

Breitenhofstr. 30
Postfach 373
8630 Rüti ZH

Telefon 055 251 32 60
Telefax 055 251 32 64
E-Mail kanzlei@rueti.ch
Internet www.rueti.ch

Protokoll vom 26. Oktober 2021

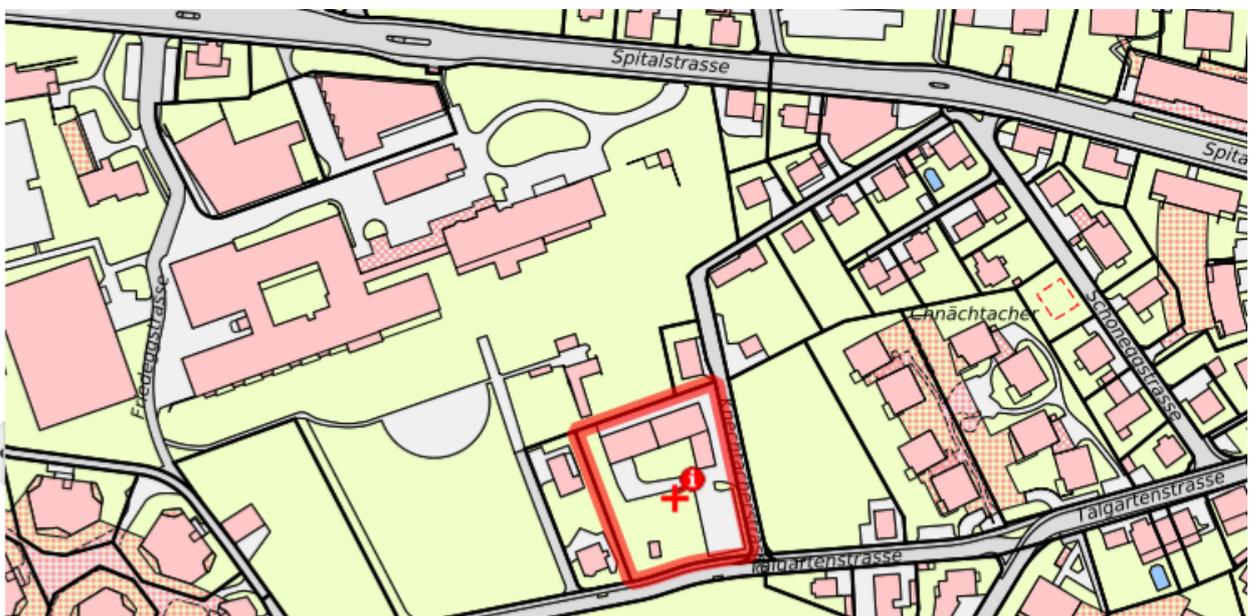
Beschluss

S3 **Strassen** **2021-180**
S3.3 **Strassen, Wege, Gehwege, Plätze, Parkplätze**
S3.3.079 **Knechtacherstrasse**
Knechtacherstrasse - Erschliessung - Erstellung Fussgängerschutz entlang Grundstück Kat. Nr. 7189 und Grenzbaurecht für Überdachung der Garageneinfahrt Grundstück Kat. Nr. 3573 - Dienstbarkeitsvertrag - Genehmigung

Ausgangslage

Auf dem Grundstück Kat. Nr. 7189 an der Knechtacherstrasse wird von der Archbaum Management AG, vertreten durch die Archbaum Immobilien AG, Neuhofstrasse 17, 8630 Rüti ZH, ein Ersatzneubau mit 2 Mehrfamilienhäusern geplant. Die baurechtliche Bewilligung mit Beschluss Nr. 2021-39 vom 7. Juni 2021 liegt vor und ist in Rechtskraft erwachsen. Mit der Bewilligung wurden Auflagen in Bezug auf die Erschliessung und die Erstellung eines Fussgängerschutzes entlang Grundstück Kat. Nr. 7189 sowie für das notwendige Grenzbaurecht einer Überdachung der Garageneinfahrt zu Grundstück Kat. Nr. 7278 und 3573 (Grundstück der Gemeinde Rüti) formuliert.

Die Knechtacherstrasse – welche sich im subjektiv-dinglichen Eigentum der Gesuchsteller befindet – weist auf Höhe des Baugrundstücks eine Fahrbahnbreite von ca. 4.65 m auf und verfügt über keinen Fussgängerschutz. Bankette sind nicht separat ausgeschieden oder auf den betroffenen Grundstücken mittels Dienstbarkeiten gesichert. Die Knechtacherstrasse befindet sich in einer verkehrsberuhigten Zone (Tempo 30) mit einer ÖV-Erschliessungsklasse D und gilt gemäss Anhang 1 VErV als Zufahrtsweg. Sie entspricht im oberen Abschnitt nicht gänzlich den Anforderungen der Verkehrserschliessungsverordnung.



Gemeinderat

Erstellung Fussgängerschutz:

Das Bauvorhaben der Archbaum Management AG sieht die Erstellung eines Fussgängerschutzes mittels Trottoir mit einer Breite von 2.0 m entlang des Baugrundstücks an der Knechtacherstrasse vor. Das Fusswegrecht über das neue Trottoir soll zugunsten der Öffentlichkeit eingeräumt und grundbuchrechtlich mit einem Dienstbarkeitsvertrag gesichert werden.

Grenzbaurecht für die Überdachung der Garageneinfahrt:

Wo die BZO nichts anderes bestimmt, unterliegen unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen und die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, keinen Abstandsvorschriften (§ 269 PBG). Die Tiefgarage überragt das gewachsene Terrain nicht und ist daher als unterirdisch zu qualifizieren.

Die Garageneinfahrt (Einfahrtsrampe inkl. Überdachung) an der Grenze zu Grundstück Kat. Nr. 3573 - Eigentümerin Gemeinde Rüti - ragt jedoch am höchsten Punkt bis zu 0.80 m über den gewachsenen Boden. Somit ist die Garageneinfahrt abstandspflichtig. Alternativ kann die schriftliche Zustimmung der betroffenen nachbarlichen Grundeigentümerschaft beigebracht werden.

Mit dem Grenzbaurecht der Gemeinde Rüti als Eigentümerin von Grundstück Kat. Nr. 3573 für die Überdachung der Garageneinfahrt kann die Einfahrtsrampe mit Überdachung gemäss den bewilligten Plänen aus der baurechtlichen Bewilligung Beschluss Nr. 2021-39 vom 7. Juni 2021 realisiert werden. Auch das erteilte Grenzbaurecht soll zulasten der Gemeinde Rüti grundbuchrechtlich mit einem Dienstbarkeitsvertrag gesichert werden.

Dienstbarkeitsvertrag

zwischen der

Archbaum Immobilien AG, Aktiengesellschaft (AG), mit Sitz in Rüti (ZH), UID CHE-233.658.006, Neuhofstrasse 17, 8630 Rüti ZH, als Alleineigentümerin

heute vertreten durch die gemäss Handelsregister berechnigte Person

Herr Michael Baumgartner, von Glarus Süd, in Dürnten, als Mitglied des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift
- als Eigentümerin von Grundbuch Blatt 449 (Kataster 7189),

und der

Gemeinde Rüti, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.878.179, Breitenhofstrasse 30, 8630 Rüti, als Alleineigentümerin,

heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch

Herr Jan Schaufelberger, von Wald ZH, Leiter Bau und Liegenschaften, Langenrainstrasse 19, 8340 Hinwil ZH
- als Berechnigte und zugleich Eigentümerin von Grundbuch Blatt 50810 (Kat Nr. 3573 werden die nachstehenden Dienstbarkeiten vereinbart:

Personaldienstbarkeit

Fusswegrecht für die Öffentlichkeit

zugunsten Gemeinde Rüti, besondere Rechtsformen, CHE-114.878.179
zulasten Blatt 449, Kataster 7189, EGRID CH835977068704, Rüti

Die Berechnigte hat auf dem belasteten Grundstück das unbeschränkte Fusswegrecht zugunsten der Öffentlichkeit auf der im Plan rot schraffierten Trottoir-Fläche.

Die Kosten für Unterhalt und Erneuerung werden von der Berechnigten getragen, die auch die Werkhaftung gemäss Art. 58 OR übernimmt.

Gemeinderat

Plan beim Beleg



Grunddienstbarkeit

Grenzbaurecht für Überdachung der Garageneinfahrt

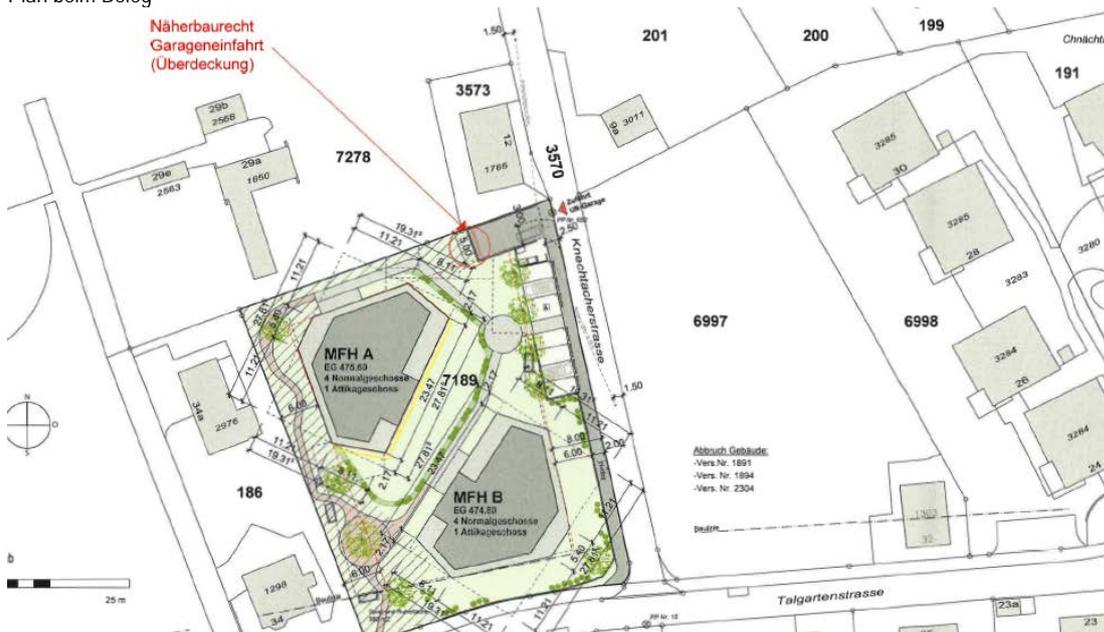
zugunsten Blatt 449, Kataster 7189, EGRID CH835977068704, Rütli

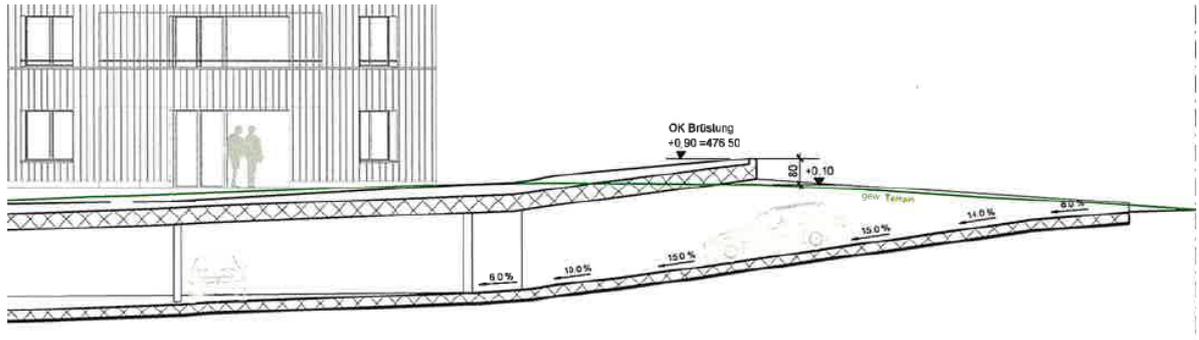
zulasten Blatt 50810, Kataster 3573, EGRID CH840659778742, Rütli

Der berechtigte Eigentümer hat das Recht, die Überdachung der Garageneinfahrt gemäss Einzeichnung in den Plänen an die gemeinsame Grenze mit dem belasteten Grundstück zu erstellen und fortbestehen zu lassen.

Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleiben vorbehalten.

Plan beim Beleg





Weitere Bestimmungen

1. Die Dienstbarkeiten sind sofort ins Grundbuch einzutragen, den bereits bestehenden beschränkten dinglichen Rechten im Range nachgehend.
2. Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden von der Archbaum Immobilien AG bezahlt. Die Parteien wissen, dass sie dafür von Gesetzes wegen solidarisch haften.
3. Für die Einräumung dieser Dienstbarkeiten haben die Vertragsparteien keine Entschädigung zu leisten.

Erwägungen

Der Erwerb oder der Verkauf von Grundeigentum und dinglichen Rechten an Grundstücken sowie Verkauf, Tausch und die Abgabe im Baurecht von Grundeigentum bis zu einem Wert von CHF 1'000'000.00 im Einzelfall liegt gemäss Art. 17 Ziff. 4 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde in der Kompetenz des Gemeinderates. Die vorliegenden Dienstbarkeitsverträge sind ein Geschäft im Sinne von Art. 17 Ziff. 4 der Gemeindeordnung.

Beschluss

1. Dem Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages mit der Archbaum Management AG, vertreten durch die Archbaum Immobilien AG, Neuhofstrasse 17, 8630 Rüti ZH, für das öffentliche Fussrecht zulasten des Grundstücks Kat. Nr. 7189 und für das Grenzbaurecht für die Überdachung der Garageneinfahrt zulasten Grundstück Kat. Nr. 3573 der Gemeinde Rüti, wird zugestimmt.
2. Jan Schaufelberger wird ermächtigt, den vorliegenden Dienstbarkeitsvertrag im Auftrag des Gemeinderates Rüti abzuschliessen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Bauamt
 - Rechnungsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)

Gemeinderat

- Internet „Knechtacherstrasse - Erschliessung - Erstellung Fussgängerschutz entlang Grundstück Kat. Nr. 7189 und Grenzbaurecht für Überdachung der Garageneinfahrt Grundstück Kat. Nr. 3573 - Dienstbarkeitsvertrag - Genehmigung“
- Archiv

Versand: 3. November 2021

Gemeinderat Rüti



Peter Luginbühl
Gemeindepräsident



Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber