

<b>L2.02</b>	<b>Einzelne Liegenschaften und Grundstücke</b>	<b>214</b>
<b>L2.02.06</b>	<b>Übrige Liegenschaften, Bauten, Grundstücke</b>	
	Grundstück Kat.-Nr. 3696 (Baurechtsfläche SR_4876)), Nordstrasse	2022-238
	Genehmigung angepasster Baurechtsvertrag	

---

### **Ausgangslage**

Die Gemeinde Embrach ist Eigentümerin des Grundstückes Kat.-Nr. 3696 in Embrach. Das Grundstück liegt an der Hardstrasse in der Gewerbezone G, in welcher mässig störende Betriebe zulässig sind, wobei Logistikbetriebe und Betriebe mit unverhältnismässigem Verkehr ausgeschlossen sind.

Auf dem südlichen Teil des erwähnten Grundstücks befindet sich der neu erstellte Werkhof. Der nördliche, nicht überbaute Grundstücksteil soll im Baurecht zugunsten des Baus einer Wertstoffsammelstelle zur Verfügung gestellt werden. Der entsprechende Entwurf des Baurechtsvertrages mit der Lienhart Transporte AG, Bassersdorf, hat der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 51 vom 13. März 2023 genehmigt und zur Finalisierung freigegeben.

### **Erwägungen**

Im Zuge der Finalisierung des Baurechtsvertrages hat das Notariat und Grundbuchamt Änderungen angebracht, die übernommen werden müssen oder als optional vorgeschlagen wurden. Zudem zeigt sich im Rahmen der Projektausarbeitung, dass die Baurechtsfläche in südliche Richtung resp. zum Werkhof der Gemeinde hin von 2'750 m<sup>2</sup> auf 3'054 m<sup>2</sup> erhöht werden soll, damit die Werkhalle aus Gründen des Lärmschutzes gegenüber den Wohnbauten in der Wohnzone optimaler platziert werden kann. Die weiteren Lärmschutzabklärungen haben ergeben, dass die Lärmemissionen des Betriebes der Wertstoffsammelstelle gegenüber den lärmempfindlichen Räumen der Wohnungen in der Wohnzone knapp, aber gegenüber der betriebszugehörigen Wohnung der Hundepension in der Gewerbezone nicht ohne weiteres eingehalten werden können. Die detaillierten Abklärungen bei der kantonalen Fachstelle Lärmschutz (FALS) haben ergeben, dass die FALS eine Wertstoffsammelstelle unmittelbar neben der Wohnzone, auch wenn Wertstoffe «nur» gesammelt werden, sehr kritisch beurteilt. Das Baugesuch wurde am 25. Mai 2023 eingereicht. Die Baubewilligung konnte noch nicht erteilt werden, da noch Nachweise beigebracht werden müssen, insbesondere bezüglich der vorgenannten Lärmproblematik.

Aufgrund dessen bedurfte der Baurechtsvertrag Anpassungen, die über die zwingend erforderlichen Korrekturen des Notariates und Grundbuchamtes hinausgehen. Neben der vergrösserten Baurechtsfläche, wogegen nichts einzuwenden ist, wurden auch Bestimmungen aufgenommen, die dann greifen, wenn die zu erteilende Baubewilligung für das eingereichte Projekt der Wertstoffsammelstelle aus Gründen des Lärmschutzes oder im Falle eines Rekurses nicht in Rechtskraft erwachsen kann.

Sitzung vom 4. Dezember 2023

Dementsprechend enthält der angepasste Baurechtsvertrag neben den bisherigen wesentlichen Eckdaten;

- Das Baurecht wird für die Dauer von 30 Jahren errichtet und beginnt mit dem Eintrag im Grundbuch.
- Die Einräumung des Baurechts erfolgt entschädigungslos.
- Der Baurechtszins für die Baurechtsfläche beträgt aktuell, ausgehend von einem Basislandwert von Fr. 200.00/m<sup>2</sup> und einem jährlichen Zins von 3.0 %, Fr. 6.00/m<sup>2</sup> resp. pro Jahr Fr. 16'500.00 und ist jährlich per 31. Januar durch die Baurechtsnehmerin zu leisten.
- Der Basislandwert wird alle 5 Jahre neu überprüft und falls notwendig neu festgelegt, wobei dieser keinesfalls tiefer als der ursprüngliche Wert von CHF 200.00/m<sup>2</sup> oder höher als 70 % des Verkehrswerts im Zeitpunkt der Anpassung ausfallen kann.
- Der Basiszinssatz beträgt mind. 3.00 % und wird ggf. jährlich bis maximal dem vom Regierungsrat des Kantons Zürich festgelegten internen Zinssatzes angepasst.
- Auf eine Sicherung des Baurechtszinses wird verzichtet.
- Alle mit diesem Vertrag verbundenen Kosten (Notariat, Grundbuch, Geometer), Abgaben und Gebühren tragen die Parteien je zur Hälfte.

folgende zusätzliche Formulierungen für den Fall, dass die Wertstoffsammelstelle im vorgesehenen Umfang oder eine andere Variante einer Wertstoffsammelstelle nicht realisiert werden kann:

- Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung die Wertstoffsammelstelle innert drei Jahren zu realisieren (Baupflicht). Vorbehalten bleiben Verzögerungen aufgrund von Umständen, welche nicht durch die Baurechtsberechtigte zu vertreten sind. Dies trifft insbesondere im Falle eines Rekurs- oder weiteren Rechtsmittelverfahrens gegen die Baubewilligung zu.
- Sollte die zuerteilende Baubewilligung für den Bau und Betrieb einer Wertstoffsammelstelle auf dem baurechtsbelasteten Grundstück von einer Rekurs- oder Beschwerdeinstanz aufgehoben und dadurch das Bauvorhaben der Baurechtsnehmerin im vorgesehenen Umfang nicht realisiert werden können, kann die Baurechtsnehmerin vom vorliegenden Vertrag zurücktreten. Sie hat dies der Baurechtsgeberin unter Einhaltung einer 30-tägigen Frist mittels eingeschrieben zugestellten Briefes mitzuteilen. Dieses Recht steht auch der Baurechtsgeberin zu, da sie das Baurechtsgrundstück explizit zum Bau und Betrieb einer Wertstoffsammelstelle abtritt und daher mindestens ein Alternativprojekt erwartet. Die Parteien verpflichten sich diesfalls, sämtliche für die Aufhebung des vorliegenden Vertrages erforderlichen Rechtshandlungen auf erstes Verlangen vorzunehmen. Auf gegenseitige Schadenersatzansprüche wird verzichtet. Der Baurechtsvertrag wird daher vorerst nur beurkundet. Der grundbuchamtliche Vollzug erfolgt unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung. Die Rechte und Pflichten gehen mit der Beurkundung an den Baurechtsnehmer über.
- Der Baurechtszins wird erstmals zur Zahlung fällig mit Beurkundung des Vertrages. Für die Dauer eines allfälligen Rekurs- oder Beschwerdeverfahrens gegen die Baubewilligung wird der Baurechtszins auf Verlangen der Baurechtsnehmerin ausgesetzt. Ein allfälliger bereits

Sitzung vom 4. Dezember 2023

bezahlter Baurechtszins wird per Ende des entsprechenden Kalenderjahres an die Baurechtsnehmerin zurückerstattet.

**B e s c h l u s s :**

---

1. Gemäss Art. 19 Ziff. 6 Gemeindeordnung der Gemeinde Embrach genehmigt der Gemeinderat den angepassten Baurechtsvertrag im Entwurf vom 28. November 2023.
2. Der Bereichsleiter Liegenschaften, Remo Häne, wird ermächtigt,
  - allfällige Korrekturen vorzunehmen, die aus Sicht des Notariats zwingend sind,
  - den Vertrag zu beurkunden und
  - nach Rechtskraft der Baubewilligung innert 30 Tagen grundbuchamtlich zu vollziehen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug (mit Originalunterschriften) an:
  - a) Lienhart Transport AG, Felix Lienhart, Birchwilstrasse 44, 8303 Bassersdorf, mit Entwurf Baurechtsvertrag
  - b) Notariat und Grundbuchamt Embrach, Postfach, 8424 Embrach, zur Grundbuchanmeldung
  - c) L2.02.06
4. Mitteilung per E-Mail an:
  - a) RV B+I
  - b) AL B+I
  - c) GV
  - d) BL B
  - e) BL G
  - f) BL F+W
  - g) AL F+S

**PROTOKOLL**  
**GEMEINDERAT**

4

Sitzung vom 4. Dezember 2023

Für richtigen Auszug aus dem Protokoll.

Embrach, 6. Dezember 2023 dvb/fs

Gemeinderat Embrach



Rebekka Bernhardsgrütter  
Gemeindepräsidentin



Daniel von Büren  
Geschäftsführer