

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

vom 29. April 2009

543. Schriftliche Anfrage von A. Recher betreffend Baulinienrevision Neufrankengasse, Sersa-Areal. Am 4. Februar 2009 reichte Gemeinderat A. Recher (AL) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2009/49, ein:

In der Volksabstimmung vom November 08 wurde die Baulinienrevision Neufrankengasse abgesehnet. Um das Strassenprojekt umsetzen zu können, bedarf es der Enteignung mehrerer privater Grundstücke.

Von besonderem Interesse in dieser Hinsicht ist das zwischen Feldstr. und SBB Gleisen gelegene Sersa-Areal, da dieses unter § 103 PBG fallen könnte («unüberbautes oder mit einem Abbruchobjekt überbautes Grundstück») und somit die SBB als Eigentümerin die Wahl hätte zwischen einer allfälligen Entschädigung oder einem vorzeitigen Heimschlagsrecht.

Betreffend Entschädigungszahlungen ist im Kanton Zürich nebst dem PBG und dem EG ZGB das Gesetz betr. Abtretung von Privatrechten (LS 781) einschlägig. Dies könnte bei der Erstellung der Neufrankenstrasse, bzw. den dadurch ausgelösten Entschädigungen, für deren Berechnung relevant werden. Gemäss § 12 AbtrG können Werterhöhungen und Vorteile, die dem Abtretenden entstehen, angerechnet werden. Gemäss § 17 AbtrG können Eigentümer, denen aus einem öffentlichen Unternehmen ein ungewöhnlicher Nutzen erwächst, beitragspflichtig an das Unternehmen werden.

Ich bitte den Stadtrat in diesem Zusammenhang um die Beantwortung der folgenden Fragen:

Bzgl. Sersa Areal:

1. Sind die in § 103 PBG genannten Voraussetzungen für das Wahlrecht von Seiten SBB zwischen Heimschlagsrecht und Entschädigung im Falle des Sersa-Areals gegeben?
2. Ab wann genau beginnen die zehn Jahre Frist (§ 104 PBG), innert denen die SBB wählen kann zwischen Heimschlagsrecht und Entschädigungsanspruch, zu laufen? Bedarf es einer behördlichen Feststellung der endgültigen Unüberbaubarkeit oder steht mit in Kraft treten der Baulinienrevision bereits fest, ob das Areal endgültig unüberbaubar ist? Falls es einer separaten Feststellung braucht: wie wird diese ausgelöst und wer ist dafür zuständig?
3. Hat die SBB bereits angezeigt, ob und allenfalls wie bald sie ein allfälliges Heimschlagsrecht geltend machen will und somit auch die Entschädigung von der Stadt für dieses Areal verlangen will?
4. Sind bereits Enteignungsverhandlungen zwischen Stadt und SBB am laufen?
5. Welchen Betrag Entschädigung sieht der Stadtrat heute als höchsten zu erwartenden? Wie wird sich dieser Betrag zu erwartenderweise entwickeln, sollte die SBB das Heimschlagsrecht nicht geltend machen, sondern bis zur Realisierung der Strasse warten?
6. Seit wann ist die SBB, bzw. ihre Rechtsvorgängerin, Eigentümerin dieses Areals? Wurde das Areal als Bahnareal mit Auflagen, Bedingungen oder Einschränkungen, insbesondere solche zu Gunsten der öffentlichen Hand, verbunden? Wenn ja, mit welchen? Bzgl. aller potentiell betroffenen Grundstücke:
7. Sieht der Stadtrat die Voraussetzungen von § 11 oder / und § 17 AbtrG für ein oder mehrere Grundstücke ausgelöst durch die Baulinienrevision oder das Projekt als gegeben? Wenn nein: welche Voraussetzungen sieht er als nicht gegeben und weshalb nicht? Wenn ja: wird er den durch die Schneise entstandenen Vorteil den Eigentümern anrechnen bzw. abverlangen?

8. Ist in der Folge der Baulinienrevision weiteren Landeigentümern oder der SBB bezüglich anderer Areale als dem Sersa die Möglichkeit erwachsen, das Heimschlagsrecht geltend zu machen? Wenn ja: welche Areale? Mit welchen Beträgen ist bei diesen jeweils maximal und minimal zu rechnen?
9. Welchen Fahrplan (Areal und zu erwartender Entschädigungsbetrag) hat der Stadtrat bezüglich der weiteren formellen und materiellen Enteignungen, die im Zusammenhang mit der Baulinienrevision fällig werden?
10. Wie prognostiziert der Stadtrat heute die zu erwartenden Entschädigungszahlungen in diesem Gebiet unter Einbezug der Entwicklung der Bodenpreise im Kreis 4 für die nächsten zehn Jahre?
11. Welchen Fahrplan hat der Stadtrat heute generell bezüglich der Realisierung des Strassenprojekts Neufrankengasse? Wie sieht das geplante Vorgehen, was wann entschieden und realisiert werden soll, insbesondere unter Einbezug der Motion Knauss / Reimann (2007/564) aus?
12. Wie sieht die Nutzung des Sersa-Areals aus bis zur Realisierung des Strassenprojekts Neufrankengasse? Insbesondere interessieren auch die Pläne der Stadt, sollte diese vorzeitig zur Eigentümerin werden.

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Einleitende Bemerkungen

Die Baulinienvorlage Gleisfeld Neufrankengasse wurde vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 2858 vom 26. März 2008 festgesetzt. Daraufhin wurde das Referendum ergriffen und der Gemeinderatsbeschluss am 30. November 2008 einer Volksabstimmung unterzogen. Die Baulinienvorlage wurde mit rund 62 Prozent der Stimmen angenommen. Während der anschliessenden öffentlichen Auflage ging ein Rekurs einer direkt betroffenen Grundeigentümerschaft gegen die Baulinienfestsetzung ein. Die Baulinienvorlage als solche wird im laufenden Rechtsmittelverfahren nicht in Frage gestellt, sondern lediglich eine partielle Linienführung. Gleichwohl ist die Baulinienvorlage aufgrund des eingereichten Rechtsmittels noch nicht rechtskräftig.

Zu Frage 1: Gemäss § 103 PBG kann das Heimschlagsrecht ausgeübt werden, wenn ein unüberbautes oder mit einem Abbruchobjekt überbautes Grundstück wegen einer Baulinie unüberbaubar wird. Durch die Baulinienrevision wird das Sersa-Areal offensichtlich unüberbaubar, wodurch eine der vorstehend genannten Bedingungen erfüllt ist. Ob es sich bei den bestehenden, von der Baulinienfestsetzung betroffenen Bauten auf dem Sersa-Areal hingegen um Abbruchobjekte im Sinne des Gesetzes handelt, ist nicht augenfällig. Es sind vorliegend ältere Wohnhäuser (Brauerstrasse 118 bis 124) sowie eine Wohn- und Gewerbeliegenschaft (Brauerstrasse 126 bis 128) betroffen. Die Bauten sind grösstenteils sanierungsbedürftig, die Wohnungen indessen zurzeit bewohnt. Dementsprechend ist nicht klar, ob die Voraussetzungen für die Ausübung des Heimschlagsrechts gegeben sind und daher bleibt offen, ob das Wahlrecht gemäss § 103 PBG für das Sersa-Areal gegeben ist.

Zu Frage 2: Gemäss § 104 PBG kann das Heimschlagsrecht innert zehn Jahren geltend gemacht werden, nachdem die endgültige Unüberbaubarkeit feststeht oder behördlich festgestellt worden ist. Für die Frage des Zeitpunkts des Beginns der Verjährungsfrist ist grundsätzlich zu unterscheiden, ob die Frage der endgültigen Unüberbaubarkeit vom Gemeinwesen, das die Baulinien festgesetzt hat, bestritten wird oder nicht. Die Verjährungsfrist beginnt demnach gemäss § 104 PBG entweder im Zeitpunkt, in dem das Gemeinwesen selbst verbindlich zusagt, dass es die endgültige Unüberbaubar-

keit als gegeben betrachtet oder im Streitfall im Zeitpunkt, in dem die endgültige Unüberbaubarkeit behördlich rechtskräftig festgestellt worden ist.

Im Fall der Baulinienrevision auf dem Sersa-Areal ist die endgültige Unüberbaubarkeit nach Rechtskraft der Planungsmassnahme offensichtlich, da das gesamte Areal zukünftig nicht mehr überbaut werden kann.

Sollte zwischen den Parteien bezüglich der enteignungsrechtlichen Fragen keine einvernehmliche Einigung erzielt werden können, hat die kantonale Schätzungskommission auf Anmeldung der Entschädigungsforderung durch den Enteigner einen Entscheid zu fällen (§§ 32 und 39 AbtrG). Solche Entscheide können an das kantonale Verwaltungsgericht und später an das Bundesgericht weitergezogen werden.

Zu Frage 3: Die SBB haben in einem Schreiben vom 13. Februar 2009 vorsorglich Entschädigungsansprüche angemeldet und ihr Interesse bekundet, mit der Stadt über die Abtretung der betroffenen Grundstücke Verhandlungen aufzunehmen.

Zu Frage 4: Die Baulinienvorlage ist aufgrund eines laufenden Rechtsmittelverfahrens noch nicht rechtskräftig. Die Stadt hat deshalb bislang noch keine Verhandlungen mit den SBB geführt.

Zu den Fragen 5, 8 und 10: Der Stadtrat hat in der Weisung Nr. 64 vom 15. November 2006 dargelegt (GR Nr. 2006/492), dass unter Umständen bereits mit der Neufestsetzung der Baulinien Entschädigungen aus materieller Enteignung in der Höhe von 11,8 Mio. Franken geltend gemacht werden könnten (Grobbeurteilung, Genauigkeitsgrad ± 15 Prozent). In dieser Grobbeurteilung ging die Stadt nicht einzig vom Sersa-Areal aus, sondern es wurden auch andere potenziell betroffene Grundstücke an der Neufrankengasse miteinbezogen. Die Höhe der Entschädigungen richtet sich nach dem Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Baulinienvorlage. Somit hat der Zeitpunkt der Zahlung einer solchen Entschädigung oder allenfalls der Ausübung des Heimschlagrechts keinen Einfluss auf die Höhe der Entschädigung.

Zu Frage 6: Die SBB sind Eigentümerin des Sersa-Areals. Der Zeitpunkt und die Bedingungen des Erwerbs dieses Areals durch die SBB sind der Stadt nicht bekannt. Das Sersa-Areal ist Teil einer grossen Parzelle (Kat.-Nr. AU6863), welche u. a. das ganze Gleisareal zwischen Langstrasse und Hardbrücke und weitere daran anliegende Areale beidseits des Gleisareals umfasst. Dementsprechend umfangreich sind die im Grundbuch eingetragenen Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten verteilt über das ganze Gleisareal. Die im Jahr 2006 vorgenommene Grobbeurteilung der möglichen Entschädigungsansprüche wurde unter Berücksichtigung des Grundbuchauszugs vorgenommen. Weitergehende Abklärungen beim Notariat und Grundbuchamt Aussersihl weisen auf keine Auflagen, Bedingungen oder Einschränkungen für das Sersa-Areal hin. Für eine abschliessende Beurteilung müssten Auskünfte direkt bei den SBB bzw. mit deren Zustimmung beim Grundbuchamt eingeholt werden.

Zu Frage 7: Die Stadt wird – wie bereits in der Weisung Nr. 64 vom 15. November 2006 erwähnt (GR Nr. 2006/492) – einzelnen betroffenen Grundeigentümern Entschädigungen infolge materieller Enteignung wohl bereits ab Rechtskraft der Baulinienrevision zu leisten

haben. Zum Zeitpunkt der Realisierung eines Strassenprojekts wird die Stadt weiteren betroffenen Grundeigentümern Entschädigungen für formelle Enteignung leisten müssen. Dabei haben die betroffenen Grundeigentümer Anspruch auf volle Entschädigung nach enteignungsrechtlichen Kriterien. Bei der Berechnung der jeweiligen Entschädigungshöhe sind auch allfällige Vorteile, die einem enteigneten Eigentümer entstehen, anzurechnen (§ 12 AbtrG). Ob solche Vorteile gegeben sind, wird dann zumal anhand des konkreten Strassenprojekts festgestellt werden können.

Zu Frage 9: Wie bereits in den einleitenden Bemerkungen erwähnt, ist die Baulinienvorlage zurzeit in einem Rechtsmittelverfahren hängig. Erst im Anschluss an das Rechtsmittelverfahren wird die Baulinienvorlage der kantonalen Behörde zur Genehmigung unterbreitet. Bei Vorliegen des Genehmigungsentscheids bzw. mit Eintreten der Rechtskraft wird die Stadt Verhandlungen mit den SBB aufnehmen. Sollten weitere berechnete Grundeigentümer einen Antrag auf materielle Enteignung bzw. Heimschlag stellen, werden auch mit diesen Verhandlungen aufgenommen bzw. deren Vorbringen geprüft. Ansprüche aus formeller Enteignung entstehen erst in Zusammenhang mit einem Strassenprojekt, und entsprechende Forderungen können erst dann bearbeitet werden.

Zu Frage 11: Die Motion Knauss/Reimann (GR Nr. 2007/564) fordert, es sei dem Gemeinderat eine kreditschaffende Weisung vorzulegen, welche die Realisierung einer aufs verkehrliche Minimum beschränkten Strasse mit einer vorläufigen Buslösung vorsieht. Obwohl die Baulinienrevision noch nicht rechtskräftig ist, sind die für die Erfüllung der Motion nötigen Abklärungen bzw. die Erarbeitung einer Vorstudie im Tiefbauamt in Vorbereitung. Alsdann soll dem Gemeinderat eine entsprechende Weisung vorgelegt werden (allenfalls wird für die Ausarbeitung dieser Vorlage eine Fristerstreckung gemäss Art. 92 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Gemeinderates zu beantragen sein). Der Realisierungszeitpunkt des definitiven Strassenprojekts einschliesslich Tramlinie gemäss regionalem Richtplaneintrag ist zurzeit offen, gemäss heutiger Planung ist mit einer Umsetzung nicht vor dem Jahr 2025 zu rechnen.

Zu Frage 12: Da die Baulinienvorlage noch nicht rechtskräftig ist, sind mit den SBB noch keine Verhandlungen über einen allfälligen Kauf des Sersa-Areals erfolgt. Allerdings haben die SBB der Stadt in einem Schreiben vom 13. Februar 2009 ihr Verkaufsinteresse bekundet. Daher geht der Stadtrat davon aus, dass die SBB keine über die bisherige Nutzung liegenden Absichten hegen.

Im Falle der Realisierung eines Strassenprojekts gemäss der Motion Knauss/Reimann (GR Nr. 2007/564), wird das Sersa-Areal bereits mittelfristig für den Strassenbau in Anspruch genommen. Hinsichtlich einer langfristigen Übergangsnutzung des Areals – sollte die Stadt vorzeitig zur Eigentümerin werden – sind noch keine weitergehenden Abklärungen getroffen worden.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy