

Sitzung vom 1. April 1998

**772. Anfrage (Erwerb Überbauung «Sidlig über de Gleis»
in Zürich-Wipkingen)**

Kantonsrat Benedikt Gschwind, Zürich, hat am 12. Januar 1998 folgende Anfrage eingereicht:

Am 17. Dezember 1997 teilte die kantonale Informationsstelle mit, dass die Finanzdirektion ermächtigt wurde, die «Sidlig über de Gleis» in Zürich-Wipkingen als Vermögensanlage der Beamtenversicherungskasse zu erwerben. Dieses grosse Bauvorhaben ist für das Standortquartier Zürich-Wipkingen von grosser Bedeutung, beeinflusst es doch die städtebauliche Entwicklung an einem zentralen und exponierten Ort im Quartier und hat ein Volumen, dass die Gewerbe- und Bevölkerungsstruktur beeinflussen wird. So ist auch der städtischen Volksabstimmung über den Gestaltungsplan im Frühjahr 1990 ein harter Abstimmungskampf vorausgegangen. Die konkrete Ausgestaltung der Überbauung ist deshalb von öffentlichem Interesse im Quartier.

Mit der Übernahme durch die Beamtenversicherungskasse stellen sich nun verschiedene Fragen für das betroffene Quartier, aber auch für die Beamtenversicherungskasse hinsichtlich des Anlageobjektes.

Ich bitte den Regierungsrat deshalb um Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Beabsichtigt der Kanton die ganze Überbauung zu erwerben oder nur Teile davon?
2. Entspricht die Überbauung in ihrer Ausführung immer noch dem Projekt, wie es die Zschokke-Gruppe als Baurechtsnehmer im Februar 1996 der Öffentlichkeit vorgestellt hatte? Oder hat der Kanton bei den Kaufverhandlungen Änderungen erwirkt hinsichtlich Gestaltung der Baukörper, der Wohnungsgrössen und der Gestaltung der Grünflächen?
3. Ist beim Geschäftshaus immer noch ein Restaurant mit Versammlungsräumen für Quartierorganisationen vorgesehen? Ist bei den Grünflächen immer noch ein öffentlicher Zugang von seiten der Nordbrücke geplant?
4. Wie sieht der Wohnungsmix (Verteilung auf 11/2–51/2-Zimmerwohnungen) aus? Bestehen bereits Vorstellungen über die Vermietung und die Mietzinsgestaltung? Sind auch längerfristige Mietverträge denkbar, im Interesse von im Quartier verwurzelten Bewohnerinnen und Bewohnern?
5. Was waren die konkreten Gründe der Beamtenversicherungskasse, diese Überbauung als Vermögensanlage zu erwerben? Dem Vernehmen nach war es für den Baurechtsnehmer und Generalunternehmer nicht ganz einfach, Käufer für die Wohnungen zu finden, da das Vermietungsrisiko bei Gleisüberbauungen infolge des durch die Zugserschütterungen zu erwartenden Körperschalls von Fachleuten als nicht unerheblich eingestuft wird. Bestehen vor diesem Hintergrund keine Bedenken, die Überbauung als Vermögensanlage der Beamtenversicherungskasse zu erwerben?

Auf Antrag der Direktion der Finanzen

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Benedikt Gschwind, Zürich, wird wie folgt beantwortet:

Am 10. Dezember 1997 ermächtigte der Regierungsrat die Direktion der Finanzen, die Überbauung «Sidlig über de Gleis», Rötelsteig 7/19, Rosengartenstrasse 72/4, Scheffelstrasse 12, Zürich-Wipkingen, als Vermögensanlage für die Beamtenversicherungskasse zu erwerben. Die dazu notwendigen Verträge mit Unternehmen der Zschokke-Gruppe und den Schweizerischen Bundesbahnen wurden in der Zwischenzeit abgeschlossen. Der Staat erwarb die gesamte Überbauung, welche ein freistehendes Geschäftshaus mit Büros, Läden, einem Restaurant und acht Wohnungen sowie eine zusammenhängende, aus neun Gebäuden bestehende Wohnanlage mit 130 Wohnungen und einen teilweise öffentlichen parkähnlichen Aussenraum umfasst. Die Überbauung befindet sich auf dem gegen Süden geneigten Gelände des ehemaligen Bahneinschnittes beim Bahnhof Zürich-Wipkingen an ruhiger, sonniger und sehr gut erschlossener Lage. Die verschiedenen Baukörper sind gut durchbildet und gegliedert. Die Parkplätze werden grösstenteils unterirdisch angeordnet. Die städtebaulich

bedeutungsvolle Überbauung wird sich rücksichtsvoll in die Umgebung einfügen und das Quartier Wipkingen insbesondere durch die öffentlichen Anlagen aufwerten. Das Projekt stammt von den Architekten Baumann & Frey und ging mit dem ersten Preis aus einem Architekturwettbewerb hervor. Es entspricht im wesentlichen demjenigen, welches im Februar 1996 der Öffentlichkeit vorgestellt wurde. Optimierte wurde es seither vor allem hinsichtlich der Verwendung ökologischer Baumaterialien sowie der Grundrissgestaltung und Ausstattung der Wohnungen.

Im Wohn- und Geschäftshaus Scheffelstrasse 12 sind neben Büros und Wohnungen als quartierbezogene Nutzungen zwei Läden mit rund 1200 m² und 200 m² Verkaufsfläche und ein Restaurant vorgesehen. Der grössere Laden ist bereits langfristig an einen Grossverteiler vermietet. Das Restaurant ist auf den zu schaffenden öffentlichen Platz orientiert, der über einen Zugang mit der Nordbrücke verbunden wird und sich auch für Quartierveranstaltungen eignen dürfte. Die Planung des Innenausbaus des Restaurants und dessen Verpachtung sind noch nicht abgeschlossen. Besondere Versammlungsräume für Quartierorganisationen waren nie vorgesehen und sind aus Platzgründen nicht möglich.

Die 138 Wohnungen sind grosszügig dimensioniert, sehr gut belichtet und teilen sich auf folgende Grössen auf:

- 25 11/2-Zimmer-Wohnungen
- 17 21/2-Zimmer-Wohnungen
- 54 31/2-Zimmer-Wohnungen
- 29 41/2-Zimmer-Wohnungen
- 6 51/2-Zimmer-Maisonette-Wohnungen
- 7 Loft-Wohnungen

Der heute veranschlagte Mietertrag beruht auf einem Ansatz von durchschnittlich rund Fr. 245 pro m² Wohnfläche. Die endgültigen Mietzinse sind den Marktverhältnissen des Jahres 2000 (Bezugsbereitschaft) anzupassen und noch nicht festgelegt.

Längerfristige Mietverhältnisse sind für Geschäftsräume sinnvoll und vorgesehen. Bei Mietverträgen über Wohnräume wird üblicherweise eine gegenseitige dreimonatige Kündigungsfrist vereinbart, da eine längere Vertragsdauer in den Regel nicht den Mieterbedürfnissen entspricht. Falls einzelne Mieterinnen oder Mieter und insbesondere im Quartier verwurzelte Bewohnerinnen und Bewohner auch für Wohnungen längerfristige Verträge abschliessen möchten, steht dem seitens des Vermieters grundsätzlich nichts im Wege.

Der Dämmung der aus dem Bahnbetrieb entstehenden Erschütterungen und Körperschallübertragungen wurde besondere Beachtung geschenkt. Der entsprechende Schall- und Erschütterungsnachweis gemäss SIA-Norm 181 wurde von einer unabhängigen, auf solche Bauwerke spezialisierten Bauingenieurunternehmung geprüft und von den städtischen Behörden genehmigt. Aus dieser Sicht bestehen keine Gründe, die gegen einen Erwerb gesprochen hätten.

Das Projekt weist städtebaulich und architektonisch eine überdurchschnittliche Qualität auf. Die gute innerstädtische Lage, der Mangel an neuzeitlichen Wohnungen im bevorzugten Quartier Wipkingen, das vielfältige Angebot und die angemessene Mietzinsgestaltung lassen eine dauernde Nachfrage und gute Wirtschaftlichkeit erwarten. Da dem Staat eine marktübliche Nettoendite auf dem investierten Kapital garantiert wird, verbleibt das Vermietungs- und Leerstandsrisiko in den ersten Jahren bei der Verkäuferin. Über die Baurechtszinsregelung sind auch die Schweizerischen Bundesbahnen als Grundeigentümerin am unternehmerischen Risiko beteiligt.

Mit dem Erwerb der Überbauung kann eine auf lange Sicht marktkonforme, wertbeständige und zweckmässige Vermögensanlage getätigt werden.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Direktion der Finanzen.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Husi