

L2.02	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke	142
L2.02.05	Schul- und Sportanlagen	
	Wärmeverbund Embrach West - Heizzentrale Sporthalle Breiti	2025-422
	Baurechtsvertrag - Genehmigung	

Das Wichtigste in Kürze

Der Gemeinderat stimmte der Umwandlung der bisherigen Dienstbarkeit in ein Baurecht für die Energiezentrale des Wärmeverbunds Breiti zu. Mit dem Baurecht werden die heutigen baulichen und betrieblichen Verhältnisse rechtlich abgebildet. Gleichzeitig regelt der Vertrag die notwendigen Dienstbarkeiten für Zugang, Nutzung, Durchleitung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der Anlage. Der Baurechtsvertrag wurde vom Gemeinderat genehmigt.

Ausgangslage

Mit Beschluss GRB 200/10.11.2025 stimmte der Gemeinderat der unentgeltlichen Begründung eines Baurechts anstelle einer Dienstbarkeit für die Energiezentrale des Wärmeverbunds Breiti zu. Gleichzeitig beauftragte er den Co-Geschäftsführer, in Absprache mit dem Notariat Embrach sowie gemeinsam mit der Energie 360° AG einen Baurechtsvertrag auszuarbeiten und diesen dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen.

Der Baurechtsvertrag liegt nun zur Genehmigung vor. Er regelt die grundbuchrechtliche Sicherung der Energiezentrale auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2307, Schützenhausstrasse 20, sowie die damit verbundenen Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinde Embrach als Grundeigentümerin und der Energie 360° AG als Baurechtsnehmerin.

Für die Eintragung des Baurechts ist eine Grenzmutation erforderlich. Die Acht Grad Ost AG wurde mit der Durchführung der Mutation beauftragt. Der Mutationsentwurf Nr. 957 sowie die Absichtserklärung zum Mutationsbegehren liegen vor.

Der Baurechts- und Dienstbarkeitsvertrag ersetzt die bisherige grundbuchrechtliche Regelung aus dem Jahr 2017 sowie den zwischen den Parteien privatrechtlich abgeschlossenen Dienstbarkeitsvertrag betreffend die Sporthalle Breiti vom 13. Dezember 2016.

Erwägungen

Die Energiezentrale des Wärmeverbunds Breiti Embrach dient der Erzeugung, Verteilung und Versorgung mit Wärme für Heizung, Brauchwarmwasser, Lüftung und Prozesse. Sie ist für den Betrieb des Wärmeverbunds zentral und liegt im öffentlichen Interesse.

Mit der Begründung eines selbstständigen und dauernden Baurechts werden die heutigen baulichen und betrieblichen Verhältnisse rechtlich abgebildet. Gleichzeitig wird eine klare Abgrenzung zwischen dem Grundeigentum der Gemeinde Embrach und dem Eigentum der Energie 360° AG an der Energiezentrale und den dazugehörigen Anlagen geschaffen.

Sitzung vom 8. Juli 2026

Das Baurecht wird zugunsten der Energie 360° AG und zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. 2307 begründet. Es ist analog zum Rahmen – und Konzessionsvertrag bis zum 30. September 2060 befristet. Für die Einräumung und Ausübung des Baurechts ist keine Entschädigung beziehungsweise kein Baurechtszins geschuldet. Dies entspricht der Regelung im Rahmen- und Konzessionsvertrag.

Neben dem Baurecht werden die notwendigen Dienstbarkeiten geregelt. Dazu gehören insbesondere die Rechte für Zugang, Nutzung, Durchleitung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der Energieanlagen. Gleichzeitig bleibt der Zugang der Gemeinde Embrach zu ihren Installationen im Untergeschoss sichergestellt.

Die für die Eintragung notwendige Mutation wurde vorbereitet. Damit das Mutationsbegehren weiterbearbeitet werden kann, ist die Zustimmung der Gemeinde Embrach als Grundeigentümerin erforderlich.

Die vorliegenden Unterlagen setzen den Gemeinderatsbeschluss vom 11. November 2025 um. Die Genehmigung des Baurechts- und Dienstbarkeitsvertrags sowie der damit verbundenen Mutationsunterlagen ist deshalb sachlich angezeigt.

B e s c h l u s s :

1. Dem Baurechts- und Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Gemeinde Embrach und der Energie 360° AG betreffend die Energiezentrale des Wärmeverbundes Breiti Embrach auf dem Grundstück Kat.-Nr.: 2307, Schützenhausstrasse 20, sowie der damit verbundenen unentgeltlichen Einräumung des selbstständigen und dauernden Baurechts bis 30. September 2060, den notwendigen Dienstbarkeiten und Grenzmutationen gemäss Mutationsentwurf Nr. 957 der Acht Grad Ost AG wird zugestimmt.
2. Der Bereichsleiter Liegenschaften wird ermächtigt, den Baurechts- und Dienstbarkeitsvertrag, das Mutationsbegehren sowie sämtliche damit zusammenhängenden Unterlagen namens der Gemeinde Embrach rechtsverbindlich zu unterzeichnen und grundbuchamtlich vollziehen zu lassen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Energie 360° AG
 - b) Notariat und Grundbuchamt Embrach
 - c) L2.02.05
4. Mitteilung per E-Mail an:
 - a) BL L

Beilagen

- Baurechtsvertrag vom 17.06.2026
- Plan der betroffenen Flächen

PROTOKOLL
Gemeinderat

3

Sitzung vom 8. Juli 2026

- Amtliche Vermessung vom 12.03.2026
- Absichtserklärung Mutationsbegehren
- Mutationsplan Nr. 957

Für richtigen Auszug aus dem Protokoll.

Embrach, 10. Juli 2026

Gemeinderat Embrach



Rebekka Bernhardsgrütter Derungs
Gemeindepräsidentin



Daniel von Büren
Co-Geschäftsführer / Gemeindeschreiber