

## Rechnungsprüfungskommission

Tauschgeschäft zwischen der Stadt Opfikon und der Stadt Zürich  
Grundstücke Kat.-Nr. 8176, 9'074m<sup>2</sup> (Wohnzone) und  
Kat. Nr. 8205, 6'136m<sup>2</sup> (Wohn-/Mischzone), in Glattpark gegen  
Kat. Nr. 8202, 8'894m<sup>2</sup> (Mischzone), in Glattpark L.2.2.8

---

### **Ausgangslage**

An der Sitzung vom 3. September 2004 wurde von der Gesamtplanungs- und Koordinationsgruppe Öffentliche Bauten für den Standort einer möglichen zukünftigen Schulanlage im Glattpark die städtische Wohnbauparzelle Kat.-Nr. 8176 (2. Erschliessungsetappe) festgelegt. Im Rahmen der Zentrumsplanung Glattpark zeigte sich, dass der Standort einer öffentlichen Anlage (Schulhaus) am Boulevard verschiedene Vorteile hätte, wie z.B. Belebung, Nutzungskombination, Freigabe der Restparzelle Kat.-Nr. 8176 für hochwertigen Wohnungsbau.

Um einen Alternativstandort in der 2. Erschliessungsetappe definitiv beschliessen zu können, wurde die Planpartner AG beauftragt mittels einer Studie aufzuzeigen, welcher Land- bzw. Handlungsbedarf für die Landsicherung besteht. Da die Stadt Opfikon in der 2. Erschliessungsetappe am Boulevard nicht über Land verfügt, ist ein Landabtausch erforderlich. Als geeigneter Standort wurde primär die Parzelle Kat.-Nr. 8172 der Turintra AG, allenfalls in Verbindung mit Kat.-Nr. 8174 der Erben-gemeinschaft Anna Gut, betrachtet.

### **Verhandlung mit den Grundeigentümern**

Wie im Bericht des Stadtrates ersichtlich, wurden die Verhandlungen mit den Grundeigentümern dieser ersten Variante als kompliziert, aufwändig und nicht als Erfolg versprechend abgebrochen.

### **Alternative Tauschvariante mit der Stadt Zürich**

Aufgrund der schwierigen Voraussetzungen mit den Verhandlungspartnern der oberen Variante, sowie dem damit verbundenen komplexen Genehmigungsverfahren bei der Stadt Opfikon, beauftragte der Stadtrat die Finanzabteilung, auch mit der Stadt Zürich Vorabklärungen über ein allfälliges Tauschgeschäft zu treffen. Dabei handelt es sich um den Tausch der Grundstücke dieses Geschäfts.

### **Verhandlungen mit der Stadt Zürich**

Diverse Besprechungen mit H. Salzmann, Leiter Bauentwicklung der Stadt Zürich, ergaben, dass die Stadt Zürich dem angestrebten Landtausch grundsätzlich positiv gegenüber steht. Dies jedoch unter der Voraussetzung, dass der Tausch wertgleich abgewickelt wird, daraus keine Grundstückgewinnsteuern anfallen und auf der see-seitig angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. 8179 (ZKB) eine geschlossene Bauweise in der Längsrichtung des Sees verunmöglicht wird. Berechnungen unter Berücksichtigung der Parzellengrössen, der Zonenzugehörigkeit und aktueller Marktpreise zeigten, dass diese Bedingungen erfüllt werden können.

## Preisgestaltung und finanzielle Auswirkungen

Die Schätzungskommission der Stadt Zürich hat eine umfassende Grundstücksschätzung vorgenommen. Diese zeigt, dass unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren, wie z.B. gehandelte Marktpreise für gleiche oder ähnliche Bauzonen in der näheren Umgebung, Grundstückfläche, Lage, Bebaubarkeit etc. ein wertgleicher Tausch möglich und realisierbar ist. Dies zeigt auch folgende Aufstellung:

Parzelle	Zone/ Etappe	AZ in %	Parzellen- Fläche	Landwert in CHF/m2	Landwerte der Tauschflächen erschlossen	abzüglich Erschliessungs- Kosten	Landwerte der Tausch- flächen unerschlossen	
							Zürich	Opfikon
8202	M/2	168	8'894m2	1'895.--	16'854'130	1'352'485	15'501'645	
8205	W/2	168/96	6'136m2	1'214.--	7'449'630	613'018		6'836'612
8176	W/2	96	9'074m2	1'030.--	9'346'829	681'796		8'665'033
Total							15'501'645	15'501'645

Details zum Landpreis pro m2 und zu den Erschliessungskosten sind aus dem Schätzungsprotokoll, Seite 17, Ziffer 7.3.2, der Berechnung der Erschliessungskosten und der Kostenzusammenstellung des QP Oberhausenriet ersichtlich.

Ein wesentlicher Spielraum bezüglich Standort einer zukünftigen öffentlichen Anlage (z.B. Schulhaus) in Glattpark ist nicht gegeben, da dieser möglichst zentral an einem gut zugänglichen Ort liegen soll. Dazu bietet sich dieses Grundstück geradezu an.

Auswirkungen auf den Finanzhaushalt ergeben sich mit Ausnahme der Notariats- und Grundbuchkosten von ca. CHF 40'000 keine. Da es sich um einen wertgleichen Tausch, d.h. ohne Ausgleichzahlung handelt, wird keine Grundstückgewinnsteuer fällig (Steueraufschub).

## Tauschvertrag

Die Finanzabteilung führte im Auftrag des Finanzausschusses die Verkaufsverhandlungen mit der Stadt Zürich. Nach der Zustimmung des Verhandlungspartners und unter Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich, wurde der Tauschvertrag vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 2009-237 vom 25. August 2009 genehmigt.

## Kreditrecht

Grundsätzlich unterliegen der Erwerb, die Veräusserung und der Tausch von Grundstücken im Betrag von über 10 Mio. Franken gemäss Art. 8, Ziff. 6 der Gemeindeordnung einer Abstimmung durch die Stimmberechtigten. Weil das vorliegende Tauschgeschäft

- wertgleich, d.h. ohne eine Ausgleichzahlung erfolgt
- weder bei der Bilanzposition Grundeigentum noch bei den flüssigen Mitteln eine wertmässige Veränderung bewirkt
- Dritte nicht an der Realisierung eines Bauprojektes im Rahmen der bereits bewilligten Teilerschliessung für das Wohnbauland der 2. Etappe gehindert werden

und weil die Tauschobjekte

- in demselben Quartiergebiet und in derselben Erschliessungsetappe liegen
- einen geradezu optimalen Standort ergeben

wird im Einverständnis mit der Rechnungsprüfungskommission dem Gemeinderat beantragt, den Grundstücktausch gemäss Art. 11 der Gemeindeordnung als dringlich zu erklären. Dadurch kann auf eine Urnenabstimmung verzichtet werden, ohne dass den Stimmberechtigten irgendwelche Nachteile erwachsen (wertneutrales Tauschgeschäft). Auch Kosten-/Nutzenüberlegungen rechtfertigen dieses Vorgehen.

### **Stellungnahme der RPK**

Die RPK betrachtet diesen Landabtausch für die Bereitstellung einer Bauparzelle als Standort für eine öffentliche Anlage (Schulhaus) als ein hervorragendes Beispiel der Zusammenarbeit zweier Gemeinden im Interesse und zum Nutzen von beiden. Es kann damit ohne grosse Kosten und schwerfällige, langwierige Umtriebe das gewünschte Ziel erreicht werden. Wir möchten den zuständigen Behörden der Stadt Zürich und der Finanzabteilung der Stadt Opfikon zur Erarbeitung der Lösung dieses Geschäfts gratulieren und danken.

### **Antrag**

Die RPK beantragt dem Gemeinderat einstimmig 5:0

1. dem wertgleichen Landtausch der städtischen Grundstücke Kat.-Nr. 8176, 9'074 m<sup>2</sup> (Wohnzone), und Kat.-Nr. 8205, 6'136 m<sup>2</sup> (Wohn-/Mischzone), inkl. das damit verbundene Miteigentum von 8/1000 an der Kat.-Nr. 8233 (Parkhausparzelle Süd), gegen Kat.-Nr. 8202, 8'824 m<sup>2</sup> (Mischzone), im Eigentum der Stadt Zürich, sowie das dazugehörige Miteigentum von 38/1000 an der Kat.-Nr. 8153 (Parkhausparzelle Nord), alle Grundstücke im Gebiet der 2. Erschliessungsetappe des Quartierplans Oberhauserriet gelegen, zuzustimmen.
2. das Tauschgeschäft gemäss Art. 11 der Gemeindeordnung als dringlich zu erklären, da der Stadt Opfikon mit dem wertgleichen Tausch keine Nachteile erwachsen und ein Spielraum für den Standort einer möglichen zukünftigen öffentlichen Anlage in Glattpark nicht gegeben ist.

Referent vor dem Gemeinderat: Josef Gander

Opfikon, 18. November 2009

Der Präsident:

Ein Mitglied:

P. Remund

J. Gander