

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 2. September 2015

### **Tiefbauamt, Erneuerung Baurecht an KIBAG Beton AG für den Weiterbetrieb der Betonaufbereitungs- und Kiesumschlaganlage beim Hafen Tiefenbrunnen, Vertragsgenehmigung**

#### **I. Zweck der Vorlage**

Gegenstand der Vorlage ist die Genehmigung des Baurechtsvertrags vom 3. Juli 2015 mit der KIBAG Beton AG über die Erneuerung des Baurechts (Baurechtsvertrag vom 8. Februar 1980; SP 2946) für den Weiterbetrieb und die Erweiterung des bestehenden Betonwerks auf dem städtischen Grundstück Kat.-Nr. RI5125 beim Hafen Tiefenbrunnen für weitere 30 Jahre.

#### **II. Ausgangslage**

Die KIBAG Beton AG (im Folgenden kurz KIBAG genannt) betreibt auf dem städtischen Grundstück Kat.-Nr. RI5125 bei der Hafenanlage Tiefenbrunnen eine Betonaufbereitungs- und Kiesumschlaganlage. Die KIBAG hat ein selbständiges und dauerndes Baurecht an den Anlagen. Das Baurecht wurde 1980 für die Dauer von 30 Jahren eingeräumt und mit Vertrag vom 11. März 2010 bis Ende 2015 verlängert. Die KIBAG betreibt ferner auf dem Grundstück Kat.-Nr. WO6407 (im Eigentum der KIBAG Immobilien AG) ein Betonwerk mit Umschlagplatz in Wollishofen und hat im letzten Jahr zudem das Baurecht für das bestehende Betonwerk in Schlieren (im Grundeigentum der Stadt Zürich) übernommen.

Laut dem Betriebskonzept «Betonwerk Tiefenbrunnen» der KIBAG vom 17. Juni 2009 werden am Standort Tiefenbrunnen jährlich etwa 200 000 Tonnen Zement, Sand und Kies zu Beton verarbeitet. Die für die Betonzubereitung benötigten Materialien werden heute zu rund 25 Prozent per Schiff, zu rund 10 Prozent per Bahn und zu etwa 65 Prozent über die Strasse angeliefert. Die Auslieferung erfolgt durch Betonmischfahrzeuge ausschliesslich auf der Strasse. Am Standort Wollishofen werden pro Jahr etwa 80 000 m<sup>3</sup> bis 90 000 m<sup>3</sup> Beton hergestellt. Das Gebiet der Stadt Zürich westlich der Hardbrücke wird vom Betonwerk Schlieren beliefert; östlich davon werden die Stadtkreise 8001 (links der Limmat), 8002, 8003, 8004, 8038, 8041 und 8045 vom Betonwerk Wollishofen und die Stadtkreise rechts der Limmat bis Hauptbahnhof (8001, 8008, 8032, 8044 und 8053) vom Betonwerk Tiefenbrunnen beliefert.

Die KIBAG ist am Weiterbetrieb sowie an der Erweiterung der Anlagen am Standort Tiefenbrunnen interessiert und plant, gemäss dem bereits erwähnten Betriebskonzept, Sand und Kies aus dem Zürcher Unterland mittels Blockzügen anzuliefern. Die erforderliche Bewilligung seitens der SBB liegt bereits vor. Der Zement wird heute schon per Bahn angeliefert und durch den bestehenden unterirdischen Förderstollen unter der Bellerivestrasse hindurch zum Betonwerk befördert. Für die zusätzlich geplante Anlieferung per Bahn muss ein Förderband in den bestehenden Förderstollen eingebaut und oberirdisch zum Betonwerk geführt werden.

#### **III. Richtplanvorgaben und Interessen Stadt Zürich**

Die beiden Anlagen auf dem Gebiet der Stadt Zürich (Hafen Tiefenbrunnen und Wollishofen) sind im kantonalen Richtplan Verkehr vom 18. März 2014 als «Kies- und Sandumschlag, Verarbeitung und Verteilung in Verbindung mit Bahn- und Schiffstransport» aufgeführt.

Gemäss Leitbild und Strategie «Seebecken der Stadt Zürich» von Stadt und Kanton Zürich vom September 2009 sollen im Raum Tiefenbrunnen verschiedene Wassersportaktivitäten

mit der Hafenanlage und den Bootsplätzen konzentriert und die ganze Anlage aufgewertet werden. Dafür hat die Stadt – unter der Federführung des Amtes für Städtebau – zusammen mit dem Kanton und der Gemeinde Zollikon eine Testplanung für ein Wassersportzentrum mit Hafen «Marina Tiefenbrunnen» durchgeführt. Um diesen Planungen nicht vorzugreifen, wurde der Vertrag bezüglich des Baurechts an die KIBAG einstweilen nur bis 31. Dezember 2015 verlängert (STRB Nr. 706/2010). Das Tiefbauamt wurde beauftragt, bis Ende 2013 abzuklären, ob der Standort längerfristig aufzugeben und auf eine entsprechende Anpassung des kantonalen Richtplans hinzuwirken ist (STRB Nr. 706/2010). Eine wesentliche Erkenntnis aus der Testplanungsphase für das Wassersportzentrum mit Hafen war, dass sich der Betrieb der Betonaufbereitungs- und Kiesumschlaganlage der KIBAG in die geplante Hafenanlage integrieren lässt.

Im Zuge der Erarbeitung einer Strategie für die Gütergleis- und Güterumschlaganlagen in der Stadt Zürich wurden Alternativstandorte auf Stadtgebiet und in den nahe gelegenen Seegemeinden evaluiert. Gemäss dem Bericht zur vorerwähnten Strategie des Tiefbauamts vom 7. April 2011 stehen neben den bestehenden Standorten Tiefenbrunnen und Wollishofen keine Alternativen zur Verfügung. Im Rahmen der Stellungnahme zur Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans hat der Stadtrat der Baudirektion bezüglich Güterverkehr den Standort Zürich-Tiefenbrunnen bestätigt und als Ergänzung zum bestehenden Eintrag Tiefenbrunnen die Aufnahme des Standorts Zürich-Wollishofen beantragt (vgl. STRB Nr. 426/2011, Antrag 73). Mit Beschluss vom 18. März 2014 hat der Kantonsrat den kantonalen Richtplan dementsprechend festgesetzt (KR Nr. 4882/2012).

Stadt- und Regierungsrat haben den Masterplan Entwicklungsplanung Marina Tiefenbrunnen 2010 bzw. 2011 verabschiedet (STRB Nr. 1501/2010 und RRB Nr. 88/2011). Dieser sieht ein Wassersportzentrum mit gemeinsamer Jugendförderung, einem Gastronomieangebot und einer Gebietsaufwertung zugunsten der Bevölkerung im Gebiet Tiefenbrunnen vor. Da durch die Finanzlage der Stadt eine Realisierung alleine durch die öffentliche Hand auf absehbare Zeit nicht möglich ist, wurde der Projektstab Stadtrat im Präsidentsdepartement 2013 damit beauftragt, die Umsetzung des Projekts durch Private zu prüfen. Der Projektstab hat mehrere Trägerschaftsmodelle mit und ohne Beteiligung der Stadt ausgearbeitet und ist im Gespräch mit möglichen Investoren.

Die bestehende Betonaufbereitungs- und Kiesumschlaganlage der KIBAG beim Hafen Tiefenbrunnen entspricht sowohl der Richtplanung als auch der städtischen Strategie für die Gütergleis- und Güterumschlaganlagen und ist zudem mit den Planungen für die Marina vereinbar. Der Standort Tiefenbrunnen soll deshalb langfristig gesichert werden. Im Sinne der Zielsetzungen für einen stadtverträglichen Verkehr ist ferner das am Standort Tiefenbrunnen bestehende Potenzial für die Verlagerung des Anlieferungsverkehrs von der Strasse auf die Schiene auszuschöpfen. Im Interesse von möglichst kurzen Transportwegen und der Vermeidung von zusätzlichen LKW-Fahrten ist zudem an der dezentralen Betonherstellung an beiden städtischen Standorten (Tiefenbrunnen und Wollishofen) festzuhalten.

Der Stadtrat hat sich daher bereit erklärt, der KIBAG für den Weiterbetrieb und die Erweiterung der bestehenden Betonaufbereitungs- und Kiesumschlaganlage beim Hafen Tiefenbrunnen wiederum ein selbständiges und dauerndes Baurecht für weitere 30 Jahre einzuräumen und dem Gemeinderat einen entsprechenden Antrag zu unterbreiten. Gleichzeitig hat sich der Stadtrat dafür ausgesprochen, die Baurechtserneuerung von der Festlegung eines Modalsplits (Strasse: 40 Prozent Schiene: 35 Prozent und Wasser: 25 Prozent am Standort Tiefenbrunnen sowie vom Weiterbetrieb des Betonwerks am Standort Wollishofen abhängig zu machen bzw. sich diesbezüglich in den Vertragsverhandlungen – soweit möglich – rechtlich abzusichern.

Die KIBAG hat sich im Rahmen der Baurechtserneuerung im Sinne einer Betriebsauflage verpflichtet, ab Inbetriebnahme der Förderanlage Zement ausschliesslich, und Sand und Kies zu einem Anteil von 35 Prozent (+ 25 Prozent gegenüber heute: 10 Prozent) per Bahn anzuliefern und die Anlieferung von Sand und Kies per Lastwagen auf höchstens 40 Prozent (- 25 Prozent gegenüber heute: 65 Prozent) zu beschränken und den restlichen Sand und Kies – wie bis anhin – zu einem Anteil von 25 Prozent per Schiff anzuliefern. Diese Verteilung des Transportaufkommens auf die verschiedenen Transportmittel (Modalsplit) kann unabhängig vom Betrieb des Betonwerks in Wollishofen eingehalten werden.

Die KIBAG ist berechtigt, das Betonwerk am Standort Wollishofen gestützt auf die Sonderbauvorschriften «KIBAG-Areal Mythenquai, Zürich Wollishofen», GRB Nr. 3714 vom 12. November 2008 (GR Nr. 2008/358) und die mit Verfügung der Baudirektion Nr. 1923 vom 6. November 2009 bis 2014 erteilten wasserrechtlichen Konzession und wasserbaupolizeiliche Ausnahmegewilligung bis 2024 weiter zu betreiben. Die KIBAG beabsichtigt, zu gegebener Zeit eine Konzessionsverlängerung zu beantragen und hat sich gegenüber der Stadt vertraglich verpflichtet, das Betonwerk am Standort Wollishofen während mindestens 15 Jahren weiter zu betreiben. Diese Dauer entspricht dem Planungshorizont für Nutzungsplanungen. Einer längerfristigen Verpflichtung für die Dauer von beispielsweise 30 Jahren hat die KIBAG nicht zustimmen können. Es ist nachvollziehbar, dass für die KIBAG nicht voraussehbar ist, wie sich die wirtschaftlichen Bedingungen während der nächsten 30 Jahre entwickeln. Der Vorgabe zur Einhaltung des Modalsplits kann auch entsprochen werden, wenn dereinst nur der Standort Tiefenbrunnen weiter betrieben werden sollte. Somit sind die städtischen Anliegen bestmöglich umgesetzt.

Die Stadt stellt bei der Planung der Marina sicher, dass die KIBAG ihre Anlagen weiterhin am heutigen Standort betreiben und die für den Betrieb erforderlichen Transporte abwickeln kann. Die KIBAG hat sich im Sinne einer Betriebsauflage verpflichtet, die Interessen der Marina Tiefenbrunnen zu wahren.

Bei groben Verletzungen der Betriebsauflagen (Modalsplit für Materialanlieferung und Wahrung der Interessen der Marina Tiefenbrunnen) sowie bei freiwilliger Aufgabe des Betonwerks am Standort Wollishofen vor Ablauf von 15 Jahren ist die Stadt bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen berechtigt, den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen, d. h. die Bauten und Anlagen der KIBAG – gegen Entschädigung – zu übernehmen. Die Entschädigung richtet sich nach dem dannzumaligen Verkehrswert und ist nach anerkannter Schätzungspraxis zu ermitteln.

Der quer unter der Bellerivestrasse verlaufende, bestehende rund 60 m lange Betonkanal vom Baurechtsareal der KIBAG zur Verladegasse, im Bereich der SBB-Gleise (Förderstollen), steht im Eigentum der Stadt und wurde in den 1970er-Jahren im Zusammenhang mit Brücken- und Strassenbauarbeiten als Ersatz für das bestehende Anschlussgleis erstellt. Der Betonkanal wird heute einzig durch die KIBAG für die Anlieferung von Zement durch die Bahn genutzt (Zementförderleitung). Öffentliche Interessen für andere Werkleitungen bestehen keine. Der Betonkanal soll deshalb für den Einbau und Betrieb der geplanten Förderanlage für Kies und Sand ins Werkeigentum der KIBAG übertragen werden. Dafür räumt die Stadt der KIBAG während der Dauer des Baurechts eine Sondernutzungskonzession ein. Die Konzessionsgebühr für diese Rechtseinräumung ist im Baurechtszins enthalten.

#### **IV. Baurechtszins und Landanlagekonzession**

Beim städtischen Grundstück Kat.-Nr. RI5125 handelt es sich grösstenteils um aufgeschüttetes Konzessionsland. Mit Beschluss des Regierungsrats Nr. 5102/1973 und mit Verfügung der Baudirektion Nr. 810/1976 wurde die Landanlage konzessioniert. Bauten auf Landanlagen bedürfen gemäss der Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) neben der Baubewilligung einer Konzession durch die Baudirektion (vgl. § 7 und Anhang, Ziff. 1.6.4 BVV). Die beste-

hende Konzession für die Anlagen der KIBAG (Verfügungen Baudirektion Nrn. 2045/1978, 111/1980, 1927/1981, 566/1984, 3017/1985 und 2802/1991) läuft abgestimmt auf das Baurecht per Ende 2015 aus und wird ebenfalls erneuert. Konzessionsnehmerin ist die Stadt Zürich als Grundeigentümerin, vertreten durch das Tiefbauamt. Die jährliche Nutzungsgebühr für die private Nutzung der Landanlage, die dem Kanton zu entrichten ist, betrug bislang Fr. 9 600.– und wurde der KIBAG weiterverrechnet. Der jährliche Baurechtszins belief sich bislang auf Fr. 28 800.– (Schätzungsprotokoll GV-Nr. 45/2009).

Der neue jährliche Baurechtszins beträgt Fr. 44 880.– und entspricht der Schätzung durch die städtische Schätzungskommission (GV-Nr. 11/2015). Der Baurechtszins basiert auf einem Landwert von Fr. 1 795 000.– und einem Zinssatz von 2,5 %. Im Landwert ist die durch den Kanton zu erhebende Konzessionsgebühr bereits eingerechnet, sodass die Stadt diese dem Kanton künftig direkt bezahlen und nicht mehr – wie bis anhin – der KIBAG weiterverrechnen wird. Die Konzessionsgebühr dürfte sich im bisherigen Rahmen bewegen. Die Festlegung durch die zuständige Direktion steht zurzeit noch aus.

Die Bewirtschaftung des Baurechtsvertrags soll künftig gegen die übliche Gebühr durch die Liegenschaftenverwaltung erfolgen, welche die städtischen Baurechtsverträge professionell bewirtschaftet. Der Baurechtszins wird wie bis anhin dem Tiefbauamt gutgeschrieben.

## **V. Zuständigkeit**

Gemäss Art. 41 lit. o der Gemeindeordnung (AS 101.100) ist der Gemeinderat zuständig für die Gewährung von Baurechten bei Grundstücken im Verkehrswert von über Fr. 1 000 000.–, wobei dessen Beschluss dem fakultativen Referendum untersteht. Die städtische Schätzungskommission hat den Basiswert des Landes auf Fr. 1 795 000.– geschätzt (GV-Nr. 11/2015), weshalb der Gemeinderat für die Genehmigung des Baurechtsvertrags vom 3. Juli 2015 zuständig ist.

Für den Fall, dass die Genehmigung durch den Gemeinderat nicht bis Ende 2015 vorliegen sollte, wird vorsorglich – zur Verhinderung eines unerwünschten Heimfalls der Anlagen der KIBAG an die Stadt – die Verlängerung des bestehenden Baurechts unter den bisher geltenden Bestimmungen um ein Jahr, d. h. bis 31. Dezember 2016 genehmigt. Der ursprüngliche Baurechtsvertrag sowie die befristete Verlängerung bis 31. Dezember 2015 wurden seinerzeit vom Stadtrat genehmigt (STRB Nrn. 2395/1979 und 706/2010). Für eine weitere befristete Verlängerung des bestehenden Baurechts unter den bisher geltenden Bestimmungen ist wiederum der Stadtrat zuständig, da der dem geltenden Baurechtszins zugrunde liegende Basiswert des Landes gemäss der Schätzung der städtischen Schätzungskommission vom 3. Februar 2010 auf unter Fr. 1 000 000.– geschätzt wurde (GV-Nr. 45/2009).

## **VI. Baurechtsvertrag**

Am 3. Juli 2015 haben die Parteien den Baurechtsvertrag mit folgenden wesentlichen Bestimmungen öffentlich beurkundet:

- Personaldienstbarkeit: selbständiges und dauerndes Baurecht für Betonaufbereitungs- und Kiesumschlaganlage samt Silos und Förderbandanlage zugunsten KIBAG, zulasten Kat.-Nr. RI5125 (Vertragsziffer I.1);
- Umfang: gemäss Nachführungsmutation; vom belasteten Grundstück sind materiell etwa 1350 m<sup>2</sup> betroffen (Vertragsziffern I.1 und I.2, Bemerkung 2);
- Baurechtsdauer: bis 31. Dezember 2045 (Vertragsziffer I.1);
- Beendigung: ordentlicher Heimfall: Auf den Ablauf des Baurechts hin ist die KIBAG verpflichtet, die erstellten Bauten und Anlagen sowie die durch den Betrieb der Anlagen verursachten Verschmutzungen auf eigene Kosten zu beseitigen (Vertragsziffer II.1); bei

- Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen kann die Stadt – gegen Entschädigung – den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, wenn die KIBAG in grober Weise ihr Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt; für die Festsetzung der Entschädigung ist der dannzumalige Verkehrswert der Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung von Altersentwertung, Zeitgemässheit der Bauweise und der weiteren Verwendbarkeit nach anerkannter Schätzungspraxis zu ermitteln und pro Jahr abgelaufener Baurechtsdauer um 3,3 Prozent (lineare Abschreibung des Verkehrswerts innert 30 Jahren) zu reduzieren (Vertragsziffer II.2);
- Baurechtszins: Der jährliche Baurechtszins beträgt ab 1. Januar 2016 neu Fr. 44 880.–; er basiert auf einem Landwert von Fr. 1 795 000.– und einem Zinssatz von 2,5 Prozent und wird alle 5 Jahre an die Teuerung (Landwert: Anpassungsmechanismus anhand des schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise) und den dannzumal geltenden Zinssatz (Anpassungsmechanismus anhand des Referenzzinssatzes für Hypotheken im Mietrecht) angepasst (Vertragsziffern III.1, III.2 und III.3);
  - Sondernutzungskonzession für den Betonkanal unter der Bellerivestrasse: Das Bauwerk wird der KIBAG ins Werkeigentum übertragen; die KIBAG ist für eine fachgemässe Erhaltung verantwortlich, haftet für Schäden als Werkeigentümerin und verpflichtet sich, das Bauwerk nach Ablauf der Konzessionsdauer nach den Anweisungen des Tiefbauamts zu sichern (Vertragsziffer IV.1);
  - Betriebsauflagen: Die KIBAG verpflichtet sich, ab Inbetriebnahme der Förderanlage Zement ausschliesslich, Sand und Kies zu einem Anteil von 35 Prozent per Bahn anzuliefern und die Anlieferung von Sand und Kies per Lastwagen auf höchstens 40 Prozent zu beschränken und den restlichen Sand und Kies – wie bis anhin – zu einem Anteil von 25 Prozent per Schiff anzuliefern sowie dem Tiefbauamt darüber Bericht zu erstatten; der vereinbarte Modalsplit für die Materialanlieferung kann im Einvernehmen mit der oder dem Vorstehenden des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements angepasst werden (Vertragsziffer V.1), wobei der Stadtrat dafür die Vorgabe definiert, dass der Gesamtanteil von Schiff und Bahn bei der Materialanlieferung nicht unter 50 Prozent sinken darf; die KIBAG hat die mit dem Bau der Marina verbundenen, nicht übermässigen Beeinträchtigungen und Behinderungen entschädigungslos hinzunehmen und ist umgekehrt verpflichtet, die mit dem Betrieb ihrer Anlagen verbundenen Lärm- und Staubemissionen während bestimmter, vorangekündigter publikumsintensiver Veranstaltungen (wie beispielsweise Regatten) auf ein Minimum zu beschränken (Vertragsziffer V.2) – die entsprechende Umweltschutzgesetzgebung gilt selbstverständlich immer; die KIBAG verpflichtet sich, für die stadtverträgliche Abwicklung des Verkehrsaufkommens mit möglichst kurzen Transportwegen, das Betonwerk am Standort Wollishofen während mindestens 15 Jahren, d. h. bis 31. Dezember 2030 weiterzubetreiben, soweit die öffentlichrechtlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind (Vertragsziffer V.3); bei groben Verletzungen der Betriebsauflagen sowie bei der freiwilligen Aufgabe des Betonwerks am Standort Wollishofen vor Ablauf von 15 Jahren kann die Stadt (Grundeigentümerin) den vorzeitigen Heimfall herbeiführen (Vertragsziffer V.4);
  - Verlängerung des Baurechts: Die KIBAG kann schriftlich spätestens 2 bis frühestens 5 Jahre vor Ablauf des Baurechts eine Verlängerung beantragen, sofern die Stadt keine eigenen Bedürfnisse oder öffentlichen Interessen geltend macht; Dauer und Vertragsbestimmungen sind dannzumal neu auszuhandeln (Vertragsziffer VI.15);
  - Erfüllungsbedingungen: Vorbehalten sind die Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich und das Vorliegen der Mutationsbewilligung zur Bildung des Baurechtsgrundstücks (Vertragsziffer VI.21).

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Der am 3. Juli 2015 öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag mit der KIBAG Beton AG, Seestrasse 404, 8038 Zürich, für den Weiterbetrieb der Betonaufbereitungs- und Kiesumschlaganlage auf dem städtischen Grundstück Kat.-Nr. RI5125 beim Hafen Tiefenbrunnen wird genehmigt.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**