

**Weisung
des Stadtrates an den Gemeinderat**

**Verkauf von Bauland an der
Pfingstweidstrasse/Mühleweg im Industriequartier****1. Zweck der Vorlage**

Der Hardturm AG und der Prospera AG sollen 3136 m² an der Pfingstweidstrasse bzw. am Mühleweg im Industriequartier zum Preis von 4,39 Mio. Franken verkauft werden. Damit kann die Käuferschaft ihren angrenzenden Grundbesitz arrondieren und das Hochhausprojekt gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan «Hardturm-Areal, Zürich-West» mit Wohnungen, Hotel, Läden, Gastronomie und Büros realisieren.

Aus dem Verkauf resultiert ein Buchgewinn von rund 2,45 Mio. Franken zugunsten der Stadtkasse.

2. Ausgangslage

Die Stadt besitzt zwischen Mühleweg und Bahnviadukt eine langgezogene, 3527 m² grosse Parzelle in der fünfgeschossigen Zentrumszone Z5 mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 30 Prozent. Von dieser Fläche sind 391 m² im Rahmen des Tramerweiterungs- und Strassenprojekts «Tram Zürich-West/SN 1.4.1 Zürich Westast, Umbau Pfingstweidstrasse» abzutreten. Der nördliche Grundstücksteil ist noch bis 30. Juni 2009 für Lagerzwecke vermietet. Die Liegenschaftsverwaltung konnte dem Mieter eine Ersatzfläche anbieten.

Das schmale städtische Grundstück liesse sich nur im südlichen Teil selbständig überbauen und soll deshalb in die von Hardturm AG und Prospera AG geplante Gesamtüberbauung zwischen Pfingstweidstrasse, Sportweg, Förrlibuckstrasse und Mühleweg einbezogen werden.

Zu Beginn der Planung im Jahr 2001 war das Hardturm-Areal in den Gesamtleistungs-Studienauftrag «Stadion Zürich» integriert. Die Hardturm AG führte in der Folge über ihr rund 48 000 m² grosses Areal ein begleitetes Konkurrenzverfahren mit drei Architektenteams durch. Daraus resultierte ein Leitbild der ADP Architekten AG/Vetsch Nipkow Partner, das Grundlage für den inzwischen rechtskräftigen privaten Gestaltungsplan «Hardturm-Areal Zürich-West» war. Dieser sieht drei Baufelder mit grossen Wohnhöfen sowie ein Hochhaus neben dem Bahnviadukt vor. Ein zentral gelegener Quartierplatz und ein parkartiger Grünzug bilden das Herzstück des neuen Quartierteils. Unzulässig sind publikumsintensive Nutzungen wie Fachmärkte oder Einkaufszentren. Dank der peripheren Erschliessung an Pfingstweid- und Förrlibuckstrasse bleibt das ganze Areal autofrei. Die Arbeiterhäuser Förrlibuckstrasse 193 bis 215 gelten samt Gartenanlagen als Schutzobjekte.

Die Festlegungen des Gestaltungsplans liegen im für die Z5 geltenden Rahmen für Arealüberbauungen, so dass dessen Genehmigung in der Zuständigkeit des Stadtrates lag (§ 86 PBG). Dieser geneh-

igte den Gestaltungsplan am 7. Dezember 2005, und die Baudirektion stimmte am 21. März 2006 zu.

Die Überbauung soll in drei Etappen realisiert werden:

Projekt Hardturm-Areal	Baufeld A	Baufeld B	Baufeld C (Hochhaus)
Geschossfläche	49 300 m ²	26 500 m ²	30 760 m ²
Gebäudehöhe max.	25 m	25 m	80 m
Wohnanteil	44%	54%	60%
Nutzungen	Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen	Wohnungen (117) Läden (1500 m ²) Büros (9400 m ²) Restaurant (800 m ²) Kindergarten/-krippe (600 m ²) Garage (248 Plätze)	Wohnungen (139) Hotel (12 200 m ²) Konferenzräume (1737 m ²) Restaurant (527 m ²) Läden (127 m ²) Büros (395 m ²) Garage (261 Plätze)
Architektur	Projektwettbewerb Herbst 2009	ADP Architekten AG, Zürich	Patrick Gmür Arch. AG, Zürich
Investitionsvolumen	etwa 200 Mio. Franken	etwa 100 Mio. Franken	etwa 200 Mio. Franken
Realisierung	3. Etappe Realisierung bis 2015	1. Etappe Baubeginn 2009 Bezug 2011	2. Etappe Bezug 2012
Baubewilligung		16. September 2008	Baueingabe ist erfolgt

Das zu verkaufende städtische Grundstück ist Bestandteil des Baufeldes C. Verkaufsobjekt und Land der Käuferschaft sind heute durch den öffentlichen Mühleweg getrennt, der Pfingstweid- und Förrlibuckstrasse für den Fuss- und Veloverkehr verbindet.

Das von der Käuferschaft geplante Hochhaus im Baufeld C überstellt den heutigen Mühleweg. Mit Vertrag vom 15. April 2008 hat das Tiefbauamt deshalb die Abtretung des 510 m² messenden Mühlewegs an die Käuferschaft geregelt. Im Gegenzug verpflichtete es die Käuferschaft, entlang des Bahnviadukts als Ersatz eine Fuss- und Radwegverbindung zu erstellen und der Stadt ein Fuss- und Radwegrecht für die Öffentlichkeit einzuräumen.

Der Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements hat diesem Vertrag am 24. Juni 2008 unter dem Vorbehalt seine Zustimmung erteilt, dass der vorliegende Verkauf der 3136 m² messenden Parzelle durch den Gemeinderat genehmigt wird.

3. Käuferschaft

Bei der Käuferschaft handelt es sich einerseits um die Hardturm AG und andererseits um die Prospera AG, die das Grundstück im Miteigentum erwerben.

Die Hardturm AG mit Sitz in Zürich gehört zur Albers-Gruppe, die sich seit 150 Jahren im Familienbesitz befindet und sich von der ursprünglichen Kammgarnspinnerei zu einer international tätigen Firmengruppe mit Konzentration auf die Bereiche Textil (Garne und Spezialgewebe) sowie Immobilien entwickelt hat. In Zürich wurde 2002 das Grossprojekt Wohn- und Geschäftshaus «Limmatwest», Hardturmstrasse 120 bis 136, und das Geschäftshaus «com.West», Förrlibuckstrasse 70/72, realisiert.

Die 2005 gegründete Prospera AG realisiert Immobilienprojekte und ist ein Tochterunternehmen der Halter Unternehmungen AG, die Bau- und Immobiliendienstleistungen in der deutschen Schweiz erbringt.

4. Kaufpreis

Bei den Enteignungen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Pfingstweidstrasse wird im betroffenen Gebiet ein Preis von Fr. 1500.– pro m² angewendet.

In den Verkaufsverhandlungen einigten sich die Vertragsparteien auf einen Kaufpreis von Fr. 4 390 400.– bzw. Fr. 1400.– pro m². Dieser Preis ist als angemessen zu beurteilen, da die Parzelle für sich allein nur beschränkt überbaubar ist, und die Käuferschaft verpflichtet ist, auf eigene Kosten entlang des Bahnviadukts eine Freiraumachse mit öffentlichem Fuss- und Radweg zu erstellen.

5. Kaufvertrag

Am 25. Juni 2008 beurkundete die Liegenschaftenverwaltung mit der Hardturm AG und der Prospera AG einen Kaufvertrag mit folgendem wesentlichen Inhalt:

- Die Stadt verkauft der Hardturm AG und der Prospera AG (Miteigentümerinnen zu zwei Dritteln bzw. einem Drittel) etwa 3136 m² von Kat.-Nr. AU6355, Pfingstweidstrasse/Mühleweg, Industriequartier.
Der Kaufpreis beträgt Fr. 1400.–/m², d. h. bei einer Grundstücksfläche von 3136 m² total Fr. 4 390 400.–. Die definitive Fläche ergibt sich aufgrund der Abtretung an den Ausbau der Pfingstweidstrasse.
- Die Gewährleistungspflicht der Verkäuferin für Sach- und Rechtsmängel wird wegbedungen. Das Kaufobjekt ist nicht im kantonalen Altlastenverdachtsflächen-Kataster als belasteter oder sanierungsbedürftiger Standort enthalten. Die Käuferschaft verpflichtet sich, die Mehrkosten aus einer allfälligen Altlastensanierung oder Abfallentsorgung bis zum Betrag von Fr. 100 000.– zu tragen, auch wenn nach Gesetz und Verordnung eine andere Kostentragung festgestellt oder festgelegt wird. Bei darüber hinausgehenden Kosten ist das Sanierungskonzept in Absprache mit der Stadt so zu wählen, dass die geringstmöglichen Kosten daraus resultieren. Die Kostentragungspflicht der Stadt ist auf zehn Jahre ab grundbuchlicher Eigentumsübertragung beschränkt.
- Die Handänderungskosten werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.
- Das Kaufobjekt ist mietfrei zu übertragen, die bestehende Fahrnisbaute vorgängig zurückzubauen.
- Die Käuferschaft verpflichtet sich, ihren angrenzenden Grundbesitz sowie das Kaufobjekt nach Massgabe des rechtskräftigen Gestaltungsplans zu überbauen.
- Die Planung und Umsetzung des Konzepts «Fuss- und Radwegachse Hardturmviadukt» hat im Einvernehmen mit Grün Stadt Zürich und dem Tiefbauamt zu erfolgen.
- Die Käuferinnen sind verpflichtet, bis Ende 2010 für das Baufeld C der Überbauung «Hardturm-Areal» ein genehmigungsfähiges Baugesuch einzureichen. Andernfalls hat die Stadt das Recht, die entschädigungslose Auflösung des Kaufvertrags zu verlangen.
- Der Abschluss des Kaufvertrags erfolgt unter folgenden Bedingungen: Rechtskräftige Vertragsgenehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich, rechtskräftige Erteilung der Bau-

bewilligung der Käuferinnen für das Baufeld C der Überbauung «Hardturm-Areal» sowie Vorliegen der Parzellierungsbewilligung.

6. Buchgewinn

Der Buchwert des Kaufsobjekts (Finanzvermögen) beträgt Fr. 1 906 375.– (Fr. 608.– pro m²). Vom Verkaufserlös verbleibt nach Abzug des Buchwerts und der Handänderungskosten ein Buchgewinn von rund 2,45 Mio. Franken zugunsten der Stadtkasse.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der Kaufvertrag vom 25. Juni 2008 mit der Hardturm AG und der Prospera AG, beide mit Sitz in Zürich, über den Verkauf von etwa 3136 m² Land an der Pfingstweidstrasse und am Mühleweg, Teil von Kat.-Nr. AU6355 im Industriequartier, zum Preis von Fr. 4 390 400.– wird genehmigt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

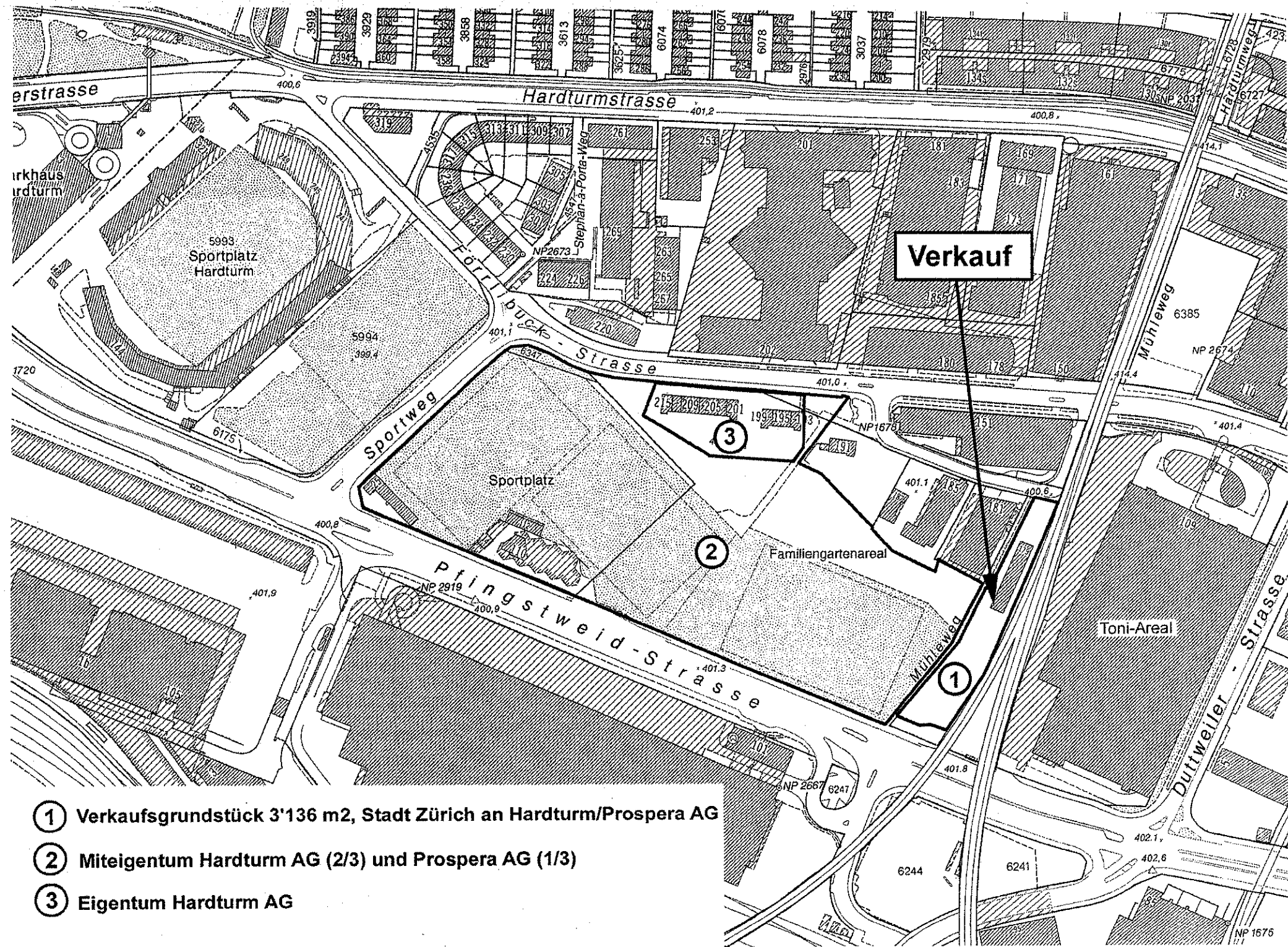
Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy



- ① Verkaufsgrundstück 3'136 m², Stadt Zürich an Hardturm/Prospera AG
- ② Miteigentum Hardturm AG (2/3) und Prospera AG (1/3)
- ③ Eigentum Hardturm AG