



## **Weisung zur Gemeindeversammlung** der Politischen Gemeinde Hüntwangen

Die stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Hüntwangen werden hiermit eingeladen zur Gemeindeversammlung vom

<b>Datum:</b>	<b>Mittwoch, 17. März 2021</b>
<b>Zeit:</b>	<b>20.00 Uhr</b>
<b>Ort:</b>	<b>Turnhalle im Mehrzweckgebäude, Hüntwangen</b>

### **Traktanden**

1. Alterswohnbauten, Wohnbaugenossenschaft Türmliwiese, Bau einer Gemeinschaftsanlage (Tiefgarage) auf der Türmliwiese (Seite 3)
  - a. Genehmigung Baurechts- und Dienstbarkeitsvertrag Kat.-Nr. 1912 zwischen der Wohnbaugenossenschaft Türmliwiese und der Gemeinde Hüntwangen
  - b. Genehmigung Kredit über Fr. 700'000.00 für die Erhöhung des Gemeindeanteils (Anteilscheine) an der Wohnbaugenossenschaft Türmliwiese zur Realisation einer Gemeinschaftsanlage (Tiefgarage)
2. Genehmigung Anschlussvertrag zur Mitbenützung 25m-, 50m- u. 300m-Schiessanlage „Erggeler“ Rafzerfeld (Seite 20)
3. Anfragen gemäss § 17 Gemeindegesetz (GG)

---

### **Anschliessend**

- Der Gemeinderat informiert über Aktuelles aus der Gemeinde und steht gerne für Fragen zur Verfügung.
  - Aufgrund der aktuellen COVID19-Situation wird auf den anschliessenden Apéro verzichtet.
-

## **Aktenauflage**

Die vollständigen Akten und Anträge liegen ab **Dienstag, 02. März 2021**, in der Gemeindeverwaltung während den üblichen Öffnungszeiten zur Einsicht auf.

## **Weisungshefte**

Das Weisungsheft wird allen Einwohnerinnen und Einwohnern auf Anfrage per Post zugestellt. Zudem stehen die Unterlagen zum Download unter [www.huentwangen.ch](http://www.huentwangen.ch) (14 Tage vor der Versammlung) zur Verfügung.

## **Anfragen**

Anfragen von allgemeinem Interesse sind gemäss § 17 des Gemeindegesetzes spätestens 10 Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung schriftlich und vom Fragesteller unterzeichnet beim Gemeinderat einzureichen.

## **Stimmberechtigung**

An der Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde sind alle in Hüntwangen niedergelassenen Schweizerbürgerinnen und Schweizerbürger, welche das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und in den bürgerlichen Rechten nicht eingeschränkt sind, stimmberechtigt. Die Niederlassung (gesetzlicher Wohnsitz) beginnt mit der Abgabe der Ausweisschriften.

## **Protokoll**

Die Gemeindeschreiberin der Gemeindevorsteherchaft trägt mindestens die Beschlüsse, die Wahlergebnisse und die Beanstandungen zum Verfahren in das Gemeindeversammlungsprotokoll ein. Das Protokoll wird vom zuständigen Gremium genehmigt und vom Vorsitzenden und vom Protokollführer unterzeichnet. Danach steht das Protokoll den Stimmberechtigten zur Einsichtnahme offen.

## **Rechtsmittel**

Gegen die Beschlüsse der Gemeindeversammlung kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach, wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte innert 5 Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen und im Übrigen innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden.

Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen. Die Kosten des Rekursverfahrens hat die unterliegende Partei zu tragen. In Stimmrechtssachen werden Verfahrenskosten nur erhoben, wenn das Rechtsmittel offensichtlich aussichtslos ist.

## **Schutzkonzept**

- ✓ Während der gesamten Gemeindeversammlung gilt Maskenpflicht
- ✓ Bitte beachten Sie dazu das Schutzkonzept der Gemeinde unter [www.huentwangen.ch](http://www.huentwangen.ch)

## **Kontakt**

Gemeindeverwaltung  
Dorfstrasse 41, 8194 Hüntwangen  
Tel.: 044 869 08 70  
E-Mail: [gemeinde@huentwangen.ch](mailto:gemeinde@huentwangen.ch)

## POLITISCHE GEMEINDE

### 1. Alterswohnbauten, Wohnbaugenossenschaft Türmliwiese, Bau einer Gemeinschaftsanlage (Tiefgarage) auf der Türmliwiese

- a) Traktandum: Genehmigung Baurechts- und Dienstbarkeitsvertrag Kat.-Nr. 1912 zwischen der Wohnbaugenossenschaft Türmliwiese und der Gemeinde
- b) Traktandum: Genehmigung Kredit über Fr. 700'000.00 für die Erhöhung des Gemeindeanteils (Anteilscheine) an der Wohnbaugenossenschaft Türmliwiese zur Realisation einer Gemeinschaftsanlage (Tiefgarage)

---

#### Traktandum 1. a)

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Die Gemeindeversammlung stimmt dem Baurechtsvertrag Kataster-Nr. 1912 der Gemeinde Hüntwangen mit der Wohnbaugenossenschaft Türmliwiese zu (gemäss Anhang) und ermächtigt den Gemeinderat, den Vertrag zu unterzeichnen.

#### Traktandum 1. b)

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Für die Zeichnung von Anteilscheinen an der Genossenschaft Alterswohnungen wird ein Kredit von Fr. 700'000.00 genehmigt und der Gemeinderat ermächtigt, die Anteilscheine zu zeichnen.
2. Die Zeichnung der Anteilscheine darf nur erfolgen, sofern der geänderte Baurechtsvertrages (Traktandum 1, Gemeindeversammlung vom 17. März 2021) Rechtskraft erhält.

### Bericht des Gemeinderates:

#### Ausgangslage

Der Bau von genossenschaftlichen Alterswohnungen auf einem Teil der Türmliwiese (Parzelle Kat.-Nr. 1912) ist bereits beschlossen (Baurechtsvertrag Gemeindeversammlung vom 12.06.2018) und ebenso ein Gemeindeanteil am entsprechenden Genossenschaftskapital (Fr. 150'000.00, Gemeindeversammlung vom 19.09.2018). Bei diesen Beschlüssen wurde offengelassen, ob die Gemeinde gleichzeitig zur Genossenschaft ebenfalls eine Tiefgarage (Gemeinschaftsanlage) mit zwanzig Abstellplätzen erstellen soll, dazu wurde ein Projektierungs- und einen Baukredit in Aussicht gestellt. An der Gemeindeversammlung vom 25.06.2019 wurde dann über eine gemeindeeigene Tiefgarage diskutiert und der Projektierungskredit von Fr. 50'000.00 genehmigt.

Nun liegt ein Projekt zu den Alterswohnungen inklusive Gemeindeanteil der Tiefgarage vor (siehe <https://www.tuermliwiese.ch/projekt/>). Mit dem Baubeginn kann noch im Herbst 2021 gerechnet werden. Anstelle eines Baukredites beantragt Ihnen der Gemeinderat die Erhöhung des Gemeindeanteils an der Wohnbaugenossenschaft Türmliwiese um Fr. 700'000.00 sowie ein neuer Baurechtsvertrag. Diese Anträge werden im Folgenden detailliert begründet.

## Erwägungen

### Ausgewiesener Abstellplatzbedarf in der Kernzone

Die Gemeinde Hüntwangen zeichnet sich einerseits durch einen gut erhaltenen schönen Dorfkern aus mit über sechzig inventarisierten oder geschützten Objekten. Andererseits ist viel möglicher Wohnraum nach wie vor ungenutzt, da Liegenschaften nicht in der vollen Gebäudehöhe ausgebaut sind oder ganze Ökonomieteile (Scheunen) leer stehen. Einzonungen von neuem Bauland sind gesetzlich nicht möglich, hingegen bietet die Schaffung von Wohnraum in bereits bestehenden Gebäuden (verdichtetes Bauen) Antrieb zu Sanierungen und zum Erhalt bestehender Liegenschaften und Entwicklungsmöglichkeiten im Dorf. Dieser Ausbau hat stets im Rahmen der geltenden Bau- und Zonenordnung zu erfolgen, in der Kernzone ist der Erhalt des Ortsbildes ein wichtiges Ziel.

Zum Ortsbild gehört auch, dass eine minimale Anzahl von Abstellplätzen pro Wohnung und Bruttogeschossfläche festgelegt sind. Dies soll verhindern, dass Einwohnerinnen und Einwohner Fahrzeuge im öffentlichen Raum parkieren und das Ortsbild von Fahrzeugen verstellt ist. Zudem möchten wir vermeiden, dass Vorgärten für Abstellplätze aufgehoben werden müssen. Schon für den heutigen Bestand an Wohnungen wird dieses Ziel nur teilweise erreicht und bei neuen Projekten (Baugesuchen) in der Kernzone stellt der Abstellplatzbedarf regelmässig eine herausfordernde Problemstellung dar. Der Gemeinderat hat im Mai 2018 mit einer Studie die Anzahl notwendiger Abstellplätze für den möglichen Ausbau der Kernzone erhoben. Bei unverändertem Mobilitätsverhalten und dem vollen Ausbau der Liegenschaften in der Kernzone würden rund 250 Abstellplätze fehlen, wobei Besucherparkplätze noch nicht mitgerechnet sind. Selbstverständlich tritt dieser Mangel nicht sofort ein, sondern nach und nach bei der Behandlung von Baugesuchen, und selbstverständlich müssen in der Regel diese Abstellplätze von Bauherren beim Wohnungsbau auf den Liegenschaften selber geschaffen werden. Die Zahl zeigt aber, dass ein hoher Bedarf vorhanden ist. Bereits heute fehlen Abstellplätze und die Gemeinde verpflichtet Eigentümer, für ihre Liegenschaft einen Abstellplatz bei einer anderen Liegenschaft eintragen zu lassen. Solche Abstellplätze sind oft oberirdisch, für das Ortsbild wäre eine Tiefgarage schöner.

Download der «Studie PP-Bedarf der Kernzone» auf [www.huentwangen.ch](http://www.huentwangen.ch)

Der Gemeinderat beantragt Ihnen mit den beiden Traktanden durch eine Vergrösserung der Tiefgarage der Alterswohnungen um zusätzliche zwanzig Abstellplätze die Situation zu entschärfen. Wir sind dann besser in der Lage, Bauprojekte der Kernzone so zu bewilligen, dass das Ortsbild gewahrt bleibt.

### Zentrale Lage und einzig möglicher Zeitpunkt

Vier weitere Gründe sprechen für den Bau einer Gemeinschaftsanlage zum heutigen Zeitpunkt:

- Falls in Hüntwangen eine Tiefgarage durch die Gemeinde gebaut wird, ist die zentrale Lage auf dem Gemeindeland Parzelle 1912 Türmliwiese bestens geeignet und günstiger als ein separater Landkauf.
- Falls auf der Türmliwiese je eine Tiefgarage gebaut wird, muss sie gleichzeitig mit den Alterswohnungen gebaut werden: Der Standort Türmliwiese ist nach dem Bau der Alterswohnungen für ein späteres grosses Bauwerk im Untergrund nicht mehr zugänglich. Damit würde eine wertvolle Landressource nicht optimal genutzt.
- Die Liegenschaft Gemeindehaus selber (Türmli), welche eine Mietwohnung sowie ständige Arbeitsplätze für vier Personen enthält, verfügt heute über keine Garagenplätze. Eine Tiefgarage bietet die Möglichkeit, die Gemeindeliegenschaften durch gedeckte Fahrzeugabstellplätze aufzuwerten.
- Das seit 2018 überarbeitete Projekt für die Alterswohnungen der Wohnbaugenossenschaft führt zu einer Neugestaltung von Spielplatz und Garten des Gemeindehauses. Die Gestaltung wird attraktiver, wenn die Anzahl der heutigen Abstellplätze für Besucher, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und Mieter hinter dem Gemeindehaus reduziert werden kann, weil dafür Plätze in der Tiefgarage zur Verfügung stehen.

## **Anpassung Baurechtsvertrag und Erhöhung Genossenschaftsanteil**

Eine einfache Kreditvorlage für einen zusätzlichen Teil der Tiefgarage hätte zu verschiedenen Problemen geführt. Der Bau wäre zum Beispiel von zwei Bauherren (Gemeinde und Wohnbaugenossenschaft Türmliwiese) beauftragt worden. Zwei Verwaltungen hätten sich um die Garage gekümmert, Gemeinderat und Baugenossenschaft hätten irgendwann in Zukunft vielleicht sogar unterschiedliche Nutzungsbedingungen erlassen können, die oberirdische Gestaltung wäre parzellenübergreifend organisiert worden. Das wäre langfristig umständlich. In Zusammenarbeit mit der Wohnbaugenossenschaft Türmliwiese ist der Gemeinderat zum Schluss gelangt, dass es einfacher ist, wenn die Genossenschaft die Tiefgarage baut und nach Vorgabe der Gemeinde betreibt. Eine Parzelle, eine Bauherrin, eine Eigentümerin und eine Betreiberin: Eine Zuständigkeit beim Bau, später bei Unterhaltsarbeiten und beim Kontakt mit Inhabern der Abstellplätze oder Mietern. Die Gemeinde erhöht im Gegenzug ihren Anteil am Genossenschaftskapital um die Baukosten für die Tiefgarage.

Pro Garagenplatz sind Erstellungskosten von Fr. 35'000.00 veranschlagt, bei zwanzig möglichen Parkplätzen ergibt dies eine Kapitalerhöhung von Fr. 700'000.00.

Die genaue Betrachtung von Baukosten, Verwaltungsaufwand und Unterhaltskosten hat sogar ergeben, dass die Gemeinde dank Zinseinnahmen bei diesem Vorgehen geringfügig besser abschneidet, als wenn sie die Tiefgarage selber bauen würde.

Voraussetzung für diese Lösung ist eine Anpassung des Baurechtsvertrages. Damit wird sichergestellt, dass die zwanzig zusätzlichen Abstellplätze erstens gebaut werden müssen und zweitens so genutzt werden, wie dies die Gemeinde vorsieht.

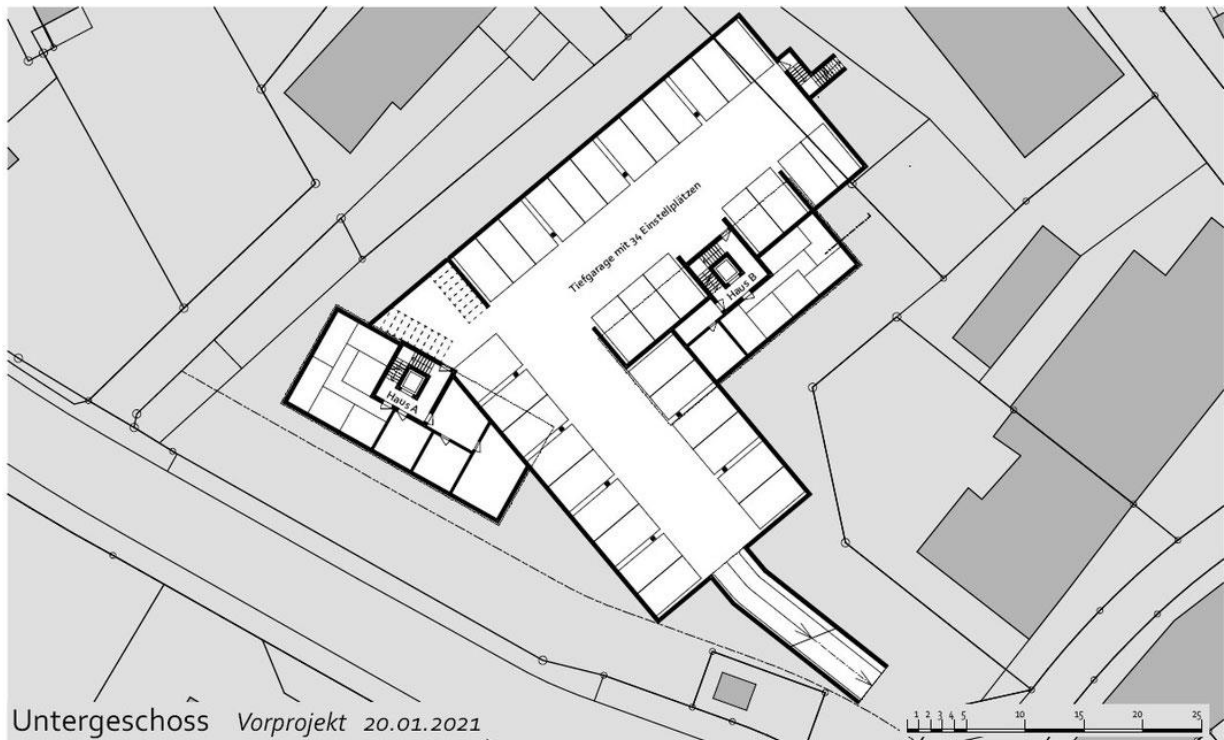
Der geänderte Baurechtsvertrag gibt zudem einen Rahmen für den Ersatz und den Betrieb des Spielplatzes vor. Die Geräte sollen weiterhin von der Gemeinde bestimmt und finanziert werden, wobei die Wohnbaugenossenschaft Türmliwiese und die Gemeinde betreffend Unterhalt und Benützungsreglement zur Zusammenarbeit verpflichtet werden. Bemerkenswert ist der geplante öffentliche Fussweg, der von der Bushaltestelle am Spielplatz vorbei zum Gemeindehaus führt.

Die Kosten für den Spielplatz, den öffentlichen Fussweg und die verbleibenden Abstellplätze für die Gemeinde müssen von der Gemeinde getragen werden, da diese Arbeiten nicht direkt den Alterswohnungen zu Gute kommen. Für den Spielplatz rechnet der Gemeinderat mit maximal Fr. 100'000.00, für Gehweg und Abstellplätze hängen die Kosten sehr von der Ausgestaltung ab, dafür ist nochmals mit maximal Fr. 100'000.00 zu rechnen. Der genaue Kostenvoranschlag und die Kreditvorlage wird der Gemeinderat in Angriff nehmen, nachdem der vorliegende Baurechtsvertrag rechtsgültig ist und somit die Grundlage für die Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Wohnbaugenossenschaft betreffend Spielplatz und Umgebung besteht. Nach Ansicht des Gemeinderates können wir uns auf einen schönen und attraktiven Dorfkern freuen.

Die Baurechtszinsen betragen neu Fr. 17'000.00 und sind damit gegenüber dem ersten Baurechtsvertrag von 2018 um Fr. 2'000.00 höher. Diese Erhöhung erfolgte proportional zur Erhöhung der Fläche, über welche sich das Baurecht erstreckt, dabei wird nur Landanteil gerechnet, welcher der Wohnbaugenossenschaft für den Eigenbedarf zur Verfügung steht, also abzüglich Spielplatz, öffentlicher Gehweg und oberirdische Abstellplätze Gemeindehaus. Der Zins ist indexiert am Mietertrag der Genossenschaft.

Die Aufteilung der zwanzig Parkplätze der Gemeinschaftsanlage ist wie folgt vorgesehen:

<b>Total</b>	<b>20</b>
Für Dienstbarkeiten (Verkauf Nutzungsrechte für Abstellplätze nach Vorgabe der Gemeinde zur Entlastung der Kernzone)	14
... davon drei Nutzungsrechte für einen Liegenschaftsbesitzer, welcher der Gemeinde 160 m <sup>2</sup> Bauland angrenzend an die Türmliwiese verkauft, welches für den Bau benötigt wird. Der Verkaufserlös finanziert gerade die drei Abstellplätze in der Tiefgarage (eigentlich ein «Tausch»).	3
Garagenplätze für Gemeindehaus, sofern sie beansprucht werden, sonst Vermietung durch Wohnbaugenossenschaft	3



In dieser Tiefgarage sollen 20 Abstellplätze nach Vorgabe der Gemeinde vergeben werden.



Über die Türmliwiese führt ein öffentlicher Gehweg zwischen Bushaltestelle und Gemeindehaus. Die Anzahl oberirdischer Abstellplätze zum Gemeindehaus wird reduziert. Der Spielplatz (noch nicht eingezeichnet) wird im Park zwischen Gemeindehaus sowie den Alterswohnbauten A und B zu liegen kommen.

## Zahlen im Überblick

Aus der Vorlage ergibt sich folgende Finanzierung der Alterswohnungen mit Tiefgarage (in Fr.):

Anlagekosten ohne Grundstück	Kapitalbedarf total 4.3 Mio. Wohnungen und Tiefgarage für WBG Türmliwiese 0.7 Mio. Tiefgarage Anteil Gemeinde	<b>5'000'000</b>
Fremdkapital	Hypotheken Bank	3'847'000
Eigenkapitalbedarf	.... <b>davon Gemeinde</b> .... <b>davon Gemeinde für Tiefgarage</b> .... davon übrige Genossenschaffer	1'153'000 <b>150'000</b> <b>700'000</b> 303'000

Der Eigenkapitalanteil der Genossenschaft ist neu so hoch, dass auf ein rückzahlbares Darlehen vom Bund zur Förderung von Alterswohnbauten verzichtet werden kann. Damit entfallen zusätzliche Auflagen und Bundesbewilligungen.

Somit ist dieses Vorgehen nicht nur für die Gemeinde von Vorteil, sondern wird auch von der Wohnbaugenossenschaft Türmliwiese favorisiert.

Für die Gemeinde ergibt sich nun folgender Überblick (in Fr.):

Anteilscheine Wohnbaugenossenschaft allgemein	Gemeindeversammlung 19.09.2018	150'000
Projektierungskredit	Gemeindeversammlung 25.06.2019	50'000
Anteilscheine Wohnbaugenossenschaft (Tiefgarage)	Gemeindeversammlung 17.03.2021	700'000
Landkauf für die Vergrößerung der Parzelle	Beschluss Gemeinderat	105'000
Umgebungsgestaltung und Spielplatz	Gemeindeversammlung Dez. 2021	200'000

Summiert sieht dies auf den ersten Blick nach einem hohen Betrag aus, es ist aber ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Anteilscheine und Landkauf zum Anlagekapital gehören und diese Beträge in der Bilanz der Gemeinde enthalten blieben. Somit bleibt der effektive Aufwand auf den Projektierungskredit und die Umgebungsgestaltung für den Spielplatz (zusammen Fr. 250'000.00) begrenzt.

### **Abschied Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag geprüft und beraten. Aus finanzpolitischer Sicht will die RPK, dass die Bevölkerung über sämtliche Kosten inkl. getätigte sowie künftig geplante Ausgaben des Areals Türmliwiese vorgängig transparent in den Abstimmungsunterlagen und an der Gemeindeversammlung informiert wird.



## Anhang: Baurechtsvertrag

# Öffentliche Beurkundung

## Baurechts- und Dienstbarkeitsvertrag

zwischen der

**Politische Gemeinde Hüntwangen**, besondere Rechtsformen, mit Sitz in Hüntwangen, UID CHE-114.859.727, Dorfstrasse 41, 8194 Hüntwangen,

heute vertreten durch den Gemeinderat und dieser wiederum vertreten durch Herr Matthias Hauser, Gemeindepräsident und Frau Stephanie Keller Gemeindeschreiberin, als Alleineigentümerin von Grundbuch Blatt \*\*\*,

– nachfolgend «Grundeigentümerin» genannt –

und der

**Genossenschaft Alterswohnungen**, mit Sitz in Hüntwangen, UID CHE-\*\*\*, \*\*\*, 8194 Hüntwangen,

heute vertreten durch \*\*\*,

– nachfolgend «Baurechtsberechtigte» oder «Baurechtsnehmerin» genannt –

## I Präambel

Die Parteien bezwecken mit diesem Vertrag, qualitativ guten und preisgünstigen Wohn-, Pflege- und Geschäftsraum zu schaffen und zu erhalten. Die geplante Überbauung soll unter der Prämisse Wohnen im Alter Lebensraum für verschiedene Wohnbedürfnisse schaffen für Personen in der zweiten Lebenshälfte. Das Projekt soll Leben und Wohnen im Alter ermöglichen sowie Begegnungsorte schaffen.

## II Baurecht

### 1. Bestellung des Baurechts

Die Politische Gemeinde Hüntwangen bestellt mit diesem Vertrag zugunsten der Baurechtsnehmerin ein als Personaldienstbarkeit im Grundbuch auf einem eigenen Grundbuchblatt einzutragendes selbständiges, dauerndes Baurecht nach Massgabe von Art. 675 und 779 ff. ZGB und der nachfolgenden Bestimmungen am Grundstück Kat. Nr. 1912 in der Gemeinde Hüntwangen.

## 2. Baurechtsbelastetes Grundstück

**Gemeinde: Hüntwangen**

Grundbuch Blatt \*\*\*, Liegenschaft, Kataster 1912, EGRID \*\*\*

**Beschrieb des belasteten Grundstückes gemäss beiliegendem Grundbuchauszug, siehe hinten.**

## 3. Umfang

Das Baurecht umfasst eine Grundstücksfläche von rund 2'586 m<sup>2</sup>. Geringe Massänderungen zufolge definitiver Vermarkung und Vermessung werden von den Parteien anerkannt.

Bei ganzer oder teilweiser Enteignung eines Grundstücks hat die Baurechtsnehmerin keine Ansprüche gegenüber der Grundeigentümerin. Der Baurechtszins reduziert sich im Verhältnis zur enteigneten Landfläche und Überbaumungsmöglichkeit der Restfläche.

## 4. Inhalt

Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eine Wohn- und Geschäftsüberbauung mit Nebenräumen und Autoabstellplätzen im Rahmen des Planungs- und Baurechts zu erstellen und fortbestehen zu lassen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, auf dem Baurechtsgrundstück eine Wohn- und Geschäftsüberbauung mit qualitativ gutem und preisgünstigem Wohnraum für ältere Menschen zu planen, zu erstellen und zu nutzen.

Der baulich nicht genutzte Teil des Grundstücks darf als Hofraum, Erschliessungsfläche oder Grünanlage verwendet werden.

Zudem verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin im Rahmen der Wohnüberbauung zur Erstellung von

- 20 Autoeinstellplätzen. Diese Autoeinstellplätze sollen es der Grundeigentümerin u.a. ermöglichen, Bauherren in der Kernzone, im Rahmen von Baubewilligungen, Ersatzparkplätze gegen Bezahlung zur Verfügung zu stellen. Die Baurechtsberechtigte ist demgegenüber bereit, auf erstes Verlangen der Grundeigentümerin hin, auf dem Baurechtsgrundstück entsprechende Dienstbarkeiten zu Gunsten von solchen Dritten zu errichten.
- Errichtung eines Spielplatzes zur öffentlichen Nutzung mit Unterhaltsabrede hinsichtlich Betrieb, Unterhalt und Erneuerung zwischen der Grundeigentümerin und der Baurechtsberechtigten.
- Einräumung eines Fusswegrechtes zu Gunsten der Öffentlichkeit.
- Errichtung von 4 bis 6 oberirdischen Autoabstellplätzen inkl. Zufahrtsbereich auf der Nordostseite des Grundstückes zu Gunsten der Grundeigentümerin mit entsprechender Regelung hinsichtlich Betrieb, Unterhalt und Erneuerung.

## 5. Dauer und Beginn

Das Baurecht besteht für die Dauer von 100 Jahren ab Datum des Grundbucheintrags.

Spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer verhandeln die Parteien über eine allfällige längerfristige Baurechtsverlängerung. Im Fall der Fortsetzung sind die Vertragsbedingungen neu auszuhandeln.

Die Baurechtsnehmerin ist nach Unterzeichnung dieses Vertrages ermächtigt, das erforderliche Baugesuch einzureichen sowie ganz allgemein alle Vorkehrungen zur Erlangung der erforderlichen Baubewilligung zu treffen. Das Baugesuch ist spätestens innert zwei Jahren nach rechtskräftiger Genehmigung dieses Vertrages dem Amt für Baubewilligungen einzureichen, Ein Jahr nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung ist mit dem Bau zu beginnen.

## **6. Übertragbarkeit**

Das Baurecht ist beschränkt übertragbar und vererblich. Die Übertragung des Baurechts oder Teile desselben an Dritte, einschliesslich der Bestellung von Unterbauten, bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin. Die Zustimmung zur Übertragung ist zu erteilen, wenn die folgenden Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- Der Erwerber übernimmt die obligatorisch wirkenden Vertragsbestimmungen dieses Vertrages.
- Der Erwerber ist kreditwürdig.
- Der Erwerber verpflichtet sich, sämtliche in diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen, wie auch den gemeinnützigen Charakter der Überbauung im Sinne der Präambel, allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden mit der Auflage, alle späteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.

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

## **7. Verpflichtung zur nachträglichen Eintragung von Nutzungs-rechten von Autoeinstellhallenplätzen**

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, gegenüber der Grundeigentümerin, im Rahmen der Wohnüberbauung 20 Autoeinstellplätze zu errichten und zu finanzieren (siehe Planbeilage / inkl. Treppenaufgang Nordostseite). Von diesen 20 Plätzen sollen

- 14 Autoeinstellplätze im Rahmen von Baubewilligungsverfahren an Dritte mittels Errichtung von Grunddienstbarkeiten zur Verfügung gestellt werden. Die Grundeigentümerin gibt der Baurechtsberechtigten jeweils die entsprechenden notwendigen Angaben zum Abschluss der entsprechenden Verträge bekannt und die Baurechtsberechtigte schliesst diese Verträge danach mit den Parteien direkt ab und trägt die Grunddienstbarkeit im Grundbuch ein.
- 3 Autoeinstellplätze (genaue Bezeichnung auf Plan im UG) sind dem Grundstück Kat. 854 (aktueller Eigentümer Theo Graf) in Form einer Grunddienstbarkeit, mit einer Dauer von 100 Jahren (Baurechtsdauer), zu Gunsten Kat. 854 zur Verfügung zu stellen. Die Baurechtsberechtigte schliesst den Vertrag direkt ab und trägt die Grunddienstbarkeit im Grundbuch ein.
- 3 Autoeinstellplätze sind für die Grundeigentümerin reserviert. Die Plätze können von der Grundeigentümerin jederzeit bei der Baurechtsberechtigten angemietet oder in Form einer Grunddienstbarkeit genutzt werden. Die Grundeigentümerin hat dazu ein Wahlrecht zwischen Miete oder Dienstbarkeit, welches sie ausüben kann, sobald sie die Plätze einzeln oder insgesamt nutzen will. Die Grundeigentümerin bezahlt erst eine Miete resp. eine Entschädigung, nachdem das Wahlrecht ausgeübt und ein entsprechender Vertrag abgeschlossen wurde. Das Wahlrecht Dienstbarkeit kann auch nachträglich jederzeit geltend gemacht werden.

Mit den Entschädigungen aus den Grunddienstbarkeiten resp. der Miete werden die der Baurechtsnehmerin angefallenen Baukosten zurückbezahlt. Die Preisfestsetzung des Dienstbarkeits- resp. Mietzinses obliegt der Baurechtsberechtigten. Sie hat sich aber an den effektiven Gestehungskosten zu orientieren und der Zins muss angemessen sein. Es darf kein ungebührlicher Aufpreis verlangt werden.

Bis zur Beanspruchung der 20 Autoeinstellplätze darf die Baurechtsberechtigte eine Zwischenvermietungen vornehmen. Sie hat die Plätze aber innerhalb von maximal 3 Monaten ab dem ersten Verlangen der Grundeigentümerin für die Errichtung der jeweiligen Grunddienstbarkeiten oder Mietverhältnisse freizugeben. Die Baurechtsberechtigte regelt die Details der Grunddienstbarkeitsverträge.

## **8. Verpflichtung zum Betrieb eines öffentlichen Spielplatzes und Mitbenützungsrecht der Gehwege für die Öffentlichkeit.**

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, im Nord-Westlichen Teil der Baurechtsparzelle (dunkelblau bezeichnete Fläche im Umfange von ca. 404m<sup>2</sup>, gemäss Planbeilage) einen Kinderspielplatz für die Öffentlichkeit zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten.

Die Kosten für die erstmalige Erstellung werden wie folgt getragen:

- Der Unterbau des Geländes im Spielplatzbereich (Kieskofferungen etc.) ab OK fertiger Garagendecke (inkl. Wasserabdichtungen / Isolationen), werden von den beiden Parteien je zur Hälfte getragen.
- Die Spielgeräte inkl. aller Fundamente und Sturzsicherungen sind vollumfänglich durch die Grundeigentümerin zu tragen. Die erstmalige Erstellung (Umfang der Geräte etc.) wird im Rahmen des Baubewilligungsprozesses und der Planung zwischen den Parteien definitiv festgelegt.
- Die Erneuerung und der Ersatz der Spielgeräte werden von der Grundeigentümerin getragen. Betrieb, Unterhalt und Reinigung, Versicherungen etc. obliegt jedoch alleine der Baurechtsberechtigten, wobei die dafür anfallenden Kosten für den Ersatz und Unterhalt der Geräte von der Eigentümerin zu tragen sind, der Betrieb hingegen wird im Grundsatz von den beiden Parteien jeweils hälftig getragen. Es obliegt der Baurechtsberechtigten die Kosten im Einzelnen zu belegen.
- Die Baurechtsberechtigte erstellt jeweils ein Kostenbudget das von den beiden Parteien jährlich vor dem Budgetprozess der Gemeinde (Eigentümerin) zu diskutieren und zu verabschieden ist.

Die Öffentlichkeit erhält auf den Gehwegen (orange bezeichnete Fläche im Umfange von ca. 184 m<sup>2</sup>, gemäss Planbeilage) ein unbeschränktes Fusswegrecht, welches im Grundbuch eingetragen wird. Erstellung, Unterhalt und Erneuerung sämtlicher Gehwege obliegt alleinig der Baurechtsberechtigten auf deren Kosten.

## **9. Verpflichtung zur Erstellung und den Betrieb von vier bis sechs oberirdischen Parkplätzen zu Gunsten der Grundeigentümerin.**

Die Baurechtsberechtigte erstellt auf der Nordostseite der Baurechtsparzelle eine Zufahrt sowie vier bis sechs Autoabstellplätze (im Bereich der hellgrün bezeichneten Fläche im Umfange von ca. 111m<sup>2</sup>, gemäss Planbeilage). Diese vier bis sechs Parkplätze dienen der Grundeigentümerin als Kundenparkplätze im Zusammenhang mit dem Betrieb des Gemeindehauses. Die Baurechtsberechtigte räumt der Grundeigentümerin dafür eine Dienstbarkeit mit einer Laufzeit von 100 Jahren (Baurechtsdauer) auf dem Baurechtsgrundstück ein, welche auch den Zugang zu diesen Autoabstellplätzen sicherstellt.

Die Kosten zur erstmaligen Erstellung der vier bis sechs Parkplätze und der Zufahrt, sowie deren Erneuerung werden von der Grundeigentümerin getragen. Betrieb, Unterhalt und Reinigung, Versicherungen etc. obliegt alleine der Baurechtsberechtigten, wobei die dafür

anfallenden Kosten für den Ersatz und Unterhalt von der Eigentümerin zu tragen sind, der Betrieb hingegen wird im Grundsatz von den beiden Parteien jeweils hälftig getragen. Es obliegt der Baurechtsberechtigten die Kosten im Einzelnen zu belegen.

Die Baurechtsberechtigte erstellt jeweils ein Kostenbudget das von den beiden Parteien jährlich vor dem Budgetprozess der Gemeinde (Eigentümerin) zu diskutieren und zu verabschieden ist.

## **10. Übersicht über die Grundbucheintragungen**

### **Auf dem Grundbuchblatt des belasteten Grundstückes**

Baurechtsdienstbarkeit (Ziff. II 1, 3 und 4)

Vormerkung des Zustimmungsvorbehalts zur Übertragung des Baurechts (Ziff. II 6)

Vormerkung der Heimfallsbestimmungen (Ziff. III 2 und 3 sowie IV 2)

Vormerkung der Abänderung der gesetzlichen Vorkaufsrechte (Ziff. VI 3)

### **Auf dem Grundbuchblatt des Baurechts**

Vormerkung des Zustimmungsvorbehalts zur Übertragung des Baurechts (Ziff. II 6)

Vormerkung der Heimfallsbestimmungen (Ziff. III 2 und 3 sowie IV 2)

Vormerkung der Abänderung der gesetzlichen Vorkaufsrechte (Ziff. VI 2)

Grundpfandverschreibung (Ziff. V 4)

Grunddienstbarkeit zu Gunsten Kat. 854 für 3 Autoeinstellplätze (Ziff. II 7)

Öffentliches Nutzungsrecht Spielplatz sowie  
Öffentliches Fusswegrecht (Ziff. II 8)

Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Grundeigentümerin für 4 Autoabstellplätze und Fuss- und Fahrwegrecht zu diesen Autoabstellplätzen (Ziff. II 9).

## **III Ordentlicher Heimfall**

### **1. Voraussetzung**

Sofern das Baurecht gemäss Art. 779I Abs. 2 ZGB nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Ablauf der Vertragsdauer der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstückes.

### **2. Heimfallentschädigung**

Die Grundeigentümerin bezahlt der Baurechtsnehmerin eine Heimfallentschädigung von 90% des dannzumaligen Verkehrswertes der Baute.

Der Verkehrswert wird gemäss den allgemeinen Grundsätzen der Schätzungslehre bestimmt.

Die Parteien treten zwei Jahre vor Ablauf des Baurechts in Verhandlungen und setzen den Verkehrswert im gegenseitigen Einvernehmen fest. Können sich die Parteien nicht einigen, ist der Verkehrswert durch die kantonale Schätzungskommission zu ermitteln.

### **3. Fälligkeit**

Die Entschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts. Aus der Entschädigung sind in erster Linie die Grundpfandgläubiger zu befriedigen. Die Baurechtsnehmerin hat nur Anspruch auf den Überschuss.

## **IV Vorzeitiger Heimfall**

### **1. Voraussetzungen**

Der vorzeitige Heimfall des Baurechts richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 779f und 779g ZGB. Bevor die Grundeigentümerin die Rückübertragung des Baurechts verlangt, hat sie die Baurechtsnehmerin schriftlich zu mahnen und den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

Über das Vorliegen einer den vorzeitigen Heimfall auslösenden Pflichtverletzung entscheidet im Streitfall der Zivilrichter.

### **2. Entschädigung**

Die Höhe der Heimfallentschädigung wird nach der für den ordentlichen Heimfall getroffenen Regelung ermittelt. Ein schuldhaftes Verhalten der Baurechtsnehmerin kann gemäss Art. 779g Abs. 1 ZGB zu einer Herabsetzung der Entschädigung führen.

Die beim Heimfall des Baurechts geschuldete Entschädigung ist von der Baurechtsnehmerin in erster Linie für die Rückzahlung von Grundpfandschulden zu verwenden.

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, allfällige Guthaben bei der Baurechtsnehmerin mit der Heimfallentschädigung zu verrechnen.

## **V Baurechtszins**

### **1. Erstmalige Festsetzung**

Ab Beginn der Zinspflicht bezahlt die Baurechtsnehmerin der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins von CHF 17'000.00. Dieser Baurechtszins wird gemäss Ziffer V 3. dieses Vertrags angepasst.

### **2. Zahlungsmodalitäten**

Der Baurechtszins für das Kalenderjahr ist nachschüssig am 30. Juni zu bezahlen. Die Grundeigentümerin stellt der Baurechtsnehmerin entsprechend Rechnung.

Die Zinspflicht beginnt pro rata ab dem Tag, an dem die auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Bauten und Anlagen von der Baubehörde abgenommen werden. In den ersten drei Betriebsjahren wird der Zins proportional zu den tatsächlichen Mietzinseinnahmen angepasst, anschliessend ist der volle Zins geschuldet.

### **3. Anpassung des Baurechtszinses**

#### **a) Indexierung an die Sollnettomiete**

Der anfängliche Baurechtszins von CHF 17'000.00 wird an die Sollnettomiete indexiert.

Als Sollnettomiete gilt der jährliche Nettomietzinsertrag sämtlicher Mietobjekte (Wohnungen, Geschäftsräume, Parkplätze usw.) bei Vollbelegung. Massgebend ist die mietvertraglich vereinbarte Nettomiete.

Eine Anpassung erfolgt erstmals nach Ablauf von 10 Jahren. Beginn dieser zehnjährigen Frist ist der 1. Januar des betreffenden Jahres, das auf den Beginn der Zinspflicht folgt. Danach wird der Baurechtszins alle fünf Jahre angepasst.

Die Anpassung erfolgt für eine Erhöhung des Baurechtszinses nach folgender Formel:

$$\frac{\text{angepasste Sollnettomiete} \times 100}{\text{bisherige Sollnettomiete}} - 100 = \text{Prozentuale Veränderung des Baurechtszinses}$$

Für die erstmalige Anpassung des Baurechtszinses ist der Stand der Sollnettomiete per 31. Dezember desjenigen Jahres, in dem sämtliche Mietobjekte bezugsbereit geworden sind, mit der Sollnettomiete per 31. Dezember nach Ablauf der vorstehend geregelten zehnjährigen Frist zu vergleichen. Für die folgenden Anpassungen ist jeweils die Sollnettomiete per 31. Dezember mit der Sollnettomiete per 31. Dezember vor fünf Jahren zu vergleichen.

Die Anpassung für eine Reduktion des Baurechtszinses erfolgt nach folgender Formel:

$$\frac{\text{angepasste Sollnettomiete} \times 100}{\text{ursprüngliche Sollnettomiete}} - 100 = \text{Prozentuale Veränderung des Baurechtszinses}$$

Für die erstmalige Anpassung des Baurechtszinses ist der Stand der Sollnettomiete per 31. Dezember desjenigen Jahres, in dem sämtliche Mietobjekte bezugsbereit geworden sind, mit der Sollnettomiete per 31. Dezember nach Ablauf der vorstehend geregelten zehnjährigen Frist zu vergleichen. Für die folgenden Anpassungen ist jeweils die Sollnettomiete per 31. Dezember mit der Sollnettomiete per 31. Dezember desjenigen Jahres, in dem sämtliche Mietobjekte bezugsbereit geworden sind zu vergleichen.

b) Ausschluss weiterer Anpassungsgründe

Eine andere Anpassung des Baurechtszinses, namentlich an den Landesindex der Konsumentenpreise oder die Entwicklung der Bodenpreise, ist ausgeschlossen.

c) Verfahrensweise

Die Baurechtsnehmerin hat der Grundeigentümerin den Stand der Sollnettomiete per 31. Dezember desjenigen Jahres, in dem sämtliche Mietobjekte bezugsbereit geworden sind, mitzuteilen. Zugleich hat sie der Baurechtsgeberin die Jahresrechnung dieses Jahres und einen Mieterspiegel sämtlicher Mietobjekte per 31. Dezember dieses Jahres einzureichen. Die Mitteilung und die Aushändigung dieser Unterlagen haben bis spätestens 31. Mai des darauffolgenden Jahres zu erfolgen.

Die Baurechtsnehmerin hat nach Ablauf der vorstehend geregelten zehnjährigen Frist sowie danach alle fünf Jahre der Grundeigentümerin spätestens bis 31. Mai die Sollnettomiete des Vorjahres per 31. Dezember mitzuteilen. Zugleich hat sie der Grundeigentümerin die Jahresrechnung der Genossenschaft des Vorjahres und einen Mieterspiegel sämtlicher Mietobjekte gemäss Baurechts- und Dienstbarkeitsvertrag per 31. Dezember dieses Jahres einzureichen.

Die Grundeigentümerin prüft jeweils bis 30. Juni, ob der Baurechtszins erhöht oder gesenkt werden muss. Dabei hat die Grundeigentümerin der Baurechtsnehmerin die Erhöhung oder Senkung des Baurechtszinses mit der Rechnungsstellung anzuzeigen. Der neue Baurechtszins gilt rückwirkend per 1. Januar des laufenden Jahres bis zum nächsten Anpassungsjahr.

#### **4. Sicherstellung**

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und den übrigen aus dem Baurechts- und Dienstbarkeitsvertrag entstehenden Verpflichtungen bestellt die Baurechtsnehmerin zugunsten der Grundeigentümerin und zulasten des Baurechtsgrundstückes eine Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) in der Höhe des dreifachen jährlichen Baurechtszinses. Beim jetzigen Baurechtszins ergibt dies einen Betrag von CHF 51'000.00. Dieses Pfand haftet vorläufig im ersten Rang. Der Baurechtsnehmerin darf durch diese Sicherstellung kein finanzieller Nachteil entstehen. Die Grundeigentümerin erteilt hiermit vorgängig die Zustimmung zur Errichtung von Pfandrechten in der Höhe von \*\*\* (oder in bankenüblicher Höhe) vor ihre Grundpfandverschreibung.

#### **5. Besitzesantritt**

Der Antritt des Baurechtsgrundstückes durch die Baurechtsnehmerin in Rechten und Pflichten, Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt mit dem grundbuchrechtlichen Vertragsvollzug.

#### **6. Gewährleistung / Baugrund und Altlasten**

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

Für Mängel des Grundstückes im Zusammenhang mit Altlasten (Deponien und andere Bodenverschmutzungen) haftet die Grundeigentümerin.

Allfällige zum Vorschein kommende Leitungen hat die Baurechtsnehmerin auf eigene Kosten zu verlegen.

#### **7. Miet- und Pachtverhältnisse**

Das baurechtsbelastete Grundstück ist frei von Miet- und Pachtverhältnissen zu übergeben. Bestehende Vertragsverhältnisse sind bis zum grundbuchrechtlichen Vertragsvollzug durch die Grundeigentümerin rechtsgültig aufzulösen.

#### **8. Versicherungsverträge**

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

### **VI Kaufs- und Vorkaufsrechte**

#### **1. Grundsatz und Umfang**

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für den jeweiligen Grundeigentümer am Bau-recht als auch für den jeweiligen Baurechtsnehmer am belasteten Grundstück ein gesetzliches Vorkaufsrecht.



## **2. Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin**

Das Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin gilt bei der Veräusserung des gesamten Baurechts oder wesentlicher Teile davon. Vorbehalten bleibt das gesetzliche Kaufs- und Vorkaufsrecht des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde bei Inanspruchnahme von öffentlicher Hilfe durch die Baurechtsnehmerin.

Beim Eintreten eines Vorkaufsfalls gilt die Heimfallentschädigung gemäss Ziff. III. 2 als Vorkaufspreis.

Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes wird der Grundeigentümerin eine Frist von zwölf Monaten, gerechnet vom Empfang der nach Art. 681a ZGB zu erlassenden Mitteilung an, eingeräumt.

## **3. Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin**

Die Baurechtsnehmerin kann das Vorkaufsrecht, zu dem von dritter Seite angebotenen Preis im Sinne von Art. 681 ZGB ausüben. Für die Ausübung steht ihr eine Frist von zwölf Monaten zu.

# **VII Weitere Bestimmungen**

## **1. Vermietung**

Die Wohnungen sind zu vermieten. Vorbehalten bleibt die Verwendung bzw. der Umbau einzelner Wohnungen für die Zwecke, die der unmittelbaren Versorgung der Wohnungsmieterinnen und -mieter sowie des näheren Quartiers dienen (z.B. Geschäftsräume für die Spitex, Gemeinschaftsräume etc.).

## **2. Mitglied im Vorstand**

Die Grundeigentümerin hat das Recht, eine Vertretung in den Vorstand abzuordnen. Das Stimmrecht ist an die Mitgliedschaft in der Genossenschaft gebunden.

## **3. Unterhalt / Erneuerungsfonds**

Die Baurechtsbauten, die Anlagen und das nicht überbaute Land sind durch die Baurechtsnehmerin während der ganzen Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten. Zum Zeitpunkt des ordentlichen Heimfalls müssen die Bauten und Anlagen in einem gepflegten, gewarteten und technisch einwandfreien Zustand übergeben werden.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich jährlich Einlagen in den Erneuerungsfonds zu bilden, mindestens in der Höhe von 0.5 Prozent des Gebäudeversicherungswertes.

Die Fondsmittel dürfen nur für umfassende Erneuerungsarbeiten verwendet werden. Ordentliche Reparatur- und Unterhaltskosten sind aus den Erträgen der laufenden Rechnung zu decken.

## **4. Dienstbarkeiten**

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, der Grundeigentümerin für die Durchführung von Werkleitungen, Kanalisation, für die Erstellung von Kabelabtrennkästen, Hydranten und dergleichen unentgeltlich Dienstbarkeiten einzuräumen.

## **5. Öffentlich-rechtliche Lasten und privatrechtliche Verpflichtungen**

Eine allfällige Grundsteuer für den Boden des baurechtsbelasteten Grundstückes sowie die Perimeterbeiträge, soweit sie den Boden betreffen, gehen zulasten der Grundeigentümerin. Dagegen trägt die Baurechtsnehmerin alle anderen Steuern und Abgaben für die Bauten sowie jene, die durch die Erschliessung und Überbauung des Grundstückes entstehen. Die Baurechtsnehmerin trägt auch alle übrigen auf dem Grund und Boden sowie auf den Bauten lastenden öffentlich-rechtlichen und die einem Liegenschafteneigentümer nach Obligationenrecht und Zivilgesetzbuch anfallenden privatrechtlichen Verpflichtungen.

Allfällige Beiträge an Hochwasserschutzmassnahmen werden gemäss dem Anteil des geschützten Gutes Boden/Baute zwischen Grundeigentümerin und Baurechtsnehmerin aufgeteilt.

## **6. Haftung**

Die Baurechtsnehmerin haftet für alle Schäden, für welche die Grundeigentümerin einzustehen hat, sofern sie mit der Ausübung des Baurechts sowie der von der Baurechtsnehmerin errichteten Autoeinstellplätze, Autoabstellplätze und dem öffentlichen Spielplatz in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, sich gegen die Risiken angemessen zu versichern. Sollte die Grundeigentümerin für Schäden, die durch den Bestand oder die Benützung der Gebäude sowie der von der Baurechtsnehmerin errichteten Autoeinstellplätze, Autoabstellplätze und dem öffentlichen Spielplatz entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat die Baurechtsnehmerin dafür vollen Ersatz zu leisten.

## **VIII Schlussbestimmungen**

### **1. Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Vertragsmodalitäten unwirksam oder unvollständig oder deren Erfüllung unmöglich werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht beeinträchtigt.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine zulässige Bestimmung zu ersetzen, die nach ihrem Inhalt der ursprünglichen Absicht am nächsten kommt.

### **2. Ergänzendes Recht**

Soweit dieser Vertrag keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten ergänzende Bestimmungen der Art. 779 ff. ZGB über das Baurecht.

### **3. Gerichtsstand**

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die aus diesem Vertrag entstehen, ist Hüntwangen.

### **4. Schiedsgericht**

Streitigkeiten aus diesem Vertrag sind vor ein Schiedsgericht mit Sitz in Hüntwangen zu bringen. Ausgenommen ist die Beurteilung der Frage, ob eine den vorzeitigen Heimfall auslösende Pflichtverletzung vorliegt.

Das Schiedsgericht besteht aus drei Schiedsrichtern. Jede Partei ernennt ein Mitglied; die Parteienvertreter ihrerseits wählen einen Vorsitzenden. Können sich die Parteien nicht auf

einen Vorsitzenden einigen, wird dieser vom Obergerichtspräsidenten am Ort des Baurechtsgrundstücks bestimmt. Im Übrigen richtet sich das Schiedsverfahren nach der schweizerischen Zivilprozessordnung.

## **5. Begründungs- und Eintragungskosten**

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

## **6. Verpflichtung der Rechtsnachfolger**

Die Parteien sind verpflichtet, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag, soweit sie nicht durch Eintragung oder Vormerkung im Grundbuch von Gesetzes wegen übergehen, allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, mit der Pflicht zur laufenden Weiterüberbindung. Sie sorgen insbesondere dafür, dass die auf dem Baurechtsgrundstück errichteten Bauten der Spekulation entzogen und ständig im Sinne des gemeinnützigen Wohnungsbaus genutzt werden.

Bei Verletzung der Überbindungspflicht behält sich die Grundeigentümerin vor, den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

## **7. Vorbehalt der Genehmigung**

Der Abschluss dieses Baurechts- und Dienstbarkeitsvertrags erfolgt unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.

Falls der Baurechts- und Dienstbarkeitsvertrag nicht genehmigt wird, können beide Parteien entschädigungslos vom Vertrag zurücktreten.

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

Eglisau, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_:\_\_\_\_ Uhr

**NOTARIAT EGLISAU**

## POLITISCHE GEMEINDE

### 2. Traktandum: Genehmigung Anschlussvertrag zur Mitbenützung 25m-, 50m- u. 300m-Schiessanlage „Erggeler“ Rafzerfeld

---

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Genehmigung Anschlussvertrag zur Mitbenützung 25m-, 50m- u. 300m-Schiessanlage „Erggeler“ Rafzerfeld

#### Bericht des Gemeinderates:

##### Ausgangslage

Im Schiesswesen zeichnet sich ein allgemeiner Trend ab. Viele Vereine schliessen sich aufgrund von sinkenden Mitgliederzahlen zusammen oder die Kugelfangproblematik eines einzelnen Schiessstandes verursacht zu hohe Kosten für den Verein und die Trägergemeinde.

##### Schiessverein im Rafzerfeld

Bis anhin bestanden im Rafzerfeld der Militärschützenverein MSV Wasterkingen, der Schiessverein SV Wil und die Schützengesellschaft SG Rafz. Die drei Schützenvereine beabsichtigten, sich zu einem Schiessverein im Rafzerfeld zusammenzuschliessen. Deshalb trafen sich alle Vereine erstmals zusammen mit Vertretern der Rafzerfelder Gemeinderäte im Januar 2018 zu einer gemeinsamen Besprechung zwecks Vorstellung des Projektes «Neugründung - Ein Schiessverein 300m im Rafzerfeld». Das geplante Projekt wurde von den Politischen Gemeinden Eglisau, Hüntwangen, Rafz, Wasterkingen und Wil begrüsst, wodurch die drei Schützenvereine die Gründung eines neuen, gemeinsamen Vereins weiterverfolgten. Gleichzeitig einigte man sich, bei einem Zusammenschluss nur noch die 300m-Schiessanlage «Erggeler» in Rafz als gemeinsame Anlage zu nutzen. Dies setzte jedoch voraus, dass die in die Jahre gekommene Schiessanlage auf den Zeitpunkt der neuen Vereinsgründung hin zu sanieren und per 1. Januar 2020 die Schiessanlage gemeinsam betreiben zu können. Am 17. Januar 2020 erfolgte die Gründungsversammlung des Vereins «Schützen Rafzerfeld». Der Verein bezweckt die Schiessfertigkeit seiner Mitglieder im Interesse der Landesverteidigung zu erhalten und zu fördern. Er führt die Bundesübungen gemäss den Vorschriften des Bundes durch. Weiter fördert der Verein das sportliche Schiessen, die Ausbildung des Nachwuchses und die Pflege einer guten Kameradschaft.

##### Sanierung 25m-, 50m- und 300m-Schiessanlage Rafz

Im Juli 2019 beschloss der Gemeinderat Rafz die Totalsanierung der 300m-Schiessanlage im Gebiet «Erggeler». Die Schiessanlage besteht aus einer 25m-, 50m- und 300m-Schiessanlage. Im Zuge der weiteren Gespräche und Verhandlungen ersuchte der Pistolclub Rafzerfeld, Nutzer der 25m- und 50m-Schiessanlage «Erggeler», die Politische Gemeinde Rafz, ebenfalls um Sanierung ihrer in die Jahre gekommenen Anlage.

Gemäss Auflagen vom kantonalen Amt für Abfall, Wassern, Energie und Luft (AWEL) muss die 50m-Pistolen-Schiessanlage «Erggeler» ebenfalls saniert werden, es sei denn, die Anlage wird weiterhin betrieben und mit einem künstlichen Kugelfang ergänzt. Neben diesen Massnahmen beantragte der Pistolclub Rafzerfeld gegenüber dem Gemeinderat, den gleichzeitigen Einbau einer 25m-Drehscheibenanlage.

Der Gemeinderat Rafz erklärte sich einverstanden, auch die Mitbenützung der 25m- und 50m-Schiessanlage in den Anschlussvertragsentwurf miteinzubeziehen.

Im Sinne einer einheitlichen und für beide Rafzerfelder Schiessvereine fairen Lösung genehmigte der Gemeinderat die Sanierung der 25m- und 50m- Schiessanlage.

## **Anschlussvertrag Schiessanlage Rafzerfeld**

### Vorgeschichte

Um die Kosten auf alle fünf Gemeinden fair zu verteilen, erarbeitete die Politische Gemeinde Rafz einen Anschlussvertrag, welcher die Mitbenützung durch die geplanten vier angeschlossenen Gemeinden Eglisau, Hüntwangen, Wasterkingen und Wil regelt.

Der vom Gemeinderat Rafz vorgeschlagene Kostenverteiler sah vor, dass die Investitionen und die jährlich wiederkehrenden Ausgaben in Form von jährlichen Beiträgen an die Betriebskosten durch die Gemeinden getragen werden. Die Amortisation erstreckt sich über 10 Jahre, wobei aktuell mit jährlichen Gesamtkosten von Fr. 37'700.00 verteilt auf die fünf Gemeinden zu rechnen ist.

Anlässlich eines weiteren Behördenmeetings vom 8. Juli 2020 erklärten sich die Vertreter der fünf Rafzerfelder Gemeinderäte mit dem vom Gemeinderat Rafz vorgeschlagenen Kostenteiler unter Einbezug der Vereine Schützen Rafzerfeld und Pistolenclub Rafzerfeld im Grundsatz einverstanden.

Im August 2020 entschied der Gemeinderat Eglisau, auf eine Mitbenützung der Schiessanlage Rafz zu verzichten. Für die Schiesspflichtigen der Gemeinde Eglisau steht die Schiessanlage Langenrain, Bülach, für die ausserdienstlichen militärischen Schiessübungen zur Verfügung, wobei eine entsprechende Vereinbarung mit der Stadt Bülach abgeschlossen wird.

Das Ausscheiden der Politischen Gemeinde Eglisau aus dem geplanten Anschlussvertrag hat entsprechend höhere Kosten für die verbleibenden vier Gemeinden zur Folge. Im Sinne der Gemeinschaft und Erfüllung einer gemeinsamen Aufgabe im Rafzerfeld, erklären sich die Gemeinderäte von Hüntwangen, Wasterkingen und Wil gleichwohl einverstanden.

### Rechtliches

Bei der Redaktion des Vertrags und Umsetzung des Vorhabens sind diverse rechtliche Fragen von den verbleibenden drei Anschlussgemeinden aufgekommen. Mit dessen Klärung wurde die Federas Beratung AG beauftragt. Nach Art. 90 Abs. 1 der Kantonsverfassung des Kantons Zürich (KV) können Gemeinden ihre Aufgaben gemeinsam erfüllen und dazu Verträge untereinander abschliessen. Das Gesetz legt dabei die Voraussetzungen fest (Art. 91 KV).

Es ist einerseits zu prüfen, ob die Durchführung des obligatorischen Schiessens eine öffentliche Aufgabe darstellt und ob hierzu ein Anschlussvertrag oder eine andere Vertragsform das richtige Medium für die Vereinbarung darstellt. Zuletzt wird auf die Zuständigkeit für den Abschluss der Vereinbarung näher eingegangen und damit zusammenhängend die Frage geklärt, ob eine hoheitliche Aufgabe übertragen wird.

Während der Dauer der Militärdienstpflicht müssen bestimmte Angehörige der Armee jährlich ausserdienstliche Schiessübungen bestehen. Diese werden von den Schiessvereinen organisiert und sind für die Schützen kostenlos. Die Schiessanlagen sind laut Art. 63 des eidgenössischen Militärgesetzes (MG) der Truppe gegen Entschädigung für Schiessübungen zur Verfügung zu stellen. Die Kantone anerkennen die Schiessvereine, entscheiden über den Betrieb der Schiessanlagen für das Schiesswesen ausser Dienst und weisen Schiessvereine den Anlagen zu (vgl. Art. 125 MG). Der Schütze bzw. die Schützin haben grundsätzlich freie Wahl, auf welcher Anlage er/sie die Übung ablegen möchte.

Die Gemeinden sorgen nach Art. 133 MG dafür, dass die Schiessanlagen zur Verfügung stehen. Diese Verpflichtung bezieht sich explizit nur auf 300m-Schiessanlagen so dass für die 25m- und 50m-Schiessanlage keine solche Verpflichtung besteht.

Den Gemeinden obliegt nach Art. 2 und 7 der eidgenössischen Schiessanlagen-Verordnung Beschaffung, Bau, Unterhalt und Erneuerung von 300m-Schiessanlagen. Einzige gesetzliche Aufgabe der Gemeinden ist die Sicherstellung von ausreichenden Schiessanlagen (Sicherstellungsauftrag) mittels Beschaffung, Bau, Unterhalt, Erneuerung, Dienstbarkeiten oder Einkauf. Die Durchführung von obligatorischen und freiwilligen ausserdienstlichen Schiessübungen selbst ist Aufgabe der Schiessvereine und stellt daher keine öffentliche Aufgabe dar (vgl. Art. 3 eidgenössische Schiessverordnung). Das GG stellt lediglich zwei Formen der vertraglichen Zusammenarbeit zwischen Gemeinden vor: Den Anschluss- und den Zusammenarbeitsvertrag.

## **Erwägungen**

### Ausserdienstliche Schiessübungen

Gemäss der eidgenössischen Militärgesetzgebung sorgen die Gemeinden dafür, dass die Schiessanlagen, die für die ausserdienstlichen militärischen Schiessübungen sowie die damit verbundene Tätigkeit der Schiessvereine benötigt werden, unentgeltlich zur Verfügung stehen. Gemeinden, die dieser Pflicht nicht nachkommen, können sich an Anlagen von Nachbargemeinden beteiligen und die Schiesspflichtigen dort zuweisen.

### Anschlussvertrag und Zuständigkeit

Generell ist zu beachten, dass die Gemeinden beim Aushandeln und Verfassen von Anschlussverträgen relativ frei sind. Mit einem Anschlussvertrag können die Gemeinden vereinbaren, dass eine Gemeinde eine oder mehrere Aufgaben für eine andere Gemeinde erfüllt oder dieser die Benutzung von öffentlichen Einrichtungen ermöglicht (§ 71 GG). Nach § 78 Abs. 1 GG beschliessen die Stimmberechtigten der beteiligten Gemeinden über den Abschluss und die Änderung von Anschluss- oder Zusammenarbeitsverträgen an der Urne, wenn

- die Gemeinde hoheitliche Befugnisse abgibt,
- der Vertrag für die Gemeinde Ausgaben zur Folge hat, die an der Urne bewilligt werden müssen.

In den übrigen Fällen bestimmt sich die Zuständigkeit nach der Gemeindeordnung (Art. 10 Ziff. 3 GO vom 7. Dezember 2005), wonach in Hüntwangen die Gemeindeversammlung für den Abschluss und die Änderung von Anschluss- und Zusammenarbeitsverträgen mit anderen Gemeinden über die gemeinsame Durchführung von Aufgaben verantwortlich ist.

Mit der Genehmigung des vorliegenden Anschlussvertrags werden keine hoheitlichen Befugnisse abgegeben. Die Zuständigkeit liegt gestützt auf Art. 10 Ziff. 3 GO bei der Gemeindeversammlung, auch wenn die finanziellen Kompetenzen des Gemeinderats für wiederkehrende, nicht im Budget enthaltene Ausgaben bis und mit Fr. 50'000.00 pro Jahr nicht ausgeschöpft werden.

Dem Entwurf des Anschlussvertrages haben alle vier Gemeinden im letzten Jahr zugestimmt. Die Gemeinderäte Rafz und Wasterkingen können den vorliegenden Anschlussvertrag in eigener Kompetenz beschliessen und haben dies bereits getan. Die Politischen Gemeinden Wil ZH und Hüntwangen müssen aufgrund der Regelung in der Gemeindeordnung die Genehmigung des Anschlussvertrags (unabhängig der Finanzkompetenz) der Gemeindeversammlung unterbreiten.

Allfällige Änderungen am Entwurf des Anschlussvertrags bedürfen der Zustimmung von allen Beteiligten und können demnach nicht einseitig an der Gemeindeversammlung angepasst werden.

## Betriebskosten und Kostenverteiler

Gestützt auf Art. 11 des Anschlussvertrages zwischen der Politischen Gemeinde Rafz (Trägergemeinde) und den Politischen Gemeinden Hüntwangen, Wasterkingen und Wil (Anschlussgemeinden) über die Mitbenützung der 25m-, 50m- und 300m-Schiessanlage Rafzerfeld, setzen sich die Kosten für deren Betrieb wie folgt zusammen:

Berechnung Betriebskosten (Art. 11 Abs. 1 und 2):

Investitionen 2020:

25m-, 50m- und 300m-Schiessanlage	<b>Fr. 227'000.00</b>
-----------------------------------	-----------------------

Betriebskosten:

Amortisation Investitionen 2020 über 10 Jahre, pro Jahr:	Fr. 22'700.00
Pauschale für Unterhaltskosten* (baulicher Unterhalt, Wasser, Abwasser, Kehricht, Strom, Personal, Versicherungen, Verwaltungsaufwand etc.) pro Jahr:	Fr. 15'000.00
<b>Total Betriebskosten pro Jahr:</b>	<b>Fr. 37'700.00</b>

\*Die Unterhaltskosten sind nicht jedes Jahr gleich hoch, weshalb der Aufwand der Einfachheit halber pauschalisiert wird (Beispiele: Ersatz Endlosgummibänder durch SIUS AG alle 5 bis 6 Jahre, Service-Abo-Gebühr für die elektronische Trefferanzeige erhöht sich ab dem 7. Jahr, Zentrumsfleck muss alle 4 bis 5 Jahre ersetzt werden und Leerung Kugelfänge inkl. Ersatz Frontplatten alle 8 bis 10 Jahre).

Berechnung Kostenverteiler:

<i>Gemeinde</i>	<i>Einwohnerzahl*</i>	<i>Einwohner in %</i>	<i>Kostenanteil</i>
Rafz	4650	60 %	Fr. 22'620.00
<b>Hüntwangen</b>	<b>1057</b>	<b>14 %</b>	<b>Fr. 5'278.00</b>
Wasterkingen	560	7 %	Fr. 2'639.00
Wil ZH	1472	19 %	Fr. 7'163.00
Total:	7739	100 %	Fr. 37'700.00

\* Die Einwohnerzahl wird jährlich angepasst, Stichdatum ist jeweils Ende Dezember des Vorjahres.

Der Text des Anschlussvertrags lautet wie folgt:

## **VORBEMERKUNG**

Der nachfolgende Vertragsentwurf ist für die Mitbenutzung der 25m-, 50m- und 300m-Schiessanlage „Erggeler“ der Politischen Gemeinde Rafz durch die Politischen Gemeinden Hüntwangen, Wasterkingen und Wil ZH geschrieben.

## **Allgemeine Bestimmungen**

### **Zweck**

<sup>1</sup> Die Trägergemeinde und die Anschlussgemeinden schliessen diesen Anschlussvertrag im Sinne des Gemeindegesetzes zur Mitbenutzung der 25m-, 50m- und 300m- Schiessanlage «Erggeler» mit den dafür erforderlichen Einrichtungen auf den Parzellen Kat.-Nr. 5989 (Schützenhaus) und Kat.-Nr. 5066 (300m Scheibenstand) in Rafz (nachfolgende Schiessanlage)<sup>1</sup> ab.

<sup>2</sup> Ausserhalb dieses Anschlussvertragsverhältnisses räumt die Trägergemeinde auch den beiden Schiessvereinen «Schützen Rafzerfeld» und «Pistolclub Rafzerfeld» (nachfolgend Schiessvereine) sowie der Schweizer Armee die Möglichkeit ein, die Schiessanlage zu nutzen. Ebenso erhält die «Vereinigung Schützenstube» die Möglichkeit, die Schützenstube zu nutzen.

### **Anschluss weiterer Gemeinden**

Über den Anschluss weiterer Gemeinden beschliessen die Vertragsgemeinden mit übereinstimmendem Beschluss und einer Vertragsänderung.

### **Vertragsgegenstand**

<sup>1</sup> Die Trägergemeinde ist Eigentümerin der Schiessanlage. Dieser Vertrag regelt die Pflichten der Trägergemeinde im Zusammenhang mit Betrieb und Unterhalt der Schiessanlage sowie die Benützungrechte und damit verbundenen Pflichten der Anschlussgemeinden.

<sup>2</sup> Der vorliegende Vertrag regelt weiter die Aufsicht, die Finanzierung und Kostenverteilung sowie die Beendigung des Vertragsverhältnisses.

### **Pflichten der Trägergemeinde**

<sup>1</sup> Die Trägergemeinde betreibt und unterhält die Schiessanlage.

<sup>2</sup> Sie sorgt für einen wirtschaftlichen und rechtskonformen Betrieb der Anlage und berücksichtigt dabei die Anliegen der Anschlussgemeinden. Sie kann gewisse Aufgaben gemäss Art. 8 und 9 an die Schiessvereine und die Vereinigung Schützenstube übertragen.

<sup>3</sup> Die Trägergemeinde verpflichtet sich weiter:

1. die Anschlussgemeinden frühzeitig über Investitionen in die Schiessanlage sowie über betriebliche Änderungen zu informieren,
2. die Unterhaltskosten im Sinne von Art. 11 Abs. 2 alle 5 Jahre zu überprüfen und die Verrechnung entsprechend anzupassen sowie
3. die Zusammenarbeit auch im Übrigen transparent und verbindlich zu gestalten.



## Rechte und Pflichten der Anschlussgemeinden

<sup>1</sup> Die Einwohnerinnen und Einwohner der Anschlussgemeinden erhalten das Recht, die Schiessanlage unentgeltlich zu nutzen:

- a) für die ausserdienstlichen militärischen Schiessübungen,
- b) als Mitglieder der Vereine «Schützen Rafzerfeld» und/oder «Pistolencub Rafzerfeld».

<sup>2</sup> Die Anschlussgemeinden leisten jährliche Beiträge an die Betriebskosten der Schiessanlage gemäss Art. 11.

<sup>3</sup> Die Anschlussgemeinden verpflichten sich ihrerseits, die Zusammenarbeit transparent und verbindlich zu gestalten.

## Organisation

### Information der Anschlussgemeinden

<sup>1</sup> Zum Informationsaustausch lädt die Trägergemeinde bei Bedarf, im Hinblick auf geplante Investitionen und bei wesentlichen betrieblichen/baulichen Veränderungen zu einer Besprechung mit Vertretern und Vertreterinnen der Anschlussgemeinden und weiteren von jeder Anschlussgemeinde zu bestimmenden Teilnehmenden ein. Wenn zweckdienlich werden auch Vertreterinnen und Vertreter der Schiessvereine zur Sitzung eingeladen.

<sup>2</sup> Die Trägergemeinde verpflichtet sich weiter, den Anschlussgemeinden Einsicht in die Jahresrechnung zu geben und die Anschlussgemeinden über wesentliche, die Ausgaben und die Betriebsführung der Schiessanlage betreffende Beschlüsse zeitnah schriftlich zu informieren.

### Schiessanlage

<sup>1</sup> Die auf der 300m-Schiessanlage zugelassenen Waffen müssen Armeemunition vom Kaliber 7.5mm oder 6.2mm verwenden.

<sup>2</sup> Auf der 25m- und 50m-Schiessanlage sind ausschliesslich Pistolen und Kleinkalibergewehre zugelassen.

### Schiessvereine

<sup>1</sup> Die «Schützen Rafzerfeld» sind zuständig und verantwortlich für:

- a) den Betrieb und die Durchführung des obligatorischen und sportlichen Schiessens auf der 300m-Schiessanlage
- b) den Unterhalt bis 2'000 Franken an der 300m-Schiessanlage wie z.B. Scheibenanlage, Kugelfänge etc.,
- c) die jährliche Abrechnung bis 31. Januar der Schussgeld-Entschädigung an den Unterhalt der Schiessanlage, den künstlichen Kugelfang sowie an die Ver- und Entsorgung, mit der Trägergemeinde.

<sup>2</sup> Der «Pistolencub Rafzerfeld» ist zuständig und verantwortlich für:

- a) den Betrieb des freiwilligen sportlichen Schiessens auf der 25m- und 50m- Schiessanlage,
- b) den kompletten Unterhalt der 25m- und 50m-Schiessanlage inkl. künstlichem Kugelfang.

<sup>3</sup> Die Einzelheiten werden in separaten Vereinbarungen zwischen der Trägergemeinde und den Schiessvereinen geregelt.

## Vereinigung Schützenstube

<sup>1</sup> Die «Vereinigung Schützenstube», bestehend aus den beiden Vereinen «Schützen Rafzerfeld» und «Pistolclub Rafzerfeld», betreibt und verwaltet die Schützenstube.

<sup>2</sup> Die Schützenstube kann durch Vereine, Firmen und Privatpersonen gemietet werden. Der aus der Vermietung erzielte Erlös steht der «Vereinigung Schützenstube» zu.

<sup>3</sup> Die Einzelheiten werden in einer separaten Vereinbarung zwischen der Trägergemeinde und der «Vereinigung Schützenstube» geregelt.

## Finanzen

### Rechnungsführung

Die Trägergemeinde weist die auf die Schiessanlage entfallenden Aufwände und Erträge nach den Vorgaben des Gemeindegesetzes und der Gemeindeverordnung gegliedert in einer separaten Kostenstelle aus.

### Betriebskosten

<sup>1</sup> Die Berechnung der Betriebskosten der Schiessanlage Rafz erfolgt gemäss Anhang 2, welcher integrierender Bestandteil dieses Vertrages ist. Insbesondere werden darin die Abschreibungen der Investitionen, die Kapitalbeschaffungs-, und die Unterhaltskosten (baulicher Unterhalt, Wasser, Abwasser, Kehricht, Strom, Personal, Versicherungen, Verwaltungsaufwand etc.) erfasst.

<sup>2</sup> Die Unterhaltskosten werden alle fünf Jahre überprüft und im Durchschnitt für die nächsten fünf Jahre pauschal festgelegt. Die Trägergemeinde teilt den Anschlussgemeinden nach der Neufestlegung jeweils bis Ende August die mutmasslich auf sie entfallenden Kostenanteile mit.

<sup>3</sup> Die Betriebskosten werden von der Träger- und den Anschlussgemeinden im Verhältnis der Einwohnerzahlen (zivilrechtlicher Wohnsitz; Stichtatum jeweils Ende Dezember des Vorjahres) getragen. Die Prozentanteile werden auf ganze Zahlen gerundet.

<sup>4</sup> Treten weitere Gemeinden diesem Vertragsverhältnis bei, oder kündigen Anschlussgemeinden den Vertrag, wird der Schlüssel für die Aufteilung der Betriebskosten neu festgelegt.

<sup>5</sup> Die auf die Anschlussgemeinden entfallenen Kostenanteile werden durch die Trägergemeinde in Rechnung gestellt und sind jeweils per Ende Dezember zur Zahlung fällig.

# Vertragsdauer und -Auflösung

## Vertragsdauer und -Auflösung

<sup>1</sup> Dieser Vertrag wird rückwirkend per 1. Januar 2020 auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

<sup>2</sup> Er kann mit Zustimmung aller Vertragsgemeinden frühestens auf den 29. Dezember 2029 und danach jederzeit aufgelöst werden.

<sup>3</sup> Bei Auflösung des Vertrages verbleiben alle Sach- und Vermögenswerte bei der Trägergemeinde.

## Kündigung

<sup>1</sup> Jede Vertragsgemeinde kann den Vertrag mit einer Frist von einem Jahr auf Ende Kalenderjahr kündigen, erstmals auf den 31. Dezember 2029.

<sup>2</sup> Kündigt die Trägergemeinde den Vertrag, bewirkt dies automatisch die Auflösung des gesamten Vertragsverhältnisses.

<sup>2</sup> Mit Zustimmung aller Vertragsgemeinden sind Kündigungen auf einen früheren Zeitpunkt als in Abs. 1 festgelegt und kürzere Kündigungsfristen möglich. Im entsprechenden Beschluss der Vertragsgemeinden sind auch die allenfalls noch zu leistenden Zahlungen der austretenden Gemeinde festzulegen.

## Vertragsänderungen

<sup>1</sup> Vertragsänderungen bedürfen der Zustimmung aller Vertragsgemeinden.

<sup>2</sup> Bei Neuinvestitionen von über 30'000 Franken wird die Sperrfrist für die Vertragsauflösung und die Kündigung neu ausgehandelt und mit Zustimmung aller Vertragsgemeinden neu festgesetzt.

## Zuständiges Gemeindeorgan

Das Gemeindegesetz und die Gemeindeordnungen der Vertragsgemeinden bezeichnen das zum Beschluss über Auflösung, Vertragsänderung oder Kündigung zuständige Organ der Gemeinden.

# Schlussbestimmungen

## Aufsicht

<sup>1</sup> Der Gemeinderat der Trägergemeinde hat die Aufsicht über die Einhaltung dieses Anschlussvertrags.

<sup>2</sup> Im Übrigen untersteht das Vertragsverhältnis der Staatsaufsicht nach den Bestimmungen des Gemeindegesetzes und der einschlägigen Spezialgesetzgebung.

## Streitigkeiten

<sup>1</sup> Bei Streitigkeiten, Meinungsverschiedenheiten oder Ansprüchen aus diesem Vertrag (oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag, wie dessen Anwendung, Gültigkeit, Auflösung etc.) wird zunächst eine Mediation durchgeführt. Auf die Erhebung einer ordentlichen Klage wird bis zur Beendigung der Mediation verzichtet.

<sup>2</sup> Kann keine einvernehmliche Lösung gefunden werden, kommen die Bestimmungen des Verwaltungsprozesses zur Anwendung.

## Inkrafttreten

Dieser Vertrag tritt nach Beschlussfassung sämtlicher Gemeinderäte der Träger- und Anschlussgemeinden rückwirkend auf den 1. Januar 2020 in Kraft.

### **Abschied Rechnungsprüfungskommission**

Wird aus zeitlichen Gründen an der Gemeindeversammlung vorgelegt.