

Vertrag

betreffend die Übernahme der Infrastrukturanlagen
für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung.

zwischen dem

Kanton Zürich (Veräusserer),

vertreten durch: Baudirektion, Immobilienamt,

Postfach, 8090 Zürich

nachfolgend „Kanton Zürich“ genannt

und der

Politischen Gemeinde Rheinau (Übernehmerin),

Schulstrasse 11, 8642 Rheinau

vertreten durch

nachfolgend „Politische Gemeinde Rheinau“ genannt

1. Ausgangslage

Die Geschichte der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung der Gemeinde Rheinau ist sehr eng mit dem ehemaligen Kloster, das vom heutigen Eigentümer Kanton Zürich während langer Zeit als psychiatrische Klinik (Psychiatriezentrum Rheinau, PZR) genutzt wurde, verbunden. Seit 1898 betreibt das PZR eine eigene Wasserversorgung und die Gemeinde Rheinau wurde seit über 80 Jahren mit Trinkwasser beliefert. Zudem verfügte die Klinik über ein eigenes Abwasserleitungsnetz und es besteht eine Vereinbarung mit der Politischen Gemeinde Rheinau über die Kostenbeteiligung an der Abwasserreinigungsanlage (ARA) und den Kosten für den Unterhalt der sich im Eigentum der Gemeinde befindlichen Abwasserleitungen, die vom Kanton mitbenützt werden (Zuleitung zur ARA). Da das Betreiben von Werkleitungennetzen nicht zu den Kernaufgaben einer Klinik gehört, wurden die entsprechenden Anlagen und Verträge mit RRB Nr. 1873/2010 per 1. Januar 2010 ins Finanzvermögen übertragen.

Der Kanton Zürich ist wegen der Klinik, aber auch aus anderen historischen Gründen, grosser Liegenschafteneigentümer in der Gemeinde Rheinau. Der Liegenschaftenbesitz ist verbunden mit dem Eigentum an einem weiteren Teil der Abwasserleitungen und zugehöriger Anlagen. Diese befinden sich im Finanz- und teilweise im Verwaltungsvermögen.

Ein Grossteil all dieser Werkleitungen im Finanzvermögen weist die Charakteristik einer Sammel- bzw. Grunderschliessung auf. Eine solche ist nach heutigem Verständnis durch die Gemeinde zu erstellen und zu betreiben. Zur Entflechtung der Eigentumsverhältnisse, der Professionalisierung und Vereinheitlichung insbesondere der Zuständigkeiten für den Unterhalt werden sämtliche, sich derzeit im Finanzvermögen des Kantons Zürich befindliche Werkleitungsanlagen des Wasser- und Abwassernetzes per 1. Januar 2014 an die Politische Gemeinde Rheinau übertragen. Dieser Vertrag regelt die Rechten und Pflichten der Parteien im Zusammenhang mit diesem Eigentümerwechsel.

2. Übernahmegegenstand

Die Politische Gemeinde Rheinau übernimmt vom Kanton Zürich unentgeltlich die betriebsnotwendigen Bauten, Anlagen und Einrichtungen für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung auf den 1. Januar 2014 im heute bestehenden Zustand. Die zu übertragenden Anlagen, Einrichtungen und Leitungsabschnitte etc. sind in den Beilagen zu diesem Vertrag dargestellt und werden nachfolgend beschrieben.

Der Kanton Zürich hat in Absprache mit der Politischen Gemeinde Rheinau den Zustand von Teilen der sich im Eigentum des Kantons Zürich befindlichen Infrastrukturanlagen für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung erhoben und den Investitionsbedarf abschätzen lassen. Die Resultate sind in den Gutachten der Firmen Walter Leisinger AG, Seuzach, vom 31.1.2013 für die Abwasseranlagen und WBI Wüst Bauingenieure AG, Feuerthalen, vom 30.1.2013, für die Wasserversorgung dargelegt. Gleichzeitig wurde durch die beiden Büros ein Vorschlag für die Schnittstellen zur Abgrenzung der Netze erstellt um zu definieren, welche Netzbestandteile im Grundsatz kommunalen Charakter

haben und durch die Gemeinde Rheinau zu übernehmen sind. Den Parteien sind die entsprechenden Gutachten bekannt. Diese bilden die Grundlage für diesen Vertrag und sind diesem beigelegt.

Der vorliegende Vertrag umfasst folgende Bauten, Anlagen und Einrichtungen:

A) Wasserversorgung

Der Kanton Zürich überträgt der Politischen Gemeinde Rheinau die nachfolgend beschriebenen Leitungen mit dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen (Schächte, Messstellen etc.) der Wasserversorgung und räumt der Übernehmerin auf den kantonseigenen Grundstücken das Recht auf Durchleitung und die weiteren erforderlichen Rechte ein, die für den Betrieb und Unterhalt der zu übertragenden Wasserversorgungsanlagen erforderlich sind:

- a) Generell alle blau dargestellten Leitungsabschnitte mit dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen im Gebiet des Reservoirs Bergholz bis und mit dem Messschacht Junker-Heinrich, gemäss Darstellung im Plan Nr. 2.97020-01, Revisionsdatum 02.07.1997, zum Generellem Wasserversorgungsprojekt GWP (Planbeilage 2) inkl. Hydrantenleitung und Erschliessungsleitungen bei der Klinik und den landwirtschaftlichen Siedlungen.
- b) Generell alle blau dargestellten Leitungsabschnitte mit dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen ab und unter Einschluss des Messschachts Augarten bis und mit Grundwasserpumpwerk Rheingasse sowie angeschlossene Erschliessungsleitungen gemäss Darstellung im Plan Nr. 2.97020-01, Revisionsdatum 02.07.1997, zum Generellem Wasserversorgungsprojekt GWP (Planbeilage 2).
- c) Rot dargestellte Leitungsabschnitte für die sogenannte Chorbleitung mit dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen ab Messschacht Junker-Heinrich bis Messschacht Augarten, gemäss Darstellung im Plan Nr. 2.97020-01, Revisionsdatum 02.07.1997, zum Generellem Wasserversorgungsprojekt GWP (Planbeilage 2).
Dazu gehört auch das in der genannten Planbeilage blau eingezeichnete und sich oben auf dem Chorbrennbaugebiet befindlichen Reservoir, Chorbstrasse 96a, Gebäudeversicherungs-Nr. 197, unter Einschluss sämtlicher angeschlossenen Verbindungs- und Entleerungsleitungsabschnitte sowie dazugehörige Schächte (Detailplanbeilage 4). Dieses und die dazugehörigen Leitungen und Anlagen sind derzeit ausser Betrieb.
- d) Grundwasserpumpwerk Rheingasse, Gebäudeversicherungs-Nr. 196, mit erforderlichem Umschwung bis und mit Umzäunung (Detailplanbeilage 5). Das Recht auf Erstellung und Fortbestand dieses Grundwasserpumpwerks und zur Nutzung des Umschwungs gilt solange, als die wasserrechtliche Konzession zu Gunsten der Politischen Gemeinde Rheinau besteht (Konzessionsende derzeit 31.12.2032 (RRB Nr. 1171/2007)). Das Grundwasserpumpwerk ist derzeit ausser Betrieb, kann aber von der Politischen Gemeinde Rheinau bei Bedarf für die Notwasserversorgung wieder reaktiviert werden.
- e) Reservoir Bergholz - bestehend aus Reservoir Bergholz Nord, Gebäudeversicherungs-Nr. 597 mit einer Brauchwasserreserve von 450 m³ und Reservoir Bergholz Süd, Gebäudeversicherungs-Nr. 598 mit einer Brauchwasserreserve von 900 m³ und einer Löschwasserreserve von 450 m³ - für die Wasservorhaltung mit dem nötigen Umschwung (Detailplanbeilage 6).

Ausnahme / Systemabgrenzung Wasserversorgung

Von den im Plan Nr. 2.97020-01, Revisionsdatum 02.07.1997, zum Generellen Wasserversorgungsprojekt GEP (Planbeilage 2) dargestellten Wasserversorgungsanlagen ist künftig einzig noch das Wassernetz auf der Klosterinsel im Eigentum des Kantons. Schnittstelle bildet der Hauptschieber auf der Festlandseite (Detailplanbeilage 3), der beim Kanton verbleibt. Zur Sicherstellung der Löschwasserentnahme wird die Politische Gemeinde Rheinau verpflichtet, die notwendigen Hydranten auf der Klosterinsel bereit zu stellen und nötigenfalls - in Absprache mit dem Kanton Zürich - zu erweitern. Sie übernimmt die Hydranten sowie deren Unterhalt und Erneuerung dazu in ihre Verantwortlichkeit. Auch für die Brandbekämpfung bleibt die Politische Gemeinde Rheinau zuständig.

Im Rebbaugelände Chorb, unterhalb der Poststrasse, befindet sich eine Quelfassung, welche mit Verbindungsleitungen die verschiedenen Entnahmestellen, zur landwirtschaftlichen Nutzung (Bewässerung, Tiertränken) des Betriebs der Stiftung Fintan, speist. Diese Netzabschnitte gehen nicht an die Gemeinde über. Falls notwendig wird die Politische Gemeinde Rheinau mit der Stiftung Fintan – allenfalls unter Beizug des Kantons Zürich – eine privatrechtliche Vereinbarung über diese Anlage abschliessen.

B) Abwasserentsorgung:

Der Kanton Zürich überträgt der Politischen Gemeinde Rheinau die nachfolgend beschriebenen Leitungen mit dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen (Schächte, Messstellen etc.) der Abwasserentsorgung und räumt der Übernehmerin auf den eigenen Grundstücken das Recht auf Durchleitung und der weiteren erforderlichen Rechte ein, sofern und soweit sie für den Betrieb und Unterhalt der zu übertragenden Abwasserentsorgungsanlagen erforderlich sind:

Blau dargestellte Leitungsabschnitte mit dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen, gemäss Darstellung in den Plänen Abwasser Rheinau Mst. 1:2500, Datum 31.1.2013, des Ingenieurbüros W. Leisinger, Seuzach (Planbeilage 1): Im Gebiet Neurheinau werden insbesondere die Leitungsabschnitte ab Punkt 866 bis Punkt 810 inklusive Schacht an die Politische Gemeinde Rheinau übertragen. Im Gebiet Chorb, Festlandseite, wird das Schmutzwasserpumpwerk Rheingasse, Klosterplatz 96b, Gebäudeversicherungs-Nr. 429 zusammen mit der Druckleitung (Detailplanbeilage 7) bis zur Übergabestelle bei Punkt 17 (Planbeilage 1) an die Übernehmerin übertragen. Ausgenommen davon ist die sich im Pumpenhaus befindliche Bewässerungsanlage, welche im Eigentum und in der Verantwortung der Stiftung Fintan bleibt. Falls notwendig wird die Politische Gemeinde Rheinau mit der Stiftung Fintan – allenfalls unter Beizug des Kantons Zürich – eine privatrechtliche Vereinbarung über diese Anlage abschliessen (insbes. Regelung betreffend Betrieb, Zutritt, Unterhalt, Erneuerung etc. unter Einschluss der damit verbundenen Kosten).

3. Eigentumsübertragung / Besitzeserwerb

Die Eigentumsübertragung der unter Ziffer 2 aufgeführten Anlagen, Einrichtungen, Leitungen etc. mit Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgt auf den 1. Januar 2014. Mit der Eigentumsübertragung gehen alle Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit dem zu übertragenden Leitungsnetz auf die Politische Gemeinde Rheinau über.

4. Kostenbeteiligung des Kantons an den notwendigen Instandstellungsmassnahmen

Der Kanton überträgt die technischen Infrastrukturanlagen für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung im heute bestehenden Zustand. Dieser ist den Parteien aufgrund der in Ziffer 2 erwähnten Grundlagen bekannt. Demnach befinden sich die Anlagen mit Ausnahmen in einem gebrauchstauglichen Zustand.

Mit der Übernahme steht die Politische Gemeinde Rheinau in der Pflicht, die Gebrauchstauglichkeit der Anlagen zu erhalten. Dies betrifft auch die folgenden Leitungsabschnitte, die gemäss den technischen Berichten einen Instandstellungsbedarf aufweisen. Der Kanton Zürich beteiligt sich an den in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Instandsetzungsarbeiten mit den darin genannten Beträgen. Kostenzusammenstellung als Grundlage für die Kostenbeteiligung des Kantons Zürich:

Anlage	Instandsetzungs-Massnahme	Kostenteil / Grundlage
Schmutzwasserpumpwerk Rheingasse	Instandsetzung Druckleitung	Fr. 75'000.- (Offerte W.Haustechnik, 4.3.13, Beilage A)
Kanalisation	Instandsetzungen	Fr. 75'000.- / (Bericht Leisinger 31.1.13, Beilage B)
Chorbleitung	Instandsetzung/Erneuerung Kostenanteil Kanton max. ½ der Kosten gemäss Bericht	Fr. 625'000.- / (Bericht WBI Wüst 30.1.13, Beilage C)
	Pauschal	Fr. 775'000.-

Der obenstehende Totalbetrag stellt eine pauschale, zweckgebundene Kostenbeteiligung des Kantons Zürich (inkl. 8% MwSt.) dar. Diese ist im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung auszurichten (vorbehalten bleibt die Bewilligung der Mittel durch die zuständigen kantonalen Instanzen). Der bzw. die ausbezahlten Beträge dürfen nur für die oben angeführten Zwecke verwendet werden. Die Politische Gemeinde Rheinau hat die Verwendung der Mittel unter Vorlage der entsprechenden Offerten, Rechnungen und weiteren Belegen nachzuweisen. Dem Kanton Zürich steht das Recht zu, jederzeit in die entsprechenden Unterlagen umfassend Einsicht zu nehmen und Auskünfte zu verlangen.

Der Entscheid, ob und wann die entsprechenden, mit dem Pauschalbetrag abgegoltene Instandstellungsarbeiten vorgenommen werden, ist nach erfolgter Eigentumsübertragung Sache der Politischen Gemeinde Rheinau. Sofern sich im Verlauf der Vorbereitung oder der Ausführung der Instandsetzungs-Massnahmen aus sachlichen Gründen, die von der Politischen Gemeinde Rheinau darzulegen sind, Änderungen an den obenstehenden Massnahmen ergeben, sind diese vorgängig mit dem Kanton Zürich abzusprechen. Eine anderweitige Verwendung der obenstehenden Gelder bedarf der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung des Kantons Zürich.

Übersteigen die Kosten die Beteiligung gemäss obenstehender Vereinbarung, steht der Gemeinde Rheinau kein Anrecht auf eine weitere Kostenbeteiligung zu.

5. Weitere Verpflichtungen der Verkäuferin

Der Kanton verpflichtet sich überdies, die gemäss den technischen Berichten notwendigen Instandsetzungen an den Wasserreservoirs Bergholz und am Schmutzwasserpumpwerk Rheingasse auf eigene Kosten vorzunehmen. Erfolgen die notwendigen Arbeiten nach Eigentumsübertragung gewährt die Politische Gemeinde Rheinau den Mitarbeitenden des Kantons Zürich bzw. den von ihm beauftragten Personen unbeschränkt Zutritt zu den Anlagen, Einrichtungen etc., sofern dieser für die Instandsetzung gemäss dieser Ziffer erforderlich ist. Der Kanton Zürich wird die Politische Gemeinde Rheinau möglichst frühzeitig über den Zeitpunkt der Arbeiten informieren und das Vorgehen mit der Gemeinde absprechen. Der Kanton Zürich teilt der Gemeinde den Abschluss der Arbeiten mit.

6. Verzicht der Übernehmerin auf Anschlussgebühren

Für den Anschluss der im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung über das zu übertragende Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsnetz erschlossenen bestehenden Gebäude des Kantons Zürich, insbesondere im Bereich der heutigen Psychiatrischen Klinik Rheinau (Grundstücke Kat.-Nr. 525) sowie auf der Klosterinsel (Grundstück Kat.-Nr. 269) verzichtet die Übernehmerin sowohl rückwirkend als auch zukünftig auf die Erhebung von Anschlussgebühren. Werden bestehende Gebäude baulich verändert oder Neubauten erstellt, so richten sich die Anschlussgebühren nach den geltenden Verordnungen und Reglementen der Gemeinde Rheinau.

Kostenaufteilung Leitungssanierung gemäss Praxis der Politischen Gemeinde Rheinau

Die Kostenaufteilung bei einer Leitungssanierung wird wie folgt gehandhabt: Die Hauptleitung unter Einschluss des Abzweigers zu den bzw. zum jeweiligen Gebäude ist Sache der Politischen Gemeinde Rheinau (Wasserversorgung). Der Hausabstellschieber inklusive Hauszuleitung ab Grundstücksgrenze bzw. ab der sich im Eigentum der Politischen Gemeinde Rheinau befindlichen Hauptleitung ist vom Grundeigentümer auf eigene Kosten zu sanieren bzw. allenfalls anzupassen. Davon ausgenommen sind Fälle, bei denen der Hausabstellschieber bereits vorhanden war. In diesem Fall wird der neue Schieber auch von der Politischen Gemeinde Rheinau (Wasserversorgung) bezahlt.

7. Einräumung von Durchleitungsrechten an kantonalen Grundstücken

Die Politische Gemeinde Rheinau erhält für die bestehenden Leitungen und Anlagen auf und in kantonalen Grundstücken das Recht auf Durchleitung und weiteren erforderlichen Rechte, die für den Betrieb und Unterhalt der Wasserversorgungen und Abwasserentsorgung erforderlich sind. Die entsprechenden Dienstbarkeiten bedürfen der öffentlichen Beurkundung und werden zwischen den Parteien separat abgeschlossen. Sofern eine Verlegung dieser Wasser- und Abwasserleitungen oder Teilen davon nötig wird, hat diejenige Vertragspartei die damit verbundenen Kosten zu tragen, die den Anstoss für die Verlegung der Leitung gibt (z.B. technische Gründe).

8. Wegbedingung der Gewährleistung

Die Übernehmerin übernimmt die Leitungen und Anlagen gemäss diesem Vertrag in dem ihr bekannten, gegenwärtigen Zustand. Über die in dieser Vereinbarung festgelegten Pflichten hat der Veräusserer keine weiteren Instandsetzungsarbeiten vorzunehmen.

Jede Gewährspflicht (Haftung) des Veräusserers für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des Obligationenrechts (vgl. Art. 197 ff. OR sowie Art. 219 OR) wird aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Der Veräusserer hat ausserhalb dieses Vertrags keine Zusicherungen für die zu übernehmenden Objekte abgegeben. Dieser Ausschluss gilt nicht, wenn der Veräusserer der Übernehmerin die Gewährsmängel grobfahrlässig bzw. absichtlich verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

9. Saldoklausel

Mit Abschluss und Vollzug dieser Vereinbarung sind die Parteien per Saldo aller Ansprüche aus der Übernahme der Leitungen, Anlagen, Einrichtungen etc. auseinandergesetzt.

Die im Vertrag zwischen dem Kanton Zürich und der Politischen Gemeinde Rheinau über die Aufnahme des Abwassers aus der Heil- und Pflegeanstalt Rheinau (Anstalt) in das Kanalisationsnetz der Gemeinde Rheinau vom 21. Juli 1955 unter Einschluss der darin vereinbarte Kostenbeteiligungen des Kantons an den im Vertrag genannten Leitungen sowie der Kläranlage Ruedifahr wird mit Inkrafttreten diese Vereinbarung ausser Kraft gesetzt. Die Parteien erklären sich auch in Bezug auf diesen Vertrag als per Saldo aller Ansprüche auseinandergesetzt.

10. Schlüsselübergabe

Auf Zeitpunkt der Eigentumsübertragung überlässt der Kanton Zürich der Politischen Gemeinde für folgende Gebäude Schlüssel bzw. stellt den Zugang sicher: Reservoir Bergholz, Messschacht Augarten, Messschacht Junker Heinrich, Schmutzwasserpumpwerk Klosterinsel, Grundwasserpumpwerk Rheingasse.

11. Anhänge

Abwasser:

- Pläne Abwasser Rheinau Mst. 1:2500, Datum 31.1.2013, des Ingenieurbüros W. Leisinger, Seuzach (Planbeilage 1, zweiteilig)
- Ausschnitt aus Gemeinde GIS, Situation 1:500, Schmutzwasserpumpwerk Rheingasse mit dem erforderlichem Umschwung (Detailplanbeilage 7)

Wasser:

- Plan GWP 1997, Revisionsdatum 02.07.1997, des Ingenieurbüros WBI Wüst Bauingenieure AG (Planbeilage 2, dreiteilig)
- Ausschnitt aus Gemeinde GIS, Situation 1:500, Abgrenzung Klosterinsel, (Detailplanbeilage 3)
- Ausschnitt aus Gemeinde GIS, Situation 1:500, Pumpwerk Chorb sowie Verbindungsleitung zum Reservoir im Chorbrennberg, (Detailplanbeilage 4)

- Ausschnitt aus Gemeinde GIS, Situation 1:500, Grundwasserpumpwerk Rheingasse mit erforderlichem Umschwung (Detailplanbeilage 5)
- Ausschnitt aus Gemeinde GIS, Situation 1:500, Reservoir Bergholz mit dem erforderlichem Umschwung (Detailplanbeilage 6)

Weitere Beilagen

- Offerte Werner Haustechnik AG, Rheinau, vom 4. März 2013, Beilage A
- Bericht Ingenieurbüro Walter Leisinger AG, Seuzach, vom 31. Januar 2013, Beilage B
- Bericht WBI Wüst Bauingenieure AG, Feuerthalen, vom 30. Januar 2013, Beilage C

12. Inkrafttreten

Dieser Vertrag sowie die Bewilligung der darin genannten Kosten stehen unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständigen Instanzen des Kantons Zürich sowie der Politischen Gemeinde Rheinau.

Zürich,

Für den Kanton Zürich

Baudirektion, Immobilienamt, als Eigentümerversorger:

✱

Giorgio Engeli
Abteilungsleiter Steuerung und Portfoliomanagement

Manfred Schätti,
Portfoliomanager

Rheinau,

Für die politische Gemeinde Rheinau

Gemeinderat Rheinau
Der Präsident: Die Schreiberin: