



## **Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat**

vom 7. Juli 2021

GR Nr. 2021/306

### **Hochbaudepartement, Volksinitiative «Eine Europaallee genügt – jetzt SBB-Areal Neugasse kaufen», Vertrag mit SBB, Abschreibung Postulat**

#### **1. Ausgangslage**

##### **Allgemeine Vorbemerkungen**

##### **a) Entwicklungsabsichten SBB**

Das Areal Neugasse liegt angrenzend an die Viaduktbögen und die Josefwiase. Auf dem Areal befindet sich eine grosse Werkshalle, das Depot G sowie ein Wohnhochhaus des ehemaligen SBB-Chefarchitekten Max Vogt (Parzelle Kat. Nr. AU7036). Das Areal und die Liegenschaften befinden sich im Eigentum der SBB.

Im Dezember 2012 vereinbarten die Konzernleitung der SBB sowie eine Delegation des Stadtrats, einen gemeinsamen Planungsprozess anzustossen, mit dem Ziel, die Eckpunkte einer zukünftigen Nutzung der SBB-Areale im Gleisraum West sowie die Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den SBB in diesem Entwicklungsprozess zu definieren. Auf dem Areal Neugasse entwickelten die SBB und die Stadt in der Folge gemeinsam erste Ideen für eine städtebauliche und stadträumliche Entwicklung.

Das Areal Neugasse ist gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) 2016 überwiegend als IG I zониert. Ein kleiner Teilbereich ist der Zone W6 zugewiesen. Im kantonalen Richtplan ist das Areal als Zentrumsgebiet definiert, zudem ist es in der BZO als Hochhausgebiet III eingetragen. Die zukünftige Änderung der Nutzungsplanung soll unter Berücksichtigung der entsprechenden Entwicklung auf dem Areal vorgenommen werden.

Im April 2015 wurde durch Hosoya Schaefer Architects und KEEAS Raumkonzepte AG eine Machbarkeitsstudie zur Arealentwicklung Neugasse erstellt. Mit der Studie wird bei einer Grundstückfläche von etwa 29 500 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von etwa 62 500 m<sup>2</sup> eine Ausnutzungsziffer von 212 Prozent nachgewiesen. Gemäss dieser Machbarkeitsstudie waren auf dem Areal Neugasse Wohnnutzung, Schulnutzung sowie gemeinnützige Gewerbeflächen vorgesehen.

Nach einer intensiven Dialog- und Klärungsphase der verschiedenen Positionen zwischen der Stadt (Amt für Städtebau, Tiefbauamt, Stadtentwicklung, Projektstab Stadtrat) und den SBB legten die SBB im Juni 2015 der Stadtverwaltung den Entwurf ihrer Strategie «SBB Areale West» vor.

Am 12. Februar 2016 wurde der Stadtrat durch Vertreter der SBB über die Strategie «SBB Areale West» informiert. In seiner Zuschrift vom 9. März 2016 an die Konzernleitung der SBB wies der Stadtrat auf die Differenzen zu städtischen Positionen hin und formulierte seine Bedingungen für einen weiteren gemeinsamen Planungsprozess. In einem Antwortbrief an den Stadtrat vom 15. April 2016 nahmen die SBB Stellung dazu. Die Strategie «SBB Areale West» wurde daraufhin von den SBB überarbeitet. Mit Schreiben vom 21. September 2016 nahm der Stadtrat zur überarbeiteten Strategie Stellung. Er hielt dabei



fest, dass keine grundlegenden Differenzen der SBB-Strategie zu den städtischen Grundsatzzpositionen mehr bestehen, die SBB betreffend die beiden Areale Hardfeld und Werkstadt eine Arealentwicklung im Rahmen der geltenden Richtplanung und BZO anstreben, und begrüsst es, dass die SBB sich bereit erklärten, einen Drittel gemeinnützigen Wohnungsbau auf dem Areal Neugasse zu realisieren sowie einen Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte bei Anpassungen der Nutzungsplanung gemäss städtischer Praxis zu leisten. Zudem wurde der von den SBB angestrebte Dialog- und Mitwirkungsprozesse bei allen drei Arealen unterstützt und die Forderung nach einem stufengerechten Einbezug der städtischen Dienstabteilungen in den Planungsprozess bei allen Arealen sowie die Durchführung von Planungsverfahren gestellt.

Basierend auf der Strategie «SBB Areale West» führten die SBB 2017 in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich für das Areal Neugasse ein breites Mitwirkungsverfahren durch. In mehreren, teilweise täglichen Workshops wurden von Fachleuten und Quartierbewohnerinnen und -bewohnern gemeinsame Bebauungsszenarien für das Areal entworfen. Aus diesen Ideen wurde das städtebauliche Konzept erarbeitet, das die Grundlage für den zukünftigen Masterplan bildet. Dieser wird neben dem städtebaulichen Konzept auch weitere Erkenntnisse und Anweisungen für die Entwicklung des Areals beinhalten. Der Masterplan wird voraussichtlich in der ersten Hälfte 2022 vom Stadtrat genehmigt. Der genehmigte Masterplan wird als Grundlage für die Erarbeitung einer (Sonder-)Nutzungsplanung dienen. Für die weitere bauliche Entwicklung sollen auf der Basis des Masterplans und der (Sonder-)Nutzungsplanung Projektwettbewerbe durchgeführt werden.

### **b) Volksinitiative «Eine Europaallee genügt – jetzt SBB-Areal Neugasse kaufen»**

Am 21. März 2018 wurde die Volksinitiative «Eine Europaallee genügt – jetzt SBB-Areal Neugasse kaufen» mit folgendem Wortlaut eingereicht:

*»Im Hinblick auf die Realisierung einer gemeinnützigen Wohn- und Geschäftsüberbauung sei das rund 30'000 m<sup>2</sup> umfassende Areal an der Neugasse zwischen Bahngleisen, dem Bahnviadukt, der Neugasse und der Überbauung Röntgenareal (Teil der Parzelle AU 7036) zu erwerben oder im Baurecht zu übernehmen. Der Erwerb kann auch zusammen mit gemeinnützigen Bauträgern erfolgen.«*

Der Stadtrat hat der SBB AG mit Schreiben vom 18. April 2018 insbesondere mitgeteilt, dass am 21. März 2018 eine Volksinitiative als «allgemeine Anregung» mit dem Titel «Eine Europaallee genügt – jetzt SBB-Areal Neugasse kaufen» eingereicht worden sei, die fordert, dass die Stadt das rund 30 000 m<sup>2</sup> umfassende Areal Neugasse, das sich zwischen den Bahngleisen, dem Bahnviadukt, der Neugasse und der Überbauung Röntgenareal (Teil der Parzelle Kat. Nr. AU 7036) befindet, erwerben oder im Baurecht übernehmen soll. Die Stadt hätte grosses Interesse an einem Kauf des Areals, weshalb der Stadtrat die SBB konkret um eine verbindliche und abschliessende Antwort anfragte, ob eine Veräusserung (Kauf oder Baurecht) des Grundstücks in Frage komme.

Die SBB beantworteten das vorstehend erwähnte Schreiben des Stadtrats mit Schreiben vom 29. Juni 2018 dahingehend, dass ein vollständiger Verkauf oder eine vollumfängliche Abgabe im Baurecht des Grundstücks für die SBB keine Option sei. Die SBB wären jedoch im Sinne eines Entgegenkommens zur Initiative bereit, die Hälfte des Arealteils in der Industriezone an Genossenschaften und die Stadt im Baurecht abzugeben. Zudem könne die



3/8

Hälfte des SBB-Wohnens preislich limitiert (Mittelwert zwischen gemeinnütziger und Marktmieta) werden und – wie in der Strategie bereits festgelegt – es solle ein Drittel des Wohnanteils auf dem Gesamtareal im gemeinnützigen Wohnungsbau realisiert werden. Zusammen mit der geplanten Schule und einem Drittel des Gewerbeanteils umfasse der Anteil an gemeinnützigen bzw. öffentlichen Nutzungen ungefähr die Hälfte der Umnutzungsfläche. Diese Flächen würden im Baurecht abgegeben.

Mit Weisung GR Nr. 2018/258 beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat Folgendes:

1. *Die am 21. März 2018 eingereichte Volksinitiative «Eine Europaallee genügt – jetzt SBB-Areal Neugasse kaufen» ist i. S. v. Ziffer 2.4 der Erwägungen teilweise gültig. Im Übrigen ist die Initiative ungültig.*
2. *Der Stadtrat wird beauftragt, eine ausformulierte Vorlage (Umsetzungsvorlage), die der Initiative entspricht, auszuarbeiten.*

Am 10. April 2019 beschloss der Gemeinderat Folgendes:

1. *Die am 21. März 2018 eingereichte Volksinitiative «Eine Europaallee genügt – jetzt SBB-Areal Neugasse kaufen» ist i. S. v. Ziffer 2.4 gültig.*
2. *Der Stadtrat wird beauftragt, eine ausformulierte Vorlage (Umsetzungsvorlage), die der Initiative entspricht, auszuarbeiten. Dabei ist auf das Drittel »Wohnen mit preislich limitierter Miete (SBB)« zu verzichten und der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist auf mindestens die Hälfte des Wohnanteils (berechnet nach Wohnfläche) auf dem Gesamtareal zu erhöhen. Die Anteile für den gemeinnützigen Wohnungsbau (mindestens 50%), für die gemeinnützigen Gewerbeflächen (mindestens 33% der Gewerbefläche) und für die Schule (ca. 3000m<sup>2</sup>) sind dauerhaft zu sichern.*

In weiteren Schreiben vom 5. März 2020 und 23. Juni 2021 (Beilage 1) haben die SBB erneut betont, dass ein Verkauf des Grundstücks oder eine Abgabe im Baurecht für die SBB keine Option sei. Die Grundstücke der SBB verbleiben im Eigentum der SBB. Aufgrund der Schreiben der SBB vom 5. März 2020 und 23. Juni 2021 könnte das Initiativebegehren, das Areal zu erwerben oder im Baurecht zu übernehmen, nicht umgesetzt werden und wird auch künftig nicht umgesetzt werden können. Da die Initiative in der Form der allgemeinen Anregung sich als nicht umsetzbar und undurchführbar erweist, beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat gleichzeitig mit dieser Weisung mit separater Weisung, die Volksinitiative »Eine Europaallee genügt – jetzt SBB-Areal Neugasse kaufen« für ungültig zu erklären.

## **2. Vertrag mit den SBB**

Die Stadt und die SBB haben im Nachgang zum Schreiben der SBB vom 29. Juni 2018 in mehreren intensiven Verhandlungsrunden für das Areal Neugasse einen Vertrag (unterzeichnet von den SBB am 23. Juni 2021 und vom Vorsteher des Hochbaudepartements am 1. Juli 2021, Beilage 2) ausgearbeitet, der einerseits basierend auf der Strategie »SBB Areale West« und dem städtebaulichen Konzept die für beide Parteien wichtigsten Eckpunkte für die weiteren Planungsschritte festhält und andererseits die Stossrichtung der Volksinitiative »Eine Europaallee genügt – jetzt SBB-Areal Neugasse kaufen«, den Auftrag des Gemeinderats gemäss Beschluss vom 10. April 2019 und die Verhandlungspositionen der beiden Vertragsparteien soweit rechtlich und vertraglich möglich aufnimmt, da mit der nunmehr festgestellten Ungültigkeit der Volksinitiative dem Gemeinderat keine Umsetzungsvorlage



unterbreitet werden kann. Weiter haben die SBB mit Schreiben vom 23. Juni 2021 festgehalten, dass mit diesem Vertrag die gemeinsamen Ziele nach mehr günstigem Wohnraum und einer durchmischten Stadt erfüllt und mit den langfristigen Zielen der SBB in Einklang gebracht werden können. Ein Verkauf oder eine umfangreiche Abgabe im Baurecht des Grundstücks sei für die SBB weiterhin keine Option. Areale wie die Neugasse haben langfristig im Eigentum der SBB zu verbleiben. Weiter teilten die SBB mit, dass sie keine weiteren Alternativen für eine einvernehmliche Lösung betreffend das Areal «Neugasse» sehen würden.

Im vorerwähnten Vertrag wird festgehalten, dass der Anteil des gemeinnützigen/preisgünstigen Wohnungsbaus auf dem Arealperimeter (Liegenschaften auf Kat.-Nr. AU7036 mit insgesamt 29 594 m<sup>2</sup> gemäss Planbeilage) je 33 Prozent – d. h. gesamthaft mindestens 66 Prozent – des Wohnanteils (berechnet nach Wohnfläche) betragen muss. Basierend auf dem aktuellen Stand der Planung entspricht dies jeweils rund 125 Wohnungen (total 250) zu 75 m<sup>2</sup> im Durchschnitt. Damit werden zwar die vom Gemeinderat mit Beschluss vom 10. April 2019 geforderten 50 Prozent gemeinnützigen Wohnungsbaus nicht vollumfänglich erreicht. Die vertraglich vorliegende Aufteilung ist jedoch das Maximum, was die SBB zu leisten bereit sind.

Die SBB verpflichten sich, den Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau zugehörigen Wohnungen in Partnerschaft mit einer oder mehreren Genossenschaften anzubieten. Weiter werden die SBB die Grundstücksfläche für die 33 Prozent gemeinnützigen Wohnungsbau im Baurecht an Genossenschaften abgegeben. Die restlichen Flächen des Areals verbleiben im Eigentum der SBB. Die SBB sind zudem bereit, mindestens 33 Prozent der Gewerbeflächen am Gesamtgewerbeanteil nach Kostenmiete zu erstellen und der Stadt ein Schullareal mit einer Fläche von etwa 2700 m<sup>2</sup> für die im Quartier dringend benötigte Schulinfrastruktur zu guten Konditionen im Baurecht abzugeben.

Betreffend Ausgleich der planungsbedingten Vorteile verpflichten sich die SBB, 40 Prozent des entstandenen planungsbedingten Mehrwerts, der Folge einer kommunalen Planungsmassnahme ist, mittels einer Leistung an die Stadt auszugleichen.

Die von den SBB für das Areal Neugasse vorgesehenen Richtpreise für eine 3-Zimmer-Wohnung mit 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche sehen wie folgt aus:

Gemeinnützig gemäss Ziffer 4.1	Fr. 1435.– pro Monat
Preisgünstig gemäss Ziffer 4.2	Fr. 1850.– pro Monat
Marktüblich	Fr. 2450.– pro Monat

Gesamthaft gesehen stellt der vorliegende Vertrag aus Sicht des Stadtrats ein ausgewogenes Gesamtpaket dar. Der Vertrag wurde von den SBB am 23. Juni 2021 und vom Vorsteher des Hochbaudepartements am 1. Juli 2021 unterzeichnet.

Dieser Vertrag steht unter dem Vorbehalt, dass sämtliche für eine Entwicklung des bezeichneten Planungssperimeters notwendigen Planungsinstrumente (notwendige Zonenplanänderungen, Gestaltungsplan, Baubewilligung usw.) im Rahmen der aktuellen Projektplanung in Rechtskraft erwachsen sowie die zuständigen Instanzen von SBB und Stadt dem Vorhaben zustimmen. Werden diese Vorbehalte (alle oder einzelne) nicht erfüllt, sind die Parteien nicht weiter an diesen Vertrag gebunden. Eine Entschädigung der entstandenen Planungs- und Projektierungskosten sowie die Leistung von Schadenersatz etwelcher Art ist von keiner Vertragspartei geschuldet. Dieser Vertrag beinhaltet keine Verpflichtung der SBB, die



5/8

mit den notwendigen Planungsinstrumenten ermöglichten Bauprojekte zu realisieren oder zu ermöglichen. Eine Entschädigung der entstandenen Planungs- und Projektierungskosten sowie die Leistung von Schadenersatz etwelcher Art ist auch diesfalls von keiner Vertragspartei geschuldet.

#### **a) Geltungsbereich des Vertrags (Ziffer 2)**

Der räumliche Geltungsbereich des Vertrags umfasst den Perimeter Neugasse mit der Parzelle Kat.-Nr. AU7036. Der Vertrag regelt für die Parteien verbindlich die Grundsätze für die zu erarbeitenden Planungsinstrumente und den damit verbundenen Ausgleich planungsbedingter Vorteile. Die Regelungen dieses Vertrags werden in einen konkretisierenden Hauptvertrag, in Personaldienstbarkeiten und in rechtskräftige nutzungsplanerische Festlegungen überführt.

#### **b) Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Ziffer 3)**

Die Parteien sind sich einig, dass mit Planungsmassnahmen verbundene Vorteile i. S. v. Art. 5 Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) sowie nach Massgabe des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) auszugleichen sind.

Die Bemessung des planungsbedingten Vorteils erfolgt jeweils für das mit einer Sondernutzungsplanung ermöglichte Projekt. Die Stadt stützt sich dabei auf die Bewertung der städtischen Schätzungskommission. Die SBB verpflichten sich, 40 Prozent des entstandenen planungsbedingten Vorteils, der Folge einer kommunalen Planungsmassnahme ist, mittels einer Leistung an die Stadt auszugleichen. Dabei handelt es sich um einen Maximalwert, der nicht überschritten werden darf.

Die Parteien kommen überein, im Zusammenhang mit dem Ausgleich des mit der Auf- bzw. Umzonung bewirkten Bodenmehrerts auf Parzelle Kat.-Nr. AU7036 einen separaten Vertrag zu schliessen (städtebaulicher Vertrag). Hierbei gilt es verschiedene Fragen, z. B. betreffend Umfang, Art und Fälligkeit der Ausgleichsleistungen unter Berücksichtigung der Vorschriften des MAG, zu klären und vertraglich zu regeln.

Die Parteien sind sich darin einig, dass die Berechnung des Mehrerts auf der Basis eines reduzierten Landwerts (für die Flächen mit eingeschränkter Nutzung) erfolgt, wenn die Nutzungseinschränkung im Planungsinstrument festgehalten ist oder auf einer vertraglichen Verpflichtung mit der Stadt (wie dem vorliegenden Vertrag oder einem städtebaulichen Vertrag) basiert.

Konkret handelt es sich um folgende Flächen:

- Fläche für gemeinnützigen/preisgünstigen Wohnungsbau
- Gewerbefläche nach Kostenmiete
- Fläche für Schulnutzung (sämtliche Flächen [Bauten und Umschwung])

#### **c) Anteil gemeinnütziger/preisgünstiger Wohnungsbau (Ziffer 4)**

Der Anteil des gemeinnützigen/preisgünstigen Wohnungsbaus muss auf dem Arealperimeter mindestens zwei Drittel des Wohnanteils (berechnet nach Wohnfläche) betragen. Basierend auf dem aktuellen Stand der Planung entspricht dies jeweils rund 125 Wohnungen (total 250) zu 75 m<sup>2</sup> im Durchschnitt.



6/8

#### Ziffer 4.1

Der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus muss auf dem Arealperimeter mindestens ein Drittel des Wohnanteils (berechnet nach Wohnfläche) betragen. Dieser Anteil wird als preisgünstiger Wohnungsbau der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV, LS 700.8) unterstellt.

Da der ursprüngliche Kaufpreis im Sinne von § 6 Abs. 1 PWV nicht anwendbar ist, wird hier für die Grundstückskosten auf die Differenz zwischen den Höchstwerten der Gesamtinvestitions- und der Erstellungskosten abgestellt.

Die SBB verpflichten sich, den Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau zugehörigen Wohnungen in Partnerschaft mit einer oder mehreren Genossenschaften anzubieten. Für die Auswahl der Genossenschaft/-en werden die SBB ein Ausschreibungsverfahren in Zusammenarbeit mit Wohnbaugenossenschaft Schweiz, Regionalverband Zürich, und der Stadt Zürich durchführen. Ausgenommen davon ist eine teilweise Abgabe an die Eisenbahner Baugenossenschaft Dreispitz Zürich. Die Grundstücksfläche der gemeinnützigen Wohnungen wird im Baurecht an die Genossenschaften abgegeben.

#### Ziffer 4.2

Der Anteil des preisgünstigen Wohnungsbaus muss auf dem Arealperimeter mindestens ein Drittel des Wohnanteils (berechnet nach Wohnfläche) betragen und wird mit einer bis zum 31. Dezember 2070 befristeten Personaldienstbarkeit zugunsten der Stadt gesichert (vgl. Beilage 3, Entwurf der Vereinbarung für die öffentliche Beurkundung einer Personaldienstbarkeit).

Für die Preisgünstigkeit des Wohnens in vorgenanntem Sinn sind die folgenden Kriterien massgebend:

- a) Preisgünstig in vorgenanntem Sinn ist ein durchschnittlicher jährlicher Nettomietzins von maximal Fr. 295.– pro m<sup>2</sup> Nettowohnfläche gemäss SIA-Norm 416 in der Fassung von 2003 (nachfolgend Maximalmietzins).
- b) Der Maximalmietzins passt sich ab 1. Januar 2040 an die jeweilige Entwicklung des Referenzzinssatzes für Hypotheken gemäss den bundesrechtlichen Bestimmungen an, wobei als Basis für Anpassungen der am 1. Januar 2039 geltende Zinssatz massgebend ist. Sollte dieser Referenzzinssatz vor Beendigung der Dienstbarkeit aufgehoben werden, tritt jener Zinssatz an seine Stelle, der in seiner Funktion und seiner Berechnungsweise dem Referenzzinssatz grösstmöglich entspricht.
- c) Mietzinserhöhungen gemäss den mietrechtlichen Vorschriften sind bis 31. Dezember 2039 nur zulässig, soweit der Maximalmietzins gemäss Bst. a und b nicht überschritten wird.
- d) Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen sind erst ab dem 1. Januar 2040 und nur im Falle umfassender Sanierungen möglich. Es dürfen höchstens 50 Prozent der Investitionssumme auf die Mietzinsen überwältzt werden.
- c) Zusätzlich zum Nettomietzins sind die Nebenkosten zu bezahlen, über die einmal jährlich separat abgerechnet wird. Die anrechenbaren Nebenkosten werden vor Mietbeginn im Mietvertrag separat ausgewiesen und dürfen maximal 12 Prozent des jeweiligen Nettomietzinses betragen.



**d) Anteil Gewerbeflächen nach Kostenmiete (Ziffer 5)**

Auf der Parzelle Kat.-Nr. AU7036 werden die Anteile für die Gewerbeflächen nach Kostenmiete am Gesamtgewerbeanteil auf mindestens ein Drittel festgelegt.

**e) Schulareal (Ziffer 6)**

Auf der Parzelle Kat.-Nr. AU7036 wird ein Schulareal von ungefähr 2700 m<sup>2</sup> für Bauten, Pausenflächen, Veloabstellflächen und Umschwung ausgeschieden. Die benötigte Grundstücksfläche ist minimiert, was bedeutet, dass der Allwetterplatz (Pausenplatz) auf dem Dach eines Neubaus angelegt wird. Das Rasenspielfeld mit etwa 1800 m<sup>2</sup> wird mittels Dienstbarkeit gesichert. Die Schulnutzung soll in einem nachfolgenden Gestaltungsplan gesichert werden, in dem die dafür vorgesehene Fläche definiert und ausgeschieden wird. Für die Schulnutzung schliessen die Parteien einen separaten Baurechtsvertrag ab. Der Baurechtszins wird auf Basis des durchschnittlichen Landwerts des Gesamtareals vor Umzonierung festgelegt.

**f) Ausschluss von Zweitwohnungen (Ziffer 7)**

Die SBB verpflichten sich, auf dem gesamten Areal keine Zweitwohnungen zu vermieten oder zu verkaufen. Die vorstehenden Regelungen werden in den städtebaulichen Vertrag, in die noch zu erarbeitende Nutzungsplanung und/oder den noch zu erstellenden Gestaltungsplan aufgenommen. Die Kontrolle wird durch die Stadt sichergestellt.

**g) Vorbehaltsklausel betreffend vertragliche Bindung (Ziffer 8)**

Dieser Vertrag steht unter dem Vorbehalt, dass sämtliche für eine Entwicklung des bezeichneten Planungssperimeters notwendigen Planungsinstrumente (notwendige Zonenplanänderungen, Gestaltungsplan, Baubewilligung usw.) im Rahmen der aktuellen Projektplanung in Rechtskraft erwachsen sowie die zuständigen Instanzen von SBB und Stadt dem Vorhaben zustimmen. Werden diese Vorbehalte (alle oder einzelne) nicht erfüllt, sind die Parteien nicht weiter an diesen Vertrag gebunden. Eine Entschädigung der entstandenen Planungs- und Projektierungskosten sowie die Leistung von Schadenersatz etwelcher Art ist von keiner Vertragspartei geschuldet. Dieser Vertrag beinhaltet keine Verpflichtung der SBB, die mit den notwendigen Planungsinstrumenten ermöglichten Bauprojekte zu realisieren oder zu ermöglichen. Eine Entschädigung der entstandenen Planungs- und Projektierungskosten sowie die Leistung von Schadenersatz etwelcher Art ist auch diesfalls von keiner Vertragspartei geschuldet.

**3. Postulat GR Nr. 2019/74**

Am 27. Februar 2019 reichten die Fraktionen der SP, Grünen und AL folgendes Postulat, GR Nr. 2019/74, ein, das dem Stadtrat am 10. April 2019 zur Prüfung überwiesen wurde:

*Der Stadtrat wird gebeten zu prüfen, wie er mit der SBB vereinbaren kann, dass in den Wohnungen auf dem von der SBB überbauten Teil des Areals an der Neugasse zwischen Bahngeleisen, dem Bahnviadukt, der Neugasse und der Überbauung Röntgenareal (Teil der Parzelle AU 7036) nur Wohnungen entstehen, die dauerhaft als Hauptwohnsitz genutzt werden.*

*Zu behandeln gemeinsam mit der Weisung 2018 / 258.*

In Ziffer 7 des vorliegenden Vertrags verpflichten sich die SBB, auf dem gesamten Areal keine Zweitwohnungen zu verkaufen oder zu vermieten. Die vorstehenden Regelungen



8/8

werden in den städtebaulichen Vertrag, in die noch zu erarbeitende Nutzungsplanung und/oder den noch zu erstellenden Gestaltungsplan aufgenommen. Mit dieser vertraglichen Verpflichtung ist die Forderung aus dem Postulat GR Nr. 2019/74 erfüllt. Das Postulat kann als erledigt abgeschrieben werden.

**Dem Gemeinderat wird unter Ausschluss des Referendums beantragt:**

- 1. Der zwischen der SBB AG und dem Vorsteher des Hochbaudepartements am 23. Juni/1. Juli 2021 unterzeichnete Vertrag wird zustimmend zur Kenntnis genommen.**
- 2. Das Postulat GR Nr. 2019/74 der SP-, Grüne- und AL-Fraktionen vom 27. Februar 2019 betreffend Vereinbarung mit den SBB betreffend Nutzung der Wohnungen auf dem überbauten Teil des Areals an der Neugasse und der Überbauung Röntgenareal als Hauptwohnsitz wird als erledigt abgeschrieben.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements sowie dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin  
Dr. Claudia Cuche-Curti

Areal SBB Neugasse  
Flächen- und Zonenangaben

Beilage 2 zu GR Nr. 2021/306

Januar 2020



—	Parzellengrenze		
■	Wohnzone W6	im Perimeter	6'318 m <sup>2</sup>
■	Industrie- und Gewerbezone IG I	im Perimeter	23'276 m <sup>2</sup>
□	Perimeter Total		29'594 m <sup>2</sup> (gemäss Angaben SBB Infrastruktur)

(detaillierte Flächenangaben durch den Geometer zu prüfen)

