nur 60 % des aktuellen Baurechtszinses berücksichtigt; 40 % bleiben unberücksichtigt.
- Keine Beteiligung an Bodenwertsteigerungen:  
Die Entwicklung der Bodenpreise fliesst nicht in die Anpassung des Baurechtszins ein. Die zu erwartende Wertsteigerung des Grundstücks kommt somit vollständig den Baurechtsnehmenden zugute, während die Gemeinde nicht davon profitiert.
- Alternative Modelle:  
Es bestehen bewährte Modelle, welche eine Beteiligung der Gemeinde an der Wertentwicklung ermöglichen. Beispiele sind das Projekt Bandwies Süd (Kopplung an den Nettomiettertrag) oder der bestehende Vertrag mit Coop (Kopplung an den Bodenwert). Diese Ansätze werden von der RGPK als ausgewogener beurteilt.
- Heimfallentschädigung:  
Die vorgesehene Berechnung der Heimfallentschädigung nach Beendigung des Baurechtsvertrags basiert auf der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF). Diese basiert auf den zukünftigen Mieterträgen, wobei der anwendbare Zins und die Dauer der Abzinsung nicht definiert sind. Dies kann zu sehr hohen Rückkaufswerten führen und birgt das Risiko einer finanziellen Benachteiligung der Gemeinde.

Gängigere und aus Sicht der RGPK geeignetere Modelle orientieren sich beispielsweise am Marktwert, Zeitwert oder, wie im Coop-Vertrag, an einem festen Anteil (z. B. 50 %) des Zustandswerts der Gebäude.

### **Rückweisungsantrag**

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission beantragt die Rückweisung der Vorlage «Genehmigung des Baurechtsvertrags Kat. Nr. 7600, Werkstrasse 14 und 18 mit einer Laufzeit von 99 Jahren» mit dem Auftrag, für die Gemeinde vorteilhaftere finanzielle Bedingungen auszuhandeln.

### **Diskussion**

Keine Wortmeldungen.

### **Beschluss**

Die Gemeindeversammlung beschliesst in offener Abstimmung mit 69 Ja-Stimmen zu 56 Nein-Stimmen:

1. Das Geschäft «Genehmigung des Baurechtsvertrages Kat. Nr. 7600, mit einer Laufzeit von 99 Jahren» wird zwecks Aushandlung von vorteilhafteren finanziellen Bedingungen zurückgewiesen.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Notariat und Grundbuchamt Wald, Rosenthalstrasse 7a, 8636 Wald
  - 3 Grad Architekten AG, Seestrasse 73, 8712 Stäfa
  - Ressortvorsteher Bau
  - Abteilung Präsidiales
  - Abteilung Finanzen
  - Abteilung Bau
  - Informations- und Kommunikationsstelle
  - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
  - Archiv

## Beschluss

0                    **Führung**  
0.3                **Gemeindeversammlung** **2026-129**  
0.3.1            **Anfragen**  
                    **Anfrage von Hanspeter Jacober vom 3. Juni 2026 bezüglich**  
                    **Gemeinde-Sportanlagenkonzept GESAK**

## Ausgangslage

Mit Schreiben vom 3. Juni 2026 reichte Hanspeter Jacober fristgerecht nachfolgende Anfrage im Sinne von § 17 Gemeindegesetz an den Gemeinderat zur Behandlung an der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2026 ein.

## Anfrage

*Mit Blick auf die nächste Gemeindeversammlung reiche ich eine Anfrage im Sinne §17 des Gemeindegesetzes ein, damit diese an der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2026 beantwortet wird. Die 10 Tagefrist ist eingehalten.*

*Ausgangspunkt der Anfrage ist, die im Bericht Hörler vom April. 2025, welcher vom Gemeinderat als Grundlage für das Gemeinde-Sportanlagen-Konzept verwendet werden soll. Am 26. Juni 2025 fand eine INFO-Veranstaltung über dieses Konzept statt. Da das vorgeschlagene Konzept, Nutzung Schützenwiese Suboptimal und viel, zu teuer ist, hat das Forum besorgte Rütner eine Variante ausgearbeitet, welche von den Vereinen FC Rüti, TV Rüti und Floorball- Riders unterstützt wird. Der Gemeinderat wurde darüber am 17. Januar 2026 entsprechend informiert.*

*Der Hauptpunkt dieser Variante Forum besorgte Rütner ist, Platz 1 darf nicht um 90 Grad gedreht werden.*

*Bleibt der Platz 1 in der heutigen Lage bedeutet dies:*

- Einsparung in Millionenhöhe*
- Ca. 2000 m2 zusammenhängende Nutzfläche (im Projekt Hörler nicht möglich)*
- Flexiblerer Bauablauf*
- Etappierung Bedürfnisbezogen.*

*Die heutige Garderobe erfüllt die Anforderungen des Jugendschutzes nicht, ist zu klein und teilweise in katastrophalem Zustand. Dem TV Rüti, FC Rüti und Floorball-Riders fehlen Hallentrainingsplätze.*

*Nun meine Fragen:*

- 1. Warum will, der Gemeinderat den Platz 1 drehen, obwohl dies Mehrkosten in Millionenhöhe verursacht? Auf Grund von Aussagen von praktisch allen Fußballspielern, würde das Fußballspiel durch die Sonneneinstrahlung*

*erschwert, die dringende Sanierung des Garderobengebäudes zu spät geplant ist, und eine sinnvolle Nutzung von ca. 2000 m2 wird damit verunmöglicht.*

*2. Warum beabsichtigt der Gemeinderat die dringend notwendige Sanierung und Erweiterung der Garderobe erst in Etappe V in Angriff zu nehmen, obwohl die heutige Garderobe den Jugendschutz nicht erfüllt, die Trennung von Mann und Frau massiv erschwert ist, und damit in Kauf nimmt, dass auf Frauenfußball zukünftig verzichtet werden muss?*

*3. Warum ist für den Gemeinderat wichtiger einen Parkplatz für Pferdeanhänger (also Pferde) zu Bauen als die dringliche Einhaltung des Jugendschutzes war zunehmen?*

*4. Warum ignoriert der Gemeinderat die Studie Frank Kockelkorn, Berater für Sportbauten vom 14. September 2011 (Gemeinderat war Auftraggeber) welche klar aussagt, dass zum damaligen Zeitpunkt mindestens 4 Garderoben mit entsprechenden Nasszellen fehlen?*

*5. Warum unterstützt der Gemeinderat die Aussage Bericht Hörler, dass eine Einfachhalle die Bedürfnisse abdeckt, obwohl optional zu einem späteren Zeitpunkt eine Kunstturnhalle auf der Einfachhalle zu bauen. (Also doch zwei Hallen)?*

*6. Warum unterstützt der Gemeinderat den Bauablauf, und die Etappierung nach Hörler, obwohl dies im höchsten Mass Suboptimal ist, nicht den Bedürfnissen der Nutzer entsprechend und zudem mit einem unnötigen erheblichen Mehraufwand verbunden ist?*

*7. Warum ist der Gemeinderat nicht gewillt, die Schützenwiese so zu gestalten, dass die Möglichkeit besteht die notwendige zukunftsorientierte Hallenkapazität sicherzustellen?*

*8. Warum beschliesst der Gemeinderat am 19. Mai 2026, dass er das Projekt Schützenwiese etappieren will, obwohl dadurch die Schützenwiese nicht mehr optimal, genutzt werden kann und vorgesehen war dies als Gesamtprojekt zu verwirklichen?*

### **Stellungnahme Gemeinderat**

Der Gemeinderat dankt Herrn Jacober für seine Fragen. Die darin angesprochenen Themen sind dem Gemeinderat bekannt. Sie wurden seit der Informationsveranstaltung zum Gemeinde-Sportanlagenkonzept im Juni 2025 wiederholt eingebracht und diskutiert.

Für die bessere Verständlichkeit soll das Thema daher in den grösseren Kontext gestellt werden:

Es gibt keinen gesetzlichen Auftrag für die Gemeinde, den Vereinen Infrastruktur zur Verfügung zu stellen. Dem Gemeinderat ist jedoch die Förderung der Vereine ein grosses Anliegen. Er fördert diese daher auf vielfältige Weise. Hauptsächlich erfolgt diese Förderung über die in der Verordnung zur Vereinsförderung zusammengefassten

Massnahmen. Dabei wird u.a. die gemeindeeigene (Hallen-)Infrastruktur den Vereinen kostenlos zur Verfügung gestellt sowie den Vereinen die Kosten für die Nutzung der Sporthalle Roosriet zurückerstattet. Zusätzlich erstellt und unterhält die Gemeinde Sportanlagen, welche primär seitens Vereine genutzt werden. Insbesondere der FC Rüti profitiert mit der Fussball-Anlage auf der Schützenwiese von einer seitens Gemeinde erstellten und unterhaltenen Anlage. Die Gemeinde unterstützt die Vereine bereits heute in erheblichem Umfang durch die kostenlose Bereitstellung von Infrastruktur sowie weitere Fördermassnahmen. Gleichzeitig liegt die Verantwortung für vereinsinterne Anliegen und deren Priorisierung grundsätzlich bei den jeweiligen Vereinen selbst.

Die Schützenwiese soll den Bedürfnissen verschiedener Nutzergruppen dienen und den Interessen der gesamten Bevölkerung Rechnung tragen. Sie soll dem Vereins- und Schulsport dienen, Begegnung ermöglichen und für Menschen ohne Vereinszugehörigkeit attraktiv sein. Um hierfür eine belastbare Entscheidungsgrundlage zu haben, wurde das Gemeinde-Sportanlagenkonzept erarbeitet. Sowohl bei dessen Erarbeitung wie auch davor und danach wurde stets der Kontakt mit den betroffenen Vereinen gesucht, um ihre Bedürfnisse zu kennen und im Rahmen der vorhandenen finanziellen und räumlichen Ressourcen und unter Einbezug der Interessen der Gesamtbevölkerung die bestmögliche Lösung zu finden. Der Gemeinderat hat die von den Vereinen und vom Forum besorgte Rütner eingebrachten Vorschläge geprüft und verschiedene Anliegen daraus in seine Überlegungen einbezogen. Die mitgliederstärksten Vereine sind über die bestehende Steuergruppe weiterhin in die weiteren Planungsarbeiten eingebunden.

Die Weiterentwicklung des Projekts war in den vergangenen Jahren wiederholt von Verfahren geprägt, welche zusätzliche Abklärungen und zeitliche Verzögerungen zur Folge hatten. Dazu gehört auch die vom Anfragersteller eingereichte Einzelinitiative, die später zurückgezogen wurde.

Für die vertiefte Prüfung und Weiterentwicklung der verschiedenen Varianten sind laufende Planungsarbeiten und Abklärungen erforderlich. Gegen den entsprechenden Gemeinderatsbeschluss vom 19. Mai 2026 wurde Ende Mai ein Stimmrechtsrekurs eingereicht. Da diesem Rekurs aufschiebende Wirkung zukommt, können die vorgesehenen Planungsschritte derzeit nicht weitergeführt werden. Der Gemeinderat kann deshalb aktuell weder die Umsetzung der beschlossenen Etappen noch die vertiefte Prüfung alternativer Vorschläge vorantreiben. Bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheids sind die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde entsprechend eingeschränkt.

#### Antworten Gemeinderat

1. Wie dargelegt prüft der Gemeinderat die Platzausrichtung ergebnisoffen. Die im Gemeinde-Sportanlagenkonzept vorgesehene Ausrichtung orientiert sich an den Empfehlungen des BASPO (Bundesamt für Sport) und des Schweizerischen Fussballverbands, wonach Fussballfelder möglichst in Nord-Süd-Richtung angeordnet werden sollen, um Beeinträchtigungen durch Sonneneinstrahlung zu reduzieren. Ein Entscheid wird auf Grundlage der laufenden Abklärungen sowie einer Gesamtbetrachtung der funktionalen, räumlichen und finanziellen Auswirkungen getroffen.
2. Die Priorisierung der einzelnen Etappen erfolgt auf Grundlage des Gemeinde-Sportanlagenkonzepts sowie der verfügbaren finanziellen und räumlichen

Ressourcen. Der Gemeinderat anerkennt den Bedarf an einer Erneuerung und Erweiterung der Garderobeninfrastruktur. Im Rahmen des Gesamtkonzepts ist eine entsprechende Massnahme vorgesehen. Die Nutzenden der Schützenwiese profitieren bereits heute von einer umfangreichen, durch die Gemeinde finanzierten Infrastruktur. Bei der Priorisierung von Investitionen sind deshalb die Bedürfnisse sämtlicher Vereine und Nutzergruppen sowie die Interessen der Gesamtbevölkerung zu berücksichtigen.

3. Die Etappierung basiert auf dem Gesamtkonzept und einer Gesamtbetrachtung der Bedürfnisse aller Nutzergruppen sowie der verfügbaren finanziellen, räumlichen und zeitlichen Ressourcen. Nicht alle Massnahmen können gleichzeitig umgesetzt werden.
4. Die Studie wurde bei der Erarbeitung des Gemeinde-Sportanlagenkonzepts berücksichtigt. Die darin festgestellten Bedürfnisse wurden in die Gesamtbeurteilung einbezogen.
5. -8. Die Fragen 5 bis 8 betreffen Aspekte, die im Gemeinde-Sportanlagenkonzept umfassend beurteilt wurden. Die vorgesehenen Massnahmen beruhen auf einer fundierten Bedarfsabklärung unter Einbezug der betroffenen Vereine sowie auf einer umfassenden Interessenabwägung. Die entsprechenden Erwägungen sind im Gemeinde-Sportanlagenkonzept ausführlich dokumentiert.

#### **Diskussion**

Keine Wortmeldungen.

#### **Beschluss**

1. Eine Diskussion wird nicht gewünscht.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Hanspeter Jacober, Bergacherstrasse 52, 8630 Rüti (mittels separaten Schreibens, bereits erfolgt)
  - Leitung Abteilung Gesellschaft
  - Vereins- und Sportkoordinator
  - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
  - Archiv

### Schluss der Versammlung

Die Versammlung erhebt keine Einwände gegen die Geschäftsführung. Abschliessend wird auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in das Protokoll der Versammlung sowie auf die Rekursfähigkeit der Beschlüsse hingewiesen.

Rüti ZH, 25. Juni 2026

Für die Richtigkeit:



Tanja Hindermann  
Stv. Gemeindeschreiberin

### Genehmigung des Protokolls

Die Kompetenz für die Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlungen liegt gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss Nr. 2018-36 vom 18. Juni 2018 beim Gemeinderat. Dieses Protokoll ist an der Gemeinderatssitzung vom 9. Juli 2026 genehmigt worden.

Rüti ZH, 9. Juli 2026



Yvonne Bürgin  
Gemeindepräsidentin