

Sonntag, 10. Juni 2018

# Gemeindeabstimmung



horgen |

Wir unterbreiten Ihnen zur Abstimmung an der Urne:

	Seite
Baurechtsverträge zwischen der Politischen Gemeinde Horgen und der Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich, für die Überbauung Zentrum Tödi - Zustimmung	3
Heubachstrasse, Abschnitt Gehrenstrasse bis Steinbruchstrasse, Strassen- und Werkleitungssanierung - Projektgenehmigung und Kreditbewilligung	29

Horgen, 5. März 2018

Gemeinderat Horgen  
Theo Leuthold, Gemeindepräsident  
Felix Oberhänsli, Gemeindegeschreiber

In dieser Weisung wird zugunsten einer vereinfachten Lesbarkeit nur die männliche Form verwendet.

# **1. Baurechtsverträge zwischen der Politischen Gemeinde Horgen und der Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich, für die Überbauung Zentrum Tödi - Zustimmung**

---

## **Antrag**

1. Den beiden Baurechtsverträgen Zentrum Tödi zwischen der Politischen Gemeinde Horgen und der Baugenossenschaft Zurlinden wird zugestimmt.
2. Die theoretisch für die Dauer des Baurechts wiederkehrende Differenz zwischen Baurechtszins gemäss kantonalen Wohnbauförderung und gemäss fiktivem Marktwert von jährlich Fr. 435'400.00 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
3. Für den Eventualfall einer Kündigung des Mietvertrages fürs Pflegezentrum vor Ablauf der Hälfte des Baurechts wird der Ausfallgarantie der Politischen Gemeinde Horgen gegenüber der Baugenossenschaft Zurlinden zugestimmt (BRV Ziff. 8.10.).
4. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.
5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, nötigenfalls Vertragsänderungen von untergeordneter Bedeutung vorzunehmen.

## Bericht

### Für den eiligen Leser

Mit der Umsetzung des Projekts Mehrgenerationensiedlung Zentrum Tödi mit Pflegezentrum macht die Gemeinde Horgen einen weiteren innovativen Schritt in der Umsetzung seines Altersleitbildes und seiner Altersstrategie. Sie will den ambulanten Bereich fördern. Die wichtigste Grundlage dafür ist günstiger Wohnraum, damit unsere älteren Menschen eine bezahlbare, sichere Wohnumgebung in ihrer Gemeinde finden. Dies soll mit der Mehrgenerationensiedlung Zentrum Tödi erreicht werden, wo dank Land der Gemeinde ein vertretbarer Landpreis unter dem Marktwert für die Realisierung von rund 185 Wohnungen und einem Pflegezentrum eingesetzt werden kann. Da damit das Kostenwachstum für die stationäre Pflege gebremst wird, kommt das mittel- und längerfristig auch dem Steuerzahler zugute.

**Der Gemeinderat ersucht die Stimmberechtigten, dieser Vorlage zuzustimmen.**

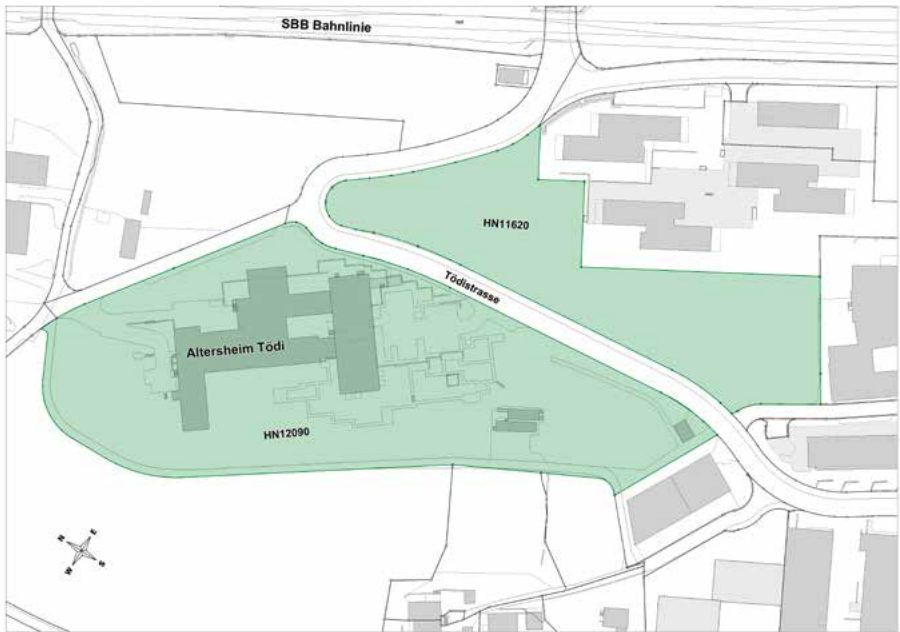
### Ausgangslage

Das Altersheim Tödi der Gemeinde Horgen ist in die Jahre gekommen. 1933 wurde es als Bürgerheim im oberen Hühnerbühl erstellt, 1970 saniert und mit einem Anbau erweitert. Der Wunsch der Betagten, möglichst spät ins Heim einzutreten, führt dazu, dass sich das Altersheim zunehmend zum Pflegeheim entwickelt. So mussten ab 2012 verschiedene bauliche und organisatorische Massnahmen umgesetzt werden, um weiterhin eine fachlich vertretbare Betreuung und Pflege sicherzustellen. Trotzdem ist das Haus nicht schwellenfrei und für die Pflegelogistik fehlen geeignete Duschen und Bäder. Auch den Hygieneanforderungen und den erforderlichen betrieblichen Abläufen wird es kaum mehr gerecht. Abklärungen haben ergeben, dass sich die alten Räumlichkeiten nicht mit verhältnismässigem Aufwand auf den erforderlichen Stand bringen lassen.

Der Gemeinderat hat sich deshalb am 6. Mai 2013 dafür entschieden, das Tödi-Heim zurückzubauen und einen Ersatz im Rahmen eines erweiterten Generationen-Siedlungskonzepts zu realisieren. Damit setzt er um, was im Altersleitbild 2008 wie folgt formuliert wurde: «Im Zentrum der Bemühungen steht das Ziel, allen Personen, auch mit krankheits- und altersbedingten Einschränkungen, eine selbständige Lebensführung so lange als möglich und erwünscht in der vertrauten Umgebung zu sichern.» Aufbauend auf dem erfolgreich umgesetzten Projekt Mehrgenerationensiedlung Strickler liegt mit dem fast fünfmal grösseren Projekt Zentrum Tödi ein zukunftsweisendes Konzept vor, das beim Projektwettbewerb der Walder-Stiftung als besonders fortschrittlich prämiert wurde. Der Gemeinderat will den ambulanten Bereich weiter stärken und betrachtet ein ausgewogenes Angebot an bezahlbarem Wohnraum für ältere Menschen als wichtigste Grundlage dafür.

## Projekt Zentrum Tödi

Auf den beiden Grundstücken können neben dem neuen Pflegezentrum als Ersatz für das heutige Tödiheim auch rund 185 Wohnungen errichtet werden. Dadurch entsteht oberhalb des Bahnhofs Oberdorf ein neues Quartier. Die Mehrgenerationensiedlung umfasst ein differenziertes Wohn- und Dienstleistungsangebot von Kindertagesstätte über Kindergarten, Mittagstisch und Restaurant bis hin zu ambulanten und stationären Betreuungs- und Pflegeleistungen.



Die beiden Bauparzellen HN12090 (WG 4.8) und HN 11620 (WG 2.5) rittlings der Tödistrasse im oberen Hühnerbühl

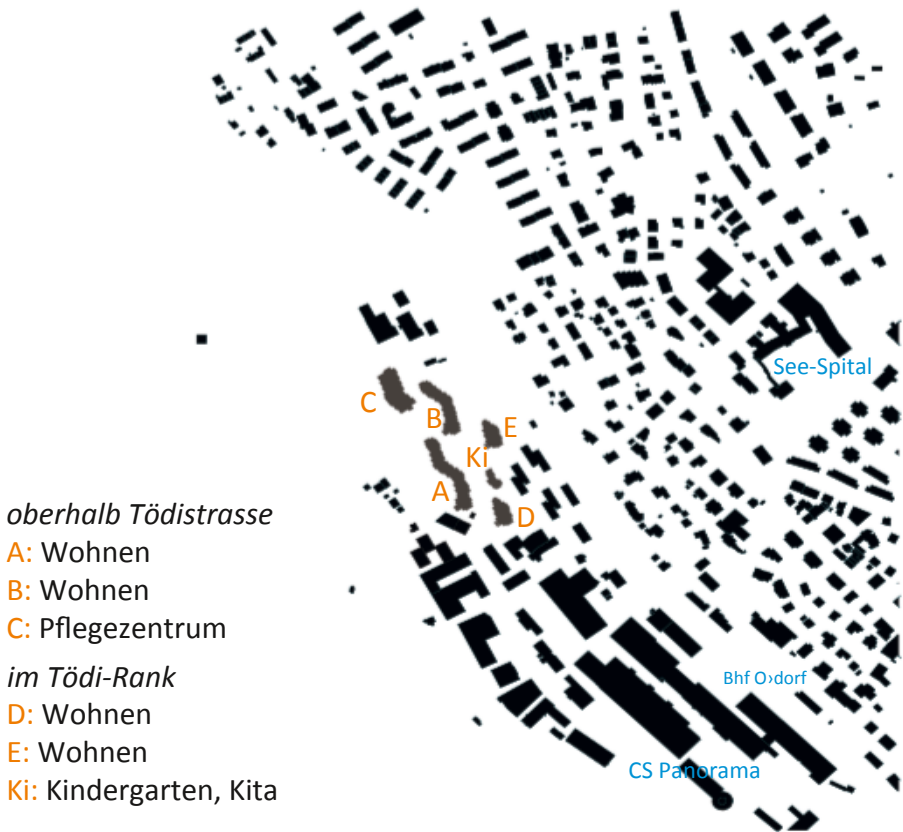
Folgende vier Ziele werden mit dem Projekt verfolgt:

1. Das Altersheim Tödi wird im Rahmen des Projekts Zentrum Tödi durch ein zeitgemässes Pflegezentrum mit rund 60 Pflegeplätzen ersetzt.
2. Es werden ca. 185 qualitativ hochwertige Wohnungen unterschiedlicher Grösse für Jung (ca. 40%) und Alt (ca. 60%) aus Horgen realisiert, mehrheitlich im mittleren Preissegment.
3. Eine marktkonforme Vermietung privilegiert gelegener Wohnungen zugunsten einiger zusätzlich vergünstigter Wohnungen erlaubt eine gute Durchmischung verschiedener Einkommensklassen und die Erschwinglichkeit für Ergänzungsleistungs-Bezüger (auf der Basis der Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung).
4. Die strategische Ausrichtung ambulant vor stationär wird unterstützt, weil die schwellenfreie Gestaltung und die Möglichkeit betreuten Wohnens es älteren Menschen erlaubt, länger zuhause wohnen zu bleiben.

Wie beim Projekt «Strickler» wird die Gemeinde die Siedlung nicht selber errichten und betreiben. Sie definiert jedoch die Rahmenbedingungen, behält das Vorschlagsrecht für die Wohnungszuweisung und wird mit einer Siedlungs- und Wohnassistenz vor Ort sein. Die Gemeinde verkauft kein Land, sondern gibt es im Baurecht langfristig einem Investor ab. Das Verhältnis wird in zwei Baurechtsverträgen geregelt.

Am 15. und 23. März 2018 hat die öffentliche Jurierung des Architekturwettbewerbs «Zentrum Tödi» im Senioren Begegnungszentrum Baumgärtlihof stattgefunden. Die Jury, bestehend aus 10 Mitgliedern (davon 2 aus dem Gemeinderat) und unterstützt durch 9 Experten (davon 3 aus der Gemeindeverwaltung) hat 9 Wettbewerbsbeiträge

sorgfältig geprüft und das Projekt «TRIAS» zur Siegerin erkoren, allerdings verbunden mit dem Auftrag einer Weiterbearbeitung der Silhouetten bezüglich Verbesserung der ortsbaulichen Verträglichkeit. Das Siegerprojekt - in der ursprünglichen (wie hier abgebildet) und in der weiterbearbeiteten Ausführung - wurde sowohl in der Regionalzeitung wie auch anlässlich von Informationsveranstaltungen der Gemeinde vorgestellt. Es wird von einer Bausumme von rund 120 Mio. Fr. ausgegangen.



Ortsbaulicher 'Fussabdruck' des Siegerprojekts «TRIAS»: oberhalb Tödistrasse mit 2 Wohnbaukörpern und dem Pflegezentrum, im Rank mit 2 Wohnhäusern und zentralem Bau für Kindergarten/KiTa.



Blick vom Kindergarten über die Tödistrasse Richtung Pflegezentrum (ganz hinten) und öffentlichem Restaurant (vorne rechts mit Sonnenschirmen), alles verbunden mit gedecktem Wandelgang.

## Die Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich

Nach einem sorgfältig durchgeführten Auswahlverfahren hat der Gemeinderat im November 2016, wie bereits im Pilotprojekt «Strickler», die Baugenossenschaft Zurlinden (BGZ) als Investorin bestimmt. Die Einwohnerschaft wurde über die Medien und anlässlich der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2016 («Eventualkredit für den Architekturwettbewerb Neu-Tödi») darüber orientiert. Die 1923 gegründete BGZ ist eine Handwerker-genossenschaft. Die rund 50 Genossenschafter sind vorwiegend kleine und mittlere Betriebe aus der Baubranche sowie die Stadt Zürich. Sie besitzt heute rund 1720 Wohnungen in Zürich und Umgebung, sowie das Waldegg-Zentrum in Horgen. Die BGZ ist der Gemeinnützigkeit sowie der Kostenmiete verpflichtet und daher in der Lage, Wohnungen zu langfristig günstigen Mietzinsen anzubieten.

Die BGZ versteht sich als Schrittmacherin im zukunftsorientierten Wohnungsbau. Die in Horgen realisierte Mehrgenerationensiedlung «Strickler» ist ein Beispiel dafür. Mit prägnanter Architektur und mit mutigen Pionierprojekten setzt sie Zeichen für eine nachhaltige Entwicklung. Zukünftige Projekte plant sie konsequent mit dem Ziel der «2000 Watt Gesellschaft». Die vollumfängliche Ausrichtung auf maximale Energieeffizienz in Planung, Bau und Betrieb führt zu einer deutlichen Senkung des Energiebedarfs ohne Einbussen bei der Lebensqualität.

Die Gemeinde Horgen setzt mit der Baugenossenschaft Zurlinden als kompetente und finanzkräftige Partnerin ihre bewährte Partnerschaft für die anspruchsvolle Realisierung des Projekts Zentrum Tödi fort.

## Baurechtsverträge

Das gemeindeeigene Land wird nicht verkauft, sondern im Baurecht an die Baugenossenschaft Zurlinden abgegeben. Die beiden Baurechtsverträge für die zwei, durch die Tödistrasse separierten, Bauparzellen stützen sich im wesentlichen auf diejenigen des Pilotprojekts «Strickler» und enthalten die folgenden wichtigen Punkte:

- Sie werden über 62 Jahre mit einer Option für weitere 30 Jahre abgeschlossen.
- Damit das Ziel von preisgünstigen und mittleren Mietzinsen für die dazu Berechtigten erreicht werden kann, kommen als Basis für die Berechnung des Landwertes für den Baurechtszins die Landkosten-Limiten gemäss der Wohnbauförderungs-Verordnung des Kantons Zürich (WBFV) zur Anwendung. Für das obere Bauveld wird dabei auf Basis der approximativen Wohnungszahl ein Quadratmeterpreis von Fr. 1'222.00 und für das untere ein Quadratmeterpreis von Fr. 628.00 festgesetzt. Die präzisen Werte werden nach Vorliegen der Ausführungsplanung gerechnet. Die so errechneten Landwerte liegen deutlich unter dem theoretischen Marktwert und bilden damit die wichtigste Bedingung für die Erstellung kostengünstigen Wohnraums.
- Für die Verzinsung des Landwertes ist die Verwendung des jeweiligen hypothekarischen Referenzzinssatzes bestimmt. Er beträgt zurzeit 1,5%, was bei 19'433 m<sup>2</sup>, zusammen mit dem gegenüber «Strickler» neu vereinbarten Zuschlag von 0,5%, einen Baurechtszins für die beiden Bauparzellen von insgesamt Fr. 402'600.00 pro Jahr für die Gemeinde ergibt.
- Die Baurechtsnehmerin wird die Mietzinsfestlegung nach dem Prinzip der Kostenmiete und gestützt auf die Bestimmungen der Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich vornehmen. Es wird ein differenziertes Mietzinsmodell angewandt, wie bei der Mehrgenerationensiedlung «Strickler» (Kostenmiete mit Ermässigung, Kostenmiete und moderate Marktmiete).
- Der Vorschlag für die Auswahl der Mieterinnen und Mieter erfolgt durch die Siedlungs- und Wohnassistenz der Gemeinde Horgen, die Erstellung der Mietverträge und die Vermietungsadministration durch die Baurechtsnehmerin. Bewohner der Gemeinde Horgen werden bevorzugt. Die Details der Zusammenarbeit werden in einer separaten Vereinbarung geregelt, ähnlich derjenigen für die Mehrgenerationensiedlung Strickler. Im Baurechtsvertrag wird auf diese Vereinbarung verwiesen.
- Beizug von lokalen Anbietern: Bei der Erstellung und bei der späteren Bewirtschaftung wird die Bauberechtigte geeignete lokale Anbieter von Bau- und andern benötigten Dienstleistungen zur Offert Stellung mit einladen und bei konkurrenzfähigen Angeboten nach Möglichkeit (mit)berücksichtigen.
- Das Grundstück für das Projekt Zentrum Tödi umfasst die beiden Parzellen 12090 und 11620. Es werden zwei Baurechtsverträge verfasst, weil es rechtlich nicht möglich ist einen Baurechtsvertrag über mehrere Grundstücke zu machen. Beide Verträge sind bis auf die unterschiedlichen Kataster-Nummern, die Anzahl Quadratmeter sowie die Nutzung praktisch identisch.
- Die Baurechtsverträge wurden in Zusammenarbeit mit der BGZ und dem Rechtsvertreter der Gemeinde erarbeitet und vom Notariat geprüft. Dabei wurde darauf geachtet, dass das Vertragswerk für beide Parteien fair ist und die Basis für ein langfristig erfolgreiches, gemeinsames Projekt legt. Dieser Weisung liegt eine konsolidierte Fassung dieser zwei Baurechtsverträge bei.



### **Differenzbetrag zwischen den zwei Landwerten (BRV Ziff. 7.1.)**

Der aktuelle Marktpreis für Bauland an dieser Lage in Horgen beträgt auf der Basis der Landverkäufe der letzten Jahre zwischen Fr. 2'000.00 und Fr. 2'800.00 pro m<sup>2</sup>. Für das untere Baufeld ergäbe dies, den oberen Wert nehmend, einen möglich erzielbaren Landwert von rund 17 Mio. Fr.; fürs obere Baufeld rund 37.4 Mio. Fr.. Da das obere Baufeld als ursprüngliche Zone für öffentliche Bauten vom Kanton nur unter restriktiven Voraussetzungen – PPP Projekt der Gemeinde für Pflegezentrum mit Mehrgenerationensiedlung – in eine Zone WG 4.8 umgewandelt werden konnte, ist die Bauparzelle als nur eingeschränkt handelsfähig zu betrachten, und es ist daher von einem deutlich reduzierten fiktiven Marktwert für die Differenzberechnung auszugehen. Entsprechend rechtfertigt sich eine Reduzierung des Preises um 1/3 auf Fr. 1'867.00 pro m<sup>2</sup>, d.h. theoretisch (da kaum verkaufbar) rund 24.9 Mio. Fr. fürs ganze obere Baufeld. Dies entspräche einem Gesamtlandwert von 41.9 Mio. Fr. für beide Baufelder zusammen. Ein theoretisch darauf erzielbarer, marktgerechter Baurechtszins von aktuell 2% würde rund Fr. 838'000.00 pro Jahr betragen.

Dem steht der Landwert gemäss Berechnungsvorgaben der kantonalen Wohnbauförderung entgegen, welcher fürs untere Baufeld Fr. 628.00 pro m<sup>2</sup>, resp. rund 3.8 Mio. Fr. fürs ganze Baufeld beträgt. Fürs obere Baufeld lauten die entsprechenden Zahlen Fr. 1'222.00 pro m<sup>2</sup>, resp. rund 20.1 Mio. Fr. fürs ganze Baufeld. Der auf beiden Baufeldern aktuell erzielbare Baurechtszins (2%) beträgt insgesamt Fr. 402'600.00 pro Jahr.

Damit besteht ein Differenzbetrag, ein fiktiver «entgangener Gewinn» der Gemeinde, von theoretisch Fr. 435'400.00 pro Jahr für die Dauer des Baurechts, worauf zu verzichten die Gemeinde im Sinne der Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus sowie seiner Altersstrategie bereit ist. Da die Berechnung dieses Differenzbetrags keinen Einfluss auf die Gemeinderechnung hat, ist sie theoretischer Natur. Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde über die günstige Vergabe des Baurechts nach Ansätzen der kantonalen Wohnbauförderung hinaus keine weiteren Zuschüsse für Wohnungen im Zentrum Tödi bezahlen wird.

### **Risikoteilung (in Ziff. 8.10. des BRV)**

Im Gegensatz zu den sehr langfristigen Baurechtsverträgen gehen auch langfristige Mieten nicht über 15 bis 20 Jahre hinaus (automatische Verlängerungen nicht ausgeschlossen). Für den Eventualfall einer Kündigung des Mietvertrages für das volumemässig dominante Pflegezentrum vor Ablauf des Baurechts wird eine Risikoteilung zwischen der Politischen Gemeinde Horgen und der Baugenossenschaft Zurlinden vereinbart. Für die erste Hälfte von 32 Jahren übernimmt die Gemeinde das Ausfallrisiko, für den Rest der Baurechtsdauer, 30 Jahre plus nochmals 30 Jahre Verlängerungsoption, die BGZ. Die Höhe dieser Ausfallgarantie der Gemeinde ist zu diesem Zeitpunkt nicht seriös bezifferbar. Das Risiko wird aber stark reduziert durch einen vorlaufenden, langjährigen Mietvertrag der Stiftung Amalie Widmer von mind. 15 Jahren, durch eine 2-jährige Kündigungsfrist für den Mieter, durch ein Vormietrecht der Gemeinde sowie die Möglichkeit, nötigenfalls auch zonenplanerische Massnahmen für eine vereinfachte Wiedervermietbarkeit zu ergreifen. Sollte sich der Verwendungsbedarf über die Zeit ändern, kann die Gemeinde den Raum anderweitig nutzen. Dank 2-jähriger Kündigungsfrist würde der Gemeinde dannzumal genügend Zeit zur Verfügung stehen, einen als notwendig erachteten Kredit rechtzeitig beim Stimmbürger einzuholen.

### **Bei Ablehnung der Vorlage**

Wird den Baurechtsverträgen nicht zugestimmt, kann das Zentrum Tödi in der vorgesehenen Weise nicht realisiert werden. Für die Bewohnerinnen und Bewohner des Tödiheimes wäre mittelfristig zwingend eine andere, externe Lösung zu suchen. Die Gemeinde müsste, wie an der Gemeindeversammlung vom Dezember 2016 beschlossen, die Kosten des Architekturwettbewerbs von max. Fr. 550'000.00 übernehmen.

### **Zusammenfassung**

Mit der Umsetzung des Projekts Mehrgenerationensiedlung Zentrum Tödi mit Pflegezentrum macht die Gemeinde Horgen einen weiteren innovativen Schritt in der Umsetzung seines Altersleitbildes und seiner Altersstrategie. Sie will den ambulanten Bereich fördern. Die wichtigste Grundlage dafür ist günstiger Wohnraum, damit unsere älteren Menschen eine bezahlbare, sichere Wohnumgebung in ihrer Gemeinde finden. Dies soll mit der Mehrgenerationensiedlung Zentrum Tödi erreicht werden, wo dank Land der Gemeinde ein vertretbarer Landpreis unter dem Marktwert eingesetzt werden kann. Da damit das Kostenwachstum für die stationäre Pflege gebremst wird, kommt das mittel- und längerfristig auch dem Steuerzahler zugute.

### **Antrag des Gemeinderats**

Der Gemeinderat ersucht die Stimmberechtigten, dieser Vorlage zuzustimmen.

Horgen, 5. März 2018

Gemeinderat Horgen

Theo Leuthold, Gemeindepräsident  
Felix Oberhänsli, Gemeindegeschreiber

### **Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt Ihnen, diesem Antrag zuzustimmen.

Horgen, 13. März 2018

Rechnungsprüfungskommission Horgen

Roman S. Gemperle, Präsident  
Uwe Kappeler, Aktuar

## **BAURECHTSVERTRAG** (*konsolidierte Form*)

zwischen

### **Politische Gemeinde Horgen**

nachstehend **Gemeinde bzw. Grundeigentümerin** genannt,

vertreten durch den Gemeinderat, Gemeindehaus, 8810 Horgen,

**- als Grundeigentümerin -**

und

### **Baugenossenschaft Zurlinden**

nachstehend **BGZ bzw. Baurechtsnehmerin bzw. Bauberechtigte** genannt,

Genossenschaft mit Sitz in Zürich, Albisriederstrasse 358, Postfach, 8047 Zürich  
(Firmennummer: CH-020.5.900.222-3),

**- als Bauberechtigte -**

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Vorbemerkung.....	13
2. Baurechtsdienstbarkeit .....	14
3. Ordentlicher Heimfall .....	16
4. Vorzeitiger Heimfall .....	17
5. Vorkaufsrechte .....	18
6. Übersicht über die Grundbucheintragungen .....	18
7. Baurechtszins.....	19
8. Weitere Bestimmungen zum Gegenstand des Baurechts .....	21
9. Schlussbestimmungen.....	25

## 1. Vorbemerkung

Die Gemeinde ist im Gebiet Tödistrasse Eigentümerin der 2 Grundstücke

- 12090 mit 13346 m<sup>2</sup>, (bebaut mit den Gebäuden Assek.- Nrn. 1014, 2221 und 4508 [Alters- und Pflegeheim] sowie einer Trafo-Station), in der Bauzone WG 4.8.
- 11620 mit 6'087 m<sup>2</sup> (unbebaut), in der Bauzone WG 2.5.

Sie beabsichtigt, das Areal im Baurecht für eine Pflegeeinrichtung sowie für eine gemeinnützige, generationenfreundliche Wohnüberbauung, primär für die ansässige Bevölkerung und mit einem massgeblichen Anteil an preisgünstigen Wohnungen, zur Verfügung zu stellen. Dazu musste vorab eine Umzonung des Grundstücks 12090 von einer Zone für öffentliche Bauten in eine neu geschaffene Bauzone WG 4.8 vorgenommen werden (mit entsprechenden Auflagen). Zur Evaluation der Baurechtsnehmerin, welche die vorgesehene Pflegeeinrichtung und Wohnungen im Einvernehmen mit der Gemeinde baut und bewirtschaftet, wurde eine Ausschreibung durchgeführt, aufgrund welcher die BGZ ausgewählt wurde.

Demgemäss hat die BGZ auf dem Areal «Zentrum Tödi» (Grundstücke Nr. 12090 und 11620) nach Durchführung der notwendigen Planungsschritte eine Wohnüberbauung mit etwa 185 Wohnungen verschiedener Grössen sowie mit einer Pflegeeinrichtung mit rund 60 Pflegeplätzen und Gewerbenutzungen zu realisieren. Basis der zu realisierenden Wohnüberbauung bildet der von der BGZ mit der Gemeinde organisierte Architekturwettbewerb. Das Wettbewerbsprogramm vom 30. März 2017, zusammen mit dem (weiterbearbeiteten) Siegerprojekt «TRIAS» vom 23. März 2018, sind Grundlage für diesen Vertrag.

Da die zwei zu bebauenden Parzellen durch eine öffentliche Strasse durchschnitten sind, werden zwei Baurechtsverträge (BRV, für jede Parzelle ein Vertrag) abgeschlossen. Für die zu erstellenden Bauten werden zudem baurechtlich zwei voneinander unabhängige Baueingaben eingereicht. Wenn für eine der Parzellen bzw. Überbauungsteile die vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sind, kann in gegenseitiger Absprache der entsprechende Grundbuchvollzug und die Realisierung separat erfolgen. Dabei ist festzuhalten, dass innert nützlicher Frist auch der andere Teil der Gesamtüberbauung realisiert wird (Realisierungspflicht).

## **2. Baurechtsdienstbarkeit**

### **2.1. Es wird folgende Personaldienstbarkeit begründet (Baurechtsdienstbarkeit, dinglicher Teil):**

Die Grundeigentümerin räumt der Bauberechtigten am belasteten Grundstück das folgende selbständige und dauernde Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779-779I ZGB und der Bestimmungen dieses Vertrages ein:

BRV I/II: Grundstück 12090

**«Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Wohnüberbauung mit Pflegeeinrichtung, Gewerberäumen und Unterniveaugarage für 62 Jahre»**

*(resp.)*

BRV II/II: Grundstück 11620

**«Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Wohnüberbauung mit Gewerberäumen und allenfalls Unterniveaugarage für 62 Jahre**

zugunsten	Baugenossenschaft Zurlinden, mit Sitz in Zürich
zulasten	Grundbuch Blatt xxx      Kat.- Nr. xxx

Die Bauberechtigte hat das Recht, auf den belasteten Grundstücken im Rahmen der jeweiligen öffentlichrechtlichen Bestimmungen eine Wohnüberbauung mit Pflegeeinrichtung, Gewerberäumen und Unterniveaugarage zu erstellen und fortbestehen zu lassen.

Das Baurecht umfasst auch die zur Erstellung der Überbauung mit Unterniveaugarage erforderlichen ober- und unterirdischen Erschliessungsanlagen, Leitungen für Strom, Telekommunikation, Informatik, Wasser und Abwasser sowie andere Infrastrukturmassnahmen.

Die Bauberechtigte ist überdies befugt, den nicht überbauten Teil der belasteten Grundstücke als Hofraum, Erschliessungsfläche oder Grünanlage zu gestalten und zu benützen.

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

Dieses Baurecht ist übertragbar und dauert 62 Jahre ab Datum des Grundbucheintrages.»

### **2.2. Beschrieb des belasteten Grundstücks**

In der Gemeinde Horgen

*Details durch Grundbuchamt Horgen einzufügen sep. nach BRV I/II und II/II*

### **2.3. Aufnahme des Baurechtes als Grundstück**

Dieses selbständige und dauernde Baurecht ist als Personaldienstbarkeit zulasten des belasteten Grundstücks im Grundbuch einzutragen und gemäss Art. 779 Abs. 3 und Art. 943 ZGB sowie Art. 7 und 9 der Grundbuchverordnung als Grundstück (Grundbuchblatt xxx) ins Grundbuch aufzunehmen, mit der Bauberechtigten als Eigentümerin.

### **2.4. Umfang**

Das Baurecht umfasst die gesamte in Ziffer 2.2. genannte Grundstücksfläche (Vorbehalt für Trafo-Station auf Grundstück 12090).

*(Separat aufgeteilt nach BRV I und II)*

## **2.5. Inhalt (gehört nicht zum dinglichen Dienstbarkeitstext)**

### 2.5.1 Grundsatz

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, das aus dem Wettbewerb evaluierte Projekt unter Beachtung der Empfehlungen des Preisgerichts sowie entsprechend den Bauvorschriften der Gemeinde Horgen zu planen und zu realisieren.

Das Siegerprojekt liegt im Moment nur als Wettbewerbs- resp. Vorprojekt vor. Massgebend für den Umfang und das Mass der zulässigen Überbauung ist die Baubewilligung der Gemeinde. Seitens der Gemeinde ist der Gemeinderat ermächtigt, Änderungen an diesem Projekt, welche sich gestützt auf die Weiterentwicklung und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ergeben, durch Nachtrag im vorliegenden Vertrag zu beurkunden und bis zur Eigentumsübertragung in den Vertrag aufzunehmen.

Die Parteien erklären, den Inhalt des aktuellen Projektstandes zu kennen, sie verzichten darauf, denselben als Bestandteil des Baurechtsvertrages beizuziehen.

### 2.5.2 Baueingabe

Die Bauberechtigte ist nach Unterzeichnung dieses Vertrages und nach Vorliegen der notwendigen planerischen Grundlagen auf eigenes Risiko hin ermächtigt, das erforderliche Baugesuch ausarbeiten zu lassen und einzureichen sowie allgemein alle Vorkehrungen zur Erlangung der erforderlichen Baubewilligung zu treffen.

Das Baugesuch ist spätestens innert 9 (neun) Monaten nach rechtskräftiger Genehmigung dieses Vertrages der Gemeinde einzureichen. In begründeten Fällen kann diese Frist auf Gesuch hin angemessen erstreckt werden. Die Baueingabe ist von der Gemeinde als Grundeigentümerin mit unterzeichnen zu lassen.

### 2.5.3 Baubeginn

Mit dem Bau hat die Bauberechtigte innert 9 (neun) Monaten nach dem grundbuchlichen Vollzug dieses Vertrages zu beginnen. In begründeten Fällen kann diese Frist auf Gesuch hin angemessen erstreckt werden.

### 2.5.4 Sanktion

Werden die vorgenannten bzw. die erstreckten Fristen durch die Baurechtsnehmerin nicht eingehalten, so ist eine Nachfrist von zwei Monaten anzusetzen. Läuft auch diese Nachfrist ungenutzt ab, so hat die Gemeinde das Recht, von diesem Baurechtsvertrag zurückzutreten und die Löschung des Baurechts im Grundbuch zu verlangen. Die Baurechtsnehmerin hat die dafür notwendige Löschungsbewilligung (Grundbuchanmeldung) mitzuunterzeichnen. Die Parteien schulden sich in diesem Fall gegenseitig keinerlei Entschädigungen. Die angefallenen Notariats- und Grundbuchgebühren sind von den Parteien jedoch auch in diesem Fall je zur Hälfte zu tragen.

### 2.5.5 Spätere bauliche Veränderungen

Alle Veränderungen, die das äussere Erscheinungsbild verändern (z. B. An- und Neubauten, Dachausbauten, Aufstockungen, Fassadenveränderungen, etc.) bedürfen in jedem Falle, nebst der öffentlich-rechtlichen Bewilligung durch die zuständige Gemeindebehörde, der schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin.

Umfassende und zu einer Wertsteigerung führende Renovationen, welche in den letzten 15 Jahren vor Ablauf des Baurechts durchgeführt werden, bedürfen in jedem Fall der Zustimmung der Grundeigentümerin.

## **2.6. Übertragbarkeit / Belastung mit Unterbaurechten**

Das Baurecht ist vererblich und mit schriftlicher Zustimmung der Grundeigentümerin auch übertragbar und mit Unterbaurechten belastbar.

Die Übertragung des Baurechts oder Teile davon durch die Baurechtsnehmerin einschliesslich der Bestellung und Übertragung von Unterbaurechten bedarf der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde. Diese Zustimmung zur Übertragung darf durch die Grundeigentümerin nur verweigert werden, wenn der Rechtsnachfolger nicht sämtliche der folgenden Voraussetzungen erfüllt:

- Kreditwürdigkeit der neuen Baurechtsnehmerin
- Übernahme der Baurechtsbedingungen durch die Übernehmerin und insbesondere Gewährleistung der Einhaltung der Vereinbarung und Bedingungen betreffend die Vermietungspraxis
- Übernahme der laufenden, ungekündigten Mietverträge und Weiterbetrieb Pflegeeinrichtung
- Gemeinnützigkeit der Übernehmerin

Bei einer Übertragung gehen alle Rechte und Pflichten unter Einschluss der späteren Änderungen auf den Erwerber über.

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, von der Bauberechtigten die für die Prüfung dieser Verweigerungsgründe erforderlich scheinenden sachbezogenen Unterlagen und Auskünfte zu verlangen.

Vgl. auch Ziff. 9.5. (Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen).

## **2.7. Option für Verlängerung**

Der Bauberechtigten wird eine Option auf Verlängerung der Baurechtsdauer zu den gleichen (dannzumal geltenden) Bedingungen um 30 Jahre eingeräumt. Die Option gilt als ausgeübt, wenn sie bei der Grundeigentümerin mit eingeschriebenem Brief bis spätestens 10 (zehn) Jahre vor Ende der Baurechtsdauer geltend gemacht wird; massgebend für die Einhaltung dieser Frist ist der Poststempel. Bei Ausübung dieser Option verpflichten sich die Parteien zur umgehenden Erledigung der mit dem Vollzug zusammenhängenden notariellen und grundbuchlichen Formalitäten, wozu insbesondere auch die Eintragung der erhöhten Pfandsicherheit an 1. (erster) Pfandstelle vor Beginn der betreffenden Optionsdauer im Grundbuch zulasten des Baurechtsgrundstückes gehört.

## **3. Ordentlicher Heimfall**

### **3.1. Voraussetzung**

Sofern das Baurecht nicht gemäss Art. 779I Abs. 2 ZGB verlängert wird (oder nach Ablauf der verlängerten Dauer), gehen die durch die Bauberechtigte erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über.

### **3.2. Löschung von dinglich wirksamen Rechten und Lasten**

Mit dem Ablauf der Vertragsdauer des Baurechtes sind alle dinglich wirksamen Rechte und Lasten im Grundbuch zu löschen, deren Errichtung und Bestand mit dem zufolge Heimfalls zu löschenden Baurecht zusammenhängen. Die Bauberechtigte hat dazu uneingeschränkt Hand zu bieten und die daraus entstehenden Kosten zu übernehmen.



### **3.3. Heimfallentschädigung**

Für den Heimfall ist eine Entschädigung in der Höhe von 80 (achtzig) % des Zustandswertes zu entrichten. Der Zustandswert wird durch eine Schätzung ermittelt. Die Schätzung muss dem Alter und Zustand der Bauten und Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalls Rechnung tragen sowie deren Verwendungsmöglichkeit und ihre voraussichtliche wirtschaftliche Lebensdauer berücksichtigen. Erfolgt keine Einigung, entscheidet das Schiedsgericht.

### **3.4. Auszahlung**

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

### **3.5. Vormerkung im Grundbuch**

Die vorstehenden Vereinbarungen betreffend Heimfallentschädigung sind während der Dauer des Baurechts sowohl beim belasteten Grundstück Blatt xxxx als auch beim Baurechtsgrundstück Blatt xxxx im Grundbuch wie folgt vorzumerken: «Vereinbarung betreffend Heimfallentschädigung».

## **4. Vorzeitiger Heimfall**

### **4.1. Voraussetzung**

Der vorzeitige Heimfall richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 779f-779h ZGB. Die Bauberechtigte wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen kann, wenn erstere in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt (Art. 779 f-h ZGB). Als grobe Vertragsverletzung gilt insbesondere die Verletzung der Regeln über die Vermietungspraxis und die Vergabe von Wohnungen. Bevor die Grundeigentümerin die Rückübertragung des Baurechts verlangt, hat sie die Bauberechtigte schriftlich zu mahnen und den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

### **4.2. Entschädigung**

Die Höhe der Heimfallentschädigung wird sinngemäss nach der für den ordentlichen Heimfall geltenden Regelung (80% des Zustandswertes), abzüglich 10% (d.h. 72%) ermittelt. Schadenersatzforderungen der Grundeigentümerin bleiben vorbehalten. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, allfällige Schadenersatzforderungen gegenüber der Bauberechtigten mit der Heimfallentschädigung zu verrechnen.

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Heimfallentschädigung in erster Linie für die Rückzahlung von Grundpfandschulden zu verwenden. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die geschuldete Entschädigung im Umfang der Grundpfandschulden direkt an den Grundpfandgläubiger zu bezahlen. Im Weiteren ist die Grundeigentümerin auch befugt, allfällige Forderungen gegenüber der Bauberechtigten mit der Heimfallentschädigung zu verrechnen.

## **5. Vorkaufsrechte**

### **5.1. Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin**

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, bei einer Übertragung des Baurechts das gesetzliche Vorkaufsrecht (Art. 682 Abs. 2 ZGB) zu dem von dritter Seite angebotenen Preis, maximal jedoch zum Wert der Heimfallsentschädigung, auszuüben.

### **5.2. Vorkaufsrecht der Bauberechtigten**

Die Bauberechtigte ist berechtigt, bei einer Übertragung des belasteten Grundstückes das gesetzliche Vorkaufsrecht (Art. 682 Abs. 2 ZGB) zu dem von dritter Seite angebotenen Preis auszuüben. Kauf durch oder Übertragung an eine öffentliche Einrichtung der Gemeinde, welche sich aufgrund Änderungen in der politischen oder verwaltungsmässigen Organisation ergeben, gelten nicht als «von dritter Seite» angeboten.

### **5.3. Frist**

Das Vorkaufsrecht kann beidseits innert 3 (drei) Monaten seit Kenntnis des Abschlusses und Inhalts des Vertrages, auf jeden Fall aber vor Ablauf von 2 (zwei) Jahren seit der Eintragung der neuen Bauberechtigten resp. der neuen Grundeigentümerin im Grundbuch, geltend gemacht werden. Seitens der Gemeinde ist die Frist gewahrt, wenn der Gemeinderat die Ausübungserklärung gegenüber der Bauberechtigten und dem Erwerber sowie dem Notariat abgibt, unter Vorbehalt der Zustimmung der Gemeindeversammlung, soweit diese erforderlich ist.

### **5.4. Vormerkung im Grundbuch**

Diese Abänderungen der gesetzlichen Vorkaufsrechte sind während der Dauer des Baurechtes beim belasteten Grundstück Blatt 5720 als auch beim Baurechtsgrundstück Blatt 9023 im Grundbuch wie folgt vorzumerken: «Änderung (längere Ausübungsfrist, Preislimitierung) des gesetzlichen Vorkaufsrechtes gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB».

## **6. Übersicht über die Grundbucheintragungen**

### **6.1. Auf dem Grundbuchblatt xxx (baurechtsbelastetes Grundstück)**

- Baurechtsdienstbarkeit (Ziff. 2)
- Vormerkung: Vereinbarung betreffend Heimfallsentschädigung (Ziff. 3)
- Vormerkung: Änderung (längere Ausübungsfrist, Preislimitierung) des gesetzlichen Vorkaufsrechtes gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB (Ziff. 5)
- Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen (Ziff. 9.5.)

### **6.2. Aufnahme der Baurechtsdienstbarkeit als Grundstück**

### **6.3. Auf dem Grundbuchblatt xxx (Baurecht)**

- Vormerkung: Vereinbarung betreffend Heimfallsentschädigung (Ziff. 3)
- Vormerkung: Änderung (längere Ausübungsfrist) des gesetzlichen Vorkaufsrechtes gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB (Ziff. 5)
- Grundpfandverschreibung Ziff. 7.5.
- Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen (Ziff. 9.5.)

## 7. Baurechtszins

### 7.1. Höhe und Ermittlung des Baurechtszinses

Die Bauberechtigte bezahlt der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins, der auf der Grundlage eines berechneten Landwertes sowie des nachstehend festgelegten Zinssatzes wie folgt ermittelt wird:

Basis für die Berechnung des Landwertes sind die Landkosten-Limiten gemäss der Wohnbauförderungs-Verordnung des Kantons Zürich (WBFV, Fassung vom 1. Juni 2005, Punktesystem). Pro Punkt (für verschiedene Wohnungstypen ist eine unterschiedliche Punktezahlfestgelegt) beträgt der aktuelle Ansatz für erschlossenes Land Fr. 10'000.00 (Stand Juli 2017).

Aufgrund einer vorab von den Parteien geschätzten Wohnungszahl und der vorgesehenen Verteilung der Wohnungstypen wird der Landwert (für BRV I) provisorisch auf Fr. 1'222.00 pro m<sup>2</sup> ausnutzbare Landfläche bzw. (bezogen auf die ausnutzbare Gesamtfläche von 13'346 m<sup>2</sup>) total auf Fr. 16'305'300.00 angesetzt. (resp. für BRV II) provisorisch auf Fr. 628.00 pro m<sup>2</sup> ausnutzbare Landfläche bzw. (bezogen auf die ausnutzbare Gesamtfläche von 6'087 m<sup>2</sup>) total auf Fr. 3'824'700.00 angesetzt.

Gewerbeflächen und die Flächen der Pflegeeinrichtung sind analog wie Wohnungsflächen berücksichtigt.

Der Landwert wird nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung aufgrund der bewilligten Anzahl Wohnungen und der Wohnungsverteilung definitiv berechnet. Er darf obige Werte bei entsprechendem baubehördlich bewilligter ausnutzbarer Gesamtfläche bei einer Toleranz von 10% (zehn Prozent) nicht unterschreiten.

Für die Verzinsung des Landwertes vereinbaren die Parteien die Verwendung des hypothekarischen Referenzzinssatzes, der im Mietrecht (OR plus VMWG) Anwendung findet, plus einen Zuschlag. Bei Vertragsabschluss beträgt der massgebende Referenzzinssatz 1,5%.

Der Zuschlag beträgt 0,5%, solange der Referenzzinssatz unter oder bei 3% liegt; und 0,25%, wenn er über 3% liegt.

Sollte der hypothekarische Referenzzinssatz für Mietverhältnisse eines Tages nicht mehr festgelegt werden (beispielsweise infolge eines Systemwechsels im Mietrecht) tritt an seine Stelle ein durch die Parteien neu zu vereinbarendes oder bei Nichteinigung ein durch die Zürcher Kantonalbank festzulegender geeigneter Ansatz.

Der Baurechtszins wird auf den Zinsbeginn hin (vgl. Ziff. 7.3.) definitiv festgesetzt, basierend auf dem errechneten Landwert und dem dann aktuellen Zinsfuss plus Zuschlag.

(für BRV I:)

Aufgrund der bei der heutigen Vertragsunterzeichnung bekannten Daten würde der **Baurechtszins Fr. 326'106.00 pro Jahr betragen** (Landwert = Fr. 16'305'300.00 x 2,0%).

(für BRV II:)

Aufgrund der bei der heutigen Vertragsunterzeichnung bekannten Daten würde der **Baurechtszins Fr. 76'494.00 pro Jahr betragen** (Landwert = Fr. 3'824'700.00 x 2,0%).

### 7.2. Zahlungsweise

Der Baurechtszins ist halbjährlich nachschüssig und gegen Rechnungsstellung auf ein von der Grundeigentümerin zu bezeichnendes Konto zu leisten.

### **7.3. Zinsbeginn**

Die volle Zinspflicht beginnt ab Bezugsbereitschaft von mehr als 75 % vermietbarer Fläche auf dem belasteten Grundstück bzw. am 1. Tag des darauf folgenden Monats. Bei gestaffeltem Bezug der beiden Bauparzellen erfolgt der Beginn der Baurechtszinszahlungspflicht ebenfalls gestaffelt.

### **7.4. Anpassung des Baurechtszinses**

Der gemäss Ziff. 7.1. definitiv ermittelte Baurechtszins wird nach Beginn der Zinspflicht (Ziff. 7.3.) jährlich per 1. Januar, erstmals per 1. Januar des übernächsten Jahres, gemäss nachfolgender Regelung angepasst:

#### **7.4.1. Teilweise Anpassung des Landwertes an die Teuerung**

Der für die erstmalige Baurechtszinsberechnung ermittelte Basislandwert (Ziff. 7.1.) entspricht dem zuletzt publizierten Punktestand des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt des Vertragsvollzuges (Eintragung des Baurechtes im Grundbuch). Dieser Basislandwert erhöht sich bei jeder Anpassung des Baurechtszinses um 50% (fünfzig Prozent) der Steigerung des Landesindexes seit der anfänglichen (bzw. letztmaligen) Festsetzung. Eine allfällige Verminderung des Landesindexes führt nicht zu einer Reduktion des Basislandwertes.

#### **7.4.2. Änderung des Zinssatzes**

Bei jeder Anpassung des Baurechtszinses wird der im Zeitpunkt der Anpassung geltende Zinssatz gemäss Ziff. 7.1. zugrunde gelegt. Es werden nur Veränderungen von mindestens 0,5% und mehr berücksichtigt. Allfällige Zinsänderungen, welche zwischen den Anpassungen erfolgt sind, bleiben unberücksichtigt.

#### **7.4.3. Anpassung des Baurechtszinses bei Erhöhung der Nutzfläche**

Im Übrigen basieren der Baurechtszins bzw. der Basislandwert auf der im Zeitpunkt des Vertragsvollzuges (Eintragung des Baurechtes im Grundbuch) zur Verfügung stehenden tatsächlichen Nutzfläche. Falls die Bauberechtigte im Nachhinein diese Nutzfläche durch An- und Neubauten, Dachausbauten, Aufstockungen etc., alle im Einvernehmen mit der Grundeigentümerin projektiert und realisiert, erhöhen kann, wird der im dannzumaligen Zeitpunkt geltende Landwert (Ziff. 7.4.1.) proportional zur Erhöhung der Nutzfläche angepasst.

### **7.5. Sicherstellung des Baurechtszinses usw.**

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und aller aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen bestellt die Bauberechtigte zugunsten der Grundeigentümerin und zulasten des Baurechtsgrundstückes Blatt xxx eine Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) in der Höhe des 1,5%-fachen jährlichen Baurechtszinses, gerundet Fr. xxx.-, haftend an gleicher erster Pfandstelle mit einer ortsüblichen hypothekarischen Belehnung von maximal 3/4 des Verkehrswertes.

Die Grundeigentümerin ist damit einverstanden, dass im gleichen ersten Rang ein Schuldbrief einer Bank oder Versicherungsgesellschaft in der Höhe von maximal 3/4 des Verkehrswertes mit einem Maximalzinsfuss von 10% (zehn Prozent) errichtet wird.

Diese Grundpfandverschreibung ist anlässlich des grundbuchlichen Vollzuges des Baurechtsvertrags zulasten des Baurechtsgrundstückes Blatt 9023 im Grundbuch einzutragen.

Sofern sich der Baurechtszins erhöht, hat die Grundeigentümerin Anspruch, den Betrag der Grundpfandverschreibung entsprechend anzupassen. Die Bauberechtigte hat dafür zu sorgen, dass die Grundpfandverschreibung an der bisherigen Pfandstelle erhöht werden kann; insbesondere hat sie bei den nachgehenden Gläubigern die entsprechenden Vorgangserhöhungsbewilligungen zuhanden des Notariates und Grundbuchamtes Horgen einzuholen. Sie hat die Gläubiger bereits im Zeitpunkt des Abschlusses der jeweiligen Darlehensverträge auf diesen obligatorischen Anspruch der Grundeigentümerin gegenüber der Bauberechtigten hinzuweisen und die entsprechenden Bewilligungen wenn möglich bereits in diesem Zeitpunkt einzuholen. Sollten nachgehende Gläubiger dem Notariat und Grundbuchamt Horgen die entsprechende Bewilligung nicht erteilen, ist die Grundeigentümerin berechtigt, von der Bauberechtigten anderweitige gleichwertige Sicherheiten zu verlangen (Sperrkonto, unwiderrufliche Zahlungsverprechen etc.).

## **8. Weitere Bestimmungen zum Gegenstand des Baurechts**

### **8.1. Besitzantritt / Abrechnung**

Der Besitzantritt mit Rechten und Pflichten, Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt mit der Eintragung des Baurechts im Grundbuch (Ziff. 9.1).

Auf eine Abrechnung über Einnahmen, Abgaben usw., die das belastete Grundstück betreffen, wird von den Parteien verzichtet.

### **8.2. Gewährleistung**

Das belastete Grundstück wird der Bauberechtigten in seinem rechtlichen und tatsächlichen Zustand im Zeitpunkt des Eintrages des Baurechts im Grundbuch zur Verfügung gestellt. Davon ausgenommen ist die Trafostation auf dem Grundstück 12090. Jede Gewährleistung der Grundeigentümerin für Rechts- und Sachmängel des Grundstücks (einschliesslich Baugrundbeschaffenheit) wird im gesetzlich zulässigen Rahmen (Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR) wegbedungen. Davon ausgenommen ist die Regelung hinsichtlich Altlasten (Ziff. 8.3.).

Die auf dem baurechtsbelasteten Grundstück 12090 stehenden Gebäude Tödistrasse 20 (Altersheim) können im Rahmen des vorgesehenen Bauvorhabens niedergelegt werden. Die entsprechenden Kosten, insbesondere die gesamten Kosten des Abbruchs sowie der Entsorgung des Abbruchs (ausgenommen Asbest) samt Hinterfüllung, gehen zulasten der Bauberechtigten. Davon ausgenommen und durch die Gemeinde zu bezahlen sind deponierte Gifte und Abfallstoffe, insbesondere auch Asbest, welche üblicherweise in normalem Abbruch und Hinterfüllung nicht erwartet werden können und welche mit markanten Mehrkosten für die Entsorgung verbunden sind.

Die Bauberechtigte bzw. der vereinbarte Baurechtszins geht davon aus, dass die Baugrundstücke im Sinn von §236 Planungs- und Baugesetz erschlossen sind. Allfällig im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben sich als notwendig erweisende Erschliessungsmassnahmen trägt die Grundeigentümerin.

### **8.3. Altlasten und Abfälle**

Die Grundeigentümerin sichert der Bauberechtigten zu, dass das baurechtsbelastete Grundstück im Zeitpunkt des Eintrages des Baurechts weder im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich eingetragen noch mit Altlasten, Abfällen oder anderen Verunreinigungen umweltschutzrechtlicher Relevanz belastet ist.

Sollten vor oder während der Überbauung im oder auf dem belasteten Grundstück trotzdem Belastungen im vorstehenden Sinne aufgefunden werden, übernimmt die Grundeigentümerin die Mehrkosten der fachgerechten Entsorgung dieser Belastungen gemäss einem von den massgebenden Fachstellen und der Gemeinde zu bewilligenden Entsorgungskonzept. Alle übrigen Kosten, insbesondere die sogenannten Ohnehinkosten (für Bodensondierungen, Baustelleneinrichtungen, Aushub und Wegtransport, entsprechende Honoraranteile etc.), werden demgegenüber von der Bauberechtigten getragen. Das notwendige Entsorgungskonzept ist in Absprache mit der Grundeigentümerin und den zuständigen Behörden so zu wählen, dass die geringstmöglichen Kosten daraus resultieren. Es ist also ausdrücklich nicht eine Totalsanierung anzustreben, sondern die Bereinigung ist so zu gestalten, dass lediglich die gesetzlichen Mindestvorgaben eingehalten werden. Dies schliesst mit ein, dass möglichst viel belastetes Material an Ort und Stelle belassen werden kann. Zur Feststellung der kostengünstigsten Variante sind in gegenseitiger Absprache mindestens drei Offerten (von Ingenieuren, Unternehmern, Geologen, Deponien, Transportunternehmen usw.) einzuholen. Die Vergabe bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin. Diese ist auch befugt, von der Bauberechtigten alle Informationen und Unterlagen einzufordern und einzusehen, welche im Zusammenhang mit diesen Arbeiten stehen.

#### **8.4. Leitungen und allfällige Bachöffnung**

Die Verlegung allfälliger zum Vorschein kommender Leitungen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück geht, soweit diese nicht durch die Leitungseigentümer übernommen werden, zulasten der Gemeinde als Grundeigentümerin.

Wenn im Rahmen der Realisierung des Bauprojektes oder während der Baurechtsdauer das baurechtsbelastete Grundstück durch eine allfällige Bachöffnung des Holzbachs tangiert wird, sind allfällige Nachteile oder auf das Grundstück entfallende einmalige oder wiederkehrende Kosten grundsätzlich von der Gemeinde als Grundeigentümerin zu tragen. Untergeordnete Beträge übernimmt die Baurechtsnehmerin. Die Baurechtsnehmerin hat Anpassungen des Uferstreifens im Gewässerraum zu tolerieren.

#### **8.5. Neue Dienstbarkeiten**

Die Parteien erklären ihre Bereitschaft, zum Abschluss von Dienstbarkeitsvereinbarungen Hand zu bieten, wenn Auflagen aus der Baubewilligung oder öffentliche Interessen dies erfordern und die Ausnützung und Bewirtschaftung der Überbauung nicht wesentlich eingeschränkt wird (z.B. Wegrechte für die Öffentlichkeit, Durchleitungsrecht für Werkleitungen).

#### **8.6. Miet- und Pachtverhältnisse**

Das belastete Grundstück ist der Bauberechtigten ab 1. Okt. 2019 frei von Miet- und Pachtverhältnissen zu übergeben. Bestehende Vertragsverhältnisse (Haus Tödi, Parkfeld Realstone) sind bis zu diesem Zeitpunkt durch die Grundeigentümerin rechtsgültig aufzulösen, resp. allfällige Verlängerungen nur mit schriftlicher Zustimmung der Bauberechtigten vorzunehmen (vgl. Ziff. 9.1.). (Als von dieser Ziffer ausgenommen gilt die Trafo-Station auf dem Grundstück 12090.)

#### **8.7. Versicherungsverträge**

Den Parteien ist Art. 54 VVG bekannt. Nach dieser Bestimmung gehen private Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30

Tagen von der Eigentumsübertragung an gerechnet den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, sie lehne den Übergang ab. Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über.

### **8.8. Unterhalt**

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Bauten und Anlagen sowie den Umschwung auf dem belasteten Grundstück während der gesamten Dauer des Baurechtes ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die Bauten und Anlagen auf ihren baulichen Zustand hin periodisch zu prüfen. Zu diesem Zweck wird ihr bzw. den von ihr bezeichneten Organen bzw. Personen das erforderliche Zutrittsrecht eingeräumt. Dessen Ausübung hat jeweils im Einvernehmen mit der Bauberechtigten zu erfolgen.

### **8.9. Beizug von lokalen Anbietern**

Bei der Erstellung und bei der späteren Bewirtschaftung wird die Bauberechtigte geeignete lokale Anbieter von Bau- und andern benötigten Dienstleistungen zur Offert Stellung mit einladen und bei konkurrenzfähigen Angeboten nach Möglichkeit (mit)berücksichtigen.

### **8.10. Vermietung und Bewirtschaftung, Mietzinsfestlegung**

Die Baurechtsnehmerin wird die Mietzinsfestlegung nach dem Prinzip der Kostenmiete, und zwar berechnet über die Gesamtüberbauung und gestützt auf die Bestimmung der massgebenden kantonalen Erlasse, insbesondere der Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich samt entsprechenden Reglementen, vornehmen. Den zuständigen Organen der Gemeinde ist Einsichtnahme in alle Belege, Abrechnungen etc., zu gewähren.

Die Gemeinde ist bei der Wohnungsvergabe antragsberechtigt. Die Wohnungszuweisung und der Abschluss der Mietverträge erfolgt durch die Baurechtsnehmerin unter Beachtung einer separat abzuschliessenden Vereinbarung betreffend die Vermietungs- und Bewirtschaftungsgrundsätze und unter Orientierung der Gemeinde.

Bei der Wohnungszuweisung ist ebenfalls die obgenannte Wohnbauförderungsverordnung zu beachten. Bei der Vergabe der Wohnungen sind folgende Kriterien massgebend:

- Rund 60% der Wohnungen sind als Alterswohnungen zu vergeben, wobei Ergänzungsleistungsbezüger angemessene Berücksichtigung finden müssen;
- Bewohner der Gemeinde Horgen sind bevorzugt zu behandeln;
- es ist auf eine angemessene Durchmischung verschiedener Einkommensklassen zu achten.

Marktkonforme Vermietung privilegiert gelegener Wohnungen zugunsten anderer Wohneinheiten auf dem Areal «Zentrum Tödi» ist gestattet.

### **8.11. Erstellung und Betrieb einer Pflegeeinrichtung**

Neben den Wohnungen hat die Bauberechtigte auf der Parzelle Nr. 12090 gemäss den Vorgaben der Grundeigentümerin resp. der Stiftung Amalie Widmer (SAW, vgl. unten) eine Pflegeeinrichtung zu erstellen. Die Gemeinde hat dazu zu Handen des Projektwettbewerbes ein Raumprogramm zusammengestellt.

Im ausgewählten Projekt sind entsprechende Flächen ausgewiesen, diese werden bei der weiteren Projektierung in Absprache mit der Gemeinde berücksichtigt. Projektänderungen (Flächen, Ausbau, Baubeschrieb etc.) gegenüber dem Wettbewerbsstand müssen von der Gemeinde resp. der SAW bei der BGZ schriftlich bestellt werden; die entsprechenden zusätzlichen Planungskosten sind von der Gemeinde zu tragen, soweit sie über das hinausgehen, was von der Wandlung vom Vorprojekt zum Detailprojekt sowieso und üblicherweise anfällt (Ohnehinkosten).

Nach Erstellung bzw. auf die Bezugsbereitschaft hin hat die Gemeinde resp. die SAW die Räume mietweise zu übernehmen. Der über den Grundausbau hinausgehende Ausbau der Räume nach den speziellen Bedürfnissen der Pflegeeinrichtung hat die Gemeinde resp. die SAW zu tragen; entweder durch eine einmalige finanzielle Abgeltung oder durch einen Verzinsungs- und Amortisationszuschlag auf dem Grundmietzins, basierend auf dem Prinzip der Kostenmiete.

Der Grundmietzins wird nach den Grundsätzen der Kostenmiete berechnet (Verteilung nach Flächen-Anteilen) und beinhaltet auch einen Anteil am Baurechtszins.

Der abzuschliessende Mietvertrag mit der Gemeinde dauert während der erstmaligen Baurechtsdauer von 62 Jahren. Er kann seitens der Gemeinde nach Ablauf von 32 Jahren einmalig gekündigt werden, mit einer Voranzeigefrist von 2 Jahren. Während der Mietdauer kann die Gemeinde die Nutzung der Räumlichkeiten im Rahmen der Zonenkonformität frei ändern; dabei ist die Zonenkonformität für die ganze Siedlung zu wahren.

Falls die Gemeinde die Pflegeeinrichtung während der Baurechtsdauer nicht oder nicht mehr selber betreibt, ist sie berechtigt, die Flächen mit der gemäss OR notwendigen Zustimmung der Bauberechtigten untermietweise an eine Drittperson ganz oder teilweise abzugeben.

Die Gemeinde plant eine Abgabe der Pflegeeinrichtung ab Beginn an die in Horgen ansässige «Stiftung Amalie Widmer» (SAW). Die BGZ ist mit einer entsprechenden Übertragung der Miete an diese Stiftung einverstanden, sofern dabei die Gemeinde die Miete bei einem Ausfall der SAW im gleichen Umfang wie oben garantiert (d.h. für 32 Jahre). Bei einer Übertragung der Miete an die SAW verpflichtet sich die BGZ ihrerseits, folgenden Bedingungen im Mietvertrag mit der SAW aufzunehmen: Mindestmietdauer von initial mindestens 15 (fünfzehn) Jahren, Kündigungs-Voranzeigefrist von 2 Jahren, Vormietrecht der Gemeinde. Eine Unterlassung dieser Verpflichtung befreit die Gemeinde von ihrer Ausfallgarantie. Macht die SAW von ihrem Kündigungsrecht nach 15 Jahren Gebrauch und wird bis zum Kündigungstermin nicht eine gleichwertige Nachfolge gefunden, übernimmt die Gemeinde die Fläche in Miete; das Vormietrecht wird somit zu einer Mietspflicht mit Untervermietrecht.

## **8.12. Haftung**

Die Bauberechtigte trägt sämtliche durch das Gesetz auferlegten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Pflichten und Verantwortlichkeiten, welche im Zusammenhang mit den im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen sowie den dazu gehörenden Teilen entstehen, auch sofern und soweit sie bei der Grundeigentümerin erhoben bzw. dieser gegenüber geltend gemacht werden. Im gleichen Sinne haftet die Bauberechtigte für übermässige Einwirkungen auf das Eigentum von Nachbarn.

Ebenso haftet die Bauberechtigte vollumfänglich für allfällige während der Baurechtsdauer in den Boden gelangte Schadstoffe und Verschmutzungen, und zwar für so lange, als eine solche Haftung nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen nicht verwirkt oder verjährt ist.



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

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, sich gegen Risiken angemessen zu versichern und die Versicherungen während der Dauer des Baurechts aufrecht zu erhalten. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, jederzeit einen Nachweis über das Bestehen der Versicherung zu verlangen.

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

### **8.13. Steuern, Gebühren und Abgaben**

Die Bauberechtigte trägt alle öffentlich-rechtlichen Abgaben, die durch die Erschliessung und Überbauung des baurechtsbelasteten Grundstücks entstehen. Ebenso trägt die Bauberechtigte auch alle übrigen mit dem Baurechtsgrundstück bzw. den darauf erstellten Bauten und Anlagen verbundenen öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen.

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

### **8.14. Verfügungsrecht über das baurechtsbelastete Grundstück**

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

## **9. Schlussbestimmungen**

### **9.1. Grundbuchlicher Vollzug (Eintragung des Baurechts im Grundbuch)**

Die Eintragung des Baurechts im Grundbuch (einschliesslich der übrigen Grundbucheintragungen gemäss Ziff. 6) hat spätestens 30 (dreissig) Tage nach Eintritt der kumulativen Vertragsbestimmungen gemäss Ziff. 9.6. zu erfolgen.

Nach unbenütztem Ablauf dieser Frist befindet sich die säumige Partei in Verzug. Dieser ist von der erfüllungsbereiten Partei eine angemessene Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen.

### **9.2. Kosten**

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

Allfällige Vermessungskosten trägt die Grundeigentümerin.

### **9.3. Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland**

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

Die Bauberechtigte bestätigt,

- dass es sich bei ihr um eine gemeinnützige Baugenossenschaft handelt,
- dass sie einen weiten Kreis von Genossenschaftern hat,
- und dass sie deshalb für dieses Rechtsgeschäft keiner Bewilligung bedarf.

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

### **9.4. Schiedsgericht**

Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung und insbesondere die Schätzung des Verkehrswertes beim Heimfall werden einem Dreierschiedsgericht mit Sitz in Horgen vorgelegt. Jede Partei ernennt ein Mitglied. Diese bestimmen eine Drittperson als Vorsitzenden. Ernennet eine Partei ihr Mitglied nicht innert Monatsfrist nachdem das Begehren von der Gegenpartei gestellt wurde, wird dieses Mitglied vom Präsidenten des Bezirksgerichts Horgen ernannt. Können sich die beiden Parteivertreter über die Ernennung des Obmannes nicht innert Monatsfrist nachdem sie benannt wurden einigen, wird dieser Obmann ebenfalls durch den Präsidenten des Schiedsgerichts Horgen ernannt. Das Verfahren richtet sich nach Art. 357 ff. der schweizerischen Zivilprozessordnung.

### **9.5. Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags**

Die Vertragsparteien vereinbaren dass – gestützt auf Art. 779 a Abs. 2 und Art. 779 b Abs. 2 ZGB – der ganze obligatorisch wirkende Teil dieses Baurechtsvertrags anlässlich des Vertragsvollzugs (Eintragung des Baurechts im Grundbuch) sowohl bei den belasteten Grundstücken als auch beim Baurechtsgrundstück im Grundbuch vorgemerkt wird und somit für die Rechtsnachfolgenden der Parteien ebenfalls verbindlich ist.

Den Parteien ist bekannt, dass Ziffer 2.5. dieses Vertrages nicht im Grundbuch vorge-merkt werden kann. Die Vertragsparteien verpflichten sich, diese Verpflichtung allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, mit der Auflage, alle späteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten. Bei einer Übertragung des Baurechtes an einen Rechtsnachfolger ohne vollständige Überbindung der Bestimmungen behält sich die Grundeigentümerin vor, wegen grober Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen. Unabhängig davon haftet die Bauberechtigte der Grundeigentümerin für allen durch ein solches vertragswidriges Verhalten entstehenden Schaden.

### **9.6. Realisierung des Vertrages**

Zusammengefasst ist das weitere Vorgehen wie folgt vereinbart:

Die Urnenabstimmung der Gemeinde Horgen sowie die Generalversammlung der Bau-rechtsnehmerin hat bis 30. Juni 2018 stattzufinden.

Innert 9 (neun) Monaten nach Rechtskraft dieser Beschlüsse ist das Baugesuch bei der örtlichen Baubehörde vollständig einzureichen (Ziff. 2.5.2).

Nach Rechtskraft der Baubewilligung haben innert 30 Tagen der Vollzug und die Grund-bucheintragung des Baurechtsvertrages zu erfolgen.

Nach Vollzug ist innert 9 (neun) Monaten mit den Bauten zu beginnen (Ziff. 2.5.3).

Bei obigen Fristen handelt es sich nicht um Fixtermine. In begründeten Fällen können diese Fristen in gemeinsamer Absprache erstreckt werden. Bei ungenutztem Ablauf der vorgenannten bzw. erstreckten Fristen ist der anderen Partei jeweils eine angemessene Nachfrist anzusetzen. Verläuft auch diese Nachfrist ungenutzt, so steht der anderen Partei das Recht zu, entschädigungslos vom vorliegenden Baurechtsvertrag zurückzutreten und diesen im Grundbuch löschen zu lassen (vgl. auch Ziff. 2.5.4).

**Anmeldungsreserven:**

- Auf Seiten der Bauberechtigten: Genehmigung des Baurechtsvertrags und des Projektes samt Kosten durch eine Generalversammlung der Genossenschaft.
- Auf Seiten der Grundeigentümerin: Rechtskräftige Genehmigung des Baurechtsvertrages mittels einer Urnenabstimmung.
- Rechtskräftige Baubewilligung für das Bauvorhaben im vorgesehenen Rahmen und Umfang.

**9.7. Vertretungsverhältnisse**

Die Gemeinde Horgen ist heute vertreten durch:

- Theo Leuthold, Gemeindepräsident
- Felix Oberhänsli, Gemeindeschreiber

Die Baugenossenschaft Zurlinden ist heute vertreten durch:

- Urs Frei, Präsident der Verwaltung
- Jürg Keller, Mitglied der Verwaltung

Horgen, den xxx

Für die Gemeinde Horgen

---

Theo Leuthold

Felix Oberhänsli

Für die Baugenossenschaft Zurlinden

---

Urs Frei

Jürg Keller

Anhänge

1. Vertragsplan M 1: xxx
2. Wettbewerbsprogramm vom 30. März 2017
3. Vereinbarung betr. Vermietung, und Bewirtschaftung und Mietzinsfestlegung (folgt später)



## **2. Heubachstrasse, Abschnitt Gehrenstrasse bis Steinbruchstrasse, Strassen- und Werkleitungssanierung - Projektgenehmigung und Kreditbewilligung**

---

### **Antrag**

1. Das Projekt für die Strassen- und Werkleitungssanierung in der Heubachstrasse, Abschnitt Gehrenstrasse bis Steinbruchstrasse, wird genehmigt.
2. Die erforderlichen Ausführungskredite im Gesamtbetrag von Fr. 2'415'000.00 werden zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt. Die Ausführungskredite erhöhen sich um das Ausmass der ausgewiesenen Teuerung.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, untergeordnete Projektanpassungen vorzunehmen.

# Bericht

## Ausgangslage

Der Strassenoberbau in der Heubachstrasse im Abschnitt zwischen Gehrenstrasse und Steinbruchstrasse ist gemäss Prüfung in einem schlechten Zustand und muss erneuert werden. Zudem werden bei der Strassenbeleuchtung die Leuchtmittel durch LED-Leuchten ersetzt. In Koordination mit der Strassensanierung sollen sämtliche Werkleitungen saniert werden.



Bild 1: Orthophoto 2014

## Strassen- und Werkleitungssanierung

### Strassenbau

Die Sanierung der Strasse erfolgt innerhalb der bestehenden Grenzen. Die Abschlüsse sowie der Belag werden im gesamten Perimeter ersetzt. Die Fundationsschicht wird nur abschnittsweise ersetzt; vor allem in der seeseitigen Fahrspur, welche erhebliche Belagschäden aufweist. Im gesamten Projektperimeter wird die Strassenbeleuchtung erneuert. Die Kandelaber werden ersetzt, an neuen Standorten platziert und mit neuen LED-Leuchten versehen



Bild 2: Heubachstrasse, Höhe Aussichtspunkt Kottenrain

## **Kanalisation**

Die alten Betonrohre der Mischabwasserkanalisation aus dem Jahre 1924 weisen teilweise erhebliche Schäden auf. Als Ersatz werden neue PP-Kunststoffrohre DN 300 bzw. DN400 mm verlegt.

## **Wasserversorgung**

Die Verlegung der Wasser- und Gasleitungen in den 70er bis Mitte 80er Jahren erfolgte auf Holzunterlagen, die jeweils beidseitig der Rohrverbindungen unterlegt wurden. Die im Erdreich vorhandenen Kriechströme in Verbindung mit Feuchtigkeit können je nach Bodeneigenschaften zu Korrosionsschäden an den Leitungen führen, was Rohrbrüche zur Folge haben kann. An der Heubachstrasse sind auf diese Art verursachte Rohrbrüche bereits mehrmals aufgetreten. Die Gussrohre der Wasserleitung aus dem Jahre 1976 werden deshalb durch FZM-Rohre NW 150 mm ersetzt. Die Hydrantenanlagen werden ebenfalls ersetzt.

## **Gasversorgung**

Die Verlegung der Wasser- und Gasleitungen in den 70er bis Mitte 80er Jahren erfolgte auf Holzunterlagen, die jeweils beidseitig der Rohrverbindungen unterlegt wurden. Die im Erdreich vorhandenen Kriechströme in Verbindung mit Feuchtigkeit können je nach Bodeneigenschaften zu Korrosionsschäden an den Leitungen führen, was Rohrbrüche zur Folge haben kann. An der Heubachstrasse sind auf diese Art verursachte Rohrbrüche bereits mehrmals aufgetreten. Die Gussrohre NW 125 mm der Gasversorgung Horgen aus dem Jahre 1976 werden deshalb durch PE-Kunststoffrohre  $\varnothing$  160 mm ersetzt.

## **Elektrizität**

Diverse EW-Schächte werden aufgehoben/abgebrochen; die Kabelschutzrohre werden verbunden. In einzelnen Abschnitten werden die Rohrblöcke mit neuen PE-Kabelschutzrohren ergänzt.

## **Swisscom, upc**

Von Swisscom und upc liegen keine geplanten Vorhaben vor.

## **Baublauf / Bauzeiten**

Der Baubeginn ist für Herbst 2018 vorgesehen. Von Seiten Gemeinde wurde vorgegeben, dass die Zufahrt und Anlieferung für Gewerbetreibende, Kunden und Anwohner jederzeit gewährleistet sind.

## **Ingenieurauftrag**

Im Rahmen einer Submission auf Einladung wurden die technischen Arbeiten im Juni 2015 an das Ingenieurbüro Flückiger + Bosshard AG, Wädenswil vergeben. In enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde konnte das definitive Projektdossier bis Februar 2018 erstellt werden.

## Kostenzusammenstellung

Die nachfolgend aufgeführte Kostenzusammenstellung basiert auf einem Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 10 %:

<b>Objekte</b>	<b>MwSt.</b>	<b>Baukredite</b>
Strassenbau	inkl.	Fr. 910'000.00
Kanalisation	exkl.	Fr. 635'000.00
Wasserversorgung	exkl.	Fr. 430'000.00
Gasversorgung	exkl.	Fr. 245'000.00
Elektrizität	exkl.	Fr. 195'000.00
<b>Total</b>		<b>Fr. 2'415'000.00</b>

Bei den gebührenfinanzierten Kostenstellen (Abwasser, Wasser, Fernwärme und Elektrizität) kann auf die Angabe der Mehrwertsteuern verzichtet werden, da ein Vorsteuerabzug geltend gemacht werden kann.

### **Kapitalfolgekosten (nach HRM 1)**

Gesamtaufwand netto von Fr. 2'415'000.00	
Verzinsung (0,5 % Mittelwert über 13 Jahre)	Fr. 12'075.00
Abschreibung (7,5 % Mittelwert über 13 Jahre)	Fr. 181'125.00
<b>Jährliche Nettomehrbelastung, Total</b>	<b>Fr. 193'200.00</b>

Die Berechnung der Kapitalfolgekosten ab 2019 nach dem neuen Gemeindegesetz (HRM 2) sind - nach Rücksprache mit dem Gemeindeamt - noch nicht abschliessend geregelt.

### **Betriebliche und personelle Folgekosten**

Mit der Erneuerung der Werkleitungen in der Heubachstrasse entfällt der - kostenmässig bisher nicht separat ausgewiesene - Unterhalt an der Strasse und den bestehenden schadhafte Werkleitungen.

### **Bei Ablehnung der Kreditvorlage**

Bei Ablehnung dieser Vorlage müssten die aufgelaufenen Projektierungskosten zulasten der Laufenden Rechnung 2018 abgerechnet werden. Die Sanierungsarbeiten für die Strasse und Kanalisation sowie die Werkleitungen würden auf Sofortmassnahmen (Teilsanierungen etc.) im Betrag von rund Fr. 1'600'000.00 beschränkt, welche durch den Gemeinderat bewilligt werden müssten.

### **Zusammenfassung**

Mit der Zustimmung zu dieser Vorlage kann die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer in der Heubachstrasse, im Abschnitt Gehren- bis Steinbruchstrasse, erhalten werden. Gleichzeitig wird die Versorgungssicherheit für die kommenden Generationen sichergestellt.



### **Antrag des Gemeinderats**

Der Gemeinderat ersucht die Stimmberechtigten, dem Kreditbegehren zuzustimmen.

Horgen, 5. März 2018

Gemeinderat Horgen

Theo Leuthold, Gemeindepräsident  
Felix Oberhänsli, Gemeindeschreiber

### **Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt Ihnen, diesem Antrag zuzustimmen.

Horgen, 13. März 2018

Rechnungsprüfungskommission Horgen

Roman S. Gemperle, Präsident  
Uwe Kappeler, Aktuar

Notizen



