

**Auszug
aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich**

vom 24. März 2010

530. Dringliche Schriftliche Anfrage von Walter Angst und 37 Mitunterzeichnenden betreffend Verkauf des Grundstücks Geerenweg 9 an die SBB. Am 10. Februar 2010 reichten Gemeinderat Walter Angst (AL) und 37 Mitunterzeichnende folgende dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2010/110, ein:

Am 3. März 2010 hat der Stadtrat die gleichentags für die Beratung im Gemeinderat traktandierte Weisung 397/2009 (StRB Nr. 889 vom 8. Juli 2009, Verkauf des Grundstücks Geerenweg 9 an die SBB) zurückgezogen. Zu den verschiedenen in der Zuschrift des Stadtrates vom 3. Februar 2010 genannten Gründen für den Rückzug stellen sich etliche Fragen.

Das erste vom Stadtrat angeführte Argument für den Rückzug der Weisung ist, dass es fraglich sei, ob innert nützlicher Frist eine neue Übereinkunft mit der SBB im Sinne der Rückweisung zustande gekommen wäre.

1. Wie sieht der Zeitplan für die Realisierung der verschiedenen Bauten des Projekts Westlink aus?
2. Ist es richtig, dass sich die Realisierung des Bauprojekts der SBB wegen einer Überarbeitung verzögert? Wann ist mit einer Baueingabe respektive einer Baubewilligung zu rechnen?
3. Wie ist der Stand der Diskussionen zwischen der SBB und den Baugenossenschaften über die Übernahme einer Parzelle auf dem Areal Letzibach durch die Genossenschaften? Welche Hilfestellung hat die Stadt bei diesen Verhandlungen geboten?
4. Wieso geht der Stadtrat davon aus, dass sich nach einer Rückweisung die Diskussion mit dem Grundeigentümer in die Länge gezogen hätten?

Das zweite vom Stadtrat für den Rückzug der Weisung angeführte Argument ist, dass «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 Jahre 2005 für die Wendeschlaufen und den Stadtplatz» hätte in Frage stellen können.

5. Auf welcher Rechtsgrundlage hätte die SBB Schadenersatzforderungen stellen können?
6. Gibt es Verträge, die solche Schadenersatzforderungen begründen könnten? Wenn ja: Welche Verträge sind dies, wann wurden diese zwischen welchen Parteien abgeschlossen? Wie hoch können die Schadenersatzforderungen sein?
7. Welche rechtlichen Möglichkeiten hat die SBB, den Dienstbarkeitsvertrag aus dem Jahre 2005 «in Frage zu stellen»?
8. Die Stadt hat dem Gemeinderat den Kauf der vorher der SIKA gehörenden Parzelle am 30. Mai 2006 verkünden lassen und am 20. Juni 2007 dem Gemeinderat zur Genehmigung unterbreitet. Wie ist es möglich, dass die Nichtgenehmigung eines Vertrags aus dem Jahr 2009 (Verkauf der heute der Stadt gehörenden Parzelle Geerenweg an die SBB) eine Schadenersatzforderung bezüglich einer Vereinbarung (Dienstbarkeitsvertrag aus dem Jahre 2005) auslösen kann, die abgeschlossen worden ist, als die Parzelle Geerenweg noch gar nicht im Besitz der Stadt Zürich war? Hat der Stadtrat der SBB bereits 2005 – noch vor dem Erwerb – den Weiterverkauf der Parzelle Geerenweg zugesichert? Oder hat die SBB sonst zu irgendeinem Zeitpunkt eine solche Zusicherung erhalten? Wenn ja: hat der Stadtrat dabei einen rechtsverbindlichen Genehmigungsvorbehalt zugunsten des Gemeinderats angebracht? Wurde die vorberatende Kommission beim Landgeschäft betr. SIKA-Parzelle (Weisung 124, GR 2007/360) über eine solche, allfällig existierende Vorvereinbarung informiert? Wenn nein: warum nicht?

9. Ist die vorberatende Kommission, die die vom Stadtrat zurückgezogene Weisung diskutiert hat, über die möglichen Folgen einer Rückweisung informiert worden? Hat die SBB in den nach Abschluss der Kommissionsberatungen geführten Gesprächen mit der Verwaltung solche Forderungen angedroht?

Der Stadtrat teilt mit, dass er «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» will.

10. Was für nachbarschaftsrechtliche Verträge sollen abgeschlossen werden (Art und Inhalt)?
11. Wieso liegt der Abschluss der nachbarrechtlichen Verträge in der Kompetenz des Stadtrats? Verzichtet die SBB auf Ausnutzungsrechte der städtischen Parzelle, die mit dem Verkauf des Grundstücks vollzogen worden wäre?
12. Wieso hat der Stadtrat im Sommer 2009 dem Gemeinderat einen Verkauf der Parzelle Geerenweg 9 beantragt, obwohl er in eigener Kompetenz die nötigen Verträge hätte abschliessen können?
13. Wann ist mit einer Kreditvorlage für den Vulkanplatz zu rechnen? Wie hoch ist der dafür erforderliche Kredit? Sind nach dem Rückzug des Verkaufsgeschäfts zur Realisierung des Vulkanplatzes neue rechtliche Vereinbarungen mit der SBB erforderlich?

Mit der Zustimmung zum Rückweisungsantrag hat eine Mehrheit des Gemeinderats zum Ausdruck bringen wollen, dass die momentan vorliegenden Ergebnissen der Verhandlungen zwischen der Stadt Zürich und der SBB (Postulat Niklaus Scherr Offene Planung für SBB-Areale, «Stellungnahme» des Amts für Städtebau «zuhanden der SK-Finanzdepartement betreffend aktueller Stand der Dinge in der Zusammenarbeit zwischen Stadt und SBB» vom 17.12.2009) nicht genügen und insbesondere klare Vereinbarungen über die Abgabe von Bauland an gemeinnützige Baugenossenschaften erwartet werden.

14. Wie gedenkt der Stadtrat, diese Willensäußerung bei den weiteren Gesprächen mit den SBB aufzunehmen?
15. Wann, mit welchen Inhalten und in welcher Zusammensetzung wird der Stadtrat die Gespräche mit der SBB weiterführen?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Vorbemerkungen

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 vom städtischen Grundstück Geerenweg 9 (ex Sika), 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 konnten 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. In Zusammenarbeit mit den SBB hat die Stadt dafür 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 chausiert 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 Infopavillon «Connex» geplant. Im Gebäudekomplex Plaza erstellen die SBB ein neues Dienstleistungszentrum für rund 830 eigene Mitarbeitende sowie 80 Wohnungen. 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 nächstens erfolgen; die Stadt hat dafür als mitbetroffene Grundeigentümerin die Zustimmung zu erteilen.

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

Mit der fortschreitenden Planung der Tramwendeschleife 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 Buswendeschleife sowie für den Stadtplatz notwendigen Rechte einräumten. Die Bauarbeiten für die Wendeschleife sind unterdessen in Angriff genommen worden.

In 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.

Entsprechend der ursprünglichen und im Dienstbarkeitsvertrag vom April 2005 gegenüber den SBB 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 jedoch ein von Gemeinderat Walter Angst (AL) formulierter Rückweisungsantrag eine Mehrheit. Danach sollte die Weisung an den Stadtrat zurückgewiesen werden, mit dem Auftrag, eine neue Vereinbarung auszuhandeln und eine neue Vorlage vorzulegen. Insbesondere verlangte der Rückweisungsantrag:

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

Auch wenn die SBB aufgrund eines internen Entscheids seit 2006 auf dem WestLink-Areal keine Hotelnutzung planen und auch bereit sind, eine Teilfläche des Letzibach-Geländes an gemeinnützige Bauträger abzutreten, schien 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 erste Etappe des West-Link-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, ist neu zusätzlich eine stadtinterne Vereinbarung (Kompetenz Stadtrat) notwendig.

Für die geplanten Hochbauten benötigen die SBB jedoch zulasten des Sika-Grundstücks verschiedene nachbarrechtliche Rechtseineräumungen, 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 grundsätzlich dem Stadtrat zusteht, in der vorgenannten, im Dienstbarkeits-

vertrag vom April 2005 enthaltenen Bestimmung betreffend einvernehmlicher Differenzbereinigung gegeben. Ein solcher Vertrag wird in den nächsten Wochen von der Liegenschaftenverwaltung im Einvernehmen mit dem Tiefbauamt erstellt.

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 Ausnutzung 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. Grundlage für die Verhandlungen wird im Übrigen eine Bewertung der städtischen Schätzungskommission sein.

Mit einer solchen raschen Lösung kann die Stadt auch Schaden abwenden. Die SBB haben sich 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, ohne Bauherrenleistungen und Schadenersatzansprüche Dritter).

Bei einem Verzicht auf den Verkauf bleibt die Stadt Eigentümerin des Grundstücks und ihr entgeht der Bruttoverkaufserlös (2,124 Mio. Franken). Ob die Stadt und die SBB zu einem späteren Zeitpunkt einen neuen Anlauf für eine Übertragung des Landes auf die SBB nehmen werden und wenn ja, in welcher Form und zu welchen Bedingungen, kann im Moment offen bleiben.

Zu Frage 1: Nach Angaben der SBB präsentiert sich der aktuelle terminliche Fahrplan wie folgt:

- Für die zwei Gebäude Plaza und Connex soll nächstens die Baueingabe erfolgen. Das Projekt wurde vom Zürcher Architekturbüro Atelier WW (Wäschle Wüst) ausgearbeitet. Die SBB rechnen mit einer Baubewilligung im 2. Semester und (sofern diese rechtskräftig wird) mit einem Baubeginn Anfang 2011. Das Gebäude Plaza beinhaltet wie erwähnt rund 80 Wohnungen, SBB-eigene Dienstleistungsflächen und im Erdgeschoss publikumsnahe Nutzungen. Das Gebäude Connex stellt den Zugang zum Bahnhof Altstetten dar.
- Für die zwei Gebäude Tower und Kubus ist Ende Februar 2010 das Siegerprojekt aus einem Studienauftrag mit insgesamt fünf Teilnehmenden ermittelt worden. Die Bauten beinhalten rund 36 600 m² Dienstleistungsflächen und beim Kubus im Erdgeschoss wiederum publikumsnahe Nutzungen. Das Beurteilungsgremium, in dem auch die Stadt vertreten war, wählte den Vorschlag des Büros Burkhard Meyer Architekten BSA AG aus. Nun erfolgt die Projektierung; eine Baueingabe ist Ende 2010 und ein Baubeginn Anfang 2012 vorgesehen.

Zu Frage 2: Vergleiche Antwort zu Frage 1; der erwähnte Planerwechsel ist dabei berücksichtigt.

Zu Frage 3: Über den Grundsatzentscheid der SBB Immobilien, dem genossenschaftlichen Wohnungsbau auf dem Teilareal D Letzibach Platz einzuräumen, wurde die Stadt Ende Oktober 2009 (schriftlich zuhänden der Stadtpräsidentin und der Vorsteherin des Hochbau-departements) und im Dezember 2009 (mündlich an der so genannten Behördendelegation) informiert.

Mit der IG Neues Wohnen fand im Februar ein erster Informationsaustausch statt. Weitere Gespräche sind pendent und geplant, auch mit dem SVW Sektion Zürich.

Zu Frage 4: Wie erwähnt ist aufgrund von Erfahrungen und angesichts der mit der Rückweisung verbundenen Anliegen, insbesondere dem Hinweis, der Verkaufspreis sei zu niedrig, davon auszugehen, dass sich Neuverhandlungen in die Länge ziehen. Der Stadtrat möchte jedoch für die auch im Interesse der Stadt liegende baldige Realisierung der verschiedenen Projekte im Planungsgebiet West-Link Hand bieten und sucht deshalb eine Lösung mittels Dienstbarkeitsvereinbarung. Eine gegenseitige Blockade der Vorhaben ist nicht im Interesse der Stadt und würde unweigerlich für beide Seiten zu Schaden führen. Wie dargelegt, möchten die SBB im Plaza-Gebäude 830 eigene Mitarbeitende konzentrieren, u. a. aus dem Raum Sihlpost. Die Neunutzung dieses Gebäudes und die Realisierung der damit zusammenhängenden umliegenden Projekte soll nicht gefährdet werden.

Zu Frage 5: Die Lage der Tramenschlaufe ist durch einen Richtplaneintrag gesichert. Demgegenüber ist der Stadtplatz weder mit einem solchen noch mit Baulinien durchsetzbar. Auf Wunsch der Stadt sollte jedoch innerhalb der Tramwendschlaufe ein Stadtplatz zur Aufwertung des Quartiers entstehen. Aus diesem Grunde schlossen sich SBB und Stadt (unter der Federführung des Amtes für Städtebau) wie eingangs dargelegt zu einer partnerschaftlichen Planung zusammen. Um die Interessen für alle Beteiligten zufriedenstellend berücksichtigen zu können, und um insbesondere für die Stadt eine kostengünstige Lösung zu erlangen, kam man überein, die für die Tramenschlaufe und den Stadtplatz benötigten Rechte nicht auf dem Weg der Enteignung, sondern durch Einräumung von Dienstbarkeiten und somit durch Vertrag zwischen den Parteien zu regeln, der jedoch die Vorgaben des Enteignungsrechts wie folgt berücksichtigt:

Für den Bau der neuen Tramenschlaufe des Trams Zürich-West beim Bahnhof Altstetten wird von den SBB Land beansprucht. Die rechtlichen Verfahren richten sich nach dem Eisenbahngesetz (SR 742,101) und nach dem Bundesgesetz über die Enteignung, EntG (SR 711). Nach Art. 16 EntG darf eine Enteignung nur gegen volle Entschädigung erfolgen. Bei der Berechnung der Entschädigung sind alle Nachteile zu berücksichtigen, die dem Enteigneten aus der Entziehung oder Beschränkung seiner Rechte erwachsen. Insbesondere ist auch jener Nachteil zu entschädigen, der dem Enteigneten entsteht, wenn von einem Grundstück nur ein Teil in Anspruch genommen wird (Art. 19 lit. b EntG). Im vorliegenden Fall wird das Areal der SBB durch die Tram- und Buswendschlaufe zerstückelt, so dass sich die Überbaumöglichkeiten für die SBB massiv reduzieren. Dieser Nachteil ist den SBB zu entschädigen. Um diesen Nachteil so gering wie möglich zu halten, wurde den SBB vertraglich zugesichert, das im Planungsgebiet liegende Grundstück am Geerenweg 9

(Kat.-Nr. AL7233) zu verkaufen, falls die Stadt dieses von der Sika erwerben kann. Andererseits haben die SBB der Stadt ein unentgeltliches Baurecht für den Bau des künftigen Vulkanplatzes eingeräumt, obwohl dieser – wie bereits erwähnt – weder durch Baulinien noch durch einen Richtplaneintrag gesichert war.

Vor diesem Hintergrund und auf dieser Grundlage haben die SBB die Überbauung ihrer Grundstücke auf dem Areal WestLink geplant. Wenn nun die SBB das Grundstück Geerenweg 9 nicht erwerben können bzw. ihr die für die geplante Überbauung erforderlichen nachbarrechtlichen Rechte nicht eingeräumt werden, würden die SBB, gestützt auf das Enteignungsrecht, gegenüber der Stadt Ersatz für jenen Schaden verlangen, der ihr durch die Enteignung sowie für nutzlos gewordene Investitionen im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung WestLink entstanden ist.

Zur Bemessung der allfälligen Entschädigungsforderung ist Folgendes zu berücksichtigen: Es stellt sich die Frage, wie hoch die Entschädigungssumme wäre, wenn die Stadt die erforderlichen Rechte nicht durch Vertrag, sondern auf dem Wege der Enteignung hätte erwerben müssen. Im Enteignungsverfahren für die Tram- und Buswendeschlaufe hätten die SBB, gestützt auf Art. 12 EntG, die Ausdehnung der Enteignung auf das gesamte Land innerhalb der Tramwendeschlaufe geltend machen können, da keine sinnvolle Restnutzung mehr möglich gewesen wäre. Diesfalls hätte nicht nur das für die Tram- und Buswendeschlaufe beanspruchte Land (etwa 2900 m²), sondern auch das innerhalb der Tramwendeschlaufe liegende Land (etwa 3313 m²) gekauft und vollumfänglich entschädigt werden müssen. Zusätzlich wäre den SBB der Minderwert infolge der eingeschränkten Überbaumöglichkeit des ihr verbleibenden Restgrundstücks ausserhalb der Tramwendeschlaufe zu entschädigen. Ohne Einräumung der erforderlichen Nachbarrechte wäre jener Grundstücksteil, auf welchem heute das Gebäude Plaza vorgesehen ist, allenfalls gar nicht mehr zonengemäss überbaubar. Die Entschädigungssumme wäre diesfalls massiv (schätzungsweise 8 Mio. Franken) höher ausgefallen, im Vergleich zur geltenden Vereinbarung.

Zu Frage 6: Wie bereits erwähnt, haben die SBB und die Stadt Zürich im Jahr 2005 einen Dienstbarkeitsvertrag über die Einräumung von Fuss- und Fahrwegrechten für eine Tram- und Buswendeschlaufe sowie ein Baurecht für einen Stadtplatz abgeschlossen. Der Zweck dieses Vertrags ist, die erforderlichen Rechte für die Tram- und Buswendeschlaufe einschliesslich Stadtplatz zu sichern sowie die entsprechenden Rahmenbedingungen für die SBB-Hochbauprojekte festzulegen. Art. 4.1 dieses Vertrags lautet wie folgt:

Für den Fall, dass die Stadt das Grundstück Kat.-Nr. AL7233 (Sika) erwerben kann, wird dieses Grundstück als Realersatz unter Anrechnung an die Entschädigung gemäss vorn Ziff. 1.5 (Entschädigung für Dienstbarkeitsfläche betreffend Tram- und Buswendeschlaufe) zugunsten der SBB AG eingesetzt.

Diese Klausel stellt eine reine Absichtserklärung der Stadt dar, dieses Grundstück an die SBB zu verkaufen, denn eine solche Verkaufsverpflichtung hätte der Stadtrat nicht rechtsgültig genehmigen können. Demgegenüber stellen sich die SBB auf den Standpunkt, mit Nichterfüllung dieser Vertragsklausel mache der ganze Vertrag für die SBB keinen Sinn mehr. Zur Höhe einer allfälligen Schadenersatzforderung sei auf die vorstehenden Ausführungen zu Frage 5 verwiesen.

Was die Zusicherung des Verkaufs des Grundstücks Geerenweg 9 betrifft, gilt es im Übrigen zu berücksichtigen, dass eine Enteignungsentschädigung nicht nur in Form von Geld, sondern auch durch eine Sachleistung erfolgen kann (Art. 18 EntG). Im Enteignungsverfahren wäre es also möglich gewesen, den SBB das Grundstück Geerenweg 9 unter Anrechnung an die Enteignungsentschädigung zuzuweisen. Gemäss Art. 42 lit. a Geschäftsordnung des Stadtrates hätte eine solche enteignungsrechtliche Vereinbarung von der Vorsteherin oder dem Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements rechtsgültig genehmigt werden können. So gesehen wurde den SBB mit dem versprochenen Landverkauf nur zugesichert, was auch nach Enteignungsrecht zulässig gewesen wäre.

