

Gemeindeversammlung Politische Gemeinde

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 14. September 2020

Beschluss

L2	Liegenschaften, Erwerb, Bau und Unterhalt	2020-59
L2.2	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke	
L2.2.11	Übrige Liegenschaften, Bauten, Grundstücke, Stockwerkeigentum	
L2.2.11.04	Werkstrasse 18	
4		

Zustimmung zum Baurechtsvertrag Werkstrasse 18 auf Kat. Nr. 7027 mit einer Laufzeit von 99 Jahren und mit einem jährlichen Mindest-Baurechtszins von CHF 69'120.00 mit der 3 Grad Architekten AG, Seestrasse 73, 8712 Stäfa

Das Wichtigste in Kürze

Das im Jahre 1860 erbaute Wohnhaus mit Garten und freistehendem Garagengebäude (Erstellung 1999) an der Werkstrasse 18, Kat. Nr. 7027 ist seit 1951 im Eigentum der Gemeinde Rüti. Seit 1951 wird die Liegenschaft als Mietobjekt mit Einzelgaragen bewirtschaftet.

Das Grundstück mit rund 1'700 m² wird mittel- bis langfristig nicht für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe benötigt. Aufgrund des Alters der Liegenschaft steht mittelfristig ein grösserer Sanierungs- und Investitionsbedarf an, weshalb das Grundstück entsprechend neu überbaut werden soll. Der künftige Neubau soll als energetisch effizientes sowie ökologisches Gebäude geplant und ausgeführt werden und an den kommunalen Wärmeverbund ab der ARA Gruebensteg angeschlossen werden. Die Projektentwicklung richtet sich zudem nach der Regelbauweise und der Vorgabe der Zentrumszone gemäss Bau- und Zonenordnung.

Mit der Abgabe des Grundstücks Kat. Nr. 7027 im Baurecht werden die nachfolgenden Ziele des Gemeinderates erfüllt:

- Stärkung von Rüti als Regionalzentrum
- Gezielte Nutzung und Entwicklung vorhandener Zentrumszone für attraktives Wohnen und Arbeiten mit hoher Aufenthaltsqualität
- Abgabe des Grundstücks für die Realisation von energetisch effizienten und ökologischen Gebäuden
- Anschlusspflicht an den kommunalen Wärmeverbund ab der ARA Gruebensteg
- Gemeinde gibt Land im Baurecht ab und bleibt Eigentümerin

Der Baurechtsvertrag ist auf 99 Jahre ausgelegt. Die 3 Grad Architekten AG entrichten der Gemeinde Rüti für das Baurecht während der gesamten Dauer bis zu dessen Vertragsende einen jährlichen, marktgerechten Baurechtszins. Der Mindest-Baurechtszins beträgt jährlich CHF 69'120.00.

Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre den dannzumaligen Verhältnissen angepasst. Massgeblich ist dabei die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise und der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen.

Gemeindeversammlung Politische Gemeinde

Der Gemeinderat befürwortet die Entwicklung an dieser zentralen Lage in Rüti und empfiehlt Zustimmung zum Baurechtsvertrag Werkstrasse 18 auf Kat. Nr. 7027. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Stärkung der Gemeinde geleistet.

Abstimmungsempfehlungen

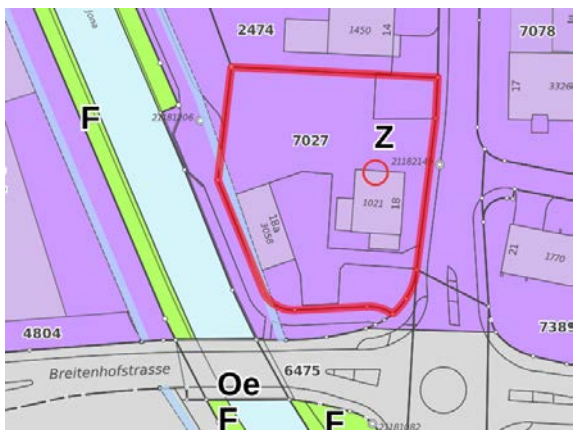
Gemeinderat: Zustimmung

Rechnungsprüfungskommission: Zustimmung

Die Vorlage im Detail

Das im Jahre 1860 erbaute Wohnhaus mit Garten und freistehendem Garagengebäude (Erstellung 1999) an der Werkstrasse 18, Kat. Nr. 7027 ist seit 1951 im Eigentum der Gemeinde Rüti. Seit 1951 wird die Liegenschaft als Mietobjekt mit Einzelgaragen bewirtschaftet. Das Grundstück ist gemäss Bau- und Zonenordnung Rüti der Zentrumszone zugeteilt mit einer Ausnutzungsziffer von 100 %.

Aktuell ist die gesamte Liegenschaft Werkstrasse 18 als Zwischennutzung für eigene Zwecke an das Sozialamt zur Unterbringung von Flüchtlingen vermietet. Die Garagenboxen sind an Private und die Polizei Rüti vermietet. Das Grundstück Kat. Nr. 7027, Werkstrasse 18 ist der Zentrumszone zugeteilt und ist für die Nutzung von Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen, Läden sowie höchstens mässig störende Gewerbe vorgesehen.



Ausschnitt Zonenplan 2015



Situation Grundstück 2020

Baulicher Zustand der Liegenschaft Werkstrasse 18

Im technischen Gebäude-Management (TGM) werden die bestehenden Liegenschaften periodisch auf ihren Zustand hin untersucht und der summarische Erneuerungsbedarf der Liegenschaften beurteilt. Die Liegenschaft Werkstrasse 18 ist im Jahr 2018 letztmals beurteilt worden.

Aufgrund des Alters der Liegenschaft stehen mittelfristig grössere Investitionen an. Es zeichnet sich für den Erhalt und die Erneuerung der Liegenschaft ein Sanierungs- und Investitionsbedarf unter anderem an der Fassaden- und Dachhülle sowie für die Erneuerungen des Innenausbaus in den kommenden acht Jahren zwischen CHF 300'000.00 und CHF 500'000.00 ab. Diese Investitionen führen jedoch weder zu einer massgeblichen energetischen Verbesserung noch kann die vermietbare Fläche und der Mietertrag (Nettoertrag Budget 2020 CHF 12'400.00) massgeblich erhöht werden, um die notwendigen Investitionen zu amortisieren.

Gemeindeversammlung Politische Gemeinde

Baurechtsvertrag Grundstück Kat. Nr. 7421

Der Gemeinderat hat für das Ressort Liegenschaften das bestehende Grundlagenpapier für die Entwicklung des Liegenschaftenportfolios zu Beginn der Amtsdauer 2018 – 2022 überarbeitet und verabschiedet.

Das Grundstück mit rund 1'700 m² wird mittel- bis langfristig nicht für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe benötigt und die aktuelle eigene Nutzung durch das Sozialamt ist nur eine Zwischennutzung, bis das Grundstück entsprechend neu überbaut wird. Gestützt auf das Liegenschaftskonzept vom 4. Dezember 2018 hat der Gemeinderat der Abgabe des Grundstücks Kat. Nr. 7027 im Baurecht zugestimmt.

Mit der Abgabe des gemeindeeigenen Grundstücks Kat. Nr. 7027 im Baurecht werden folgende Ziele verfolgt:

- Stärkung von Rüti als Regionalzentrum
- Gezielte Nutzung und Entwicklung der vorhandenen Zentrumszone für attraktives Wohnen und Arbeiten mit hoher Aufenthaltsqualität
- Abgabe des Grundstücks für die Realisation von energetisch effizienten und ökologischen Gebäude
- Anschlusspflicht an den kommunalen ARA-Wärmeverbund
- Vorhandene Ressourcen zielgerichtet einsetzen:
 1. Massvolle Entwicklung nach Innen
 2. Gemeinde gibt Land im Baurecht ab und bleibt Eigentümerin
 3. Massgeblicher Baurechtsertrag (langfristige Ausrichtung)

Im Jahre 2016 hat das Bauamt die Cathrein Immobilien AG unter Berücksichtigung der Erstellung eines Plusenergiegebäudes für eine Grundstücksbewertung beauftragt. Der Bewertungsbericht, unter Beizug weiterer Spezialisten, vom 9. Mai 2016 hat einen Verkehrswert von CHF 2'100'000.00 (1'728 m² à CHF 1'215.00/m²) ergeben.

Aufgrund verschiedener Anfragen nach Abgabe von potenziellem Bauland bei der Gemeinde Rüti fanden mit verschiedenen Interessenten/Investoren Gespräche über die Entwicklung eines Plusenergiegebäudes statt. Die Ausgangslage für ein entsprechendes Projekt wurde mit verschiedenen Interessenten diskutiert und es sind mehrere Angebote eingegangen. Die weitergehenden Verhandlungen mit den Interessenten wurden vertieft und konnten auf der Basis des Höchstangebotes mit der Sicherstellung für ein Baurecht berücksichtigt werden.

Die Schärfung der konkreten Projektidee wurde bewusst nicht vertieft. Für die 3 Grad Architekten AG, Stäfa steht die partnerschaftliche Projektentwicklung im Zentrum, und es soll die Gemeinde als aktuelle Eigentümerin nach der Genehmigung des Baurechtsvertrages mit einbezogen werden. In einem kleinen Gremium und unter Beizug einer externen Beratung sollen die Eckpfeiler und das Projekt weiterentwickelt werden. Die Projektentwicklung richtet sich nach der Regelbauweise und der Vorgabe der Zentrumszone gemäss Bau- und Zonenordnung.

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

„Baurechtsvertrag

Gemeinde Rüti, besondere Rechtsformen, mit Sitz in Rüti ZH, CHE-114.878.179, Breitenhofstrasse 30, 8630 Rüti ZH, als Alleineigentümerin

Gemeindeversammlung Politische Gemeinde

heute mit schriftlicher Vollmacht (Beleg Rüti 2019/429b) vertreten durch

Herrn Jan Schaufelberger, von Wald ZH, Leiter Bau und Liegenschaften, Langenrainstrasse 19, 8340 Hinwil ZH

– nachfolgend «Grundeigentümer» genannt –

und

3 Grad Architekten AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Stäfa, CHE-407.974.566, Seestrasse 73, 8712 Stäfa,

heute vertreten durch

Herr Bernhard Allenspach, von Oberbüren, in Lachen, als Präsident des Verwaltungsrates und Mitglied der Geschäftsleitung, mit Einzelunterschrift

– nachfolgend «Baurechtsberechtigter» genannt –

I.

Baurechtsdienstbarkeit

Es wird folgende Personaldienstbarkeit begründet:

EREID CH7212-0000-0033-01245

Selbständiges und dauerndes Recht,

Baurecht

zugunsten Grundbuch Blatt 50983, (Baurechtsberechtigter),
zulasten Kat. Nr. 7027, Blatt 349

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

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

Er 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, ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit architektonisch starkem Ausdruck (§ 71/238 Abs. 2 PBG) als Energieleuchtturm der Gemeinde Rüti als Plusenergiegebäude gemäss Minergie-Standard oder ähnlicher Zertifizierung zu erstellen. Das Gebäude soll ökologisch nach Minergie-Eco, SIA 493 Deklaration ökologischer Merkmale von Bauprodukten oder vergleichbar ausgerichtet werden.

Gemeindeversammlung Politische Gemeinde

II.

Beschreibung des belasteten Grundstücks

Grundbuchamtskreis: Wald

Gemeinde Rüti

Grundbuch Blatt 349, Liegenschaft, Kataster 7027,
EGRID CH967759068782, Inslen

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 7027, EGRID CH967759068782, Inslen, Plan 8
1728 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- | | |
|--|--------------------|
| - Nebengebäude, Nr. 11803058 | 108 m ² |
| - Gebäude Wohnen, Nr. 11801021, Werkstrasse 18 | 157 m ² |

Bodenbedeckungsarten:

- | | |
|---------------------|---------------------|
| - Gebäude | 265 m ² |
| - befestigte Fläche | 380 m ² |
| - Gartenanlage | 1083 m ² |

Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte

Keine Eintragungen

Grenzen / Bemerkungen

Grenzen gemäss Plan.

III.

Aufnahme des Baurechtes als Grundstück

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

IV.

Eigentumsübertragung

Mit der Begründung und Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit erwirbt der Baurechtsberechtigte vom Grundeigentümer das Eigentum am Wohngebäude, Werkstrasse 18, Versicherungs-Nr. 11801021 sowie an dem Nebengebäude Versicherungs-Nr. 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 des Baurechtsberechtigten, mit Ausnahme der Kosten bezüglich Sanierung

Gemeindeversammlung Politische Gemeinde

und Entsorgung allfälliger Abfall- und Schadstoffbelastungen, vgl. Ziffer 12 der weiteren Bestimmungen hinten.

V.

Baurechtszins

- **Einräumung Baurecht**

Die Einräumung des Baurechtes erfolgt unentgeltlich.

- **Mindest-Baurechtszins**

Der 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:

- **Halber** Mindest-Baurechtszins ab Eintragung des Baurechts im Grundbuch, (Tagebucheintrag) bis und mit Fertigstellung der Überbauung (d.h. bei Vorliegen der Bezugsbewilligungen),
- **Ganzer** Mindest-Baurechtszins ab Fertigstellung der Überbauung (d.h. ab dem nächstfolgenden Werktag im Zeitpunkt des Vorliegens der Bezugsbewilligungen) 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 2'764'800.00) x Hypothekarischer Referenzzinssatz (1.5 %) plus Zuschlag (1.0 %).

Demnach ergibt das einen Mindest-Baurechtszins von CHF 69'120.00.

- **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) dieses Vertrages, ab dem Zeitpunkt der Eintragung des Baurechts im Grundbuch einen halben Baurechts-Mindestzins zu bezahlen, vereinbaren die Parteien was folgt:

- Im Falle allfälliger Rechtsmittelverfahren gegen die Baueingabe 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

Gemeindeversammlung Politische Gemeinde

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.

- Anpassung des Baurechtszinses

Der jeweilige Baurechtszins wird im Umfange von 60 % jeweils alle fünf Jahre auf den 1. Januar, erstmals auf 1. Januar 2026 aufgrund der Verhältnisse per 1. November des jeweils vorangegangenen Jahres nach folgender Formel je hälftig dem Landesindex der Konsumentenpreise* und dem hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen angepasst:

BZ	=	aktueller Baurechtszins
BI	=	der für den aktuellen Baurechtszins massgebliche Indexstand
NI	=	neuer Indexstand per 1.11. des vorangegangenen Jahres
BH	=	der für den aktuellen Baurechtszins massgebliche hypothekarische Referenzzinssatz
NH	=	neuer hypothekarischer Referenzzinssatz per 1.11. des vorangegangenen Jahres

$\frac{BZ \times 60 \times NI}{100 \times BI \times 2}$	Fr.
plus		
$\frac{BZ \times 60 \times NH}{100 \times BH \times 2}$	Fr.
plus		
$\frac{BZ \times 40}{100}$	Fr.
<hr/>		
<u>Neuer Baurechtszins</u>	<u>Fr.</u>	<u>.....</u>

* Basis für die erste Anpassung des Baurechtszinses bildet der Indexstand Dezember 2015 = 100 Punkte)

- 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.

- Vormerkung

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:
auf Grundbuch Blatt 349 und 50893

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

Gemeindeversammlung Politische Gemeinde

- **Sicherung des Baurechtszinses**

Zur Sicherung des Baurechtszinses bestellt die Berechtigte mit einem separaten Pfandvertrag zugunsten Gemeinde Rüti ZH zulasten Baurechtsgrundstück Grundbuch Blatt 50983 einen Register-Schuldbrief im Sinne von Art. 794 Abs. 2 ZGB im Betrage von Fr. 200'000.-- an 1. Pfandstelle.

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 1995 und 50983

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 des Grundeigentümers am Baurecht (Blatt 50983) bleibt unverändert bestehen.

Das Vorkaufsrecht zugunsten des Eigentümers des Baurechts am baurechtsbelasteten Grundstück (Grundbuch Blatt 349) wird aufgehoben.

Gemeindeversammlung Politische Gemeinde

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

- a) Die Eigentumsübertragung sowie die Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit, deren Aufnahme als Grundstück etc. hat innert 60 Tagen nach Vorliegen folgender Unterlagen/Beschlüsse zu erfolgen:
- rechtskräftiger Beschluss der Gemeindeversammlung Rüti ZH über die Genehmigung dieses Vertrages
 - rechtskräftiger Feststellungsbeschluss des Bezirksrates Hinwil, wonach die 3 Grad Architekten AG für diesen Erwerb keiner Bewilligung bedarf

Lehnt die Gemeindeversammlung diesen Vertrag ab oder wird die Bewilligung für den Erwerb nicht erteilt so fällt dieser Vertrag entschädigungslos dahin.

- b) Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Baurechtsgrundstückes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eintragung des Baurechts im Grundbuch (Antrittstag).
- c) Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Baurechtsgrundstück verbundenen Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. Kehrrechtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Energievorrat) separat ab, Wert Antrittstag.
- d) Der Grundeigentümer übergibt dem 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.

Der 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. Er 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 der Baurechtsberechtigte alle Verhandlungen mit den Behörden führen, die mit der Überbauung des Baurechtsgrundstückes im Zusammenhang stehen. Der Grundeigentümer hat den 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 des Baurechtsberechtigten.

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

Der Grundeigentümer erklärt, dass das Gebäude „Werkstrasse 18“ auf dem Grundstück Grundbuch Rüti Blatt 349 zurzeit an das Sozialamt Rüti vermietet ist. Der Baurechtsberechtigte bestätigt, dieses Mietverhältnis zu kennen und verzichtet auf eine Spezifikation dieses Mietverhältnisses.

Gemeindeversammlung Politische Gemeinde

Dieses Mietverhältnis geht mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen auf den Baurechtsberechtigten über (Art. 261 Abs. 1 OR). Der entsprechende Mietvertrag samt den dazugehörigen Unterlagen sind dem Baurechtsberechtigten zu übergeben. Der Grundeigentümer wird den Mieter über die Handänderung informieren.

- f) Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf den Baurechtsberechtigten über, sofern sie nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, sie lehne den Übergang ab.

Die Versicherungspolice sind dem Baurechtsberechtigten bei der Eigentumsübertragung zu übergeben.

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

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

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

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

- i) 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.

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

- k) Die Urkundsperson hat den Baurechtsberechtigten darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können.

Der Baurechtsberechtigte hat sich daher bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren.

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

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

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Sanierung und Entsorgung allfälliger Abfall- und Schadstoffbelastungen im Boden des baurechtsbelasteten Grundstücks und/oder im

Gemeindeversammlung Politische Gemeinde

bestehenden Gebäude an der Werkstrasse 18 werden von dem Grundeigentümer übernommen. Der Baurechtsberechtigte orientiert den Grundeigentümer vorgängig über den Umfang der Belastungen und die mutmassliche Höhe der Sanierungs- und Entsorgungskosten.

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

Der Baurechtsberechtigte hat dafür besorgt zu sein, dass auch zum Zeitpunkt des Heimfalles keine Altlasten vorhanden sind. Die Kosten einer zum Zeitpunkt des Heimfalls allenfalls notwendigen Altlastensanierung gehen zulasten des Baurechtsberechtigten. Der Grundeigentümer ist berechtigt, die Heimfallsentschädigung solange zurückzubehalten, bis feststeht, dass die Altlast vorhanden bzw. die Sanierung abgeschlossen ist.

m) 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.

n) 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 Heizwärmeeinheiten von Wärmeverbundanlagen und Wärmepumpen, allenfalls kombiniert mit Bio- oder Erdgas.

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

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

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

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:

Gemeindeversammlung Politische Gemeinde

«Vertragliche Bestimmungen des Baurechtsvertrags»

Bewertung des Grundstückes Kat. Nr. 7027, Werkstrasse 18

Für die Berechnung des Mindest-Baurechtszinses ist übereinkommend mit der 3 Grad Architekten AG, Stäfa ein Landwert von CHF 2'764'800.00 (CHF 1'600.00/m²) festgelegt worden. Der Mindest-Baurechtszins von CHF 69'120.00 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. 7027 wird bereits heute im Finanzvermögen geführt und weist einen Buchwert per 31.12.2019 von CHF 880'300.00 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. 7027 weiterhin im Finanzvermögen, neu unter Grundstücke mit Baurechten, geführt und neu bewertet. Die Bewertung erfolgt gemäss Anhang 2 Ziffer 1 der Gemeindeverordnung.

Beschreibung	Buchwert 2019 (FV)	Neubewertung (FV)	Bewertungsgewinn
¹ Grundstücke Kat. Nr. 7027, Werkstrasse 18	CHF 880'300	CHF 1'152'000	CHF 271'700
Bewertungsgewinn			CHF 271'700

¹ 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. Die bereits heute im Finanzvermögen bewerteten mit Baurechten belasteten Grundstücke (z.B. Coop Bandwies, PackSys Global AG) sind mit einem Zinsfuss von 6 Prozent kapitalisiert. Aus diesem Grund ist für das erwähnte Grundstück ebenfalls ein Zinsfuss von 6 Prozent zu wählen.

Es resultiert ein Buchgewinn von CHF 271'700.00 und wird mit der Rechtskraft des Baurechtsvertrages voraussichtlich im Rechnungsjahr 2020 gutgeschrieben.

Erwägungen

Die Abgabe im Baurecht von Grundeigentum im Wert von mehr als CHF 1'000'000.00 im Einzelfall liegt gemäss Art. 11 lit. c Ziff. 7 der Gemeindeordnung in der Zuständigkeit der Gemeindeversammlung. Für die Berechnung des Baurechtszinses liegt ein Landwert von CHF 2'764'800.00 zugrunde. Die Genehmigung des Baurechtsvertrags für das Grundstück Kat. Nr. 7027, Werkstrasse 18 ist somit der Gemeindeversammlung zu beantragen.

