

Hardturm-Areal: Planungs-Schacher und fragwürdige Land-Deals – eine Chronologie

1998	Planaufgabe für die neue Bau- und Zonenordnung. Für die Trainingsplätze auf dem Hardturm-Areal ist eine Wohnzone 4 mit 130% Ausnützung vorgesehen.
5. Juli 2000	BZO-Revision: der Stadtrat beantragt eine Zentrumszone 5 (Z5) mit 200% Ausnützung und einem Wohnanteil von 20%.
28. März 2001	Ein Komitee aus Mieterverband, VCS, IG Hardturm, Grünen und AL droht das Referendum an.
4. April 2001	Der Gemeinderat stimmt in erster Lesung dem Antrag des Stadtrats gegen die Stimmen von Grünen und AL zu.
27. Juni 2001	Der Stadtrat beantragt mit Weisung 393 eine teilweise Wiedererwägung der am 4. April 2001 verabschiedeten BZO: der Wohnanteil soll von 20% auf 30% erhöht und der Freiflächenanteil vergrössert werden.
2. Oktober 2001	Der Mieterverband erklärt den Verzicht auf das Referendum, wenn der Antrag des Stadtrats beschlossen wird. Allerdings mit der ausdrücklichen „Präzisierung, dass der vorgeschriebene Wohnanteil <u>nicht durch Hotelnutzungen</u> erfüllt werden soll (rein planungsrechtlich kann ein Wohnanteil auch durch Hotelbauten realisiert werden; mit seiner Forderung nach einem angemessenen Wohnanteil will der MV jedoch erreichen, dass das neu entstandene Hardturm-Wohnquartier sinnvoll durch weitere Wohnbauten erweitert werden kann, wozu Hotelbauten keinen Beitrag leisten)“.
7. Dezember 2005	Der Stadtrat beschliesst in eigener Kompetenz den Gestaltungsplan Hardturm-Areal (AS 701.321). Die vorgesehene Maximalausnützung liegt genau bei den maximal zulässigen 250% (Grundordnung 200% plus 50% Arealbonus), womit der Gestaltungsplan in der Zuständigkeit des Stadtrates liegt. Der Gestaltungsplan-Perimeter umfasst allerdings mehrere städtische Grundstücke, die 9.8% der ausnützungsberechtigten Fläche im Teilgebiet 1 ausmachen: Teile der Strassenparzellen AU 6344, 6345 und 6347 (alles Förrlibuckstrasse), die Wegparzelle AU 6354 (Mühleweg) und die Parzelle AU 6355 (Areal östlich des Mühlewegs). Ohne deren Abtretung und Zusammenlegung mit den Parzellen im Besitz der Hardturm AG können die vorgesehenen Bauten nicht realisiert werden: Zumindest für Parzelle AU 6355, über deren Verkauf am 26. September 2010 abgestimmt wird, ist bereits damals klar, dass ein Verkauf in den Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats fällt.
Ende März 2006	Beim Erlass des Gestaltungsplans 2005 lässt der Stadtrat die Frage offen, wer für die Kosten der Verlegung des Abwasserkanals aufkommen muss, der diagonal durch das Areal führt. Die Hardturm AG verlangt in einer Klage, dass die Stadt den Kanal auf eigene Kosten verlegt.
21. November 2007	Weisung 194: der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat Zustimmung zum Vergleich, dass die Stadt 2/3 der Verlegungskosten übernimmt (Kostenanteil Stadt: 4'820'669.-). Auszug aus der Weisung: „Mit dem Verkauf der dortigen Parzellen im Jahr 1971 (durch die Stadt an die Hardturm AG

	<i>beim Ausbau der Pfingstweidstrasse zur Autobahn, N.S.) 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.“</i>
2. April 2008	Der Gemeinderat stimmt der teilweisen Uebernahme der Kanalverlegungskosten mit 112 gegen 3 Stimmen der AL zu. Weder in der Kommissionsdiskussion noch in der Ratsdebatte ist je die Rede davon, dass für den Vollzug des Gestaltungsplans noch Landabtretungen seitens der Stadt erforderlich sind resp. unmittelbar bevorstehen.
15. April 2008	Seitens des Tiefbauamtes (TED) werden drei Landabtretungsverträge notariell beurkundet: <ol style="list-style-type: none"> 1. drei Teilstücke der Förrlibuckstrasse (Teile von AU 6344, 6345 und 6347, total 551 m2) an die Hardturm AG/Prospera AG für Fr. 1'500.-/m2; 2. ein Teilstück der Förrlibuckstrasse (Teil von AU 6345, total 179 m2) an die Hardturm AG für Fr. 1'500.-/m2; 3. Abtretung des Mühlewegs (AU 6354, total 510 m2) an die Hardturm AG/Prospera AG und Begründung eines Wegrechts weiter östlich zugunsten der Stadt.
4. Juni 2008	Der Stadtrat genehmigt Landabtretungsvertrag Nr. 1.
24. Juni 2008	Der Vorsteher TED genehmigt Landabtretungsvertrag Nr. 2 sowie Nr. 3 (diesen unter dem Vorbehalt, der Verkauf der städtischen Parzelle AU 6355 östlich des Mühlewegs durch den Gemeinderat genehmigt wird).
25. Juni 2008	Abschluss des Verkaufsvertrags für die städtische Parzelle AU 6355 östlich des Mühlewegs (total 3'136 m2) für Fr. 1'400.-/m2 an die Hardturm AG und die Prospera AG. Bei diesem Geschäft liegt die Verantwortung bei der Liegenschaftenverwaltung (Finanzdepartement). Verkaufserlös: Fr. 4'390'400.-.
16. September 2008	Baubewilligung für Projekt auf Baufeld B (ADP Architekten AG) erteilt.
6. Mai 2009	Stadtrat beantragt mit Weisung 378 die Genehmigung des Kaufvertrags betr. Parzelle AU 6355 für Fr. 4'390'400.-. In der Weisung wird lediglich der an die Zustimmung zum Verkauf von AU 6355 geknüpfte Abtretungsvertrag betr. Mühleweg erwähnt. Dass der Stadtrat bereits vorgängig vier Teilstücke der Förrlibuckstrasse in eigener Kompetenz veräussert hat, stellt sich erst auf Nachfragen seitens der AL-Vertreter heraus.
7. Juli 2009	Baubewilligung für Projekt auf Baufeld C (Hochhaus Hard Turm Park von Patrick Gmür) erteilt.
26. August 2009	Vollzug der Landabtretungsverträge 1 und 2.
3. Februar 2010	Der Gemeinderat lehnt den Rückweisungsantrag von Grünen und AL zu Weisung 378 mit 95 zu 20 Stimmen ab und stimmt dem Landverkauf mit 92 zu 21 Stimmen (Grüne, AL, vereinzelt SP) zu.