

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Kauf der Gewerbeliegenschaft Geroldstrasse 31 bis 35, Industriequartier, von der Erdgas Zürich AG

Zweck der Vorlage

Der Stadt bietet sich die Gelegenheit, das Grundstück mit dem ehemaligen Werkhof der Gasversorgung (heute Erdgas Zürich AG) an der Geroldstrasse 31 bis 35 im Industriequartier zu erwerben. Die 5134 m² grosse Parzelle liegt in der Zentrumszone Z7. Mit ihrer Lage unmittelbar beim Bahnhof Hardbrücke befindet sie sich an einem für die Stadtentwicklung von Zürich-West strategisch wichtigen Ort.

Der Kaufpreis beträgt Fr. 9 498 000.– (Fr. 1850.–/m²).

Ausgangslage

Am 23. November 1997 stimmten die Stimmberechtigten einer Ausgliederung der seinerzeitigen Gasversorgung Zürich in die Erdgas Zürich AG zu. Damit wurde unter anderem die Voraussetzung für eine Beteiligung der gasversorgten Gemeinden in der Region am Aktienkapital geschaffen. Dieses beträgt heute 69 Mio. Franken. Die Stadt Zürich hält derzeit 96,12 Prozent der Aktien.

Bei der Ausgliederung übernahm die Erdgas Zürich AG die betriebsnotwendigen Liegenschaften. Mit der inzwischen erfolgten Errichtung eines neuen Geschäftssitzes an der Aargauerstrasse 182 bei der Europabrücke wurde der alte Werkhof an der Geroldstrasse 31 bis 35 im Industriequartier frei und soll verkauft werden.

Es handelt sich um folgendes Grundstück:

Fläche: 5134 m²

Kat.-Nr. 6454, Quartier Aussersihl

Lage: Zwischen Hardbrücke, Geroldstrasse und Bahngeleisen

Zone: Zentrumszone Z7 (sieben Vollgeschosse)
Ausnützung 260 %, Freiflächenziffer 30 %
Vorgeschriebener Wohnanteil 0 %

Gebäude:	Baujahr	Kubatur
Wohn- und Gewerbegebäude Geroldstr. 31/33, Vers.-Nr. 1268	1928	9890 m ³
Büro-Container Geroldstr. 31b, Vers.-Nr. 115	1994	930 m ³
Garage mit Annexbau Geroldstrasse 35, Vers.-Nr. 12	1939/1952	404 m ³
Garage, Vers.-Nr. 637	1961	580 m ³
Garage und Schopfanbau, Vers.-Nr. 228	1967	253 m ³

Areal und Gebäude sind bis 31. Dezember 2011 gesamthaft an eine Privatperson mit dem Recht zur Untervermietung vermietet. Der Mietzins beträgt Fr. 215 790.– jährlich.

Das Grundstück ist mit der jetzigen Überbauung stark unternutzt. Das überalterte Hauptgebäude weist einen grossen aufgestauten Sanierungsbedarf auf und gilt – zusammen mit den übrigen Bauten – als Abbruchobjekt.

Die Parzelle ist im kantonalen Altlastenverdachtsflächen-Kataster als Ablagerungs- und Betriebsstandort eingetragen. Die vorgenommenen Untersuchungen ergaben, dass keine bedeutende Belastung vorliegt. Im Wesentlichen handelt es sich um (Mineralöl-)Kohlenwasserstoffe, Schwermetalle und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe. Die belasteten Materialien müssen jedoch im Falle einer Neuüberbauung speziell entsorgt werden.

Kaufinteresse der Stadt

Das Grundstück befindet sich unmittelbar beim Bahnhof Hardbrücke, auf der stadteinwärts gelegenen Seite der Brücke, und damit an einem für die Stadtentwicklung von Zürich-West strategisch wichtigen Ort. So liegt der Bahnhof Hardbrücke an einer der verkehrlich am besten erschlossenen Lagen innerhalb der Stadt Zürich (zahlreiche S-Bahn-Verbindungen, u. a. zum Flughafen; neue Tramlinie Zürich-West ab 2011, geplantes Tram über die Hardbrücke, gute Anbindung an das übergeordnete Strassennetz).

Die Parzelle ist als 7-geschossige Zentrumszone mit einem Wohnanteil von 0 Prozent zониert und bietet damit ein grosses Ausnutzungspotenzial für hochwertige Dienstleistungsnutzungen mit Publikumsverkehr, aber auch für Wohnen.

Mit dem Erwerb ins Finanzvermögen schafft sich die Stadt eine Landreserve an attraktiver Lage für verschiedene mögliche Nutzungen. Sie kann damit auch massgeblich Einfluss auf die Weiterentwicklung dieses Standorts nehmen.

Kaufpreis

Die Erdgas Zürich AG ist einverstanden, das Grundstück für Fr. 9 498 000.– (Fr. 1850.–/m²) an die Stadt zu veräussern. Sie erhielt verschiedentlich Anfragen, ob sie bereit sei, ihr Grundstück zu verkaufen, und es liegt ihr ein konkretes Angebot in gleicher Höhe vor.

Zusätzlich zum Kaufpreis hat die Stadt die Entsorgung des belasteten Aushubs und der Bauteile (Altlasten) im Zuge einer Neuüberbauung zu übernehmen. Gestützt auf die vorgenommenen Untersuchungen wurden diese Mehrkosten mit pauschal 1,8 Mio. Franken bei der Kaufpreisfestsetzung berücksichtigt.

Der Verkehrswert ist auf 10,1 Mio. Franken bis 11,9 Mio. Franken geschätzt.

Kaufvertrag

Der am 23. Mai 2008 beurkundete Kaufvertrag enthält folgende wesentliche Vertragsbestimmungen:

- Die Erdgas Zürich AG verkauft der Stadt Zürich das Grundstück Kat.-Nr. AU6454 mit den Gebäuden Geroldstrasse 31 bis 35 sowie Nebenbauten, Industriequartier, zum Preis von Fr. 9 498 000.–.
- Der Besitzesantritt erfolgt mit der Eigentumsübertragung.
- Die Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird seitens der Verkäuferin wegbedungen. Insbesondere übernimmt sie keine Gewähr für Mehr- und Sanierungskosten von Altlasten. Das Kaufobjekt ist im Altlastenverdachtsflächen-Kataster als Ablagerungs- und Betriebsstandort eingetragen. Dieser Umstand wurde bei der Kaufpreisfestlegung mit pauschal 1,8 Mio. Franken (Fr. 350.–/m²) berücksichtigt.

- Die Stadt tritt in den bis 31. Dezember 2011 befristeten Mietvertrag über das gesamte Kaufsobjekt ein. Der Mietzins beträgt Fr. 215 790.– p.a.
- Die von der Verkäuferin zu leistende Grundstückgewinnsteuer wird vom Kaufpreis abgezogen und von der Käuferin direkt an das Steueramt der Stadt Zürich überwiesen.
- Das Kaufsobjekt wird pfandrechtsfrei übertragen.
- Die Kosten des Notariates und des Grundbuchamtes bezahlen die Parteien je zur Hälfte.
- Vorbehalten bleiben die Genehmigungen durch die Organe der Stadt sowie des Verwaltungsrates der Verkäuferin. Nach erfolgter Genehmigung ist die Eigentumsübertragung innert 60 Tagen zu vollziehen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der Kaufvertrag vom 23. Mai 2008 mit der Erdgas Zürich AG, Aargauerstrasse 182, 8048 Zürich, über den Kauf des 5134 m² grossen Grundstücks Kat.-Nr. AU6454, Industriequartier, mit den Gebäuden Geroldstrasse 31 bis 35 sowie Nebengebäuden, zum Preis von Fr. 9 498 000.– wird genehmigt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates
der Stadtpräsident
Dr. Elmar Ledergerber
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy

