



Wer stimmt,  
bestimmt!

## Sehr geehrte Stimmberechtigte

Sie sind eingeladen, die Vorlage zu prüfen und bis zum Abstimmungstag, 27. Februar 2005, Ihre Stimme über die Annahme oder Ablehnung auf dem Stimmzettel mit **Ja** oder **Nein** abzugeben.

Stadtrat und Gemeinderat empfehlen Ihnen, dem Baurechtsvertrag mit einer Dauer von 80 Jahren sowie einmaligen Einnahmen von Fr. 700'000.– und einem jährlich wiederkehrenden Baurechtszins von Fr. 416'000.– zuzustimmen.

Opfikon, 14. Dezember 2004

Herzlichen Dank für Ihr Interesse.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Namen des Stadtrates

Der Präsident: **W. Fehr**  
Der Verwaltungsdirektor: **H.R. Bauer**

# Abstimmungs- vorlage

## Gemeindeabstimmung vom 27. Februar 2005

### Flughafenautobahn N11 (neu A51) Überdeckung Bubenholtz Bauprojekt Orangerie Genehmigung Baurechtsvertrag

#### Antrag

**Zustimmung zum Baurechtsvertrag mit einer Dauer von 80 Jahren sowie einmaligen Einnahmen von Fr. 700'000.– und einem jährlich wiederkehrenden Baurechtszins von Fr. 416'000.–.**

## Das Wichtigste in Kürze

Vor allem um die Lärmemissionen und die trennende Wirkung der Flughafenautobahn zu beseitigen, forcierten die politischen Instanzen der Stadt Opfikon eine längere und überbaubare Projektvariante der N11-Überdeckung. Der Kredit für die Mehrkosten von 15 Mio. Franken wurde an der Urnenabstimmung vom 24. April 1994 bewilligt.

Um aus dieser namhaften Investition auch einen Nutzen zu generieren, wurde einerseits mit dem Kanton Zürich ein Konzessionsvertrag zur baulichen und statischen Nutzung der Überdeckung abgeschlossen. Andererseits erfolgte anlässlich der Ortsplanungsrevision 1996 eine Neuzuteilung dieses Gebietes in die Wohn- bzw. Erholungszone. Mit dem anfangs Februar 2004 vom Regierungsrat genehmigten Quartier- und Gestaltungsplan N11 Nord kann nun dieser Deckelabschnitt überbaut werden.

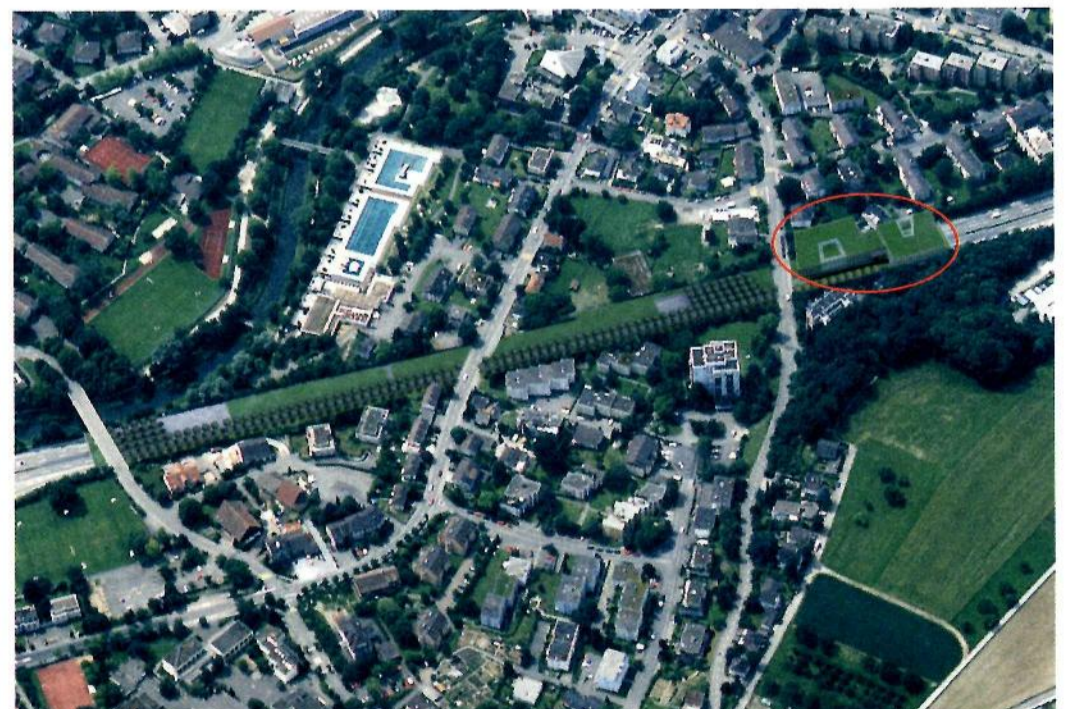
Zwischenzeitlich hat ein Promotorenteam das Bauprojekt Orangerie entwickelt und ein entsprechendes Baugesuch eingereicht. Für die Realisierung der geplanten zwei Dienstleistungsgebäude inkl. einer Tiefgarage ist nebst den auf dem Deckelareal N11 Nord ausgeschiedenen Baufeldern ebenfalls noch das angrenzende städtische Grundstück erforderlich. Beabsichtigt ist, die gesamte Grundstücksfläche mit einem Baurechtsvertrag für eine Dauer von 80 Jahren abzugeben.

Welches sind die Vorteile eines Baurechtsvertrages?

- Jährlich kann ein Baurechtszins von Fr. 416'000.– vereinbart werden. Aus der unkündbaren Vertragsdauer von 80 Jahren resultieren somit insgesamt Einnahmen von 20.8 Mio. Franken.
- Wird vom vereinbarten Kündigungsrecht kein Gebrauch gemacht, beträgt der Baurechtszins für die gesamte Vertragsdauer von 80 Jahren sogar 33.3 Mio. Franken.
- Die Stadt Opfikon bleibt Grundeigentümerin des städtischen Baurechtsgrundstücks.

## Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat genehmigte am 6. Dezember 2004 den Baurechtsvertrag mit 34:0 Stimmen.



(Fotomontage)

# Weisung

## 1. Ausgangslage / Chronologie

### 1.1 Flughafenautobahn A51, Überdeckung Bubenholz

Mit dem Bau der Flughafenautobahn N11 vor rund 40 Jahren entstand ein Graben zwischen den beiden Ortsteilen Opfikon und Glattbrugg. Diese Tatsache führte, verbunden mit dem stark gestiegenen Flug-, Bahn- und Strassenverkehr, zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Lebensqualität. Die heute realisierte Überdeckungsvariante ist einerseits das Resultat aus einem langen und umfassenden Meinungsbildungsprozess auf Gemeinde-, Kantons- und Bundesebene sowie unter Miteinbezug der betroffenen Anwohner und Liegenschaftsbesitzer. Andererseits wurde das Projekt aber auch durch die per 1. April 1983 in Kraft getretene eidgenössische Lärmschutzverordnung beeinflusst. Der Projektvariante ‚Opfikon‘ mit einer überbaubaren Deckellänge von rund 600 m sicherten die zuständigen Bundes- und Kantonsinstanzen anfangs der 90-er Jahre ihre Unterstützung zu. Technisch ist gewährleistet, dass nebst einem erheblichen Grünflächenanteil vor allem in den Abschnitten N11 Nord und Mitte auch Hochbauten erstellt werden können. Die bestehenden Verbindungen an der Schul-, Walliseller- und Glatthofstrasse bleiben bestehen. Die anteiligen Kosten der Stadt Opfikon an der Autobahnüberdeckung wurden in Form einer Pauschale als Differenz zwischen der einfacheren Deckelvariante des Kantons und der überbaubaren Variante ‚Opfikon‘ festgelegt. Der entsprechende Kreditantrag von 15 Mio. Franken wurde von den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 24. April 1994 bewilligt.

### 1.2 Quartier- und Gestaltungsplan

Mit der Überdeckung Bubenholz, dem rund 600 m langen Teilstück der N11 von der Schulstrasse bis zum Hotel Hilton, wurde ein wirksamer Lärmschutz erzielt sowie die trennende Wirkung des Autobahneinschnittes beseitigt. Zur baulichen und statischen Nutzung der Überdeckung erteilte der Regierungsrat des Kantons Zürich der Stadt Opfikon mit Beschluss vom 6. September 2000 ein selbständiges und dauerndes Recht (Konzessionsvertrag) für die Dauer von 82 Jahren. Damit besteht auch die Möglichkeit, die überbaubare Deckelfläche im Baurecht an Private abzugeben.

Im Hinblick auf die erwähnte Autobahnüberdeckung erfolgte im Rahmen der Ortsplanungsrevision 1996 die Neueinzonung dieses Gebietes. Der Teilabschnitt Nord wurde, analog der bereits bestehenden Zonierung beidseits der Autobahn, der Wohnzone W3/AZ 65% / ES II mit Gestaltungsplanpflicht zugeteilt. Mit Beschluss vom 17. November 1998 leitete der Stadtrat das Quartierplanverfahren N11 Nord ein. Gleichzeitig legte er ebenfalls einen öffentlichen Gestaltungsplan mit beschränktem Inhalt fest. 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- sowie den Gestaltungsplan genehmigt.

### 1.3 Promotorenvertrag

Da die Stadt Opfikon nicht im eigenen Namen und auf eigenes Risiko am Markt auftreten will, wurde mit der Firma ASGrundSA, International Project Development, 8174 Stadel, für den Teilabschnitt N11 Nord am 3. April 2003 ein Promotorenvertrag abgeschlossen, der am 15. April 2003 vom Stadtrat genehmigt wurde. Damit erhielt die erwähnte Firma den Auftrag, ein Überbauprojekt zu entwickeln und einen Investor sowie einen Nutzer dafür zu suchen.

### 1.4 Dienstbarkeitsvertrag

Im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren für das vom Promotorenteam erarbeitete Bauprojekt Orangerie wurde festgestellt, dass mit einer geänderten Tiefgarage eine wesentliche Projektoptimierung erzielt werden könnte. Dazu musste der nordöstliche Teil einer angrenzenden Landparzelle in die Planung miteinbezogen werden. Am 13. Juli 2004 genehmigte

der Stadtrat deshalb einen Dienstbarkeitsvertrag mit dem betroffenen Privateigentümer. Der beantragte Nachtragskredit von Fr. 105'200.– wurde vom Gemeinderat am 6. Dezember 2004 bewilligt.

## 2. Baurechtsvertrag

### 2.1 Grundlagen

Die Überbauung des Nordportals der N11 durch einen Dritten kann aufgrund des abgeschlossenen Konzessionsvertrages mit dem Kanton Zürich nur mit einem Baurecht erfolgen. Bestimmte Auflagen und Bedingungen aus der Konzession sind einem bauwilligen künftigen Baurechtnehmer zwingend zu überbinden. Zudem muss ebenfalls der erwähnte Dienstbarkeitsvertrag mit dem Privateigentümer betreffend das Überbaurecht für die projektierte Tiefgarage mitberücksichtigt werden. Der Entwurf des Baurechtsvertrages wurde vom Notariat als in Ordnung befunden.

### 2.2 Vertragspartner / Grundstücke

Vor einer rechtskräftigen Vertragsgenehmigung durch die Opfiker Stimmbürger und Stimmbürgerinnen ist aus Risikogründen kein potenzieller Investor bereit, den vorliegenden Baurechtsvertrag zu unterzeichnen. Die Stadt Opfikon räumt deshalb einem derzeit noch unbekanntem Bauträger des Projekts Orangerie zu Lasten der nachstehenden Grundstücke ein selbständiges und 80 Jahre dauerndes Baurecht ein:

- Konzessionsareal, Teil Nationalstrasse N11, Kat.-Nr. 8493, Grundeigentümer Kanton Zürich, 5'110 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Parzelle Kat.-Nr. 8431, Grundeigentümer Stadt Opfikon, 2'456 m<sup>2</sup> Grundfläche

### 2.3 Inhalt und Umfang des Baurechts

Wesentliche Bestandteile des Baurechtsvertrages 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 Baurechtsdauer 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 in das Grundbuch aufzunehmen.

### 2.4 Entschädigung / Baurechtszins

Als Gegenleistung für die Einräumung und Ausübung des Baurechts hat der Baurechtnehmer folgende Zahlungen an die Stadt Opfikon zu leisten:

**Einmalentschädigung** für das Konzessionsareal Kat.-Nr. 8493, welche sich wie folgt zusammensetzt:

- |   |           |
|---|-----------|
| • Grundgebühr z.G. des Kantons Zürich   | Fr.       |
| Fr. 10.–/m <sup>2</sup> Konzessionsgrundfläche von 5'110 m <sup>2</sup>   | 51'100.–  |
| • Nutzungsgebühr z.G. des Kantons Zürich  |           |
| Fr. 160.–/m <sup>2</sup> ausgeschiedener Grundfläche für die Baufelder I + II (gemäss genehmigtem Gestaltungsplan) von 2'996 m <sup>2</sup> | 479'360.– |
| • Dienstbarkeitsentschädigung an Privateigentümer für die Einräumung des Überbaurechts  | 100'000.– |
| • Rückerstattung von Nebenkosten, etc.  | 69'540.–  |

**Total Einnahmen aus Einmalentschädigung** 700'000.–

### Jährlich im voraus zahlbarer Baurechtszins

resultierend aus	Fr.
• dem Konzessionsgrundstück Kat.-Nr. 8493	336'000.–
Berechnungsgrundlage: Anteilige Annuität von Fr. 40.–/m <sup>2</sup> basierend auf der Nutzfläche von 8'400 m <sup>2</sup> und dem Investitionsbeitrag von Fr. 15 Mio., verzinst zu 4 % sowie einer Amortisationszeit von 50 Jahren	
• dem städtischen Grundstück Kat.-Nr. 8431	80'000.–
Berechnungsbasis: Verkehrswert von Fr. 815.–/m <sup>2</sup> , Grundfläche von 2'456 m <sup>2</sup> , Zinssatz 4 %	

**Total Einnahmen aus jährlichem Baurechtszins** 416'000.–

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

Der Baurechtszins bleibt während 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.

Als Sicherstellung für den jährlich zahlbaren Baurechtszins hat der Baurechtnehmer eine Grundpfandverschreibung in der Höhe von drei Jahreszinsen, d.h. von Fr. 1'248'000.– an erster Pfandstelle zu Lasten des Baugrundstücks zu errichten.

### 2.5 Weitere Regelungen

- Im Weiteren werden in separaten Artikeln noch geregelt
- der Heimfall
- das Vorkaufsrecht
- die weiteren Bestimmungen (u.a. 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. 8493

#### 3.1.1 Grund- und Nutzungsgebühren

Die in Punkt 2.4 erläuterten Einmalgebühren sind kostenneutral, da diese einerseits vom Baurechtnehmer an die Stadt Opfikon und andererseits gemäss dem Konzessionsvertrag in gleicher Höhe an den Kanton Zürich zu bezahlen sind. Auch bei der Dienstbarkeitsentschädigung und den Nebenkosten ist dies der Fall, da die entsprechenden Einnahmen an den Privateigentümer weitergegeben oder durch die Stadt bereits bevorschusst wurden.

Speziell zu beachten ist, dass die gesamte Grundgebühr (Anteil des Abschnittes N11 Nord: Fr. 51'100.–) unabhängig der Realisierung eines Bauprojektes zwei Jahre nach Vollendung des Überdeckungsbauwerkes an den Kanton Zürich zu bezahlen ist.

#### 3.1.2 Baurechtszins

Dem pauschalen Investitionsbeitrag der Stadt Opfikon an den Kanton Zürich von 15 Mio. Franken steht ein Baurechtszins basierend auf einer Abschreibungsdauer von 50 Jahren und einer fixen Verzinsung mit 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 von 80 Jahren Einnahmen von ca. 26.9 Mio. Franken (ohne

Berücksichtigung einer ev. Landwertanpassung nach 50 bzw. 65 Jahren).

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

Die vier Parzellen mit ehemals 2'983 m<sup>2</sup> Landfläche sind im Finanzvermögen mit Fr. 2'447'627.– oder ca. Fr. 821.–/m<sup>2</sup> bilanziert. Bedingt durch die Neuzuteilung (Landabtretung) im Rahmen des Quartierplanes N11 Nord beträgt die Fläche der Kat.-Nr. 8431 noch 2'456 m<sup>2</sup>. Dadurch ergibt sich auf der Basis des aktuellen Verkehrswertes von Fr. 815.–/m<sup>2</sup> eine Neubewertung von Fr. 2'001'640.–. Die Differenz von Fr. 173'487.– zwischen dem bisherigen Buchwert und der Neubewertung unter Berücksichtigung der Landentschädigung für die erwähnte Minderzuteilung und der anteiligen Quartierplankosten muss zu Lasten des Finanzvermögens abgeschrieben werden. Demgegenüber stehen Baurechtszinsen von 4 Mio. (für die unkündbare Dauer von 50 Jahren) bzw. 6.4 Mio. Franken (bei voller Dauer von 80 Jahren).

### 3.3 Folgerungen

Wird dieses Geschäft am 27. Februar 2005 von den Stimmberechtigten angenommen, ergeben sich für das Teilgebiet N11 Nord bei einer Vertragsunterzeichnung durch einen Bauberechtigten ungefähr folgende Einnahmen:

	50 Jahre	80 Jahre
	Fr.	Fr.
Einnahmen aus Einmalentschädigung	0.7 Mio.	0.7 Mio.
Baurechtszinsen (Fr. 416'000.– p.a)		
bei fixer Dauer von 50 Jahren	20.8 Mio.	
bei gesamter Dauer von 80 Jahren		33.3 Mio.
Total Einnahmen	21.5 Mio.	34.0 Mio.

Kommt es hingegen aufgrund eines ablehnenden Volkstschiedes zu keiner Projektrealisierung auf dem Deckelgebiet N11 Nord, entfallen jegliche Einnahmen.

## 4. Beratung im Gemeinderat

Der Gemeinderat hat am 6. Dezember 2004 der Vorlage für die Gewährung eines 80-jährigen Baurechts auf der Überdeckung Bubenholz, Autobahn A51, mit 34:0 Stimmen zugestimmt.

## 5. Antrag

Stadt- und Gemeinderat beantragen, dem 80 Jahre dauernden Baurechtsvertrag mit einmaligen Einnahmen von Fr. 700'000.– und einem jährlich wiederkehrenden Baurechtszins von Fr. 416'000.– zuzustimmen.

