

Antrag/Weisung Gemeindeversammlung 29. September 2014

SBB-Grundstück Kat.-Nrn. 10837 und 8254

Gebiet Geerenstrasse / Richtiring

Landerwerb durch die Politische Gemeinde als strategische Reserve

Gemeinderatssitzung vom

08. Juli 2014

A1.02.2

Antrag

Die Gemeindeversammlung vom 29. September 2013 beschliesst auf Antrag des Gemeinderates und gestützt auf Art. 11, Ziffer 4 der Gemeindeordnung:

- 1** Der Gemeinderat Wallisellen wird ermächtigt, das Grundstück neu Kat.-Nr. 10929 (aus Kat.-Nrn. 10837 und 8254) mit einer Gesamtfläche von 5'617 m² zum Preis von Fr. 7'469'000.00 von den Schweizerischen Bundesbahnen (SBB), Hochschulstrasse 6, 3000 Bern 65, zu erwerben.
- 2** Das Grundstück wird dem Verwaltungsvermögen zugewiesen.
- 3** Der Gemeinderat Wallisellen wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt, die erforderliche Finanzierung zu gewährleisten.

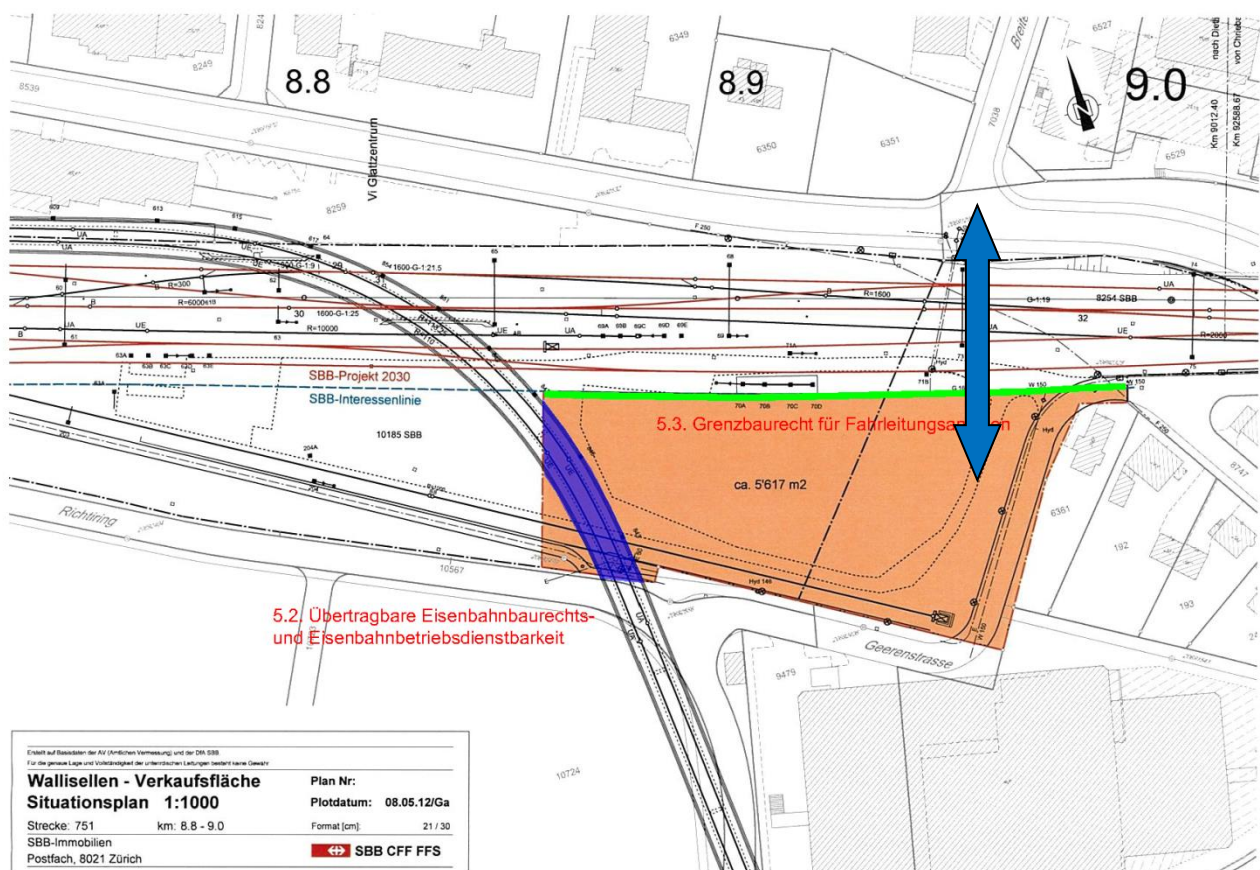
Weisung

Landsicherung für öffentliche Zwecke

Für die Erschliessung des Richtiareals ist eine Personen- und Velounterführung unter der Neugutstrasse und der Bahnlinie zwischen Breitstrasse und Geerenstrasse geplant. Zudem ist diese Unterführung auch als Schulweg zu den Schulhauskomplexen Bürgli, Bubental und Mösli nötig. In diesem Zusammenhang und aufgrund der starken baulichen Entwicklung im Gebiet des Richtiareals beabsichtigt der Gemeinderat Wallisellen im Gebiet Geerenstrasse / Richtiring eine Landsicherung. Die Grundstückfläche beträgt total 5'617 m². Verkauft wird die Fläche von den Schweizerischen Bundesbahnen (SBB), Hochschulstrasse 6, 3000 Bern 65. Der Gemeinderat betrachtet diesen Kauf als sinnvolle Investition. Neben der Erstellung und Verbesserung der Verbindung zwischen Wallisellen Süd (Richtiareal, Schwanen) und den nördlich der Bahnlinie liegenden öffentlichen Einrichtungen und Quartieren dient dieses Grundstück auch zukünftigen öffentlichen Nutzungen. Südlich der Bahnlinie bietet dieses Grundstück die einzige realistische Möglichkeit, öffentliche Bauten erstellen zu können, die der Bedeutung des Quartiers und der gesamten Gemeinde Wallisellen angemessen sind.

Vorgesehen ist, ab Kat.-Nr. 10837 eine Fläche von 3'040 m² und ab Kat.-Nr. 8254 eine Fläche von 2'577 m² Land zu erwerben. Die Verkäuferin (SBB) sichert ausdrücklich zu, dass die beiden Kaufobjekte (Kat.-Nrn. 10837 und Kat.-Nr. 8254) auf den Tag der öffentlichen Beurkundung nicht mit Grundpfandrechten belastet sind.

Situationsplan Kat.-Nr. 10837 und Kat.-Nr. 8254 mit aufgeführten Baurechten



Öffentliche Erschliessung des Quartiers Geeren

Das Quartier Geeren verfügt heute über eine Zufahrtsstrasse, die teilweise über Privatgrundstücke führt. Die Zufahrt ist so nur wegen der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit (Fuss- und Fahrwegrecht) möglich. Für die Quartiererschliessung wäre jedoch grundsätzlich eine Zufahrt über eine öffentliche Strasse, also einer solchen, die sich im Eigentum der Politischen Gemeinde befindet, erforderlich. Die Abteilung Tiefbau und

Landschaft hat deshalb im Zuge der Überbauung des Areals Richti ein Projekt für die künftige öffentliche Erschliessung des Quartiers Geeren ausarbeiten lassen.

Mit dem Erwerb des SBB-Grundstücks kann dieses Strassenprojekt auf gemeindeeigenem Land umgesetzt werden, womit die langfristige Sicherung der Quartiererschliessung erfolgen kann.

Einzelne Vertragsbestimmungen

Übertragbare Eisenbahnbaurechts- und Eisenbahnbetriebsdienstbarkeit für die Glattalbahn

(mit Regelung von Unterhalt, Erneuerung, Rückbau und Haftpflicht)

Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. 8257, 10561 und Kat.-Nr. 10463 räumen der VBG Verkehrsbetriebe Glattal AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Opfikon, Sägereistrasse 24, 8152 Glattbrugg, das übertragbare Recht ein, auf den belasteten Grundstücken ein Eisenbahntrasse mit der erforderlichen Eisenbahninfrastruktur (Gleise, Fahrleitungsanlagen, Sicherungsanlagen, Rohrblöcke, Wartehalle, Perronanlagen, usw.) zum Betrieb einer Eisenbahn zur regelmässigen Personenbeförderung zu erstellen, zu unterhalten, zu erneuern und fortbestehen zu lassen. Die Servitutsflächen sind im Situationsplan **blau** eingefärbt.

Die Kosten der Erstellung, des Betriebes, des Unterhalts und der Erneuerung des Eisenbahntrassees und der Eisenbahninfrastruktur sowie die Kosten der notwendigen Anpassungs- und Wiederinstandstellungsarbeiten auf den belasteten Grundstücken hat die Berechtigte (VBG) allein zu tragen.

Grenzbaurecht für Fahrleitungsanlagen, mit Nebenleistungspflicht und Zugangsrecht

Der Eigentümer der belasteten Grundstücke (Politische Gemeinde Wallisellen) räumt dem Eigentümer der berechtigten Grundstücke (SBB) das Recht auf den Bau und den Fortbestand von Fahrleitungsanlagen an der gemeinsamen Grenze, d.h. ohne Einhaltung des gesetzlichen Abstandes, ein. Das Recht gilt auf der ganzen Länge der neuen gemeinsamen Eigentumsgrenze und ist im Situationsplan **grün** eingefärbt. Die Rechtsbegründung beinhaltet ausdrücklich auch das Zugangsrecht.

Die aufgeführten Punkte sind Bestandteil des Kaufvertrages zwischen der SBB (Verkäuferin) und der Politischen Gemeinde Wallisellen (Käuferin).

Im Juli 2013 wurde der Kaufvertrag mit der SBB erarbeitet, der folgende weitere wichtige Positionen enthält:

Kaufpreis

Kaufpreis 1	4'777 m ²	à Fr. 1'400.00	Fr.	6'687'800.00
Kaufpreis 2	840 m ²	à Fr. 930.00	Fr.	<u>781'200.00</u>
Total	5'617 m²		Fr.	7'469'000.00

Immissionsrecht (Einwirkungsrecht)

Der Eigentümer des belasteten Grundstückes (Politische Gemeinde Wallisellen) duldet gegenüber dem Eigentümer des berechtigten Grundstückes (SBB) alle gemäss zwingender Umweltschutzgesetzgebung zulässigen Einwirkungen irgendwelcher Art (zum Beispiel Lärm, Erschütterungen und Körperschall, elektromagnetische Auswirkungen aller Art, Rauch und Abgase, etc.) aus dem Bestand, Betrieb und Unterhalt von Bahnanlagen.

Die Käuferin ist mit obligatorischer Wirkung für Schutzmassnahmen gegen jegliche Einwirkungen selbst verantwortlich. Sie trägt sämtliche Kosten solcher Massnahmen, insbesondere für die Abschirmung allfälliger EDV-Anlagen, sowie für Erschütterungs- und Schallschutzmassnahmen.

Die Verkäuferin schliesst jegliche Haftung für Einwirkungen aus Bestand, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung von Bahnanlagen aus. Die Käuferin verzichtet für sich und ihre Mieter sowie anderen Nutzungsberechtigten somit auf allfällige Schadenersatz- oder andere Ansprüche gegenüber der Verkäuferin aus solchen Einwirkungen.

Zeitlich befristetes Nutzungsrecht mit Zugangsrecht

Der Eigentümer der belasteten Grundstücke (Politische Gemeinde Wallisellen) räumt dem Eigentümer der berechtigten Grundstücke (SBB) das bis Ende 2016 befristete Nutzungsrecht auf dem Kaufgrundstück für den Fortbestand und Betrieb der bestehenden Bahnanlagen ein. Das Recht gilt auf der ganzen Fläche des Kaufgrundstückes. Der Rückbau der Geleiseanlagen erfolgt durch die Berechtigten. Die Rechtsbegründung beinhaltet ausdrücklich auch das Zugangsrecht.

Vormerkung – Rückkaufsrecht / Sicherung Gewinnbeteiligung

Die Käuferin räumt der SBB am Kaufobjekt folgendes Rückkaufsrecht ein:

Das Rückkaufsrecht gilt für die Dauer von 25 Jahren ab Eintragung des vorliegenden Vertrages. Das Rückkaufsrecht ist nicht übertragbar. Der Rückkaufspreis entspricht den heutigen Kaufpreisen von Fr. 1'400.00/m² und Fr. 930.00/m² für das Kaufobjekt. Die Zahlung des Rückkaufspreises erfolgt Zug um Zug gegen Anmeldung der Rückübertragung beim Grundbuchamt. Für das Grundstück darf zugunsten eines Dritten, unter Orientierung der Verkäuferin, ein selbständiges Baurecht eingeräumt werden.

Das Rückkaufsrecht kann durch die SBB ausgeübt werden:

- Wenn das Grundstück oder Teile davon verkauft werden, und der Kaufpreis höher ist, als der oben erwähnte Kaufpreis.
- Wenn das Grundstück im Baurecht an einen Dritten weitergegeben wird und für die Berechnung des Baurechtszinses ein höherer m² Preis als Fr. 1'400.00/m² zugrunde liegt.

Belasteter Standort / Altlasten

Die Parteien halten fest, dass im kantonalen Kataster der belasteten Standorte sowie im Kataster der Verkäuferin zwei Einträge für die Grundstückflächen vorhanden sind. Allfällige Sanierungskosten gehen zulasten der Verkäuferin.

Grenzen

Die Grenzen zum Kaufobjekt beschreiben sich laut dem den Parteien vorgelegten Plan. Vor der Eigentumsübertragung ist das Grundstück durch den offiziellen Grundbuchgeometer zu parzellieren.

Grundstückgewinnsteuer

Die Verkäuferin beantragt, gestützt auf Art. 23j des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990, Stand am 1. Januar 2010, (StHG; SR 642.14), die Befreiung von der Grundstückgewinnsteuer. Eine Sicherstellung in Bezug auf die Grundstückgewinnsteuer entfällt damit. Gemäss Randziffer 8 im Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, § 218 StG, sind die SBB von der Steuer befreit, sofern das betreffende Grundstück ausschliesslich von der SBB genutzt wurde und kein Renditeobjekt darstellt. Die Verkaufsfläche wird heute als Installations- und Lagerplatz der Durchmesserlinie Zürich beansprucht, weshalb von einer Befreiung der Grundstückgewinnsteuer auszugehen ist.

Finanzielle Übersicht und Folgekosten

Die finanziellen Auswirkungen dieses Geschäftes sind folgende:

Kaufpreis (Investition im Verwaltungsvermögen)	Fr.	7'469'000.00
Folgekosten jährlich (Abschreibung Investition 10 % (im ersten Jahr))	Fr.	746'900.00

Allfällige Kosten infolge von Altlastensanierungen sind nicht absehbar und könnten der Verkäuferin während 5 Jahren seit Erwerb des Kaufobjektes in Rechnung gestellt werden.

Schlussbemerkungen

Die Grundstücksfläche eignet sich bestens für künftige öffentliche Nutzungen. Im Zusammenhang mit der geplanten Personen- und Velounterführung Breitstrasse ist der Landkauf nötig und sinnvoll. Durch die zu erstellende Personen- und Velounterführung wird eine genügende Erschliessung und Anbindung des Richtiareals an den nördlichen Gemeindeteil sichergestellt. Insbesondere dient die Unterführung als Schulweg zu den Schulhauskomplexen Bürgli, Bubental und Mösli, was eine wertvolle Verbesserung der aktuellen Situati-

on darstellt. Der Erwerb der Grundstückfläche stellt die Voraussetzung dafür dar, dass diese Unterführung erstellt werden kann.

Der Gemeinderat Wallisellen ist überzeugt, dass der Landkauf und die künftige öffentliche Nutzung auf dieser Fläche der Bevölkerung von Wallisellen dienen. Bis jetzt verfügt die Gemeinde über keinerlei Landreserven im Südlichen Gemeindeteil.

Der Gemeinderat Wallisellen beantragt der Gemeindeversammlung, den Anträgen zuzustimmen.

Die Akten liegen in der Gemeinderatskanzlei auf.

Gemeinderat Wallisellen

Bernhard Krismer
Gemeindepräsident

Barbara Roulet
Gemeindeschreiberin

Referent: Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften