



Abstimmungs- vorlage

Sehr geehrte Stimmberechtigte

Sie werden eingeladen, die Vorlage zu prüfen und am Abstimmungstag, 24. September 2000, Ihre Stimme über die Annahme oder Verwerfung auf dem Stimmzettel mit **Ja** oder **Nein** abzugeben.

Stadtrat und Gemeinderat empfehlen Ihnen, dem Landverkauf zuzustimmen.

Opfikon, 11. Juli 2000

Herzlichen Dank für Ihr Interesse

Mit freundlichem Gruss
Im Namen des Stadtrates

Der Präsident: **J. Leuenberger**
Der Schreiber: **H.R. Bauer**

**Gemeindeabstimmung
vom 24. September 2000**

**Landverkauf
Stadt Opfikon an Bülow (Schweiz) AG,
6021 Emmenbrücke**

Antrag

**Veräusserung des Grundstückes
Kat.-Nr. 6718 mit 7438 m² Bauland, Balsberg,
zu Fr. 1'500.--/m², somit Fr. 11'157'000.--**

Das Wichtigste in Kürze

Stadtrat und Gemeinderat beantragen, das Grundstück Kat.-Nr. 6718 (Balsberg-Grundstück) mit 7438 m² Bauland zu Fr. 1'500.--/m², somit Fr. 11'157'000.--, zu veräussern. Das Grundstück ist nicht für die öffentliche Aufgabenerfüllung reserviert. Auf diesem Grundstück soll für rund 50 bis 80 Mio. Franken ein Seminarhotel einer international tätigen amerikanischen Hotelkette realisiert werden (320 Zimmer, 1500 m² Konferenz- und Tagungsräume, Gastronomiebetriebe). Dieses Bauvorhaben ermöglicht die Schaffung von 100 Arbeitsplätzen, bringt einen guten Steuerzahler nach Opfikon, ermöglicht u.a. einen massiven Schuldenabbau (die langfristigen Schulden belaufen sich zur Zeit auf 75 Mio. Franken), generiert einen so genannten Buchgewinn von 4.7 Mio. Franken und bringt allein bei den Anschlussgebühren einen Ertrag von 1.0 bis 1.6 Mio. Franken. Im Zuge des Bauvorhabens kann bzw. muss eine weitere Altlast saniert werden. Für den Verein für Familiengärten, der das Balsberg-Grundstück gepachtet hat, kann eine allseits befriedigende Ersatz-Lösung realisiert werden.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Der Gemeinderat stimmte am 5. Juni 2000 der Veräusserung des Grundstückes Kat.-Nr. 6718 mit 7438 m² Bauland, Balsberg, zu Fr. 1'500.--/m², somit Fr. 11'157'000.--, zuhanden der Volksabstimmung einstimmig mit 35 : 0 Stimmen zu.

Übersicht

1. Ausgangslage/Baulandgesuch
2. Grundstückbeschreibung/Preisgestaltung
3. Geplantes Bauvorhaben
4. Positive Auswirkungen des Grundstückverkaufs
 - 4.1 Finanzielle Vorteile
 - Schuldenabbau/Desinvestition/Handlungsspielraum
 - Grundsteuern
 - Buchgewinn
 - Diverse Gebühren
 - 4.2 Schaffen von Arbeitsplätzen
5. Altlastensanierung
6. Ersatz-Areal für den Verein für Familiengärten
7. Obligatorisches Referendum
8. Beratung im Gemeinderat
9. Antrag

Weisung

1. Ausgangslage / Baulandgesuch

Erste Verkaufsverhandlungen wurden bereits im Herbst 1998 aufgenommen. In der Folge bekundete die Bülow (Schweiz) AG, 6021 Emmenbrücke, mit Schreiben vom 13. März 2000 die Absicht, das städtische Grundstück Kat.-Nr. 6718 (Balsberg-Grundstück), mit 7438 m² Bauland zu erwerben. Ziel dieses Landerwerbs ist die Erstellung eines Seminarhotels (Bausumme je nach Konzept um 50–80 Mio. Franken).

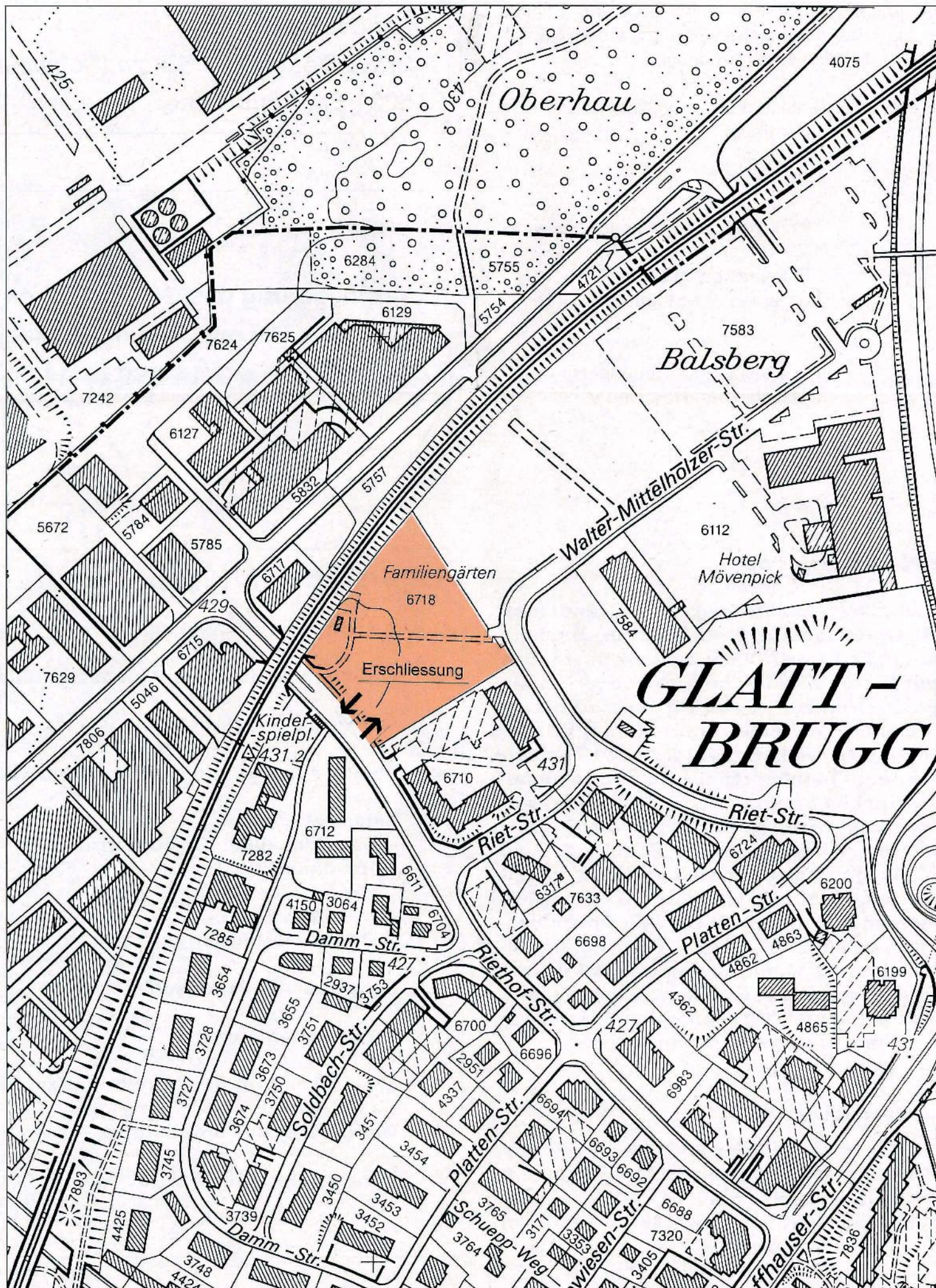
Finanzausschuss und Stadtrat haben sich an diversen Sitzungen mit diesem Landgeschäft befasst. Beide Gremien haben grundsätzlich positiv zur Veräusserung des Balsberg-Grundstückes Stellung genommen. Die Finanzabteilung wurde beauftragt, die Verhandlungen fortzusetzen, den Vertrag auszuarbeiten und dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.

2. Grundstückbeschreibung / Preisgestaltung

Das zum Verkauf vorgesehene Grundstück befindet sich im Gebiet Balsberg und zwar in der Bauzone «Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet, ZA2 mit Baumassenziffer 7». Zwischen der Avireal AG, dem HZA Handelszentrum Airport und der Stadt Opfikon wurde eine privatrechtliche Erschliessungs-Vereinbarung abgeschlossen. Ziel dieser Vereinbarung ist, die Bauentwicklung im Gebiet Balsberg zu ermöglichen, indem u.a. die Erschliessung der involvierten Grundstücke und die zulässige Höchstzahl von Parkplätzen geregelt wurden.

Dieses zur Veräusserung vorgesehene Grundstück ist nicht für eine allfällige künftige öffentliche Aufgabenerfüllung reserviert.

Der Verkaufspreis wurde anhand der neuesten Marktsituation, aufgrund der Lage, der möglichen baulichen Nutzung, der Attraktivität des Grundstückes und der Intervention der Rechnungsprüfungskommission auf Fr. 1'500.–/m² festgesetzt. Dieser Preis wurde auch von der Käuferschaft als markt- und ortsüblich qualifiziert und akzeptiert.



Übersichtsplan mit Lage des Grundstückes



Situation

3. Geplantes Bauvorhaben

Auf dem Balsberg-Grundstück soll das Seminarhotel «Airporthotel» realisiert werden. Ein Planungsteam unter der Leitung von beratenden Ingenieuren arbeitet seit Mitte 1998 an der Verwirklichung des Hotelprojektes. Die vielen Kontakte im In- und Ausland führten zu mehreren Vorprojekten, die in der Folge verfeinert und zu einem definitiven Projekt für international tätige Hotelketten ausgearbeitet werden. Zur Zeit wird mit einer amerikanischen Hotelkette verhandelt, die weltweit in 21 Ländern über 180 Hotels in der 4 bis 5-Stern-Kategorie betreibt. Das geplante «Airporthotel» wird eine Kapazität von 320 Gästezimmern, 1500 m² Konferenz- und Tagungsräume sowie die notwendige Gastronomie aufweisen. Das ambitionöse Bauvorhaben soll bereits im Frühjahr 2003 dem Betrieb übergeben werden.

4. Positive Auswirkungen des Grundstückverkaufs

4.1 Finanzielle Vorteile

Schuldenabbau / Desinvestition / Handlungsspielraum

Die langfristigen Schulden der Stadt Opfikon belaufen sich zur Zeit auf rund 75 Mio. Franken. Aus der Veräusserung der 7438 m² Bauland resultiert eine sehr namhafte Desinvestition von 11 Mio. Franken, die sich u.a. im Schuldenabbau und im verminderten jährlichen Zinsaufwand von ca. Fr. 560'000.- (1 3/4 % Steuerprozent) auswirkt. Diese Situation erlaubt auch einen grösseren Spielraum für künftige Investitionen.

Grundsteuern

Aus dem Verkauf des erwähnten Grundstückes fallen Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern in der Grössenordnung von rund 1.7 Mio. Franken an.

Buchgewinn

Aus dem Verkauf der 7438 m² Bauland zu Fr. 1'500.-/m² resultiert ein Erlös von rund 11 Mio. Franken. Das Grundstück ist per 1.1.2000 mit

einem Buchwert von Fr. 552.-/m² bilanziert. Unter Berücksichtigung allfälliger Erschliessungskosten, der mutmasslichen Kosten für die Altlastensanierung und der durch die Stadt Opfikon als Veräusserin zu übernehmenden Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern sowie der notariellen Gebühren erhöht sich der Buchwert auf ca. Fr. 869.-/m². Aus der Veräusserung resultiert bei einem Verkaufspreis von Fr. 1'500.-/m² somit ein Buchgewinn von Fr. 631.-/m², insgesamt rund Fr. 4'693'000.-.

Diverse Gebührenerträge

Allein an Wasser-, Abwasser- und Stromanschlussgebühren fällt ein Betrag von rund 1.0 bis 1.6 Mio. Franken an.

4.2 Schaffen von Arbeitsplätzen

Durch das geschilderte geplante Bauvorhaben können rund 100 Arbeitsplätze geschaffen werden. Da hier ein neuer Betrieb gegründet wird, entstehen neue, zusätzliche Arbeitsplätze und nicht nur solche, die «verlagert» werden. Zudem wird ein bedeutendes Arbeitsvolumen – nicht nur während der Bauphase – ausgelöst.

5. Altlastensanierung

Die Untersuchungsberichte vom 6. April und 5. Mai 2000 der Geologen haben ergeben, dass es sich bei der Verdachtsfläche «Balsberg» um keine Altlast, sondern lediglich um einen so genannt belasteten Standort handelt. In den Erdproben wurden stellenweise Schwermetall- und Kohlenwasserstoffgehalte nachgewiesen. Zudem lagen im Erdreich Abfälle, die von einer ehemaligen «Güselgrube» stammen dürften. Der belastete Standort muss saniert werden. Die Entsorgungskosten werden auf rund Fr. 800'000.- geschätzt. Diese Sanierungskosten gehen zulasten der Verkäuferin, also der Stadt Opfikon. Sie sind im ausgewiesenen Buchgewinn bereits berücksichtigt.

6. Ersatz-Areal für den Verein für Familiengärten

An einer Sitzung am 18. Oktober 1999 wurden Vertreter des Vereinsvorstandes über die Verkaufsabsichten orientiert. Der Verein wurde ersucht, sich über allfällige Ersatzflächen Gedanken zu machen. Mit Schreiben vom 29. November 1999 teilte der Verein mit, dass von den heutigen 48 Pächtern deren 30 weiterhin eine Gartenparzelle bewirtschaften möchten, was laut Verein ein Ersatz-Areal in der Grössenordnung von rund 60 Aren erfordern würde. Abklärungen betreffend eines Ersatz-Areals sind im Gange. Eine für den Verein befriedigende Lösung zeichnet sich ab. Sie lag allerdings bei der Drucklegung dieser Abstimmungsvorlage noch nicht definitiv vor. Die dafür notwendigen mutmasslichen Kosten von rund Fr. 200'000.– werden durch die Stadt Opfikon getragen. Gemäss Pachtvertrag vom 1. Dezember 1987 ist eine Vertragsauflösung – unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten – möglich, wenn das Grundstück veräussert wird. Dem Vereinsvorstand wurde mündlich zugesichert, dass das Gartenareal «Balsberg» bis Ende 2000 im Sinne des Pachtvertrags genutzt werden kann.

7. Obligatorisches Referendum

Die Veräusserung von Grundstücken im Wert von mehr als 5 Mio. Franken unterliegt gemäss § 10 Ziff. 6 der Gemeindeordnung der Stadt Opfikon dem obligatorischen Referendum (Urnenabstimmung).

8. Beratung im Gemeinderat

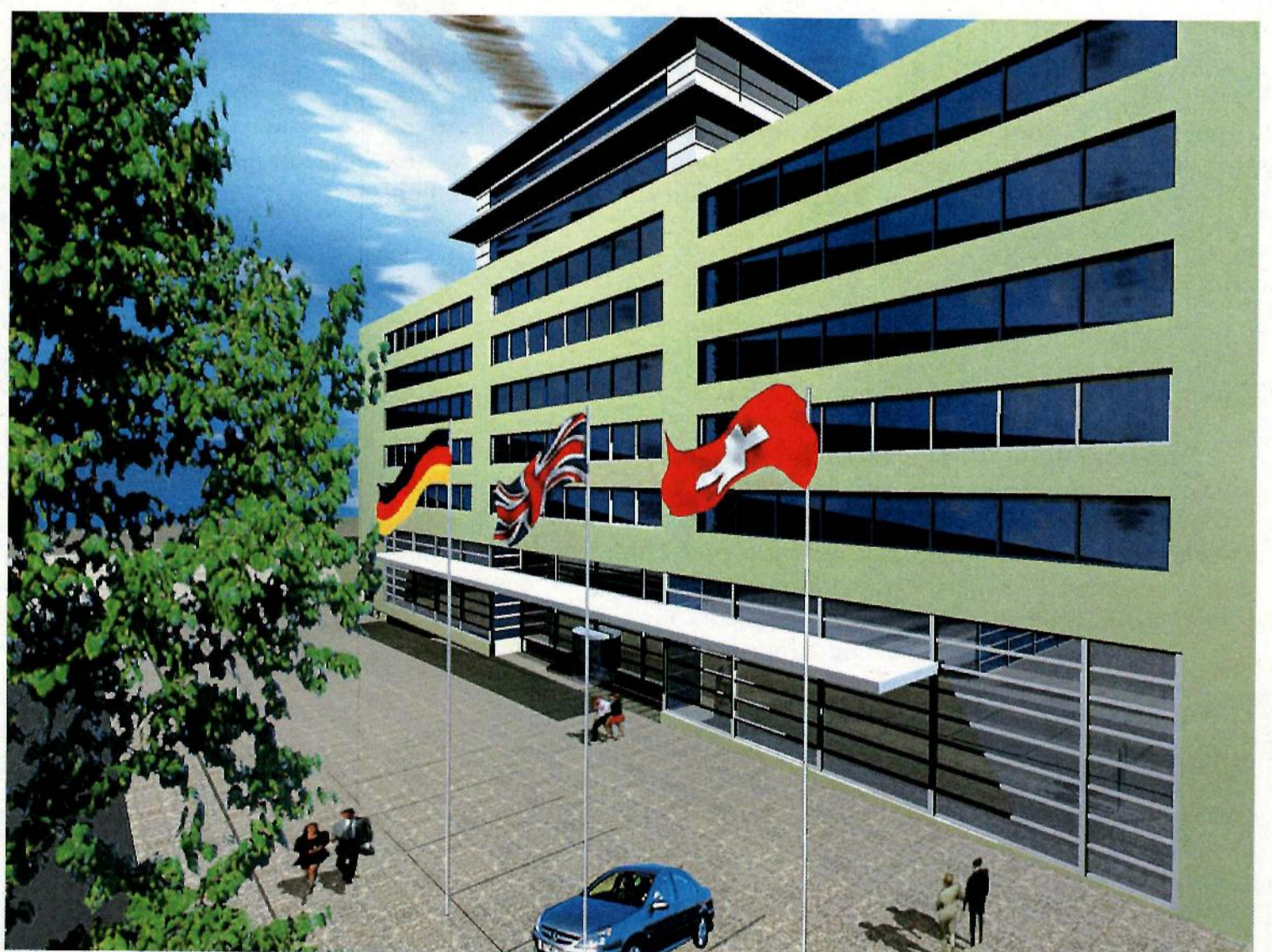
Der Verkauf des Balsberg-Grundstücks wurde von der Rechnungsprüfungskommission begrüsst und gefördert. Auch das Parlament befürwortet – nicht zuletzt auch aus finanziellen Überlegungen – dieses Landgeschäft und hat am 5. Juni 2000 dieser Vorlage einstimmig mit 35 : 0 Stimmen zugestimmt.

9. Antrag

Stadt- und Gemeinderat beantragen, der Vorlage zuzustimmen.



Gesamtansicht



Eingangsfassade längs Riethofstrasse