

# STADTRAT

Antrag des Stadtrates  
vom 1. Juni 1999

---

Landverkauf

Stadt Opfikon an Robert A. Fehr, Architekt, 8053 Zürich

Kat. Nr. 8281, 6'657 m<sup>2</sup> Bauland im Zibert

L 2.2.8

---

Der Gemeinderat

- gestützt auf § 50 Abs. 1 Ziff. 8 Gemeindeordnung und auf den Antrag des Stadtrates vom 4. Mai 1999 -

## B E S C H L I E S S T :

1. Der Veräusserung des Grundstückes Kat. Nr. 8281 mit 6'657 m<sup>2</sup> Bauland, im Zibert, zu Fr. 650.--/m<sup>2</sup>, somit Fr. 4'327'050.--, wird zugestimmt.

2. Mitteilung an:

- Stadtrat
- Finanzvorstand
- Liegenschaftenvorsteherin
- Finanzabteilung
- Liegenschaftenverwaltung
- Bauamt
- Städtische Werke

VWFIS-Land\_Vertrag\_Fehr1

## Bericht

Robert A. Fehr, Architekt, Eierbrechtstrasse 39, 8053 Zürich, Teilhaber der Robert A. Fehr + Peter Bosshard Architekten AG, 8056 Zürich, erkundigte sich im März 1999, ob das städtische Grundstück Kat. Nr. 8281, im Zibert - bis auf zwei Bauparzellen von je 805 m<sup>2</sup> - erworben werden könnte. Es handelt sich dabei um eine Fläche von 6'657 m<sup>2</sup>. Ziel dieses Landerwerbs ist die Erstellung von 11 preisgünstigen Doppeleinfamilienhäusern. Mit Schreiben vom 23. März und 10. Mai 1999 wurde das Kaufangebot konkret formuliert.

Der Finanzausschuss hat an seiner Sitzung vom 29. März 1999 über dieses Landgeschäft beraten und positiv zum Gesuch Stellung genommen. Im Vorfeld befasste sich der Finanzausschuss bereits an diversen Sitzungen mit diesem Grundstück. Mit Diskussionsgeschäft vom 17. November 1998 stimmte der Stadtrat dem Verkauf dieses Grundstückes grundsätzlich zu und beauftragte die Finanzabteilung, Verhandlungen zu führen, den Vertrag auszuarbeiten und dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.

Der Verkaufspreis wurde - unter Berücksichtigung des en bloc-Verkaufs, der einen wesentlich geringeren Aufwand als Einzelverkäufe verursacht (Führen von Verkaufsverhandlungen, geringere Parzellierungskosten, Anzahl Kaufverträge, Anzahl Termine beim Grundbuchamt, notarielle Gebühren etc.) - auf Fr. 650.--/m<sup>2</sup> festgesetzt. Aus dieser Veräusserung resultiert eine sehr namhafte Desinvestition, die sich u.a. in vermindertem Zinsaufwand von rund Fr. 230'000.-- p.a. (knapp  $\frac{3}{4}$  Steuerprozent) auswirkt. Zudem kommt man der Erfüllung des Postulats 'Ernst Schmid' einen grossen Schritt näher. Allein aus den Folgeverkäufen fallen Grundsteuern in der Grössenordnung von rund Fr. 380'000.-- an. Das zur Veräusserung vorgesehene Grundstück ist nicht für allfällige künftige öffentliche Aufgabenerfüllung reserviert. Alle Bedingungen des Finanzausschusses wurden durch den Käufer akzeptiert. Zwei Baulandparzellen zu je 805 m<sup>2</sup> bleiben im Besitz der Stadt Opfikon und können individuell verkauft werden.

Die möglicherweise vorzunehmende rund 40%ige Ausnutzungsübertragung von den beiden Grundstücken Kat. Nr. 8282 und 8283 auf das Kaufobjekt ist im Pauschalpreis von Fr. 650.--/m<sup>2</sup> enthalten. Auf den beiden erwähnten neuen Grundstücken kann trotzdem noch je rund 205 m<sup>2</sup> Geschossfläche realisiert werden. Der Ausnutzungs-Bonus von 10% für Arealüberbauungen ist in den Berechnungen von Architekt R.A. Fehr bereits enthalten.

Der Käufer räumt der Stadt Opfikon am Vertragsgrundstück ein Rückkaufsrecht zum Preise von Fr. 650.--/m<sup>2</sup> ein. Die Ausübung des Rückkaufsrechts ist gemäss Kaufvertrag an verschiedene Bedingungen gekoppelt.

Die Parteien vereinbaren eine gegenseitige Konventionalstrafe in der Höhe von Fr. 20'000.-- für den Fall, dass der Kaufvertrag nicht oder nicht richtig erfüllt wird.

Die bestehende Kanalisation in der Zibertstrasse ist hydraulisch nicht in der Lage, alle Grundstücke zwischen der Oberen Wallisellerstrasse und der Zibertstrasse zu entwässern. Die erste Bautiefe entlang der Oberen Wallisellerstrasse muss somit als nicht vollständig baureif erschlossen betrachtet werden.

Vor diesem Hintergrund und um das Landgeschäft bzw. die Erschliessung des Gebietes nicht zu behindern, wurde das Bauamt beauftragt, die Projektierung der Kanalisation in der Oberen Wallisellerstrasse einzuleiten und den Bau der Leitung voranzutreiben. Ebenso werden im Bereich der Wasserversorgung und des Elektrizitätswerkes Erschliessungen zu realisieren sein. Die entsprechenden Projekte wurden vom Stadtrat verabschiedet und an den Gemeinderat weitergeleitet.

Gemäss Mutationsplan Nr. 1915 handelt es sich um den Verkauf des Grundstücks Kat. Nr. 8281 mit 6'657m<sup>2</sup> Bauland, im Zibert, zu Fr. 650.--/m<sup>2</sup>, somit Fr. 4'327'050.--. Das Grundbuchamt Wallisellen stellte am 21. April 1999 den entsprechenden Kaufvertragsentwurf zur Prüfung zu.

Das Grundstück ist mit einem Buchwert von Fr. 750.--/m<sup>2</sup> bilanziert. Aus der Veräusserung resultiert somit ein Buchverlust von Fr. 100.--/m<sup>2</sup>, insgesamt Fr. 665'700.--. Dieser Buchverlust resultiert einerseits aus einer zu hohen Bewertung 1996 und andererseits aus der rückläufigen Nachfrage.

## **Antrag**

**Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, der Veräusserung des Grundstückes Kat. Nr. 8281 mit 6'657 m<sup>2</sup> Bauland, im Zibert, zu Fr. 650.--/m<sup>2</sup>, somit Fr. 4'327'050.--, zuzustimmen.**

Glattbrugg, 1. Juni 1999

NAMENS DES STADTRATES  
Der Präsident:            Der Schreiber:

J. Leuenberger

H.R. Bauer