



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 21. Mai 2025

GR Nr. 2025/199

Liegenschaften Stadt Zürich, Rütistrasse 21, Schlieren, Verlängerung Baurecht

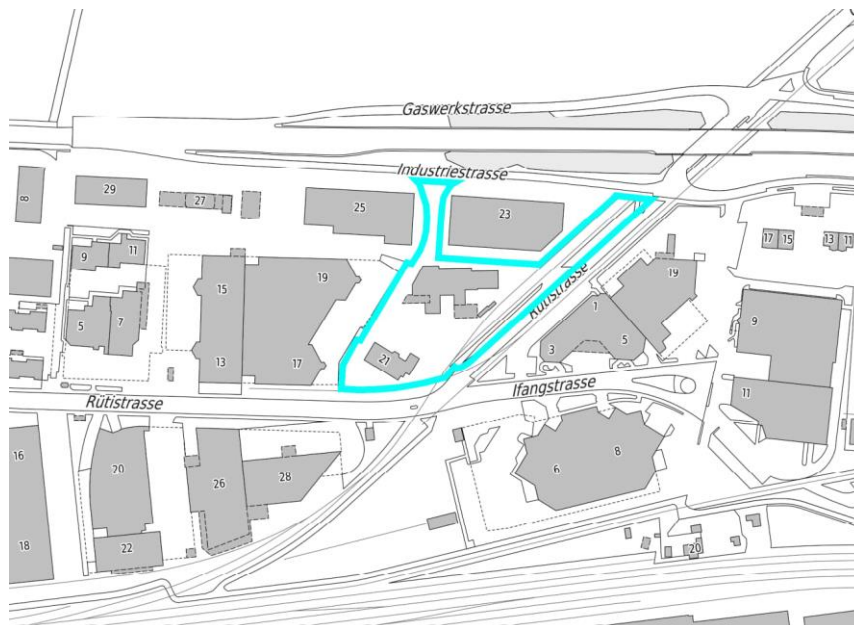
1. Zweck der Vorlage

Das zwischen der Stadt und der KIBAG Beton AG, Zürich (KIBAG), bestehende Baurecht an der Rütistrasse 21 in Schlieren, Teilfläche des Grundstücks Kat.-Nr. 9796, dauert bis am 31. Dezember 2025. Es soll um 20 Jahre und somit bis am 31. Dezember 2045 verlängert werden.

2. Ausgangslage

Das Fertigbetonwerk an der Rütistrasse 21 in Schlieren ist seit vielen Jahren ein zuverlässiger Partner der Baubranche und ein wichtiger regionaler Produzent von Frisch- und Recyclingbeton. Am Standort Schlieren werden – abhängig von der Bautätigkeit in der Region – durchschnittlich rund 50 000 m³ Beton pro Jahr produziert. Die Betonprodukte werden in unmittelbarer Nähe zum Werk ausgeliefert oder von Kunden direkt vor Ort abgeholt. Das Betongeschäft ist aufgrund der spezifischen Produkteigenschaften regional begrenzt. Die Transportwege werden bewusst kurz gehalten, um das Verkehrsaufkommen auf den Strassen zu minimieren.

Ursprünglich wurde das Betonwerk durch die Fertigbeton AG Zürich, später durch Holcim Kies und Beton AG geführt. Aufgrund ihrer damaligen strategischen Neuausrichtung gab Holcim den Standort in Schlieren im Jahr 2014 auf und übertrug das Betonwerk an die KIBAG. Diese ist per 10. November 2014 in das Baurecht an der Rütistrasse 21 in Schlieren eingetreten (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 863/2014). Gleichzeitig mit der Übernahme des Baurechts durch die KIBAG wurde die Baurechtsdauer bis am 31. Dezember 2025 verlängert und der Baurechtszins neu festgesetzt. 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, Teilportfolio Baurechte Gasversorgung (Buchungskreis 2021) geführt.



Baurechtsareal T.v. Kat.-Nr. 9796, Rütistrasse 21, Schlieren

3. Änderung des laufenden Baurechtsvertrags

Im Hinblick auf den per 31. Dezember 2025 anstehenden Ablauf des Baurechts führten die Stadt und die KIBAG Verhandlungen bezüglich einer weiteren Verlängerung des Baurechts. Im Rahmen dieser Verhandlungen einigten sich die Parteien darauf, das Baurecht um weitere 20 Jahre bis zum 31. Dezember 2045 zu verlängern. Die Standortgemeinde Schlieren befürwortet die geplante Verlängerung des Baurechts mit der KIBAG.

Der Landwert und Baurechtszins wurde basierend auf einer Verkehrswertschätzung der städtischen Schätzungskommission (GV-Nr. 58/2024) neu festgesetzt. Der Landwert beträgt neu 5,95 Millionen Franken, womit sich der bisherige Baurechtszins von Fr. 133 350.– um Fr. 45 150.– auf neu Fr. 178 500.– pro Jahr erhöht.

Der Baurechtsvertrag verpflichtet die Bauberechtigte, die Kies- und Zementlieferungen für die Betonherstellung per Bahn anzuliefern. Dazu ist die Bauberechtigte auf eine intakte Gleiserschliessung angewiesen. Die Stadt und die Bauberechtigte haben deshalb zusätzlich zum Baurechtsvertrag einen separaten «Nachanschliesservertrag betreffend Anschluss und Benutzung der Industriegleise im Bereich SBB-Bahnhof Schlieren» abgeschlossen. Der Nachanschliesservertrag – der unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen städtischen Instanz zur Verlängerung des Baurechtsvertrags steht – regelt im Detail die Rechte und Pflichten der Bauberechtigten bezüglich Benutzung und Betrieb der Gleisanlage auf der südlich des Baurechtsareals liegenden städtischen Gleisparzelle, über welche das Baurechtsareal von und zum Bahnhof Schlieren erschlossen ist. Da die bestehenden Gleisanlagen am Ende ihrer Lebensdauer angelangt sind, müssen diese bald ersetzt werden. Die Stadt als Grundeigentümerin der Gleisparzelle beteiligt sich an diesen Kosten im Umfang von 50 Prozent, wobei die Kostenbeteiligung der Stadt auf maximal Fr. 290 000.– (inklusive



3/4

MWST) beschränkt ist. Die Genehmigung des Nachanschliesservertrags erfolgt in Kompetenz der zuständigen Organisationseinheit.

Die am 2. April 2025 öffentlich beurkundete Änderung und Ergänzung zum Baurechtsvertrag vom 17. Juni 1987 (mit Nachtrag vom 12. Juni 1990 und Änderungsvertrag vom 16. Juli 2014) enthält folgende wesentlichen Bestimmungen:

Baurechtsdauer	Das Baurecht wird um 20 Jahre verlängert und dauert neu bis am 31. Dezember 2045
Baurechtszins	Der Baurechtszins wird unter Berücksichtigung eines Landwerts von Fr. 5 950 000.–, einer Grundfläche von 6350 m ² und eines Zinssatzes von 3 Prozent auf neu Fr. 178 500.– pro Jahr festgesetzt. Der Landwert und der Baurechtszins gelten für die Dauer von 10 Jahren. Per 1. Januar 2036 erfolgt eine Anpassung um 100 Prozent der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise. Der Zinssatz von 3 Prozent gilt für die restliche Baurechtsdauer bis am 31. Dezember 2045.
Quartier- und Grundstück-erschliessung	Ziffer 4 des Änderungsvertrages vom 16. Juli 2014, in welcher die Verpflichtungen bezüglich der Gleisanlage geregelt wurden, wird wie folgt ersetzt: Der aufgelaufene wie auch künftig anstehende <i>Unterhalt (Instandhaltung)</i> sowie der bestehende und künftig anstehende <i>Erneuerungsbedarf (Instandsetzung)</i> der Anschlussgleise sind vollumfänglich durch die Bauberechtigte zu übernehmen. Die Bauberechtigte verpflichtet sich zur Instandsetzung und -haltung und gewährleistet einen sicheren Betrieb der Gleisanlagen gemäss Vorgaben des Bundesamts für Verkehr. Diese Verpflichtung betrifft sämtliche von der Bauberechtigten genutzten Anschlussgleise. Bei entsprechendem Bedarf ist auch weiteren Unternehmungen die Mitbenützung der Gleise gegen angemessene Kostenbeteiligung zu gestatten
Vorbehalt	Der Änderungsvertrag wurde unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die zuständige Instanz der Stadt Zürich abgeschlossen.

4. Zuständigkeit

Die Verlängerung des Baurechtsvertrags steht aufgrund des Grundsatzes der Parallelität der Form gestützt auf Art. 61 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) dem Gemeinderat zu, der bereits für Genehmigung des ursprünglichen Baurechtsvertrags zuständig war.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

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).



4/4

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter