

A. O. GEMEINDEVERSAMMLUNG

Donnerstag, 22. April 2010
20.00 Uhr Politische Gemeinde

Mehrzweckhalle Gulliver

BAURECHTSVERTRAG REITHALLE



GEMEINDERAT (AMTSDAUER 2010 - 2014)

HAUPTRESSORTS (in Klammern Nebenressorts)

PRÄSIDIAL

(Kultur/Ortsmuseum/Personal)

Gemeindepräsident	Dr. Bernhard Elsener, Mühlestrasse 5a	044 724 14 67
1. Vizepräsident	Nadja Fossati Hofer, Im Loorain 8	044 715 20 20
2. Vizepräsident	Marcel Suter, Vordere Dorfstrasse 14	044 724 44 67

FINANZEN

(Liegenschaften)

Vorstand	Simon Egli, Im Loorain 20	044 772 88 48
Stellvertreter	Dr. Bernhard Elsener, Mühlestrasse 5a	044 724 14 67

BAU

(HOCHBAU, PLANUNG)

Vorstand	Romaine Marti, Mühlestrasse 12	044 724 19 90
Stellvertreter	Fabian Müller, Pilgerweg 3	043 321 36 20

SICHERHEIT / GESUNDHEIT

(ÖFFENTLICHER VERKEHR, FEUERWEHR, POLIZEI, ZIVILSCHUTZ, SPITEX)

Vorstand	Marcel Suter, Vordere Dorfstrasse 14	044 724 44 67
Stellvertreter	Nadja Fossati Hofer, Im Loorain 8	044 715 20 20

SOZIALES

(ALTER / JUGEND)

Vorstand	Nadja Fossati Hofer, Im Loorain 8	044 715 20 20
Stellvertreter	Marcel Suter, Vordere Dorfstrasse 14	044 724 44 67

WERKE

(TIEFBAU/WERKE)

Vorstand	Fabian Müller, Pilgerweg 3	043 321 36 20
Stellvertreter	Romaine Marti, Mühlestrasse 12	044 724 19 90

BILDUNG

Vorstand	Doris Weber, Im Loorain 30	044 724 22 36
Stellvertreter	Simon Egli, Im Loorain 20	044 772 88 48

GEMEINDESCHREIBER

Stellvertreterin	Benno Albisser Cornelia Schild	044 724 72 30 044 724 72 31
------------------	-----------------------------------	--------------------------------

Traktanden:

**20.00 Uhr a. o. Gemeindeversammlung
POLITISCHE GEMEINDE**

- 1. Baurechtsvertrag Reithalle**
 - 2. Umfrage**
-

Aktenauflage

Die Akten liegen ab Donnerstag, 1. April 2010 in der Gemeindekanzlei während den Büroöffnungszeiten oder nach Vereinbarung (044 724 72 30) zur Einsicht auf.

GEMEINDERAT RÜSCHLIKON

Antrag

Baurechtsvertrag mit Baugenossenschaft Rüschtikon

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten

zu beschliessen:

1. Der Baurechtsvertrag mit der Baugenossenschaft Rüschtikon wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, kleinere notarielle bzw. grundbuchamtliche Änderungen am Baurechtsvertrag von sich aus anzubringen.
3. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt.

Die Vorlage in Kürze

Die Gemeinde ist auf dem „Reithallenareal“ Eigentümerin der Grundstücke Kat.-Nr. 3771 und 3772 mit einer Gesamtfläche von 3597 m². Die Gemeinde beabsichtigt, das Areal der Baugenossenschaft Rüschtikon (BGR) im Baurecht für gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Der Landpreis im Baurechtsvertrag wird daher bewusst tief zu 750.-/m² eingesetzt.

Die BGR muss gemäss Baurechtsvertrag auf dem Grundstück Wohnbauten gemäss dem Siegerprojekt «Zwei+» der ZBF-Architekten Zürich realisieren, Die von der Gemeinde gestellten Auflagen wie z.B. die maximalen Wohnungsgrössen sind darin berücksichtigt. Es entstehen total 25 Wohnungen, 12 davon 4 ½ Zimmer, der Rest 2 ½ bis 6 ½ Zimmer, von denen mindestens 18 Einheiten Wohnflächen von mehr als 100 m² aufweisen müssen.

Mit dem vorliegenden Baurechtsvertrag und dem damit verbundenen Neubauprojekt der Baugenossenschaft Rüschtikon bleibt das Grundstück als langfristige Baulandreserve im Eigentum der Gemeinde und wird, ohne finanzielle Belastung der Gemeinde, einer sinnvollen Nutzung zugeführt. Die Gemeinde erhält einen (vom Referenzzinssatz abhängigen) jährlichen Baurechtszins, heute 67'000 Franken.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten Annahme der Vorlage.

Weisung

Ausgangslage

Die Politische Gemeinde Rüschtikon ist Eigentümerin der Grundstücke Kat.-Nr. 3771 und 3772 an der Bahnhofstrasse 29 („Reithallenareal“) mit einer Gesamtfläche von 3597 m². Das auf dem Grundstück stehende 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. Für den Inline Hockeyclub, der in der Reithalle seine Trainings absolviert, zeichnet sich in den Verhandlungen mit dem Gemeinderat Thalwil über die Ueberdachung des Eisfeldes – immer unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten beider Gemeinden - eine gegenüber dem heutigen Zustand bessere Lösung ab. Der Schülergarten wird gemäss Schulpflege nur noch zu einem kleinen Teil genutzt und kann an einen neuen Standort im Dorfzentrum oder im Moos verlegt werden.

Das Grundstück soll als langfristige Baulandreserve im Eigentum der Gemeinde behalten werden. Andererseits ist die Gemeinde daran interessiert, das „Reithallenareal“ ohne zusätzliche finanzielle Belastung der Gemeinde einer sinnvollen Nutzung mit Wohnbauten zuzuführen. Damit soll gemäss den Zielsetzungen des Gemeinderats ein Beitrag zur Entschärfung der angespannten Wohnsituation in Rüschtikon geleistet werden.

Die Baugenossenschaft Rüschtikon wird - bei Annahme der Vorlage – auf dem Grundstück 25 Wohnungen mit moderaten Mietzinsen von ca. 270.00/m² und Jahr realisieren.

Neubauprojekt und Baukosten

Die Baugenossenschaft Rüschtikon führte 2009 einen Architekturwettbewerb durch. Das Siegerprojekt «Zwei+» sieht, wie der Name sagt, zwei Baukörper vor. Sie sind leicht rechteckig, kompakt und lassen damit viel Raum für Grünflächen und einen guten Durchblick Richtung See. Die Häuser sind von der Bahnhofstrasse wie und vom Pilgerweg her erschlossen. Ebenerdig gelangen die künftigen Mieter in ein Sockelgeschoss, in dem sich Ateliers, Abstell- und Bastelräume befinden. Auf dem Sockel ruhen vier Etagen mit je drei bis vier Wohnungen. Insgesamt entstehen so 25 Wohnungen, 12 davon sind 4 ½ -Zimmer-Wohnungen, die übrigen 2 ½ - bis 6 ½ -Zimmer-Wohnungen, von denen mindestens 18 Einheiten Wohnflächen von mehr als 100 m² aufweisen müssen.

Ausschlaggebend für die Wahl des Siegerprojekts «Zwei+» war die Wirtschaftlichkeit als Voraussetzung für günstige Mietzinse. Die Baugenossenschaft schätzt die Kosten des Projekts auf 13,5 Mio. Franken, wovon sie zwischen 2 bis 3 Mio. Franken als Eigenkapital einschiessen wird. Dieses Geld stammt von Anteilscheinen der Mieter und aus zusätzlicher Belehnung anderer Grundstücke im Rahmen bestehender Hypotheken.

Der Gemeinde entstehen somit keine Kosten. Im Gegenteil wird die Baugenossenschaft der Gemeinde einen jährlichen Baurechtszins von 67'000 Franken entrichten (Referenzzinssatz 3% - ½ %).

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Kat. Nr. 3771 und 3772 bleiben im Eigentum der Politischen Gemeinde Rüschtikon. Die Baugenossenschaft Rüschtikon erwirbt daran ein Baurecht mit der Auflage, das „Reithallenareal“ gemäss dem vorliegenden Siegerprojekt «Zwei+» zu überbauen.

Das Baurecht ist zeitlich beschränkt auf 66 Jahre und kann durch die BGR ein Mal um 15 Jahre verlängert werden. Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts gehen die durch die Bauberechtigten erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über.

Die Entschädigung berechnet sich zu 80% des Verkehrswertes bei Ablauf des Baurechts. Der Verkehrswert ist durch drei neutrale Experten, welche gemeinsam bestimmt werden, zu ermitteln. Es gilt das Mittel dieser Schätzungen. 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. Die Eckwerte sind:

- Landpreis 750.-/m²
- total Landwert Fr. 2'697'750.-
- Zinssatz: Referenzzinssatz – ½%, es gilt der Durchschnitt des Vorjahres
- Baurechtsdauer 66 Jahre, ein Mal 15 Jahre verlängerbar

Schlussfolgerung

Der vorliegende Baurechtsvertrag mit der Baugenossenschaft Rüschtikon sichert das Grundstück als langfristige Baulandreserve im Eigentum der Gemeinde. Das Projekt «Zwei+» der Baugenossenschaft Rüschtikon schafft für Rüschtikon günstigen Wohnraum für junge Familien, Ältere und Singles in Mitten des Dorfes und leistet so einen Beitrag zur sozialen Durchmischung der Rüschtiker Bevölkerung. Mit den Einnahmen aus dem Baurechtszins wird ein angemessener Ertrag erzielt. Die anstehenden Sanierungskosten von ca. CHF 2 Mio können eingespart werden.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

Referent ist Finanz- und Liegenschaftenvorstand Simon Egli.

Rüschtikon, 17. März 2010

GEMEINDERAT RÜSCHTIKON

Der Gemeindepräsident

Dr. Bernhard Elsener

Der Gemeindeschreiber

Benno Albisser

Gemeindeversammlung vom 22. April 2010

Gutachten der RPK zum Geschäft Baurechtsvertrag mit Baugenossenschaft Rüschtikon

Ausgangslage

Die politische Gemeinde Rüschtikon ist Eigentümerin der Grundstücke Kat. Nr. 3771 und 3772 an der Bahnhofstrasse 29 („Reithalleareal“) mit einer Gesamtfläche von 3597 m². Das auf dem Grundstück stehende Gebäude der ehemaligen Reithalle ist baufällig und müsste, nach Schätzung der Gemeinde, für ca. Fr. 2 Mio. saniert werden. Das Gebäude wird seit einiger Zeit nur noch sporadisch genutzt und erwirtschaftet keine angemessenen Erträge.

Ziele des Gemeinderates

Das Grundstück soll als langfristige Baulandreserve im Eigentum der Gemeinde behalten werden. Andererseits ist der Gemeinderat daran interessiert, das „Reithalleareal“ ohne zusätzliche finanzielle Belastung der Gemeinde einer sinnvollen Nutzung mit Wohnbauten zuzuführen. Damit soll gemäss den Zielsetzungen des Gemeinderates ein Beitrag zur Entschärfung der angespannten Wohnsituation in Rüschtikon geleistet werden.

Diese Ziele will der Gemeinderat mit dem Abschluss eines Baurechtsvertrages mit der Baugenossenschaft Rüschtikon erreichen. Der Baurechtsvertrag hat folgende Eckwerte:

- Die Gesamtfläche des Grundstückes im Baurecht beträgt 3597 m²
 - Das Baurecht ist zeitlich beschränkt auf 66 Jahre mit einer einseitigen Option für eine einmalige Verlängerung von 15 Jahren (zugunsten der Bauberechtigten)
 - Das Grundstück muss gemäss dem Projekt „Zwei+“ überbaut werden. Insgesamt entstehen 25 Wohnungen, 12 davon 4 ½-Zimmerwohnungen, die übrigen 2 ½ - bis 6 ½ - Zimmerwohnungen, von denen mindestens 18 Einheiten Wohnflächen von mehr als 100 m² aufweisen müssen.
 - Bei Ablauf des Baurechtsvertrages übernimmt die Gemeinde die Bauten zu 80 % des dannzumaligen Verkehrswertes. Der Verkehrswert wird durch ein Schiedsgutachten von Sachverständigen erstellt.
 - Die Gemeinde erhält einen jährlichen Baurechtszins, der mit folgenden Parametern berechnet wird:
 - Festlegung des massgebenden Landwertes mit Fr. 750.—/m²
 - Referenzzinssatz (Durchschnitt des vorangegangenen Jahres) = Zinssatz gemäss Mietrecht (OR und VMWG) minus ½ %. Aktuell würde somit der anzuwendende Satz 2 ½ % betragen.
 - Keine Anpassung des Baurechtszinses in den ersten 10 Jahren, danach alle 5 Jahre
 - Anpassung des Landwertes an die Steigerung des Konsumentenindex, jedoch nur im Umfang von 50 %
- Somit ergibt sich ein Baurechtszins von Fr. 67'000.— (Stand heute)

Erwägungen

Mit dem bewusst tief angesetzten Baurechtszins von Fr. 67'000.— (Stand heute) verzichtet die Gemeinde auf mögliche, zusätzliche Einnahmen bei einem marktüblichen Nutzungsentgelt. Nach Schätzungen der RPK beträgt dieser finanzielle Verzicht rund:

Geschätzte, mögliche Mietzinseinnahmen (3'200 m ² zu Fr. 335.—/Jahr)	Fr.	1'072'000.—
Hypothekarzinsen (2 ½ % von Fr. 13'500'000.—*)	Fr.	- 337'500.—
Unterhalt und Verwaltung (20 % der Mietzinseinnahmen)	Fr.	- 214'400.—
Amortisation (50 Jahre)	Fr.	- 270'000.—
Überschuss (Zwischentotal)	Fr.	250'100.—
Baurechtszins (gem. Baurechtsvertrag)	Fr.	- 67'000.—
Jährlicher Einnahmenverzicht	Fr.	183'100.—

*) Annahme: Anlagekosten von Fr. 13.5 Mio. analog Projekt Zwei+

Die RPK stellt fest, dass die Gemeinde im Baurechtsvertrag auf Bestimmungen verzichtet, welche der Gemeinde:

- a) eine Mitbestimmung bei der Vermietung und eine Kontrolle der Einhaltung der Vermietungsrichtlinien;
- b) eine Offenlegung der Kalkulationsgrundlagen der Baugenossenschaften für die Mietzinsfestlegung;
- c) eine periodische Revision der Faktoren für die Festlegung des Baurechtszinses einräumen würden.

Die RPK anerkennt den Bedarf von Familienwohnungen und die Initiative der Gemeinde, Bauland im Baurecht für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Im Hinblick auf diese Ziele erscheint das gewählte Vorgehen vertretbar. Um die Wohnungen zum angenommenen Preis von Fr. 250.— bis Fr. 270.— pro m²/Jahr zu vermieten, erscheint unter Berücksichtigung der Erstellungskosten, der vorliegende Baurechtszins angemessen. Mit der Baugenossenschaft Rüschtikon hat der Gemeinderat zudem einen bekannten Vertragspartner ausgewählt, der seit 65 Jahren tätig ist und gemäss seinen Statuten den Zweck hat, im Sinne des gemeinnützigen Wohnungsbaus preiswerte Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Die Bauten der Baugenossenschaft sind jeder spekulativen Verwendung entzogen.

Es gilt zudem zu berücksichtigen, dass zur Zeit kein nennenswerter Ertrag auf diesen Grundstücken erwirtschaftet wird. Des Weiteren erspart sich die Gemeinde so eine Sanierung der Reithalle im Umfange von ca. CHF 2 Mio.

Antrag

Aufgrund der dargelegten Ausführungen und Erwägungen beantragt die Rechnungsprüfungskommission der Gemeindeversammlung den Baurechtsvertrag mit der Baugenossenschaft Rüschtikon zu genehmigen.

Rüschtikon, den 29. März 2010

Die Rechnungsprüfungskommission:
Der Präsident

Die Aktuarin

Werner Rieder

Claudia Steinebrunner

Öffentliche Beurkundung

BAURECHTSVERTRAG

zwischen der

Gemeinde Rüşchlikon

nachstehend **Gemeinde** genannt,

Zustelladresse: Gemeindeverwaltung Rüşchlikon, Liegenschaftenverwaltung,
Gemeindehaus, 8803 Rüşchlikon

- als Grundeigentümerin -

und der

Baugenossenschaft Rüşchlikon

nachstehend **BGR** genannt,

Genossenschaft mit Sitz in Rüşchlikon, Bahnhofstrasse10, 8803 Rüşchlikon

- als Bauberechtigte -

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde ist Eigentümerin der Grundstücke Kat.-Nr. 3771 und 3772 auf dem „Reithallenareal“ mit einer Gesamtfläche von 3597 m². Die Gemeinde beabsichtigt, das Areal der BGR im Baurecht für gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Die BGR beabsichtigt auf dem Areal „Reithalle“ eine Überbauung zu realisieren, Für dieses Gebiet führte die BGR einen Projektwettbewerb durch. Das Projekt 2+ der ZBF-Architekten Zürich ging als Sieger hervor. Die von der Gemeinde gestellten Auflagen sind darin berücksichtigt.

2. Baurechtsdienstbarkeit (Personaldienstbarkeit)

Die Grundeigentümerin bestellt hiermit auf der im Vertragsplan rot umrandeten Fläche von 3597 m², Kat.-Nr. 3771 und 3772, ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 des Schweiz. Zivilgesetzbuches (ZGB), das mit folgendem Wortlaut als Personaldienstbarkeit zugunsten der Bauberechtigten und zulasten der nachbezeichneten Grundstücke im Grundbuch einzutragen und im Sinne von Art. 943 ZGB und Art. 7 und 9 der Eidg. Grundbuchverordnung (GBV) als Grundstück im Grundbuch aufzunehmen ist:

Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Wohnüberbauung mit Unterniveaugarage

zugunsten Baugenossenschaft Rüschlikon, BGR, mit Sitz in Rüschlikon

zulasten des neu zu bildenden Grundstücks neu Kat.-Nr.
(alt Kat.-Nr. 3771 und 3772)

Inhalt und Umfang

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks gestattet der Bauberechtigten, auf dem im Vertragsplan rot umrandeten Grundstück im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen das Projekt 2+ der ZBF-Architekten mit mind. 25. Wohnungen, von denen mindestens 18 Einheiten Wohnflächen von mehr als 100 m² aufweisen müssen, zu erstellen und fortbestehen zu lassen.

Das von den Gebäuden nicht beanspruchte Land darf als Hofraum und Grünanlage genutzt werden.

Dauer

Das Baurecht dauert 66 (sechshundsechzig) Jahre, von der Fertigstellung der Baute an gerechnet. Die Bauberechtigte hat das Recht, die Baurechtsdauer um 15 (fünfzehn) Jahre zu verlängern (vgl. dazu Ziff. 5.15.1 der weiteren Bestimmungen hinten).

Beschrieb des belasteten Grundstücks

In der Gemeinde Rüslikon

Kat.- Nr. 3771	Grundbuch-Blatt 734	Plan xx	1652 m ²
Kat.- Nr. 3772	Grundbuch-Blatt 747	Plan xx	1945 m ²
Neu Kat.- Nr.	Grundbuch-Blatt xxxx	Plan xx	3597 m ²

3597 m² Land an der Bahnhofstrasse / Trachtweg / Pilgerweg in Rüslikon

Grenzen:

Laut Grundbuchplan Nr. xx

Anmerkungen:

xxx

Vormerkungen:

xxx

Dienstbarkeiten:

xxx

Grundpfandrechte:

Keine im Grundbuch eingetragen

Bemerkung zu den Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten:

Den Parteien ist der genaue Wortlaut bekannt; auf eine vollständige Wiedergabe an dieser Stelle wird verzichtet.

Bemerkung zum Grundstückbescrieb:

Vor dem grundbuchlichen Vollzug (Eintrag des Baurechtes im Grundbuch) sind die zwei Grundstücke mittels einer Vermessungsmutation zu einer Parzelle zu vereinigen.

3. Heimfall (Entschädigung und Verfahren)

3.1. Ordentlicher Heimfall

Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts gehen die durch die Bauberechtigte erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über.

Entschädigt wird der auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechtes zu berechnende Verkehrswert zu 80%. Der massgebliche Verkehrswert ist in einem für beide Seiten verbindlichen Schiedsgutachten im Sinne von § 258 der Zivilprozessordnung des Kantons Zürich festzusetzen.

Hierfür zuständig ist ein Dreier-Gremium, das gebildet wird aus je einem innert Monatsfrist von der Grundeigentümerin einerseits und der Bauberechtigten andererseits zu benennenden Sachverständigen, die ihrerseits innert einem weiteren Monat einen Vorsitzenden zu bestimmen haben.

Die Kosten des Schiedsgutachtens werden von der Grundeigentümerin einerseits und der Bauberechtigten andererseits je zur Hälfte getragen.

3.2. Vorzeitiger Heimfall

Die Bauberechtigte wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen kann, wenn erstere in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt (Art. 779 f-h ZGB). Für die Festsetzung der Entschädigung gilt sinngemäss die Regelung des ordentlichen Heimfalls.

3.3. Auszahlung

Die beim Heimfall des Baurechts geschuldete Entschädigung für die Übernahme der Bauten und Anlagen ist in erster Linie für die Rückzahlung der Grundpfandschulden zu verwenden. Die Grundeigentümerin ist alsdann berechtigt, allfällige Guthaben gegenüber der Bauberechtigten mit der Heimfallsentschädigung zu verrechnen.

3.4. Vormerkung im Grundbuch

Die vorstehenden Bestimmungen Ziffer 3.1 über den ordentlichen Heimfall sind während der Dauer des Baurechtes sowohl beim belasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück im Grundbuch vorzumerken.

4. Übersicht über die Grundbucheintragungen

4.1 Auf dem Grundbuchblatt des belasteten Grundstückes

- Baurechtsdienstbarkeit (Ziff. 2)
- Vormerkung der Heimfallsbestimmungen (Ziff. 3.1)
- Vormerkung der Abänderung der gesetzlichen Vorkaufsrechte (Ziff. 5.11)

4.2 Auf dem Grundbuchblatt des Baurechts

- Vormerkung der Heimfallsbestimmungen (Ziff. 3.1)
- Vormerkung der Abänderung der gesetzlichen Vorkaufsrechte (Ziff. 5.11)
- Grundpfandverschreibung (Ziff. 5.xx)

5. Weitere Bestimmungen

5.1. Baurechtszins

5.1.1. Ermittlung

Der jährliche Baurechtszins beträgt

Fr. 67'000.00.-- (Franken siebenundsechzigtausend); und berechnet sich wie folgt:

Die Parteien setzen den Wert des baurechtsbelasteten Landes unter Berücksichtigung der Zielsetzung und der Planungsauflagen (vgl. Ziff. 1) auf Fr. 750.-- (Franken siebenhundertundfünfzig) pro m² fest. Bezogen auf die baurechtsbelastete Fläche von 3597 m² ergibt sich ein Landwert von insgesamt Fr. 2'697'750.--.

Für die Verzinsung des Landwertes vereinbaren die Parteien die Verwendung des Zinssatzes, der im Mietrecht (OR plus VMWG) Anwendung findet (Referenzzinssatz), jeweils reduziert um ½ % (ein halbes Prozent). Massgebend ist der Durchschnitt des vorangegangenen Jahres.

Bei Vertragsabschluss beträgt der massgebende Ansatz 3,0 %; reduziert um das halbe Prozent beläuft sich somit der für die Ermittlung des Baurechtszinses zu verwendende Ansatz auf 2.5 %.

5.1.2. Definitive Festsetzung

Der Baurechtszins wird auf die erstmalige Baurechtszahlung hin (vgl. Ziff. 5.1.4.) definitiv festgesetzt. Dabei werden die aktuelle baurechtsbelastete Fläche sowie der massgebende Zinssatz ermittelt.

5.1.3. Zahlungsweise

Der Baurechtszins ist halbjährlich nachschüssig (Valuta jeweils 30. Juni und 31. Dezember) auf ein von der Grundeigentümerin zu bezeichnendes Konto zu leisten.

5.1.4. Zinsbeginn

Die Zinspflicht beginnt mit der Bezugsbereitschaft der (ersten) Wohnungen. Das erste Betreffnis ist pro rata auf den ersten auf die Bezugsbereitschaft folgenden Termin gemäss Ziff. 5.1.3 zu bezahlen.

5.1.5. Anpassung des Baurechtszinses

Der gemäss Ziff. 5.1.2. definitiv ermittelte Baurechtszins gilt erstmals für die Dauer von zehn Jahren, vom erstmaligen Zahlungstermin (5.1.4.) an gerechnet.

Nach Ablauf dieser Periode wird er alle fünf Jahre gemäss nachfolgender Regelung neu festgesetzt, wobei die Mitteilung über den Zeitpunkt der Baurechtszinsanpassung die Fristen der Mietzinsanpassung gemäss Mietrechtsgesetzgebung zu berücksichtigen hat.

5.1.5.1. Änderung des Basislandwertes (Anpassung an die Teuerung)

Der für die erstmalige definitive Baurechtszinsberechnung ermittelte Basislandwert entspricht dem Punktestand des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt des Vertragsvollzuges (Eintragung des Baurechtes im Grundbuch).

Dieser Basislandwert erhöht sich bei einer Neufestsetzung des Baurechtszinses um 50 % (fünfzig Prozent) der Steigerung des Landesindex seit der anfänglichen (bzw. letztmaligen) Festsetzung. Eine allfällige Verminderung des Landesindex führt zu keiner Reduktion des Basislandwertes.

5.1.5.2. Änderung des Basislandwertes (Erhöhung der Nutzfläche)

Bei einer allfälligen nachträglichen höheren Ausnützung des Landes (An- und Neubauten, Dachausbauten, Aufstockungen, etc., alle im Einvernehmen mit der Grundeigentümerin projektiert und realisiert) erfährt der Basislandwert proportional zur Mehrausnützung eine Anpassung.

Der Wert, um den der Basislandwert erhöht wird, unterliegt im Sinne von Ziff. 5.1.5.1 vorne bei späteren Baurechtszinsrevisionen ebenfalls einer Anpassung um 50 % (fünfzig Prozent) der Teuerung (seit der erstmaligen Berücksichtigung der Erhöhung der Nutzfläche).

5.1.5.3. Änderung des Zinssatzes

Neuermittlung gemäss Ziff. 5.1.1.

5.2. Besitzesantritt / Abrechnung

Der Antritt des Baurechtsgrundstückes durch die Bauberechtigte in Rechten und Pflichten, Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt mit dem grundbuchlichen Vertragsvollzug (Ziff. 2).

Im gegenseitigen Einvernehmen wird auf die Abrechnung über Einnahmen, Abgaben usw., die das belastete Grundstück betreffen, verzichtet.

5.3. Gewährleistung / Ausnützung/ Erschliessung / Baugrund und Altlasten

Die Überlassung des baurechtsbelasteten Grundstückes erfolgt in dem den Parteien bekannten heutigen Zustand und ohne Gewähr für Rechts- und Sachmängel, insbesondere hinsichtlich der Eignung als Baugrund. Vorbehalten bleiben Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR. Die Parteien kennen die Bedeutung dieser Bestimmungen.

Die Bauberechtigte bzw. der vereinbarte Baurechtszins geht davon aus, dass das Baugrundstück im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften baurechtlich vollständig ausgenützt werden kann. Bei einer allfällig im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben sich als notwendig erweisende Reduktion der Baumasse bzw. Ausnützung hat eine anteilmässige Anpassung des Landwertes und somit des Baurechtszinses zur Folge.

Das baurechtsbelastete Grundstück ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich nicht registriert. Sollten trotzdem im Rahmen der Bauarbeiten wegen Altlasten oder Bodenbelastungen Massnahmen notwendig sein oder Mehrkosten entstehen, übernimmt die Grundeigentümerin diese. In einem solchen Fall nimmt die Bauberechtigte im Zuge der Erstellung ihres Bauvorhabens die fachgerechte Bereinigung gemäss einem von den massgebenden Fachstellen und der Gemeinde zu bewilligenden Entsorgungskonzept vor. Die Grundeigentümerin übernimmt die Mehrkosten Dritter. Anderweitige Kosten, insbesondere die so genannten Ohnehinkosten (z. B. Bodensondierungen, Baustelleneinrichtungen, Aushub und Wegtransport, entsprechende Honoraranteile etc.), werden demgegenüber von der Bauberechtigten getragen. Das notwendige Konzept ist in Absprache mit der Grundeigentümerin so zu wählen, dass die geringstmöglichen Kosten daraus resultieren. Es ist also ausdrücklich nicht eine Totalsanierung anzustreben, sondern die Bereinigung ist so zu gestalten, dass lediglich die gesetzlichen Mindestvorgaben eingehalten werden. Dies schliesst mit ein, dass möglichst viel belastetes Material an Ort und Stelle belassen werden kann. Zur Feststellung der kostengünstigsten Variante sind in gegenseitiger Absprache mindestens drei Offerten (von Ingenieuren, Unternehmern, Geologen, Deponien, Transportunternehmen usw.) einzuholen. Die Vergabe bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

5.4. Miet- und Pachtverhältnisse

Das baurechtsbelastete Grundstück ist frei von Miet- und Pachtverhältnissen zu übergeben. Bestehende Vertragsverhältnisse sind bis zum grundbuchlichen Vertragsvollzug durch die Grundeigentümerin rechtsgültig aufzulösen (vgl. Ziff. 2).

5.5. Versicherungsverträge

Versicherungsverträge bezüglich des belasteten Grundstückes bestehen gemäss Angaben der Parteien keine (Art. 54 VVG).

5.6. Bauverpflichtung

5.6.1. Grundsatz

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, das aus dem Wettbewerb evaluiertes Wohnbau-Projekt (2+), vornehmlich für Familien, sowie für „Alt und Jung“ unter Beachtung der Empfehlungen des Preisgerichtes zu planen und zu realisieren.

5.6.2. Projektierung

Das bereits vorliegende Projekt ist ein Anhang zum Baurechtsvertrag.

5.6.3. Baueingabe

Die Bauberechtigte ist nach Unterzeichnung dieses Vertrages ermächtigt, das erforderliche Baugesuch ausarbeiten zu lassen und einzureichen sowie ganz allgemein alle Vorkehrungen zur Erlangung der erforderlichen Baubewilligung zu treffen.

Das Baugesuch ist spätestens innert eines halben Jahres nach rechtskräftiger Genehmigung dieses Vertrages dem Bauamt der Gemeinde einzureichen. In begründeten Fällen kann diese Frist auf Gesuch angemessen erstreckt werden.

5.6.4. Baubeginn

Mit dem Bau hat die Bauberechtigte innert eines halben Jahres nach der rechtskräftigen Baubewilligung zu beginnen (vgl. Ziff. 5.6.3).

In begründeten Fällen kann diese Frist auf Gesuch angemessen erstreckt werden.

Das Bauvorhaben ist ohne Bauunterbruch fertigzustellen. Vorbehalten bleiben witterungsbedingte Verzögerungen.

5.7. Spätere bauliche Veränderungen

Veränderungen, die gegenüber dem vorstehend erwähnten Projekt zu einer Volumen- oder Nutzflächenerweiterung führen, bedürfen unabhängig von der öffentlich-rechtlichen Bewilligung durch die zuständige Gemeindebehörde der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin.

Umfassende Renovationen in den letzten 15 Jahren vor Ablauf des Baurechts bedürfen in jedem Fall der Zustimmung der Grundeigentümerin.

5.8. Unterhalt

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Bauten und Anlagen sowie den Umschwung während der Dauer der Baurechtsverleihung ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die Gebäude auf ihren baulichen Zustand hin periodisch zu prüfen. Zu diesem Zweck wird den Organen der Grundeigentümerin ein entsprechendes Zutrittsrecht zu den Gebäuden eingeräumt, das im jeweiligen Einvernehmen mit der Bauberechtigten ausgeübt werden kann.

5.9. Berücksichtigung des lokalen Gewerbes

Bei der Erstellung und beim der späteren Bewirtschaftung wird die Bauberechtigte lokale Anbieter von Bau- und andern benötigten Dienstleistungen zur Offertstellung mit einladen und bei konkurrenzfähigen Angeboten in einem angemessenen Umfang berücksichtigen.

5.10. Vermietungs- und Bewirtschaftungsverpflichtung / Mietzinsfestlegung

5.10.1. Grundsatz

Die erstellten Wohnungen sind im Sinne der Statuten der Bauberechtigten und im Rahmen der Bestimmungen des gemeinnützigen Wohnungsbaues zu vermieten und zu bewirtschaften.

Zulässig bleibt die dauernde oder vorübergehende Verwendung bzw. der Umbau einzelner Wohnungen für Zwecke, die der unmittelbaren Versorgung der Wohnungsmieterinnen und -mieter sowie des näheren Quartiers dienen (z.B. Pflege- wohnung, andere medizinische Angebote, Kinderbetreuungseinrichtungen, Ge- meinschaftsräume, etc.). Eine derartige Zweckänderung bedarf in jedem Falle, nebst der öffentlich-rechtlichen Bewilligung durch die Baubehörde, der schriftli- chen Zustimmung der Grundeigentümerin.

Bei allen Entscheidungen, welche das Baurecht bzw. die im Baurecht erstellten Bauten betreffen, wird die Bauberechtigte vorgängig die Interessen der Grundei- gentümerin anhören. Eine solche Anhörung kann schriftlich oder durch Entsen- dung eines legitimierten Vertreters der Gemeinde zu den entsprechenden Trak- tanden in die Vorstandssitzungen der BGR Rüschtikon erfolgen.

5.10.2. Mietzinsfestlegung

Die Bedingungen der Baurechtsvergabe, insbesondere der Landwert, liegen un- ter dem handelsüblichen Verkehrswert für vergleichbares Bauland in Rüschtikon. Mit der damit verbundenen Ermässigung will die Grundeigentümerin preisgünsti- ges Wohnen, insbesondere für Familien, fördern.

Als Zielwert definieren die Parteien aufgrund der aktuellen Grundlagen wie Bau- kostenstand April 2009 und Referenzzinssatz Hypotheken gemäss Mietrecht von 3 %, einen Ansatz von Fr. 250.00 bis Fr. 270.00 pro m² Mietfläche netto.

Die Baurechtsnehmerin wird die Mietzinsfestlegung nach dem Kostenmiete- Prinzip festlegen. Den zuständigen Organen der Gemeinde ist Einsichtnahme in die Jahresrechnung zu gewähren.

5.10.3. Vermietungsverpflichtung

Die Erstvermietung sowie die spätere Vermietung erfolgt nach den Grundsätzen der jeweils gültigen Statuten und der Vermietungsrichtlinien der BGR (Anhang 2 und 3).

5.11. Vorkaufsrechte

Hinsichtlich der sowohl der Grundeigentümerin als auch der Bauberechtigten im Sinne von Art. 682 ZGB zustehenden Vorkaufsrechte wird folgendes vereinbart:

5.11.1. Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, bei Geltendmachung des Vorkaufsrechtes, das Baurechtsgrundstück zu dem von dritter Seite angebotenen Preis zu erwerben. Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes wird der Grundeigentümerin eine Frist von sechs Monaten, gerechnet vom Empfang der nach Art. 681a ZGB zu erlassenden Mitteilung an, eingeräumt.

5.11.2. Vorkaufsrecht der Bauberechtigten

Die Bauberechtigte ist befugt, das Vorkaufsrecht zu dem von dritter Seite angebotenen Preis im Sinne von Art. 681 ZGB auszuüben. Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes steht ihr ebenfalls eine Frist von sechs Monaten zu.

Diese Abänderungen (Ausübungsfrist von 6 statt 3 Monaten) der gesetzlichen Vorkaufsrechte sind während der Dauer des Baurechtes sowohl beim belasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück im Grundbuch vorzumerken.

5.12. Sicherstellung des Baurechtszinses usw.

Auf eine Sicherstellung des Baurechtszinses zugunsten der Grundeigentümerin und zulasten des Baurechtsgrundstückes wird verzichtet.

5.13. Abgaben / Haftung

Die Bauberechtigte trägt alle mit den Gebäuden und dem Baurecht verbundenen öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen.

Werden Steuern und Abgaben, welche die Gebäulichkeiten und das Baurecht betreffen, bei der Grundeigentümerin erhoben, so hat die Bauberechtigte dieser in vollem Umfang Ersatz zu leisten. Steuern und Abgaben, die sich auf den mit dem Baurecht belasteten Boden allein beziehen, werden von der Grundeigentümerin getragen.

Wird die Grundeigentümerin als Eigentümerin des mit dem Baurecht belasteten Bodens von einem Dritten belangt (z. B. gestützt auf Art. 679 und 684 ZGB oder Art. 58 OR), so steht ihr in vollem Ausmass der Rückgriff gegen die Bauberechtigte zu. Sofern die Grundeigentümerin es verlangt, ist die Bauberechtigte verpflichtet, einem gegen die Erstgenannte erhobenen Prozess auf eigene Kosten und Gefahr zu führen. Dagegen steht der Bauberechtigten, sofern diese von einem Dritten direkt belangt wird, keinerlei Rückgriff gegen die Grundeigentümerin zu.

Die Grundeigentümerin ist nicht berechtigt, ohne Einwilligung der Bauberechtigten gerichtliche Klagen anzuerkennen oder Vergleiche abzuschliessen, welche die Bauberechtigte belasten.

5.14. Verfügungsrecht über das baurechtsbelastete Grundstück und Landbeanspruchungsrecht der Grundeigentümerin

Alle Verfügungen, die über den in diesem Vertrag beschriebenen Umfang des Baurechts hinausgehen fallen ausschliesslich in die Zuständigkeit der Grundeigentümerin, weshalb sie nur von dieser angeordnet bzw. sanktioniert werden können. Die Bauberechtigte ist also nicht befugt, derartige Massnahmen zu treffen.

5.15. Baurechtsverlängerung

5.15.1. Verlängerungsoptionen

Die Bauberechtigte hat das Recht, durch einseitige Erklärung eine Verlängerung des Baurechts um 15 (fünfzehn) Jahre zu den dannzumaligen Bedingungen des Baurechtsvertrages zu verlangen.

Eine solche Erklärung ist mindestens 5 Jahre vor Ablauf des Baurechtes durch eingeschriebenen Brief an die Adresse der Grundeigentümerin abzugeben.

5.15.2. Längerfristige Vertragsverlängerung

Unabhängig von Ziff. 5.15.1. oben verhandeln die Parteien spätestens zehn Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer über eine allfällige längerfristige Baurechtsverlängerung.

5.17. Übertragung des Baurechtes, Weiterüberbindungspflicht

Die Übertragung des Baurechtes auf einen Rechtsnachfolger ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der Zustimmung der Grundeigentümerin.

Die Zustimmung darf jedoch nur verweigert werden, wenn der Rechtsnachfolger die für die Übernahme des Baurechtes nötige Bonität nicht aufweist, nicht alle obligatorisch wirkenden Vertragsbestimmungen übernimmt und/oder der gemeinnützige Charakter der Überbauung nicht mehr gewährleistet ist.

Die Vertragsparteien verpflichten sich deshalb, sämtliche in diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen - soweit sie nicht erfüllt worden sind - allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, mit der Auflage, alle späteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.

Bei einer Übertragung des Baurechtes an einen Rechtsnachfolger ohne Zustimmung der Grundeigentümerin oder ohne vollständige Überbindung der obligatorischen Bestimmungen behält sich die Grundeigentümerin vor, wegen grober Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

5.18. Gerichtsstand

Streitigkeiten aus diesem Vertrag sind vor dem ordentlichen Richter auszutragen. Gerichtsstand ist Rüşchlikon.

5.19. Begründungs- und Eintragungskosten

Alle mit diesem Baurechtsvertrag verbundenen Notariats- und Grundbuchamtskosten werden von den Parteien, unter solidarischer Haftung, je zur Hälfte bezahlt.

Allfällige Vermessungskosten trägt die Grundeigentümerin.

5.20. Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

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

5.21. Grundbuchlicher Vollzug

Die Anmeldung dieses Baurechtsvertrages zur Eintragung ins Grundbuch hat nach Erfüllung folgender Bedingungen zu erfolgen:

1. Rechtskräftige Genehmigung des Baurechtsvertrages durch die zuständigen Instanzen der Grundeigentümerin;
2. Rechtskräftige Baubewilligung für das Bauvorhaben;
3. Rechtsgültige Aufhebung allfälliger bezüglich dem Baurechtsareal bestehender Vertragsverhältnisse;
4. Vorliegen der rechtskräftig bewilligten Vermessungsmutation für die Vereinigung der drei heute bestehenden Grundstücke zu einer Parzelle (vgl. Grundstückbeschreibung vorn).

Tritt eine dieser Bedingungen nicht ein, kommt dieser Vertrag nicht zustande.

Die Grundbuchanmeldung ist spätestens 60 Tage nach Erfüllung aller Bedingungen einzureichen. Nach unbenutztem Ablauf dieser Frist befindet sich die säumige Partei in Verzug. Dieser ist von der erfüllungsbereiten Partei eine angemessene Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen.

5.22. Aufheben des Baurechtsvertrages

Sofern die Bauberechtigte mit der Ausführung des Bauvorhabens innert zweier Jahre nach dem grundbuchlichen Vollzug -gleichgültig aus welchen Gründen - nicht begonnen haben sollte, kann der Baurechtsvertrag auf Verlangen der Grundeigentümerin aufgehoben werden. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, zur Löschung des im Grundbuch eingetragenen Baurechtes Hand zu bieten und für die nötigen Bewilligungen besorgt zu sein.

Sollte der Baubeginn aus irgendwelchen Gründen innert fünf Jahren seit der Vertragsbeurkundung nicht erfolgt sein, kann jede Partei die Aufhebung des Baurechtsvertrages verlangen.

5.23. Vertretungen

Die Gemeinde Rüschnikon ist heute vertreten durch:

- xxx
- xxx

Die Baugenossenschaft BGR Rüschnikon ist heute vertreten durch:

- xxx
- xxx

Rüschnikon,

Für die Gemeinde Rüschnikon

.....

xxx

.....

xxx

Für die Baugenossenschaft BGR Rüschtikon

.....

xxx

.....

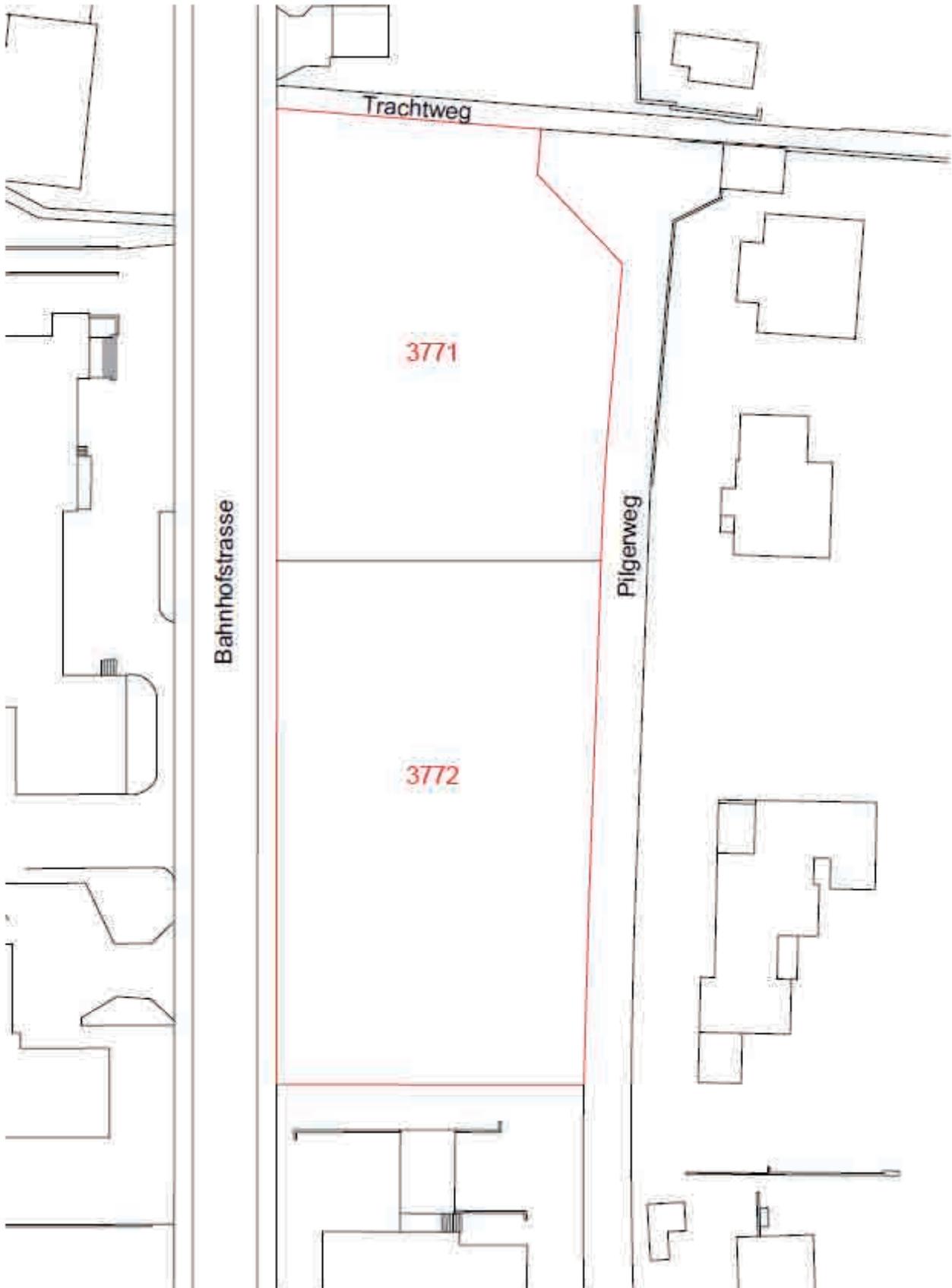
xxx

Anhänge

1. Vertragsplan M 1 : 500
2. Statuten
3. Vermietungsreglement vom 24. September 2003
4. Wohnbau-Projekt (2+)
5. Modellfotos zum Wohnbau-Projekt 2+

Anhang 1

Vertragsplan 1:500



Name, Sitz, Zweck

Art. 1 Name und Sitz

Unter dem Namen "Baugenossenschaft Rüschlikon" besteht eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff OR, mit Sitz in Rüschlikon.

Art. 2 Zweck

Der Zweck der Genossenschaft ist, im Sinne des gemeinnützigen Wohnungsbaues preiswerte Wohnungen zu erstellen, zu erhalten und zu vermieten.

Zu diesem Zweck kann sie Grundstücke erwerben und belasten.

Die Genossenschaft kann im übrigen alle Geschäfte tätigen, welche mit dem Zweck dient direkt oder indirekt im Zusammenhang stehen oder ihr zu fördern geeignet erscheinen.

Die Genossenschaft verfolgt reine Selbstzweckhilfe. Ihre Bauten sind jeder spekulativen Verwendung zu entziehen.

Art. 3 Grundsätze

Die Genossenschaft hält sich an folgende Grundsätze:

Die Genossenschaft hält Ihre Gebäude in gutem baulichen Zustand und erneuert sie periodisch. Erneuerungsfonds und Amortisationsfonds werden gemäss den gesetzlichen Vorgaben gespiesen. Wohnraum und Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Einfamilienhäuser sind Familien mit Kindern zu vermieten.

Der Vorstand erlässt für frei werdenden Wohnraum ein Vermietungs-Reglement. Vorbehalten bleiben Vereinbarungen mit öffentlichrechtlichen Körperschaften (Gemeinde Rüschlikon / Schulpflege Rüschlikon).

Die Mieten werden nach Selbstkosten festgesetzt. Ein guter Unterhalt, Teuerung, genügende Abschreibung und Rücklagen, Hypothekarzinsveränderungen sowie allfällige Solidaritätsbeiträge dürfen eingerechnet werden.

Baugenossenschaft Rüschlikon

Statuten

Untermiete und Kleintierhaltung ist nur mit der Genehmigung des Vorstandes gestattet.

Grundsätzlich sind die Grundstücke der Genossenschaft unverkäuflich. Der Verkauf einzelner Häuser oder Wohnungen ist ausnahmsweise unter sichernden Auflagen zulässig. Er bedarf der mit einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ beschlossenen Zustimmung der Generalversammlung. Der Verkaufspreis für Bauten, die weiterhin für Wohnzwecke bestimmt sind, soll zum Verkehrswert festgesetzt werden.

Mitgliedschaft

Art. 4 Erwerb der Mitgliedschaft

Mitglieder der Genossenschaft können werden:

- juristische Personen und öffentlich-rechtliche Körperschaften
- natürliche Personen

Jedes Genossenschaftsmitglied hat eine einmalige, nicht rückzahlbare, Eintrittsgebühr zu zahlen.

- natürliche Personen Fr. 200.00
- juristische Personen Fr. 500.00

Juristische Personen haben mindestens 100 Anteilscheine, natürliche mindestens einen Anteilschein zu zeichnen.

Der Erwerb der Mitgliedschaft steht in erster Linie Bürger oder Einwohner von Rüschlikon zu.

Zur Aufnahme als Mitglied sind ein Beschluss des Vorstandes und die Einzahlung der Eintrittsgebühr und des Anteilkapitals nötig. Der Vorstand kann die Aufnahme ohne Angabe von Gründen verweigern.

Baugenossenschaft Rüschtikon

Statuten

Art. 5 Erlöschen der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft erlöscht bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod, bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 8 der Statuten.

Art. 6 Austritt

Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist erfolgen.

Art. 7 Ausschluss

Ein Mitglied, das seine Pflichten als Mitglied der Genossenschaft verletzt oder in grober Weise den Interessen der Genossenschaft zuwiderhandelt, kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden.

Dem ausgeschlossenen Mitglied steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht auf Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Berufung hat aufschiebende Wirkung.

Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

Finanzielle Bestimmungen

Art. 8 Genossenschaftsanteilscheine

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der einbezahlten Anteilscheine.

Die Anteilscheine lauten auf den Namen. Sie haben eine Höhe von Fr. 100.00. Anteilscheine in beliebiger Anzahl können zu Zertifikaten zusammengefasst werden.

Baugenossenschaft Rüschtikon

Statuten

Ist die Mitgliedschaft mit der Miete von Räumlichkeiten verbunden, so hat der Mieter pro Zimmer 10 Anteilscheine über Fr. 100.00 zu übernehmen. Über eine freiwillige Kapitalbeteiligung über den Pflichtanteil hinaus, entscheidet der Vorstand.

Die Verzinsung der Anteilscheine in den Grenzen von Art. 859 Abs. 3 OR ist anzustreben, wenn die erforderlichen Einlagen in den gesetzlichen und statuarischen Fonds und Rückstellungen sowie üblichen Abschreibungen vorgenommen worden sind. Die Verzinsung darf den Satz von 6% nicht überschreiten

Die Generalversammlung setzt im Rahmen der vorstehenden Bestimmungen den konkreten Zinsfuss fest.

Ausgeschiedene Mitglieder haben Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Anteilscheine. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nominalbetrag.

Der auszahlende Betrag wird spätestens ein Jahr nach dem Ausscheiden fällig. Der Vorstand ist berechtigt, die Rückzahlung um höchstens ein Jahr hinauszuschieben.

Art. 9 Haftung

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder persönliche Haftbarkeit des einzelnen Mitgliedes ist ausgeschlossen.

Art. 10 Fonds

Über die Höhe der Einlagen in den Reservefonds, den Erneuerungsfonds und den Amortisationsfonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 OR.

Die Äufnung weiterer Fonds kann von der Generalversammlung im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschlossen werden.

Baugenossenschaft Rüschtikon

Statuten

Organisation

Art. 11. Organe der Genossenschaft

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung
- b) der Vorstand
- c) die Kontrollstelle

A. Die Generalversammlung

Art. 12 Einberufung und Leitung

Die ordentliche Generalversammlung wird alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres durch den Vorstand einberufen. Die Einladung zur Generalversammlung hat unter Mitteilung der Traktanden spätestens 10 Tage vor der Versammlung zu erfolgen.

Anträge der Mitglieder zu Händen der Generalversammlung müssen spätestens 30 Tage vor der Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren. Der vorgesehene Zeitpunkt der Generalversammlung kann beim Vorstand in Erfahrung gebracht werden.

In der Generalversammlung darf nur über bekanntgegebene Traktanden beschlossen werden, ausser über einen Antrag zur Einberufung einer weiteren Generalversammlung.

Eine ausserordentliche Generalversammlung wird innerhalb derselben Frist einberufen, wenn dies der Vorstand oder die Kontrollstelle als notwendig erachten oder wenn dies von mindestens 1/10 der Genossen-schafter, mindestens aber deren drei, unter Angabe der zu behandelnden Geschäfte durch schriftliche Eingabe an den Vorstand verlangt wird.

Bei der ordentlichen Generalversammlung werden Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Kontrollstelle der Einladung beigelegt.

Baugenossenschaft Rüschtikon

Statuten

Die Verhandlungen der Generalversammlung werden vom Präsident/In und bei Verhinderung vom Vicepräsident/In oder einem anderen Vorstandsmitglied geleitet. Sollte kein Vorstandsmitglied anwesend sein, so wählt die Versammlung einen Tagespräsident/In.

Art. 13 Stimmrecht

Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung ohne Rücksicht auf die Zahl der gezeichneten Anteilscheine nur eine Stimme.

Jedes Mitglied kann sich durch ein anderes Mitglied bei Vorliegen einer schriftlichen Vollmacht vertreten lassen. Kein Mitglied kann aber mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

Bei Beschlüssen über die Entlastung der Verwaltungsorgane haben diese kein Stimmrecht.

Art. 14 Kompetenzen

Der Generalversammlung stehen insbesondere folgende unübertragbare Befugnisse zu:

1. Die Festsetzung und Änderung der Statuten.
2. Die Wahl des Vorstandes, des Präsident/In und der Kontrollstelle.
3. Die Abnahme der Jahresrechnung und der Bilanz und gegebenenfalls Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
4. Festsetzung der Verzinsung des Anteilscheinkapitals.
5. Festlegung der Höhe der Fondseinlagen und deren Äufnung.
6. Entlastung der Verwaltungsorgane.
7. Teilweise oder vollständige Veräußerung von Grundstücken, ausgenommen Grenzbereinigungen.
8. Rekurse von Mitgliedern gegen ihren Ausschluss aus der Genossenschaft.
9. Die Beschlussfassung über die Gegenstände, die der Generalversammlung durch Gesetz oder Statuten vorbehalten sind.

Baugenossenschaft Rüschtikon

Statuten

Art. 15 Beschlüsse und Wahlen

Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht 1/3 der Anwesenden geheime Durchführung verlangt. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid.

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit zwingende gesetzliche Vorschriften oder die Statuten nicht etwas anderes bestimmen, mit dem absoluten Mehr der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll erstellt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.

Für Statutenänderungen sowie Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von 2/3 der abgegebenen Stimmen notwendig. Für Änderungen des Zweckartikels (Art. 2), der Grundsätze (Art. 3), des Liquidationsartikels (Art. 21) sowie der vorliegenden Quorumsbestimmung (Art. 15 Abs. 3) bedarf es der Zustimmung von 4/5 aller Mitglieder der Genossenschaft.

B. Vorstand

Art. 16 Wahl

Der Vorstand besteht aus mindestens 5 Mitgliedern. Der Präsident/In wird von der Generalversammlung gewählt, im übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.

Die Mitglieder des Vorstandes werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innerhalb einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 17 Kompetenzen und Pflichten

Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statuarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Kontrollstelle vorbehalten sind.

Baugenossenschaft Rüschtikon

Statuten

Der Vorstand bezeichnet die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, mit der Einschränkung jedoch, dass nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

Der Vorstand kann gewisse Aufgaben an Dritte delegieren. Nicht übertragbar sind die Aufgaben gemäss Art. 716a OR.

Die Vorstandsmitglieder erhalten für ihre Tätigkeit eine Entschädigung. Der Vorstand erlässt dafür in eigener Kompetenz ein Reglement.

Art. 18 Beschlussfähigkeit

Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

Einstimmige, schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

C. Kontrollstelle

Art. 19 Wahl

Die Kontrollstelle besteht aus mindestens zwei Revisoren, die auf die Dauer von vier Jahren von der Generalversammlung gewählt werden. Wahlen innerhalb einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Als Kontrollstelle kann auch eine Treuhand- oder Revisionsgesellschaft gewählt werden.

Art. 20 Rechte und Pflichten

Die Kontrollstelle hat insbesondere zu prüfen, ob:

- die Bilanz- und Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen;
- die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist;

Baugenossenschaft Rüschtikon

Statuten

- die Darstellung des Geschäftsergebnisses und der Vermögenslage nach den massgebenden Vorschriften sachlich richtig ist.

Die Kontrollstelle legt der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag vor.

Der Kontrollstelle ist Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren.

Mindestens ein Vertreter/In der Kontrollstelle nimmt an der Generalversammlung teil.

Schlussbestimmungen

Art. 21 Auflösung und Liquidation

Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.

Die Liquidation besorgt der Vorstand nach Vorschriften des Gesetzes und Statuten.

Art. 22 Rechnungsführung

Die Verwaltung der Genossenschaft hat nach kaufmännischen Grundsätzen und gemäss den gesetzlichen und behördlichen Vorschriften zu erfolgen.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Art. 23 Bekanntmachungen

Die Bekanntmachungen erfolgen im "Schweizerischen Handelsamtsblatt". Mitteilungen an die Genossenschaftsmitglieder, soweit vom Gesetz nicht zwingend anders bestimmt, im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde Rüschtikon oder durch Zirkular.

Baugenossenschaft Rüschlikon

Statuten

Art. 24 Inkrafttreten

Die vorstehenden Statuten treten nach ihrer Annahme durch die Generalversammlung und mit ihrer Eintragung im Handelsregister in Kraft. Sie ersetzen die Statuten vom 7. März 1986

Rüschlikon, den 12. März 2004

Ruedi Schellenberg
Präsident

Marlene Moro
Protokollführerin

Genehmigung durch Handelsregisteramt des Kantons Zürich am 26.07.2004

Anhang 3

Vermietungsreglement vom 24. September 2003

Baugenossenschaft Rüschtikon Vermietungsreglement

Gemäss Art. 3 der Statuten erlässt der Vorstand der Baugenossenschaft Rüschtikon folgendes Vermietungsreglement:

1. Grundsatz Wohnungen

Die Wohnungen sind in erster Linie jungen Rüschtiker Familien zu vermieten. Für Wohnungsgrössen bis 3 ½ - Zimmer kann die Vermietung auch an Einzelpersonen erfolgen.

Einfamilienhaus-Mieter haben bei vorgeschriebenem Wechsel in eine kleinere Wohnung immer Vorrang (siehe Punkt 2).

2. Grundsatz Einfamilienhäuser

Die Einfamilienhäuser dürfen nur an Familien mit Kinder vermietet werden.

Wenn keine Kinder mehr im Haus leben, sind die Mieter anzuhalten, innerhalb der Siedlung eine Wohnung zu beziehen. Es ist eine angemessene Frist zu setzen.

3. Grundsatz "Lehrerwohnungen"

Die Vermietung an das Lehrpersonal richtet sich nach der Vereinbarung zwischen der Schulpflege und der BGR vom 7. September 2003.

4. Finanzielle Voraussetzungen

Die Vergabe der Mietobjekte hat in erster Linie Familien / Personen mit "niedrigem" Einkommen zu erfolgen. Dabei ist auch die Vermögenslage massgebend.

Baugenossenschaft Rüschtikon Vermietungsreglement

5. Änderungen im Mietverhältnis

Grundsätzlich haben langjährige Mieter (mind. 12 Jahre) das Recht, die Wohnung weiterhin zu mieten, auch wenn sich die Personenzahl reduziert. Davon ausgenommen sind Mieter der Einfamilienhäuser.

Ältere Einzelpersonen sind trotzdem anzuhalten, allenfalls in kleinere Wohnungen der BGR zu wechseln.

Bei sozialen Problemen (z.B. Haushaltsführung, etc.) ist zusammen mit den Angehörigen (und/oder Sozialamt) eine geeignete Lösung zu suchen.

6. Mietzinse

Bei jeder Neuvermietung wird der Mietzins (inkl. Nebenkosten) neu berechnet. Als Basis gilt Art. 3 der Statuten. Die Nebenkosten (Heizung / WW / Antennengebühren / etc.) sind separat abzurechnen.

7. Zuschlag

Über die definitive Vermietung entscheidet die Verwaltung in Absprache mit dem Präsidenten. Die Verwaltung führt eine Meldeliste.

Dieses Reglement ist als "Richtlinie" für die Verwaltung zu verstehen. Abweichungen sind nach Absprache mit dem Präsidenten oder dem Vorstand möglich.

Rüschtikon, den 24. September 2003

Der Präsident

Die Aktuarin

Anhang 4

Wohnbau-Projekt (2+)

Das Projekt «Zwei +»

Ausgangslage

Die Baugenossenschaft Rüschtikon hat im April 2008 ihr Interesse an der Erstellung von Familien- und Kleinwohnungen auf dem «Reithallenareal» kundgetan. Daraufhin hat der Gemeinderat der Baugenossenschaft ein exklusives Planungsrecht bis Ende 2009 gewährt.

Im Wettbewerbsverfahren setzte sich das Projekt «Zwei +» der ZBF Architekten AG durch. Wenn der Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Rüschtikon und der Baugenossenschaft genehmigt wird, kann mit der Realisierung begonnen werden.

Durchsicht und Durchlässigkeit als zentrale Element von «Zwei +»

Das Projekt «Zwei +» besteht aus zwei gleich grossen, einfachen Baukörpern, die sich harmonisch in die benachbarte Bebauungsstruktur einfügen. Zwischen den Baukörpern entsteht Freiraum, der Durchsicht gewährt und damit Durchlässigkeit vermittelt. Die Eingangsebene, die von zwei Seiten zugänglich ist, zieht die Durchlässigkeit als Thema weiter. Auf dieser Ebene werden Allgemeinräume (beispielsweise für Kinderwagen und Velos), Ateliers und Bastelräume angeordnet, die allen Bewohnern zugänglich sind und zusammen mit dem Aussenraum den genossenschaftlichen Charakter unterstreichen. Der Wohnbereich beginnt im Hochparterre und erhält dadurch seine Privatsphäre.

Insgesamt sollen auf dem «Reithallenareal» drei 2 ½ Zimmer-Wohnungen, drei 3 ½ Zimmer-Wohnungen, zwölf 4 ½ Zimmer-Wohnungen, vier 5 ½ Zimmer-Wohnungen sowie drei 6 ½ Zimmer-Wohnungen entstehen.

Vorzeigeprojekt für die 2000-Watt-Gesellschaft

Die Baugenossenschaft Rüschtikon will mit der Überbauung auf dem «Reithallenareal» ein Zeichen für energieeffizientes Bauen setzen. So orientiert sie sich mit dem Projekt «Zwei +» an der 2000-Watt-Gesellschaft und nimmt damit eine gesamtenergetische Betrachtungsweise ein:

Betriebsenergie: Dank der kompakten Form sowie einer stark dämmenden Gebäudehülle kann der Energiebedarf, insbesondere für Heizung, Kühlung und Lüftung, gering gehalten werden. Für die Deckung des Energiebedarfs wird auf einen möglichst hohen Anteil an erneuerbaren Energien gesetzt.

Graue Energie: Als graue Energie wird der Energiebedarf für den Bau eines Gebäudes bezeichnet. Hier schneidet das Projekt «Zwei +» dank seiner durchgehenden und einfachen Tragstruktur, die ein ressourcenschonendes Bauen zulässt, sehr gut ab.

Mobilitätsenergie: Die Mobilitätsenergie ist vom Verhalten der zukünftigen Mieterinnen und Mieter abhängig. Die Nähe zum öffentlichen Verkehr und Einkaufsmöglichkeiten in Fussdistanz sorgen dafür, dass die neu entstehenden Familien- und Kleinwohnungen bei der Mobilitätsenergie hervorragende Ergebnisse erzielen können.

Preiswerter Wohnraum

Bei der Projekterarbeitung wurde darauf geachtet, dass die Wirtschaftlichkeit nicht unter der hohen Qualität leidet. Zweck der Baugenossenschaft Rüschlikon ist es nämlich, im Sinne des gemeinnützigen Wohnungsbaus preiswerte Wohnungen zu erstellen, zu erhalten und zu verwalten. Die Baugenossenschaft verfolgt reine Selbstzweckhilfe, ihre Bauten sind jeder spekulativen Verwendung entzogen.

Wie dies im Vermietungsreglement der Baugenossenschaft festgeschrieben ist, sollen die entstehenden Familienwohnungen (ab 4 ½ Zimmer-Wohnungen) in erster Linie an junge Rüschliker Familien vermietet werden. Die Kleinwohnungen (2 ½ Zimmer- und 3 ½ Zimmer-Wohnungen) sind für Jung und Alt gedacht. Bei der Wohnungsvergabe werden Familien oder Personen mit niedrigem Einkommen und Vermögen bevorzugt.

Anhang 5

Modellfotos zum Wohnbau-Projekt 2+



P.P.A

8803 Rüşchlikon