Gemeindeversammlung Politische Gemeinde

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten dem Baurechtsvertrag Kat. Nr. 7027, Werkstrasse 18 mit einer Laufzeit von 99 Jahren und mit einem jährlichen Mindest-Baurechtszins von CHF 69'120.00 mit der 3 Grad Architekten AG, Seestrasse 73, 8712 Stäfa zuzustimmen.

Referent: Gemeinderat Peter Weidinger, Ressortvorsteher Raumplanung und Bau/Liegenschaften

Abschied Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage geprüft und empfiehlt, mit Beschluss vom 6. April 2020, dem Baurechtsvertrag Werkstrasse 18, Kat. Nr. 7027, mit einer Laufzeit von 99 Jahren, an der Gemeindeversammlung vom 14. September 2020, zuzustimmen.

Der RPK obliegt, im Rahmen der Beurteilung der finanziellen Angemessenheit und der finanzrechtlichen Zulässigkeit gemäss § 59 des Gemeindegesetzes, die Begutachtung des Baurechtsvertrages und dessen finanzpolitische Aspekte.

Auf dem 1'728 m² grossen Grundstück soll in partnerschaftlicher Projektentwicklung zwischen der Gemeinde, der Grundstückseigentümerin, und dem Baurechtsberechtigten die Zentrumszone für attraktives Wohnen und Arbeiten mit hoher Qualität gezielt entwickelt und genutzt werden.

Der Baurechtsvertrag sieht vor, das Bauland im 99-jährigen Baurecht abzugeben. Aus dem festgelegten Landwert von CHF 2'764'800.00 (Marktwert; Zentrumszone Wohnen – Handels- und Dienstleistungsbetrieb von CHF 1'600.-/m²) wurde der Mindest-Baurechtszins von CHF 69'120.00 ermittelt. Der festgesetzte Baurechtszins entspricht somit einer Verzinsung des Bodens von 2.5 %. Er ist an die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise und dem hypothekarischen Referenzzinssatz von Mietverhältnissen gekoppelt.

Die RPK stellt fest, dass das Grundstück im Baurecht abgegeben werden soll und die Gemeinde damit ein entsprechendes Anlageziel verfolgt. Das Grundstück wird mittel- und langfristig nicht für die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben benötigt. Das Grundstück mit einem Buchwert von CHF 880'300.00, befindet sich bereits im Finanzvermögen. Die Neubewertung des Grundstücks Kat. 7027 mit einem Kapitalisierungszinssatz von 6 % ergibt einen Buchwert von CHF 1'152'000.00. Der daraus resultierende Buchgewinn von CHF 271'700.00 wird nach Abschluss des Baurechtsvertrages der Rechnung gutgeschrieben.

Die RPK ist der Ansicht, dass der Baurechtsvertrag Werkstrasse 18 bezüglich des gewählten Baurechts, des Marktwerts und des anvisierten Baurechtszinses sowohl die finanzielle Angemessenheit als auch die finanzrechtliche Zulässigkeit erfüllt.

Beschluss

Die Gemeindeversammlung beschliesst in offener Abstimmung mit offensichtlichem Mehr:

1. Dem Baurechtsvertrag Kat. Nr. 7027, Werkstrasse 18 mit einer Laufzeit von 99 Jahren und mit einem jährlichen Mindest-Baurechtszins von CHF 69'120.00 mit der 3 Grad Architekten AG, Seestrasse 73, 8712 Stäfa wird zugestimmt.

Gemeindeversammlung Politische Gemeinde

2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Rechnungsprüfungskommission Rüti, Präsident Leo Keller, Bachtelstrasse 13, 8630 Rüti
 - Notariat und Grundbuchamt Wald, Gartenstrasse 1c, 8636 Wald
 - Ressortvorsteher Raumplanung und Bau/Liegenschaften
 - Bauamt
 - Finanzverwaltung
 - Internet „GV Zustimmung zum Baurechtsvertrag Werkstrasse 18 auf Kat. Nr. 7027 mit einer Laufzeit von 99 Jahren und mit einem jährlichen Mindest-Baurechtszins von CHF 69'120.00 mit der 3 Grad Architekten AG, Seestrasse 73, 8712 Stäfa“
 - Archiv

Versand: 28. September 2020

**Gemeindeversammlung
Politische Gemeinde Rüti**

Peter Luginbühl
Gemeindepräsident

Simon Bornhauser
Gemeindeschreiber-Stv.