

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 16. Mai 2000

(ersetzt den Antrag vom 18. April 2000)

Landverkauf
Stadt Opfikon an Bülow (Schweiz) AG, 6003 Luzern
Grundstück Kat.-Nr. 6718, 7438 m² Bauland, Balsberg

L 2.2.8

Der Gemeinderat

- gestützt auf § 50 Abs. 1 Ziff. 8 Gemeindeordnung und auf den Antrag des Stadtrates vom 16. Mai 2000 -

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

1. Der Veräusserung des Grundstückes Kat.-Nr. 6718 mit 7438 m² Bauland, Balsberg, zu Fr. 1'500.--/m², somit Fr. 11'157'000.--, wird zugestimmt.
2. Dieser Beschluss untersteht gemäss § 10 Ziff. 6 GO dem obligatorischen Referendum.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat
 - Finanzvorstand
 - Liegenschaftenvorsteherin
 - Finanzabteilung
 - Liegenschaftenverwaltung
 - Bauamt
 - Städtische Werke

VWFIS-Land_Vertrag_Buelow1

Bericht

(ersetzt den Bericht vom 18. April 2000)

1. Ausgangslage/Baulandgesuch

Die Bülow (Schweiz) AG, Murbacherstrasse 3, 6003 Luzern, bekundete mit Schreiben vom 13. März 2000 die Absicht, das städtische Grundstück Kat. Nr. 6718 (Balsberg-Grundstück), mit 7438 m² Bauland zu erwerben. Erste Verkaufsverhandlungen wurden bereits im Herbst 1998 aufgenommen. Ziel dieses Landerwerbs ist die Erstellung eines Seminarhotels (Bausumme je nach Konzept 50 - 80 Mio. Franken).

Finanzausschuss und Stadtrat haben sich bereits an diversen Sitzungen mit diesem Landgeschäft befasst. Beide Gremien haben grundsätzlich positiv zur Veräusserung des Balsberg-Grundstückes Stellung genommen. Die Finanzabteilung wurde beauftragt, die Verhandlungen fortzusetzen, den Vertrag auszuarbeiten und dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen. Alle Bedingungen wurden durch die Käuferschaft akzeptiert.

2. Grundstückbeschreibung

Das zum Verkauf vorgesehene Grundstück befindet sich im Gebiet Balsberg und zwar in der Bauzone 'Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet, ZA2 mit Baumassenziffer 7'. Zwischen der Avireal AG, dem HZA Handelszentrum Airport und der Stadt Opfikon wurde eine privatrechtliche Erschliessungs-Vereinbarung abgeschlossen (siehe auch Stadtratsbeschluss Nr. 205 vom 21. September 1999). Ziel dieser Vereinbarung ist, die Bauentwicklung im Gebiet Balsberg zu ermöglichen, indem u.a. die Erschliessung der involvierten Grundstücke und die zulässige Höchstzahl von Parkplätzen geregelt wurden.

3. Preisgestaltung und finanzielle Auswirkungen

Der Verkaufspreis wurde anhand der neuesten Marktsituation, aufgrund der Lage, der möglichen baulichen Nutzung, der Attraktivität des Grundstückes und der Intervention der Rechnungsprüfungskommission auf Fr. 1'500.--/m² (bisher Fr. 1'200.--) festgesetzt. Dieser Preis wird inzwischen auch von der Käuferschaft als markt- und ortsüblich qualifiziert und akzeptiert.

Aus der Veräusserung der 7438 m² Bauland resultiert eine sehr namhafte Desinvestition von rund 11 Mio. Franken, die sich u.a. in vermindertem Zinsaufwand von rund Fr. 560'000.-- p.a. (1 3/4 Steuerprozent) auswirkt. Aus diesem Verkauf fallen zudem Grundsteuern in der Grössenordnung von Fr. 1'692'000.-- an. Dieses zur Veräusserung vorgesehene Grundstück ist nicht für allfällige künftige öffentliche Aufgabenerfüllung reserviert. Alle Bedingungen des Finanzausschusses wurden - wie bereits erwähnt - durch die Käuferschaft akzeptiert.

4. Altlasten-Sanierung

Im Sommer 1999 wurde die Altlasten-Voruntersuchung (1. Stufe) mit Kosten von Fr. 10'513.-- abgeschlossen (Auftrag siehe Stadtratsbeschluss Nr. 254 vom 6. Oktober 1998). Die Geologen schlugen eine Altlasten-Detailuntersuchung (2. Stufe) vor. Als Sondierart wird das Erstellen von drei bis vier Baggerschlitzten empfohlen. Da Flurschäden nicht zu vermeiden sind, wurde die Detailuntersuchung im Winter 1999/2000 durchgeführt. Nach Vorliegen der Ergebnisse der Detailuntersuchung wird über ein allfälliges Sanierungsprojekt (3. Stufe) beraten. Damit das Grundstück aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster gelöscht werden kann (Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung), ist laut Auskunft AWEL das 3-stufige Verfahren (Voruntersuchung, Detailuntersuchung und Sanierung) erforderlich.

5. Ersatz-Areal für den Verein für Familiengärten

An einer Sitzung am 18. Oktober 1999 wurden Vertreter des Vereinsvorstandes über die Verkaufsabsichten orientiert. Der Verein wurde ersucht, sich über allfällige Ersatzflächen Gedanken zu machen. Mit Schreiben vom 29. November 1999 teilte der Vereinspräsident mit, dass von den heutigen 48 Pächtern deren 30 weiterhin eine Gartenparzelle bewirtschaften möchten, was laut Verein ein Ersatz-Areal in der Grössenordnung von rund 6 Hektaren erfordern würde.

Abklärungen betreffend eines Ersatz-Areals sind im Gange. Gemäss Pachtvertrag vom 1. Dezember 1987 ist eine Vertragsauflösung - unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten - möglich, wenn das Grundstück veräussert wird (Ziff. 9). Dem Vereinsvorstand wurde mündlich zugesichert, dass das Gartenareal 'Balsberg/Platten' bis Ende 2000 im Sinne des Pachtvertrags genutzt werden kann.

6. Buchgewinn

Aus dem Verkauf der 7438 m² Bauland zu Fr. 1'500.--/m² resultiert ein Erlös von rund 11 Mio. Franken. Das Grundstück ist mit einem Buchwert per 1.1.2000 von Fr. 552.--/m² bilanziert. Unter Berücksichtigung allfälliger Erschliessungskosten, der

mutmasslichen Kosten für die Altlastensanierung und der durch die Stadt Opfikon als Veräussererin zu übernehmenden Grundstücksgewinn- und Handänderungssteuern und notariellen Gebühren erhöht sich der Buchwert auf ca. Fr. 869.--/m². Aus der Veräusserung resultiert somit ein Buchgewinn von Fr. 631.--/m², insgesamt rund Fr. 4'693'000.--.

7. Obligatorisches Referendum

Gemäss § 10 Ziff. 6 GO unterstehen Veräusserungen von Grundstücken im Wert von mehr als 5 Mio. Franken dem obligatorischen Referendum.

Die Käuferschaft wünscht, dass dieses Landgeschäft am Abstimmungssonntag vom 24. September 2000 dem Souverän zur Genehmigung unterbreitet wird. Damit dieser Termin eingehalten werden kann, müsste das Parlament das Geschäft spätestens an der Sitzung vom 5. Juni 2000 verabschieden und der Stadtrat am 11. Juli 2000 die Abstimmungsweisung genehmigen.

In der Abstimmungsweisung sollen u.a. folgende Bereiche beleuchtet werden:

- Bauvorhaben mit Skizzen und Plänen erläutern
- auf das Schaffen von Arbeitsplätzen hinweisen
- Zuzug eines guten Steuerzahlers erwähnen
- auf Schuldenabbau und Entlastung des städtischen Haushalts hinweisen
- Altlast muss saniert werden
- auf die Ersatzvornahme für den Familiengartenverein verweisen

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, der Veräusserung des Grundstückes Kat. Nr. 6718 mit 7438 m² Bauland, Balsberg, zu Fr. 1'500.--/m², somit Fr. 11'157'000.--, zuhanden der Volksabstimmung zuzustimmen.

Opfikon, 16. Mai 2000

Der Präsident:

J. Leuenberger

NAMENS DES STADTRATES
Der Schreiber:

H.R. Bauer