

**RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION OPFIKON**

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

6.1.5.1

**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 wurde ein Erwerb der beiden Grundstücke angestrebt.

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.

**Grundstückbeschriebe**

Das Grundstück Kirchensteig 9, Kat.-Nr. 5739, 758m<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, 1'231m<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 Grundstückserwerbe, 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.

**Kaufvertrag**

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

Kaufpreis gemäss Marktwertschätzung

Kirchensteig 9	CHF 1'460,000
Talackerstrasse 78	CHF 5'040,000

Der Besitzantritt in Rechten und Pflichten, mit Übergang von Nutzen und Gefahr, findet per 1. Januar 2020 statt.



## 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.

## 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.

## Prüfung des stadträtlichen Antrages durch die RPK

Die RPK hat die Unterlagen mit allen Vertragsbestandteilen sowie Marktwertschätzungen im Detail geprüft. Die RPK kann die Erwägungen des Stadtrates zu diesem Geschäft voll und ganz nachvollziehen. Es ist für die Zukunftsperspektiven des Alterszentrums Giebeleich von entscheidender Bedeutung, frei von einschneidenden Dienstbarkeiten zu sein. Mit dem Landerwerb können diese Servitute gelöscht werden. Wir danken dem Stadtrat für das gute Verhandlungsergebnis.

## Antrag

Die RPK beantragt dem Gemeinderat einstimmig mit 4:0, den Erwerb der Grundstücke Kat.-Nr. 5739, Kirchensteig 9, und Kat.- Nr. 7639, Talackerstrasse 78, von Elisabeth Bösch-Kobel, Meltingen, für pauschal CHF 6'500,000 zu Lasten der Investitionsrechnung Finanzvermögen 2019, Konto-Nr. 950.7040.001, zu genehmigen.

Referent vor dem Gemeinderat: Ibrahim Zahiri

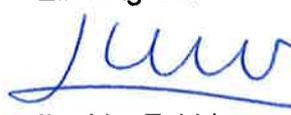
Opfikon, 13. Februar 2019

Der Präsident:



Mathias Zika

Ein Mitglied:



Ibrahim Zahiri

