

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 6. Februar 2013

Liegenschaftsverwaltung, Erwerb von Industrieland beim Schlachthof, Quartier Aussersihl

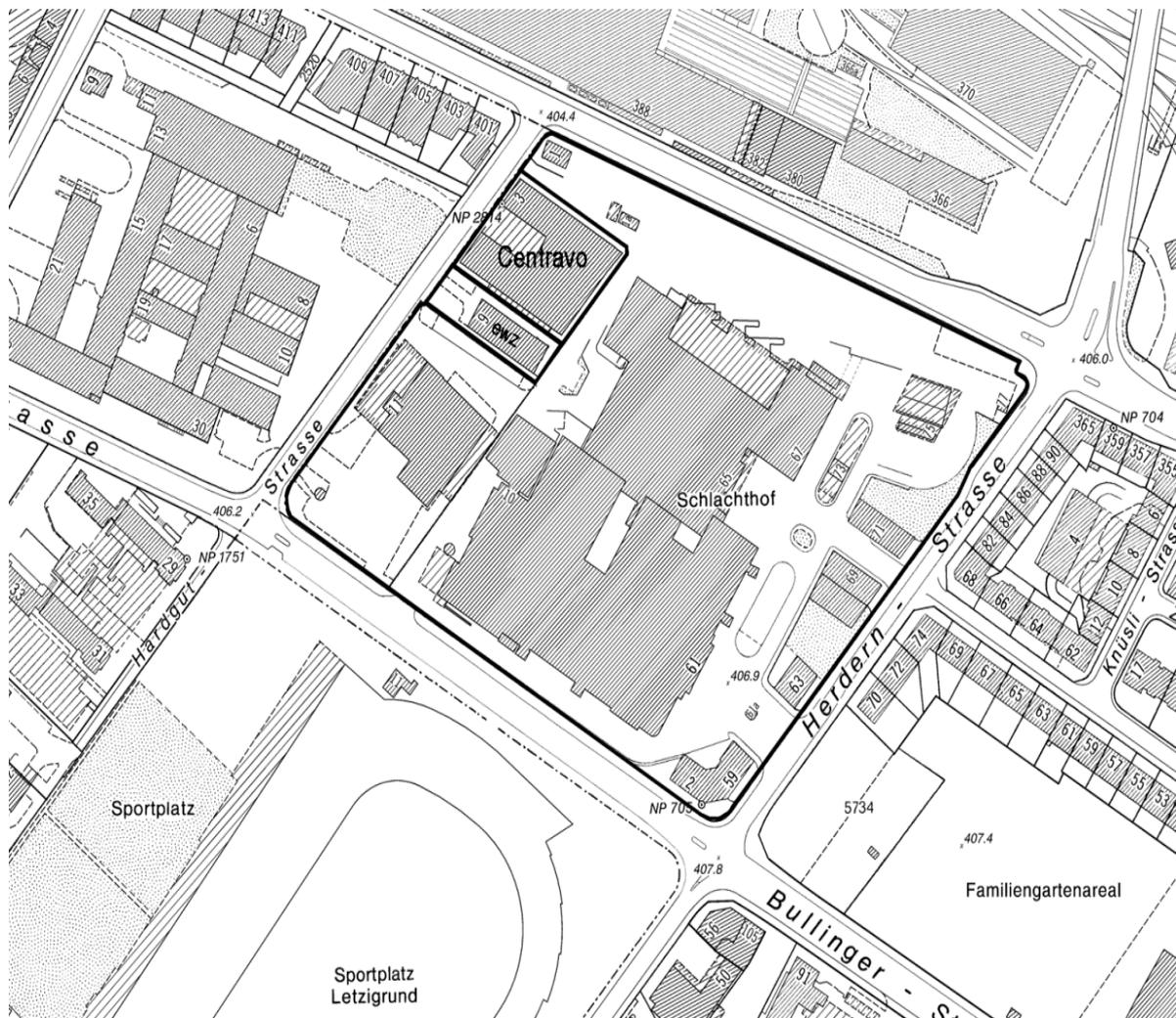
1. Zweck der Vorlage

Der Stadt bietet sich die Gelegenheit, das 3379 m² grosse Grundstück an der Hardgutstrasse 3 im Quartier Aussersihl für 5,8 Millionen Franken (Fr. 1716.– pro m²) von der Centravo AG zu erwerben und damit das Schlachthofareal abschliessend zu arrondieren.

2. Ausgangslage

1893 erwarb die Stadt Zürich ein rund 58 000 m² grosses Areal zwischen Hohl-, Herdern-, Basler- und Hardgutstrasse. Sie errichtete darauf die erste moderne Schlachthofanlage der Schweiz, die 1906 in Betrieb ging.

1910 verkaufte die Stadt der damaligen Häute- und Fettwerk AG, Zürich (HFZ), Rechtsvorgängerin der heutigen Centravo AG, das erforderliche Land für eine Talgschmelze und ein Häutelager. Die HFZ war eine Selbsthilfeorganisation der Metzgerschaften zur Vermarktung von Schlachtnebenprodukten, hauptsächlich von Häuten und Fetten. Ferner übernahm das Elektrizitätswerk (ewz) eine Parzelle zur Erstellung einer Transformatorenstation.



Die Verarbeitungsprozesse der Centravo AG waren mit erheblichen Geruchsbelästigungen für die Anwohnenden verbunden und führten über Jahre zu Klagen aus den umliegenden Wohngebieten. Eine Verfügung des Gesundheits- und Umweltdepartements, die sich auf die Luftreinhaltebestimmungen stützte, verlangte 1999 eine betriebliche Sanierung. Eine von der Centravo AG dagegen erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht 2001 ab. Es hielt aber fest, dass der verfügte Grenzwert in zeitlicher Hinsicht genauer zu umschreiben sei. In der Folge schlossen die Parteien eine Vereinbarung, mit der sich die Centravo AG verpflichtete, weitere Leistungen zu erbringen und Sanktionen zu akzeptieren, sollte der Grenzwert nicht eingehalten werden.

Schliesslich entschloss sich die Centravo AG, die belastenden Prozesse in Zürich vollumfänglich einzustellen und ab 2002 ein neues Betriebsgebäude in Othmarsingen in Betrieb zu nehmen. 2006 hat die Centravo AG auch noch die letzten vor Ort verbliebenen Produktionsprozesse aus Zürich abgezogen.

Gestützt auf den Kaufvertrag von 1910, wonach die Stadt die Liegenschaft zurückkaufen kann, sobald die Käuferin oder deren Rechtsnachfolgerin den Betrieb aufgibt, wurden Verhandlungen zum Rückerwerb aufgenommen. Diese haben sich als langwierig erwiesen, aber schliesslich zu einer Übereinkunft geführt.

3. Kaufobjekt und Kaufpreis

Beim Kaufobjekt handelt es sich um das 3379 m² messende Grundstück Kat.-Nr. AU5150 an der Hardgutstrasse 3. Es liegt in der Industriezone mit einer maximalen Baumassenziffer von 12 m³ Bauvolumen pro Quadratmeter Grundstücksfläche. In der Industriezone können maximal 50 Prozent der realisierten Flächen für Handels- und Dienstleistungsnutzungen eingesetzt werden. Das Kaufobjekt ist überbaut und wird heute nicht mehr genutzt. Es besteht weder ein Eintrag im kantonalen Verdachtsflächenkataster noch im Kataster der belasteten Standorte. Das unmittelbar südlich, östlich und nördlich an das Erwerbsgrundstück angrenzende Land befindet sich im Eigentum Stadt. Mit dem Kauf des Grundstücks Kat.-Nr. AU5150 kann das Schlachthofareal arrondiert werden.

Die Bauten an der Hardgutstrasse 3 wurden nach dem Wegzug der Centravo AG 2002 nur noch minimal unterhalten und befinden sich teilweise in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Die Stahlbetonteile bei der Decke über dem 1. Untergeschoss müssten wegen starker Oberflächenkorrosion durch Salze erneuert werden. Weiter bestehen für die Gebäudesubstanz Belastungen in Form von gebundenem Asbest, kohlenwasserstoffbelasteten Bodenüberzügen und einer chloridhaltigen Bodenplatte im Erdgeschoss.

Der Schlachthof ist ein Denkmalschutzobjekt von kantonaler Bedeutung und im Inventar der überkommunalen Schutzobjekte eingetragen. Geschützt sind die grosse Verbindungshalle sowie die Fassaden von Schlachthofgebäude, Wohn- und Restaurantgebäude, Verwaltungsgebäude und der beiden weiteren Gebäude an der Herdernstrasse sowie Teile der Transformatorenstation des ewz. Das Centravo-Gebäude (Vers.-Nr. 3336) wurde Anfang Oktober 2012 aus dem Inventar der überkommunalen Schutzobjekte entlassen.

Die Abbruch- und Entsorgungskosten der bestehenden Bauten werden auf 1,5 Millionen Franken veranschlagt und von der Centravo AG getragen. Das Rückbaukonzept der Friedlipartner AG wurde vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich vorgeprüft und im Grundsatz gutgeheissen. Der Abbruch erfolgt nach Genehmigung des Kaufs durch den Gemeinderat der Stadt Zürich, aber vor der Eigentumsübertragung an die Stadt.

Der Kaufpreis von Fr. 5 800 000.– oder Fr. 1716.– pro m² für das rückgebaute und alllastenfreie Grundstück basiert auf den von den Parteien in Auftrag gegebenen Verkehrswertgutachten und ist das Resultat langwieriger Verhandlungen.

Der Erwerb erfolgt in das Finanzvermögen (Liegenschaftsverwaltung, Baulandreserven). Die Verwendung des Areals nach dem Erwerb ist noch offen. Stadtintern wird nach der Übernahme nach einer geeigneten Zwischennutzung gesucht.

4. Entwicklung Schlachthofareal

Das Amt für Städtebau erarbeitete 2004 in einer kooperativen Entwicklungsplanung mit den Grundeigentümern Grundsätze für eine nachhaltige Entwicklung des Gebiets «Letzi» hin zu einem attraktiven urbanen Mischgebiet. Für das Schlachthofareal ergab sich die Schlussfolgerung, dass der Schlachtbetrieb und die damit verbundenen Arbeitsplätze erhalten bleiben, jedoch zu prüfen sei, ob bestehende Nebenbauten ohne denkmalpflegerischen Wert zugunsten eines attraktiven Stadtraums zurückgebaut werden können.

Mit Stadtratsbeschluss vom 10. Februar 2010 wurde dem Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich (UGZ) der Auftrag erteilt, Entscheidungsgrundlagen für die Entwicklung des Schlachthofareals zu erarbeiten. Dabei sollten primär die Instandsetzung der heutigen Anlage sowie – basierend auf der bestehenden Machbarkeitsstudie von Diener & Diener Architekten – ein Um- und Erweiterungsbau geprüft werden. Die Ergebnisse der strategischen Planung wurden am 3. Oktober 2012 vom Stadtrat zustimmend zur Kenntnis genommen (STRB 1281/2012). Danach verbleiben Schlachthof und Nebenbetriebe bis vorerst Ende 2029 auf dem Areal und behalten damit in Übereinstimmung mit den stadträtlichen Grundsätzen zur gewerbefreundlichen Stadt Zürich ihre wirtschaftliche Perspektive als Produktions- und Gewerbebetriebe im Gebiet Letzi. In den Erläuterungen wurde überdies festgehalten, dass mit dem Centravo-Grundstück die Möglichkeit besteht, weitere Gewerbeflächen (Bauten) zu realisieren.

5. Kaufvertrag

Der am 3. Februar 2012 öffentlich beurkundete Kaufvertrag weist folgenden wesentlichen Inhalt auf:

- Die Stadt kauft das 3379 m² grosse Grundstück Kat.-Nr. AU5150 an der Hardgutstrasse 3 im Quartier Aussersihl von der Centravo AG, 3250 Lyss, zum Kaufpreis von Fr. 5 800 000.–.
- Die Eigentumsübertragung hat innert 60 Tagen nach Erfüllung der folgenden Bedingungen stattzufinden:
 - Vorliegen einer rechtskräftigen Verfügung über die Entlassung des bestehenden Gebäudes Hardgutstrasse 3 aus dem Inventar der kantonalen Denkmalpflege (liegt seit Oktober 2012 vor).
 - Vorliegen einer rechtskräftigen Genehmigung des Kaufvertrags durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich.
 - Vollständiger Rückbau und vorschriftsgemässe Entsorgung des bestehenden Gebäudes Hardgutstrasse 3 gemäss Entsorgungs- und Rückbaukonzept vom 12. August 2010 und altlastenfreie Übergabe des Grundstücks an die Stadt.
- Der Besitzantritt erfolgt mit der Eigentumsübertragung.
- Jede Gewährleistungspflicht der Verkäuferin für Rechts- und Sachmängel am Kaufobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben.
- Die Käuferin übernimmt das Vertragsobjekt vollständig rückgebaut und altlastenfrei. Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit dem Rückbau des bestehenden Gebäudes sowie der Entsorgung allfälliger Altlasten entstehen, gehen vollumfänglich zulasten der Verkäuferin.

- Die Gebühren und Auslagen des Notariats und Grundbuchamts werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt.
- Die von der Verkäuferin zu bezahlende allfällige Grundstückgewinnsteuer wird vor der Eigentumsübertragung durch das Steueramt provisorisch berechnet und beim Steueramt sichergestellt.
- Das Kaufobjekt wird miet- und pachtfrei und frei von Grundpfandrechten an die Stadt übertragen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der Kaufvertrag vom 3. Februar 2012 mit der Centravo AG, mit Sitz in Lyss, über den Verkauf des 3379 m² grossen Grundstücks Kat.-Nr. AU5150 an der Hardgutstrasse 3 im Quartier Aussersihl zum Preis von Fr. 5 800 000.– wird genehmigt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti