

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 25. August 2009

Tauschgeschäft zwischen der Stadt Opfikon und der Stadt Zürich
Grundstücke Kat.-Nr. 8176, 9'074 m² (Wohnzone) und
Kat.-Nr. 8205, 6'136 m² (Wohn-/Mischzone), in Glattpark, gegen
Kat.-Nr. 8202, 8'894 m² (Mischzone), in Glattpark

L2.2.8

Der Gemeinderat

- gestützt auf Art. 11 der Gemeindeordnung und auf Antrag des Stadtrates vom 25. August 2009 -

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

1. Dem wertgleichen Landtausch der städtischen Grundstücke Kat.-Nr. 8176, 9'074 m² (Wohnzone) und Kat.-Nr. 8205, 6'136 m² (Wohn-/Mischzone) inkl. des damit verbundenen Miteigentums von 8/1000 an Kat.-Nr. 8233 (Parkhausparzelle Süd), gegen Kat.-Nr. 8202, 8'894 m² (Mischzone), sowie des dazugehörenden Miteigentums von 38/1000 an Kat.-Nr. 8153 (Parkhausparzelle Nord), im Eigentum der Stadt Zürich, alle Grundstücke im Gebiet der 2. Erschliessungsetappe des Quartierplans Oberhauserriet, wird zugestimmt.
2. Das Geschäft wird gemäss Art. 11 der Gemeindeordnung als dringlich erklärt, 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. Damit entfällt eine Urnenabstimmung.
3. Mitteilung an:
 - Energie Opfikon AG
 - Stadtrat
 - Finanzvorstand
 - Schulvorstand
 - Schulverwaltung
 - Bauabteilung
 - Finanzabteilung
 - Liegenschaftenverwaltung

Bericht

1. Ausgangslage

An der Sitzung vom 3. September 2004 wurde von der Gesamtplanungs- und Koordinationsgruppe Öffentliche Bauten für den Standort einer möglichen zukünftigen Schulanlage in 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, Nutzungskombinationen, 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 Erbgemeinschaft Anna Gut, betrachtet.

2. Standortevaluation

Im Gebiet der 1. Erschliessungsetappe besass die Stadt Opfikon am Boulevard das Grundstück Kat.-Nr. 8171 mit 4'826 m². Die Turintra AG signalisierte Interesse am Tausch mit ihrer lagen- und zonengleichen Parzelle Kat.-Nr. 8172 mit 5'740 m² in der 2. Erschliessungsetappe, weshalb die Standortevaluation auf diesen Bereich konzentriert wurde.

3. Überbauungsvarianten

Aus den verschiedenen Überbauungsstudien wurden vom Stadtrat die Varianten 3 und 4 klar favorisiert. Diese ohne Zweifel grosszügigeren Lösungen hätten nebst dem Tauschgeschäft mit der Turintra AG (Kat.-Nr. 8171 gegen Kat.-Nr. 8172) einen zusätzlichen Landtausch mit der Erbgemeinschaft Anna Gut (Kat.-Nr. 8176 gegen Kat.-Nr. 8174) erfordert. Aufgrund der unterschiedlichen Bauzonenzugehörigkeit, aber auch der Ausnützungsziffer, hätte die Stadt Opfikon der Erbgemeinschaft eine Teilfläche von ca. 5'520 m² Wohnbauland der Kat.-Nr. 8176 abtreten müssen. Dies bedeutete, dass lediglich noch ca. 3'555 m² der städtischen Parzelle zum Verkauf bzw. für allfällige weitere Tauschgeschäfte zur Verfügung gestanden hätten. Ausserdem wäre auch zwingend eine Neuparzellierung bezüglich der Kat.-Nr. 8176 notwendig geworden.

4. Verhandlungen mit den Grundeigentümern

Erste Kontakte mit der Turintra AG zeigten, dass diese grundsätzlich am Erwerb/Tausch der Grundstücke Kat.-Nr. 8171 (Mischzone) und Kat.-Nr. 8176 (Wohnzone) interessiert war, 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 Erbgemeinschaft 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 Erbgemeinschaft Anna Gut zeigten jedoch, dass die bevorstehenden Verhandlungen, bedingt durch den unterschiedlichen Erschliessungsgrad, die markant abweichenden Marktpreisvorstellungen, die schwierige Entscheidungsfindung innerhalb der Erbgemeinschaft, etc. sehr kompliziert, aufwändig und nicht Erfolg versprechend verlaufen würden.

5. Alternative Tauschvariante mit der Stadt Zürich

Aufgrund der schwierigen Voraussetzungen bezüglich der Tauschgeschäftabwicklung mit der Turintra AG und der Erbgemeinschaft Anna Gut, sowie des damit verbundenen nicht minder komplexen Genehmigungsverfahrens 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 Abtausch der städtischen Grundstücke Kat.-Nr. 8176 (Wohnzone) und Kat.-Nr. 8205 (Wohn-/Mischzone) gegen die Parzelle Kat.-Nr. 8202 (Mischzone) der Stadt Zürich. Diese Variante bietet folgende Vorteile: Es muss nur mit einem Gesprächspartner verhandelt werden; alle Tauschobjekte liegen in der 2. Erschliessungsetappe und deren Gleichwertigkeit ist gegeben. Zudem steht das städtische Grundstück Kat.-Nr. 8171 (Mischzone) zur freien Disposition (Verkauf).

6. Verhandlungen mit der Stadt Zürich

Diverse Besprechungen mit H. Salzmann, Leiter Baulandentwicklung 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 (zu Folge Aufschub gemäss § 216, Abs. 3 lit. c des Kantonalen Steuergesetzes) keine Grundstückgewinnsteuern anfallen und auf der seeseitig 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.

7. Quartierplanverfahren Oberhauserriet

Die 1. Erschliessungsetappe ist abgeschlossen und die Bauabrechnung genehmigt. Mit Stadtratsbeschluss Nr. 19 vom 27. Januar 2009 wurde eine Teilrevision des Quartierplanverfahrens eingeleitet. Nebst kleineren Anpassungen beinhaltet diese vor allem die Überprüfung/Anpassung der Festlegungen betreffend die Sammel-parkierungsanlagen (Sonderbauvorschriften) in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern. Die Freigabe für die Erschliessung der 2. Etappe hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 150 vom 19. Mai 2009 erteilt. Im Weiteren ist auch die vorgesehene Überprüfung/Anpassung der Nutzungsplanung sowie die Planung und der Bau der Quartierplananlagen angelaufen. Angestrebt wird die Durchführung eines kooperativen Prozesses zwischen der Stadt Opfikon und den Grundeigentümern.

8. 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 die folgende Aufstellung.

Parzelle	Zone	Etappe	AZ in %	Parzellen- Fläche	Landwert in CHF. / m ²	Landwerte der Tausch- flächen er- schlossen	abzüglich Erschlies- sungs- Kosten	Landwerte der Tauschflächen unerschlossen		
								Zürich	Opfikon	
8202	Zürich	M	2	168	8'894 m ²	1'895.-	16'854'130	1'352'485	15'501'645	
8205	Opfiko n	W	2	168/96	6'136 m ²	1'214.-	7'449'630	613'018		6'836'612
8176	Opfiko n	W	2	96	9'074 m ²	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 Oberhauserriet ersichtlich.

Die Tauschobjekte liegen wie erwähnt in der 2. Erschliessungsetappe und nahe beieinander. 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 und nicht mitten in einer Wohnzone liegen soll. Dazu bietet sich das Grundstück Kat.-Nr. 8202 der Stadt Zürich, direkt am Lilienthal-Boulevard gelegen, geradezu an. Im Weiteren ist der Faktor Zeit nicht zu unterschätzen, da sowohl die Stadt Zürich das Tauschgrundstück Kat.-Nr. 8176 als auch die angrenzende Grundeigentümerin, die Zürcher Kantonalbank (Kat.-Nr. 8179), ihre Wohnbauparzellen rasch und gemeinsam veräussern wollen. Dazu bedarf es jedoch der vorgängigen Landsicherung für die Schulanlage in Glattpark.

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 Ausgleichszahlung handelt, wird keine Grundstückgewinnsteuer fällig (Steueraufschub). Die Beiträge an die zukünftigen Erschliessungskosten der 2. Etappe inkl. der dazugehörenden Rechte und Pflichten aus dem Miteigentum an den Parkhausparzellen Nord bzw. Süd richtet sich ab Datum der Eigentumsübertragung nach den neuen Besitzverhältnissen.

9. 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-XXX vom 25. August 2009 genehmigt.

10. 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 Ausgleichszahlung 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 Quartierplangebiet 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.

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat

- 1. dem wertgleichen Landtausch der städtischen Grundstücke Kat.-Nr. 8176, 9'074 m² (Wohnzone), und Kat.-Nr. 8205, 6'136 m² (Wohn-/Mischzone), inkl. das damit verbundene Miteigentum von 8/1000 an der Kat.-Nr. 8233 (Parkhausparzelle Süd), gegen Kat.-Nr. 8202, 8'894 m² (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.**

Opfikon, 25. August 2009

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident: Der Verwaltungsdirektor:

W. Fehr

H.R. Bauer