

# STADTRAT

Antrag des Stadtrates  
vom 29. Mai 2001

---

Kauf der Liegenschaften Giebeleichstrasse 50 und 54  
Kreditbewilligung von 1.8 Mio. Franken

L 2.2.8

---

Der Gemeinderat

- gestützt auf § 50 Abs. 1 Ziff. 8 Gemeindeordnung und auf den Antrag des Stadtrates vom 29. Mai 2001 -

## BESCHLIESST:

1. Der Erwerb der Liegenschaften Giebeleichstrasse 50 und 54 (Kat.-Nrn. 3668 und 3528, 785 m<sup>2</sup> und 782 m<sup>2</sup>), zu Fr. 1'800'000.--, wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
  - Stadtrat
  - Finanzvorstand
  - Liegenschaftenvorsteherin
  - Schulvorstand
  - Schulpflege
  - Finanzabteilung
  - Liegenschaftsverwaltung
  - Schulsekretariat

## **Bericht**

### **1. Ausgangslage**

#### **1.1 Allgemeines**

Die Schulpflege hat dem Stadtrat Massnahmen zur Beschaffung von zusätzlichem Schulraum beantragt. Die rege Bautätigkeit und das Bestreben, die Klassenbestände nach Möglichkeit nicht über 20 Schüler/innen ansteigen zu lassen, führen zu einem erheblichen Raummangel in den bestehenden Schulanlagen.

Die Arbeitsgruppe 'Schulraumplanung' erkennt in der Entwicklung der Schülerzahlen in den letzten zehn Jahren eine klar steigende Tendenz und einen Zuwachs von rund 20 %. Die Vergangenheit zeigte, dass sich die rollende Planung als zuverlässig erwiesen hatte.

Mit dem Erwerb der beiden an die Schulanlage Lättenwiesen angrenzenden Liegenschaften Giebeleichstrasse 50 und 54 bietet sich die wohl einmalige Chance, das Schulanlageareal Lättenwiesen optimal zu arrondieren.

#### **1.2 Rückweisung der 1. Vorlage durch das Parlament**

Der Stadtrat beantragte dem Gemeinderat am 23. Januar 2001 den Erwerb der beiden erwähnten Liegenschaften und deren Umnutzung für schulische Zwecke. Dafür wurde ein Kredit von insgesamt 3.5 Mio. Franken beantragt.

Das Geschäft wurde am 7. Mai 2001 an den Stadtrat zurückgewiesen mit dem Auftrag, dem Gemeinderat Bericht und Antrag nur über den Erwerb der Liegenschaften zu stellen. Anstelle der Umnutzung soll in einem späteren Zeitpunkt ein Neubau-Vorhaben geprüft werden.

### **2. Erwerb der Liegenschaften Giebeleichstrasse 50 und 54 und Liegenschaftenbeschrieb**

Vor einigen Monaten wurden der Stadt Opfikon die beiden Liegenschaften Giebeleichstrasse 50 und 54 zum Kauf angeboten. Es handelt sich um zwei Vierfamilienhäuser mit je vier Dreizimmerwohnungen. Aufgrund der Verhandlungen und einer durch die Stadt Opfikon veranlassten Verkehrswertschätzung wurde ein Preis von 1.8 Mio. Franken als angemessen qualifiziert. Besitzerin der Liegenschaften ist eine Erbengemeinschaft.

Diese beiden Liegenschaften sind 46 Jahre alt. Struktur und Architektur entsprechen der Auffassung von günstigem Wohnungsbau. Die wichtigsten werterhaltenden Unterhaltsarbeiten sind ausgeführt worden. Wertvermehrende Investitionen wurden jedoch nicht getätigt. Der allgemeine bauliche Zustand entspricht dem Alter der Liegenschaften. Eine umfassende Aussen- und Innenrenovation stünde bevor.

## Liegenschaftenbeschrieb

- **Wohnhaus mit Garage, Giebeleichstrasse 50**  
Vers.-Nr. 790; Versicherungswert Fr. 950'000.--  
Kat.-Nr. 3668; 785 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche und Umgelände  
4 Dreizimmerwohnungen  
Erstellungsjahr 1953
- **Wohnhaus mit Garage, Giebeleichstrasse 54**  
Vers.-Nr. 755; Versicherungswert Fr. 860'000.--  
Kat.-Nr. 3528; 782 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche und Umgelände  
4 Dreizimmerwohnungen  
Erstellungsjahr 1952

### 3. Erwerb im Hinblick auf eine Erweiterung der Schulanlage Lättenwiesen

Die Platzverhältnisse in der Schulanlage Lättenwiesen sind heute schon ungenügend. Dies hat dazu geführt, dass bereits im Alterszentrum unterrichtet werden musste. Seit August 2000 ist nun ein Pavillon mit zwei Kleingruppenzimmern installiert, der die allergrössten Platzprobleme kurzfristig etwas mildert.

Die mutmassliche Entwicklung der Schülerzahlen prognostiziert ein Manko von 6 Schulräumen:

	<u>Anzahl Schulräume</u>
Total vorhandene Schulräume	<u>24</u>
aktuelle Belegung als Klassenzimmer	19
aktuelle anderweitige Belegung	<u>5*</u>
	<u>24</u>
Prognostizierter Schulraumbedarf	25
aktuelle Belegung als Klassenzimmer	<u>-19</u>
Manko	<u>6</u>
* aktuelle anderweitige Belegung:	
- Elementare Mathematik/Heimatliche Sprachen und Kultur	1
- Deutsch für Fremdsprachige	1
- Psychomotorik	1
- Hort	<u>2</u>
Anzahl Räume	<u>5</u>

#### **4. Kaufvertrag**

Der Kaufvertrag entspricht in den Grundzügen der üblichen - in der Zwischenzeit standardisierten - Vertragsform. Aufgrund des ursprünglichen Stadtratsbeschlusses vom 23. Januar 2001 wurde der Kaufvertrag am 31. Januar 2001 öffentlich beurkundet. Infolge der Rückweisung des Geschäftes durch den Gemeinderat sind marginale Vertragsänderungen notwendig. Da die Änderungen keine essentiellen Punkte (Gegenstand, Preis, Vertragsparteien, Rechtsgeschäft) des Vertrages betreffen, wird auf eine Nachbeurkundung verzichtet. Die erforderlichen Vertragsanpassungen werden erst bei der Eigentumsübertragung einfließen. Die Änderungen wurden handschriftlich im beurkundeten Vertrag nachgeführt.

#### **5. Kreditbewilligung/Kreditrecht**

Für den Erwerb der beiden Liegenschaften ist ein Objektkredit von Fr. 1'800'000.-- erforderlich. Folgekosten fallen nicht an.

Gemäss § 50 Abs. 1 Ziff. 8 GO liegt dieses Landgeschäft in der Kompetenz des Gemeinderates.

#### **Antrag**

**Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dem Erwerb der Liegenschaften Giebeleichstrasse 50 und 54 (Kat.-Nrn. 3668 und 3528, 785 m<sup>2</sup> und 782 m<sup>2</sup>) zu Fr. 1'800'000.-- zuzustimmen.**

Opfikon, 29. Mai 2001

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident:            Der Schreiber i.V:

J. Leuenberger            A. Schlagmüller