

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 4. März 2008

Landverkauf

Stadt Opfikon an Tertianum AG, Berlingen

Kat.-Nr. 8491, 5'211 m² und Kat.-Nr. 8571, ca. 1'078 m²

Acker und Wiese, Müllacker-/Wallisellerstrasse, Glattbrugg,

zu Fr. 750.--/m²

L2.2.8

Der Gemeinderat

- gestützt auf Art. 35, Ziff. 7, Gemeindeordnung und auf den Antrag des Stadtrates vom 4. März 2008 -

B E S C H L I E S S T :

1. Der Veräusserung der Grundstücke Kat.-Nr. 8491 und Kat.-Nr. 8571 an der Müllacker-/Wallisellerstrasse, Glattbrugg, mit total ca. 6'289 m² Acker und Wiese, zu Fr. 750.--/m², somit Fr. 4'716'750.--, wird zugestimmt.

2. Mitteilung an:

- Energie Opfikon AG
- Stadtrat
- Finanzvorstand
- Sozialvorsteherin
- Finanzabteilung
- Sozialabteilung
- Bauabteilung
- Liegenschaftenverwaltung

VWFIS-Land_Vertrag_Tertianum1

Bericht

1. Ausgangslage

Eine im Jahr 2003 durch die Sozialabteilung, in Zusammenarbeit mit der Beraterfirma orgavisit, Rikon, erarbeitete Studie ergab, dass die Stadt Opfikon bis im Jahr 2015 einen zusätzlichen Bedarf an ca. 45 - 60 Pflegeplätzen haben wird. Im Jahr 2004 wurden durch die Firma lead consultants, Zürich, verschiedene Standorte für ein zweites Alterszentrum untersucht und bewertet. Aus den möglichen Standorten wurde vom Stadtrat für ein zukünftiges Seniorenzentrum mit angegliedertem Pflegewohnheim die stadteigene Parzelle, Kat.-Nr. 8491, 5'211 m² Acker und Wiese, an der Müllacker-/Wallisellerstrasse, ausgewählt. Da auf diesem Grundstück der erforderliche Raumbedarf nur knapp gedeckt und ein mögliches Projekt stark eingeengt würde, ist ein zusätzlicher Landerwerb von ca. 1'078 m² von einem privaten Anstösser vorgesehen. Als geeignete Parzelle bietet sich der unbebaute Teil der Kat.-Nr. 8492, im Eigentum von Jakob Itschner, Wallisellerstrasse 39, Glattbrugg, an. Für diesen kommt allerdings nur die Stadt Opfikon als Käuferin in Frage.

Vor allem aus finanziellen Gründen kann und will die Stadt Opfikon weder als Investorin noch als Betreiberin des Seniorenzentrums Bubenholz auftreten. Deshalb wurde ein privater Investor gesucht, der bereit ist, den zukünftigen Bedarf an Pflegeplätzen zu decken und auch die entsprechende Betreuung und den Betrieb zu übernehmen. Das städtische Grundstück Kat.-Nr. 8491 sowie die Teilparzelle von Jakob Itschner, Kat.-Nr. 8571, d.h. insgesamt ca. 6'289 m², sollen deshalb an den Investor verkauft werden.

Seit September 2005 haben zwischen der Tertianum AG, Berlingen, einer im Seniorenbereich tätigen, bekannten Unternehmung, und der Stadt Opfikon (Sozial-, Finanz- und Bauabteilung) sowie unter Beizug eines externen Planers, der Planpartner AG, regelmässige Besprechungen stattgefunden. Diese Sitzungen dienten vor allem der Information bezüglich der Anforderungen, Erwartungen und weiterer Rahmenbedingungen an ein zukünftiges Alterszentrum auf dem Areal Müllacker. Die Grundlagen für den Betrieb und der Standard des geplanten Seniorenzentrums wurden von der Sozialabteilung und dem Privatinvestor festgelegt. Im Weiteren liegt auch bereits eine Leistungsvereinbarung zwischen der Tertianum AG und der Sozialabteilung über die wesentlichen Rahmenbedingungen vor. Der Stadtrat ist der Ansicht, mit der Tertianum AG - aufgrund deren langjährigen Erfahrungen - den geeigneten Partner für die Erstellung und den Betrieb des Seniorenzentrums Bubenholz gefunden zu haben.

2. Studienwettbewerb / Gestaltungsplan

Um die hohen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen in unmittelbarer Nähe der Autobahnüberdeckung und des Bubenholzparkes zu gewährleisten, wurde durch die Tertianum AG im 2. Halbjahr 2007 ein Studienwettbewerb mit mehreren Architektenteams durchgeführt.

Anschliessend sind mit einem Gestaltungsplanverfahren die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung zu ermöglichen. Der rechtskräftige Gestaltungsplan sollte bei einem optimalen Ablauf im 1. Quartal 2009 vorliegen. Im Weiteren ist geplant, die Eingabe der Baugesuchsunterlagen so zu koordinieren, dass die Baubewilligung ungefähr im August 2009 erteilt werden kann. Damit könnte das Seniorenzentrum frühestens im 4. Quartal 2010 in Betrieb genommen werden.

3. Quartierplanverfahren N11 Mitte

Das Quartierplanverfahren, welches unter anderem die Flächen für die Erschliessungsanlagen, optimale Grundstücksformen für eine spätere Überbauung, etc. sicherstellt, ist abgeschlossen und abgerechnet und der grundbuchamtliche Vollzug ist erfolgt. Somit gelten die entsprechenden Grundstücke in baurechtlicher Hinsicht als erschlossen.

Zu beachten ist jedoch die Anmerkung 'Einkaufsverpflichtung Servitutsweg A' gemäss Quartierplanaufgabe, wonach die Zu- und Wegfahrten der an die Wallisellerstrasse anstossenden Nachbargrundstücke Kat.-Nrn. 5295 - 5298 und 8492 für Neuüberbauungen nicht gesetzeskonform sind. Diese Parzellen sind bei einem Neu- oder Anbau rückwärtig über den Servitutsweg A zu erschliessen. Die interne Erschliessungsstrasse mit geschätzten Kosten von Fr. 165'000.-- ist von demjenigen belasteten oder berechtigten Grundeigentümer auf eigene Kosten (allenfalls etappenweise) zu erstellen, der als erster einen Neu- oder Anbau realisiert. Die geschuldeten Einkaufsbeiträge der kostenpflichtigen übrigen Grundeigentümer werden fällig, sobald diese nach der Erstellung des Servitutsweges ebenfalls einen Neu- oder Anbau realisieren. Für das städtische Grundstück Kat.-Nr. 8491 beträgt der Kostenanteil gemäss Verteilschlüssel 49.105 % oder ca. Fr. 81'000.--. Zudem sind die baulichen und betrieblichen Unterhalts- sowie die Erneuerungskosten in demselben Verhältnis zu tragen.

4. Preisgestaltung und finanzielle Auswirkungen

Der Verkaufspreis wurde aufgrund der im Verhandlungszeitpunkt aktuellen Marktsituation, der Lage, der Bauzone sowie der Attraktivität des Grundstückes auf Fr. 750.--/m² festgesetzt. Dieser Preis wird auch von der Käuferin als markt- und ortsüblich qualifiziert und akzeptiert. Bei der Veräusserung von insgesamt ca. 6'289 m² ergibt sich somit ein Verkaufserlös (Geldmittelzufluss) von 4.7 Mio. Franken.

Nebst den bis Ende 2006 angefallenen Kosten für die Planungsvorbereitung (Vor- und Nachbearbeitungen der Besprechungen der Begleitgruppe, Beratung durch den Ortsplaner, Erstellung einer Machbarkeitsstudie, diverse Nebenkosten) von ca. Fr. 65'000.-- hat sich die Stadt Opfikon bereit erklärt, sich an den Projektbegleitkosten mit ca. Fr. 70'000.-- zu beteiligen. Diese Kostenbeteiligung ermöglicht es prioritär, bereits in der Entwicklungsphase die städtebaulichen Interessen frühzeitig und direkt wahrzunehmen. Sollte das Projekt basierend auf einer Leistungsverein-

barung und einem Kaufvertrag von den zuständigen Instanzen nicht genehmigt werden, hat die Stadt Opfikon zusätzlich die aufgelaufenen Drittkosten für den Studienauftrag und das Gestaltungsplanverfahren im Betrag von ca. Fr. 180'000.-- zu übernehmen. Im Weiteren werden Verkaufsnebenkosten, wie Notariats- und Grundbuchgebühren etc. von ca. Fr. 20'000.-- sowie Grundstückgewinnsteuern von ca. Fr. 400'000.-- anfallen.

5. Kaufvertrag

Die Finanzabteilung führte im Auftrag des Finanzausschusses die Verkaufsverhandlungen mit der Tertianum AG. Nach der Zustimmung der Käuferin zum Vertragsentwurf wurde dieser mit Beschluss Nr. 2008-054 vom 4. März 2008 durch den Stadtrat genehmigt.

6. Buchgewinn

Aus dem Verkauf der Grundstücke Kat.-Nr. 8491 und Kat.-Nr. 8571, total ca. 6'289 m², zu Fr. 750.--/m², resultiert ein Erlös von rund 4.7 Mio. Franken. Die Grundstücke sind mit einem Buchwert von rund 3.6 Mio. Franken (inkl. aktivierte Planungs-, Entwicklungs- und Quartierplankosten) bilanziert. Unter Berücksichtigung der durch die Stadt Opfikon als Veräusserin zu übernehmenden Grundstückgewinnsteuern sowie der Notariats- und Grundbuchgebühren von ca. 0.42 Mio. Franken resultiert ein Buchgewinn von rund 0.7 Mio. Franken.

7. Kreditrecht

Gemäss Art. 35, Ziff. 7, GO liegt der Erwerb, die Veräusserung und der Tausch von Grundstücken im Betrag von 3 Mio. bis 10 Mio. Franken in der Kompetenz des Gemeinderates.

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, der Veräusserung der Grundstücke Kat.-Nr. 8491 und Kat.-Nr. 8571 an der Müllacker-/Wallisellerstrasse, Glattbrugg, mit total ca. 6'289 m² Acker und Wiese, zu Fr. 750.--/m², somit Fr. 4'716'750.--, zuzustimmen.

Opfikon, 4. März 2008

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident: Der Verwaltungsdirektor:

W. Fehr

H.R. Bauer