

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 11. Dezember 2013

1113.

Schriftliche Anfrage von Niklaus Scherr betreffend Verlegung eines Abwasserkanals im Baufeld H der Europaallee, verwaltungsinterne Koordination und Regelung einer Kostenbeteiligung

Am 4. September 2013 reichte Gemeinderat Niklaus Scherr (AL) folgende schriftliche Anfrage, GR Nr. 2013/305, ein:

Am 10. Juli 2013 hat der Stadtrat mit Beschluss 2013/657 einen Kredit von 1.23 Mio Franken für die Verlegung eines Abwasserkanals im Baufeld H der Europaallee beschlossen. Im Beschluss heisst es dazu: „Beim Baufeld H im Bereich der Langstrassenunterführung verläuft der bestehende Abwasserkanal schleifend unter der Gebäude-Mantellinie des Baufelds. Verschiedene Varianten wurden geprüft. Für ERZ Entsorgung + Recycling Zürich verbleibt als einzige Lösung die Verlegung des Abwasserkanals, um die Überbaubarkeit des Baufelds H nicht zu behindern.“

Grundsätzlich gilt nach Art. 693 Abs. 1 und 2 ZGB, dass der Werkeigentümer für die Verlegung von Werkleitungen aufzukommen hat, wenn diese die Bebaubarkeit eines Grundstücks beeinträchtigen. Gestützt Art. 693 Abs. 3 ZGB kann er jedoch bei <besonderen Umständen> den Grundeigentümer an den Kosten beteiligen. Bei Landverkäufen oder Aufzonungen (wie vorliegend beim Erlass des Gestaltungsplans „Stadtraum HB“) kann die öffentliche Hand die Beseitigungspflicht vertraglich auf den Erwerber resp. den Eigentümer überbinden. So hat der Stadtrat beim Verkauf des Schwarzenbachwegs an die BSG Höngg (GR 2013/96) der Käuferschaft die Beseitigung des unter dem Weg liegenden Abwasserkanals überbunden.

Anlässlich des Streits um die Kostentragung für eine Kanalverlegung auf dem Hardturmareal, der für die Stadt mit einem ungünstigen Ergebnis endete, hielt der Stadtrat 2007 in der Weisung 2007/610 fest:

<Mit dem Verkauf der dortigen Parzellen [Hardturmareal, N.S.] im Jahr 1971 und dem heute rechtskräftigen Gestaltungsplan ist eine im Vergleich zu früher bessere Ausnutzungsmöglichkeit gegeben. Anlässlich dieser für die Privaten vorteilhaften Vorgänge hat es die Stadt aber jedes Mal versäumt, ihre künftigen Interessen beweiskräftig abzusichern und damit zumindest die besonderen Umstände im Sinne von Art. 693 Abs. 3 ZGB rechtsgenügend festzulegen.>

Wie schon bei der geplanten Abgeltung für die Abtretung eines Landstreifens der SBB an der Lagerstrasse entsteht auch hier der Eindruck, dass die Stadtverwaltung zu wenig entschieden auftritt und sich verwaltungsintern schlecht koordiniert.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wann wurde das Problem des Abwasserkanals, der „schleifend unter der Gebäude-Mantellinie des Baufelds“ verläuft, entdeckt? War es zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Gestaltungsplans bekannt?
2. Wurde das Tiefbau- und Entsorgungsdepartement resp. ERZ vor dem Erlass des Gestaltungsplans Stadtraum HB angehört? Wenn ja: wurde auf das Problem der Kanalverlegung hingewiesen? Wurde eine Regelung verlangt? Wurde eine Kostenverlegung diskutiert und wenn ja in welchen Instanzen? Wenn ja: warum wurde auf eine Kostenbeteiligung der SBB verzichtet? Falls keine Konsultation von TED resp. ERZ erfolgte: warum nicht?
3. Bei wem – TED, HBD, Gesamtstadtrat - liegt die Verantwortung dafür, dass keine Regelung der Kostenbeteiligung erfolgte?
4. Was für verwaltungsinterne Spielregeln zur Anhörung bestehen generell bei der Vorbereitung und Vorprüfung von zonenplanerischen Massnahmen?
5. Ist der Stadtrat bereit, gestützt auf Art. 693 Abs. 3 ZGB („besondere Umstände“, hier konkret die vorgenommene massive Höherzonierung im Gestaltungsplan) bei der SBB um eine Kostenbeteiligung nachzusehen?
6. Nachdem die Bausektion 1997 in der Baubewilligung für HB Südwest zunächst der Bauherrschaft die vollständigen Kosten für bauliche Anpassungen bei Strassen und Erschliessungen im Zusammenhang mit der bewilligten Überbauung überbunden hatte, einigte sie sich anschliessend vergleichsweise auf eine Pauschalzahlung in Höhe von 8.1 Mio Franken. Gedenkt die Bausektion anlässlich der Bewilligung für die Bauung von Baufeld H eine ähnliche Kostenbeteiligung zu statuieren?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Vorbemerkungen

Die Entwicklung der Europaallee (vormals Stadtraum HB) basiert auf der kooperativen Planung, welche Stadt und SBB vor über zehn Jahren gestartet hatten. Planungsrechtliche Grundlage ist der daraus resultierende rechtsverbindliche Gestaltungsplan «HB Stadtraum» (Inkraftsetzung 12. April 2008), welcher vom Gemeinderat im 2006 ohne Gegenstimme angenommen wurde und in der Volksabstimmung vom 24. September 2006 seine Legitimation erhielt.

Zu Frage 1 («Wann wurde das Problem des Abwasserkanals, der „schleifend unter der Gebäude-Mantellinie des Baufelds“ verläuft, entdeckt? War es zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Gestaltungsplans bekannt?»):

ERZ Entsorgung + Recycling Zürich hat zum Zeitpunkt der Baulinienrevision im Jahr 2005 auf den Abwasserkanal (Hauptsammelleitung) aufmerksam gemacht und eine Baulinienanpassung verlangt (Stellungnahme ERZ vom 23. Februar 2005). Dies war vor der Unterzeichnung des Gestaltungsplans. Der Kanal ist seit 1977 gebaut und im Kanalnetzplan enthalten. Dazu wurde als rechtliche Grundlage des Bauwerks der Vertrag vom 30. Dezember 1976 zwischen der SBB und der Stadt Zürich (Tiefbauamt) abgeschlossen, auf welchen sich die SBB bis heute bezieht.

Zu Frage 2 («Wurde das Tiefbau- und Entsorgungsdepartement resp. ERZ vor dem Erlass des Gestaltungsplans Stadtraum HB angehört? Wenn ja: wurde auf das Problem der Kanalverlegung hingewiesen? Wurde eine Regelung verlangt? Wurde eine Kostenverlegung diskutiert und wenn ja in welchen Instanzen? Wenn ja: warum wurde auf eine Kostenbeteiligung der SBB verzichtet? Falls keine Konsultation von TED resp. ERZ erfolgte: warum nicht? »):

Im Rahmen des Gestaltungsplans Stadtraum HB wurde die Mantellinie vom Baufeld H in Kenntnis der Leitung festgelegt. Im Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan nach Art. 47 Raumplanungsgesetz vom 30. April 2005 werden unter Ziff. 5.4.3. auf die Entwässerung eingegangen und der betroffene Abwasserkanal als Hauptsammelleitung (Durchmesser 2500 mm) erwähnt. Die SBB beauftragten Ernst Basler Partner (ebp), die Machbarkeit der Kanalverlegung und deren finanzielle Folgen abzuklären. Die Varianten wurden an der Sitzung vom 26. April 2005 (SBB, Tiefbauamt, ERZ, ebp) diskutiert. Ernst Basler Partner empfahl, die Kanalisation nicht zu verschieben. Die SBB schlugen eine Entschädigung von Fr. 500 000.– für die Lösung ohne Verlegung der Kanalisation vor. Gemäss dem Vertrag von 1976 können die SBB bei veränderten Verhältnissen eine Verlegung auf Kosten der Stadt verlangen.

Mit den Vorbereitungsarbeiten für die Überbauung des Baufeldes H wurde im Jahr 2012 diese Frage in einer erneuten Studie durch Ernst Basler Partner bearbeitet. Die aus einem Verbleib der Kanalisation resultierenden Kosten für ERZ Entsorgung + Recycling Zürich erhöhten die SBB dabei auf insgesamt 2,2 Millionen Franken (einschliesslich Mietzinsausfall). ERZ Entsorgung + Recycling Zürich vertrat die Ansicht, aufgrund der besonderen Verhältnisse keine Kosten übernehmen zu müssen. Die Verhandlungen wurden seitens SBB abgebrochen und ERZ Entsorgung + Recycling Zürich aufgefordert, bis November 2013 den Kanal zu verlegen. Die SBB beriefen sich dabei weiterhin auf den Vertrag aus dem Jahr 1976, gemäss welchem die Kosten für Bau, Unterhalt und Erneuerung der Leitung auf Bahngebiet sowie aller im Zusammenhang damit stehenden provisorischen und definitiven Änderungen und Anpassungen der Bahnanlage zulasten der Stadt gehen.

Zu Frage 3 («Bei wem – TED, HBD, Gesamtstadtrat – liegt die Verantwortung dafür, dass keine Regelung der Kostenbeteiligung erfolgte?»):

Im Zusammenhang mit der Überbauung des Baufeldes H durch die SBB wurde für das dortige Gebiet letztendlich vom Gemeinderat ein Gestaltungsplan verabschiedet, der den SBB auch Vorteile bringt. Mit diesem Sachverhalt sind besondere Verhältnisse i.S.v.

Art. 693 Abs. 3 ZGB gegeben, die eine Kostenbeteiligung der SBB an die Kanalverlegung rechtfertigen. Ein entsprechender Anspruch hätte von den städtischen Verhandlungsführenden vor der Weiterleitung der Gestaltungsplan-Weisung an den Stadtrat vertreten werden können. Es lässt sich aber heute nicht mehr feststellen, wieso dies damals nicht getan wurde. Ob und in welchem Umfang die SBB dadurch bereit gewesen wären, sich an den Kanalverlegungskosten zu beteiligen, ist heute schwer einschätzbar.

Zu Frage 4 («Was für verwaltungsinterne Spielregeln zur Anhörung bestehen generell bei der Vorbereitung und Vorprüfung von zonenplanerischen Massnahmen?»):

ERZ Entsorgung + Recycling Zürich wird heute grundsätzlich vom Amt für Städtebau (AfS) zur Anhörung eingeladen. Im Rahmen von verwaltungsinternen Anhörungen versucht das AfS stets die verschiedenen Aspekte und Interessen aufeinander abzustimmen.

Zu Frage 5 («Ist der Stadtrat bereit, gestützt auf Art. 693 Abs. 3 ZGB („besondere Umstände“, hier konkret die vorgenommene massive Höherzonierung im Gestaltungsplan) bei der SBB um eine Kostenbeteiligung nachzuzusuchen?»):

Die Haushaltsführung der Stadt Zürich muss sich nach den gesetzlich vorgeschriebenen Grundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit ausrichten. Grundsätzlich ist in Fällen wie dem vorliegenden von der belasteten Grundeigentümerin oder dem belasteten Grundeigentümer eine Kostenbeteiligung i.S.v. Art. 693 Abs. 3 ZGB zu verlangen. Nach der definitiven Verabschiedung des Gestaltungsplans und mit Blick auf den bestehenden Vertrag von 1976 ist hier eine solche Forderung zur Beteiligung an den Kanalverlegungskosten gegenüber den SBB kaum durchsetzbar.

Zu Frage 6 («Nachdem die Bausektion 1997 in der Baubewilligung für HB Südwest zunächst der Bauherrschaft die vollständigen Kosten für bauliche Anpassungen bei Strassen und Erschliessungen im Zusammenhang mit der bewilligten Überbauung überbunden hatte, einigte sie sich anschliessend vergleichsweise auf eine Pauschalzahlung in Höhe von 8.1 Mio Franken. Gedenkt die Bausektion anlässlich der Bewilligung für die Bebauung von Baufeld H eine ähnliche Kostenbeteiligung zu statuieren?»):

Nachdem im vorliegenden Fall ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt und die SBB die Verhandlungen betreffend die Überstellung des Kanals abgebrochen haben, besteht keine Möglichkeit, eine Kostenbeteiligung der SBB mit dem Bauentscheid zu verknüpfen. Zudem wurde mit Bauentscheid BE 559/13 die Neuüberbauung Baufeld H bereits durch die Bausektion am 16. April 2013 bewilligt.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cucho-Curti