

Komitee gegen den Landverkauf an der Pfingstweidstrasse
Hardturmpark so nicht!
Postfach 1005
8026 Zürich

Medienorientierung 2. September 2010



Referendumskomitee bei der Einreichung

- **Niklaus Scherr: Ein ungleicher Deal**
- **Karin Rykart: Luxusbauten auf städtischem Land – NEIN!**
- **Jacqueline Badran: Kein Landverkauf ohne Gegenleistung**
- **Landverkauf Pfingstweidstrasse – Dokumentation**
- **Hardturm-Areal: eine Chronologie**
- **Abstimmungs-Flyer**
- **Mobimo Tower: Inserat NZZ am Sonntag 29. August 2010**

www.hardturmpark-so-nicht.ch

Präsidium

Jacqueline Badran,

Gemeinderätin SP, Vorstand Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz

Angelo Barrile,

Kantonsrat, Co-Präsident SP 5

Karin Rykart,

Gemeinderätin, Co-Präsidentin Grüne Stadt Zürich

Niklaus Scherr,

Gemeinderat AL, Vorstand Mieterinnen- und Mieterverband Stadt Zürich

Manuela Schiller,

Rechtsanwältin, Präsidentin Mieterinnen- und Mieterverband Stadt Zürich

Monika Spring,

Kantonsrätin SP, IG Hardturmquartier

NEIN zum Landverkauf sagen:

- Alternative Liste
- Grüne
- IG Hardturmquartier
- Städtzürcher Regionalgruppe des Mieterinnen- und Mieterverbandes Zürich

Die SP Stadt Zürich hat mit deutlichem Mehr Stimmfreigabe beschlossen.

Landverkauf Pfingstweidstrasse:

Ein ungleicher Deal

Landverkauf zu einem Spottpreis. Die Stadt bekommt für ihr Land Fr. 1'400.- pro m². Man kann es drehen, wie man will: es bleibt ein Spottpreis:

- Der vereinbarte Preis liegt massiv unter den heute üblichen Marktpreisen, die sich in diesem Gebiet zwischen 2'000 und 3'000 Franken pro m² bewegen;
- Die 1'400.-/m² sind sogar noch 100 Franken weniger als die Enteignungsentschädigung für den Autobahnbau, die der Kanton längs der Pfingstweidstrasse bezahlt. Auch dieser Betrag liegt noch unter dem Verkehrswert, weil bei der Entschädigung der planerische Mehrwert des Enteigneten durch das Projekt – im vorliegenden Fall eine Autobahn samt neuer Tramlinie mit zwei Haltestellen im Arealbereich - im Sinne einer Preisreduktion auf dem Landwert berücksichtigt wird.

Lächerlich tiefer Landkosten-Anteil von nur 11%. Das Teilgebiet 1, das Gegenstand der Neuüberbauung ist, umfasst eine ausnützungsberechtigte Fläche von 39'489 m². Davon bringt die Stadt einschliesslich der mit Separatbeschlüssen 2008 verkauften Teilparzellen der Förrlibuckstrasse 3'866 m² oder knapp einen Zehntel der Gesamtfläche resp. der möglichen baulichen Ausnützung ein. Insgesamt erhält die Stadt dafür 5.49 Millionen Franken. Investiert werden sollen auf dem ganzen Areal rund 500 Mio Franken. Kalkulatorisch entfallen davon rund 49 Mio Franken auf das von der Stadt eingebrachte Land. Für den Käufer sieht die Rechnung sehr vorteilhaft aus: Dank dem erworbenen städtischen Land kann er eine Bausumme von zusätzlichen 49 Mio Franken realisieren, für das dazu erforderliche Land muss er jedoch bloss 5.49 Mio Franken oder gerade mal 11 Prozent der Bausumme berappen. Das liegt weit unter den 17 – 20% der Bausumme, welche die Stadt den – wohlgermerkt nicht-kommerziellen – Baugenossenschaften bei Baurechten verrechnet! Bei kommerziellen Bauprojekten ist der Kostenanteil für das Bauland in aller Regel noch einiges höher.

Hardturm AG verklagt die Stadt und kämpft um jeden Franken. Bei der Festsetzung des Gestaltungsplans Hardturm-Areal im Dezember 2005 lässt der Stadtrat die Frage offen, wer für die Kosten der Verlegung des Abwasserkanals aufkommen muss, der diagonal durch das Areal führt. Nur drei Monate später verklagt die Hardturm AG die Stadt vor Bezirksgericht und verlangt die Verlegung des Kanals auf Kosten der Stadt. Im April 2008 stimmt der Gemeinderat dem schliesslich ausgehandelten Vergleich zu, wonach die Stadt 2/3 der Verlegungskosten oder 4.82 Mio Franken übernimmt. *„Mit dem Verkauf der dortigen Parzellen im Jahr 1971 (durch die Stadt an die Hardturm AG beim Ausbau der Pfingstweidstrasse zum Autobahnzubringer, N.S.)“* – so der Stadtrat selbstkritisch in seiner Weisung an das Parlament – *„und dem heute rechtskräftigen Gestaltungsplan ist eine im Vergleich zu früher bessere Ausnutzungsmöglichkeit gegeben. Anlässlich dieser für die Privaten vorteilhaften Vorgänge hat es die Stadt aber jedes Mal versäumt, ihre künftigen Interessen beweiskräftig abzusichern.“*

Keine Gegenleistung des Käufers. Der Stadtrat behauptet zwar, der Käufer erbringe eine Gegenleistung, weil er sich bereit erklärt habe, den an den Rand des Areals verlegten Mühleweg als Fuss- und Radwegverbindung für 700'000 Franken auszubauen. Tatsache ist, dass der Mühleweg dem geplanten Hochhausprojekt im östlichen Teil des Areals im Weg steht und deshalb zwingend verlegt werden muss. Da ist es nur angezeigt, dass der Käufer Realersatz leistet. Im übrigen wurde uns dieser Beitrag an den Fuss- und Radweg beim Deal über die Kanalverlegung schon einmal als Gegenleistung der Hardturm AG verkauft...

Einseitige Deals zwischen Stadt und der Schoeller-Albers-Gruppe. Die Beziehungen zwischen der Stadt und der Schoeller-Albers-Gruppe (Hardturm AG) waren schon immer – um es vorsichtig auszudrücken – etwas „asymmetrisch“. 1970 konnte der damalige Hardturm-AG-Eigentümer Walter Schoeller-Meyer beim Bau des Autobahnzubringers Pfingstweidstrasse dank politischem Druck beim Stadtrat durchsetzen, dass er für das von ihm abgetretene Land Realersatz im Umfang von rund 9'000 m² städtischem Land erhielt. Anschliessend zog der kinderlose Schoeller nach Brunnen im Kanton Schwyz, um sein Riesenvermögen erbschaftssteuerfrei an seinen Ziehsohn Ueli Albers weiterzugeben. In den 90er-Jahren profilierten sich Ueli und Sohn Vincent Albers jahrelang als einkommenssteuerfreie Multimillionäre mit null Einkommen.

An die Erfolge beim Manegg-Areal und beim SBB-Projekt WestLink anknüpfen. Kluge städtebauliche Vereinbarungen statt einseitiger Deals: das ist das Ziel des Referendumskomitees. Dass das funktioniert, zeigen Erfolge bei anderen Vorlagen. Dank der Rückweisungsdrohung und einer gemeinsamen Motion von AL, Grünen und SP konnte beim Erlass des Gestaltungsplans für das Manegg-Areal der Investor Marazzi dazu bewegt werden, einen Teil seines Baulands zu tragbaren Preisen an Zürcher Baugenossenschaften abzutreten. Ebenso erfolgreich war die Opposition gegen den geplanten Verkauf einer städtischen Parzelle beim Bahnhof Altstetten an die SBB zur Realisierung der Grossüberbauung „WestLink“. Unter dem Druck eines breit abgestützten Rückweisungsantrags der AL zog der Stadtrat seine Verkaufsweisung in letzter Minute zurück, handelte aber gleichzeitig mit der SBB eine Vereinbarung aus. Diese verpflichtet sich darin, auf dem benachbarten Letzibach-Areal eine grössere Parzelle zu den Kalkulationsgrundlagen der kantonalen Wohnbauverordnung an einen gemeinnützigen Bauträger abzutreten. Mit einem NEIN am 26. September können wir auch auf dem Hardturm-Areal eine Kurskorrektur einleiten.

Niklaus Scherr, Gemeinderat AL, Ex-Geschäftsleiter Mieterinnen- und Mieterverband Zürich

Landverkauf Pfingstweidstrasse:

Luxusbauten auf städtischem Land – NEIN!

„Zürich-West ist sicher nicht das familienfreundlichste Quartier, das wissen alle, die da hinziehen“ – dieser Satz steht in der letzten Ausgabe der Quartierzeitung Zürich West. Die Aussage stammt vom amtierenden Stadtrat Gerold Lauber, welcher sich zu den Plänen bezüglich Schulraumplanung im Kreis 5 interviewen liess.

Zürich West wird heute vorwiegend als Ort wahrgenommen, wo alles geht, wo sich alle irgendwie verwirklichen können. Hier entsteht noch Stadt, hier geht man hin, wenn man trendy sein will. „Zürich-West ist im Aufbruch. Das frühere Industriequartier im Umkreis von Escher-Wyss-Platz und Hardturm verändert sich wie kaum ein anderes Gebiet in Zürich. Es wird schrittweise und mit Respekt gegenüber seiner Geschichte zu einem attraktiven Stadtteil umgeformt.“ So gelesen auf der Homepage der Stadt Zürich. Hier gibt es keine alt eingesessenen BewohnerInnen, welche sich gegen die vielen Veränderungen wehren. Und dies obwohl die Bevölkerung in Zürich-West momentan viel erdulden muss. Viel Verkehr, viel Lärm, viele Baustellen, schlechte Luftqualität

Zürich West: ein Quartier ohne Zentrum

Die Pläne für Zürich-West richten sich vorwiegend nach den Leuten, welche noch kommen werden. Die Einwohnerzahl wird sich in den nächsten fünf Jahren verdoppeln. Die Zahl der Arbeitsplätze wird auf 30'000 rasant ansteigen. Doch bereits heute leben in Zürich-West mehr Familien mit Kindern als im benachbarten Wipkingen, wie im Abschlussbericht zur Befragung von Familien im Sommer 2009 nachgelesen werden kann. Trotzdem fehlt es nach wie vor an Infrastruktur, welche für die Quartierentwicklung und für eine gute Durchmischung der Bevölkerung von zentraler Bedeutung ist. Es fehlt praktisch alles. Zürich-West hat kein eigentliches Zentrum. Zürich-West hat kein Schulhaus, die Kinder gehen ennet der Limmat im Schulkreis Waidberg zur Schule. Zürich-West hat keine Apotheke, keine Bäckerei, keinen Kinderarzt. Dafür hat Zürich-West bereits heute mehrere Hotels, viele Clubs, viel Bürofläche, das höchste Hochhaus der Schweiz.

Noch mehr Yuppie- und Business-Apartments?

Das Areal Hardturmpark bietet sich in mancherlei Hinsicht als idealer Standort für die fehlende Infrastruktur an. Das im Quartier zentral gelegene Grundstück könnte ein Ort werden, wo sich die Leute aus dem Quartier treffen. Hier wäre auch ein idealer Standort für die neue Schule Zürich-West. Denn in den geplanten hochpreisigen Wohnungen südlich der Pfingstweidstrasse werden kaum Familien einziehen. Zum Beispiel der bald bezugsbereite Mobimo Tower. In der letzten NZZ am Sonntag wird per Inserat mit dem Titel „Mobimo Tower: Als wär's eine private Oase des Wohlbefindens“ eine 5,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 304m² für 4,8 Mio. Franken angepriesen. Dafür bekommt der Käufer oder die Käuferin neben einer Küche/Wohnen, ein Master Bedroom, eine riesige Loggia, zwei Ankleiden und sage und schreibe vier Badezimmer. Sind im

Preis vier goldene WC's inbegriffen, dann müsste man den Preis als moderat bezeichnen. Das wissen wir nicht, hingegen wissen wir, dass ein Hauch von „Chicago Feeling“ entsteht und dass die Möglichkeit für einen Rundum-Service in Anspruch genommen werden kann.

Idealer Standort für ein Quartier-Schulhaus

Nicht viel anders wird die Klientel aussehen, welches sich für eine Wohnung im luxuriösen Hochhaus vom Architekturbüro Gmür & Geschwentener auf dem Hardturmpark interessieren wird. Und die Stadt macht dies möglich – die gleiche Stadt, welche verzweifelt ein Grundstück für ein Schulhaus in Zürich-West gesucht hat, wie wir diese Woche erfahren durften. Aus dieser Notlage heraus, wird nun das Schulhaus auf dem Pfingstweidareal geplant. Ein Schulhaus, welches als Lärmriegel für den hinter dem Schulhaus entstehenden Park erhalten muss. An einem Ort mit einer enorm hohen Feinstaubbelastung. Dies wurde dann seitens Stadt fast schon zynisch mit dem Hinweis kommentiert, dass die heutige Architektur Lüftungssysteme kennt, welche die Situation erträglich machen wird. Nun stellt sich aber auch die Frage, ob in diesen teuren Wohnungen auch Familien wohnen werden? Ich befürchte, dass dies nicht der Fall sein wird. Denn gut situierte Familien werden kaum nach Zürich-West ziehen, damit ihre Kinder in einem Schulhaus gehen dürfen, welches als Lärmriegel dient und in einer Umgebung aufwachsen, wo die Feinstaubwerte um ein Vielfaches die Grenzwerte überschreiten. Die zukünftigen SchülerInnen werden weiterhin von nördlich der Pfingstweidstrasse kommen.

Bewohnerinnen und Bewohner sollen mitreden können

Doch die Stadt hat ohne den Gemeinderat und notabene ohne die bereits hier ansässigen BewohnerInnen entschieden, seinen Teil des Grundstückes für einen fast schon lächerlichen Preis an die Pospera und Hardturm AG zu verkaufen. Dies darf nicht geschehen. Wir sagen deshalb NEIN zum Landverkauf an der Pfingstweidstrasse und fordern einen Marschhalt, damit eine offene Planung, bei welcher auch die BewohnerInnen zu Wort kommen, möglich wird.

Und zum Schluss das Schlusswort der Befragung der Familien aus dem Jahr 2009: „Wird Zürich-West zu einem klassischen Familienquartier? Wahrscheinlich nicht, aber hoffentlich zu einem Quartier mit Wohnqualitäten für alle seine Bewohnerinnen und Bewohnern.“

Karin Rykart Sutter, Gemeinderätin Grüne Kreis 4/5, Co-Präsidentin Grüne Stadt Zürich
Wohnt mit ihrer Familie seit 2001 in der Genossenschaftssiedlung Kraftwerk1 in Zürich West

Landverkauf Pfingstweidstrasse :

Gegengeschäft: Planungsvorteile gegen gemeinnützigen Wohnbau

Das geplante Projekt löst die Probleme von Zürich nicht. Das zentrale Problem von Zürich sind die seit Jahren massiv steigenden Mietpreise. Dies ist Gift für die Wirtschaft und bringt verschiedene gesellschaftliche Probleme. Nur die gemeinnützigen Wohnbauträger schaffen die nötige Balance, die die Seele von Zürich ausmachen: Die nivellierende Durchmischung, kurze Wege, tragbare Mieten. Ohne die gemeinnützigen Wohnbauträger, die einen Anteil von 25% der Wohnungen besitzen, wäre Zürich schon längst zum Moränen-Monaco mutiert.

Erhöhung des Anteils Gemeinnütziger auf mindestens 33%. Deshalb hat die SP die Initiative «Wohnen für alle» lanciert und eingereicht, die einen Anteil von mindestens 33% der Wohnungen im Eigentum von Gemeinnützigen (abzüglich selbstbewohntes Eigentum) verlangt.

Ein Weg dazu: Gegengeschäft resp. Ausgleich von Planungsgewinnen. Nebst Aufkauf und Vergabe von Land nur an Gemeinnützigere ist ein Weg dazu die Verpflichtung von Private, einen Teil ihrer Wohnungen der Gemeinnützigkeit zu widmen. Dies als Gegenleistung für ihre Vorteile durch die Planung und als Ausgleich zwischen privatem und öffentlichem Interesse.

Umsetzung Art. 5 RPG: Dies bedeutet nichts anderes als die Umsetzung von Art. 5 RPG (Bundesgesetz über die Raumplanung). Dieser verlangt seit 30 Jahren: *«Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.»*. Während bei RPG-konformen Planungen finanzielle Entschädigungen von Planungsminderwerten in der gesamten Schweiz aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gängige Praxis sind, werden Planungsmehrwerte bisher fast nirgendwo abgeschöpft. Lediglich 2 der 26 Kantone sind dem Gesetzgebungsauftrag des Bundes in diesem Bereich bisher nachgekommen. Der Kanton Zürich ist bisher nicht tätig geworden. Trotzdem wird in der Stadt Zürich über den Verhandlungsweg teilweise abgeschöpft. So wurden die Umzonungen von Industriezone zu Wohn- und Dienstleistungszone in Neu-Oerlikon nur gewährt, als die Eigentümerinnen (hauptsächlich die ABB) dem Bau von Parks zugestimmt hatten.

Keine hohle Hand: Hier macht niemand die hohle Hand. Auf dem Areal entstanden durch den Gestaltungsplan (extrem hohe Dichte der Bauten, Hochhaus) Vorteile aus der Planung (**Planungsmehrwerte**) von mehreren **10 Millionen Franken**. Als **Gegenleistung** wären ein Teil der Bauten dem öffentlichen Interesse zu widmen, wie die Überlassung eines Teilgebiets für ein Schulhaus oder für den gemeinnützigen Wohnbau. Dies käme lediglich einem Teilverzicht auf maximale Gewinne gleich. Zu berücksichtigen ist ebenfalls, dass **Hotels fiskalisch für die Stadt Zürich wenig interessant sind**; deutlich weniger als Wohnbauten.

Nicht nur ein linkes Anliegen: Es muss immer wieder darauf hingewiesen werden, dass Art. 5 RPG - also das Abschöpfungsgebot von Planungsgewinnen - ein unter **bürgerlicher Mehrheit** erlassenes Gesetz ist. Auch **Avenir Suisse** macht sich in ihrem jüngst publizierten Bericht zur Raumplanung für

die Mehrwertabschöpfung stark: *«Ökonomisch betrachtet definiert die Raumplanung Eigentumsrechte an Grundstücken und entsprechend werden durch Ein- und Aufzonen grosse Werte geschaffen. Die Umwidmung von Landwirtschafts- in Bauland etwa kann den Wert verzehn- bis hundertfachen (z.B. von 10 auf 100 bis 1000 Fr. pro m²). Diese privaten «Renten» entstehen durch einen Verwaltungsakt und sollten daher zumindest teilweise sozialisiert werden. Schliesslich ist die öffentliche Hand bei negativen Auswirkungen von Planungsentscheiden auf Immobilienwerte auch zu Entschädigungen verpflichtet. Eine solche Asymmetrie zwischen der Privatisierung von Planungsmehrwert und der Sozialisierung von Planungsminderwert macht weder ökonomischen noch planerischen Sinn.»* (Zitiert aus: Kantonsmonitoring: Raumplanung zwischen Vorgabe und Vollzug, Avenir Suisse, JUNI_2010/MÜLLER-JENTSCH & RÜHLI, S. 92)

Keine Verhinderung: Dringend darauf hinzuweisen ist, dass der erhobene Vorwurf der Verhinderung von Wohnbauten unhaltbar ist. Das Land kann umgehend durch einen einfachen Gemeinde-ratsbeschluss verkauft werden, sobald von der Eigentümerin ein Anteil von mindestens einem Drittel der Wohnungen auf dem Areal verbindlich der Gemeinnützigkeit gewidmet wird, beispielsweise durch Vergabe an eine Genossenschaft analog dem Manegg-Areal.

Die konkrete Nutzung kann die Öffentlichkeit kaum bestimmen, ausser sie hat ein Pfand in der Hand wie eine zur Realisierung notwendige Landparzelle. Der Markt alleine produziert oft genug am öffentlichen Interesse vorbei. Diese Chance, hier korrigierend zu wirken, würde bei einem Ja zum Landverkauf ohne Bedingung vertan.

Es ist inkonsequent die Erhöhung vom gemeinnützigen Anteil der Wohnungen auf einen Drittel zu verlangen und hier einem bedingungslosen Verkauf zuzustimmen.

Jacqueline Badran, Gemeinderätin SP, Vorstand Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz

Mobimo Tower: Als wär's eine private Oase des Wohlbefindens.



Wohnen wie im Elfenbeinturm. Zum Beispiel: 5.5-Zimmer-Wohnung mit 304 m² Wohnfläche. Das bedeutet urbanes Wohnen in Reinkultur: im Trendquartier Zürich West. Mit dem Mobimo Tower wird eine Vision schöne Wohnrealität und es eröffnet sich eine neue urbane Lebenswelt. Die Wohnung erweitert den Horizont des Seins wohltuend: Entree 30m². Wohnen/Essen 65 m². Master Bedroom 25 m². Küche 27 m². Loggia 31m². 4 Badezimmer. 2 Ankleiden und, und, und ... Die Grandezza der Raumaufteilung, das Lichtkonzept, die generöse Machart der Küche und Bäder machen die Wohnung zu einem perfekten Lebensraum, vollendet von der majestätischen Weitsicht auf den Zürichsee und die Berglandschaft. Die als Beispiel dargestellte Wohnung kostet 4,8 Millionen Franken.

(NZZ am Sonntag, 29. August 2010)