

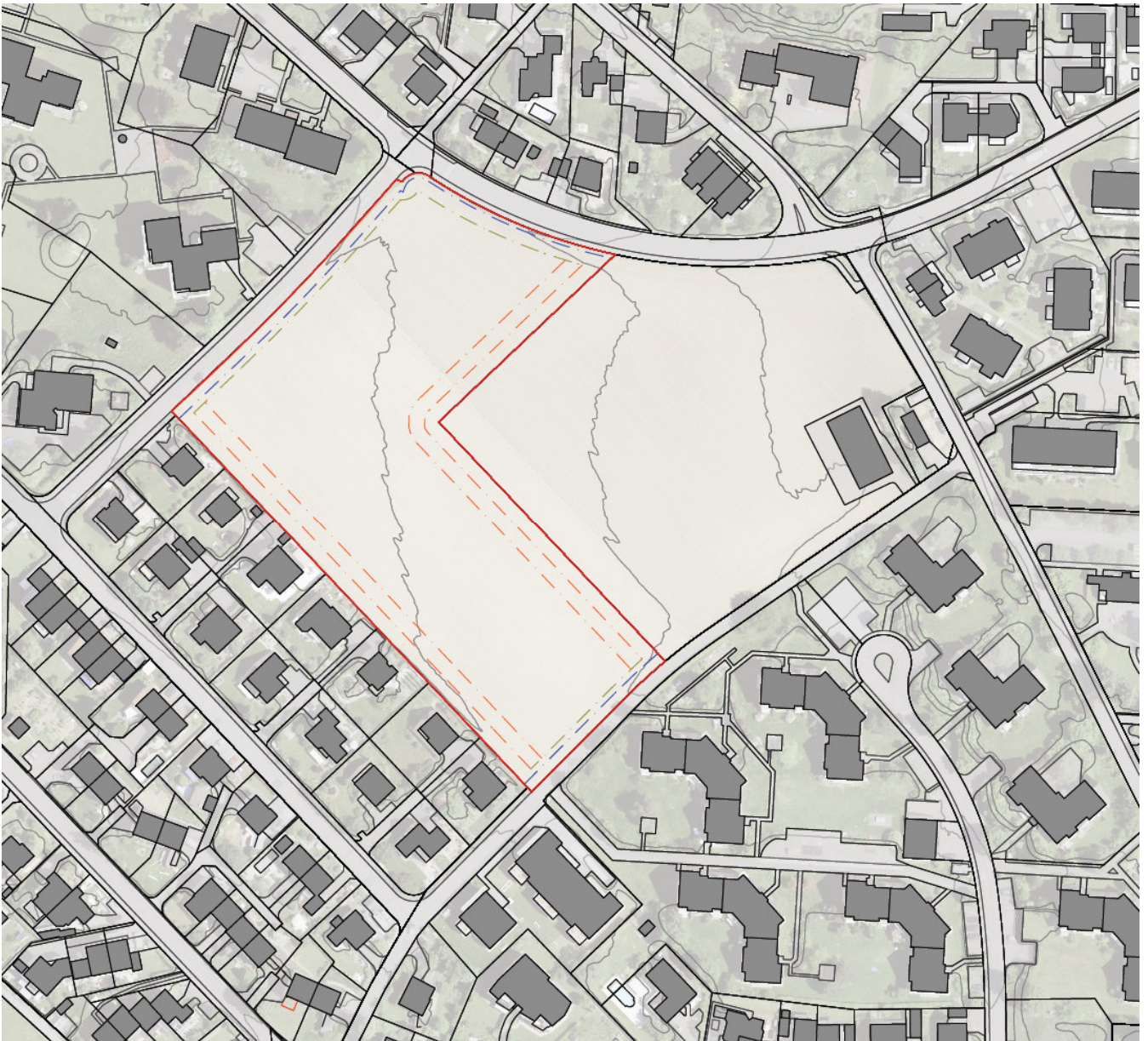


Gemeinde  
WIESENDANGEN

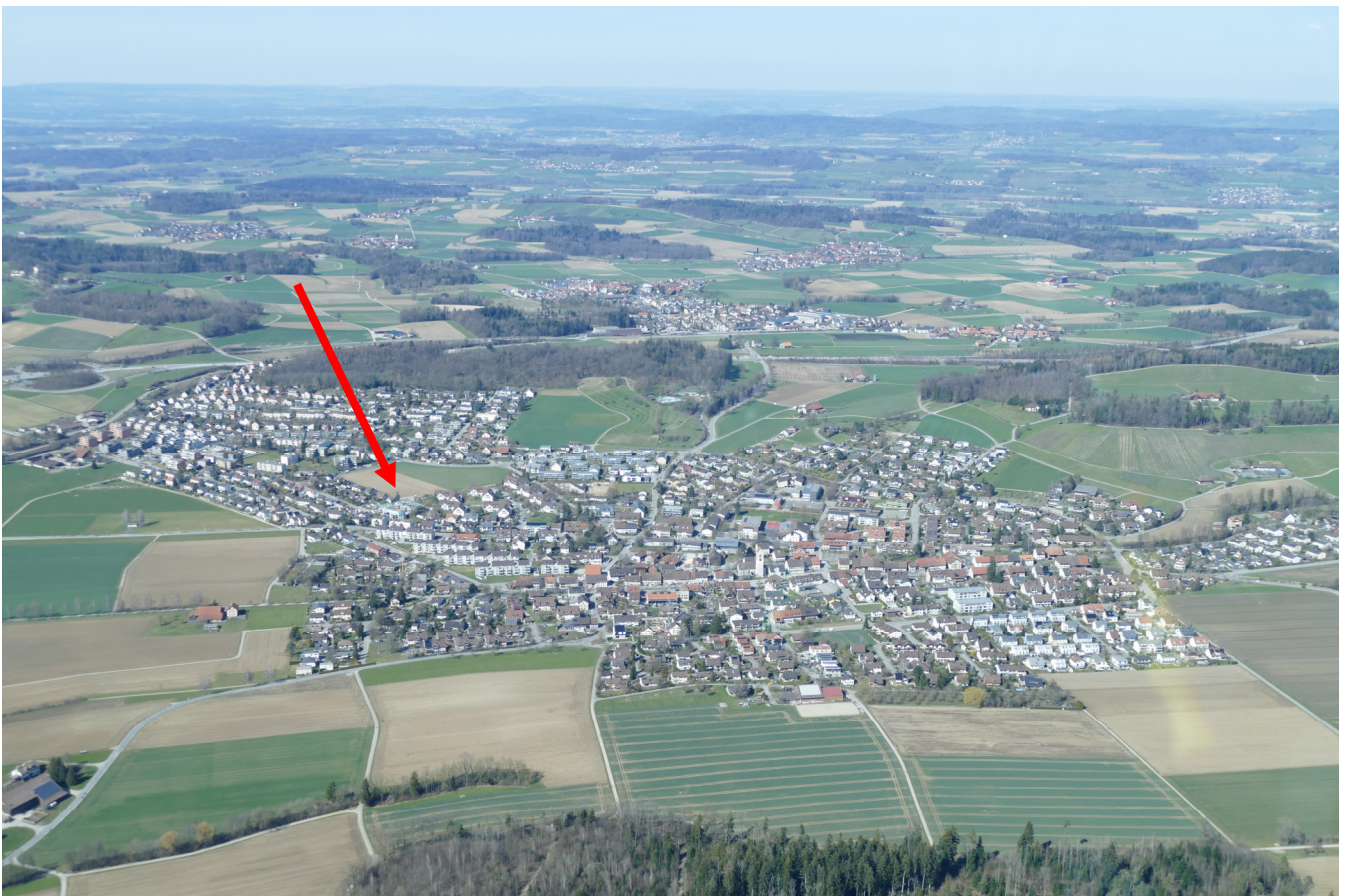
Im Baurecht abzugeben:

14'770 m<sup>2</sup> Bauland an bester Lage im  
steuergünstigen Wiesendangen

Grundstück WD4674 – Lüss Wiesendangen









## Wiesendangen – der ideale Wohnort für alle Generationen

In Wiesendangen fühlt man sich zuhause. Die Gemeinde mit seinen rund 6'800 Einwohnerinnen und Einwohnern und den verschiedenen Ortsteilen ist der perfekte Wohnort für Jung und Alt. Die Nähe zur Natur und zu den Städten Winterthur und Frauenfeld sowie die ruhige und sonnige Wohnlage bilden das ideale Umfeld für ein angenehmes Wohnklima.

Kindertagesstätte, Kindergärten sowie Primar- und Sekundarschule befinden sich im Zentrum vom Ortsteil Wiesendangen. Eine gut ausgebaute Gemeindeinfrastruktur für alle Altersgruppen, ein breites Dienstleistungsangebot, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie gute Verkehrsverbindungen mit S-Bahn- und Autobahnanschluss sind weitere Bausteine für eine attraktive Wohngemeinde. Der Steuerfuss ist mit 88 % einer der tiefsten in der Region Winterthur.

Seit der Fusion mit der Gemeinde Bertschikon im Jahr 2014 erstreckt sich das Gemeindegebiet von Wiesendangen von der Stadtgrenze von Winterthur im Westen bis an die Kantonsgrenze zum Thurgau im Osten. Das Dorf Wiesendangen, Verwaltungsstandort und mit seinen rund 5'000 Einwohnerinnen und Einwohner der grösste Ortsteil, bildet das administrative Zentrum der Gemeinde. Rund um den als Bachzeilendorf geschützten Dorfkern sind in den letzten fünfzig Jahren attraktive Wohnquartiere entstanden. Die Dörfer Attikon und Gundetswil sind Heimat für je rund 500 Einwohnerinnen und Einwohner. Weitere rund 600 Menschen wohnen in den Dörfern Bertschikon, Bewangen, Buch, Gündlikon, Kefikon ZH, Liebensberg, Menzengrüt, Oberbertschikon, Sammelgrüt, Stegen und Zünikon.

Initiative Behörden, mehr als fünfzig aktive Dorfvereine und kulturelle Institutionen setzen sich dafür ein, dass Sie Ihr Leben in der eigenständigen Gemeinde mit einem attraktivem Steuerfuss weiterhin so angenehm wie möglich gestalten können.

Wir heissen sie herzlich willkommen in «Wiesendangen»!

Mehr Informationen zur Gemeinde Wiesendangen finden Sie auf [www.wiesendangen.ch](http://www.wiesendangen.ch).



## Grundstücksbeschreibung und weitere Informationen

Das Grundstück liegt im Zentrum von Wiesendangen an bester Lage mit kurzen Distanzen zu öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus und Bahn), diversen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Betreuungsangeboten.

Mit der S-Bahn oder über die Autobahnanschlüsse in Oberwinterthur gelangen sie in kurzer Zeit in die Zentren von Winterthur, Zürich, Frauenfeld oder St. Gallen. Das Stadtzentrum von Winterthur liegt lediglich 6 km, der Flughafen Zürich 27 km und die Stadt Zürich rund 30 km entfernt.

|                              |                                                                                                                                                                                |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuch Kat. Nr.           | WD4674                                                                                                                                                                         |
| GB-Fläche in Wohnzone        | 14'770 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                          |
| Eigentümerin:                | Politische Gemeinde Wiesendangen                                                                                                                                               |
| Zone:                        | Wohnzone W3/2.7                                                                                                                                                                |
| Baumassenziffer:             | 2.7 für Hauptgebäude, 0.2 für Klein- und Anbauten und<br>0.2 für verglaste Balkone und dergleichen ohne heiztechnische Installationen                                          |
| Max. Baumasse Hauptgeb.      | 39'879 m <sup>3</sup>                                                                                                                                                          |
| Max. Baumasse Nebengeb.      | 2'954 m <sup>3</sup>                                                                                                                                                           |
| Max. Baumasse vergl. Balkone | 2'954 m <sup>3</sup>                                                                                                                                                           |
| Empfindlichkeit:             | ESII (gemäss Lärmschutzverordnung)                                                                                                                                             |
| Lageklasse:                  | 3                                                                                                                                                                              |
| Grundmasse:                  | mind. 5 m kleiner Grundabstand / mind. 10 m grosser Grundabstand<br>max. 40 m Gebäudelänge<br>Mehrlängenzuschlag bei mehr als 20 m Fassadenlänge,<br>¼ der Mehrlänge, max. 5 m |
| Fassadenhöhe                 | traufseitig: 11.4 m<br>giebelseitig Schrägdach: 17.4 m / giebelseitig Flachdach: 14.4 m                                                                                        |
| Max. Geschosszahl:           | 3 Vollgeschosse, 2 anrechenbare Dachgeschosse, 1 anrechenbares<br>Untergeschoss                                                                                                |
| Min. Strassenabstand:        | 6 m gemäss § 265 PBG                                                                                                                                                           |
| Erschliessung:               | möglich über Lüssweg oder Wasserfuristrasse                                                                                                                                    |
| Hinweis:                     | Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 50 BZO<br>Arealüberbauung zulässig gemäss Art. 49 BZO<br>Parzelle als archäologische Zone bezeichnet                                        |
| Heizsystem / Energie         | Gebäude müssen mind. Anordnungen des Minerige-P-Standards oder<br>ähnlich erfüllen gem. Art. 50 Abs. 4 BZO                                                                     |

Nähere Angaben zur Bauordnung von Wiesendangen und zum Zonenplan finden Sie unter  
[http://www.wiesendangen.ch/de/verwaltung/dienstleistungen/?dienst\\_id=28307](http://www.wiesendangen.ch/de/verwaltung/dienstleistungen/?dienst_id=28307)

## Konditionen Baurechtsvertrag

Die Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2025 hat den Gemeinderat beauftragt, die Parzelle im Baurecht abzugeben. Mit der Ausschreibung der Parzelle wird ein Muster-Baurechtsvertrag veröffentlicht (siehe Anhang zum Verkaufsdossier). Die Rahmenbedingungen dieses Muster-Baurechtsvertrages sind für alle Interessenten an einer Übernahme der Parzelle im Baurecht verpflichtend. Das Baurecht gilt für eine Laufzeit von 80 Jahren.

Für die Berechnung des Baurechtszinses hat die Gemeindeversammlung folgende Mindestkonditionen und Bedingungen festgelegt:

- Mindestpreis für Land CHF 2'000.00 / m<sup>2</sup>
- Verzinsung Referenzzinssatz + 50 Basispunkte (0.5 %)
- Mindestanteil Wohnungen mit Kostenmiete 20 % (Berechnung Kostenmiete gemäss Zürcher Modell)
- Der/Die Baurechtsnehmer/in muss der Gemeinde innerhalb von 2 Jahren einen Gestaltungsplan vorlegen.
- Im Rahmen des Gestaltungsplans soll eine Etappierung aufgezeigt werden.
- Beginn Baurechtszins ab Baubeginn der jeweiligen Etappe
- Wohnungen mit Kostenmiete (20 %) sollen bevorzugt an Familien aus Wiesendangen vermietet werden.

**Angebote für eine Übernahme der Parzelle im Baurecht müssen folgende Eckwerte enthalten:**

1. Baulandpreis als Basis für Zinsberechnung / Gebote ab CHF 2'000 pro m<sup>2</sup>
2. Anteil der Mietobjekte mit Kostenmiete (20 - 100 %)
3. Bestätigung zur Übernahme der Bestimmungen des Muster-Baurechtsvertrages

**Der Gemeinderat bewertet die Angebote nach folgenden Kriterien**

Baurechtszins: 80 %

Anteil Kostenmiete: 20 %

Verbindliche Angebote für eine Übernahme des Baurechtsvertrages inklusive Finanzierungsnachweis sind einzureichen an:

Gemeinde Wiesendangen  
z. Hd. Martin Schindler  
Schulstrasse 20  
8542 Wiesendangen

Bitte verwenden Sie für die Angebotseingabe das Formular im Anhang.

Eingabeschluss: Montag, 20. Oktober 2025, 11.00 Uhr

Fragen Bauvorschriften: Markus Zollinger, Bausekretär, 052 320 92 34  
[markus.zollinger@wiesendangen.ch](mailto:markus.zollinger@wiesendangen.ch)

Fragen zum Baurecht: Martin Schindler, Gemeindeschreiber, 052 320 92 35  
[martin.schindler@wiesendangen.ch](mailto:martin.schindler@wiesendangen.ch)



Gemeinderat  
WIESENDANGEN

## Angebot für eine Übernahme der Parzelle Lüss, WD4674, 14'770 m<sup>2</sup>, im Baurecht

Angebotssteller: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Ansprechperson: \_\_\_\_\_

|                                                                                                 |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Baulandpreis in CHF als Basis für Zinsberechnung<br>(Gebote ab CHF 2'000.- pro m <sup>2</sup> ) |  |
| Anteil der Mietobjekte mit Kostenmiete (20 – 100 %)                                             |  |

Mit der nachfolgenden Unterschrift wird das oben erwähnte Angebot als verbindlich erklärt und die Übernahme der Bestimmungen des Muster-Baurechtsvertrages vom 25.08.2025 bestätigt:

\_\_\_\_\_  
Ort/Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Beilage: Finanzierungsnachweis

Öffentliche Beurkundung

## Baurechtsvertrag

zwischen der

**Gemeinde Wiesendangen**, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.889.125, Schulstrasse 20, 8542 Wiesendangen, als Alleineigentümerin,

vertreten durch Urs Borer, Gemeindepräsident und Martin Schindler, Gemein-  
deschreiber,

– nachfolgend «Baurechtsgeberin» genannt –

und

.....

– nachfolgend «Baurechtsnehmerin» genannt –

### Präambel

Die Gemeinde Wiesendangen (im Folgenden Baurechtsgeberin) ist Eigentü-  
merin des Grundstücks Kat. Nr. WD4674, im Lüss, Wiesendangen.

Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Wiesendangen vom 23.06.2025  
hat beschlossen, den in der Wohnzone W3/2.7 liegenden Teil des Grundstü-  
ckes Kat. Nr. WD4674 im Baurecht abzugeben.



Die konkrete Entwicklung eines Projektes obliegt der Baurechtsnehmerin, die Ausgestaltung des Baurechtsvertrages obliegt gemäss Beschluss der Gemeindesversammlung dem Gemeinderat Wiesendangen.

I.

### **Baurechtsdienstbarkeit**

Es wird folgende Personaldienstbarkeit begründet:

#### **1. Einräumung und Inhalt des Baurechts**

Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB an dem im Plan rot eingezeichneten und mit SdR \*\*\*\*\* bezeichneten Teil des Grundstückes Kat. Nr. WD4674 ein. Der entsprechende Plan wird von den Parteien als integrierenden Bestandteil dieses Vertrages mitunterzeichnet.

Das Baurecht wird als Personaldienstbarkeit vereinbart und ist im Sinne von Art. 943 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB und Art. 22 und 98 der Eidg. Grundbuchverordnung (GBV) als Grundstück ins Grundbuch aufzunehmen.

Das Baurecht beinhaltet das Recht, auf der belasteten Liegenschaft ein oder mehrere zonenkonforme Bauten zu erstellen und fortbestehen zu lassen.

#### **2. Dauer des Baurechts**

Dieses Baurecht entsteht mit der Eintragung im Grundbuch und dauert 80 Jahre. Es kann einmalig um 20 Jahre verlängert werden.

Rein obligatorisch vereinbaren die Vertragsparteien noch was folgt:

Dieser Vertrag ist einmal um 20 Jahre mit den gleichbleibenden Bedingungen verlängerbar. Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, zwei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer die Verlängerung des Vertrages zu verlangen. Die Baurechtsnehmerin hat die Ausübung oder Nichtausübung des Optionsrechts der Baurechtsgeberin gegenüber mittels eingeschriebenen Briefs mitzuteilen.

Das Baurecht erlischt durch Zeitablauf, wenn von einer Verlängerung kein Gebrauch gemacht wird.

### 3. Übertragbarkeit des Baurechts

Das Baurecht ist grundsätzlich übertragbar. Es kann von beliebigen natürlichen oder juristischen Personen übernommen werden, sofern der Erwerber die vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrages für sich als verbindlich anerkennt. Jede Übertragung des Baurechts bedarf der schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin. Die Baurechtsgeberin darf die Übertragung jedoch nur ablehnen, wenn der Erwerber die vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrages nicht übernimmt.

### 4. Grundbucheintrag

Nachdem dieses Baurecht frei übertragbar und auf eine Dauer von 80 Jahren eingeräumt worden ist, ersucht die Dienstbarkeitsberechtigte das Grundbuchamt, dieses selbständige und dauernde Recht i.S.v. Art. 22 GBV als eigenes Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen. Zu diesem Zweck ist ein neues Grundstück anzulegen (Baurechtsparzelle) und die Baurechtsnehmerin als Alleineigentümerin einzutragen:

EREID CH\*\*\*\*\*

#### Selbständiges und dauerndes Recht,

**Baurecht für beliebige zonenkonforme Bauten, übertragbar, bis \*\*.\*\*.2105**

zugunsten Grundbuch Blatt \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*, Baurechtsnehmerin),

zulasten Kat. Nr. WD4674, Blatt 712 (Eigentum der Politischen Gemeinde Wiesendangen)

### 5. Unterhaltungspflicht

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die in ihrem Eigentum stehenden Bauwerke und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der Baurechtsdauer so zu unterhalten, dass keine Schädigung der Baurechtsgeberin oder Dritter erfolgt. Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die betreffenden Bauwerke zu Kontrollzwecken zu betreten oder von

Fachleuten betreten zu lassen, sofern Anzeichen bestehen, dass die Baurechtsnehmerin ihren Unterhaltungspflichten nicht nachkommt und entsprechende Massnahmen zu verlangen, sofern diese für die Verhinderung einer wesentlichen Schädigung notwendig sind bzw. es sich um eine wesentliche Vernachlässigung der Unterhaltungspflicht handelt.

## **6. Anteil Kostenmiete und Berechnung**

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, 20 % der Mietobjekte zur Kostenmiete zur Verfügung zu stellen und diese bevorzugt an Familien aus der Gemeinde Wiesendangen zu vermieten. Dieser Anteil Kostenmiete darf seitens der Baurechtsnehmerin über die gesamte Dauer des Baurechts nicht unterschritten werden bzw. nur auf entsprechendes Gesuch hin mit Zustimmung der Baurechtsgeberin. Verletzt die Baurechtsnehmerin diese Vereinbarung, so gilt dies als grobe Verletzung der vertraglichen Pflichten durch die Baurechtsnehmerin und hat entsprechend den vorzeitigen Heimfall der Baute zur Folge (vgl. Ziff. IV. lit. B hinten).

### Definition der Kostenmiete:

Die Kostenmiete ermittelt sich aus den Kosten für die Finanzierung und den Kosten für den Betrieb. Zusammengerechnet ergibt sich daraus die maximale Mietzinssumme pro Jahr. Diese wird wie folgt berechnet:

**Finanzierung** (Anlagewert x Referenzsinsatz)

+

**Betrieb** (Gebäudeversicherungswert x Betriebsquote)

=

**Kostenmiete**  
=====

Die **Finanzierung** deckt alle Kosten, die für das Land, den Bau und für wertvermehrende Investitionen anfallen.

- Als Anlagewert werden die Erstellungskosten (Landkaufpreis und effektive Baukosten) verstanden.



- Der Referenzzinssatz ist massgebend für die Bestimmung der Finanzierungskosten und wird ermittelt aus dem durchschnittlichen Zinssatz aller in der Schweiz gewährten Hypothekarkredite. Der Referenzzinssatz wird vierteljährlich vom Bundesamt für Wohnungswesen publiziert

Der **Betrieb** deckt alle laufenden Kosten, die für die Verwaltung, den Unterhalt und den Betrieb der Überbauung anfallen. Für die Berechnung der Betriebskosten wird der Gebäudeversicherungswert mit der Betriebsquote gem. Mietzinsreglement der Stadt Zürich (3.25%) multipliziert.

Der Gebäudeversicherungswert wird durch die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich GVZ aufgrund von Baukostenabrechnungen und dem jeweiligen Ausbaustandard festgelegt.

## 7. Gestaltungsplan

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Gemeinde Wiesendangen innerhalb von 2 Jahren ab der Einräumung dieses Baurechtes, also bis am ..... einen Gestaltungsplan für das Baurechtsgrundstück vorzulegen. Im Rahmen des Gestaltungsplanes muss der Gemeinde Wiesendangen gegenüber eine verbindliche Etappierung der Überbauung aufgezeigt werden. Verletzt die Baurechtsnehmerin diese Vereinbarung, so gilt dies als grobe Verletzung der vertraglichen Pflichten durch die Baurechtsnehmerin und hat entsprechend den vorzeitigen Heimfall der Baute zur Folge (vgl. Ziff. IV. lit. B hinten).

## II.

### **Baurechtsbelastetes Grundstück**

#### **Gemeinde Wiesendangen**

**Grundbuch Blatt 712, Liegenschaft, Kataster WD4674, EGRID  
CH927775662745, Usserbreiten**

#### **Angaben der amtlichen Vermessung:**

Kataster WD4674, EGRID CH927775662745, Lüss, Plan 13  
28'022 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

|                                            |                       |
|--------------------------------------------|-----------------------|
| - Gebäude Nr. 29803895, Breitenstrasse 21, | 297 m <sup>2</sup>    |
| - befestigte Fläche                        | 376 m <sup>2</sup>    |
| - Acker, Wiese, Weide                      | 27'349 m <sup>2</sup> |

#### **Dienstbarkeit**

Last:

Leitungsbau- und Durchleitungsrecht für Gasleitung, beschränkt übertragbar,  
Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht, zu Gunsten Energie 360 Grad AG,  
dat. 17.05.2018, Beleg 148, EREID CH1432-0000-0021-26651

#### **Vormerkungen, Anmerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte**

Keine Eintragungen

#### **Grenzen / Bemerkungen**

1. Grenzen gemäss Plan.
2. Der Wortlaut der aufgeführten Dienstbarkeit ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

### III.

#### Einräumung des Rechts und Baurechtszins

##### 1. Einräumung des Baurechts

Die Einräumung des Baurechts erfolgt unentgeltlich.

##### 2. Grundlage und Berechnungsweise

Die Baurechtsnehmerin bezahlt der Baurechtsgeberin einen jährlichen Baurechtszins, berechnet auf der Grundlage eines Landpreises von CHF ...../m<sup>2</sup>. Die Gesamtfläche für die Berechnung des Landwerts beträgt 14'770 m<sup>2</sup>.

Der Zinssatz richtet sich nach dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz in der Schweiz (derzeit 1,50 %) zuzüglich einem über die gesamte Laufzeit geltenden Zuschlag von 50 Basispunkten (0,50 %), total also aktuell 2,00 %.

##### 3. Landwert

Als heutiger Landwert wird ein Wert von CHF ...../m<sup>2</sup> (Franken ..... pro Quadratmeter) vereinbart, was für 14'770 m<sup>2</sup> einen Gesamtwert von CHF ..... ergibt.

Der für die Ermittlung des Baurechtszinses massgebende Landwert wird periodisch an die Veränderung des schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) mit der Basis September 2024 = 100 Punkte angepasst. Die Anpassung erfolgt erstmals am 01.01.2030 und anschliessend jeweils nach fünf Jahren immer auf den Beginn des nächsten Kalenderjahres, das nächste mal also auf den 1. Januar 2035.

Ausgangspunkt für die Neuberechnung bildet jeweils der Index-Stand der letzten Anpassung. Ausgeglichen wird die Veränderung des Indexes bis zum Index-Stand von jeweils September vor der Anpassung. Die Anpassung des Landwertes erfolgt zu jeweils 50 % der Indexveränderung. Ein Absinken des Indexes unter den Anfangsindex-Stand wird nicht berücksichtigt, der in diesem

Vertrag festgelegte Basislandwert darf entsprechend nicht unterschritten werden.

Der neu berechnete Baulandwert ist jeweils Grundlage für den Baurechtszins der nächsten fünf Jahre.

#### **4. Zinssatz**

Der anzuwendende Zinssatz entspricht dem hypothekarischen Referenzzinssatz in der Schweiz (derzeit 1,50 %) zuzüglich einem über die gesamte Laufzeit geltenden Zuschlag von 50 Basispunkten (0,50 %), total also aktuell 2,00 %.

Sollte das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) aufgrund rechtlicher Änderungen auf die Bekanntgabe des hypothekarischen Referenzzinssatzes verzichten, entspricht der anzuwendende Zinssatz dem Zinssatz der Zürcher Kantonalbank (ZKB) für erstrangige Hypotheken auf Wohnliegenschaften. Ist auch dieser Zinssatz der ZKB nicht mehr verfügbar, einigen sich die Parteien auf einen anderen geeigneten Zinsrichtwert.

Der Baurechtszins wird jährlich den Veränderungen des Referenzzinssatzes angepasst. Es gilt jeweils der Zinssatz per 30. September. Der angepasste Baurechtszins gilt jeweils ab dem 1.1. des nachfolgenden Jahres.

#### **5. Höhe**

Bei der gegebenen Fläche von 14'770 m<sup>2</sup> beträgt der Landwert demnach CHF ..... , was gegenwärtig einen Baurechtszins von CHF ..... pro Jahr ergibt.

#### **6. Zahlungsmodalitäten**

Der Baurechtszins ist in halbjährlichen Raten je am 1. Januar und 1. Juli vor-schüssig auf den Zinstermin auf ein durch die Baurechtsgeberin bezeichnen-des Konto zu bezahlen. Die Baurechtsgeberin stellt für die einzelnen Raten mindestens einen Monat vor Fälligkeit Rechnung.

Die Zinspflicht beginnt am Tag des Baubeginns der jeweiligen Etappe (vgl. röm. I Ziff. 7 hievor).



## **7. Sicherstellung des Baurechtszinses**

Die Baurechtsnehmerin sichert den Anspruch der Baurechtsgeberin/Grundeigentümerin der mit dem Baurecht belasteten Liegenschaft auf den Baurechtszins durch die Errichtung einer Grundpfandverschreibung in Form einer **Maximalhypothek zugunsten der Gemeinde Wiesendangen in der Höhe von 3 Jahreszinsen, also von CHF ..... (Franken .....)** lastend an **2. Pfandstelle (nach dem für die Finanzierung des Bauvorhabens von einem schweizerischen Finanzinstitut eingetragenen Grundpfandrecht) auf dem Baurechtsgrundstück ab.**

## **8. Verrechnungsausschluss**

Die Verrechnung vom Baurechtszins mit Gegenansprüche gegenüber der Baurechtsgeberin ist ausgeschlossen.

#### **IV.**

#### **Beendigung / Neuvereinbarung des Baurechtsverhältnisses**

##### **A.**

##### **Ordentlicher Heimfall**

Für den ordentlichen Heimfall treffen die Parteien folgende Vereinbarungen:

- a) Spätestens drei Jahre vor Ablauf des Baurechts werden die Baurechtsgeberin/Grundeigentümerin und die Baurechtsnehmerin Verhandlungen aufnehmen, um sich entweder über eine Verlängerung oder Erneuerung des Baurechts oder aber über die Höhe der Heimfallsentschädigung zu einigen.
- b) Sofern das Baurecht gemäss Art. 779 1 Abs. 2 ZGB nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Ablauf des Baurechts der Baurechtsgeberin/Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstückes.
- c) Für die heimfallenden Bauten und Anlagen hat die Baurechtsgeberin/Grundeigentümerin der Baurechtsnehmerin eine Entschädigung von 80 % des Zustandswertes zu leisten.
- d) Der Zustandswert wird durch eine neutrale Schätzung ermittelt. Die Schätzung muss dem Alter und Zustand der Bauten und Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalls Rechnung tragen sowie deren weitere Verwendungsmöglichkeiten und ihre voraussichtliche wirtschaftliche Lebensdauer berücksichtigen.
- e) Können sich die Vertragsschliessenden innerhalb von sechs Monaten nach Aufnahme der Verhandlungen über die Höhe der zu leistenden Heimfallsentschädigung nicht einigen, entscheidet darüber ein Schiedsgericht mit Sitz in Winterthur. Art. 353 ff. ZPO findet auf diese Anwendung.

Dieses bestimmt den Schätzer. Der vom neutralen Schätzer ermittelte Verkehrswert ist für beide Parteien verbindlich.

Die für die Bauten, Anlagen und Einrichtungen ermittelte Entschädigung wird auf den Tag des Erlöschens des Baurechtes fällig. Aus der Entschädigung sind vorab die Grundpfandgläubiger zu befriedigen. Die Baurechtsnehmerin hat nur Anspruch auf den Überschuss.

- f) Die vorstehenden Vereinbarungen über die Höhe der Entschädigung und das Verfahren zu ihrer Festsetzung sind mit der Eintragung und Aufnahme des Baurechtes im Grundbuch bei der belasteten Liegenschaft und beim Baurechtsgrundstück wie folgt vorzumerken:

"Vereinbarung betreffend Heimfallsentschädigung».

## **B.**

### **Vorzeitiger Heimfall**

Für den vorzeitigen Heimfall gelten die zwingenden gesetzlichen Vorschriften der Art. 779 f-h ZGB.

Als grobe Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen durch die Baurechtsnehmerin erachten die Vertragschliessenden u.a. auch den Verzug von mehr als sechs Monaten bei der Bezahlung des Baurechtszinses sowie das Nichteinhalten des vertraglich vereinbarten Anteils Kostenmiete (vgl. I. Ziff. 6 und 7 vorn).

Bevor die Baurechtsgeberin/Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall durch Übertragung des Baurechtes an sie verlangen kann, hat sie die Baurechtsnehmerin schriftlich zu mahnen und ihr dabei den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

## **V.**

### **Vorkaufsrecht**

Das gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB bestehende Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin an der belasteten Liegenschaft wird aufgehoben.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Eigentümerin des baurechtsbelasteten Grundstückes am Baurecht besteht zu dem vom Dritten angebotenen Preis, höchstens jedoch zum Wert, wie er sich aufgrund der in Abschnitt röm. IV. lit. A (ordentlicher Heimfall des Bauwerkes) festgelegten Berechnung ergibt.

Die Baurechtsgeberin kann ihr Vorkaufsrecht sowohl bei Veräußerung des gesamten Baurechts wie auch bei Teilveräußerungen (z.B. von Miteigentumsanteilen oder auf dem Baurecht errichteten Stockwerkeinheiten) geltend machen.

Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechtes seitens der Baurechtsgeberin beträgt 180 Tage vom Zeitpunkt der Kenntnisnahme des Vorkaufsfalles an gerechnet.

Der Eintritt eines Vorkaufsfalles ist dem oder der Vorkaufsberechtigten unverzüglich mitzuteilen.

Üben die Baurechtsgeberin oder die Baurechtsnehmerin in einem Fall ihr Vorkaufsrecht nicht oder nicht rechtsgültig aus, bedeutet das keinen Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes bei künftigen Vorkaufsfällen.

Diese Vereinbarung ist zusammen mit der Eintragung des Baurechtes wie folgt im Grundbuch bei der belasteten Liegenschaft und beim Baurechtsgrundstück vorzumerken:

"Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin aufgehoben; Preislimitierung ZG der Baurechtsgeberin".

## VI.

### Weitere Bestimmungen

1. Die Vertragschliessenden sind von der Urkundsperson auf die Art 192 - 196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Die Baurechtsnehmerin kennt den Erschliessungszustand des Baurechtsgrundstücks. Sie erklärt, die aktuell für das Baurechtsgrundstück geltenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften sowie die Zonenlage zu kennen. Die Überlassung des Baurechtsgrundstücks erfolgt im heute bekannten Zustand.

Jede Gewährleistung der Baurechtsgeberin für den Zustand des Baurechtsgrundstücks wird wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist und soweit dieser Vertrag nicht ausdrückliche Zusicherungen enthält. Die Baurechtsnehmerin erklärt, die Bedeutung dieser Bestimmung zu kennen.

Die Baurechtsgeberin sichert der Baurechtsnehmerin zu, dass keine Abfälle, Bauherrenaltlasten oder Altlasten, insbesondere keine Erdölprodukte, Chemikalien, Sonderabfälle oder sonstige Schadstoffe im Bereich des Baurechtsgrundstücks gelagert wurden oder vorhanden sind, das Baurechtsgrundstück keine Verdachtsflächen aufweist und auch keine behördlichen oder sonstigen Verdachtsflächenenerhebungen hinsichtlich des Baurechtsgrundstücks durchgeführt wurden oder derzeit durchgeführt werden. Die Baurechtsgeberin bestätigt damit, dass es sich beim Baurechtsgrundstück weder um einen belasteten Standort im Sinne von Art. 32 ff USG (Bauherrenaltlast), noch um einen sanierungspflichtigen belasteten Standort im Sinn von Art. 32c ff USG (Altlast) handelt.

Des Weiteren stellen die Parteien in diesem Zusammenhang fest, dass zum heutigen Zeitpunkt auf dem baurechtsbelasteten Grundstück kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.

2. Die Baurechtsgeberin/Grundeigentümerin bestätigt, dass für die baurechtsbelastete Liegenschaft weder Miet- noch Pachtverträge bestehen.

Es besteht jedoch eine Gebrauchsleihe mit Kündigungsmöglichkeiten jeweils per Ende April oder Ende Oktober.



3. Die Baurechtsnehmerin übernimmt ab Nutzen und Schaden (Grundbucheintrag) sämtliche während der Dauer des Baurechts bezüglich des Baurechtsgrundstücks und der zu erstellenden Bauten, Anlagen und Werkleitungen festgesetzten Gebühren und Abgaben, insbesondere die Gebühren für Wasser, Abwasser, Elektrizität, Werkleitungsanschlüsse, Telefon, Erschliessungsbeiträge, Kehrrichtabfuhr, Gebäudeversicherung, Steuern etc.
4. Die Baurechtsnehmerin trägt alle mit dem Baurecht und den Gebäuden sowie mit deren Betrieb verbundenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen. Werden bei der Baurechtsgeberin Steuern oder Abgaben erhoben, welche die Gebäude oder das Baurecht betreffen, so hat die Baurechtsnehmerin diesen vollen Ersatz zu leisten. Steuern und Abgaben, die sich allein auf den mit dem Baurecht belasteten Boden beziehen, trägt die Baurechtsgeberin.

Zulasten der Baurechtsnehmerin fallen insbesondere

- alle öffentlichen Abgaben und Steuern, wie Wasserzins, Gebäudeversicherungsprämien, Kehrrichtabfuhrgebühren usw., soweit sie sich für die aufgrund des Baurechtes erstellten Bauten und Anlagen ergeben und berechnen;
- alle Beiträge und Kosten für die Feinerschliessung des baurechtsbelasteten Grundstückes.

Wird eine Abgabe von Gesetzes wegen von der Gegenpartei erhoben, ist die gemäss diesem Baurechtsvertrag zahlungspflichtige Partei ersatzpflichtig.

5. Sollten die Bauten oder Teile davon aus irgendwelchen Gründen zerstört werden, ist die Baurechtsnehmerin befugt, diese gemäss Inhalt und Umfang des Baurechtes wieder aufzubauen.

Verzichtet die Baurechtsnehmerin auf den Wiederaufbau, sind die zerstörten Bauten oder Bauteile zu beseitigen und ist die dadurch freiwerdende Grundfläche ordentlich instand zu stellen sowie nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu unterhalten.

6. Für Schadenersatzansprüche, die aus Erstellung, Bestand und Betrieb der Bauten geltend gemacht werden, haftet für die Dauer des Baurechtes allein die Baurechtsnehmerin. Sofern die Baurechtsgeberin/Grundeigentümerin dafür belangt wird, hat diese in vollem Umfange ein Rückgriffsrecht auf die Baurechtsnehmerin. Die Baurechtsnehmerin hat für einen entsprechenden Versicherungsschutz besorgt zu sein und dieser der Baurechtsbelasteten auf Verlangen vorzulegen.

7. Wird das baurechtsbelastete Grundstück -das Land oder mit ihm verbundene Rechte- ganz oder teilweise enteignet, entsteht hieraus der Baurechtsnehmerin kein Anspruch gegenüber der Baurechtsgeberin/Grundeigentümerin.

Vorbehalten bleiben jedoch deren selbständige Ansprüche gegenüber dem Enteigner. Eine Enteignungsentschädigung für das Land fällt an den jeweiligen Grundeigentümer; eine allfällige Entschädigung für das Baurecht sowie die Bauwerke der Baurechtsnehmerin fallen dieser zu.

Ist mit einer Enteignung eine erhebliche Einbusse am Nutzungswert des Baurechtes verbunden, reduziert sich der Baurechtszins proportional zur Einbusse.

8. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes Oberwinterthur-Winterthur werden von den Vertragschliessenden gemeinsam, je zur Hälfte bezahlt. Sie wissen, dass sie dafür solidarisch haften.

Die Gebühren und Auslagen für die Errichtung allfälliger Grundpfandrechte auf dem Baurechtsgrundstück gehen vollumfänglich zulasten der Baurechtsnehmerin.

9. Die Urkundsperson hat die Baurechtsnehmerin darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Baurechtsnehmerin hat sich daher bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften, Nutzungsbeschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten usw.) direkt zu informieren.

10. Allfällige Streitigkeiten zwischen den Vertragschliessenden über Entstehung, Auslegung und Erfüllung dieses Vertrages sind durch die ordentlichen Gerichte am Ort der gelegenen Sache zu beurteilen.
11. Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Wiesendangen hat der Einräumung dieses Baurechts mit Beschluss vom 23.06.2025 zugestimmt. Der Gemeinderat Wiesendangen hat diesem Baurechtsvertrag mit Beschluss vom ..... zugestimmt.
12. Die Baurechtsnehmerin ist grundsätzlich befugt, am Baurechtsgrundstück Stockwerkeigentum zu begründen. Die Aufteilung des Baurechts in Stockwerkeigentum (einschliesslich Festsetzung eines Nutzungs- und Verwaltungsreglements) sowie die Veräusserung einzelner Stockwerkeigentums-einheiten bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin. Die Zustimmung muss erteilt werden, wenn sichergestellt ist, dass die Rechte der Baurechtsgeberin aus dem vorliegenden Vertrag durch die Aufteilung in Stockwerkeigentum nicht beeinträchtigt werden.
13. Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung hingewiesen worden.

*Bestimmung je nachdem ob eine Bewilligung des Bezirksrates erforderlich ist (ausländische Staatsangehörige oder juristische Personen)*

14. Die Vereinbarungen dieses Vertrages sind, soweit sie nicht ohnehin aufgrund der Eintragungen und Vormerkungen im Grundbuch übergehen, in Rechten und Pflichten an einen Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

15. Die Baurechtsgeberin/Grundeigentümerin bewilligt bereits heute bezüglich der zu ihren Gunsten eingetragenen Grundpfandverschreibung die Eintragung oder Erhöhung von der der Grundpfandverschreibung vorgehenden Grundpfandrechten für die Finanzierung der Anlage, sofern diese von einem schweizerischen Finanzinstitut gewährt werden.
16. Salvatorische Klausel: Sollte sich eine der vorstehenden Bestimmungen als nichtig oder als unverbindlich erweisen, so beschränkt sich die Nichtigkeit bzw. Unverbindlichkeit allein auf die betreffende Bestimmung. Anstelle einer solchen nichtigen oder unverbindlichen Bestimmung tritt jene Ersatzlösung, die dem angestrebten Zweck der entsprechenden nichtigen oder unverbindlichen Bestimmung am nächsten kommt.

Winterthur,

**Die Baurechtsgeberin/Grundeigentümerin:**

Für die Gemeinde Wiesendangen:

.....  
Urs Borer

.....  
Martin Schindler

**Die Baurechtsnehmerin:**

.....

.....  
\*\*\*

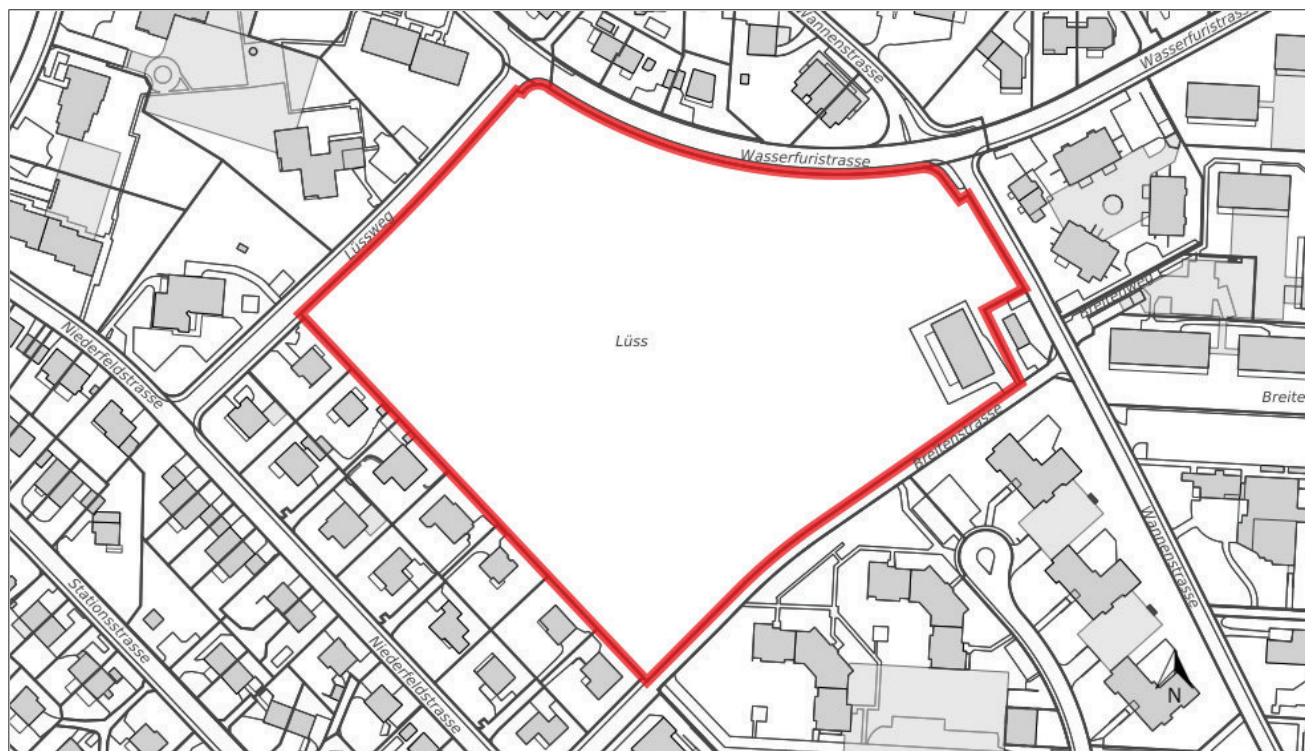
.....  
\*\*\*

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

Winterthur, \*\*\*\*\*, Uhr

**NOTARIAT OBERWINTERTHUR-WINTERTHUR**

# Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



|                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| <b>Grundstück-Nr.</b>          | <b>WD4674</b>             |
| Grundstückart                  | Liegenschaft              |
| E-GRID                         | CH927775662745            |
| Gemeinde (BFS-Nr.)             | Wiesendangen (298)        |
| Untereinheit des Grundbuches   | Oberwinterthur-Winterthur |
| Fläche                         | 28022 m <sup>2</sup>      |
| Stand der amtlichen Vermessung | 13.08.2025                |

|                                |                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Auszugsnummer</b>           | <b>20250813071257892</b>                                                                                                                                                                                        |
| Erstellungsdatum des Auszugs   | 13.08.2025                                                                                                                                                                                                      |
| Katasterverantwortliche Stelle | Amt für Raumentwicklung<br>Stampfenbachstrasse 12<br>8090 Zürich<br><a href="https://www.zh.ch/de/audirektion/amt-fuer-raumentwicklung.html">https://www.zh.ch/de/audirektion/amt-fuer-raumentwicklung.html</a> |



# Übersicht ÖREB-Themen

## Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück WD4674 in Wiesendangen, Grundbuchkreis Oberwinterthur-Winterthur betreffen

### Seite

|   |                                                             |
|---|-------------------------------------------------------------|
| 3 | Nutzungsplanung (kantonal/kommunal): Grundnutzungen         |
| 4 | Nutzungsplanung (kantonal/kommunal): überlagernde Nutzungen |
| 5 | Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)               |

## Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Planungszonen  
Gewässerabstandslinien  
Projektierungszonen Nationalstrassen  
Baulinien Nationalstrassen  
Baulinien (kantonal/kommunal)  
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen  
Baulinien Eisenbahnanlagen  
Projektierungszonen Flughafenanlagen  
Baulinien Flughafenanlagen  
Sicherheitszonenplan  
Kataster der belasteten Standorte  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs  
Grundwasserschutzzonen  
Grundwasserschutzzonareale  
Gewässerraum  
Gewässerraum: Zusatzinformation Verzicht Gewässerraum (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)  
Statische Waldgrenzen  
Waldabstandslinien  
Waldreservate  
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher  
Baulinien Starkstromanlagen

## Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

### Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Zürich ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Massgeblich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter [www.cadastre.ch](http://www.cadastre.ch)

### Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkelt sein.

### Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

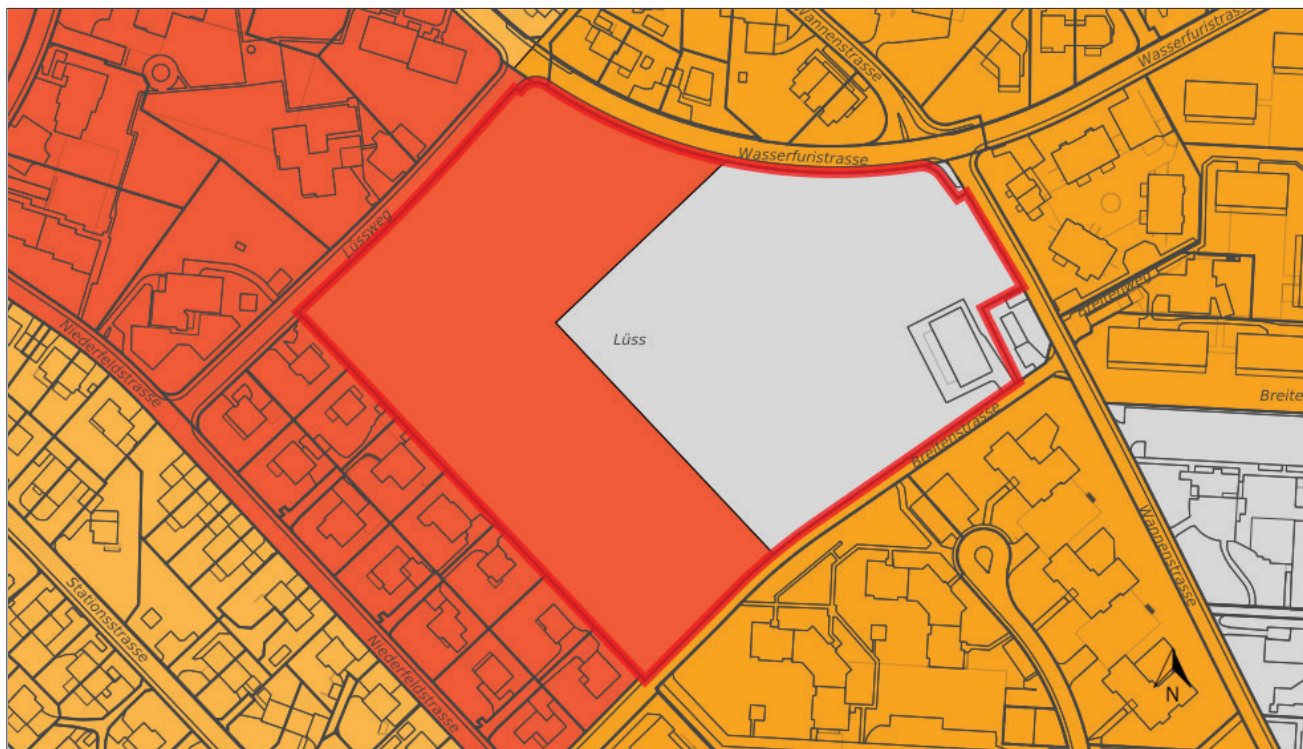
Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes.

Um einen aktualisierten  
Auszug aus dem ÖREB-  
Kataster zu erhalten, scannen  
Sie bitte den QR-Code.



# Nutzungsplanung (kantonal/kommunal): Grundnutzungen

Rechtskräftig



|                                    | Typ                         | Anteil               | Anteil in % |
|------------------------------------|-----------------------------|----------------------|-------------|
| <b>Legende beteiligter Objekte</b> | Zone für öffentliche Bauten | 13251 m <sup>2</sup> | 47 %        |
|                                    | Wohnzone 3/2.7              | 14770 m <sup>2</sup> | 53 %        |

|                                               |                               |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b> | Kantonale Landwirtschaftszone |
|                                               | Wohnzone 2/2.4                |
|                                               | Wohnzone 2/1.9                |

|                           |                                                                                                                                                                       |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rechtsvorschriften</b> | BZO Revision vom 8. Mai 2018, 0338/18:<br><a href="https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=8674">https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=8674</a>                           |
|                           | Bauordnung Gemeinde Wiesendangen (Stand 24.05.2025), 24.05.2025:<br><a href="https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=8239">https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=8239</a> |

|                               |                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gesetzliche Grundlagen</b> | Raumplanungsgesetz (RPG), SR 700:<br><a href="https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2293">https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2293</a>                              |
|                               | Planungs- und Baugesetz (PBG), LS 700.1:<br><a href="https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2283">https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2283</a>                       |
|                               | Allgemeine Bauverordnung, LS 700.2:<br><a href="https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2284">https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2284</a>                            |
|                               | Bauverfahrensverordnung (BVV), LS 700.6:<br><a href="https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2287">https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2287</a>                       |
|                               | Besondere Bauverordnung I (BBVI), LS 700.21:<br><a href="https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2285">https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2285</a>                   |
|                               | Besondere Bauverordnung II (BBVII), LS 700.22:<br><a href="https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2286">https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2286</a>                 |
|                               | Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen, LS 701.12:<br><a href="https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2288">https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2288</a> |

## Weitere Informationen und Hinweise

|                          |                                                                                               |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zuständige Stelle</b> | Gemeinde Wiesendangen:<br><a href="http://www.wiesendangen.ch">http://www.wiesendangen.ch</a> |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|



# Nutzungsplanung (kantonal/kommunal): überlagernde Nutzungen

Rechtskräftig

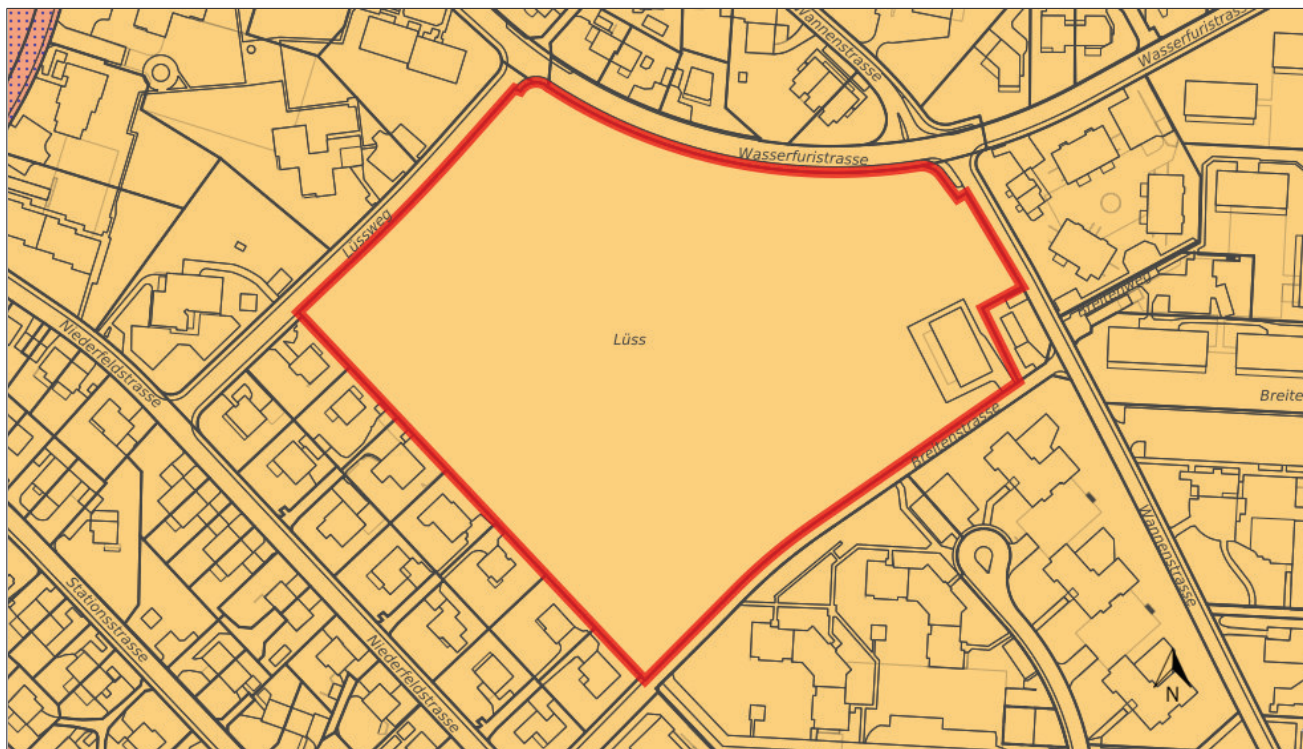


|                                               | Typ                                                                                                                                                                   | Anteil               | Anteil in % |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|
| <b>Legende beteiligter Objekte</b>            |  Gestaltungspflicht                                                                | 14770 m <sup>2</sup> | 53 %        |
|                                               |  Arealüberbauung zulässig                                                          | 14770 m <sup>2</sup> | 53 %        |
| <b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b> |  mässig störendes Gewerbe zulässig                                                 |                      |             |
| <b>Rechtsvorschriften</b>                     | BZO Revision vom 8. Mai 2018, 0338/18:<br><a href="https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=8674">https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=8674</a>                           |                      |             |
|                                               | Bauordnung Gemeinde Wiesendangen (Stand 24.05.2025), 24.05.2025:<br><a href="https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=8239">https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=8239</a> |                      |             |
| <b>Gesetzliche Grundlagen</b>                 | Raumplanungsgesetz (RPG), SR 700:<br><a href="https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2293">https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2293</a>                                |                      |             |
|                                               | Planungs- und Baugesetz (PBG), LS 700.1:<br><a href="https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2283">https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2283</a>                         |                      |             |
|                                               | Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen, LS 701.12:<br><a href="https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2288">https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2288</a>   |                      |             |
| <b>Weitere Informationen und Hinweise</b>     |                                                                                                                                                                       |                      |             |
| <b>Zuständige Stelle</b>                      | Gemeinde Wiesendangen:<br><a href="http://www.wiesendangen.ch">http://www.wiesendangen.ch</a>                                                                         |                      |             |



# Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



|                                               | Typ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Anteil               | Anteil in % |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|
| <b>Legende beteiligter Objekte</b>            |  Empfindlichkeitsstufe II, aufgestuft (nein)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 28022 m <sup>2</sup> | 100 %       |
| <b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b> |  Empfindlichkeitsstufe III, aufgestuft (ja)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                      |             |
|                                               |  Empfindlichkeitsstufe III, aufgestuft (nein)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                      |             |
| <b>Rechtsvorschriften</b>                     | Bauordnung Gemeinde Wiesendangen (Stand 24.05.2025), 24.05.2025:<br><a href="https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=8239">https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=8239</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                      |             |
| <b>Gesetzliche Grundlagen</b>                 | Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41:<br><a href="https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2298">https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2298</a><br>Planungs- und Baugesetz (PBG), LS 700.1:<br><a href="https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2283">https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2283</a><br>Bauverfahrensverordnung (BVV), LS 700.6:<br><a href="https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2287">https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2287</a><br>Besondere Bauverordnung I (BBVI), LS 700.21:<br><a href="https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2285">https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2285</a> |                      |             |

## Weitere Informationen und Hinweise

**Zuständige Stelle** Gemeinde Wiesendangen:  
<http://www.wiesendangen.ch>

## Begriffe und Abkürzungen

**Änderungen:** Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

**BFS-Nr.:** Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

**Baulinien Eisenbahnanlagen:** Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

**Baulinien Flughafenanlagen:** Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

**Baulinien Nationalstrassen:** Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

**Baulinien Starkstromanlagen:** Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

**E-GRID:** Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

**Eigentumsbeschränkung:** Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

**Gesetzliche Grundlage:** Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt ist (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

**Gewässerraum:** Fliessgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende Anlagen haben jedoch Bestandesgarantie.

**Grundwasserschutzareale:** Von Kanton festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

**Grundwasserschutzzonen:** Grundwasserschutzzonen, in denen gewährleistet werden soll, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren wie Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

**Kataster der belasteten Standorte:** Der Kataster enthält Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte, die saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

**Katasterverantwortliche Stelle:** Die katasterverantwortliche Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Fachstellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales ÖREB-Geoportal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

**KbS:** Kataster der belasteten Standorte

**Lärmempfindlichkeitsstufen:** Empfindlichkeitsstufen werden festgelegt, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren: diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

---

**Nutzungsplanung:** Festlegung der Verwendung einzelner Bodenflächen für bestimmte Zwecke (z. B. Landwirtschaft, Siedlung, Wald).

---

**ÖREB-Kataster:** Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

---

**Planungszonen:** Zone, die ein genau bezeichnetes Gebiet umfasst, für das ein Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch keiner vorliegt, und innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschwert.

---

**Projektierungszonen Eisenbahnanlagen:** Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

---

**Projektierungszonen Flughafenanlagen:** Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

---

**Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher:** Um die freie Verfügbarkeit der für Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

---

**Projektierungszonen Nationalstrassen:** Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Nationalstrassen widersprechen.

---

**Rechtsvorschrift:** Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

---

**Sicherheitszonenplan:** Zonenplan, in dem die Sicherheitszonen dargestellt sind und aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

---

**Statische Waldgrenzen:** Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

---

**Vorwirkung:** Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen.

---

**Waldabstandslinien:** Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

---

**Waldreservate:** Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

---

**Zuständige Stelle:** Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.

---