Sek Rümlang-
Oberglatt





Einladung zur Kreisgemeindeversammlung Sekundarschule Rümlang-Oberglatt

Mittwoch, 9. Dezember 2026

19.00 Uhr

Im Gemeindesaal, Schulhaus Worbiger
Rümlang

Allgemeine Informationen

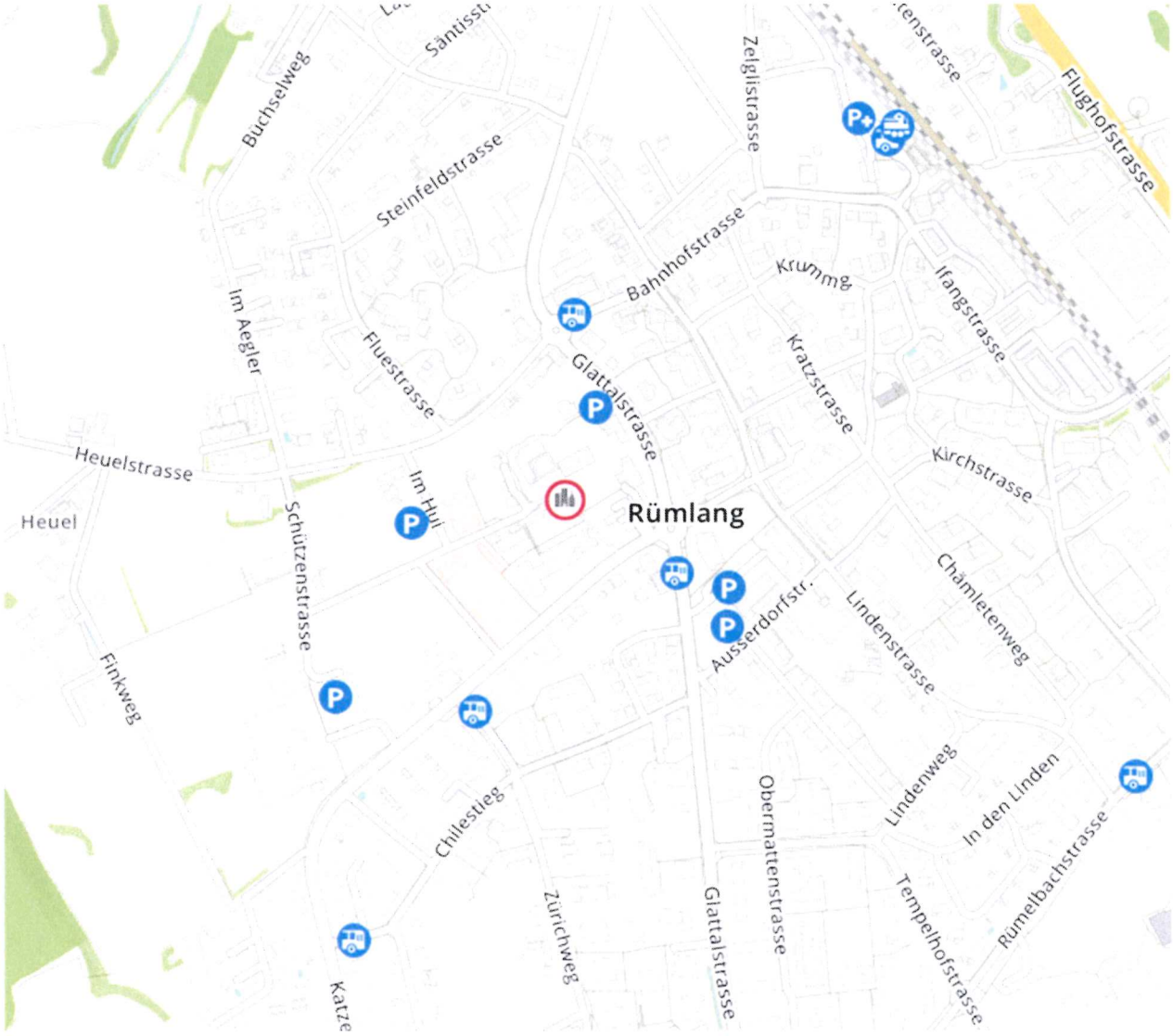
Grundsatz

Die Gemeindeversamlung ist das oberste Organ der Kreisschulgemeinde und besteht aus den Stimmbürger:innen, die in Rümlang und Oberglatt ihren Wohnsitz haben.

«Wer stimmt, bestimmt!»

Durchführungsort

Die Schulgemeindeversammlung wird im Gemeindesaal Worbiger, Katzenrütistrasse 6, 8153 Rümlang durchgeführt und beginnt um 19:00 Uhr.



Aktenauflage

Die Akten liegen ab Montag, 9. November 2026, während den Öffnungszeiten der Schulverwaltung, zur Einsicht auf oder können unter folgendem Link auf unserer Website eingesehen werden

Sekundarschule Rümlang-Oberglatt - Schulgemeindeversammlungen (sekro.ch).

Öffnungszeiten der Schulverwaltung:

Mo:	08:30 bis 11:30 Uhr	14:00 bis 16:00
Di:	geschlossen	14:00 bis 18:00
Mi:	08:30 bis 11:30 Uhr	geschlossen
Do:	08:30 bis 11.30 Uhr	14:00 bis 16:00
Fr:	08:30 bis 11:30 Uhr	geschlossen

Auflage beleuchtender Bericht

Auf Wunsch wird der beleuchtende Bericht zugestellt. Kontaktieren Sie dafür die Schulverwaltung:

043 211 20 90 oder schulverwaltung@sekro.ch

Kontaktadresse

Bei Fragen zur Schulgemeindeversammlung steht Ihnen die Schulverwaltung zur Verfügung.

Sekundarschule Rümlang-Oberglatt, Glattalstrasse 181, 8153 Rümlang, schulverwaltung@sekro.ch 043 211 20 90

Geschäfte

Folgende Geschäfte sind festgelegt:

Mit Schulpflegebeschluss vom 16. September 2025 wurden für die Gemeindeversammlung vom Mittwoch, 9. Dezember 2026 folgende Geschäfte festgelegt.

Geschäft	Referent	Seite
1. Genehmigung des Budgets 2027 und Festlegung des Steuerfusses	Rico Largiadèr	4 ff
2. Genehmigung des Baurechtsvertrags zwischen der Politischen Gemeinde Rümlang und der Sekundarschulgemeinde Rümlang-Oberglatt	Rico Largiadèr	9 ff

Allfällige Anfragen gemäss §17 GG

Geschäft 1

Genehmigung des Budgets 2027 und Festlegung des Steuerfusses

Antrag an die Gemeindeversammlung

Die Sekundarschulpflege hat das Budget 2027 und die Festlegung des Steuerfusses zu Handen der Schulgemeindeversammlung genehmigt. Sie beantragt der Gemeindeversammlung, sie wolle das Budget 2027 der Sek Rümlang Oberglatt genehmigen und den Steuerfuss wie beantragt festlegen.

1. **Das Budget 2026 der Sekundarschulgemeinde Rümlang-Oberglatt weist folgende Eckdaten aus:**

Erfolgsrechnung		
Gesamtaufwand	CHF	15'264'900.00
Gesamtertrag	CHF	16'173'000.00
Ertragsüberschuss	**CHF**	**908'100.00**
Investitionsrechnung VV		
Ausgaben VV	CHF	600'000.00
Einnahmen VV	CHF	0.00
Nettoinvestitionen VV	**CHF**	**600'000.00**
Investitionsrechnung FV		
Ausgaben FV	CHF	0.00
Einnahmen FV	CHF	0.00
Nettoinvestitionen FV	CHF	0.00

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugeschrieben.

2. Der Steuerfuss wird auf 22 % (Vorjahr 22 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festgesetzt.

Rümlang, 15. September 2026

Sekundarschulpflege Rümlang-Oberglatt

Rico Largiadèr
Präsident

Irene Meier
Leiterin Schulverwaltung

Bericht der Schulpflege

1. Allgemeines

Als Grundlage für die jährliche Budgetdebatte der Sekundarschule Rümlang-Oberglatt dienen das Budget 2027 und die Finanz- und Investitionsplanung. Das Budget bildet die für das kommende Rechnungsjahr erwarteten Aufwendungen und Erträge sowie die vorgesehenen Investitionen ab. Es wurde erneut gemeinsam mit der Springermarkt.ch AG als Rechnungsführerin erstellt.

2. Planungsgrundlagen

Mit dem anhaltenden Bevölkerungswachstum in den beiden Gemeinden Rümlang und Oberglatt steigt auch die Zahl der schulpflichtigen Kinder weiter. Zu Beginn des Schuljahres 2026/27 besuchten 504 Schülerinnen und Schüler die Sekundarschule Rümlang-Oberglatt. Sie wurden in insgesamt 28 Klassen unterrichtet, davon 13 im Schulhaus Worbiger und 15 im Schulhaus Chliriet. 27 Schülerinnen und Schüler mit Sonderschulstatus werden integrativ beschult; weitere 26 Schülerinnen und Schüler besuchen eine externe Sonderschule. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Zunahme der Schülerzahl um rund 8 % und der Klassenzahl um rund 4 %. Zudem wurden elf Lehrpersonen mit Teilzeitpensen neu eingestellt.

Diese Entwicklung wirkt sich auf den Schulbetrieb und den Ressourcenbedarf aus. Gleichzeitig werden die beiden Schulhauserweiterungen in Rümlang und Oberglatt weitergeführt. Gegenüber dem Budget 2026 erhöht sich der Aufwand vor Abschlussbuchung um CHF 936'900 beziehungsweise rund 6,5 %. Auch die Erträge steigen, insbesondere aufgrund des höheren Ressourcenausgleichs.

3. Erfolgsrechnung

Das Budget 2027 sieht bei einem gegenüber dem Vorjahr unveränderten Steuerfuss von 22 % folgende Eckwerte vor:

Kennzahl	**Budget 2027**	**Budget 2026**	**Rechnung 2025** (Steuerfuss 20%)
Gesamtaufwand vor Abschlussbuchung	CHF 15'264'900	CHF 14'328'000	CHF 13'811'714
Ertrag ohne ordentliche Steuern des Rechnungsjahres	CHF 8'892'000	CHF 7'225'200	CHF 7'768'670
Zu deckender Aufwandüberschuss	CHF 6'372'900	CHF 7'102'800	CHF 6'043'044
Steuerertrag des Rechnungsjahres	CHF 7'281'000	CHF 7'634'000	CHF 6'812'084
Ergebnis	CHF 908'100	CHF 531'200	CHF 769'040

4. Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung weist vor Verbuchung des Ertragsüberschusses einen Aufwand von CHF 15'264'900 und einen Ertrag von CHF 16'173'000 aus. Daraus resultiert ein Ertragsüberschuss von CHF 908'100. Im Budget 2026 waren ein Aufwand vor Abschlussbuchung von CHF 14'328'000, ein Ertrag von CHF 14'859'200 und ein Ertragsüberschuss von CHF 531'200 vorgesehen.

Gegenüber dem Budget 2026 nimmt der Aufwand vor Abschlussbuchung um CHF 936'900 beziehungsweise rund 6,5 % zu. Diese Zunahme ist nicht ausschliesslich auf die gestiegene Schülerzahl zurückzuführen. Nachfolgend werden deshalb die wichtigsten Veränderungen und die dafür massgebenden betrieblichen Gründe erläutert.

Schulbetrieb und Unterricht

Der Nettoaufwand der Sekundarstufe I steigt von CHF 5'903'500 auf CHF 6'365'100. Dazu tragen unter anderem die höheren Entschädigungen an den Kanton für Vikariate bei. Dafür sind CHF 150'000 budgetiert, gegenüber CHF 100'000 im Vorjahr. Budgetiert wurden hier mehr Mittel als im Vorjahr, weil die im Vorjahr budgetierten Mittel für Vikariate wegen krankheits- und unfallbedingten Abwesenheiten im Lehrkörper deutlich überschritten wurden. Die Entschädigungen für den Anteil an den kantonalen Lehrpersonen steigen von CHF 5'600'000 auf CHF 5'807'900.

Für Berufsvorbereitungsjahre sind CHF 245'000 budgetiert, gegenüber CHF 113'000 im Vorjahr. Im Schuljahr 2026/27 besuchen 17 Schülerinnen und Schüler aus Rümlang und Oberglatt ein Berufsvorbereitungsjahr. Die Sekundarschulgemeinde trägt dafür einen Gemeindeanteil von durchschnittlich rund CHF 15'000 pro Schülerin beziehungsweise Schüler. Für das Schuljahr 2027/28 wird mit zehn Schülerinnen und Schülern gerechnet.

Auch in den beiden Schuleinheiten erhöht sich der Nettoaufwand. Im Schulhaus Worbiger steigt er von CHF 897'200 auf CHF 1'107'700, im Schulhaus Chliriet von CHF 965'500 auf CHF 1'172'900. Ein wesentlicher Grund dafür ist der zusätzliche Bedarf an Schul- und Klassenassistenzen für die integrative Beschulung von Schülerinnen und Schülern mit Sonderschulstatus. Für die entsprechenden Löhne sind insgesamt CHF 370'000 vorgesehen; im Budget 2026 waren es CHF 231'000.

Weitere Mehrkosten entstehen durch geplante Veranstaltungen und Lager wie Sporttage, Abschlussreisen der 3. Klassen, Spezialwochen, Diplomfeier, etc. Die beschlossene Erhöhung der Schülerpauschalen führt zudem zu höheren Aufwendungen für Exkursionen, Schulreisen, Klassenlager und weitere schulische Veranstaltungen.

Personalaufwendungen

An den beiden Schulstandorten sind neu Stellen für den ICT-Verantwortlichen und den technischen ICT-Support (TICTS) mit insgesamt 80 Stellenprozenten vorgesehen. Während der pädagogische ICT-Support (PICTS) weiterhin durch Lehrpersonen wahrgenommen werden kann, erfordert die technische Unterstützung des Schulbetriebs zunehmend spezialisiertes Fachwissen und zusätzliche personelle Ressourcen. Diese Aufgaben sind nicht Bestandteil des Berufsauftrags der Lehrpersonen. Mit der Anstellung entsprechender Fachpersonen soll der gestiegene technische Unterstützungsbedarf aufgrund der zunehmenden Digitalisierung und der wachsenden Schülerzahl abgedeckt werden. Gleichzeitig ist vorgesehen, dass diese Fachpersonen künftig auch Leistungen übernehmen, die bisher bei externen Dienstleistern bezogen wurden.

Der Nettoaufwand der Schulleitung erhöht sich von CHF 756'700 auf CHF 842'800. Darin berücksichtigt ist die beschlossene Erhöhung der Leitungspensen. Für die Schulverwaltung sind CHF 892'000 budgetiert, gegenüber CHF 838'700 im Vorjahr. Innerhalb der Schulverwaltung steigen die Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals von CHF 265'000 auf CHF 340'000. Diese Zunahme steht insbesondere im Zusammenhang mit einer zusätzlichen Stelle in der Schulverwaltung.

Sonder- und sozialpädagogische Massnahmen

Die Zahl der Schülerinnen und Schüler, die zusätzliche Fördermassnahmen oder eine gesonderte Beschulung benötigen, nimmt zu. Für Abklärungen durch den schulpsychologischen Beratungsdienst sind deshalb CHF 110'000 vorgesehen, gegenüber CHF 95'000 im Budget 2026. Weitere Entschädigungen an den schulpsychologischen Beratungsdienst steigen von CHF 19'000 auf CHF 25'000.

Der Nettoaufwand für Sonderschulen erhöht sich insgesamt von CHF 1'425'800 auf CHF 1'531'300. Innerhalb dieses Bereichs steigen insbesondere die Beiträge an private Unternehmen von CHF 208'000 auf CHF 382'100. Aufgrund der beschränkten Platzzahl in kantonalen Sonderschulen müssen vermehrt Schülerinnen und Schüler in privaten Einrichtungen untergebracht werden. Bei solchen Platzierungen fallen teilweise keine kantonalen Beiträge an, was zu tendenziell höheren Kosten für die Sekundarschulgemeinde führt.

Finanzausgleich

Der budgetierte Ertrag aus dem Ressourcenausgleich beträgt CHF 6'289'000. Im Budget 2026 waren CHF 4'503'600 vorgesehen. Dies entspricht einer Zunahme um CHF 1'785'400. Der höhere Ressourcenausgleich trägt wesentlich dazu bei, dass trotz der steigenden betrieblichen Aufwendungen ein Ertragsüberschuss von CHF 908'100 budgetiert werden kann.

5. Investitionsrechnung

Für 2027 sind Investitionen im Verwaltungsvermögen von insgesamt CHF 600'000 vorgesehen. Davon entfallen CHF 350'000 auf die Schulhauserweiterung Worbiger in Rümlang und CHF 250'000 auf die Baukosten der Schulhauserweiterung Chliriet in Oberglatt. Im Budget 2026 waren Investitionen von insgesamt CHF 5'500'000 vorgesehen. Im Finanzvermögen sind für 2027 keine Investitionen budgetiert.

Investitionsvorhaben	Budget 2027	Budget 2026
Schulhauserweiterung Worbiger	CHF 350'000	CHF 500'000
Schulhauserweiterung Chliriet	CHF 250'000	CHF 5'000'000
Total Verwaltungsvermögen	CHF 600'000	CHF 5'500'000

6. Steuerfuss, Steuerertrag und Einwohnerzahl

Der Steuerfuss soll 2027 unverändert 22 % betragen. Für das Rechnungsjahr ist ein Steuerertrag von CHF 7'281'000 budgetiert. Im Budget 2026 waren bei demselben Steuerfuss CHF 7'634'000 vorgesehen. Der budgetierte Steuerertrag des Rechnungsjahres nimmt damit um CHF 353'000 ab.

Kennzahl	Budget 2027	Budget 2026
Steuerfuss	22 %	22 %
Steuerertrag des Rechnungsjahres	CHF 7'281'000	CHF 7'634'000

Gemäss aktueller Finanz- und Aufgabenplanung beträgt der einfache Staatssteuerertrag 2027 rund CHF 33'095'000. Für 2026 weist die Finanzplanung einen approximativen Wert von rund CHF 33'600'000 aus. Die darin berücksichtigte zivilrechtliche Einwohnerzahl beträgt 16'399 für 2027 und 16'182 für 2026.

Kennzahl gemäss Finanzplanung	2027	2026 (Approximation)
Einfacher Staatssteuerertrag	rund CHF 33'095'000	rund CHF 33'600'000
Einwohnerzahl, zivilrechtlich	16'399	16'182

Die Abweichung zwischen dem einfachen Staatssteuerertrag gemäss ursprünglichem Budget 2026 und dem approximativen Wert der aktuellen Finanzplanung ist auf den unterschiedlichen Datenstand zurückzuführen.

7. Kennzahlen und Haushaltsentwicklung

Das Budget 2027 schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 908'100 ab. Der Aufwand vor Abschlussbuchung steigt gegenüber dem Budget 2026 um rund 6.5 %, während der Steuerertrag des Rechnungsjahres um CHF 353'000 tiefer budgetiert ist. Dem steht insbesondere der um CHF 1'785'400 höhere Ressourcenausgleich gegenüber.

Kennzahl	Budget 2027	Veränderungen gegenüber Budget 2026
Ertragsüberschuss	CHF 908'100	+ CHF 376'900
Aufwand vor Abschlussbuchung	CHF 15'264'900	+ CHF 936'900 bzw. + 6,5 %
Investitionen im Verwaltungsvermögen	CHF 600'000	- CHF 4'900'000

Kennzahl	Budget 2027	Veränderungen gegenüber Budget 2026
Ressourcenausgleich	CHF 6'289'000	+ CHF 1'785'400

Die aktuelle Finanz- und Aufgabenplanung weist für 2027 und für die darin enthaltene Approximation 2026 folgende finanzwirtschaftliche Kennzahlen aus:

Finanzwirtschaftliche Kennzahl	2027	2026 (Approximation)
Selbstfinanzierungsgrad	260 %	521 %
Zinsbelastungsanteil	0,9 %	0,8 %
Zinsbelastungsquote	5,9 %	6,1 %
Investitionsanteil	3,9 %	2,9 %
Nettovermögen/-schuld je Einwohner	CHF –226	CHF –274
Eigenkapitalquote	38 %	37 %

Der Selbstfinanzierungsgrad von 260 % ist insbesondere auf das im Jahr 2027 vergleichsweise geringe Investitionsvolumen zurückzuführen. Der Zinsbelastungsanteil liegt bei 0,9 %, während die Zinsbelastungsquote 5,9 % beträgt.

Im ursprünglichen Budget 2026 war ein Investitionsanteil von 29 % ausgewiesen. Die aktuelle Finanzplanung weist für 2026 aufgrund des aktualisierten Datenstands und der zeitlichen Verschiebung von Investitionen einen approximativen Investitionsanteil von 2,9 % aus. Die beiden Werte beziehen sich somit auf unterschiedliche Planungsstände.

Aufgrund der in den Folgejahren vorgesehenen hohen Investitionen wird mit einer Zunahme der Verschuldung und einem Rückgang der Eigenkapitalquote gerechnet. Die weitere Entwicklung des Finanzhaushalts bleibt deshalb sorgfältig zu beobachten.

8. Fazit und Antrag

Das Budget 2027 weist bei einem gegenüber dem Vorjahr unveränderten Steuerfuss von 22 % einen Ertragsüberschuss von CHF 908'100 aus. Es ist geprägt durch steigende Aufwendungen im Schulbetrieb, höhere Personalaufwendungen in einzelnen Bereichen sowie die Weiterführung der beiden Schulhauserweiterungen in Rümlang und Oberglatt. Der gegenüber dem Budget 2026 um CHF 1'785'400 höhere Ressourcenausgleich trägt wesentlich zum positiven Budgetergebnis bei.

Für 2027 sind Investitionen im Verwaltungsvermögen von insgesamt CHF 600'000 vorgesehen. In den Folgejahren ist gemäss Finanzplanung mit deutlich höheren Investitionen und einer zunehmenden Verschuldung zu rechnen. Die Entwicklung der laufenden Aufwendungen, der Investitionen und des Finanzhaushalts ist deshalb weiterhin sorgfältig zu beobachten.

Die Sekundarschulpflege beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2027 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 908'100 und einem Steuerfuss von 22 % zu genehmigen.

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

1 Antrag zum Budget

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2027 der Sekundarschule Rümlang-Oberglatt in der von der Schulpflege beschlossenen Fassung vom 15.09.2026 geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	CHF	15'264'900
	Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	CHF	8'892'000
	Zu deckender Aufwandüberschuss	**CHF**	**-6'372'900**
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	600'000
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	0
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	**CHF**	**-600'000**
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	CHF	0
	Einnahmen Finanzvermögen	CHF	0
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	**CHF**	**0**

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Sekundarschulgemeinde Rümlang-Oberglatt finanzrechtlich zulässig, rechnerisch richtig und finanziell angemessen ist. Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2027 der Sekundarschulgemeinde Rümlang-Oberglatt entsprechend dem Antrag der Schulpflege zu genehmigen.

2 Antrag zum Steuerfuss

Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)		**CHF**	**33'095'455**
Steuerfuss		**%**	**22**
Erfolgsrechnung	Zu deckender Aufwandüberschuss	CHF	-6'372'900
	Steuerertrag bei 22%	CHF	7'281'000
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	**CHF**	**908'100**

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugeschrieben.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2027 gemäss Antrag der Schulpflege auf 22 % (Vorjahr 22%) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

8153 Rümlang, 27.10.2026
Rechnungsprüfungskommission Rümlang

Lorin Pisà
Präsident

Nora Traxler
Aktuarin

Geschäft 2

Beleuchtender Bericht

1. Die Vorlage in Kürze

Die Mitnutzung der Primarschulanlage Worbiger durch die Sekundarschule endet per Juli 2030. Damit besteht für die Sekundarschulgemeinde Handlungsbedarf zur Sicherstellung der künftigen Schulraumversorgung.

Die Sekundarschule Rümlang-Oberglatt beabsichtigt daher ein neues eigenständiges Schulhaus in Rümlang zu bauen. Das notwenige Bauland dafür soll von der Gemeinde Rümlang mit den Grundstücken Kat.-Nrn. 3918 (4'169 m²) und Kat.-Nr. 3986 (4'308 m²) im Gebiet Worbiger/Heuel im Baurecht abgegeben werden.

Mit der Einräumung des Baurechts ermöglicht die Gemeinde Rümlang die Realisierung eines dringend benötigten Schulstandorts im öffentlichen Interesse und schafft die Grundlage für eine langfristige und nachhaltige Lösung.
Die Rechte und Pflichten der Parteien werden in einem Baurechtsvertrag geregelt. Über den Abschluss dieses Baurechtsvertrags zwischen der politischen Gemeinde Rümlang und der Sekundarschulgemeinde Rümlang-Oberglatt entscheiden die Stimmberechtigten der Gemeinde Rümlang an der Urne (29.11.2026) und die Stimmberechtigten der Sekundarschulgemeinde an der Schulgemeindeversammlung vom 9. Dezember 2026.

Die Sekundarschulpflege und die Rechnungsprüfungskommission beantragen den Stimmberechtigten, die Abstimmungsfrage mit Ja zu beantworten und damit den Baurechtsvertrag zwischen der politischen Gemeinde Rümlang und der Sekundarschulgemeinde Rümlang-Oberglatt betreffend die Grundstücke Kat.-Nr. 3918 und 3986 zu genehmigen.

Die Abgabe der beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 3918 und 3986 im Baurecht an die Sekundarschulgemeinde Rümlang-Oberglatt erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die zuständigen Organe, die für die Realisierung des Sekundarschulhauses erforderlichen Projektierungs- und Baukredite bewilligen. Die entsprechenden Kreditvorlagen werden den Stimmberechtigten zu gegebener Zeit fristgerecht zur Beschlussfassung unterbreitet.

2. Die Vorlage im Detail

Die bestehende Schulraumversorgung steht unter wachsendem Druck. Die betrieblichen und pädagogischen Anforderungen an einen zeitgemässen Schulbetrieb haben sich verändert, und die bestehenden Räumlichkeiten und Anlagen werden den heutigen und künftigen Bedürfnissen teilweise nicht mehr gerecht. Der Handlungsbedarf betrifft dabei nicht nur die Anzahl an Schulräumen, sondern insbesondere auch das Fehlen geeigneter Gruppenräume und flexibel nutzbarer Flächen, deren funktionale Zuordnung sowie die bauliche Zukunftsfähigkeit der bestehenden Anlagen. Auch die demografische Entwicklung und der damit verbundene zusätzliche künftige Raumbedarf sind dabei zu berücksichtigen.

Ein weiterer Aspekt ist, dass die Primarschulinfrastruktur im Gebiet Worbiger einen erheblichen Sanierungs- und Anpassungsbedarf aufweist. Die bestehenden Räumlichkeiten entsprechen in verschiedenen Bereichen nicht mehr den heutigen Ansprüchen an eine zeitgemässe Schulnutzung, und eine barrierefreie Erschliessung und Zugänglichkeit kann mit der bestehenden Infrastruktur nur teilweise gewährleistet werden. Die Räumlichkeiten der Primarschulanlage Worbiger werden von der Sekundarschulgemeinde mitgenutzt. Die Mitnutzung der Primarschulanlage Worbiger durch die Sekundarschule endet per Juli 2030. Damit besteht für die Sekundarschulgemeinde Handlungsbedarf zur Sicherstellung der künftigen Schulraumversorgung.

Die heutige Situation ist auf die Übergangszeit bis zur Beendigung der Mitnutzung im Jahr 2030 ausgerichtet. Für eine langfristig gesicherte Schulraumversorgung der Sekundarschulgemeinde ist deshalb eine neue Lösung erforderlich. Diese schafft die Voraussetzungen für eine geordnete Weiterentwicklung der Schulstandorte und vermeidet zusätzliche Übergangsmassnahmen.

2.1.1 Entwicklung und Planung

Die Entwicklung der Schul- und Sportinfrastruktur erfolgt nicht isoliert, sondern im Rahmen eines gesamthaften Planungskonzepts. Der Masterplan Worbiger/Heuel bildet die strategische Grundlage für die koordinierte Weiterentwicklung des Gebiets. Er sieht eine etappierte und aufeinander abgestimmte Umsetzung mehrerer Teilprojekte vor. Dazu gehören die Realisierung eines neuen Sekundarschulstandorts, die Schaffung zusätzlicher Kapazitäten im

Bereich der Sport- und Mehrzweckinfrastruktur, sowie die anschliessende Sanierung und Weiterentwicklung der bestehenden Primarschulanlagen. Diese Schritte stehen in einem direkten Zusammenhang und bauen zeitlich wie inhaltlich aufeinander auf.

Der Neubau der Sekundarschule ist dabei nicht als isolierte Einzelmassnahme zu verstehen. Er schafft vielmehr die Voraussetzung dafür, dass die heutige Doppelnutzung aufgelöst und die Raumnot der Primarschule und Sekundarschule nachhaltig entlastet werden können.

2.1.2. Varianten

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden mehrere Varianten systematisch geprüft. Dabei wurden insbesondere der Erhalt des Status quo, eine Erweiterung der bestehenden Anlagen sowie die Realisierung eines eigenständigen Sekundarschulstandorts untersucht. Der Erhalt des Status quo wurde verworfen, weil damit keine Lösung für den bestehenden Sanierungsbedarf geschaffen werden kann. Eine solche Variante würde die heutige angespannte Situation weiter verschärfen und mittel- bis langfristig zu kostenintensiven Provisorien und Containerlösungen führen.

Auch eine Erweiterung der bestehenden Anlagen wurde vertieft geprüft. Diese Option erweist sich jedoch aufgrund der baulichen Einschränkungen vor Ort, der hohen Investitionskosten sowie der fehlenden betrieblichen Flexibilität nicht als zweckmässig. Insbesondere würde eine solche Lösung keine nachhaltige Entflechtung der Schulstufen ermöglichen und die heutigen betrieblichen Abhängigkeiten nicht in ausreichendem Mass beseitigen.

2.1.3 Eigenständiger Sekundarstandort

Die Realisierung eines eigenständigen Sekundarschulstandorts erweist sich demgegenüber als vorzugswürdig. Diese Variante ermöglicht eine klare funktionale Trennung zwischen Primar- und Sekundarstufe und schafft damit die Voraussetzung für eine zukunftsfähige betriebliche Organisation mit einer klaren räumliche Zuordnung der Primar- und Sekundarstufe.

Für die Primarschule bedeutet dies eine Entlastung der bestehenden Infrastruktur. Räume, die heute gemeinsam genutzt werden, stehen künftig wieder vollständig der Primarschule zur Verfügung. Dadurch entstehen zusätzliche Kapazitäten und erweiterte Möglichkeiten für die bedarfsgerechte Nutzung der Schulräume.

Gleichzeitig kann die Schulraumversorgung der Sekundarschulgemeinde langfristig gesichert und der Bedarf an zusätzlichen Übergangsmassnahmen reduziert werden. Die Variante schafft damit verlässliche Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung der Schulstandorte.

Darüber hinaus ermöglicht sie eine zweckgerichtete Nutzung der vorhandenen Flächen sowie eine bessere Abstimmung künftiger Entwicklungsschritte. Zusätzliche Vorteile ergeben sich aus der Nähe zur bestehenden Sport- und Freizeitinfrastruktur im Gebiet Worbiger/Heuel, die sowohl der Schule als auch den Vereinen und der Bevölkerung zugutekommen kann.

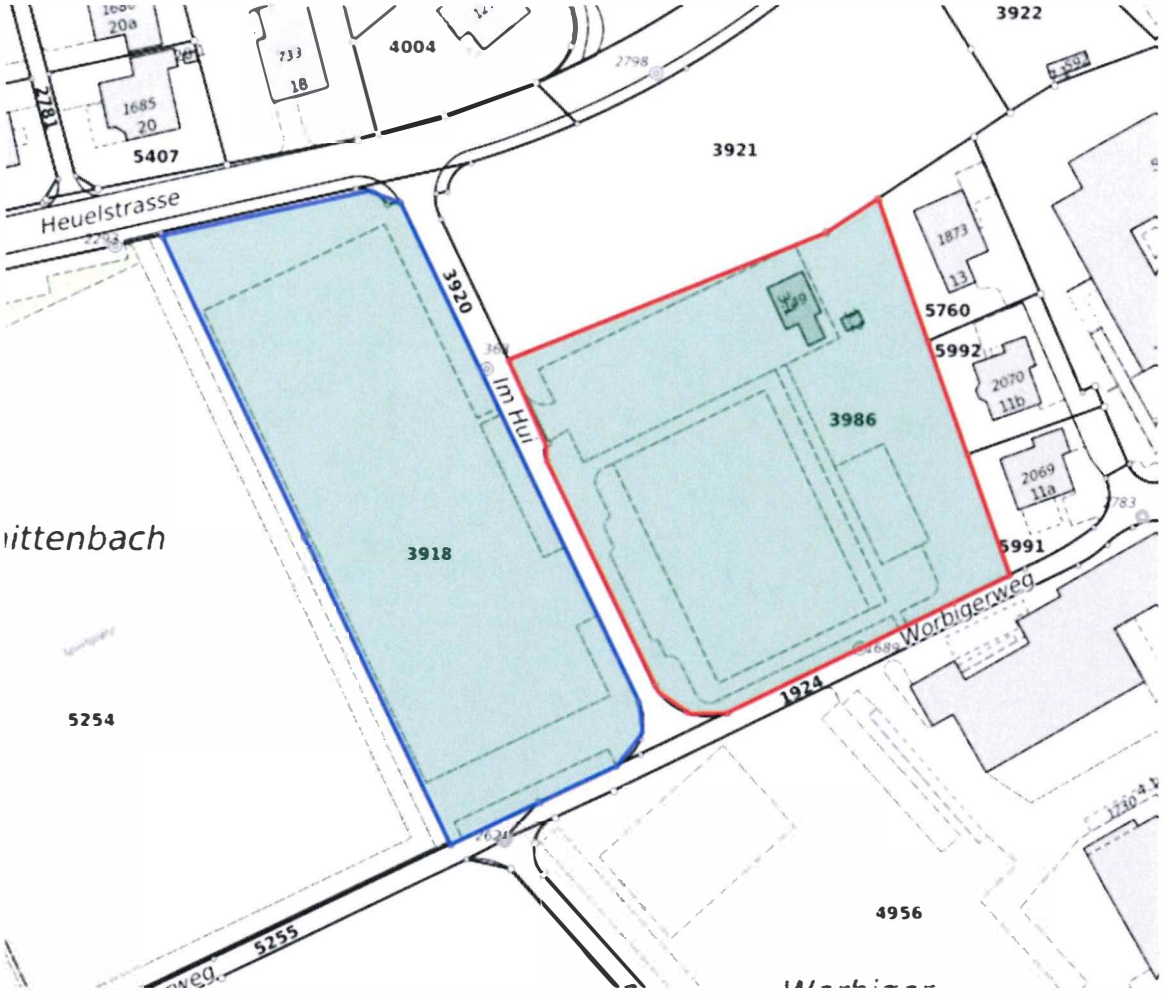


Abb. 1: Lage der Parzellen Kat.-Nr. 3918 und 3986 im Gebiet Worbiger/Heuel

2.1.4. Konkreter Nutzen für Schule, Vereine und Bevölkerung

Die Vorlage dient nicht nur der Deckung eines abstrakten Schulraumbedarfs. Sie schafft vielmehr die Grundlage dafür, dass die öffentliche Infrastruktur in Rümlang insgesamt flexibler und zukunftsfähiger weiterentwickelt werden kann. Für die Schule bedeutet dies klarere Zuständigkeiten, besser zuordbare Flächen und verbesserte betriebliche Abläufe. Für die Sekundarschule entsteht eine eigenständige Entwicklungsperspektive an einem geeigneten Standort. Für Vereine und Bevölkerung ist wesentlich, dass der Masterplan die Schul- und Sportinfrastruktur gemeinsam betrachtet. Dadurch können Synergien genutzt und Mehrwerte geschaffen werden, die über den Schulbetrieb hinausreichen. Die Vorlage steht damit in einem breiteren öffentlichen Interesse und ist Teil einer geordneten langfristigen Infrastrukturentwicklung.

2.1.5. Weiteres Vorgehen

Die Umsetzung des Gesamtvorhabens erfolgt etappenweise. Die vorliegende Vorlage schafft die eigentums- und planungsrechtliche Grundlage für den weiteren Projektverlauf, ersetzt jedoch nicht die später notwendigen Projekt-, Wettbewerbs- und Bauentscheide.

Die Realisierung des Vorhabens steht insbesondere unter dem Vorbehalt, dass die zuständigen Organe die erforderlichen Kredite genehmigen und die weiteren projektspezifischen Schritte rechtskräftig beschlossen werden. Ebenso bleiben Anpassungen des Baurechtsperimeters im Rahmen der weiteren Projektierung vorbehalten, soweit diese sich aus der Konkretisierung des Projekts ergeben.

Mit der vorliegenden Weisung wird ein geordneter, stufenweiser und politisch nachvollziehbarer Prozess gestartet, bei dem die Sekundarschulgemeinde ihre strategischen Interessen wahren und gleichzeitig eine tragfähige Lösung für die künftige Schulraumversorgung der Sekundarschule schaffen kann.

2.1.6. Baurecht und Finanzierung

Für die Umsetzung der bevorzugten Variante sollen die Grundstücke Kat.-Nr. 3918 und 3986 nicht veräussert, sondern im Baurecht abgegeben werden. Die Abgabe von Grundstücken im Baurecht stellt ein rechtlich anerkanntes und in der öffentlichen Hand bewährtes Instrument dar, um öffentliche Nutzungen zu ermöglichen, ohne das Grundeigentum dauerhaft aus der Hand zu geben. Die Gemeinde behält damit die Kontrolle über den Boden und stellt sicher, dass dieser dauerhaft im öffentlichen Interesse genutzt wird.

Der ausgehandelte Baurechtsvertrag regelt insbesondere die zulässige Nutzung, die Dauer, den Baurechtszins sowie den Heimfall. Vorgesehen ist eine Laufzeit von 99 Jahren. Nach Ablauf des Baurechts fallen Grundstück und die darauf errichteten Bauten gestützt auf die vertraglichen Regelungen grundsätzlich wieder an die Gemeinde zurück.

Die Grundstücke weisen folgende Flächengrössen auf:

Kat.-Nrn. 3918 mit 4'169 m² und Kat.- Nr. 3986 mit 4'308 m²; die Gesamtfläche beträgt 8'477 m².

Gestützt auf die Landwertschätzung der Zürcher Kantonalbank vom 20. August 2025 haben die Parteien den Landwert auf CHF 3'400'000.00 festgelegt. Dieser gilt für die ersten zehn Jahre der Baurechtsdauer und wird später alle zehn Jahre den dannzumaligen Verhältnissen angepasst. Der jährliche Baurechtszins entspricht dem massgebenden Landwert, multipliziert mit dem jeweils gültigen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO), zuzüglich eines immobilienspezifischen Risikozuschlags von 1.0 %.

Der anwendbare Gesamtzinssatz ist auf mindestens 2.0 % und höchstens 3.5 % pro Jahr begrenzt. Beim aktuellen BWO-Referenz-zinssatz von 1.25 % (Stand August 2026) beträgt der Gesamtzinssatz 2.25 % und der jährliche Baurechtszins CHF 76'500.00.

Der Baurechtszins ist von der Sekundarschulgemeinde jährlich im Nachhinein auf den 31. Dezember an die politische Gemeinde Rümlang zu entrichten.

3. Anträge und Abstimmungsfrage

3.1. Abstimmung anlässlich der Schulgemeindeversammlung

3.1.1. Abstimmungsfrage

Die Stimmberechtigten stimmen an der Schulgemeindeversammlung vom 9. Dezember 2026 folgende Frage ab:

Wollen Sie den Baurechtsvertrag zwischen der politischen Gemeinde Rümlang und der Sekundarschulgemeinde Rümlang-Oberglatt betreffend die Grundstücke Kat.-Nr. 3918 und 3986 genehmigen und die Schulpflege ermächtigen, diesen im Namen der Sekundarschulgemeinde Rümlang-Oberglatt rechtsgültig zu unterzeichnen?

3.2. Sekundarschulpflege

3.2.1. Antrag

Die Sekundarschulpflege beantragt den Stimmberechtigten, den Baurechtsvertrag zwischen der politischen Gemeinde Rümlang und der Sekundarschulgemeinde Rümlang-Oberglatt betreffend die Grundstücke Kat.-Nrn. 3918 und 3986 zu genehmigen.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

GEMEINDE
RÜMLANG

Rechnungsprüfungskommission

Sekundarschulpfleg
Rümlang Oberglatt
Glattalstrasse 181
8153 Rümlang

Rümlang, 3. November 2026

Abschied der Rechnungsprüfungskommission RPK Rümlang

Geschäft:
Genehmigung des Baurechtsvertrags zwischen der Politischen Gemeinde Rümlang und der Sekundarschulgemeinde Rümlang-Oberglatt

Antrag:
Die RPK hat den Antrag der Sekundarschulpflege, auf Genehmigung des Baurechtsvertrages zwischen der Politischen Gemeinde Rümlang und der Sekundarschulgemeinde Rümlang-Oberglatt, geprüft und beantragt der Gemeindeversammlung, diesen zu genehmigen.

Im Namen der Rechnungsprüfungskommission

Der Präsident

Lorin Pisà

Die Aktuarin

Nora Traxler

Glattalstrasse 201
8153 Rümlang

T 044 817 75 00
F 044 818 01 18

www.ruemlang.ch

4.

BAURECHTSVERTRAG

zwischen

GEMEINDE RÜMLANG Immobilien & Freizeitanlagen

Glattalstrasse 201, 8153 Rümlang

vertreten durch den Gemeinderat, dieser an der heutigen Beurkundung vertreten durch [Vorname Name, Funktion, z.B. Gemeindepräsident] und [Vorname Name, Funktion, z.B. Gemeindeschreiber/in],

nachfolgend „Baurechtsgeberin" genannt,

und

Sekundarschulgemeinde Rümlang-Oberglatt

Glattalstrasse 181, 8153 Rümlang

vertreten durch die Sekundarschulpflege, diese an der heutigen Beurkundung vertreten durch [Vorname Name, Funktion, z.B. Präsident/in der Sekundarschulpflege] und [Vorname Name, Funktion, z.B. Schulverwalter/in],

nachfolgend „Baurechtsnehmerin" genannt,

wird folgender Baurechtsvertrag für die Erstellung eines Sekundarschulhauses in Rümlang auf den Parzellen

Kat Nr. 3918 und 3986 abgeschlossen.

Die Parteien erklären, rechtsgültig vertreten und zum Abschluss dieses Vertrages befugt zu sein.

Art. 1. Feststellungen

1. Die Baurechtsgeberin ist Alleineigentümerin der folgenden Grundstücke in der Gemeinde Rümlang:

   a. Grundbuchblatt [●], Kat.-Nr. 3918, mit einer Fläche von 4'169 m² (E-GRID CH107702811734);
   b. Grundbuchblatt [●], Kat.-Nr. 3986, mit einer Fläche von 4'308 m² (E-GRID CH470277861721).

   (nachfolgend gemeinsam **"die Vertragsgrundstücke"**)

2. Die auf den Vertragsgrundstücken lastenden Dienstbarkeiten, Vormerkungen, Anmerkungen und Grundpfandrechte ergeben sich aus den Grundbuchauszügen vom [●].
3. Die Vertragsgrundstücke befinden sich im Gebiet Worbiger/Heuel in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öB) und liegen innerhalb des Sicherheitszonenperimeters des Flughafens Zürich.
4. Die Parteien beabsichtigen, auf den Vertragsgrundstücken je ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 779 ff. ZGB zu errichten, welche gemäss Art. 39 dieses Vertrages miteinander verknüpft werden.
5. Die Parteien anerkennen ausdrücklich, dass das Grundeigentum dauerhaft bei der Baurechtsgeberin verbleibt und lediglich ein beschränktes dingliches Recht eingeräumt wird.

Art. 2. Vertragsgegenstand

1. Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin auf den Vertragsgrundstücken je ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 779 ff. ZGB ein.
2. Diese beiden Baurechte werden gemäss Art. 39 dieses Vertrages im Grundbuch miteinander verknüpft und bilden eine rechtliche und wirtschaftliche Einheit. Sie werden in diesem Vertrag nachfolgend gemeinsam als **"das Baurecht"** bezeichnet, sofern aus dem Kontext nichts anderes hervorgeht.
3. Das Baurecht erstreckt sich jeweils auf die gesamte Fläche des betreffenden Vertragsgrundstücks.
4. Das Baurecht berechtigt die Baurechtsnehmerin insbesondere zur Planung, Projektierung, Erstellung, Nutzung, zum Betrieb, Unterhalt, zur Erneuerung, Erweiterung, technischen und betrieblichen Erschliessung sowie zum Rückbau eines Sekundarschulhauses samt den hierfür erforderlichen Nebenanlagen, Aussenanlagen, technischen Infrastrukturen, Erschliessungsanlagen sowie zugehörigen schulischen Einrichtungen.

Art. 3. Begründung des selbständigen und dauernden Baurechts

1. Die Parteien vereinbaren die Errichtung von zwei selbständigen und dauernden Baurechten im Sinne von Art. 779 Abs. 3 ZGB. Jedes Baurecht ist als eigenes Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen und mit dem anderen zu verknüpfen.
2. Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, das Baurecht im Rahmen dieses Vertrages selbständig zu nutzen, zu belasten und – soweit vertraglich zulässig – zu übertragen.
3. Die Eintragung im Grundbuch erfolgt gestützt auf die öffentliche Beurkundung dieses Vertrages.

Art. 4. Inhalt und Umfang des Baurechts

1. Das Baurecht umfasst sämtliche für die vertragsgemässe Nutzung erforderlichen Bauten, Anlagen und Einrichtungen. Hierzu gehören insbesondere:
   a. Hauptgebäude;
   b. Nebengebäude;
   c. unterirdische Bauten;
   d. Parkierungsanlagen;
   e. technische Infrastrukturanlagen;
   f. Werkleitungen;
   g. Erschliessungsanlagen;
   h. Umgebungsanlagen;
   i. Energieerzeugungsanlagen;
   j. weitere betriebsnotwendige Einrichtungen.
2. Vorbehalten bleiben öffentlich-rechtliche Bewilligungspflichten sowie die Zustimmungserfordernisse gemäss diesem Vertrag.
   Die Überbauung kann etappenweise oder gesamthaft erfolgen. Im Baurecht ist die Ermächtigung zur freien Benützung des gesamten (jeweils) nicht überbauten Teils der Vertragsgrundstücke eingeschlossen.

Art. 5. Zweckbestimmung

1. Das Baurecht wird für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben der Baurechtsnehmerin im Bereich der öffentlichen Bildung eingeräumt (Kernnutzung) und dient somit primär der Aufgabenerfüllung der Baurechtsnehmerin und deren externen Leistungserbringer und Mitnutzer. Dies kann auch temporäre Überlassungen an Dritte, Kursnutzungen, Weiterbildungen, schulnahe Veranstaltungen, Mitnutzungen durch andere öffentliche oder gemeinnützige Bildungsträger sowie Nutzungen durch externe Leistungserbringer umfassen, solange diese weitergehenden Nutzungen den öffentlichen Schul- oder Bildungszweck nicht beeinträchtigen.
2. Zulässig sind insbesondere:
   a. Nutzungen im Rahmen des Bildungsauftrages;
   b. schulergänzende oder jugendfördernde Nutzungen;
   c. Sport- und Bewegungsanlagen;
   d. technische Infrastrukturen;
   e. schulbezogene Verwaltungs- und Betriebsnutzungen;
   f. betriebsnotwendige Nebenräume.

3. Nicht zulässig sind insbesondere Nutzungen:
   a. welche dem öffentlichen Recht widersprechen;
   b. welche erhebliche Immissionen verursachen;
   c. welche öffentliche Interessen wesentlich beeinträchtigen.

Art. 6. Dauer des Baurechts

1. Das Baurecht wird für die Dauer von **99 Jahren** ab Eintragung im Grundbuch errichtet.
2. Mit Ablauf dieser Dauer erlischt das Baurecht ohne weitere Kündigung.
3. Die gesetzlichen Heimfallbestimmungen sowie die Regelungen dieses Vertrages bleiben vorbehalten.

Art. 7. Verlängerung

1. Die Parteien können erstmals zehn (10) Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung aufnehmen. Die diesbezüglichen Verhandlungen sind in guten Treuen zu führen und sollen fünf Jahre vor der Beendigung des Baurechts abgeschlossen sein. Dabei berücksichtigen die Parteien insbesondere einen allfälligen Weiterbestand des öffentlichen Schulbedarfs, die vertragsgemässe Nutzung, Investitionsstand, finanzielle Tragbarkeit und die öffentlichen Interessen beider Körperschaften.
2. Eine Verlängerung bedarf:
   a. einer neuen schriftlichen Vereinbarung;
   b. der öffentlichen Beurkundung;
   c. der erforderlichen Beschlüsse der zuständigen Organe;
   d. der Eintragung im Grundbuch.

Art. 8. Landwert

1. Der Landwert bildet die Grundlage für die Berechnung des Baurechtszinses.
2. Die Parteien legen den anfänglichen Landwert im gegenseitigen Einvernehmen und gestützt auf die Landwertschätzung der Zürcher Kantonalbank vom 20. August 2025 auf CHF 3'400'000.00 (drei Millionen vierhunderttausend Schweizer Franken) fest.
3. Dieser anfängliche Landwert gilt für die ersten zehn Jahre der Baurechtsdauer.

Art. 9. Baurechtszins

1. Für die Einräumung des Baurechts schuldet die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin einen jährlichen Baurechtszins.

   Der jährliche Baurechtszins berechnet sich wie folgt:

   Der gemäss Art. 8 massgebende Landwert multipliziert mit dem jeweils gültigen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) zuzüglich eines immobilienspezifischen Risikozuschlags von 1.0 %.

   Änderungen des Referenzzinssatzes während einer Abrechnungsperiode wirken automatisch ohne separate Vertragsänderung.
2. Zur Sicherstellung der finanziellen Planbarkeit und Budgetstabilität vereinbaren die Vertragsparteien gleichzeitig ein Zinsband: Der gesamte anwendbare Zinssatz (Referenzzinssatz zuzüglich Risikozuschlag) wird auf mindestens 2.0 % und maximal 3.5 % pro Jahr begrenzt. Übersteigt die rechnerische Summe diesen Höchstwert, gilt automatisch der Höchstwert von 3.5 %. Unterschreitet die rechnerische Summe den Mindestwert von 2.0 %, gilt automatisch der Mindestwert von 2.0 %.
3. Der Baurechtszins ist jährlich im Nachhinein auf den 31. Dezember zu entrichten. Bei verspäteter Zahlung schuldet die Baurechtsnehmerin ohne Mahnung Verzugszins zum jeweils geltenden gesetzlichen Satz. Die Geltendmachung weiterer Ansprüche bleibt vorbehalten.

Art. 10. Anpassung des Baurechtszinses an Veränderungen des Landwerts

1. Der Landwert wird alle zehn (10) Jahre, erstmals per [Datum = Vertragsbeginn + 10 Jahre], den dannzumaligen Verhältnissen angepasst.
2. Grundlage für die Anpassung ist der Verkehrswert des unüberbauten und erschlossenen Grundstücks, bewertet als Bauland in der Zone für öffentliche Bauten. Dabei sind insbesondere die Lagequalität und vergleichbare Markttransaktionen zu berücksichtigen. Wertveränderungen, die durch die Bauten oder Leistungen der Baurechtsnehmerin entstanden sind, bleiben unberücksichtigt.
3. Können sich die Parteien nicht bis spätestens sechs (6) Monate vor Beginn der neuen Zinsperiode auf den neuen Verkehrswert einigen, wird dieser durch einen von den Parteien gemeinsam zu bestimmenden, unabhängigen und anerkannten Schätzungsexperten (z.B. Mitglied der Schweizerischen Bewertungsexperten-Kammer SVIT) verbindlich für beide Parteien festgelegt.
4. Können sich die Parteien nicht innert eines weiteren Monats auf einen Experten einigen, wird dieser auf Gesuch einer Partei vom zuständigen Einzelgericht am Bezirksgericht Dielsdorf ernannt. Die Kosten des Expertenverfahrens werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.

Art. 11. Ausserordentliche Anpassung des Baurechtszinses

5. Unabhängig von den ordentlichen Überprüfungen kann der Baurechtszins jederzeit angepasst werden, wenn sich die wirtschaftlichen Grundlagen durch planungsrechtliche Massnahmen wesentlich verändern, und die Massnahmen sich positiv auf die mit der Zweckbestimmung vereinbarenden Nutzungsmöglichkeiten auswirken, wie bspw. eine Erhöhung der zulässigen Ausnützung.
6. Die Baurechtsgeberin ist diesfalls berechtigt, eine Neufestsetzung des Landwertes zu verlangen. Können sich die Parteien auf einen bestimmten Landwert nicht einigen, so wird dieser durch einen unabhängigen Schätzer und im Verfahren nach Art. 10 dieses Vertrags festgesetzt.
7. Die Kosten der Neuschätzung tragen die Parteien je zur Hälfte, sofern nicht die Anpassung ausschliesslich durch die Baurechtsnehmerin veranlasst wurde.

Art. 12. Sicherheiten

1. Zur Sicherung des Baurechtszinses und allfälliger Nebenforderungen steht der Baurechtsgeberin das gesetzliche Grundpfandrecht gemäss Art. 779i ZGB zu.
2. Die Parteien beantragen mit der Anmeldung dieses Vertrages beim Grundbuchamt die Eintragung dieses gesetzlichen Pfandrechts im Höchstbetrag von drei Jahreszinsen. Der anfängliche Betrag wird auf der Basis des bei Vertragsabschluss geltenden Baurechtszinses berechnet.
3. Die Baurechtsgeberin ist bereit, Grundpfandrechten zur Finanzierung der Erstellung und Erneuerung der vertragsgemässen Bauten den Vorrang vor ihrem gesetzlichen Pfandrecht einzuräumen. Die Erteilung der dafür notwendigen Zustimmung richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 27.
4. Die Parteien sind sich einig, dass der Betrag des gesetzlichen Pfandrechts auf gemeinsames Gesuch hin angepasst werden kann, wenn sich der Baurechtszins gemäss Art. 9, 10 oder 11 dieses Vertrages wesentlich ändert. Die Kosten für eine solche Anpassung trägt die Baurechtsnehmerin.

Art. 13. Verhältnis zum öffentlichen Recht

1. Dieser Vertrag und allfällige Zustimmungen der Baurechtsgeberin ersetzen in keinem Fall die nach öffentlichem Recht erforderlichen Bewilligungen, Genehmigungen oder Zustimmungen.
2. Die Baurechtsnehmerin ist allein dafür verantwortlich, sämtliche anwendbaren öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Bundes, des Kantons und der Gemeinde – insbesondere in den Bereichen Bau-, Planungs-, Umwelt- und Sicherheitsrecht – jederzeit einzuhalten.
3. Die Kosten für die Erfüllung dieser öffentlich-rechtlichen Pflichten trägt vollumfänglich die Baurechtsnehmerin.

Art. 14. Baupflicht

1. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, das vertragsgemässe Bauvorhaben innert der nachfolgend vereinbarten Fristen zu realisieren.
2. Die Fristen lauten wie folgt:
   a. Einreichung des Baugesuchs: innert fünf (5) Jahren ab dem Datum der Eintragung des Baurechts im Grundbuch;
   b. Baubeginn: innert zwei (2) Jahren nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung;
   c. Fertigstellung und Inbetriebnahme: innert fünf (5) Jahren nach Baubeginn.
3. Kann die Baurechtsnehmerin eine dieser Fristen aus Gründen, die sie nicht zu vertreten hat (insbesondere aufgrund von langwierigen Bewilligungs- oder Rechtsmittelverfahren Dritter), nicht einhalten, kann die Baurechtsgeberin auf schriftliches und begründetes Gesuch hin eine angemessene Fristerstreckung gewähren.
4. Ein Rechtsanspruch auf eine Fristerstreckung besteht nicht. Die Baurechtsgeberin entscheidet nach pflichtgemässem Ermessen.

Art. 15. Folgen der Verletzung der Baupflicht

1. Kommt die Baurechtsnehmerin ihrer Baupflicht nicht nach, kann die Baurechtsgeberin:
   a. eine Nachfrist ansetzen;
   b. die Leistung einer zusätzlichen Sicherheit verlangen;
   c. bei schwerwiegender oder dauerhafter Pflichtverletzung den vorzeitigen Heimfall gemäss diesem Vertrag verlangen.
2. Weitergehende Schadenersatzansprüche bleiben vorbehalten.

Art. 16. Planung und Projektierung

1. Die gesamte Planung und Projektierung erfolgt auf Risiko und Kosten der Baurechtsnehmerin.
2. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet:
   a. sämtliche notwendigen Abklärungen vorzunehmen;
   b. sämtliche öffentlich-rechtlichen Bewilligungen einzuholen;
   c. die Anforderungen der zuständigen Behörden einzuhalten;
   d. die geltenden technischen Normen und Standards einzuhalten.
3. Die Baurechtsgeberin übernimmt keine Gewähr für:
   a. die Baubewilligungsfähigkeit;
   b. die wirtschaftliche Verwertbarkeit;
   c. die technische Realisierbarkeit;
   d. die Eignung des Grundstücks für ein bestimmtes Projekt.

Art. 17. Erschliessung

1. Die Baurechtsnehmerin trägt sämtliche Kosten für die Erschliessung der Vertragsgrundstücke.
2. Dies umfasst insbesondere:
   a. Wasserleitungen;
   b. Abwasserleitungen;
   c. Meteorwasseranlagen;
   d. Stromversorgung;
   e. Fernwärme- und Energieversorgung;
   f. Kommunikationsleitungen;
   g. Werkleitungen;
   h. Retentionsanlagen;
   i. Strassenanschlüsse;
   j. Zufahrten und Wege.
3. Die Baurechtsnehmerin trägt ferner sämtliche:
   a. Anschlussgebühren;
   b. Infrastrukturbeiträge;
   c. Mehrwertabgaben;
   d. Erschliessungsbeiträge;

e. Gebühren und öffentliche Abgaben.

4. Ein Rückgriffsrecht gegenüber der Baurechtsgeberin besteht nicht.

Art. 18. Unterhalt und Werterhaltung

1. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, sämtliche Bauten, Anlagen, Einrichtungen, Umgebungsflächen und technischen Infrastrukturen auf den Vertragsgrundstücken während der gesamten Vertragsdauer auf eigene Kosten in einem guten und gebrauchstauglichen Zustand zu erhalten.
2. Der Unterhalt umfasst insbesondere:
   a. laufende Instandhaltung;
   b. Reparaturen;
   c. Ersatzinvestitionen;
   d. Erneuerungen;
   e. technische Nachrüstungen;
   f. sicherheitsrelevante Anpassungen.
3. Im Falle einer teilweisen oder vollständigen Zerstörung der Bauten oder Anlagen ist die Baurechtsnehmerin zum unverzüglichen Wiederaufbau verpflichtet. Eine allfällige Versicherungsentschädigung ist vollumfänglich für diesen Wiederaufbau zu verwenden.
4. Werden erhebliche Unterhaltsmängel festgestellt, kann die Baurechtsgeberin deren Behebung unter Ansetzung einer angemessenen Frist verlangen.
5. Nach unbenutztem Ablauf der Frist ist die Baurechtsgeberin berechtigt, die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der Baurechtsnehmerin vornehmen zu lassen.

Art. 19. Bauliche Veränderungen und Erweiterungen

1. Sämtliche Erweiterungsbauten, Umbauten, Ersatzbauten sowie andere wesentliche bauliche oder gestalterische Veränderungen an den Bauten, Anlagen oder der Umgebung erfolgen auf Risiko und Kosten der Baurechtsnehmerin und bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin.
2. Dies gilt insbesondere für:
   a. die Erstellung zusätzlicher Gebäude oder Gebäudeteile;
   b. Erweiterungen des bestehenden Gebäudevolumens oder der Nutzfläche;
   c. wesentliche Umgestaltungen des äusseren Erscheinungsbildes;
   d. die Installation wesentlicher zusätzlicher technischer Anlagen.
3. Die Zustimmung der Baurechtsgeberin ersetzt keine allenfalls erforderlichen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen.
4. Die Baurechtsgeberin kann ihre Zustimmung nur sachlich begründet verweigern, insbesondere, wenn die Veränderungen oder Erweiterungen Art. 5 widersprechen, oder nicht zonenkonform oder bewilligungsfähig sind. Die Baurechtsgeberin muss innert drei (3) Monaten ab Zugang des schriftlichen Ersuchens der Baurechtsnehmerin um Zustimmung entscheiden; erfolgt binnen drei Monaten keine Zustimmung oder Ablehnung, setzt die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin mittels eingeschriebenen Briefs eine erste Nachfrist von mindestens einem Monat. Bleibt auch diese fruchtlos, setzt sie eine zweite Nachfrist von mindestens einem weiteren Monat. Erfolgt bis zum Ablauf der zweiten Nachfrist weder eine Zustimmung noch eine begründete Ablehnung, gilt das Ersuchen als genehmigt.
5. Ausgenommen von der Zustimmungspflicht nach diesem Artikel sind gewöhnliche Unterhalts-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten im Sinne von Art. 18, welche den Charakter und das Erscheinungsbild der Baute nicht wesentlich verändern.

Art. 20. Umweltrecht und Altlasten

1. Die Baurechtsnehmerin trägt sämtliche Kosten und Risiken, welche durch ihre Nutzung, Bautätigkeit oder sonstige Einwirkungen auf die Vertragsgrundstücke entstehen. Davon ausgeschlossen sind vorbestehende, bei fachgerechter und zumutbarer Prüfung nicht erkennbare oder nicht von ihr verursachte Altlasten und Belastungen. An solchen Untersuchungs- und Sanierungskosten beteiligt sich die Gemeinde nach Massgabe der zwingenden gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere nach dem Umweltschutzgesetz.

2. Die Kosten und Risiken umfassen insbesondere:
   a. Altlastenuntersuchungen;
   b. Schadstoffabklärungen;
   c. Bodensanierungen;
   d. Entsorgung belasteten Materials;
   e. umweltrechtliche Ersatzmassnahmen;
   f. behördliche Auflagen;
   g. Gewässerschutzmassnahmen;
   h. Lärmschutzmassnahmen;
   i. Luftreinhaltemassnahmen.
3. Die Baurechtsnehmerin hält die Baurechtsgeberin von sämtlichen Ansprüchen Dritter und Behörden schadlos, soweit diese auf ihr Verhalten zurückzuführen sind.
4. Diese Verpflichtung gilt auch nach Ablauf des Baurechts fort.

Art. 21. Bodenverhältnisse und bestehende Belastungen

1. Die Baurechtsnehmerin übernimmt die Vertragsgrundstücke im heutigen, ihr bekannten tatsächlichen und rechtlichen Zustand. Sie hat die Vertragsgrundstücke auf eigene Kosten und Gefahr mit der gebührenden Sorgfalt auf ihre Eignung für den Vertragszweck geprüft, soweit ihr dies gestützt auf die ihr zur Verfügung gestellten oder öffentlich einsehbaren Unterlagen und Informationen möglich und zumutbar war.
2. Mit Ausnahme der Gewährleistung gemäss nachstehendem Absatz 3 leistet die Baurechtsgeberin – soweit gesetzlich zulässig – keine weitergehende Gewähr für den Zustand der Vertragsgrundstücke. Dieser Gewährleistungsausschluss bezieht sich insbesondere auf die Bodenbeschaffenheit, die geologischen Verhältnisse, die Tragfähigkeit des Untergrunds, das Vorhandensein von Grundwasser, das Vorhandensein, die genaue Lage oder den Zustand von bestehenden Werkleitungen sowie auf allfällige verborgene oder nicht bekannte Sachmängel. Weiter übernimmt die Baurechtsgeberin insbesondere auch keine Gewähr für die Eignung der Vertragsgrundstücke für den von der Baurechtsnehmerin beabsichtigten Zweck.
3. Die Baurechtsgeberin gewährleistet, dass die Vertragsgrundstücke im Zeitpunkt des grundbuchlichen Vollzugs frei sind von nicht im Grundbuch eingetragenen dinglichen oder vormerkbaren persönlichen Rechten Dritter.
4. Die Baurechtsgeberin bestätigt, der Baurechtsnehmerin die ihr tatsächlich bekannten wesentlichen Informationen und Unterlagen über den Zustand der Vertragsgrundstücke, insbesondere über bestehende Belastungen, Altlasten, Werkleitungen, öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und bekannte Baugrundrisiken nach bestem Wissen offengelegt zu haben.
5. Die Baurechtsnehmerin bestätigt, sämtliche ihr von der Baurechtsgeberin im Zusammenhang mit den Vertragsgrundstücken zur Verfügung gestellten Unterlagen, Berichte und Informationen, insbesondere den Grundbuchauszug, den ÖREB-Katasterauszug sowie weitere Berichte über die Vertragsgrundstücke und den Baugrund, erhalten, geprüft und zur Kenntnis genommen zu haben. Sie bestätigt ferner, Gelegenheit gehabt zu haben, sämtliche für den Vertragsabschluss wesentlichen Fragen zu stellen, und erklärt, dass hinsichtlich der übergebenen Unterlagen und Informationen sowie der für den Vertragsabschluss relevanten tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse keine offenen Fragen oder Unklarheiten bestehen. Diese Bestätigung der Kenntnisnahme gilt jedoch nicht als Übernahme von Risiken, die aus den übergebenen Unterlagen nicht ersichtlich und der Baurechtsnehmerin trotz mit gebührender Sorgfalt vorgenommener fach- und sachgerechter Prüfung nicht erkennbar waren.
6. Sämtliche Kosten und Risiken, die durch die Bautätigkeit oder Nutzung der Baurechtsnehmerin im Zusammenhang mit dem Baugrund oder bestehenden Belastungen ausgelöst werden, insbesondere für Untersuchung, Sanierung und Entsorgung, trägt die Baurechtsnehmerin, soweit diese Kosten und Risiken durch sie, durch ihre Hilfspersonen oder durch die von ihr veranlassten Arbeiten verursacht worden sind.
7. Soweit Kosten und Risiken auf vorbestehende Belastungen oder Bodenverunreinigungen zurückzuführen sind, die nicht von der Baurechtsnehmerin verursacht wurden und ihr trotz sachgerechter Prüfung nicht erkennbar waren, richtet sich die Kostentragung nach den zwingenden gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere nach dem Umweltschutzgesetz. Dies gilt namentlich, wenn unbekannte Altlasten, andere Bodenverunreinigungen oder sonstige erhebliche Belastungen zum Vorschein kommen, welche nachweislich nicht auf die Tätigkeit der Baurechtsnehmerin zurückzuführen sind. Die Baurechtsgeberin ist über einen solchen Fund unverzüglich schriftlich zu informieren.
8. Die Parteien verpflichten sich, bei Feststellung bisher unbekannter Bodenverhältnisse, Altlasten oder bestehender Belastungen kooperativ zusammenzuwirken, die erforderlichen Abklärungen zeitnah

vorzunehmen und eine sachgerechte, mit dem öffentlichen Schulzweck und den gesetzlichen Vorgaben vereinbare Lösung zu treffen.

Art. 22. Nachhaltigkeit und ESG-Anforderungen

1. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die Vertragsgrundstücke sowie sämtliche darauf errichteten Bauten nach anerkannten Grundsätzen der Nachhaltigkeit zu planen, zu erstellen und zu betreiben.
2. Insbesondere sind zu berücksichtigen:
   a. Energieeffizienz;
   b. Ressourcenschonung;
   c. Kreislaufwirtschaft;
   d. Klimaschutz;
   e. Biodiversität;
   f. nachhaltige Materialwahl;
   g. nachhaltige Mobilitätskonzepte.
3. Bei Neubauten und Gesamterneuerungen sind geeignete Dach- und Fassadenflächen grundsätzlich für die Nutzung erneuerbarer Energien vorzusehen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.
4. Die Gemeinde kann ergänzende Nachhaltigkeitsrichtlinien oder ESG-Anforderungen erlassen und deren Einhaltung verlangen, sofern diese sachlich gerechtfertigt und verhältnismässig sind.

Art. 23. Haftung und Schadloshaltung

1. Die Baurechtsnehmerin haftet während der gesamten Vertragsdauer für sämtliche Schäden, welche im Zusammenhang mit Planung, Projektierung, Bauausführung, Betrieb, Nutzung, Unterhalt, Erweiterung oder Rückbau entstehen, soweit diese durch sie, ihre Hilfspersonen oder die von ihr veranlassten Arbeiten verursacht oder ihrem Verantwortungsbereich zuzurechnen sind. Die Haftung umfasst sowohl privatrechtliche als auch öffentlich-rechtliche Ansprüche.
2. Wird die Baurechtsgeberin von Dritten oder Behörden in Anspruch genommen, steht ihr gegenüber der Baurechtsnehmerin ein umfassendes Regressrecht zu. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die Baurechtsgeberin im gesetzlich zulässigen Umfang schadlos zu halten, soweit die geltend gemachten Ansprüche auf Umstände zurückzuführen sind, die ihrem Verantwortungsbereich zuzurechnen sind.
3. Nicht erfasst sind insbesondere Ansprüche aus vorbestehenden Umständen, Drittverschulden, behördlichen Anordnungen ohne Bezug zur Tätigkeit der Baurechtsnehmerin oder aus gemischt verursachten Sachverhalten. In solchen Fällen tragen die Parteien die Kosten und Haftungsfolgen nach Massgabe ihrer jeweiligen Verursachungsanteile.
4. Ein Rückgriffsrecht der Baurechtsnehmerin gegenüber der Baurechtsgeberin besteht im gesetzlich zulässigen Umfang, soweit Schäden oder Ansprüche auf Umstände aus dem Verantwortungsbereich der Baurechtsgeberin zurückzuführen sind. Vorbehalten bleibt ferner die Haftung der Baurechtsgeberin nach zwingendem Recht.

Art. 24. Versicherungen

1. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, während der gesamten Vertragsdauer sämtliche gesetzlich vorgeschriebenen und nach Art sowie Umfang des Projektes üblichen Versicherungen abzuschliessen und aufrechtzuerhalten.
2. Dies umfasst insbesondere:
   a. Gebäudeversicherung;
   b. Bauwesenversicherung (bei Bautätigkeit);
   c. Bauherrenhaftpflichtversicherung (bei Bautätigkeit);
   d. Betriebshaftpflichtversicherung;
   e. Sachversicherung;
   f. technische Versicherungen;
   g. Umweltversicherungen;
   h. weitere projektspezifische Versicherungen.
3. Die Versicherungssummen sind angemessen festzulegen und den aktuellen Risiken anzupassen.
4. Die Baurechtsgeberin kann jederzeit den Nachweis der Versicherungsdeckung verlangen.

Art. 25. Übrige Kosten und Gebühren

1. In Ergänzung zu den spezifischen Kostenregelungen insbesondere in Art. 16 und Art. 17, Art. 18, Art. 19, Art. 20 und Art. 21 dieses Vertrages tragen die Parteien alle übrigen Kosten, Gebühren und Abgaben, die im Zusammenhang mit der Vorbereitung, dem Abschluss, der öffentlichen Beurkundung und dem Vollzug dieses Baurechtsvertrages entstehen, hälftig.
2. Dies umfasst insbesondere, aber nicht abschliessend:
   a. Notariats- und Beurkundungskosten;
   b. Grundbuchgebühren für die Eintragung des Baurechts, der Vormerkungen und allfälliger weiterer Rechte;
   c. Kosten für die amtliche Vermessung, Vermarkung und allfällige Mutationen, soweit diese nicht bereits als Erschliessungskosten gemäss Art. 17 gelten.
3. Eine allfällige gesetzliche oder behördlich festgelegte Solidarhaftung der Parteien gegenüber Dritten (z.B. dem Notariat oder Grundbuchamt) bleibt vorbehalten.
4. Projektbezogene eigene externe Beratungs- und Vertragserstellungskosten trägt jede Partei selbst.

Art. 26. Übertragung des Baurechts

1. Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, das Baurecht im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu veräussern, soweit dieser Vertrag nichts anderes vorsieht.
2. Jede Übertragung des Baurechts bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin.
3. Die Zustimmung darf insbesondere verweigert werden, wenn:
   a. die künftige Einhaltung des Vertragszwecks nicht gewährleistet erscheint;
   b. die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Erwerbers offensichtlich ungenügend ist;
   c. erhebliche öffentliche Interessen entgegenstehen;
   d. begründete Zweifel an der vertragsgemässen Erfüllung der Verpflichtungen bestehen.
4. Die Zustimmung darf nicht ohne sachlichen Grund verweigert werden. Sie ist insbesondere zu erteilen, wenn:
   a. eine Rechtsnachfolge infolge gesetzlicher Neuordnung vorliegt; oder
   b. die Übertragung auf eine finanziell leistungsfähige öffentliche Trägerschaft mit unverändertem Schulzweck erfolgt.

   Die Baurechtsgeberin muss innert drei (3) Monaten ab Zugang des schriftlichen Ersuchens der Baurechtsnehmerin um Zustimmung entscheiden; erfolgt binnen drei Monaten keine Zustimmung oder Ablehnung, setzt die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin mittels eingeschriebenen Briefs eine erste Nachfrist von mindestens einem Monat. Bleibt auch diese fruchtlos, setzt sie eine zweite Nachfrist von mindestens einem weiteren Monat. Erfolgt bis zum Ablauf der zweiten Nachfrist weder eine Zustimmung noch eine begründete Ablehnung, gilt das Ersuchen als genehmigt.

5. Der Erwerber hat sämtliche Rechte und Pflichten der Baurechtsnehmerin aus diesem Vertrag ausdrücklich zu übernehmen, soweit diese nicht bereits erfüllt und somit gegenstandslos geworden sind.

Art. 27. Belastung und Verpfändung des Baurechts

1. Jede Belastung des Baurechts mit Grundpfandrechten, jede Verpfändung oder Sicherungsübereignung bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin. Die Baurechtsgeberin muss innert drei (3) Monaten ab Zugang des schriftlichen Ersuchens der Baurechtsnehmerin um Zustimmung entscheiden; erfolgt binnen drei Monaten keine Zustimmung oder Ablehnung, setzt die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin mittels eingeschriebenen Briefs eine erste Nachfrist von mindestens einem Monat. Bleibt auch diese fruchtlos, setzt sie eine zweite Nachfrist von mindestens einem weiteren Monat. Erfolgt bis zum Ablauf der zweiten Nachfrist weder eine Zustimmung noch eine begründete Ablehnung, gilt das Ersuchen als genehmigt.
2. Die Zustimmung wird in der Regel erteilt, wenn die Belastung der Finanzierung der Erstellung oder Erneuerung der vertragsgemässen Bauten dient und die Gesamtbelastung durch vorgehende Grundpfandrechte 80 % (achtzig Prozent) der Gebäudeversicherungssumme (Neuwert) nicht übersteigt.
3. Die Zustimmung darf im Übrigen verweigert werden, wenn die bis Heimfall amortisierte Belastung die voraussichtliche Heimfallentschädigung übersteigt, den Vertragszweck gefährdet oder die finanzielle Stabilität der Baurechtsnehmerin ernsthaft in Frage stellt.
4. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die zur Finanzierung der Bauten aufgenommenen Grundpfandschulden so zu amortisieren, dass deren Höhe die voraussichtliche Heimfallentschädigung gemäss Art. 35 nicht

übersteigt. Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die Einhaltung dieser Verpflichtung periodisch bei den Pfandgläubigern zu überprüfen.

5. Pfandgläubiger sind auf Verlangen der Baurechtsgeberin über wesentliche Vertragsverletzungen der Baurechtsnehmerin zu informieren.
6. Die Baurechtsgeberin kann verlangen, dass ihr bei einer drohenden Verwertung des Baurechts Gelegenheit eingeräumt wird, geeignete Massnahmen zur Erhaltung des Vertragszwecks vorzuschlagen.

Art. 28. Kontrollwechsel und wirtschaftlich gleichkommende Geschäfte

1. Jede Transaktion oder gesellschaftsrechtliche Veränderung, die wirtschaftlich einer Übertragung des Baurechts an einen Dritten gleichkommt, bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin. Dies gilt insbesondere für die Übertragung des Baurechts an eine von der Baurechtsnehmerin beherrschte Gesellschaft mit anschliessender Veräusserung der Kontrolle über diese Gesellschaft.
2. Die Zustimmung darf nicht ohne sachlichen Grund verweigert werden. Sie darf insbesondere verweigert werden, wenn:
   a. die Erfüllung des Vertragszwecks gemäss Art. 5 gefährdet erscheint; oder
   b. erhebliche öffentliche Interessen entgegenstehen.
3. Die Baurechtsgeberin muss innert drei (3) Monaten ab Zugang des schriftlichen Ersuchens der Baurechtsnehmerin um Zustimmung entscheiden; erfolgt binnen drei Monaten keine Zustimmung oder Ablehnung, setzt die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin mittels eingeschriebenen Briefs eine erste Nachfrist von mindestens einem Monat. Bleibt auch diese fruchtlos, setzt sie eine zweite Nachfrist von mindestens einem weiteren Monat. Erfolgt bis zum Ablauf der zweiten Nachfrist weder eine Zustimmung noch eine begründete Ablehnung, gilt das Ersuchen als genehmigt.
4. Von der Zustimmungspflicht ausgenommen sind gesetzlich oder durch übergeordnetes Recht zwingend angeordnete organisatorische Veränderungen, insbesondere Zweckverbandslösungen, Gemeindefusionen, interkommunale Reorganisationen oder sonstige gesetzlich oder politisch beschlossene Strukturänderungen öffentlicher Trägerschaften, sofern die öffentliche Zweckbindung erhalten bleibt und die neue Trägerschaft die Verpflichtungen aus diesem Vertrag vollumfänglich übernimmt.

Art. 29. Rechtsnachfolge

1. Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag sind jedem Rechtsnachfolger vollständig und schriftlich zu überbinden.
2. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, entsprechende Verpflichtungen in sämtliche Übertragungs- und Nachfolgevereinbarungen aufzunehmen.
3. Unterbleibt die vollständige Überbindung, bleibt die bisherige Baurechtsnehmerin solidarisch haftbar.
4. Weitergehende Schadenersatzansprüche bleiben vorbehalten.

Art. 30. Dienstbarkeiten, Nebenrechte und Mitbenützungsrechte

1. Die Parteien verpflichten sich, sämtliche zur vertragsgemässen Nutzung erforderlichen Dienstbarkeiten zu begründen.
2. Dies betrifft insbesondere:
   a. Zufahrtsrechte;
   b. Fusswegrechte;
   c. Parkplatzrechte;
   d. Werkleitungsrechte;
   e. Durchleitungsrechte;
   f. Benützungsrechte an technischen Anlagen;
   g. Erschliessungsrechte;
   h. Unterhaltsrechte.
3. Die erforderlichen Rechte sind im Grundbuch einzutragen.
4. Unter Vorbehalt der allgemeinen Kostentragungsregeln dieses Vertrages (insb. Art. 16 bis 21 und 25) gilt für die in diesem Artikel begründeten Dienstbarkeiten und Nebenrechte: Soweit nichts anderes vereinbart wird, trägt die jeweils nutzungsberechtigte Partei die Kosten von Erstellung, Betrieb, Unterhalt, Reparatur und Erneuerung der entsprechenden Anlagen.

5. Soweit Dienstbarkeiten oder andere Nutzungsrechte gemäss diesem Vertrag unentgeltlich eingeräumt werden, erfolgt dies entschädigungslos, jedoch ausdrücklich nicht schenkungsweise, sondern als Teil der Gesamtleistung aus diesem Baurechtsverhältnis.
6. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, das Verlegen, Erstellen, Erneuern, Ersetzen, Betreiben, Kontrollieren und Unterhalten von Kanalisations-, Wasser-, Gas-, Elektrizitäts-, Kommunikations- sowie weiteren öffentlichen Werkleitungen auf den Vertragsgrundstücken unentgeltlich zu dulden, soweit dadurch die vertragsgemässe Nutzung und die bestehenden Bauten nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Für Schäden an Bauten, Anlagen oder Einrichtungen, die durch die Erstellung, den Betrieb oder den Unterhalt solcher Leitungen entstehen, ist die Baurechtsnehmerin angemessen zu entschädigen.

Art. 31. Ordentlicher Heimfall

1. Mit Ablauf der vereinbarten Baurechtsdauer fällt das Baurecht mit sämtlichen darauf errichteten Bauten, Anlagen und Einrichtungen an die Baurechtsgeberin heim.
2. Der Heimfall erfolgt ohne weitere Rechtshandlung.
3. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, sämtliche für den Heimfall erforderlichen Unterlagen rechtzeitig zu übergeben.
4. Die Parteien verpflichten sich, spätestens fünf (5) Jahre vor Ablauf des Baurechts Verhandlungen über die praktische Durchführung des Heimfalls aufzunehmen.

Art. 32. Vorzeitiger Heimfall

1. Die Baurechtsgeberin kann den vorzeitigen Heimfall verlangen, wenn:
   a. die Baurechtsnehmerin schuldhaft schwerwiegend gegen diesen Vertrag verstösst;
   b. die Baupflicht dauerhaft verletzt wird;
   c. erhebliche Zahlungsrückstände bestehen;
   d. das Baurecht zweckwidrig genutzt wird.
2. Vor Ausübung des Heimfallrechts ist der Baurechtsnehmerin grundsätzlich eine angemessene Frist zur Behebung des vertragswidrigen Zustandes einzuräumen und eine Verhältnismässigkeitsprüfung vorzunehmen.
3. Bei besonders schweren Verstössen kann auf die Ansetzung einer Nachfrist verzichtet werden.

Art. 33. Änderung des Vorkaufsrechtes

1. Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin:
   a. Der Baurechtsgeberin steht das gesetzliche Vorkaufsrecht am Baurecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB zu.
   b. In Abänderung der gesetzlichen Ordnung entspricht der im Vorkaufsfall zu bezahlende Kaufpreis nicht dem vom Dritten angebotenen Preis, sondern wird nach der Berechnungsmethode gemäss Art. 35 dieses Vertrages bestimmt.
2. Ausschluss des Vorkaufsrechts der Baurechtsnehmerin:
   a. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin an baurechtsbelasteten Vertragsgrundstücken gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB wird hiermit ausdrücklich und vollumfänglich wegbedungen.
   b. Die Baurechtsnehmerin verzichtet für sich und ihre allfälligen Rechtsnachfolger auf die Geltendmachung eines solchen Vorkaufsrechts.

Art. 34. Rückkaufsrecht der Baurechtsgeberin

1. Die Baurechtsnehmerin räumt der Baurechtsgeberin für die gesamte Dauer des Baurechts ein Rückkaufsrecht am Baurecht ein.
2. Die Baurechtsgeberin kann dieses Rückkaufsrecht ausüben, wenn der Vertragszweck gemäss Art. 5 dauerhaft weg fällt oder während mehr als drei (3) Jahren nicht mehr aktiv verfolgt wird.
3. Der bei Ausübung des Rückkaufsrechts zu bezahlende Preis wird auch bei einer Pflichtverletzung der Baurechtsnehmerin nach der Berechnungsmethode gemäss Art. 35 dieses Vertrages bestimmt. Schadenersatzansprüche der Baurechtsgeberin bleiben vorbehalten.

Art. 35. Entschädigung bei Heimfall, Rückkauf und Vorkauf

1. Die nachfolgenden Bestimmungen regeln die finanzielle Abgeltung im Falle des ordentlichen Heimfalls (Art. 31) und des vorzeitigen Heimfalls (Art. 32) sowie die Grundlage für die Bestimmung des Kaufpreises bei Ausübung des Vorkaufsrechts (Art. 33) und des Rückkaufsrechts (Art. 34).
2. Ausgangspunkt der Berechnung bildet der nachgewiesene Gebäudeinvestitionswert (Erstellungskosten der Baute einschliesslich der von der Baurechtsnehmerin getragenen anrechenbaren Nebenkosten) der heimfallenden Bauten, Anlagen oder Einrichtungen (rückzubauende Bauten, Anlagen oder Einrichtungen bleiben unberücksichtigt). Dieser Wert wird für jedes volle Vertragsjahr seit Baurechtsbeginn linear um 1.0101 % (eins Komma null eins null eins Prozent) abgeschrieben. Daraus ergibt sich der buchmässige Restwert.
3. Zusätzlich wird der Zeitwert der Baute im Zeitpunkt des Heimfalls bzw. der Ausübung des Vorkaufs- oder Rückkaufsrechts durch einen unabhängigen, anerkannten Bewertungsexperten ermittelt. Dabei sind insbesondere der bauliche Zustand, die Restnutzungsdauer, die getätigten werterhaltenden Investitionen sowie die Zweckbindung als Schulhaus zu berücksichtigen. Für die Bezeichnung des Bewertungsexperten gelten Art. 10 Abs. 3 und 4 sinngemäss.
4. Die Entschädigung bzw. der Kaufpreis entspricht dem Mittelwert aus dem nach Absatz 2 ermittelten buchmässigen Restwert und dem nach Absatz 3 ermittelten Zeitwert. Ein negativer Restwert ist ausgeschlossen. Weitergehende Entschädigungsansprüche der Baurechtsnehmerin im Zusammenhang mit der Rückübertragung des Baurechts, namentlich Ansprüche auf Beteiligung an einer allfälligen Bodenwertsteigerung, bestehen nicht. Zwingende gesetzliche Ansprüche bleiben vorbehalten.

Art. 36. Rückbau und Wiederherstellung

1. Im Falle des ordentlichen oder vorzeitigen Heimfalls gemäss Art. 31 und 32 entscheidet die Baurechtsgeberin spätestens zwölf (12) Monate vor Ablauf der Baurechtsdauer bzw. vor dem Zeitpunkt des Heimfalls, ob sie:
   a. die bestehenden Bauten, Anlagen und Einrichtungen ganz oder teilweise übernimmt; oder
   b. für bestimmte Bauten, Anlagen oder Einrichtungen den Rückbau verlangt.
2. Soweit die Baurechtsgeberin die Bauten, Anlagen oder Einrichtungen übernimmt, richtet sich die Entschädigung bzw. der Kaufpreis ausschliesslich nach Art. 35. Die Baurechtsnehmerin ist diesfalls nicht berechtigt, ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der Baurechtsgeberin die entsprechenden Bauten, Anlagen oder Einrichtungen zu demontieren oder zurückzubauen.
3. Soweit die Baurechtsgeberin den Rückbau verlangt, entfällt für die rückzubauenden Teile eine Entschädigung nach Art. 35; sie sind weder im Zeitwertgutachten nach Art. 35 Abs. 3 noch in der Berechnung des buchmässigen Restwertes nach Art. 35 Abs. 2 zu berücksichtigen.
4. Der Rückbau umfasst insbesondere:
   a. den Abbruch der betreffenden Gebäude und Anlagen;
   b. die Entfernung technischer Installationen und unterirdischer Bauwerke;
   c. die fachgerechte Entsorgung von Materialien;
   d. die Wiederherstellung eines ordnungsgemässen, baureifen Zustandes der Vertragsgrundstücke.
5. Die Rückbaukosten tragen die Parteien zur Hälfte, ausser in den folgenden Fällen, da trägt die Rückbaukosten:
   a. die Baurechtsnehmerin, wenn der Rückbau darauf beruht, dass die betreffende Baute vertragswidrig, unbrauchbar oder ohne wirtschaftlichen Wert ist oder die Rückbaupflicht auf eine schuldhafte Pflichtverletzung der Baurechtsnehmerin zurückzuführen ist;
   b. die Baurechtsgeberin, wenn der Rückbau ausschliesslich aus ihren strategischen Gründen erfolgt oder sie die Vertragsgrundstücke anderweitig nutzen möchte, obwohl eine Übernahme nach Art. 35 wirtschaftlich vertretbar wäre.
6. Die Baurechtsgeberin kann zur Sicherstellung allfälliger Rückbaukosten während der Vertragsdauer angemessene finanzielle Sicherheiten verlangen, soweit konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass ein Rückbau nach den vorstehenden Bestimmungen voraussichtlich von der Baurechtsnehmerin zu tragen ist und die Deckung dieser Kosten durch sie gefährdet erscheint.

Art. 37. Datenschutz

1. Die Parteien verpflichten sich zur Einhaltung sämtlicher anwendbarer datenschutzrechtlicher Vorschriften des Bundes und des Kantons Zürich.
2. Personendaten dürfen ausschliesslich für die Durchführung, Verwaltung und Durchsetzung dieses Vertrages bearbeitet werden.

3. Die Parteien treffen die erforderlichen organisatorischen und technischen Massnahmen zum Schutz der Daten.
4. Soweit Dritte beigezogen werden, sind diese vertraglich zur Einhaltung der datenschutzrechtlichen Anforderungen zu verpflichten.

Art. 38. Compliance und Integrität

1. Die Parteien verpflichten sich zu einer gesetzeskonformen, transparenten und integren Zusammenarbeit.
2. Die Baurechtsnehmerin bestätigt insbesondere, dass:
   a. keine unzulässigen Vorteile angeboten oder gewährt werden;
   b. keine Korruptionshandlungen vorgenommen werden;
   c. sämtliche gesetzlichen Bewilligungen eingeholt werden;
   d. steuerrechtliche Verpflichtungen erfüllt werden;
   e. die Vorschriften zur Geldwäschereibekämpfung eingehalten werden, soweit diese anwendbar sind.
3. Schwerwiegende Verstösse gegen diese Bestimmung gelten als wesentliche Vertragsverletzung.

Art. 39. Grundbuchanmeldung und Inhalt der Einträge

1. Die Parteien stellen fest, dass auf den Grundstücken Kat.-Nr. 3918 und Kat.-Nr. 3986, beide Grundbuch Rümlang, je ein separates, aber miteinander verknüpftes Baurecht errichtet wird.
2. Die Parteien beauftragen die beurkundende Person, beim zuständigen Grundbuchamt die nachfolgenden Eintragungen, Anmerkungen und Vormerkungen zu veranlassen:
3. Als Dienstbarkeiten zu Lasten der Vertragsgrundstücke:
   a. Zu Lasten Kat.-Nr. 3918: Ein selbständiges und dauerndes Baurecht (nachfolgend "Baurecht I") für die Erstellung, den Betrieb und die Nutzung eines Teils des Sekundarschulstandortes mit den dazugehörigen Anlagen, für die Dauer von 99 Jahren, beginnend mit dem Datum der Eintragung, zu Gunsten der Sekundarschulgemeinde Rümlang-Oberglatt.
   b. Zu Lasten Kat.-Nr. 3986: Ein selbständiges und dauerndes Baurecht (nachfolgend "Baurecht II") für die Erstellung, den Betrieb und die Nutzung eines Teils des Sekundarschulstandortes mit den dazugehörigen Anlagen, für die Dauer von 99 Jahren, beginnend mit dem Datum der Eintragung, zu Gunsten der Sekundarschulgemeinde Rümlang-Oberglatt.
4. Als eigene Grundstücke im Grundbuch aufzunehmen:
   a. Das unter Ziffer 3 lit. a hiervor genannte Baurecht als eigenes Grundstück (Baurechts-Grundstück Nr. [Nummer wird vom Grundbuchamt vergeben]).
   b. Das unter Ziffer 3 lit. b hiervor genannte Baurecht als eigenes Grundstück (Baurechts-Grundstück Nr. [Nummer wird vom Grundbuchamt vergeben]).
5. Als Anmerkung bei beiden Baurechts-Grundstücken:
   ☐ Die Verknüpfung der beiden Baurechts-Grundstücke gemäss Ziffer 4 lit. a und lit. b zu einer rechtlichen Einheit im Sinne von Art. 655a ZGB. Sie können nur gemeinsam übertragen und belastet werden.
6. Als Grundpfandrecht zu Lasten beider Baurechts-Grundstücke:
   ☐ Das gesetzliche Grundpfandrecht zur Sicherung des Baurechtszinses gemäss Art. 12 dieses Vertrages.
7. Als Vormerkungen zu Lasten beider Baurechts-Grundstücke:
   a. Die Regelung des Baurechtszinses und dessen Anpassung (Art. 9, 10 und 11);
   b. Die Wiederaufbaupflicht bei Zerstörung (Art. 18 Abs. 3);
   c. Die Zustimmungspflicht bei Übertragung der Baurechte (Art. 26);
   d. Die Zustimmungspflicht bei Belastung der Baurechte (Art. 27);
   e. Die Zustimmungspflicht bei strukturellen Veränderungen (Art. 28);
   f. Die Regelung der Entschädigung bei Heimfall, Vorkauf und Rückkauf (Art. 35);
   g. Das Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin (Art. 33 Abs. 1);
   h. Das Rückkaufsrecht der Baurechtsgeberin (Art. 34).
8. Als Vormerkung zu Lasten der Vertragsgrundstücke:
   ☐ Der Ausschluss des Vorkaufsrechts der Baurechtsnehmerin (Art. 33 Abs. 2).
9. Die Parteien verpflichten sich, sämtliche hierfür erforderlichen Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen.

Art. 40. Zeitpunkt und Wirkung des Vollzugs, Besitzesantritt

1. Der Besitzesantritt an den Vertragsgrundstücken mit Übergang von Rechten und Pflichten sowie Nutzen und Gefahr erfolgt mit der Eintragung des Baurechts im Grundbuch.
2. Der grundbuchliche Vollzug des vorliegenden Vertrages erfolgt unmittelbar im Anschluss an die öffentliche Beurkundung.

Art. 41. Vollzugsvollmacht

1. Die Parteien bevollmächtigen die beurkundende Urkundsperson sowie die von ihr bezeichneten Mitarbeitenden, sämtliche zur Durchführung dieses Vertrages notwendigen Grundbuchanmeldungen, Berichtigungen, Ergänzungen und Vollzugshandlungen vorzunehmen.
2. Die Vollmacht umfasst insbesondere:
   a. die Anmeldung beim Grundbuchamt;
   b. die Einreichung von Belegen;
   c. die Vornahme formeller Anpassungen;
   d. die Behebung von Beanstandungen der Grundbuchbehörden.
3. Die Vollmacht gilt bis zum vollständigen Vollzug dieses Vertrages.

Art. 42. Schlussbestimmungen

1. Dieser Vertrag untersteht ausschliesslich schweizerischem Recht.
2. Für Streitigkeiten, die sich aus diesem Vertrag ergeben, sind die ordentlichen Gerichte zuständig. Gerichtsstand ist Dielsdorf.
3. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung, soweit dies gesetzlich vorgeschrieben oder für grundbuchliche Eintragungen erforderlich ist.
4. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine Regelung zu ersetzen, welche dem wirtschaftlichen und rechtlichen Zweck der ursprünglichen Bestimmung möglichst nahekommt.

Art. 43. Wirksamkeit des Vertrages

1. Dieser Vertrag wird erst rechtswirksam, wenn die folgenden aufschiebenden Bedingungen kumulativ erfüllt sind:
   a. die Zustimmung der zuständigen Organe beider Parteien;
   b. das Vorliegen aller erforderlichen, rechtskräftigen politischen Beschlüsse, insbesondere allfälliger Gemeindeversammlungs- oder Urnenentscheide;
   c. die Genehmigung der notwendigen Kredite und Finanzierungsentscheide.
2. Die Parteien verpflichten sich, alles Zumutbare zu unternehmen, um den Eintritt dieser Bedingungen herbeizuführen.
3. Sollte eine dieser Bedingungen nicht oder nicht fristgerecht eintreten, fällt dieser Vertrag ohne weiteres und entschädigungslos dahin. Keine Partei kann in diesem Fall gegenüber der anderen Ansprüche irgendwelcher Art, insbesondere auf Schadenersatz, Ersatz für getätigte Aufwendungen oder für den Vertrauensschaden, geltend machen. Bereits separat schriftlich vereinbarte Kostentragungsregelungen bleiben vorbehalten.

Rümlang,

Die Baurechtsgeberin	Die Baurechtsnehmerin
Gemeinde Rümlang **Immobilien & Freizeitanlagen**	**Sekundarschulgemeinde Rümlang-Oberglatt**
.....	.....
Unterschrift	Unterschrift

JCR/2.7.2026/V08, kommentiert weiterbearbeitet BRP, 13.07.2026

Allgemeine Informationen

Anfragen

Anfragen von allgemeinem Interesse im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes sind schriftlich an die Sekundarschulpflege, Glattalstrasse 181, Postfach 43, 8153 Rümlang, zu richten. Sie werden, sofern diese bis spätestens zehn Tage vor der Gemeindeversammlung eingereicht werden, durch die Schulpflege bis spätestens einen Tag vor der Gemeindeversammlung schriftlich beantwortet. An der Gemeindeversammlung werden die Anfrage und die Antwort bekannt gegeben.

Stimmberechtigung

An der Gemeindeversammlung der Sekundarschule Rümlang-Oberglatt sind alle in Rümlang und Oberglatt niedergelassenen Schweizer Bürger:innen, welche das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und in den bürgerlichen Rechten nicht eingeschränkt sind, stimmberechtigt. Die Niederlassung beginnt mit der Abgabe der Ausweisschriften.

Rekursmöglichkeiten

Mit Rekurs in Stimmrechtssachen kann innert fünf Tagen nach der Publikation der Entscheide die Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung geprüft werden. Der Rekurs gegen die Verletzung von Verfahrensvorschriften an der Gemeindeversammlung setzt voraus, dass diese in der Versammlung von irgendeiner stimmberechtigen Person gerügt worden ist (§ 21a Abs. 2 VRG)

Im Übrigen kann wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellung des Sachverhalts sowie Unangemessenheit der angefochtenen Anordnung innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs erhoben werden (§§ 19 und 10 VRG)

In beiden Fällen ist das Rekursschreiben mit einem Antrag und dessen Begründung zu versehen und an den Bezirksrat Dielsdorf, Geissackerstrasse 24, 8157 Dielsdorf, zu richten.