

Antrag des Stadtrates vom 20. März 2006

Kaufvertrag Schellerareal

(L2.8.Zür.)

(Beschluss des Gemeinderates vom)

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Kaufvertrag mit der Schweizerischen Lebensversicherungs- und Rentenanstalt über den Verkauf von Kat. Nr. 9540 (Schellerareal) wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum gemäss Art. 4 lit. b) und c) Gemeindeordnung.
3. Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
4. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Erläuterungen

1. Ausgangslage

Die Stadt Dietikon erwarb das Grundstück Kat. Nr. 9540 an der Zürcher-/Poststrasse im Jahre 1979 zum Preise von 5'511'150 Franken von der Firma Scheller AG. Das Grundstück spielte in der Diskussion um die Bildung des Bezirks Dietikon eine nicht unwesentliche Rolle, wurde es doch als möglicher Standort für das zukünftige Bezirksgebäude in Betracht gezogen. Auch kam ihm eine wichtige Funktion bei der geplanten unterirdischen Zentrumsumfahrung zu und gemäss kantonalem Verkehrsrichtplan vom 31. Januar 1995 ist es vom als langfristige Massnahme der Angebotsplanung vorgesehenen unterirdischen Doppelspurtunnel der BD betroffen. Die Ungewissheit über zahlreiche planerische Rahmenbedingungen und ein begründeter Altlastenverdacht verhinderten lange eine gezielte Entwicklung dieses über 12'000 m² grossen, zentral gelegenen und mit dem öffentlichen Verkehr bestens erschlossenen Gebiets. Die seitherige Nutzung hat provisorischen Charakter und Unterhaltsarbeiten wurden nur so weit vorgenommen, als sie zur Erhaltung des Zustandes unumgänglich waren.

Inzwischen sind einige planerische Hindernisse beseitigt oder zumindest entschärft worden. So hat der Stadtrat am 28. Juni 1999 einen definitiven Verzicht auf die unterirdische Zentrumsumfahrung beschlossen und für das Bezirksgebäude wurde ein

anderer Standort festgelegt. Im Weiteren liegt eine Variante der BD-Einführung vor, welche das Schellerareal nicht mehr tangiert, so dass der kantonale Richtplan diesbezüglich geändert werden kann. Die Detailuntersuchung über die Altlasten hat die Situation insoweit geklärt, dass die Verschmutzungsherde auf dem Areal gut bekannt sind. Ferner hat die vertiefte Altersplanung ergeben, dass der Bau eines zweiten Alters- oder Pflegeheims grosse betriebliche Nachteile brächte, weshalb die Altersplanung in Richtung Ausbau und Erweiterung Ruggacker geht. Und schliesslich hat sich die allgemeine Konjunkturlage verbessert und es besteht wieder eine Nachfrage nach gut erschlossenen Wohn- und Gewerberäumen.

2. Machbarkeitsstudie

Am 5. Juli 2001 bewilligte der Gemeinderat einen Kredit von Fr. 250'000.00 zur Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie über die Entwicklung des Schellerareals. Mit der Machbarkeitsstudie sollten die sozialen, wirtschaftlichen, städtebaulichen und ökologischen Zielsetzungen überprüft werden und die Grundlage für die weitere Projektierung einer Neuüberbauung des Schellerareals bilden. Wegleitend waren dabei die Ziele:

- Überzeugende architektonische und städtebauliche Gestaltung.
- Entwicklung und Stärkung des Stadtzentrums.
- Publikums- und marktgerechte Nutzung mit Verbesserung des Steueraufkommens.
- Realisierung durch privaten Investor, wobei der Einfluss der Stadt auf Gestaltung und Nutzung gewahrt bleibt.

Nach Durchführung des Submissionsverfahrens für die Machbarkeitsstudie beschloss der Stadtrat am 10. Dezember 2001 eine Erhöhung des vom Gemeinderat bewilligten Kredits um Fr. 140'000.00 auf Fr. 390'000.00. Dieser Zusatzkredit war einerseits nötig, weil das Submissionsergebnis höher ausfiel als die zur Kreditermittlung eingeholte Referenzofferte, andererseits aber auch, weil das Angebot der Firma Karl Steiner AG, welches den Erwartungen am besten entsprach, ein gründlicheres Vorgehen vorsah und insbesondere zusätzlich einen Architekturwettbewerb vorsah, welcher nach den bisherigen Vorstellungen des Stadtrates erst in einer späteren Phase hätte durchgeführt werden sollen. Ein gegen den Zusatzkredit eingereichter Rekurs wurde vom Bezirksrat abgewiesen.

Die Studie lag im Herbst 2003 vor und machte folgende wichtige Aussagen:

a. Allgemeines

- Der Standort Dietikon gehört zu den attraktiveren Gemeinden auf dem Mietwohnungs- und dem Büroflächenmarkt (Rang 26 von 2'880 Gemeinden), vor allem für Unternehmen, die auf die Zentral- und Westschweiz ausgerichtet sind.
- Vorteile des Schellerareals sind die nahen Schulen, Einkauf, öffentlicher Verkehr.
- Nachteile des Schellerareals sind Bahn- und Strassenlärm.
- Die Mietzinsansätze für das Schellerareal liegen im Bereich der Preisbandbreite.

b. Kernaussagen zum Detailhandel

- Das Einzugsgebiet von Dietikon für den Detailhandel (20 Autominuten) mit 116'000 Einwohner bzw. 52'000 Haushalten und einer Kaufkraft von 3'827 Mio. Franken erstreckt sich bis Birmensdorf, die rechte Seite des Reusstals, Würenlos und Oberengstringen, wobei die Kaufkraft auf der linken Seite der Limmat unterdurchschnittlich, rechts der Limmat und im Reppischtal und Reusstal aber überdurchschnittlich ist.
- Das heutige Angebot in Dietikon ist unausgewogen, lückenhaft und räumlich verzettelt.
- Bei einem Angebot von 5'000 m² Verkaufsfläche kann das Schellerareal eine Kaufkraft von 35 Mio. Franken abdecken.
- Positionierung des Schellerareals mit einem ausgewogenen und gehobenen Angebot und nicht als Konkurrenz zu den „Low-Cost-Anbietern“ in Spreitenbach.
- Schellerareal als Ergänzungsangebot zu vorhandenen Einzelhandelsgeschäften und Einkaufskomplexen in Dietikon.
- Spezialisierung im gehobenen Foodsektor, täglicher und periodischer Non-Foodsektor mit Schwergewicht: Bekleidung, Warenhaus, Haushaltartikel, Heimtextilien, Dekorationsartikel.

c. Kernaussagen zur Markt- und Standortanalyse

- Im Stadtzentrum von Dietikon gelegen.
- Gute Besonnung und Aussicht ab 1.OG.
- Immissionen von Strasse und Bahnlinie.
- Nachbarschaftsqualität: Wohn- und Dienstleistungsquartier.
- Verkehrstechnisch gut erschlossen.
- Schulen und Kindergarten in der Nähe.
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe.
- Dietikon ist eines der 11 designierten Zentrumsgebiete in Kanton Zürich für die zukünftige Siedlungsentwicklung.

d. Wirtschaftlichkeit und Landpreis

Erzielbarer Ertrag		4'482'500
Bruttorendite		6,50%
Anlagevolumen		69'000'000
Erstellungskosten Siegerprojekt	55'022'000	
Finanzierungskosten	3'242'200	
Erstvermietung und Vermarktung	639'000	
Rundung	38'000	
Investitionskosten		58'941'200
Landpreis vor Altlasten		10'058'800
Anlagevolumen		69'000'000
Landpreis Kat.-Nr. 9054		10'058'800
m ² -Preis (12'232 m ²)		822

3. Überbauungsstudie

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie führte die Karl Steiner AG einen Wettbewerb unter vier Architekturbüros durch. Die eingereichten Wettbewerbsprojekte wurden durch eine Jury aus ausgewiesenen Fachleuten, unter anderem dem Kantonsbaumeister, sowie Mitgliedern des Stadtrates (Stadtpräsident und Hochbauvorsteherin) sowie einem Mitglied des Baukollegiums beurteilt. In einer ersten Runde vermochte keine der eingereichten Studien eine befriedigende Lösung aufzuzeigen. Die eingereichten Entwürfe wurden in einer zweiten Runde mit Begleitung durch die Jury überarbeitet, worauf das Beurteilungsgremium einstimmig zum Schluss gelangte, dass die Studie der "schnebli ammann menz sam architekten und partner ag, Zürich" als Grundlage für die weitere Planung und Projektierung verwendet werden sollte. Sie sieht je einen Riegel gegen die Lärmquellen Zürcherstrasse und Bahnlinie vor. Das Untergeschoss wird möglichst umfassend über die ganze Parzelle genutzt. Die Erdgeschosse werden als Läden genutzt. Darüber befindet sich ein Geschoss "Mieterkeller". Die Obergeschosse enthalten Bürofläche und Wohnungen. Die Überbauung weist insgesamt sechs Baukörper auf, von denen je zwei im Erdgeschoss verbunden sind.

4. Entwicklungs- und Vermarktungsvertrag

Mit der Ablieferung des Berichts war der Auftrag der Karl Steiner AG erfüllt. Um das Areal zu den bestmöglichen Bedingungen unter Wahrung eines Mitsprache- und Mitwirkungsrechts der Stadt vermarkten zu können, wurde mit der Karl Steiner AG ein weiterer Vertrag abgeschlossen, den der Gemeinderat am 29. Januar 2004 genehmigte. Dieser Vertrag sieht vor, dass die Karl Steiner AG alle Unterlagen zur Suche von möglichen Nutzern erstellt, Nutzer sucht, mit ihnen verhandelt und Vorverträge abschliesst. Ferner hat sie ein Bauprojekt zu erstellen und eine Baubewilligung einzuholen sowie einen Investor für das Bauvorhaben beizubringen. Alle dazu notwendigen Aufwendungen erbringt die Karl Steiner AG auf eigenes Risiko und in der Erwartung, das Bauprojekt dem noch zu findenden Investor verkaufen und den Bau ausführen zu können. Kann sie der Stadt Dietikon einen Käufer für das Schellerareal vermitteln, welcher sich verpflichtet, für das Land mindestens 10 Millionen Franken (ohne Altlastenentsorgung) zu bezahlen und das aus dem Architekturwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt zu verwirklichen, hat sie Anspruch auf eine Verkaufsprovision von 3% des beurkundeten Verkaufspreises zuzüglich Vermarktungs- und Nebenkosten von pauschal Fr. 85'000.00. Im Gegenzug hat sie das Exklusivrecht für die Vermarktung. Wenn dieses Recht von der Stadt verletzt wird, sei es, dass diese das Land ohne Vermittlung durch die Karl Steiner AG an einen Dritten verkauft, sei es, dass sie den Verkauf an einen von der Karl Steiner AG vermittelten Dritten ablehnt, hat sie ihr das Eineinhalbfache ihrer Aufwendungen zu bezahlen, höchstens aber Fr. 1'500'000.00.

Mit der Genehmigung des Vertrages ging der Gemeinderat die Verpflichtung ein, dass er einem Verkauf des Schellerareals an einen von der Karl Steiner AG vermittelten Investor, der alle Bedingungen erfüllt, zustimmen wird. Er hat zwar immer noch das Recht, einen Verkauf abzulehnen, doch würde er damit die Konventionalstrafe von Fr. 1'500'000.00 auslösen.

5. Bewilligtes Bauprojekt

Die Baubewilligung für die Überbauung des Schellerareals wurde am 19. Dezember 2005 erteilt. Das Bauvorhaben umfasst im Wesentlichen 5 Gebäude mit 4'200 m² Verkaufsflächen im Erdgeschoss und insgesamt 110 Wohnungen (40 Vierzimmer-, 48 Dreizimmer-, 17 Zweizimmer- und 5 Einzimmerwohnungen) sowie eine Untervergarage mit 212 Garagenplätzen. In seinen Grundzügen und seiner Nutzweise entspricht es dem Siegerprojekt aus dem Architekturwettbewerb, auch wenn es im Verlauf der konkreten Planung weiterentwickelt wurde. Auch diese Weiterentwicklung erfolgte in Zusammenarbeit mit der Stadt.

Das Schellerareal ist mit Bus und Bahn hervorragend durch den öffentlichen Verkehr erschlossen und liegt in unmittelbarer Nähe des Naherholungsgebiets an der Limmat. Die Wohnungen haben grosse Balkone mit Aussicht über die Limmat und den Mietern stehen Dachgärten mit Kinderspielplätzen zur Verfügung.

6. Vermietung

Der Stadtpräsident wurde von der Karl Steiner AG auch stets über den Stand der Vermarktung auf dem Laufenden gehalten. Dabei zeigte sich, dass weniger die Suche nach einem Investor als diejenige nach einem "Ankermieter" das Problem war. Unter einem Ankermieter versteht man einen Grossverteiler, in der Regel für Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs, der Kundschaft anzieht, die bei dieser Gelegenheit auch benachbarte Fachgeschäfte aufsucht. Die Erwartungen aus der Machbarkeitsstudie, dass für das Schellerareal ein Ankermieter des gehobenen Angebots gewonnen werden könnte, erwiesen sich aber als zu optimistisch. Globus entschied sich für Tivoli, Migros, Coop und Denner erachteten eine Verlegung ihrer gegenwärtigen Standorte nicht als sinnvoll. Entsprechend zurückhaltend waren auch die Fachgeschäfte. Kaum wurde aber bekannt, dass Aldi im Schellerareal eine Filiale eröffnen werde, meldeten sich weitere Interessenten aus den Bereichen Bekleidung, Schuhe, Musik, Getränke, Gastronomie und Bildung, welche in dessen Nähe einen Laden mieten wollen. Für solche ist genug Platz vorhanden, denn Aldi beansprucht nur rund einen 35% der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche.

Auch wenn Aldi Suisse AG als Ankermieter nicht die erste Wahl darstellt, muss doch anerkannt werden, dass diese Kette, welche preislich auf dem Niveau von Denner liegt, in hohes Potenzial für Synergien mit dem bestehenden Gewerbe aufweist. Das auf 600 Artikel beschränkte Warenangebot konkurrenziert die Fachgeschäfte kaum, die gute Qualität zu günstigen Preisen zieht Kunden aus allen Schichten und von weit her an und belebt die Innenstadt.

7. Kaufvertrag

Investor der Neuüberbauung des Schellerareals ist die Schweizerische Lebensversicherungs- und Rentenanstalt, heute besser bekannt und dem Namen Swiss Life. Sie übernimmt von der Stadt das Grundstück und von der Karl Steiner AG das Bauprojekt und investiert damit rund 70 Millionen Franken. Der Kaufvertrag über das Land wurde am 8. Februar 2006 unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Gemeinderat öffentlich beurkundet und enthält im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

- Der Kaufpreis beträgt Fr. 10'050'000.00, wovon Fr. 8'050'000.00 anlässlich der Eigentumsübertragung und Fr. 2'000'000.00 nach Abschluss der fachgerechten Altlastenentsorgung zu bezahlen sind.
- Die Stadt übernimmt die Mehrkosten der Altlastenentsorgung und beauftragt ein Fachingenieurbüro mit der Leitung und Überwachung der Altlastensanierung. Sollte aufgrund der Altlastensituation von den zuständigen Behörden ein Baustop verfügt werden, hat die Stadt den bereits bezahlten Kaufpreis für die Dauer des Baustops mit 3 % zu verzinsen.
- Das Grundstück ist frei von Miet- und Pachtverhältnissen zu übertragen.
- Die Käuferin ist verpflichtet, das am 19. Dezember 2005 bewilligte Bauprojekt "Triangel" auszuführen. Vorbehalten bleiben Projektänderungen infolge Rechtsmittelverfahren.

8. Altlastensanierung

Dass sich im Boden des Schellerareals als ehemaligem Industriegebiet Wasser gefährdende Schadstoffe befinden, war schon bei dessen Kauf im Jahre 1979 bekannt. In den Kaufvertrag vom 31. Mai 1979 wurde denn auch die Bestimmung aufgenommen, dass die Firma Scheller AG bis zu einem Maximalbetrag von Fr. 500'000.00 für die eventuell nötig werdenden Sanierungsmassnahmen aus den Ölfällen der Jahre 1957 und 1959 aufzukommen hat, falls das kantonale Amt für Gewässerschutz und Wasserbau bei Hoch- und Tiefbauten solche zu Recht anordnet. Seither ist die Gesetzgebung zum Umweltschutz wesentlich strenger geworden und die Untersuchung und Sanierung belasteter Standorte ist ein wichtiger Aspekt bei jeder Bautätigkeit. Zahlreiche Untersuchungen haben zudem ergeben, dass das Schellerareal mehrere Belastungen aufweist, für die mehrere Verursacher verantwortlich sind.

Aufgrund der nachgewiesenen Belastung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW), Toluol, Kohlenwasserstoffen (KW) und polychlorierten Biphenylen (PCB) besteht fast das ganze Schellerareal aus belasteten Standorten und muss gemäss Feststellung des AWEL auch ohne Neuüberbauung zumindest stellenweise saniert werden. Die Belastung der Verursacher mit den Kosten der Sanierung ist, wie ein im Jahre 2001 erstelltes Rechtsgutachten ergibt, sehr komplex. Die Scheller AG besteht in ihrer damaligen Form nicht mehr; ihre Rechtsnachfolgerin dürfte nach mehreren Übernahmen, Fusionen und Abtrennungen die Univar AG, ein Chemiehandelsunternehmen mit Sitz in Zürich, sein. Wie weit dieser gegenüber die Verpflichtung aus dem Kaufvertrag vom 31. Mai 1979 geltend gemacht werden kann, muss noch näher abgeklärt werden.

Dessen ungeachtet hat der Stadtrat nach Abschluss der Altlasten-Detailuntersuchungen ein Altlasten-Sanierungsprojekt CKW ausarbeiten lassen, das von der Baudirektion des Kantons Zürich am 19. April 2005 genehmigt wurde. Dieses ist vor Baubeginn mit einem Ausführungskonzept für die Sanierung zu konkretisieren und zusammen mit einem Grundwasser-Überwachungskonzept dem AWEL zur Genehmigung einzureichen.

Die Sanierungsarbeiten werden im Rahmen der Bauarbeiten ausgeführt und mit diesen koordiniert. Der Stadtrat hat zu diesem Zweck mit der Karl Steiner AG einen Vertrag abgeschlossen, welcher diese mit der Ausführung der behördlich angeordneten Sanierungsarbeiten und der fachgerechten Entsorgung des kontaminierten Materials beauftragt. Dabei werden die Mehrkosten, welche der Karl Steiner AG im Vergleich zu den normalen Abbruch und Aushubkosten entstehen, von der Stadt vergütet. Diese Mehrkosten sind im Moment noch sehr schwierig abzuschätzen, denn trotz umfangreicher Abklärungen kann über das konkrete Vorgehen erst nach Abschluss des noch laufenden Sanierungsversuchs entschieden werden. Nach gegenwärtigem Wissensstand dürften die Sanierungskosten bei einer Schätzgenauigkeit von $\pm 20\%$ Fr. 1'000'000.00 zuzüglich Fr. 35'000.00 für Planungs- und Koordinationsaufwand seitens der Karl Steiner AG betragen. Diese Ausgaben gelten als gebunden und sind nicht Gegenstand dieses Antrags.

9. Schlussbemerkungen

Das Schellerareal hat für die Stadt Dietikon eine entscheidende Funktion. Es wertet nicht nur das Zentrum auf, sondern steigert auch die Attraktivität der ganzen Stadt. Mit dem Entwicklungs- und Vermarktungsvertrag konnte die Stadt Einfluss auf die Überbauung und die Nutzung des Areals nehmen. Letztlich ist es aber der Markt, welcher bestimmt, welcher Standort für welche Verkaufsgeschäfte attraktiv ist. Die Stadt kann lediglich die Rahmendingungen setzen, die Chancen müssen von der Wirtschaft selbst ergriffen werden.

Im Verlauf der Planungen und Untersuchungen hat sich ferner gezeigt, dass das Schellerareal nicht nur oberirdisch, sondern auch im Untergrund erhebliche Probleme aufweist, und dass die Rechtslage zum Beizug Dritter zur Finanzierung der Altlastensanierung alles andere als einfach ist. Jetzt besteht jedoch die Möglichkeit, auf dem Schellerareal, das jahrzehntelang als unattraktive Industriebrache das Image von Dietikon belastete, trotz aller Schwierigkeiten ein gutes und zukunftssträchtiges Projekt zu realisieren.

Referent: Stadtpräsident Hans Bohnenblust

TF
0320Schellerareal.doc

NAMENS DES STADTRATES
Der Präsident: Der Schreiber:

Hans Bohnenblust Thomas Furger

versandt am: