Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 10. Februar 2021

147.
Tiefbauamt, Velostation Bahnhof Stadelhofen, Vertrag betreffend Finanzierung, Erstellung und Betrieb einer öffentlichen Velostation sowie Begründung von Dienstbarkeiten zwischen AXA Anlagestiftung und Stadt Zürich, Vertragsgenehmigung

IDG-Status: öffentlich

1. Ausgangslage

Die AXA Anlagestiftung («AXA») plant auf ihrem Grundstück Kat.-Nr. HO2 beim Bahnhof Stadelhofen die Erstellung des Neubaus «Haus zum Falken». In diesem Neubau wird sie eine öffentliche, von der Stadt betriebene Velostation von 1462 m² in den Geschossen 0, –1, –2 und –3 sowie eine Anbindung an den Bahnhof Stadelhofen realisieren. Der Haupteingang zur öffentlichen Velostation erfolgt grundsätzlich von der Kreuzbühlstrasse her (Zufussgehende, Velofahrende und Anlieferung). Unterirdisch wird für den Fussgängerverkehr zur Verkaufspassage Bahnhof Stadelhofen (Geschoss –2) ein direkter Zugang geschaffen. Verbindungsmöglichkeiten der öffentlichen Velostation an das künftige Gleis 4 werden gewährleistet, ebenso die Verbindungsmöglichkeit der öffentlichen Velostation an die künftige Unterführung zur Mühlebachstrasse, welche im Zusammenhang mit der von den Schweizerischen Bundesbahnen SBB («SBB») geplanten Erstellung des Gleises 4 vorgesehen ist.

Die öffentliche Velostation soll von der Stadt oder einer von ihr beauftragten Dritten betrieben werden.

Die öffentliche Velostation wird der Stadt im Rohbau gebrauchstauglich zur Verfügung gestellt. Der Ausbau der öffentlichen Velostation (Einbauten wie z. B. Velosträder, Schliessfächer und Installationen wie Parkleitsystem, Überwachungs- und Zutrittsanlagen usw.) wird von der Stadt auf eigene Kosten vorgenommen und verbleibt in deren Eigentum.

Im Hinblick auf die Erstellung dieser öffentlichen Velostation im Neubau «Haus zum Falken» haben die AXA und die Stadt, Tiefbau- und Entsorgungsdepartement, am 10. Dezember 2020 einen öffentlich beurkundeten Vertrag zur Regelung der Finanzierung, der Erstellung und des Betriebs der öffentlichen Velostation sowie zur Begründung der erforderlichen Dienstbarkeiten abgeschlossen.

2. Zu den Regelungen des Vertrags

2.1 Begründung von Personaldienstbarkeiten (Vertragsziffer 2)

Die AXA räumt der Stadt (für die Öffentlichkeit) ein ausschliessliches Nutzungsrecht zum Betrieb einer öffentlichen Velostation in den Geschossen 0, –1, –2 und –3 ein. In der Dienstbarkeit werden dieses Nutzungsrecht (einschliesslich Ausbau) sowie die Zuständigkeiten für den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der öffentlichen Velostation genauer festlegt.

Weiter räumt die AXA der Stadt (für die Öffentlichkeit) ein Fusswegrecht (Mitbenützungsrecht) für die Zugänge zur Velostation in den Geschossen 0, –1, –2 und –3 während deren Betriebszeiten oder im Geschoss –2 nach den jeweiligen Öffnungszeiten der Bahnhofspassage ein. Die Zuständigkeiten für Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der entsprechenden Flächen werden geregelt.

Schliesslich wird auf einen separat zwischen der AXA, den SBB und der Stadt Zürich abzuschliessenden Dienstbarkeitsvertrag mit einem Benützungsrecht zugunsten der Stadt (für die Öffentlichkeit) auf dem Geschoss -2 zur bestehenden Ladenpassage im Bahnhof Stadelhofen

verwiesen. Dieser Dienstbarkeitsvertrag zwischen der AXA, den SBB und der Stadt Zürich, Tiefbau- und Entsorgungsdepartement, wurde am 14. Dezember 2020 öffentlich beurkundet. Er beinhaltet nebst der Einräumung des Benützungsrechts Regelungen zum Betrieb sowie zum Unterhalt und zur Erneuerung des Zugangs.

2.2 Entschädigungen (Vertragsziffer 3)

Die Stadt zahlt der AXA für den Bau der unterirdischen öffentlichen Velostation (Zustand Rohbau) einschliesslich Kosten des ober- und unterirdischen Zugangs zur Velostation sowie Planungskosten pauschal 11,25 Millionen Franken (inklusive Mehrwertsteuer). Zusätzlich werden Mehrkosten von pauschal Fr. 450 000.– (inklusive Mehrwertsteuer) u. a. für die Anpassung der Raumhöhen im Bereich der Geschosse –1, –2 und –3 bezahlt. Diese Entschädigung wird mit dem Ausgleich des planungsbedingten Vorteils von Fr. 1 547 500.– (inklusive allfälliger Mehrwertsteuer), der mit separatem Vertrag am 7./16. September 2016 vereinbart wurde, verrechnet.

Für die Einräumung der unter Kapitel 2.1 erwähnten Personaldienstbarkeiten ist keine Entschädigung geschuldet.

2.3 Übergabe der Flächen für die öffentliche Velostation und weitere Regelungen zu Ausbau und Unterhalt/Erneuerung (Vertragsziffern 4 und 5)

Im Weiteren regelt der Vertrag vom 10. Dezember 2020 den Zeitpunkt der Übergabe der Flächen der öffentlichen Velostation an die Stadt sowie Details zu Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der technischen Installationen, zur Abrechnung der jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten sowie zum Ausbau, Unterhalt und zur Erneuerung der Einbauten der Velostation, wie z. B. Veloständer, Schliessfächer und Installationen wie Parkleitsystem, Überwachungs- und Zutrittsanlagen usw.

2.4 Betrieb der öffentlichen Velostation (Vertragsziffer 6)

Die Velostation wird von der Stadt als öffentlich zugängliche Velostation betrieben und bewirtschaftet, wobei die Vertragsparteien eine gegenseitige Rücksichtnahme formuliert haben und die Stadt für deren Betrieb und Bewirtschaftung eine Drittpartei beauftragen kann. Eine anderweitige Nutzung (anstelle öffentliche Velostation) ist nicht zulässig und wäre neu zu verhandeln.

Die öffentliche Velostation soll für Dauer- und Gelegenheitskundinnen und -kunden mit Fahrrädern, Leicht-Motorfahrrädern und übrigen Motorfahrrädern ohne Verbrennungsmotor durchgehend zugänglich sein, dafür muss durch die Stadt ein Zutrittskontrollsystem für Nutzerinnen und Nutzer der öffentlichen Velostation eingerichtet werden. Eine allfällige Nutzungsgebühr für die Zurverfügungstellung der Velostation für die Öffentlichkeit steht der Stadt zu.

2.5 Haftung, Nebenkosten, Löschung der Dienstbarkeiten und weitere Regelungen (Vertragsziffer 7–10)

Der Vertrag vom 10. Dezember 2020 enthält Regelungen zum Umfang der Haftung der Stadt im Innenverhältnis mit der AXA, zu den Nebenkosten, die im Zusammenhang mit den Flächen und Anlagen der öffentlichen Velostation sowie mit Wasser, Strom usw. anfallen. Ebenso wurde eine Regelung zur Löschung der vereinbarten Dienstbarkeiten getroffen, sollte die Stadt dereinst auf ihre Dienstbarkeitsrechte verzichten. Die AXA erklärt sich einverstanden, die Anschlüsse von der öffentlichen Velostation an die geplante SBB-Unterführung zwischen dem ebenfalls geplanten Gleis 4 des Bahnhofs Stadelhofen zur Mühlebachstrasse zu gewährleisten.

Der Vertrag steht unter folgenden aufschiebenden Bedingungen:

- Genehmigung durch den Stadtrat,
- rechtskräftiger Ausgabenbeschluss der Stadt Zürich betreffend Velostation,
- rechtskräftige Baubewilligung für den Neubau der AXA inkl. Velostation,
- Beurkundung und Eintragung Dienstbarkeitsvertrag AXA, Schweizerische Bundesbahnen SBB und Stadt Zürich, Tiefbau- und Entsorgungsdepartement, betreffend Benützungsrecht des Zugangs Geschoss –2 zur bestehenden Ladenpassage im Bahnhof Stadelhofen.

3. Zuständigkeit zum Vertragsabschluss

Gestützt auf Art. 39 lit. o Geschäftsordnung des Stadtrats (GeschO STR, AS 172.100) können Verträge mit politisch wichtigem Inhalt dem Stadtrat zur Beschlussfassung unterbreitet werden.

Mit der Realisierung der öffentlichen Velostation im Neubau «Haus zum Falken» auf dem Grundstück der AXA (Kat.-Nr. HO2) wird dem grossen Bedürfnis nach Veloabstellplätzen im Bereich des Bahnhofs Stadelhofen (bspw. Motion «Velostation Stadelhofen», GR Nr. 2006/393) entsprochen. Der Vertrag betreffend Finanzierung, Erstellung und Betrieb einer öffentlichen Velostation sowie Begründung von Dienstbarkeiten zwischen der AXA und der Stadt Zürich, Tiefbau- und Entsorgungsdepartement, vom 10. Dezember 2020 ist von politisch wichtigem Inhalt und deshalb vom Stadtrat zu genehmigen.

Sollten sich im Zusammenhang mit der Betreibung der öffentlichen Velostation Änderungen ergeben, die einen vertraglichen Anpassungsbedarf zur Folge haben, so ist der Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements zu ermächtigen, den vom Stadtrat genehmigten unbefristeten Vertrag vom 10. Dezember 2020 abzuändern. Darunter fallen insbesondere die Anpassung der zur Verfügung stehenden Flächen oder der Betriebs- sowie Unterhalts- und Erneuerungs- oder Nebenkosten (Ziffer 2.1, Ziffer 2.2, Ziffer 5 und Ziffer 8 des Vertrags vom 10. Dezember 2020 usw.). Ebenso ist der Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements zu ermächtigen, den Vertrag betreffend die Anbindung der öffentlichen Velostation an die Unterführung zwischen dem Gleis 4 des Bahnhofs Stadelhofen der SBB zur Mühlebachstrasse abzuschliessen (Ziffer 10.1 des Vertrags vom 10. Dezember 2020).

4. Vormerknahme des Ausgabenbeschlusses für Velostation Bahnhof Stadelhofen

Die für die öffentliche Velostation notwendigen Ausgaben wurden am 9. Dezember 2020 mit separatem Beschluss des Stadtrats bewilligt, wovon Vormerk zu nehmen ist (STRB Nr. 1181/2020). Wie unter der obenstehenden Ziffer 2.5 erwähnt, steht der Vertrag u. a. unter der aufschiebenden Bedingung dieses Ausgabenbeschlusses. Dieser Beschluss ist in der Zwischenzeit in Rechtskraft erwachsen.

Im Übrigen ist festzuhalten, dass die weiteren aufschiebenden Bedingungen des Vertrags, d. h. die Rechtskraft der Baubewilligung für den Neubau der AXA inkl. Velostation sowie die Beurkundung des Dienstbarkeitsvertrags zwischen der AXA, den SBB und der Stadt Zürich betreffend Benützungsrecht des Zugangs Geschoss –2 zur bestehenden Ladenpassage im Bahnhof Stadelhofen (vgl. Ziffer 2.5) ebenfalls erfüllt sind. Ausstehend ist die Eintragung des vorstehend genannten Dienstbarkeitsvertrags im Grundbuch.

Auf Antrag des Vorstehers des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Der am 10. Dezember 2020 öffentlich beurkundete Vertrag betreffend Finanzierung, Erstellung und Betrieb einer öffentlichen Velostation sowie Begründung von Dienstbarkeiten zwischen der AXA Anlagestiftung und der Stadt Zürich, Tiefbau- und Entsorgungsdepartement, wird genehmigt.
2. Der Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements wird ermächtigt, den Vertrag betreffend Finanzierung, Erstellung und Betrieb einer öffentlichen Velostation sowie Begründung von Dienstbarkeiten zwischen der AXA Anlagestiftung und der Stadt, Tiefbau- und Entsorgungsdepartement, gemäss Kapitel 3 abzuändern und den Vertrag betreffend die Anbindung der öffentlichen Velostation an die Unterführung zwischen dem Gleis 4 des Bahnhofs Stadelhofen der SBB zur Mühlebachstrasse abzuschliessen.
3. Es wird davon Vormerk genommen, dass die für die Velostation Bahnhof Stadelhofen notwendigen Ausgaben mit separatem Beschluss vom 9. Dezember 2020 (STRB Nr. 1181/2020) bewilligt wurden.
4. Mitteilung an die Vorstehenden des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, das Tiefbauamt (Rechtsdienst, 2 original unterzeichnete STRB) und AXA Anlagestiftung.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti