

## Öffentliche Beurkundung

### Änderung und Ergänzung

Der am 17. Juni 1987 unterzeichnete, am 28. März 1988 zur Eintragung ins Grundbuch Schlieren angemeldete  
DIENSTBARKEITSVERTRAG für ein unübertragbares Baurecht  
mit unterzeichnetem Nachtrag vom 12. Juni 1990, am 16. August 1990 zur Eintragung ins Grundbuch Schlieren angemeldet und  
mit öffentlich beurkundetem Änderungsvertrag vom 16. Juli 2014, am 10. November 2014 zur Eintragung ins Grundbuch Schlieren angemeldet,

zwischen

**Stadt Zürich**, CHE-114.889.289, Finanzdepartement  
vertreten durch Liegenschaften Stadt Zürich, Morgartenstrasse 29, 8004 Zürich (Postadresse: Postfach, 8022 Zürich), diese wiederum gestützt auf das Reglement über die Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) und Ziff. E.5.1 des Anhangs 3 zum Organisationsreglement des Finanzdepartements (OrgR FD, AS 172.310) vertreten durch Herr Martin Wintsch, geb. 18. September 1977, von Zürich und Opfikon ZH, in Winterthur, Projektleiter Immobiliengeschäfte Liegenschaften Stadt Zürich,

als Alleineigentümerin des Grundstücks Schlieren Grundbuch Blatt 4681, Kat. Nr. 9796, Rütistrasse 21

– Grundeigentümerin –

und

**KIBAG Beton AG**, mit Sitz in Zürich, Seestrasse 404, 8038 Zürich, CHE-105.837.885, vertreten durch Markus Schmid, von 9650 Nesslau SG, in 9410 Heiden AR, Leiter Ressourcen + Planung, mit Kollektivunterschrift zu zweien und Adrian Müller, von 8240 Thayngen SH, in 8712 Stäfa ZH, Regionalleiter Zürich / Schaffhausen, mit Kollektivunterschrift zu zweien,

als bisherige Berechtigte aus Dienstbarkeit EREID CH8417-0000-0019-30057 (früher SP 2495, unübertragbares Baurecht für gewerbliche Bauten und Anlagen bis 31.12.2025)

– Bauberechtigte –

wird wie folgt geändert und ergänzt:

---

## Ausgangslage

Zwischen der Stadt Zürich und der KIBAG Beton AG besteht ein Dienstbarkeitsvertrag über ein unübertragbares Baurecht befristet bis 31. Dezember 2025. Der Baurechtszins beträgt zurzeit Fr. 133'350.– bei einem Landwert von Fr. 700.– pro Quadratmeter.

Die Vertragsparteien einigten sich auf eine Vertragsverlängerung bis 31. Dezember 2045. Für die KIBAG Beton AG ist das Kies- und Betongeschäft seit 1926 eine Kerntätigkeit und das Werk in Schlieren mit Bahnanschluss wird in diesem Sinne weitergeführt. Die Stadt Schlieren hat von der Verlängerung bis Ende 2045 zustimmend Kenntnis genommen.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien was folgt:

### 1.

#### Dauer

Die Bestimmung über die Dauer der Baurechtsdienstbarkeit (unter Ziff. 1 des Hauptvertrages bzw. Ziff. 2. des Änderungsvertrages) wird wie folgt geändert:

«Das Baurecht ist unübertragbar und dauert neu bis am 31. Dezember 2045, zugunsten KIBAG Beton AG, in Zürich.»

### 2.

#### Baurechtszins

Die Bestimmung Ziff. 3. des Änderungsvertrages vom 16. Juli 2014 wird durch folgende neue Fassung ersetzt:

«Der jährliche Baurechtszins wird per 1. Januar 2026 auf neu Fr. 178'500.– festgesetzt, unter Berücksichtigung eines Landwerts von Fr. 5'950'000.– für eine Grundfläche von 6'350 m<sup>2</sup> und eines Zinssatzes von 3,00 %.

Dieser Landwert und Baurechtszins gilt für die Dauer von 10 Jahren. Per 1. Januar 2036 wird der Landwert und Baurechtszins aufgrund der nachstehenden Regelung angepasst. Der Landwert erhöht sich bei der Anpassung des Baurechtszinses um 100 % der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK); eine allfällige Verminderung des LIK wird nicht berücksichtigt. Der für die Baurechtszinsberechnung ab 1. Januar 2026 ermittelte Landwert entspricht dem Punktestand des LIK per 31. Dezember 2025.

Der Zinssatz von 3,00 % gilt für die restliche Baurechtsdauer bis am 31. Dezember 2045.

Der Baurechtszins ist im Voraus in halbjährlichen Raten je am 1. Januar und 1. Juli zu bezahlen.»

---

### 3.

#### Quartiererschliessung und Grundstückerschliessung

Die Ziff. 4. des Änderungsvertrages vom 16. Juli 2014 wird durch folgende neue Fassung ersetzt:

«Der aufgelaufene wie auch künftig anstehende *Unterhalt (Instandhaltung)* sowie der bestehende und künftig anstehende *Erneuerungsbedarf (Instandsetzung)* der Anschlussgleise sind vollumfänglich durch die Bauberechtigten zu übernehmen. Die Bauberechtigten verpflichten sich zur Instandsetzung und -haltung und gewährleisten einen sicheren Betrieb der Gleisanlagen gemäss Vorgaben des Bundesamts für Verkehr.

Diese Verpflichtung betrifft sämtliche von der Bauberechtigten genutzten Anschlussgleise und insbesondere die Gleise No. G1, G2 und G5 ab Anschlusspunkt Km 7.196 bis zur Grundstücksgrenze von Kat. Nr. 9796 sowie der zu Rangierzwecke genutzte, westliche Abschnitt des Gleis No. G31.

Bei entsprechendem Bedarf ist auch weiteren Unternehmungen die Mitbenützung der Gleise gegen angemessene Kostenbeteiligung zu gestatten.»

#### **Weitere Bestimmungen zu dieser Änderungs- und Ergänzungsvereinbarung**

### 1.

#### Bisherige Bestimmungen des Hauptvertrages, Nachtrages und Änderungsvertrages

Die übrigen Bestimmungen des Dienstbarkeitsvertrages, Nachtrags sowie des Änderungsvertrages bleiben unverändert bestehen.

### 2.

#### Kosten

Die durch diese Vertragsänderung entstehenden Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes Schlieren tragen die Parteien unter solidarischer Haftung je zur Hälfte.

### 3.

#### Genehmigung der Stadt Zürich

Der Abschluss dieser Änderung und Ergänzung zum Dienstbarkeitsvertrages erfolgt unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich.

Sollte dieser Vertrag nicht bis 15. Dezember 2025 durch die zuständigen Instanzen genehmigt werden, so kann jede Partei der anderen mittels eingeschriebenem Brief (Zuständigkeit Stadt: Vorsteher Finanzdepartement) mitteilen, dass dieser Vertrag definitiv nicht zustande gekommen und entschädigungslos dahingefallen ist.

---

4.

#### Grundbuchlicher Vollzug

Die Anmeldung dieser Änderung und Ergänzung zur Eintragung ins Grundbuch hat innert 30 Tagen nach der rechtskräftigen Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich zu erfolgen.

5.

#### Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)

Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung hingewiesen worden.

Die Bauberechtigte erklärt, dass

- sie das Baurecht für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit (als ständige Betriebsstätte) im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG verlängert,
- diese Nutzung zonenkonform ist,
- die Verlängerung somit weder gesamthaft noch teilweise zur Nutzung als Wohnraum erfolgt,
- die Grundstücksfläche mindestens zu zwei Dritteln für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens dient und eine allfällige Landreserve nicht mit Wohnungen überbaut wird,

daher die Verlängerung des Baurechts gestützt auf Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG in Verbindung mit Art. 18a Abs. 1 der dazugehörigen Verordnung (BewV) keiner Bewilligung bedarf.

Im Übrigen kennen die Vertragsparteien die zivil- und strafrechtlichen Folgen bei Verletzung des Bewilligungsgesetzes.

6.

#### Weiterüberbindungspflicht

Die Vertragsparteien verpflichten sich mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle, sämtliche nur obligatorisch wirkenden Bestimmungen in diesem Vertrag allfälligen Rechtsnachfolgenden zu überbinden, mit der Auflage, alle späteren Rechtsnachfolgenden in gleicher Weise zu verpflichten.

---

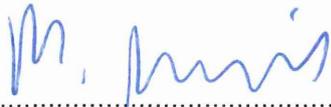
Schlieren, 2. April 2025

Die Grundeigentümerin,  
**Für die Stadt Zürich:**

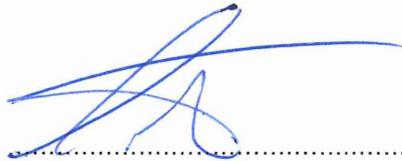


.....  
Martin Wintsch, Projektleiter Immobiliengeschäfte

Die Bauberechtigte,  
**KIBAG Beton AG:**



.....  
Markus Schmid



.....  
Adrian Müller

---

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

Schlieren, 2. April 2025, 11:10 Uhr



**NOTARIAT SCHLIEREN**

Yvonne Köberl, Notar-Stv.