

## ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 27. November 2018  
SEITE 1 von 3

Erwerb Grundstücke Kat.-Nr. 5739, Kirchensteig 9, und Kat.-Nr. 7639, Talackerstrasse 78, von Elisabeth Bösch-Kobel, Mellingen  
Genehmigung Kaufvertrag

6.1.5.1

---

Gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 27. November 2018 und auf Art. 35, Ziff. 7 der Gemeindeordnung

### BESCHLIESST DER GEMEINDERAT:

1. Dem Erwerb der Grundstücke Kat.-Nr. 5739, Kirchensteig 9, und Kat.-Nr. 7639, Talackerstrasse 78, von Elisabeth Bösch-Kobel, Mellingen, für pauschal CHF 6'500'000, zu Lasten der Investitionsrechnung Finanzvermögen 2019, Konto-Nr. 950.7040.001, wird zugestimmt.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Elisabeth Bösch-Kobel, Herrenrebenweg 1, 5507 Mellingen AG
  - Notariat und Grundbuchamt Wallisellen, Zentralstr. 9, 8304 Wallisellen
  - Stadtrat
  - Finanzen und Liegenschaften



**ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON**

SITZUNG VOM 27. November 2018  
SEITE 2 von 3

**1. Ausgangslage**

Die Stadt Opfikon beabsichtigt in den nächsten Jahren das Alterszentrum Gibeleich an die heutigen und künftigen Anforderungen eines zeitgemässen Alterszentrums anzupassen. Vorgesehen ist, dieses am selben Standort, Kat.-Nr. 8133, zu belassen. Dafür wird ein eigenes Projekt ausgearbeitet, welches unabhängig von diesen Landerwerben den zuständigen Instanzen zur Genehmigung vorgelegt wird.

Bestehende Grunddienstbarkeiten aus der Bauzeit des heutigen Alterszentrums, welche zugunsten der angrenzenden Liegenschaften Kat.-Nr. 5739, Kirchensteig 9, und Kat.-Nr. 7639, Talackerstrasse 78 damals abgeschlossen wurden, schränken jedoch allfällige bauliche Tätigkeiten massiv ein. Eine Abklärung der baulichen Möglichkeiten auf dem Areal des Alterszentrums ergab, dass eine Weiterentwicklung im Bereich des Kirchensteigs dadurch faktisch ausgeschlossen ist. Aus diesem Grund sowie für die Gesamtplanung ist ein Erwerb der beiden Grundstücke anzustreben.

Die Stadt Opfikon bekundete bei der Besitzerin, Elisabeth Bösch-Kobel, ihr Kaufinteresse, welches sie grundsätzlich unterstützt. Als Grundlage für die Kaufpreisverhandlungen wurde ein unabhängiges Beratungsunternehmen im Bereich der Bau- und Immobilienmärkte mit einer neutralen Marktwertschätzung beauftragt.

**2. Grundstückbeschriebe**

Das Grundstück Kirchensteig 9, Kat.-Nr. 5739, 758 m<sup>2</sup>, ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit 6.5 Zimmer (Baujahr 1960 / letzte Renovation 2016), zwei Garagen sowie einem Nebengebäude überbaut. Im heutigen Zeitpunkt werden jährlich Mieteinnahmen von CHF 34'800 generiert.

Das Mehrfamilienhaus (Baujahr 1969 / letzte Renovation 2017) inkl. Tiefgarage und Aussenparkplätzen an der Talackerstrasse 78, Kat.-Nr. 7639, 1'231 m<sup>2</sup>, generiert jährliche Mieteinnahmen (14 Parteien) von rund CHF 209'000.

Grundsätzlich sind bis auf weiteres keine Veränderungen, zum Beispiel bei den Mietverhältnissen, geplant. Jedoch werden durch die Grundstückerwerbe, aufgrund des Wegfalls der erwähnten Einschränkungen der bestehenden Dienstbarkeiten, die Möglichkeiten für die geplante Anpassung des Alterszentrums Gibeleich stark erweitert und zudem können die Liegenschaften rentabel weiterbetrieben werden.

**3. Kaufvertrag**

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

Kaufpreis gemäss	Kirchensteig 9	CHF 1'460'000
Marktwertschätzung	Talackerstrasse 78	CHF 5'040'000



## ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 27. November 2018  
SEITE 3 von 3

Besitzantritt	Der Besitzantritt in Rechten und Pflichten, mit Übergang von Nutzen und Gefahr, findet per 1. Januar 2020 statt.
Gewährleistung	Der Zustand der Kaufobjekte ist der erwerbenden Partei bekannt. Insbesondere hat diese Kenntnis über die bestehenden Grunddienstbarkeiten.
Vertragsverhältnisse	Die für die Kaufobjekte bestehenden Mietverhältnisse sind bekannt und gehen mit der Eigentumsübertragung an die erwerbende Partei über.
Erfüllungsbedingung	Dieser Kaufvertrag wird unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der erwerbenden Partei abgeschlossen. Kann diese Zustimmung nicht bis zum 20. Dezember 2019 beigebracht werden, fällt dieser Vertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin.

### 4. Kreditrecht

Der Erwerb dieser Grundstücke ist im Budget 2019, Investitionsrechnung Finanzvermögen, Konto-Nr. 950.7040.001, enthalten. Gemäss Art. 35, Abs. 7 Gemeindeordnung liegt der Erwerb von Grundstücken von CHF 3 Mio. bis CHF 10 Mio. in der Kompetenz des Gemeinderates.

### 5. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, dem Erwerb der Grundstücke Kat.-Nr. 5739, Kirchensteig 9, und Kat.-Nr. 7639, Talackerstrasse 78, von Elisabeth Bösch-Kobel, Mellingen, für pauschal CHF 6'500'000, zu Lasten der Investitionsrechnung Finanzvermögen 2019, Konto-Nr. 950.7040.001, zuzustimmen.

### NAMENS DES STADTRATES

Präsident: Stadtschreiber:

  
Paul Remund

  
Willi Bleiker

