

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 3. Februar 2010

IDG-Status: öffentlich

232. Verkauf des Grundstücks Geerenweg 9 beim Bahnhof Altstetten an die SBB, gegen Einräumung von Nutzungsrechten beim neuen Vulkanplatz, Rückzug der Weisung 397 vom 8. Juli 2009, Zuschrift an den Gemeinderat.

Ausgangslage

Die SBB führten ab dem Jahr 2003 mit dem Amt für Städtebau und anderen städtischen Stellen ein kooperatives Planungsverfahren mit der Absicht durch, die massgebenden planerischen Fragen für die Entwicklung des Perimeters «WestLink» nördlich des Bahnhofs Altstetten zu klären. Das rund 21 000 m² grosse Areal befindet sich, abgesehen von der Liegenschaft Geerenweg 9, im Besitz der SBB.

Die Stadt konnte in diesem Planungsverfahren die öffentlichen Interessen, insbesondere den Bau einer Tram- und Buswendeschleife sowie eines neuen öffentlichen Stadtplatzes, wirkungsvoll einbringen. Zudem konnte der bauwilligen SBB der städtebauliche und gestalterische Qualitätsanspruch bei diesem zentralen Areal verdeutlicht werden.

Das «WestLink»-Areal liegt in einer siebengeschossigen Zentrumszone, Hochhausgebiet I, mit einem Wohnanteil von 28 Prozent und einer Freiflächenziffer von 20 Prozent; darauf wollen die Stadt und die SBB folgende Projekte realisieren:

a) Tram- und Buswendeschleife sowie Vulkanplatz

Die Tram- und Buswendeschleife ist Teil bzw. Endstation des Projekts Tram Zürich-West, das vorsieht, eine neue Tramlinie vom Escher-Wyss-Platz bis zum Bahnhof Altstetten zu erstellen.

Innerhalb der Wendeanlagen mit Doppelhaltestelle für das Tram und den Bus ist die Realisierung eines öffentlichen Stadtplatzes, der Vulkanplatz heissen soll, vorgesehen. Mit einer attraktiven Gestaltung wird eine neue wichtige Stadtadresse für das aufstrebende Arbeitsplatzgebiet Altstetten und ein öffentlicher Ort mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. In Zusammenarbeit mit den SBB hat die Stadt einen offenen, anonymen Projektwettbewerb durchgeführt. Das von der Wettbewerbsjury zur Weiterbearbeitung empfohlene Siegerprojekt sieht einen offen, zugänglichen Baumplatz vor, der im Gegensatz zum übrigen, asphaltierten Platzbereich chaussiert ist und somit eine Art Insel bildet. Der Baubeginn ist für nächstes Jahr vorgesehen; der Platz soll zusammen mit der neuen Tramlinie bzw. der Wendeschleife eröffnet werden, sofern der Gemeinderat den entsprechenden Objektkredit (Weisung des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements ist pendent) bewilligt.

b) Wohn- und Geschäftsüberbauung «WestLink» der SBB

Die SBB beabsichtigen die Realisierung des Projekts «WestLink», einer Wohn- und Geschäftsüberbauung mit Nutzflächen für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und einem Gastronomieangebot. Neben dem Längsbau «Plaza» entlang der Bahngleise sind drei weitere Gebäude, das Hofgebäude «Kubus», das Hochhaus «Tower» sowie der gedeckte Zugang zur Personenunterführung mit Info-Pavillon

«Connex» geplant. Im Gebäudekomplex «Plaza» erstellen die SBB ein neues Dienstleistungszentrum für rund 870 eigene Mitarbeitende. Die an den Vulkanplatz und die Fussgängerpassagen angrenzenden Erdgeschossflächen sind mit Einkaufs- und Gastronomieflächen für die Öffentlichkeit weitgehend zugänglich.

Die Überbauung soll in zwei bis drei Etappen realisiert werden. Die Baueingabe für den ersten Projektteil («Plaza») soll in den nächsten Tagen erfolgen; die Stadt hat dafür als mitbetroffene Grundeigentümerin die Zustimmung zu erteilen.

Dienstbarkeitsvertrag vom April 2005 mit den SBB und Tauschvertrag mit der Sika

Die Landbeanspruchung und Rechtseinräumungen für die Wendeschlaufe (Tram und Bus) sowie für den künftigen Vulkanplatz sind mittels eines vom Tiefbauamt im April 2005 abgeschlossenen Dienstbarkeitsvertrags grundbuchlich gesichert worden; die entsprechende Vereinbarung wurde vom Stadtrat am 25. Mai 2005 genehmigt.

Mit der fortschreitenden Planung der Tramwendeschlaufe wurde klar, dass diese bezüglich Lage und Ausdehnung mitten durch das ehemals im Eigentum der SikaBau AG stehende Grundstück Kat.-Nr. AL7233, Geerenweg 9, führen wird. Um eine für alle Beteiligten möglichst optimale Lösung zu finden und um eine langwierige Enteignung zu vermeiden, erwarb die Stadt mittels eines Tauschvertrags das Grundstück von der SikaBau AG mit der Absicht, dieses anschliessend an die SBB zur Arrondierung des «WestLink-Areals» weiterzuveräussern. Der Tauschvertrag mit der SikaBau AG vom 30. Mai 2006 wurde vom Gemeinderat am 7. November 2007 (GR Nr. 2007/360) genehmigt und am 29. August 2008 vollzogen.

Die SBB sind ihren Verpflichtungen aus dem Dienstbarkeitsvertrag vollumfänglich nachgekommen, indem sie der Stadt die für die Tram- und Buswendeschlaufe sowie für den Stadtplatz notwendigen Rechte bereits einräumte. Die Bauarbeiten für die Wendeschlaufe sind in Angriff genommen.

Im vorgenannten Dienstbarkeitsvertrag mit den SBB wurde auch festgehalten, dass die Stadt das Sika-Grundstück nach vollzogenem Erwerb an die SBB abtritt. Weiter enthält der Dienstbarkeitsvertrag folgende Bestimmung:

Die Parteien (Stadt und SBB) sind sich bewusst, dass diese Vereinbarung bei einem solch komplexen Entwicklungsprojekt die gegenseitigen Abhängigkeiten und Rechte und Pflichten nicht abschliessend regeln kann und sie bieten gegenseitig Hand, die nicht geregelten Punkte und mögliche Differenzen koordiniert und einvernehmlich zu lösen.

Rückweisungsantrag der SKFD

Entsprechend der ursprünglichen und im Dienstbarkeitsvertrag vom April 2005 gegenüber den SBB auch stipulierten Absicht, unterzeichneten Stadt und SBB am 25. Februar 2009 einen Kaufvertrag, mit dem die Stadt den SBB das ehemalige Sika-Grundstück im Umfang von 1062 m² zum Preis von Fr. 2000.-/m² bzw. Fr. 2 124 000.- verkauft. Die notwendigen Rechte zugunsten der Stadt (Wendeschlaufen, Stadtplatz) wurden – analog dem genannten Dienstbarkeitsvertrag vom April 2005 – grundbuchlich gesichert.

Mit Weisung 397 vom 8. Juli 2009 unterbreitete der Stadtrat dem Gemeinderat den Verkauf zur Genehmigung. In der Spezialkommission Finanzdepartement (SKFD) fand nun jedoch ein von Gemeinderat

Walter Angst (AL) formulierter Rückweisungsantrag eine Mehrheit. Danach (Antrag vom 21. Januar 2010) soll die Weisung an den Stadtrat zurückgewiesen werden, mit dem Auftrag, eine neue Vereinbarung auszuhandeln und eine neue Vorlage vorzulegen. Insbesondere verlangt der Rückweisungsantrag:

- die Realisierung eines Anteils an preisgünstigen Wohnungen (auch auf dem ebenfalls den SBB gehörenden Areal Letzibach erfüllbar);
- den Verzicht auf die Anrechnung von Hotelnutzungen am Wohnanteilplan;
- zusätzliche energetische Massnahmen.

Situation nach einer Rückweisung

Auch wenn die SBB aufgrund eines zwischenzeitlich geführten Gesprächs auf dem «WestLink-Areal» keine Hotelnutzung vorsehen und auch bereit sind, eine Teilfläche des Letzibach-Geländes an gemeinnützige Bauträger abzutreten, scheint eine Neuaushandlung eines Kaufvertrags in kurzer Zeit nicht realisierbar; zumal in der Begründung des Rückweisungsantrags auch noch erwähnt ist, der Verkaufspreis sei zu niedrig.

Umgekehrt möchten die SBB nun rasch die 1. Etappe des «WestLink»-Projekts in Angriff nehmen und dazu wie erwähnt die Baueingabe für das «Plaza»-Gebäude einreichen.

Die Realisierung der vorgenannten Projekte

- Wendeschlaufen für Tram und Bus
- Stadtplatz
- Hochbauten SBB

ist auch möglich, wenn die Stadt das ehemalige Sika-Grundstück im Eigenbesitz behält. Die für die Wendeschlaufen und den Stadtplatz notwendigen Flächen sind schon mit dem vom Tiefbauamt abgeschlossenen Vertrag zugunsten der Stadt gesichert.

Für die Flächen, welche die Wendeschlaufen und der Stadtplatz auf der Sika-Parzelle belegen, wäre neu zusätzlich eine stadtinterne Vereinbarung (Kompetenz Stadtrat) notwendig.

Für die Realisierung der geplanten Hochbauten benötigen jedoch die SBB zulasten des Sika-Grundstücks verschiedene nachbarrechtliche Rechtseinräumungen, so u. a. zur Hauptsache ein Näherbaurecht (das «Plaza»-Gebäude kommt bis auf wenige Zentimeter auf die Grenze zum Sika-Grundstück zu liegen). Diese Rechte kann der Stadtrat in eigener Kompetenz gewähren. Die Legitimation dazu ist – abgesehen davon, dass der Abschluss von Dienstbarkeitsverträgen abschliessend dem Stadtrat zusteht – in der vorgenannten, im Dienstbarkeitsvertrag vom April 2005 enthaltenen Bestimmung betreffend einvernehmlicher Differenzbereinigung gegeben. Ein solcher Vertrag soll in den nächsten Wochen von der Liegenschaftenverwaltung im Einvernehmen mit dem Tiefbauamt erstellt werden. Die Bedingungen für die Rechtseinräumungen sind noch auszuhandeln. Zu berücksichtigen ist dabei, dass mit den Rechtseinräumungen das im Einvernehmen mit dem Amt für Städtebau entwickelte Projekt realisiert wird, dass die SBB weder auf die baurechtliche Ausnützung noch auf die Freiflächenziffer der Sika-Fläche angewiesen sind und dass für die Stadt im Übrigen keine Nachteile entstehen, weil das ehemalige Sika-Grundstück baulich nicht mehr verwertbar ist.

Mit einer solchen raschen Lösung kann die Stadt auch Schaden abwenden. Die SBB haben sich im genannten Gespräch vorbehalten, gegenüber der Stadt Schadenersatzansprüche zu erheben sowie den ursprünglichen Dienstbarkeitsvertrag vom April 2005 in Frage zu stellen. Wenn sie ihre weitgehend geplanten und im Einvernehmen mit der Stadt entwickelten Projekte nicht realisieren können, sind die bisherigen, in bald fünfjähriger Arbeit entstandenen Projektaufwendungen obsolet (unverbindlich wurde eine Summe von 4 bis 6 Mio. Franken erwähnt).

Bei einem Verzicht auf den Verkauf bleibt die Stadt Eigentümerin des Grundstücks und ihr entgeht der Verkaufserlös (2,124 Mio. Franken).

Falls die Projekte der SBB nicht realisiert werden können, wäre nach Angabe der SBB auch der mit der Stadt Zürich (ewz) abgeschlossene Fernwärmelieferungsvertrag für das «Plaza»-Gebäude und die bisher erbrachten Vorleistungen des ewz hinfällig.

Ob die Stadt und die SBB zu einem späteren Zeitpunkt einen neuen Anlauf für den Verkauf des Landes nehmen werden und zu welchen Bedingungen, kann im Moment offen bleiben.

Rückzug der Weisung 397 durch den Stadtrat

Die Behandlung der Weisung 397 im Gemeinderat ist für Mittwoch, 3. Februar 2010, vorgesehen. Damit der Weg frei ist für das skizzierte Vorgehen, ist die Weisung vor der Behandlung durch den Stadtrat zurückzuziehen.

Auf Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements wird an den Gemeinderat geschrieben:

Mit Weisung 397 vom 8. Juli 2009 (GR Nr. 2009/338) hat Ihnen der Stadtrat den Verkauf von 1062 m² Land am Geerenweg 9 beim Bahnhof Altstetten an die SBB beantragt.

Im Rahmen der Beratung empfanden verschiedene Mitglieder der Spezialkommission Finanzdepartement, die Bedingungen seien für die Stadt zu wenig attraktiv und forderten von den SBB weitere Zugeständnisse. In der Folge beschloss die Kommission am 21. Januar 2010 mehrheitlich eine Rückweisung, verbunden mit verschiedenen Forderungen.

Der Stadtrat analysierte in der Zwischenzeit die Situation. Er sieht zwei Risiken, die nicht zu unterschätzen sind: Dass zum einen innert nützlicher Frist keine neue Übereinkunft im Sinne der Rückweisung zustande kommt. Und dass zum andern die SBB – aufgrund der weitgehend fortgeschrittenen Arbeiten an dem in engem Einvernehmen mit den städtischen Planungsämtern (Tiefbauamt, VBZ, Amt für Städtebau) entwickelten Projekt für das Areal «WestLink» beim Bahnhof Altstetten – Schadenersatzansprüche erheben oder den Dienstbarkeitsvertrag aus dem Jahr 2005 für die Wendeschlaufen und den Stadtplatz in Frage stellen könnten.

Der Stadtrat wird das ehemalige Sika-Grundstück bis auf Weiteres im Besitz behalten und – damit die genannten Projekte trotzdem realisiert werden können – mit den SBB in eigener Kompetenz eine nachbarrechtliche Vereinbarung abschliessen.

Die Weisung 397/2009 (StRB Nr. 889/2009) wird somit zurückgezogen.

Mitteilung an die Vorstehenden des Finanz-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbaudepartements sowie des Departements der Industriellen Betriebe, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, die Liegenschaftenverwaltung (4), das Tiefbauamt, das Amt für Hochbauten, die Verkehrsbetriebe und durch Zuschrift an den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
der Stadtschreiber