

Gemeinde Rüschlikon

Bahnhof Süd

Beleuchtender Bericht

Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

An der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 wird Ihnen folgende Vorlage unterbreitet:

Gesamtprojekt Bahnhof Süd: Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 22'960'000 ± 20% für die Realisierung der Baubereiche I, II und III samt Untergeschoss und Unterniveaugarage sowie Baurechtsvertrag mit der Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und Ihre Stimme auf dem entsprechenden Stimmzettel abzugeben.

INHALTSVERZEICHNIS

Antrag	5
Abstimmungsfrage	5
Die Vorlage in Kürze	6
Erläuterung der Vorlage	7
1. Ausgangslage	7
Abgrenzung Bahnhof Nord / Bahnhof Süd	7
2. Projektbeschrieb Bahnhof Süd.....	8
Ziele des Projekts	8
Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs	8
Bauträger.....	9
Detailbeschrieb Teilprojekt Gemeinde	10
Detailbeschrieb Teilprojekt Stiftung Wohnungsbau Rüschtikon	11
Grundrissbeispiele	12
3. Abgabe des Teilprojekts Stiftung Wohnungsbau Rüschtikon im Baurecht	13
Informationen zur Baurechtsnehmerin	13
Umfang des Baurechts.....	14
Dauer und Entschädigung für das Baurecht.....	14
4. Kosten	15
Schätzung der Baukosten	15
Verpflichtungskredit	15
Folgerträge für die Gemeinde.....	15
Folgekosten für die Gemeinde.....	15
Weitere finanzielle Konsequenzen	16
5. Weiteres Vorgehen und Zeitplan	16
Abstimmungsempfehlung	17
Abschied der Rechnungsprüfungskommission	17
Anhang	
Siegerprojekt «Flügel Schlag» und Projektpläne	18
Baurechtsvertrag mit der Stiftung Wohnungsbau Rüschtikon	26

Der detaillierte Übersichtsplan ist auf der Website www.rueschlikon.ch (Rüschlikon → Politik → Abstimmungen / Wahlen → Abstimmungen (Vorlagen): Bahnhof Süd) aufgeschaltet und liegt während den Büroöffnungszeiten in der Gemeindekanzlei (Gemeindehaus, 1. Stock) zur Einsicht auf.



Antrag

Der Gemeinderat Rüslikon beantragt den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung zu beschliessen:

Gesamtprojekt Bahnhof Süd: Dem Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 22'960'000 \pm 20% für die Realisierung der Baubereiche I, II und III samt Untergeschoss und Unterniveaugarage sowie dem Baurechtsvertrag mit der Stiftung Wohnungsbau Rüslikon wird zugestimmt.

Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage auf dem Stimmzettel lautet:

Gesamtprojekt Bahnhof Süd: Stimmen Sie dem Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 22'960'000 \pm 20% für die Realisierung der Baubereiche I, II und III samt Untergeschoss und Unterniveaugarage sowie dem Baurechtsvertrag mit der Stiftung Wohnungsbau Rüslikon zu?

Die Vorlage in Kürze

Die politische Gemeinde Rüslikon ist Eigentümerin des Areals Bahnhof Süd, Grundstück Kat.-Nr. 5679 mit einer Gesamtfläche von 6'725 Quadratmetern. Das Areal unterliegt dem Gestaltungsplan Bahnhof Süd, der von den Stimmberechtigten am 26. November 2017 genehmigt wurde. Darauf basierend führte die Gemeinde für das Areal Bahnhof Süd einen Architekturwettbewerb durch. Das Projekt «Flügelschlag» des Generalplanerteams ffbk Architekten AG + Schwabe Suter Architekten GmbH ging anlässlich der Jurierung im Juni 2020 als Sieger hervor. Dieses Projekt soll nun realisiert werden.

Die Überbauung Bahnhof Süd soll von zwei Bauträgern, der Gemeinde Rüslikon und der Stiftung Wohnungsbau Rüslikon, gemeinsam realisiert werden. Die Gemeinde beabsichtigt, den Teil des Areals Seite Bahnhofplatz mit den Baubereichen I, II und III samt Untergeschoss und darunterliegender Unterniveaugarage selbst zu bebauen. Der Teil des Areals Seite Thalwil mit den Baubereichen IV, V und VI soll hingegen der Stiftung Wohnungsbau Rüslikon im Baurecht für gemeinnützigen Wohnungsbau abgegeben werden. Die Stiftung als Baurechtsnehmerin wird verpflichtet, ihren Teil gemäss dem Siegerprojekt «Flügelschlag» zu bebauen. Die von der Gemeinde gestellten Auflagen sind im Baurechtsvertrag und im Siegerprojekt berücksichtigt.

Mittels Einräumung eines Baurechts zugunsten der Stiftung kann die finanzielle Belastung der Gemeinde für die Realisierung des Projekts stark reduziert und das Grundstück als langfristige Baulandreserve im Eigentum der Gemeinde gesichert werden.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der Realisierung des Projekts Bahnhof Süd das zentral gelegene seeseitige Areal beim Bahnhof nachhaltig und im Sinne der Rüslikoner Bevölkerung aufgewertet wird.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Projekt Bahnhof Süd mit einem Verpflichtungskredit von CHF 22'960'000 \pm 20% sowie dem Abschluss des Baurechtsvertrags mit der Stiftung Wohnungsbau Rüslikon zuzustimmen.

Erläuterung der Vorlage

1. Ausgangslage

Im Jahr 2012 erwarb die Gemeinde Rüslikon von der SBB das Grundstück Kat.-Nr. 5679. Damit wurde der Grundstein für das vorliegende Projekt Bahnhof Süd gelegt. Das Areal ist aufgrund seiner Grösse (Gesamtfläche 6'725 Quadratmeter) und seiner zentralen Lage von strategischer Bedeutung für die Entwicklung der Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur von Rüslikon. Im Jahr 2015 gab die Gemeinde eine Volumenstudie in Auftrag, um die Nutzungsoptionen untersuchen zu lassen, dies auch unter Berücksichtigung der Entwicklungen im näheren Umfeld des Bahnhofs. Anlässlich zweier Mitwirkungsveranstaltungen im Jahr 2016 wurden die Ergebnisse der Volumenstudie durch die Bevölkerung reflektiert und der daraus entstandene Input in die Studie integriert. Das Grundstück befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung in einem Bereich mit Gestaltungsplanpflicht. Daher wurde im Jahr 2017 auf der Basis der Ergebnisse der Volumenstudie ein Gestaltungsplan erarbeitet, der am 26. November 2017 von den Stimmberechtigten genehmigt wurde. Die gegen den Gestaltungsplan eingereichte Beschwerde wurde im November 2020 vom Bundesgericht abgewiesen. Der Gestaltungsplan ist demnach rechtskräftig.

Abgrenzung Bahnhof Nord / Bahnhof Süd

An der Urnenabstimmung vom 27. September 2020 haben die Stimmberechtigten der Realisierung des Projekts Bahnhof Nord und dem zugehörigen Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 20'988'800 mit einem Ja-Anteil von knapp 80% zugestimmt. Das Projekt Bahnhof Süd weist zu den seeseitigen Teilen des Projekts Bahnhof Nord verschiedene Schnittstellen auf, vor allem in den Bereichen Bahnhofplatz und -strasse sowie der Verlängerung der Personenunterführung (siehe Übersichtsplan). Die Planungen der Projekte Bahnhof Nord (derzeit in der SIA Teilphase 32 Bauprojekt) und Bahnhof Süd wurden und werden jeweils eng aufeinander abgestimmt.



Der Übersichtsplan zeigt das Projekt Bahnhof Süd im Kontext seiner Umgebung.

2. Projektbeschreibung Bahnhof Süd

Ziele des Projekts

Auf dem strategisch wichtigen, zentral gelegenen und gut erschlossenen Areal soll eine sinnvolle und ortsverträgliche Aufwertung und Umnutzung stattfinden. Das Projekt Bahnhof Süd soll primär für Rüschlikon preisgünstigen Wohnraum mittels verschiedener Wohnungsformen bieten. Der Bahnhofplatz soll als Ankunftsort und «Visitenkarte» von Rüschlikon gestärkt werden. Dies wird durch die gewerbliche Nutzung im Baubereich I sowie dem Nahversorger im Sockelgeschoss A unterstützt. Mit einer sorgfältig durchgeführten Volumenstudie wurden Baukörper und Bebauungskonzepte erarbeitet, die zu Rüschlikon passen.

Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs

Auf Basis der Vorgaben aus dem Gestaltungsplan wurde im Mai 2019 der offene Architekturwettbewerb gestartet. Es wurden hohe Anforderungen an Architektur, Städtebau und Freiraum, Nutzungsqualitäten, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit definiert. Einen besonderen Schwerpunkt legte der Wettbewerb auf die Einbindung der Überbauung in die bestehende Ortstruktur durch gut gewählte und differenzierte Fassadenkonzepte und Materialwahl. Im Zuge einer Präqualifikation wurden acht Generalplanerteams ausgewählt und eingeladen, einen Wettbewerbsbeitrag zu erarbeiten. Aus acht sehr unterschiedlichen Lösungsvarianten hat die Jury im Juni 2020 das Projekt «Flügel Schlag» des Generalplanerteams ffbk Architekten AG + Schwabe Suter Architekten GmbH als Siegerprojekt auserkoren. Das Projekt hat die Anforderungen aus dem Gestaltungsplan sowie die Kriterien aus dem Wettbewerbsprogramm am besten erfüllt. Es konnte zudem mit seinen hohen architektonischen und funktionalen Qualitäten überzeugen, wobei auch die wirtschaftlichen und ökologischen Kriterien gut erfüllt wurden.



Modellfoto des Siegerprojekts «Flügel Schlag» für das Areal Bahnhof Süd



Jurybericht des Architekturwettbewerbs Bahnhof Süd

www.rueschlikon.ch → Rüschlikon → Politik → Projekt Bahnhof Süd

Die sechs Baukörper des Projekts «Flügelschlag» richten sich am Strassenverlauf aus und folgen in ihrer Höhenentwicklung der Bahnhofstrasse. Die grosszügigen Zwischenräume lassen Sichtachsen zum See frei und sorgen für eine Weiterführung der vorherrschenden Durchgrünung in Rüschlikon.



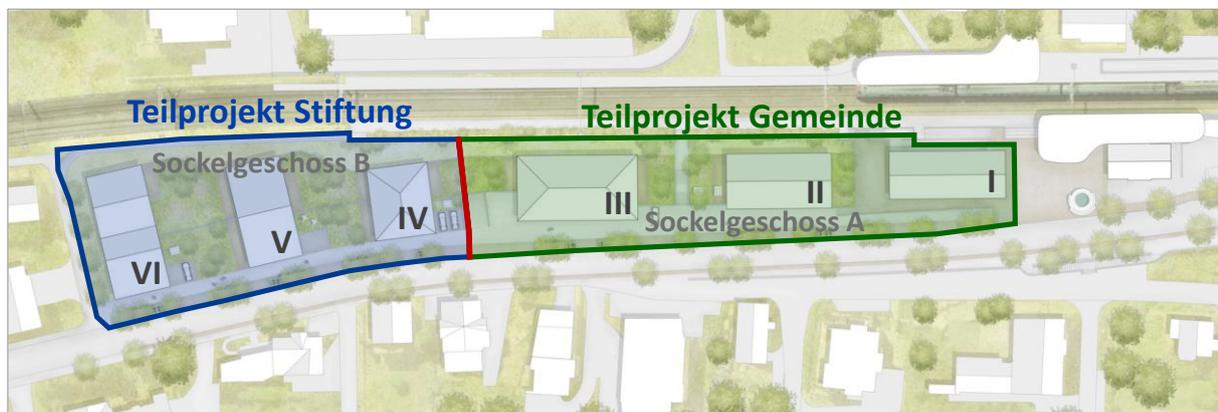
Höhenentwicklung entlang der Bahnhofstrasse

Das Projekt sieht ein vielfältiges Angebot an Wohn- und Arbeitswelten vor. Die starke Differenzierung im Wohnungsangebot begünstigt eine vielseitige Bewohnerschaft und eine lebendige Durchmischung im Quartier. Von klassischen Familienwohnungen über Clusterwohnungen (Wohneinheiten mit Gemeinschaftsräumen) bis hin zu Microapartments (kleine Einzimmerwohnungen) und Atelierwohnungen findet sich für sämtliche Nutzer ein passendes Angebot.

Alle Wohneinheiten – Kleinwohnungen inklusive – wurden so gestaltet, dass diese möglichst viel Besonnung erhalten. Die angrenzenden attraktiven und durchlässigen Grünräume tragen ihren Teil zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Bauträger

Die Gemeinde Rüschlikon beabsichtigt, den Teil des Areals mit den Baubereichen I, II und III samt dem Nahversorger im Untergeschoss und der darunterliegenden Unterniveaugarage selbst zu bebauen. Der Teil mit den Baubereichen IV, V und VI samt Unterniveaugarage soll hingegen der Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon im Baurecht für gemeinnützigen Wohnungsbau abgegeben werden.



Aufteilung zwischen Gemeinde und Stiftung

Die Gemeinde möchte das Projekt Bahnhof Süd gemeinsam mit der Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon realisieren, das Grundstück aber als langfristige Baulandreserve im Eigentum der Gemeinde behalten. Die Stiftung als Baurechtsnehmerin wird verpflichtet, die Baubereiche IV, V und VI samt dem Sockelgeschoss B gemäss dem Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs «Flügelschlag» und in enger Absprache mit der Gemeinde zu bebauen. Die von der Gemeinde gestellten Auflagen sind im Baurechtsvertrag und im Siegerprojekt berücksichtigt.

Detailbeschreibung Teilprojekt Gemeinde

Das Teilprojekt der Gemeinde sieht in dem an den Bahnhofplatz angrenzenden Gebäude I auf drei Etagen insgesamt rund 360 Quadratmeter Gewerbefläche vor. Die öffentlich orientierte Nutzung im Erdgeschoss von Gebäude I wird massgeblich zur Belebung des Bahnhofplatzes beitragen. In den Gebäuden II und III sind 20 kleinere Wohnungen vorgesehen, darunter 2.5-Zimmer Micro-Wohnungen mit nur 42 m² Fläche sowie 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen (siehe Grundrisse). Unter den drei Gebäuden ist ein durchgehendes Geschoss für einen Nahversorger geplant. Im Bereich des Bahnhofplatzes liegt dieses Geschoss vollständig unter Terrain und ist somit an die Verlängerung der Personenunterführung (realisiert im Projekt Bahnhof Nord) angeschlossen. Aufgrund der absinkenden Terrainentwicklung liegt das Geschoss des Nahversorgers im Bereich von Gebäude III auf dem Niveau der Bahnhofstrasse und ermöglicht so eine ebenerdige Anlieferung des Nahversorgers. Darunter liegt eine Unterniveaugarage für die Kunden des Nahversorgers sowie die Nutzer der Gewerbeflächen im Gebäude I.



Bahnhofplatz und Gebäude I – Visualisierung des Siegerprojekts «Flügel Schlag», ffbk Architekten/Schwabe Suter Architekten und Lichtbox - Sascha Hottinger

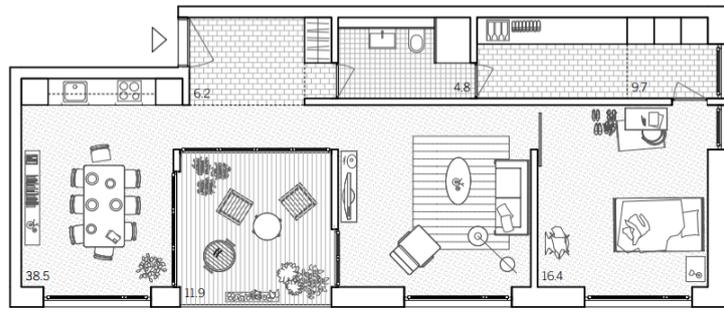
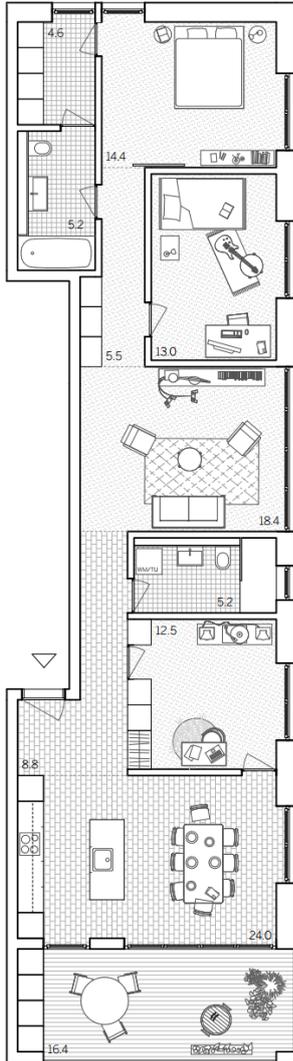
Detailbeschreibung Teilprojekt Stiftung Wohnungsbau Rüsclikon

Im Teilprojekt der Stiftung Wohnungsbau Rüsclikon sind in den Baubereichen beziehungsweise in den Gebäuden IV bis VI insgesamt 21 Wohnungen (3.5-Zimmer-, 4.5-Zimmer-, 5.5-Zimmer-Maisonette- sowie Atelierwohnungen) geplant. Die Atelierwohnungen befinden sich auf dem Niveau der Bahnhofstrasse und ermöglichen eine Kombination von Wohnen und Arbeiten. In den Häusern IV und VI sind die Atelierwohnungen als Maisonette vorgesehen. Rückwärtig an diese Gebäude schliesst die Unterniveaugarage an, in der 44 Parkplätze für die Wohnungen der Stiftung wie auch der Gemeinde zur Verfügung stehen.



erschwingliche Mietwohnungen und Atelierwohnungen (Gebäude V und VI) – Visualisierung des Siegerprojekts «Flügel-schlag», ffbk Architekten/Schwabe Suter Architekten und Lichtbox - Sascha Hottinger

Grundrissbeispiele



Links: Grundrissbeispiel Haus IV (Stiftung) für 4.5-Zimmer-Wohnung

Rechts: Grundrissbeispiele Haus II (Gemeinde) für 2.5-Zimmer-Wohnungen (oben Micro, unten Eco)

3. Abgabe des Teilprojekts Stiftung Wohnungsbau Rüşchlikon im Baurecht

Informationen zur Baurechtsnehmerin

Die Stiftung Wohnungsbau Rüşchlikon wurde 1972 von der Gemeindeversammlung gegründet. Ihr Auftrag ist gemäss Statuten die Bereitstellung und Vermietung von für Rüşchlikon preisgünstige Wohnungen. Die Stiftung besitzt heute 137 Wohnungen in zehn Liegenschaften in der Gemeinde Rüşchlikon.



Informationen zur Stiftung Wohnungsbau Rüşchlikon

www.stiftungwohnungsbau.ch

Die Stiftung wird das bereits in anderen Stiftungliegenschaften erprobte einkommensabhängige Mietzinsreglement einführen. Dadurch können die Mietkosten bis 30% unter den ortsüblichen Beträgen liegen. Dies ermöglicht eine gute Durchmischung innerhalb der Überbauung und gleichzeitig einen Mietzins, der die wirtschaftliche Situation der Mieter berücksichtigt.



Mietzinsreglement der Stiftung Wohnungsbau Rüşchlikon

www.stiftungwohnungsbau.ch → über uns → Reglemente

Die Stiftung als Baurechtsnehmerin wird die Baubereiche IV, V und VI samt dem Sockelgeschoss B gemäss dem Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs «Flügel Schlag» und in enger Absprache mit der Gemeinde bebauen.

Umfang des Baurechts

Die Stiftung Wohnungsbau Rüslikon erwirbt ein Baurecht auf einer rund 3'370 Quadratmeter grossen Baurechtsfläche (blau hinterlegt). Dies verbunden mit der Auflage, die Baubereiche IV, V, VI samt Unterniveaugarage gemäss dem vorliegenden Siegerprojekt «Flügel Schlag» zu bebauen. Das baurechtsbelastete Grundstück bleibt im Eigentum der Gemeinde. Die Trennlinie soll im Bereich zwischen den Gebäuden III und IV verlaufen. Die exakte Aufteilung zwischen Stiftung und Gemeinde kann erst nach abgeschlossener Planung festgelegt werden. Für das Teilprojekt der Gemeinde werden rund 3'355 Quadratmeter benötigt (grün hinterlegt).



Aufteilung des Grundstücks: Baurechtsbereich der Stiftung Wohnungsbau Rüslikon (blau hinterlegt), Teilprojekt, das durch die Gemeinde realisiert wird (grün hinterlegt).

Dauer und Entschädigung für das Baurecht

Das Baurecht ist auf 66 Jahre befristet und kann durch die Stiftung Wohnungsbau Rüslikon zwei Mal um je 15 Jahre verlängert werden. Der zu entrichtende Baurechtszins basiert auf dem Buchwert des Grundstücks von 2'700 Fr./m². Für die Verzinsung des Landwerts findet der Referenzzinssatz abzüglich 0.5% Anwendung. Der Zinssatz beträgt jedoch mindestens 1.0%.

Nach Ablauf des Baurechts gehen die durch die Bauberechtigte erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Gemeinde über. Entschädigt wird der zum Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts zu berechnende Verkehrswert zu 80%. 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.

4. Kosten

Die Projektierungs- und Baukosten für den Teil der Gemeinde am Projekt Bahnhof Süd werden als Verpflichtungskredit beantragt. Dieser erhöht oder vermindert sich mit der Bauteuerung (Preisbasis März 2020). Die zu erwartenden Erträge und die Folgekosten des Projekts werden separat ausgewiesen.

Nicht in den Kosten enthalten sind die Beträge für die Vorstudien und die Durchführung des Architekturwettbewerbs von total CHF 312'000, welche in der Rechnung 2020 verbucht wurden.

Schätzung der Baukosten

Die zu erwartenden Projektierungs- und Baukosten für das Gesamtprojekt Bahnhof Süd betragen CHF 36'120'000 mit einer Genauigkeit von $\pm 20\%$. Die Aufteilung auf die Teilprojekte der Gemeinde und der Stiftung Wohnungsbau wurde auf der Basis der Bauvolumen festgelegt. Da die Gemeinde auch den Nahversorger baut, beträgt der Schlüssel 61 % Gemeinde und 39 % Stiftung Wohnungsbau.

		Total	Gemeinde	Stiftung
Kosten gemäss Volumen	CHF	36'120'000	22'060'000	14'060'000
Kosten Parkplätze	CHF		+ 800'000	- 800'000
Kosten für Schutzräume	CHF		+ 100'000	- 100'000
Gesamttotal (inkl. MwSt.)	CHF	36'120'000	22'960'000	13'160'000

Da sich die Parkplätze und die Schutzräume für die Wohnungen der Gemeinde in der Tiefgarage der Stiftung befinden, wird ein Ausgleich bei den Baukosten vorgenommen (siehe Tabelle). Der Gemeinde entstehen insgesamt Kosten von rund CHF 22'960'000.

Verpflichtungskredit

Der Verpflichtungskredit im Finanzvermögen umfasst die zu erwartenden Projektierungs- und Baukosten der Gemeinde im Umfang von CHF 22'960'000 $\pm 20\%$.

Folgerträge für die Gemeinde

Es wird mit jährlichen Mieterträgen von rund CHF 1'200'000 für die Wohn- und Gewerbeflächen gerechnet. Dazu kommt der jährliche durch die Stiftung Wohnungsbau zu entrichtende Baurechtszins von circa CHF 90'000.

Folgekosten für die Gemeinde

Die Baukosten können von der Gemeinde voraussichtlich nicht vollständig mit vorhandenen Mitteln finanziert werden. Die mit der Kapitalaufnahme verbundenen jährlichen Zinsfolgekosten werden rund CHF 230'000 betragen. Die betrieblichen Folgekosten wurden gemäss kantonalen Richtwerten bestimmt und betragen jährlich rund CHF 460'000. Die personellen Folgekosten (Verwaltung) werden auf jährlich rund CHF 40'000 geschätzt.

Weitere finanzielle Konsequenzen

Die Abgabe des zum Finanzvermögen gehörenden Grundstücks im Baurecht hat eine Neubewertung basierend auf dem Ertragswert zur Folge. Der Ertragswert berechnet sich anhand des Baurechtszinses, kapitalisiert mit einem Kapitalisierungsprozentsatz von 4% (Empfehlung des Gemeindeamts). Dies führt zu einer einmaligen negativen Wertberichtigung in der Höhe von rund sieben Millionen Franken.

5. Weiteres Vorgehen und Zeitplan

Das Projekt Bahnhof Süd weist in den Bereichen Bahnhofplatz und Bahnhofstrasse Schnittstellen zum Projekt Bahnhof Nord auf, die eng aufeinander abgestimmt bearbeitet bzw. realisiert werden müssen. Aufgrund des aktuellen Planungsstands sehen das weitere Vorgehen und der Zeitplan wie folgt aus:

2021 -2022 Planung / Projektierung / Baureife

Das Projekt «Flügel Schlag» wird bis zur Baureife (Eingabe des Baugesuchs) weiterbearbeitet. Nach Abschluss der Projektierung wird die Baurechtsparzelle abgetrennt.

2023 -2024 Baubewilligung / Realisierung

Nach Erteilen der Baubewilligung wird der Baurechtsvertrag mit der Stiftung Wohnungsbau Rüslikon unterzeichnet. Die Bauarbeiten können beginnen und werden voraussichtlich im Jahr 2024 abgeschlossen.

Abstimmungsempfehlung

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der Realisierung des Projekts Bahnhof Süd das zentral gelegene seeseitige Areal beim Bahnhof nachhaltig und im Sinne der Rüschtliker Bevölkerung aufgewertet wird. Die Gemeinde profitiert von preisgünstigem Wohnraum für junge Familien und kann das Areal mitten im Dorf für künftige Generationen erhalten. Es entstehen neue Gewerbeflächen, unter anderem für einen Nahversorger, was zu einer natürlichen Belebung und Aufwertung des Rüschtliker Zentrums führen wird.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Projekt Bahnhof Süd mit einem Verpflichtungskredit von CHF 22'960'000 \pm 20% sowie dem Abschluss des Baurechtsvertrags mit der Stiftung Wohnungsbau Rüschtlikon zuzustimmen.

Rüschtlikon, 7. April 2021

Gemeinderat Rüschtlikon

Dr. Bernhard Elsener

Gemeindepräsident

Benno Albisser

Gemeindeschreiber

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission begrüsst, dass sich der Gemeinderat entschieden hat, die für die Gemeindeentwicklung wichtige Vorlage Bahnhof Süd der Bevölkerung im Rahmen einer Urnenabstimmung zu unterbreiten. Sie empfiehlt, der Vorlage zuzustimmen.

Rüschtlikon, 22. April 2021

Rechnungsprüfungskommission Rüschtlikon

Bernhard Schneider

Präsident

Gian Andrea Semadeni

Vizepräsident



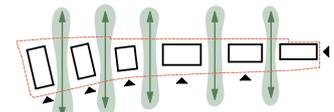
Situationsplan

Quartier und Durchgrünung

Freistehende Punktbauten aus unterschiedlichen Epochen prägen das Quartier zwischen Bahnhofareal und Seestrasse und sind typisch für Rüslikon. Unser Vorschlag für die neue Zentrumsüberbauung trägt dieser Situation Rechnung: Durch die Aufnahme der Körnung und der Charakteristik der Umgebung fügt sich das Projekt nahtlos ins Ortsbild ein. Die Baukörper richten sich am Strassenverlauf aus und folgen in ihrer Höhenentwicklung der Bahnhofstrasse. **Die grosszügigen Zwischenräume lassen Sichtachsen zum See frei und sorgen für eine Weiterführung der vorherrschenden Durchgrünung in Rüslikon.**

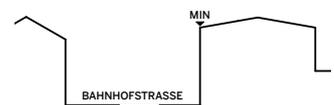


Die Neubauten stärken den Bezug zu Bahnhofplatz und Bahnhofstrasse und werten diese räumlich auf. Aktivierende Nutzungen wie Zugänge, Gewerbe- und Atelierräume orientieren sich ebenerdig zum Aussenraum hin und tragen zur Belebung des Quartiers bei. **Die durchgehend kompakt gehaltenen Baukörper ermöglichen ein Maximum an Freiraum und Durchblicken.**



Angemessener Massstab

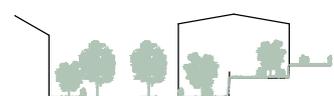
Um die Neubauten massstäblich und angemessen in das Strassenbild und den Kontext der Bahnhofstrasse zu integrieren werden alle Traufen entlang dieser Achse tief gehalten. Das Terrain und die Gebäude entwickeln sich in ihrer Höhe von der Strasse zu den Geleisen hin.



Freiraum als verbindendes Element

Der Aussenraum entlang der Bahnhofstrasse wird zur Begegnungszone. Der grosszügige Vorbereich ist die raum- und atmosphärenbildende Basis des öffentlichen Freiraums. Ein Natursteinband hält eine Baumreihe (Acer platanoides 'Greenspire') und die Velostellplätze zusammen und trägt damit eine wohnliche Dimension zum Gesamteindruck bei. Die Häuser treten mit ihrer transparenten Strassenfront in einen Dialog zum öffentlichen und adressbildenden Freiraum der Bahnhofstrasse. **Hauseingänge und Wohnateliers, Aussensitzplätze, Besucherparkplätze und private Gärten steuern den Rhythmus auf Ebene der Fussgänger.**

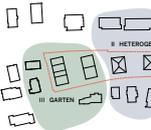
Gartenterrassen vermitteln zwischen dem Strassen-niveau und dem Gleisfeld. Im gestuften Zwischenraum entstehen wohnungsbezogene private Freiräume. Begrünte Stützmauern tragen zum lebendigen Charakter der Gärten bei. Die Bepflanzung in lockeren Strauchgruppen und einzelnen kleinkronigen Zierbirnen (Pyrus communis 'Beech Hill') taucht den Freiraum in einen grünen Ton ohne die Durchblicke zu verstellen.



Der Bereich zwischen den Bahngleisen und den Neubauten wird als ökologische Ausgleichsfläche gestaltet. Die Trockenwiese wird vom Perron her als ansprechende Kulisse wahrgenommen und hat gegenüber dem Bahnsteig und dem neu angelegten Verbindungsweg eine Schutzwirkung. Einzelne Stein- und Holzstrukturen leisten einen weiteren Beitrag zur Biodiversität.

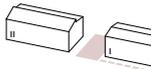
Lagequalität, Ausdr

Der unmittelbare Ko...
Baufelder verändert sich...
Bahnhofstrasse und las...
charakterisieren:

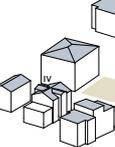


**Lage, Ausrichtung und geben die Typologie...
Neubauten vor und...
für die Gestaltung und...
einzelnen Häuser.**

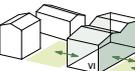
Das Büro- und Gewerbe...
sich mit seiner Stirnfassa...
Platz aus. Form und G...
einen städtebaulichen E...
Bahnhofsgebäude. Ge...
attraktiver und mass...
gebildet, der gleichzeit...
Bebauung entlang der B...



Raumprogramm und M...
I und II leiten sich von...
ab. Das Bürogebäude...
sowie die teilverputzte...
beziehen sich in ihrer Ma...
auf das bestehende Ma...
Fensteröffnungen sowie...
signalisieren einen hohe...
Über den Bahnhofplatz...
stimmiges Ensemble au...
Die Baufelder III und...
öffentlichen Bereich für...
auf und liegen in einem H...
eher flachen, hochwer...
Dachgestaltung in Form...
Walmdächern sowie d...
mit französischen Fe...
aus diesem unmittel...
Fassadenmaterialisierun...
Eternit (III) entspricht...
wertigen Wohnen.



Die Häuser V und VI ste...
bestehenden (Schreib...
eingebettet in eine gr...
die sich im Osten und...
Neubauten orientieren...
was die Giebelrichtung...
hin und nehmen in ihrer...
typischer und einfacher...
Metall).



Die differenzierte archi...
- auch innerhalb der d...
- ist eine Reaktion auf...
nössischer Wohnüberba...
mung aus Fussgänger...
nehm massstäblich und

Nutzungsvielfalt dur

Zwischen Bahnhof und...
sich ein vielfältiges Ar...
Arbeitswelten auf, das s...
(Arbeits-)Welt am Bahn...
Clusterwohnen in Haus...
Wohnnutzung indensid...

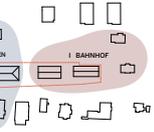
**Die Macrolot-Idee, inte...
der Wahrnehmung, find...
somit nicht nur in der...
sondern auch im Raum.**
Die starke Differenzieru...
bot führt zu einer ausse...
nerschaft und einer lebe...
im Quartier. Von erschw...
nungen bis hin zu Micro...
für sämtliche Nutzer ein...
Alle Wohneinheiten -...
sive - verfügen über...
weise sogar drei Orien...
ren dadurch maximal ve...
jeweiligen Lage. **Die ang...
und durchlässigen Gr...
Teil zu einer hohen Woh...
bei.**





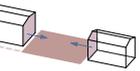
Block und Macrolot

kontext der einzelnen
sch graduell entlang der
sst sich grob wie folgt



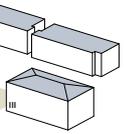
Kontext der Baufelder und Struktur der bilden die Grundlage Materialisierung der

haus am Bahnhof richtet
de auf den vorgelagerten
sichtbarkeit schaffen
Bezug zum geschützten
emeinsam wird ein
stärklicher Ankunftsort
g Auftakt zur weiteren
Bahnhofstrasse ist.

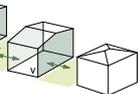


aterialisierung von Bau
ihrer Lage im Zentrum
aus hellem Sichtbeton
Fassade von Haus II
aterialität und Farbigkeit
us am Bahnhof. Grosse
die vorgelagerte Loggia
in Grad an Öffentlichkeit.
tz hinweg entsteht ein
s Alt und Neu.

nd IV spannen einen
Zufahrt und Anlieferung
eterogenen Kontext mit
tigen Wohnbauten. Die
von schwach geneigten
ie Fassadengestaltung
nstrern generiert sich
ilbaren Kontext. Die
ng aus Putz (IV) und
t diesem klassischen,



ehen am Ort der bisher
er)-Gärten und sind
üne Gartenlandschaft,
d Süden fortsetzt. Die
sich demzufolge, auch
betrifft, klar zum Garten
aterialisierung Themen
Gartenbauten auf (Holz,



tektonische Gestaltung
rei skizzierten Bereiche
die Grobkörnung zeitge-
auungen. Die Wahrneh-
perspektive soll ange-
vertraut wirken.

nach Differenzierung

nd Dammweg spannt
angebot an Wohn- und
ich von der öffentlichen
hof, über Microliving und
II, hin zu klassischerer
ischen Gebäuden bewegt.
**interpretiert als Vielfalt in
let seine Entsprechung
Gestalt der Baukörper
programm.**

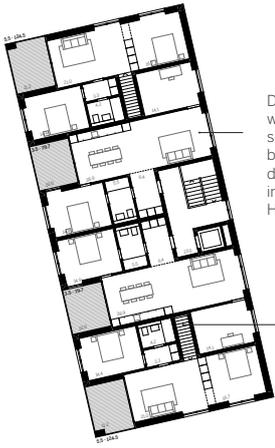
ung im Wohnungsange-
erst vielseitigen Bewoh-
endigen Durchmischung
vinglichen Familienwoh-
apartments findet sich
passendes Angebot.
Kleinwohnungen inklu-
mindestens zwei, teil-
zierungen und profitie-
ren Besonnung und ihrer
**trendenden attraktiven
inräume tragen ihren
nn- und Lebensqualität**



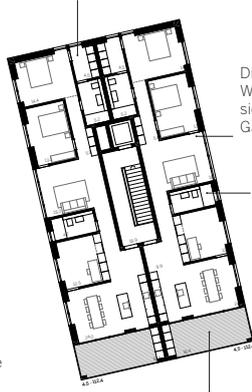
Schlafzimmer, Bad, Ankleide/Réduit und Erschliessung sind miteinander verbunden und flexibel zugänglich.

Das separate Bad mit WC, Dusche und Lavabo kann über ein Fenster natürlich gelüftet werden.

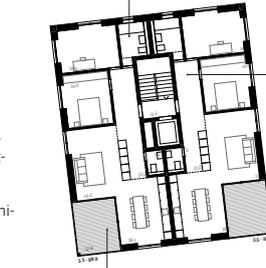
Der lange...
der Fassade pr...
bietet einen to...
Freiraum der B...



Die Durchschusswohnungen spannen sich zwischen der gut besonnten Südfassade und dem Garten im Zwischenraum der Häuser auf.



Die Fensterfront des Wohnzimmers lässt sich komplett zum Garten hin öffnen.



Der Grundriss mit der grosszügigen Diele nimmt klassische Motive von Gründerzeitbauten auf und interpretiert diese mit einer fließenden Raumfigur neu.



Ein Rundweg führt herum, welche wie Zentrum der Wohn...

Eine einläufige Treppe - behindertengerecht nachrüstbar nach SIA 500 - verbindet die zwei Wohngeschosse räumlich miteinander.

Von der grosszügigen Loggia hat man freien Blick auf den Zürichsee.

Die grosse Loggia mit Blick auf den See ist Überdeck angeordnet und lässt sich aufgrund ihrer Geometrie vielseitig nutzen und möblieren.

Dachgeschoss



Die eingezogenen Loggien richten sich nach Süden und schaffen eine Verbindung zum angrenzenden Wohnquartier.

Vom westlichsten Zimmer bietet sich ein Durchblick durch die gesamte Wohnung bis auf den See. Die Räume sind wie an einer Perlenkette aufgereiht.

Die westseitig angeordneten Zimmer können lüftungsgewandt auf Seite des Gartens natürlich belüftet werden.

Das nordseitige Zimmer im Eingangsgeschoss lässt sich mit einer Doppelfügetür zum Esszimmer hin öffnen.

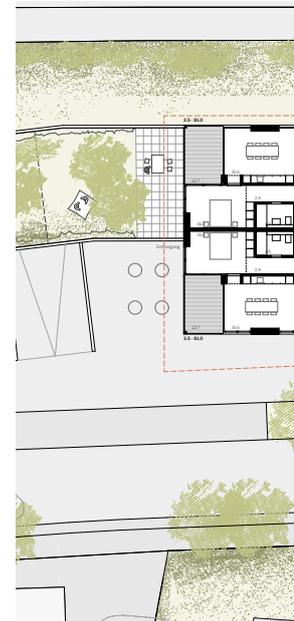
Die langgestreckte Wohnung entwickelt sich entlang der Aussenwand. Der maximale Bezug zum Garten ist omnipräsent.

Die an den Eingang angrenzende Wohnküche kann komplett zur Loggia und zum See hin geöffnet werden.

Wohn- und Essbereich sind räumlich eng miteinander verknüpft und legen sich um den grosszügigen privaten Aussenraum.

Der h...
Küch...
mass...

1. Obergeschoss



Zwischengeschoss

Erdgeschoss



ene Wohn- und Essraum entlang
ofiziert von Abendsonne und
len Blick auf den unverbaubaren
bahn.



Der grosse Tisch ist
Treffpunkt der Bewoh-
ner der unkonventionel-
len Wohngemeinschaft.

Die Schlafzimmer sind
lärmabgewandt ange-
ordnet und blicken auf
den terrassierten Gar-
ten im Zwischenraum.

um die Küche
ein Möbel im
nung steht.

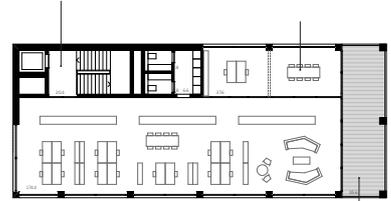
Die breite Loggia bietet genügend Platz
für WG-Feste in der Abendsonne.



Der vom Treppenhaus er-
schlossene Raum kann vom
ganzen Haus als Gästezim-
mer genutzt oder separat
dazumietet werden.

Anstelle der Clusterwoh-
nung kann auch der Grundriss des
Regelgeschosses mit vier
Kleinwohnungen umgesetzt
werden.

Der Funktionskern auf Bahnseite nimmt
Erschliessung und Nebenräume auf.



In der modernen
WG verfügt jedes
Zimmer über eine
eigenes Bad und
genügend Stau-
raum. Gemein-
schaft und Rück-
zugsmöglichkeiten
sind in Balance.

Im prominent am Bahnhof gelegenen
Sitzungszimmer werden wichtige Ent-
scheidungen getroffen.

Die Loggia am Bahnhof wirkt als Filter zum
Platz und bietet gleichzeitig einen Mehrwert
im Büroalltag.



Haus III ist als Vierspänner organisiert.
Alle Wohnungen sind zweiseitig orien-
tiert und profitieren von attraktiven
Ausblicken.

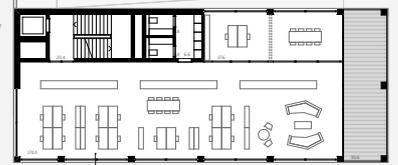


Der reduzierte Flächenverbrauch der
attraktiv zweiseitig belichteten Micro-
partments entspricht einem nachhaltigen
Lebensstil.

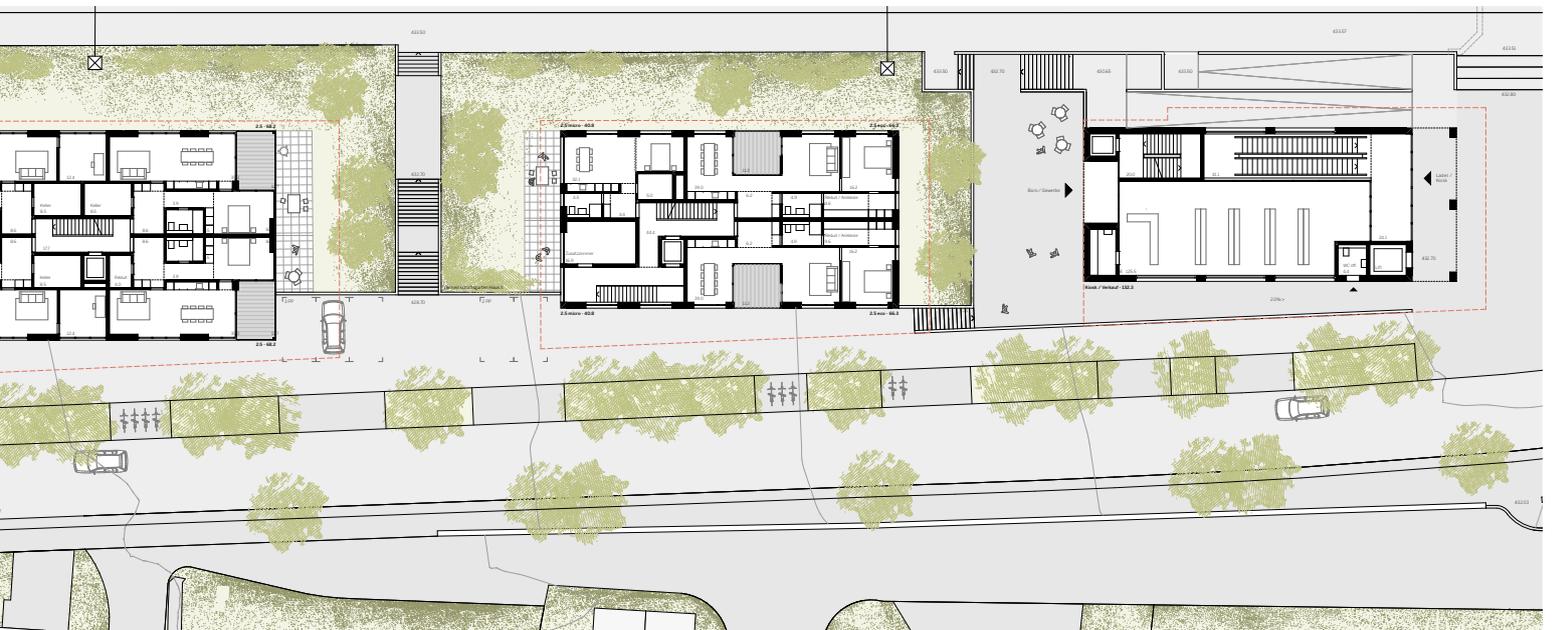
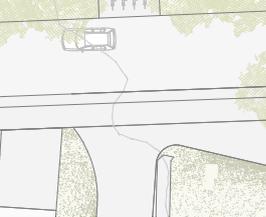


Das Leben spielt sich um die einge-
schnittene Loggia ab. Die Transparenz
in der Wohnung wird zur räumlichen
Qualität.

Der offene, stützenfreie Raum kann als
Grossraumbüro genutzt oder flexibel in
kleinere Einheiten unterteilt werden.



allenartige Grundriss mit der
e im Zentrum entspricht zeitge-
sen Wohnformen.





Ansicht Bahnhofstrasse

Haus VI Reihenhausartiges Wohnen 5.5 - 124.5 m²



Haus V Wohnen am Garten 4.5 - 112.4 m²



Haus IV Klassisches Dielenwohnen 3.5 - 88.9 m²

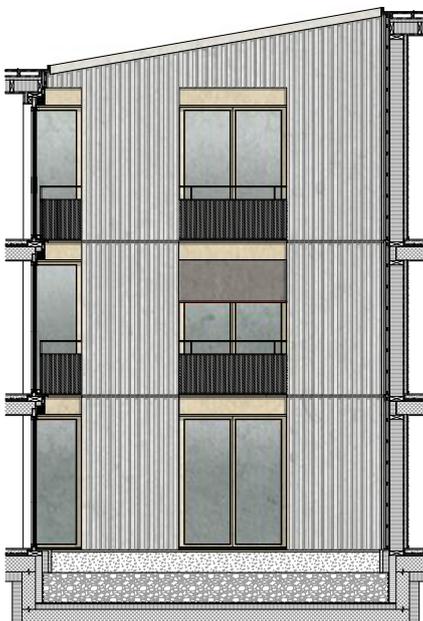


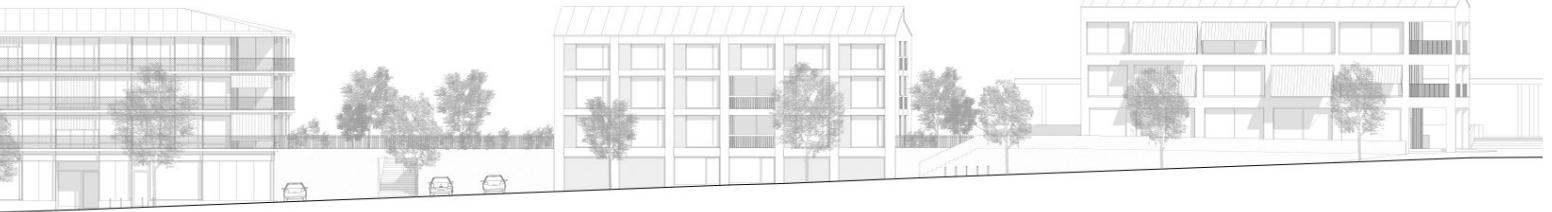
Wohnungstypologien

Themen Fassade:	Aufbau Aussenwand:	
Einfache Materialien (Garten)	Weißblech	35 mm
Spiegelung des Grüns	Lattung/Hinterlüftung	60 mm
	Gipsfaserplatte	15 mm
Materialisierung:	Dämmung/Holzständer	250 mm
Fenster: Holz-Metall (Farbe Bausilber)	OSB-Platte	15 mm
Geländer: Weißblech gelocht	Installationsraum ausgedämmt	50 mm
Sonnenschutz: Senkrechtmarkise (Zip)	Innenputz	25 mm
	Total	450 mm

Themen Fassade:	Aufbau Aussenwand:	
Einfache, warme Materialien (Garten)	Holzschalung	25 mm
Nachhaltig	Lattung/Hinterlüftung	60 mm
	Gipsfaserplatte	15 mm
Materialisierung:	Dämmung/Holzständer	250 mm
Fenster: Holz-Metall (Farbe Braun)	OSB-Platte	15 mm
Geländer: Metallrahmen mit Netzfüllung	Installationsraum ausgedämmt	50 mm
Sonnenschutz: Senkrechtmarkise (Zip)	Innenputz	25 mm
	Total	440 mm

Themen Fassade:	Aufbau Aussenwand:	
Klassisch	Aussenputz (Besenstrich)	30 mm
Wertig	Einsteinauerwerk	425 mm
	Innenputz	15 mm
Materialisierung:	Total	470 mm
Fenster: Holz-Metall (Farbe Baubronze)		
Geländer: Staketengeländer Metall		
Sonnenschutz: Ausstellmarkise		





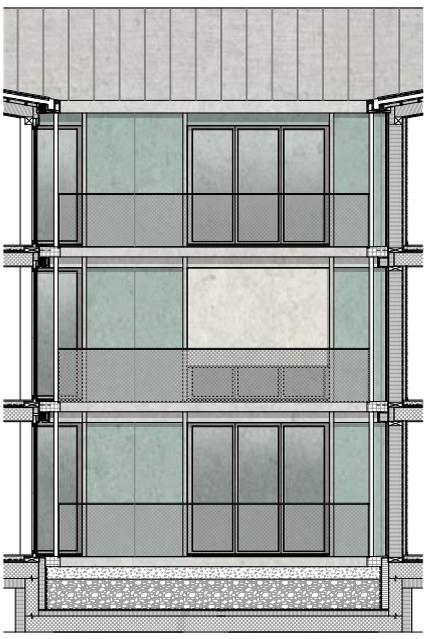
Haus III

Hallenartiges Wohnen

3.5 - 81.0 m²



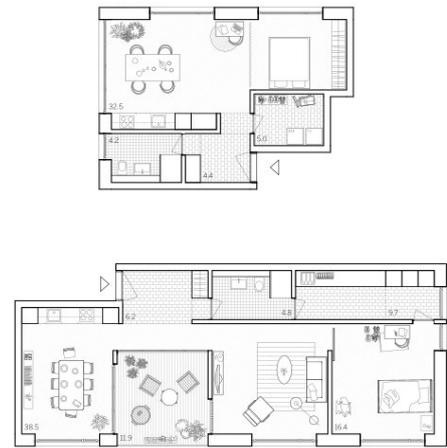
Themen Fassade:	Aufbau Aussenwand:	
Zeitgemäss	Eternitplatte	10 mm
Schlicht	Hinterlüftung	30 mm
	Gipsfaserplatte	15 mm
Materialisierung:	Dämmung/Holzständer	250 mm
Fenster: Holz-Metall (Grau)	OSB-Platte	15 mm
Geländer: Metallrahmen mit Netzfüllung	Installationsraum ausgedämmt	50 mm
Sonnenschutz: Senkrechtmarkise (Zip)	Innenputz	25 mm
	Total	395 mm



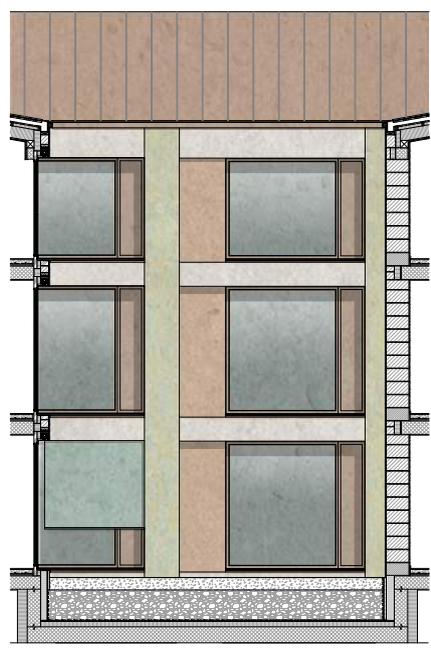
Haus II

ECO- und Microliving

2.0 - 40.8 m²
2.5 - 66.3 m²



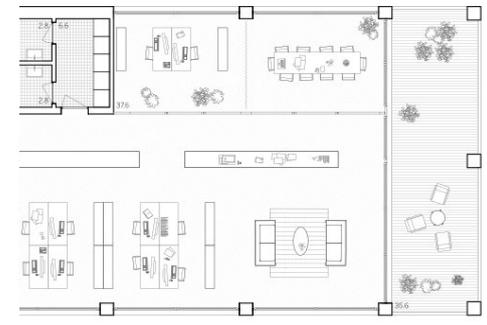
Themen Fassade:	Aufbau Aussenwand:	
Strukturiert	Aussenputz	30 mm
Tektonisch	Einsteinauerwerk	425 mm
	Innenputz	15 mm
Materialisierung:	Total	470 mm
Fenster: Holz-Metall (Farbe Braun) mit Lüftungsfügel		
Geländer: Staketengeländer Metall		
Sonnenschutz: Senkrechtmarkise (Zip)		



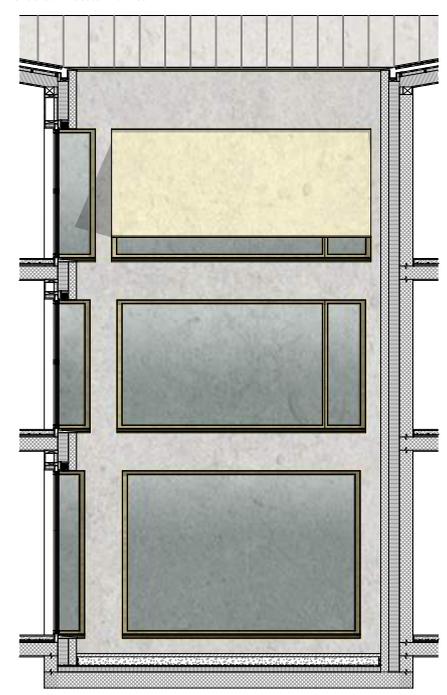
Haus I

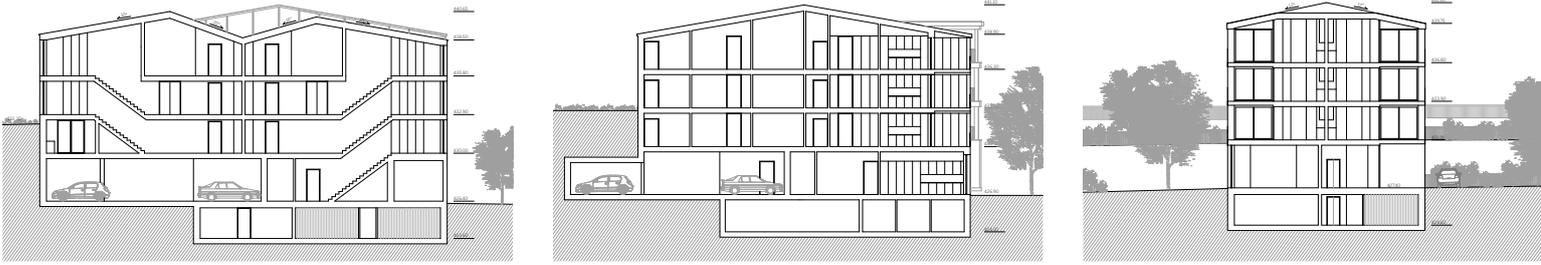
Grosszügige Arbeitsflächen

224.9 m²



Themen Fassade:	Aufbau Aussenwand:	
Repräsentativ	Sichtbeton	150 mm
Langlebig	Dämmung	200 mm
	Stahlbeton (Stützen)	250 mm
Materialisierung:	Total	615 mm
Fenster: Holz-Metall (Farbe Baubronze) mit Lüftungsfügel		
Geländer: Staketengeländer Metall		
Sonnenschutz: Ausstellmarkise		

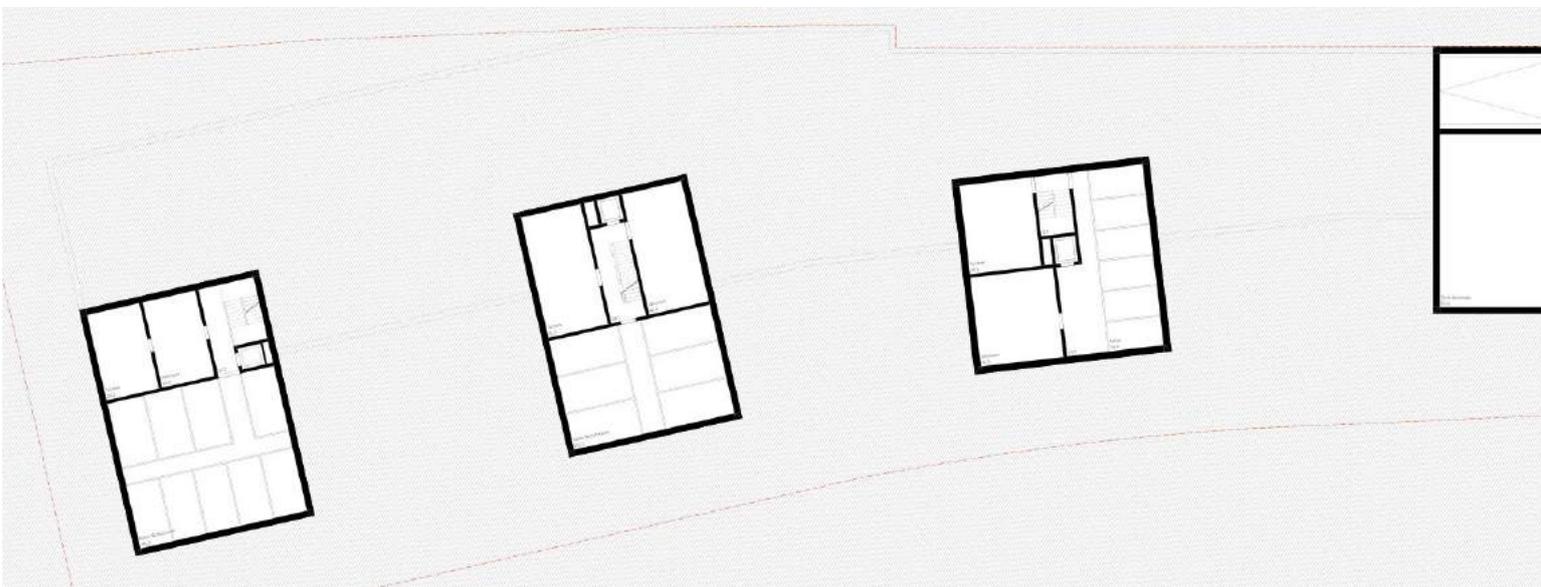




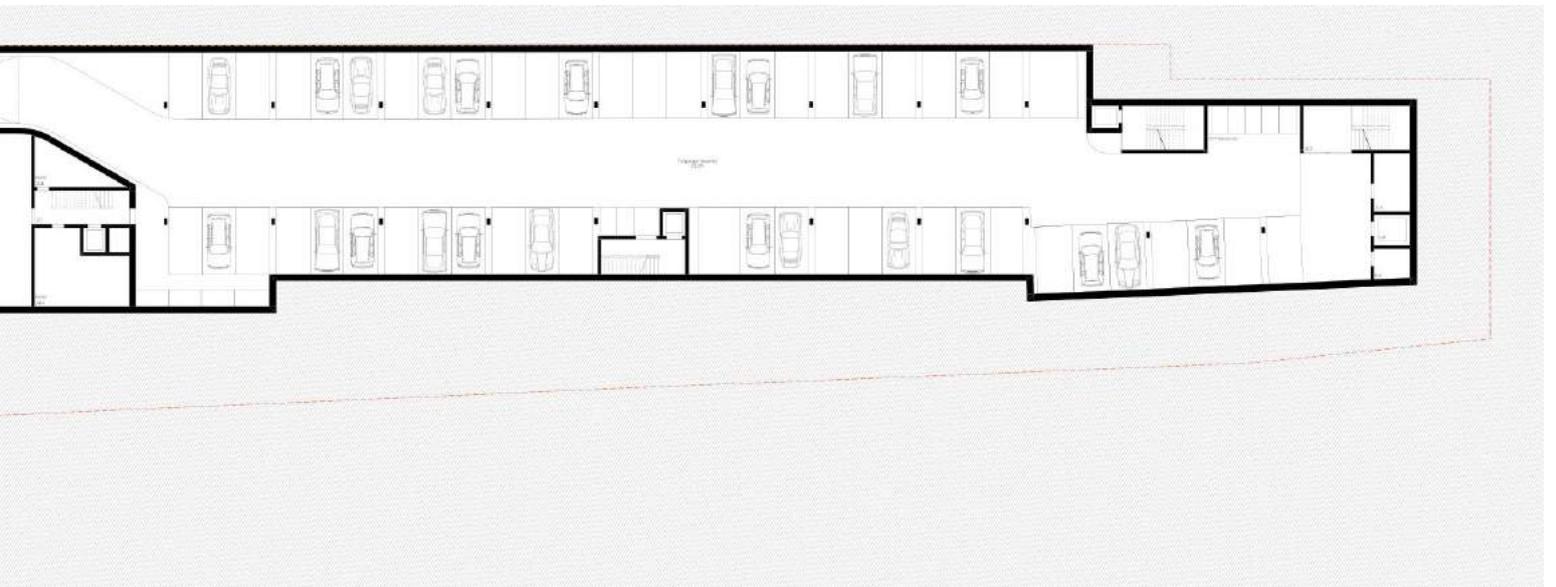
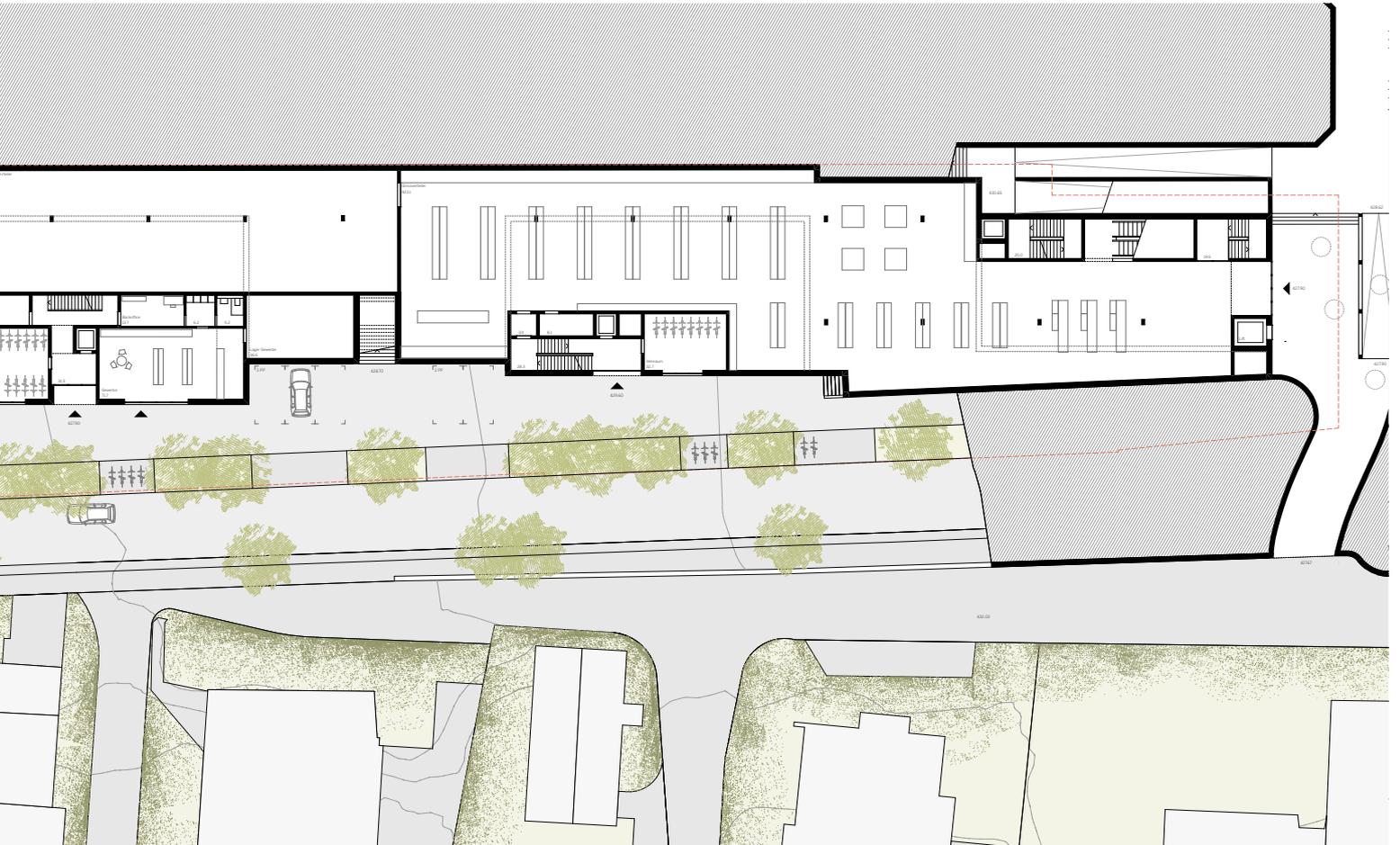
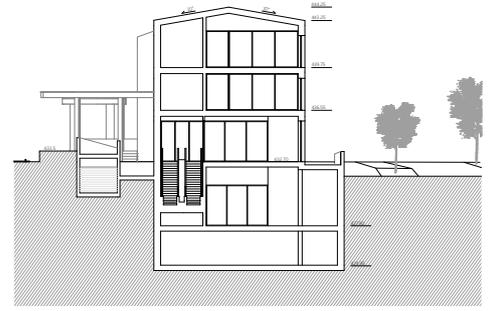
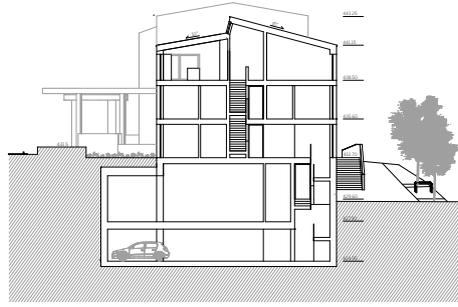
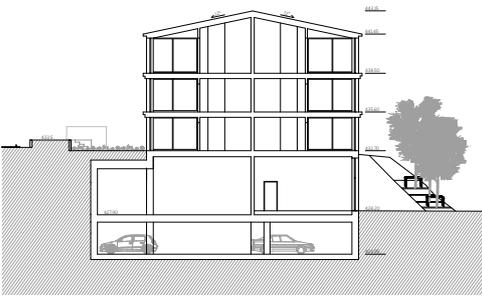
Schnitte Haus VI - I



Sockelgeschoss



Untergeschoss



BAURECHTSVERTRAG

zwischen der

Politischen Gemeinde Rüslikon, mit Sitz in Rüslikon, CHE-114.880.526, nachstehend **Gemeinde** genannt,

Zustelladresse: Gemeinde Rüslikon, Liegenschaftenverwaltung, Pilgerweg 29, 8803 Rüslikon

- als Grundeigentümerin -

und der

Stiftung Wohnungsbau Rüslikon, mit Sitz in Rüslikon, CHE-110.392.245, nachstehend **Stiftung** genannt,

Zustelladresse: c/o Gemeinde Rüslikon, Pilgerweg 29, 8803 Rüslikon

- als Bauberechtigte -

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde ist Eigentümerin des Areals «Bahnhof Süd», Grundstück Kat.-Nr. 5679 mit einer Gesamtfläche von 6'725 m². Das Areal wird vom Gestaltungsplan «Bahnhof Süd», welcher von den Stimmberechtigten am 26. November 2017 genehmigt wurde, überlagert. Die Gemeinde beabsichtigt, den Teil des Areals mit den Baubereichen I, II und III samt Sockelgeschoss A mit darunterliegender Unterniveaugarage selber zu bebauen, den Teil mit den Baubereichen IV, V und VI samt Sockelgeschoss B hingegen der Stiftung im Baurecht für gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Die Gemeinde führte für das Areal «Bahnhof Süd» einen Architekturwettbewerb durch. Das Projekt «Flügel Schlag» der ffbk Architekten AG + Schwabe Suter Architekten GmbH ging anlässlich der Jurierung im Juni 2019 als Sieger hervor. Die Stiftung ist verpflichtet, die Baubereiche IV, V und VI samt Sockelgeschoss B gemäss dem Siegerprojekt «Flügel Schlag» zu realisieren. Die von der Gemeinde gestellten Auflagen sind im Baurechtsvertrag und im Siegerprojekt berücksichtigt.

2. Baurechtsdienstbarkeit (Personaldienstbarkeit)

Die Grundeigentümerin bestellt hiermit auf der im Vertragsplan rot umrandeten Fläche von xx m², Kat.-Nr. xx, 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 des nachbezeichneten Grundstücks 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 Wohn- und Gewerbebauten mit Unterniveaugarage

zugunsten Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon, mit Sitz in Rüschlikon, CHE-110.392.245

zulasten Grundstück Kat.-Nr. xx, Grundbuchblatt xx
(baurechtsbelastetes Grundstück)

Inhalt und Umfang

Der jeweilige Grundeigentümer des belasteten Grundstücks gestattet der Bauberechtigten auf dem im Vertragsplan rot umrandeten Grundstück im Rahmen der jeweiligen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen Wohn- und Gewerbebauten mit Unterniveaugarage zu erstellen und fortbestehen zu lassen sowie unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks und der Baukommission Rüschlikon zu erneuern. Das von den Bauten nicht beanspruchte Land muss im Sinne der Gestaltungsplanvorschriften gestaltet und unterhalten werden.

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die aufgrund dieser Dienstbarkeit erstellten Bauten und Anlagen während der Dauer des Baurechts auf eigene Kosten ordnungsgemäss zu pflegen, zu unterhalten und nötigenfalls zu erneuern.

Dauer

Das Baurecht dauert 66 (sechsendsechzig) Jahre, von der Fertigstellung der Baute an gerechnet. Die Bauberechtigte hat jedoch das Recht, die Baurechtsdauer um zwei Mal je 15 (fünfzehn) Jahre zu verlängern (vgl. dazu Ziff. 5.14.1. der weiteren Bestimmungen hinten).

Beschrieb des belasteten Grundstücks

In der Gemeinde Rüslikon

Kat.-Nr. 5679 Grundbuch-Blatt 1119 Plan xx 6725 m²

Neu Kat.-Nr. xx Grundbuch-Blatt xx Plan xx xx m²

xx m² Land an der Bahnhofstrasse / Dammweg in Rüslikon

Grenzen:

Laut Grundbuchplan Nr. xx

Anmerkungen:

xx

Vormerkungen:

xx

Dienstbarkeiten:

xx

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 Grundstücksbeschrieb:

Vor dem grundbuchlichen Vollzug (Eintrag des Baurechts im Grundbuch) ist das Grundstück mittels einer Vermessungsmutation zu begründen.

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 zum Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts zu berechnende Verkehrswert zu 80%. Der Verkehrswert ist durch drei neutrale Experten, welche gemeinsam bestimmt werden, zu ermitteln. Es gilt das Mittel dieser Schätzungen.

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 Ziff. 3. über den ordentlichen Heimfall sind während der Dauer des Baurechts sowohl beim belasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück im Grundbuch vorzumerken.

4. Übersicht über die Grundbucheintragungen

4.1. Auf dem Grundbuchblatt des belasteten Grundstücks

- Baurechtsdienstbarkeit (Ziff. 2.)
- Vormerkung der Heimfallsbestimmungen (Ziff. 3.)
- Vormerkung der Abänderung der gesetzlichen Vorkaufsrechte (Ziff. 5.11.)

4.2. Auf dem Grundbuchblatt des Baurechts

- Vormerkung der Heimfallsbestimmungen (Ziff. 3.)
- Vormerkung der Bestimmungen zum Baurechtszins (Ziff. 5.1.)
- Vormerkung der Abänderung der gesetzlichen Vorkaufsrechte (Ziff. 5.11.)

5. Weitere Bestimmungen

5.1. Baurechtszins

5.1.1. Ermittlung

Der Abschluss des Baurechtsvertrags als solcher erfolgt unentgeltlich.

Der jährliche Baurechtszins beträgt

Fr. x.xx.-- (Franken); und berechnet sich wie folgt:

Die Parteien setzen den Wert des baurechtsbelasteten Landes unter Berücksichtigung der Zielsetzung und der Planungsaufgaben (vgl. Ziff. 1.) auf Fr. 2'700.-- (Franken zweitausendundsiebent) pro m² fest. Bezogen auf die baurechtsbelastete Fläche von xx m² ergibt sich ein Basislandwert von insgesamt Fr. xx.

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

Bei Vertragsabschluss beträgt der massgebende Ansatz 1.29%; reduziert um das halbe Prozent beläuft sich somit der für die Ermittlung des Baurechtszinses zu verwendende Ansatz auf 0.79%. Der Zinssatz beträgt jedoch über die gesamte Laufzeit mindestens 1%.

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 gegen Rechnungsstellung durch die Gemeinde (Valuta jeweils 30. Juni und 31. Dezember) auf ein von der Grundeigentümerin zu bezeichnendes Konto zu leisten.

5.1.4. Zinsbeginn

Der Baurechtszins ist erstmals ein halbes Jahr nach der Bezugsbereitschaft der auf dem Baurechtsgelände erstellten Wohnungen zu entrichten.

5.1.5. Anpassung des Baurechtszinses

Die nachfolgenden Gültigkeitsdauern des definitiv ermittelten Baurechtszinses gemäss Ziff. 5.1.2. gelten für die Teuerung und die Höhe des Basislandwerts, nicht aber für den für die Berechnung des Baurechtszinses massgebenden Referenzzinssatz. Der Baurechtszins wird jährlich aufgrund des Durchschnitts des Referenzzinssatzes des Vorjahres neu ermittelt.

Der gemäss Ziff. 5.1.2. definitiv ermittelte Baurechtszins gilt in Bezug auf die Teuerung und die Höhe des Basislandwerts für die Dauer von zehn Jahren, vom erstmaligen Zahlungstermin (Ziff. 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 Basislandwerts (Anpassung an die Teuerung)

Der für die erstmalige definitive Baurechtszinsberechnung ermittelte Basislandwert entspricht dem Punktestand des Schweizerischen Landesindexes der Konsumentenpreise zum Zeitpunkt des Vertragsvollzugs (Eintragung des Baurechts im Grundbuch).

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

5.1.5.2. Änderung des Basislandwerts (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.

5.1.6. Vormerkung im Grundbuch

Die vorstehenden Bestimmungen Ziff. 5.1. über den vereinbarten Baurechtszins sind während der Dauer des Baurechts beim Baurechtsgrundstück im Grundbuch vorzumerken.

5.2. Besitzesantritt / Abrechnung

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

Die Parteien vereinbaren, mit Antritt des Baurechtsgrundstücks, über Einnahmen und Abgaben usw., die das belastete Grundstück betreffen, marchzählig abzurechnen.

5.3. Gewährleistung / Ausnützung / Erschliessung / Baugrund und Altlasten

Die Überlassung des baurechtsbelasteten Grundstücks 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 Landwerts und somit des Baurechtszinses zur Folge.

Der Bauberechtigten ist die heutige Erschliessungssituation bekannt. Die Grundeigentümerin hat keinerlei weitere Erschliessungen sicherzustellen. Die Bauberechtigte anerkennt, dass sämtliche Kosten für die Erstellung bzw. Erneuerung der Zufahrt und alle Kosten des Unterhalts während der Dauer des Baurechts vollumfänglich zu ihren Lasten fallen. Sie ist verpflichtet, der Grundeigentümerin sämtliche Kosten dieser Art zu erstatten.

Ein Teil des baurechtsbelasteten Grundstücks ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich registriert. Es handelt sich um den KbS-Standort 0139/D.N002-000. Sollten 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 zu bestimmen. 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 Grundstücks bestehen gemäss Angaben der Parteien keine (Art. 54 VVG).

5.6. Bauverpflichtung

5.6.1. Grundsatz

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt «Flügel Schlag» unter Beachtung der Empfehlungen des Preisgerichts zu planen und zu realisieren. Die Planung und Baueingabe hat in enger Absprache mit der Gemeinde zu erfolgen.

5.6.2. Baueingabe

Die Bauberechtigte ist nach Unterzeichnung dieses Vertrags 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 Vertrags dem Bauamt der Gemeinde einzureichen. In begründeten Fällen kann diese Frist auf Gesuch angemessen erstreckt werden.

5.6.3. Baubeginn

Mit dem Bau hat die Bauberechtigte innert eines halben Jahres nach der rechtskräftigen Baubewilligung zu beginnen (vgl. Ziff. 5.6.2.).

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

5.7. Spätere bauliche Veränderungen

Alle Veränderungen, die das äussere Erscheinungsbild (einschliesslich Umgebungsgestaltung) verändern (z.B. An- und Neubauten, Dachausbauten, Aufstockungen, Fassadenveränderungen, etc.) bedürfen in jedem Falle, nebst der öffentlich-rechtlichen Bewilligung durch die zuständige Gemeindebehörde, der 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. Der Umschwung ist nach Vorgabe der Grundeigentümerin zu unterhalten.

5.10. Vermietungs- und Bewirtschaftungsverpflichtung

5.10.1. Grundsatz

Die erstellten Wohnungen sind im Sinne der Statuten der Bauberechtigten und im Rahmen der Bestimmungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu vermieten und zu bewirtschaften. Die Bedingungen der Baurechtsvergabe, insbesondere der Landwert, liegen unter dem handelsüblichen Verkehrswert für vergleichbares Bauland in Rüschlikon. Mit der damit verbundenen Ermässigung will die Grundeigentümerin preisgünstiges Wohnen, insbesondere für Familien, fördern.

Vorbehalten 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. Pflegewohnung, andere medizinische Angebote, Kinderbetreuungseinrichtungen, Gemeinschaftsräume, etc.). Eine derartige Zweckänderung bedarf aber in jedem Falle, nebst der öffentlich-rechtlichen Bewilligung durch die Baubehörde, der schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin.

Bei allen Entscheidungen, welche das Baurecht bzw. die im Baurecht erstellten Bauten betreffen, wird die Bauberechtigte vorgängig die Interessen der Grundeigentümerin anhören. Eine solche Anhörung kann schriftlich oder durch Entsendung eines legitimierten Vertreters der Gemeinde zu den entsprechenden Traktanden in die Ratssitzungen der Stiftung erfolgen.

5.10.2. Vermietungsverpflichtung

Die Erstvermietung sowie die spätere Vermietung erfolgen nach den Grundsätzen der Statuten und der Vermietungsrichtlinien der Stiftung Wohnungsbau Rüschnikon.

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 Vorkaufsrechts, das Baurechtsgrundstück zu dem von dritter Seite angebotenen Preis zu erwerben. Für die Ausübung des Vorkaufsrechts 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 Vorkaufsrechts steht ihr ebenfalls eine Frist von sechs Monaten zu.

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

5.12. Sicherstellung des Baurechtszinseszinses usw.

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, jederzeit das ihr gemäss Art. 779i ZGB zustehende Pfandrecht zur Sicherung der Baurechtszinsen im Grundbuch eintragen zu lassen.

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, einen 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. Baurechtsverlängerung

5.14.1. Verlängerungsoptionen

Die Bauberechtigte kann, falls die Grundeigentümerin keine öffentlichen Bedürfnisse oder Interessen geltend macht, im Sinne einer Option zwei Mal eine Verlängerung um je 15 (fünfzehn) Jahre zu den dazumaligen Bedingungen des Baurechtsvertrags verlangen.

Der Entscheid, ob ein öffentliches Bedürfnis bzw. Interesse vorliegt, das der Option entgegensteht, fällt letztinstanzlich der Gemeinderat Rüslikon. Darunter fällt auch der freie Entscheid, die bestehende Wohnüberbauung durch eine neue Überbauung zu ersetzen. In einem solchen Fall erhält die Bauberechtigte gegenüber anderen Bewerbern ein Vorrecht zum Abschluss eines neuen Baurechtsvertrags zu den dazumal üblichen Bedingungen.

5.14.2. Längerfristige Vertragsverlängerung

Unabhängig von Ziff. 5.14.1. oben verhandeln die Parteien spätestens zehn Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer über eine allfällige längerfristige Baurechtsverlängerung.

5.15. Übertragung des Baurechts, Weiterüberbindungspflicht

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

Die Zustimmung darf jedoch nur verweigert werden, wenn der Rechtsnachfolger 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 Baurechts 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.

5.16. Schiedsgericht

Bei Streitigkeiten aus diesem Vertrag entscheidet ein Schiedsgericht. Dabei gelten die Bestimmungen des Konkordates vom 27. Mai 1969 über die Schiedsgerichtsbarkeit, im Kanton Zürich in Kraft seit 1. Juli 1985. Das Schiedsgericht setzt sich wie folgt zusammen: einem von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich bezeichneten Schätzer; einem von der Zürcher Kantonalbank bestimmten Baufachmann; einer von beiden Parteien gemeinsam bestimmten Fachperson.

Können sich die Parteien innerhalb von zwei Monaten hierin nicht einigen, ist diese Fachperson vom Obergericht des Kantons Zürich zu bestimmen.

5.17. 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.

5.18. 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.

Die Vertreter der Bauberechtigten bestätigen,

- dass es sich bei der Bauberechtigten um eine gemeinnützige Stiftung handelt,
- dass die Bauberechtigte einen nicht bestimmbaren Kreis von Stiftungsberechtigten hat, und
- dass die Bauberechtigte deshalb für dieses Rechtsgeschäft keiner Bewilligung bedarf.

Die Parteien kennen die verwaltungs-, zivil- und strafrechtlichen Sanktionen laut BewG 25 ff., die Bauberechtigte insbesondere auch BewG 29.

5.19. Grundbuchlicher Vollzug

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

1. Rechtskräftige Genehmigung des Baurechtsvertrags 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 Festlegung der Baurechtsfläche (vgl. Grundstückbeschreibung oben).

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.

5.20. Aufheben des Baurechtsvertrags

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 Baurechts 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 Baurechtsvertrags verlangen.

5.21. Vertretungen

Die Politische Gemeinde Rüşchlikon ist heute vertreten durch:

- xx

Die Stiftung Wohnungsbau Rüşchlikon ist heute vertreten durch:

- xx

Rüşchlikon,

Für die Politische Gemeinde Rüşchlikon

.....
xx

.....
xx

Für die Stiftung Wohnungsbau Rüşchlikon

.....
xx

.....
xx

Anhänge:

1. Vertragsplan M 1:xx vom xx
2. Vermietungsreglement vom 1. Januar 2015
3. Statuten Stiftung Wohnungsbau Rüşchlikon

