6

Baurechtsvertrag mit Stiftung Reithalle Rüschlikon in Gründung

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten

zu beschliessen:

1. Der Baurechtsvertrag mit der Stiftung Reithalle Rüschlikon in Gründung wird genehmigt.

Die Vorlage in Kürze

In der ehemaligen Reithalle (Bahnhofstrasse 29, Kat. Nr. 3772) soll ein von einer privaten Stiftung getragenes Bildungs- und Kulturzentrum Rüschlikon errichtet werden. Voraussetzung dafür ist die Genehmigung des Baurechtsvertrags durch die Gemeindeversammlung. Die Eckpunkte des Vertrags sind eine Baurechtsdauer von 40 Jahren, die Festsetzung des Baurechtszinses sowie der Heimfallentschädigung. Das neue Bildungs- und Kulturzentrum Rüschlikon steht im Rahmen des Stiftungszwecks für kulturelle und Bildungsveranstaltungen allen offen. Als ständige Benutzer eines Teils der Räumlichkeiten sind bisher vorgesehen das bekannte Atelier Rainbow Tanzkunst (ART) von Gretchen Bernhard-Newburger und die Chabad Lubawitsch, eine weltweite jüdische Organisation, die religiöse, erzieherische und soziale Dienste anbietet. Mit dem vorliegenden Baurechtsvertrag und dem damit verbundenen Sanierungs- und Umbauprojekt der Stiftung Reithalle Rüschlikon kann das Grundstück als langfristige Baulandreserve im Eigentum der Gemeinde gesichert werden und das architektonisch wertvolle Gebäude der Reithalle kann ohne finanzielle Belastung der Gemeinde einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden.
Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten Annahme der Vorlage.

Weisung

Ausgangslage

Die Politische Gemeinde Rüschlikon ist Eigentümerin des Grundstückes Kat. Nr. 3772 an der Bahnhofstrasse 29 in Rüschlikon. Das auf dem Grundstück stehende architektonisch wertvolle Gebäude der ehemaligen Reithalle ist baufällig und müsste im Umfang von ca. CHF 2 Mio saniert werden. Das Gebäude wird seit einiger Zeit nur noch sporadisch genutzt und erwirtschaftet keine angemessenen Erträge.

Die Gemeinde möchte das Grundstück als langfristige Baulandreserve im Eigentum der Gemeinde behalten. Andererseits ist sie daran interessiert, dass die Reithalle ohne zusätzliche finanzielle Belastung der Gemeinde einstweilen möglichst erhalten und einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden kann.

Die gemeinnützige Stiftung Reithalle Rüschlikon wird - bei Annahme der Vorlage - von interessierten Bewohnern von Rüschlikon mit dem Zweck gegründet, in den Räumen der ehemaligen Reithalle in Rüschlikon ein Bildungs- und Kulturzentrum zu errichten und zu betreiben. Die Stiftung ist bereit, die Reithalle auf eigene Kosten nachhaltig zu sanieren und zu erhalten, sofern eine Nutzung im Sinne des Stiftungszwecks für eine angemessene Dauer möglich ist.

Mögliche Nutzungen

Für die zukünftige Nutzung des Bildungs- und Kulturzentrums sind heute schon drei Grundelemente vorhanden:

1. Atelier Rainbow Tanzkunst (ART) von Gretchen Bernhard-Newburger

   Die weit über den Ort Rüschlikon ausstrahlende erfolgreiche Tanzschule mit breitem Angebotsspektrum ist heute an einem Ort mit unzulänglichen Raumverhältnissen. Des Weiteren wird der heutige Standort aufgrund der Zentrumsplanung bedroht und hätte den Umzug der Tanzschule an einen anderen Ort zur Folge. Durch die Stiftung Reithalle Rüschlikon erhält die Tanzschule ein neues zu Hause im Zentrum von Rüschlikon und kann somit im Ort verbleiben.

2. Chabad Lubawitsch

   Rüschlikon ist heute Sitz vieler sich an Glaubensvorstellungen orientierender Gemeinschaften. Dazu gehören die reformierte und die römisch-katholische Kirchgemeinde sowie die Baptistengemeinde. Das Hotel Belvoir, dem eine Konzeptweiterentwicklung bevorsteht, beherbergt schon seit einigen Jahren die regelmässigen Veranstaltungen von Chabad Lubawitsch für Rüschlikon und Umgebung. Chabad Lubawitsch ist eine weltweite jüdische Organisation, die religiöse, erzieherische und soziale Dienste anbietet. Bei Chabad sind Männer, Frauen und Kinder aller Altersstufen immer herzlich willkommen, ungeachtet ihrer sozialen und religiösen Ausrichtung. Die Stiftung Reithalle Rüschlikon ermöglicht - unabhängig von der künftigen Entwicklung des Hotels Belvoir - den Verbleib von Chabad in Rüschlikon und leistet somit einen wichtigen Beitrag zum Verständnis und zur Toleranz gegenüber anderen Religionen und Kulturen.

3. Offenes Begegnungs- und Kulturzentrum

   Das Kernstück des Projekts, der attraktive Veranstaltungssaal für bis zu 200 Personen, soll insbesondere lokalen Vereinen und Organisationen (einschliesslich den beiden vorgenannten) sowie Privaten und Firmen zur allgemeinen Benützung offen stehen.

Ausbau und Infrastruktur des Saals und des gesamten Zentrums richten sich an gehobene Ansprüche in den Bereichen Bildung, Kunst und Kultur, unter Ausschluss von Massenveranstaltungen, Sportanlässen, Rockkonzerten und dergleichen. Damit wird auch der Tatsache Rechnung getragen, dass die Reithalle in einer Wohnzone liegt. Der neue Saal soll auch nicht die bestehenden Angebote (z.B. Gulliver) konkurrenzieren, sondern als eine sinnvolle Ergänzung dienen.

Das Zentrum soll gemäss Stiftungsurkunde (Anhang 1) insbesondere Plattformen und Möglichkeiten bieten für:

- Kulturelle Veranstaltungen wie Vorträge, Lesungen, Ausstellungen, Kunstdarbietungen usw.;
- Kurse und Veranstaltungen im Bereich der Erwachsenenbildung;
- Freizeitaktivitäten und Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche im Einklang mit dem Stiftungszweck;
- Pflege des Zusammenlebens und des Zusammenhalts unter den Benützern.

Umbau- und Sanierungsprojekt

Dem Gemeinderat liegt eine Konzeptstudie von Concept Steigerpartner Zürich, vom 12. September 2007 (Anhang 2) vor. Das Projekt sieht vor, die Reithalle komplett zu sanieren und innen teilweise auszubauen, wobei die bestehende Bausubstanz, insbesondere die freitragenden Fachwerkträger des Daches sowie weitgehend auch die Aussenfassade, erhalten bleiben. Die charakteristische Konstruktion der Reithalle bleibt dadurch ablesbar und trägt entscheidend zur stimmungsvollen Atmosphäre des geplanten Veranstaltungssaales bei.

Kosten

Die Umbau- und Sanierungskosten werden auf rund 4 bis 5 Millionen Franken geschätzt. Die gesamten Kosten (inkl. künftige Betriebskosten) werden über eine eigens dafür errichtete gemeinnützige Stiftung zu 100% privat finanziert. Entsprechende Garantien seitens ortsansässiger Spender sind vorhanden.

Der Gemeinde entstehen somit keine Kosten. Im Gegenteil wird die Stiftung der Gemeinde einen angemessenen Baurechtszins bezahlen.

Eigentumsverhältnisse

Das vom Projekt beanspruchte Grundstück Kat. Nr. 3772 bleibt im Eigentum der Politischen Gemeinde Rüschlikon. Die Stiftung erwirbt daran ein Baurecht mit der Auflage, das Reithallen-Gebäude gemäss der vorliegenden Konzeptstudie zu sanieren, umzubauen und zu erhalten.

Das Baurecht ist zeitlich beschränkt auf 40 Jahre, danach fällt das Gebäude an die Gemeinde zurück. Dadurch bleiben der Gemeinde alle Optionen für die Zukunft offen, namentlich bleibt das Grundstück als langfristige Baulandreserve für die Gemeinde erhalten.

Der Gemeinderat hat nachfolgenden Baurechtsvertrag für das besagte Grundstück samt Gebäude verabschiedet:

Öffentliche Beurkundung

Baurechtsvertrag

Vor der unterzeichneten Urkundsperson des Kantons Zürich, … , sind heute erschienen:

- …
- …

und erklären:

I. Vertragsparteien

Zwischen der

Politischen Gemeinde Rüschlikon, vertreten durch den Gemeinderat, dieser heute vertreten durch *[Name des Vertreters]*

- Grundeigentümerin -

und der

Stiftung Reithalle Rüschlikon[1] mit Sitz in Rüschlikon, vertreten durch den Stiftungsrat, dieser heute vertreten durch *[Name des Vertreters]*

- Bauberechtigte -

wird folgende Vereinbarung geschlossen:

II. Vorgeschichte

Die Politische Gemeinde Rüschlikon ("Gemeinde") ist Eigentümerin des Grundstückes Kat. Nr. 3772 an der Bahnhofstrasse 29 in Rüschlikon ("Grundstück"). Das auf dem Grundstück stehende architektonisch wertvolle Gebäude der ehemaligen Reithalle ("Reithalle") ist baufällig und wird seit einiger Zeit nicht mehr oder nur noch sporadisch genutzt.

Die Gemeinde möchte das Grundstück als langfristige Baulandreserve im Eigentum der Gemeinde behalten. Andererseits ist sie daran interessiert, dass die Reithalle ohne zusätzliche finanzielle Belastung der Gemeinde einstweilen möglichst erhalten und einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden kann.

---

[1] Arbeitstitel gemäss Entwurf der Stiftungsurkunde vom 6. September 2007 (Anhang 1). Die Errichtung der Stiftung erfolgt erst *nach* der Genehmigung des Baurechtsvertrags durch die Gemeindeversammlung. Änderungen der Stiftungsurkunde bleiben deshalb vorbehalten, insbesondere soweit sie zur Erlangung der definitiven Steuerbefreiung (inkl. Abzugsfähigkeit von Zuwendungen) nötig werden. Mit der Genehmigung des vorliegenden Baurechtsvertrags ermächtigt die Gemeindeversammlung den Gemeinderat, die entsprechenden Handlungen inkl. Änderungen am Vertragstext vorzunehmen.

Die gemeinnützige Stiftung Reithalle Rüschlikon ("Stiftung") wurde von interessierten Bewohnern von Rüschlikon mit dem Zweck gegründet, in den Räumen der ehemaligen Reithalle in Rüschlikon ein Bildungs- und Kulturzentrum zu errichten und zu betreiben. Die Stiftung ist bereit, die Reithalle auf eigene Kosten nachhaltig zu sanieren und zu erhalten, sofern eine Nutzung im Sinne des Stiftungszwecks für eine angemessene Dauer möglich ist.

Dem Gemeinderat liegt eine Konzeptstudie von Concept Steigerpartner Zürich, vom 12. September 2007 vor. Das Projekt sieht vor, die Reithalle komplett zu sanieren und innen teilweise auszubauen, wobei die bestehende Bausubstanz, insbesondere die freitragenden Fachwerkträger des Daches sowie weitgehend auch die Aussenfassade, erhalten bleiben. Die charakteristische Konstruktion der Reithalle bleibt dadurch ablesbar und trägt entscheidend zur stimmungsvollen Atmosphäre des geplanten Veranstaltungssaales bei.

Die von der Stiftung zu tragenden Umbau- und Sanierungskosten werden auf rund 4 bis 5 Millionen Franken geschätzt.

Die Parteien vereinbaren deshalb was folgt:

III. Personaldienstbarkeit

Baurecht:

Die Politische Gemeinde Rüschlikon bestellt zu Gunsten der Stiftung Reithalle Rüschlikon ein selbständiges und dauerndes, im Grundbuch einzutragendes Baurecht am Grundstück Kat. Nr. 3772 nach Massgabe der Artikel 675 und 779 ff. ZGB sowie der nachfolgenden Bestimmungen.

Beschreibung des belasteten Grundstücks:

Gemeinde Rüschlikon, GB-Blatt 747, Kat.-Nr. 3772, Bahnhofstr. 29 / Pilgerweg, Plan Nr. 8, 1'945 m2, mit folgenden Bodenbedeckungsarten (Angaben des Geometers):

- [geb] Wohngebäude, Nr. 642	1'040 m2
- [bef] Hausumschwung	31 m2
- [hum] Gartenanlage, Hausumschwung	874 m2

Inhalt und Beschränkung der Dienstbarkeit:

Die Grundeigentümerin gestattet der Bauberechtigten, unter der Voraussetzung der Erteilung der nötigen öffentlichrechtlichen Bewilligungen das bestehende Gebäude gemäss der vorliegenden Konzeptstudie von Concept Steigerpartner (siehe Anhang 1 zu diesem Vertrag) für ihre Zwecke umzubauen und fortbestehen zu lassen.

Wesentliche Abweichungen von diesem Konzept sowie allfällige weitere, auch spätere Bauvorhaben bedürfen, nebst allfälligen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen, der vorgängigen Zustimmung durch die Grundeigentümerin.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die Liegenschaft (Gebäude und Umgebung) während der gesamten Dauer der Dienstbarkeit angemessen zu unterhalten.

Die mit der Liegenschaft zusammenhängenden öffentlichrechtlichen Gebühren und Abgaben gehen zu Lasten der Bauberechtigten.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, unmittelbar nach Unterzeichnung des vorliegenden Vertrags mit Frau Gretchen Bernard, Alte Landstrasse 88, 8803 Rüschlikon, Vertragsverhandlungen aufzunehmen und in guten Treuen zu führen mit dem Ziel, ihr einen Teil des Gebäudes zu günstigen Bedingungen als ständiges Unterrichts- und Probelokal für die Tanzschule "Rainbow" zu überlassen.

Im Übrigen entscheidet die Bauberechtigte über die Nutzung der Räumlichkeiten nach freiem Ermessen im Rahmen des Stiftungszweckes und der geltenden öffentlichrechtlichen Vorschriften.

Die Grundeigentümerin hat zur Wahrung ihrer Interessen Anspruch auf mindestens einen Sitz im Stiftungsrat der Bauberechtigten.

Dauer:

Das Baurecht wird auf eine Dauer von 40 Jahren begründet. Danach fällt die Dienstbarkeit automatisch dahin, sofern sich die Parteien nicht zwei Jahre vor Ablauf auf eine Verlängerung einigen.

Baurechtszins:

Die Bauberechtigte zahlt der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins, zahlbar jeweils für ein Jahr im Voraus, erstmals bei Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch. Der Baurechtszins basiert auf den nachfolgenden Parametern:

- Verkehrswert von Grundstücken der Wohnzone 3 Geschosse (W3G III) gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung (bei Vertragsabschluss CHF 2'000.00/m2). Der Verkehrswert folgt der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise und basiert auf dem Stand 31. August 2007 (Dezember 2005 = 100) und wird jährlich angepasst, sofern sich der Index seit der letzten Anpassung um mehr als 2 Punkte (plus/minus) verändert hat. Jede Partei hat zudem das Recht, auf Ablauf von zehn Jahren (Datum des Eintrages ins Grundbuch) eine Neufestsetzung des für die Berechnung der Entschädigung massgebenden Verkehrswertes zu verlangen. Danach erfolgt die Neufestsetzung des Verkehrswertes alle 5 Jahre.

- Zinssatz. Der Zinssatz entspricht dem Referenzzinssatz für Bundesobligationen, Laufzeit 10 Jahre + 0.5 Prozentpunkte (Basis 31. August 2007) und wird jährlich angepasst.

Die so berechnete Entschädigung reduziert sich um 65%, da seitens der Bauberechtigten die bestehende Liegenschaft erhalten und renoviert wird.

Heimfallentschädigung:

Bei Ablauf des Baurechts hat die Grundeigentümerin der Bauberechtigten eine angemessene Entschädigung für die heimfallenden Bauten zu leisten (Art. 779d ZGB). Bemessungsgrundlage ist der dannzumalige Substanzwert der Baute abzüglich den Substanzwert zu Beginn des Baurechts (CHF 626'000.00 gemäss Schätzung Lienhardt & Partner, Zürich vom 3. November 2006).

Die Ermittlung des dannzumaligen Substanzwertes der Liegenschaft soll partnerschaftlich durch einen gemeinsam zu bestimmenden, neutralen Experten erfolgen. Die Bewertung des Experten ist für beide Parteien verbindlich und abschliessend.

IV. Weitere Bestimmungen

Der Abschluss dieses Vertrags bedarf der vorgängigen Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Grundeigentümerin (Gemeindeversammlung). Diese Genehmigung ist ihrerseits Voraussetzung für die Errichtung der als Bauberechtigte fungierenden Stiftung. Anlässlich der heutigen öffentlichen Beurkundung haben die Parteien den Nachweis erbracht, dass die Genehmigung durch die Gemeindeversammlung erfolgt und die Stiftung gültig errichtet ist.

Nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung ist die Dienstbarkeit zur Eintragung ins Grundbuch anzumelden.

Sollte das geplante Umbau- und Sanierungsvorhaben aus irgendwelchen Gründen definitiv nicht verwirklicht werden können, fällt die Dienstbarkeit automatisch und entschädigungslos dahin.

Die mit diesem Vertrag zusammenhängenden Beurkundungs- und Grundbuchgebühren bezahlen die Parteien je zur Hälfte. Die Parteien wissen, dass sie hierfür solidarisch haften.

Thalwil, den _____

Für die Politische Gemeinde Rüschlikon:

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Für die Stiftung Reithalle Rüschlikon:

Der Präsident: Der Sekretär:

Zusammenfassung

Der vorliegende Baurechtsvertrag mit dem damit verbundenen Sanierungs- und Umbauprojekt der Stiftung Reithalle Rüschlikon sichert das Grundstück als langfristige Baulandreserve im Eigentum der Gemeinde, erwirtschaftet über die kommenden 40 Jahre einen angemessenen Ertrag und spart die anstehenden Sanierungskosten über ca. CHF 2 Mio sowie den laufenden Gebäudeunterhalt.

Durch den Einsitz eines Gemeinderates in den Stiftungsrat der Stiftung Reithalle Rüschlikon können die politischen Interessen der Gemeinde weiterhin gewährleistet werden.

Die Gemeinde profitiert von einem gemeinnützigen Bildungs- und Kulturzentrum in Mitten des Dorfes und kann das architektonisch wertvolle, heute nur noch sporadisch genutzte Reithallen-Gebäude für künftige Generationen erhalten.

Gutachten des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

Referent ist Finanz- und Liegenschaftenvorstand Simon Egli.

Rüschlikon, 26. September 2007 **GEMEINDERAT RÜSCHLIKON**

Der Gemeindepräsident Der Gemeindeschreiber

Dr. Bernhard Elsener Benno Albisser

Gutachten der Rechnungsprüfungskommission

Ausgangslage

Die Politische Gemeinde Rüschlikon ist Eigentümerin des Grundstückes Kat. Nr. 3772 an der Bahnhofstrasse 29 in Rüschlikon. Das auf dem Grundstück stehende Gebäude ist baufällig und müsste laut Gemeinderat im Umfang von zirka. Fr. 2 Mio. saniert werden. Das Gebäude wird seit einiger Zeit nur noch sporadisch genutzt und erwirtschaftet nahezu keine Erträge (Fr. 7'200 im Voranschlag 2008).

Ziele des Gemeinderats

Der Gemeinderat möchte das Grundstück Kat. Nr. 3772 als langfristige Baulandreserve im Eigentum der Gemeinde behalten. Andererseits ist er daran interessiert, dass die Reithalle ohne zusätzliche finanzielle Belastung der Gemeinde einstweilen möglichst erhalten und einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden kann.

Diese Ziele will der Gemeinderat durch Abschluss eines Baurechtsvertrags mit der Stiftung Reithalle Rüschlikon in Gründung erreichen. Der Baurechtsvertrag hat folgende Eckpunkte:

- Die Gesamtfläche des Grundstücks im Baurecht beträgt 1'945 m^2
- Das Baurecht ist zeitlich beschränkt auf 40 Jahre
- Das bestehende Gebäude wird durch die Stiftung Reithalle Rüschlikon in Gründung umgebaut und bleibt bestehen, und zwar ohne Kostenfolgen für die Gemeinde während der Vertragsdauer
- Bei Ablauf des Baurechtsvertrags hat die Gemeinde eine angemessene Entschädigung für die heimfallenden Bauten zu leisten. Zur Bemessung der Entschädigung wird ein neutraler Experte beigezogen
- Die Gemeinde erhält einen jährlichen Baurechtszins. Dieser beträgt 35% des marktgerechten Baurechtszinses

Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde

Gemäss Annahme des Gemeinderats beträgt der Verkehrswert von Grundstücken der Wohnzone 3 Geschosse (W3G III) gegenwärtig Fr. 2'000.00/m^2.

Gemäss Annahme des Gemeinderats entspricht der Baurechts-Zinssatz dem Referenzzinssatz für Bundesobligationen, Laufzeit 10 Jahre + 0.5 Prozentpunkte und wird jährlich angepasst. Anfang November 2007 lag der Zinssatz für zehnjährige Bundesobligationen bei 3%.

Basierend auf diesen Annahmen hat das Grundstück Kat. Nr. 3772 einen Verkehrswert von Fr. 3'890'000.-- und bei einem Zinssatz von 3.5% würde der Zins Fr. 136'150.-- pro Jahr betragen. Dieser Betrag entspricht somit der marktgerechten Entschädigung für ein Baurecht auf diesem Grundstück.

Da die Liegenschaft von den Baurechtnehmern saniert wird, reduziert sich der Baurechtszins um 65% oder Fr. 88'497.50 pro Jahr. Der Gemeinde verbleiben somit Zinseinnahmen von Fr. 47'652.50 pro Jahr.

Die entgangenen Einnahmen der Gemeinde von Fr. 88'497.50 pro Jahr können umgerechnet werden in eine entsprechende einmalige Zahlung: Fr. 88’497.50 pro Jahr während 40 Jahren entsprechen bei einem Zins von 3.5% einer einmaligen Zahlung von Fr. 1'956'016.-- (Barwertberechnung).

Aus rein finanzieller Sicht ist der vorliegende Baurechtsvertrag für die Gemeinde dann vorteilhaft, wenn die eingesparten Kosten für die Sanierung mindestens Fr. 1'956'016.-- betragen. Dies scheint der Fall zu sein betragen doch laut Angaben des Gemeinderats die reinen Sanierungskosten zirka Fr. 2 Mio.

Antrag

Aufgrund der oben dargelegten Ergebnisse ihrer Prüfung beantragt die Rechnungsprüfungskommission der Gemeindeversammlung den Baurechtsvertrag mit der Stiftung Reithalle Rüschlikon in Gründung zu genehmigen.

Rüschlikon, den 6. November 2007

Die Rechnungsprüfungskommission

Der Präsident:	Die Aktuarin:
Reto Kuhn	Claudia Steinebrunner

Anhang 1

Öffentliche Beurkundung

Stiftungsurkunde

Vor der unterzeichneten Urkundsperson des Kantons Zürich, … , sind heute erschienen:

- …
- …

und erklären:

Art. 1 Name und Sitz der Stiftung

Unter dem Namen [Stiftung Reithalle Rüschlikon] ("Stiftung") wird eine selbständige Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB errichtet.

Die Stiftung hat ihren Sitz in Rüschlikon. Der Stiftungsrat kann den Sitz mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde an einen anderen Ort in der Schweiz verlegen.

Art. 2 Zweck der Stiftung

Die Stiftung bezweckt die Erstellung und den Betrieb eines gemeinnützigen Bildungs- und Kulturzentrums in den Räumen der ehemaligen Reithalle in Rüschlikon. Durch die neue Zweckbestimmung soll gleichzeitig das architektonisch wertvolle, heute nur noch sporadisch genutzte Reithallen-Gebäude für künftige Generationen erhalten bleiben.

Die Stiftung wird von der Politischen Gemeinde Rüschlikon ein selbständiges und dauerndes Baurecht am Grundstück Kat. Nr. 3772 an der Bahnhofstrasse 29 in Rüschlikon erwerben. Der entsprechende Baurechtsvertrag wurde von der ordentlichen Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2007 genehmigt.

Die Stiftung wird das baufällige Gebäude umfassend sanieren und innen teilweise ausbauen, wobei die bestehende Bausubstanz, insbesondere die freitragenden Fachwerkträger des Daches sowie weitgehend auch die Aussenfassade erhalten bleiben. Die charakteristische Konstruktion der Reithalle bleibt dadurch ablesbar und trägt entscheidend zur stimmungsvollen Atmosphäre des geplanten Veranstaltungssaales bei.

Das Bildungs- und Kulturzentrum soll Menschen aller Altersgruppen ungeachtet ihrer sozialen, religiösen und politischen Ausrichtung offen stehen. Es soll seinen Benützern als Ort des Lernens und Lehrens und der Begegnung dienen mit dem Ziel, das kulturelle Verständnis und die gegenseitige Toleranz in einer multikulturellen Gesellschaft zu fördern.

Das Bildungs- und Kulturzentrum soll insbesondere Plattformen und Möglichkeiten bieten für:

- Kulturelle Veranstaltungen wie Vorträge, Lesungen, Ausstellungen, Kunstdarbietungen usw.;
- Kurse und Veranstaltungen im Bereich der Erwachsenenbildung;
- Freizeitaktivitäten und Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche im Einklang mit dem Stiftungszweck;
- Pflege des Zusammenlebens und des Zusammenhalts unter den Benützern.

Die Stiftung kann an anderen Orten im Kanton Zürich weitere Zentren mit gleicher Zielsetzung erstellen und betreiben.

Nebst der Erstellung und dem Betrieb der Zentren bezweckt die Stiftung die Förderung und Vermittlung jüdischer Tradition und Kultur. Dabei sollen Normen und Werte vermittelt werden, die das Verständnis für und die Toleranz gegenüber anderen Religionen und Kulturen fördern.

Die Stiftung kann sämtliche Aktivitäten entfalten, die der Erreichung des Stiftungszweckes förderlich sind, einschliesslich Liegenschaften erwerben und verwalten, eigenes Personal anstellen und/oder Leistungsaufträge an Dritte erteilen.

Die Stiftung kann finanzielle Unterstützungen an Minderbemittelte und an wohltätige Institutionen gewähren.

Die Stiftung verfolgt weder Erwerbs- noch Selbsthilfezwecke.

Art. 3 Vermögenswidmung

Der Stifter widmet der Stiftung ein Anfangskapital von 50'000 Franken.

Die weitere Finanzierung des Stiftungszwecks erfolgt durch Zuwendungen des Stifters, durch Schenkungen und Legate, öffentliche Sammlungen und Aktionen sowie andere geeignete Mittel.

Art. 4 Stiftungsrat

Der Stiftungsrat besteht aus mindestens vier und höchstens sieben Mitgliedern.

Die ersten Mitglieder des Stiftungsrats werden vom Stifter bestimmt. Spätere oder zusätzliche Mitglieder werden bei Bedarf vom Stiftungsrat gewählt. Die Amtsdauer beträgt jeweils vier Jahre.

Die Politische Gemeinde Rüschlikon hat Anspruch auf mindestens einen Sitz im Stiftungsrat. Die Ernennung des betreffenden Mitglieds erfolgt jeweils durch den Gemeinderat von Rüschlikon. Bei Beendigung der in Artikel 2 Absatz 2 genannten Baurechtsdienstbarkeit fällt der Anspruch der Gemeinde auf einen Sitz im Stiftungsrat automatisch dahin.

Der Stiftungsrat wählt aus seiner Mitte einen Präsidenten. Im Übrigen konstituiert er sich selbst.

Der Stiftungsrat ist beschlussfähig, sofern die Mehrheit der Mitglieder anwesend ist. Für die Beschlussfassung gilt, wo nichts anderes bestimmt ist, das einfache Mehr der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit zählt die Stimme des Präsidenten doppelt. Über die gefassten Beschlüsse ist ein Protokoll zu führen.

Der Stiftungsrat leitet die Stiftung gemäss Gesetz, Stiftungsurkunde und Reglementen nach pflichtgemässem Ermessen. Er vertritt die Stiftung nach aussen. Er bezeichnet diejenigen Personen, welche die Stiftung rechtsverbindlich vertreten. Es darf nur Kollektivunterschrift erteilt werden.

Die Mitglieder des Stiftungsrates sind ehrenamtlich tätig. Der Stiftungsrat kann in besonderen Fällen die effektiven Spesen und Barauslagen seiner Mitglieder vergüten.

Art. 5 Stiftungsreglemente

Der Stiftungsrat kann über die Einzelheiten der Stiftungsorganisation und die Art und Weise der Erreichung des Stiftungszweckes Reglemente erlassen.

Die Reglemente und ihre Änderungen sind der Aufsichtsbehörde einzureichen.

Solange kein Reglement besteht, entscheidet der Stiftungsrat nach pflichtgemässem Ermessen über die Zusprechung von Stiftungsleistungen im Rahmen des Stiftungszweckes.

Art. 6 Rechnungsabschluss

Der Rechnungsabschluss erfolgt alljährlich auf den 31. Dezember.

Sofern es die Verhältnisse erfordern, kann der Rechnungsabschluss unter Vorbehalt der Zustimmung der Aufsichtsbehörde auf ein anderes Datum verlegt werden.

Art. 7 Revisionsstelle

Der Stiftungsrat bezeichnet eine unabhängige Revisionsstelle.

Die Revisionsstelle prüft jährlich die Rechnungsführung und die Vermögenslage der Stiftung und erstellt einen Bericht zuhanden des Stiftungsrats.

Art. 8 Änderung der Stiftungsurkunde, Auflösung der Stiftung

Der Stiftungsrat kann der Aufsichtsbehörde in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen die Änderung der Stiftungsurkunde oder die Auflösung der Stiftung vorschlagen.

Bei Auflösung der Stiftung ist ein allfälliges Restvermögen einer steuerbefreiten Institution mit gleichem oder ähnlichem Zweck zuzuwenden.

Ein Rückfall von Stiftungsvermögen an den Stifter oder dessen Rechtsnachfolger ist in jedem Fall ausgeschlossen.

Rüschlikon, den

Der/Die Stifter:

_____