

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 28. November 2000

Landverkauf

Stadt Opfikon an Hans-Jürg Grimm, Opfikon

Kat.-Nr. 6741, Wohnhaus Mühlegasse 8 - 12 mit 1167 m² Gebäudegrundfläche und Umgelände, und 255 m² Land von Kat.-Nr. 6740

L 2.2.8

Der Gemeinderat

- gestützt auf § 50 Abs. 1 Ziff. 8 Gemeindeordnung und auf den Antrag des Stadtrates vom 28. November 2000 -

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

1. Der Veräusserung der Liegenschaft Kat.-Nr. 6741, Mühlegasse 8 - 12, Vers.-Nr. 143, mit 1167 m² Gebäudegrundfläche und Umgelände, und 255 m² Land von Kat.-Nr. 6740, Umgelände an der Mühlegasse, insgesamt 1422 m² zu Fr. 770.-- je m², somit Fr. 1'094'940.--, wird zugestimmt.

2. Mitteilung an:

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

VWFIS-Land_Vertrag_Grimm1

Bericht

1. Ausgangslage

Hans-Jürg Grimm, Dorfstrasse 41, 8152 Opfikon, erkundigte sich, ob die städtische Liegenschaft Kat.-Nr. 6741, Wohnhaus Mühlegasse 8 - 12, und vom benachbarten städtischen Grundstück Kat.-Nr. 6740 255 m² Land erworben werden könne. Ziel des Erwerbs ist die Realisierung eines gutbürgerlichen Hotels (Abbruch der bestehenden Liegenschaft). Erste Verkaufsverhandlungen wurden bereits im März 1998 aufgenommen.

Finanzausschuss und Stadtrat haben sich an diversen Sitzungen mit diesem Landgeschäft befasst. Beide Gremien haben grundsätzlich positiv zur Veräusserung Stellung genommen. Die Finanzabteilung wurde beauftragt, die Verhandlungen fortzusetzen, den Vertrag auszuarbeiten und dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.

Für die heutigen in der Liegenschaft vorhandenen Notwohnungen hat die Liegenschaftsverwaltung in Zusammenarbeit mit der Sozialabteilung für Ersatz zu sorgen.

2. Grundstückbeschreibung

Die zum Verkauf vorgesehenen beiden Parzellen befinden sich an der Mühlegasse und zwar in der 2-geschossigen Wohnzone W2 D (Ausnützungsziffer 40 %). Es handelt sich um die folgenden beiden Grundstücke:

Kat.-Nr. 6741: Wohnhaus mit Scheune Mühlegasse 8 - 12, Vers.-Nr. 143, 1167 m² Gebäudegrundfläche und Umgelände

von Kat.-Nr. 6740: 255 m² Umgelände an der Mühlegasse; wird als Einfahrt in die künftige Tiefgarage benötigt.

Diese beiden zur Veräusserung vorgesehenen Grundstücke sind nicht für eine allfällige künftige öffentliche Aufgabenerfüllung reserviert.

3. Geplantes Bauvorhaben

H.J. Grimm beabsichtigt, auf den erwähnten Grundstücken ein gutbürgerliches 3-Stern-Hotel mit rund 30 Zimmern zu realisieren, das den Charakter des bisherigen Altbaus erhalten wird.

Als Vorbedingung signalisierten Finanzausschuss und Baukommission, dass eine zonenkonforme, einfache, zweckmässige Baute erstellt werden soll, die nicht übertrieben modern sein soll, nicht historisierend wirken sowie keine Imitation der bestehenden Baute darstellen darf.

4. Aufhebung von Schutzverfügung und Abbruchverbot

Die Liegenschaft Mühlegasse 8 - 12 ist im Sinne von § 203 ff PBG als Schutzobjekt bezeichnet und darf demzufolge nicht abgebrochen werden (Schutzverfügung: Stadtratsbeschluss Nr. 390 vom 24. September 1985 und Inventar Nr. 63). Unter Schutz stehen vor allem die Fassaden, die Dachform mit Dachkonstruktion und die Vordachabstützung. H.J. Grimm signalisierte wiederholt, dass das Abbruchverbot nicht in sein Baukonzept passe. Ohne Abbruchgenehmigung bestehe kein Interesse am Erwerb der Liegenschaft Mühlegasse 8 - 12.

Der Berater für Ortsbildschutz, Architekt Ernst Denzler, die Baukommission und der Stadtrat kamen nach eingehender Prüfung zum Schluss, dass keine Notwendigkeit mehr besteht, diese Liegenschaft weiterhin unter Schutz zu belassen (Stellungnahme von E. Denzler vom 3. Juni 1999, Beschluss der Baukommission vom 8. Juni 1999 und C-Geschäft des Stadtrates vom 13. Juli 1999). Unter Berücksichtigung sichernder Nebenbestimmungen soll die Schutzverfügung und damit das Abbruchverbot aufgehoben werden.

5. Preisgestaltung und finanzielle Auswirkungen

Der Verkaufspreis wurde anhand der neuesten Marktsituation, aufgrund der Lage, der möglichen baulichen Nutzung und der Attraktivität des Grundstückes auf Fr. 770.--/m² festgesetzt. Dieser Preis wurde auch vom Käufer als markt- und ortsüblich qualifiziert und akzeptiert. Bei der Veräusserung von insgesamt 1422 m² ergibt sich ein Erlös von Fr. 1'094'940.--.

Aus dieser Veräusserung resultiert eine Desinvestition von rund 1.1 Mio. Franken, die sich u.a. in vermindertem Zinsaufwand von knapp Fr. 55'000.-- p.a. auswirkt. Aus diesem Verkauf fallen zudem Grundsteuern in der Grössenordnung von Fr. 132'000.--. Diese zur Veräusserung vorgesehenen Grundstücke sind - wie bereits erwähnt - nicht für eine allfällige künftige öffentliche Aufgabenerfüllung reserviert. Alle Bedingungen des Finanzausschusses wurden durch den Käufer akzeptiert.

6. Kaufvertrag

Dieser Kaufvertrag entspricht in den Grundzügen den üblichen - in der Zwischenzeit standardisierten - Vertragsform. Der Erwerb dieser Liegenschaften war von H.J. Grimm eigentlich erst auf einen späteren Zeitpunkt geplant. Da er sein daneben liegendes Restaurant dringend sanieren muss und die Liegenschaft Mühlegasse 8 - 12 während der Bauzeit als ideales Provisorium für den Restaurations-Ersatzbetrieb dienen kann, entschloss er sich jetzt schon zum Erwerb. Um die finanzielle Belastung (Sanierung Restaurant und Erwerb) in Grenzen zu halten, wird die Restzahlung

des Kaufpreises hinausgeschoben. Die Kaufpreisrestzahlung - als Sicherheit wird eine Grundpfandverschreibung (1. Pfandstelle) errichtet - wird mit 4 % verzinst (aktueller Zinssatz für derartige Kredite). In Ziffer 2 der 'Weiteren Bestimmungen' ist das Einreichen des Baugesuches, in Ziffer 6 das Rückkaufsrecht und in Ziffer 10 die einseitige Konventionalstrafe geregelt. Diese Bedingungen wirken sich zugunsten der Stadt Opfikon aus.

7. Buchgewinn

Aus dem Verkauf dieser Grundstücke zu Fr. 770.--/m² resultiert ein Erlös von rund 1.1 Mio. Franken. Die Grundstücke sind mit einem Buchwert von rund Fr. 640.--/m² bilanziert. Unter Berücksichtigung der durch die Stadt Opfikon als Veräusserin zu übernehmenden Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern und notariellen Gebühren erhöht sich der Buchwert auf ca. Fr. 745.--/m². Aus der Veräusserung resultiert bei einem Verkaufspreis von Fr. 770.--/m² ein Buchgewinn von Fr. 25.-- je m², insgesamt rund Fr. 36'000.--.

8. Kreditrecht

Die Veräusserung von Grundstücken im Wert von über 1 Mio. Franken (bis 5 Mio. Franken) liegt gemäss § 50 Abs. 1 Ziff. 8 GO in der Kompetenz des Gemeinderates.

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, der Veräusserung der Liegenschaft Kat. Nr. 6741, Mühlegasse 8 - 12, mit 1167 m² Gebäudegrundfläche und Umgelände, und 255m² von Kat.-Nr. 6740, Umgelände an der Mühlegasse, insgesamt 1422 m² zu Fr. 770.--/m², somit Fr. 1'094'940.--, zuzustimmen.

Opfikon, 28. November 2000

NAMENS DES STADTRATES
Der Präsident: Der Schreiber:

J. Leuenberger H.R. Bauer