STADTKLOTEN

BESCHLUSS GEMEINDERAT KLOTEN

4.12.2018 · Beschluss Nr. 11-2018 Glattalbahnkorridor, GlattalbahnPLUS; Erwerb der Grundstücke "Oberfeld"; Genehmigung des Kaufvertrages
6.0.5.0 Allgemeines

Glattalbahnkorridor, GlattalbahnPLUS; Erwerb der Grundstücke "Oberfeld" Kat.-Nrn. 5718 und 5719 mit insgesamt 19'939 m2 Grundfläche
Genehmigung des Kaufvertrages

Ausgangslage

Das ca. 50 ha grosse Gewerbe- und Industriegebiet Steinacker erstreckt sich vom Bahnhof Kloten bis zur Gemeindegrenze Bassersdorf (Grindel). Rund 70% des Gebiets ist überbaut, wobei der Ausbaugrad nur bei rund 40% der maximal zulässigen Baumasse liegt. Die Beschäftigten (ca. 3'600 Vollzeitäquivalente) sind zu 70% im Sekundärsektor und zu 30% im Tertiärsektor tätig. Das Gebiet wurde überwiegend zwischen 1970 und 1990 bebaut.

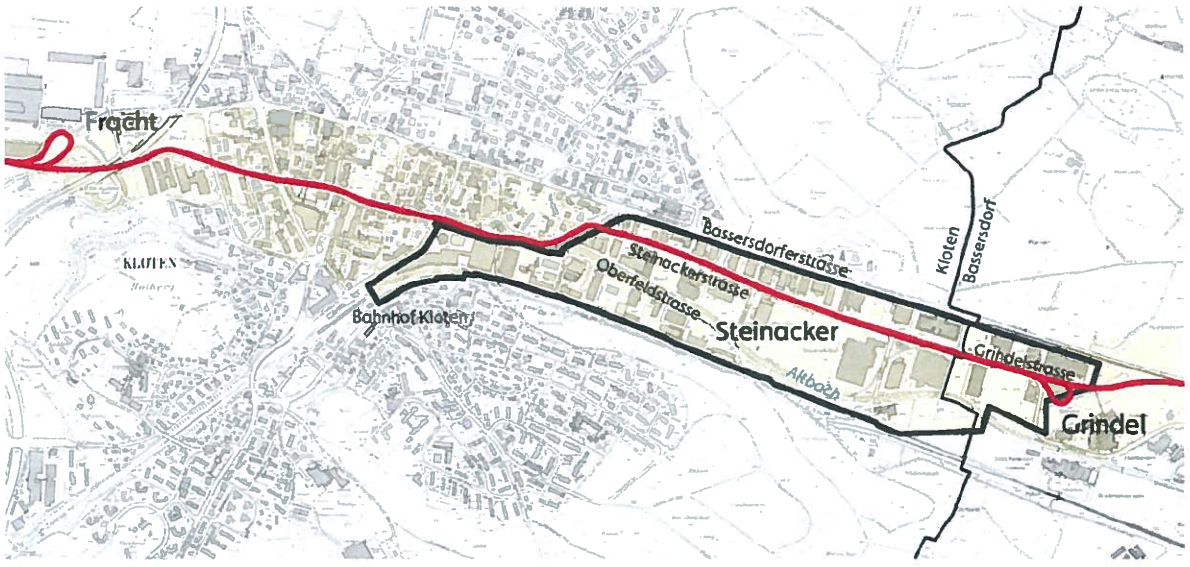

Abbildung: Steinackergebiet mit GlattalbahnPLUS (rote Linie)

Mit der Verlängerung der Glattalbahn von der Fracht bis in das Quartier Steinacker erhält das Gebiet bis spätestens in zehn Jahren eine hervorragende Erschliessung mit öffentlichem Verkehr und neue Impulse. Gemäss Antrag des Regierungsrates sollen die Bauarbeiten für die Glattalbahn bereits 2024 beginnen. Im Zusammenhang mit dem Agglomerationsprogramm des Bundes, welches für die Finanzierung der Glattalbahn unabdingbar ist, ist allerdings auch ein etwas späterer Baubeginn (spätestens aber 2028) möglich.

Das Gebiet Steinacker wird im übergeordneten regionalen Richtplan als Mischgebiet von regionaler Bedeutung ausgewiesen. Gemäss Richtplantext handelt es sich dabei um ein Transformationsgebiet, in welchem urbane Mischnutzung zu prüfen und die Entwicklung auf die Glattalbahnverlängerung abzustimmen ist. Dies bedeutet, dass gemäss kantonaler und regionaler Strategie die Möglichkeit besteht, dass im Steinackergebiet neben Gewerbe-/Industriebetrieben auch Wohnnutzung entstehen könnte. Eine solche Entwicklung ist auch mit der Fluglärmbelastung gut vereinbar, weil das Gebiet grösstenteils ausserhalb des lärmbelasteten Gebietes liegt (ausserhalb der Abgrenzungslinie gemäss Kantonalem Richtplan).
Um eine Vision für das Gebiet zu erhalten, hat der Stadtrat einen partizipativen Prozess initiiert, welcher am 27. Oktober 2018 mit einem Workshop startet. Einbezogen werden Eigentümer/innen, Gewerbebetriebe und Vertreter/innen aus Politik sowie neben- und übergeordnete Planungsträger. Unabhängig der laufenden Planungen und dem Ergebnis aus dem Visionsprozess ist damit zu rechnen, dass sich das Gebiet aufgrund der aktuellen gesellschaftlichen und technischen Entwicklungen in den nächsten Jahrzehnten stark verändern wird. Zu denken ist insbesondere an prägende Strömungen wie Digitalisierung, Urbanisierung, Konnektivität, Neo-Ökologie, New Work und neue Mobilitätsformen welche unsere Welt zwar langsam, aber grundlegend verändern werden. Der Stadtrat möchte die Stadt Kloten auf diesen Wandel vorbereiten und insbesondere betreffend dem rund 50 Hektare grossen Gebiet Steinacker eine aktive, prägende Rolle einnehmen können.

Sicherung der Schlüsselgrundstücke

Die grösste Baulücke im Steinacker befindet sich im "Oberfeld". Die Eigentümerin, die Gemeinnützige Stiftung Max. A. Bill, möchte die Grundstücke Kat.-Nrn. 5718 und 5719 mit einer Gesamtfläche von 19'939 m² verkaufen. Das Grundstück gehört zur Industriezone, in welcher heute nur Industrie- und Gewerbebetriebe sowie Handel- und Dienstleistung zulässig sind. Es gilt eine Baumassenziffer von 10 (pro m² Grundstücksfläche dürfen 10 m³ Gebäude erstellt werden) sowie eine Gebäudehöhe von maximal 20 m. Es ist allerdings damit zu rechnen, dass die Bauvorschriften mit der angestossenen Planung – je nach Inhalt der Vision – an neue Nutzungen und Absichten angepasst werden.

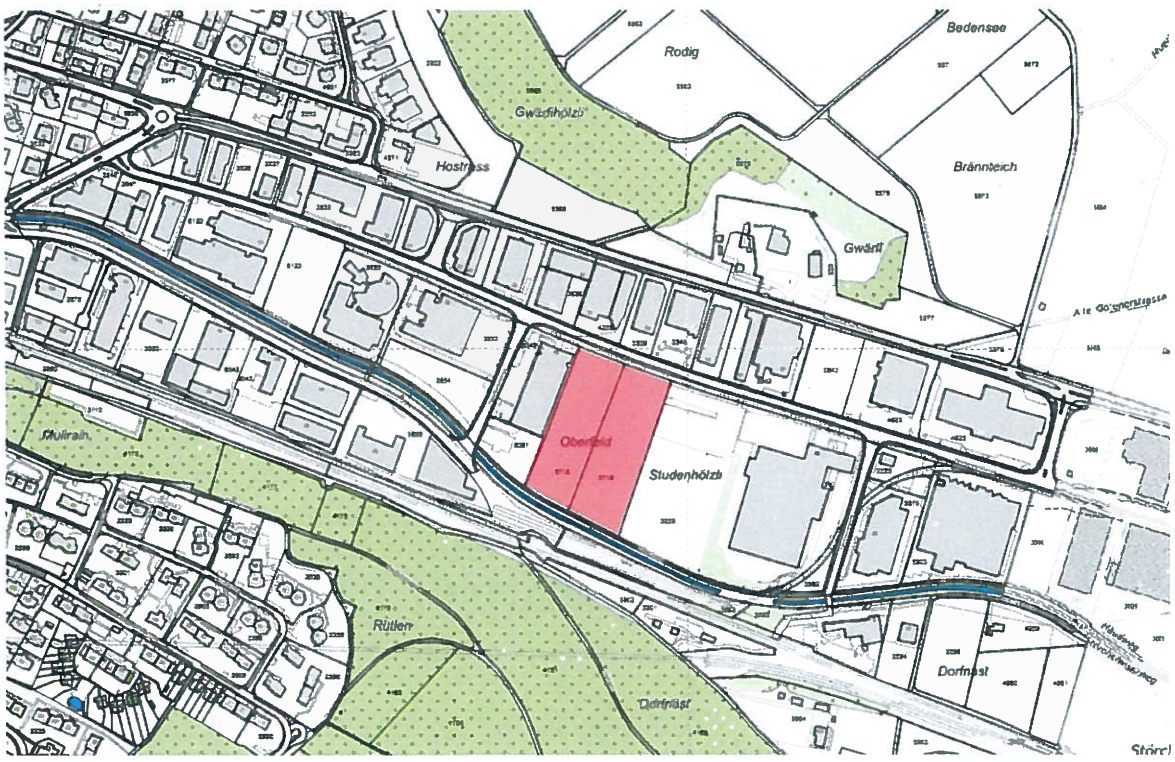

Abbildung: Die beiden Grundstücke liegen mitten im Steinacker-Gebiet und sind nicht bebaut.

Die Verkaufsabsichten der gemeinnützigen Stiftung haben bei privaten Investoren und Interessenten eine rege Planungstätigkeit ausgelöst, da der Verkauf solch grosser Flächen in unmittelbarer Nähe des Flughafens Seltenheitswert hat. Es hat sich aber leider gezeigt, dass die Interessenten grossmehrheitlich Fachmärkte und grosse Verteilzentren planen und eine mögliche visionäre Entwicklung des Quartiers unberücksichtigt lassen.

Es ist unschwer erkennbar, dass die beiden Grundstücke inmitten des Entwicklungsgebietes bei einer allfälligen Transformation eine zentrale Rolle spielen werden und deshalb aus entwicklungsstrategischer Sicht von grosser Bedeutung sind. Dies gilt unabhängig davon, welche Vision aus dem gemeinsamen Entwicklungsprozess mit den Beteiligten schlussendlich resultiert, da Veränderungen und Strukturwandel wie bereits erwähnt bereits im Gange sind.

All diese Umstände haben den Stadtrat veranlasst, mit der Verkäuferin Kontakt aufzunehmen, um selber ein Angebot abzugeben. Dabei geht es in erster Linie nicht um die Nutzung dieser Grundstücke für öffentliche Zwecke. Vielmehr geht es darum, der Stadt Kloten in der zukünftigen Entwicklung mehr Spielraum und Einflussmöglichkeiten zu geben, um die (noch mit den Eigentümer/innen abzustimmenden) Ziele erreichen zu können. Natürlich bietet ein Kauf auch die Möglichkeit, allfällige öffentliche Nutzungen, die sich aus der Zukunftsvision ergeben könnten, in das neue Quartier zu integrieren. Denkbar ist aber auch, dass die Grundstücke später wieder verkauft werden, wobei in diesem Zeitpunkt als Eigentümerin dieser Flächen eine Entwicklung gesteuert werden kann.

Beschrieb Grundstücke

- Kat.-Nr. 5718
  Grundstücksfläche: 9'318 m²

- Kat.-Nr. 5719
  Grundstücksfläche: 10'621 m²

Im Grundbuch sind verschiedene Leitungsbaurechte, ein Kandelaberbaurecht und ein Fuss- und Fahrwegrecht eingetragen. Diese Dienstbarkeiten wirken sich aber nicht wertmindernd auf die Grundstücke aus. Das gegenseitige Fuss- und Fahrwegrecht auf einer Breite von 6 m über das westlich gelegene Grundstück Kat.-Nr. 6061 (Fa. Gyso AG) ist als positiv zu werten und verbessert die Erschliessungsmöglichkeiten.

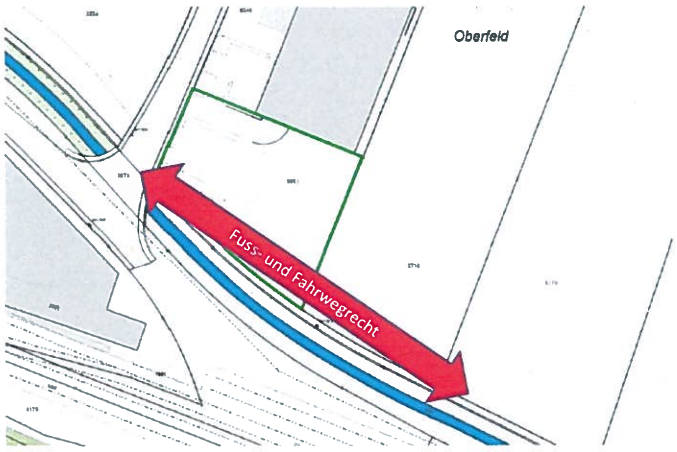

Abbildung: Das Fuss- und Fahrwegrecht ermöglicht auch eine rückwärtige Erschliessung. Vorbehalten bleibt der noch auszuscheidende Gewässerraum des Altbachs.

Altlasten

Die Gebiete "Oberfeld" und "Studenhölzli" sind im Kataster der belasteten Standorte als überwachungsbedürftiger Ablagerungsstandort verzeichnet.

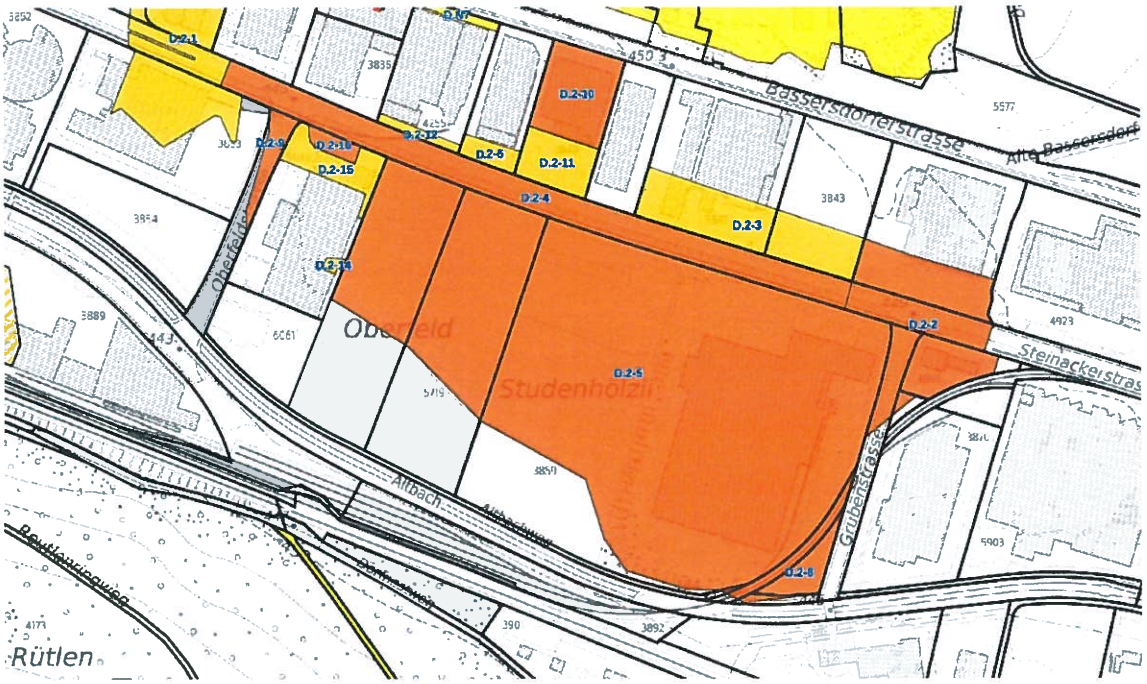

Abbildung: Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte. Der Standort D2.5 ist als überwachungsbedürftig (orange Farbe) eingetragen.

In der ehemaligen Kiesgrube wurde in den 50er und 60er-Jahren bis auf eine Tiefe von ungefähr 8 m bis 9 m Kies abgebaut. Die dadurch entstandene Grube wurde anschliessend wieder aufgefüllt, wobei auch Abfälle, insbesondere Bauschutt, zur Ablagerung gekommen sind. Die Auffüllung weist in allen Untersuchungen heterogene Schichten aus Bauschutt, vermischtem Aushubmaterial sowie untergeordnet organischen Materialien (Holz, Torfbruchstücke etc.) und Metallkomponenten bzw. Schrott (inkl. untergeordnet Batterierückstände) auf. Teilweise beträgt der Anteil der Fremdmaterialien mehr als 5 Gewichtsprozente.

Die bisherigen umfangreichen Abklärungen haben ergeben, dass die Altlastensituation zwar erheblich ist, einer Überbauung der Liegenschaft aber nicht entgegensteht. Der Standort wurde deshalb von der Baudirektion des Kantons Zürich nur als überwachungsbedürftig klassiert. Kosten infolge der Belastung entstehen somit erst dann, wenn Aushub getätigt wird und dieser Abfall korrekt entsorgt werden muss. Auch eine nur teilweise Entfernung von Belastungen (Teildekontamination) ist voraussichtlich möglich, z.B. wenn nur ein Teil des Grundstücks überbaut wird. Dies ist zumindest solange zulässig, als dass durch die baulichen Massnahmen ein späterer Zugriff auf verschmutzten Boden nicht wesentlich erschwert wird. Im Zuge einer Überbauung muss jedoch der Methan- und Kohlendioxid-Konzentrationen Rechnung getragen und Massnahmen getroffen werden.

Die Verkäufer haben im Jahre 2014 durch zwei Fachfirmen eine Prognose von projektspezifischen "altlastenbedingten Mehrkosten" erstellen lassen. Bei einer Teildekontamination ist mit Kosten von rund zwei (bei flacher Fundation) bis vier Millionen Franken (mit einem Untergeschoss) zu rechnen. Eine Totaldekontamination kostet schätzungsweise zehn Millionen Franken. Eine Totaldekontamination ist nach dem aktuellen Wissensstand aber nicht erforderlich und somit unrealistisch. Wichtig ist auch der Hinweis, dass solche Abschätzungen mit einigen Unsicherheiten behaftet sind, weil in einer aufgefüllten Grube immer wieder Überraschungen zum Vorschein kommen können und die Untersuchungen mittels Bohrungen und Baggerschlitzen nur einen kleinen Bereich des Standortes abdecken.

Kaufpreis

Die Verkäuferin geht von einem Kaufpreis von 25 Millionen Franken aus, wobei sie eine pauschale Preisreduktion von drei Millionen Franken für altlastenbedingte Mehrkosten bei einer Überbauung offeriert. Somit ergibt sich ein Kaufpreis von 22 Millionen Franken oder Fr. 1'103.35 pro Quadratmeter.

Der Preis ist im aktuellen Umfeld im Gebiet Steinacker als tendenziell hoch einzustufen. Dies insbesondere deshalb, weil das Gebiet zurzeit kaum Entwicklungsdynamik aufweist. Wenn es dem Stadtrat und den Eigentümerinnen und Eigentümern im Gebiet aber gelingt, für das Gebiet Steinacker eine attraktive, umsetzbare Vision zu kreieren, wird dies auch einen positiven Einfluss auf die Nachfrage und die Grundstückspreise im Quartier haben. Der Stadtrat geht deshalb davon aus, dass sich mit der Umsetzung der noch zu erarbeitenden Vision dieses Engagement schlussendlich sogar lohnen könnte.

Die Stadt Kloten weist heute ein hohes Nettovermögen und einen hohen Bestand an flüssigen Mittel auf (Stand per 1. August 2018: Fr. 61.7 Millionen).

Aufgrund der noch erwartenden Steuerzahlungen ist damit zu rechnen, dass sich der Bestand an flüssigen Mitteln in der zweiten Jahreshälfte noch erhöhen wird. Zu beachten ist auch, dass mit dem Verkauf des Waldstücks "Oberhau" an die Flughafen Zürich AG, zusätzliche noch nicht in der Planung berücksichtigte Mittel von 11.9 Millionen Franken zu erwarten sind. Der Verkauf wird vollzogen, sobald die Baubewilligung für das neue Parkhaus des Flughafens rechtskräftig ist, was innerhalb der Planungsperiode 2019 bis 2023 der Fall sein dürfte. Gemäss aktueller Planung (also ohne Verkauf "Oberhau") müssten lediglich für kurze Zeiträume Fremdmittel aufgenommen werden. Solche Mittel könnten heute zu günstigen Konditionen beschafft werden. Unter der Annahme, dass die prognostizierten Steuererträge in den nächsten fünf Jahren auch erreicht werden können und der Verkauf "Oberhau" vollzogen wird, ist der Kauf somit aus eigenen Mitteln finanzierbar. Dies, obwohl in den nächsten Jahren in der Stadt Kloten grosse Investitionen in die Infrastruktur (insbesondere Schulhäuser) getätigt werden müssen.

Zuständigkeiten

Der Gemeinderat beschliesst gemäss Art. 19 Abs. 2 lit. d der Gemeindeordnung den Kauf von Grundstücken von mehr als Fr. 7'000'000.00 unter Vorbehalt des fakultativen Referendums.

Bewertung

Der Kauf solch grosser Grundstücke durch die öffentliche Hand ist zwar etwas ungewöhnlich, zumal zurzeit keine konkreten Verwendungsmöglichkeiten der Grundstücke gegeben sind. Aufgrund der guten finanziellen Situation und der ausgezeichneten Liquidität der Stadt Kloten bietet es sich aber an, eine Investition in dieser Grössenordnung zu tätigen. Die Stadt Kloten gewinnt damit erheblichen Einfluss auf die zukünftige Entwicklung des Gebietes Steinacker, welches aufgrund seiner sehr grossen ungenutzten Potentiale und seiner Ausdehnung für die kommenden Jahrzehnte eine wichtige Rolle bei der Entwicklung der Stadt Kloten einnehmen wird.

Stadtratsbeschluss und Antrag an den Gemeinderat:

1. Die Grundstücke Kat.-Nrn. 5718 (mit 9'318 m2 Fläche) und 5719 (10'621 m2 Fläche) werden für einen Preis von Fr. 22'000'000.00 durch die Stadt Kloten erworben.

2. Der Entwurf des Kaufvertrages (Version vom 28.8.18) wird zustimmend zur Kenntnis genommen und genehmigt. Der Stadtpräsident, René Huber, Ortsbürger von Kloten, wohnhaft am Spitzweg 11, 8302 Kloten, geboren am 4. August 1956, wird mit der Unterzeichnung und dem Vollzug des Kaufvertrages bevollmächtigt.

3. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfällig notwendige, aber untergeordnete Anpassungen des Kaufvertrages in eigener Kompetenz vorzunehmen.

4. Der Gemeinderat nimmt von der strategischen Bedeutung der beiden Grundstücke und der Altlastenbelastung explizit Kenntnis.

5. Dieser Beschluss unterliegt im Sinne von Art. 7 Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum.

Abstimmung:
13 Stimmen dafür
16 Stimmen dagegen
2 Enthaltungen

Beschluss:

1. Der Kaufvertrag wird vom Gemeinderat nicht genehmigt.

Mitteilungen an:

- Stadtpräsident
- Ressortvorstand Gesundheit + Ressourcen
- Bereichsleiter Lebensraum + Sicherheit
- Bereichsleiter Finanzen + Logistik

Für getreuen Auszug:

Gregor Zurawlew
Ratssekretär

Versandt: 06. Dez. 2018