

Dieses elektronische Protokoll weicht bei den Wortmeldungen der Stimmberechtigten aus Datenschutzgründen vom gedruckten Protokoll ab.

**Gemeindeversammlung Rüslikon Nr. 03/24 vom Dienstag, 3. Dezember 2024
20.00 – 21.50 Uhr, im Hotel Belvoir**

Vorsitz:	Gemeindepräsident Dr. Fabian Müller
Protokoll:	Gemeindeschreiber Benno Albisser
Stimmberechtigte:	3446 (1635 Männer und 1811 Frauen)
Anwesende:	122 (3.5 %)
Stimmzählende:	- Maja Germade, Eggrainstrasse 6 - Bruno Tavian, Seestrasse 12a

Traktanden

- | | | |
|----|---|---|
| 1. | Tauschgeschäft Bahnhofstrasse 62 gegen Bahnhofstrasse 49 – Genehmigung durch die Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2024 | 3 |
| 2. | Budget 2025 – Genehmigung durch die Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2024 | 4 |
| 3. | Anfragen / Umfrage / Information | 5 |

Begrüssung

Der Gemeindepräsident begrüsst alle Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zur heutigen Budget-Gemeindeversammlung – erstmals mit der neuen Gemeinderätin Elena Michel und dem neuen Gemeinderat Matteo Pintonello.

Der Präsident stellt sodann fest, dass die Publikation der heutigen Gemeindeversammlung rechtzeitig erfolgte sowie die Aktenaufgabe in der Gemeindeverwaltung stattgefunden hat. Zu allen traktandierten Geschäften liegt zudem eine gedruckte Weisung vor. Gegen das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2024 sind keine Einsprachen erfolgt.

Er fordert alle Nicht-Stimmberechtigten auf, sich zu den zur Verfügung stehenden Sitzplätzen begeben.

Der Gemeindepräsident erklärt die Versammlung als eröffnet und beschlussfähig.

Vor den ordentlichen Traktanden hält der Gemeindepräsident einen Nachruf für den am 14. November 2024 verstorbenen ehemaligen Gemeindepräsidenten Thomas Isler. Die Versammlung gedenkt dem Verstorbenen in einer Schweigeminute.

1. Tauschgeschäft Bahnhofstrasse 62 gegen Bahnhofstrasse 49 – Genehmigung durch die Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2024

3

Antrag

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Dem Tauschgeschäft zwischen der Politischen Gemeinde Rüslikon und der Post Immobilien AG wird zugestimmt.
Mit der Zustimmung zum Tauschgeschäft erfolgt die Zustimmung zur Veräusserung einer Teilfläche der Liegenschaft des Finanzvermögens, Neubau Haus III (zukünftig Bahnhofstrasse 62), «Bahnhof Süd» (aus Katasternummer 5679), im Wert von CHF 9'334'147 inklusive Mehrwertsteuer.
Gleichzeitig erfolgt die Zustimmung zum Kauf des Postgebäudes (Bahnhofstrasse 49 auf Katasternummer 4156) im Wert von CHF 4'545'000.
Davon entfallen CHF 1'363'500 auf eine neue, einmalige Ausgabe zum Kauf von Verwaltungsvermögen¹ und CHF 3'181'500 auf den Erwerb von Liegenschaften des Finanzvermögens².
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an Texten oder Dienstbarkeitsplänen namens der Stimmberechtigten vorzunehmen, sofern sich diese für den grundbuchlichen Vollzug oder aus Steuerrechtsgründen als notwendig erweisen.

Abstimmungsfrage

Stimmen Sie dem Tauschgeschäft zwischen der Politischen Gemeinde Rüslikon und der Post Immobilien AG und damit der Veräusserung des Neubaus Haus III aus dem Finanzvermögen im Wert von CHF 9'334'147 sowie dem Kauf des Postgebäudes im Wert von CHF 4'545'000 (CHF 1'363'500 neue, einmalige Ausgabe im Verwaltungsvermögen und CHF 3'181'500 Erwerb Liegenschaft im Finanzvermögen) zu?

Die Vorlage in Kürze

Die Politische Gemeinde Rüslikon (Gemeinde) ist Eigentümerin der Parzelle Katasternummer (Kat.-Nr.) 5679 in Rüslikon. Auf dieser Parzelle plant und realisiert die Gemeinde, gemeinsam mit der Stiftung Wohnungsbau Rüslikon (Stiftung), das Projekt «Bahnhof Süd» mit insgesamt sechs Gebäuden sowie einem Nahversorger. Die Post Immobilien AG (Post) ist Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. 4156 inklusive des sich darauf befindlichen Gebäudes (Bahnhofstrasse 49) in Rüslikon. In diesem Gebäude betreibt die Post eine Postfiliale. Das im Jahre 1965 erbaute Gebäude ist in die Jahre gekommen und entspricht nicht mehr den Nutzungsansprüchen der Post.

¹ Verwaltungsvermögen (auch: nicht-realisiertes Vermögen) umfasst die Vermögenswerte, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen (z.B. Tagesbetreuung).

² Finanzvermögen umfasst die Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können (z.B. strategische Raumreserve).

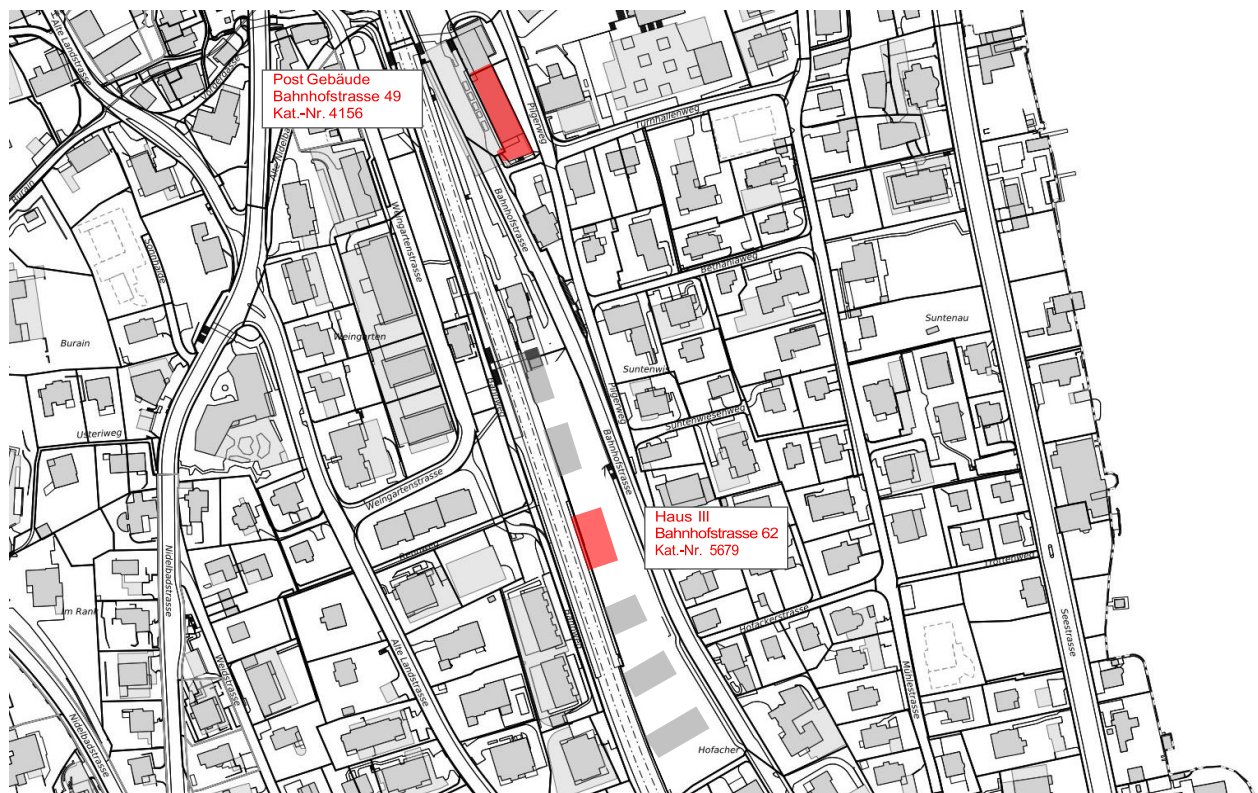
Die Liegenschaft der Post befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Schulhausareal Dorf sowie zum Gemeindehaus. Auf dem besagten Areal gibt es keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr, jedoch besteht kurz- und mittelfristig weiterer Platzbedarf. Aus diesem Grund sowie zur Sicherung von wichtigen Raumreserven für Wohnen und Gewerbe hat die Gemeinde Interesse am Kauf der Liegenschaft der Post. Gleichzeitig ist die Post daran interessiert, das Haus III des Projekts «Bahnhof Süd» einschliesslich des zugehörigen Parzellenanteils von der Gemeinde zu erwerben. Im Sockelgeschoss soll eine moderne Postfiliale untergebracht werden; die anderen Flächen sollen analog zu den Vorstellungen der Gemeinde genutzt werden (Wohnen/Gewerbe). Beide Parteien beabsichtigen, sich die beiden Liegenschaften zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Hauses III gegenseitig zu übertragen. Die aktuelle Terminplanung geht von einer Fertigstellung des Hauses III im Sommer/Herbst 2026 aus. Der Tauschvorgang soll zu diesem Zeitpunkt erfolgen.

Das Gebäude der Post befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Nach der Marktwertschätzung eines unabhängigen Unternehmens liegt der Wert von Haus III über dem Wert der Liegenschaft der Post. Der Differenzbetrag in Höhe von CHF 4'789'147 wird als Einmalentschädigung von der Post an die Gemeinde vergütet.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Tauschgeschäft zwischen der Gemeinde und der Post zuzustimmen.

Erläuterung der Vorlage

Ausgangslage

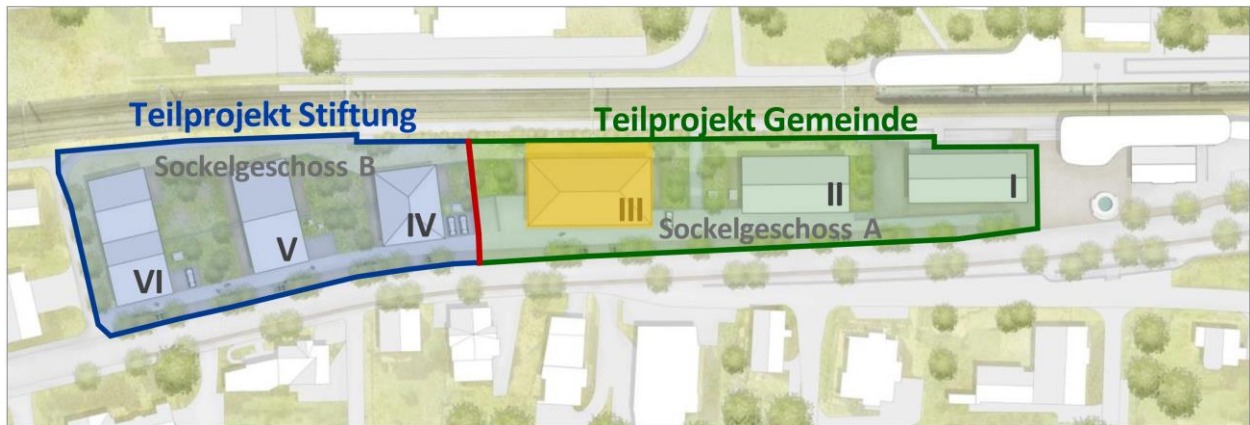


Die Post Immobilien AG (Post) ist Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. 4156 inklusive des sich darauf befindlichen Gebäudes (Bahnhofstrasse 49) in Rüslikon. In diesem Gebäude betreibt die Post eine Postfiliale. Das Gebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Bereits seit längerem untersucht die Post Möglichkeiten zum Umbau inklusive Aufstockung. Ein entsprechendes Aufstockungs- und Umnutzungsprojekt liegt bereits vor.

Die Politische Gemeinde Rüslikon (Gemeinde) ist Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. 5679 in Rüslikon. Auf dieser Parzelle wird das Projekt «Bahnhof Süd» realisiert. Im Juni 2022 wurde dazu das Baugesuch eingereicht. Das Projekt «Bahnhof Süd» sieht insgesamt sechs Gebäude (Wohn- und Geschäftsnutzung) sowie im Sockelgeschoss unter den Gebäuden I bis III einen Nahversorger vor. Der Baustart erfolgte im März 2024.

Die Gebäude I bis III (inkl. Nahversorger) werden durch die Gemeinde erstellt, während die Gebäude IV bis VI durch die Stiftung Wohnungsbau Rüslikon erstellt werden.

Im vorliegenden Fall ist das Haus III für den Tausch relevant (in nachfolgender Skizze gelb markiert).



Das Projekt «Bahnhof Süd» 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 bis hin zu Ate-lierwohnungen findet sich für sämtliche Nutzerinnen und Nutzer ein passendes Angebot.

Areal und Grundstück

Liegenschaft der Post (Kat.-Nr. 4156)

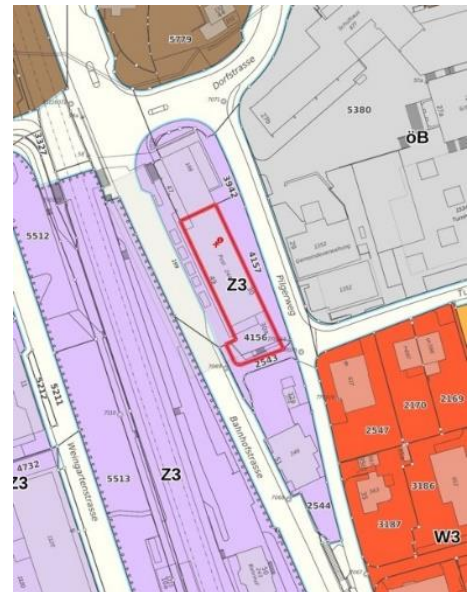
Das erste der beiden betroffenen Grundstücke, Kat.-Nr. 4156, befindet sich an der Bahnhof-
strasse 49 in Rüslikon.



Die Parzelle liegt vollständig in der dreigeschossigen Zentrumszone und wird fast komplett vom Postgebäude belegt.

Eckdaten Grundstück Kat.-Nr. 4156:

- Grundstücksfläche: 641 m²
- Grundstück: Erschlossen
- Altlasten: Keine Einträge
- Gebäudebestand: Postgebäude Rüschlikon



Liegenschaft der Gemeinde (Kat.-Nr. 5679)

Die zweite in den Tausch involvierte Parzelle, Kat.-Nr. 5679, befindet sich ebenfalls an der Bahnhofstrasse, jedoch südlich des SBB-Bahnhofs Rüslikon. Den südlichen Teil der Parzelle hat die Gemeinde der Stiftung im Baurecht abgegeben (Kat.-Nr. 5826).

Das Grundstück Kat.-Nr. 5679 befindet sich in zwei Bauzonen, hiervon 1'685 m² in der dreigeschossigen Zentrumszone und 4'829 m² in der dreigeschossigen Wohnzone. Die Parzelle unterliegt vollständig dem kommunalen Gestaltungsplan «GP Bahnhof Süd».

Beim Grundstück für die Post wird mit Vollzug des Tauschvertrags eine Fläche von 605 m² abparzelliert. Im Tauschvertrag werden auch die notwendigen gegenseitigen Dienstbarkeiten eingeräumt.



Visualisierung der neuen Gebäudekonzepte

Bisheriges Postgebäude (Kat.-Nr. 4156)

Das auf der Parzelle 4156 liegende, im Jahre 1965 erbaute Postgebäude ist in die Jahre gekommen, entspricht nicht mehr den Nutzungsansprüchen der Post und muss mittelfristig saniert werden. Das Gebäude verfügt über zwei Untergeschosse, ein Erdgeschoss sowie zwei Obergeschosse. Im 1. und 2. Untergeschoss ist die Swisscom eingemietet. Im Erdgeschoss befindet sich die Postfiliale (die Post nutzt zudem auch noch Flächen im 1. Untergeschoss). Das 1. Obergeschoss besteht aus Büroflächen sowie einer Wohnung. Das 2. Obergeschoss erstreckt sich nur über eine Teilfläche der Gebäudegrundfläche und stünde für Büronutzungen zur Verfügung. Im 1. sowie 2. Obergeschoss sind aktuell keine Flächen vermietet.

Die Post hat im Jahr 2019 ein Vorprojekt erstellt, welches eine Umnutzung samt Aufstockung vorgesehen hätte. Diese mögliche Planung wurde bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Durch den Gebäudetausch erhält die Gemeinde Planungshoheit über das Objekt. Dieses befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Gemeindeverwaltung sowie zur Schulanlage Dorf. Die Gemeinde kann damit flexibel auf Flächenbedürfnisse reagieren (strategische Raumreserve). So zeichnet sich bereits jetzt ab, dass die Schule Rüslikon auf der Schulanlage Dorf dringenden Bedarf an Flächen für die Tagesbetreuung hat. Die Tagesbetreuung könnte flächenmässig ideal und auch zeitnah im Gebäude untergebracht werden. In den Obergeschossen sind Wohnen und Gewerbe möglich.

Neubau Haus III (auf Kat.-Nr. 5679)

Das Haus III auf dem Areal «Bahnhof Süd» wird vermutlich im Sommer/Herbst 2026 fertiggestellt und besteht aus drei Vollgeschossen, einem Sockelgeschoss, welches ostseitig zugänglich ist, und einem Untergeschoss.



Es stehen sowohl die östliche Hälfte des Erdgeschosses wie auch beide Obergeschosse der Wohnnutzung zur Verfügung. Die bahnseitige Gewerbefläche ist zu rund der Hälfte über eine Dienstbarkeit (ausschliessliches Benützungsrecht) an die Gemeinde abgetreten. Die restliche Gewerbefläche kann an Dritte vermietet werden.

Im Sockelgeschoss von Haus III sollen sich die künftige Postfiliale sowie der rückwärtige Bereich samt Anlieferung des – sich über das gesamte Sockelgeschoss von Haus I bis III erstreckenden – Nahversorgers befinden. Im Untergeschoss liegen die Tiefgarage, Kellerabteile und die Gebäudetechnik. Auch die Flächen für den Nahversorger werden über eine Dienstbarkeit (ausschliessliches Benützungsrecht) an die Gemeinde abgetreten.

Gemäss der Vorlage «Bahnhof Süd» (Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021) soll das Projekt primär für Rüschlikon preisgünstigen Wohnraum mittels verschiedener Wohnungsformen bieten. Damit dieses Ziel auch mit dem Gebäudetausch gewährleistet werden kann, verpflichtet sich die Post, ebenfalls preisgünstige Mietzinse anzuwenden. Mittels einer im Grundbuch gesicherten Nutzungsbeschränkung auf 15 Jahre muss sich die Post am Vermietungsreglement der Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon orientieren.

Marktwertschätzung und Wertvergleich

Da die beiden Liegenschaften zum Zeitpunkt der Übertragung nicht den gleichen Wert aufweisen, müssen diese zu einem Stichtag bewertet werden. Hierfür wurden sämtliche wertrelevanten Faktoren von einem unabhängigen Beratungsunternehmen in einer Marktwertschätzung berücksichtigt.

Da sich das bisherige Gebäude der Post in einem schlechteren Zustand befindet, müssen in die Bewertung die erforderlichen Kosten für eine Totalsanierung des Bestandes sowie für eine mögliche Aufstockung eingerechnet werden. Diese wurden anhand von Neubaukosten resp. Instandsetzungskosten (inkl. Risiko/Gewinn) berechnet.

Im Bestand fallen gemäss einer Schadstoffuntersuchung noch Sanierungen an.

Für die Aufstockung wurde mit Kosten (Baukostenplan 1-9) von CHF 2'200'000 resp. CHF 6'300 pro Quadratmeter Hauptnutzfläche gerechnet. Zeitlich leicht verzögert kann nach dem Vertragsende mit der Swisscom das restliche 1. Untergeschoss saniert und zusätzlich unterteilt werden.

Die Wertberechnung des Hauses III basiert auf dem Bauprojekt der Arealentwicklung «Bahnhof Süd» (Stand 21. Juli 2022). In der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass das Projekt die maximale Ausnutzung der Parzelle mit den Neubauten erreicht und daher keine weiteren Nutzungsreserven vorhanden sind. Die Flächen wurden anhand des Flächenspiegels und der zugehörigen Bauprojektpläne hergeleitet. Es wurden dabei gewisse Annahmen bzgl. Nutzbarkeiten, Erträge und Kosten getroffen.

Die Bewertung erfolgt per Fertigstellung des Hauses III; daher werden keine zusätzlichen Baukosten berücksichtigt. Die Betriebs- und Unterhaltskosten wurden anhand von Benchmarks geschätzt.

Wertdifferenz

Wie in nachstehender Tabelle zusammengefasst, werden die Marktwerte der Liegenschaften Postgebäude (Kat.-Nr. 4156) und Haus III (auf Kat.-Nr. 5679) auf Basis der beauftragten, unabhängigen Marktwertschätzung per Januar 2027 wie folgt eingewertet / datiert:

Liegenschaft	Hauptnutzfläche in m²	Total in CHF
Haus III (auf Kat.-Nr. 5679) Bahnhofstrasse 62	1'022	9'334'147
Postgebäude (Kat.-Nr. 4156) Bahnhofstrasse 49	1'534	4'545'000
Wertdifferenz (inkl. MWST)		4'789'147

Gemäss der vorliegenden Marktwertschätzung resultiert für das Tauschgeschäft zwischen der Post und der Gemeinde ein Wertunterschied von CHF 4'789'147. Der Marktwert des Hauses III wird dabei per Stichtag nach Fertigstellung um diesen Betrag höher geschätzt als jener des Postgebäudes vor Sanierung und Erweiterung. Dementsprechend zahlt die Post den Differenzbetrag in Höhe von CHF 4'789'147 an die Gemeinde.

Folgekosten durch den Kauf des Postgebäudes

Nach dem Tausch der beiden Liegenschaften ist die Gemeinde für den Unterhalt sowie die Erneuerung des (ehemaligen) Postgebäudes verantwortlich. Aus dem betrieblichen sowie allenfalls notwendigen baulichen Unterhalt sind Folgekosten zu erwarten. Da über die zukünftige Nutzung des Postgebäudes noch nicht abschliessend entschieden ist, können die Folgekosten nicht definitiv bestimmt werden. Daher wird auf den Richtwert von 2% der Anschaffungs- und Herstellungskosten zurückgegriffen. Somit muss mit betrieblichen Folgekosten von ca. CHF 91'000 gerechnet werden. Weiter fallen CHF 200'000 Folgeinvestitionen an für den Umbau der Gewerbeflächen, welche für eine Zwischennutzung in Frage kommen.

Aufgrund des Zustands des Postgebäudes legt der Gemeinderat eine kürzere Nutzungsdauer als die vorgesehenen 33 Jahre fest. Während der Abschreibungsdauer von 20 Jahren fallen somit planmässige Abschreibungen für die Nutzung des Postgebäudes (ohne Grund und Boden) in Höhe von jährlich CHF 42'200 an.

Bei einem allfälligen Umbau oder einer Sanierung des Postgebäudes sind die Investitionskosten zu aktivieren und abhängig von der Nutzung abzuschreiben resp. neu zu bewerten. Diese sowie weitere Folgekosten sind in der dann notwendigen Kreditbewilligung zu benennen und vom zuständigen Organ zu beschliessen.

Folgekosten durch die Veräusserung des Neubaus Haus III

Durch die Veräusserung der Teilfläche von 605.43 m² des Finanzvermögens entsteht einmalig ein realisierter Verlust aus dem Verkauf von Finanzvermögen in Höhe von CHF 89'000. Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen dem bilanzierten m²-Wert und dem anteiligen Grundstückspreis bei Veräusserung.

Durch die Veräusserung des Neubaus Haus III wird auf potenzielle Überschüsse aus der Vermietung verzichtet. Diese hätten gemäss Marktwertschätzung netto rund CHF 300'000 betragen und wären der Erfolgsrechnung der Gemeinde zugutegekommen.

Folgeberträge für die Gemeinde

Der Mietvertrag mit der Swisscom läuft noch bis Januar 2028. Dadurch kann die Gemeinde Mieterträge von rund CHF 60'000 pro Jahr generieren.

Weitere finanzielle Konsequenzen

Kreditrechtlich besteht das Tauschgeschäft aus zwei einzelnen Liegenschaftsverkäufen. Beim Verkauf von Liegenschaften wird ein allfälliger Gewinn besteuert. Unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Erstellung des Beleuchtenden Berichts bekannten Flächen, Kosten und Werte wird davon ausgegangen, dass beim Verkauf des Hauses III keine Grundstückgewinnsteuer anfallen wird.

Das Haus III soll mit Teiloption gemäss Art. 22 MWSTG (Mehrwertsteuergesetz) an die Post verkauft werden. Die aus dem Verkauf durch die Gemeinde geschuldete Mehrwertsteuer wird auf CHF 236'944 geschätzt und mindert den im Antrag genannten Verkaufserlös entsprechend. Damit der Verkauf den Anforderungen des MWSTG genügt, muss im Tauschvertrag der Verkauf des Hauses III in zwei Schritte aufgeteilt werden. Im ersten Schritt wird das gesamte Haus III inkl. den Dienstbarkeitsflächen (für das ausschliessliche Benutzungsrecht) übertragen, in einem zweiten Schritt wird die Dienstbarkeitsfläche wieder zurück übertragen.

Inwieweit sich die Veräusserung von Haus III auf die prozentualen Anteile von vermieteten Gewerbeflächen zu Wohnflächen für das Gesamtprojekt Bahnhof Süd auswirkt, kann erst nach Beendigung beurteilt werden. Durch dieses Verhältnis ergibt sich die Höhe des Vorsteuerabzugs.

Aus dem Liegenschafts Kauf Kat.-Nr. 4156, Postgebäude, fallen bei der Gemeinde keine Grundstückgewinnsteuer oder Mehrwertsteuer an.

Abstimmungsempfehlung

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem Kauf des Postgebäudes eine strategisch wichtige Liegenschaft in das Portfolio der Gemeinde aufgenommen werden kann. Die Gemeinde sichert sich damit die Planungshoheit und wichtige Raumreserven in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gemeindehaus und zum Schulareal Dorf. Gleichzeitig ermöglicht der Verkauf von Haus III an die Post die Weiterführung der Postversorgung in Rüschtikon.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten daher, dem Tauschgeschäft zwischen der Politischen Gemeinde Rüschtikon und der Post Immobilien AG und damit dem Kauf des Postgebäudes sowie der Veräusserung des Neubaus Haus III zuzustimmen.

Referent ist Simon Egli, Gemeinderat Liegenschaften.

Rüschlikon, 11. September 2024

Gemeinderat Rüschlikon

Dr. Fabian Müller
Gemeindepräsident

Benno Albisser
Gemeindeschreiber

Gutachten der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat das «Tauschgeschäft Bahnhofstrasse 62 gegen Bahnhofstrasse 49» begutachtet. Sie hat keine Einwände und empfiehlt der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2024 Zustimmung zum Geschäft.

Rüschlikon, 15. Oktober 2024

Rechnungsprüfungskommission Rüschlikon

Bernhard Schneider
Präsident

Gian Andrea Semadeni
Vizepräsident

Stand vom 5. September 2024,
mit redaktionellen Änderungen vom 15. Oktober 2024

Öffentliche Beurkundung

Tauschvertrag

zwischen

Post Immobilien AG, CHE-464.507.309 mit Sitz in Bern, Wankdorfallee 4, 3030 Bern, als Alleineigentümerin, heute vertreten durch die kollektivzeichnungsberechtigten Herr Silvo Gloor, geboren 30.01.1983, von Birr AG, Kornfeld 2, 2564 Bellmund und Herr Daniel Bühler, geboren 18.03.1979, von Bannwil BE, Hardstrasse 8, 4912 Aarwangen, diese vertreten laut Vollmacht vom [Datum] durch Herr Lukas Löffel, geboren 29.04.1964, von Hasle bei Burgdorf BE, wohnhaft Chapfstrasse 74, 8625 Gossau ZH

Grundeigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 4156, Rüschiikon

und

Gemeinde Rüschiikon, mit Sitz in Rüschiikon, besondere Rechtsform, Pilgerweg 29, 8803 Rüschiikon, Schweiz, als Alleineigentümerin, heute vertreten durch [...]

Grundeigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. [...], sowie Kat.-Nr. 5679, Rüschiikon

Präambel

Die Post Immobilien AG ist Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. 4156 in Rüschiikon inklusive des sich darauf befindlichen Gebäudes, in welchem eine Postfiliale betrieben wird. Das Gebäude befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand. Bereits seit längerem untersucht die Post Immobilien AG Möglichkeiten zum Umbau inklusive Aufstockung.

Die Gemeinde Rüschiikon ist Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. [...] in Rüschiikon, welche kürzlich von Kat.-Nr. 5679 abparzelliert wurde. Auf Kat.-Nr. 5679 und der abparzellierten Parzelle Kat.-Nr. [...] ist die Überbauung *Bahnhof Süd* geplant. Der Baustart ist im März 2024 erfolgt. Das Projekt sieht insgesamt sechs Gebäude (Wohn- und Geschäftsnutzung) sowie im Sockelgeschoss unter den Gebäuden I bis III einen Nahversorger vor. Auf Kat.-Nr. [...] wird das Gebäude «Haus III» erstellt.

Vor diesem Hintergrund schliessen die Parteien folgenden Tauschvertrag ab:

Entwurf Tauschvertrag Post Rüschiikon

- 1 -

Stand vom 5. September 2024,
mit redaktionellen Änderungen vom 15. Oktober 2024

I. Vertragsobjekte

1. Vertragsobjekt im Eigentum der Post Immobilien AG

Gemeinde Rüschiikon

Grundbuch Blatt 1321, Liegenschaft, Kataster 4156, EGRID CH927788464666, Unterdorf

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 4156, EGRID CH927788464666, Unterdorf, Plan 8
641 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude öffentlich, Nr. 13900244, Pilgerweg 30, Bahnhofstrasse 49 454 m²
- Unterirdisches Gebäude, Nr. 13900199 (Teil), Pilgerweg 30a

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude 454 m²
- Gartenanlage 54 m²
- befestigte Fläche 133 m²

Anmerkung

öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Bau- und Niveaulinienrevers
dat. 20.06.1963, Beleg 80, EREID CH5873-0000-0009-59474

Vormerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte

Keine

Dienstbarkeiten

- Recht / Last / Grunddienstbarkeit
Gegenseitiges Mitbenützungsrecht von Eingangshalle und Treppenhaus (SP 915)
zugunsten und zulasten
Grundbuch Blatt 1566, Kataster 3942, EGRID CH814671467773, Rüschiikon
dat. 06.06.1963, Beleg 68, EREID CH5873-0000-0012-48163
- Recht / Last / Grunddienstbarkeit
Gegenseitige Fuss- und Fahrwegrechte (SP 916-1)
zugunsten und zulasten
Grundbuch Blatt 1566, Kataster 3942, EGRID CH814671467773, Rüschiikon
Grundbuch Blatt 1824, Kataster 4157, EGRID CH807746714680, Rüschiikon
dat. 06.06.1963, Beleg 68, EREID CH5873-0000-0012-48062

Entwurf Tauschvertrag Post Rüschiikon

- 2 -

Stand vom 5. September 2024,
mit redaktionellen Änderungen vom 15. Oktober 2024

- Last / Personaldienstbarkeit
Fuss- und Fahrwegrecht (SP 916-2)
zugunsten
Gemeinde Rüslikon, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.880.526,
dat. 06.06.1963, Beleg 68, EREID CH5873-0000-0012-48870
- Recht / Grunddienstbarkeit
Kabeldurchleitungsrecht (Telefonkabelkanal) (SP 917)
zulasten
Grundbuch Blatt 1566, Kataster 3942, EGRID CH814671467773, Rüslikon
Grundbuch Blatt 1824, Kataster 4157, EGRID CH807746714680, Rüslikon
dat. 06.06.1963, Beleg 68, EREID CH5873-0000-0012-48668
- Last / Personaldienstbarkeit
Benützungszugrecht (SP 922)
zugunsten
Gemeinde Rüslikon, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.880.526,
dat. 06.06.1963, Beleg 70, EREID CH5873-0000-0017-31362
- Last / Personaldienstbarkeit
Fusswegrecht (SP 923)
zugunsten
Gemeinde Rüslikon, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.880.526,
dat. 06.06.1963, Beleg 70, EREID CH5873-0000-0017-31463
- Recht / Grunddienstbarkeit
Durchleitungsrecht und Fortbestandsrecht für Kanalisationsleitungen,
Wasserzuleitung und Schächte und Kanäle des Telefons (SP 1143)
zulasten
Grundbuch Blatt 1824, Kataster 4157, EGRID CH807746714680, Rüslikon
dat. 10.01.1972, Beleg 7, 1963 Nr. 71, EREID CH5873-0000-0017-31564
- Recht / Grunddienstbarkeit
Fortbestandsrecht für Öltank (SP 1144)
zulasten
Grundbuch Blatt 1824, Kataster 4157, EGRID CH807746714680, Rüslikon
dat. 10.01.1972, Beleg 7, 1963 Nr. 71, EREID CH5873-0000-0017-31665
- Recht / Grunddienstbarkeit
Unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht (SP 1145)
zulasten
Grundbuch Blatt 1824, Kataster 4157, EGRID CH807746714680, Rüslikon
dat. 10.01.1972, Beleg 7, 1963 Nr. 71, EREID CH5873-0000-0017-31766
- Last / Personaldienstbarkeit
Durchleitungsrecht der Kabelleitung für Gemeinschaftsantennenanlage,
übertragbar (SP 1254-464)
zugunsten
Gemeinde Rüslikon, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.880.526,
dat. 18.03.1976, Beleg 108, EREID CH5873-0000-0017-31867

Stand vom 5. September 2024,
mit redaktionellen Änderungen vom 15. Oktober 2024

2. Vertragsobjekt im Eigentum der Gemeinde Rüslikon

Gemeinde Rüslikon

Grundbuch Blatt [XX], Liegenschaft, Kataster [XX], EGRID [XX]

Anmerkungen

[Keine]

Vormerkungen

[Keine]

Dienstbarkeiten

[Keine]

Grundpfandrechte

[Keine]

Grenzen / Bemerkungen

1. Grenzen gemäss vorgelegtem Plan.
2. Die Parteien bestätigen, dass sie von der Urkundsperson über den wesentlichen Inhalt und die Bedeutung der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vor- und Anmerkungen orientiert wurden und die Parteien die daraus entstehenden Rechte und Pflichten übernehmen.
3. Der Wortlaut der aufgeführten Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

II. Tausch

1. Die Post Immobilien AG tritt das als Vertragsobjekt Nr. 1 aufgeführte Grundstück Kat.-Nr. 4156, tauschweise zu Eigentum an die Gemeinde Rüslikon ab.
2. Die Gemeinde Rüslikon tritt das als Vertragsobjekt Nr. 2 aufgeführte Grundstück Kat.-Nr. [...] tauschweise zu Eigentum an die Post Immobilien AG ab.

Stand vom 5. September 2024,
mit redaktionellen Änderungen vom 15. Oktober 2024

III. Tauschaufgeld

3. Die Parteien bewerten die Tauschobjekte als nicht gleichwertig. Die Parteien bewerten das 1. Vertragsobjekt mit CHF 4'545'000.00 und das 2. Vertragsobjekt (inkl. Bauten/Anlagen gem. Ziff. 30 hinten) mit CHF 9'628'313.00. In der Bewertung des 2. Vertragsobjekts ist die geschätzte Wertquote in der Höhe von CHF 491'313.00 der ausschliesslichen Benützungsrechte gemäss Ziff. 19.J und 20.L des vorliegenden Vertrages enthalten.

Das 2. Vertragsobjekt wird in einem ersten Schritt inkl. der Flächen für die ausschliesslichen Benützungsrechte gemäss Ziff. 19.J und 20.L auf die Post Immobilien AG übertragen. In einem zweiten Schritt werden die Benützungsrechte zugunsten der Gemeinde Rüschiikon ins Grundbuch eingetragen (vgl. nachstehende Ziff. 85).

Schritt 1 (bezogen auf das 2. Vertragsobjekt) - Verkauf Boden und Gebäude von Gemeinde Rüschiikon an Post Immobilien AG:

Wert Boden und Gebäude exkl. MWST	9'628'313.00
Boden	1'634'661.00
Wert Gebäude ohne Boden exkl. MWST	7'993'652.00
Wertquote Wohnen	5'068'420.03
Wertquote Gewerbe	2'925'231.97
8.1% MWST auf Anteil Gewerbe	236'943.79
Wert Boden und Gebäude inkl. MWST	9'865'256.79

Schritt 2 (bezogen auf das 2. Vertragsobjekt) - Einräumung ausschliessliche Benützungsrechte gemäss Ziff. 19.J und 20.L von Post Immobilien AG an Gemeinde Rüschiikon

Wertquote Benützungsrechte	491'313.00
8.1% MWST auf Benützungsrechte	39'796.35
Wert Benützungsrechte durch Gemeinde inkl. MWST	531'109.35

Aus diesen beiden Schritten ergibt sich ein Saldo zugunsten der Gemeinde in Höhe von CHF 9'334'147.44 (inkl. MWST).

Aus der Differenz zwischen dem Saldo aus der Transaktion des 2. Vertragsobjekts (CHF 9'334'147.44) und des 1. Vertragsobjekts (CHF 4'545'000.00) ergibt sich ein Aufgeld von CHF 4'789'147.44.

Die Post Immobilien AG verpflichtet sich vor diesem Hintergrund, der Gemeinde Rüschiikon ein einmaliges Aufgeld in der Höhe von CHF 4'789'147.44 (Schweizer Franken vier Millionen siebenhundertneundachtzigtausend einhundertsevenundvierzig) zu entrichten.

4. Das Aufgeld im Sinne von Ziff. 3 hiervoor ist der Gemeinde Rüschiikon anlässlich der Eigentumsübertragung vollständig auf das Konto [...] zu bezahlen.
5. Die Post Immobilien AG hat sich anlässlich der Eigentumsübertragung über die Zahlung des Aufgelds gemäss Ziff. 3 hiervoor durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsvernehmens einer in der Schweiz domizilierten Bank auszuweisen.

Entwurf Tauschvertrag Post Rüschiikon

- 5 -

Stand vom 5. September 2024,
mit redaktionellen Änderungen vom 15. Oktober 2024

IV. Vorkaufsrecht

6. Die Post Immobilien AG räumt hiermit der Gemeinde Rüschiikon ein Vorkaufsrecht im Sinne von Art. 216 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) am 2. Vertragsobjekt ein.
7. Das Vorkaufsrecht wird auf die Maximaldauer von fünfundzwanzig Jahren vereinbart und für diese Zeit im Grundbuch vorgemerkt.
8. Das Vorkaufsrecht gilt zu den Bedingungen, wie das Grundstück einer Drittperson verkauft wird.
9. Das Vorkaufsrecht ist vererblich und übertragbar.
10. Wollen die Vorkaufsberechtigten ihr Vorkaufsrecht ausüben, so müssen sie es innert 45 Tagen gegenüber den Eigentümern geltend machen. Die Frist beginnt mit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrages (Art. 216e OR).
11. Die Ausübungserklärung hat schriftlich und eingeschrieben zu erfolgen.
12. Diese Rechtseinräumung erfolgt entschädigungslos.
13. Die Abgabe der Anmeldung für die Vormerkung des Vorkaufsrechts hat sofort zu erfolgen.

V. Errichtung von Dienstbarkeiten

14. Einräumung einer Personaldienstbarkeit: Das Grundstück Kat.-Nr. [...] wird von der Gemeinde Rüschiikon mit dem Gebäude «Haus III» überbaut. Die Gemeinde Rüschiikon hat sich zum Ziel gesetzt, im Wohnraum des Hauses III preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Vor diesem Hintergrund wird die folgende Personaldienstbarkeit eingeräumt:

A. Nutzungsbeschränkung beschränkt auf 15 Jahre

Zugunsten: Gemeinde Rüschiikon, mit Sitz in Rüschiikon, besondere Rechtsform, Pilgerweg 29, 8803 Rüschiikon, Schweiz

Zulasten: Kat.-Nr. [...], GB Rüschiikon

Die Vermietung der im beiliegenden Dienstbarkeitsplan türkis eingezeichneten Wohnungen (vgl. Dienstbarkeitsplan, Anhang 4 – Wohnungen) hat zu preisgünstigen Mietzinsen zu erfolgen. Die Berechnung der preisgünstigen Mietzinsen orientiert sich an der heute geltenden Fassung des Vermietungsreglements der Stiftung Wohnungsbau Rüschiikon (Inkraftsetzung 01.01.2015). Der Eigentümer des belasteten Grundstücks ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, allfällige zukünftig überarbeitete Vermietungsreglemente der Stiftung Wohnungsbau Rüschiikon ganz oder teilweise zur Anwendung zu bringen.

Entwurf Tauschvertrag Post Rüschiikon

- 6 -

Stand vom 5. September 2024,
mit redaktionellen Änderungen vom 15. Oktober 2024

15. Einräumung einer Grunddienstbarkeit

B. Fuss- und Fahrwegrecht

Zugunsten: Kat.-Nr. [...], GB Rüschiikon

Zulasten: Kat.-Nr. 5679, GB Rüschiikon

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks hat ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht auf der im beiliegenden Dienstbarkeitsplan hellblau eingezeichneten Wegfläche (vgl. Dienstbarkeitsplan, Anhang 2 – Sockelgeschoss mit Umgebung).

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks hat die Servitutfläche gehörig zu unterhalten. Die Eigentümer des begünstigten und des belasteten Grundstücks beteiligen sich an den Kosten für den Unterhalt (baulich und betrieblich) und Erneuerung im Sinne von Art. 741 Abs. 2 ZGB im Verhältnis ihrer Interessen.

C. Weitere Bestimmung:

Die Parteien schliessen bis sechs Monate vor Eigentumsübergang eine Vereinbarung ab, welche die Nutzung, den Unterhalt (inkl. Kostenteiler) und die Verwaltung der Servitutflächen und -anlagen regelt.

16. Einräumung einer Grunddienstbarkeit

D. Fuss- und Fahrwegrecht

Zugunsten: Kat.-Nr. [...], GB Rüschiikon

Zulasten: Kat.-Nr. 5679, GB Rüschiikon

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks hat ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht auf der im beiliegenden Dienstbarkeitsplan rosa eingezeichneten Wegfläche (vgl. Dienstbarkeitsplan, Anhang 3 – Erdgeschoss).

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks hat zudem das Recht, die rosa eingezeichnete Fläche für Unterhaltsarbeiten an der Fassade seiner Liegenschaft zu betreten, auf der Fläche für Unterhaltsarbeiten notwendige Baugerüste aufzustellen und für die erforderliche Zeit der Unterhaltsarbeiten stehen zu lassen.

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks hat die Servitutfläche gehörig zu unterhalten. Die Eigentümer des begünstigten und des belasteten Grundstücks beteiligen sich an den Kosten für den Unterhalt (baulich und betrieblich) und Erneuerung im Sinne von Art. 741 Abs. 2 ZGB im Verhältnis ihrer Interessen.

Stand vom 5. September 2024,
mit redaktionellen Änderungen vom 15. Oktober 2024

E. Weitere Bestimmung:

Die Parteien schliessen bis sechs Monate vor Eigentumsübergang eine Vereinbarung ab, welche die Nutzung, den Unterhalt (inkl. Kostenteiler) und die Verwaltung der Servitutflächen und -anlagen regelt.

17. Einräumung einer Grunddienstbarkeit

F. Beschränktes Mitbenützungrecht

Zugunsten: Kat.-Nr. [...], GB Rüschiikon

Zulasten: Kat.-Nr. 5679, GB Rüschiikon

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks hat das Recht, das belastete Grundstück auf der im beiliegenden Dienstbarkeitsplan braun eingezeichneten Fläche (vgl. Dienstbarkeitsplan, Anhang 3 – Erdgeschoss) für Unterhaltsarbeiten an der Fassade seiner Liegenschaft zu betreten, auf der Fläche für Unterhaltsarbeiten notwendige Baugerüste aufzustellen und für die erforderliche Zeit der Unterhaltsarbeiten stehen zu lassen.

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks hat die Servitutfläche gehörig zu unterhalten. Die Eigentümer des begünstigten und des belasteten Grundstücks beteiligen sich an den Kosten für den Unterhalt (baulich und betrieblich) und Erneuerung im Sinne von Art. 741 Abs. 2 ZGB im Verhältnis ihrer Interessen.

G. Weitere Bestimmung:

Die Parteien schliessen bis sechs Monate vor Eigentumsübergang eine Vereinbarung ab, welche die Nutzung, den Unterhalt (inkl. Kostenteiler) und die Verwaltung der Servitutflächen und -anlagen regelt.

18. Einräumung einer Grunddienstbarkeit

H. Fuss- und Fahrwegrecht

Zugunsten: Kat.-Nr. 5679, GB Rüschiikon

Zulasten: Kat.-Nr. [...], GB Rüschiikon

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks hat ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht auf den in den beiliegenden Dienstbarkeitsplänen rot eingezeichneten Wegflächen (vgl. Dienstbarkeitsplan, Anhang 1 – Untergeschoss; Anhang 2 – Sockelgeschoss mit Umgebung sowie Anhang 3 – Erdgeschoss).

Stand vom 5. September 2024,
mit redaktionellen Änderungen vom 15. Oktober 2024

- für Anlieferungen zur gelb markierten Fläche
- als Zugang zur gelb markierten Fläche
- als Zugang zu den gemeinschaftlich genutzten Anlagen
- und als Zugang zur Tiefgarage im Untergeschoss.

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks hat die Servitutfläche gehörig zu unterhalten. Die Eigentümer des begünstigten und des belasteten Grundstücks beteiligen sich an den Kosten für den Unterhalt (baulich und betrieblich) und Erneuerung im Sinne von Art. 741 Abs. 2 ZGB im Verhältnis ihrer Interessen.

I. Weitere Bestimmung.

Die Parteien schliessen bis sechs Monate vor Eigentumsübergang eine Vereinbarung ab, welche die Nutzung, den Unterhalt (inkl. Kostenteiler) und die Verwaltung der Servitutflächen- und -anlagen regelt.

19. Einräumung einer Grunddienstbarkeit

J. Ausschliessliches Benützungsrecht

Zugunsten: Kat.-Nr. 5679, GB Rüschiikon

Zulasten: Kat.-Nr. [...], GB Rüschiikon

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks hat das ausschliessliche Benützungsrecht an den in den beiliegenden Dienstbarkeitsplänen gelb markierten Flächen (vgl. Dienstbarkeitsplan, Anhang 2 – Sockelgeschoss mit Umgebung sowie Anhang 3 – Erdgeschoss).

Der Eigentümer des berechtigten Grundstücks hat die Servitutfläche (Innenausbau) gehörig und auf eigene Kosten zu unterhalten. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks hat hierzu erforderliche Zutritte und Eingriffe in das belastete Grundstück durch den Eigentümer des berechtigten Grundstücks zu dulden. Erneuerungsarbeiten im Innenbereich werden durch den Eigentümer des berechtigten Grundstücks erbracht. Die Kosten hierfür werden durch den Eigentümer des berechtigten Grundstücks vollumfänglich selbst getragen. Unterhalt und Erneuerung bis und mit Rohbau 2 sind Sache des Eigentümers des belasteten Grundstücks auf eigene Kosten.

K. Weitere Bestimmungen:

Der Eigentümer des berechtigten Grundstücks trägt die Haftung für diese Flächen wie ein Werkeigentümer. Bei allfälliger Inanspruchnahme durch Dritte zufolge Grund- oder Werkeigentümerhaftung hält der Eigentümer des berechtigten Grundstücks den Eigentümer des belasteten Grundstücks schad- und klaglos.

Stand vom 5. September 2024,
mit redaktionellen Änderungen vom 15. Oktober 2024

20. Einräumung einer Grunddienstbarkeit

L. Ausschliessliches Benützungsrecht

Zugunsten: Kat.-Nr. 5679, GB Rüschiikon

Zulasten: Kat.-Nr. [...], GB Rüschiikon

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks hat das ausschliessliche Benützungsrecht an der im beiliegenden Dienstbarkeitsplan lila markierten Fläche (vgl. Dienstbarkeitsplan, Anhang 1 – Untergeschoss).

Der Eigentümer des berechtigten Grundstücks hat die Servitutfläche (Innenausbau) gehörig und auf eigene Kosten zu unterhalten. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks hat hierzu erforderliche Zutritte und Eingriffe in das belastete Grundstück durch den Eigentümer des berechtigten Grundstücks zu dulden. Erneuerungsarbeiten im Innenbereich werden durch den Eigentümer des berechtigten Grundstücks erbracht. Die Kosten hierfür werden durch den Eigentümer des berechtigten Grundstücks vollumfänglich selbst getragen. Unterhalt und Erneuerung bis und mit Rohbau 2 sind Sache des Eigentümers des belasteten Grundstücks auf eigene Kosten.

M. Weitere Bestimmungen:

Der Eigentümer des berechtigten Grundstücks trägt die Haftung für diese Flächen wie ein Werkeigentümer. Bei allfälliger Inanspruchnahme durch Dritte zufolge Grund- oder Werkeigentümerhaftung hält der Eigentümer des berechtigten Grundstücks den Eigentümer des belasteten Grundstücks schad- und klaglos.

21. Einräumung einer Grunddienstbarkeit

N. Fuss- und Fahrwegrecht

Zugunsten: Kat.-Nr. 5679, GB Rüschiikon

Zulasten: Kat.-Nr. [...], GB Rüschiikon

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks hat ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht auf der im beiliegenden Dienstbarkeitsplan grün eingezeichneten Wegfläche (vgl. Dienstbarkeitsplan, Anhang 3 – Erdgeschoss).

Der Eigentümer des berechtigten Grundstücks hat die Servitutfläche gehörig zu unterhalten und zu erneuern. Die Eigentümer des begünstigten und des belasteten Grundstücks beteiligen sich an den Kosten für den Unterhalt (baulich und betrieblich) und Erneuerung im Sinne von Art. 741 Abs. 2 ZGB im Verhältnis ihrer Interessen.

Stand vom 5. September 2024,
mit redaktionellen Änderungen vom 15. Oktober 2024

O. Weitere Bestimmung:

Die Parteien schliessen bis sechs Monate vor Eigentumsübergang eine Vereinbarung ab, welche die Nutzung, den Unterhalt (inkl. Kostenteiler) und die Verwaltung der Servitutflächen und -anlagen regelt.

22. Einräumung einer Grunddienstbarkeit

P. Gegenseitiges Baurecht für unterirdische Leitungsanlagen

Zugunsten und zulasten: Kat.-Nr. 5679, GB Rüschiikon

Zugunsten und zulasten: Kat.-Nr. [...], GB Rüschiikon

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks räumt dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstücks das Recht ein, im belasteten Grundstück die notwendigen unterirdischen Leitungsanlagen (inkl. die damit verbundenen Bauten/Schächte) zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten.

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks gestattet dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstücks den ungehinderten Zugang zum belasteten Grundstück, um notwendige Arbeiten zwecks Bau, Überwachung und Unterhalt der Anlagen vorzunehmen. Nach Abschluss der Arbeiten ist das belastete Grundstück jeweils wiederherzustellen.

Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung der Anlagen gehen zulasten des jeweiligen Eigentümers des berechtigten Grundstücks.

Q. Weitere Bestimmung:

Der Eigentümer des berechtigten Grundstücks trägt die Haftung für die Leitungen und Schächte wie ein Werkeigentümer. Bei allfälliger Inanspruchnahme durch Dritte zufolge Grund- oder Werkeigentümerhaftung hält der Eigentümer des berechtigten Grundstücks den Eigentümer des belasteten Grundstücks schad- und klaglos.

23. Einräumung einer Grunddienstbarkeit

R. Mitbenützungsrecht

Zugunsten: Kat.-Nr. 5679, GB Rüschiikon

Zulasten: Kat.-Nr. [...], GB Rüschiikon

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks hat das Mitbenützungsrecht an der im beiliegenden Dienstbarkeitsplan dunkelblau markierten Anlagen (vgl. Dienstbarkeitsplan, Anhang 1 – Untergeschoss).

Stand vom 5. September 2024,
mit redaktionellen Änderungen vom 15. Oktober 2024

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks hat die Anlagen gehörig zu unterhalten. Die Eigentümer des begünstigten und des belasteten Grundstücks beteiligen sich an den Kosten für den Unterhalt (baulich und betrieblich) und Erneuerung im Sinne von Art. 741 Abs. 2 ZGB im Verhältnis ihrer Interessen.

S. Weitere Bestimmung:

Die Parteien tragen die Haftung für diese Anlagen gemeinsam. Bei allfälliger Inanspruchnahme durch Dritte zufolge Grund- oder Werkeigentümerhaftung hält der Eigentümer des berechtigten Grundstücks den Eigentümer des belasteten Grundstücks im Verhältnis seiner Unterhaltsverpflichtung im Sinne von Art. 741 Abs. 2 ZGB schad- und klaglos.

Die Parteien schliessen bis sechs Monate vor Eigentumsübergang eine Vereinbarung ab, welche die Nutzung, den Unterhalt (inkl. Kostenteiler), die Grund- und Werkeigentümerhaftung (inkl. Kostenteiler) und die Verwaltung der Servitutflächen und -anlagen regelt.

VI. Weitere Bestimmungen

T. Eigentumsübertragung und Besitzeserwerb

24. Die Eigentumsübertragung (Grundbuchanmeldung) beider Vertragsobjekte erfolgt gleichzeitig innert 30 Tagen nach der Bezugsbereitschaft des Gebäudes (Haus III) auf dem 2. Vertragsobjekt (s. dazu unten Ziff. 40). Nach Ablauf dieser Frist befindet sich die säumige Eigentümerin im Verzug und es ist ihr von der Gegenpartei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen. Die Gemeinde Rüschiikon hat das Datum der Bezugsbereitschaft 6 Monate im Voraus mitzuteilen.

25. Der Besitzeserwerb, d.h. der Übergang des Vertragsobjekts in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Tagebucheintrag).

26. Die Gemeinde Rüschiikon ist jedoch berechtigt, das 1. Vertragsobjekt schon vor Besitzeserwerb in Anspruch zu nehmen, um eine rechtskräftige Baubewilligung für zonen- und bauordnungskonforme Bauten auf dem 1. Vertragsobjekt zu erhalten. So kann sie auf dem 1. Vertragsobjekt Baugespanne aufstellen, Sondierungen und Probebohrungen vornehmen, Vermessungen durchführen lassen und generell alles unternehmen, was zur ordentlichen Projektierung des Bauprojekts notwendig oder dienlich ist, solange der Betrieb der Postfiliale und die Meterschaft des 1. Vertragsobjekts hierdurch nicht übermässig gestört wird. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Projektierung auf dem Baubewilligungsverfahren gehen zulasten der Gemeinde Rüschiikon. Die Gemeinde Rüschiikon ist verpflichtet, allfällige Arbeiten sorgfältig und nach den anerkannten Regeln der Technik und der Baukunde auszuführen und dabei sicherzustellen, dass alle gesetzlichen Vorschriften, branchenspezifischen Normen und Richtlinien sowie allgemein anerkannten Regeln der Baukunde eingehalten werden. Die Gemeinde Rüschiikon haftet für alle Schäden an Personen und Sachen, die als Folge einer

Stand vom 5. September 2024,
mit redaktionellen Änderungen vom 15. Oktober 2024

Verletzung dieser Verpflichtung eintreten und hat die Post Immobilien AG schadlos zu halten.

27. Die als Postfiliale genutzten Räumlichkeiten, die übrigen Gewerbeflächen und die Flächen im Freien (vgl. Baubeschrieb vom [...], S. [...]) dürfen von der Post Immobilien AG drei Monate vor Eigentumsübertragung betreten werden, um den durch die Post Immobilien AG vorzunehmenden Mieterausbau (nachfolgend «Postausbau») auszuführen. Ab diesem Zeitpunkt trägt die Post Immobilien AG Risiko, Gefahr und Haftung für diese Flächen wie eine Werkeigentümerin. Sie hält die Gemeinde Rüschiikon bei allfälliger Inanspruchnahme durch Dritte zufolge Grund- oder Werkeigentümergehaltung schad- und klaglos. Die Parteien führen vorab eine Übergabe nach den Regeln von nachstehender Ziff. 41 durch. Der Zeitpunkt des Besitzesertrags gemäss vorstehender Ziff. 25 wird hiervon nicht berührt. Die Abgrenzung zwischen dem von der Gemeinde Rüschiikon erstellten Grundausbau und dem von der Post Immobilien AG zu erstellenden Postausbau erfolgt gemäss dem Schnittstellenpapier in der Beilage. Ist die Gemeinde Rüschiikon nicht in der Lage, der Post Immobilien AG die genannten Räumlichkeiten drei Monate vor Eigentumsübertragung zum Postausbau zu übergeben, ist die Post Immobilien AG berechtigt, ihre Postfiliale im 1. Vertragsobjekt bis zur Beendigung des Postausbaus im 2. Vertragsobjekt, maximal jedoch bis drei Monate nach Eigentumsübertragung an die Gemeinde Rüschiikon mietzinsfrei zu betreiben. Vorbehalten bleibt die durch die Post Immobilien AG zu verantwortende Verspätung des Postausbaus.
28. Die Post Immobilien AG ist berechtigt, bereits vor Eigentumsübertragung Mietverträge über das 2. Vertragsobjekt abzuschliessen.
29. Will eine der Parteien ihr Grundstück im Zeitraum zwischen dem Abschluss des Tauschvertrags und dem Eigentumsübergang mit einer neuen Dienstbarkeit, einem neuen Grundpfandrecht oder einer neuen Vor- oder Anmerkung belasten, hat sie hierzu vorgängig die schriftliche Zustimmung der zukünftigen Eigentümerin einzuholen. Die neue Eigentümerin kann die Zustimmung ohne Angabe von Gründen verweigern. Fehlt die Zustimmung der neuen Eigentümerin, hat die bisherige Eigentümerin sie für derartige Belastungen vollumfänglich schadlos zu halten.

U. Erstellung Haus III auf dem 2. Vertragsobjekt

30. Die Gemeinde Rüschiikon verpflichtet sich, auf dem 2. Vertragsobjekt das Gebäude (Haus III), die Tiefgarage und die Umgebung gemäss den nachfolgenden Unterlagen schlüsselfertig zu erstellen:

a) Baubewilligung vom [Datum]

b) Baubeschrieb [Bezeichnung]

c) Grundrisspläne [Bezeichnung]

d) [...]

Stand vom 5. September 2024,
mit redaktionellen Änderungen vom 15. Oktober 2024

31. Den Parteien ist bekannt, dass es sich bei den Plänen um sogenannte Projektpläne handelt und dass sich bei der Ausarbeitung der Ausführungspläne sowie bei der Bauausführung geringfügige Abweichungen ergeben können. Diese geringfügigen Abweichungen von den in den Plänen aufgeführten Massen (Masstoleranz von bis zu 3% über das gesamte Gebäude) bleiben vorbehalten und haben auf das vereinbarte Aufgeld keinen Einfluss. Erfolgt die Ausführung geringfügig abweichend vom Baubeschrieb, darf dies nur unter Beibehaltung der vorgesehenen Qualität erfolgen.

32. Soweit der Baubeschrieb die Ausführung nicht näher spezifiziert, gilt als allgemeine Regel, dass die Gemeinde Rüschiikon das Gebäude auf dem 2. Vertragsobjekt nach den Regeln der Baukunde und in Beachtung der einschlägigen Normen der Fachverbände, insbesondere der jeweiligen SIA-Normen, zu erstellen hat. Geringfügige Abweichungen kann die Gemeinde Rüschiikon bei gleichbleibender Qualität auch ohne schriftliche Vereinbarung vornehmen. Weitergehende Abweichungen von den bewilligten Plänen und/oder vom Baubeschrieb kann die Gemeinde Rüschiikon nur vornehmen, wenn und soweit sie vorgängig schriftlich zwischen den Parteien vereinbart wurden.

33. Nicht im Tauschgeschäft (inkl. Aufgeld) inbegriffen und von der Post Immobilien AG anlässlich des Eigentumsübergangs separat zu bezahlen sind:

- Mehrkosten für Änderungswünsche (vgl. zum Verfahren der Anmeldung nachfolgende Ziff. 38)
- Planungs- und Koordinationsaufwand der Architekten gemäss Ziff. 35 unten
- Gebühren und Steuern, die sich aus Projektänderungen / Änderungswünschen ergeben und heute noch nicht absehbar sind

34. Über Mehr- und Minderkosten für die Erstellung von Haus III auf dem 2. Vertragsobjekt wird zwischen den Parteien separat abgerechnet. Minderkosten werden der Post Immobilien AG gutgeschrieben und mit allfälligen Mehrkosten verrechnet. Allfällige, die Mehrkosten übersteigende, Minderkosten sind der Post Immobilien AG indes nicht zu vergüten und führen zu keiner Reduktion des Tauschaufgelds.

35. Änderungswünsche vonseiten der Post Immobilien AG für die Erstellung von Haus III auf dem 2. Vertragsobjekt nach Abschluss dieses Tauschvertrags sind der veräussernden Partei so frühzeitig mitzuteilen, dass der Baufortschritt an der Überbauung nicht gehemmt wird. Solche Änderungswünsche können nur soweit berücksichtigt werden, als die statischen und konstruktiven Erfordernisse sowie das Bauprogramm, die Ästhetik des Bauwerkes und die Gesamtgestaltung der Überbauung nicht beeinträchtigt werden.

36. Die Gemeinde Rüschiikon ist berechtigt, die Ausführung von Änderungswünschen von der Bezahlung allfällig verlangter Akontozahlungen abhängig zu machen.

37. Die Gemeinde Rüschiikon behält sich das Recht vor, Mehrarbeiten oder Änderungen, wenn diese zu Unzeiten verlangt werden, abzulehnen.

Stand vom 5. September 2024,
mit redaktionellen Änderungen vom 15. Oktober 2024

38. Für die Ausführung der Änderungswünsche gilt folgendes Verfahren:
- Die Post Immobilien AG hat ihre Änderungswünsche rechtzeitig der Gemeinde Rüschkon bekannt zu geben.
 - Die Gemeinde Rüschkon erstellt innert 20 Tagen nach Bekanntgabe des Änderungswunsches eine schriftliche Offerte unter Angabe des allfälligen Mehr- oder Minderpreises, allfälliger Auswirkungen auf die Termine und allfälliger Akontozahlungen für Mehrkosten.
 - Die Post Immobilien AG hat die Offerte innert 20 Tagen unterzeichnet zu retournieren, womit der Auftrag als erteilt gilt.
 - Kommt kein schriftlicher Auftrag zustande, werden die Arbeiten wie in den in Ziff. 30 genannten Vertragsbestandteilen ausgeführt.
39. Die Post Immobilien AG ist berechtigt, an der Bauabnahme des Hauses III auf dem 2. Vertragsobjekt teilzunehmen. Die Gemeinde Rüschkon teilt ihr den Bauabnahmetermin umgehend nach Festsetzung mit.
40. Die Übergabe bzw. Annahme des 2. Vertragsobjekts findet bei Bezugsbereitschaft des Bauobjekts statt und erfolgt nach Massgabe von Art. 157 ff. SIA-Norm 118 und mit den entsprechenden Rechtswirkungen.
41. Die Gemeinde Rüschkon und die Post Immobilien AG werden beidseitig zu unterzeichnende Mängel-/Übergabeprotokolle über die *bei Übergabe zum Postausbau* in den Räumlichkeiten gemäss vorstehender Ziff. 27 sowie die bei Übergabe des 2. Vertragsobjekts nach Bezugsbereitschaft der restlichen Flächen vorhandenen Mängel aufnehmen. Die Gemeinde Rüschkon sorgt dafür, dass die dabei festgestellten Mängel umgehend behoben werden. Im Weiteren werden innert 6 Monaten seit Eigentumsübertragung die Betriebs-, Anlage- und Revisionsdokumente übergeben.

V. Gewährleistung

42. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192–196 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.
43. Die Gemeinde Rüschkon übernimmt das 1. Vertragsobjekt in dem ihr bekannten, besichtigten Zustand. Die Parteien erstellen hierzu ein von beiden Parteien zu unterzeichnendes Protokoll, in dem der Zustand des 1. Vertragsobjekts bei Besichtigung festgehalten wird. Die Urkundsperson hat den Parteien empfohlen, ein Mängelprotokoll über die heute eventuell bestehenden Schäden aufzunehmen.
44. Die Post Immobilien AG hat das 1. Vertragsobjekt bis zum Besitzesantritt im besichtigten Zustand zu erhalten. Mängel, welche vor dem Besitzesantritt neu entstehen, hat die Post Immobilien AG auf ihre Kosten zu reparieren. Sie muss jedoch Veränderungen am 1. Vertragsobjekt, die bis zum Besitzesantritt durch ordentliche Abnutzung entstehen, nicht

Stand vom 5. September 2024,
mit redaktionellen Änderungen vom 15. Oktober 2024

- beheben, es sei denn, ohne die Behebung seien Mangelfolgeschäden am 1. Vertragsobjekt zu befürchten. Die Gemeinde Rüschkon kann auf die Behebung von Veränderungen zufolge übermässiger Abnutzung oder von anderen Mängeln verzichten. Sie verzichtet insbesondere darauf, wenn die Behebung zufolge ihres Bauvorhabens für sie unnötig ist. Die Post Immobilien AG hat ab dem Antrittstag keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten vorzunehmen.
45. Der Rückbau und die Entsorgung der postspezifischen Anlagen und Einrichtungen wie Schalteranlage, Postfachanlage, Briefkasten, Speziallüren, Fenstergitter usw. gehen vollumfänglich zulasten der Gemeinde Rüschkon. Die Signaletik und die Alarmanlage werden durch die Post Immobilien AG auf deren Kosten entfernt/stillgelegt. Der entsprechende Aufwand ist im Tauschpreis eingepreist.
46. Jede Gewährspflicht (Haftung) der Post Immobilien AG für Rechts- und Sachmängel am 1. Vertragsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die Post Immobilien AG hat auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherungen für das 1. Vertragsobjekt abgegeben.
47. Aufgrund dieses Gewährleistungsausschlusses kann die Gemeinde Rüschkon gegenüber der Post Immobilien AG insbesondere keine Ansprüche geltend machen:
- a) aus dem baulichen Zustand des 1. Vertragsobjekts, wie beispielsweise offenen und verdeckten Baumängeln, Konstruktionsschwächen, Abnutzungs- und Alterserscheinungen oder Modernisierungsbedürfnissen;
 - b) aus allfälligen Abfall- und Schadstoffbelastungen und/oder für schädliche oder lästige Einwirkungen derselben auf Boden, Untergrund, Grundwasser, andere Umweltmedien oder Personen;
 - c) aus anlässlich einer Neuüberbauung anfallenden allfälligen Mehrkosten der Entsorgung für auf dem 1. Vertragsobjekt eingelagerte Abfälle, die nicht unverschmutzten Aushub darstellen und deshalb gesondert verwertet oder einer speziellen Deponie zugeführt werden müssen (sog. Bauherrenaltlasten);
 - d) aus allfälligen weiteren Baugrundrisiken wie archaischen Entdeckungen usw.;
 - e) aus Bewilligungen und Auflagen, die das 1. Vertragsobjekt betreffen;
 - f) aus im Zusammenhang mit dem Kaufobjekt übernommenen Miet- und Pachtverträgen.
48. Der Gewährleistungsausschluss gilt auch für den Fall, dass nach Unterzeichnung dieses Vertrages (beispielsweise im Rahmen einer Kostenverteilungsverfügung im Sinne von Art. 32d Abs. 4 USG) durch eine Behörde eine andere Kostenverteilung zwischen den Parteien verfügt werden sollte. In diesem Fall ist die Post Immobilien AG berechtigt, für die ihr von der Behörde überbundenen Kosten bei der Gemeinde Rüschkon Regress zu nehmen.

Stand vom 5. September 2024,
mit redaktionellen Änderungen vom 15. Oktober 2024

49. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die veräussernde Partei (i.c. die Post Immobilien AG) der erwerbenden Partei (i.c. die Gemeinde Rüschtikon) die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR).
50. Die Post Immobilien AG übernimmt das 2. Vertragsobjekt im Zustand bei der Eigentumsübertragung. Bei der Bauabnahme festgestellte Mängel unterstehen der Regelung gemäss vorstehenden Ziff. 40 f.
51. Die Gemeinde Rüschtikon tritt der Post Immobilien AG anlässlich der Eigentumsübertragung alle für die Vertragsobjekte vorhandenen Gewährleistungsrechte gegenüber den mit der Planung und Bauausführung betrauten Handwerkern, Unternehmern, Lieferanten und Planern ab. Entsprechend hat sich die Post Immobilien AG bei der Entdeckung von Mängeln zur Behebung derselben direkt an die betreffenden Planer / Werkunternehmer zu halten. Diese Regelung ist in den Verträgen mit den Planern und Werkunternehmern entsprechend aufzunehmen. Die Gemeinde Rüschtikon informiert die Post Immobilien AG anlässlich der Eigentumsübertragung über den Inhalt der Verträge mit den Handwerkern und die Garantien im Detail.
52. Soweit diese Ansprüche nicht abtretbar sein sollten, ermächtigt die Gemeinde Rüschtikon die Post Immobilien AG zur Ausübung der Mängelrechte. Die entsprechenden Rechte müssen eventuell im Namen der Gemeinde Rüschtikon, aber auf Kosten und Rechnung der Post Immobilien AG durchgesetzt werden. Die Gemeinde Rüschtikon gibt diesfalls die notwendigen Willenserklärungen auf erste Aufforderung der Post Immobilien AG ab.
53. Im Übrigen wird jede Gewährspflicht (Haftung) der Gemeinde Rüschtikon für Rechts- und Sachmängel am 2. Vertragsobjekt im Sinne des OR aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die Gemeinde Rüschtikon hat auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherungen für das 2. Vertragsobjekt abgegeben.
54. Der Gewährleistungsausschluss zeitigt die analogen Folgen von vorstehender Ziff. 47 f.
55. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die veräussernde Partei (i.c. die Gemeinde Rüschtikon) der erwerbenden Partei (i.c. die Post Immobilien AG) die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR).

W. Bestehende Mietverträge

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

Stand vom 5. September 2024,
mit redaktionellen Änderungen vom 15. Oktober 2024

57. Die bestehenden Mietverhältnisse bezüglich des 1. Vertragsobjekts werden von der Gemeinde Rüschtikon mit allen Rechten und Pflichten übernommen, mit Mietzinsgenuss ab Antrittstag.
58. Die Post Immobilien AG sichert zu, dass abgesehen von den auf dem Mieterspiegel vom [Datum] erwähnten Mietverträgen, welcher als integrierender Bestandteil dieser Urkunde beigeheftet ist, über das 1. Vertragsobjekt derzeit keine weiteren Mietverträge, Pachtverträge oder andere Nutzungsverhältnisse zugunsten Dritter (einschliesslich der Post Immobilien AG und deren verbundene Unternehmen) bestehen und die Eigentumsübertragung bis auf die erwähnten Verträge frei von solchen Gebrauchsüberlassungsverhältnissen erfolgt (vorbehältlich neuer Mietverträge über Parkplätze, deren Abschluss gemäss nachstehender Ziff. 59 zulässig ist). Dies beinhaltet keine Pflicht der Post Immobilien AG, die im Mieterspiegel ausgewiesenen Mietverträge bis Eigentumsübertragung weiterzuführen.
59. Will die Post Immobilien AG im Zeitraum zwischen dem Abschluss des Tauschvertrags und dem Eigentumsübergang im Vergleich zum Mieterspiegel vom [Datum] neue Mietverträge abschliessen, hat sie hierzu vorgängig die schriftliche Zustimmung der Gemeinde Rüschtikon einzuholen. Die Post Immobilien AG hat der Gemeinde Rüschtikon hierzu sämtliche ihr vorliegenden Informationen zu dem neuen Mieter offen zu legen. Die Gemeinde Rüschtikon kann die Zustimmung nur aus wichtigen Gründen (insbesondere Zahlungsunfähigkeit des neuen Mieters, feste Vertragsdauer, ungewöhnliche Vertragsbedingungen o.Ä.) verweigern. Von dieser Regelung ausgenommen sind Mietverträge über Parkplätze, welche mit einer Frist von höchstens drei Monaten kündbar sind. Solche können jederzeit ohne Rücksprache abgeschlossen werden.
60. Die Post Immobilien AG sichert zu, dass hinsichtlich der zu übertragenen Mietverhältnisse alle die in den Mietverträgen erwähnten Sicherheiten (z.B. Kautionen, Mietzinsdepots) vorhanden sind und der Gemeinde Rüschtikon übergeben bzw. auf diese übertragen werden. Die Post Immobilien AG wird die entsprechenden Banken (bzgl. Mietzinsdepots) über die Handänderung informieren und der Gemeinde Rüschtikon die Mietverträge gemäss Mieterspiegel vom [Datum] auf erstes Verlangen aushändigen. Des Weiteren bestätigt die Post Immobilien AG, dass keine Vorkaufs- oder Vorhandrechte aus obligatorischen Vereinbarungen (namentlich Mietverträgen) und/oder Untermietverträge bezüglich des 1. Vertragsobjekts vorliegen.
61. Die Gemeinde Rüschtikon übernimmt sämtliche Schadenersatzpflichten gegenüber Mietern, die aus einer vorzeitigen Kündigung der Mietverträge nach Eigentumserwerb entstehen können. Über die den Parteien per Antrittstag pro rata temporis zustehenden Mietzinsen rechnen die erwerbende Partei und die veräussernde Partei direkt untereinander ab. Die Post Immobilien AG wird die Mieter über die Handänderung informieren.
62. Die Gemeinde Rüschtikon bestätigt, dass für das 2. Vertragsobjekt weder Mietverträge noch Pachtverträge bestehen. Vorbehalten bleiben die Flächen gemäss vorstehenden Lit. H, J, L, N, P, und R, für die der Gemeinde Rüschtikon ein ausschliessliches Benützungsrecht und/oder ein Mitbenützungsrecht eingeräumt wird.

Stand vom 5. September 2024,
mit redaktionellen Änderungen vom 15. Oktober 2024

X. Weitere Verträge

- 63. Das Gebäude auf dem 1. Vertragsobjekt wurde bisher von der Post Immobilien AG selbst verwaltet. Es bestehen keine Verwaltungsverträge, die übernommen werden können.
- 64. Die Post Immobilien AG übergibt das 1. Vertragsobjekt im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung frei von Service-, Wartungs- und Hauswärtungsverträgen.
- 65. Für das Gebäude auf dem 2. Vertragsobjekt bestehen keine entsprechenden Verträge.

Y. Grundstückgewinnsteuer

- 66. Die Parteien haben von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen. Die Grundstückgewinnsteuer für das 1. Vertragsobjekt ist von der Post Immobilien AG, diejenige für das 2. Vertragsobjekt von der Gemeinde Rüschlikon zu bezahlen. Die Parteien haben die ihnen voraussichtlich anfallenden Grundstückgewinnsteuern bis zur Eigentumsübertragung provisorisch zu berechnen. Die so errechneten Beträge sind von den Parteien direkt an das Steueramt zu bezahlen.
- 67. Die Parteien verzichten gegenseitig auf eine weitergehende Sicherstellung der von der jeweils veräusserten Partei zu bezahlenden Grundstückgewinnsteuer.
- 68. Die Grundstückgewinnsteuern werden nicht an das Aufgeld gemäss vorstehender Lit. III angerechnet.

Z. Mehrwertsteuer

- 69. Die Gemeinde Rüschlikon optiert für den Verkauf des 2. Vertragsobjekts nach Art. 22 Abs. 1 MWSTG an die Post Immobilien AG auf dem Flächenanteil Gewerbe inkl. Fläche der Benützungsrechte gemäss Ziff. 19.J und 20.L (vgl. Anhang 5):

Wert Boden und Gebäude exkl. MWST	9'628'313.00
Boden	1'634'661.00
Wert Gebäude ohne Boden exkl. MWST	7'993'652.00
Wohnen 63.41% (784.2 m ² von total 1'236.8 m ²)	5'068'420.03
Gewerbe 36.59% (452.6 m ² [mit Benützungsrechte] von total 1'236.8 m ²)	2'925'231.97
<i>Wertquote Gewerbe nur Benützungsrechte (vgl. Anhang 5)</i>	<i>491'313.00</i>
<i>Wertquote Gewerbe ohne Benützungsrechte (vgl. Anhang 5)</i>	<i>2'433'918.97</i>
8.1% MWST auf Anteil Gewerbe (CHF 2'838'535)	236'943.79
Wert Boden und Gebäude inkl. MWST (zugunsten Gemeinde Rüschlikon, MWST-Nr. xxx)	9'865'256.79

Stand vom 5. September 2024,
mit redaktionellen Änderungen vom 15. Oktober 2024

- 70. Die Post Immobilien AG optiert ihrerseits nach Art. 22 Abs. 1 MWSTG für die Einräumung der ausschliesslichen Benützungsrechte gemäss Ziff. 19.J. und Ziff. 20.L (vgl. Anhang 5) an die Gemeinde Rüschlikon:

Wertquote Benützungsrechte	491'313.00
8.1% MWST auf Benützungsrechte	39'796.35
Wert Benützungsrechte durch Gemeinde inkl. MWST (zugunsten Post Immobilien AG, MWST-Nr. CHE-116.302.542)	531'109.35

Das Vertragsobjekt 1 wird von der Post Immobilien AG gemäss Art. 21 Abs. 2 Ziff. 20 MWSTG als von der Steuer ausgenommen verkauft.

AA. Versicherungen

- 71. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Demnach gehen bestimmte private Versicherungen, insb. Sachversicherungen, auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht (z.B. E-Mail), mitteilt, sie lehne den Übergang ab. Den Vertragsparteien wird empfohlen, die Wirkungen der Eigentumsübertragung auf die einzelnen Policen direkt mit den betroffenen Versicherungsgesellschaften zu klären.
- 72. Die Schaden- und Haftpflichtversicherungen bezüglich des 1. Vertragsobjekts sind Gegenstand von Versicherungsvereinbarungen über den gesamten Immobilienbestand der Post. Die Post Immobilien AG weist die Gemeinde Rüschlikon ausdrücklich darauf hin, dass der aufgrund der Rahmenvereinbarungen bestehende Versicherungsschutz für das 1. Vertragsobjekt auf den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs (Grundbucheintragung) aufgehoben wird. Es ist Sache der Gemeinde Rüschlikon, ab dem Eigentumsübergang für den notwendigen Versicherungsschutz zu sorgen. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn Nutzen und Gefahr erst nach dem Eigentumsübergang auf die Gemeinde Rüschlikon übergehen.
- 73. Die Versicherungspolicen zu solchen Versicherungen sind der jeweils erwerbenden Partei spätestens bei der Eigentumsübertragung zu übergeben. Der Abschluss von weiteren Versicherungen für das Vertragsobjekt, insbesondere auch einer Grundeigentümerhaftpflichtversicherung, liegt in der Verantwortung der erwerbenden Partei.
- 74. Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über.

Stand vom 5. September 2024,
mit redaktionellen Änderungen vom 15. Oktober 2024

BB. Steuern, öffentliche Abgaben und periodische Abgaben

75. Die Vertragsparteien rechnen über alle sogenannten periodischen Leistungen wie öffentlich-rechtliche Abgaben, Steuern, Energiekosten, Versicherungsprämien, Heizungs- und Betriebskostenanteile, Energievorrat (zum Einstandspreis) usw., die mit den Vertragsobjekten zusammenhängen, auf den letzten Tag des Monats vor Eigentumsübertragung ausserhalb dieses Vertrages pro rata temporis ab.
76. Die Abrechnung ist durch die jeweils übertragende Eigentümerin innert 90 Tagen seit Übergang von Nutzen und Gefahr zu erstellen und der jeweils erwerbenden Partei kostenlos zu übermitteln. Die Abrechnung gilt als anerkannt, wenn sie nicht innert 30 Tagen seit Vorlage schriftlich bestritten wird. Ein Saldo wird innert 15 Tagen nach Vorliegen der gegenseitig anerkannten Abrechnung zur Zahlung fällig.
77. Die Parteien bestätigen, dass sie alle Steuern und öffentlich-rechtlichen Abgaben (inkl. Anschlussgebühren oder Grundeigentümerbeiträge und ähnliche Abgaben, deren Veranlagung auf einen Sachverhalt vor Eigentumsübertragung zurückgeht) für die in ihrem Eigentum stehenden Vertragsobjekte bezahlt haben bzw. bezahlen werden.

CC. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (insb. Altlasten und Gebäudeschadstoffe)

78. Die Urkundsperson hat die erwerbende Partei darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Parteien haben sich daher bei den zuständigen Stellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen etc.) über die durch sie zu erwerbenden Vertragsobjekte direkt zu informieren. Im Weiteren wurde die erwerbende Partei von der Urkundsperson auf den Bestand des ÖREB-Katasters hingewiesen. Gegenstand dieses Katasters sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die nach den Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB) nicht im Grundbuch angemerket werden. Der Inhalt dieses Katasters gilt als bekannt (Art. 17 Geoinformationsgesetz).
79. Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem 1. Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt. Die Gemeinde Rüslikon erklärt Kenntnis zu haben von der Gebäudeschadstoffuntersuchung der Firma CSD Ingenieure AG, Zürich, vom 31.10.2018.
80. Die Vertragsparteien sind auf die Bewilligungspflicht gemäss Art. 32bis Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) hingewiesen worden. Die Parteien stellen fest, dass gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) auf dem 2. Vertragsobjekt ein belasteter Standort liegt, von dem indes keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Die Bewilligung dieses Rechtsgeschäfts gilt deshalb als durch die generell-konkrete Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18.06.2014 des AWEL erteilt. Die Gemeinde Rüslikon

Stand vom 5. September 2024,
mit redaktionellen Änderungen vom 15. Oktober 2024

strebt die Löschung des Standorts aus dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) an.

DD. Elektrische Installationen

81. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziff. 3 des Anhangs zur Verordnung über die elektrischen Niederspannungsinstallationen vom 07.11.2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.
82. Die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallationen im 1. Vertragsobjekt wird erst nach dem Antrittstag durch die Gemeinde Rüslikon veranlasst. Sollten sich daraus für die Gemeinde Rüslikon Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfolgen) ergeben, wird die Post Immobilien AG von jeder Gewährleistungspflicht befreit. Die Post Immobilien AG bestätigt, dass ihr zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses keine zu behebbenden Mängel an den elektrischen Niederspannungsleitungen bekannt sind. Entdeckt sie vor Eigentumsübergang derartige Mängel, unterstehen diese der Unterhaltsregelung gemäss Ziff. 44.

EE. Bauhandwerkerpfandrechte

83. Die Post Immobilien AG ist von der Urkundsperson auf die Bestimmungen über das Bauhandwerkerpfandrecht (Art. 837 – 841 ZGB) aufmerksam gemacht worden.
84. Die Gemeinde Rüslikon verpflichtet sich, dafür besorgt zu sein, dass keinerlei Bauhandwerkerpfandrechte (weder vorläufig noch definitiv) zu Lasten des 2. Vertragsobjekts zur Eintragung gelangen. Sollte ein Bauhandwerker ein solches Pfandrecht eintragen lassen, hat die Gemeinde Rüslikon durch Bezahlung oder Leistung anderer Sicherheiten an den Handwerker die sofortige Löschung des Pfandrechtes zu bewirken.

FF. Eintragung Dienstbarkeiten

85. Die Dienstbarkeiten gemäss Lit. V sind unmittelbar nach Eigentumsübertragung der beiden Vertragsobjekte im Grundbuch einzutragen.
86. Die Post Immobilien AG schliesst mit der Stiftung Wohnungsbau Rüslikon eine separate Regelung über die Zuteilung von Parkplätzen in Haus IV (Kat.-Nr. 5826) ab.

Stand vom 5. September 2024,
mit redaktionellen Änderungen vom 15. Oktober 2024

GG. Gebühren und Auslagen

87. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt; sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.

HH. Weiterüberbindungspflicht

88. Die Parteien verpflichten sich, 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.

Grundeigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 4156, Rüschiikon:

Post Immobilien AG:

Grundeigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. [..] sowie Kat.-Nr. 5679, Rüschiikon:

Gemeinde Rüschiikon:

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen, als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

____, ____ Uhr

NOTARIAT THALWIL

____, ____

Stand vom 5. September 2024,
mit redaktionellen Änderungen vom 15. Oktober 2024

Anmeldung

Zur Eintragung wird angemeldet durch:

Eigentümer

Gemeinde/Stadtquartier: _____

Grundbuch Blatt _____

Grundbuch Blatt _____

Eigentumsübertragung: Tausch

1. Übertragung von Grundbuch Blatt _____, von *Veräusserer* ins Eigentum von *Erwerber*

2. Übertragung von Grundbuch Blatt _____, von *Veräusserer* ins Eigentum von *Erwerber*

gestützt auf vorstehende Urkunde.

Löschen wenn nicht benötigt:

Die amtliche Wohnungsnummer wurde von den Parteien nicht mitgeteilt.

____, ____

Grundeigentümer:

____:

Grundeigentümer:

____:

Stand vom 5. September 2024,
mit redaktionellen Änderungen vom 15. Oktober 2024

Gesetzliches Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer

Für die **Grundstückgewinnsteuer** bei einer Handänderung steht den Gemeinden im Kanton Zürich **ein gesetzliches Pfandrecht** am betroffenen Grundstück zu.

Wird diese Steuer vom Pflichtigen nicht bezahlt, so kann die Gemeinde das gesetzliche Pfandrecht eintragen lassen und letztlich die Zwangsverwertung des Grundstücks zu ihren Gunsten verlangen.

Steuerpflichtig ist der Veräusserer. Dieser hat dem Gemeindesteuernamt innert 30 Tagen nach der Handänderung (Eigentumsübertragung) eine Steuererklärung einzureichen. Das Notariat übergibt dem Veräusserer das Steuerklärungsformular.

Handänderungen im Sinne dieser Vorschriften sind

- die **zivilrechtlichen Eigentumsübertragungen**, welche in der Regel eine Eintragung im Grundbuch erfordern, wie Kauf und Tausch, und
- die sogenannten **wirtschaftlichen Handänderungen**, d.h. Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Handänderung wirken,

soweit sie nicht von der Steuerpflicht befreit sind oder diese aufgeschoben wird (wie bei Schenkung, Erbvorbezug, Ersatzbeschaffung, Grenzbereinigung, Quartierplan).

Das **gesetzliche Pfandrecht** der Gemeinde besteht für

- die aufgrund der **aktuellen** Handänderung geschuldete Grundstückgewinnsteuer (inkl. allfälligem aufgrund früherer Ersatzbeschaffung aufgeschobenem Grundstücksgewinn) und
- die aufgrund von **früheren** zivilrechtlichen und/oder wirtschaftlichen Handänderungen am selben Grundstück noch geschuldeten Grundsteuern.

Es erlischt indessen, wenn es nicht **innerhalb von drei Jahren** nach der Handänderung im Grundbuch eingetragen wird (bei wirtschaftlichen Handänderungen beginnt diese Frist mit der Wahrnehmung der Handänderung durch die Steuerbehörde).

Die Grundstückgewinnsteuer wird aufgeschoben bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft verwendet wird. Wird ein Steueraufschub infolge Ersatzbeschaffung gewährt, auch wenn dieser erst später, d.h. nach erfolgter Eigentumsübertragung des gegenwärtigen Veräusserungsgeschäftes geltend gemacht wird, so wird der bereits beim Steueramt zur Sicherstellung einbezahlte Steuerbetrag dem Veräusserer erstattet.

Aufgrund der allgemeinen Anwendung der Einheitsmethode kommt das Recht zur Besteuerung des aufgeschobenen Grundstücksgewinns bei Wegfall des Steueraufschubs grundsätzlich der Zuzugsgemeinde zu.

Die Steuerbehörde hat den infolge der Ersatzbeschaffung aufgeschobenen Grundstücksgewinn sowie die massgebende Besitzesdauer durch eine mit Rechtsmitteln anfechtbare Verfügung verbindlich festzusetzen.

Das gesetzliche Pfandrecht der Gemeinde für den aufgeschobenen Grundstücksgewinn kann während der Eintragsfrist dennoch bestehen, sofern die Voraussetzungen des Steueraufschubs nicht gegeben waren oder ein Rechtsmissbrauch vorliegt. Zum Beispiel klärt die Steuerbehörde ab, ob beim Steuerpflichtigen ursprünglich eine Absicht des dauernden Verbleibens im Ersatzobjekt vorhanden war, wenn der Steuerpflichtige nach einer Verbleibdauer von weniger als einem Jahr seinen Wohnsitz an einem anderen Ort begründet.

Stand vom 5. September 2024,
mit redaktionellen Änderungen vom 15. Oktober 2024

Der Erwerber kann beim zuständigen Gemeindesteuernamt Auskunft über die für das fragliche Grundstück noch nicht veranlagte und noch nicht bezahlte Grundstückgewinnsteuer verlangen. Das Notariat stellt ihm auf Wunsch das entsprechende amtliche Formular zur Verfügung.

Eine geeignete **Sicherstellung der Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer durch den Veräusserer** kann von den Parteien im Kaufvertrag vereinbart werden.

Weitere Auskünfte erteilt das Notariat oder das Gemeindesteuernamt, insbesondere auch bei Vorliegen von besonderen Umständen (wie z.B. bei Steueraufschub und -befreiung infolge Ersatzbeschaffung durch den Verkäufer, bei kombinierten Rechtsgeschäften, bei allfälligem Vorliegen von wirtschaftlichen Handänderungen).

Ein elektronisches Steuerklärungsformular mit einer Möglichkeit zur Berechnung der mutmasslichen Grundstückgewinnsteuer ist im Internet erhältlich unter:

<http://steueramt.formular.stzh.ch/default.aspx?gemnr=1>

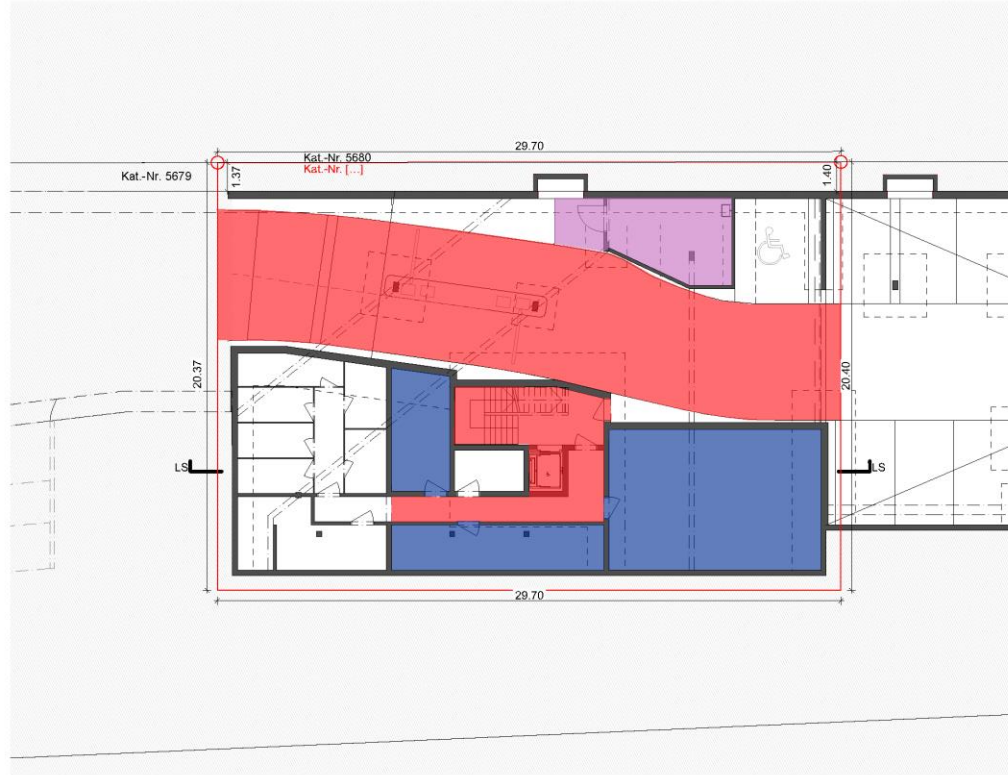
Datum:

Zur Kenntnis genommen,

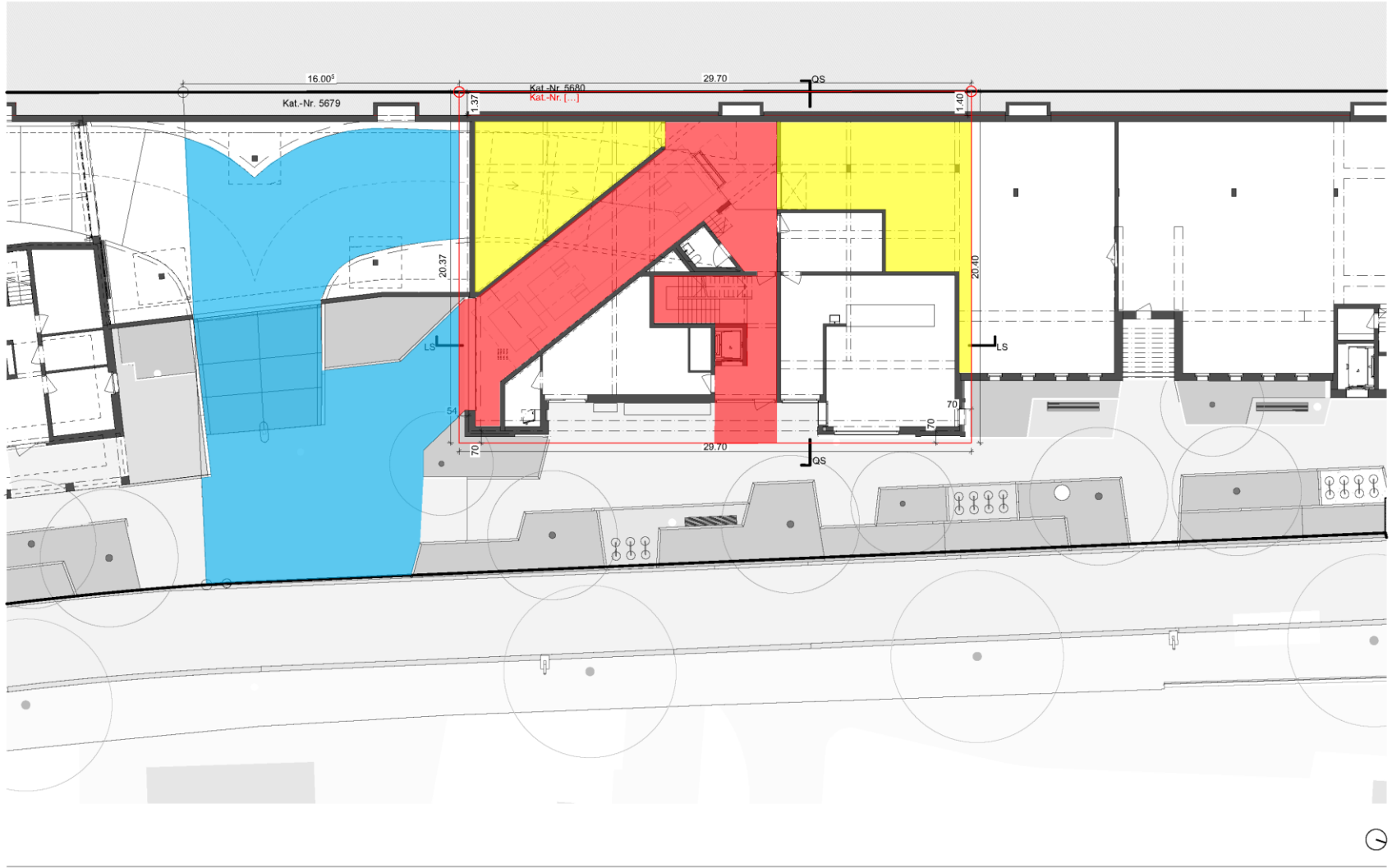
der/die Erwerber/in:

der/die Veräusserer/in:

Anhang 1 - Untergeschoss



Anhang 2 - Sockelgeschoss mit Umgebung

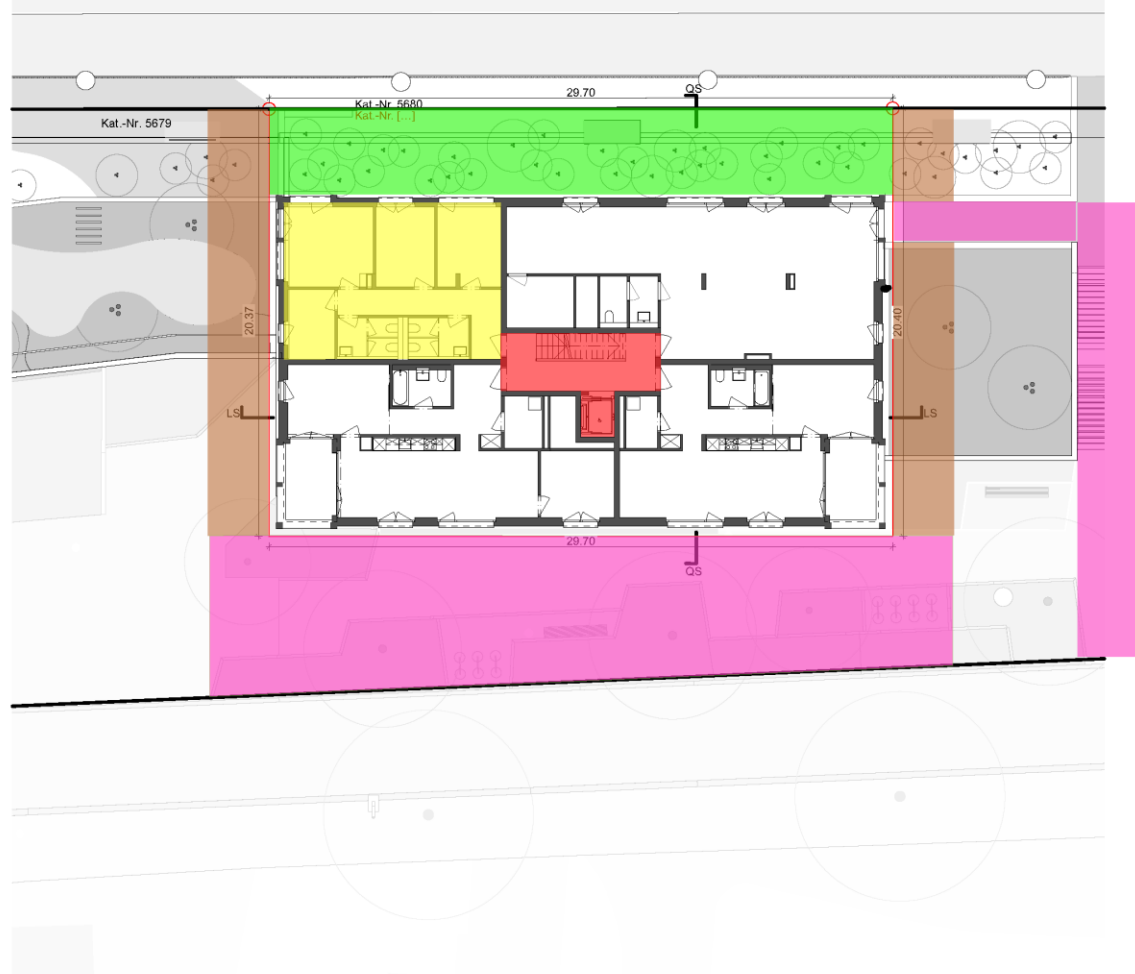


Datum: 05.09.2024

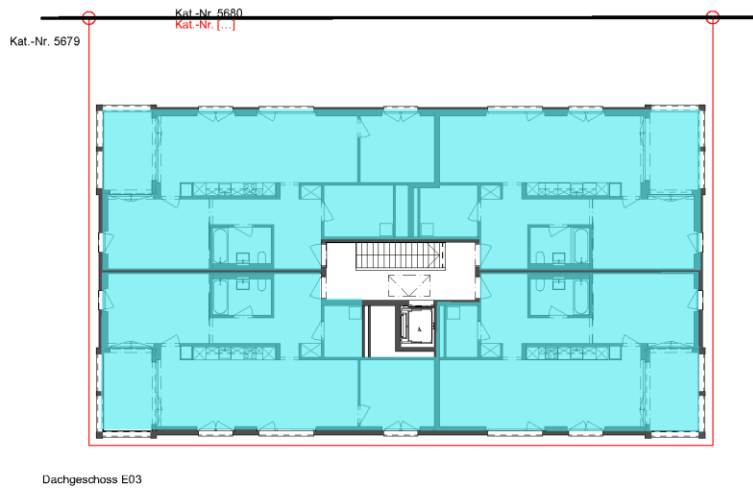
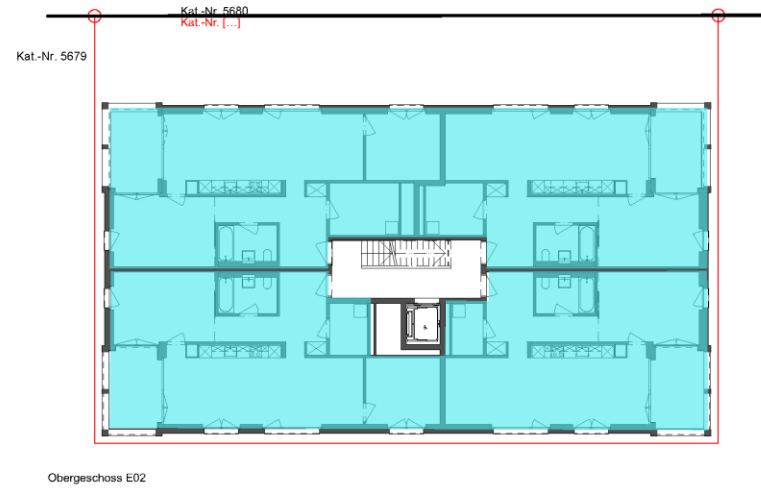
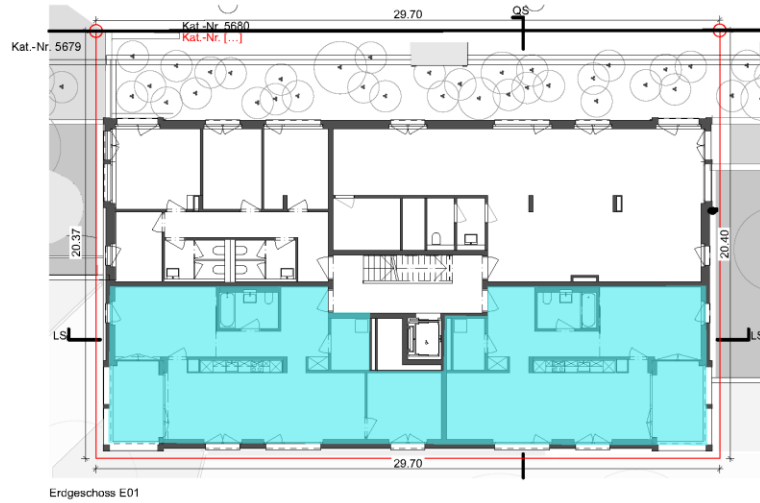
Massstab: 1:200

Plangröße: A3

Anhang 3 - Erdgeschoss



Anhang 4 - Wohnungen



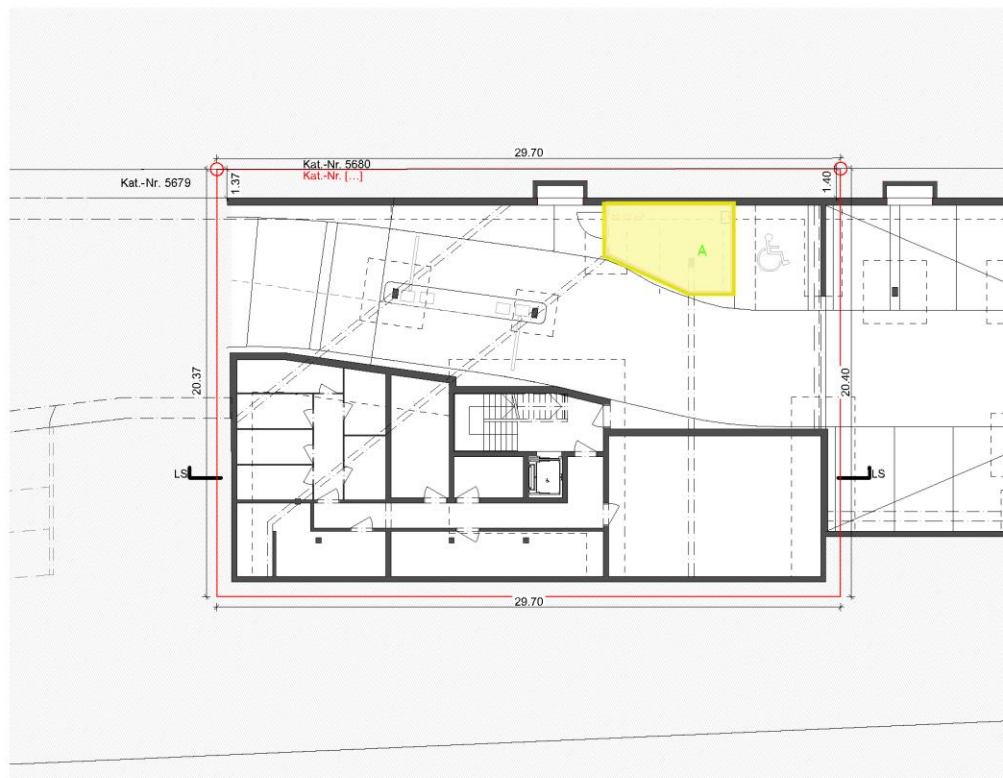
Datum: 05.09.2024

Massstab: 1:200

Plangrösse: A3



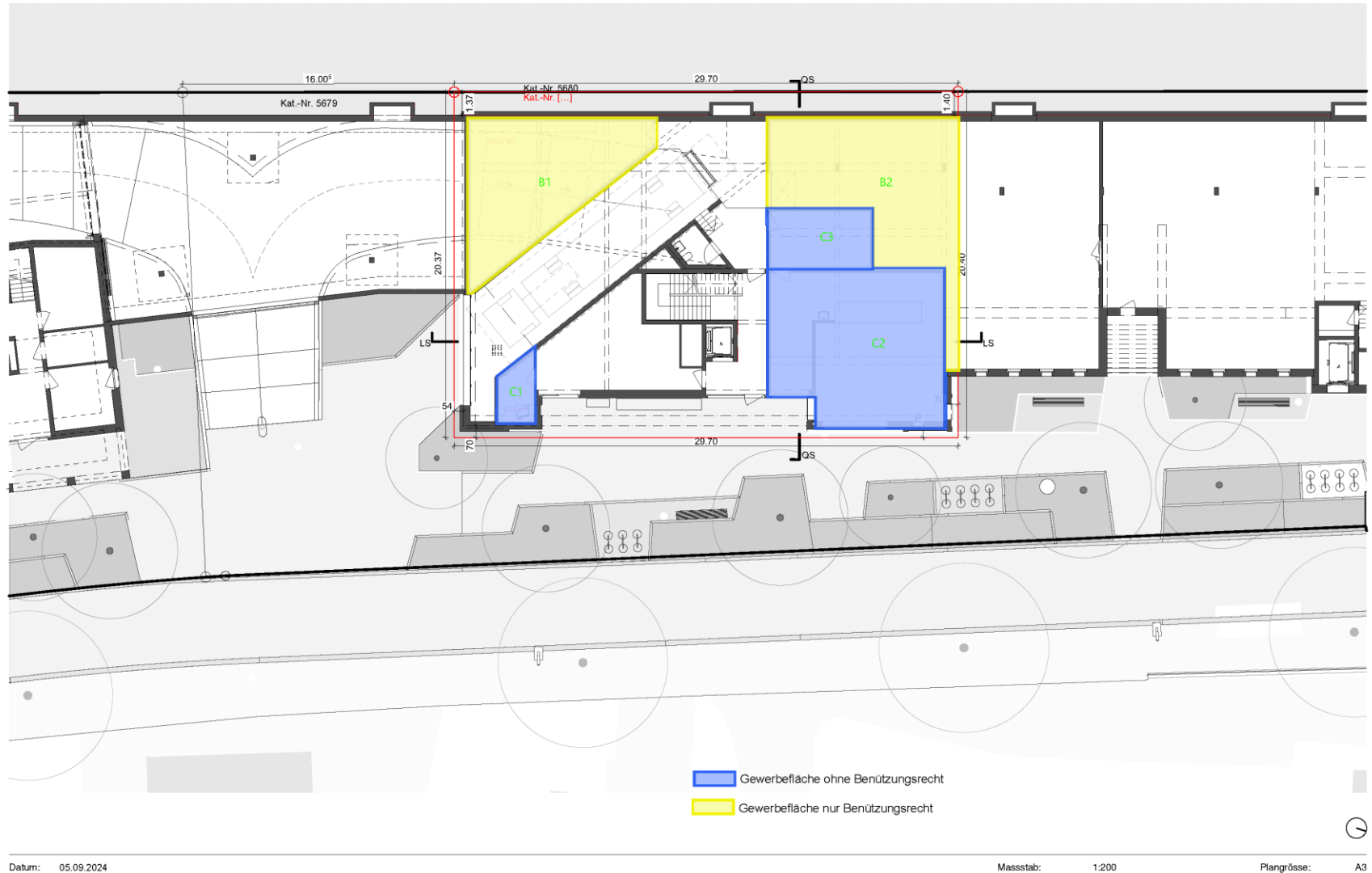
Anhang 5a - Untergeschoss



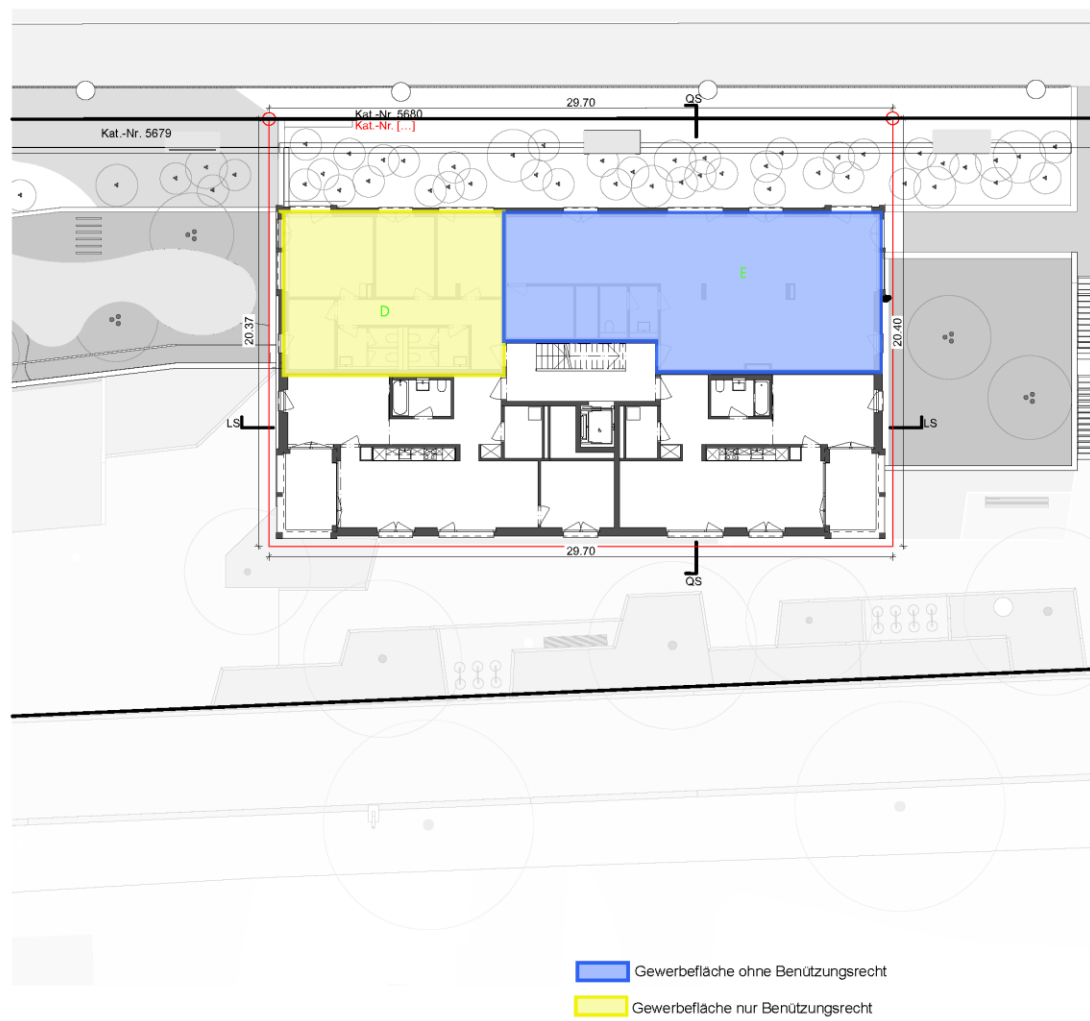
 Gewerbefläche nur Benützungsrecht



Anhang 5b - Sockelgeschoss



Anhang 5c - Erdgeschoss



Der Liegenschaftenvorstand präsentiert das vorliegende Geschäft und verweist in seiner Präsentation nochmals auf die wichtigsten Eckpunkte des Tauschgeschäfts mit der Post. Er begrüsst auch die beiden anwesenden Herren der Post.

Der RPK-Präsident verweist auf das Gutachten und verlangt das Wort nicht.

Diskussion

R. H. möchte wissen, ob die Post das Grundstück nach 15 Jahren wieder veräussern bzw. auch wieder an die Gemeinde zurück veräussern könnte.

Der Liegenschaftenvorstand erklärt, dass die Gemeinde ein Vorkaufsrecht habe und ja die Post könnte das Gebäude auch wieder veräussern.

D. B. sieht die Vorteile des Tauschs. Er fragt, ob es auch Nachteile in Bezug auf die Nutzung gäbe, weil nebenan gleich die UBS-Filiale ist und wie alle wissen, gehe die UBS-Filiale in Rüschiikon verloren.

Der Liegenschaftenvorstand erklärt, dass man mit dem jetzigen (privaten) Besitzer in Kontakt stehe. Es gehe vorliegend um das Postgebäude. Er verweist gleichzeitig auf die Urnenabstimmung von 2021.

Dr. B. G. befürwortet das vorliegende Geschäft ebenfalls. Jedoch stelle er den **Antrag**, dass die im Vertrag unter Punkt IV «Vorkaufsrecht» in Ziffer 10 vereinbarte Frist von 45 Tagen auf 60 Tage anzuheben sei. Dies aus Gründen der knappen Frist, sollte dieser Fall eintreffen und eine Gemeindeversammlung bzw. Urnenabstimmung einberufen werden müsste. Der Gemeinderat solle also beauftragt werden, mit der Post eine 60-tägige Frist für ein allfälliges Vorkaufsrecht zu verhandeln.

Dr. A. M. hält fest, dass seine Wahrnehmung sei, dass der Vertrag etwas sehr zu Gunsten der Post verfasst worden sei, insbesondere mit der Klausel von 15 Jahren, wonach auch die Post zahlbaren Wohnraum anzubieten habe. Er fragt, was danach geschehe.

Der Liegenschaftenvorstand erklärt, dass es immer eine Abwägung sei, wenn etwas zwischen Partnern verhandelt werde.

Die Diskussion wird nicht weiter verlangt.

Abstimmung

1. Der Antrag von Dr. B. G. auf Änderung des Vertragspassus IV Vorkaufsrecht, Ziffer 10, Änderung der Geltendmachungsfrist dem Eigentümer gegenüber von 45 auf 60 Tage zu erhöhen, wird mit grossem Mehr angenommen.
 2. Im Übrigen wird dem Tauschgeschäft zwischen der Politischen Gemeinde Rüschiikon und der Post Immobilien AG mit einzelnen Gegenstimmen zugestimmt.
-

Beschluss

1. Dem Tauschgeschäft zwischen der Politischen Gemeinde Rüslikon und der Post Immobilien AG wird zugestimmt.
Mit der Zustimmung zum Tauschgeschäft erfolgt die Zustimmung zur Veräusserung einer Teilfläche der Liegenschaft des Finanzvermögens, Neubau Haus III (zukünftig Bahnhofstrasse 62), «Bahnhof Süd» (aus Katasternummer 5679), im Wert von CHF 9'334'147 inklusive Mehrwertsteuer.
Gleichzeitig erfolgt die Zustimmung zum Kauf des Postgebäudes (Bahnhofstrasse 49 auf Katasternummer 4156) im Wert von CHF 4'545'000.
Davon entfallen CHF 1'363'500 auf eine neue, einmalige Ausgabe zum Kauf von Verwaltungsvermögen und CHF 3'181'500 auf den Erwerb von Liegenschaften des Finanzvermögens.
2. Der Gemeinderat wird aufgefordert, mit der Post den Vertragspassus IV Vorkaufsrecht, Ziff. 10, Änderung der Geltendmachungsfrist von 45 auf 60 Tage, neu zu verhandeln.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an Texten oder Dienstbarkeitsplänen namens der Stimmberechtigten vorzunehmen, sofern sich diese für den grundbuchlichen Vollzug oder aus Steuerrechtsgründen als notwendig erweisen.
4. Protokollauszug an:
 - Bereich Liegenschaften (aktenführend)
 - Abteilung Finanzen
 - RPK
 - Dossier L2.02.02 (Verschwiegenheitsgrad 3)

2. Budget 2025 – Genehmigung durch die Gemeindeversammlung vom
3. Dezember 2024



Politische Gemeinde Rüschnikon
8803 Rüschnikon

Budget 2025

Ablieferung an Gemeinderat	19. September 2024
Abnahmeabschluss Gemeinderat	25. September 2024
Ablieferung an Rechnungsprüfungskommission	26. September 2024
Abnahmeabschluss Rechnungsprüfungskommission	5. November 2024
Abnahmeabschluss Gemeindeversammlung	3. Dezember 2024
Veröffentlichung	

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bericht, Anträge und Beschlüsse	
Bericht des Gemeinderats	35
Anträge und Beschlüsse	40
Budget	
Steuerertrag und Steuerfluss	44
Finanzierung	45
Haushaltsgleichgewicht	47
Erfolgsrechnung	49
Investitionsrechnungen	54
Anhang zum Budget	
Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens	70
Finanzkennzahlen	71
Erfolgsrechnung und Investitionsrechnungen nach Funktionaler Gliederung	72
Grafiken	75
Finanz- und Aufgabenplan 2024-2028	
Der Finanz- und Aufgabenplan sowie die Detailversion des Budgets 2025 der Gemeinde Rüschiikon sind auf der Website publiziert unter: www.tueschlikon.ch > Rüschiikon > Politik > Finanzen (Steuern)	

Bericht des Gemeinderats

Das Wesentliche in Kürze

Die Erfolgsrechnung sieht nach einer Entnahme von 7.0 Millionen Franken aus der finanzpolitischen Reserve einen Aufwandüberschuss von 0.75 Millionen Franken vor. Die Aufwendungen belaufen sich auf 95.07 Millionen Franken und die Erträge auf 94.32 Millionen Franken.

Die Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen¹ belaufen sich auf 10.91 Millionen Franken, im Finanzvermögen² sind Nettoinvestitionen von 10.34 Millionen Franken budgetiert.

Steuerfuss 2025

Das vorliegende Budget basiert auf einem Steuerfuss von 75% (Vorjahr 75%).

Überblick

Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	Fr.	-8'767'000
Operatives Ergebnis	Fr.	-7'753'200
Aufwandüberschuss Erfolgsrechnung	Fr.	-753'200
Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen	Fr.	10'910'900
Nettoinvestitionen im Finanzvermögen	Fr.	10'343'100
Selbstfinanzierung	Fr.	-7'238'300
Steuerkraft	Fr.	12'496
Selbstfinanzierungsgrad	%	-66
Steuerfuss	%	75

Erfolgsrechnung

Einleitung

Mit Beschluss Nr. 46 vom 12. Juni 2024 hat der Gemeinderat die Budgetierungsrichtlinien 2025 verabschiedet. Die Budgets und Investitionsplanung der Abteilungen wurden an den Budgetbesprechungen ausführlich behandelt. Für die Finanz- und Aufgabenplanung wird mit der Firma Swissplan.ch zusammengearbeitet.

Leistungsüberprüfung

Der Gemeinderat hat entschieden, die Dienstleistungen der Gemeindeverwaltung einer Leistungsüberprüfung zu unterziehen. Dazu wurde eine externe Unternehmung beauftragt, in Zusammenarbeit mit den Abteilungen die erbrachten Leistungen zu definieren und deren Kosten aufzuzeigen. Die Vorbereitungen haben begonnen und das Projekt startet im Oktober 2024. Die Abteilungen werden im Frühjahr 2025 dem Gemeinderat die Ergebnisse präsentieren. Er wird beschliessen, welche Dienstleistungen in welchem Umfang ausgeführt werden.

Ab dem Jahr 2026 sollen jährlich in Zusammenarbeit mit umliegenden Seegemeinden drei Bereiche vertieft analysiert und optimiert werden. Der Gemeinderat erachtet den Prozess als mittel- bis langfristiges Ziel, die Aufgaben der Verwaltung rollend zu überprüfen und sich mit Referenzgemeinden zu vergleichen.

Kommentar zu den Aufwandarten

30 Personalaufwand

Der Personalaufwand erhöht sich gegenüber dem Budget 2024 um Fr. 924'500 (6.6%). Bei den Löhnen der Verwaltungs- und Betriebsangestellten und Entschädigungen der Gemeinderäte wurde gemäss Orientierungsschreiben des Gemeindeamts vom 24. Mai 2024 ein Teuerungsausgleich von 1.2% budgetiert. Für individuelle Lohnerhöhungen sind 0.6% und für Einmalzulagen sind 0.2% budgetiert.

¹ Verwaltungsvermögen (auch: nicht-realisiertes Vermögen) umfasst die Vermögenswerte, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

² Finanzvermögen umfasst die Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können.

Bei den Löhnen für Lehrpersonen wurden gemäss Vorgaben des Volksschulamts für den automatischen Stufenanstieg 0.5% und für individuelle Lohnerhöhungen 0.6%, Einmalzahlungen 0.2% und analog zu den Verwaltungsangestellten ein Teuerungsausgleich von 1.2% budgetiert.

Bei den folgenden Abteilungen wurden Dienstaltersgeschenke budgetiert: Abteilung Präsidiales (1), Finanzen und Steuern (3), Infrastruktur und Sicherheit (2), Gesellschaft (1) und Bildung (3).

31 Sachaufwand

Der Sachaufwand erhöht sich um Fr. 976'800 (+10.4%) auf Fr. 10'392'800.

Die Gemeinde hat in der Vergangenheit Hard- und Software alle vier bis fünf Jahre über die Investitionsrechnung neu angeschafft und über vier respektive fünf Jahre als Abschreibungen der Erfolgsrechnung belastet. Der Gemeinderat hat sich im 2024 für ein Full-Outsourcing der Informatik entschieden. Deshalb werden Hardware sowie Software-Lizenzen neu gemietet und als Sachaufwand verbucht. Dies führt beim Sachaufwand zu jährlich wiederkehrenden Kosten von rund Fr. 256'000.

Bei der Abteilung Gesellschaft erwarten wir eine Zunahme an Integrationskursen, welche zu Mehrkosten von Fr. 320'000 führen werden. Im Rahmen der Integrationsagenda erhöhen sich die Staatsbeiträge auf der Ertragsseite im gleichen Umfang.

Aufgrund der Erhöhung der Asylquote von 1.3% auf 1.6% muss für die Unterbringung mit Zusatzkosten von Fr. 145'500 gerechnet werden. Hinzu kommen Kosten, welche als Transferaufwand abgebildet sind.

Für die Neuvergabe der Grabpflege im Friedhof muss eine Submission (Fr. 28'000) durchgeführt werden. Hinzu kommen Fr. 55'000 für die Sanierung und Neugestaltung eines Grabfelds.

Zwei zusätzliche Klassen bei der Primarschule und zwei zusätzliche Sekundarklassen beim Zweckverband Campus Moos führen gesamthaft zu rund Fr. 600'000 Mehraufwendungen im Bereich der Löhne, Sachaufwendungen, Beiträge an den Kanton, Gemeinden und Zweckverbände. Beim Sachaufwand sind zusätzliches Schülermobiliar und Hardware sowie Lehrmittel budgetiert. Exkursionen und Schulreisen werden durch Preissteigerungen teurer. Darüber hinaus wurde die Schulleitung erweitert und es müssen neue Büromöbel angeschafft werden. In der Bibliothek sind neue Möbel für den Kinderraum vorgesehen. Die bisherigen Möbel werden verkauft. Im Nidelbad hat die Tagesbetreuung für den Mittagstisch einen zusätzlichen Raum angemietet, dessen Reinigung durch Externe zu Mehrkosten führt. Im Singsaal Schulhaus Moos muss die Technik ersetzt werden.

Beim Bereich Hochbau/Planung führt eine Studie zum Thema Strassenraumgestaltung inklusive eines Wettbewerbs (Raumentwicklungskonzept) zu Mehrkosten von Fr. 60'000.

Für den Projektwettbewerb «Areal Moos, Sportplätze und Sporthallen» sind Fr. 350'000 und für die Machbarkeitsstudie «Überbauung Säumerweg/Moosgartenweg» Fr. 50'000 veranschlagt.

Unterhalt und Neuanschaffungen bei Gemeindeliegenschaften kosten zusätzlich Fr. 84'600.

33 Abschreibungen und 366 Abschreibungen auf Investitionsbeiträge

Die gesetzlich vorgeschriebenen Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen des steuerfinanzierten Haushalts belaufen sich auf Fr. 1'329'300, jene der Werke auf Fr. -44'300.

34 Finanzaufwand

Der Finanzaufwand bleibt bei Fr. 220'300 stabil. Für die Rückzahlung eines Schuldscheins in der Höhe von 10 Millionen Franken muss sich die Gemeinde gegebenenfalls auf dem Finanzmarkt refinanzieren.

36 Transferaufwand

Der Finanzausgleich, Entschädigungen für die Dienstleistungen anderer Gemeinwesen, Betriebs- und Defizitbeiträge sowie Abschreibungen auf Investitionsbeiträge sind als Transferaufwand ausgewiesen.

In Summe erhöht sich der Transferaufwand um 11.42 Millionen Franken, was hauptsächlich auf die Budgetierung des Finanzausgleichs zurückzuführen ist (+11.30 Millionen Franken). Ohne den Finanzausgleich führen die verschiedenen Veränderungen beim Transferaufwand im Saldo zu einer Erhöhung um Fr. 114'800.

Die Beiträge an die Zweckverbände der Wasserversorgung und den Sicherheitszweckverband steigen um Fr. 110'600.

Aufgrund der Erhöhung der Asylquote von 1.3% auf 1.6% steigen die Ausgaben um Fr. 398'000, welche anteilig vom Kanton als Staatsbeitrag zurückvergütet werden. Im Bereich der Ergänzungsleistungen zur AHV (Fr. 200'000) und der Beihilfen/Zuschüsse (Fr. 70'000) wird mit Mehrkosten gerechnet.

Für die Pflegefinanzierung in Kranken-, Alters- und Pflegeheimen und die ambulante Krankenpflege (Spitex) fallen Mehraufwänden von Fr. 329'000 an.

Die Krankenkassenbeiträge für Sozialhilfeempfänger/innen und Asylsuchende steigen um Fr. 119'000, welche vom Kanton zu 100% übernommen werden und zu einem Transferertrag führen.

Bei der wirtschaftlichen Hilfe wird aufgrund der tiefen Arbeitslosigkeit mit einem Rückgang der Kosten um Fr. 225'000 gerechnet.

Durch die steigende Zahl der Sekundar-, Berufswahl- und Sonderschüler/innen steigen die Entschädigungen und Beiträge an die Zweckverbände um Fr. 603'200. Eine tiefere Nachfrage an Betreuungsgutscheinen führt zu einer Reduktion um Fr. 168'000. Der Beitrag an die Musikschule Kilchberg-Rüschlikon fällt um Fr. 180'000 tiefer aus.

Die Entschädigung an den Kanton für Lehrerlöhne sinkt gemäss der Meldung des Kantons im Vergleich zum Budget 2024.

39/49 Interne Verrechnungen

Mit Beschluss Nr. 46 vom 12. Juni 2024 hat der Gemeinderat den Zinssatz für die interne Verrechnung auf 0.65% festgesetzt. Der Zinstermin ist der 1. Januar des Jahres.

Kommentar zum Ertrag

40 Fiskalertrag

Die Ertragseinschätzungen basieren auf den Empfehlungen des Orientierungsschreibens des Gemeindeamts, Einschätzungen des Steueramts sowie auf aktuellen Zahlen des Jahres 2024.

Der Steuerertrag des laufenden Rechnungsjahres beläuft sich auf 56.4 Millionen Franken. Gegenüber der Rechnung 2023 (53.2 Mio.) und dem Budget 2024 (53.4 Mio.) wird ein leichter Anstieg der ordentlichen Steuereinnahmen des Rechnungsjahres erwartet.

Gemeindesteuern	R2023	B2024	B2025
Steuern Rechnungsjahr	53.2	53.4	56.4
Steuern früherer Jahre	18.0	8.2	11.8
Quellensteuern	-3.0	-2.6	-4.4
Aktive Steuerauscheidung	0.9	1.0	0.8
Passive Steuerauscheidung	-1.3	-5.2	-4.5
Grundstückgewinnsteuern	16.1	15.0	12.0
Übrige Steuern	0.3	0.2	0.3
Total Gemeindesteuern	84.2	70.0	72.3

42 Entgelte

Die Entgelte erhöhen sich um 0.35 Millionen Franken auf rund 5.13 Millionen Franken.

Der Grund liegt in den neuen Verbuchungsvorgaben des Kantons, Parkplatzgebühren, Parkuhren und Bewilligungen als Entgelte zu verbuchen und nicht als Finanzertrag (Fr. 180'000).

Die konstant höhere Anzahl an Bussen (Fr. 35'000) sowie Weiterverrechnungen der Elternbeiträge für Berufswahlschulen (Fr. 12'500) und Freifächer (Fr. 45'000) führen zu Mehrerträgen.

44 Finanzertrag

Der Finanzertrag sinkt um 0.50 Millionen Franken.

Aufgrund der neuen Buchungsvorgaben, Parkgebühren beim Entgelt zu verbuchen, entfallen beim Finanzertrag Fr. 160'000. Weiter sind bei Zinsen auf Steuern Mindererträge von Fr. 95'000 zu erwarten.

Es wird mit einem anhaltend tiefen Zinsumfeld für Festgeldanlagen und der Abnahme der Liquidität gerechnet. Dies führt zu Mindereinnahmen bei Zinserträgen in der Höhe von Fr. 240'000.

45 Entnahmen aus Fonds- und Spezialfinanzierungen

Entnahmen bei den Spezialfinanzierungen der Werke sind insgesamt Fr. 744'900 vorgesehen. Davon entfallen Fr. 318'700 auf die Wasserversorgung, Fr. 214'100 auf die Abwasserbeseitigung und Fr. 212'100 auf die Abfallwirtschaft.

Die Spezialfinanzierungskonten zeigen per Ende 2025 folgende Planwerte:

- Wasser	Fr.	1'385'000
- Abwasser	Fr.	3'717'000
- Abfall	Fr.	418'000

Die Aufwendungen bei Wasser und bei Abfall steigen im Budget 2025 und der Planperiode 2026 bis 2028 an. Deshalb müssen auf das Jahr 2026 die Gebühren beim Wasser und ab 2027 beim Abfall erhöht werden.

Die Aufwendungen und Erträge der Sonderrechnungen (Stipendienfonds und der Nachlässe) sind als Fondsbuchhaltung in der Erfolgsrechnung zu führen. Der Ausgleich der Fondsbuchhaltung führt zu einer Entnahme von Fr. 27'700.

46 Transferertrag

Entschädigungen und Beiträge von Gemeinwesen und Dritten werden als Transferertrag verbucht. Der Mehrertrag beläuft sich auf Fr. 704'500. Gesamthaft sind 6.99 Millionen Franken budgetiert.

Die Staatsbeiträge an den Unterhalt der Gemeindestrassen steigen um Fr. 38'100 auf Fr. 288'100.

Im Bereich des Sozialdiensts kann für die Krankenkassenbeiträge für Sozialhilfeempfänger/innen (Fr. 119'000), Asylbetreuung (Fr. 178'000) und für die Integration von Ausländer/innen (Fr. 336'000) sowie für Ergänzungsleistungen zur IV und AHV (Fr. 249'000) mit Mehreinnahmen gerechnet werden. In all diesen Bereichen steigen jedoch auch die Ausgaben.

Für die gesetzliche wirtschaftliche Hilfe wird ein Minderertrag von Fr. 344'000 budgetiert, welcher jedoch auch mit sinkendem Aufwand zusammenhängt.

Für die Gewinnausschüttung der Zürcher Kantonalbank an die Gemeinde wurden Fr. 125'700 mehr budgetiert.

48 ausserordentlicher Ertrag

Aus der Finanzpolitischen Reserve wurde eine Entnahme von 7.0 Millionen Franken budgetiert. Der Saldo der Finanzpolitischen Reserve beträgt Ende 2025 noch 2.0 Millionen Franken.

Detaillierte Abweichungsbegründungen sind im detaillierten Budget in Kapitel 8 ausgewiesen. Abrufbar ist dieses unter www.rueschlikon.ch/budget.

Investitionsrechnung / Investitionsplan

Die Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen belaufen sich auf Fr. 10'910'900. Die Nettoinvestitionen im Finanzvermögen betragen Fr. 10'343'100.

Die Investitionen setzen sich wie folgt zusammen:			
Verwaltungsvermögen	bewilligt	Fr.	7'180'900
	Nachhol-/Entwicklungsbedarf	Fr.	3'730'000
	Wunschbedarf	Fr.	0
	Total	Fr.	10'910'900
	Steuerfinanzierter Haushalt	Fr.	9'513'900
	Eigenwirtschaftsbetriebe	Fr.	1'397'000
	Total	Fr.	10'910'900
Finanzvermögen	bewilligt	Fr.	10'343'100
	Nachhol-/Entwicklungsbedarf	Fr.	0
	Wunschbedarf	Fr.	0
	Total	Fr.	10'343'100
*Sperrvermerk		Fr.	550'000

Finanz- und Aufgabenplan 2024 – 2028

Gemäss § 95 und 96 des Gemeindegesetzes werden die zur Beurteilung der künftigen Entwicklung des Haushalts erforderlichen Angaben im Finanz- und Aufgabenplan zusammengestellt und regelmässig nachgeführt. Er wird jährlich für mindestens die folgenden vier Jahre festgelegt. Das erste Planjahr entspricht der Budgetvorlage.

Der Finanz- und Aufgabenplan, als mittelfristige politische Kursfestlegung, wird durch den Gemeinderat beschlossen. Der Gemeindeversammlung ist er als Informationsmittel zur Kenntnis zu bringen, damit das Budget im Zusammenhang mit der Planperiode beurteilt werden kann. Eine Verabschiedung durch den Souverän findet nicht statt. Der Finanz- und Aufgabenplan ist öffentlich aufzulegen.

Den detaillierten Finanz- und Aufgabenplan und das detaillierte Budget 2025 finden Sie unter www.rueschlikon.ch/budget

*Sperrvermerk gemäss § 99 Absatz 4 Gemeindegesetz. Die rechtskräftige Bewilligung der Stimmberechtigten steht noch aus.

Antrag des Gemeinderats

1 Antrag zum Budget

Der Gemeinderat hat das Budget 2025 der Politischen Gemeinde Rüşchlikon genehmigt. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	95'072'300.00
	Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	Fr.	37'919'100.00
	Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	57'153'200.00
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	11'547'300.00
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	636'400.00
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	10'910'900.00
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	10'343'100.00
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	-
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr.	10'343'100.00

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2025 der Politischen Gemeinde Rüşchlikon zu genehmigen.

2 Antrag zum Steuerfuss

Einfacher Gemeindesteuerertrag (100%)		Fr.	75'200'000.00
Steuerfuss			75%
Erfolgsrechnung	Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	57'153'200.00
	Steuerertrag bei 75%	Fr.	56'400'000.00
	Aufwandüberschuss	Fr.	753'200.00

Aus der finanzpolitische Reserve werden 7.0 Millionen Franken entnommen und der verbleibende Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2025 auf 75% (Vorjahr 75%) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

Referent ist David Makay, Gemeinderat Finanzen.

8803 Rüschlikon, 25.09.2024
Gemeinderat Rüschlikon


Dr. Fabian Müller
Gemeindepräsident


Benno Albisser
Gemeindeschreiber

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

1 Antrag zum Budget

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2025 der Politischen Gemeinde Rüslikon in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 25.09.2024 geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	95'072'300.00
	Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	Fr.	37'919'100.00
	Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	57'153'200.00
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	11'547'300.00
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	636'400.00
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	10'910'900.00
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	10'343'100.00
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	-
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr.	10'343'100.00

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Politischen Gemeinde Rüslikon finanzrechtlich zulässig und rechnerisch richtig ist. Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2025 der Politischen Gemeinde Rüslikon entsprechend dem Antrag des Gemeinderats zu genehmigen.

2 Antrag zum Steuerfuss

Einfacher Gemeindesteuerertrag (100%)		Fr.	75'200'000.00
Steuerfuss			75%
Erfolgsrechnung	Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	57'153'200.00
	Steuerertrag bei 75%	Fr.	56'400'000.00
	Aufwandüberschuss	Fr.	753'200.00

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2025 auf 75% (Vorjahr 75%) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

8803 Rüschlikon, 05.11.2024
Rechnungsprüfungskommission Rüschlikon



Bernhard Schneider
Präsident



Gian Andrea Semadeni
Vizepräsident

Steuerertrag und Steuerfuss

Steuerertrag und Steuerfuss		Budget 2025	Budget 2024
Steuerbedarf			
Gesamtaufwand		95'072'300.00	83'490'200.00
Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr		37'919'100.00	30'766'200.00
Zu deckender Aufwandüberschuss (-)		-57'153'200.00	-52'724'000.00
Steuerertrag und Steuerfuss			
	Budget 2025	Budget 2024	
Einfacher Gemeindesteuerertrag netto, 100%	75'200'000.00	71'133'333.33	
Steuerfuss	75%	75%	
Zusammensetzung Steuerertrag:			
4000.0 Einkommenssteuer natürliche Personen Rechnungsjahr	32'000'000.00	29'900'000.00	
4001.0 Vermögenssteuer natürliche Personen Rechnungsjahr	21'000'000.00	19'800'000.00	
4010.0 Gewinnsteuer juristische Personen Rechnungsjahr	2'600'000.00	2'900'000.00	
4011.0 Kapitalsteuer juristische Personen Rechnungsjahr	800'000.00	750'000.00	
Steuerertrag Rechnungsjahr	56'400'000.00	53'350'000.00	
Steuerertrag Rechnungsjahr		56'400'000.00	53'350'000.00
Jahresergebnis Erfolgsrechnung		-753'200.00	626'000.00
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)			

Finanzierung

Finanzierung	Gesamthaushalt Budget 2025	Allgemeiner Haushalt Budget 2025	Eigenwirtschaftsbetriebe Budget 2025
+ Ertragsüberschuss	0.00	0.00	-
- Aufwandüberschuss	753'200.00	753'200.00	-
+ Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)	-	-	0.00
- Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)	-	-	744'900.00
+ Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	1'285'000.00	1'329'300.00	-44'300.00
- Ertrag aus Aufwertungen	0.00	0.00	0.00
+ Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	2'500.00	2'500.00	0.00
- Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	772'600.00	27'700.00	0.00
+ Einlagen in das Eigenkapital	0.00	0.00	0.00
- Entnahmen aus dem Eigenkapital	7'000'000.00	7'000'000.00	0.00
Selbstfinanzierung	-7'238'300.00	-6'449'100.00	-789'200.00
./. Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	10'910'900.00	9'513'900.00	1'397'000.00
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-18'149'200.00	-15'963'000.00	-2'186'200.00
Selbstfinanzierungsgrad (in %)	-66%	-68%	-56%

Selbstfinanzierung: Summe der selbst erwirtschafteten Mittel. Die Selbstfinanzierung ist vergleichbar mit der Kenngrösse des Cashflows. Im Vergleich zum Cashflow erfolgt die Berechnung der Selbstfinanzierung nach einer vereinfachten Methodik.

Selbstfinanzierungsgrad: Anteil der Nettoinvestitionen, welche aus eigenen Mitteln finanziert werden können. Mittelfristig sollte der Selbstfinanzierungsgrad im Durchschnitt gegen 100% sein. Bei einem Wert von über 100% können die Investitionen vollständig eigenfinanziert werden. Ein Selbstfinanzierungsgrad unter 100% führt zu einer Neuverschuldung.

	Richtwerte
> 100 %	ideal
80 - 100 %	gut bis vertretbar
50 - 80 %	problematisch
< 50 %	ungenügend

Finanzierung

Finanzierung - Eigenwirtschaftsbetriebe	Wasserwerk Budget 2025	Abwasserbeseitigung Budget 2025	Abfallwirtschaft Budget 2025
+ Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)	0.00	0.00	0.00
- Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)	318'700.00	214'100.00	212'100.00
+ Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	-18'600.00	-42'800.00	17'100.00
- Ertrag aus Aufwertungen	0.00	0.00	0.00
+ Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	0.00
- Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	0.00
+ Einlagen in das Eigenkapital	0.00	0.00	0.00
- Entnahmen aus dem Eigenkapital	0.00	0.00	0.00
Selbstfinanzierung	-337'300.00	-256'900.00	-195'000.00
- Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	1'077'000.00	20'000.00	300'000.00
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-1'414'300.00	-276'900.00	-495'000.00
Selbstfinanzierungsgrad (in %)	-31%	-1285%	-65%

Haushaltsgleichgewicht

Ausgleich des Budgets

Regel: Der Gemeindesteuerfuss wird grundsätzlich so festgesetzt, dass die Erfolgsrechnung des Budgets ausgeglichen ist (§ 92 Abs. 1 GG).

Jahresergebnis Erfolgsrechnung	Aufwandüberschuss (-) / Ertragsüberschuss (+) gemäss Budget	-753'200.00
---------------------------------------	---	--------------------

Zulässiger Aufwandüberschuss

Regel: Pro Jahr darf ein Aufwandüberschuss in der Höhe der budgetierten Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen zuzüglich 3% des Steuerertrags budgetiert werden (§ 92 Abs. 2 GG).

Ist das Finanzvermögen grösser als das Fremdkapital [Nettovermögen], darf von Abs. 2 abgewichen und bis zur Höhe der Differenz ein Aufwandüberschuss budgetiert werden (§ 92 Abs. 3 GG).

Falls Einlagen in die Vorfinanzierungen (§ 90 Abs. 3 GG) oder in die Reserve (§ 123 Abs. 2 GG) budgetiert werden, darf im Budget kein Aufwandüberschuss resultieren.

Finanzvermögen per 31.12.2023	112'149'196.71
./. Fremdkapital per 31.12.2023	48'891'230.19
= Nettovermögen (+) / Nettoschuld (-) per 31.12.2023	63'257'966.52

Ist das Finanzvermögen grösser als das Fremdkapital (Nettovermögen), darf ein Aufwandüberschuss in gleicher Höhe budgetiert werden.

Zulässiger Aufwandüberschuss bei einem Nettovermögen	63'257'966.52
---	----------------------

Ist das Finanzvermögen kleiner als das Fremdkapital (Nettoschuld), darf ein Aufwandüberschuss in der Höhe der Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen des allgemeinen Haushalts zuzüglich 3% vom Steuerertrag des Rechnungsjahres budgetiert werden.

Abschreibungen allgemeiner Haushalt	1'329'300.00
3% vom Steuerertrag Rechnungsjahr	1'692'000.00

Zulässiger Aufwandüberschuss bei einer Nettoschuld	3'021'300.00
---	---------------------

	Funktion	Sachkonto	
Einlagen in Vorfinanzierungen	xxxx	3893.xx	0.00
Einlagen in finanzpolitische Reserve	9900	3894.xx	0.00

Kennzahlen

Regel: Zur Beurteilung der Veränderung des Eigenkapitals, der Zinsbelastung und der Investitionen werden nachfolgende Kennzahlen ausgewiesen (§ 94 GG).

Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote gibt Auskunft über die Kapitalstruktur der Gemeinde. Sie zeigt, zu welchem Anteil die Aktiven selber finanziert sind.
Ein höheres Eigenkapital bedeutet mehr Handlungsspielraum der Gemeinde und eine bessere Bonität gegenüber den Kreditgebern.

Richtwerte
> 25 % genügend
< 25 % ungenügend

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Ø
67.00%	70.00%	68.00%	57.00%	64.00%	66.00%	63.00%	62.00%	63.00%	62.00%	64.20%

Zinsbelastungsquote

Die Zinsbelastungsquote informiert über das Verhältnis der Zinsen zum laufenden Ertrag. Sie zeigt, wie gut die Gemeinde ihre Verpflichtungen gegenüber den Kreditgebern erfüllen kann. Die Tragbarkeitsberechnung erfolgt zu einem durchschnittlichen Zinssatz von 5%.

Richtwerte
< 5 % genügend
> 5 % ungenügend

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Ø
0.00%	-1.00%	0.50%	0.00%	-0.08%	-0.30%	0.30%	0.20%	-0.50%	-0.30%	-0.12%

Investitionsanteil

Der Investitionsanteil zeigt das Ausmass der Investitionstätigkeit an. Er gibt an, welcher Anteil der gesamten Ausgaben einer Gemeinde für Investitionen in die Infrastruktur eingesetzt wird.

Richtwerte
> 10 % genügend
< 10 % ungenügend

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Ø
4.00%	6.00%	4.00%	10.00%	14.16%	20.60%	11.00%	12.70%	5.30%	11.30%	9.91%

Erfolgsrechnung

Gestufter Erfolgsausweis		Budget 2025	Budget 2024	Rechnung 2023
30	Personalaufwand	14'956'800.00	14'032'300.00	12'827'919.84
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	10'392'800.00	9'416'000.00	9'150'512.59
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	1'234'500.00	1'028'800.00	1'085'183.07
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	2'500.00	2'700.00	2'563.40
36	Transferaufwand	67'447'000.00	56'028'800.00	59'282'592.29
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	51'200.00
	<i>Total betrieblicher Aufwand</i>	<i>94'033'600.00</i>	<i>80'508'600.00</i>	<i>82'399'971.19</i>
40	Fiskalertrag	72'371'400.00	70'045'000.00	84'163'164.78
41	Regalien und Konzessionen	500.00	500.00	433.35
42	Entgelte	5'133'700.00	4'783'100.00	4'897'144.17
43	Übrige Erträge	0.00	0.00	278.22
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	772'600.00	509'400.00	642'524.90
46	Transferertrag	6'988'400.00	6'283'900.00	5'648'640.16
47	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	51'200.00
	<i>Total betrieblicher Ertrag</i>	<i>85'266'600.00</i>	<i>81'621'900.00</i>	<i>95'403'385.58</i>
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-8'767'000.00	1'113'300.00	13'003'414.39
34	Finanzaufwand	220'300.00	225'300.00	788'489.76
44	Finanzertrag	1'234'100.00	1'738'000.00	1'449'127.56
	Ergebnis aus Finanzierung	1'013'800.00	1'512'700.00	660'637.80
	Operatives Ergebnis	-7'753'200.00	2'626'000.00	13'664'052.19
38	Ausserordentlicher Aufwand	0.00	2'000'000.00	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag	7'000'000.00	0.00	0.00
	Ausserordentliches Ergebnis	7'000'000.00	-2'000'000.00	0.00
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	-753'200.00	626'000.00	13'664'052.19
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)			
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	818'400.00	756'300.00	753'243.67
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	818'400.00	756'300.00	753'243.67
	Total Aufwand	95'072'300.00	83'490'200.00	83'941'704.62
	Total Ertrag	94'319'100.00	84'116'200.00	97'605'756.81

Institutionelle Gliederung ³		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Präsidiales	3'392'700.00	9'200.00	3'732'500.00	13'000.00	2'821'156.89	31'938.35
1	Finanzen	1'431'700.00	111'000.00	1'569'500.00	705'000.00	1'257'084.39	75'577.72
2	Infrastruktur und Sicherheit	7'267'400.00	3'356'300.00	7'112'200.00	2'975'200.00	6'977'818.06	3'298'427.92
4	Gesellschaft	14'166'600.00	5'178'800.00	12'561'600.00	4'646'200.00	12'182'582.15	4'117'491.93
6	Schule (Bildung)	18'868'700.00	2'740'300.00	18'961'500.00	2'630'200.00	17'394'900.51	2'501'304.50
7	Hochbau/Planung	762'300.00	278'000.00	672'300.00	253'000.00	1'041'311.84	304'342.20
8	Liegenschaften	5'686'600.00	1'625'900.00	4'896'700.00	1'640'500.00	5'222'834.28	1'395'480.58
9	Abteilungsübergreifend	43'496'300.00	81'019'600.00	33'983'900.00	71'253'100.00	37'044'016.50	85'881'193.61
	Gesamtergebnis	95'072'300.00	94'319'100.00	83'490'200.00	84'116'200.00	83'941'704.62	97'605'756.81
		95'072'300.00	753'200.00	626'000.00		13'664'052.19	
		95'072'300.00	95'072'300.00	84'116'200.00	84'116'200.00	97'605'756.81	97'605'756.81

³Die institutionelle Gliederung strukturiert den Gemeindehaushalt basierend auf dem organisatorischen Aufbau der Verwaltung.
Unabhängig von der institutionellen Gliederung ist die Gemeinde verpflichtet, den Haushalt auch immer funktional, also nach Aufgabenbereichen, zu gliedern.

Erfolgsrechnung
Institutionelle Gliederung

Institutionelle Gliederung		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Präsidiales	3'392'700.00	9'200.00	3'732'500.00	13'000.00	2'821'156.89	31'938.35
30	Personalaufwand	1'743'100.00		1'856'500.00		1'586'738.05	
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	1'362'000.00		1'408'400.00		884'228.50	
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	2'000.00		32'300.00		2'049.70	
36	Transferaufwand	285'600.00		435'300.00		348'140.64	
42	Entgelte		8'200.00		12'000.00		25'915.35
46	Transferertrag		1'000.00		1'000.00		5'700.00
49	Interne Verrechnungen						323.00
1	Finanzen	1'431'700.00	111'000.00	1'569'500.00	705'000.00	1'257'084.39	75'577.72
30	Personalaufwand	994'800.00		962'300.00		866'836.03	
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	415'900.00		464'000.00		357'267.03	
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen					14'603.33	
34	Finanzaufwand			71'500.00			
36	Transferaufwand	21'000.00		20'000.00		18'378.00	
39	Interne Verrechnungen			51'700.00			
42	Entgelte		6'600.00		8'800.00		5'920.00
43	Übrige Erträge						278.22
44	Finanzertrag				300'200.00		
46	Transferertrag		48'800.00		28'500.00		28'379.50
49	Interne Verrechnungen		55'600.00		367'500.00		41'000.00
2	Infrastruktur und Sicherheit	7'267'400.00	3'356'300.00	7'112'200.00	2'975'200.00	6'977'818.06	3'298'427.92
30	Personalaufwand	1'848'000.00		1'858'500.00		1'657'716.25	
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	2'130'000.00		2'145'600.00		1'981'543.62	
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	147'600.00		165'600.00		48'917.91	
36	Transferaufwand	2'678'100.00		2'578'500.00		2'839'287.72	
37	Durchlaufende Beiträge					51'200.00	
39	Interne Verrechnungen	463'700.00		364'000.00		399'152.56	
42	Entgelte		1'832'800.00		1'628'300.00		1'699'119.87
44	Finanzertrag				160'000.00		196'841.46

Erfolgsrechnung
Institutionelle Gliederung

Institutionelle Gliederung		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds		744'900.00		509'400.00		633'724.90
46	Transferertrag		333'500.00		291'400.00		319'713.98
47	Durchlaufende Beiträge						51'200.00
49	Interne Verrechnungen		445'100.00		386'100.00		397'827.71
4	Gesellschaft	14'166'600.00	5'178'800.00	12'561'600.00	4'646'200.00	12'182'582.15	4'117'491.93
30	Personalaufwand	1'312'100.00		1'211'000.00		1'154'444.13	
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	1'529'400.00		1'014'300.00		1'101'612.32	
34	Finanzaufwand	200.00		500.00		143.39	
36	Transferaufwand	11'324'900.00		10'335'800.00		9'926'382.31	
41	Regalien und Konzessionen		500.00		500.00		433.35
42	Entgelte		272'500.00		256'500.00		376'148.80
44	Finanzertrag		91'600.00		98'600.00		115'465.80
46	Transferertrag		4'814'200.00		4'290'600.00		3'625'443.98
6	Schule (Bildung)	18'868'700.00	2'740'300.00	18'961'500.00	2'630'200.00	17'394'900.51	2'501'304.50
30	Personalaufwand	6'702'400.00		5'931'300.00		5'562'403.27	
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	2'236'800.00		2'179'800.00		2'028'561.15	
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	40'500.00		61'500.00		64'975.17	
34	Finanzaufwand					4.62	
36	Transferaufwand	9'889'000.00		10'788'900.00		9'738'956.30	
42	Entgelte		2'571'700.00		2'461'600.00		2'311'973.40
46	Transferertrag		168'600.00		168'600.00		189'331.10
7	Hochbau/Planung	762'300.00	278'000.00	672'300.00	253'000.00	1'041'311.84	304'342.20
30	Personalaufwand	340'800.00		338'200.00		369'419.42	
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	349'400.00		274'300.00		545'826.60	
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	27'100.00		10'800.00		102'840.12	
36	Transferaufwand	45'000.00		49'000.00		23'225.70	
42	Entgelte		278'000.00		253'000.00		304'342.20

Erfolgsrechnung
Institutionelle Gliederung

Institutionelle Gliederung		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
8	Liegenschaften	5'686'600.00	1'625'900.00	4'896'700.00	1'640'500.00	5'222'834.28	1'395'480.58
30	Personalaufwand	2'015'600.00		1'874'500.00		1'630'362.69	
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	2'301'300.00		1'873'600.00		1'775'432.78	
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	1'017'300.00		758'600.00		851'796.84	
34	Finanzaufwand	41'100.00		43'300.00		657'823.50	
36	Transferaufwand	6'100.00		6'100.00		6'118.47	
39	Interne Verrechnungen	305'200.00		340'600.00		301'300.00	
42	Entgelte		154'900.00		153'900.00		164'736.45
44	Finanzertrag		957'300.00		959'200.00		814'982.43
46	Transferertrag		513'700.00		527'400.00		415'761.70
9	Abteilungsübergreifend	43'496'300.00	81'772'800.00	34'609'900.00	71'253'100.00	50'708'068.69	85'881'193.61
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	68'000.00		56'000.00		476'040.59	
34	Finanzaufwand	179'000.00		110'000.00		130'518.25	
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	2'500.00		2'700.00		2'563.40	
36	Transferaufwand	43'197'300.00		31'815'200.00		36'382'103.15	
38	Ausserordentlicher Aufwand			2'000'000.00			
39	Interne Verrechnungen	49'500.00				52'791.11	
40	Fiskalertrag		72'371'400.00		70'045'000.00		84'163'164.78
42	Entgelte		9'000.00		9'000.00		8'988.10
44	Finanzertrag		185'200.00		220'000.00		321'837.87
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds		27'700.00				8'800.00
46	Transferertrag		1'108'600.00		976'400.00		1'064'309.90
48	Ausserordentlicher Ertrag		7'000'000.00				
49	Interne Verrechnungen		317'700.00		2'700.00		314'092.96
90	Abschluss Erfolgsrechnung		753'200.00	626'000.00		13'664'052.19	
	Gesamtergebnis	95'072'300.00	95'072'300.00	84'116'200.00	84'116'200.00	97'605'756.81	97'605'756.81
		95'072'300.00	95'072'300.00	84'116'200.00	84'116'200.00	97'605'756.81	97'605'756.81

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Budget 2025	Budget 2024	Rechnung 2023
50	Sachanlagen	8'705'200.00	20'284'100.00	11'855'294.62
51	Investitionsausgaben auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	0.00
52	Immaterielle Anlagen	220'000.00	180'000.00	8'763.74
54	Darlehen	240'000.00	0.00	0.00
55	Beteiligungen und Grundkapitalien	96'400.00	121'200.00	0.00
56	Eigene Investitionsbeiträge	2'285'700.00	3'625'000.00	1'527'935.47
57	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
Total Investitionsausgaben		11'547'300.00	24'210'300.00	13'391'993.83
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
61	Rückerstattungen von Investitionsausgaben auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	0.00
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	540'000.00	900'000.00	1'950'467.40
64	Rückzahlung von Darlehen	0.00	0.00	0.00
65	Übertragung von Beteiligungen im Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	96'400.00	121'200.00	0.00
67	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
Total Investitionseinnahmen		636'400.00	1'021'200.00	1'950'467.40
Investitionen im Verwaltungsvermögen				
Total Investitionsausgaben		11'547'300.00	24'210'300.00	13'391'993.83
Total Investitionseinnahmen		636'400.00	1'021'200.00	1'950'467.40
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen		Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	-10'910'900.00	-23'189'100.00
				-11'441'526.43

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Institutionelle Gliederung		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0	Präsidiales	240'000.00					
2	Infrastruktur und Sicherheit	3'727'000.00	540'000.00	5'363'700.00	900'000.00	1'762'593.48	1'900'586.40
6	Schule (Bildung)	96'400.00	96'400.00	193'200.00	121'200.00	184'431.20	
7	Hochbau/Planung	80'000.00		100'000.00		3'389.60	
8	Liegenschaften	7'403'900.00		18'553'400.00		11'441'579.55	49'881.00
		11'547'300.00	636'400.00	24'210'300.00	1'021'200.00	13'391'993.83	1'950'467.40
Nettoinvestition			10'910'900.00		23'189'100.00		11'441'526.43
		11'547'300.00	11'547'300.00	24'210'300.00	24'210'300.00	13'391'993.83	13'391'993.83

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen - mit Details

Institutionelle Gliederung		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0	Präsidiales	240'000.00					
010	Exekutive/Legislative	240'000.00					
0130	Kulturpflege	240'000.00					
5460.00	Darlehen an private Organisationen ohne Erwerbszweck	240'000.00					
INV00339	Tennisclub Rüsclikon, Darlehen	240'000.00					
2	Infrastruktur und Sicherheit	3'727'000.00	540'000.00	5'363'700.00	900'000.00	1'762'593.48	1'900'586.40
200	Infrastruktur	1'190'000.00		1'166'700.00		476'476.12	
2020	Gemeindestrassen	1'190'000.00		1'166'700.00		380'979.37	
5010.00	Strassen und Verkehrswege	1'100'000.00		850'000.00		194'747.32	
INV00029	*Stützmauer SBB Dorfstrasse, Sanierung	550'000.00		400'000.00		49'465.20	
INV00135	Strassensanierung Rütliweg bis Alte Landstrasse					20'766.81	
INV00153	ST, Strassensanierung Loorain 1. Etappe					56'616.03	
INV00154	ST, Strassensanierung Dorfstrasse (Seestrasse-Pilgerweg)	200'000.00					
INV00161	ST, Strassensanierung Loorain 2. Etappe					10'953.70	
INV00210	ST, Strassensanierung Weingartenstrasse, Bahnweg bis Alte Landstrasse			200'000.00			
INV00214	ST, Sanierung Waldstrasse	50'000.00		50'000.00			
INV00226	Öffentliche Beleuchtung, Umrüstung LED-Systemsteuerung 5. Etappe			200'000.00			
INV00249	ST, Biodiversität Rückbau Strassenabschnitt Rifertstrasse					56'945.58	
INV00304	Projektierungskredit Neugestaltung Dorfstrasse und Pilgerweg	100'000.00					
INV00306	Konzept Tempo 30	200'000.00					
5060.00	Mobilien	90'000.00		316'700.00		186'232.05	
INV00034	Weihnachtsbeleuchtung			56'700.00			
INV00152	Ersatz Kommunalfahrzeug Meili					186'232.05	

*Sperrvermerk gemäss § 99 Absatz 4 Gemeindegesetz. Die rechtskräftige Bewilligung der Stimmberechtigten steht noch aus.

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen - mit Details

Institutionelle Gliederung		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
INV00160	Ersatz Kommunalfahrzeug Piaggio			80'000.00			
INV00170	Ersatz Kommunalfahrzeug Mercedes			180'000.00			
INV00305	Ersatz Kommunalfahrzeug Goupil	90'000.00					
2050	Wartehallen öffentlicher Verkehr					95'496.75	
5040.00	Hochbauten					95'496.75	
INV00250	Umrüstung Buswartehäuschen auf LED					95'496.75	
210	Land-/Forstwirtschaft, Grünanlagen			250'000.00			
2150	Sport- und Freizeitanlagen			250'000.00			
5030.00	Übrige Tiefbauten			250'000.00			
INV00278	Umrüstung Sportplatzbeleuchtung Moos auf LED			250'000.00			
220	Werke	1'937'000.00	540'000.00	3'270'000.00	900'000.00	1'152'810.51	1'900'586.40
2200	Wasserversorgung	1'347'000.00	270'000.00	2'375'000.00	450'000.00	1'123'763.62	948'223.20
5030.00	Übrige Tiefbauten	1'347'000.00		2'375'000.00		1'105'608.27	
INV00139	WL, Neubau Reservoir Kopfholz Vorprojekt					19'801.31	
INV00140	WL, Neubau Reservoir Kopfholz	400'000.00		1'800'000.00		35'944.75	
INV00156	WL, IP86 WL-Ersatz Loorain 1. Etappe					326'394.27	
INV00164	WL, IP86 WL-Ersatz Loorain 2. Etappe					400'239.22	
INV00188	HTRK, Moorleitung, Erneuerung (Rothenthurm-Forren bis Ratenstrasse)	332'000.00				14'013.97	
INV00189	HTRK, Transportleitung Biberbrugg bis Kopfholz, Erneuerung					35'728.82	
INV00199	HTRK, Transportleitung Obere Bergstrasse, Ersatz					4'082.53	
INV00217	WL, Ersatz-Umlegung WL-Weingartenstrasse	225'000.00		225'000.00		11'394.52	
INV00251	WL, Ersatz Alte Landstr. - Nidelbadstrasse bis Burain					227'666.64	
INV00265	HTRK, Transportleitung Einsiedlerstrasse, Erneuerung mit Gde Horgen			100'000.00			

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen - mit Details

Institutionelle Gliederung		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
INV00266	HTRK, Transportleitung im Wald, Ersatz zwischen Thalwil-Rüschlikon			100'000.00			
INV00267	HTRK, Brunnenstube Witi etc. Renovation					11'145.67	
INV00276	HTRK, Brandstrasse - Brandgasse, Leitungserneuerung 2022					497.69	
INV00277	HTRK, Kreisel Biberbrugg, Leitungserneuerung 2022					3'884.56	
INV00279	WL, Ersatz-Umlegung Bahnhofstrasse in Pilgerweg			150'000.00			
INV00301	HTRK, Quellenzulauf Filterstation und Drucktür					14'814.32	
INV00308	WL, Anpassung Hydratenzuleitungen auf Gemeindegebiet	240'000.00					
INV00310	WL, Ersatz Wasserzähler Digitalisierung	150'000.00					
5060.00	Mobilien					18'155.35	
INV00302	HTRK, Erneuerung pneumatische Ventile und Ersatz Aktoren					4'441.42	
INV00303	HTRK, QS-Anpassung Holinger, Überarbeitung					13'713.93	
6370.00	Investitionsbeiträge von privaten Haushalten		270'000.00		450'000.00		948'223.20
INV00036	Wasser: Anschlussgebühren		270'000.00		450'000.00		948'223.20
2210	Abwasserbeseitigung	290'000.00	270'000.00	545'000.00	450'000.00	29'046.89	952'363.20
5030.00	Übrige Tiefbauten	150'000.00		350'000.00		23'672.75	
INV00142	KN, Trennsystem Rütliweg bis Alte Landstrasse					12'744.34	
INV00222	KN, Sanierung Kanalisationsnetz 2024			150'000.00			
INV00224	KN, Sanierung Kanalisationsnetz 2025	150'000.00					
INV00268	KN, Trennsystem Weingartenstrasse			200'000.00		10'928.41	
5060.00	Mobilien			115'000.00			
INV00293	KN, Anschaffung Notstromaggregat für Abwasserpumpe Suntenau			115'000.00			
5290.00	Übrige immaterielle Anlagen	140'000.00		80'000.00		5'374.14	
INV00219	KN, Überarbeitung Genereller Entwässerungsplan	140'000.00		80'000.00		5'374.14	
6370.00	Investitionsbeiträge von privaten Haushalten		270'000.00		450'000.00		952'363.20

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen - mit Details

Institutionelle Gliederung		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
INV00037	Abwasser: Anschlussgebühren		270'000.00		450'000.00		952'363.20
2220	Abfallwirtschaft	300'000.00		350'000.00			
5030.00	Übrige Tiefbauten	300'000.00		350'000.00			
INV00158	Unterflurcontainer Anlage Weingarten	150'000.00		150'000.00			
INV00167	Unterflurcontainer Anlage Bahnhof Süd	150'000.00					
INV00253	Kartonpresse Unterfluranlage			200'000.00			
230	Polizei und Sicherheit	600'000.00		677'000.00		133'306.85	
2310	Gemeindepolizei					133'306.85	
5060.00	Mobilien					133'306.85	
INV00204	Polizeifahrzeug Audi Q8 55 E-Tron Quattro inkl. Polizeiausbau					133'306.85	
2330	Zivilschutz	600'000.00		677'000.00			
5040.00	Hochbauten	600'000.00		677'000.00			
INV00263	Bahnhof Süd, (Dienstbarkeit) öff. Schutzraum VV Gebäude VI Stiftung	600'000.00		677'000.00			
6	Schule (Bildung)	96'400.00	96'400.00	193'200.00	121'200.00	184'431.20	
620	Primarstufe			72'000.00		99'840.00	
6200	Primarschule Schulbetrieb			72'000.00		99'840.00	
5060.00	Mobilien			72'000.00		99'840.00	
INV00254	Neuanschaffung 160 Tablets inkl. Tastatur					99'840.00	
INV00256	Ersatz Präsentationstechnik SH Moos inkl. Wandtafel 4 Zimmer (Jahrgang 1972)			72'000.00			
630	Oberstufe	96'400.00	96'400.00	121'200.00	121'200.00	84'591.20	
6300	Oberstufenschule	96'400.00	96'400.00	121'200.00	121'200.00	84'591.20	

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen - mit Details

Institutionelle Gliederung		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
5540.00	Beteiligungen an öffentlichen Unternehmungen	96'400.00		121'200.00			
INV00234	Zweckverband Sekundarschule Kilchberg-Rüschlikon, Beteiligung	96'400.00		121'200.00			
5620.00	Investitionsbeiträge an Gemeinden und Gemeindezweckverbände					84'591.20	
INV00269	Zweckverband Sekundarschule Kilchberg-Rüschlikon, Beitrag an Cleversmart					34'781.85	
INV00270	Zweckverband Sekundarschule Kilchberg-Rüschlikon, Beitrag an Mobiliar Klassenzimmer					49'809.35	
6620.00	Rückzahlung von Investitionsbeiträgen an Gemeinden und Gemeindezweckverbände		96'400.00		121'200.00		
INV00234	Zweckverband Sekundarschule Kilchberg-Rüschlikon, Beteiligung		96'400.00		121'200.00		
7	Hochbau/Planung	80'000.00		100'000.00		3'389.60	
700	Hochbau/Planung	80'000.00		100'000.00		3'389.60	
7000	Bauverwaltung	80'000.00		100'000.00		3'389.60	
5290.00	Übrige immaterielle Anlagen	80'000.00		100'000.00		3'389.60	
INV00123	Überarbeitung Nutzungsplanung	80'000.00		100'000.00		3'389.60	
8	Liegenschaften	7'403'900.00		18'553'400.00		11'441'579.55	49'881.00
810	Gebäude Verwaltungsliegenschaften	150'000.00		10'444'800.00		1'405'024.35	10'000.00
8100	Gemeindehaus	150'000.00				35'660.84	
5040.00	Hochbauten	150'000.00				18'119.69	
INV00127	Gemeindehaus, Sanierung Treppenhaus					1'497.45	
INV00193	Gemeinderatszimmer, Umbau					16'622.24	
INV00311	Gemeindehaus, Ersatz Signaletik und Beleuchtung inkl. Ersatz Haupt- und Unterverteilungen	50'000.00					

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen - mit Details

Institutionelle Gliederung		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
INV00337	Gemeindehaus, Vordach Eingangsbereich	100'000.00					
5060.00	Mobilien					17'541.15	
INV00011	Gemeindehaus, Neumöblierung & Cafeteria					3'458.90	
INV00193	Gemeinderatszimmer, Umbau					14'082.25	
8102	Ortsmuseum			240'000.00		34'884.90	
5040.00	Hochbauten			240'000.00		34'884.90	
INV00126	Ortsmuseum, Werterhaltungsmassnahmen			240'000.00		34'884.90	
8103	Villa und Parkanlage Oetikergut			200'000.00			
5040.00	Hochbauten			200'000.00			
INV00159	Oetikergut, Fassadensanierung			200'000.00			
8112	Dammweg 1 (vormals Bahnhofstrasse 72)					1'334'478.61	10'000.00
5040.00	Hochbauten					1'334'478.61	
INV00239	Dammweg 1, Gesamtanierung					1'334'478.61	
6370.00	Investitionsbeiträge von privaten Haushalten						10'000.00
INV00239	Dammweg 1, Gesamtanierung						10'000.00
8150	Diverse Grundstücke und Gebäude VV			926'300.00			
5000.00	Grundstücke			926'300.00			
INV00283	Übertragung Kat. 5654 (Schönenstrasse 46) ins VV			205'000.00			
INV00284	Übertragung Teilfläche Kat. 5514 (Weingartenstrasse 10) ins VV			68'000.00			
INV00285	Übertragung Kat. 5662 (Bahnhofstrasse 29 a+b) ins VV (Reithalle)			596'800.00			
INV00295	Übertragung Teilfläche Kat. 5779 (Dorfstrasse 44) ins VV			56'500.00			
8160	Bahnhof Süd VV			9'078'500.00			

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen - mit Details

Institutionelle Gliederung		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
5000.00	Grundstücke			9'078'500.00			
INV00294	Übertragung Kat. 5679 (Bahnhof Süd) Baurecht ins VV (FV)			9'078'500.00			
820	Sport- und Freizeitanlagen	5'753'900.00		5'288'600.00		2'219'557.84	
8203	Diverse Seeanlagen	100'000.00		89'600.00			
5000.00	Grundstücke			89'600.00			
INV00287	Übertragung Teilfläche Kat. 4848 (Seestrasse 37) ins VV			89'600.00			
5030.00	Übrige Tiefbauten	100'000.00					
INV00313	Ökologische Ersatzmassnahmen Seeuferanlagen für Konzessionserneuerung Hafenanlage	100'000.00					
8206	Schützenhaus inkl. Scheibenstand					242'197.00	
5030.00	Übrige Tiefbauten					236'557.85	
INV00109	Schützenhaus, Sanierung natürlicher Kugelfang (Erdreich)					236'557.85	
5040.00	Hochbauten					5'639.15	
INV00260	Schützenhaus, Einbau öffentliche WC-Anlage					5'639.15	
8207	Bahnhof Nord, Weingartenpark und -strasse	2'147'000.00				189'950.26	
5010.00	Strassen und Verkehrswege	764'300.00				102'860.81	
INV00185	Bahnhof Nord, Weingartenpark und -strasse	764'300.00				102'860.81	
5030.00	Übrige Tiefbauten	1'163'700.00				38'637.38	
INV00185	Bahnhof Nord, Weingartenpark und -strasse	1'163'700.00				38'637.38	
5040.00	Hochbauten	219'000.00				48'452.07	
INV00185	Bahnhof Nord, Weingartenpark und -strasse	219'000.00				48'452.07	
8208	Bahnhof Nord, Bahnhofplatz und -strasse	350'000.00		199'000.00		105'315.38	
5010.00	Strassen und Verkehrswege	308'300.00		116'000.00		100'069.85	

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen - mit Details

Institutionelle Gliederung		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
INV00186	Bahnhof Nord, Bahnhofplatz und -strasse	58'300.00		116'000.00		100'069.85	
INV00326	Bahnhof Nord, Knoten Bahnhof-/Dorfstrasse	250'000.00					
5030.00	Übrige Tiefbauten	29'000.00		58'000.00		1'427.00	
INV00186	Bahnhof Nord, Bahnhofplatz und -strasse	29'000.00		58'000.00		1'427.00	
5640.00	Investitionsbeiträge an öffentliche Unternehmungen	12'700.00		25'000.00		3'818.53	
INV00186	Bahnhof Nord, Bahnhofplatz und -strasse	12'700.00		25'000.00		3'818.53	
8209	Bahnhof Nord, Personenunterführung	3'156'900.00		5'000'000.00		1'682'095.20	
5030.00	Übrige Tiefbauten	666'100.00		1'055'000.00		186'963.25	
INV00187	Bahnhof Nord, Personenunterführung	666'100.00		1'055'000.00		186'963.25	
5040.00	Hochbauten	217'800.00		345'000.00		55'606.21	
INV00187	Bahnhof Nord, Personenunterführung	217'800.00		345'000.00		55'606.21	
5640.00	Investitionsbeiträge an öffentliche Unternehmungen	2'273'000.00		3'600'000.00		1'439'525.74	
INV00187	Bahnhof Nord, Personenunterführung	2'273'000.00		3'600'000.00		1'439'525.74	
830	Schulliegenschaften	1'500'000.00		2'820'000.00		7'816'997.36	39'881.00
8300	Primarschulhaus Dorf A	100'000.00		950'000.00			
5040.00	Hochbauten			950'000.00			
INV00280	Primarschulhaus Dorf A, Innenverdichtungsmassnahmen			950'000.00			
5060.00	Mobilien	100'000.00					
INV00144	Primarschule Dorf A, Ersatz Schliesssystem	100'000.00					
8301	Primarschulhaus Dorf B	150'000.00					
5060.00	Mobilien	150'000.00					
INV00145	Primarschulhaus B, Ersatz Schliesssystem	150'000.00					
8302	Mehrzweckgebäude Gulliver	900'000.00		930'000.00		493'613.13	

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen - mit Details

Institutionelle Gliederung		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
5040.00	Hochbauten	800'000.00		800'000.00		493'613.13	
INV00130	Mehrzweckgebäude Gulliver, Sanierung Fassaden und Teilinstandsetzung Flachdach	800'000.00		800'000.00		493'613.13	
5060.00	Mobilien	100'000.00		130'000.00			
INV00146	Mehrzweckgebäude Gulliver, Ersatz Schliesssystem	100'000.00					
INV00281	Mehrzweckgebäude Gulliver, Ersatz Akustikanlage Turnhalle			130'000.00			
8303	Primarschulhaus Moos	150'000.00		940'000.00		7'193'299.08	
5040.00	Hochbauten	150'000.00		650'000.00		7'193'299.08	
INV00013	Schulanlage Moos, Trakt C			650'000.00		6'408'022.28	
INV00103	Ehemalige Zivilschutzanlage Moos, Planung und Durchführung Rückbau					48'762.95	
INV00208	Primarschulhaus Moos, Umbaumassnahmen Trakte B/M					481'439.00	
INV00209	Primarschulhaus Moos, Anpassung Schutzräume					76'606.45	
INV00261	Primarschulhaus Moos, Sanierung Kindergärten Trakt A					178'468.40	
INV00314	Primarschulhaus Moos, Erstellung Velounterstand	150'000.00					
5060.00	Mobilien			290'000.00			
INV00147	Primarschulhaus Moos, Ersatz Schliesssystem			200'000.00			
INV00282	Primarschulhaus Moos, Ersatz Akustikanlage Turnhalle			90'000.00			
8304	Sekundarschulhaus Moos betrieblicher Unterhalt					79'762.07	39'881.00
5040.00	Hochbauten					79'762.07	
INV00099	Zweckverband Sekundarschule Kilchberg-Rüschlikon, Lüftungszusammenschluss					79'762.07	
6320.00	Investitionsbeiträge von Gemeinden und Gemeindezweckverbänden						39'881.00
INV00099	Zweckverband Sekundarschule Kilchberg-Rüschlikon, Lüftungszusammenschluss						39'881.00

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen - mit Details

Institutionelle Gliederung		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
8309	Schulhaus Trakt C Moos					50'323.08	
5040.00	Hochbauten					50'323.08	
INV00298	Primarschulhaus Moos - Anpassung Contracting Trakt C					50'323.08	
8310	Bahnhofstrasse 49, Anteil Schulnutzung	200'000.00					
5040.00	Hochbauten	200'000.00					
INV00338	Bahnhofstrasse 49, Mieterausbau Tagesbetreuung	200'000.00					
	Nettoinvestition	11'547'300.00	636'400.00	24'210'300.00	1'021'200.00	13'391'993.83	1'950'467.40
			10'910'900.00		23'189'100.00		11'441'526.43
		11'547'300.00	11'547'300.00	24'210'300.00	24'210'300.00	13'391'993.83	13'391'993.83

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Investitionsrechnung FV, Sachgruppen		Budget 2025	Budget 2024	Rechnung 2023
70	Investitionen in Sach- und immaterielle Anlagen	10'343'100.00	8'678'000.00	1'883'510.52
72	Erwerbs- und Verkaufsnebenkosten von Sach- und immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00
75	Übertragung von Sach- und immaterielle Anlagen aus dem Verwaltungsvermögen	0.00	0.00	0.00
77	Übertragung von realisierten Gewinnen aus Sach- und immaterielle Anlagen in die Erfolgsrechnung	0.00	0.00	17'042.71
Total Ausgaben		10'343'100.00	8'678'000.00	1'900'553.23
80	Verkauf von Sach- und immaterielle Anlagen	0.00	0.00	17'042.71
82	Beiträge Dritter für Sach- und immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00
85	Übertragung von Sach- und immaterielle Anlagen ins Verwaltungsvermögen	0.00	10'094'400.00	0.00
87	Übertragung von realisierten Verlusten aus Sach- und immaterielle Anlagen in die Erfolgsrechnung	0.00	0.00	0.00
Total Einnahmen		0.00	10'094'400.00	17'042.71
Investitionen im Finanzvermögen				
Total Ausgaben		10'343'100.00	8'678'000.00	1'900'553.23
Total Einnahmen		0.00	10'094'400.00	17'042.71
Nettoinvestitionen Finanzvermögen		Ausgabenüberschuss (-) / Einnahmenüberschuss (+)	-1'416'400.00	-1'883'510.52

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Institutionelle Gliederung		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
2	Infrastruktur und Sicherheit					17'042.71	17'042.71
8	Liegenschaften	10'343'100.00		8'678'000.00		1'883'510.52	
9	Abteilungsübergreifend				10'094'400.00		
		10'343'100.00		8'678'000.00	10'094'400.00	1'900'553.23	17'042.71
	Nettoinvestition		10'343'100.00	1'416'400.00			1'883'510.52
		10'343'100.00	10'343'100.00	10'094'400.00	10'094'400.00	1'900'553.23	1'900'553.23

Investitionsrechnung Finanzvermögen - mit Details

Institutionelle Gliederung		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
2	Infrastruktur und Sicherheit					17'042.71	17'042.71
220	Werke					2'042.71	2'042.71
2200	Wasserversorgung					2'042.71	2'042.71
7760.00	Übertragung von realisierten Gewinnen aus Mobilien in die Erfolgsrechnung					2'042.71	
INV00300	Verkauf Citroen Berlingo 660 (Wasserwerke)					2'042.71	
8060.00	Verkauf von Mobilien						2'042.71
INV00300	Verkauf Citroen Berlingo 660 (Wasserwerke)						2'042.71
230	Polizei und Sicherheit					15'000.00	15'000.00
2310	Gemeindepolizei					15'000.00	15'000.00
7760.00	Übertragung von realisierten Gewinnen aus Mobilien in die Erfolgsrechnung					15'000.00	
INV00204	Polizeifahrzeug Audi Q8 55 E-Tron Quattro inkl. Polizeiausbau					15'000.00	
8060.00	Verkauf von Mobilien						15'000.00
INV00204	Polizeifahrzeug Audi Q8 55 E-Tron Quattro inkl. Polizeiausbau						15'000.00
8	Liegenschaften	10'343'100.00		8'678'000.00		1'883'510.52	
840	Finanzliegenschaften			140'000.00		1'726'678.00	
8405	Seerestaurant Tracht					1'726'678.00	
7040.00	Investitionen in Gebäude / Hochbauten					1'726'678.00	
INV00183	Seerestaurant Tracht, Küchen- und Kioskausbau					1'726'678.00	
8406	Seestrasse 37			140'000.00			

Investitionsrechnung Finanzvermögen - mit Details

Institutionelle Gliederung		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
7040.00	Investitionen in Gebäude / Hochbauten			140'000.00			
INV00299	Ersatz Heizung (inkl. Warmwasser/Sanitärinstallationen)			140'000.00			
850	Finanzliegenschaften MWST	10'343'100.00		8'538'000.00		156'832.52	
8500	Bahnhof Süd (MWST)	10'343'100.00		8'538'000.00		156'832.52	
7040.00	Investitionen in Gebäude / Hochbauten	10'343'100.00		8'538'000.00		156'832.52	
INV00115	Bahnhof Süd, Planung Neubau (MWST)	1'185'000.00		1'680'000.00		156'832.52	
INV00116	Bahnhof Süd, Neubau (MWST)	9'158'100.00		6'858'000.00			
9	Abteilungsübergreifend				10'094'400.00		
900	Abteilungsübergreifend				10'094'400.00		
9040	Liegenschaften Finanzvermögen				10'094'400.00		
8500.00	Übertragung von Grundstücken ins Verwaltungsvermögen				10'094'400.00		
INV00288	Übertragung Teilfläche Kat. 4848 (Seestrasse 37) ins VV (FV)				89'600.00		
INV00289	Übertragung Kat. 5654 (Schönenstrasse 46) ins VV (FV)				205'000.00		
INV00290	Übertragung Teilfläche Kat. 5514 (Weingartenstrasse 10) ins VV (FV)				68'000.00		
INV00291	Übertragung Kat. 5662 (Bahnhofstrasse 29 a+b) ins VV (FV)				596'800.00		
INV00292	Übertragung Kat. 5679 (Bahnhof Süd) Baurecht ins VV (FV)				9'078'500.00		
INV00296	Übertragung Teilfläche Kat. 5779 (Dorfstrasse 44) ins VV (FV)				56'500.00		
		10'343'100.00		8'678'000.00	10'094'400.00	1'900'553.23	17'042.71
	Nettoinvestition		10'343'100.00	1'416'400.00		1'883'510.52	
		10'343'100.00	10'343'100.00	10'094'400.00	10'094'400.00	1'900'553.23	1'900'553.23

Anhang

Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens

Funktion	Aufgabenbereich	Sachkonto	Budget 2025	Budget 2024	Rechnung 2023	
0	Allgemeine Verwaltung	3300	141'500.00	134'700.00	199'799.64	
0	Allgemeine Verwaltung	3320	2'000.00	43'100.00	46'958.68	
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	3300	30'600.00	1'900.00	30'353.32	
2	Bildung	3300	746'000.00	565'400.00	640'978.06	
2	Bildung	3320	13'400.00	13'400.00	13'402.96	
2	Bildung	3660	21'000.00	6'100.00	21'040.10	
2	Bildung	3661	0.00	0.00	0.00	
3	Kultur, Sport und Freizeit	3300	47'500.00	46'900.00	14'742.99	
3	Kultur, Sport und Freizeit	3660	1'400.00	1'400.00	1'418.18	
5	Soziale Sicherheit	3300	92'300.00	67'100.00	92'363.54	
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	3300	203'300.00	185'300.00	106'645.17	
7	Umweltschutz und Raumordnung	3300	-72'100.00	-29'000.00	-71'202.16	
7	Umweltschutz und Raumordnung	3320	30'000.00	0.00	11'140.87	
7	Umweltschutz und Raumordnung	3660	28'100.00	28'100.00	28'723.10	
Total			1'285'000.00	1'064'400.00	1'136'364.45	
Abschreibungen Verwaltungsvermögen			33xx	1'234'500.00	1'028'800.00	1'085'183.07
Wertberichtigungen Darlehen			364x	0.00	0.00	0.00
Wertberichtigungen Beteiligungen			365x	0.00	0.00	0.00
Abschreibungen Investitionsbeiträge			366x	50'500.00	35'600.00	51'181.38
Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen			1'285'000.00	1'064'400.00	1'136'364.45	

Anhang

Finanzkennzahlen

	Budget 2025	Budget 2024	Rechnung 2023	Richtwerte
Anzahl Einwohner/innen	6'415	6'341	6'268	
Steuerfuss	75%	75%	75%	
Steuerkraft pro Einwohner/in (eigene Berechnung)	12'496	12'401	14'433	
Selbstfinanzierungsgrad	-66%	14%	124%	> 100 % ideal 80 - 100 % gut bis vertretbar 50 - 80 % problematisch < 50 % ungenügend
Anteil der Nettoinvestitionen, der aus eigenen Mitteln finanziert werden kann.				
Zinsbelastungsanteil	0%	-1%	0%	0 - 4 % gut 4 - 9 % genügend > 9 % schlecht
Anteil des laufenden Ertrags, welcher durch den Nettozinsaufwand gebunden ist.				
Nettoverschuldungsquotient	-54%	-87%	-93%	< 100 % gut 100 - 150 % genügend > 150 % schlecht
Anteil der direkten Steuern der natürlichen und juristischen Personen, der erforderlich wäre, um die Nettoschuld abzutragen.				
Nettoschuld I pro Einwohner/in	-5'196	-8'118	-10'092	< 0 Fr. Nettovermögen 1 - 1'000 Fr. geringe Verschuldung 1'001 - 2'500 Fr. mittlere Verschuldung 2'501 - 5'000 Fr. hohe Verschuldung > 5'000 Fr. sehr hohe Verschuldung
Verschuldung pro Einwohner/in				

Anhang - Erfolgsrechnung Funktionale Gliederung⁴

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	6'363'200.00	950'100.00	6'261'700.00	894'900.00	6'399'268.00	916'512.50
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	1'728'700.00	264'300.00	1'529'900.00	229'700.00	1'564'754.03	349'281.15
2	Bildung	20'612'000.00	2'944'200.00	20'150'200.00	2'857'900.00	18'172'840.36	2'488'276.85
3	Kultur, Sport und Freizeit	2'181'700.00	171'800.00	2'341'400.00	163'100.00	1'920'475.93	168'238.90
4	Gesundheit	3'894'300.00	0.00	3'644'000.00	0.00	3'585'289.62	3'241.10
5	Soziale Sicherheit	10'775'900.00	5'745'200.00	9'590'100.00	5'218'400.00	9'006'314.62	4'561'609.28
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	2'979'900.00	944'200.00	3'083'400.00	825'600.00	2'821'524.81	927'192.94
7	Umweltschutz und Raumordnung	2'941'100.00	2'302'800.00	2'667'100.00	2'083'800.00	2'704'636.28	2'203'421.08
8	Volkswirtschaft	155'900.00	832'100.00	111'200.00	696'400.00	140'262.85	788'892.55
9	Finanzen und Steuern	43'439'600.00	80'164'400.00	34'111'200.00	71'146'400.00	37'626'338.12	85'199'090.46
Total Aufwand / Ertrag		95'072'300.00	94'319'100.00	83'490'200.00	84'116'200.00	83'941'704.62	97'605'756.81
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss			753'200.00	626'000.00		13'664'052.19	
Total		95'072'300.00	95'072'300.00	84'116'200.00	84'116'200.00	97'605'756.81	97'605'756.81

⁴Die funktionale Gliederung unterteilt den Gemeindehaushalt nach Aufgabenbereichen, um Einnahmen und Ausgaben einheitlich und aufgabenbezogen zu erfassen. So können die finanziellen Mittel, die zur Erfüllung einer bestimmten Aufgabe verwendet werden, zwischen Gemeinden verglichen werden.

Anhang - Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen Funktionale Gliederung

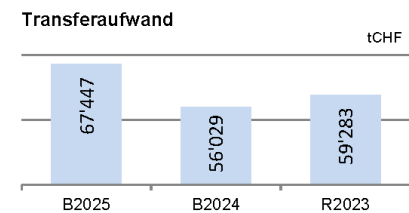
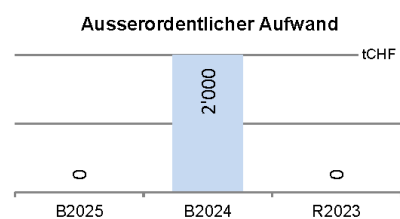
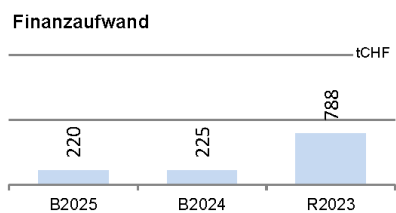
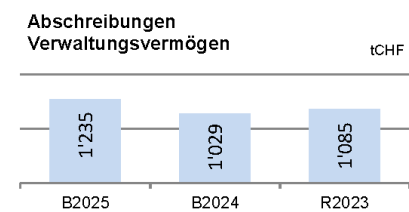
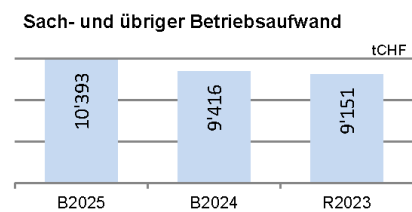
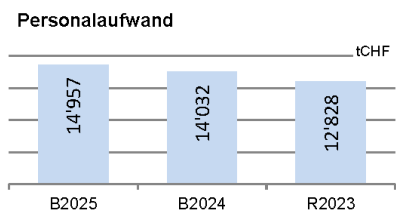
Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0	Allgemeine Verwaltung	150'000.00	0.00	10'204'800.00	0.00	35'660.84	0.00
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	600'000.00	0.00	677'000.00	0.00	375'503.85	0.00
2	Bildung	1'596'400.00	96'400.00	3'013'200.00	121'200.00	8'001'428.56	39'881.00
3	Kultur, Sport und Freizeit	1'722'700.00	0.00	579'600.00	0.00	121'974.35	0.00
4	Gesundheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Soziale Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	1'334'478.61	10'000.00
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	5'461'200.00	0.00	6'365'700.00	0.00	2'366'747.51	0.00
7	Umweltschutz und Raumordnung	2'017'000.00	540'000.00	3'370'000.00	900'000.00	1'156'200.11	1'900'586.40
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Ausgaben / Einnahmen		11'547'300.00	636'400.00	24'210'300.00	1'021'200.00	13'391'993.83	1'950'467.40
Nettoinvestitionen / Einnahmenüberschuss			10'910'900.00		23'189'100.00		11'441'526.43
Total		11'547'300.00	11'547'300.00	24'210'300.00	24'210'300.00	13'391'993.83	13'391'993.83

Anhang - Investitionsrechnung Finanzvermögen Funktionale Gliederung

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
9630	Liegenschaften des Finanzvermögens	10'343'100.00	0.00	8'678'000.00	10'094'400.00	1'883'510.52	0.00
9690	Mobilien und übrige Sachanlagen des Finanzvermögens	0.00	0.00	0.00	0.00	17'042.71	17'042.71
Total Ausgaben / Einnahmen		10'343'100.00	0.00	8'678'000.00	10'094'400.00	1'900'553.23	17'042.71
Nettoinvestitionen / Einnahmenüberschuss			10'343'100.00	1'416'400.00			1'883'510.52
Total		10'343'100.00	10'343'100.00	10'094'400.00	10'094'400.00	1'900'553.23	1'900'553.23

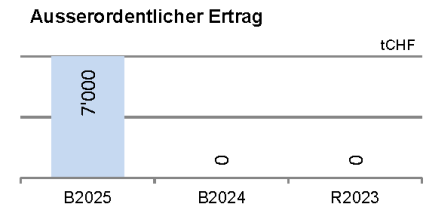
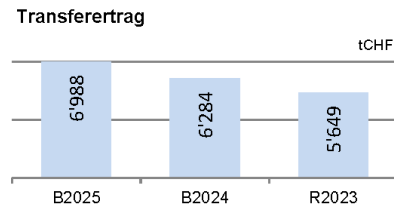
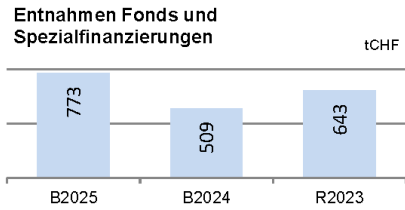
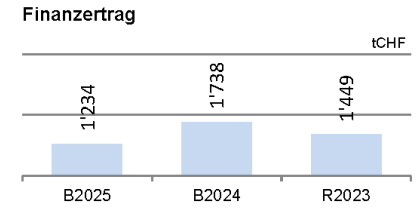
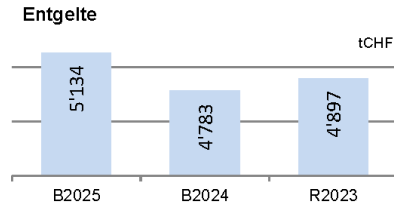
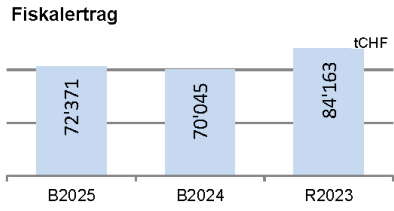
Anhang

Grafiken zur Erfolgsrechnung - Aufwand



Anhang

Grafiken zur Erfolgsrechnung - Ertrag



Der Finanzvorstand fasst die wichtigsten Punkte des Budgets 2025 zusammen, äussert sich zur Erfolgsrechnung, zu den Investitionen, zum Finanzplan und zum Steuerfuss. Er bedankt sich für die sehr gute Zusammenarbeit beim Leiter Finanzen und seinen Ratskolleginnen und Ratskollegen.

Der RPK-Präsident führt in Ergänzung zu ihrem Gutachten aus, dass die RPK in ihrer ersten Version des Gutachtens eine Steuererhöhung auf 77% vorgesehen habe. Aufgrund eines ausserordentlichen Steuerertrags zugunsten 2024 und des daraus resultierenden massiv besseren Rechnungsabschlusses 2024 habe die RPK ihren ursprünglichen Antrag jedoch innert Kürze wieder zurückgezogen.

Diskussion

G. P. möchte wissen, was es auf sich hat mit der Bemerkung «Verkauf Moosgartenweg».

Der Liegenschaftenvorstand erklärt, dass es dabei erst lediglich um die Klärung von mehr Raumbedarf gehe. Dies aufgrund der durch den Kanton erhöhten Asylquote zur Aufnahme von Asylsuchenden. Der Gemeinderat sei daran, mögliche Szenarien zu planen. Heute vermiete die Stiftung Wohnungsbau dem Sozialamt Wohnungen zur Beherbergung von Asylsuchenden. Bei der Liegenschaft Moosgartenweg sei noch das einzige Baufeld vorhanden, wo etwas geplant werden könnte, zusammen mit der Stiftung Wohnungsbau. Entsprechende Entscheide würden wiederum durch die Gemeindeversammlung gefällt.

R. S. erkundigt sich nach den 100'000 Franken, welche für die Seeanlagen eingestellt sind.

Die Bauvorsteherin erklärt, dass es sich dabei um die neue Konzession des Kantons handle und um Ersatzmassnahmen, welche die Gemeinde in diesem Zusammenhang zu erfüllen habe.

Th. R. stellt **Antrag** auf ersatzlose Streichung der Position INV00306 «Konzept Tempo 30» im Betrage von 200'000 Franken. Schon vor 15 Jahren hätten die Stimmberechtigten nein zu Tempo 30 gesagt. Dies Verkehrsregime sei nach seinem Dafürhalten auch heute noch nicht notwendig.

Die Sicherheitsvorsteherin erklärt, dass der Gemeinderat der Auffassung sei, dass die Zeit nun reif sei für Tempo 30 in Quartierstrassen. Es sei ein Bedürfnis vorhanden, dies zeigten auch verschiedene Signale aus der Bevölkerung. Viele Anfragen zum Thema seien auch direkt bei ihr selbst eingegangen. Es gehe aber insbesondere auch um die Sicherheit der Schulkinder. Elena Michel gibt zu bedenken, dass Studien zum Bremsweg beispielsweise belegen, dass sich der Bremsweg bei Tempo 30 um die Hälfte verringere gegenüber Tempo 50. Auch schwere Unfälle lassen sich mit Tempo 30 markant verringern. Eine vom Gemeinderat eingesetzte Arbeitsgruppe habe nun den Auftrag erhalten, ein detailliertes Konzept auszuarbeiten und vorzulegen. Am 7. April 2025 sei zudem eine Informationsveranstaltung geplant. Anschliessend werde ein Plan aufgelegt, wo Tempo 30 vorgesehen werde und hierzu können Einsprachen gemacht werden. Die budgetierten 200'000 Franken seien für diesen aufwendigen Prozess vorgesehen (Messungen, Schilder, bauliche Massnahmen etc.).

H.-U. R. unterstützt den Antrag von Th. R.

S. B. unterstützt den Gemeinderat in seinem geplanten Vorhaben und dass die 200'000 Franken in der Investitionsrechnung 2025 belassen werden sollen. Sie sehe beispielsweise, in welchem Tempo die Autos den Pilgerweg Richtung Kinderkrippe Suntenwiese befahren. Sie habe das Thema mit ihren Kindern besprochen und diese würden ein niedrigeres Tempo für Autos ebenfalls unterstützen.

Die Diskussion wird nicht weiter verlangt.

Abstimmung

1. Der Antrag von Th. R. auf ersatzlose Streichung der INV00306 «Konzept Tempo 30» in der Höhe von 200'000 Franken wird grossmehrheitlich abgelehnt.
 2. Das Budget 2025 sowie das Budget der Investitionsrechnung 2025 werden einstimmig genehmigt.
 3. Der Steuerfuss für 2025 wird einstimmig auf 75% festgesetzt.
-

Beschluss

1. Das Budget 2025 sowie das Budget der Investitionsrechnung 2025 werden genehmigt.
2. Der Steuerfuss für 2025 wird auf 75% festgesetzt.
3. Für die Löhne der Verwaltungs- und Betriebsangestellten wird eine Teuerungszulage von 1.1% gewährt (siehe Beschluss Regierungsrat vom 25. September 2024).
4. Die Gebühren für Wasser werden auf Fr. 0.80/m³ und jene für Abwasser auf Fr. 1.00/m³ festgesetzt.
5. Die Grundgebühren für Wasser und Abwasser werden auf Fr. 21.00 je m³/h Nenngrosse des Wassermessers festgesetzt.
6. Die Grundgebühren für Abfall werden auf Fr. 15.00 je Grundeinheit festgesetzt.
7. Protokollauszug an:
 - Abteilung Finanzen (aktenführend)
 - Dossier F3.06.04 (Verschwiegenheitsgrad 3)

Anfragen

Es sind keine Anfragen gemäss § 17 Gemeindegesetz eingegangen.

Umfrage

Der Liegenschaftenvorstand begründet nochmals das Aus des Projekts «Seewasser-Wärmeverbund» und verweist auf die dazugehörige Medienmitteilung des Gemeinderats.

V. O. kann die Begründung in der Medienmitteilung wie auch im Newsletter «Rüschlikon Kompakt» zum Aus des Projekts Seewasser-Wärmeverbund nachvollziehen, findet diese aber dennoch nicht ausreichend begründet.

Der Liegenschaftenvorstand weist nochmals darauf hin, dass die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer 50% mehr bezahlt hätten. Das Risiko für Rüschliker Steuerzahlende wäre zu gross geworden, hätte der Gemeinderat das Projekt nicht jetzt gestoppt.

R. S. fragt nach, ob in Rüschlikon auch öffentliche Ladestationen für Elektrofahrzeuge geplant sind.

Der Gemeindepräsident und **die Werk- und Sicherheitsvorsteherin** verweisen dazu auf die Legislaturziele 2022-2026 des Gemeinderats. **Der Liegenschaftenvorstand** ergänzt hierzu, dass im Bahnhof Süd max. deren vier geplant seien.

Die Diskussion wird nicht weiter verlangt.

Informationen

Der Gemeindepräsident weist zum Schluss auf verschiedene Daten im Jahr 2025 hin.

Im Weiteren gratuliert er Gemeindeschreiber Benno Albisser zu seinem 25-jährigen Dienstjubiläum am 1. Dezember 2024 und dankt ihm für seinen langjährigen Einsatz im Dienst der Gemeinde Rüschlikon.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung werden die Stimmberechtigten zu einem Apéro eingeladen.

Rechtliches

Der Gemeindepräsident fragt an, ob aus der Versammlung Einwände gegen die Geschäftsführung erfolgen. Es erfolgen keine Einwände.

Stimmrechtsrekurs wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung nach 5 Tagen.

Gegen Gemeindeversammlungsbeschlüsse kann innert 30 Tagen beim Bezirksrat Horgen, schriftlich und begründet Rekurs eingelegt werden, z.B. wegen Verstosses gegen übergeordnetes Recht. Zum Rekurs berechtigt ist, wer durch den Beschluss besonders betroffen ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung hat.

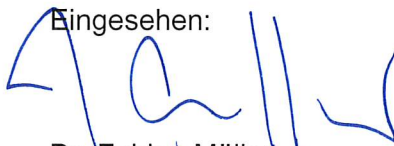
Der Gemeindepräsident dankt allen Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern für das zahlreiche Erscheinen und das Mitdiskutieren. Er wünscht allen eine schöne Adventszeit, schöne Weihnachten und ein erfolgreiches und gesundes neues Jahr und schliesst die Versammlung.

Für die Richtigkeit:



Benno Albisser
Gemeindeschreiber

Eingesehen:



Dr. Fabian Müller
Gemeindepräsident