

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 6. März 2019

151.

Dringliche Interpellation der AL-, Grüne- und SP-Fraktionen betreffend Städtische Machbarkeitsstudie Brunaupark, Angaben über die aktuelle und mögliche Ausnutzung des Areals, den baurechtlich relevanten Dienstbarkeiten, den vertraglichen Wirkungen aus dem Jahr 1973 und dem kooperativen Planungsprozess unter Einbezug der Stadt sowie generelle Haltung des Stadtrats zur geplanten Verdichtung

Am 9. Januar 2019 reichten die AL-, Grüne- und SP-Fraktionen folgende Interpellation, GR Nr. 2019/9, ein, die am 23. Januar 2019 für dringlich erklärt wurde:

«Im ersten Halbjahr 2017 hat die Pensionskasse der Credit Suisse Group vier Büros für die Erstellung einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie Brunaupark eingeladen. Für die rund 40'000 Quadratmeter grosse Parzelle WO 9065, auf der heute der Migros Brunaupark und zwei in den 80er- und 90er-Jahren erbaute Siedlungen mit rund 400 Mietwohnungen stehen, sollten Dichtestudien für eine etappierte Neuüberbauung mit Varianten Arealbonus (GF 111'800m²) und Gestaltungsplan (GF 127'700m²) und die Nutzungen Einkaufszentrum, Mietwohnungen, Dienstleistungen erstellt werden. Auf Fragen von Mieter/-innen hat Wincasa im Juli 2018 abwiegelnd mitgeteilt, dass die Eigentümerschaft im Zusammenhang mit der notwendigen Sanierung des Ladenzentrums Brunaupark „verschiedene Optionen für die Neugestaltung von Teilen des Areals“ prüfe. Man sei „in engem Austausch mit den städtischen Behörden“. Diverse Wohnungen im Gebäude Wannerstrasse 20 bis 28 werden inzwischen nur noch befristet (bis September 2020) vermietet.

Wir bitten den Stadtrat, im Zusammenhang mit der kooperativen Planung Brunaupark um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie hoch ist die aktuelle effektive Ausnützung auf dem Areal Brunaupark (WO 9065)? Welche Ausnützung ist möglich mit der neuen BZO 2016 (Regelbauweise resp. Arealüberbauung)?
2. Wie hoch ist die aktuelle effektive Ausnützung auf der Parzelle WO 8670 (Uetlihof) und wieviel Ausnutzungsreserven bestehen gemäss BZO 2016 bei Regelbauweise resp. Arealüberbauung?
3. Bestehen baurechtlich relevante Dienstbarkeiten (Nutzungstransfers, Übertragung von Wohnanteilen etc.) zwischen den Grundstücken WO 9065 (Brunaupark) und WO 8670 (Uetlihof)?
4. Beim Bau von Uetlihof und Brunaupark (1976 - 1982) waren beide Areale (WO 8670 und 9065) mit einem Wohnanteil von 40 Prozent belegt. Trifft es zu, dass damals die Wohnanteilsverpflichtung für den Uetlihof auf die Brunaupark-Parzelle übertragen wurde? Reichte dieser Transfer aus oder war eine Ausnahmegewilligung erforderlich?
5. Am 16. November 1973 hat die Stadt Zürich einen öffentlich beurkundeten Vertrag mit der damaligen Eigentümerin der Areale Brunaupark und Uetlihof (Schweizerische Kreditanstalt) abgeschlossen. Wir bitten um Zustellung des Vertrags als Beilage zur Interpellationsantwort.
6. Der Vertrag sah den Bau von 500 Wohnungen und diverse Landabtretungen vor (siehe dazu GR-Geschäfte 1975/1569; 1978/2110; 1980/2886; 1986/1967). Realisiert worden sind aber nur 400 Wohnungen. Ist der Vertrag noch im Grundbuch eingetragen? Welche Wirkungen entfaltet dieser auf die laufenden Planungen? Gilt die 1973 vereinbarte 30-jährige Pflicht zur Kostenmiete ohne Landwertanrechnung erneut für alle neu erstellten Wohnungen oder bloss für die über die bisherigen 400 Wohnungen hinaus entstehenden Neubauwohnungen?
7. Mit der BZO 1999 wurde der bisher für die Parzellen Uetlihof und Brunaupark gemeinsam geltende Wohnanteil von 40% allein der Brunaupark-Parzelle zugewiesen (W4 mit 75% Wohnanteil, heute W5 mit 66% Wohnanteil) und die Uetlihof-Parzelle von der Wohnanteilsverpflichtung befreit. Gestützt auf die BZO 1999 realisierte die CS 2009 - 2012 auf der Uetlihof-Parzelle einen massiven Erweiterungsbau (64'784 m² Geschossfläche). Bedeutet dies, dass mit der BZO 1999 und der Übertragung der bisher gemeinsamen Wohnanteilsverpflichtung auf die Brunaupark-Parzelle die Wohnungsbauverpflichtungen des Vertrags von 1973 de facto obsolet geworden sind? Wurde die vorberatende Gemeinderats-Kommission zur BZO 1999 seinerzeit auf allfällige Folgen der Wohnanteils-Anpassung aufmerksam gemacht?
8. Ist es richtig, dass die Mietzinse der in den 90er-Jahren erstellten Wohngebäude Wannerstrasse 1 bis 19 sowie 21 und 23 von der Stadt Zürich kontrolliert werden? Wann läuft diese Kontrolle aus?
9. Gemäss Studienauftrag 2017 soll bei einer Arealüberbauung eine Ausnützung von 111'774 m², also 283%, möglich sein. Wie kommt diese für eine WS sehr hohe Ausnützung rechnerisch zustande?

10. Hält der Stadtrat die Realisierung eines derart massiven Verdichtungsprojekts mit mehreren Hochhäusern angesichts der Hanglage und den durchwegs niedriger zonierten Nachbararealen im Rahmen einer Arealüberbauung für bewilligungsfähig? Ist dafür nicht eine Sondernutzungsplanung erforderlich (Bundesgerichtsentscheid Ringling)?
11. Laut Schreiben Wincasa vom Juli 2018 steht die CS-Pensionskasse «in engem Kontakt mit den städtischen Behörden»: Wann und mit welchen Gremien gab es solche Kontakte? Welche Absprachen gab es, welche Bedingungen für die Planung sind ausgehandelt worden? Wann ist der Stadtrat bzw. die Wohndelegation über diese Gespräche informiert worden?
12. Waren Vertreter der Stadt bei der Vorbereitung des Studienauftrags oder im Beurteilungsgremium beteiligt? Sind die Ergebnisse dem Baukollegium unterbreitet worden? Wenn ja: mit welchem Ergebnis?
13. Wie beurteilt der Stadtrat eine forcierte Ersatzneubau-Strategie - Abbruch von zeitgemäßem Wohnraum schon nach 40 Jahren - unter ökologischen Gesichtspunkten?»

Der Stadtrat beantwortet die Dringliche Interpellation wie folgt:

Der Entwicklungsprozess auf dem Areal Brunaupark dauert bereits mehrere Jahre. Die Stadt hat diesen Prozess seit 2015 begleitet. Damals gab die Bauherrschaft eine Machbarkeitsstudie in Auftrag, die im November des gleichen Jahres dem Baukollegium vorgestellt wurde. Das Baukollegium empfahl, das Areal gesamtheitlich zu betrachten und eine Entwicklungsstrategie zu erarbeiten.

Vier Teams beteiligten sich 2017 an einem Studienauftrag nach SIA 143. Die Jury empfahl den Beitrag des Teams Adrian Streich Architekten AG mit Schmid Landschaftsarchitekten zur Umsetzung. Das erneut konsultierte Baukollegium kam 2018 zum Schluss, dass der Endzustand über alle Bauetappen überzeuge, lediglich die Etappierung nicht zufriedenstellend sei. Nach einer weiteren Konsultation war das Baukollegium vom neuen Vorschlag der Etappierung überzeugt.

Zu Frage 1 («Wie hoch ist die aktuelle effektive Ausnützung auf dem Areal Brunaupark (WD 9065)? Welche Ausnützung ist möglich mit der neuen BZO 2016, (Regelbauweise resp. Arealüberbauung?)»):

Die Parzelle WD 9065 hat mit 39 488 m² Arealgrösse. Die aktuelle Ausnützung nach BZO 2016 liegt nicht vor, da die Bewilligungen aller Bestandesbauten nach BZO 1999 erfolgten. Auf einem Areal in der Bauzone W5 ist gemäss BZO 2016 Art. 8 Abs 6 eine Ausnutzungsziffer (AZ) von 214,6 Prozent möglich, wenn der Minergie-P-Eco Standard erfüllt wird; ohne diesen Standard gilt eine AZ von 204,6 Prozent. Zur Realisierung einer Arealüberbauung gemäss § 71 PBG sind keine Planungsinstrumente (Sonderbauvorschriften, Gestaltungsplan) notwendig.

Zu Frage 2 («Wie hoch ist die aktuelle effektive Ausnützung auf der Parzelle WD 8670 (Uetlihof) und wieviel Ausnutzungsreserven bestehen gemäss BZO 2016 bei der Regelbauweise resp. Arealüberbauung?»):

Im Jahr 2007 wurde letztmals eine Erweiterung des Uetlihofs (UH II) bewilligt. Die Parzelle WD 8670 hat mit 55 764 m² Arealgrösse. Auf einem Areal in der Bauzone W5 ist gemäss BZO 2016 Art. 8 Abs. 6 eine AZ von 214,6 Prozent möglich, wenn der Minergie-P-Eco Standard erfüllt wird; ohne diesen Standard gilt eine AZ von 204,6 Prozent. Auf der Parzelle WD 8670 Uetlihof besteht eine Ausnutzungsreserve von rund 5500 m².

Zu Frage 3 («Bestehen baurechtlich relevante Dienstbarkeiten (Nutzungstransfers, Übertragung von Wohnanteilen etc.) zwischen den Grundstücken WD 9065 Brunaupark und WD 8670 Uetlihof?»):

Die aktuellen Planungen auf der Parzelle WD 9065 (Brunaupark) entsprechen einer Arealüberbauung nach BZO 2016 und beanspruchen gemäss Angaben der Bauträgerin weder einen AZ-Transfer noch eine Übertragung der minimal vorgeschriebenen Wohnanteile von der Parzelle WD 8670.

Zu Frage 4 («Beim Bau des Uetlihof und Brunaupark (1976 - 1982) waren beide Areale WD 8670 und 9065 mit einem Wohnanteil von 40 Prozent belegt. Trifft es zu, dass damals die Wohnanteilsverpflichtung für den Uetlihof auf die Brunaupark-Parzelle übertragen wurde? Reichte dieser Transfer aus oder war eine Ausnahmebewilligung erforderlich?»):

Ja, die Wohnanteilsverpflichtung wurde übertragen. Es war keine Ausnahmebewilligung erforderlich. Im Wohnanteilplan von 1976 und in der BZO 1992 waren auf den Parzellen WD 8670 (Uetlihof, Norwegian Gouvernement Pension Fund Global, vorgängig Credit Suisse First Boston), WD 8676, heute WD 9065 (Brunaupark, Pensionskasse der Credit Suisse Group [Schweiz]) und WD 8677 (Plazza Immobilien AG, ehem. Zürcher Ziegeleien) jeweils ein Wohnanteil von 40 Prozent festgelegt. Da auf der Parzelle WD 8670 keine Wohnungen erstellt wurden, übertrug man die Wohnanteilsverpflichtung auf die Parzelle WD 9065. Entsprechend den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen verzichtete die BZO 1999 bei den Grundstücken 8670 und 8677 auf die Festlegung eines Wohnanteils und hat auf der Parzelle WD 9065 einen entsprechend höheren Wohnanteil von 75 Prozent BZO 1999 festgelegt. Dies entspricht dem Wohnanteil 60 Prozent nach BZO 2016.

Zu Frage 5 («Am 16. November 1973 hat die Stadt Zürich einen öffentlich beurkundeten Vertrag mit der damaligen Eigentümerin der Areale Brunaupark und Uetlihof (schweizerische Kreditanstalt) abgeschlossen. Wir bitten um Zustellung des Vertrages als Beilage zur Interpellationsantwort?»):

Der erwähnte Vertrag vom 16. November 1973 ist Ende 2002 durch einen neuen Vertrag ersetzt worden (STRB Nr. 1837 vom 11. Dezember 2002). Bei den privaten Vertragspartnerinnen des Nachfolgevertrags handelt es sich um die Credit Suisse First Boston als Grundeigentümerin des Grundstücks WD 8670, Verwaltungszentrum «Uetlihof», die Stiftung Pensionskasse der Credit Suisse Group (Schweiz) als Grundeigentümerin des Grundstücks WD 8676 (heute WD 9065), Wohnsiedlung «Brunaupark» sowie die Plazza Immobilien AG als Grundeigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 8677, Giesshübelstrasse 45.

In Bezug auf das Offenlegungsgesuch im Rahmen der vorliegenden Interpellation sind die Geheimhaltungspflichten gegenüber den beteiligten privaten Vertragspartnerinnen bzw. deren Rechtsnachfolgerinnen sowohl hinsichtlich des Vertrags von 1973 als auch in Bezug auf den Nachfolgevertrag von 2002 im Sinne des IDG zu berücksichtigen. Der Vertrag kann ohne die Zustimmung der Vertragspartnerinnen nicht öffentlich gemacht werden.

In Abwägung der privaten Interessen und dem Interesse der Stadt Zürich, im Geschäftsverkehr als verlässlicher Vertragspartner auftreten zu können, mit dem Informationsbedürfnis des Gemeinderats wird der vorerwähnte STRB Nr. 1837/2002 der vorliegenden Interpellationsantwort beigelegt. In diesem Stadtratsbeschluss sind die wesentlichen Inhalte der Verträge von 1973 und 2002 sowie weitere wichtige Informationen zum Geschäft zusammengefasst. Das Vorgehen entspricht der Praxis zum IDG-Status von Stadtratsbeschlüssen betreffend Vertragsgenehmigungen.

Zu Frage 6 («Der Vertrag sah den Bau von 500 Wohnungen und diverse Landabtretungen vor (siehe dazu GR-Geschäfte 1975/1569; 1978/2110; 1980/2886; 1986/1967). Realisiert worden sind aber nur 400 Wohnungen. Ist der Vertrag noch im Grundbuch eingetragen? Welche Wirkung entfaltet dieser auf die Laufenden Planungen? Gilt die 1973 vereinbarte 30-jährige Pflicht zur Kostenmiete ohne Landwertanrechnung erneut für alle neu erstellten Wohnungen oder bloss für die über die bisherigen 400 Wohnungen hinaus entstehenden Neubauwohnungen?»):

Weder der Vertrag von 1973 noch der Nachfolgevertrag von 2002 wurden im Grundbuch eingetragen. Hingegen sind die Verpflichtung zur Einhaltung eines minimalen Wohnanteils sowie betreffend die Mietzinsgestaltung und gegenseitige Näherbaurechte mittels im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeiten sichergestellt worden (SP 2588 und SP 2189). Im Rahmen des Abschlusses des Vertrags von 2002 wurde die Dienstbarkeit SP 2588 (betreffend Wohnanteil und Mietzinsgestaltung) gelöscht und nur die Dienstbarkeit SP 2189 betreffend gegenseitige Näherbaurechte beibehalten. Die Mietzinsverpflichtung/-kontrolle wurde auf vertraglicher Basis fortgeführt (für Einzelheiten siehe STRB Nr. 1837/2002). Im Vertrag von 2002 ist in diesem

Zusammenhang festgehalten, weshalb bloss 405 statt der ursprünglich anvisierten 500 Wohnungen realisiert wurden. Zum einen wurden aufgrund gewandelter Bedürfnisse und zur Verbesserung der Wohnqualität flächenmässig grössere Wohnungen gebaut. Andererseits hat die Grundeigentümerin im Interesse einer architektonischen und städtebaulich optimalen Lösung auf die gemäss der BZO 1963 zulässige Vollaussnutzung mit Ausnutzungsziffer 1.6 verzichtet. Der Ausnutzungsverzicht betrug damals ungefähr 20 000 m² Nutzfläche. Im Vertrag von 2002 erwähnt ist sodann nochmals explizit, für welche Wohnungen die Mietzinsverpflichtung/-kontrolle durch die Stadt gelten solle, nämlich für die erstellten vier Wohnbauetappen (vgl. zu Frage 8). Damit ergibt sich, dass die vereinbarte 30-jährige Mietzinsverpflichtung und -kontrolle nur die erstellten 405 Wohnungen betrifft. Es besteht keine Verpflichtung der Grundeigentümerin (Pensionskasse der Credit Suisse Group) zur Einhaltung dieser Verpflichtung bei den im Rahmen des geplanten Neubauprojekts über die 405 Wohnungen hinaus entstehenden Neubauwohnungen. In dieser Hinsicht entfaltet der Vertrag von 2002 also keine Wirkungen auf die laufenden Planungen zum Ersatzneubauprojekt. Noch pendent sind hingegen Verhandlungen der Stadt mit der Grundeigentümerin über Kompensationsmöglichkeiten hinsichtlich der Mietzinsverpflichtung/-kontrolle, soweit bestehende Wohnbauten im Rahmen des Neubauprojekts vor Herbst 2026 (Ende der Mietzinsverpflichtung/-kontrolle bei der 4. Wohnbauetappe) rückgebaut werden müssen.

Zu Frage 7 («Mit der BZO 1999 wurde der bisher für die Parzellen Uetlihof und Brunaupark gemeinsam geltende Wohnanteil von 40% allein der Brunaupark-Parzelle zugewiesen (W4 mit 75% Wohnanteil, heute W5 mit 60% Wohnanteil) und die Uetlihof-Parzelle von der Wohnanteilspflicht befreit. Gestützt auf die BZO 1999 realisierte die CS 2009 – 2012 auf der Uetlihof-Parzelle einen massiven Erweiterungsbau (64'784 m² Geschossfläche). Bedeutet dies, dass mit der BZO 1999 und der Übertragung der bisher gemeinsamen Wohnanteilspflicht auf die Brunauparzelle die Wohnungsbauverpflichtung der Verträge von 1973 de facto obsolet geworden ist? Wurde die vorberatende Gemeinderatskommission zur BZO 1999 seinerseits auf allfällige Folgen der Wohnanteilsanpassung aufmerksam gemacht?»):

Beim Übertrag des Wohnanteils der Uetlihof-Parzelle auf die Brunaupark-Parzelle wurden die Wohnanteile von 40 auf 75 Prozent BZO 1999 erhöht. Die Wohnanteilspflicht bei der Parzelle WD 9065 ist nach der BZO 1999 in der W4 mit 75 Prozent. Dies entspricht in der BZO 2016 in der W5 einem Wohnanteil von 60 Prozent. Gemäss Angaben der Eigentümerin wird in der aktuellen Planung ein Wohnanteil von 84 Prozent erreicht. Dies entspricht 24 Prozent mehr Wohnanteil als im Zonenplan vorgeschrieben ist.

Zu Frage 8 («Ist es richtig, dass die Mietzinse der in den 90-er Jahren erstellten Wohngebäude Wannerstrasse 1 bis 19 sowie 21 und 23 von der Stadt Zürich kontrolliert werden? Wann läuft diese Kontrolle aus?»):

Das ist richtig.

Überblick über die Mietzinsverpflichtung/-kontrolle:

Etappe	Adresse	Anzahl Wohnungen	Bezugsdatum	Keine Mietzinskontrolle
Wohnen I	Wannerstrasse 31–49	166	1.4.1980	seit 1.4.2010
Wohnen II	Wannerstrasse 20–28	69	1.7.1982	seit 1.7.2012
Wohnen III	Wannerstrasse 1–10	92	1.10.1993	ab 1.10.2023
Wohnen IV	Wannerstrasse 11–23	78	1.10.1996	ab 1.10.2026

Zu Frage 9 («Gemäss Studienauftrag 2017 soll bei einer Arealüberbauung eine Ausnutzung von 111 774 m², also 283 %, möglich sein. Wie kommt diese für eine W5 sehr hohe Ausnutzung rechnerisch zustande?»):

Gemäss Angaben der Bauträgerin beträgt die aktuell geplante Ausnutzung der Parzelle WD 9065 rund 205 Prozent. In der W5 ist gemäss BZO 2016 Art. 8 Abs. 6 eine AZ von 214,6 Prozent möglich. Folglich liegt die geplante Ausnutzung derzeit rund 10 Prozent unter der maximal möglichen Ausnutzung.

Zu Frage 10 («Hält der Stadtrat die Realisierung eines derart massiven Verdichtungsprojektes mit mehreren Hochhäusern angesichts der Hanglage und den durchwegs niedriger zonierten Nachbararealen im Rahmen einer Arealüberbauung für bewilligungsfähig? Ist dafür nicht eine Sondernutzungsplanung erforderlich (Bundesgerichtsentscheid Ringling)?»):

Die Bauträgerin plant eine Arealüberbauung gestützt auf § 71 PBG und die BZO 2016. Bei Arealüberbauungen müssen Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein (§ 71 Abs. 1 PBG). Das Projekt nimmt durch die geplanten Zeilenbauten die vorhandene Struktur der bestehenden Gebäude auf und ermöglicht dadurch eine sinnvolle Etappierung. Eine Arealüberbauung nach BZO 2016 Art. 8 Abs. 5 ermöglicht sowohl in der W5 wie auch in den niedriger zonierten Nachbararealen in der W4 eine maximale Gebäudehöhe von 25 m. Das gesamte Gebiet Brunau ist im Hochhausleitbild der Stadt Zürich als Hochhausgebiet III bis 40 m ausgewiesen. Das Baukollegium begutachtete im Januar / Juni 2018 das Ergebnis des durchgeführten Studienauftrags und kam zusammengefasst zum Schluss, dass die Gesamtüberbauung die erhöhten Anforderungen an eine Arealüberbauung erfülle. Das vorliegende Projekt erfüllt somit die Anforderungen gemäss § 71 PBG. Eine Sondernutzungsplanung ist nicht erforderlich.

Zu Frage 11 («Laut Schreiben Wincasa vom Juli 2018 steht die CS Pensionskasse „in engem Kontakt mit den städtischen Behörden“: Wann und mit welchen Gremien gab es solche Kontakte? Welche Absprachen gab es, welche Bedingungen für die Planung sind ausgehandelt worden? Wann ist der Stadtrat bzw. die Wohndelegation über diese Gespräche informiert worden?»):

Bereits im Vorfeld der Arealentwicklung fanden 2015 Gespräche mit dem Amt für Städtebau statt. Erste Machbarkeitsstudien wurden im November 2015 dem Baukollegium präsentiert. Auf der Grundlage der Rückmeldung des Baukollegiums entschied sich die Bauträgerin 2017, einen Studienauftrag mit vier Teams auszuloben. Dabei wurden zwei Varianten geprüft: die Arealüberbauung nach § 71 PBG und eine Variante mit einer darüber hinaus gehenden Dichte. Die Bauträgerin favorisiert nach Abschluss des Studienauftrags, die Entwicklung mittels Arealüberbauung gemäss § 71 PBG zu realisieren. Dazu wurde das Ergebnis des Studienauftrags im Januar 2018 und Juni 2018 im Baukollegium vorgestellt. Dies entspricht dem ordentlichen Verfahrensweg. Eine Arealüberbauung nach BZO wird im Bewilligungsverfahren im ordentlichen Verfahren behandelt.

Mit dem im Schreiben der Wincasa AG vom Juli 2018 an die Mieterinnen und Mieter im Brunaupark genannten Kontakt mit den städtischen Behörden ist vermutlich auch derjenige mit dem Büro für Wohnbauförderung mitgemeint, das für die städtische Mietzinskontrolle zuständig ist.

Eine offizielle Information des Stadtrats bzw. der Wohndelegation zum in Frage stehenden Projekt hat hingegen bis anhin nicht stattgefunden.

Zu Frage 12 («Waren VertreterInnen der Stadt bei der Vorbereitung des Studienauftrages oder im Beurteilungsgremium beteiligt? Sind die Ergebnisse dem Baukollegium unterbreitet worden? Wenn ja: mit welchem Ergebnis?»):

Sowohl in der Vorbereitung zum Studienauftrag wie auch im Beurteilungsgremium waren Vertreterinnen und Vertreter der Stadt beteiligt. Das Resultat wurde wie ausgeführt dem Baukollegium vorgestellt und durch dieses positiv gewürdigt. Auszug aus dem Protokoll Baukollegium Juni 2018: «Die Gesamtüberbauung erfüllt die erhöhten gestalterischen Anforderungen der Arealüberbauung sowohl städtebaulich als auch in der vorgeschlagenen Materialisierung.»

Zu Frage 13 («Wie beurteilt der Stadtrat eine forcierte Ersatzneubau-Strategie – Abbruch von zeitgemäßem Wohnraum schon nach 40 Jahren – unter ökologischen Gesichtspunkten?»):

Die Stadt Zürich verfolgt bei eigenen städtischen Bauten hohe Standards bezüglich Nachhaltigkeit. Dabei werden die Nutzerbedürfnisse, die Wirtschaftlichkeit und die Umweltverträglichkeit gleichermassen berücksichtigt. Bei der Investitionsplanung der öffentlichen Hand ist die

Nachhaltigkeit der wichtigste Massstab zur Beurteilung der Investitionsplanung, da die in der Privatwirtschaft verwendete Renditerechnung nicht übernommen werden kann. Beim Entscheid, ob eine Liegenschaft umfassend instandgesetzt oder zugunsten eines Ersatzneubaus abgebrochen wird, spielen ökologische Überlegungen eine wichtige Rolle. Dabei gilt es u. a. die Vernichtung von grauer Energie zu berücksichtigen wie auch den künftigen Energieverbrauch unter Betrieb. Die Erneuerung von bestehenden Bauten und deren Werterhaltung ist jedoch nicht allein eine Aufgabe der Stadt, sondern auch die von privaten Eigentümerschaften. Der Stadtrat hat sich von der Pensionskasse der Credit Suisse Group (Schweiz) zusichern lassen, dass sie bei den Ersatzneubauten die geltenden Standards betreffend Umweltverträglichkeit und Nachhaltigkeit selbstverständlich erfüllt.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti

Auszug
aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 11. Dezember 2002

1837. Giesshübel-Areal, Vereinbarung zwischen der Credit Suisse First Boston, der Pensionskasse Credit Suisse Group (Schweiz) sowie der Piazza Immobilien AG und der Stadt Zürich über die Löschung der Eigentumsbeschränkungen, Vertragsgenehmigung.

Ausgangslage

1. Am 16. November 1973 unterzeichneten die Schweizerische Kreditanstalt (Rechtsvorgängerin der Credit Suisse First Boston und der Pensionskasse der Credit Suisse Group) sowie die Zürcher Ziegeleien (Rechtsvorgängerin der Piazza Immobilien AG) einerseits und die Stadt Zürich andererseits einen Vertrag betreffend die Überbauung des Areals Giesshübel (nachfolgend: Vertrag 73). Mit Stadtratsbeschluss Nr. 3849 vom 14. Dezember 1973 wurde dieser Vertrag genehmigt. Um Differenzen hinsichtlich eines bereits bestehenden Vertrages zwischen den Zürcher Ziegeleien (damals noch Alleineigentümerin des Areals Giesshübel) und der Stadt Zürich vom 30. August 1968 betreffend die Ausnützung und die Wohnanteilsverpflichtung zu bereinigen, erklärte sich die Stadt Zürich im Vertrag 73 bereit, das aufgrund der Bauordnung 1963 der Zone C zugeschiedene Areal Giesshübel der Zone A zuzuteilen.
2. Im Gegenzug verpflichteten sich die Privatparteien, freiwillig einen minimalen Wohnanteil von umgerechnet 37,5 Prozent einzuhalten (Vertrag 73 Ziff. II. 4). Als die erwähnte Vereinbarung getroffen wurde, schrieb die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich noch keinen minimalen Wohnanteil vor. Die Privatparteien verpflichteten sich zudem, die Festsetzung der Mietzinse für Wohnungen, die der vereinbarten Wohnanteilspflicht unterstanden, ohne Anrechnung des Landwertes zu berechnen und sich hinsichtlich der Einhaltung dieser Verpflichtung der Mietzinskontrolle der Stadt Zürich zu unterziehen. Diese Regelung sollte während dreissig Jahren seit Bezug der Wohnungen gelten (Vertrag 73 Ziff. II. 5 und 8). Die Verpflichtungen zur Einhaltung eines minimalen Wohnanteils sowie betreffend die Mietzinsgestaltung wurden als Dienstbarkeit SP 2588 zugunsten der Stadt Zürich und zulasten der Grundstücke des Areals Giesshübel (heute) Kat.-Nrn. 8670, 8676 und 8677 im Grundbuch eingetragen.
3. Im Vertrag 73 gingen die Privatparteien zusätzlich folgende Verpflichtungen ein:
 - a) Auf dem Areal sind rund 500 Wohnungen zu erstellen (Vorbemerkungen lit. a in Verbindung mit Ziff. II. 5 und 8);
 - b) 30 Wohnungen sind zu den im sozialen Wohnungsbau zulässigen Baukosten und Mietzinsen sowie 20 Wohnungen zu Mietzinsen ohne Anrechnung der Landkosten während 10 Jahren Bewohnern der Weststrasse zu vermieten (Vorbemerkungen lit. b sowie Ziff. IV. 12);
 - c) Leistung eines Infrastrukturbeitrages von 4 Mio. Franken (Vorbemerkungen lit. c sowie Ziff. V. 15);

- d) Unentgeltliche Zurverfügungstellung von höchstens 5500 m² Land für eine allfällige Verlegung der Tramschleife Laubegg und für die allfällige Verbreiterung der Giesshübel- und der Uetlibergstrasse (Ziff. V. 15.);
 - e) Unentgeltliche Einräumung eines Baurechts oder eines Stockwerkeigentums für eine Park-and-ride-Anlage sowie die Erstellung eines Anschlusses an die Allmendstrasse für den Fall, dass bei Vollaussnutzung des Areals Giesshübel die Anschlüsse an die Giesshübel- und die Uetlibergstrasse zur hinreichenden Bedienung der Gebäude auf dem Giesshübel-Areal und der allfälligen Park-and-ride-Anlage nicht mehr genügen (Ziff. V. 15.);
 - f) Unentgeltliche Überlassung von etwa 1000 m² Land im Baurecht für die Erstellung eines Doppelkindergartens mit Spielplatz (Ziff. V. 14.);
 - g) Aus dem Vertrag vom 30. August 1968 sollen zudem die Bestimmungen hinsichtlich der Dienstbarkeit betreffend die Einräumung von gegenseitigen Näherbaurechten und hinsichtlich der in jenem Vertrag unter Ziff. VI. 6. formulierten Pflicht betreffend die unentgeltliche Zurverfügungstellung von Zivilschutzbauten (Ziff. V. 13.) übernommen werden.
4. Auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 8670 und 8677 befinden sich die Bürogebäude ohne Wohnnutzung. Das Grundstück Kat.-Nr. 8676 weist eine gemischte Nutzung (mehrheitlich Wohnungen, Migros-Supermarkt Brunaupark, Restaurants usw.) auf. Entsprechend den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen verzichtet die inzwischen rechtskräftige BZO 1999 für die Grundstücke Kat.-Nrn. 8670 und 8777 auf die Festlegung eines Wohnanteils, während auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8676 ein Wohnanteil von 75 Prozent vorgeschrieben ist.
5. Die Sicherung eines minimalen Wohnanteils erfolgt heute mit den Instrumenten des öffentlichen Bau- und Planungsrechts. Die Privatparteien haben zudem ihre vertraglichen Verpflichtungen (vgl. oben Ziff. 3 lit. a, b, c, f, und g hinsichtlich des Näherbaurechts) erfüllt. Die Stadt Zürich ihrerseits beanspruchte gewisse Optionen bisher nicht und hat daran auch künftig kein Interesse mehr (vgl. oben Ziff. 3 lit. d, e und g hinsichtlich der Zivilschutzbauten). Deshalb rechtfertigt sich die Löschung der erwähnten Dienstbarkeit SP 2588, wobei die Verpflichtung betreffend Mietzinsgestaltung auf vertraglicher Basis fortbestehen soll.
- Vor diesem Hintergrund schliessen die Credit Suisse First Boston, die Pensionskasse der Credit Suisse Group sowie die Piazza Immobilien AG einerseits und die Stadt Zürich andererseits den im Folgenden erläuterten Vertrag.

Wesentlicher Inhalt des Vertrages

6. Der vorliegende Vertrag ersetzt den Vertrag 73 zwischen der Schweizerischen Kreditanstalt (Rechtsvorgängerin der Credit Suisse First Boston und der Pensionskasse der Credit Suisse Group) und den Zürcher Ziegeleien (Rechtsvorgängerin der Piazza Immobilien AG) einerseits und der Stadt Zürich andererseits.

7. Die Dienstbarkeit SP 2588 zugunsten der Stadt Zürich und zulasten der Grundstücke Kat.-Nrn. 8670, 8676 und 8677 wird gegen eine einmalige Entschädigung der Credit Suisse First Boston von Fr. 250 000.- gelöscht.
8. Die Pensionskasse der Credit Suisse Group verpflichtet sich gegenüber der Stadt Zürich, dass die Mietzinsfestsetzung bei den Wohnungen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8676 im Rahmen der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen und unter Ausserachtlassung der Komponente Landwert weiterhin im Einvernehmen mit der Stadt Zürich zu erfolgen hat. Diese Verpflichtung erlischt jeweils nach 30 Jahren seit dem Bezug der Wohnungen der jeweiligen Bauetappe. Bei Überschreitung der festgesetzten Mietzinslimiten hat die Stadt Zürich das Recht, im eigenen Namen den Mehrbetrag von der Grundeigentümerin zugunsten der MieterInnen zurückzufordern.
9. Die in Ziff. V. 13 des Vertrages 73 unter Verweis auf den Vertrag vom 30. August 1968 erwähnte Dienstbarkeit hinsichtlich gegenseitiger Näherbaurechte (SP 2189) bleibt in Kraft. Zudem wird festgestellt, dass der Anschluss an die Allmendstrasse für die vorhandene Anzahl Autoabstellplätze genügt. Sollte die Zahl der Autoabstellplätze erhöht werden, ist neu zu prüfen, ob die Erschliessung den gesetzlichen Anforderungen noch entspricht.

Auf den im Einvernehmen mit dem Vorsteher des Finanzdepartements gestellten Antrag der Vorsteherin des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Der Vertrag zwischen der Credit Suisse First Boston, der Pensionskasse der Credit Suisse Group und der Piazza Immobilien AG einerseits und der Stadt Zürich andererseits wird genehmigt.
2. Die einmalige Entschädigung der Credit Suisse First Boston an die Stadt Zürich im Betrage von Fr. 250 000.- wird dem Konto HBD 4000.00.1017.001/4399 gutgeschrieben.
3. Der Vorsteher des Finanzdepartements wird eingeladen und ermächtigt, die vereinbarte Mietzinskontrolle auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8676 weiterhin zu vollziehen.
4. Mitteilung an den Stadtpräsidenten, die Vorstehenden des Finanz-, des Polizei-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbaudepartements (5) sowie des Departements der Industriellen Betriebe, das Stadtarchiv, das Büro für Wohnbauförderung, Schutz und Rettung Zürich, das Tiefbauamt, das Amt für Baubewilligungen, die Verkehrsbetriebe und gegen Rückschein an Credit Suisse First Boston, Uetlibergstrasse 231, 8045 Zürich (zuhanden Stefan Süss oder Ulrich Knoblauch), die Pensionskasse der Credit Suisse Group (Schweiz), Postfach 1, 8070 Zürich (zuhanden Reinhard Giger oder Nigel Volkart) und an Piazza Immobilien AG, Postfach 523, 8045 Zürich.

Für getreuen Auszug
der Stadtschreiber

