

Wahlbüro 8152 Opfikon

Protokoll der Gemeindeabstimmung

vom 23. September 2001

Zahl der Stimmberechtigten	6'447
Zahl der eingelegten Stimmzettel	2'184
Stimmbeteiligung	34 %

Landkauf/-verkauf an
 Fallwiesen Immobilien AG, 8152 Glattbrugg:
 - **Kauf** der Grundstücke Kat.-Nrn. 8117 und 8119 mit 1721 m² Bauland zu Fr. 900.--/ m², somit Fr. 1'548'900.--
 - **Verkauf** der Grundstücke Kat.-Nrm. 8116-8119 und 8348 mit 26'446 m² Bauland zu Fr. 900.--/ m², somit Fr. 23'801'400.--

Ja	1'622
Nein	497
Leer	40
Ungültig	25

Gleich der Zahl der eingelegten Stimmzettel

2'184

Die Vorlage ist somit angenommen

Beschwerden gegen dieses Abstimmungsprotokoll sind innert 30 Tagen nach Veröffentlichung an den Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach, zu richten.

Für die Richtigkeit

Im Namen des Wahlbüros
Der Präsident:

Zwei Mitglieder:

Der Sekretär:





Abstimmungs- vorlagen

Sehr geehrte Stimmberechtigte

Sie werden eingeladen, die Vorlagen zu prüfen und am Abstimmungstag, 23. September 2001, Ihre Stimme über die Annahme oder Verwerfung auf dem Stimmzettel mit **Ja** oder **Nein** abzugeben.

Stadtrat und Gemeinderat empfehlen Ihnen, bei den Abstimmungsvorlagen zuzustimmen.

Opfikon, 10. Juli 2001

Herzlichen Dank für Ihr Interesse

Mit freundlichem Gruss
Im Namen des Stadtrates

Der Präsident: **J. Leuenberger**
Der Schreiber: **H. R. Bauer**

Gemeindeabstimmung vom 23. September 2001

● VORLAGE 1

**Landkauf/-verkauf
Stadt Opfikon an
Fallwiesen Immobilien AG,
8152 Glattbrugg**

● VORLAGE 2

**Schulanlage Lättenwiesen
Innensanierung
(2. Etappe der Gesamterneuerung)**

VORLAGE 1

Baulanderwerb und -veräusserung im Gebiet Böschenwiesen/Fallwiesen:

Erwerb der Grundstücke Kat.-Nrn. 8117 und 8119 mit 1721 m² Bauland zu Fr. 900.-/m², somit Fr. 1'548'900.-

Veräusserung der Grundstücke Kat.-Nrn. 8116-8119 und 8348 mit 26446 m² Bauland zu Fr. 900.-/m², somit Fr. 23'801'400.-

Übersicht zu Vorlage 1

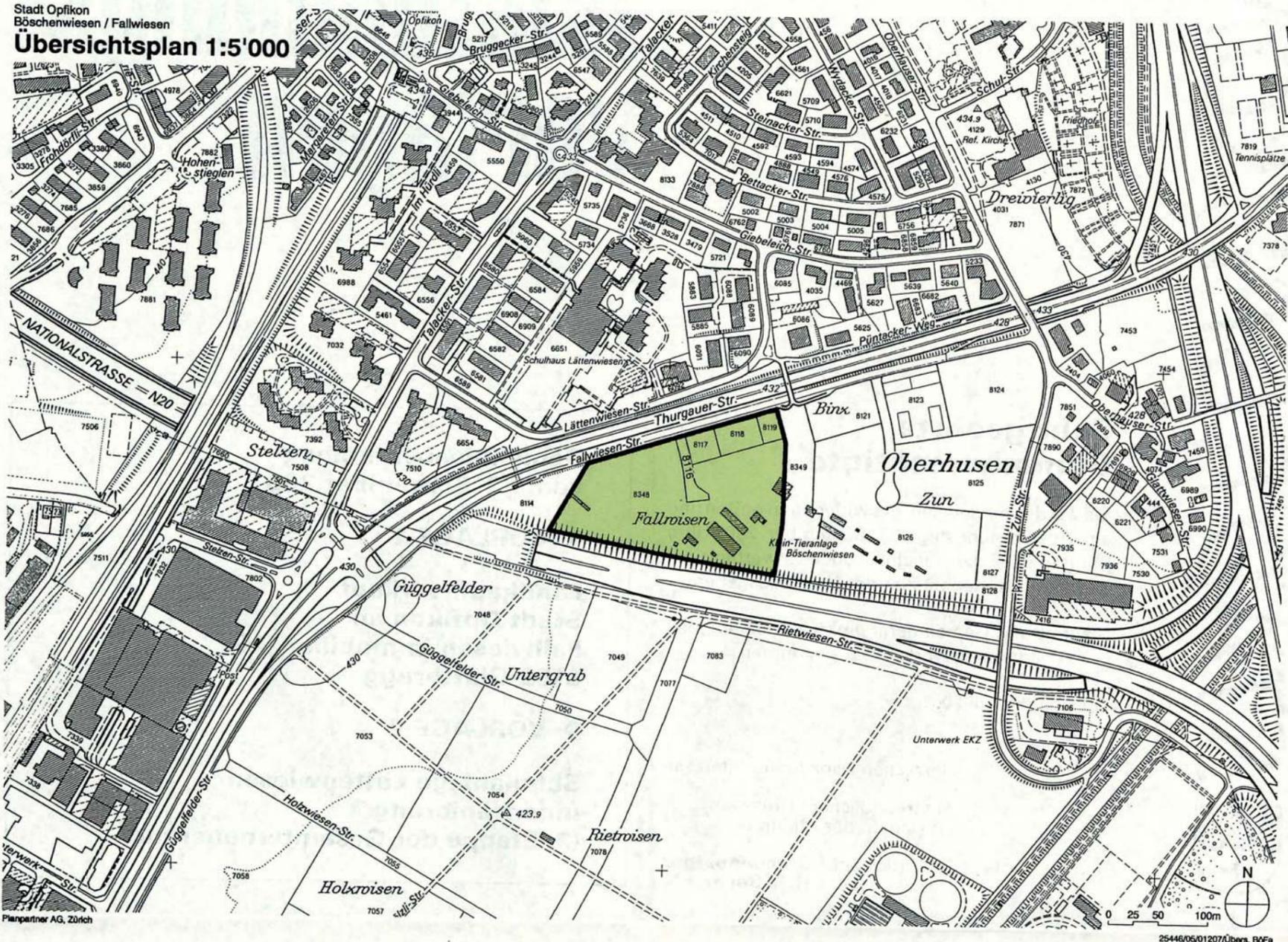
1. Ausgangslage/Baulandgesuch
2. Erwerb der Grundstücke Kat.-Nrn. 8117 und 8119
3. Beschrieb der fünf zu veräussernden Grundstücke
4. Preisgestaltung
5. Geplante Bauvorhaben
6. Bereits eingeleitete planerische Massnahmen
7. Positive Auswirkungen der Grundstückverkäufe
- 7.1 Finanzielle Vorteile
 - Schuldenabbau/Desinvestition/Handlungsspielraum
 - Grundsteuern
 - Buchgewinn
 - Diverse Gebühren
 - Baulicher Lärmschutz
 - Vorteile eines en-bloc-Verkaufs

VORLAGE 2 (siehe Seite 5)

Bewilligung eines Bruttokredites im Betrag von Fr. 4'420'000.- für die Innensanierung der Schulanlage Lättenwiesen

- 7.2 Schaffen von Arbeitsplätzen
8. Lärmsituation
 - 8.1 Fluglärm
 - 8.2 Strassenlärm
9. Kaufvertrag
10. Obligatorisches Referendum
11. Beratung im Gemeinderat
12. Antrag

Stadt Opfikon
Böschwiesen / Fallwiesen
Übersichtsplan 1:5'000



Übersichtsplan mit Lage der Grundstücke

Das Wichtigste in Kürze zur Vorlage 1

Stadtrat und Gemeinderat beantragen, im Gebiet Böschwiesen/Fallwiesen die beiden sich in Privatbesitz befindenden Grundstücke Kat.-Nrn. 8117 und 8119 mit einer Baulandfläche von 1721 m² zu Fr. 900.-/m², somit Fr. 1'548'900.-, zu erwerben und die fünf Grundstücke Kat.-Nrn. 8116, 8117, 8118, 8119 und 8348 mit einer Baulandfläche von 26446 m² ebenfalls für Fr. 900.-/m², somit Fr. 23'801'400.-, zu veräußern. Diese Grundstücke sind nicht für die öffentliche Aufgabenerfüllung reserviert. Auf den Grundstücken sollen für rund 190 Mio. Franken drei Hotels verschiedener Preiskategorien einer international tätigen amerikanischen Hotelkette (vermutlich Holiday Inn der BASS-Gruppe) realisiert werden (800 Zimmer und Gastronomiebetriebe). Dieses Bauvorhaben ermöglicht die Schaffung von 180 Arbeitsplätzen, bringt einen guten Steuerzahler nach Opfikon, ermöglicht u.a. einen massiven Schuldenabbau (die langfristigen Schulden der Stadt Opfikon belaufen sich zur Zeit auf 62 Mio. Franken), generiert einen so genannten Buchgewinn von 4.3 Mio. Franken und bringt allein bei den Anschlussgebühren einen Ertrag von weiteren 3.4 Mio. Franken.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Der Gemeinderat stimmte am 11. Juni 2001 dem Erwerb zweier Grundstücke (Kat.-Nr. 8117 und 8119, 1721 m², Fr. 900.-/m², insgesamt Fr. 1'548'900.-) und der Veräußerung der erwähnten fünf Grundstücke (Kat.-Nrn. 8116-8119 und 8348, 26446 m², Fr. 900.-/m², insgesamt Fr. 23'801'400.-) zuhanden der Volksabstimmung mit 30:4 Stimmen zu.

Weisung

1. Ausgangslage/Baulandgesuch

Finanzausschuss und Stadtrat haben sich an diversen Sitzungen mit diesen Landgeschäften befasst. Erste Verkaufsverhandlungen wurden bereits im Januar 2000 aufgenommen. Beide Gremien haben grundsätzlich positiv zur Veräußerung der Grundstücke im Gebiet Böschwiesen/Fallwiesen Stellung genommen. Die Finanzabteilung wurde beauftragt, die Verhandlungen fortzusetzen, die Verträge auszuarbeiten und dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen. Alle Bedingungen wurden durch die Käuferschaft akzeptiert.

Als Käuferschaft tritt eine französische Investorengruppe auf, die aus den beiden im Hotelbau tätigen französischen Firmen SORIF SA, Boulogne, und O.2.I. GmbH, Paris, besteht. Die neu gegründete Fallwiesen Immobilien AG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der französischen Investorengruppe. Ziel dieses Landerwerbs ist die Erstellung von drei Hotels verschiedener Preiskategorien (Bausumme rund 190 Mio. Franken).

2. Erwerb der Grundstücke Kat.-Nrn. 8117 und 8119

Zur optimalen Arrondierung und baulichen Nutzung des gesamten westlichen Quartierplangebiets sollen folgende sich in Privatbesitz befindenden Grundstücke zur Weiterveräußerung erworben werden:

Kat.-Nr. 8117	976 m ² Acker und Wiese
Kat.-Nr. 8119	745 m ² Acker und Wiese

Das zwischen diesen beiden Grundstücken liegende Bauland (Kat.-Nr. 8118) ist im Besitz der Stadt Opfikon.

Die beiden zu erwerbenden Grundstücke sollen zum gleichen Preis erworben, wie sie nachher der französischen Investorengruppe weiterveräußert werden, nämlich zu Fr. 900.-/m² (Preisgestaltung siehe Ziff. 4). Bei 1721 m² resultiert ein Erwerbspreis von Fr. 1'548'900.-.



Gesamtansicht (Computeranimation)

3. Beschrieb der fünf zu veräussernden Grundstücke

Die zum Verkauf vorgesehene Parzelle liegt im Quartierplangebiet Böschwiesen/Fallwiesen und zwar in der 3-geschossigen Wohnzone (W3 65 %). Es handelt sich dabei um folgende Grundstücke:

Kat.-Nr. 8348	Acker und Wiese in Fallwiesen	22431 m ²
Kat.-Nr. 8116 1)	dito	823 m ²
Kat.-Nr. 8117 2)	dito	976 m ²
Kat.-Nr. 8118	dito	1471 m ²
Kat.-Nr. 8119 2)	dito	745 m ²
Total zu veräussern		<u>26446 m²</u>

- 1) Bei diesem Grundstück handelt es sich um eine im Quartierplanverfahren geplante und ausgeschiedene Erschliessungsstrasse. Je nach definitiver Planung der Käuferschaft bleibt diese Parzelle eventuell im Besitz der Stadt Opfikon.
- 2) Diese Grundstücke befinden sich noch in Privatbesitz (siehe Ziffer 2).

Die hier aufgelisteten Grundstücke sind nicht für eine allfällige künftige öffentliche Aufgabenerfüllung reserviert.

4. Preisgestaltung

Der Verkaufspreis wurde anhand der neusten Marktsituation, aufgrund der Lage, der möglichen baulichen Nutzung (Erhöhung der Ausnutzungsziffer auf rund 110%), der Attraktivität des Grundstückes, der noch nicht gefestigten Lärmsituation und aufgrund einer durch den Stadtrat veranlassten Verkehrswertschätzung vom 25. Juli 2000, welche die zu veräussernden Grundstücke mit Fr. 850.-/m² bewertet, auf Fr. 900.-/m² festgesetzt. Dieser Preis wird auch von der Käuferschaft als markt- und ortsüblich qualifiziert und akzeptiert.

5. Geplante Bauvorhaben

Auf den zum Verkauf vorgesehenen Fallwiesen-Grundstücken sollen drei Hotels verschiedener Preiskategorien realisiert werden. Geplant ist je ein 3-Stern-, 4-Stern- und 5-Stern-Hotel. Voraussichtlich wird die bekannte international tätige amerikanische Holiday Inn-Kette (BASS-Gruppe) die Hotels betreiben. Das ambitionierte Bauvorhaben soll bereits im Frühjahr 2004 dem Betrieb übergeben werden.

6. Bereits eingeleitete planerische Massnahmen

Im Vorfeld dieses sehr umfangreichen Bauvorhabens sind eine Reihe bau- und quartierrechtlicher Fragen zu klären, so unter anderem das Verlegen des Hauptsammelkanals, die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze und die Möglichkeit zur Realisierung von Dienstleistungsgebäuden. Zudem muss über das Baugebiet (26446 m²) ein Gestaltungsplan realisiert werden (Erhöhung der Ausnutzungsziffer von 65% auf rund 110%, Lärmschutzmassnahmen und dergleichen). Um Zeit zu gewinnen, hat der Stadtrat die erforderlichen Planungsarbeiten bereits in Auftrag gegeben. Diese umfassen folgende Bereiche:

- Vorabklärungen, bearbeiten von Rechtsfragen, Lärmgutachten
- Ausarbeiten Gestaltungsplan
- Einwendungsverfahren Gestaltungsplan, inkl. Auflage und kantonale Vorprüfung
- Bereinigen des Gestaltungsplanes
- Festsetzen des Gestaltungsplanes
- Genehmigungsverfahren Gestaltungsplan (Regierungsrat, Rekursfrist)

Zur Realisierung der erforderlichen Planungsarbeiten hat der Stadtrat am 14. November 2000 einen Kredit von Fr. 80'000.- bewilligt. Mit der Käuferschaft konnte schriftlich vereinbart werden, dass sie – bei positivem Verlauf der Abstimmung – die Hälfte der Planungskosten, maximal aber Fr. 40'000.-, übernehmen werde.

7. Positive Auswirkungen der Grundstückverkäufe

7.1 Finanzielle Vorteile

● Schuldenabbau/Desinvestition/Handlungsspielraum

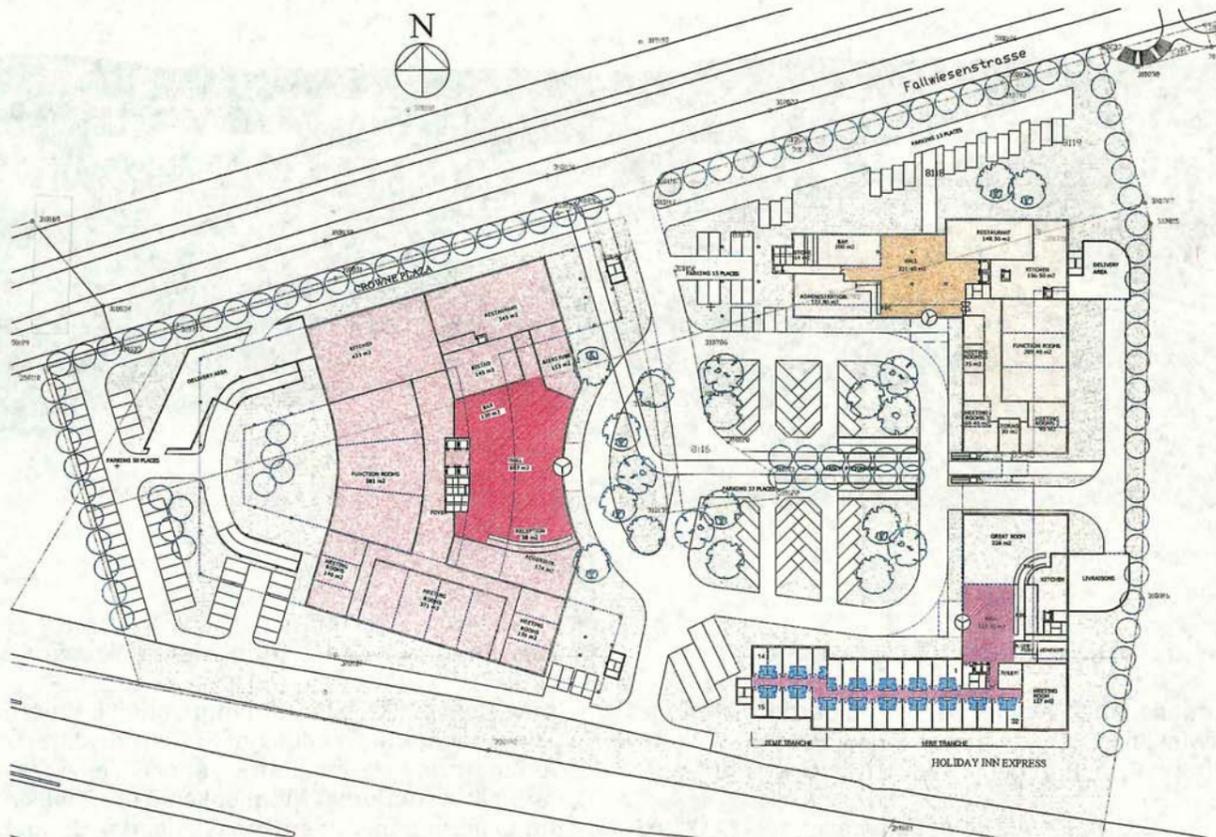
Die langfristigen Schulden der Stadt Opfikon belaufen sich zur Zeit auf rund 62 Mio. Franken. Aus der Veräusserung der 26446 m² Bauland resultiert eine sehr namhafte Desinvestition von 24 Mio. Franken, die sich u.a. im Schuldenabbau und im verminderten jährlichen Zinsaufwand von ca. Fr. 1'150'000.- (2 Steuerprozent) auswirkt. Diese Situation erlaubt auch einen grösseren Spielraum für künftige Investitionen.

● Grundsteuern

Aus dem Kauf und Verkauf der erwähnten Grundstücke fallen zusätzlich Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern in der Grössenordnung von rund 3.2 Mio. Franken an.

Ansicht aus Westen





Situationsplan

● **Buchgewinn**

Aus dem Verkauf der 26446 m² Bauland zu Fr. 900.-/m² resultiert ein Erlös von rund 23.8 Mio. Franken. Die Grundstücke sind mit einem durchschnittlichen Buchwert per 1.1.2001 von Fr. 595.-/m² bilanziert. Unter Berücksichtigung der mutmasslichen Erschliessungskosten und der durch die Stadt Opfikon als Veräusserer zu übernehmenden Grundstücksgewinn- und Handänderungssteuern und notariellen Gebühren erhöht sich der Buchwert auf ca. Fr. 738.-/m². Aus der Veräusserung resultiert bei einem Verkaufspreis von Fr. 900.-/m² somit ein Buchgewinn von Fr. 162.-/m², insgesamt rund 4.3 Mio. Franken.

● **Diverse Gebührenerträge**

Allein an Wasser-, Abwasser- und Stromanschlussgebühren fällt ein Betrag von rund 3.4 Mio. Franken an.

● **Baulicher Lärmschutz**

Dank der vorgesehenen baulichen Hotelnutzung, der optimalen akustischen Anordnung der Baukörper und der verschlossenen klimatisierten Hotelräume muss die Stadt Opfikon keine baulichen Lärmschutzmassnahmen realisieren und finanzieren (Einsparung rund 1.5 Mio. Franken, siehe auch Ziffer 8).

● **Vorteile eines en-bloc-Verkaufs**

Der en-bloc-Verkauf verursacht einen wesentlich geringeren administrativen und finanziellen Aufwand als Einzelverkäufe (Führen von Verkaufsverhandlungen, geringere Parzellierungskosten, Anzahl Kaufverträge, Anzahl Termine beim Grundbuchamt, notarielle Gebühren etc.).

7.2 Schaffen von Arbeitsplätzen

Durch das geplante Bauvorhaben können rund 180 Arbeitsplätze geschaffen werden. Da hier ein neuer Betrieb gegründet wird, entstehen neue, zusätzliche Arbeitsplätze und nicht nur solche, die verlagert werden. Zudem wird ein bedeutendes Arbeitsvolumen – nicht nur während der Bauphase – ausgelöst.

8. Lärmsituation

8.1 Fluglärm

Das Baugebiet liegt in der 3-geschossigen Wohnzone (W3 AZ 65 %) mit der Lärmempfindlichkeitsstufe II (ES II). Damit die vorgesehenen Bauten realisiert werden können, wird dieses Gebiet in die ES III umgestuft.

8.2 Strassenlärm

Für das Wohngebiet Böschenwiesen/Fallwiesen besteht gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung die Pflicht zur Erstellung eines Lärmschutzgestaltungsplanes (Lärmschutzmassnahmen bezüglich der Autobahn A20 und der Thurgauerstrasse). Den Quartierplanunterlagen kann entnommen werden, dass unter Umständen eine Lärmschutzwand erstellt werden müsste (Kosten ungefähr 3 Mio. Franken).

Im Perimeterbereich «Fallwiesen» sind keine Wohnhäuser, sondern Hotels geplant. Die Baukörper können im Sinne des Schallschutzes optimal angeordnet werden und die gegen die A20 gerichteten Fenster können infolge der vorgesehenen Gebäudenutzung verschlossen bleiben (klimatisierte Räume). Dadurch können die Lärmschutzbauten reduziert und rund 1.5 Mio. Franken eingespart werden.

9. Kaufvertrag

Der Kaufvertrag sieht vor, dass die Käuferschaft schon nach Erfüllung aller Vorbehalte – also einige Monate vor der Eigentumsübertragung – bereits rund die Hälfte des Kaufpreises bezahlen muss. Die «Weiteren Bestimmungen» regeln insbesondere den spätesten Zeitpunkt für die Einreichung des Baugesuches, Modalitäten bezüglich Gestaltungsplan und Lärmschutzmassnahmen, das Rückkaufsrecht, das Reuegeld zugunsten der Stadt Opfikon, verschiedene Vertragsvorbehalte und den spätesten Zeitpunkt der Eigentumsübertragung.

10. Obligatorisches Referendum

Die Veräusserung von Grundstücken im Wert von mehr als 5 Mio. Franken unterliegt gemäss § 10 Ziff. 6 der Gemeindeordnung der Stadt Opfikon dem obligatorischen Referendum (Urnenabstimmung).

11. Beratung im Gemeinderat

Der Kauf bzw. Verkauf der Grundstücke wurde von der Rechnungsprüfungskommission begrüsst und gefördert. Auch das Parlament befürwortet – nicht zuletzt auch aus finanziellen Überlegungen – dieses Landgeschäft und hat am 11. Juni 2001 dieser Vorlage mit 30:4 Stimmen zugestimmt.

Das Parlament erwog in seiner Debatte die Vor- und Nachteile einer Hotelnutzung gegenüber der Wohnnutzung. Es kam zum Schluss, dass eine Wohnnutzung wegen der herrschenden Lärmsituation (siehe Ziff. 8) nicht optimal ist. Deshalb wird die Hotelnutzung bevorzugt. Positiv erwähnt wurde auch die Schaffung von rund 180 Arbeitsplätzen. Allerdings kam die Frage eines allfälligen Mehrverkehrs wegen der erwähnten Arbeitsplätze und der Hotelbauten auf. Das Gebiet wird durch die künftige Glattalbahn sehr gut erschlossen. Zudem dürfte die Nutzung der drei geplanten Hotels (Gäste kommen vorwiegend mit Hotelbussen) eher weniger Verkehr verursachen als die Bewohner/innen von rund 150 Wohnungen, die im Gebiet realisiert werden könnten.

12. Antrag

Stadt- und Gemeinderat beantragen, der Vorlage zuzustimmen.