

**Weisung
des Stadtrates an den Gemeinderat**

**Liegenschaftsverwaltung, Verkauf des Grundstücks
Geerenweg 9 an die Schweizerischen Bundesbahnen
SBB, gegen Einräumung von Nutzungsrechten beim
neuen Vulkanplatz.****1. Zweck der Vorlage**

Im Rahmen einer partnerschaftlichen Gebietsentwicklung verkauft die Stadt das kürzlich im Rahmen eines Tausches mit der Firma Sika erworbene, 1062 m² messende Grundstück Geerenweg 9 im Quartier Altstetten an die Schweizerischen Bundesbahnen SBB. Im Gegenzug räumen die SBB der Stadt auf ihrem Grundbesitz nördlich des Bahnhofs Altstetten die für das Tramerweiterungsprojekt Zürich-West bzw. für die Erstellung der Tram- und Buswendeschlaufe sowie eines neuen Stadtplatzes (Vulkanplatz) benötigten Dienstbarkeitsrechte ein.

2. Ausgangslage

Die SBB führten im Jahr 2003 mit dem Amt für Städtebau 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 von der Liegenschaft Geerenweg 9, im Besitz der SBB. Die Stadt konnte in diesem Planungsverfahren die öffentlichen Interessen, insbesondere den Bau einer Bus- und Tramwendeschlaufe sowie eines neuen öffentlichen Platzes, wirkungsvoll einbringen. Zudem konnte der bauwilligen Grundeigentümerin der städtebauliche und gestalterische Qualitätsanspruch bei diesem zentralen Areal in Bahnhofsnähe verdeutlicht werden.

Mit der fortschreitenden Planung der Tramwendeschlaufe 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, erwarb die Stadt mittels eines Tauschvertrags das Grundstück Geerenweg 9 von der SikaBau AG mit der Absicht, dieses anschliessend an die SBB weiterzuveräußern. Der Tauschvertrag mit der SikaBau AG wurde vom Gemeinderat am 7. November 2007 (GR Nr. 2007/360) genehmigt und am 29. August 2008 vollzogen. Die Stadt konnte als Grundeigentümerin ihre Wünsche und Bedürfnisse im Zusammenhang mit der Wendeschlaufe und dem neuen Stadtplatz so direkter und gewichtiger einbringen.

Das Verkaufsgrundstück Kat.-Nr. AL7233 befindet sich auf der Südseite der Aargauerstrasse am Geerenweg in einer siebengeschossigen Zentrumszone, Hochhausgebiet I, mit einem Wohnanteil von 28 Prozent und einer Freiflächenziffer von 20 Prozent. Das Grundstück ist schmal und rechteckig und weist eine Fläche von 1062 m² auf.

Auf dem Areal laufen derzeit keine Nutzungsverhältnisse; das ehemalige Betriebsgebäude der Sika am Geerenweg 9 wurde bereits im Herbst 2008 im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten für das Tram-erweiterungsprojekt zurückgebaut.

3. Projekte

Auf dem nördlich des Bahnhofs Altstetten gelegenen «WestLink»-Areal der SBB werden folgende Projekte realisiert:

a) Tram- und Buswendeschlaufe sowie «Vulkanplatz»

Die Tram- und Buswendeschlaufe ist Teil bzw. Endstation des Projekts Tram Zürich-West, bei dem eine neue Tramlinie vom Escher-Wyss-Platz über Hard-, Pfingstweid- und Aargauerstrasse bis zum Bahnhof Altstetten geführt wird. Sieben Haltestellen werden auf der rund drei Kilometer langen Neubaustrecke bedient, und die Bahnhöfe Hardbrücke und Altstetten werden an das Tramnetz angebunden. Mit der neuen Tramlinie können die aufgrund der dynamischen Entwicklung von Zürich-West steigenden Personenbewegungen aufgefangen werden. Der Baubeginn des Tramerweiterungsprojekts erfolgte am 9. September 2008; im Dezember 2011 soll die neue Tramlinie in Betrieb genommen werden.

Innerhalb der Wendeanlagen mit Doppelhaltestelle für das Tram und den Bus ist die Realisierung eines öffentlichen Stadtplatzes, der «Vulkanplatz» heissen wird, vorgesehen. Mit einer attraktiven Gestaltung wird eine neue wichtige Stadtadresse für das aufstrebende Arbeitsplatzgebiet Altstetten und ein öffentlicher Ort mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. In Zusammenarbeit mit den SBB hat die Stadt 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 chaussiert ist und somit eine Art Insel bildet. Der Baubeginn soll nächstes Jahr erfolgen; der Platz soll zusammen mit der neuen Tramlinie bzw. der Wendeschlaufe eröffnet werden.

Die Landbeanspruchung und Rechtseinräumungen für Wendeschlaufe und «Vulkanplatz» wurden mittels Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert; der entsprechende Dienstbarkeitsvertrag wurde vom Stadtrat am 25. Mai 2008 genehmigt.

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» erstellt die SBB ein neues Dienstleistungszentrum für rund 870 Mitarbeitende. 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.

4. Bemerkungen zum Kaufpreis

Im Rahmen der Qualifizierung der Enteignungspositionen des Projekts Tram Zürich-West wurde von der städtischen Schätzungskommission beim Kaufobjekt ein Landwert von Fr. 2000.– pro Quadratmeter festgelegt. Der Kaufpreis basiert auf dieser Landwertfestlegung und beträgt somit Fr. 2 124 000.–.

Bezüglich der Kaufpreistilgung wurde mit den SBB und dem Tiefbauamt als Vertreterin des Projekts Tram Zürich-West vereinbart, dass die Entschädigung für die Einräumung der für die Tram- und Buswendeschlaufe benötigten dinglichen Rechte mit dem Kaufpreis verrechnet wird. Das zu verkaufende Grundstück wird auf einer Fläche von 501 m² dienstbarkeitsbelastet, wodurch sich eine Dienstbarkeitsentschädigung von Fr. 1 002 000.– zugunsten der SBB ergibt. Dieser Betrag wird direkt vom Tiefbauamt zulasten des Projekts an die Liegenschaftenverwaltung überwiesen, womit für die SBB ein Restbetrag von Fr. 1 122 000.– verbleibt, der bei Eigentumsübertragung an die Stadt zu bezahlen ist.

5. Kaufvertrag

Am 25. Februar 2009 beurkundete die Liegenschaftenverwaltung mit den Schweizerischen Bundesbahnen SBB einen Kaufvertrag mit folgendem wesentlichen Inhalt:

- Die Stadt verkauft den SBB das 1062 m² messende Grundstück Kat.-Nr. AL7233, Geerenweg 9, Quartier Altstetten, zum Kaufpreis von Fr. 2 124 000.–.
- Die Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird seitens der Stadt wegbedungen, und die Käuferin übernimmt das Grundstück im heutigen Zustand.
- Das Kaufobjekt ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) als Betriebsstandort eingetragen. Die Käuferin hat Kenntnis von den bestehenden Altlastengutachten und verpflichtet sich, die Mehrkosten bei einer Altlastensanierung und/oder Abfallentsorgung (einschliesslich Kosten der Untersuchung) bis zum Betrag von Fr. 300 000.– selber zu tragen. Die Regelung für diese Kostenübernahme gilt auch für den Fall, dass Umweltschutzgesetz oder Altlastenverordnung eine andere Kostenübernahme festlegen. Die über diesen Betrag hinausgehenden Mehrkosten bei einer Altlastensanierung trägt die Stadt, wobei das Sanierungskonzept in Absprache mit der Stadt so zu wählen ist, dass die geringstmöglichen Kosten resultieren. Es ist somit nicht eine Totalsanierung anzustreben, sondern die Sanierung hat lediglich die gesetzlichen Mindestvorgaben zu erfüllen. Die Kostenübernahmepflicht der Stadt ist auf längstens zehn Jahre ab Datum Eigentumsübertragung beschränkt.
- Die Handänderungskosten werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.
- Das Grundstück wird miet- und pachtfrei übergeben.
- Anlässlich der Eigentumsübertragung werden zugunsten der Stadt Zürich folgende Dienstbarkeiten begründet, die zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet werden:
 - Übertragbares Baurecht für eine Tramwendeschlaufe mit Gleis- und Fahrleitungsanlagen sowie Signalanlagen zugunsten der Stadt Zürich (VBZ)

- Übertragbares Baurecht für eine Wendeschleife für Auto- und Trolleybusse aller Art und Signalanlagen zugunsten der Stadt Zürich (VBZ)
- Baurecht für einen öffentlichen Stadtplatz für die Öffentlichkeit
- Unbeschränktes Fusswegrecht und beschränktes Fahrwegrecht mit Vorschriften über Bau, Betrieb, Unterhalt und entsprechenden Kosten
- Der Kaufvertrag wird unter folgenden Bedingungen abgeschlossen:
 - Rechtskräftige Vertragsgenehmigung des Verkaufs an die SBB durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich
 - Zustimmung der Enteignerin (VBZ) im Projekt «Umbau Pfingstweidstrasse/Tram Zürich-West», gestützt auf den angemerkten Enteignungsbann
 - Vollzug des Dienstbarkeitsvertrags vom 14. Juli 2005 zwischen den SBB und dem TED

6. Buchgewinn

Der derzeitige Buchwert des Verkaufsobjekts beträgt Fr. 117 637.95. Nach Abzug der Handänderungskosten resultiert ein Buchgewinn zugunsten der Stadtkasse von rund 1,98 Mio. Franken.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der Kaufvertrag vom 25. Februar 2009 mit den Schweizerischen Bundesbahnen SBB über den Verkauf des Grundstücks Kat.-Nr. AL7233, am Geerenweg 9, Quartier Altstetten, mit einer Fläche von 1062 m² zum Kaufpreis von Fr. 2 124 000.–, gegen Einräumung von Nutzungsrechten beim neuen Vulkanplatz, wird genehmigt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy

Planbeilage:

