

# STADTRAT

Antrag des Stadtrates  
vom 20. Februar 2001

---

Baulandkauf und -verkauf im Gebiet Böschenwiesen/Fallwiesen  
Erwerb Stadt Opfikon von K. Kuhn, Opfikon (Kat.-Nr. 8117, 976 m<sup>2</sup>) und  
E. Westreicher, Zürich (Kat.-Nr. 8119, 745 m<sup>2</sup>)  
Veräusserung Stadt Opfikon an die Fallwiesen Immobilien AG  
(Aktiengesellschaft in Gründung) mit Sitz in Opfikon  
(Kat.-Nrn. 8116 - 8119 und 8348, 26446 m<sup>2</sup> Bauland)

L 2.2.8

---

Der Gemeinderat

- gestützt auf § 50 Abs. 1 Ziff. 8 Gemeindeordnung und auf den Antrag des Stadtrates vom 20. Februar 2001 -

## BESCHLIESST:

1. Dem Kauf des Grundstückes Kat.-Nr. 8117 mit 976 m<sup>2</sup> Land in Fallwiesen, zu Fr. 850.--/m<sup>2</sup> (Total Fr. 829'600), und des Grundstückes Kat.-Nr. 8119 mit 745 m<sup>2</sup> Land in Fallwiesen, zu Fr. 850.--/m<sup>2</sup> (Total Fr. 633'250.--), somit Fr. 1'462'850.-- wird zugestimmt.
2. Der Veräusserung der Grundstücke Kat.-Nr. 8348 mit 22431 m<sup>2</sup> Land, Kat.-Nr. 8116 mit 823 m<sup>2</sup> Land, Kat.-Nr. 8117 mit 976 m<sup>2</sup> Land, Kat.-Nr. 8118 mit 1471 m<sup>2</sup> Land, und Kat.-Nr. 8119 mit 745 m<sup>2</sup> Land, alle in Fallwiesen, zu Fr. 850.--/m<sup>2</sup>, somit total 26446 m<sup>2</sup> zu Fr. 22'479'100.--, wird zugestimmt.
3. Je nach definitiver Planung der Käuferschaft wird das im Quartierplanverfahren als Erschliessungsstrasse ausgeschiedene Grundstück Kat.-Nr. 8116, 823 m<sup>2</sup> Land, nicht veräussert, wenn die Strasse am seinerzeit vorgesehenen Standort realisiert wird. Dadurch würde sich der Erlös um Fr. 699'550.-- reduzieren.
4. Dieser Beschluss untersteht gemäss § 10 Abs. 1 Ziff. 6 GO dem obligatorischen Referendum.

5. Mitteilung an:

- Finanzvorstand
- Liegenschaftenvorsteherin
- Finanzabteilung
- Liegenschaftenverwaltung
- Bauamt
- Städtische Werke

VWFIS-Land\_Vertrag\_Sorif1

## **Bericht**

### **1. Ausgangslage/Baulandgesuch**

Finanzausschuss und Stadtrat haben sich an diversen Sitzungen mit diesen Landgeschäften befasst. Erste Verkaufsverhandlungen wurden bereits im Januar 2000 aufgenommen. Beide Gremien haben grundsätzlich positiv zur Veräusserung der Grundstücke im Gebiet Böschenwiesen-/Fallwiesen Stellung genommen. Die Finanzabteilung wurde beauftragt, die Verhandlungen fortzusetzen, die Verträge auszuarbeiten und dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen. Alle Bedingungen wurden durch die Käuferschaft akzeptiert.

Als Käuferschaft tritt eine französische Investorengruppe auf, die aus den beiden im Hotelbau tätigen französischen Firmen SORIF SA, F-92100 Boulogne, und O.2.I. GmbH, F-75017 Paris, besteht. Die Fallwiesen Immobilien AG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der französischen Investorengruppe.

### **2. Erwerb der Grundstücke Kat.-Nrn. 8117 und 8119**

Zur optimalen Arrondierung und baulichen Nutzung des gesamten westlichen Quartierplangebiets sollen folgende sich in Privatbesitz befindenden Grundstücke zur Weiterveräusserung erworben werden:

Kat.-Nr. 8117	976 m <sup>2</sup> Acker und Wiese Besitzer: K. Kuhn, Opfikon
Kat.-Nr. 8119	745 m <sup>2</sup> Acker und Wiese Besitzer: E. Westreicher, Zürich

Das zwischen diesen beiden Grundstücken liegende Bauland (Kat.-Nr. 8118) ist im Besitz der Stadt Opfikon.

Die beiden zu erwerbenden Grundstücke sollen zum gleichen Preis erworben, wie sie nachher der französischen Investorengruppe weiterveräussert werden, nämlich zu Fr. 850.--/m<sup>2</sup> (Preisgestaltung siehe Abschnitt 7). Bei 1721 m<sup>2</sup> resultiert ein Erwerbspreis von Fr. 1'462'850.--.

### 3. Beschrieb der zu veräussernden fünf Grundstücke

Die zum Verkauf vorgesehene Parzelle liegt im Quartierplangebiet Böschenwiesen/Fallwiesen und zwar in der 3-geschossigen Wohnzone (W3 65 %). Es handelt sich dabei um folgende Grundstücke:

Kat.-Nr. 8348	Acker und Wiese in Fallwiesen	22431 m <sup>2</sup>
Kat.-Nr. 8116 <sup>1)</sup>	dito	823 m <sup>2</sup>
Kat.-Nr. 8117 <sup>2)</sup>	dito	976 m <sup>2</sup>
Kat.-Nr. 8118	dito	1471 m <sup>2</sup>
Kat.-Nr. 8119 <sup>3)</sup>	dito	<u>745 m<sup>2</sup></u>
Total zu veräussern		<u>26446 m<sup>2</sup></u>

- 1) Bei diesem Grundstück handelt es sich um eine im Quartierplanverfahren geplante und ausgeschiedene Erschliessungsstrasse. Je nach definitiver Planung der Käuferschaft wird diese Parzelle eventuell nicht veräussert (siehe Ziff. 3 des Beschlusses).
- 2) Dieses Grundstück befindet sich noch im Besitz von K. Kuhn, Opfikon (siehe Abschnitt 2)
- 3) Dieses Grundstück befindet sich noch im Besitz von E. Westreicher, Zürich (siehe Abschnitt 2).

Diese zur Veräusserung vorgesehenen Grundstücke sind nicht für eine allfällige künftige öffentliche Aufgabenerfüllung reserviert.

### 4. Geplante Bauvorhaben

Auf den zur Veräusserung vorgesehenen Fallwiesen-Grundstücken sollen mehrere Hotels verschiedener Preiskategorien und eventuell ein oder mehrere Dienstleistungsgebäude realisiert werden. Insgesamt ist der Bau von rund 800 Hotelzimmern geplant.

### 5. Bereits eingeleitete planerische Massnahmen (inkl. Terminplanung)

Im Vorfeld dieses sehr umfangreichen Bauvorhabens sind eine Reihe bau- und quartierrechtlicher Fragen zu klären, so unter anderem das Verlegen des Hauptsammelkanals, die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze und die Möglichkeit zur Realisierung von Dienstleistungsgebäuden. Zudem muss über das Baugebiet (26446 m<sup>2</sup>) ein Gestaltungsplan realisiert werden (Erhöhung der Ausnützungsziffer von 65 % auf rund 110 %, Lärmschutzmassnahmen und dergleichen). Um Zeit zu gewinnen, hat der Stadtrat die erforderlichen Planungsarbeiten bereits in Auftrag gegeben (Stadtratsbeschluss Nr. 194 vom 14. November 2000).

Die Planungsarbeiten sollen aufgrund des folgenden Terminplans ausgeführt werden:

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| - Vorabklärungen, bearbeiten von Rechtsfragen, Lärmgutachten                  | Februar 2001                   |
| - Ausarbeiten Gestaltungsplan   | April 2001                     |
| - Einwendungsverfahren Gestaltungsplan inkl. Auflage und kantonale Vorprüfung | Juni 2001                      |
| - Bereinigen des Gestaltungsplanes  | Stadtrat<br>10. Juli 2001      |
| - Festsetzen des Gestaltungsplanes  | Gemeinderat<br>1. Oktober 2001 |
| - Genehmigungsverfahren Gestaltungsplan (Regierungsrat, Rekursfrist)          | Januar 2002                    |

Zur Realisierung der erforderlichen Planungsarbeiten hatte der Stadtrat am 14. November 2000 mit Beschluss Nr. 194 einen Kredit von Fr. 80'000.-- bewilligt. Mit der Käuferschaft konnte schriftlich vereinbart werden, dass sie - bei positivem Verlauf der Abstimmungen - die Hälfte der Planungskosten, maximal aber Fr. 40'000.--, übernehmen werde.

## **6. Lärmsituation**

### **6.1 Fluglärm**

Das Baugebiet liegt in der 3-geschossigen Wohnzone (W3 AZ 65 %) mit der Lärmempfindlichkeitsstufe II (ES II).

Im Quartierplangebiet Böschenwiesen/Fallwiesen sind gemäss den provisorischen Fluglärmgrenzwertkurven die Planungswerte überschritten und somit dürfte dieses Baugebiet nicht mehr erschlossen werden, ausser wenn eine Umzonung in eine höhere Empfindlichkeitsstufe erfolgen würde (im vorliegenden Fall von der ES II in die ES III).

Aufgrund der heute gültigen Lärmgrenzwerte befindet sich der Quartierplanperimeter ausserhalb der Immissionsgrenzwertkurve. Deshalb können Wohnbauten noch bewilligt werden. In der laufenden Diskussion sind jedoch Verschärfungen der Grenzwerte zu erwarten. Aufgrund der absehbaren Entwicklung dürfte eine reine Wohnnutzung nicht mehr optimal sein.

## **6.2 Strassenlärm**

Für das Wohngebiet Böschenwiesen/Fallwiesen besteht gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung die Pflicht zur Erstellung eines Lärmschutzgestaltungsplanes oder mehrerer Teil-Lärmgestaltungspläne (Lärmschutzmassnahmen bezüglich der Autobahn A20 und der Thurgauerstrasse). Den Quartierplanunterlagen kann entnommen werden, dass unter Umständen eine Lärmschutzwand erstellt werden muss (Kosten ungefähr 3 Mio. Franken).

Im Perimeterbereich 'Fallwiesen' sind keine Wohnhäuser, sondern Hotels und Dienstleistungsgebäude geplant. Die Baukörper können im Sinne des Schallschutzes optimal angeordnet werden und die gegen die A20 gerichteten Fenster können infolge der vorgesehenen Gebäudenutzung verschlossen bleiben (klimatisierte Räume). Dadurch können die Lärmschutzbauten reduziert und rund 1.5 Mio. Franken eingespart werden.

## **7. Preisgestaltung und finanzielle Auswirkungen**

Der Verkaufspreis wurde anhand der neusten Marktsituation, aufgrund der Lage, der möglichen baulichen Nutzung (Erhöhung der Ausnützungsziffer auf rund 110 %), der Attraktivität des Grundstückes, der noch nicht gefestigten Lärmsituation und aufgrund einer durch den Stadtrat veranlassten Verkehrswertschätzung vom 25. Juli 2000 auf Fr. 850.--/m<sup>2</sup> festgesetzt. Dieser Preis wird inzwischen auch von der Käuferschaft als markt- und ortsüblich qualifiziert und akzeptiert.

Aus der Veräusserung der 26446 m<sup>2</sup> Bauland resultiert eine sehr namhafte Desinvestition von rund 22.5 Mio. Franken, die sich u.a. in vermindertem Zinsaufwand von rund Fr. 1'100'000.-- p.a. (2 ½ Steuerprozent) auswirkt. Aus diesen Käufen und Verkäufen fallen zudem Grundsteuern in der Grössenordnung von Fr. 2'880'000.-- an. Diese zur Veräusserung vorgesehenen Grundstücke sind nicht für allfällige künftige öffentliche Aufgabenerfüllung reserviert. Alle Bedingungen des Stadtrates wurden - wie bereits erwähnt - durch die Käuferschaft akzeptiert.

## **8. Kaufvertrag**

Der Kaufvertrag entspricht in den Grundzügen der üblichen - in der Zwischenzeit standardisierten - Vertragsform.

Die Regelung der Kaufpreistilgung sieht vor, dass die Käuferschaft schon nach Erfüllung aller Vorbehalte - also einige Monate vor der Eigentumsübertragung - bereits rund die Hälfte des Kaufpreises bezahlen muss. Die 'Weiteren Bestimmungen' regeln insbesondere den spätesten Zeitpunkt für die Einreichung des Baugesuches

(Ziff. 2), Modalitäten bezüglich Gestaltungsplan und Lärmschutzmassnahmen (Ziff. 7), das Rückkaufsrecht (Ziff. 8), die gegenseitige Konventionalstrafe (Ziff. 9), verschiedene Vertragsvorbehalte (Ziff. 10) und den spätesten Zeitpunkt der Eigentumsübertragung (Ziff. 11).

## **9. Buchgewinn**

Aus dem Verkauf der 26446 m<sup>2</sup> Bauland zu Fr. 850.--/m<sup>2</sup> resultiert ein Erlös von rund 22.5 Mio. Franken. Die Grundstücke sind mit einem durchschnittlichen Buchwert per 1.1.2001 von Fr. 595.--/m<sup>2</sup> bilanziert. Unter Berücksichtigung der mutmasslichen Erschliessungskosten und der durch die Stadt Opfikon als Veräusserin zu übernehmenden Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern und notariellen Gebühren erhöht sich der Buchwert auf ca. Fr. 734.--/m<sup>2</sup>. Aus der Veräusserung resultiert bei einem Verkaufspreis von Fr. 850.--/m<sup>2</sup> somit ein Buchgewinn von Fr. 116.--/m<sup>2</sup>, insgesamt rund Fr. 3'068'000.--.

## **10. Obligatorisches Referendum**

Gemäss § 10 Abs. 1 Ziff. 6 GO unterliegen Veräusserungen von Grundstücken im Wert von mehr als 5 Mio. Franken dem obligatorischen Referendum.

Die Käuferschaft wünscht, dass dieses Landgeschäft am Abstimmungssonntag vom 23. September 2001 dem Souverän zur Genehmigung unterbreitet wird. Damit dieser Termin eingehalten werden kann, müsste das Parlament das Geschäft spätestens an der Sitzung vom 11. Juni 2001 verabschieden und der Stadtrat am 10. Juli 2001 die Abstimmungsweisung genehmigen.

## **Antrag**

**Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, folgenden Landgeschäften zuhanden der Volksabstimmung zuzustimmen:**

- **Kauf der Grundstücke Kat.-Nr. 8117 mit 976 m<sup>2</sup> Land in Fallwiesen, zu Fr. 850.--/m<sup>2</sup> (Total Fr. 829'600.--) und Kat.-Nr. 8119 mit 745 m<sup>2</sup> Land in Fallwiesen, zu Fr. 850.--/m<sup>2</sup> (Total Fr. 633'250.--), somit Fr. 1'462'850.--**

- **Veräusserung der Grundstücke Kat. Nr. 8348 mit 22431 m<sup>2</sup> Land, Kat.-Nr. 8116 mit 823 m<sup>2</sup> Land, Kat.-Nr. 8117 mit 976 m<sup>2</sup> Land, Kat.-Nr. 8118 mit 1471 m<sup>2</sup> Land und Kat.-Nr. 8119 mit 745 m<sup>2</sup> Land, alle in Fallwiesen, zu Fr. 850.-- je m<sup>2</sup>, somit total 26446 m<sup>2</sup> zu Fr. 22'479'100.--**
- **Je nach definitiver Planung der Käuferschaft wird das Grundstück Kat.-Nr. 8116 (823 m<sup>2</sup>, Erschliessungsstrasse) nicht veräussert.**

Opfikon, 20. Februar 2001

NAMENS DES STADTRATES  
Der Vizepräsident: Der Schreiber i.V:

J. Mettler

A. Schlagmüller