

## Rechnungsprüfungskommission

Landverkauf Kat.-Nr. 8417, Fallwiesen, maximal 3'300m<sup>2</sup>  
Stadt Opfikon an HEIDENBAUER SUISSE Immobilienges.mbH  
Genehmigung Kaufvertrag und Kaufrechtsvertrag L.2.2.8

---

### Ausgangslage

Im November 2011 kündigte die HEIDENBAUER SUISSE Immobiliengesellschaft mbH, Eigentümerin der Nachbarparzelle Kat.-Nr. 8426, Interesse für einen Grundstückskauf für die Erweiterung der Garage Schmohl AG an. Für die Absicherung des Betriebsstandortes wäre eine Ausdehnung von ca 2'500 m<sup>2</sup> bis 3'500 m<sup>2</sup> ideal. Da das Bauvorhaben Einfluss auf die zu verkaufende Fläche haben wird, kann diese im heutigen Zeitpunkt noch nicht genau definiert werden.

### Grundstückbescrieb und Bauvorhaben

Die zum Verkauf vorgesehene, an das Grundstück Kat.-Nr. 8426 angrenzende, trapezoid-förmige Parzelle entlang der A1 liegt im Gebiet Böschenwiesen/Fallwiesen. Dafür bestehen rechtskräftige Planungsinstrumente wie der Quartierplan Böschenwiesen/Fallwiesen, der private Lärmgestaltungsplan Fallwiesen sowie der private Gestaltungsplan Hotel Fallwiesenstrasse. Für die geplante Erweiterung des Autohauses Schmohl AG liegt eine Machbarkeitsstudie vor. Die erwerbende Partei wird die Detailplanung unmittelbar nach Genehmigung des Vertrages durch den Gemeinderat Opfikon starten.

### Kaufvertrag und Kaufsrechtsvertrag

Für das im heutigen Zeitpunkt vorgesehene Bauvorhaben mit einem Flächenmass von 3'000 m<sup>2</sup> liegt ein durch das Notariat Wallisellen aufgesetzter und den üblichen Vertragsformen entsprechender Kaufvertrag vor. Zusätzlich ist für eine allfällige Grundstückserweiterung von maximal 300 m<sup>2</sup> ein Kaufsrechtsvertrag ausgearbeitet worden.

Im Antrag des Stadtrates sind unter Punkt 4.1 im Kaufvertrag neben dem Kaufpreis noch folgende Punkte aufgeführt:

- Flächenmass 'ca'.
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen
- Kaufpreiszahlung
- Eigentumsübertragung
- Planungsinstrumente/Erschliessungsstand
- Gewährpflicht
- Rückkaufsrecht

Aufgrund der noch nicht eindeutig definierten Bedarfsfläche der erwerbenden Partei wurde ein Kaufsrechtsvertrag für maximal 300 m<sup>2</sup> aufgesetzt, für welchen sinngemäss die Bestimmungen des Kaufvertrages über Vertragsobjekt 1 gelten.

## **Preisgestaltung und finanzielle Auswirkungen**

Der Verkaufspreis wurde aufgrund einer veranlassten Verkehrswertschätzung durch die Zürcher Kantonalbank auf CHF 1'250 pro m<sup>2</sup> festgesetzt. Dieser Preis wird inzwischen auch von der erwerbenden Partei akzeptiert. Aus der Veräusserung des Baulandes resultiert somit eine Desinvestition von CHF 3,75 Mio. (Basis 3'000 m<sup>2</sup>).

## **Buchgewinn (Basis 3'000 m<sup>2</sup>)**

Als Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem Buchwert von CHF 1.77 Mio. sowie unter Berücksichtigung der errechneten Grundstückgewinnsteuer inklusive der Notariats- und Grundstückgebühren von rund CHF 330'000m resultiert ein Buchgewinn von rund CHF 1.65 Mio.

## **Kreditrecht**

Das Investitionsbudget 2013 enthält keine Position für den Verkauf dieses Grundstücks. Die Veräusserung von Grundstücken von CHF 3 Mio. bis CHF 10 Mio liegt gem. Art. 35 Abs. 7 Gemeindeordnung in der Kompetenz des Gemeinderates.

## **Stellungnahme der RPK**

Die RPK befürwortet den Verkauf dieses Grundstückes, das zu einem guten Preis verkauft werden kann. Dem Stadtrat gestellte Fragen bezüglich rechtlicher Bedenken wurden zu unserer Zufriedenheit beantwortet.

## **Antrag**

Die RPK beantragt dem Gemeinderat einstimmig mit 5:0

der Veräusserung von mindestens 2'500 m<sup>2</sup> bis maximal 3'300 m<sup>2</sup> des Grundstücks, Kat.-Nr. 8417 in Fallwiesen, zu CHF 1'250 pro m<sup>2</sup>, zuzustimmen.

Referent vor dem Gemeinderat: Josef Gander

Opfikon, 11. September 2013

Die Rechnungsprüfungskommission

Der Präsident: Ein Mitglied:

Peter Bühler

Josef Gander