

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Dienstbarkeitsvertrag

Zwischen

der Politischen Gemeinde Rafz, heute vertreten durch den Gemeinderat, dieser wiederum vertreten durch Arthur Sigrist, von Rafz, Vizepräsident, und Urs Bietenhader, Gemeindeschreiber, von Turbenthal ZH und Münchwilen TG,

als Eigentümerin der Parzellen Kat.-Nrn. 5053, 5054, 5065 „im wissen Feld“, Gemeinde Rafz,

und

den ZZ Ziegeleien, Aktiengesellschaft, mit Sitz in Regensdorf, Althardstrasse 5, 8105 Regensdorf, heute vertreten durch Hans Schmid, von Häggingen AG, und Dr. René Furler, von Ziefen BL und Künsnacht ZH

wird folgendes vereinbart:


Es wird nachstehende Dienstbarkeit (Personaldienstbarkeit) begründet:

1. Übertragbares Lehm-Abbaurecht

zu Gunsten der ZZ Ziegeleien, Aktiengesellschaft, mit Sitz in Regensdorf

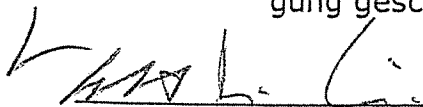
zu Lasten	Kat.-Nr. 5053	GB 3453 L 807
	Kat.-Nr. 5054	GB 3423 L 594
	Kat.-Nr. 5065	GB 3424 L 599

Die Berechtigte kann in den belasteten Grundstücken, im gemäss beiliegenden Plan umgrenzten Bereich von ca. 43'100 m², Lehm abbauen. Dieses Recht ist übertragbar. Es dauert bis 31.12.2050.



Obligatorische Bestimmungen

- 1.1 Die Parteien erklären, Kenntnis zu haben von folgenden Grundlagen, die integrierender Bestandteil dieses Vertrages sind und zu den Akten des Grundbuchamtes genommen werden.
- 1.1.1 Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich Nr. ARV/1223/1999 vom 5. Oktober 1999 enthaltend die Bedingungen und Auflagen, mit welchem das Gesuch der ZZ Ziegeleien um die Bewilligung zur Rodung von 43'100 m² öffentlichem Nichtschutzwald sowie 21'100 m² privatem Nichtschutzwald erteilt wird.
- 1.1.2 Erweiterung Lehmgrube Bleiki, Rafz, Kantonaler Gestaltungsplan, Umweltverträglichkeitsbericht, Technischer Bericht des Projektverfassers Atelier Stern und Partner, Landschaftsarchitekten, Zürich, enthaltend:
- Gestaltungsplanvorschriften vom 10. Juli 1998, Festgesetzt mit Verfügung der Baudirektion Nr. 1223 vom 5. Oktober 1999
Gesamtübersicht mit Perimeter M 1:5000 1271-1
 - Ist-Zustand (1995) M 1:2000 1271-2
 - Endgestaltung Situation M 1:2000 1271-3
 - Endgestaltung Schnitte M 1:2000 1271-4
 - Übersicht Etappierung M 1:2000 1271-5
 - Abbau- und Rekultivierungsplan Etappe 1, M 1:2000 1271-6
 - Abbau- und Rekultivierungsplan Etappe 2, M 1:2000 1271-7
 - Abbau- und Rekultivierungsplan Etappe 3, M 1:2000 1271-8
 - Abbau- und Rekultivierungsplan Etappe 4, M 1:2000 1271-9
 - Abbau- und Rekultivierungsplan Etappe 5, M 1:2000 1271-10
 - Abbau- und Rekultivierungsplan Etappe 6, M 1:2000 1271-11
 - Rekultivierungsplan nach Abbauende M 1:2000 1271-12
 - Rodungen und Aufforstungen M 1:2000 1271-13
 - Technischer Bericht vom 2. März 1998
 - Umweltverträglichkeitsbericht vom 2. März 1998
- 1.2 Die ZZ Ziegeleien verpflichten sich, die gesamte Rekultivierung des Abbaugbietes (inkl. Gesamtgestaltung, Gestaltung der Steilwände, Wegnetz) gemäss Plangrundlagen Punkt 1.1.2 und im Einvernehmen mit der Gemeinde Rafz vorzunehmen.
- 1.3 Vorstehende Dienstbarkeit wird bis 31.12.2050 eingeräumt. Die ZZ Ziegeleien sind jedoch berechtigt, bis spätestens 31. Dezember 2048 ein begründetes Gesuch um Verlängerung der Abbaurechte um weitere zehn Jahre einzureichen. Die Gemeinde verpflichtet sich, diesem Verlängerungsgesuch zu entsprechen, falls nicht zwingende öffentliche Interessen einer Verlängerung entgegenstehen. Für die Verlängerung des Abbaurechtes um 10 Jahre ist keine Entschädigung geschuldet.



Falls das Werk Rafz aus anderen Gründen als durch höhere Gewalt (Brand, Erdbeben, kriegerische Ereignisse und dergleichen) definitiv stillgelegt ist und innert 2 Jahren seit der Stilllegung der Abbau nicht wieder aufgenommen wird, sind beide Parteien berechtigt, die Löschung der Dienstbarkeit zu verlangen. Die von den ZZ Ziegeleien bereits geleisteten Vergütungen sind von der Gemeinde nicht zurückzuerstatten.

Auch nach Löschung der Dienstbarkeit bleiben die ZZ Ziegeleien zur ordnungsgemässen Wiederherstellung des abgebauten Grubenareals verpflichtet.

1.4 Entschädigung

1.4.1 Mit Unterzeichnung dieses Vertrages wird die Entschädigung für den vorzeitigen Abtrieb und die Holzentwertung gemäss Ermittlung des Kreisforstamtes 6 vom 9. Mai 1996 im Gesamtbetrag von Fr. 40'900.-/ha Rodungsfläche der Etappen 1 bis 3 ^{vereinbart} fällig. Für die Etappen 4 - 6 wird die Entschädigung dazumal durch das Kreisforstamt neu ermittelt und zum Zeitpunkt der Vereinbarung des neuen Lehmpreises gemäss Punkt 1.4.3 fällig.

"fällig"
gestrichle
u. ersetzt
durch "ve
einbart".

1.4.2 Mit der Vertragsunterzeichnung sind die Teilparzellen A und C der Gesamtparzelle Peteracker, Kat.-Nr. 6164, mit einer Gesamtfläche von ca. 20'177 m² an die Gemeinde Rafz zu unbeschränktem Eigentum gemäss separatem öffentlich beurkundetem Kaufvertrag von heute zu übertragen. Die vorgängig durchzuführende Parzellierung des Gesamtgrundstückes Kat.-Nr. 6164 in die drei Teilparzellen A, B und C geht vollumfänglich zu Lasten der ZZ Ziegeleien. Der Wert der Teilparzellen A und C wird bei der Entschädigung gemäss Punkt 1.4.3 angerechnet.

1.4.3 Der geförderte Lehm in den Etappen 1 bis 3 des Erweiterungsprojektes ist der Gemeinde mit einem Ansatz von Fr. 2.40 pro m³ fest (Basis 1996) zu entschädigen. Der Lehmpreis erhöht oder ermässigt sich gemäss Zürcher Wohnbaukostenindex. Der geförderte Lehm ist der Gemeinde jährlich zu entschädigen; als Grundlage dazu dienen die Fuhrscheine der von den ZZ Ziegeleien beauftragten Abbaufirma.

Sollte während der Vertragsdauer durch eine Gesetzesrevision oder durch ein neues Gesetz eine Mehrwertabschöpfung eingeführt werden und für diesen Dienstbarkeitsvertrag Rechtskraft erlangen, so erhöht sich die in Abs. 1 dieser Ziffer vereinbarte Entschädigung um denjenigen Betrag, der erforderlich ist, damit die Nettoentschädigung der Gemeinde (einschliesslich einem allfälligen Anteil der Gemeinde an der Mehrwertabschöpfung) die vereinbarte Entschädigung erreicht. Eine derartige Erhöhung der Entschädigung darf 1/3 (einen Drittel) der vereinbarten Entschädigung nicht übersteigen (d.h. auf der Basis 1996: maximal Fr. 3.20/m³ fest).

Das Restguthaben der ZZ Ziegeleien aus dem Dienstbarkeitsvertrag vom 16. Mai 1983 (Abbauprojekt 1982) ist bei Vertragsunterzeich-

nung durch die Parteien zu quantifizieren, schriftlich festzuhalten und mit den Lehmförderungen ab Vertragsunterzeichnung zu verrechnen.

Der Lehmpreis für die Etappen 4 – 6 ist vor Baubeginn der Etappe 4 festzulegen. Sollte dabei keine Einigung gefunden werden können, so bemisst sich der Anfangspreis zu gleichen Teilen aus dem durchschnittlich geleisteten Preis der Etappen 1 bis 3 und erhöht oder ermässigt sich gemäss Zürcher Wohnbaukostenindex.

1.5 Weitere Bedingungen

1.5.1 Rodung und Holzverwertung

Das mit der Dienstbarkeit belastete Land wird für den Abbau den ZZ Ziegeleien mit Wurzelstöcken übergeben; die Rodung und Holzverwertung erfolgt durch die Gemeinde Rafz.

1.5.2 Schrebergärten auf Kat.-Nr. 6164

Die Gemeinde räumt den Betreibern der Schrebergärten auf Kat.-Nr. 6164 (Teilparzelle C) eine 5-jährige Bestandesgarantie ab Inkrafttreten dieses Dienstbarkeitsvertrages ein. Nach Ablauf dieser Frist sind die bestehenden Schrebergärten zu entfernen.

1.5.3 Geleiseanschluss ZZ Ziegeleien

Zu Lasten des Grundstücks Kat.-Nr. 6164 (Teilparzelle C) wird zu Gunsten der ZZ Ziegeleien ein Rückkaufsrecht für diejenige Fläche angemerkt, die bei einer Realisierung des vorgesehenen Geleiseanschlusses benötigt wird. Das erforderliche Land ist dazumal zum Verkehrswert zu erwerben.

2. Vorbehalte

2.1 Zustimmung der Gemeindeversammlung

Der vorliegende Dienstbarkeitsvertrag wird durch den Gemeinderat, unter ausdrücklichem Vorbehalt der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung, abgeschlossen.

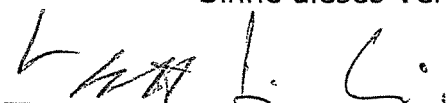
Der Gemeinderat verpflichtet sich, das Geschäft bis spätestens 30. September 2000 der Gemeindeversammlung Rafz zum Entscheid vorzulegen.

Zustimmung durch den Verwaltungsrat

Vorbehalten bleibt die Zustimmung durch den Verwaltungsrat der ZZ Ziegeleien.

2.2 Baupolizeiliche Bewilligung

Seitens der ZZ Ziegeleien wird der Vertrag unter der Bedingung abgeschlossen, dass die baupolizeiliche Bewilligung für den Abbau auf den Grundstücken Kat.-Nr. 5053, 5054, 5055, 5065 und 5771 im Sinne dieses Vertrages samt Planunterlagen rechtskräftig erteilt wird



und die erforderliche Genehmigung der zuständigen kantonalen und eidgenössischen Instanzen vorliegt.

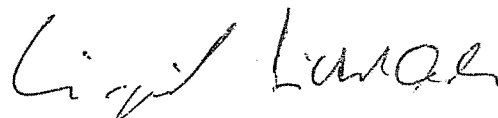
- 2.3 Zustimmung der Volkswirtschaftsdirektion
Vorbehalten bleibt ferner die Zustimmung der Volkswirtschaftsdirektion
- 2.4 Dahinfallen des Vertrages
Stimmt die Gemeindeversammlung dem Dienstbarkeitsvertrag nicht zu oder wird die baupolizeiliche Bewilligung, sowie die erforderliche Genehmigung durch die kantonalen Instanzen nicht erteilt, so fällt das Vertragswerk für beide Parteien entschädigungslos dahin.
- 2.5 Eintrag im Grundbuch
Dieser Vertrag ist nach Erfüllung vorstehender Bedingungen im Grundbuch einzutragen. Die Kosten der Beurkundung und Eintragung werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen.

26.06.2000

8193 Eglisau, den 10. Juli 2000

Für die ZZ Ziegeleien:

Für die Politische Gemeinde Rafz:



AUSZUG

AUS DEM PROTOKOLL DER GEMEINDEVERSAMMLUNG RAFZ

VOM 11. SEPTEMBER 2000

00-0008 L3.1.2 **Genehmigung des Dienstbarkeitsvertrages und des Kaufvertrages zwischen der ZZ Ziegeleien und der Politischen Gemeinde Rafz über ein übertragbares Lehm-Abbaurecht und den Verkauf von 2 Parzellen Landwirtschaftsland im Gebiet Peteracker**

Das neue Abbaukonzept gliedert sich in 6 Etappen. Ausgehend von der 3. Etappe des bewilligten Perimeters 1982 werden die beiden letzten Etappen des alten Abbaukonzeptes bereits in die Erweiterung einbezogen und entsprechend modifiziert. Die Erweiterung greift gegen Norden aus und schreitet sukzessive im Uhrzeigersinn dem erweiterten Abbauperimeter entlang voran. Die erforderlichen Rodungen werden grösstenteils an Ort und Stelle wieder aufgeforstet. Die Aufnahme des Grubenstandortes in nationale und kantonale Naturschutz-Inventare verpflichtet, die durch die Abbautätigkeit geschaffenen Grubenbiotope zu erhalten. In der Etappierungsplanung wurden die Flächen- und Qualitätsansprüche verschiedener Tierarten, insbesondere der Amphibien, Libellen und Heuschrecken berücksichtigt. Es werden immer wieder Feuchtbereiche geschaffen, die sich über mehrere Jahre entwickeln können. Im Weiteren werden trockene, südexponierte Flächen angeboten. Nach Abschluss des Abbaus werden 6 ha definitiv als Naturschutzflächen ausgeschieden und dem Kanton zu Eigentum und Pflege übergeben. Bei der Planung der Endgestaltung waren die Walderhaltung, die Ansprüche des Naturschutzes und die Eingliederung in die Landschaft wegleitend. So wird die rekultivierte Grube eine neue Eintalung zwischen den Hügeln „Buchenhaus“ und „Dietlisberg“ bilden. Die Steilböschung im Süden des Buchenhaus wird in der Grube ein Stück weiter geführt. Die übrigen Böschungen weisen differenzierte Neigungen auf, die Grubensohle und südexponierte Bereiche werden nach Beendigung des Abbaus als Naturschutzflächen ausgeschieden. Die restlichen Flächen werden aufgeforstet. Im heutigen Werkareal (Absetzweiher, Fahrpiste, Abraum- und Sanddepots) werden Bach und Weiher in die Endgestaltung integriert. Die Fahrpiste und Depots werden aufgehoben und das Gelände als Wiesland rekultiviert.

Der zur Genehmigung vorliegende Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Politischen Gemeinde und den ZZ Ziegeleien über das Lehm-Abbaurecht bringt der Gemeinde als Abgeltung für Rodungen eine Entschädigung für den vorzeitigen Abtrieb und die Holzentwertung von Fr. 40'900.- pro Hektare, den Erwerb von ca. 20'000 m² Landwirtschaftsfläche im Gebiet Peteracker (Nähe des Altersheims) sowie eine Entschädigung von Fr. 2.40 pro geförderten Kubikmeter Lehm. Dieser Ansatz ist an den Zürcher Wohnbaukostenindex gekoppelt und erhöht oder ermässigt sich dementsprechend. Der geförderte Lehm ist der Gemeinde jährlich zu entschädigen; als Grundlage dazu dienen die Fuhrscheine der von den ZZ Ziegeleien beauftragten Abbaufirma. Da das Vertragswerk eine Laufzeit bis zum Jahr 2050 hat, wurden die Entschädigungsansätze lediglich für die Etappen 1 –3 festgeschrieben. Vor Inangriffnahme der 4. Etappe haben die dazumaligen Gemeindevertreter mit den ZZ Ziegeleien die neuen Entschädigungsansätze auszuhandeln (Rodungsfläche, Abbauentschädigung). Da den ZZ Ziegeleien aus dem alten Abbauperimeter noch ein Restguthaben von rund 90'000 m³ Lehm zusteht und die landwirtschaftlichen Flächen durch die Gemeinde bereits nach Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses angetreten werden, dürften in den nächsten 2 –3 Jahren allerdings noch keine Einnahmen aus diesem neuen Vertragswerk in die Gemeindekasse fliessen, da die Guthaben der ZZ Ziegeleien mit den neuen Gemeindeansprüchen verrechnet werden. In den folgenden Jahren kann gemäss Abbauplanung und heutigem Indexstand mit jährlichen Einnahmen von ca. Fr. 120'000.— gerechnet werden.

Zur Sicherstellung der Rekultivierung haben die ZZ Ziegeleien eine Garantiesumme von 1 Mio. Franken leisten müssen. Das Werk Rafz gehört heute zur bedeutensten Backstein-Anbieterin

in Europa (Wienerberger-Gruppe). Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit diesem Vertragswerk Standort und Arbeitsplätze der ZZ Ziegeleien in Rafz für die nächsten Jahre gesichert werden können und die Erweiterung des Abbauperimeters auf die Natur und die landschaftlichen Gegebenheiten weitgehend Rücksicht nimmt.

Stellungnahme der RPK / Diskussion

Nachdem weder die RPK das Wort wünscht, noch Meldungen aus der Versammlung zu verzeichnen sind, verliest der Gemeindegeschreiber den Antrag des Gemeinderates.

Abstimmung

Dem Antrag des Gemeinderates wird mit grossem Mehr zugestimmt.

Die Gemeindeversammlung, - auf Antrag des Gemeinderates sowie in Anwendung von Art. 11 Ziff. 15 GO –

beschliesst:

1. Der Dienstbarkeitsvertrag über das Lehm-Abbaurecht zwischen der Politischen Gemeinde und den ZZ Ziegeleien AG sowie der Kaufvertrag über den Erwerb der beiden Grundstücke Kat. Nrn. 6593 und 6595 – beide am 10. Juli 2000 öffentlich beurkundet – werden genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug der beiden Verträge beauftragt.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - > ZZ Wancor, Werk Rafz, Herr R. Hediger, Landstrasse 75, 8197 Rafz
 - > ZZ Ziegeleien, Herr Hans Schmid, Direktor, Althardstrasse 5, 8105 Regensdorf
 - > AWEL, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich, 8090 Zürich
 - > Bürgermeisteramt Lottstetten, Herr J. Link, Bürgermeister, D-79807 Lottstetten
 - > Notariat Eglisau, Herr H.J. Gut, Notar, 8193 Eglisau
 - > Forstvorstand Arthur Sigrist
 - > Betriebsleiter Werner Rutschmann
 - > L3.1.2

Für die Richtigkeit
NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG
Der Präsident: Der Schreiber:

H. Rutschmann

U. Bietenhader

Versandt:

13. September 2000