

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

vom 6. Januar 2010

22. Dringliche Schriftliche Anfrage von Pierino Cerliani, Mario Mariani und 31 Mitunterzeichnenden betreffend Geplante Wohnbauten, «im Haumesser». Am 25. November 2009 reichten die Gemeinderäte Pierino Cerliani (Grüne), Mario Mariani (CVP) und 31 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2009/563, ein:

In unmittelbarer Nähe der Kernzone «im Haumesser», in unmittelbarer Nachbarschaft der unter Denkmalschutz stehenden Häusergruppe plant die Helvetia Patria drei 24 Meter hohe, siebengeschossige Wohntürme.

Im Quartier regt sich der Widerstand gegen das Projekt, das als überdimensioniert und nicht quartierkonform erachtet wird. Unter anderem ist geplant, die Strasse zu verengen und einen Teil deren Fläche ins Areal zu integrieren.

Wir bitten den Stadtrat in diesem Zusammenhang die folgenden Fragen zu beantworten:

1. Welche Bedingungen zu Gunsten der Stadt sind vertraglich an die Landabtretung geknüpft?

Der Stadtrat wird gebeten, alle wesentlichen Punkte in den Grundzügen aufzulisten, insbesondere:

Gibt es eine Rückfallklausel/ein Rückkaufrecht?

Gibt es klar formulierte qualitative Anforderungen an das Projekt?

Gibt es klar formulierte ökologische Anforderungen an das Projekt?

Gibt es klar formulierte Anforderungen für die dauernde öffentliche Benutzbarkeit des (als Ersatz für den Bellariarain) geplanten Wegs? Wie sind Unterhaltspflichten und Winterdienst geregelt? Fallen dafür Kosten für die Allgemeinheit an? In welcher Höhe?

2. Laut überschlägigen Berechnungen mit Hilfe des Katasterplans misst der betroffene Teil des Bellariarains rund 1150 m². Wie viele Quadratmeter sind von der Landabtretung genau betroffen? Welcher Landpreis wird dafür eingesetzt, und worauf beruht die Ermittlung des Landwertes?

3. Ist in der Berechnung des Landpreises berücksichtigt, dass laut Bauordnung die Eigentümer der dann zumal mehr als 6 000 m² umfassenden Parzelle dank des Arealüberbauungsbonus mindestens 550 m² zusätzliche Geschossfläche in Normalgeschossen erstellen können

4. Welchen Wert hat/hätte diese zusätzlich erstellbare Geschossfläche und worauf beruht die Berechnung des Wertes?

Wie ist dieser zusätzliche Wert in der Berechnung des Preises für den Landabtausch berücksichtigt?

Falls der Stadtrat darauf verzichten würde, den erzielbaren Mehrwert voll auf den Kaufpreis zu schlagen, wie begründet er diesen Einnahmenverzicht?

5. Falls der Gesamtwert der Transaktion inkl. Einnahmenverzicht die 2-Millionengrenze übersteigen sollte: Wann ist mit der Vorlage einer Weisung an den Gemeinderat zu rechnen?

Falls nicht: Kann sich der Stadtrat vorstellen, angesichts des umstrittenen Bauprojektes auf die Abwicklung des Geschäfts in eigener Kompetenz zu verzichten und dem Gemeinderat baldmöglichst eine entsprechende Weisung vorzulegen?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Zu Frage 1: Die Bauherrschaft möchte die Einfahrt zur Tiefgarage, die für die geplante Überbauung Bellariarain vorgesehen ist, am nördlichen Ende der Bauparzelle, d. h. zu Beginn des Bellariarains

realisieren. Dies hätte zur Folge, dass der Bellariarain ab dieser Einfahrt zur Tiefgarage nicht mehr als Erschliessungsstrasse, sondern nur noch als Rad- und Fussweg benötigt würde. Der Rad- und Fussweg könnte schmaler als der heute bestehende Bellariarain ausgestaltet werden. Dies würde eine bessere Situierung der geplanten Baukörper ermöglichen.

Die Bauherrschaft möchte deshalb den südlichen Abschnitt des Bellariarains erwerben und der Stadt in diesem Abschnitt eine Fuss- und Radwegdienstbarkeit zugunsten der Öffentlichkeit einräumen. Ein erster Entwurf für einen solchen Vertrag liegt vor. Er sieht vor, dass die Bauherrschaft sämtliche Kosten tragen würde, die sich aus der Landabtretung und der Errichtung der Dienstbarkeit ergeben, insbesondere auch die Kosten einer allfälligen Verlegung von Kanalleitungen. Die Bauherrschaft müsste zudem den baulichen und betrieblichen Unterhalt und voraussichtlich auch den Winterdienst für den erworbenen Teil des Bellariarains übernehmen.

Die Zuständigkeit für die Beurteilung der qualitativen oder ökologischen Anforderungen an die projektierte Arealüberbauung Bellariarain liegt bei der Bausektion des Stadtrates. Der Bausektion kommt dabei ein gewisses Ermessen zu, im Rahmen ihrer Beurteilung kann sie aber nicht über die für Arealüberbauungen gesetzlich definierten Anforderungen hinausgehen.

Der Landabtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag würde an folgende Bedingungen geknüpft, die kumulativ erfüllt sein müssen, damit der Vertrag rechtswirksam wird:

- die Entwidmung des Bellariarains als öffentliche Strasse muss rechtskräftig sein,
- die Baubewilligung für die Arealüberbauung muss in Rechtskraft erwachsen,
- eine rechtskräftige Bewilligung des Landabtretungs- und Dienstbarkeitsvertrags durch die zuständige Instanz liegt vor.

Soweit eine dieser Bedingungen nicht erfüllt wäre, würde der Vertrag ersatzlos dahinfallen.

Zu Frage 2: Die Landabtretung würde eine Strassenfläche von 730 m² umfassen. Die städtische Schätzungskommission hat einen Landwert von Fr. 2500.-/m² ermittelt (Schätzungsprotokoll vom 23. August 2007). Indexiert auf den aktuellen Stand 2009 beträgt der Landwert etwa Fr. 2650.-/m².

Der Landwert wurde anhand der Auswertung von Handänderungen von Grundstücken in vergleichbaren Zonen in der näheren Umgebung ermittelt. Die spezifischen Eigenschaften bezüglich der Mikrolage wurden entsprechend gewürdigt.

Bei der Einrichtung eines Fuss- und Radwegrechts zugunsten der Öffentlichkeit wären vom ermittelten Landwert Fr. 640.-/m² (2007) bzw. Fr. 680.-/m² (2009) als Entschädigung abzuziehen. Bei zusätzlicher Zufahrtsmöglichkeit zugunsten der belasteten Grundstücke vermindert sich diese Entschädigung auf Fr. 400.-/m² (2007) bzw. Fr. 425.-/m² (2009).

Wird das Land, welches abgetreten wird, nicht für die Ausnützung benötigt, kann es als Umgebungs- oder Vorgartenland eingestuft und an dieser Lage als sehr wertvolles Vorgartenland zu etwa einem Drit-

tel des Wertes von Bauland geschätzt werden. Gegenstand der aktuellen Verhandlungen ist unter anderem, ob der Bauherrschaft die Möglichkeit, das zusätzliche Land zur Ausnützung zu zählen, vertraglich entzogen wird und sie im Gegenzug das Land zum Wert von Vorgartenland erhält. Dies wird unter anderem davon abhängen, wieweit das Projekt in qualitativer und gestalterischer Hinsicht zu überzeugen vermag.

Es ist somit davon auszugehen, dass die an die Stadt zu entrichtende Entschädigung entweder Fr. 2225.-/m² oder, wenn der Vorgartenwert zum Zuge kommt, Fr. 455.-/m² betragen würde.

Zu den Fragen 3 und 4: Die Möglichkeit einer Arealüberbauung ist nicht abhängig vom Erwerb des Belliarains. Die Bauherrschaft konnte bei der Projektierung nicht davon ausgehen, dass sie den Belliarain erwerben kann; für die bessere Lage der Gebäudekörper möchte sie aber wie erwähnt einen Teil des Belliarains erwerben.

Laut Auskunft des Amtes für Baubewilligungen wird die Ausnützung des Belliarains für das geplante Projekt nicht beansprucht.

Gemäss Praxis der städtischen Schätzungskommission wird bei der Schätzung von Grundstücken für grossflächige Arealüberbauungen nach Art. 8 BZO kein besonderer Aufschlag auf den Landwert erhoben. Bei diesen Grundstücken fallen erhebliche zusätzliche Kosten an, z. B. für die Erschliessung (im vorliegenden Fall eine unterirdische Erschliessung), die Projektentwicklung sowie für die langwierigen Planungsverfahren.

Zu Frage 5: Art. 41 lit. m der Gemeindeordnung bestimmt, dass der Gemeinderat über den Verkauf oder Tausch von städtischen Liegenschaften im Verkehrswert von über 1 Mio. Franken beschliesst. Nachdem der Verkehrswert bzw. der Landwert des abzutretenden Landes rund 1,9 Mio. Franken betragen würde (730 m² 3 Fr. 2650.-), wäre der Gemeinderat für die Genehmigung des Landabtretungsvertrags zuständig.

Der Stadtrat würde über diese Landabtretung zuhanden des Gemeinderates Beschluss fassen, sobald der hintere Teil des Belliarains als öffentliche Strasse rechtskräftig entwidmet und der Landabtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag (mit den vorstehend erwähnten Vorbehalten) unterzeichnet worden ist.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy