



## **BELEUCHTENDER BERICHT**

---

zur

**ausserordentlichen  
Gemeindeversammlung**

vom

**Mittwoch, 24. August 2022, 20.00 Uhr**  
im Steigwiessaal, Rorbass

---

## HERZLICH WILLKOMMEN

---

Geschätzte Stimmberechtigte

Zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung heissen wir Sie herzlich willkommen. Wir freuen uns, wenn das Traktandum auf Ihr Interesse stösst und Sie sich mit dem Besuch dieser Gemeindeversammlung am politischen Leben in Rorbas beteiligen.

### **GEMEINDERAT RORBAS**

Martin Lips  
Gemeindepräsident

Roger Suter  
Gemeindeschreiber

---

## GESCHÄFTE

---

- |   |       |    |
|---|-------|----|
| 1. Tauschvertrag und Änderung zum Baurechtsvertrag mit der Zürcher Freilager AG, Zürich | Seite | 3  |
| 2. Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz  | Seite | 22 |

---

## ALLGEMEINE HINWEISE

---

Die vollständigen **Akten zum Traktandum liegen ab dem 10. August 2022 während den Schalteröffnungszeiten auf den Einwohnerdiensten Rorbas zur Einsichtnahme auf**. Der Beleuchtende Bericht kann ab diesem Datum auch unter [www.rorbas.ch](http://www.rorbas.ch) heruntergeladen oder auf den Einwohnerdiensten Rorbas eingesehen werden. Auf Verlangen wird er kostenlos zugestellt.

---

ERLÄUTERNDER BERICHT

---

**Geschäft 1**

**Tauschvertrag und Änderung zum Baurechtsvertrag mit der Zürcher Freilager AG, Zürich**

---

**Antrag**

Der Tauschvertrag (Fassung: 05.08.2022) zwischen der Politischen Gemeinde Rorbas und der Zürcher Freilager AG, mit Sitz in Zürich, über je 4149 m<sup>2</sup> der Grundstücke Kat.-Nr. 3645 und 1945 in Embrach wird genehmigt. Gleichzeitig wird der damit verbundenen Änderung zum Baurechtsvertrag (Fassung: 01.07.2022) zwischen der Politischen Gemeinde Rorbas und der Zürcher Freilager AG, mit Sitz in Zürich, zugestimmt.

**Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission Rorbas hat das Geschäft eingehend geprüft. Sie stimmt mit Abschied vom 08.08.2022 dem Antrag des Gemeinderats zu.

Der vollständige Abschied der RPK ist in dieser Vorlage abgedruckt.

**Erläuterungen**

Die Zürcher Freilager AG, mit Sitz in Zürich, (ZF AG) betreibt im Industriegebiet im nördlichen Teil von Embrach auf einem rund 159'000 m<sup>2</sup> grossen Areal das Güterverkehrszentrum Embraport.

Das Areal besteht aus vier verschiedenen Grundstücken, wovon zwei Grundstücke im Eigentum der ZF AG (Kat. Nr. 2034 und Kat. Nr. 3645) und ein Grundstück im Eigentum der Politischen Gemeinde Rorbas (Kat. Nr. 1945) steht. Das vierte Grundstück (Kat. Nr. 3274) steht im Eigentum der Imbrex. Auf Kat. Nr. 1945 (Politische Gemeinde Rorbas) sowie Kat. Nr. 3274 (Imbrex AG) befindet sich zu Gunsten der ZF AG je ein selbständiges und dauerndes Baurecht bis ins Jahr 2072.

Im Zuge der „Strategie Embraport 2025“ werden das Areal und die bestehenden Lagergebäude einer grundlegenden Revitalisierung unterzogen. Dabei werden bestehende Hallen zum Teil zurückgebaut und durch neue Logistikgebäude ersetzt oder renoviert und erweitert. Der Flächenbestand soll dabei nicht vergrössert, sondern den Bedürfnissen der heutigen Logistik angepasst werden.

Die Flächen des Embraports befinden sich zu 80% in der Zone IB (Industriezone) und zu 20% in der Zentrumszone Z4 mit Gestaltungsplanpflicht. Die Zentrumszone verläuft über die

beiden Parzellen Kat. Nr. 1945 (Gemeinde Rorbas) mit einer Fläche von 4'149 m<sup>2</sup> und Kat. Nr. 3645 (ZF AG) mit 16'101 m<sup>2</sup>.

Letztes Jahr entwickelte die ZF AG gemeinsam mit der Firma Kyburz Switzerland AG im Embraport ein neues Produktionsgebäude, welches von Kyburz Switzerland AG langfristig gemietet wird. Der Baubeginn ist für 2023 geplant und der Bezug ist im Sommer 2024 vorgesehen.

Das eingeschossige, teilunterkellerte Gebäude soll als vofabrizierter Holzbau nach Minergie-Eco-Kriterien erstellt werden und eine Zertifizierung nach SNBS (Standards für nachhaltiges Bauen Schweiz) erhalten. Die Produktionshalle ist mit rund 220 Meter Länge so konzipiert, dass es das Wohngebiet im Westen von den Immissionen vom Embraport abschirmt. Die Gebäudemasse sind auf die Produktionsbedingungen von Kyburz Switzerland AG ausgelegt und das Gebäude befindet sich fast vollständig auf der Parzelle der Zürcher Freilager AG.

Allerdings belegt das Volumen mit einer Länge von 30 Meter auch einen Teil die Baurechtsparzelle der Gemeinde Rorbas. Die beiden Grundstücke befinden sich unmittelbar nebeneinander.

Damit das Produktionsgebäude für die Firma Kyburz Switzerland AG auf einer Parzelle zu liegen kommt, hat die ZF AG der Gemeinde Rorbas einen Flächenabtausch (Landumlegung) zwischen den beiden Grundstücken vorgeschlagen. Der Gemeinderat hat seine Bereitschaft kundgetan, zu dieser Lösung Hand zu bieten.

### **Angaben zu den beiden vom Abtausch betroffenen Grundstücken**

#### **Grundbuch Blatt 1045, Kat.-Nr. 3645**

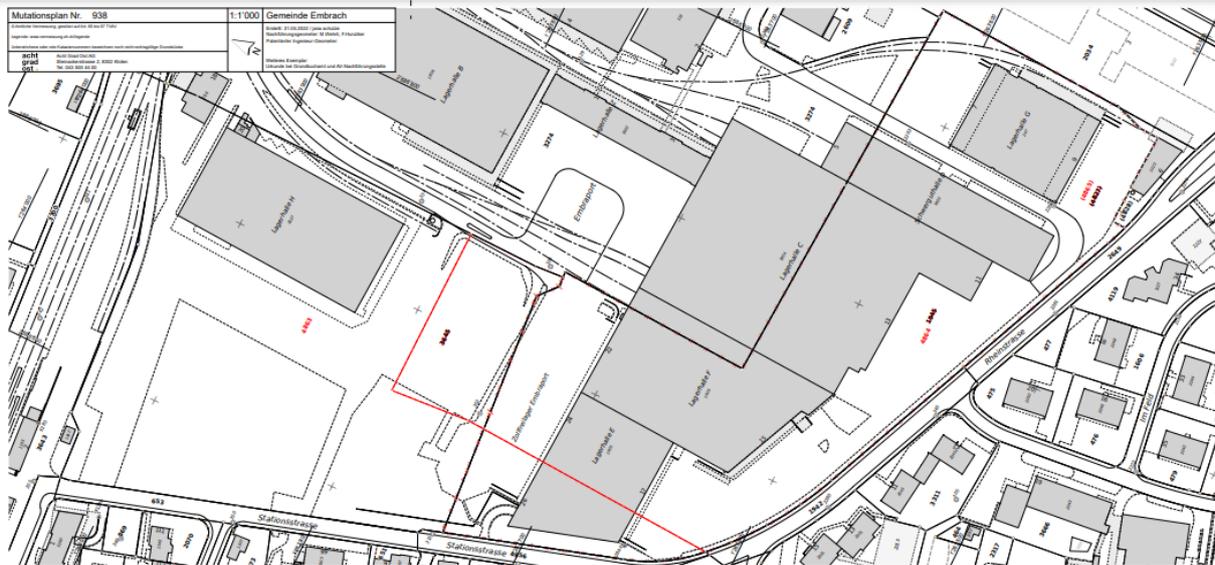
Eigentümerin: Zürcher Freilager AG, Rautistrasse 77, 8048 Zürich  
Gesamtfläche: 35'507 m<sup>2</sup>  
Nutzungszone: Industriezone IB  
Nutzungsmöglichkeit: 100% Industrie, Gewerbe

#### **Grundbuchblatt 310, Kat.-Nr. 1945**

Eigentümerin: Politische Gemeinde Rorbas  
Gesamtfläche: 42'776 m<sup>2</sup>  
Nutzungszone: Zentrumszone Z4 mit GP Pflicht  
Nutzungsmöglichkeit: 1/3 Gewerbe, 2/3 Wohnen

### **Tausch/Landumlegung**

Um für das Bauprojekt mit der Firma Kyburz Switzerland AG optimale Bedingungen zu schaffen, tauschen die Parteien – die ZF AG und die Politische Gemeinde Rorbas – von ihren vorbeschriebenen Grundstücken je eine gleich grosse Fläche von 4'149 m<sup>2</sup> ab.



**Die wichtigsten Bestimmungen/Vereinbarungen im Tauschvertrag:**

- Die Parteien vereinbaren, dass das Tauschobjekt Kat.-Nr. 3645 neu vom Baurecht gemäss Baurechtsvertrag vom 17. März 1972 umfasst wird und das Tauschobjekt Kat.-Nr. 1945 daraus entlassen wird.
- Aufgrund der identischen Grösse der Tauschobjekte verändert sich die Fläche des Baurechtsgrundstücks Kat.-Nr. 1945 (Gemeinde Rorbas) von 42'776 m<sup>2</sup> durch den Tausch nicht.
- Die Parteien stellen fest, dass gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) auf dem Tauschobjekt (4'149 m<sup>2</sup> des Grundstückes GB Blatt 1045, Kat.-Nr. 3645) ein belasteter Standort liegt, von dem indes keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Die Zürcher Freilager AG verpflichtet sich, den belasteten Standort im Falle der Realisierung eines Neubauprojekts auf dem Tauschobjekt jedoch spätestens auf den Zeitpunkt des Heimfalls des Baurechtsgrundstücks (GB Blatt 770) hin, den belasteten Boden - sofern notwendig - auf eigene Kosten sanieren und aus dem Kataster der belasteten Standorte löschen zu lassen. Beide Parteien sollen unbelastete Grundstücke erhalten. Die Parteien verpflichten sich, diese Vereinbarung einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung (mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfall).
- Durch das Tauschgeschäft fallen bei der Gemeinde Rorbas keine Grundstückgewinnsteuern an (§ 218 lit. b StG Kanton Zürich).
- Die Kosten für die weitere Vermessung, Vermarkung und Gebäudeaufnahmen für die jeweils neu erworbenen Grundstücke werden von der Zürcher Freilager AG getragen.
- Die Geometerkosten sowie die Kosten und Gebühren, welche mit der Ausfertigung, Beurkundung und mit der Eintragung dieses Vertrages im Grundbuch verbunden sind, werden vollständig von der Zürcher Freilager AG übernommen, wobei für die Grundbuchgebühren eine solidarische Haftbarkeit besteht.

### **Wertausgleich**

Die getauschten Landstücke (Tauschobjekt Kat.-Nr. 3645 und Tauschobjekt Kat.-Nr. 1945) sind wertmässig nicht identisch. Das in der Zentrumszone Z4 gelegene Grundstück der Gemeinde Rorbas ist wertmässig höher einzuschätzen, als jenes in der Industriezone IB gelegene Grundstück der ZF AG. Der Wert des Grundstücks der Gemeinde Rorbas liegt bei ca. 590 Franken/m<sup>2</sup>, jenes der ZF AG bei ca. 428 Franken/m<sup>2</sup>.

Folglich ist ein Ausgleich zugunsten der Gemeinde Rorbas zu schaffen. Dessen Berechnung basiert grundsätzlich auf der gängigen Formel (2 x Ertragswert + Substanzwert) / 3. Der Wertausgleich für den Tausch des Grundstücks in der Industriezone IB mit dem Grundstück in der Zone Z4 beträgt 630'000 Franken. Dieser Wertausgleich wird über eine Erhöhung des Baurechtszinses getilgt. Die Annuität oder eben die Erhöhung des Baurechtszinses bis zum Ablauf des Baurechtsvertrags im Jahr 2072 beträgt Fr. 16'951.00/Jahr.

### **Anpassung Baurechtsvertrag**

Der Vertrag „Änderung zum Baurechtsvertrag“ vollzieht die mit dem Tauschertrag vorgenommenen Änderungen in baurechtsvertraglicher Hinsicht. Aufgrund des definierten Mehrwerts von 630'000 Franken des Tauschobjekts der Gemeinde Rorbas erhöht sich der Baurechtszins von derzeit Fr. 342'414.10/Jahr auf neu Fr. 359'635.10 pro Jahr; erstmals per 31.12.2022 (für das abgelaufene Kalenderjahr 2022).

Die Parteien vereinbaren, dass das gegenseitig eingeräumte nicht vorgemerkte Vorkaufsrecht neu auch die von der Gemeinde Rorbas zu erwerbende Fläche von 4149 m<sup>2</sup> umfasst und die von der Gemeinde Rorbas abzutretende Fläche von 4149 m<sup>2</sup> daraus entlassen wird.

Darüber hinaus bleibt der bisherige Baurechtsvertrag unverändert.

### **Politische Würdigung**

Mit dem Landabtausch kann die Gemeinde Rorbas mithelfen, einem Vorzeigebetrieb in der Region eine optimale Produktionsstätte zu ermöglichen. Die Firma Kyburz Switzerland AG wird am Embraport rund 180 Personen beschäftigen. Gleichzeitig profitiert die Gemeinde über die nächsten 50 Jahre von einem höheren Baurechtszins.

### **Rechtliche Bestimmungen**

Der Tausch von Liegenschaften im Finanzvermögen über 250'000 Franken liegt gemäss Art. 16 Ziff. 11. der Gemeindeordnung der Gemeinde Rorbas vom 27.09.2020 in der Kompetenz der Gemeindeversammlung.

### **Anhänge**

Abschied der Rechnungsprüfungskommission Rorbas (RPK)	Seite	7
Tauschvertrag	Seite	9
Änderung zum Baurechtsvertrag	Seite	18

Antrag der Rechnungsprüfungskommission Rorbass

**Landabtausch mit der Zürcher Freilager AG (ZF AG).  
Genehmigung Tauschvertrag und Änderung zum Baurechtsvertrag.  
Verabschiedung zuhanden der ausserordentlichen Gemeindeversammlung  
vom 24. August 2022 (7.4.1)**

Die Rechnungsprüfungskommission Rorbass hat den Antrag des Gemeinderates, der Genehmigung des Tauschvertrages und der Änderung des Baurechtsvertrages zuzustimmen, eingehend geprüft. Sie hat dabei insbesondere den Entwurf des Tauschvertrags zwischen der ZF AG und der Gemeinde Rorbass sowie das auf einer projektbezogenen Marktwertschätzung von Jones Lang LaSalle (JLL) basierende Papier „AUSGLEICH LANDABTAUSCH RORBASS – ZF AG“ vom 16. Mai 2022 und die Validierung des Gutachtens der JLL durch die KPMG vom 5. August 2022 (verlangt von der RPK) kritisch beurteilt.

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass

- die Gemeinde Rorbass 4'149 m<sup>2</sup> Land in der Zentrumszone Z4 gegen gleich viele Quadratmeter Land in der Industriezone tauscht,
- das Tauschgrundstück garantiert frei von Altlasten, bzw. ohne Kostenfolge im Falle einer notwendigen Bodensanierung, übertragen wird,
- der Tausch der beiden Grundstücke wegen der unterschiedlichen Zonenzugehörigkeit zu einem Wertausgleich zugunsten der Gemeinde Rorbass führt,
- die Berechnung des Landausgleichs methodisch nachvollziehbar und rechnerisch korrekt ist,
- der Berechnung des Landausgleichs ein Gestaltungsplan mit 45% Gewerbe- und 55% Wohnanteil zugrunde liegt,
- die Berechnung des Landausgleichs für den Gewerbeanteil auf einem vorgesehenen, langfristigen Mietverhältnis basiert, das eine sofortige, nachhaltige Rentabilisierung ermöglicht,
- die Berechnung des Landausgleichs für den Wohnanteil die unmittelbare Nähe an Gewerbegebiet berücksichtigt,
- die Berechnung des Landausgleichs nicht von maximalen, sondern realistisch erzielbaren Mieterträgen ausgeht,

- der Wertausgleich zugunsten der Gemeinde Rorbas bis zum Ende des Baurechtsvertrags (50 Jahre) jährlich CHF 16'951 beträgt. Dieser Betrag wird, analog dem bisherigen Baurechtszins, regelmässig dem geltenden Landesindex der Konsumentenpreise angepasst.

Aufgrund unserer Prüfungen empfehlen wir der Gemeindeversammlung, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

Rorbas, 8. August 2022

#### RECHNUNGSPÜFUNGSKOMMISSION RORBAS

Der Präsident



Jakob Huber

Der Vizepräsident



Fabian Schöni

# Öffentliche Beurkundung

## Tauschvertrag

### I. Vertragsparteien

Eigentümerin des Grundstückes GB Blatt 310, Kat.-Nr. 1945

**Gemeinde Rorbas**, UID CHE-114.871.711, Kirchgasse 1, 8427 Rorbas,

heute vertreten durch **XXX**

Eigentümerin des Grundstückes GB Blatt 1045, Kat.-Nr. 3645

**Zürcher Freilager AG**, UID CHE-140.378.600, mit Sitz in Zürich, Rautistrasse 77, 8048 Zürich

heute vertreten durch Herr Jean Claude Maissen, geb. 12.08.1965, von Sumvitg (GR), in Herrliberg ZH, Vorsitzender der Geschäftsleitung mit Kollektivunterschrift zu zweien und Herr Frank Maria Smits, geb. 18.12.1971, von Zürich, in Horgen, Mitglied der Geschäftsleitung mit Kollektivunterschrift zu zweien

### II. Einleitung

1. Der Embraport in der Gemeinde Embrach ist ein rund 159 000 m<sup>2</sup> umfassendes Areal, welches durch die Zürcher Freilager AG bewirtschaftet und vermietet wird. Das Areal besteht aus vier verschiedenen Grundstücken, wovon zwei Grundstücke im Eigentum der Zürcher Freilager AG (Grundstück GB Blatt 315, Kat.-Nr. 2034 und GB Blatt 1045, Kat.-Nr. 3645) und ein Grundstück im Eigentum der Gemeinde Rorbas (Grundstück GB Blatt 310, Kat.-Nr. 1945) steht. Das vierte Grundstück (Grundstück GB Blatt 309, Kat.-Nr. 3274) steht im Eigentum einer Drittpartei, welche nicht Partei dieses Tauschvertrags bildet. Auf Grundstück GB Blatt 310, Kat.-Nr. 1945 sowie GB Blatt 309, Kat.-Nr. 3274 befindet sich zu Gunsten der Zürcher Freilager AG je ein selbständiges und dauerndes Baurecht bis ins Jahr 2072.
2. Im Rahmen der veränderten Anforderungen an die künftige Logistik wird der Embraport strategisch neu ausgerichtet und revitalisiert. Mit den entsprechenden Bautätigkeiten wurde bereits begonnen. Vor diesem Hintergrund beabsichtigen die Parteien, mittels Landumlegung optimale Bedingungen zur Ausrichtung und Bebauung des Embraports zu schaffen. Die Parteien vereinbaren zu diesem Zwecke einen Landtausch gemäss den nachfolgenden Bestimmungen:

### III. Abtretung der Gemeinde Rorbas an die Zürcher Freilager AG

3. Die Gemeinde Rorbas überträgt an die Zürcher Freilager AG tauschweise die gemäss Mutationsabsichtsplan vom 8. März 2022 in Anhang violett markierte Fläche von 4'149 m<sup>2</sup>:

#### Grundbuchamtskreis: Embrach

##### **Gemeinde Embrach**

4'149 m<sup>2</sup> Land mit dem darauf stehenden Teil des Gebäudes Nr. 05601901 (Lagerhalle E)

von Grundbuch Blatt 310, Kat.-Nr. 1945  
zu Grundbuch Blatt 1045, Kat.-Nr. 3645

##### **Anmerkungen**

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau  
Bewilligung zur Versickerung von Dach- und Sickerwasser, AWR S 60 Embrach  
dat. 27.05.1988, Beleg 105, EREID CH7315-0000-0013-92863
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau  
Bewilligung zur Versickerung von Dach- und Sickerwasser, AWR S 62 Embrach  
dat. 24.08.1988, Beleg 177, EREID CH7315-0000-0013-92964
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung  
Ausnützungsrevers  
dat. 22.02.2008, Beleg 38, EREID CH7315-0000-0016-01250
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / amtliche Vermessung  
Duldung der Errichtung und des Fortbestandes eines Höhenfixpunktes sowie  
des Zutrittsrechtes dazu und Verbot der Beseitigung oder Beschädigung des-  
selben. Anzeige von Gefährdung an die Baudirektion, Amt für Raumentwicklung  
dat. 04.08.2015, Beleg 239, EREID CH7315-0000-0016-49060

##### **Dienstbarkeit**

Last / Personaldienstbarkeit / selbständiges und dauerndes Recht  
Baurecht für Bauten für einen Container-Bahnhof, für die Lagerung von Waren und  
für ein Freilager, Gültigkeit bis: 02.06.2072  
zugunsten des Grundstückes GB Blatt 770, EGRID CH114073827756, Embrach  
dat. 02.06.1972, Beleg 44, EREID CH7315-0000-0021-09860

## **Vormerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte**

Keine Eintragungen

### Grenzen / Bemerkungen

Grenzen gemäss Mutationsabsichtsplan im Anhang.

Der Wortlaut der aufgeführten Anmerkungen und Dienstbarkeit ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

4. Die Zürcher Freilager AG nimmt zur Kenntnis, dass das Tauschobjekt mit der neuen BZO von Embrach am 10. März 2017 von einer Industriezone B (IB) in eine Zentrumszone (Z4) mit Gestaltungsplanpflicht umgezont wurde.

## **IV. Abtretung der Zürcher Freilager AG an die Gemeinde Rorbas**

5. Die Zürcher Freilager AG überträgt an die Gemeinde Rorbas tauschweise die gemäss Mutationsabsichtsplan vom 8. März 2022 im Anhang blau markierte Fläche von 4'149 m<sup>2</sup>:

### **Grundbuchamtskreis: Embrach**

#### **Gemeinde Embrach**

4'149 m<sup>2</sup> Land

von Grundbuch Blatt 1045, Kat.-Nr. 3645  
zu Grundbuch Blatt 310, Kat.-Nr. 1945

#### **Anmerkungen**

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau  
Gewässerschutzrechtliche Bewilligung zur Versickerung von Dachwasser, AWR  
S 85 Embrach  
dat. 02.12.1998, Beleg 270, EREID CH7315-0000-0013-93763
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau  
Gewässerschutzrechtliche Bewilligung zur Versickerung von Dachwasser, AWR  
S 087 Embrach, 056  
dat. 04.10.1999, Beleg 287, EREID CH7315-0000-0013-93864

## **Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte**

Keine Eintragungen

### Grenzen / Bemerkungen

Grenzen gemäss Mutationsabsichtsplan im Anhang.

Der Wortlaut der aufgeführten Anmerkungen ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

## **V. Bereinigung der bestehenden Einträge**

6. Die Bereinigung der auf den Grundstücken GB Blätter 310 und 1045 eingeschriebenen bzw. eingetragenen Anmerkungen und Dienstbarkeit erfolgt im Rahmen des grundbuchlichen Vollzuges dieses Tauschvertrages.

## **VI. Tauschwerte und Ausgleichszahlung**

7. Die Ausgleichszahlung zugunsten der Gemeinde Rorbas für den unterschiedlichen Tauschwert in Höhe von CHF 630'000 erfolgt als Teil der Erhöhung des Baurechtszinses um CHF 16'951.00 pro Jahr. Die Anpassung des Baurechtsvertrags vom 17. März 1972 (mit seitherigen Änderungen) erfolgt mit separatem Vertrag. (siehe auch Lit. H)

## **VII. Weitere Bestimmungen**

### **A. Eigentumsübertragung**

8. Die Eigentumsübertragung hat innert 14 Tagen nach Erfüllung der unter Lit. M Ziffer 34 - 38 genannten Vorbehalte zu erfolgen. Nach Ablauf dieses Zeitraumes ist die säumige Vertragspartei in Verzug.

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

### **B. Besitzesantritt**

9. Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen und Gefahr, Rechten und Pflichten erfolgt mit der Eigentumsübertragung.

### **C. Gewährleistungen**

10. Die Parteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 - 196 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.
11. Jede Gewährleistung im Sinne des OR ist, soweit gesetzlich zulässig und vorbehältlich der Garantien gemäss nachfolgenden Lit. D. und E., von den Parteien gegenseitig wegbedungen.
12. Die Tauschobjekte werden in demjenigen Zustand angetreten, in welchem sie sich am Antrittstag befinden.

### **D. Garantie der Zürcher Freilager AG an die Gemeinde Rorbas**

13. Die Zürcher Freilager AG sichert zu, dass für das Tauschobjekt (4'149 m<sup>2</sup> des Grundstückes GB Blatt 1045, Kat.-Nr. 3645) im Zeitpunkt des Abschlusses des Tauschvertrages keine Forderungen für irgendwelche Anschlussgebühren oder Grundeigentümerbeiträge bestehen.
14. Die Zürcher Freilager AG erklärt, dass sie zum Zeitpunkt des Abschlusses des Tauschvertrages bezahlt hat bzw. bezahlen wird:
  - Alle Steuern und öffentlich-rechtlichen Abgaben, bezogen auf die Zeit bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr.
  - Sämtliche Rechnungen von Handwerkern, die im Auftrag der Zürcher Freilager AG für das Tauschobjekt (4'149 m<sup>2</sup> des Grundstückes GB Blatt 1045, Kat.-Nr. 3645) Arbeit geleistet oder Material geliefert haben.
15. Sollten wider Erwarten gesetzliche Pfandrechte geltend gemacht werden, so verpflichtet sich die Zürcher Freilager AG zur nachträglichen Bezahlung oder anderweitigen Sicherstellung der Forderungen.
16. Die Vertragsparteien sind auf die Bewilligungspflicht gemäss Art. 32dbis Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) hingewiesen worden. Die Parteien stellen fest, dass gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) auf dem Tauschobjekt (4'149 m<sup>2</sup> des Grundstückes GB Blatt 1045, Kat.-Nr. 3645) ein belasteter Standort (Standortnummer 0056/I.0028-002) liegt, von dem indes keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Die Bewilligung dieses Rechtsgeschäfts gilt deshalb als durch die generell-konkrete Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18.06.2014 des AWEL erteilt. Die Zürcher Freilager AG verpflichtet sich, den belasteten Standort (Standortnummer 0056/I.0028-002) im Falle der Realisierung eines Neubauprojekts auf dem Tauschobjekt (4'149 m<sup>2</sup> des Grundstückes GB Blatt 1045, Kat.-Nr. 3645) jedoch spätestens auf den Zeitpunkt des Heimfalls des Baurechtsgrundstücks (GB Blatt 770) hin, den belasteten

Boden sofern notwendig auf eigene Kosten sanieren und aus dem Kataster der belasteten Standorte löschen zu lassen. Beide Parteien sollen unbelastete Grundstücke erhalten. Die Parteien verpflichten sich, diese Vereinbarung einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung (mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfall).

17. Im Falle der Realisierung eines Neubauprojekts auf dem Tauschobjekt (4'149 m<sup>2</sup> des Grundstückes GB Blatt 1045, Kat.-Nr. 3645), verpflichtet sich die Zürcher Freilager AG, den Aushub auf eigene Kosten spezialentsorgen zu lassen und den belasteten Boden sofern notwendig sanieren zu lassen.
18. Die Urkundsperson hat die Gemeinde Rorbas darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Gemeinde Rorbas hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen etc.) direkt zu informieren. Im Weiteren wurde die Gemeinde Rorbas von der Urkundsperson auf den Bestand des ÖREB-Katasters hingewiesen. Gegenstand dieses Katasters sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die nach den Vorschriften des Zivilgesetzbuches (ZGB) nicht im Grundbuch angemerkt werden. Der Inhalt dieses Katasters gilt als bekannt (Art. 17 Geoinformationsgesetz).

#### **E. Garantie der Gemeinde Rorbas an die Zürcher Freilager AG**

19. Die Gemeinde Rorbas sichert zu, dass für das Tauschobjekt (4'149 m<sup>2</sup> des Grundstückes GB Blatt 310, Kat.-Nr. 1945) im Zeitpunkt des Abschlusses des Tauschvertrages keine Forderungen für irgendwelche Anschlussgebühren oder Grundeigentümerbeiträge bestehen.
20. Die Gemeinde Rorbas erklärt, dass sie zum Zeitpunkt des Abschlusses des Tauschvertrages bezahlt hat bzw. bezahlen wird:
  - Alle Steuern und öffentlich-rechtlichen Abgaben, bezogen auf die Zeit bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr.
  - Sämtliche Rechnungen von Handwerkern, die im Auftrag der Einwohnergemeinde Rorbas für das Tauschobjekt (4'149 m<sup>2</sup> des Grundstückes GB Blatt 310, Kat.-Nr. 1945) Arbeit geleistet oder Material geliefert haben.
21. Sollten wider Erwarten gesetzliche Pfandrechte geltend gemacht werden, so verpflichtet sich die Einwohnergemeinde Rorbas zur nachträglichen Bezahlung oder anderweitigen Sicherstellung der Forderungen.
22. Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Tauschobjekt (4'149 m<sup>2</sup> des Grundstückes GB Blatt 310, Kat.-Nr. 1945) kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.

23. Die Urkundsperson hat die Zürcher Freilager AG darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Zürcher Freilager AG hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen etc.) direkt zu informieren. Im Weiteren wurde die Zürcher Freilager AG von der Urkundsperson auf den Bestand des ÖREB-Katasters hingewiesen. Gegenstand dieses Katasters sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die nach den Vorschriften des Zivilgesetzbuches (ZGB) nicht im Grundbuch angemerkt werden. Der Inhalt dieses Katasters gilt als bekannt (Art. 17 Geoinformationsgesetz).

#### **F. Grundstückgewinnsteuer der Gemeinde Rorbas**

24. Die Gemeinde Rorbas ist steuerbefreit (§ 218 lit. b StG-ZH). Aus der Handänderung fällt für die Gemeinde Rorbas somit keine Grundstückgewinnsteuer an.

#### **G. Grundstückgewinnsteuer der Zürcher Freilager AG**

25. Die Grundstückgewinnsteuer aus dieser Handänderung wird aufgeschoben (Landumlegung; § 216 Abs. 3 lit. c StG-ZH). Aus der Handänderung fällt für die Zürcher Freilager AG somit keine Grundstückgewinnsteuer an.
26. Eine entsprechende Bestätigung des Steueramtes Embrach ist noch ausstehend.

#### **H. Anpassung Baurechtsvertrag vom 17. März 1972 (mit seitherigen Änderungen)**

27. Auf dem Grundstück GB Blatt 310, Kat.-Nr. 1945 der Gemeinde Rorbas besteht zugunsten der Zürcher Freilager AG ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Baurechtsvertrag vom 17. März 1972, im Grundbuch eingetragen am 2. Juni 1972 bis ins Jahr 2072 (vgl. Grundbuchbeleg 1972/44).
28. Die Parteien vereinbaren, dass das Tauschobjekt (4'149 m<sup>2</sup> des Grundstückes GB Blatt 1045, Kat.-Nr. 3645) neu vom Baurecht gemäss Baurechtsvertrag vom 17. März 1972 umfasst und das Tauschobjekt (4'149 m<sup>2</sup> des Grundstückes GB 310, Kat.-Nr. 1945) daraus entlassen wird.
29. Die Parteien werden gleichzeitig mit der Unterzeichnung des vorliegenden Tauschvertrags einen Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 17. März 1972 unterzeichnen, worin die Mutationen des Baurechtsgrundstücks festgehalten werden. Ausserdem wird auch eine Anpassung des Baurechtszinses vereinbart.

#### **I. Abgaben und Nebenkosten**

30. Über die mit dem Eigentum an den Tauschobjekten verbundenen Abgaben und sonstigen Nebenkosten rechnen die Vertragspartner, Wert Antrittstag, ausseramtlich ab.

**J. Kosten für Vermessung und Vermarkung**

31. Die Kosten für die weitere Vermessung, Vermarkung und Gebäudeaufnahmen für die jeweils neu erworbenen Grundstücke werden von der Zürcher Freilager AG getragen.

**K. Gebühren und Auslagen**

32. Die Geometerkosten sowie die Kosten und Gebühren, welche mit der Ausfertigung, Beurkundung und mit der Eintragung dieses Vertrages im Grundbuch verbunden sind, werden vollständig von der Zürcher Freilager AG übernommen.
33. Die Vertragspartner nehmen zur Kenntnis, dass sie für die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes solidarisch haften.

**L. Miet- und Pachtverhältnisse**

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

Die Parteien bestätigen, dass für das Tauschobjekt (4'149 m<sup>2</sup> des Grundstückes GB Blatt 1045, Kat.-Nr. 3645) weder Mietverträge noch Pachtverträge bestehen.

Für das Tauschobjekt (4'149 m<sup>2</sup> des Grundstückes GB 310, Kat.-Nr. 1945 - Teil der Lagerhalle E) bestehen Mietverhältnisse. Auf eine genauere Spezifizierung dieser Mietverhältnisse wird verzichtet.

Diese Mietverhältnisse gehen mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen auf die Zürcher Freilager AG über (Art. 261 Abs. 1 OR). Die entsprechenden Mietverträge samt den dazugehörigen Unterlagen sind bereits im Besitz der Zürcher Freilager AG.

**M. Für den grundbuchlichen Vollzug bleiben vorbehalten:**

35. Der rechtskräftige Erlass des privaten Gestaltungsplans Stationsstrasse, Embrach für das Gebiet in der Zentrumszone Z4 mit Gestaltungsplanpflicht östlich der Stationsstrasse im nördlichen Teil des Ortskernes von Embrach auf Kat.-Nr. 3645 und Kat.-Nr. 1945.
36. Die rechtskräftige Zustimmung der Gemeindeversammlung der Gemeinde Rorbas (Art. 16 der Gemeindeordnung der Gemeinde Rorbas vom 27. September 2020).
37. Das Vorliegen der Grenzmutation für die Tauschobjekte (inkl. aller dazu erforderlichen Bewilligungen der Beteiligten).
38. Das Vorliegen der Vermessungsmutation über die vom Baurecht betroffene Teilfläche (inkl. aller dazu erforderlichen Bewilligungen der Beteiligten).

39. Das Vorliegen der Vermessungsmutation über die vom Unterbaurecht betroffene Teilfläche (inkl. aller dazu erforderlichen Bewilligungen der Beteiligten).

Die Grundbucheintragung erfolgt folglich erst nach Eintritt dieser Vorbehalte, wobei sich die Parteien verpflichten, die Grundbucheintragung innert zwei Wochen nach Eintritt der Bedingung vorzunehmen resp. zu veranlassen.

40. Sofern diese Vorbehalte bis zum 31. Dezember 2023 nicht kumulativ erfüllt sind, kann die Zürcher Freilager AG einseitig und ohne gegenseitige Kostenfolgen von diesem Vertrag zurücktreten.

**EMBRACH,**

**GEMEINDE RORBAS**

---

---

**ZÜRCHER FREILAGER AG**

---

**Jean Claude Maissen**  
Vorsitzender der Geschäftsleitung

---

**Frank Maria Smits**  
Mitglied der Geschäftsleitung

Öffentliche Beurkundung

## Änderung zum Baurechtsvertrag

Die beteiligten Grundeigentümer

**Gemeinde Rorbas**, UID CHE-114.871.711, Kirchgasse 1, 8427 Rorbas

– Eigentümerin des Grundstückes GB Blatt 310, Kat.-Nr. 1945 (belastete Grundeigentümerin) –

vertreten durch **XXX**

und

**Zürcher Freilager AG**, UID CHE-140.378.600, mit Sitz in Zürich, Rautistrasse 77, 8048 Zürich

– Eigentümerin des Grundstückes GB Blatt 770 (Baurechtsberechtigte) –

heute vertreten durch Herr Jean Claude Maissen, geb. 12.08.1965, von Sumvitg (GR), in Herrliberg ZH, Vorsitzender der Geschäftsleitung mit Kollektivunterschrift zu zweien und Herr Frank Maria Smits, geb. 18.12.1971, von Zürich, in Horgen, Mitglied der Geschäftsleitung mit Kollektivunterschrift zu zweien

ändern die Dienstbarkeit

**Selbstständiges und dauerndes Baurecht für Bauten für einen Container-Bahnhof, für die Lagerung von Waren und für ein Freilager, bis 02.06.2072, datiert 02.06.1972, geändert 11.05.2022, EREID CH7315-0000-0021-09860**

resp. den damit zusammenhängenden Baurechtsvertrag Beleg Embrach 1972/44 vom 17.03.1972 (mit seitherigen Änderungen) wie folgt:

**I.**

**Änderung des dinglich wirkenden Teils**

**Zu Abschnitt I Ziff. 1 (Inhalt und Umfang)**

Im Rahmen der veränderten Anforderungen an die künftige Logistik wird der Embraport strategisch neu ausgerichtet und revitalisiert. Mit den entsprechenden Bautätigkeiten wurde bereits begonnen. Vor diesem Hintergrund beabsichtigen die Parteien, mittels Landumlegung optimale Bedingungen zur Ausrichtung und Bebauung des Embraports zu schaffen. Die Parteien vereinbaren zu diesem Zwecke einen Landtausch gemäss separatem Tauschvertrag von heute.

Als Folge dieses Landtausches ist die Baurechtsfläche anzupassen. Die Parteien vereinbaren, dass das Baurecht neu auch die von der Gemeinde Rorbas zu erwerbende Fläche von 4149 m<sup>2</sup> (im Plan blau schraffiert) umfasst und die von der Gemeinde Rorbas abzutretende Fläche von 4149 m<sup>2</sup> (im Plan violett schraffiert) daraus entlassen wird.

Der Landabtausch ist im Mutationsabsichtsplan vom 08.03.2022 im Anhang ersichtlich.

Die Gesamtfläche des Baurechtes bleibt unverändert bei 42014 m<sup>2</sup>.

**II.**

**Änderung des obligatorisch wirkenden Teils**

**Zu Abschnitt II Ziff. 3 (Baurechtszins)**

Der Baurechtszins beträgt derzeit CHF 342'414.10/Jahr. Die Parteien vereinbaren neu einen jährlich zu bezahlende Baurechtszins von CHF 359'365.10. Dieser Betrag gelangt erstmals per 31.12.2022 zur Verrechnung.

**Zu Abschnitt II Ziff. 6 (Vorkaufsrecht)**

Die Parteien vereinbaren, dass das gegenseitig eingeräumte nicht vorgemerkte Vorkaufsrecht neu auch die von der Gemeinde Rorbas zu erwerbende Fläche von 4149 m<sup>2</sup> (im Plan blau schraffiert) umfasst und die von der Gemeinde Rorbas abzutretende Fläche von 4149 m<sup>2</sup> (im Plan violett schraffiert) daraus entlassen wird.

**Darüber hinaus bleibt der vorn erwähnte Baurechtsvertrag unverändert (insbesondere auch bezüglich Indexierung und Sicherstellung des Baurechtszinses).**

### III.

#### Weitere Bestimmungen

1. Für den grundbuchlichen Vollzug bleibt die rechtskräftige Zustimmung der Gemeindeversammlung der Gemeinde Rorbass (Art. 16 der Gemeindeordnung der Gemeinde Rorbass vom 27. September 2020) vorbehalten.

Die Änderung des dinglich wirkenden Teils zum Baurechtsvertrag (Abschnitt I vorn) ist gleichzeitig mit dem Vollzug des Tauschvertrages ins Grundbuch einzutragen, den bereits bestehenden beschränkten dinglichen Rechten im Range nachgehend.

Sollte der Tauschvertrag nicht grundbuchlich vollzogen werden, fällt diese Änderung zum Baurechtsvertrag gegenseitig entschädigungslos dahin.

2. Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden von der Zürcher Freilager AG bezahlt. Die Parteien wissen, dass sie dafür von Gesetzes wegen solidarisch haften.
3. Für diese Änderung hat die Baurechtsberechtigte keine Entschädigung zu leisten.
4. Auf dem Baurechtsgrundstück GB Blatt 770 der Zürcher Freilager AG sind zwei Unterbaurechte eingetragen (GB Blätter 876 und 945). Eigentümerin dieser beiden Unterbaurechte ist auch die Zürcher Freilager AG. Das Unterbaurecht GB Blatt 876 ist vom vorn erwähnten Landtausch materiell betroffen, das Unterbaurecht GB Blatt 945 nicht.

Der Baurechtsvertrag des Unterbaurechtes GB Blatt 876 Beleg Embrach 1973/268 vom 29.10.1973 ist demzufolge wie folgt zu ändern:

Das Unterbaurecht umfasst neu auch die von der Gemeinde Rorbass zu erwerbende Fläche von 4149 m<sup>2</sup> (im Plan blau schraffiert), während die von der Gemeinde Rorbass abzutretende Fläche von 4149 m<sup>2</sup> (im Plan violett schraffiert) daraus entlassen wird.

Die vereinbarte gegenseitige Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes zwischen der Bauberechtigten und der Unterbauberechtigten bezieht sich nunmehr auf die neue Baurechtsfläche des Unterbaurechtes.

Darüber hinaus bleibt der erwähnte Baurechtsvertrag unverändert (insbesondere auch bezüglich Baurechtszins und dessen Indexierung).

Entwurf vom 01.07.2022

Embrach,

Für die **belastete Grundeigentümerin, Gemeinde Rorbas:**

**XXX:**

.....

Die **Baurechtsberechtigte, Zürcher Freilager AG:**

Jean Claude Maissen:

.....

Frank Maria Smits:

.....

---

## **Geschäft 2**

### **Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz**

---

Die Stimmberechtigten können über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse Anfragen einreichen und deren Beantwortung in der Gemeindeversammlung verlangen. Sie richten die Anfrage schriftlich an den Gemeinderat.

Anfragen, die spätestens zehn Arbeitstage vor der Versammlung eingereicht werden, beantwortet der Gemeinderat spätestens einen Tag vor dieser Versammlung schriftlich.

In der Versammlung werden die Anfrage und die Antwort bekannt gegeben. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet.