

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 13. Juli 2004

Flughafenautobahn N11, Überdeckung Bubenholz
Bauprojekt Orangerie
Dienstbarkeitsvertrag für Überbaurecht Kat.-Nr. 8430
Stadt Opfikon/Stefan Rast, Nachtragskredit

L2.2.8 / L3.2.4

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 13. Juli 2004 und auf Art. 35, Abs. 1 Ziff. 2 der Gemeindeordnung -

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

1. Für den Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Stadt Opfikon und Stefan Rast betreffend das Überbaurecht der Kat.-Nr. 8430 für die Tiefgarage des Bauprojektes Orangerie sowie das Mitbenützungsrecht an der Verkehrsfläche und das Mauerdurchbruch- und Anbaurecht für die künftige Tiefgarage von Stefan Rast, wird zu Lasten der Laufenden Rechnung, Konto 6540.3180.000, ein Nachtragskredit von Fr. 105'200.-- bewilligt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat
 - Finanzabteilung
 - Bauabteilung
 - Liegenschaftenverwaltung
 - Stadtkanzlei

WWFIS-N11-Dienstbarkeit_Rast

BERICHT

1. Ausgangslage

Der Regierungsrat des Kantons Zürich erteilte mit Beschluss vom 6. September 2000 der Stadt Opfikon die Konzession für die private Inanspruchnahme öffentlichen staatlichen Grundes, d.h. die bauliche und statische Nutzung der Überdeckung der Flughafenautobahn N11 Bubenholz von der Schulstrasse bis zum Hotel Hilton (Km 292.382 - Km 292.967). Die Stadt Opfikon als Konzessionärin ist berechtigt, über das Konzessionsareal frei zu verfügen und zur baulichen Nutzung Unterverträge (z.B. Baurechtsverträge) mit Dritten abzuschliessen.

Nachdem ein erster Promoter-Auftrag aus verschiedenen Gründen per 6. November 2002 aufgelöst werden musste, wurde mit der Firma ASgrundSA, International Project Development, Kaiserstuhlstrasse 11a, 8174 Stadel, am 3. April 2003 ein neuer Promotor-Vertrag abgeschlossen.

Die Umsetzung des Auftrages 'Marketing und Entwicklung eines Überbauungsprojektes' zusammen mit den Architekten Itten + Brechbühl AG, Technoparkstrasse 1, 8001 Zürich, läuft ab April 2003 in folgenden 4 Phasen ab:

Phase 1: Projektierung	ca. 6 bis 8 Monate
Phase 2: zielgerichtetes Marketing	ca. 6 bis 8 Monate
Phase 3: flächendeckendes Marketing (sofern Phase 2 erfolglos)	ca. 6 bis 8 Monate
Phase 4: Projektumsetzung mit den beteiligten Parteien (Architekten, GU, Investoren, etc.)	ca. 18 Monate

Zielsetzung ist, in Phase 2 (spätestens aber in Phase 3) ein Baugesuch einzureichen. Die Phase 4 beginnt mit der rechtskräftigen Baubewilligung.

Bezüglich der Kostenstruktur wird von folgendem ausgegangen:

Phase 1: Kostendach	Fr. 80'000
Phase 2: Kostendach zwischen	Fr. 100'000 und Fr. 120'000
Phase 3: Kostendach zwischen	Fr. 100'000 und Fr. 120'000
Phase 4: Erfolgshonorar 3 % des Baurechtspreises	ca. Fr. 250'000

Gegen den öffentlichen Gestaltungsplan und Quartierplan N11 Nord sind keine Einsprachen eingegangen. Die Genehmigung dieser Pläne erfolgte durch die Baudirektion des Kantons Zürich mit Beschluss 102 vom 6. Februar 2004. Das Promotorenteam reichte anfangs Juni 2004 das Gesuch zur Erteilung der Baubewilligung für das Projekt Orangerie ein.

Im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren für das Bauprojekt Orangerie wurde festgestellt, dass mit einer geänderten Ein-/Ausfahrt in bzw. aus 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 werden könnte. Zwischen dem Promotorenteam und dem Grundeigentümer fanden diesbezügliche Gespräche statt. Die vorliegende Lösung sieht einen Dienstbarkeitsvertrag zwischen dem Baurechtsgeber (Stadt Opfikon) für das Bauprojekt Orangerie und dem Grundeigentümer, Stefan Rast, vor. Die darin geregelten Entschädigungen gehen vorerst zu Lasten der Stadt Opfikon. Für die entsprechende Weiterverrechnung an den zukünftigen Baurechtsnehmer (Investor) wird eine separate Vereinbarung mit dem Promotorenteam erstellt.

2. Dienstbarkeitsvertrag

Überbaurecht für Tiefgarage mit Regelung der Unterhaltspflicht

Der jeweilige Grundeigentümer von neu Kat.-Nr. 8430, Stefan Rast, räumt dem jeweiligen Eigentümer von neu Kat.-Nr. 8431, Stadt Opfikon, das Überbaurecht für den im Plan eingezeichneten Teil der Tiefgarage ein. Die Decke der Tiefgarage kann durch den belasteten Grundeigentümer genutzt, d.h. als Gartenanlage und Abstellplatz für Fahrzeuge und dergleichen ausgestaltet und in seine Umgebungsplanung miteinbezogen werden. Der überbauberechtigte Grundeigentümer hat die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der Tiefgarage zu tragen.

Mitbenützungsberechtigung an der Verkehrsfläche sowie Mauerdurchbruch- und Anbaurecht für Tiefgarage, ohne Unterhaltspflicht

Im Gegenzug räumt die Stadt Opfikon Stefan Rast das Recht ein, an den im Plan bezeichneten Stellen

- die Verkehrsfläche der Tiefgarage und Rampe als Zugang sowie Ein- und Ausfahrt zur zukünftigen eigenen Tiefgarage mitzubeneützen
- die Garagenwand zu durchbrechen und durch diese Öffnung die künftige eigene Tiefgarage zu erschliessen
- die künftige eigene Tiefgarage mit einer Abschlusswand an die Tiefgarage des Bauprojektes Orangerie anzubauen.

Der berechtigte Grundeigentümer, die Stadt Opfikon, hat sich an den Kosten für Unterhalt, Erneuerung, Betrieb und Verwaltung der dienstbarkeitsbelasteten Anlagen nicht zu beteiligen.

Weitere Bestimmungen

In zustimmendem Sinne nimmt Stefan Rast davon Kenntnis, dass die von Itten + Brechbühl AG geplante Tiefgarage Bestandteil eines Bauprojektes ist, für welches im Juni 2004 ein Baugesuch eingereicht wurde und dass die Stadt

Opfikon beabsichtigt, zu Lasten ihres Grundstückes Kat.-Nr. 8431 und der daran anschliessenden Konzessionsparzelle Kat.-Nr. 8433 ein Baurecht zu begründen und dieses an einen Investor inklusive dem Recht zur Erstellung der projektierten Baute zu übertragen. Die Ausübung und Einhaltung der mit den vorstehenden Dienstbarkeiten verbundenen Rechte und Pflichten werden dem zukünftigen Baurechtsnehmer überbunden.

Im Weiteren wird geregelt,

- in welchen Fällen der vorliegende Dienstbarkeitsvertrag entschädigungslos dahinfällt bzw. jede Partei den grundbuchamtlichen Vollzug innerhalb von 30 Tagen verlangen kann, sobald keine Gründe mehr für das Dahinfallen des Vertrages vorliegen
- welche Verpflichtungen die Stadt Opfikon dem zukünftigen Baurechtsnehmer und Ersteller der Baute überbinden wird
- wer bei zukünftigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten an der Tiefgarage welche Kosten für die Beseitigung des über der Garagedecke liegenden Terrains und dessen Wiederinstandstellung zu tragen hat
- die Verpflichtung von Stefan Rast, als Gegenleistung für den Verlust der Parkplatzfläche, dem Baurechtsnehmer bei Ausübung der Dienstbarkeit Fr. 30'000.-- zu bezahlen sowie die Kosten für das Durchbrechen der Garagenwand inkl. der entsprechenden Anpassungsarbeiten zu übernehmen.

Bei den zwei letztgenannten Punkten wird die Stadt Opfikon von Stefan Rast insoweit entlastet, als diese für die Erfüllung dieser Verpflichtungen, welche ausschliesslich dem Baurechtsnehmer obliegen, nicht einzustehen hat.

3. Kredit

Mit dieser Dienstbarkeit fallen zu Lasten der Stadt Opfikon folgende Kosten an:

Einmalige Entschädigung an Stefan Rast, zahlbar beim grundbuchamtlichen Vollzug	Fr. 100'000.--
Entschädigung für die Erstellung des Dienstbarkeitsvertrags	ca. Fr. 5'000.--
Notariats-, Grundbuchamts- und Beurkundungs-Gebühren (2 ‰ von Fr. 100'000.--)	Fr. 200.--
Andere mit der Realisierung des Überbaus anfallende Kosten, soweit der Vertrag keine anderweitige Regelung enthält (nichts bekannt)	Fr. <u>0.--</u>
Total Kosten	ca. <u>Fr. 105'200.--</u>

Das Budget 2004 enthält keine entsprechende Position. Die Kosten dieser Dienstbarkeit in der Höhe von Fr. 105'200.-- sind deshalb gemäss Art. 35, Abs. 1 Ziff. 2 GO mit einem Nachtragskredit durch den Gemeinderat zu Lasten der Laufenden Rechnung (Konto 6540.3180.000) zu bewilligen.

Dem Gemeinderat wird beantragt, für die mit dem Dienstbarkeitsvertrag zusammenhängenden Kosten einen Nachtragskredit von Fr. 105'200.-- zu Lasten der Laufenden Rechnung 2004, Konto 6540.3180.000, zu bewilligen.

Opfikon, 13. Juli 2004

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident: Der Verwaltungsdirektor:

W. Fehr

H.R. Bauer