

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 6. März 2013

Liegenschaftsverwaltung, Kauf einer Baulandparzelle von den SBB im Gebiet Letzibach (Teilgebiet D), Quartier Altstetten

1. Zweck der Vorlage

Die Stadt erwirbt von den Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) die am Gleisfeld Richtung Altstetten gelegene Baulandreserve Letzibach, Teilgebiet D, im Umfang von 10 137 m². Auf der in der Zone Z6 gelegenen Parzelle können ab 2016 rund 150 Wohnungen sowie Gewerbe- und städtische Infrastrukturräume erstellt werden.

Der Kaufpreis beträgt insgesamt Fr. 18 124 956.– oder Fr. 1788.– pro m². Eingeschlossen darin sind zwei Näherbaurechte. Der Preis ist vergleichsweise günstig; er wurde basierend auf den Ansätzen der kantonalen Wohnbauförderung festgesetzt. Mit diesem Entgegenkommen lösen die SBB eine Zusicherung ein, welche sie gegenüber der Stadt abgegeben haben.

2. Ausgangslage

Im Quartier Altstetten besitzen die SBB umfangreiche Landreserven, welche sie in Etappen nicht mehr für betriebliche Bedürfnisse benötigen. So auch das zwischen dem Gleisfeld und der Hohlstrasse gelegene Areal Letzibach. Dieses teilt sich auf in die Teilgebiete:

Gebiet	Fläche m ²	Heutige Nutzung	Künftige Nutzung	Bemerkung
A	4 151	Tankstelle (abgegeben im Baurecht)	keine Veränderung	–
B	5 136	Bürogebäude (abgegeben im Baurecht)	keine Veränderung	–
C	14 629	Vermietet an diverse Gewerbebetriebe	Wohnungsbau, rund 185 Wohnungen und Gewerberäume	Bleibt im Besitz der SBB Baubeginn 2013 vorgesehen, Baubewilligung liegt vor
D	10 137	Vermietet an diverse Gewerbebetriebe, u. a. Carlo Bernasconi AG	Wohnungsbau, rund 150 Wohnungen, sowie Gewerbe- und Infrastrukturräume	Erwerbsobjekt Stadt
Total	34 053		rund 335 Wohnungen	

2008 wurde von den SBB im Einvernehmen mit der Stadt (Amt für Städtebau) für das Gebiet Letzibach C ein zweistufiger städtebaulicher Wettbewerb mit dem Siegerprojekt ARGE Loeliger Strub GmbH und Adrian Streich Architekten AG abgeschlossen. Dieser Studienauftrag beinhaltete auch eine Vorstudie für die Überbauung des Areals D. In der Folge erklärten die SBB 2009 gegenüber der Stadt und den Medien, dass gemeinnütziger Wohnungsbau auf dem Areal Letzibach D grundsätzlich denkbar sei. Um das Areal für diese Zweckbestimmung zu sichern und die Projektentwicklung selber steuern zu können, nahm das Finanzdepartement Verhandlungen mit den SBB auf für einen Erwerb des Grundstücks nach den Ansätzen der kantonalen Wohnbauförderung für Mietwohnungen.

3. Kaufobjekt

Das Teilareal Letzibach D im Ausmass von 10 137 m² befindet sich in der Zentrumszone (Z6) mit 0 Prozent Wohnanteil.



Ein Anschlussgleis führt durch das Areal. Das Gleis (ohne Land) bleibt bis zur notwendigen Bereinigung im Zuge des Anschlussgleisgesetzes vorläufig im Besitze der SBB. Hauptnutzer der Anlage sind die VBZ. Für den Bestand des Gleises wird im Kaufvertrag eine Dienstbarkeit begründet.

Das Gelände ist seit Jahren von den SBB an diverse Nutzer vermietet. Hauptmieterin ist die Niederlassung Zürich der Steinhandelsfirma Carlo Bernasconi AG aus Bern. Diese nutzt die als Fahrnisbauten erstellten Gebäude (sind im Eigentum der Mieterschaft) zum Teil selber; zum Teil sind die Flächen von der Firma Bernasconi untervermietet. Die bestehenden Mietverträge werden von der Stadt mit dem Erwerb übernommen. Der Hauptvertrag mit der Firma Bernasconi wurde vor der Unterzeichnung des Kaufvertrags mit einem Zusatz bis Ende 2015 befristet verlängert.

4. Überbauungspotenzial, Realisierung

Eine auf dem vorgenannten Studienauftrag aufsetzende Machbarkeitsstudie der ARGE Loeliger Strub GmbH und Adrian Streich Architekten AG zur Ermittlung der realisierbaren Ausnutzung und in der Folge zur Ermittlung des Landpreises (basierend auf den Ansätzen der Wohnbauförderung des Kantons Zürich für Mietwohnungen) ist im Herbst 2011 abgeschlossen worden. Dabei wurden verschiedene Varianten geprüft, nämlich mit oder ohne Näherbaurecht zu den Gleisanlagen und zum Areal der Hauptwerkstätten der Verkäuferin, sowie mit und ohne Berücksichtigung des genannten Anschlussgleises. Weiter musste eine in das Areal hineinragende Baulinie berücksichtigt werden.

Zusammenfassend ergab die Studie, dass folgende Nutzungen städtebaulich verträglich und baurechtlich möglich sind:

	Minimum	Maximum	Mittelwert
Ausnutzungsziffer (gerundet)	2,3	2,6	
Anrechenbare Geschossfläche m ²	20 416	22 462	
davon EG-Fläche m ² (Gewerbe)	3 598	3 540	
Davon Wohnfläche m ²	16 718	18 922	
Mögliche Punktzahl gemäss kantonomer Wohnbauförderung bei ausgewogenem Wohnungsmix	1 287	1 419	1 353
Maximal zulässige Landkosten gemäss kantonomer Wohnbauförderung für Wohnungen	13 256 100	14 615 700	13 935 900

Landkosten für Gewerbeanteil	4 614 957	4 459 186	4 537 072
Total Landkosten			18 472 972
Abzug für Leerstandsrisiko Gewerbe			348 016
Total Landkosten brutto			18 124 956
pro m ² , brutto			1 788
Abzug pauschal für Altlasten			1 120 000
Total Landkosten netto			17 004 956
pro m ² netto			1 677

Die hohe baurechtliche Ausnützung in der Zone Z6 bedingt, dass ein oder zwei Gebäude als Hochhäuser erstellt werden. Das Projekt der SBB auf dem Teilgebiet C zeigen jedoch auf, dass dieses Konzept auch für Wohnungen gute Resultate ergibt.

Ob die Stadt oder bei einer Abgabe im Baurecht der ausgewählte gemeinnützige Bauträger das Potenzial realisiert, bleibt offen. Erfahrungsgemäss kollidiert, wenn ein Teil der Wohnungen subventionierbar sein sollen, die Erstellung von Wohnhochhäusern mit den Kostenlimiten gemäss der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung.

5. Kaufpreis, Verkehrswert, Verbuchung, Zuständigkeit

Gestützt auf die erwähnte Überbauungsstudie vereinbarten die Parteien, wie in der vorstehenden Tabelle dargelegt, den Kaufpreis auf total Fr. 18 124 956.– oder Fr. 1788.– pro m² (bei 10 137 m²). Unter Berücksichtigung eines pauschalen Abzugs für die künftige Altlastensanierung in der Höhe von Fr. 1 120 000.– resultiert ein Nettokaufpreis von Fr. 17 004 956.– oder Fr. 1677.– pro m².

Bei diesem Preis berücksichtigt sind einerseits zwei Näherbaurechte zulasten der benachbarten SBB-Grundstücke, andererseits die Nachteile wegen der Baulinie und dem bestehen bleibenden Gleis.

Der Verkehrswert des Landes beläuft sich schätzungsweise auf rund 24 Millionen Franken; die SBB gewähren der Stadt somit zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus einen Einschlag von rund 25 Prozent.

Der Kauf erfolgt bis zur Realisierung als Investition im Finanzvermögen (Baulandreserven). Dem entsprechenden Rechnungskreis bei der Liegenschaftenverwaltung (2026) fallen in der Folge auch die Einnahmen aus der Vermietung der erworbenen Flächen zu.

Die Zuständigkeit für den Erwerb liegt gemäss Art. 41 lit. m der Gemeindeordnung beim Gemeinderat.

6. Altlasten

Die SBB liessen das gesamte Letzibach-Areal im Hinblick auf die anstehenden Überbauungen auf Altlasten bzw. abfallrechtlich relevante Verschmutzungen untersuchen. Mit dem Bericht «abfallrechtliche Untersuchungen» der Firma Jäckli AG vom 28. Januar 2011 wurden die abfallrechtlichen Massnahmen und Kosten definiert. Es sind keine Altlasten vorhanden, aber es sind abfallrechtlich relevante Entsorgungen zu veranlassen; diese können in Form einer Teilsanierung des Areals stattfinden.

Da eine Sanierung sinnvollerweise erst mit dem Bauvorhaben erfolgt; dieses aber, wie nachstehend dargelegt, erst ab 2016 realisiert werden kann, einigten sich die Parteien auf folgende Lösung: Die Stadt übernimmt das Altlastenrisiko und wird die notwendigen Massnahmen später selber oder durch die gewählte Bauträgerschaft auf eigene Kosten ausführen lassen. Dafür erfolgt beim Kaufpreis, wie erwähnt, ein Abzug von pauschal Fr. 1 120 000.–.

7. Kaufvertrag

Der vorliegende Kaufvertrag weist folgende wesentliche Bestimmungen auf:

- Die Stadt kauft von den SBB das etwa 10 137 m² grosse Grundstück T.v. Kat.-Nr. 8561, Teilgebiet Letzibach D, an der Hohlstrasse 444–452 im Quartier Altstetten zu einem Kaufpreis von netto Fr. 17 004 956.–.
- Die Anzahlung von Fr. 1 800 000.– ist bei Vertragsbeurkundung, die Restzahlung bei Eigentumsübertragung zu bezahlen.
- Die Stadt übernimmt das Vertragsobjekt in dem ihr bekannten und gegenwärtigen Zustand. Die Gewährleistung für Mängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben.
- Das Kaufobjekt ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen. Es liegt eine Kostenschätzung für belastungsbedingte Mehrkosten des Büros Jäckli Geologie AG vom 31. Januar 2011 vor. Allfällige Sanierungskosten (ohne «Ohnehinkosten»), die im Zusammenhang mit Altlasten im engeren Sinn (Altlastenverordnung) entstehen, werden von den SBB bis längstens 31. Dezember 2019 übernommen. Für die Entsorgung von Altlasten im weiteren Sinne (abfallrechtliche Belastungen) haben die SBB einen pauschalierten Kostenanteil in der Höhe von Fr. 1 120 000.– übernommen. Dieser ist im Kaufpreis bereits berücksichtigt und abgezogen.
- Den SBB werden für die Dauer von 25 Jahren ein limitiertes und bedingtes Rückkaufsrecht eingeräumt.
- Die Stadt verpflichtet sich, bei der Projektentwicklung auf dem Areal ein Konkurrenzverfahren (Projektwettbewerb oder Studienauftrag) durchzuführen und die SBB dabei auf geeignete Weise mit einzubeziehen.
- Die für das Kaufobjekt bestehenden Miet- und Pachtverträge gehen mit der Eigentumsübertragung auf die Stadt über.
- Den SBB werden, gegen Entschädigung von pauschal Fr. 40 000.–, ein befristetes Zufahrtsrecht zu dem im Bau befindlichen Viadukt und der Bauinstallationsfläche eingeräumt.
- Der Kaufvertrag steht unter Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständigen Instanzen von Stadt sowie SBB und einer rechtskräftigen Parzellierungsbewilligung.

Im Vertrag werden weiter folgende Dienstbarkeitsrechte vereinbart (gegenseitig entschädigungslos bzw. bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt):

- Die SBB räumen der Stadt je ein Näherbaurecht zulasten der Grundstücke Kat.-Nrn. AU6646 und AL8561 und zugunsten des Kaufgrundstücks ein, wonach die Eigentümerinnen bzw. die Eigentümer des berechtigten Grundstücks ein der Machbarkeitsstudie (Variante A) zugrunde liegendes 16-geschossiges Hochhaus im südöstlichen Bereich des Areals Letzibach D realisieren und näher an die gemeinsame Grenze stellen können.
- Die Stadt räumt den SBB ein Baurecht und ein Schienenfahrwegrecht für das bestehende Anschlussgleis ein. Kontrolle, Unterhalt und Erneuerung des Anschlussgleises sind Sache der SBB.
- Die Stadt räumt den SBB ein uneingeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der südöstlich angrenzenden Parzelle AU6646 ein.
- Den SBB wird das Recht eingeräumt, fünf auf dem Kaufobjekt bestehende Filterbrunnen weiter zu nutzen und fortbestehen zu lassen.

- Zulasten des Kaufobjekts wird eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen, wonach die jeweilige Eigentümerin bzw. der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks alle gemäss Umweltschutzgesetzgebung zulässigen Einwirkungen aus dem Bestand, dem Betrieb, den zu erstellenden Anlagen und dem Unterhalt der Bahnanlagen auf dem Gleisfeld zu dulden hat und auf allfälligen Schadenersatz oder andere Ansprüche gegenüber den SBB aus Immissionen aus dem Bahnbetrieb verzichtet.

8. Verwendung, Termine

Die SBB benötigen bis gegen Ende 2015 eine Teilfläche des Kaufobjekts noch als Zufahrt und Bauinstallationsfläche für die Baustelle des sich in der Realisierung befindenden Viadukts der Durchmesserlinie, der das Gleisfeld weiträumig überspannt. Ein Baubeginn auf dem Gelände ist somit erst ab 2016 möglich.

Diese Zeit ist jedoch auch notwendig, um in der Zwischenzeit ein Projekt für eine Wohnüberbauung zu entwickeln. Die Federführung übernimmt das Amt für Hochbauten in Zusammenarbeit mit dem Amt für Städtebau, der Liegenschaftenverwaltung, den SBB sowie anderen involvierten Stellen.

Geprüft wird dabei, ob und in welchem Umfang bei der Projektentwicklung auch städtische Infrastrukturbedürfnisse berücksichtigt werden (insbesondere in den EG-Gewerbeflächen).

Ob die Stadt die Wohnüberbauung selber erstellt oder ganz oder teilweise einem gemeinnützigen Bauträger im Baurecht überlässt, wird später entschieden. Massgebend wird auch sein, wie hoch der Anteil von städtischen Nutzungen sein wird.

9. Abschreibung Postulat

Am 5. November 2008 reichte Gemeinderat Niklaus Scherr (AL) folgende Motion im Gemeinderat ein (GR Nr. 2008/501 bzw. GR Nr. 2009/23):

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Weisung für eine Offene Planung bezüglich der für den Bahnbetrieb nicht mehr benötigten SBB-Areale auf Stadtgebiet vorzulegen. Ähnlich wie das seinerzeitige Stadtforum soll der Runde Tisch resp. die Offene Planung Vertreterinnen und Vertreter von Stadt, SBB und Quartier- und Interessenverbänden (insbesondere Mieter, Vermieter, Genossenschaften, Gewerbe) in einem öffentlich zugänglichen Diskussions- und Entwicklungsprozess über die Zukunft dieser strategisch wichtigen Areale einbeziehen.

Begründung:

Seit einiger Zeit plant die Stadt hinter verschlossenen Türen zusammen mit der SBB Immobilien AG die Entwicklung der immensen SBB-Brachen auf Stadtgebiet. Allein zwischen Hauptbahnhof und Altstetten verfügt die SBB über rund 50 Hektaren Land, das in den nächsten Jahren nicht mehr für bahnbetriebliche Zwecke benötigt wird. Bereits verplant sind die zentrumsnahen Filetstücke Stadtraum HB und Güterbahnhof. In beiden Fällen sind Parlament und Öffentlichkeit mit fixfertigen Gestaltungsplanentwürfen vor politische faits accomplis gestellt worden. Bereits weit gediehen ist die Planung WestLink beim Bahnhof Altstetten, wo noch ein Landtausch der Stadt mit der SBB ansteht. Zurzeit läuft hinter den Kulissen ein Projektwettbewerb für das Teilgebiet Letzibach C, der Ende November abgeschlossen und im Januar 2009 juriert werden soll.

Die SBB, auch wenn sie heute als AG firmiert, ist ein 100-prozentiger Staatsbetrieb. Ihre Anlagen und Areale sind alle über Jahrzehnte zu einem grossen Teil mit Geldern und Subventionen der öffentlichen Hand erworben und erstellt worden. Bei Arealen, welche dieser subventionierte Staatsbetrieb für seinen eigentlichen Unternehmenszweck nicht mehr benötigt, hat die Standortgemeinde und Öffentlichkeit ein legitimes Mitsprache-Interesse. Bei den grossen Brachen, die in den nächsten Jahren frei werden, handelt es sich um eine der letzten grossen Baulandreserven unserer Stadt. Über die Zukunft dieser Areale kann und darf nicht unter Ausschluss der Öffentlichkeit allein zwischen SBB Immobilien, Verwaltung und Stadtrat verhandelt werden. Wir brauchen einen transparenten, demokratisch legitimierten Planungsprozess, bei dem nicht einseitige Renditeoptimierung zugunsten der Grundeigentümerin im Zentrum stehen, sondern auch soziale und gesellschaftspolitische Aspekte aktiv eingebracht werden können. In Anlehnung an das seinerzeitige «Stadtforum» schlage ich einen öffentlichen Runden Tisch vor, in dessen Planungsrunden auch alle von der Stadt bisher ungenügend wahrgenommenen Interessen der angrenzenden Quartiere sowie der Bewohner- und Gewerbeorganisationen eingebracht werden können.

Am 14. Januar 2009 wurde die Motion in ein Postulat umgewandelt; dieses kann aus Sicht des Stadtrats wegen weitgehender Erfüllung abgeschrieben werden.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der am 19. Februar 2013 mit den SBB beurkundete Kaufvertrag über 10 137 m² Bauland im Gebiet Letzibach (Teilgebiet D, Teil von Kat.-Nr. AL8561), Quartier Altstetten, zum Preis von Fr. 18 124 956.– brutto bzw. (nach Abzug des Altlastenrisikos von pauschal Fr. 1 120 000.–) von Fr. 17 004 956.–, wird genehmigt.**
- 2. Das Postulat von Gemeinderat Niklaus Scherr (AL), GR Nr. 2009/23, ursprünglich am 5. November 2008 als Motion eingereicht und am 14. Januar 2009 in ein Postulat umgewandelt, wird als erledigt abgeschlossen.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti