STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 11. Juni 2002

Landverkauf
Stadt Opfikon an W. Schmid & Co., Glattbrugg
Kat.-Nr. 8377, mit ca. 11'420 m² Acker und Wiese, in Böschenwiesen,
zu Fr. 750.--/m²

L 2.2.8

Der Gemeinderat

- gestützt auf Art. 35, Ziff. 7, Gemeindeordnung und auf den Antrag des Stadtrates vom 11. Juni 2002 -

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

1. Der Veräusserung des Grundstücks Kat.-Nr. 8377 mit ca. 11'420 m² Acker und Wiese, in Böschenwiesen, zu Fr. 750.--/m², somit ca. Fr. 8'565'000.--, wird zugestimmt.
2. Mitteilung an:

- Stadtrat
- Finanzvorstand
- Finanzabteilung
- Liegenschaftenverwaltung
- Bauabteilung
- Städtische Werke

VWFIS-Land_Vertrag_Schmid1

Bericht

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 3. März 2000 zeigte die W. Schmid & Co. als ortsansässige Generalunternehmung Interesse am Erwerb von städtischen Liegenschaften. Es fanden erste Besprechungen mit Vertretern des Finanzausschusses statt.

Auf Anfrage der Limmat Bau-, Treuhand- und Verwaltungs AG - Vertreterin der Firma W. Schmid & Co. - wurde am 24. Oktober 2000 das Grundstück alt Kat.-Nr. 8351, mit ca. 11'992 m² Acker und Wiese, Böschenwiesen, bis 30. November 2001 für die W. Schmid & Co. reserviert, da die Bauherrschaft vor einem definitiven Landkauf bzw. der Realisierung einer Überbauung mittels einer Projektstudie und Bau eingabe auch die Marktfähigkeit abklären wollte. Ursprünglich war geplant, auf der Landparzelle Eigentums- und eventuell Mietwohnungen zu erstellen.

Am 28. Mai 2001 informierte die Limmat Bau-, Treuhand- und Verwaltungs AG über die ersten Studien. Diese zeigten, dass sich die reservierte Parzelle nicht für eine reine Wohnüberbauung, sondern eher für Dienstleistungsbetriebe (Büro, Hotel, Gewerberäumlichkeiten) eignet und dass der zusätzliche Kauf der Nachbarparzelle Kat.-Nr. 8127, im Besitz des Kantons Zürich, für eine Bebauung und Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 8351 von Vorteil wäre. Abklärungen seitens der Bauabteilung ergaben zudem, dass unser Grundstück Kat.-Nr. 8351 vom allfälligen Bau des Halbanschlusses N20 tangiert würde.

2. Verhandlungen mit dem Kanton Zürich

Der Finanzausschuss suchte das Gespräch mit der Baudirektion des Kantons Zürich. Am 28. März 2002 erklärte sich der Kanton Zürich - vorbehältlich der Zustimmung der Baudirektorin - grundsätzlich mit dem Verkauf der Parzelle Kat.-Nr. 8127 mit 2'082 m² Bauland an die Stadt Opfikon einverstanden.

3. Gestaltungsplan

Um eine optimale Überbaumungsmöglichkeit des Grundstückes zu erreichen, liess die Bauherrschaft im Einverständnis mit der Stadt Opfikon und dem Kanton Zürich den privaten Gestaltungsplan "Böschewiesen" ausarbeiten. Dieser sieht eine 3-geschossige Überbauung mit gemischter Nutzung vor und gewährleistet einen sinnvollen Anteil urbanen Wohnens. Der Stadtrat stimmte dem Gestaltungsplan mit Beschluss Nr. 53 vom 2. April 2002 zu. Im Anschluss an das Einwendungsverfahren wird er dem Gemeinderat zur Festsetzung beantragt werden.

4. Kanalisation

Damit das geplante Bauprojekt ausgeführt werden kann, muss der durch das Grundstück führende Sammelkanal Böschenwiesen an die Grenze der Parzelle versetzt werden. Die Bauabteilung hat die Projektierungsarbeiten bereits aufgenommen. Die Kosten für die Verlegung des Sammelkanals betragen rund Fr. 300'000.--. Die Realisierung soll raschmöglichst erfolgen.

5. Preisgestaltung und finanzielle Auswirkungen

Der Verkaufspreis wurde anhand der neuesten Marktsituation, aufgrund der Lage, der möglichen baulichen Nutzung und der Attraktivität des Grundstückes auf Fr. 750.--/m² festgesetzt. Dieser Preis wurde auch vom Käufer als markt- und ortsüblich qualifiziert und akzeptiert. Bei der Veräusserung von insgesamt ca. 11'420 m² ergibt sich ein Erlös von ca. Fr. 8'565'000.--.

Aus dieser Veräusserung resultiert eine Netto-Devestition von rund 7.26 Mio. Franken, die sich u.a. in vermindertem Zinsaufwand von knapp Fr. 356'000.-- p.a. auswirkt. Aus diesem Verkauf fallen zudem Grundsteuern in der Grössenordnung von Fr. 1'060'000.-- an. Das zur Veräusserung vorgesehene Grundstück ist nicht für eine künftige öffentliche Aufgabenerfüllung reserviert. Alle Bedingungen des Finanzausschusses wurden durch den Käufer akzeptiert.

6. Kaufvertrag

Der Finanzausschuss hat sich an diversen Sitzungen mit diesem Landgeschäft befasst und grundsätzlich positiv dazu Stellung genommen. In Zusammenarbeit mit dem Notariat und Grundbuchamt Wallisellen wurde der Vertrag ausgearbeitet.

7. Buchgewinn

Aus dem Verkauf des Grundstücks Kat.-Nr. 8377 mit ca. 11'420 m² zu Fr. 750.-- pro m² resultiert ein Erlös von rund 8.6 Mio. Franken. Das Grundstück ist mit einem Buchwert von rund Fr. 587.--/m² bilanziert. Unter Berücksichtigung der durch die Stadt Opfikon als Veräusserin zu übernehmenden Grundstücksgewinn- und Handänderungssteuern und notariellen Gebühren erhöht sich der Buchwert auf ca. Fr. 680.--. Aus der Veräusserung resultiert bei einem Verkaufspreis von Fr. 750.-- pro m² ein Buchgewinn von Fr. 70.--/m², insgesamt rund Fr. 799'400.--.

8. Kreditrecht

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

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, der Veräusserung des Grundstücks Kat. Nr. 8377 mit ca. 11'420 m² Acker und Wiese, in Böschenwiesen, zu Fr. 750.--/m², somit ca. Fr. 8'565'000.--, zuzustimmen.

Opfikon, 11. Juni 2002

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident: Der Verwaltungsdirektor:

W. Fehr

H.R. Bauer