

# STADTRAT

Antrag des Stadtrates  
vom 17. Dezember 2013

---

Liegenschaftenverkauf Dorfstrasse 56, Kat.-Nrn. 8456/4368  
Stadt Opfikon an Lerch Immobilien AG, Baar  
Genehmigung Kaufvertrag

L2.2.8

---

Der Gemeinderat

- gestützt auf Art. 35, Abs. 7 der Gemeindeordnung und auf den Antrag des Stadtrates vom 17. Dezember 2013 -

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

1. Dem Verkauf der Liegenschaft Dorfstrasse 56 und eines Teils (ca. 3'661 m<sup>2</sup>) der städtischen Grundstücke, Kat.-Nrn. 8456/4368, an die Lerch Immobilien AG, mit Sitz in Baar, zu CHF 1'100 pro m<sup>2</sup>, somit ca. CHF 4'027'100, wird zugestimmt.
2. Mitteilung an:
  - Stadtrat
  - Lerch Immobilien AG, Dorfstrasse 16, 6341 Baar
  - Notariat und Grundbuchamt Wallisellen, Zentralstr. 9, 8304 Wallisellen
  - Finanzvorstand
  - Finanzabteilung
  - Liegenschaftenverwaltung

AUFIS-Land\_Vertrag\_Kernzone\_AntragGR.doc

## **BERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Ausgehend von einer Diskussion im Stadtrat am 7. September 2010 befasste sich eine Evaluationsgruppe mit den Möglichkeiten zur Entwicklung des Areals 'Kernzone Opfikon', bestehend aus der Liegenschaft Dorfstrasse 56 (Kat.-Nr. 8456), dem Grundstück Kat.-Nr. 4368 und der Liegenschaft Bassersdorferstrasse 2 (Kat.-Nr. 4371). Zugleich wurde diese Gruppe beauftragt, einen geeigneten Käufer zu eruieren, der mittels eines öffentlichen Gestaltungsplans eine ortsverträgliche Bebauung realisiert.

Zu diesem Zweck wurden sieben potenzielle Investoren bzw. Architekten, welche in der jüngeren Planungsgeschichte ihr Interesse an dem Areal signalisiert hatten, zu Gesprächen eingeladen. Die Interessenten wurden aufgefordert, ihre Nutzungs- und Gestaltungsvorstellungen, die angestrebte Eigentümerstruktur sowie eine Kaufofferte einzureichen. Als Rahmenbedingung wurde festgesetzt, dass die kommunalen Schutzverfügungen der Liegenschaften Dorfstrasse 56 und Bassersdorferstrasse 2 nicht aufgehoben werden und eine zusammenhängende Fläche von mindestens einem Viertel des Areals frei und öffentlich gehalten werden soll.

In einer zweiten Phase wurden sämtliche Vorschläge nach den Kriterien Ortsbild, Umgang mit der bestehenden Bausubstanz, Nutzung, Erschliessung, Eigentümerstruktur und Kaufpreis bewertet.

### **2. Auswahl von Projekt und Käuferschaft**

Nach erfolgter Beurteilung entschied sich der Stadtrat mit Beschluss Nr. 2012-114 vom 17. April 2012 für das Projekt der Lerch Immobilien AG, Zürich, und bestimmte diese als Käuferin.

Mit Beschluss Nr. 2012-351 vom 11. Dezember 2012 regelte die Stadt Opfikon die Rahmenbedingungen der Projektierung und Umsetzung des Projekts sowie die Kaufvertragskonditionen mittels einer Vereinbarung. Die Lerch Immobilien AG tritt als Auftraggeberin und Bauherrschaft auf und wird in diesem Projekt von Architekten der Baumschlagler Eberle Zürich AG unterstützt.

Geplant wird eine Überbauung bestehend aus drei Neubauten sowie dem bestehenden Schutzobjekt. Die geschickte Anordnung der Neubauten und Aussenräume, die sich besonders gut in die traditionelle Baustruktur einfügt sowie die Beachtung typischer Gestaltungselemente der Kernzone zeichnet die gewählte Variante aus. Der gewünschte öffentliche und im Eigentum der Stadt Opfikon verbleibende Freiraum ist im nordwestlichen Teil des Areals, im Bereich der Liegenschaft Bassersdorferstrasse 2 an der Ecke Bassersdorfer-/Dietlikonerstrasse, als Platz vorgesehen und weist eine Fläche von 1'148 m<sup>2</sup> auf. Das angrenzende und unter Schutz stehende Bauernhaus, Dorfstrasse 56, wird vollständig saniert. Die drei Neubauten werden im Stockwerkeigentum vorgesehen. Insgesamt sollen 21 Wohnungen entstehen.

### 3. Gestaltungsplan

Auf den genannten städtischen Grundstücken liegt eine Gestaltungsplanpflicht. Die Lerch Immobilien AG wurde berechtigt und verpflichtet, einen Gestaltungsplan zu erarbeiten und alle notwendigen Massnahmen zu ergreifen, um eine rechtskräftige Baubewilligung und die behördliche Baufreigabe zu erlangen. Der Gestaltungsplan wurde vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 2013-210 vom 16. Juli 2013 zustimmend zur Kenntnis genommen sowie zur öffentlichen Auflage und zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Am 4. September 2013 wurden der Gestaltungsplan und das Projekt der Öffentlichkeit vorgestellt und Fragen dazu beantwortet. Der Gemeinderat wird ersucht, beide Geschäfte, Gestaltungsplan und Kaufvertrag, an derselben Ratssitzung zu behandeln.

### 4. Kaufvertrag

Der Kaufvertrag entspricht in den Grundzügen der üblichen Vertragsform und regelt nebst dem Kaufpreis u.a. folgende Punkte:

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Kaufpreiszahlung        | Der Kaufpreis ist der veräussernden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung mittels unwiderruflichem Zahlungsverprechen zu bezahlen.  |
| Parzellierung           | Die veräussernde Partei verpflichtet sich, die Parzellierung der Grundstücke Kat.-Nrn. 4368 und 8456 vor der Eigentumsübertragung in Auftrag zu geben.   |
| Öffentliche Beurkundung | Der Kaufvertrag wird nach Vorliegen der rechtskräftigen Genehmigung durch die zuständigen Instanzen und der Festsetzung des Gestaltungsplans durch den Gemeinderat öffentlich beurkundet.  |
| Einreichung Projekt     | Die erwerbende Partei verpflichtet sich, innert drei Monaten ab der öffentlichen Beurkundung ein bewilligungsfähiges Baugesuch für das geplante Bauprojekt einzureichen.   |
| Eigentumsübertragung    | Die Eigentumsübertragung hat innerhalb von 30 Tagen nach Vorliegen des rechtskräftigen Gestaltungsplans und der rechtskräftigen Baubewilligung inkl. Parzellierungsbewilligung zu erfolgen. Das Vertragsobjekt muss frei von Miet- und Nutzungsverhältnissen gegenüber Dritten sein. |
| Rückkaufsrecht          | Liegt eine rechtskräftige Baubewilligung vor und lässt die Käuferin deren Gültigkeit verfallen, kann die Stadt Opfikon das Grundstück zum gleichen Kaufpreis zurückkaufen.   |

### 5. Preisgestaltung und finanzielle Auswirkungen

Im Vergleich zu den Mitbewerbenden fiel die Kaufpreisofferte von CHF 1'100 pro m<sup>2</sup> für die Grundfläche und die Liegenschaft Dorfstrasse 56 deutlich höher aus. Aus der Veräusserung resultiert eine Desinvestition von rund CHF 4'027'100 (ca. 3'661 m<sup>2</sup>).

## 6. Buchgewinn

Als Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem Buchwert, sowie unter Berücksichtigung der errechneten Grundstückgewinnsteuer inklusive der Notariats- und Grundbuchgebühren von insgesamt rund CHF 289'000, resultiert ein Buchgewinn von rund CHF 2'725'000.

## 7. Kreditrecht

Wie auch im Finanzplan 2013-2017 ersichtlich, ist die Eigentumsübertragung dieses Grundstücks im Jahr 2015 vorgesehen. Die Veräusserung von Grundstücken von CHF 3 Mio. bis CHF 10 Mio. liegt gemäss Art. 35, Abs. 7 der Gemeindeordnung in der Kompetenz des Gemeinderates. Der Verkaufspreis ist der Investitionsrechnung (Konto-Nr. 950.8020.000) gutzuschreiben.

## ANTRAG

Dem Gemeinderat wird beantragt, dem Verkauf der Liegenschaft Dorfstrasse 56 und eines Teils (ca. 3'661 m<sup>2</sup>) der städtischen Grundstücke, Kat.-Nrn. 8456/4368, an die Lerch Immobilien AG, mit Sitz in Baar, zu CHF 1'100 pro m<sup>2</sup>, somit ca. CHF 4'027'100, zuzustimmen.

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident:            Der Verwaltungsdirektor:

P. Remund

H.R. Bauer

Opfikon, 17. Dezember 2013/ME

AUFIS-Land\_Vertrag\_Kernzone\_AntragGR.doc

Liegenschaftenverkauf Dorfstrasse 56, Kat.-Nrn. 8456/4368  
Stadt Opfikon an Lerch Immobilien AG, Baar  
Genehmigung Kaufvertrag

L2.2.8

---

## Inhaltsverzeichnis

- 1 Antrag des Stadtrates vom 17. Dezember 2013
- 2 Stadtratsbeschluss Nr. 2013-355 vom 17. Dezember 2013
- 3 Kaufvertrag mit der Lerch Immobilien AG
- 4 Stadtratsbeschluss Nr. 2012-351 vom 11. Dezember 2012 mit entsprechender Vereinbarung der Lerch Immobilien AG
- 5 Stadtratsbeschluss Nr. 2012-114 vom 17. April 2012 über die Auswahl von Projekt und Käuferschaft
- 6 Situationsplan

LEITER FINANZABTEILUNG

Opfikon, 17. Dezember 2013/ME  
AUFIS-Land\_Vertrag\_Kernzone\_AntragGR.doc

**AKTEN BITTE ZURÜCK  
an die Finanzabteilung**