

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 12. Juli 2022

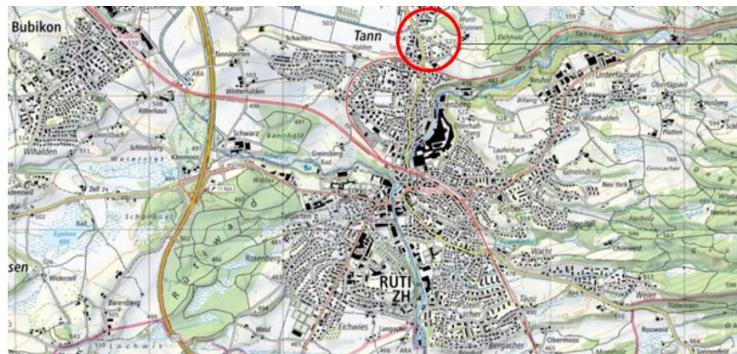
Beschluss

6	Raumordnung, Bau, Verkehr	2022-177
6.4	Liegenschaften	
6.4.2	Erwerb und Verkauf	
	Brunnenbühlstrasse, Dürnten - Verkauf Baugrundstück Kat. Nr. 12084 und 13509 - Antrag an die Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2022 - Genehmigung	

Ausgangslage

Die Gemeinde Rüti ist Eigentümerin von drei Grundstücken in Dürnten, welche mittel- und langfristig nicht mehr für öffentliche Aufgaben durch Rüti genutzt werden. Auch die Abklärungen bei den Gemeindewerken haben ergeben, dass kein aktuelles oder strategisches Interesse an diesen Grundstücken für die öffentliche Aufgabe der Gemeindewerke bestehen. Diese Grundstücke Kat. Nrn. 12084, 13509 und 13493 sind seit dem 28. April 1902 im Eigentum der Gemeinde Rüti, weil die Gemeinde Rüti seit jeher einzelne Gebiete der Gemeinde Dürnten mit Gas, Wasser und Strom versorgen.

Eine der drei Parzellen befindet sich in der Landwirtschaftszone (Kat. Nrn. 13493). Die beiden verbleibenden Parzellen (Kat. Nrn. 12084, 13509) befinden sich in der Wohnzone, wobei eine Parzelle aufgrund der kleinen Parzellengrösse unbebaubar ist.

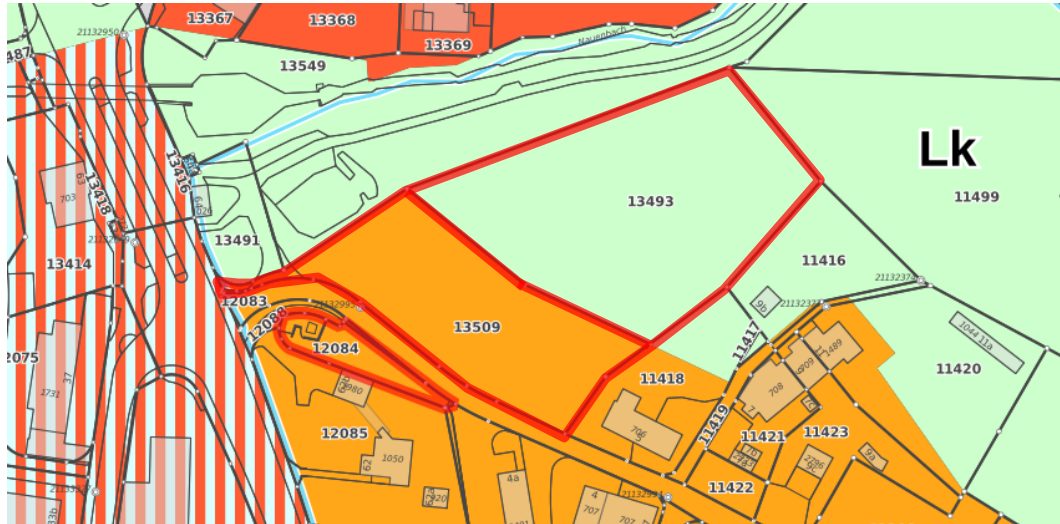


Parzellen Kat.-Nrn. 12084,
13509 und 13493

Mikrolagenkarte mit
eingezeichnetem Standort der
Liegenschaften;
Quelle: *map.geo.admin.ch*;
Februar 2021

Grundstücke Brunnenbühlstrasse Kat. Nrn. 12084, 13509 und 13493

Die drei Liegenschaften liegen direkt beieinander am nördlichen Ortsrand von Tann, wobei die Parzelle Kat. Nr. 12084 südlich der Brunnenbühlstrasse und die übrigen zwei Parzellen Kat. Nrn. 13509 und 13493 nördlich der Brunnenbühlstrasse liegen. Im Norden der beiden Parzellen Kat. Nrn. 13509 und 13493 liegt der Nauenbachweg, der entlang des Nauenbachs läuft.



Ausschnitt aktueller Zonenplan Kat. Nrn. 12084, 13509 und 13493



Ansicht von der Brunnenbühlstrasse; links Parzellen Kat. Nrn. 13509, 13493 und rechts Parzelle Kat. Nr. 12084

Die Parzellen Kat. Nrn. 12084, 13506 und 13493 umfassen total 4'630 m² und befinden sich im Alleineigentum der Gemeinde Rüti. Dabei befinden sich total 1'886 m² der Parzellen Kat. Nrn. 13509 und 12084 in der Wohnzone und die übrige Fläche von 2'744 m² der Parzelle Kat. Nr. 13493 in der Landwirtschaftszone.

Abstimmung zur Liegenschaftenstrategie Amtsdauer 2018 – 2022

Der Gemeinderat hat für das Ressort Liegenschaften das bestehende Grundlagenpapier für die Entwicklung des Liegenschaftenportfolios zu Beginn der Amtsdauer 2018 – 2022 überarbeitet und mit GRB Nr. 2018-246 vom 4. Dezember 2018 verabschiedet.

Die aufgeführten Grundstücke Kat. Nrn. 12084, 13509 und 13493 in Dürnten werden mittel- bis langfristig nicht für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe durch die Gemeinde Rüti wie auch der Gemeindewerke Rüti benötigt.

Das nachfolgende Grundstück erfüllt jedoch eine öffentliche Aufgabe der Gemeinde Dürnten. Die Parzelle Kat. Nr. 12084 an der Kreuzung Brunnenbühlstrasse und Hauptstrasse ist mit einem Brunnen und einer Sitzbank ausgestattet und besitzt öffentlichen Charakter.

Die Gemeinde Rüti beabsichtigt nicht, diese Grundstücke zur Wahrung einer späteren Einflussnahme auf die Entwicklung in der Gemeinde Dürnten, im Eigentum zu behalten. Eine Abgabe der oben genannten Grundstücke ausserhalb des Gemeindegebietes wird angestrebt.

Gestützt auf das Liegenschaftskonzept vom 4. Dezember 2018 sollen die Grundstücke Kat. Nrn. 12084, 13509 und 13493 veräussert werden.

Die Grundstücke Kat. Nrn. 12084, 13509 und 13493 auf dem Gemeindegebiet Dürnten erfüllen einerseits Aufgaben der Gemeinde Dürnten und können eventuell für die strategische Entwicklung der Gemeinde Dürnten von Bedeutung sein, weshalb der Gemeinderat Rüti aktiv auf die Gemeinde Dürnten zugegangen ist, ob diese Kaufabsichten für die drei Grundstücke als Gesamtpaket hat.

Landwertermittlung der Grundstücke

Die Firma Wüest Partner AG, Zürich, wurde von der Gemeinde Rüti beauftragt, den heutigen Landwert der Parzellen Kat. Nrn. 12084, 13509 und 13493 in Dürnten zu ermitteln.

Der Bewertungsbericht durch die Wüest Partner AG, Zürich, vom 08. September 2021, hat einen Landwert per Stichtag vom 1. Januar 2022 von total CHF 2'573'500.00 ergeben.

Landwert Wohnzone Parzellen Kat. Nrn. 12084 und 13509
Bewertung unter Berücksichtigung Neubau Eigentumswohnungen gemäss rechtskräftiger Bauordnung mit einer totalen Grundstücksfläche von 1'886 m².

CHF 2'560'000 CHF/m² GFS 1'360.00

Landwert Landwirtschaftsland Parzelle Kat. Nr. 13493
Bewertung der totalen Grundstücksfläche von 2'744 m².

CHF 13'500 CHF/m² GFS 4.90

Bewertung der Grundstücke Kat. Nrn. 12084, 13509 und 13493

Das Gemeindevermögen setzt sich aus Verwaltungsvermögen, Finanzvermögen und - den hier nicht weiter relevanten - Sachen im Gemeingebrauch zusammen. Ob ein Grundstück dem Finanz- oder dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen ist, bestimmt sich in diesem Sinn danach, ob für die Gemeinde das Anlageziel oder die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe im Vordergrund steht.

Die Grundstücke Kat. Nrn. 12084, 13509 und 13493 sind aktuell weder im Verwaltungsvermögen noch im Finanzvermögen der Gemeinde Rüti und den Gemeindewerken Rüti geführt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um stille Reserven der Gemeinde Rüti; diese sollen mit der Abgabe der Grundstücke Kat. Nrn. 12084, 13509 und 13493 aktiviert werden.



Kaufvertrag Grundstück Kat. Nr. 12084 und 13509 (Bauzone)

Zwischen der Gemeinde Dürnten und der Gemeinde Rüti fanden verschiedene Gespräche zum Verkauf dieser Grundstücke statt. Die gemeinsamen Gespräche verliefen positiv und in der weitem Konkretisierung des Landverkaufs wurde festgelegt, dass für die beiden Grundstücke in der Bauzone und das Grundstück in der Landwirtschaftszone je ein separates Verkaufsgeschäft aufbereitet werden soll.

Im Gebiet Brunnenbühl besteht ein noch nicht vollzogener Quartierplan, der durch den Gemeinderat mit Beschluss vom 8. Juli 2013 festgesetzt wurde. Die daraus entstehenden Verpflichtungen auf den beiden Grundstücken Kat. Nrn. 12084 und 13509 betreffend Landabtretung sind im definitiven Kaufpreis berücksichtigt worden und im Weiteren tritt die Gemeinde Dürnten in sämtliche Rechte und Pflichten des Quartierplans ein.

Die Gemeinde Rüti und die Gemeinde Dürnten haben unter Beizug des Notariates Wald einen Kaufvertrag aufgesetzt. Der Kaufvertrag mit der Gemeinde Dürnten enthält die nachstehenden wichtigsten Bedingungen:

Kaufvertrag

Gemeinde Rüti, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.878.179, Breitenhofstrasse 30, 8630 Rüti, als Alleineigentümerin, gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 28.06.2022 vertreten durch:

Herrn Jan Schaufelberger, geb. 22.03.1971, Bürgerort: Wald ZH, Leiter Bau und Liegenschaften, Langenrainstrasse 19, 8340 Hinwil ZH

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an

Gemeinde Dürnten, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.877.211, Rütistrasse 1, 8635 Dürnten, als Alleineigentümerin, vertreten durch den Gemeinderat:

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

Folgendes:

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –



Grundbuchamtskreis: Wald

1.

Gemeinde Dürnten

Grundbuch Blatt 4127, Liegenschaft, Kataster 12084, EGRID
CH535577358433, Nauen

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 12084, EGRID CH535577358433, Nauen, Plan 18
247 m², mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

- | | |
|---------------------|--------------------|
| - befestigte Fläche | 41 m ² |
| - Gartenanlage | 206 m ² |

Anmerkungen

- dingliche Verbindung / Anteilsberechtigung am Flurweg
Flurweg Nr. 5, Tann: Gesamteigentum, Flurweggemeinschaft Blatt 2527,
EGRID CH695577883582, Dürnten
dat. 18.03.1963, Beleg 42, EREID CH5513-0000-0018-54864
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Quartierplanbann
dat. 24.03.2022, Beleg 97, EREID CH5513-0000-0030-94054

Dienstbarkeit

- Recht / Grunddienstbarkeit
Grabverbot
zulasten
Grundbuch Blatt 532, Kataster 11499, EGRID CH307735895592, Dürnten
Grundbuch Blatt 50443, Kataster 13492, EGRID CH359255773531, Dürnten
dat. 13.05.1880, Beleg alt SP 1044, EREID CH5513-0000-0024-83358

2.

Gemeinde Dürnten

Grundbuch Blatt 6682, Liegenschaft, Kataster 13509, EGRID
CH973577045541, Nauen

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 13509, EGRID CH973577045541, Nauen, Plan 18
1'639 m², mit folgender Aufteilung:



Bodenbedeckungsarten:

- Strasse, Weg 19 m²
- Acker, Wiese, Weide 1'610 m²
- humusierte Fläche 10 m²

Anmerkungen

- dingliche Verbindung / Anteilsberechtigung am Flurweg
Flurweg Nr. 5, Tann: Gesamteigentum, Flurweggemeinschaft Blatt 2527,
EGRID CH695577883582, Dürnten
dat. 18.03.1963, Beleg 42, EREID CH5513-0000-0018-54864
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Quartierplanbann
dat. 24.03.2022, Beleg 97, EREID CH5513-0000-0030-94054

Dienstbarkeiten

- Recht / Grunddienstbarkeit
Grabverbot
zulasten
Grundbuch Blatt 532, Kataster 11499, EGRID CH307735895592, Dürnten
Grundbuch Blatt 50443, Kataster 13492, EGRID CH359255773531, Dürnten
dat. 13.05.1880, Beleg alt SP 1044, EREID CH5513-0000-0024-83358
- Last / Personaldienstbarkeit
Durchleitungsrecht für Wasserversorgungsleitung
zugunsten
Gemeinde Dürnten, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.877.211,
dat. 01.02.2010, Beleg 24, EREID CH5513-0000-0027-96971
- Last / Grunddienstbarkeit
Fuss- und Fahrwegrecht
Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht;
zugunsten
Grundbuch Blatt 6681, Kataster 13493, EGRID CH867755350451, Dürnten
dat. 08.12.2016, Beleg 477, EREID CH5513-0000-0027-97063
- Last / Grunddienstbarkeit
Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten
Grundbuch Blatt 434, Kataster 13491, EGRID CH513584557737, Dürnten
dat. 11.11.2021, Beleg 453, EREID CH5513-0000-0030-89058



Beschreibung des Flurweges Gemeinde Dürnten

Grundbuch Blatt 2527, Liegenschaft, Kataster 11427, EGRID CH695577883582, Nauen, Hinter Brunnenbüel, Brunnenbüel

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 11427, EGRID CH695577883582, Nauen, Hinter Brunnenbüel, Brunnenbüel, Plan 18
1'320 m², mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

- Strasse, Weg	1'313 m ²
- Trottoir	1 m ²
- befestigte Fläche	4 m ²
- Gartenanlage	2 m ²

Anmerkungen

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau betreffend Grundwasserschutzzone
Beleg 1997/589, EREID CH5513-0000-0018-46360
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Quartierplanbann
dat. 24.03.2022, Beleg 97, EREID CH5513-0000-0030-94054

Der Kaufpreis beträgt CHF 2'370'480.00 (Schweizer Franken zwei Millionen dreihundertsiebzigttausendvierhundertachtzig) und wird wie folgt getilgt:

CHF 245'300.00	durch Überweisung anlässlich der Eigentumsübertragung auf das Konto CH52 0900 0000 8000 1262 7, lautend auf Finanzverwaltung Dürnten, 8635 Dürnten, mit Vermerk: „GGST Depot, Gemeinde Rüti / Gemeinde Dürnten“, zwecks Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer gemäss Zf. 6 der weiteren Bestimmungen hiernach.
CHF 2'125'180.00	sind der veräussernden Partei innert 5 Arbeitstagen nach der Eigentumsübertragung zu bezahlen.
CHF 2'370'480.00	total Kaufpreis



Weitere Bestimmungen

1. Die Eigentumsübertragung hat nach dem Vorliegen der rechtskräftigen Gemeindeversammlungsbeschlüsse gemäss Zf. 13 zu erfolgen.

Sobald beide rechtskräftigen Gemeindeversammlungsbeschlüsse vorliegen, kann jede Vertragspartei von der anderen unter Ansetzung einer angemessenen Frist, die Erfüllung verlangen. Nach Ablauf dieser Frist ist die säumige Vertragspartei in Verzug.

Bei Verzug der veräussernden Partei als auch bei Verzug der erwerbenden Partei, ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

2. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).
3. Eine Abrechnung über Abgaben/Nebenkosten für das Vertragsobjekt entfällt.
4. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192–196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Jede Gewährspflicht (Haftung) der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben. Die veräussernde Partei hat auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherungen für das Vertragsobjekt abgegeben. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die veräussernde Partei der erwerbenden Partei die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

5. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien je zur Hälfte bezahlt; sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.
6. Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen.

Die von der veräussernden Partei zu bezahlende allfällige Grundstückgewinnsteuer aus dieser Handänderung ist durch das Steueramt Dürnten provisorisch berechnet worden. Der mutmassliche Steuerbetrag beträgt laut Angaben der Parteien CHF 245'300.00 und wird bei der Eigentumsübertragung von der erwerbenden Partei auf Abrechnung am Kaufpreis und für Rechnung der veräussernden Partei an das Steueramt Dürnten bezahlt.

Auf eine weitergehende Sicherstellung der Grundstücksgewinnsteuer verzichtet die erwerbende Partei.

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

Die veräussernde Partei bestätigt, dass für das Vertragsobjekt weder Mietverträge noch Pachtverträge bestehen.

Das Vertragsobjekt wird aufgrund einer unentgeltlichen Gebrauchsleihe durch Herr Milo Mohler, Pommernstrasse 8, 8608 Bubikon, bewirtschaftet.

8. Die Parteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Die veräussernde Partei bestätigt, dass bezüglich des Vertragsobjektes keine privaten Schaden- und Haftpflichtversicherungen bestehen.
9. Die Urkundsperson hat die erwerbende Partei darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die erwerbende Partei hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren.
10. Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.
11. Der erwerbenden Partei ist der heutige Erschliessungsstand des Vertragsobjektes bekannt. Künftige Erschliessungskosten gehen zulasten der erwerbenden Partei.
12. Die Parteien haben Kenntnis vom laufenden Quartierplanverfahren „Brunnenbühl, Tann“ und wissen, dass gemäss § 150 des Planungs- und Baugesetzes an den Grundstücken im Beizugsgebiet ohne Bewilligung des Gemeinderats weder tatsächliche noch rechtliche Änderungen vorgenommen werden dürfen; die Bewilligung ist zu erteilen, wenn die Änderung die Aufstellung oder den Vollzug des Quartierplans weder verunmöglicht noch wesentlich erschwert. Die Bewilligung des Gemeinderates hat bis zur Eigentumsübertragung vorzuliegen.

Die erwerbende Partei tritt anlässlich der Eigentumsübertragung bezüglich dem Vertragsobjekt anstelle der veräussernden Partei in sämtliche Rechte und Pflichten in dieses Verfahren ein.

13. Dieser Kaufvertrag wird unter dem Vorbehalt abgeschlossen, dass die Gemeindeversammlung der Gemeinde Rüti, welche am 12.12.2022 stattfindet, sowie die Gemeindeversammlung der Gemeinde Dürnten, welche am 01.12.2022 stattfindet, diesen Verkauf genehmigen. Sofern der Verkauf durch die Stimmbürger mindestens einer Politischen Gemeinde nicht genehmigt wird, so fällt dieser Kaufvertrag für beide Parteien entschädigungslos und ohne Schadenersatzpflicht dahin.

Finanzielle Folgen

Die Grundstücke Kat. Nr. 12084 und 13509 an der Brunnenbühlstrasse, Dürnten, sind in der Bilanz mit Null bewertet. Der zu erwartende realisierende Gewinn (Verkaufspreis abzüglich Grundstücksgewinnsteuern und Verkaufsnebenkosten) aus dem Verkauf dieser Grundstücke wird nach Inkraftsetzung und notarieller Übertragung, voraussichtlich im Januar 2023, der Erfolgsrechnung gutgeschrieben.

Erwägungen

Die Verfügungen über Grundeigentum und beschränkte dingliche Rechte des Finanzvermögens im Wert von mehr als CHF 1.0 Mio. liegen gemäss Art. 15 Ziff. 8 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde in der Kompetenz der Gemeindeversammlung. Die Genehmigung des Kaufvertrags für den Verkauf der beiden Baugrundstücke Kat. Nr. 12084 und 13509 an der Brunnenbühlstrasse, Dürnten ist somit der nächsten Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2022 zu beantragen.

Beschluss

1. Dem Verkauf der beiden Baugrundstücke Kat. Nr. 12084 und 13509 an der Brunnenbühlstrasse, Dürnten an die Gemeinde Dürnten zum Gesamtpreis von CHF 2'370'480.00 wird zuhanden der Gemeindeversammlung zugestimmt.
2. Der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2022 wird folgender Antrag unterbreitet:

«Genehmigung des Verkaufs der beiden Baugrundstücke Kat. Nr. 12084 und 13509 an der Brunnenbühlstrasse, Dürnten, an die Gemeinde Dürnten, zum Preis von CHF 2'370'480.00»

Referent: Peter Weidinger, Ressortvorsteher Bau
3. Jan Schaufelberger wird ermächtigt, das vorliegende grundbuchamtliche Geschäft im Auftrag der Gemeindeversammlung Rüti öffentlich zu beurkunden.
4. Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission wird ersucht, diese Vorlage im Sinne von § 59 des Gemeindegesetzes zu prüfen und dem Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung bis am 21. September 2022 Bericht zu erstatten und Antrag zu stellen.



5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Gemeinderat Dürnten, Rütistrasse 1, 8635 Dürnten
 - Notariat und Grundbuchamt Wald, Gartenstrasse 1c, 8636 Wald
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission Rüti, Präsident, Andreas Hohl, Wacht 22a, 8630 Rüti, unter Beilage des Kaufvertrages
 - Ressortvorsteher Bau
 - Abteilung Bau
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Präsidiales
 - Internet «Brunnenbühlstrasse, Dürnten - Verkauf Baugrundstück Kat. Nr. 12084 und 13509 - Antrag an die Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2022 - Verabschiedung»
 - Archiv

Versand: 20. Juli 2022

Gemeinderat Rüti



Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber