



ANTRAG GEMEINDERAT KLOTEN

· Beschluss

6.0.5.4 Gestaltungspläne

Entwicklung Bahnhof Nord; Privater Gestaltungsplan Lirenächer, Grundstücksgeschäfte

Ausgangslage

Mit Beschluss vom 8. November 2022 (G-Nr. 282-2022) hat der Stadtrat die Anpassung des Zonenplans und den Privaten Gestaltungsplan "Lirenächer" dem Gemeinderat zur Festsetzung überwiesen. Diesen Planungsvorlagen vorausgegangen war ein Studienauftrag zur Erlangung eines Richtprojektes. Das Verfahren wurde durch das Konsortium Bahnhof Nord, bestehend aus den Grundeigentümern Stadt Kloten, SBB Immobilien, Pensionskasse der ZKB und EMWE Immobilien AG, durchgeführt und begleitet.

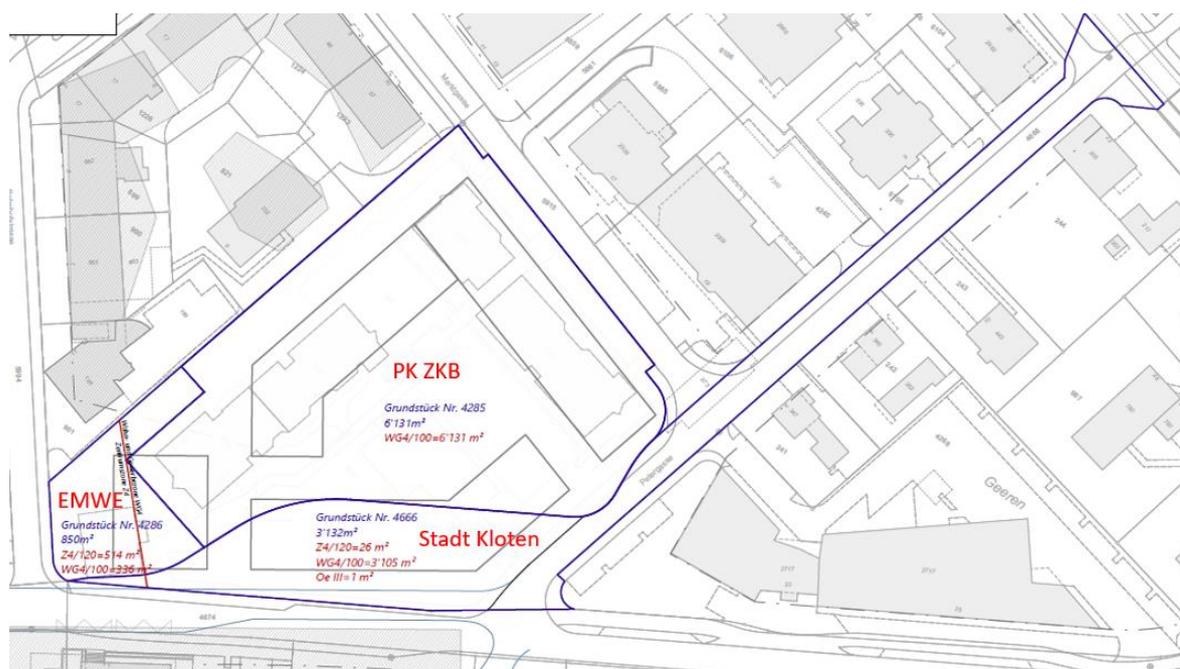


Abb 1: heutige Eigentumsverhältnisse "Lirenächer"

Um den Architekten einen möglichst grossen Spielraum für die Entwicklung eines Überbauungskonzeptes für das Teilareal "Lirenächer" zu ermöglichen, wurden die Eigentumsverhältnisse gemäss Abbildung 1 in dieser Phase mit der Absicht aussen vor gelassen, um diese später den Bebauungsabsichten anzupassen.

Die Stadt Kloten ist Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. 4666, auf welcher vor Jahrzehnten ein Bushof geplant gewesen war. Nachdem die Bevölkerung das Geschäft ablehnte, liegt das Grundstück seit Jahrzehnten brach oder wird mit temporären Zwischennutzungen (z.B. Veloparking) bespielt. Aufgrund dieser Vorgeschichte ist die Wiese vermessungstechnisch auch Teil der Petergasse. Die Wiese ist im Finanzvermögen mit einem Betrag von Fr. 479.20 pro Quadratmeter bilanziert. Mit den beantragten Verkäufen resultiert somit ein erheblicher Buchgewinn.

Entwidmung

Wie bereits erwähnt, gehört das Grundstück Kat.-Nr. 4666 vermessungstechnisch zur Petergasse und ist deshalb dem Zweck "Strasse" gewidmet. § 38 Strassengesetz bestimmt, dass für die (Teil-)Aufhebung einer öffentlichen Strasse ein förmlicher Beschluss gefasst werden muss. Dieser ist zu publizieren.

Der abzutrennende Teil war allerdings noch nie Bestandteil des nutzbaren Strassenkörpers, sondern wurde sozusagen als Reserve gehalten. Die aktuellen Planungen machen deutlich, dass das Grundstück nicht mehr als Verkehrsanlage genutzt werden soll bzw. muss, weshalb das Teilstück im Umfang von 1'141 m² (neu Teil von Kat.-Nr. 6337) entwidmet werden kann. Der Bushof ist neu im Bahnhof-Neubau integriert. Die Entwidmung ist aber dennoch Voraussetzung dafür, dass das Grundstück gehandelt und somit verkauft werden kann.

Grundstücksverkauf und Kompetenzen

Die Umsetzung der Bebauung gemäss Privatem Gestaltungsplan "Lirenächer" (vgl. Geschäfts-Nr. 282-2022) bedingt eine Neuaufteilung der Grundstücke gemäss nachfolgender Mutationstabelle.

Alte Kat.Nr Neue Kat.Nr	4285	4286	4666	4674	Rundung	Total der neuen Nummern
6337	5516		1141			6657
6338	563	850	201			1614
6339	52		1565			1617
6340			224	3957		4181
Rundung			1			
Total der alten Nummern	6131	850	3132	3957	-1	14069

Dabei soll ein Teil des städtischen Grundstücks Kat.-Nr. 4666 wie folgt aufgeteilt und verkauft werden:

von Stadt Kloten an EMWE (Rot)	Flächen B' + B''	- 201 m ²
von Stadt Kloten an PK ZKB (Grün)	Flächen A'	- 1'141 m ²
von der PK ZKB an Stadt Kloten (Blau)	Fläche C''	52 m ²

Die Fläche C' verbleibt im Eigentum der Stadt Kloten (Lindenstrasse)



Abb. 2: Neuzuteilung der Grundstücke

Als Grundlage für den Verkauf wurden die berechneten Grundstückswerte von Fahrländer + Partner zugrunde gelegt, welche auch für die Berechnung des Mehrwertausgleichs verwendet werden. Dabei werden die Verhältnisse und Baumöglichkeiten gemäss dem Privaten Gestaltungsplan konkret berücksichtigt, weshalb sich für die beiden Abtretungen entsprechend den Nutzungsmöglichkeiten auch unterschiedliche Werte ergeben.

von Stadt Kloten an EMWE (Rot)	201 m ²	à Fr. 6'368.00	Fr. 1'279'968.00
von Stadt Kloten an PK ZKB (Grün)	1'141 m ²	à Fr. 6'064.00	Fr. 6'919'024.00
von PK ZKB an Stadt Kloten (Blau)	52 m ²	à Fr. 6'064.00	Fr. - 315'328.00

Aufgrund von Art. 29 Abs. 2 lit. h Gemeindeordnung (GO) ist der Stadtrat nur für Grundstücksgeschäfte bis zu 4 Millionen Franken zuständig. Bis 10 Millionen Franken ist gemäss Art. 16 Abs. 1 lit. i GO der Gemeinderat abschliessend (ohne Referendum) zuständig.

Wertung

Die Grundstücksgeschäfte sind Voraussetzung, dass die sorgfältig und kooperativ entwickelte Zentrumsüberbauung entstehen kann. Der Quadratmeterpreis ist aufgrund der aktuellen Immobiliensituation in der Stadt Kloten als hoch einzustufen, weshalb die Stadt Kloten und deren Bevölkerung von einem sehr guten Landgeschäft profitieren können. Die Bevölkerung wird aber auch von attraktiven Wohnungen und Freiräumen, sowie weiteren Gewerbemöglichkeiten profitieren. Dazu kommt noch die Mehrwertausgleichszahlung, welche bei Umsetzung des Projektes in den Mehrwertausgleichsfonds bezahlt werden muss. Diese Gelder können wiederum für die Wertsteigerung des öffentlichen Raumes eingesetzt werden.

Beschluss Stadtrat:

1. Eine Teilfläche von der bisherigen Kat.-Nr. 4666 (Petergasse) wird abgetrennt und im Sinne von § 38 Strassengesetz entwidmet. Der Bereichsleiter Lebensraum wird mit der Publikation beauftragt.
2. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, eine Teilfläche von 1'342 m² des bisherigen Grundstücks Kat.-Nr. 4666 zu einem Preis von gesamthaft Fr. 8'198'992,00 im Sinne der Erwägungen an die Pensionskasse der Zürcher Kantonalbank, Zürich, und der EMWE Immobilien AG, Zürich, zu veräussern.
3. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, eine Teilfläche von 52 m² des bisherigen Grundstücks Kat.-Nr. 4285, von der Pensionskasse der Zürcher Kantonalbank, Zürich, für einen Preis von gesamthaft Fr. 315'328.00 zu erwerben.
4. Dazu werden die Abtretungsverträge zwischen der Stadt Kloten und der Pensionskasse der Zürcher Kantonalbank, Zürich, sowie der Stadt Kloten und der EMWE Immobilien AG, Zürich, genehmigt.
5. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, die Abtretungsverträge zustimmend zur Kenntnis zu nehmen und zu genehmigen. Der Bereichsleiter Lebensraum, Marc Osterwalder, Bürger von Gaiserwald/Waldkirch (SG), wohnhaft an der Zipfelstrasse 13a, 8302 Kloten, geboren am 8. März 1974, wird mit der Unterzeichnung und dem Vollzug der Kaufverträge bevollmächtigt.
6. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, ihn zu ermächtigen, allfällig notwendige, aber untergeordnete Anpassungen des Kaufvertrages in eigener Kompetenz vornehmen zu können.
7. Vorbehalten bleibt die Festsetzung der notwendigen Zonenplanänderung und des privaten Gestaltungsplan "Lirenächer" durch den Gemeinderat.

Antrag Stadtrat:

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Der Gemeinderat genehmigt im Sinne der Erwägungen die Veräusserung einer Teilfläche von 1'342 m² des bisherigen Grundstücks Kat.-Nr. 4666 zu einem Preis von gesamthaft Fr. 8'198'992.00 an die Pensionskasse der Zürcher Kantonalbank, Zürich, und der EMWE Immobilien AG, Zürich.
2. Der Gemeinderat genehmigt den Erwerb einer Teilfläche von 52 m² des bisherigen Grundstücks Kat.-Nr. 4285, von der Pensionskasse der Zürcher Kantonalbank, Zürich, für einen Preis von gesamthaft Fr. 315'328.00.
3. Der Gemeinderat nimmt die Abstimmungsverträge zustimmend zur Kenntnis und genehmigt die Abtretungsverträge zwischen der Stadt Kloten und der Pensionskasse der Zürcher Kantonalbank, Zürich, sowie der Stadt Kloten und der EMWE Immobilien AG, Zürich.
4. Der Bereichsleiter Lebensraum, Marc Osterwalder, Bürger von Gaiserwald/Waldkirch (SG), wohnhaft an der Zipfelstrasse 13a, 8302 Kloten, geboren am 8. März 1974, wird mit der Unterzeichnung und dem Vollzug der Kaufverträge bevollmächtigt.
5. Der Gemeinderat ermächtigt den Bereichsleiter Lebensraum, Marc Osterwalder, allfällig notwendige, aber untergeordnete Anpassungen des Kaufvertrages in eigener Kompetenz vorzunehmen.
6. Vorbehalten bleibt die Festsetzung der notwendigen Zonenplanänderung und des privaten Gestaltungsplan "Lirenächer" durch den Gemeinderat.

Beschluss:

- 1.

Mitteilungen an:

- Gemeinderat
- Stadtpräsident
- Ressortvorstand Gesundheit + Ressourcen
- Ressortvorstand Raum+Umwelt
- Bereichsleiter Lebensraum
- Bereichsleiter Finanzen + Logistik
- Leiter Finanzen
- Leiter Liegenschaften

Für getreuen Auszug:

Jacqueline Tanner
Ratssekretärin