



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 155. Ratssitzung vom 24. September 2025

5159. 2025/199

Weisung vom 21.05.2025:

Liegenschaften Stadt Zürich, Rütistrasse 21, Schlieren, Verlängerung Baurecht

Antrag des Stadtrats

Die am 2. April 2025 öffentlich beurkundete Änderung und Ergänzung zum Baurechtsvertrag vom 17. Juni 1987 betreffend Teilfläche des Grundstücks Kat.-Nr. 9796, Rütistrasse 21, Schlieren (Verlängerung Baurecht bis am 31. Dezember 2045), mit der KIBAG Beton AG, wird bewilligt (Beilage).

Referat zur Vorstellung der Weisung:

Serap Kahriman (GLP): Wir behandeln die Verlängerung des Baurechtsvertrags zwischen der Stadt und der KIBAG Beton AG (KIBAG) an der Rütistrasse 21 in Schlieren. Das Baurecht wurde im Jahr 1987 begründet und zuletzt im Jahr 2014 verlängert. Es läuft am 31. Dezember 2025 aus. Ursprünglich wurde das Betonwerk durch die Fertigbeton AG Zürich, später durch die Holcim Kies und Beton AG geführt. Aufgrund strategischer Neuausrichtungen gab die Holcim AG den Standort auf und übertrug das Betonwerk an die KIBAG. Per November 2014 wurde das Baurecht übertragen. Gleichzeitig wurde es bis zum 31. Dezember 2025 verlängert. Das Baurecht berechtigt die Baurechtsnehmerin, auf einer Baurechtsfläche von 6350 m² gewerbliche Bauten und Anlagen zu erstellen und ein Betonwerk zu betreiben. Die Liegenschaft befindet sich in der Industriezone und wird im Finanzvermögen geführt. Die KIBAG betreibt das Betonwerk mit einer jährlichen Produktion von rund 50 000 m³ Frisch- und Recyclingbeton. Sie ist ein wichtiger regionaler Produzent. Die Betonprodukte werden in unmittelbarer Nähe zum Werk ausgeliefert oder von Kunden direkt vor Ort abgeholt. Das Betongeschäft ist aufgrund der Produkteigenschaften regional begrenzt. Die Transportwege werden bewusst kurz gehalten, um das Verkehrsaufkommen auf den Strassen zu minimieren. Die KIBAG teilte auf Nachfrage der Kommission mit, dass die Direktbezüge durch das Tiefbauamt, Grün Stadt Zürich, die Verkehrsbetriebe und weitere städtische Dienstabteilungen knapp 4000 m³ betragen. Das entspricht ungefähr 10 Prozent der Gesamtproduktion. Mit der vorliegenden Weisung soll das Baurecht um 20 Jahre bis Ende 2045 verlängert werden. Die Standortgemeinde Schlieren befürwortet die Verlängerung des Baurechts mit der KIBAG. Der Landwert und Baurechtszins werden basierend auf einer Verkehrswertschätzung der städtischen Schätzungskommission festgesetzt. Der Landwert



beträgt neu 5,95 Millionen Franken, womit sich der bisherige Baurechtszins von rund 133 000 Franken um 45 000 Franken auf neu 178 000 Franken pro Jahr erhöht. Wichtig ist die verkehrliche Anbindung. Das Betonwerk ist verpflichtet, Kies- und Zementlieferungen per Bahn zu beziehen. Damit bleibt die Zahl der Lastwagenfahrten tief. Die KIBAG ist deshalb auf intakte Gleiserschliessungen angewiesen. Zusätzlich liegt deshalb ein Nachanschliessungsvertrag vor, der im Detail die Rechte und Pflichten der KIBAG zur Benutzung und zum Betrieb der Gleisanlage regelt. Die bisherigen Gleisanlagen sind leider am Lebensende angelangt und müssen bald ersetzt werden. Die Stadt beteiligt sich zur Hälfte an den Erneuerungskosten. Das entspricht maximal 290 000 Franken. Für Unterhalt und künftige Erneuerungen ist die KIBAG vollumfänglich verantwortlich. Die Kommission hat sich trotz der gedrängten Zeit intensiv mit dem gesamten Areal beschäftigt. Die Mehrheit der Kommission beantragt, der Weisung zuzustimmen.

Kommissionsminderheit Rückweisungsantrag:

Samuel Balsiger (SVP): *Wir haben gehört, dass sich das Land, das die Stadt im Baurecht weggibt, in der Industriezone befindet. Der Traum von Wohnungen ist dort also ausgeträumt. Weshalb sollte die Stadt Zürich in Schlieren Land besitzen, das sie im Baurecht weitergibt? Es macht doch Sinn, das Land zu verkaufen und der KIBAG ein Vorkaufsrecht zu geben. Wenn die KIBAG es nicht kaufen will, soll sich dort eine andere Industrie ansiedeln können. Aus diesem Grund stellte die SVP eine motivierte Rückweisung. Es ist komisch, dass sich Rot-Grün an der Betonherstellung festkrallt. Sie sagen oft, dass Flugreisen das grosse Problem seien und 2 Prozent des globalen menschengemachten CO₂-Ausstosses ausmachen. Aber die Betonherstellung macht 8 Prozent des globalen menschengemachten CO₂-Ausstosses aus. Die Betonherstellung ist aufgrund der Zementproduktion sehr CO₂-intensiv. Sie müssten sich dafür einsetzen, dass dort etwas anderes hinkommt und man nur noch mit Holz baut. Wenn man STR Daniel Leupi Anfang Woche zugehört hat, muss man der motivierten Rückweisung zustimmen. Er erzählte, dass man sehr genau hinschauen müsse, wie man mit den Finanzen der Stadt umgehe, dass man sich nicht alles leisten könne. Hier wäre eine gute Möglichkeit, um Millionen einzunehmen und einen immer wieder traktandierten Aufwand abzustossen. Dahinter steckt ein liberaler Grundgedanke. Die Abstimmung zeigt, ob die Grünen und Blauen glaubwürdig sind. Man kann nicht das Eine erzählen und das Andere tun.*

Kommisionsmehrheit Rückweisungsantrag / Kommissionsreferat Schlussabstimmung:

Serap Kahrman (GLP): *Wir haben das in der Kommission ausführlich behandelt. Auf dem Areal bestehen 15 weitere Baurechtnehmende. Der Rückweisungsantrag erscheint darum nicht sinnvoll, weil nur ein kleines Stück des Areals verkauft würde. Zudem teilte die KIBAG gemäss Stadtrat keine Kaufabsichten mit. Auch die Stadt Schlieren ist mit der Planung einverstanden. Die anderen Baurechtnnehmer*innen werden den Vertrag zur selben Zeit auslaufen lassen. Es gibt eine langfristige strategische Planung. Es ist daher nicht sinnvoll, ein Stück aus der Gesamtplanung zu nehmen.*



Weitere Wortmeldungen:

Moritz Bögli (AL): Die AL hat das Geschäft intensiv diskutiert. Grundsätzlich ist es nicht sinnvoll, das Baurecht an die Stadt zurückfallen zu lassen. Wir können mit diesem Areal nichts tun und brauchen diese Fabrik – zumindest im Moment – noch in dieser Form. Aber wie der Stadtrat und die Verwaltung an diese Sache herangegangen sind, war alles andere als sinnvoll. Man sah es schon beim vorherigen Geschäft. Die Stadt Zürich hat mit der KIBAG an verschiedenen Standorten unzählige Auseinandersetzungen und es scheint keine übergreifende Strategie zu geben. Es wird alles nur einzeln angeschaut. Wir würden es sehr begrüßen, wenn der Stadtrat versuchen würde, sich mit der KIBAG zusammenzusetzen und eine gesamthafte Lösung zu finden, die sowohl für die Stadtbevölkerung als auch für die KIBAG passt. Deshalb finden wir es schwierig, zuzustimmen, und bleiben in der Enthaltung. Wir möchten damit ein Zeichen setzen, dass es so nicht geht. Es wäre wichtig, die Konflikte mit der KIBAG gemeinsam anzuschauen.

Dr. Emanuel Tschannen (FDP): Es war in der Kommission in der Tat ein schwieriges Geschäft. Es ist nicht ganz einfach, eine Verlängerung des Baurechtsvertrags durch eine Sitzung zu bringen, wenn man im Umfeld der Stadt Zürich Beton produziert, in der Stadt Zürich Grundeigentum hat und dadurch für die linke Mehrheit in der Kommission und im Parlament eine Angriffsfläche bietet. Ich finde es schade, dass hier Dinge vermisch werden sollen. Ich sehe, dass man Schwierigkeiten mit Unternehmungen hat, die etwas herstellen, das man lieber nicht hätte und die Nebengeschäfte betreiben, die einem ideologisch nicht gefallen. Aber in diesem Land gilt die Wirtschaftsfreiheit. Die KIBAG darf Beton herstellen und Wohnungen besitzen. Es gibt für die Stadt Zürich keinen Grund, Dinge, die überhaupt nicht zusammenhängen, zu verbinden, um eine Baurechtsverlängerung zu verzögern. Das ist unlauter und geht nicht. Wir haben kein Problem, Samuel Balsiger (SVP), das Baurecht zu verlängern. Wenn das ein paar Jahre weiterläuft und dann gesamtheitlich überlegt wird, was mit dem Boden passiert, kann die FDP der Verlängerung des Baurechts problemlos zustimmen.

Samuel Balsiger (SVP): Die FDP hat gesagt, dass sie nicht dafür sei, dass der Boden verkauft werde, Private sollten den Boden besitzen. Von der GLP hörten wir, die KIBAG habe keine Kaufabsicht. Das stimmt nicht. Wir fragten in der Kommission, ob die Verwaltung mit der KIBAG je über einen Verkauf gesprochen habe. Der Staatsangestellte sagte, das Thema sei nie angesprochen worden. Deshalb hätten wir jetzt die Chance, die Weisung zurückzuweisen. Dann legt der Stadtrat eine neue Weisung vor und wir könnten noch einmal darüber diskutieren, ob der Staat die Hoheit über den Boden verlieren soll. Boden in Schlieren zu besitzen und darauf ein Baurecht zu vergeben, damit Beton produziert werden kann, ist sicher keine Staatsaufgabe der Stadt Zürich. Wenn Sie sagen, dass es dort viele Parzellen habe, kann die Stadt uns bei jeder Verlängerung des Baurechts eine Weisung vorlegen, die den Verkauf des Landes beinhaltet.

Luca Maggi (Grüne): Dass man dieses Land verkaufen sollte, darüber muss ich nicht zu viele Worte verlieren. Es ist völlig klar, dass der Staat, um seine staatlichen Aufgaben wahrnehmen zu können, auch Land braucht. Wenn man das Land in der Zwischenzeit



jemandem im Baurecht abgibt, macht das durchaus Sinn. Die Grünen haben diese Weisung trotzdem mit sehr gespaltenen Gefühlen angeschaut. Einerseits haben wir einen Baurechtsvertrag, der uns rechtlich und in Bezug auf die Planung auf dem Areal in den nächsten 20 Jahren vernünftig erscheint. Andererseits bleibt doch ein bisschen Rat- und Fassungslosigkeit darüber zurück, wie die Stadt Zürich einmal mehr mit einem grossen Player wie der KIBAG verhandelt. Man kann sich auf den Standpunkt stellen, dass es auf diese Parzelle bezogen in Ordnung sei. Aber die KIBAG ist nicht irgendein Player. Man begegnet ihr in der Stadt Zürich an verschiedensten Orten: Marina Tiefenbrunnen, Wollishofen oder eben Schlieren. Die KIBAG ist eine grosse Profiteurin der Stadt Zürich. Sie erhielt Sonderbauvorschriften und sie erhielt Land vom Staat geschenkt, das sogar umgezont wurde. Die Stadt Zürich bezieht Unmengen an Beton von der KIBAG. Wenn man es mit einer so grossen und wichtigen Playerin zu tun hat, dürfte man von der Stadt durchaus erwarten, dass sie eine Strategie hat. Es geht nicht darum, unrechtmässige Forderungen zu stellen. Man kann aber festhalten, wie man mit jemandem umgeht, der viel von der Stadt Zürich bekommt und sich an anderen Orten quer- und gegen die städtischen Interessen stellt. Die Grünen haben verschiedene Haltungen und daher Stimmfreigabe beschlossen. Es wird Leute geben, die aus Protest über den Umgang der Stadt mit der KIBAG Nein stimmen werden, andere werden sich enthalten. Und es gibt einzelne, die werden dem Baurechtsvertrag aus rein formalistischen Gründen zustimmen.

Karin Stepinski (Die Mitte): Ich bin überrascht, dass wir so lange über eine Baurechtsverlängerung debattieren. Die Fraktion Die Mitte/EVP stimmt dem Geschäft sehr gerne zu. Man könnte über das Votum von Luca Maggi (Grüne) diskutieren. Aber das kommt mir wie eine Erpressung vor. Man kann doch wegen eines Baurechtsvertrags nicht über andere ideologische Vorstellungen diskutieren. Und ja, Samuel Balsiger (SVP), es handelt sich um eine Firma, die schon lange auf einem Baurechtsgrundstück ist. Dass man eine einzelne kleine Parzelle veräussern sollte, macht weniger als gar keinen Sinn. Man kann aus ökologischen oder anderen Gründen für oder gegen Beton sein. Aber eigentlich müssen wir froh sein, dass wir die KIBAG so nahe an der Stadt haben. So fallen wenigstens die langen Transportwege weg. Die KIBAG ist eine gute und grosse Arbeitgeberin und sie ist auch eine Profiteurin. Aber sie bezahlt auch Steuern in der Stadt.

Luca Maggi (Grüne): Karin Stepinski (Die Mitte) hat mir nicht zugehört. Es geht nicht darum, verbunden mit diesem Geschäft Forderungen auf anderen Parzellen zu verknüpfen. Es geht darum, bei Verhandlungen mit grossen Playern wie der KIBAG nicht überall den roten Teppich auszurollen und nirgends etwas einzufordern. Es geht um eine Gesamtstrategie, die es mit grossen Akteurinnen wie der KIBAG braucht. Das hat nichts mit Erpressung zu tun. Es ist eine Aufgabe, die man von der Stadt erwarten dürfte.

Yves Henz (Grüne): Ich kann nicht anders, als in dieser Debatte eine gewisse Vergesslichkeit festzustellen. Wir sprechen über ein Betonwerk auf dem Land der Stadt Zürich und ich höre sehr wenig über das Klima. Manchmal hat man das Gefühl, die Klimakrise sei vergessen – die grösste Bedrohung für meine Generation, unsere Kinder und Kindeskiner. Wir können nicht weiterhin fossile Infrastruktur beibehalten oder ausbauen – gerade, wenn sie im Besitz der Stadt ist. Es geht um eine grundsätzliche Debatte, wie



wir die ökosoziale Transformation schaffen. Eigentlich ist es simpel: Wir müssen fossile Infrastruktur abbauen und erneuerbare, alternative und CO₂-neutrale oder -reduzierte Baustoffe aufbauen. Es ist traurig und desaströs, dass das bei Stadtverwaltung und Gemeinderat noch nicht angekommen ist. Das Argument, dass der Beton sowieso gebraucht werde, grenzt fast schon an religiöse Marktgläubigkeit. Wir leben in einer Gesellschaft, in der Firmen Einfluss auf die Nachfrage und Politik haben. Wenn wir fossile Infrastruktur aufrechterhalten, haben die betreibenden Unternehmen weiterhin das Interesse, ihr Produkt zu einem möglichst hohen Preis in einer möglichst grossen Menge abzusetzen. Das ist im Fall von Beton nicht im Interesse der Gesellschaft. Dieser Widerspruch lässt sich nur auflösen, indem fossile Infrastruktur konsequent abgebaut und der Raum und die Energie für den Aufbau erneuerbarer und ökologischer Infrastruktur gebraucht wird. Darum wird ein grosser Teil der Grünen-Fraktion diese Vorlage ablehnen.

Martin Busekros (Grüne): *Ich schliesse mich Yves Henz (Grüne) an. Nach der Logik, dass es wichtig sei, den Beton nahe an der Stadt zu produzieren, stelle ich die Frage: Erreichen wir Netto-Null, wenn wir auf dem Bullingerplatz ein Betonmischwerk bauen? Nein, das Argument kann nicht zählen. Wer Netto-Null ernst meint, muss Nein sagen.*

Rückweisungsantrag

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Rückweisungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt Rückweisung des Antrags des Stadtrats mit folgendem Auftrag:

Der Stadtrat soll eine neue Weisung vorlegen, die einen Verkauf des Grundstücks an Private beinhaltet. Die KIBAG, die zurzeit das Baurecht nutzt, soll dabei ein Vorverkaufsrecht erhalten, sofern mindestens der marktübliche Verkaufspreis ausgehandelt werden konnte.

Mehrheit:	Referat: Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Dr. Emanuel Tschannen (FDP), Vizepräsidium; Ivo Bieri (SP), Moritz Bögli (AL), Simon Diggelmann (SP), Selina Frey (GLP), Anjushka Früh (SP), Anthony Goldstein (FDP), Dr. Jonas Keller (SP), Luca Maggi (Grüne), Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne), Karin Stepinski (Die Mitte)
Minderheit:	Referat: Samuel Balsiger (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 76 gegen 24 Stimmen (bei 10 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung

Die SK FD beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.



6 / 6

Zustimmung: Referat; Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Dr. Emanuel Tschannen (FDP), Vizepräsidium; Samuel Balsiger (SVP), Ivo Bieri (SP), Simon Diggelmann (SP), Selina Frey (GLP), Anjushka Früh (SP), Anthony Goldstein (FDP), Dr. Jonas Keller (SP), Karin Stepinski (Die Mitte)

Enthaltung: Moritz Bögli (AL), Luca Maggi (Grüne), Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 89 gegen 11 Stimmen (bei 11 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Die am 2. April 2025 öffentlich beurkundete Änderung und Ergänzung zum Baurechtsvertrag vom 17. Juni 1987 betreffend Teilfläche des Grundstücks Kat.-Nr. 9796, Rütistrasse 21, Schlieren (Verlängerung Baurecht bis am 31. Dezember 2045), mit der KIBAG Beton AG, wird bewilligt (Beilage).

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 1. Oktober 2025 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 1. Dezember 2025)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat