



Beschluss des Stadtrats

vom 7. Juli 2021

Nr. 695/2021

Liegenschaften Stadt Zürich und Hochbaudepartement, Städtebaulicher Vertrag mit ABB Immobilien AG im Zusammenhang mit den Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020, Erwerb eines Arealteils unter Anrechnung des Mehrwertausgleichs, Pflichtbeteiligung an der Parking Neu-Oerlikon AG, Vertragsgenehmigung, Erwerb ins Finanzvermögen, Objektkredit

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Gestützt auf den Masterplan Neu-Oerlikon 2018 (genehmigt mit Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 1070/2018) wurden im Rahmen einer kooperativen Planung die Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon teilrevidiert (Teilrevision 2020), die der Stadtrat am 9. Dezember 2020 an den Gemeinderat überwiesen hat (GR Nr. 2020/569). Mit dieser Planungsmassnahme erhöht sich die maximal zulässige Ausnützung auf Grundstücken im Eigentum der ABB Immobilien AG (ABB). ABB verpflichtet sich mit dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag, den mit den Sonderbauvorschriften (SBV) für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020, verbundenen planungsbedingten Vorteil mittels einer Grundstücksübertragung an die Stadt Zürich auszugleichen.

Der Erwerb des Arealteils unter Anrechnung des Mehrwertausgleichs der ABB erfolgt ins Finanzvermögen und erfordert eine Anlage (des Finanzvermögens) von insgesamt Fr. 123 151 000.–. Der Erwerb des Arealteils hat die Pflichtbeteiligung an der Parking Neu-Oerlikon AG im Umfang von rund Fr. 33 000.– zur Folge. Dem Stadtrat wird die Genehmigung des entsprechenden städtebaulichen Vertrags beantragt.

2. Ausgangslage

Das ehemalige Industrieareal Neu-Oerlikon zählt zu den grössten innerstädtischen Entwicklungsgebieten der Schweiz. Es grenzt nördlich an den Bahnhof Oerlikon, der ein zentraler Verkehrsknotenpunkt in Zürich Nord ist und zusammen mit Oerlikon das wirtschaftliche Zentrum im mittleren Glatttal bildet.

Das Planungsgebiet der SBV Neu-Oerlikon umfasst eine Fläche von rund 60 ha. Das massgeblich von der Teilrevision betroffene Teilgebiet D (rund 13 ha) wird südlich gefasst durch den umgebauten bzw. erweiterten Bahnhof Oerlikon sowie den neuen Max-Frisch-Platz. Nordwestlich bilden die Birchstrasse und die Binzmühlestrasse den räumlichen Abschluss. Östlich stellt die Jungholzstrasse die Grenze des Gebiets von Neu-Oerlikon dar.

2/12

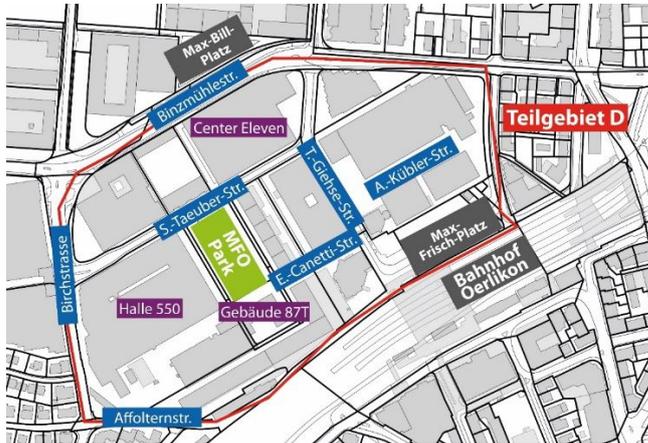


Abbildung 1: SBV Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020: Perimeter Teilgebiet D mit Strassen- Platz und Gebäudebezeichnungen

Seit 2006 besteht zwischen der Stadt und ABB eine enge Zusammenarbeit, was die Entwicklung der sich im Teilgebiet D befindlichen Grundstücke im Eigentum der ABB betrifft. Übergeordnete Zielsetzung dieses kooperativen Planungsverfahrens ist es, identitätsstiftende Bauten («Zeitzeugen der Industriegeschichte») langfristig für publikumsorientierte Nutzungen zu erhalten. Im Gegenzug soll die ABB als Kompensation des Verlusts der Grundstücksfläche dieser Hallen mittels Nutzungstransfer die Ausnützung auf ihren übrigen Baufeldern erhöhen und diese entsprechend entwickeln können. Der bilateralen Entwicklungsplanung haben sich 2013 mit AXA Leben AG und dem Kanton Zürich (Immobilienamt) zwei weitere Grundeigentümer angeschlossen. Auch sie sind im Eigentum von Baufeldern im Teilgebiet D, die bisher noch nicht gemäss den SBV überbaut sind. Für die Grundeigentümer und die Stadt ist dieser Zusammenschluss ein Vorteil, weil dadurch eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Grundstückarrondierung erzielt werden kann. Die drei Grundeigentümer haben in der Folge gemeinsam mit dem Amt für Städtebau, unter Beteiligung von Tiefbauamt, Grün Stadt Zürich und Projektstab Stadtrat zwischen Juli 2015 und Juni 2016 eine Testplanung für ihre Baufelder im Teilgebiet D durchgeführt.

Die Ergebnisse der Testplanung wurden im Masterplanbericht vom 10. Juli 2018 zusammengefasst. Der Stadtrat stimmte mit Beschluss Nr. 1070/2018 vom 12. Dezember 2018 dem «Masterplan Neu-Oerlikon 2018» und dessen Umsetzung inklusive Masterplankarte als verbindliche Grundlage für die planerischen Massnahmen zu.

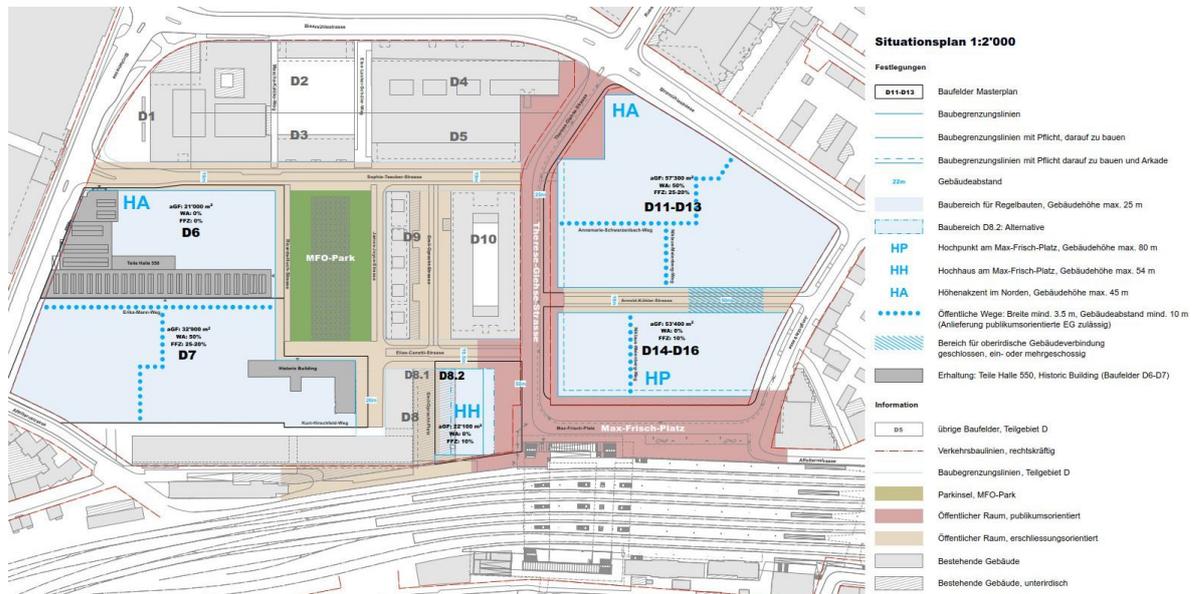


Abbildung 2: Masterplankarte (Planwerkstatt AG, 10. Juli 2018)

Die auf dem Masterplan basierende Teilrevision 2020 der bestehenden SBV für das Gebiet Neu-Oerlikon (AS 700.220) schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Weiterentwicklung der bisher noch nicht nach den Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon überbauten Baufelder D6, D7, D8.2 und D11–D15 (alt D11–D16) im Teilgebiet D.

3. Zu leistender Mehrwertausgleich ABB

Mit den SBV für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020, die der Stadtrat am 9. Dezember 2020 an den Gemeinderat überwiesen hat (GR Nr. 2020/569), erhöht sich die maximal zulässige Ausnützung auf Grundstücken im Eigentum der ABB um rund 38 000 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF). Für den damit verbundenen Mehrwert hat die ABB gemäss Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9) einen kommunalen Mehrwertausgleich zu leisten. Voraussetzung dafür ist die Inkraftsetzung der BZO-Teilrevision betreffend die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs (§ 19 Abs. 1 MAG). Der von der ABB zu leistende Mehrwertausgleich für die Baufelder D6, D7, D11-13 und D15 im Perimeter der Teilrevision 2020 der SBV Neu-Oerlikon beträgt Fr. 16 819 000.–. Der Mehrwert wurde von der Schätzungskommission ermittelt (GV-Nr. 48/2020 und Nachtrag GV-Nr. 67/2020).

Die ABB und die Stadt haben vereinbart, dass die ABB den Mehrwertausgleich gestützt auf einen städtebaulichen Vertrag vollständig in Form von Sachleistungen, d. h. durch die Abtretung von etwa 25 685 m² des Grundstücks Kat.-Nr. OE6274 erbringt (§ 21 Abs. 2 lit. d. MAG). Der städtebauliche Vertrag wurde am 30. November 2020 öffentlich beurkundet.

Die Stadt hat nur aufgrund des städtebaulichen Vertrags die Möglichkeit, in den Besitz dieses Arealteils zu kommen. Die Geschäftsleitung der ABB und der Konzern-Verwaltungsrat haben den städtebaulichen Vertrag am 4. Dezember 2020 genehmigt.

4/12

Voraussetzung für den Vollzug des städtebaulichen Vertrags ist die Inkraftsetzung der SBV für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020. Weichen die vom Gemeinderat beschlossenen und/oder die in Kraft getretenen SBV für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020, erheblich von der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Mitwirkung nach § 7 Planungs- und Baugesetz [PBG, LS 700.1]) ab, mit Folgen für den Planungsvorteil, oder wird der Vertrag nach § 25 Abs. 3 MAG i. V. m. § 5 Abs. 3 PBG angefochten, kann jede Partei entschädigungslos vom Vertrag zurücktreten. Im Falle eines Vertragsrücktritts wird der Mehrwertausgleich auf dem Wege einer Abgabeverfügung bemessen und festgelegt (§ 20 Abs. 1 MAG).

4. Mehrwertausgleich durch Abtretung eines Grundstücks

Die ABB veräussert der Stadt rund 25 685 m² des Grundstücks Kat.-Nr. OE6274 an der Affolternstrasse/Birchstrasse/Kurt-Hirschfeld-Weg im Quartier Oerlikon. Die zu veräussernde Fläche umfasst das Baufeld D6 – bestehend aus der Halle 550 (8172 m² GSF) und dem Baubereich A (3658 m² GSF) – sowie grossen Teilen des Baufelds D7 (13 855 m² GSF) im Perimeter der Teilrevision 2020 der SBV Neu-Oerlikon. Der Baubereich mit dem denkmalgeschützten Gebäude 87T und der Chicago-Halle auf dem Baufeld D7 mit einer GSF von 4472 m² verbleibt im Eigentum der ABB.



Abbildung 3: Veräusserungsbereich ABB Immobilien AG an Stadt Zürich



5/12

Die Veräusserung erfolgt zum Teil als Mehrwertausgleich (§ 21 Abs. 2 lit. d MAG).

Die städtische Schätzungskommission hat die Verkehrswerte der einzelnen Bestandteile des rund 25 685 m² grossen Grundstücks (Teil von Kat.-Nr. OE6274) auf insgesamt Fr. 144 980 000.– geschätzt (GV-Nr. 46/2020 vom 19. August 2020):

		Fr.
Baufeld D6 (11 830 m ²)		
Baubereich A (Baufeld D6), baurechtsbelastet bis 30.11.2025, baureif (3658 m ²)		42 161 000
Halle 550 (Baufeld D6), baurechtsbelastet bis 30.09.2040 (8172 m ²)		17 180 000
./i. Gestehungskosten bis Baureife	./i.	3 601 000
Verkehrswert Baufeld D6 (gerundet)		55 740 000
Teil von Baufeld D7 (13 855 m ²)		
Baubereich B (Teil von Baufeld D7), baureif (13 855 m ²)		100 030 000
./i. Gestehungskosten bis Baureife	./i.	10 790 000
Verkehrswert Teil von Baufeld D7 (gerundet)		-89 240 000
Verkehrswert gemäss Schätzung GV-Nr. 46/2020 (insgesamt 25 685 m²)		144 980 000

4.1. Öffentliches Interesse im Sinne des Mehrwertausgleichsgesetzes (§ 21 Abs. 2 lit. d MAG)

Die künftige Nutzung des Grundstücks lässt sich zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht abschliessend bestimmen (vgl. Kapitel 0). Mit dem durch die Inkraftsetzung der SBV für das Teilgebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020, zulässigen Nutzungsspielraum lässt sich das öffentliche Interesse der Stadt am städtebaulichen Vertrag begründen:

- Mit der Inkraftsetzung der SBV für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020 werden für den Baubereich B Wohnnutzungen möglich. Die Erhaltung und Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen ist ein wichtiges Ziel der Stadt und wurde entsprechend mit dem Gemeindebeschluss vom 27. November 2011 in der Gemeindeordnung (Art. 2^{qua-}ter GO) verankert. Die Stadt möchte auch in der aktuellen Wachstumsphase eine attraktive Wohnstadt für alle Bevölkerungsschichten und Altersgruppen sein. Eine gute soziale Durchmischung leistet einen wesentlichen Beitrag zur sozialpolitischen Stabilität und zu einer hohen Lebensqualität. Mit der Übernahme eines grossen Teils des Baufelds D7 kann ein wertvoller Beitrag an die Erreichung dieses Ziels geleistet werden.
- Auf dem Baufeld D6 sind (neben Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen im Baubereich A) gemäss den SBV für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020, kulturelle, quartierbezogene und öffentliche Nutzungen sowie Veranstaltungen zulässig. Der Grundstückserwerb bietet der Stadt die Möglichkeit – im Rahmen der künftigen Nutzungen – einen Beitrag an das für die Stadt wichtige Kulturangebot zu leisten.

5. Künftige Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks

Mit Inkraftsetzung der SBV für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020, sind für das an die Stadt abzutretende Grundstück folgende Nutzungen zulässig:



6/12

- Baubereich A, 3658 m² Grundstückfläche (Baufeld D6):

Im nördlichen Teil des Baufelds D6 kann gemäss den SBV für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020, künftig ein Ersatzneubau mit einem bis zu 45 m hohen Hochhaus und einer anrechenbaren Geschossfläche von rund 21 000 m² realisiert werden. Neben kulturellen, quartierbezogenen und öffentlichen Nutzungen sind darin auch Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen möglich.

- Halle 550, 8172 m² Grundstückfläche (Baufeld D6):

Die Liegenschaft Halle 550 auf dem Baufeld D6 kann gemäss den SBV für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020, künftig für kulturelle, quartierbezogene und öffentliche Nutzungen sowie Veranstaltungen genutzt werden. Die Liegenschaft Halle 550 ist bis am 30. September 2040 im Baurecht an die Genossenschaft Migros Zürich abgegeben und wird durch diese kommerziell genutzt.

- Baubereich B, 13 855 m² Grundstückfläche (Teil von Baufeld D7):

Auf dem Baufeld D7 sind gemäss den SBV für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020, Nutzungen mit einer anrechenbaren Geschossfläche von rund 32 900 m² möglich, davon ist mindestens die Hälfte als Wohnnutzung zu realisieren.

Die Stadt wird das Grundstück im Rahmen dieser Vorgaben entwickeln und nutzen können. Zum Zeitpunkt des Kaufs sind die künftigen Nutzungen des Grundstücks (bzw. der einzelnen Baubereiche des Grundstücks) nicht abschliessend bestimmbar. Die Grundlagen dafür müssen nach dem Erwerb im Rahmen einer gezielten Planung der zukünftigen Nutzungen und konkreten Projekte erst geschaffen werden. Sobald das Grundstück (oder Teile davon) einem konkreten öffentlichen Zweck zugeteilt werden, wird eine Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen notwendig. Damit ist die Mitsprache des Parlaments und der Stimmberechtigten (je nach Höhe der Ausgaben) sichergestellt. Entsprechend ihrem Anlagecharakter ist die Wiederveräusserbarkeit der Finanzliegenschaft bis zum Zeitpunkt der Vermögensübertragung gewährleistet.

6. Künftige Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks

Der am 30. November 2020 öffentlich beurkundete städtebauliche Vertrag enthält folgende wesentliche Vertragsinhalte:

- Die ABB verkauft 25 685 m² Land (Teil von Kat.-Nr. OE6274) an die Stadt. Der Erwerbspreis beträgt brutto Fr. 144 980 000.– (Fr. 5644.– pro m²); die von der Stadt zu leistende Entschädigung – nach Abzug des Mehrwertausgleichs und des Werts der Verlegung der Auflage zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum von den Baufeldern D11-D13 auf das Baufeld D7 sowie eines zusätzlichen Abzugs für Mehrkosten im Zusammenhang mit Altlasten und der Übertragung der Pflichtbeteiligung an der Parking Neu-Oerlikon AG – beträgt netto Fr. 106 215 837.–.
- Der Kaufvertrag wird unter den folgenden suspensiven und kumulativen Bedingungen abgeschlossen:
 - a) Rechtskräftige. Genehmigung durch zuständige Instanzen von Stadt und ABB
 - b) Inkraftsetzung BZO-Teilrevision betr. Einführung komm. Mehrwertausgleich
 - c) Rechtskräftigt bewilligte Grenzmutation für Abparzellierung des Kaufobjekts
 - d) Inkraftsetzung der SBV für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020



7/12

- e) Vertrag bleibt unanfechtbar oder rechtskräftiges Urteil liegt vor (§ 25 Abs. 3 MAG in Verbindung mit § 5 Abs. 3 PBG)
- f) Kein Rücktritt innert vereinbarter Frist vom städtebaulichen Vertrag.

Des Weiteren haben sich die Stadt und die ABB im städtebaulichen Vertrag über die folgenden Vertragsbestimmungen geeinigt:

- Für die Abgeltung allfälliger Kosten für die Sanierung und Entsorgung von belastetem Boden sowie von Schadstoffen wird auf Basis von Kostenschätzungen im Zusammenhang mit verschiedenen Voruntersuchungen ein Pauschalbetrag von Fr. 7 780 000.– in Abzug gebracht. Davon sind Fr. 7 472 000.– in der Verkehrswertschätzung berücksichtigt (vgl. Ziffer 0). Aufgrund einer nachträglich von der Fachstelle Ingenieurwesen des Amts für Hochbauten erstellten Überprüfung der Altlasten- und Schadstoffsituation wurden nachträglich zusätzlich Fr. 308 000.– beim vereinbarten Kaufpreis in Abzug gebracht (vgl. Ziffer 8**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).
- Die Stadt übernimmt mit allen Rechten und Pflichten sämtliche Verträge der ABB, die mit dem Veräußerungsobjekt verbunden sind. Es handelt sich insbesondere um den bestehenden Baurechtsvertrag mit Genossenschaft Migros Zürich (GMZ). Die Halle 550 ist bis 30. September 2040 mit einem unselbständigen Baurecht zugunsten der GMZ belastet. GMZ hat die Gebäude der Halle 550 als Event-Location mit publikumsorientierten und kulturellen Nutzungen instandgesetzt, insbesondere in Bezug auf Brandschutz, Energie und Sicherheit. Dabei wurden die Vorgaben des Denkmalschutzes (vgl. Ziffer 7.1) berücksichtigt. Insgesamt hat GMZ eine sehr grosse Summe in die Sanierung der Hallen investiert. Während der Baurechtsdauer fliesst kein Baurechtszins, im Gegenzug ist die Baurechtsnehmerin zum Unterhalt verpflichtet. Nach Ablauf des Baurechts fallen die Bauten und Anlagen entschädigungslos an die Grundeigentümerin heim. Bei der Schätzung des Verkehrswerts des baurechtsbelasteten Grundstücks wurde berücksichtigt, dass bis Ablauf des Baurechts kein Baurechtszins bezahlt wird.
- Damit die ABB für ihre Bauvorhaben im Baufeld D11-D13 im Sinne von Art. 6a der SBV für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020, den Nachweis der teilweisen oder vollständigen Verlegung von anrechenbaren Geschossflächen, die dem preisgünstigen Wohnraum dienen, erbringen kann, verpflichtet sich die Stadt, der entsprechenden öffentlich-rechtlichen Anmerkung zulasten des Baufeldes D7 zuzustimmen (Art. 6a Abs. 2 SBV) und im Baufeld D7 nach den Vorgaben von Art. 6a Abs. 3 SBV preisgünstigen Wohnraum zu erstellen. Der Verkehrswert des Teils von Baufeld D7 reduziert sich entsprechend um Fr. 21 671 000.– (vgl. Ziffer 8).
- Die Stadt Zürich verpflichtet sich die 131 Parkplätze auf D6/D7 Nordwest, die in den Parkhäusern (Cityport: 11, Center 11: 120) zu Gunsten von Nutzungen auf D6/D7 Nordwest eingewiesen sind, spätestens innert 60 Monaten, nachdem die Voraussetzungen für den Vollzug des Vertrags erfüllt sind, zur neuen Einweisung für D11-14 freizugeben. Die ABB ist für die Entwicklung der Baufelder D11-14 darauf angewiesen, die Parkplätze in den bestehenden Parkhäusern beanspruchen zu können. Die Stadt verpflichtet sich deshalb, mit dem Bau der ersten Etappe auf dem zu erwerbenden Grundstück, allfällige Pflichtparkplätze auf dem eigenen Grundstück zu realisieren.
- In den Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon ist ein gesetzliches Fahrtenmodell für das erweiterte Teilgebiet D vorgeschrieben. Die ABB hatte im Zusammenhang mit dem Fahrtenmodell (Art. 27c SBV Neu-Oerlikon) am 27. Oktober 2011 mit den Eigentümerinnen der Grundstücke im erweiterten Teilgebiet D einen Aktionärsbindungsvertrag abgeschlossen (Parking Neu-Oerlikon AG). Zweck der Gesellschaft ist der Vollzug des Fahrtenmodells im erweiterten Teilgebiet D mit der entsprechenden Bewirtschaftung der Parkierungsanlagen. Die Gesellschaft ist nicht gewinnorientiert. Die Grundeigentümerinnen beteiligen sich daran nach Massgabe der Flächen ihrer Grundstücke als



Aktionärinnen. Als neue Grundeigentümerin muss sich die Stadt Zürich anteilmässig an der Parking Neu-Oerlikon AG beteiligen. Dazu tritt die ABB anlässlich des Vollzugs des vorliegenden Vertrags nach den Vorgaben des erwähnten Aktionärsbindungsvertrags bzw. nach Massgabe der an die Stadt abgetretenen Fläche Aktien zum Nominalwert (Fr. 33 837.–) an die Stadt ab. Das entspricht einer Beteiligungshöhe von 16.9 Prozent des Grundkapitals. Die Entschädigungszahlung an die ABB erhöht sich um diesen Betrag (vgl. Ziffer 8**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Aufgrund bisheriger Erfahrungen kann von einem kostendeckenden Betrieb der Parkhäuser ausgegangen werden. Gemäss Art. 12 des Aktionärsbindungsvertrags besteht keine Nachschusspflicht.

Mit den Vertragsbestimmungen wird den bestehenden Rahmenbedingungen Rechnung getragen. Sie sind für die Stadt nicht nachteilig: Wertmindernde Bestimmungen (bspw. die Verlegung des preisgünstigen Wohnraums auf das Baufeld D7) oder Regelungen mit Kostenfolgen (bspw. allfällige Kosten für die Sanierung und Entsorgung von belastetem Boden sowie von Schadstoffen) wurden im Rahmen der Verkehrswertschätzung in Abzug gebracht.

7. Weitere Verträge und Vertragsbestimmungen

Neben den erwähnten Regelungen beabsichtigen die Stadt und die ABB, im Zusammenhang mit dem vorliegenden Geschäft zusätzliche Verträge abzuschliessen oder Anpassungen an bestehenden Verträgen vorzunehmen. Die beiden mit ABB abgeschlossenen Schutzverträge wurden schon am 30. November 2020 öffentlich beurkundet und mit separaten Stadtratsbeschlüssen genehmigt (STRB Nrn. 1185/2020 und 1186/2020).

7.1 Schutzverträge

Das Gebäude 87T wurde vertraglich unter Schutz gestellt und verbleibt im Eigentum der ABB. Die schutzwürdigen Teile der Halle 550 (ehemaliger Gleichrichterbau / Versuchslokal II, Teile der ehemaligen Montagehalle IV, ehemalige Wicklerei und Teile der ehemaligen Werkstatt) sind ebenfalls vertraglich unter Schutz gestellt; sie bleiben erhalten und werden für kulturelle, quartierbezogene und öffentliche Nutzungen zur Verfügung gestellt.

7.2 Verzicht auf Realisierung der letzten Etappe des MFO-Parks

Mit Unterschutzstellung des Gebäudes 87T verzichtet die Stadt auf die Realisierung der letzten Etappe des im Rahmenvertrag zu den SBV Zentrum Zürich-Nord (heute Neu-Oerlikon) von 1998 geregelten MFO-Parks. Der Park bleibt in seiner heutigen Ausdehnung erhalten. Der Rahmenvertrag von 1998 und der Vertrag zum MFO-Park von 2000 sind an die neuen Gegebenheiten anzupassen. Der Erhalt des Gebäudes 87T anstelle der geplanten Erweiterung des MFO-Parks wurde bei der Ermittlung des Planungsmehrwerts berücksichtigt.

7.3 Abtretung Strassenparzelle

Die mit den Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020, revidierten Richtlinien sehen auf der zwischen dem Gebäude 87T und dem MFO-Park liegenden Strassenparzelle («Parzelle F») anstelle des erweiterten MFO-Parks neu einen Parkrandweg mit öffentlichem Fuss- und Radweg entlang des heutigen MFO-Parks vor. Diese Strassenparzelle ist ausserdem Teil der neuen Anlieferung zu mehreren Baufeldern im Teilgebiet D und ermöglicht öffentliche Fuss- und Radwege im Bereich des Gebäudes 87T. Die ABB wird die «Parzelle F» in einem separaten Vertrag an die Stadt ohne Entgelt abtreten.





10/12

7.4 Zwischennutzung Heizzentrale

Ab der Heizzentrale auf Baufeld D7 werden noch diverse zwischengenutzte Gebäude versorgt. Einigen sich die Parteien später, dass der Betrieb der Heizzentrale aufrechterhalten werden soll, um die Zwischennutzungen der an der Heizzentrale hängenden Flächen sicherzustellen, soll eine entsprechende Vereinbarung ausgearbeitet werden.

7.5 Passerellen in der Arnold Kübler-Strasse

Mit Blick auf die kooperative Planungsgeschichte vereinbaren die Vertragsparteien bezüglich Passerellen in der Arnold-Kübler-Strasse, dass keine Konzessionsgebühr anfallen soll. Die Wahrnehmung der planungsrechtlichen Festlegung (Art. 16 Abs. 6 SBV Teilrevision 2020) bzw. die allfällige Gewährung der Inanspruchnahme der dannzumal öffentlichen Arnold-Kübler-Strasse durch zwei Passerellen ist entschädigungsfrei (§ 231 Abs. 2 PBG). Über die Bedingungen und Auflagen einer Konzession nach § 231 PBG wird mit separater Verfügung oder separatem Vertrag entschieden.

8. Kaufpreis, Anlagegeschäft

Die städtische Schätzungskommission hat den Verkehrswert der rund 25 685 m² Land (Teil von Kat.-Nr. OE6274) auf insgesamt Fr. 144 980 000.– geschätzt (GV-Nr. 46/2020 vom 19. August 2020). Die Vertragsparteien haben sich auf einen Kaufpreis in der Höhe des Verkehrswerts und die folgende Kaufpreisabrechnung geeinigt:

		Fr.
Verkehrswert Baufeld D6		55 740 000
Verkehrswert Teil von Baufeld D7		89 240 000
Kaufpreis (Verkehrswert gemäss Schätzung GV-Nr. 46/2020)		144 980 000
Wert Verlegung preisgünstiger Wohnraum auf Teil D7	./.	21 671 000
Entschädigungszahlung brutto		123 309 000
Mehrwertausgleich ABB	./.	16 819 000
Nachtrag Mehrkosten Altlastenbereinigung D6/D7	./.	308 000
Pflichtbeteiligung der Stadt Zürich an der Parking Neu-Oerlikon AG		33 837
Entschädigungszahlung netto		106 215 837

Der Grundstückerwerb erfolgt ins Finanzvermögen der Stadt (Liegenschaften Stadt Zürich, LSZ, Buchungskreis 2021, Teilportfolio Landreserven). Die erforderliche Anlage des Finanzvermögens beträgt insgesamt Fr. 123 151 000.– und setzt sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Entschädigungszahlung Stadt netto	106 215 837
./. Pflichtbeteiligung der Stadt Zürich an der Parking Neu-Oerlikon AG	33 837
	106 182 000
Mehrwertausgleich ABB	16 819 000
Transaktionskosten inkl. Reserven	150 000
Total Anlage Finanzvermögen, gerundet	123 151 000

Die Pflichtbeteiligung der Stadt Zürich an der Parking Neu-Oerlikon AG im Umfang von Fr. 33 837.– wird im Verwaltungsvermögen geführt.



11/12

Die Eigentumsübertragung erfolgt erst nach Inkraftsetzung der SBV für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020. Aufgrund der Fristen des Genehmigungsprozesses wird mit einem Vollzug des Grundstückserwerbs frühestens per Ende 2022 gerechnet.

Zum Zeitpunkt des Kaufs ist nicht abschliessend bestimmbar, für welche öffentlichen Aufgaben einzelne Baubereiche des Grundstücks künftig genutzt werden. Als Grundlage für eine spätere Übertragung des Grundstücks (oder Teilen davon) ins Verwaltungsvermögen muss zunächst eine Prüfung und Planung möglicher Nutzungen vorgenommen werden. Wenn die öffentlichen Nutzungen bekannt sind, erfolgt der Übertrag ins Verwaltungsvermögen, für dessen Genehmigung der Gemeinderat und/oder die Stimmbevölkerung zuständig sind. Das Objekt wird bis zur Bestimmung der künftigen Nutzung durch LSZ bewirtschaftet.

Zum heutigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass sämtliche Folgekosten aus diesem Geschäft, insbesondere im Zusammenhang mit dem erwarteten Zuwachs an Projektentwicklungs- und Bewirtschaftungsaufwand, durch Folgeerträge künftiger Nutzungen bzw. Zwischenutzungen gedeckt werden.

9. Zusammenfassung / Würdigung

Der Stadt bietet sich die einmalige Gelegenheit, ein 25 685 m² grosses Grundstück an zentraler Lage zu übernehmen. Die Verknüpfung des Grundstückserwerbs mit dem städtebaulichen Vertrag mit ABB ermöglicht es, dass die Stadt das Grundstück zum geschätzten Verkehrswert erwerben kann. Zudem verringert sich der Kaufpreis um den von der ABB geschuldeten Mehrwertausgleich.

Voraussetzung für den Grundstückserwerb ist die Inkraftsetzung der SBV für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020. Diese schaffen die planerischen Grundlagen für die künftigen Nutzungen des Grundstücks. Die künftigen Nutzungen der Immobilie werden nach dem Erwerb zu bestimmen sein.

Der Erwerb der Liegenschaft stellt für die Stadt ein ausgewogenes Geschäft dar: Der Verkaufspreis entspricht dem durch die städtische Schätzungskommission ermittelten Verkehrswert, wobei sowohl künftige Aufwände wie Mehrkosten für die Bereinigung von Altlasten als auch Wertminderungen wie die Pflicht, auf dem Baufeld D7 preisgünstigen Wohnraum zu errichten oder die Nutzungseinschränkungen durch die Unterschutzstellung der Halle 550 berücksichtigt sind.

Mit der Übernahme des Grundstücks übernimmt die Stadt als Baurechtsgeberin das bestehende Baurecht mit GMZ für die Halle 550. GMZ hat – unter Voranwendung der Bestimmungen des Denkmalschutzes die Halle 550 aufwendig instand gestellt und für publikumsorientierte Nutzungen ertüchtigt. Die bestehenden Vertragsbestimmungen wurden bei der Schätzung ebenfalls berücksichtigt. Die Stadt erhält nach Ablauf des Baurechts eine bestens erhaltene Halle.

10. Zuständigkeit und Budgetnachweis

Im Zeitpunkt des Erwerbs des 25 685 m² messenden Teil des Grundstücks Kat.-Nr. OE6274 ist noch nicht abschliessend bestimmbar, für welche konkreten öffentlichen Aufgaben der Arealteil künftig genutzt wird. Der Grundstücksteil wird in einem ersten Schritt als Anlage ins Fi-



12/12

nanzvermögen erworben. Die erforderliche Anlage beträgt insgesamt Fr. 123 151 000.–. Gemäss § 117 Abs. 1 Gemeindegesetz (LS 131.1) bzw. Art. 39 lit. f Geschäftsordnung des Stadtrats (GeschO STR, AS 172.100) werden solche Anlagengeschäfte vom Stadtrat beschlossen.

Aus Effizienzgründen beschliesst der Stadtrat auch die Pflichtbeteiligung an der Parking Neu-Oerlikon AG im Umfang von Fr. 33 837.–, deren Bewilligung grundsätzlich in der Kompetenz des Vorstehers des Finanzdepartements liegt (Art. 40 lit. g GeschO STR).

Entsprechend den Vorgaben von Art. 14^{bis} Finanzhaushaltverordnung (AS 611.101) hat der Stadtrat im Nachgang eines Liegenschaftenerwerbs ins Finanzvermögen von mehr als Fr. 2 000 000.– verschiedene Informations- und Dokumentationspflichten zu erfüllen. Entsprechend diesen Vorgaben wird dieser Stadtratsbeschluss unverzüglich der Rechnungsprüfungskommission des Gemeinderats zugestellt (Abs. 1 lit. a) und die Öffentlichkeit mit Medienmitteilung und Pressekonferenz vom 7. Juli 2021 informiert (Abs. 1 lit. b). Weiter ist das öffentlich einsehbare geodatenbasierte Liegenschafteninventar zu aktualisieren (Abs. 2).

Die Anlage des Finanzvermögens sowie die Pflichtbeteiligung der Stadt an der Parking Neu-Oerlikon AG wird von LSZ rechtzeitig mit dem Budget 2022 ordentlich beantragt und im Finanz- und Aufgabenplan 2022–2025 vorgemerkt.

Auf den im Einvernehmen mit der Stadtpräsidentin und dem Vorsteher des Hochbaudepartements gestellten Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Der mit ABB Immobilien Schweiz AG im Zusammenhang mit den Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020, am 30. November 2020 öffentlich beurkundete städtebauliche Vertrag über den Ausgleich des planungsbedingten Vorteils wird genehmigt (Beilage 1)
2. Für den Erwerb einer Teilfläche von rund 25 685 m² Land (Teil von Kat.-Nr. OE6274) ins Finanzvermögen im Rahmen des städtebaulichen Vertrags gemäss Ziffer 1 wird eine Anlage von Fr. 123 151 000.– bewilligt.
3. Die Anlage gemäss Ziffer 2 ist dem Konto (2021) 591039, Halle 550 + Baufeld D7: Erwerb, 7040 00 000 Investitionen in Gebäude, zu belasten.
4. Der Mehrwertausgleich von Fr. 16 819 000.– ist dem Konto (2021) 4022 10 000 Mehrwertabschöpfung gutzuschreiben.
5. Für den Erwerb einer Pflichtbeteiligung an der Parking Neu-Oerlikon AG ins Verwaltungsvermögen im Rahmen des städtebaulichen Vertrags gemäss Ziffer 1 wird ein Objektkredit von Fr. 33 837.– bewilligt.
6. Die Ausgabe gemäss Ziffer 5 ist dem Konto (2021) 590020, Beteiligung an Parking Neu-Oerlikon AG, 5550 00 000, Beteiligung an privaten Unternehmungen, zu belasten.
7. Liegenschaften Stadt Zürich wird mit dem grundbuchlichen Vollzug des städtebaulichen Vertrags und den damit zusammenhängenden Rechtshandlungen (einschliesslich Kaufpreisabwicklung) beauftragt und ermächtigt.
8. Liegenschaften Stadt Zürich wird beauftragt, das Liegenschafteninventar nachzuführen.



13/13

9. Liegenschaften Stadt Zürich wird mit der Bewirtschaftung der Liegenschaft und künftigen Entwicklung in Zusammenarbeit mit den städtischen Partnern beauftragt.
10. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stabstelle Projektstab Stadtrat, Statistik Stadt Zürich, das Stadtarchiv, die Finanzverwaltung, Liegenschaften Stadt Zürich (1 STRB originalunterzeichnet für «Grundstücke & Baurechte»), Amt für Städtebau, die Rechnungsprüfungskommission des Gemeinderats und ABB Immobilien AG.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti