

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 22. Mai 2013

### **564. Uetlibergstrasse 111, Zürich (Kosten für Rückbau)**

#### **A. Ausgangslage**

Mit RRB Nr. 4802/1983 erwarb der Kanton die Liegenschaft Uetlibergstrasse 111/113, Zürich, Grundbuch Blatt 2309, Kat.-Nr. WD8081, mit einer Gesamtfläche von 11 900 m<sup>2</sup> aus der Nachlassliquidation einer Aktiengesellschaft. Auf einem Teil des Grundstückes wurde das von der Sicherheitsdirektion genutzte Zeughaus erstellt. Dieses ist Bestandteil des Verwaltungsvermögens (Vorlage 2698). Das Restgrundstück befindet sich im Finanzvermögen und ist der Bauzone Z5H zugeteilt. 2006 wurden die sich im Finanzvermögen befindenden Gebäude illegal von einer sich «Familie Schoch» nennenden Gruppierung besetzt. Da die künftige Verwendung nicht klar war, wurde die Besetzung auf Zusehen hin geduldet.

Im Frühling 2011 ersuchte das Universitätsspital Zürich (USZ) die Baudirektion um Abklärung, wo die Erstellung von zusätzlichem Wohnraum für Mitarbeitende des Spitals möglich wäre. Die Abklärungen ergaben, dass sich das Grundstück an der Uetlibergstrasse für die gesuchte Nutzung eignet. Die Grösse des Grundstückes erlaubt neben der Deckung des vom USZ genannten Bedarfes an Wohnraum für rund 180 Mitarbeitende weitere Nutzungen. Solche drängen sich aufgrund der zentralen Lage und der guten Erschliessung des Grundstückes auch aus städtebaulichen Überlegungen auf. Das Grundstück soll im Baurecht abgegeben werden. Vor diesem Hintergrund führte die Baudirektion im Sommer 2011 einen Investorenwettbewerb durch. Das Siegerprojekt der Stiftung Abendrot, Basel, sieht vor, neben den Personalwohnungen für Mitarbeitende des USZ weiteren Wohnraum für 150 Studierende, ein Kleinhotel, Gastronomie, Ateliers und Veranstaltungsräume zu erstellen.

Der Baurechtsvertrag wird derzeit ausgearbeitet. Neben den Festlegungen des Baurechtszinses sieht er eine Laufzeit von 49 Jahren und die Pflicht des Baurechtsnehmers vor, die vom USZ benötigten Wohneinheiten zu erstellen und den Mitarbeitenden des USZ sowie teilweise deren Angehörigen zur Verfügung zu halten. Der Vertrag macht Vorgaben zu Grösse und Ausstattung der Personalwohnungen und zur Höhe der Mietzinse. Die Mietverträge werden direkt zwischen der Stiftung Abendrot

und den Mitarbeitenden des USZ abgeschlossen. Von der gesamten Fläche dürfen den Mitarbeitenden des USZ zu keinem Zeitpunkt mehr als 49% überlassen werden.

Auf dem Grundstück befand sich ursprünglich ein Betrieb für Maschinenbau und Metallgiesserei. Das Grundstück ist daher im Kataster der belasteten Standorte eingetragen und musste untersucht werden. Die Baudirektion beauftragte die Dr. von Moos AG, Zürich, mit der Vornahme der notwendigen Untersuchungen. Die Detailuntersuchung für den sich im Finanzvermögen befindlichen Grundstücksteil zeigte, dass eine sanierungsbedürftige Altlast (Schadstoffe: chlorierte Lösungsmittel) vorhanden ist. Die Kosten für die Abklärungen, die Untersuchungen und die Vornahme der Sanierungsarbeiten werden derzeit auf rund 2,5 Mio. Franken geschätzt und sind vom Kanton zu tragen. Der Bund beteiligt sich an den Ausfallkosten. Das entsprechende Sanierungsprojekt zur Behebung dieser Altlast befindet sich derzeit in Ausarbeitung. Aufgrund der engen räumlichen Beziehung und des Umstands, dass auch auf dem von der Sicherheitsdirektion genutzten Grundstücksteil Altlasten bestehen können, erfolgen derzeit weitere Untersuchungen im Bereich des Zeughauses. Anschliessend wird das Sanierungsprojekt erstellt und bereinigt und beim Bund zur Genehmigung eingereicht.

Auch nach der Sanierung der Altlast bleibt der Eintrag im Kataster der belasteten Standorte bestehen. Neben der sanierungsbedürftigen Altlast sind noch andere Verschmutzungen im Untergrund vorhanden. Falls sich projektbedingte Veränderungen am Untergrund ergeben, sind deshalb weitere Abklärungen sowie die Erstellung und Umsetzung eines Entsorgungskonzeptes erforderlich, was mit gegenüber einem unbelasteten Standort höheren Kosten verbunden ist. Daher kann das Ergebnis dieser Untersuchungen Einfluss auf den Baurechtsvertrag haben. Die erforderlichen Abklärungen sind umgehend nach erfolgtem Rückbau zu beauftragen, um Ausmass und Tragweite der bestehenden Belastungen bestimmen zu können. Die bisherigen Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die betroffenen Schutzgüter (insbesondere Grundwasser) in diesen Bereichen nicht übermässig belastet sind. Inhalt und Umfang dieser weiteren Untersuchungen, deren Ergebnis und das darauf beruhende Entsorgungskonzept sowie die Tragung bzw. Aufteilung der sich daraus ergebenden Kosten zwischen der Baurechtsnehmerin und dem Kanton stehen derzeit noch nicht fest.

Nach Abschluss der Verhandlungen wird der Baurechtsvertrag dem Regierungsrat unterbreitet. Zugleich sind die für die Vornahme der Sanierungsarbeiten benötigten, vom Kanton bereitzustellenden Mittel zu beantragen. Diese vermindern sich um eine Kostenbeteiligung des Bundes an der Sanierung der vorhandenen Altlasten. Um trotz diesen Unklarheiten die möglichst rasche Umsetzung des Projektes der Stiftung

Abendrot, Basel, und damit die Erstellung der vom USZ benötigten Personalwohnungen zu ermöglichen, ist bereits vorgängig mit den Rückbauarbeiten der sich auf dem künftig baurechtsbelasteten Grundstück befindenden Gebäude zu beginnen. Damit kann auch eine erneute Besetzung vermieden werden.

### **B. Rückbau der Gebäude**

Die sich auf dem Grundstück befindenden Gebäude sind zulasten des Kantons bis auf die Bodenplatte zurückzubauen. Die Bodenplatte bleibt bis zum Beginn der Bauarbeiten für das Projekt der Stiftung Abendrot bestehen, um zu verhindern, dass sich durch den Rückbau weitere Belastungen (z. B. infolge Auswaschung von Schadstoffen) ergeben. Untersuchungen zeigen, dass die Gebäude mit Asbest und PCB belastet sind. Diese Belastungen sind vor dem eigentlichen Rückbau fachgerecht zu entfernen. Die Besetzer wurden unmittelbar nach Feststellung der in den Gebäuden bestehenden Belastungen auf die damit verbundenen Risiken aufmerksam gemacht. Mit dem Rückbau kann erst begonnen werden, wenn die Besetzer das Grundstück verlassen und geräumt haben. Entsprechend wurden diese frühzeitig darauf hingewiesen, dass die Duldung der illegalen Besetzung Ende Mai 2013 endet. Sie sind gehalten, das Gelände auf diesen Zeitpunkt zu verlassen. Nötigenfalls ist das Grundstück polizeilich zu räumen. Nach heutigem Kenntnisstand befinden sich auf dem Grundstück zahlreiche von den Besetzern ohne Wissen und Zustimmung des Grundeigentümers eingebrachte Gegenstände. Zwar sind die Besetzer gehalten, diese wieder zu entfernen, und sie haben für den Fall, dass sie dieser Pflicht nicht nachkommen, eine Kautions von Fr. 20 000 geleistet. Es ist jedoch zu befürchten, dass ein grosser Teil des eingebrachten Materials auf dem Grundstück verbleibt und die geleistete Sicherstellung die Kosten der Entfernung und Entsorgung nicht deckt. Soweit diese Gegenstände eigentumsrechtlich nicht eindeutig zugeordnet werden können, sind sie zu entsorgen.

### **C. Erforderliche Mittel**

Tätigkeit	Kosten in Franken
Untersuchung der Gebäude sowie Erarbeitung des Rückbau- und Entsorgungskonzeptes (anteilmässig)	50 000
Entsorgung von belasteter Bausubstanz (Grobkostenschätzung, Kostengenauigkeit +/-30%)	730 000
Asbest- und PCB-Sanierung Gebäude	425 000
Rückbau Gebäude (einschliesslich Entsorgung eingebrachtes Material)	750 000
Sicherung des Geländes während den Sanierungsarbeiten	25 000
<b>Total</b>	<b>1 980 000</b>

Die für die Altlastenuntersuchung, das Sanierungskonzept sowie die Untersuchung der Gebäude und die Erarbeitung des diesbezüglichen Rückbau- und Entsorgungskonzeptes benötigten Mittel wurden zusammengefasst und mit Verfügung des Immobilienamtes vom 1. November 2012 im Umfang von Fr. 350 000 bewilligt. Die Verfügung ist mit diesem Beschluss insoweit aufzuheben, als die Kosten für die Gebäudeuntersuchung und die Erarbeitung des Rückbau- und Entsorgungskonzeptes in diesem Beschluss enthalten sind. Für die Kosten der Entsorgung der belasteten Bausubstanz liegt derzeit lediglich eine Grobkostenschätzung vor. Für die Asbest- und PCB-Sanierung sowie für den Rückbau der Gebäude liegen dagegen Kostenvoranschläge vor (Kostengenauigkeit +/-15%). In Letzterem sind zudem Fr. 100 000 für die Entsorgung des von den Besetzern eingebrachten Materials enthalten. Da Inhalt und Umfang dieses Materials nicht im Detail bekannt sind, liegt auch insoweit nur eine Schätzung vor. Die entsprechenden Kosten verringern sich gegebenenfalls um die zu diesem Zweck geleistete Kautions von Fr. 20 000.

Die vom Rückbau betroffenen Gebäude befinden sich auf dem sich im Finanzvermögen befindenden Grundstücksteil. Bauliche Massnahmen an Bauten des Finanzvermögens sind keine Ausgaben im Sinne von § 34 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG). Die Zuständigkeit für die Bewilligung baulicher Massnahmen an Bauten des Finanzvermögens richtet sich nach der Ausgabenkompetenz für gebundene Ausgaben (§ 45 Abs. 1 Finanzcontrollingverordnung in Verbindung mit § 36 CRG). Die Kosten für die Untersuchung, die Erarbeitung des Rückbau- und Entsorgungskonzeptes sowie die Vornahme der für den Rückbau der Gebäude bis und teilweise mit der Bodenplatte erforderlichen Arbeiten sind über die Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaftenerfolg, Konto 3430000000, Unterhalt Liegenschaften, allgemeines Finanzvermögen, abzuwickeln. Die entsprechenden Beträge sind im Budget 2013 enthalten.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Untersuchung, die Erarbeitung des Rückbau- und Entsorgungskonzeptes und die Vornahme der Arbeiten zum Rückbau der Gebäude bis und teilweise unter Einschluss der Bodenplatte auf dem Grundstück Uetlibergstrasse 111, Zürich, mit Kosten von Fr. 1 980 000, werden bewilligt und über die Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaftenerfolg, abgewickelt.

II. Die Verfügung des Immobilienamtes vom 1. November 2012 wird, soweit darin die Kosten für die Untersuchung und die Erarbeitung des Rückbau- und Entsorgungskonzeptes (Gebäude) bewilligt wurden, aufgehoben.

III. Mitteilung an die Finanzdirektion, die Gesundheitsdirektion, das Universitätsspital Zürich und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

**Husi**