

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 5. Oktober 2004

Flughafenautobahn N11 (neu A51), Überdeckung Bubenholz
Bauprojekt Orangerie
Genehmigung Baurechtsvertrag

L2.2.8 / L3.2.4

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 5. Oktober 2004 und auf Art. 35, Abs. 1 Ziff. 2, der Gemeindeordnung -

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

1. Der zwischen der Stadt Opfikon und dem zukünftigen Baurechtnehmer abgeschlossene Baurechtsvertrag über das Konzessionsareal N11 Nord, Kat.-Nr. 8433T, 5'110 m², und die stadt-eigene Parzelle Kat.-Nr. 8431, 2'456 m², Glatthof-/Eichlibrunnenstrasse, wird genehmigt.
2. Dem künftigen Baurechtnehmer wird auf dem Konzessionsareal N11 Nord und dem gemeindeeigenen Grundstück ein selbständiges, 80 Jahre dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 655, Ziffer 2, des Schweizerischen Zivilgesetzbuches eingeräumt.
3. Dieses Rechtsgeschäft unterliegt gemäss Art. 8, Ziffer 6, der Gemeindeordnung einer Urnenabstimmung.
4. Mitteilung an:
 - ASgrundSA , Herr Peter Huwyler, Kaiserstuhlstrasse 11a, 8174 Stadel
 - Itten+Brechtbühl AG, Herr Roland Fisch, Technoparkstrasse 1, 8005 Zürich
 - Karl Steiner AG, Herr Niklaus Tobler, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich
 - Stadtrat
 - Finanzabteilung
 - Bauabteilung
 - Liegenschaftenverwaltung
 - Stadtkanzlei

VWFIS-N11_BaurechtOrangerie_Vertrag

BERICHT

1. Ausgangslage

1.1. Quartier- und Gestaltungsplanverfahren

Mit der Überdeckung Bubenholz, ein 600 m langes Teilstück der N11 von der Schulstrasse bis zum Hotel Hilton, wurde ein wirksamer Lärmschutz erzielt sowie die trennende Wirkung des Autobahneinschnittes beseitigt. Der Regierungsrat des Kantons Zürich erteilte der Stadt Opfikon mit Beschluss vom 6. September 2000 die Konzession (selbständiges und dauerndes Recht) für die bauliche und statische Nutzung der Überdeckung während 82 Jahren.

Im Hinblick auf die erwähnte Autobahnüberdeckung erfolgte im Rahmen der Ortsplanungsrevision 1996 die Neueinzonung dieses Gebiets. Das Teilgebiet Nord befindet sich in der Wohnzone W3/AZ 65% / ES II mit Gestaltungsplanpflicht. Mit Stadtratsbeschluss vom 17. November 1998 wurde das Quartierplanverfahren N11 Nord eingeleitet und basierend darauf ein öffentlicher Gestaltungsplan mit beschränktem Inhalt festgelegt. Darin definiert sind die erforderlichen baulichen Lärmschutzmassnahmen im Portalbereich sowie die von der Grundordnung abweichende Nutz- und Bauweise auf der Autobahnüberdeckung. Nach der Zustimmung durch die zuständigen städtischen Instanzen hat die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 6. Februar 2004 den Quartier- und den Gestaltungsplan genehmigt.

1.2. Promotorenvertrag

Mit der Firma ASgrundSA, International Project Development, Kaiserstuhlstrasse 11a, 8174 Stadel, wurde am 3. April 2003 ein Promotor-Vertrag abgeschlossen, welcher mit Beschluss Nr. 84 vom 15. April 2003 vom Stadtrat genehmigt wurde.

1.3 Dienstbarkeitsvertrag

Im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren für das Bauprojekt Orangerie wurde festgestellt, dass mit einer geänderten Ein-/Ausfahrt der geplanten Tiefgarage eine wesentliche Projektoptimierung erzielt werden könnte, wenn der nordöstliche Teil der Parzelle Kat.-Nr. 5714 (neu 8430), im Besitz von Stefan Rast, in die Planung miteinbezogen würde. Am 13. Juli 2004 genehmigte der Stadtrat mit Beschluss Nr. 129 den entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag und beantragte dem Gemeinderat, für die mit dem Dienstbarkeitsvertrag zusammenhängenden Kosten einen Nachtragskredit von Fr. 105'200.-- zu Lasten der Laufenden Rechnung zu bewilligen.

2. Baurechtsvertrag

2.1 Grundlagen

Die Überbauung des Nordportals der N11 durch einen Dritten kann aufgrund des erwähnten Konzessionsvertrages mit dem Kanton Zürich nur mittels eines Baurechts erfolgen. Bestimmte Auflagen und Bedingungen aus der Konzession sind einem bauwilligen künftigen Baurechtnehmer zwingend zu überbinden. Zudem muss ebenfalls ein Dienstbarkeitsvertrag mit einem Privateigentümer betreffend das Überbaurecht für die projektbedingte Tiefgarage mitberücksichtigt werden. Mit der Erstellung des erforderlichen Baurechtsvertrages beauftragte der Stadtrat einen ausgewiesenen Fachmann. Der vorliegende Vertragsentwurf wurde dem Notariat zur Vorprüfung eingereicht und von diesem als in Ordnung befunden.

2.2 Vertragspartner/Grundstücke

Die Stadt Opfikon räumt einem derzeit noch nicht bekannten Investor (künftiger Bauträger des Projekts Orangerie) zu Lasten der nachstehenden Grundstücke ein selbständiges und 80 Jahre dauerndes Baurecht ein:

- Konzessionsareal, Teil der Nationalstrasse N11, Kat.-Nr. 8433T, Grundeigentümer Kanton Zürich, 5'110 m² Grundfläche.
- Parzelle Kat.-Nr. 8431, Grundeigentümer Stadt Opfikon, 2'456 m² Grundfläche.

2.3 Inhalt und Umfang des Baurechts

Wesentliche Bestandteile davon sind:

- Der Baurechtnehmer ist berechtigt, auf den bezeichneten Grundstücken ein von der Baubehörde der Stadt Opfikon rechtskräftig bewilligtes Bauprojekt zu erstellen und die nicht überbaubaren Flächen gemäss den bestehenden Vorschriften für die Umgebungsgestaltung zu beanspruchen.
- Der Bauberechtigte ist verpflichtet, alle Bauten und Anlagen während der ganzen Dienstbarkeitsdauer ordnungsgemäss und ihrem Zweck entsprechend zu unterhalten (ohne Bauteile des Überdeckungsbauwerkes).
- Das Baurecht ist übertragbar und dauert bis 31. Mai 2085 (80 Jahre).
- Das Baurecht ist als selbständiges Grundstück ins Grundbuch aufzunehmen.

2.4 Entschädigung/Baurechtszins

Als Gegenleistung für die Einräumung und Ausübung des Baurechts werden folgende Zahlungen zu Gunsten der Stadt Opfikon fällig:

- eine Einmalentschädigung für das Konzessionsareal Kat.-Nr. 8433T von total Fr. 700'000.--, welche sich wie folgt zusammensetzt:
 - Grundgebühr z.G. des Kantons Zürich
Fr. 10.--/m² Konzessionsgrundfläche von 5'110 m² Fr. 51'100.--
 - Nutzungsgebühr z.G. des Kantons Zürich
Fr. 160.--/m² ausgeschiedener Grundfläche für die
Baufelder I + II (gemäss genehmigtem Gestaltungs-
plan) von 2'996 m² Fr. 479'360.--
 - Dienstbarkeitsentschädigung an einen Privateigen-
tümer für die Einräumung eines Überbaurechts Fr. 100'000.--
 - Rückerstattung von Nebenkosten, etc. Fr. 69'540.--

 - Total der Einmalentschädigung Fr. 700'000.--

- Ein jährlich im voraus zahlbarer Baurechtszins von total Fr. 416'000.--, resultierend aus:
 - dem Konzessionsgrundstück Kat.-Nr. 8433T Fr. 336'000.--
Berechnungsgrundlage: Anteilige Annuität von
Fr. 40.--/ m² basierend auf der Nutzfläche von
8'400 m² und dem Investitionsbeitrag von Fr. 15 Mio.,
verzinst zu 4 % sowie einer Amortisationszeit von
50 Jahren

 - dem städtischen Grundstück Kat.-Nr. 8431 Fr. 80'000.--
Berechnungsbasis: Verkehrswert von Fr. 815.--/m²,
Grundfläche von 2'456 m², Zinssatz 4 %

 - Total jährlicher Baurechtszins Fr. 416'000.--

Beide Zahlungen werden mit dem grundbuchamtlichen Vollzug des Baurechtsvertrages fällig, wobei der erstmalige Baurechtszins nur pro rata geschuldet ist.

Der Baurechtszins bleibt während der Baurechtsdauer von 50 Jahren unverändert. Macht der Bauberechtigte vom erstmaligen Kündigungsrecht auf Ablauf von 50 Jahren keinen Gebrauch, kann auf Verlangen einer jeden Partei jeweils auf die weitere Baurechtsdauer von 15 Jahren eine Landwertanpassung nach folgender Formel verlangt werden:

$$\text{Neuer Baurechtszins} = \frac{\text{Alter Baurechtszins} \times \text{neuer Landwert/m}^2}{\text{Alter Landwert/m}^2}$$

Bei Uneinigkeit über den Landwert entscheidet ein Schiedsgericht von drei Mitgliedern, wobei jede Partei ein Mitglied bezeichnen kann. Diese wiederum bestimmen einen Obmann, der im Streitfall durch den Präsidenten des Obergerichtes festgelegt wird.

Als Sicherstellung der Baurechtszinsen hat der Baurechtsnehmer eine Grundpfandverschreibung in der Höhe von drei Jahreszinsen, d.h. von Fr. 1'258'000.-- an 1. Pfandstelle zu Lasten des Baugrundstücks zu errichten.

2.5 Weitere Regelungen

Im Weiteren werden in separaten Artikeln noch geregelt:

- der Heimfall
- das Vorkaufsrecht
- weitere Bestimmungen (unter anderem Auflagen und Bedingungen aus dem Konzessionsvertrag mit dem Kanton Zürich)
- der Anspruch auf vorzeitige Löschung der Baurechtsdienstbarkeit

3. Finanzielle Auswirkungen

3.1 Konzessionsareal, Kat.-Nr. 8433T

3.1.1 Grund- und Nutzungsgebühren

Die in Punkt 2.4 erläuterten Einmalgebühren sind kostenneutral, da diese einerseits vom Baurechtsnehmer an die Stadt Opfikon und andererseits gemäss dem Konzessionsvertrag in gleicher Höhe an den Kanton Zürich zu bezahlen sind. Zu beachten ist, dass die Grundgebühr unabhängig der Realisierung eines Bauprojektes fällig wird.

3.1.2 Baurechtszins

Dem pauschalen Investitionsbeitrag der Stadt Opfikon an den Kanton Zürich von 15 Mio. Franken steht ein Baurechtszins basierend auf einer Annuitätenberechnung von 50 Jahren, verzinst zu 4% gegenüber. Dieser beträgt für das anteilige Konzessionsareal N11 Nord pro Jahr Fr. 336'000.-- oder für die unkündbare Baurechtsdauer von 50 Jahren insgesamt 16.8 Mio. Franken. Erfolgt keine Kündigung des Vertrages durch den Berechtigten resultieren aus der gesamten Baurechtsdauer Einnahmen von ca. 26.9 Mio. Franken. Kommt es hingegen z.B. aus Baurekursgründen oder aus einer ablehnenden Volksabstimmung zu keiner Projektrealisierung auf dem Deckelgebiet N11 Nord, entfallen jegliche Einnahmen.

3.2 Grundstück Kat.-Nr. 8431, im Besitz der Stadt Opfikon

Die vier Parzellen mit ehemals 2'983 m² Landfläche sind im Finanzvermögen mit Fr. 2'447'627.-- oder ca. Fr. 821.--/m² bilanziert. Bedingt durch die Neuzuteilung im Rahmen des Quartierplanes N11 Nord beträgt die Fläche der Kat.-Nr. 8431 noch 2'456 m². Dadurch ergibt sich auf der Basis des festgelegten Verkehrswertes von Fr. 815.--/m² eine Neubewertung von Fr. 2'001'640.--. Die Differenz von Fr. 173'487.-- zwischen dem bisherigen Buchwert und der Neubewertung und unter Berücksichtigung der Landentschädigung für die Minderzuteilung und der anteiligen Quartierplankosten muss zu Lasten des Finanzvermögens abgeschrieben werden.

4. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, den vorliegenden Baurechtsvertrag für das Konzessionsareal N11 Nord, Kat.-Nr. 8433T, und die stadteigene Parzelle Kat.-Nr. 8431, Glatthof-/Eichlibrunnenstrasse, zu genehmigen.

Opfikon, 5. Oktober 2004

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident: Der Verwaltungsdirektor:

W. Fehr

H.R. Bauer