Zu Frage 7: Die SBB könnten sich auf den Standpunkt stellen, durch Nichterfüllung der Ziff. 4.1 (siehe dazu vorstehende Ausführungen zu Frage 6) sei der ganze Dienstbarkeitsvertrag aus dem Jahr 2005 hinfällig geworden, da sie ihre gesamte Planung für die Überbauung des Areals WestLink darauf ausgerichtet hätten, das Grundstück Geerenweg 9 erwerben zu können. Sie könnten im Nachhinein eine Vertragsauflösung mit Rückabwicklung der bereits vollzogenen Verpflichtungen verlangen.

Wie weit ein solcher Standpunkt der SBB rechtlich haltbar ist, muss offen bleiben. Ein Rechtsstreit liegt jedoch nicht im Interesse der Parteien, insbesondere auch nicht im Interesse der Stadt.

Zu Frage 8: Diesbezüglich wird auf die vorstehenden Ausführungen zu den Fragen 5, 6 und 7 verwiesen.

Zu Frage 9: Ja, die SKFD ist von der Verwaltung über die Vorgeschichte und die Folgen einer Ablehnung (abgesehen von der damals noch nicht bekannten Gefahr von Schadenersatzforderungen seitens der SBB) orientiert worden.

In einer nach der sich in der SKFD anbahnenden Ablehnung geführten Besprechung, stellten die SBB einerseits die Unverbindlichkeit des vom Tiefbauamt abgeschlossenen und vom Stadtrat genehmigten Dienstbarkeitsvertrags bezüglich Tram- und Buswendeschlaufe sowie Stadtplatz und andererseits Schadenersatzforderungen in Aussicht. Eine schriftliche Forderung liegt jedoch noch nicht vor.

Zu Frage 10: Wenn das mitten im Planungsgebiet WestLink liegende Grundstück Geerenweg 9 im Besitz der Stadt bleibt und somit die heutigen baurechtlich massgebenden Grundstücksgrenzen weiter existieren, benötigen die SBB für die Realisierung des im Einvernehmen mit der Stadt entwickelten Projekts WestLink nach dem aktuellen Stand der Planung und des Bewilligungsverfahrens folgende Rechte:

- Näherbaurecht (die betroffene Fläche liegt grösstenteils im Bereich der Fahrspuren der Wendeschlaufe des Trams und ist somit nicht überbaubar);
- unterirdisches Überbaurecht (ist in der Fläche des Näherbaurechts enthalten);
- Fuss- und Fahrwegrecht, Leitungsbaurecht, Gestaltungsrecht, minimalste Trottoirfläche am Rande der Wendeschlaufe des Trams.

Zu Frage 11: Gemäss Gemeindeordnung bzw. Geschäftsordnung des Stadtrates liegt der Abschluss von Dienstbarkeitsverträgen grundsätzlich in seiner Kompetenz.

Die SBB benötigen die baurechtliche Ausnützung des städtischen Landes nicht. Trotzdem hätten sie bei einem Erwerb den vollen Verkehrswert entrichtet. Wenn nun aber lediglich die notwendigen Näherbaurechte beansprucht werden, ist der Wert dieser Rechteinräumungen für die von den SBB zu leistende Entschädigung massgebend; die baurechtliche Ausnützung verbleibt bei der Stadt, nur kann diese von der Stadt kaum mehr verwertet werden.

Zu Frage 12: Der Stadtrat erachtete einen Verkauf aus folgenden Gründen als die eindeutig bessere Lösung:

- Besseres finanzielles Resultat
- Altlastenrisiko weitgehend bei den SBB
- Bereinigte Grundstückssituation (wenn die Stadt das Grundstück Geerenweg behalten muss, verbleibt ihr eine künftig vermutlich nutzlose Einzelparzelle im Besitz).

Zu Frage 13: Der erforderliche Kredit für den Bau des Vulkanplatzes beläuft sich auf etwa 4 Mio. Franken und soll voraussichtlich im Sommer 2010 dem Gemeinderat zur Abstimmung unterbreitet werden. Ausstehend ist hier eine Regelung betreffend Unterhalt zwischen SBB und Stadt. Das Projekt Vulkanplatz wurde vom 29. Januar 2010 bis 1. März 2010 i.S.v. § 16 StrG öffentlich aufgelegt. Die SBB haben dagegen innert Frist vorsorglich Einsprache erhoben, und verlangen unter anderem die vollumfängliche Entschädigung der mit Vertrag vom 14. Juli 2005 eingeräumten Dienstbarkeiten sowie sämtlicher Nachteile, falls dieser Dienstbarkeitsvertrag von Seiten Stadt nicht erfüllt werde. Im Übrigen verlangen sie die sofortige Sistierung des Planauflageverfahrens für den Vulkanplatz, bis die von ihnen geforderten nachbarrechtlichen Rechte für die Realisierung des Projekts WestLink rechtskräftig eingeräumt sind.

Diese Ansprüche sind nun zu prüfen. In einem ersten Schritt entscheidet der Stadtrat darüber mit dem Festsetzungsentscheid (§ 15 Abs. 2 StrG i.V.m. § 17 Abs. 4 StrG); dieser kann an den Bezirksrat und anschliessend an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich weitergezogen werden. Der letztinstanzliche kantonale Entscheid kann unter Umständen ans Bundesgericht weitergezogen werden.

Ziel ist jedoch, im Rahmen des pendenten Nachbarrechts-Dienstbarkeitsvertrags mit den SBB den Rückzug der Einsprache zu vereinbaren.

Zu Frage 14: Wie vorstehend mehrfach dargelegt, sind das Projekt WestLink sowie die Tram- und Buswendeschleife und der Vulkanplatz einvernehmlich zwischen SBB und Stadt entwickelt worden. Sowohl die SBB wie auch die Stadt hätten die Möglichkeit, die Vorhaben der Gegenpartei zu verzögern. Eine baldige Realisierung ist jedoch für beide Parteien von zentraler Bedeutung bzw. beide Parteien haben kein Interesse an einer gegenseitigen Blockierung.

Unter dieser Prämisse kann die Stadt nicht alle Anliegen, auch wenn sie im Einzelnen als wünschbar erachtet würden, in die laufenden Gespräche aufnehmen.

Ein Teil der Forderungen aus dem Rückweisungsantrag der SKFD ist im Übrigen erfüllt. Die SBB planen auf dem WestLink-Areal keine Hotelnutzung und sind bereit, einen Teil des Letzibach-Geländes (Teilgebiet D im Umfang von rund 10 000 m² in der sechsgeschossigen Zentrumszone) an der Hohlstrasse auf der andern Seite der Gleise dem gemeinnützigen Wohnungsbau zu den Landansätzen

gemäss kantonalen Wohnbauförderung zu überlassen. Sie bestätigten das in einem Schreiben an die Stadtpräsidentin und in einem Gespräch vom 19. März 2010 gegenüber dem Finanzvorstand. Bei diesem Treffen, bei welchem der Leiter Immobilien die SBB vertrat, wurden auch die Modalitäten für das weitere Vorgehen besprochen. Eine erste Übereinkunft ist bis Ende Juni 2010 in Aussicht genommen worden. Für die Abgeltung der für das Projekt WestLink einzuräumenden Nachbarrechte (vgl. Antwort auf Frage 10) wird sich der Stadtrat wie erwähnt an den Empfehlungen der städtischen Schätzungskommission orientieren.

Bezüglich den im Rückweisungsantrag zusätzlich geforderten energetischen Massnahmen ist zu erwähnen, dass die SBB den Standard vorsehen, den die Stadt aktuell bei ihren eigenen Neubauten anwendet.

Zu Frage 15: Die Gespräche erfolgen unter der Federführung des Finanzvorstandes und unter Einbezug der Liegenschaftsverwaltung, des Tiefbauamtes und des Amtes für Städtebau.

Bezüglich Inhalt vergleiche die Antwort zu Frage 14.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy