

Zürich, 21. November 2012

Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

Liegenschaftenverwaltung, Opfikon (Glattpark), Verkauf von 9074 m² Bauland an die Früh Immobilien AG und die W. Schmid & Co im Glattpark, Opfikon

1. Zweck der Vorlage

Das 9074 m² grosse Grundstück Kat.-Nr. 8176 an der Dufaux-Strasse im Glattpark, Opfikon, soll für Fr. 19 400 000.– (Fr. 2138.–/m²) je hälftig an die Früh Immobilien AG und die W. Schmid & Co verkauft werden. Die Käuferschaft kann ihren angrenzenden Grundbesitz mit dem Zukauf auf eine Gesamtfläche von 17 452 m² erweitern. Sie plant darauf 180 Eigentumswohnungen im Minergie-Eco-Standard. Aus dem Verkauf resultiert für die Stadt ein Buchgewinn von 13,5 Millionen Franken.

2. Ausgangslage

Angesichts ihres seinerzeitigen Wachstums erwarb die Stadt Zürich im ehemaligen Oberhauserriet (heute «Glattpark») hauptsächlich in den Jahren 1938–1942 und 1953/54 grössere Landreserven. 1957 verlangten verschiedene Grundeigentümer im Hinblick auf eine Überbauung die Durchführung eines Quartierplanverfahrens. Darauf folgte eine längere, von Unterbrüchen gekennzeichnete Planungsphase. 1991 lehnten die Stimmberechtigten der Stadt Opfikon eine Volksinitiative ab, welche die Zuteilung des Gebiets zur Reservezone verlangte. Zustimmung fand ein Gegenvorschlag, der mit Blick auf eine zurückhaltendere Siedlungs- und Verkehrsentwicklung im Wesentlichen folgende Massnahmen vorsah: Reduktion der baulichen Ausnützung, gute Durchmischung von Wohnen und Arbeiten sowie Erstellung einer grösseren öffentlichen Erholungsfläche (Park mit Wasserfläche).

Mittels Sonderbauvorschriften wurde entlang der stark befahrenen Thurgauerstrasse ein Dienstleistungsbereich (Ausnützung 240 Prozent) ausgeschieden. An diesen grenzt ein Mischbereich für Dienstleistungen und Wohnen (Ausnützung 168 Prozent). Den Abschluss zu Opfikerpark und Gewässer bildet ein ausschliesslicher Wohnbereich (Ausnützung 96 Prozent).

Die Landumlegungen aus dem 1979 eingeleiteten Quartierplanverfahren wurden nach der Festsetzung durch den Stadtrat Opfikon und der Genehmigung durch die Baudirektion am 22. Dezember 2000 grundbuchlich vollzogen. Das Gebiet ist inzwischen durch die Glattalbahn ausgezeichnet mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen, und die Baufelder der 1. Etappe sind grösstenteils überbaut oder in Überbauung begriffen. Der Stadtrat Opfikon hat deshalb die 2. Überbauungsetappe freigegeben. Die Erschliessungsarbeiten gemäss Quartierplan werden Ende Dezember 2012 abgeschlossen sein.

Die Kosten für die Erschliessung der 2. Bauetappe im Glattpark betragen für das zum Verkauf stehende Grundstück Fr. 612 191.– (Fr. 68.–/m²). Es handelt sich dabei um gebundene Ausgaben, die der Stadtrat im Zuge des Quartierplanverfahrens bewilligt hat.

Nach vollständiger Überbauung des Glattparks rechnet man mit etwa 7000 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie 7000 Arbeitsplätzen.

Der städtische Grundbesitz in den drei Bauetappen des Glattparks (Finanzvermögen) setzte sich anfänglich wie folgt zusammen:

Landflächen (Ausnützungsziffer)	1. Etappe	2. Etappe	3. Etappe	Total
	m ²	m ²	m ²	m ²
Dienstleistung (240 %)	13 376	14 160		27 536
Dienstleistung (175 %)			37 010	37 010
Mischbereich (168 %)	27 642	19 366		47 008
Wohnen (96 %)	19 534	10 019		29 553
	60 552	43 545	38 257	142 354
Anteil am ganzen Baugebiet	50 %	31 %	63 %	44 %

Da die Stadt diese ausserhalb der Stadtgrenzen liegenden Parzellen nicht für eigene Bedürfnisse benötigt, wurde das Land in der 1. Bauetappe inzwischen mit jeweiliger Zustimmung des Gemeinderats kontinuierlich veräussert.

3. Verkaufsobjekt

In der nun zum Verkauf gelangenden 2. Überbauungsetappe des Glattparks besitzt die Stadt vier Areale, von denen in einem ersten Schritt zwei veräussert werden sollen (zwei separate Weisungen).



Mit vorliegender Weisung wird beantragt, das 9074 m² messende Grundstück Kat.-Nr. 8176 an der Dufaux-Strasse, das sich in zweiter Bautiefe beim Gewässer befindet, zu verkaufen. Gemäss Sonderbauvorschriften ist das Land dem Wohnbereich zugeteilt, der eine zurückhaltende bauliche Ausnützung von 96 Prozent erlaubt. Die Gebrauchsleiheverträge für eine landwirtschaftliche Nutzung wurden im Hinblick auf die Veräussierung des Landes gekündigt.

Die Stadt erwarb das zum Verkauf vorgesehene Grundstück 2011 im Zuge eines Landabtauschs mit der Stadt Opfikon (GR Nr. 2010/350). Dadurch konnte sich Opfikon ein geeignetes Areal für die benötigte Schulanlage sichern. Der Planungskredit für die neue Schule im Glattpark wurde von den Stimmberechtigten der Stadt Opfikon mittlerweile bewilligt.

Das unmittelbar östlich und westlich an das Verkaufsgrundstück angrenzende Land befindet sich im Eigentum der W. Schmid & Co und der Früh Immobilien AG. Diese hatten ihr Interesse am Grundstück Kat.-Nr. 8176 bereits angemeldet und ein planerisches Konzept entwickelt, als die Stadt Opfikon noch Grundeigentümerin war. Nach dem erwähnten Landtausch zwischen der Stadt Opfikon und der Stadt Zürich führte die Liegenschaftenverwaltung die Kaufverhandlungen auf Empfehlung der Stadt Opfikon weiter. Mit dem Zukauf der städtischen Parzelle Kat.-Nr. 8716 können die Eigentümer ihren Grundbesitz sinnvoll arrondieren. Durch die geplante Gesamtüberbauung lässt sich dem in den Sonderbauvorschriften festgelegten städtebaulichen Überbauungskonzept besser Rechnung tragen. Angesichts dieser Ausgangslage wurde auf eine Ausschreibung verzichtet.

4. Käuferschaft

Die *Früh Immobilien AG* in Wallisellen ist ein Familienunternehmen, das Miet- und Eigentumswohnungen in der Region Zürich-Nord verwaltet, aber auch Grundstücke erwirbt, entwickelt und vermarktet. Zum Unternehmen gehört ferner die Früh Immobilien & Partner AG, die als Generalunternehmung und Immobilienvermarkterin tätig ist. Die beiden Firmen beschäftigen rund 40 Mitarbeitende. Die Stadt Zürich verkaufte 2005 ein 1099 m² grosses Grundstück an der Eisfeldstrasse 30 im Quartier Seebach an die Früh Immobilien AG (GR Nr. 2005/329). Dort entstanden 20 Eigentumswohnungen und 2 Ateliers.

Die *W. Schmid & Co* in Opfikon hält ein eigenes Immobilienportefeuille. Bauvorhaben führt ihre Schwestergesellschaft, die *W. Schmid AG*, als Generalunternehmerin und Baufirma aus. Die *W. Schmid AG* realisierte beispielsweise die Minergie-Wohnüberbauung Wolfswinkel der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich als Generalunternehmerin. Die beiden Firmen beschäftigen rund 130 Mitarbeitende. Walter Schmid, Eigentümer beider Unternehmen, realisiert seit drei Jahrzehnten Projekte im Bereich der Energieeffizienz und erneuerbarer Energien. Er wurde 2012 vom Bundesamt für Energie für sein Lebenswerk als Energiepionier mit dem Energiepreis «Watt d'Or» ausgezeichnet.

Die beiden Käuferinnen erwerben das städtische Land je zur Hälfte im Miteigentum.

5. Wohnbauprojekt

Die Käuferschaft plant auf dem Kaufobjekt sowie ihrem angrenzenden eigenen Land eine Überbauung mit rund 180 Eigentumswohnungen. Dabei werden die städtebaulichen Prinzipien der «Sonderbauvorschriften Glattpark» konsequent umgesetzt. Das Baukollegium der Stadt Opfikon hat das Projekt beurteilt und empfiehlt es zur Ausführung. Dieses sieht zwei teilweise versetzte, auf das Gewässer zulaufende Zeilenbauten vor, die den Durchblick auf Park und Gewässer gewährleisten. Zwischen den Zeilen entsteht ein grosszügiger, teilöffentlicher Aussenraum. Die Häuserzeilen sind im Erdgeschoss dreimal mit grossmassstäblichen Durchgängen durchbrochen und ermöglichen so die angestrebte Durchlässigkeit im Quartier.

Das Wohnungsangebot besteht aus 29 2½-, 88 3½-, 75 4½- und 11 5½-Zimmer-Wohnungen. Die Grundrisse sind durchgängig und beidseits der Baukörper mit grosszügigen Aussenräumen (Loggia oder Terrasse) vorgesehen. Weiter sind Gemeinschaftsräume, ein Kinderhort und eine Spitex-Stelle geplant. Rund 230 Autoabstellplätze sollen in einer zentralen Tiefgarage untergebracht werden. Oberirdisch sind entlang der Dufaux-Strasse rund 25 Besucher- und Mobility-Abstellplätze angeordnet. Ausserdem sind rund 500 Veloabstellplätze vorgesehen.

Es ist eine solare Warmwasseraufbereitung vorgesehen. Die Beheizung erfolgt mit Fernwärme. Das Projekt wird im Minergie-Eco-Standard realisiert.

6. Kaufpreis, Buchgewinn

Die Käuferschaft bezahlt für das 9074 m² grosse Grundstück in erschlossenem Zustand einen Kaufpreis von Fr. 19 805 680.– (Fr. 2183.–/m²). Da sie die noch anfallenden Quartierplankosten von Fr. 405 680.– übernehmen wird, resultiert ein Kaufpreis von Fr. 19 400 000.– (Fr. 2138.–/m²). Dieser Wert entspricht der aktuellen Verkehrswertschätzung.

Der Buchwert des im Finanzvermögen (RK 2026: Baulandreserven, Landreserven ausserhalb der Stadt) bilanzierten Grundstücks beträgt Fr. 2 530 245.–. Nach Abzug der Verkaufskosten sowie der Grundstücksgewinnsteuer resultiert ein Buchgewinn von voraussichtlich 13,5 Millionen Franken.

7. Kaufvertrag

Am 2. November 2012 beurkundeten die Parteien einen Kaufvertrag mit folgendem wesentlichen Inhalt:

- Die Stadt verkauft an die Früh Immobilien AG, Wallisellen, und die W. Schmid & Co, Opfikon, als Miteigentümer je zur Hälfte, das 9074 m² messende Grundstück Kat.-Nr. 8176 an der Dufaux-Strasse, Opfikon, zum Preis von Fr. 19 400 000.–. Die bei der Vertragsbeurkundung zu leistende unverzinsliche Anzahlung beträgt 1 Million Franken; die Restzahlung ist bei Eigentumsübertragung zu bezahlen.
- Die Eigentumsübertragung erfolgt nach der Vertragsgenehmigung durch die städtischen Instanzen sowie dem Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung. Erwächst die Baubewilligung unter Ausschöpfung aller Rechtsmittel nicht innert dreier Jahre ab rechtskräftiger Vertragsgenehmigung in Rechtskraft, können beide Parteien entschädigungslos vom Vertrag zurücktreten.
- Die Käuferschaft übernimmt das Vertragsobjekt in dem ihr bekannten gegenwärtigen Zustand ohne Gewähr für Rechts- und Sachmängel.
- Das Grundstück ist weder im Verdachtsflächenkataster noch im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Die Kosten einer allfälligen Altlastensanierung oder Abfallentsorgung sind von der Käuferschaft zu tragen. Sollte die Verkäuferin als Verursacherin gelten, übernimmt diese für längstens zehn Jahre ab Eigentumsübertragung die Kostentragungspflicht für die Mehrkosten.
- Die bis am 31. Mai 2011 in Rechnung gestellten Quartierplankosten werden von der Verkäuferin getragen. Die danach in Rechnung gestellten Quartierplankosten übernimmt die Käuferschaft.
- Die aus dem Verkauf resultierende Grundstücksgewinnsteuer ist von der Verkäuferin zu bezahlen.
- Der Käuferschaft steht nach Beurkundung des Kaufvertrags das Recht zu, auf eigenes Risiko und eigene Kosten die Projektierung voranzutreiben. Sie ist verpflichtet, bis spätestens acht Monate nach Genehmigung dieses Vertrags ein mit der Baubehörde von Opfikon abgestimmtes, bewilligungsfähiges Baugesuch einzureichen.
- Sollte die Käuferschaft den Kaufvertrag nicht erfüllen, hat sie eine Konventionalstrafe i.S.v. Art. 160 ff. OR in der Höhe von 1 Million Franken zu leisten.
- Die Vertragsparteien verpflichten sich, alle vertraglichen Verpflichtungen einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Verpflichtung, alle Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.

8. Postulat

Der Gemeinderat überwies dem Stadtrat am 16. Dezember 2011 das folgende, am 7. Dezember 2011 eingereichte Postulat, GR Nr. 2011/452, von Gemeinderätin Catherine Rutherford (AL):

Der Stadtrat wird gebeten, beim Verkauf der 9074 m² grossen städtischen Parzelle 8176 im Glattpark eine Vereinbarung mit dem Käufer zu prüfen, die sicherstellt, dass ein Teil oder die ganze von diesem geplante Gesamtüberbauung nach den Kriterien der Kostenmiete des gemeinnützigen Wohnungsbaus erstellt wird. Ein vertretbarer Verzicht auf einen maximalen Ertrag soll dabei in Kauf genommen werden.

Begründung:

Es ist erkannt worden, dass die Entwicklung des neuen Wohnquartiers Leutschenbach/Glattpark eine Zusammenarbeit zwischen der Stadt Zürich und Opfikon erfordert. Die auf Opfiker Gebiet entstehenden Wohnbauten und die Qualität der dortigen Quartierentwicklung wird wesentlichen Einfluss auf die gesellschaftliche und soziale Integration des gesamten Gebiets haben. Beim Verkauf der städtischen Parzellen im Glattpark sind deshalb Konzepte zu verfolgen, die den Quartierentwicklungszielen der Stadt Zürich entsprechen. Ein Mindestanteil an gemeinnützig bewirtschafteten Wohnungen kann wesentlich zu einer guten Quartierentwicklung beitragen. Zur Zeit haben zwei Genossenschaften Projekte im Glattpark (die ABZ auf einem städtischen Grundstück, eine zweite Baugenossenschaft in Zusammenarbeit mit einem grossen Totalunternehmer). Wenn mit dem Verkauf der letzten grossen Parzelle der Stadt Zürich im Glattpark ein drittes Projekt angestossen wird, entsteht ein grosser Mehrwert.

Der Stadtrat erachtet es nach wie vor nicht als Sache der Stadt, gemeinnützigen Wohnungsbau in anderen Gemeinden durch tiefe Landpreise zu fördern. Die Liegenschaftenverwaltung bietet der Standortgemeinde das zum Verkauf stehende Land aber regelmässig vor der Ausschreibung an. Diese kann dann einen Erwerb bzw. eine spätere vergünstigte Abgabe für den Wohnungsbau prüfen. Im vorliegenden Fall hat die Stadt Opfikon auf einen Erwerb verzichtet. Sie verfüge nicht über die finanziellen Mittel, eine vergünstigte Landabgabe vorzunehmen. Um dem Postulat dennoch im Rahmen des Vertretbaren zu entsprechen, beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat mit separater Weisung, ein 23 909 m² grosses Areal im Glattpark an die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) zum Verkehrswert für den Mietwohnungsbau zu verkaufen. Dabei soll auf die Erzielung eines Maximalpreises, wie dieser beim Bau von Eigentumswohnungen erzielbar wäre, verzichtet werden. Die ABZ plant die Erstellung von rund 280 gemeinnützigen Wohnungen, die nach dem Prinzip der Kostenmiete kalkuliert sind. Aus diesen Gründen beantragt der Stadtrat die Abschreibung des Postulats.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Vertrag vom 2. November 2012 mit der Früh Immobilien AG, Wallisellen, und der W. Schmid & Co, Opfikon, über den Verkauf des 9074 m² grossen Grundstücks Kat.-Nr. 8176 an der Dufaux-Strasse im Glattpark in Opfikon zum Preis von Fr. 19 400 000.– wird genehmigt.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 2. Das Postulat von Catherine Rutherford vom 7. Dezember 2011 (GR Nr. 2011/452) wird abgeschrieben.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti