STADTKLOTEN

PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

02. Juni 2020· Beschluss 115-2020
6.0.5.0 Allgemeines

Wald Oberhau, Kat.-Nr. 6004, Verkauf, Vollzug, Antrag an Gemeinderat

Ausgangslage
Das Grundstück Oberhau (Kat.-Nr. 6004) mit 35'068 m² Fläche liegt innerhalb des Flughafenperimeters und ist als Wald festgestellt. Es befindet sich heute im Besitz der Stadt Kloten. Das Gebiet Oberhau ist aufgrund der idealen Anbindung an den öffentlichen und individuellen Verkehr (Glattalbahn-Haltestelle, SBB-Haltestelle Balsberg und Anschluss an Autobahnnetz) sehr gut geeignet um eine grössere Anzahl Parkplätze in einem Parkhaus zusammenzufassen.

Aufgrund dieser Überlegungen kamen die Stadt Kloten und die Flughafen Zürich AG (FZAG) zum Schluss, dass ein Verkauf des Grundstücks an die FZAG für beide Seiten Vorteile bietet. Der Gemeinderat der Stadt Kloten hat sich am 5. November 2013 (Beschluss 103-2013) mit dem Verkauf befasst. Der Kaufvertrag wurde in der Folge am 10. Dezember 2013 öffentlich beurkundet. Der Kaufpreis beträgt Fr. 12'280'100.

Für die Eigentumsübertragung wurden drei Bedingungen gestellt, die kumulativ erfüllt sein müssen:

1. Eine rechtskräftige Baubewilligung für ein Parkhaus liegt vor (auf weitere Spezifikation wurde ausdrücklich verzichtet).
2. Ein rechtskräftiger Gemeinderatsbeschluss liegt vor.
3. Die Verkehrsbaulinie ist auf einen Strassenabstand von rund 6 Meter vorversetzt.

Zudem wurde eine definitive Hinfälligkeit des Vertrags in zeitlicher Hinsicht definiert. Kann die rechtskräftige Baubewilligung und der rechtskräftige Gemeinderatsbeschluss nicht bis zum 31.12.2020 beigebracht werden, so fällt der Vertrag entschädigungslos dahin.

Stand heute
Die Rechtskraft des Gemeinderatsbeschlusses GR 103-2013 wurde vom Bezirksrat Bülach am 9. Dezember 2013 bescheinigt. Obenstehende Bedingung 2 ist somit erfüllt. Die Verkehrsbaulinie (Bedingung 3) wurde ebenfalls bereits vorversetzt. Betreffend der erste Bedingung hat das Bundesgericht im November 2019 die Genehmigung des Bundesamtes für Zivilluftfahrt (BAZL) für das Parkhaus überraschend aufgehoben und an das BAZL zur Neubeurteilung zurückgewiesen. Damit wird die Erfüllung der ersten Bedingung bis zum Ablauf der Frist am 31. Dezember 2020 unwahrscheinlich.

Die FZAG möchte jedoch weiterhin am Kauf des Grundstücks festhalten. Mit Schreiben vom 20. Dezember 2019 teilte die FZAG der Stadt Kloten mit, dass sie die Möglichkeit zur Abwicklung des Kaufgeschäfts basierend auf dem bestehenden Kaufvertrag nach wie vor aufrechterhalten möchte. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklungsplanung gelte es für die FZAG, die Planung der zukünftigen Parkplatzkapazitäten neu aufzurollen und allenfalls mit einem veränderten Projektvorschlag in die Planungs- und Bewilligungsphase einzutreten.

Aus diesem Grund strebt die FZAG eine rasche Übertragung der Parzelle Kat.-Nr. 6004 an, basierend auf dem bestehenden Kaufvertrag, jedoch ohne Konditionen einer rechtskräftigen Baubewilligung für ein Projekt.

Erwägungen

Die obenstehende Bedingung ein (rechtskräftige Baubewilligung) wurde auf Ersuchen der FZAG und zum Schutz der FZAG in den ursprünglichen Vertrag aufgenommen. Damit sollte vermieden werden, dass die FZAG für 12.3 Millionen Franken von der Stadt Kloten ein Stück Wald erwirbt, das sie später nicht für den vorgesehenen Zweck nutzen kann. Der Wegfall dieser Bedingung stellt aus Sicht der Stadt Kloten kein neues Risiko dar. Zwar könnte, die FZAG das Grundstück auch anderweitig als zum Bau eines Parkhauses nutzen, wenn der Vertrag so abgeändert bzw. ergänzt wird, dass diese Bedingung vor dem Vollzug nicht erfüllt sein muss. Es besteht aber einerseits von Seite der FZAG weiterhin die Absicht, das Grundstück so zu nutzen. Auf der anderen Seite stellte die Bedingungen auch im bisherigen Vertragskonstrukt keine Sicherheit dar, dass wirklich ein Parkhaus gebaut worden wäre. Zum Vollzug hätte lediglich eine rechtskräftige Baubewilligung gereicht.

Aus Sicht der Stadt Kloten sind die weiteren damaligen Überlegungen nach wie vor gültig. Die Parkplätze rund um den Flughafen sind möglichst zusammenzufassen und zu stapeln, damit die heutigen Flächenparkplätze für eine höherwertige Nutzung verwendet werden können. Der Standort Oberhau eignet sich dazu aufgrund der Lage und der sehr guten Erschliessung dafür geradezu ideal. Der ökologische Wert des Waldgrundstücks ist aufgrund der isolierten Lage gering. Das Grundstück hat auch als Naherholungsgebiet keine Bedeutung. Insofern führen die mit einer Rodungsbewilligung nachzuweisenden Ersatzmassnahmen im Endeffekt zu einer ökologischeren und höherwertigen Lösung. Ein anderer Käufer für das Grundstück ist aus heutiger Sicht nicht vorstellbar, da sich nur die Betreiberin des Flughafens auf die Standortgebundenheit eines solchen Bauwerks berufen kann. Der damals ausgehandelte Preis von Fr. 350 pro m^2 erscheint aufgrund der damaligen Überlegungen nach wie vor als angemessen.

Aufgrund dieser Überlegungen hat auch die Stadt Kloten ein Interesse daran, den 2013 ausgehandelten Verkauf vollziehen zu können. Dazu soll der damals beurkundete Kaufvertrag insofern mit einem Nachtrag ergänzt werden, dass die erste Bedingung weggelassen wird. Zudem wird die Frist, bis wann der Vertrag vollzogen werden kann, um zwei Jahre verlängert, d.h. bis 31.12.2022. Ansonsten wird der Vertrag unverändert übernommen. Der Nachtrag wird ebenfalls beurkundet und der Kauf kann anschliessend vollzogen werden.

Der ursprüngliche Beschluss wurde gemäss Art. 19 Ziff. 2 lit. d dem fakultativen Referendum unterstellt. Es handelt sich zwar beim Verzicht auf die Kondition der rechtskräftigen Baubewilligung um eine geringe Änderung. Trotzdem wird auch der Nachtrag dem fakultativen Referendum unterstellt.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat:

1. Dem Wegfall der Bedingung einer rechtskräftigen Baubewilligung für ein Parkhaus zuzustimmen.
2. Der Stadtpräsident René Huber wird mit der öffentlichen Beurkundung des Nachtrages zum Kaufvertrag vom 10.12.2013 beauftragt und bevollmächtigt.
3. Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Mitteilungen an:

- Flughafen Zürich AG, Frau Lydia Naef, Head Property & Portfolio Management, 8058 Zürich Flughafen
- Notariat und Grundbuchamt Bassersdorf (mit Original- Unterschriften)

- Sekretariat GR
- Präsident GRPK, Pascal Walt
- Stadtpräsident René Huber
- Bereichsleiter Lebensraum + Sicherheit, Marc Osterwalder
- Bereichsleiter Finanzen + Logistik, Markus Dolder

Für Rückfragen ist zuständig: Markus Dolder, Bereichsleiter Finanzen + Logistik, 044 815 12 42

STADTRAT KLOTEN

René Huber
Präsident

Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: -4. Juni 2020