



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

5. November 2013 Beschluss 103-2013

L2.2 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke (inkl. Baurechte)

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

Flughafenperimeter und Schutz Wald

Im Entwurf zum Objektblatt Flughafen Zürich zum Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) wird der Flughafenperimeter festgelegt. Der Flughafenperimeter umgrenzt das von den Flughafenanlagen beanspruchte Areal einschliesslich der für deren Erweiterung und Erneuerung benötigten Flächen. Dazu gehören unter anderem auch Parkplätze und Logistikflächen. Dem SIL-Perimeter wurde unter anderem auch das Grundstück „Oberhau“ (Kat.-Nr. 6004) mit 35'068 m² Fläche zugeschlagen. Das Grundstück wurde im Rahmen der Waldfeststellung als Wald qualifiziert und geniesst somit grundsätzlich den umfassenden Schutz der Waldgesetzgebung.

Das SIL-Objektblatt nimmt eine Interessenabwägung zwischen Walderhaltung und Betrieb der nationalen Infrastrukturanlage „Flughafen“ vor, indem bestimmt wird, dass das überwiegende öffentliche Interesse für die auf diesen Flächen vorgesehenen Erweiterungen der Flughafenanlagen ausgewiesen sei und Rodungsbewilligungen deshalb grundsätzlich zugesichert werden können. Der abschliessende Nachweis der relativen Standortgebundenheit der einzelnen Bauten und Anlagen ist im Rahmen der jeweiligen Plangenehmigungsverfahren nach Luftfahrtgesetz allerdings noch zu erbringen. Die beanspruchten Waldflächen sind nach Vorgabe des Waldgesetzes vollständig zu ersetzen.

Parkieranlagen

Im August 2012 bewilligte das Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) eine erste Tranche für den Ausbau des Angebotes an Flughafenparkplätzen. Die Stadt Kloten erhob damals gegen diesen Beschluss mit den Anträgen Beschwerde, Flughafenparkplätze möglichst zusammen zu fassen und „zu stapeln“. Dies bedeutet, dass Flächenparkplätze in Parkhäusern zusammen gefasst und somit wertvolle Flächen höherwertig genutzt werden können.

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 zusammen zu fassen.

Bewertung Grundstück Oberhau

Das Grundstück Oberhau ist im Eigentum der Stadt Kloten und wird im Richt- wie auch im Zonenplan als Wald geführt. Der ökologische Wert des Waldstücks ist aufgrund seiner völlig isolierten Lage zwischen Flughofstrasse, Glattalbahn, SBB-Linie und Flughafenzaun als sehr gering zu beurteilen. Den ökologischen Interessen kann mit einer Ersatzaufforstung an einem sinnvolleren Ort bedeutend besser Rechnung getragen werden.

Das Grundstück wird entsprechend der einschlägigen Bestimmungen in der Bilanz der Stadt Kloten als Verwaltungsvermögen geführt und wird damit nicht einzeln bewertet. Aufgrund des „Waldstatus“ besteht kein kommerzieller Markt für den Verkauf des Grundstücks für eine über die forstwirtschaftliche Nutzung hinausgehende Verwendung. Die Betreiberin des Flughafens Zürich, also die Flughafen Zürich AG ist – sofern der Nachweis der relativen Standortgebundenheit gelingt – die einzige Bauherrschaft, welche mit dem Grundstück eine bauliche Nutzung erreichen kann. Mangels eines freien Marktes und angesichts der speziellen Situierung des Grundstücks am Rande des Flughafenperimeters wurden die Gespräche und Verhandlungen mit der Flughafen Zürich AG über den Verkaufspreis nach folgendem System geführt:

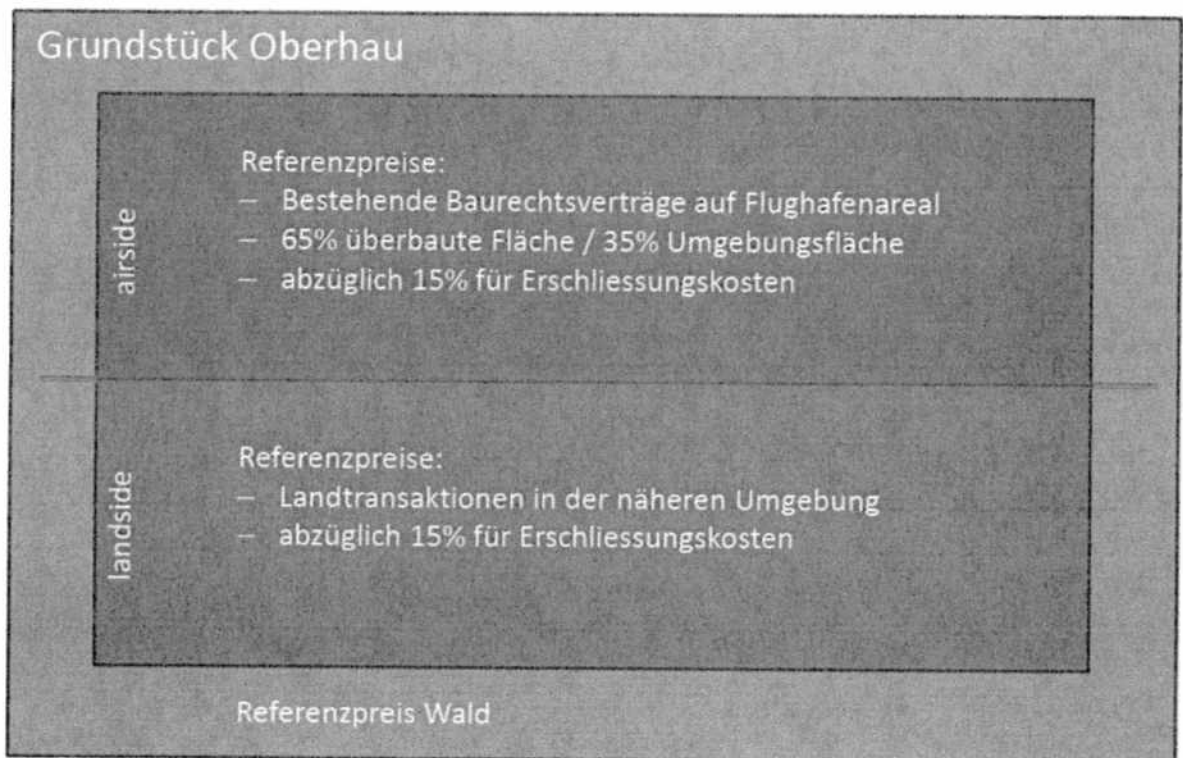


Abbildung: Systematik Landpreis-Berechnung

Dabei sind folgende Rahmenbedingungen zu beachten: Das Grundstück Oberhau soll zu rund 50% „airside“ (voraussichtlich vorfeldnahe Nutzungen) und 50% „landside“ (voraussichtlich Parkhaus) genutzt werden. Das Grundstück ist heute noch nicht erschlossen, d.h. die Flughafen Zürich AG muss den Anschluss an das übergeordnete Strassennetz noch erstellen, bevor das Grundstück überhaupt bebaut und genutzt werden kann. Gemäss allgemeiner Erfahrung aus Quartierplanverfahren wird dafür ein Preisabschlag für unerschlossenes Land von 15% eingesetzt. Für die Rodung und die Ersatzaufforstung hat ebenfalls die Flughafen Zürich AG aufzukommen.

Für den luftseitigen Grundstücksteil wird der Referenzpreis aus dem Mittelwert aus dem Landpreis bestehender Baurechtsverträge und dem aktuellen Preis für ein Waldgrundstück berechnet. Für den landseitigen Grundstücksteil wurden Referenzpreise von nahegelegenen Grundstückstransaktionen in der Stadt Opfikon beigezogen und ebenfalls mit dem Waldwert vermengt.

Der Durchschnitt der beiden Referenzpreise führt zu einem Preis pro m² von Fr. 350.00. Für das gesamte Grundstück ergibt sich somit ein Verkaufspreis von Fr. 12'273'800.00.

Wertung des Grundstücksverkaufs

Der Grundstücksverkauf bietet für die Stadt Kloten vielfältige Vorteile:

- Verkehr, Flughafenanlagen, Städtebau

Rund um den Flughafen werden von der Flughafen Zürich AG grosse oberirdische Parkplatzflächen betrieben. Damit wird verhindert, dass diese meist an exponierten Eingangsachsen gelegenen Grundstücke nicht für höherwertige und stadträumlich ansprechendere Nutzungen entwickelt werden können. Auch unter dem Aspekt der möglichst rationellen Nutzung der vorhandenen Bauzone und der Forderung nach Verdichtung sind grosse Oberflächenparkplatzanlagen nicht erwünscht. Dies führt auch dazu, dass das Grenzgebiet zwischen Flughafen und Stadt immer mehr durch den Flughafen besetzt wird (vgl. SIL-Perimeter-Verfahren). Aus diesem Grund postuliert der Stadtrat bereits seit Jahren, dass Parkplatzflächen zusammen zu fassen und zu stapeln sind. Diesem Anliegen kann mit einem zentral

gelegenen Parkhaus im Gebiet Oberhau sehr gut Rechnung getragen werden.

Der Standort Oberhau ist wie bereits erwähnt aufgrund seiner sehr guten Erschliessung – insbesondere mit öffentlichem Verkehr – optimal, um ein Parkhaus zu erstellen. Mit dem Parkhaus wird das Parkplatz-Kontingent übrigens nicht erweitert, sondern Parkplätze aus dem Kontingent erstellt oder bestehende Parkplätze umgelagert.

- **Ökologie, Naherholung**

Aufgrund der Grösse und Bestockung wurde das Waldstück im Rahmen der Waldfeststellungsverfahren entsprechend den Vorgaben der Waldgesetzgebung als Wald festgelegt. Der ökologische Wert ist aber aufgrund der isolierten Lage des Grundstücks sehr gering. Die Verkehrsanlagen verhindern auch eine Vernetzung mit anderen Waldgebieten. Weiter hat das Grundstück als Naherholungsgebiet keine Bedeutung. Ein Teil des Waldes ist zudem mit einer Zivilschutzanlage „unterkellert“.

Insofern führen die mit einer Rodungsbewilligung nachzuweisenden Ersatzmassnahmen im Endeffekt zu einer ökologischeren und höherwertigen Lösung.



Abbildung: Das Waldstück Oberhau ist zwischen verschiedenen Infrastrukturanlagen eingeklemmt. Eine ökologische Vernetzung ist nur sehr untergeordnet möglich.

- **Erlös aus dem Verkauf**

Aufgrund des nicht vorhandenen Immobilienmarktes kann der Landpreis nicht nach marktüblichen Kriterien berechnet werden. Im Vergleich zum heutigen Wert des Grundstücks von ca. Fr. 3.00 pro m² Landfläche ist der verhandelte Preis als attraktiv zu beurteilen. Ein anderer Käufer für das Grundstück ist nicht in Sicht, da sich nur die Betreiberin des Flughafens auf die Standortgebundenheit eines solchen Bauwerks berufen kann.

Abwicklung des Verkaufes

Der Kaufvertrag wird nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat öffentlich beurkundet. Für die Eigentumsübertragung werden dabei nachstehende Vorbehalte getroffen:

Die Eigentumsübertragung hat innert 60 Tagen nach Vorliegen folgender Unterlagen zu erfolgen:

- rechtskräftige Baubewilligung für ein Parkhaus (auf weitere Spezifikation wird ausdrücklich verzichtet). Die erwerbende Partei verpflichtet sich auf eigene Kosten eine solche Baubewilligung beizubringen

und

- rechtskräftiger Gemeinderatsbeschluss (inkl. einem allfälligen fakultativen Referendum). Die veräussernde Partei verpflichtet sich auf eigene Kosten einen solchen Beschluss beizubringen

und

- die Verkehrsbaulinie auf einen Strassenabstand von rd. 6. Metern vorversetzt wird.

Zudem wird eine definitive Hinfälligkeit des Vertrages in zeitlicher Hinsicht wie folgt geregelt:

- Kann die rechtskräftige Baubewilligung und der rechtskräftige Gemeinderatsbeschluss nicht bis zum 31.12.2020 beigebracht werden, so fällt dieser Vertrag entschädigungslos dahin.

In einem nächsten Schritt müssen Verhandlungen mit der Piora AG aufgenommen werden, da im Grundbuch für eine Teilfläche des Waldstückes ein Baurecht für eine Zivilschutzanlage eingetragen ist und damit ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu Gunsten der Baurechtsnehmerin besteht. Da die Baurechtsnehmerin aber keinerlei Interesse mehr an der Zivilschutzanlage hat und das Grundstück nur als Wald nutzen könnte, ist davon auszugehen, dass auf das Vorkaufsrecht verzichtet wird.

Rechtliches

Gemäss Art. 19 Ziff. 2 lit.d ist der Gemeinderat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums zur Genehmigung dieses Geschäftes zuständig.

Beschluss:

1. Dem Verkauf des Grundstückes Kat.-Nr. 6004 im Oberhau im Halte von 35'086 m2, zum Preis von Fr. 350.00/ m2, d.h. Fr. 12'280'100.00 wird zugestimmt.
2. Der Stadtpräsident René Huber wird mit der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages beauftragt und bevollmächtigt.
3. Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Mitteilungen an:

- Flughafen Zürich AG, Herrn St. Feldmann, Head Property Management, 8058 Zürich-Flughafen
- Grundbuchamt 8303 Bassersdorf (mit Original-Unterschriften)

Für Rückfragen ist zuständig: Marc Osterwalder, BL Lebensraum + Sicherheit, 044 815 12 33

Für getreuen Auszug:



Petra Wicht
Ratssekretärin