

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 27. Mai 2008

Landverkauf

Stadt Opfikon an Marazzi-Generalunternehmung AG, Muri bei Bern

Kat.-Nr. 6718, 7'438 m² Bauland (Zone ZA₂)

Riethofstrasse, Fr. 1'150.--/m²

L2.2.8

Der Gemeinderat

- gestützt auf Art. 35, Ziff. 7 der Gemeindeordnung und auf Antrag des Stadtrates vom 27. Mai 2008 -

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

1. Der Veräusserung des Grundstücks Kat.-Nr. 6718, 7'438 m² Bauland (Zone ZA₂), Riethofstrasse, zu Fr. 1'150.--/m², somit Fr. 8'553'700.--, wird zugestimmt.
2. Mitteilung an:
 - Energie Opfikon AG
 - Stadtrat
 - Finanzvorstand
 - Finanzabteilung
 - Bauabteilung
 - Liegenschaftenverwaltung

VWFIS-Land_Vertrag_Marazzi6718

Bericht

1. Ausgangslage

Die Bülow (Schweiz) AG, Emmenbrücke, beabsichtigte, auf dem städtischen Grundstück Kat.-Nr. 6718 ein Seminarhotel mit u.a. 320 Gästezimmern und 1'500 m² Konferenz- und Tagungsräumen zu erstellen. Der vereinbarte Landpreis von Fr. 1'200.--/m² wurde von der Rechnungsprüfungskommission jedoch im Hinblick auf einen ebenfalls erhofften Casinostandort als zu tief beurteilt. Nach intensiven Nachverhandlungen akzeptierte die Vertragspartnerin die neue Preisvorstellung von Fr. 1'500.--/m². Dem Verkauf der Stadtparzelle wurde von den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 24. September 2000 zugestimmt.

Aufgrund der Terroranschläge in New York vom 11. September 2001 und des kurz darauf folgenden Groundings der Swissair hatten sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen markant verändert. Im gegenseitigen Einverständnis wurde deshalb die Frist für den Vollzug des am 15. Mai 2000 beurkundeten Kaufvertrags mit der Bülow Immobilien AG dreimal verlängert. Da sich die Situation am Flughafen Zürich bis zum Ablauf der letztmals gesetzten Frist vom 30. Juni 2005 nicht wesentlich verbesserte und zudem bekannt wurde, dass direkt am Flughafen ein Hotelprojekt (SAS Radisson) realisiert wird, teilte die Bülow Immobilien AG mit Schreiben vom 21. Juni 2005 mit, dass sie gegen Hinterlassung der vereinbarten Pönale von Fr. 200'000.-- vom Kaufvertrag zurücktrete. Infolge fehlender Nachfrage für Bauland in den Zentrumszonen (vorhandener grosser Leerstand an Dienstleistungs- und Büroräumlichkeiten) wurde Ende September 2006 Dr. iur. Hans Kammermann, Immobilien & Beratungen, Meilen, ein Verkaufsmandat für das Grundstück Kat.-Nr. 6718 an der Riethofstrasse erteilt. Erste Verhandlungen mit der Kaufinteressentin, der Marazzi-Generalunternehmung AG, Muri bei Bern, fanden im September 2007 statt. Zwecks Projektentwicklung und Vertragsverhandlungen mit potenziellen Hotelbetreibern und Investoren durch die Kaufinteressentin schlossen die Gesprächspartner eine Stillhaltevereinbarung ab. Da sich zwischenzeitlich die Verhandlungen für ein Hotelprojekt in einem fortgeschrittenen Stadium befinden, wurde das Notariat und Grundbuchamt Wallisellen beauftragt, einen entsprechenden Kaufvertrag zu erstellen.

2. Grundstückbeschreibung

Die zum Verkauf vorgesehene Parzelle Kat.-Nr. 6718 befindet sich an der Riethofstrasse und ist der Bauzone ZA₂ mit einer Baumassenziffer 7 zugeordnet. In einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen der Avireal AG, dem HZA Handelszentrum Airport und der Stadt Opfikon (Stadtratsbeschluss Nr. 205 vom 21. September 1999) wurde festgelegt, dass das städtische Grundstück von der Riethofstrasse aus zu erschliessen sei. Basierend auf der damaligen Parkplatzverordnung wurde die Anzahl Parkplätze auf höchstens 123 beschränkt. Im Weiteren ist das Vertragsobjekt im Kataster der belasteten Standorte, Nr. 0066/D.0002-001 und 0066/D.0002-002, enthalten. Im Wesentlichen handelt es sich um eine in den Nach-kriegsjahren aufgefüllte Grube. Zudem ist das Bauprojekt entlang der nordöstlichen

Grundstücksgrenze von einer Trinkwasserverbundleitung tangiert, welche zu Lasten des Zweckverbandes Gruppenwasserversorgung Vororte und Glattal (GVG) zu sichern/verlegen ist.

3. Preisgestaltung und finanzielle Auswirkungen

Der Verkaufspreis wurde anhand der aktuellen Marktsituation und der möglichen baulichen Nutzung auf Fr. 1'150.--/m² festgelegt. Nach intensiven Verhandlungen hat die Käuferschaft diesen Preis akzeptiert, wobei sie ihn projektbedingt als eher hoch erachtet. Aus dem Verkauf dieses Grundstücks mit 7'438 m² resultiert eine namhafte Devestition von rund 8.5 Mio. Franken, welche zur dringend notwendigen Erhöhung der Eigenfinanzierung laufender und bevorstehender hoher Investitionen beiträgt. Die anfallenden Grundstückgewinnsteuern inkl. Notariats- und Grundbuchkosten betragen ca. 0.85 Mio. Franken. Die zum Verkauf vorgesehene Parzelle ist nicht für künftige öffentliche Aufgabenerfüllung reserviert und wird deshalb im Finanzvermögen geführt. Die Vertragsparteien sind mit den Bedingungen des Kaufvertrags einverstanden.

4. Altlastensanierung

Im Zusammenhang mit dem erwähnten Kaufvertrag mit der Bülow Immobilien AG wurde auch eine Altlasten-Detailuntersuchung durch das Ingenieurbüro Dr. von Moos vorgenommen. Daraus ist ersichtlich, dass es sich im rechtlichen Sinne nicht um eine Altlast, sondern lediglich um einen belasteten Standort handelt. In den Erdproben wurden stellenweise Schwermetall- und Kohlenwasserstoffgehalte nachgewiesen. Zudem lagern im Erdreich Materialien, die von einer ehemaligen Abfallgrube stammen dürften. Der belastete Standort muss demzufolge spätestens im Zusammenhang mit einem Bauprojekt saniert werden.

Damit Synergien genutzt werden können (Planung, Aushub, Koordination, Submission, Administration, etc.) ist vorgesehen, die Bauherrschaft zu beauftragen, die Sanierung zu Lasten der Stadt Opfikon vorzunehmen. Zur Regelung der Modalitäten ist noch eine entsprechende Vereinbarung mit der Käuferschaft zu erstellen. Dabei sichert sich die Stadt Opfikon ein Mitspracherecht, indem u.a. die Submissionsergebnisse im Detail bekannt gegeben werden und die zu beauftragenden Unternehmer akzeptiert werden müssen. Zusätzlich ist die Sanierung durch einen von der Stadt Opfikon zu bestimmenden Geologen zu begleiten. Gesamthaft ist mit Sanierungskosten von ca. 1.9 Mio. Franken zu rechnen (Basis: Unternehmerofferte vom Mai 2001 plus 12 % Baukostenteuerung gemäss Zürcher Index der Wohnbaupreise). Die erforderlichen Arbeiten werden erst nach Vorliegen aktueller Offerten und der rechtskräftigen Baubewilligung in Angriff genommen.

5. Buchgewinn

Als Differenz zwischen dem Verkaufserlös von 8.5 Mio. und dem Buchwert von rund 3.0 Mio. Franken sowie unter Berücksichtigung der geschätzten Kosten für die Altlastensanierung von 1.9 Mio. und der errechneten Grundstückgewinnsteuer inkl. der Notariats- und Grundbuchgebühren von 0.85 Mio. resultiert ein Buchgewinn von rund 2.8 Mio. Franken.

6. Kreditrecht

Gemäss Art. 35, Ziff. 7 der Gemeindeordnung liegt die Veräusserung, der Erwerb und der Tausch von Grundstücken von 3 - 10 Mio. Franken in der Kompetenz des Gemeinderates. Im Finanzplan 2007 - 2011 ist diese Devestition im Jahr 2009 vorgesehen, was realistisch erscheint.

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, der Veräusserung des Grundstücks Kat.-Nr. 6718 mit 7'438 m² Bauland (Zone ZA₂), Riethofstrasse, zum Preis von Fr. 1'150.--/m², somit Fr. 8'553'700.--, zuzustimmen.

Opfikon, 27. Mai 2008

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident: Der Verwaltungsdirektor:

W. Fehr

H.R. Bauer