

Rechnungsprüfungskommission

Landverkauf

Stadt Opfikon an Marazzi-Generalunternehmung AG, Muri bei Bern

Kat.-Nr. 6718, 7'438m² Bauland (Zone ZA2)

Riethofstrasse, Fr. 1'150.--

L2.2.8

Ausgangslage

Im Bericht des Stadtrates vom 27. Mai 2008 wird ausführlich über den Verlauf eines früheren Verkaufes dieses Grundstücks an die Bülow (Schweiz) AG, Emmenbrücke und über die Gründe des Nichtzustandekommens berichtet. Die erwähnten Gründe sind für die Mitglieder des Gemeinderates gut nachvollziehbar, da der Ablauf des Geschehens hautnah miterlebt wurde.

Nach dem Scheitern dieses Geschäfts wurde der Firma Dr.iur. Hans Kammermann, Immobilien und Beratungen, Meilen, Ende September 2006 ein Verkaufsmandat erteilt. Dieses führte zu den Verhandlungen mit der Marazzi-Generalunternehmung AG, Muri bei Bern.

Grundstückbeschreibung

Die zum Verkauf vorgesehene Parzelle Kat.-Nr. 6718 befindet sich an der Riethofstrasse. Im Stadtratsbeschluss Nr. 205 vom 21. September 1999 wurde aufgrund einer privatrechtlichen Vereinbarung festgelegt, dass das städtische Grundstück von der Riethofstrasse aus zu erschliessen sei. Im Weiteren ist das Vertragsobjekt im Kataster der belasteten Standorte enthalten.

Preisgestaltung

Der Verkaufspreis wurde anhand der aktuellen Marktsituation und der möglichen baulichen Nutzung auf Fr. 1'150.-- festgelegt. Aus dem Verkauf dieses Grundstücks resultiert eine namhafte Devestition von rund 8.5 Mio. Franken, welche zur dringend notwendigen Erhöhung der Eigenfinanzierung laufender und bevorstehender hoher Investitionen beiträgt.

Altlastensanierung

Im Zusammenhang mit dem erwähnten Kaufvertrag mit der Bülow Immobilien AG wurde auch eine Altlasten-Detailuntersuchung durch das Ingenieurbüro Dr. von Moos vorgenommen. Daraus ist ersichtlich, dass es sich im rechtlichen Sinne nicht um eine Altlast, sondern lediglich um einen belasteten Standort handelt. Der belastete Standort muss spätestens im Zusammenhang mit einem Bauprojekt saniert werden.

Damit Synergien genutzt werden können (Planung, Aushub, Koordination, Submission, Administration, etc.), ist vorgesehen, die Bauherrschaft zu beauftragen, die Sanierung zu Lasten der Stadt Opfikon vorzunehmen.

Gesamthaft ist mit Sanierungskosten von ca. 1.9 Mio. Franken zu rechnen (Basis: Unternehmerofferte vom Mai 2001 plus 12% Baukostenteuerung gemäss Zürcher Index der Wohnbaupreise).

Buchgewinn

Als Differenz zwischen dem Verkaufserlös von 8.5 Mio. und dem Buchwert von rund 3.0 Mio. Franken sowie unter Berücksichtigung der geschätzten Kosten für die Altlastensanierung von 1.9 Mio. und der errechneten Grundstückgewinnsteuer inkl. der Norariats- und Grundbuchgebühren von 0.85 Mio. resultiert ein Buchgewinn von rund 2.8 Mio. Franken.

Kreditrecht

Gemäss Art. 35, Ziff. 7 der Gemeindeordnung liegt die Veräusserung, der Erwerb und der Tausch von Grundstücken von 3 - 10 Mio. Franken in der Kompetenz des Gemeinderates. Im Finanzplan 2007 - 2011 ist diese Devestition im Jahr 2009 vorgesehen, was realistisch erscheint.

Stellungnahme der RPK

Die RPK betrachtet diesen Landverkauf als gute Möglichkeit, diese Parzelle mit einer bewegten Geschichte zu einem für beide Seiten akzeptablen Preis zu veräussern. Der Verkauf kann damit zur Verbesserung der Eigenfinanzierung von Investitionen unserer Stadt beitragen.

Antrag

Die RPK beantragt dem Gemeinderat einstimmig 5:0, der Veräusserung des Grundstücks Kat.-Nr. 6718 mit 7'438m² Bauland (Zone ZA2), Riethofstrasse, zum Preis von Fr. 1'150.--/m², somit Fr. 8'553'700.-- zuzustimmen.

Referent vor dem Gemeinderat: Josef Gander

Opfikon, 17. September 2008

Der Präsident:

Ein Mitglied:

P. Remund

J. Gander