

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 14. Oktober 2008

Landverkauf

Stadt Opfikon an Swissbuilding Concept AG, St. Gallen
Kat.-Nr. 8171, 4'826 m² Bauland (Zone: Mischbereich M)
Lilienthal-Boulevard, 8152 Glattpark, Fr. 1'900.--/m²

L2.2.8

Der Gemeinderat

- gestützt auf Art. 35, Ziff. 7 der Gemeindeordnung und auf Antrag des Stadtrates vom 14. Oktober 2008 -

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

1. Der Veräusserung des Grundstücks Kat.-Nr. 8171, mit 4'826 m² Bauland (Zone: Mischbereich M), Lilienthal-Boulevard, 8152 Glattpark, und des damit verbundenen Miteigentums von 19/1000 an Kat.-Nr. 8153 (Parkhausparzelle Nord), zum Preis von Fr. 1'900.--/m², somit Fr. 9'169'400.--, wird zugestimmt.

2. Mitteilung an:

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

VWFIS-Land_Vertrag_Swissbuilding_GRAntrag

Bericht

1. Ausgangslage

Zur Landsicherstellung für eine zukünftige öffentliche Anlage im neu entstehenden Stadtteil Glattpark hatte die Gesamtplanungs- und Koordinationsgruppe Öffentliche Bauten das Grundstück Kat.-Nr. 8176 vorgesehen. Im Rahmen der Zentrumsplanung Glattpark zeigte sich jedoch, dass ein Standort am Lilienthal-Boulevard verschiedene Vorteile hätte, wie z.B. Belebung, Nutzungskombinationen, Freigabe der Restparzelle Kat.-Nr. 8176 für hochwertigen Wohnungsbau, etc.

Um einen Alternativstandort in der 2. Bauetappe definitiv beschliessen zu können, wurde die Planpartner AG beauftragt, mittels einer Studie den Land- bzw. Handlungsbedarf für die Landsicherung aufzuzeigen. Als geeigneter Standort wurde die Parzelle Kat.-Nr. 8172 der Turintra AG, allenfalls in Verbindung mit Kat.-Nr. 8174 der Erbengemeinschaft Anna Gut, angesehen. Da die Stadt Opfikon in der 2. Erschliessungsetappe am Boulevard kein Grundstück besitzt, ist ein Landabtausch erforderlich. Die Stadt Opfikon ist jedoch Eigentümerin der Nachbarparzelle Kat.-Nr. 8171 in der 1. Erschliessungsetappe. Da die Turintra AG ein Tauschinteresse mit ihrer lage- und zonengleichen Parzelle Kat.-Nr. 8172 in der 2. Erschliessungsetappe signalisierte, wurde die Standortevaluation auf diesen Bereich konzentriert.

Die vom Stadtrat aus den verschiedenen Überbauungsstudien favorisierte Variante beinhaltete neben dem Tauschgeschäft mit der Turintra AG (Kat.-Nr. 8171, 4'826 m² gegen Kat.-Nr. 8172, 5'740 m²) auch ein solches mit der Erbengemeinschaft Anna Gut (Kat.-Nr. 8174, 3'134 m²). Aufgrund der unterschiedlichen Bauzonenzugehörigkeit sowie der Ausnützungsziffer hätte die Stadt Opfikon der Erbengemeinschaft ca. 5'520 m² Wohnbauland der Kat.-Nr. 8176 abtreten müssen. Dies bedeutete, dass lediglich noch ca. 3'555 m² zum Verkauf bzw. für allfällige weitere Tauschgeschäfte zur Verfügung gestanden hätten. Damit verbunden wäre auch zwingend eine Neuparzellierung der Kat.-Nr. 8176.

Erste Kontakte mit der Turintra AG zeigten, dass diese grundsätzlich am Erwerb/ Tausch der Grundstücke Kat.-Nr. 8171 (Mischbereich) und Kat.-Nr. 8176 (Wohnbereich, 9'074 m²) interessiert wäre, wobei das Wohnbauland für das Erstellen von Mietwohnungen klar favorisiert wurde. Im Gegenzug hätte die Stadt Opfikon die Parzelle Kat.-Nr. 8172 erhalten. Auch die Erbengemeinschaft Anna Gut signalisierte - unter Vorbehalt der Preisfindung - ihre Bereitschaft, das für die Realisierung einer zukünftigen, öffentlichen Anlage erforderliche Grundstück Kat.-Nr. 8174 zu verkaufen bzw. zu tauschen. Vertiefte Gespräche mit der Turintra AG und der Erbengemeinschaft Anna Gut zeigten jedoch, dass die bevorstehenden konkreten Verhandlungen, bedingt durch den unterschiedlichen Erschliessungsgrad, die markant abweichenden Marktpreisvorstellungen, die schwierige Entscheidungsfindung innerhalb der Erbengemeinschaft, etc. sehr kompliziert, aufwändig und deshalb nicht Erfolg versprechend verlaufen würden.

Aufgrund der schwierigen Voraussetzungen zur Abwicklung der Landgeschäfte mit der Turintra AG und der Erbgemeinschaft Anna Gut sowie des damit verbundenen nicht minder komplexen Genehmigungsverfahrens beauftragte der Stadtrat die Finanzabteilung, auch mit der Stadt Zürich Vorabklärungen über ein mögliches Tauschgeschäft zu treffen. Dabei handelt es sich um den Abtausch der städtischen Grundstücke Kat.-Nr. 8176 (9'074 m², Wohnbereich) und Kat.-Nr. 8205 (6'136 m², Wohn-/Mischbereich) gegen die Parzelle Kat.-Nr. 8202 (8'894 m², Mischbereich) der Stadt Zürich. Die Vorteile dieser Variante sind:

- Es muss nur mit einem Gesprächspartner verhandelt werden.
- Alle Tauschobjekte liegen in der 2. Erschliessungsetappe und deren Gleichwertigkeit ist gegeben.
- Das städtische Grundstück Kat.-Nr. 8171 (Mischbereich) steht zur freien Disposition

Die Verhandlungen mit der Stadt Zürich sind schon weit fortgeschritten. Die erste Fassung eines Tauschvertrags befindet sich zur Zeit in der Bereinigungsphase.

2. Vertragsverhandlungen mit der Swissbuilding Concept AG

Da die Parzelle Kat.-Nr. 8171 nun nicht mehr zur öffentlichen Aufgabenerfüllung benötigt wird und somit Finanzvermögen darstellt, kann sie verkauft werden. Erste Gespräche mit der Swissbuilding Concept AG, St. Gallen, fanden im Juni 2008 statt. Am 23. Juni 2008 unterbreitete die Kaufinteressentin ein konkretes Angebot. Nachdem sich die Gesprächspartner über die zentralen Eckpunkte geeinigt hatten, erstellte das Notariat und Grundbuchamt Wallisellen den entsprechenden Kaufvertrag.

3. Grundstückbeschreibung

Die zum Verkauf vorgesehene Parzelle Kat.-Nr. 8171 befindet sich am Lilienthal-Boulevard, 8152 Glattpark, und ist der Nutzungszone 'Mischbereich M' mit einer Ausnützung von 168 % zugeordnet. Das Grundstück liegt in der 1. Erschliessungsetappe und gilt als voll erschlossen. Es beinhaltet ein Miteigentum von 19/1000 an der Parzelle Kat.-Nr. 8153 (4'654 m²) mit subjektiv-dinglicher Verbindung zur Stammparzelle. Nach dem heute gültigen Quartierplan dient diese zur Erstellung des vorgegebenen Parkhauses Nord. Daran beteiligen müssen sich alle Grundeigentümer der Nutzungszone Dienstleistungsbereich und Mischbereich (hier ohne Wohnnutzungsanteil), welche dem Parkhaus Nord zugeordnet sind. Das Vertragsobjekt ist nicht im Kataster der belasteten Standorte enthalten.

4. Preisgestaltung und finanzielle Auswirkungen

Der Verkaufspreis wurde gestützt auf eine aktuelle Verkehrswertschätzung der Schätzungskommission der Stadt Zürich auf Fr. 1'900.--/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 4'826 m² resultiert eine namhafte Devestition von rund 9.2 Mio. Franken, welche zur dringend notwendigen Erhöhung der Eigenfinanzierung laufender und bevorstehender Investitionen beiträgt. Die anfallenden Grundstückgewinnsteuern inkl. Notariats- und Grundbuchkosten betragen ca. 1.15 Mio. Franken. Wie erwähnt ist die zum Verkauf vorgesehene Parzelle nicht mehr für eine künftige öffentliche Aufgabenerfüllung reserviert und wird im Finanzvermögen geführt. Die Vertragsparteien sind mit den Bedingungen des Kaufvertrags einverstanden.

5. Buchgewinn

Als Differenz zwischen dem Verkaufserlös von 9.2 Mio. und dem Buchwert von rund 4.05 Mio. Franken sowie unter Berücksichtigung der errechneten Grundstückgewinnsteuer inkl. der Notariats- und Grundbuchgebühren von 1.15 Mio. resultiert ein Buchgewinn von rund 4.0 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 2008 - 2012 ist diese Devestition im Jahr 2010 enthalten. Vorausgesetzt, alle relevanten Entscheide (Kaufvertragsgenehmigung, Baueingabe, Baubewilligung) liegen zeitgerecht und rechtskräftig vor, ist eine Eigentumsübertragung eventuell bereits im 4. Quartal 2009 möglich. Der Verkaufspreis ist der Investitionsrechnung Kto.-Nr. 950.8010.000 gutzuschreiben.

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, der Veräusserung des Grundstücks Kat.-Nr. 8171 mit 4'826 m² Bauland (Zone: Mischbereich M), Lilienthal-Boulevard, 8152 Glattpark, und des damit verbundenen Miteigentums von 19/1000 an Kat.-Nr. 8153 (Parkhausparzelle Nord), zum Preis von Fr. 1'900.--/m², somit Fr. 9'169'400.--, zuzustimmen.

Opfikon, 14. Oktober 2008

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident: Der Verwaltungsdirektor:

W. Fehr

H.R. Bauer