



Uster, 11. Juli 2017
Nr. 99/2017
V4.04.70

Zuteilung: KÖS/RPK

WEISUNG 99/2017 DES STADTRATES: KIESABBAU FREUD- WIL DURCH «KIES AG», ABBAUVERTRAG, GENEHMIGUNG

Der Stadtrat beantragt den Gemeinderat, gestützt auf Art. 21 lit. d der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Der am 3. Oktober 2016 öffentlich beurkundete Vertrag zwischen der «Kies AG» und der Stadt Uster betreffend den Abbau von Kies, Sand und Steinen auf den Parzellen Kat.-Nr. G1561 und G1428 wird genehmigt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Finanzen, Cla Famos



LEISTUNGSGRUPPE GRUNDSTÜCKBEWIRTSCHAFTUNG

A Strategie

Leitsatz	III. Uster ist finanziell gesund
Schwerpunkt Nr.	11. Uster setzt eine verantwortungsvolle Finanzpolitik um.
Massnahme	11.1 Wir sichern einen ausgeglichenen Finanzhaushalt.

B NPM: Wirkungs- und Leistungsziel, das mit Antrag verfolgt wird

Bestehend	Z 07 Bewirtschaften von Freiflächen
-----------	-------------------------------------

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	L 01 Finanzvermögen
-----------	---------------------

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	-
-----------	---

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	-
-----------	---

B4 Finanzen (inkl. allf. Personalkosten), die aufgrund dieses Antrages benötigt werden

Einmalig Investitionsrechnung	
Einmalig Laufende Rechnung	Einnahmen Total ca. 7,2 bis 7,8 Mio. Franken, einmaliger Bewertungsgewinn voraussichtlich im 2018
Folgekosten total - davon Kapitalfolgekosten - davon übrige Mehrkosten	-

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung Begründung bei Veränderung:	Keine Stellen
--	---------------

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

--



A. Ausgangslage

Ab dem Jahre 2000 wurde zwischen der «Kies AG» und der Stadt Uster und weiteren drei Grundeigentümer Verhandlungen über einen möglichen Kiesabbau im Gebiet «Hinterberg-Hoogen» südlich von Freudwil geführt. In der Folge wurde durch den von der Stadt Uster beauftragten Juristen Andreas Künzli in Zusammenarbeit mit der «Kies AG» ein Kiesabbau-Rahmenvertrag ausgearbeitet. Dieser wurde von den beiden Parteien im September 2003 unterzeichnet und vom Stadtrat genehmigt. Die Eckpunkte des Rahmenvertrages waren eine maximale Dauer des Kiesabbaus von 15 Jahren mit einer anschliessenden höchstens 6-jährigen Auffüllungs- und Rekultivierungsphase. Der Kiespreis beläuft sich auf 6 Franken/m³ Festmass inklusive enthaltener Deponiegebühr. Es wurden mehrere Vorbehalte für die Vertragserfüllung stipuliert, unter anderem das Vorliegen einer rechtskräftigen Abbaubewilligung und ein von den zuständigen Organen der Stadt Uster genehmigter Abbauvertrag.

B. Kantonaler Gestaltungsplan Kiesabbaugebiet «Hoogen», Freudwil mit Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Am 20. Mai 2016 wurde der Gestaltungsplan durch die Baudirektion des Kantons Zürich mittels Verfügung festgesetzt und per 15. Juli 2016 rechtskräftig. Der Gestaltungsplan wurde aufgrund einer umfassenden UVP erlassen und legt die Grundlage für einen umsichtigen, umweltverträglichen und schonenden Abbau des betreffenden Perimeters fest.

C. Vertrag über den Abbau von Kies, Sand und Steinen zwischen der Stadt Uster und der «Kies AG»

Nach Vorliegen des rechtskräftigen Gestaltungsplanes wurde auf Basis des Rahmenvertrages ein Abbauvertrag zwischen den beiden Parteien ausgearbeitet und am 3. Oktober 2016 öffentlich beurkundet. Zusätzlich zu den im Rahmenvertrag bestimmten Abbaupreisen werden auch Überfüllkubaturen mit 2 Franken/m³ entschädigt. Der Abbauvertrag wurde damit gegenüber dem Rahmenvertrag von 2003 noch einmal zugunsten der Stadt verhandelt und kann unter Berücksichtigung aller Parameter für beide Vertragspartner als fair bezeichnet werden.

Gesamthaft rechnet die «Kies AG» mit einer Abbaumenge zwischen 1,2 bis 1,3 Mio. m³, was einem Gesamtertrag in der Höhe von 7,2 bis 7,8 Mio. Franken entspricht. Die Mehrauffüllung (Überfüllkubatur) wird mit rund 100 000 Franken beziffert. Die jährlichen Akontozahlungen aufgrund des tatsächlichen Abbaufortschrittes würden 720 000 bis 960 000 Franken betragen.

Hier die wichtigsten Punkte des öffentlich beurkundeten Vertrages in kursiver Schrift:

1. **Personaldienstbarkeit – Kiesabbau- und Auffüllrecht zu Gunsten Kies AG**

zulasten:

Kat. Nr. G1561 und G1428 / GB Bl. 72 Lb. 209 und GB 144 Lb. 25, Hinterberg, Freudwil, in der Gemeinde Uster

zugunsten:

Kies AG, mit Sitz in Bauma ZH, CHE-105.981.625

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes gestattet der Kies AG, Bauma ZH, CHE-105.981.625, das alleinige, übertragbare, nicht vererbliche, befristete Recht, unter Berücksichtigung und Einhaltung der erforderlichen Abbaubewilligung sämtliches verwertbare Kiesmaterial (Kies, Sand und Steine) abzubauen. Die Berechtigte hat ferner das Recht und



die Pflicht, das belastete Grundstück nach erfolgtem Abbau auf eigene Kosten mit eigenem oder fremdem zulässigem Material aufzufüllen, auffüllen zu lassen und zu rekultivieren.

2. Personaldienstbarkeit - Durchleitungsrecht, Fuss- und Fahrwegrecht sowie Recht auf Erstellung und Fortbestand von Bodendepots zu Gunsten Kies AG

zulasten:

Kat. Nr. G1561 und G1428, GB Bl. 72 Lb. 209 und GB 144 Lb. 251, Hinterberg, Freudwil, in der Gemeinde Uster

zugunsten:

Kies AG, mit Sitz in Bauma ZH, CHE-105.981.625

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes gestattet der Kies AG, Bauma ZH, CHE-105.981.625, für die gesamte Zeit des Kiesgrubenbetriebes im Gebiet Freudwil Hinterberg / Hooggen auf dem belasteten Grundstück ein Durchleitungsrecht, Fuss- und Fahrwegrecht sowie das Recht, die für die Erschliessung, den Abbau, die Auffüllung und Rekultivierung des Kiesabbaugebietes Freudwil Hinterberg / Hooggen erforderlichen Transportwege zu erstellen, zu betreiben und fortbestehen zu lassen, alles nach Massgabe der hierfür nötigen Bewilligungen.

Weitere Bestimmungen:

1. Bewilligungsverfahren

Die Berechtigte leitet das Verfahren zum Erhalt der Abbau- und Wiederauffüllungsbewilligung ohne Verzug ein und übernimmt sämtliche Abklärungs- und Bewilligungskosten. Ebenfalls übernimmt die Berechtigte die Kautions in der Höhe, wie vom Bewilligungsgeber gefordert. Einsprachen hat sie in eigenen Kosten abzuwehren und zu beseitigen. Die Berechtigte ist zur Ergreifung von Rechtsmitteln verpflichtet, es sei denn, die Belastete entbindet sie davon.

2. Konzept und Zeitrahmen

Die Konzepte für die Erschliessung und Infrastruktur, den Abbau, die Auffüllung und Rekultivierung sind im bewilligten Gestaltungsplan dargestellt. Der Gestaltungsplan (resp. die dazugehörige rechtskräftige Verfügung Nr. 0643/16 vom 20. Mai 2016) ist Bestandteil dieses Vertrages.

Die maximale Dauer für den Kiesabbau beträgt 15 Jahre. Diese Frist beginnt beim effektiven Kiesabbau, jedoch spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der letzten Bewilligung. Die Erstellung der Erschliessung des Abbaugebietes ist darin nicht enthalten.

Die Auffüllung hat innert sechs Jahren nach Beendigung des Abbaus abgeschlossen zu sein. Für jeden Verspätungstag wird eine Konventionalstrafe von CHF 100.00 pro Tag geschuldet, sie ist an den Lebenskostenindex des Bundesamtes für Statistik gebunden, Basis bei Abbaubeginn. Bei Verzug hat die Belastete das Recht der Ersatzvornahme zu Lasten der Berechtigten. Dieses Recht entsteht bedingungslos nach sechs Monaten seit dem Termin, an welchem die Auffüllung abgeschlossen zu sein hätte.



3. Entschädigung

3.1 Kiespreis

Die Berechtigte entschädigt die Belastete für das erhaltene Kies- und Auffüllrecht mit CHF 6.00/fm³ – sechs Franken pro Kubikmeter fest abgebautes Kiesmaterial, unabhängig der jeweiligen Qualität. Der Kiespreis wird jeweils jährlich auf den 01. April entsprechend dem Zürcher Baukostenindex, Hauptgruppe Rohbau, angepasst. Basis bei Abbaubeginn. Mit dieser Entschädigung sind alle weiteren Forderungen für die erhaltenen Rechte abgegolten; die Deponieentschädigung ist darin inbegriffen.

3.2 Ausmass

Das definitive Ausmass wird durch einen gemeinsam bestimmten Geometer wie folgt bestimmt:

- *Profilaufnahme nach Beendigung der Abdeckerarbeiten (Humus- und Abdeckmaterial), vor Beginn des Kiesabbaus.*
- *Profilaufnahme nach Beendigung des Kiesabbaus, vor Beginn der Auffüllung.*
- *Profilaufnahme nach Beendigung der Auffüllung, vor Wiederherstellung A- und B-Horizont.*

Die Ausmassermittlungen erfolgen gemeinsam. Die Kosten tragen die Parteien je zur Hälfte. Zu entschädigen sind ebenfalls Überfüllkubaturen zu CHF 2.00/fm³ fest.

3.3 Akontozahlungen / Abrechnung

Die Berechtigte erstellt nach Abbaubeginn jährlich per 31. Dezember eine Abrechnung aufgrund eines provisorischen Ausmasses. Darauf erfolgen jährliche Akontozahlungen.

Nach Abbauende erfolgt das Schlussausmass. Dieses wird mit den geleisteten Akontozahlungen verrechnet. Überschüssige Akontozahlungen sind nicht zu verzinsen.

4. Erschliessung und Infrastruktur

Die Erstellung und der Rückbau der Transportwege erfolgt durch die Berechtigte und auf deren Kosten. Dabei sind der Ökologie und dem Umweltschutz prioritär Rechnung zu tragen. Das Konzept ist der Belasteten zur Genehmigung vorzulegen, soweit es die Interessen der Belasteten tangiert.

5. Auffüllung / Rekultivierung

Die Berechtigte hat die Pflicht, das abgebaute und wieder aufgefüllte Grundstück fachgerecht nach den neusten Erkenntnissen und vorbehältlich anders lautender behördlicher Auflagen im Einvernehmen mit der Belasteten zu rekultivieren (inklusive erster Aussaat).

Nach Beendigung der gesamten Rekultivierung erfolgt in Anwesenheit der Vertragsparteien eine Abnahme der Fachstelle Bodenschutz, über die ein Protokoll erstellt wird.

6. Boden

Der Humus und der B-Boden dürfen nicht abgeführt werden. Nach einer fachgerechten Zwischenlagerung sind diese für die Rekultivierung im Kiesabbaugebiet wieder zu verwenden.



7. BGBB / ALN

Die Parteien sind von der Urkundsperson auf das Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) vom 04. Oktober 1991 hingewiesen worden.

Die Belastete erklärt, dass das Vertragsobjekt Kat. G1561 und G1428 zu keinem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört. Die Eintragung der Dienstbarkeiten Ziffer 1 und 2 wurde vom Amt für Landschaft und Natur ALN, Abteilung Landwirtschaft, mit Verfügung vom 30. August 2016 bewilligt.

8. Rücktritt von Vertrag

Die Berechtigte kann entschädigungslos vom Abbauvertrag zurücktreten, wenn

- *die erforderlichen Bewilligungen zu Abbau und Wiederauffüllung trotz Ergreifung von Rechtsmitteln nicht erteilt werden;*
- *der weitere Abbau durch Auflagen so eingeschränkt wird, dass ein wirtschaftlicher Weiterabbau nicht mehr zumutbar ist;*
- *sich während des Abbaus die Materialqualität so verschlechtert, dass ein weiterer Abbau nicht mehr lohnend ist.*

In jedem Falle geht die Instandstellung des Geländes zu Lasten der Berechtigten und hat nach den Bestimmungen des vorliegenden Vertrages zu erfolgen.

9. Plan

Der angeheftete Plan „Ist- und Endzustand Gestaltungsplanperimeter vom 14. August 2015 (Massstab 1:2000)“ wird als Bestandteil dieses Vertrages anerkannt und mitunterzeichnet.

10. Rahmenvertrag

Soweit in diesem Vertrag keine abweichenden Bestimmungen, die vorgehen, vereinbart sind, gilt der Kiesabbau-Rahmenvertrag zwischen der Stadt Uster und der Kies AG, Bauma, vom 16./23. September 2003 als integrierender Bestandteil dieses Vertrages weiter. Er wird als Anhang 1 zu diesem Vertrag öffentlich beurkundet.

11. Zustimmungsvorbehalt

Zustandekommen und Gültigkeit dieses Vertrages steht unter dem rechtskräftigen Zustimmungsvorbehalt des zuständigen Organs der Stadt Uster.

D. Baurechtlicher Entscheid zugunsten der «Kies AG»

Am 14. März 2017 wurde mit Verfügung Nr. H77/2017 die Baubewilligung mit Auflagen erteilt. Innerhalb der 30-tägigen Einsprachefrist wurde kein Rekurs erhoben. Die Begehrenssteller des Entscheids, die «Pro Natura Zürich» und die «Gesellschaft für Natur- und Vogelschutz Uster» verzichteten auf eine Rekurschrift, womit der Entscheid rechtskräftig wurde. Die Rechtskraftbescheinigung vom 4. Mai 2017 des Baurekursgerichtes des Kantons Zürich liegt vor.

E. Vorgesehenes Terminprogramm

Nach rechtskräftiger Vertragsgenehmigung durch den Gemeinderat kann theoretisch mit den Installationsarbeiten begonnen werden, spätestens aber nach 12 Monaten. Die maximale Dauer für den Kiesabbau beträgt 15 Jahre ab Abbaubeginn. Nach Beendigung des Abbaus muss die Auffüllung innert 6 Jahren abgeschlossen sein.



F. Radweg nach Freudwil

Entlang des Kiesabbaugebietes ist ein Rad-/Gehweg nach Freudwil geplant. Das Projekt ist rechtskräftig. Der Rad-/Gehweg benötigt eine Breite von 4,30 m ab bestehendem Strassenrand. Um den Bau dieses Weges nicht zu tangieren, dürfte der geplante Kiesabbau nicht näher als 4,50 m östlich der Freudwilerstrasse erfolgen. Starten die Kiesabbauarbeiten vor dem Bau des Weges, so ist eine Rückstellung des Bauvorhabens in diesem Abschnitt zu planen. Der restliche Rad-/Gehweg, insbesondere der Abschnitt im Wald, wird durch den Kiesabbau nicht tangiert und kann zeitlich unabhängig von diesem erstellt werden. Sollte der Kies im Bereich des Weges nicht ausgebeutet werden können, resultiert ein Einnahmeverlust von bis zu 250 000 Franken. Diese mögliche Etappierung zur Erstellung des Radweges wurde auch in der Baubewilligung festgehalten.

G. Bewertungsgewinn

Die zur Rede stehenden Grundstücke müssen aufgrund der neuen Nutzung (Kiesabbau) neu bewertet werden. Aktuell sind die beiden Grundstücke im Total mit 658 264 Franken bilanziert. Als Grundlage für die Bewertung der Grundstücke dient der Verkehrswehrt, dieser beinhaltet die Dienstbarkeit und entspricht dem Wert des geplanten Abbauvolumens (7,8 Mio. Franken). Das geplante Abbauvolumen respektive der Verkehrswert werden diskontiert. Die Bewertung wird zu einem einmaligen Bewertungsgewinn (Buchgewinn) führen. Dieser entspricht den diskontierten zukünftigen zu erwartenden Erträgen minus dem aktuellen Wert von 658 264 Franken.

Der jährliche Ertrag aus dem Kiesabbau wird der Laufenden Rechnung gutgeschrieben, auf der anderen Seite wird die jährliche Neubewertung der Grundstücke dazu führen, dass der jährliche Ertrag neutralisiert wird.

H. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der am 3. Oktober 2016 öffentlich beurkundete Vertrag zwischen der «Kies AG» und der Stadt Uster betreffend den Abbau von Kies, Sand und Steinen auf den Parzellen Kat. Nr. G1561 und G1428 wird genehmigt.
2. Mitteilung an den Stadtrat.

STADTRAT USTER

Werner Egli
Stadtpäsident

Daniel Stein
Stadtschreiber

Beilagen (Aktenauflage)

- Kiesabbau-Rahmenvertrag inkl. Unterschriften vom 16./23. September 2003
- Öffentlich beurkundeter Vertrag über den Abbau von Kies, Sand und Steinen mit der «Kies AG» vom 3. Oktober 2016
- Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichtes des Kanton Zürich vom 4. Mai 2017