



Protokollauszug
1. Sitzung vom 13. Januar 2021

**2/2021 6.1.3 Lättenstrasse 33, GB BI 4212, Verlängerung Baurechtsvertrag
Vorlage Nr. 1/2021: Antrag des Stadtrats auf Genehmigung der
Verlängerung des Baurechtsvertrags vom 21. Oktober 1977**

Referentin des Stadtrats: Manuela Stiefel
Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

Weisung

1. Ausgangslage

In der Stadt Schlieren steigerte sich aufgrund einer aktiven Standortförderung und einer erfolgreichen Clusterstrategie die Anzahl juristischer Personen seit 2000 von 670 Firmen auf aktuell 1'167. Davon sind wie im nationalen Durchschnitt rund 95 % aller Betriebe KMU mit weniger als 10 Mitarbeitenden. Die Stadt ist bestrebt, dem Gewerbe gute Rahmenbedingungen zu ermöglichen. Die stetigen Entwicklungen zur Verbesserung der Quartiere und der städtischen Infrastruktur bringen höhere Bauland- und Wohneigentumspreise mit sich. Aufgrund der weiterhin hohen Bautätigkeit in der Region ist voraussehbar, dass es in Schlieren schwieriger wird, eine zahlbare Gewerbefläche zu finden. Gewerbebetriebe sollen als Baurechtsnehmer der Stadt deshalb unterstützt werden.

Die Stadt führt folgende Grundstücke in der Industriezone als Baurechte:

Übersicht aller Baurechtsverträge mit gewerblichen Nutzungen:

Kat. Nr.	Ort	Baurechtsnehmer	Dauer
9032	Lättenstrasse 35	Heer Musik AG	1996–2058
9032	Lättenstrasse 33	S.M. Pallaoro + E.M. Pallaoro-Furrer	1977–2039
9032	Lättenstrasse 31	Glas-Müller AG	2011–2066
9032	Lättenstrasse 27	Peter Erni AG/A. + D. Vicentini	2003–2066
8782	Reitmenstrasse 7	Sika Bau AG	2006–2046
9094	Friedaustrasse 6	Rudolf Dober/Jürg Tschopp	2006–2106

Mit SRB 266 vom 10. Oktober 2018 hat der Stadtrat auf das Vorkaufsrecht Lättenstrasse 33 beim Verkauf der damaligen Baurechtsnehmerin Gribi Hydraulics AG an die heutigen Baurechtsnehmer Sergio Massimino Pallaoro und Esther Maria Pallaoro-Furrer verzichtet. Auf Wunsch des neuen Baurechtsnehmers wurde gleichzeitig eine Verlängerung des Baurechts um maximal zweimal fünfzehn Jahre in Aussicht gestellt. Dies erfolgt unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gemeindeparlaments, welches für die Änderung von Baurechtsverträgen zuständig ist. Die Gribi Hydraulics AG hatte das Baurecht GB BI. 4212, Lättenstrasse 33 infolge fehlender Expansionsmöglichkeiten veräussert.

Ein Grossteil der Baurechte an der Lättenstrasse 27/31/33/35 könnten erstmals auf 2066 enden.

2. Vertragsänderung Baurecht vom 8. Juli 1977

Die Stadt und die Baurechtsberechtigten, Sergio Massimino Pallaoro und Esther Maria Pallaoro-Furrer sind am 20. Dezember 2018 in den Baurechtsvertrag Beleg 1977 Nr. 153 eingetreten.

Die vorzeitige Verlängerung des bestehenden Baurechtsvertrags vom 8. Juli 1977 (Baurechtsende 2039) kann auf 2054 eingeräumt werden. Damit alle Baurechtsgrundstücke an der Lättenstrasse 2066 zum gleichen Zeitpunkt ablaufen, kann die zweite Option nur um 12 Jahre von 2054 auf 2066 genehmigt werden, dannzumal unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrats.

Der bestehende Baurechtsvertrag soll in folgendem Punkt angepasst werden:

Bisher:	Neu:
<p>Baurechtsvertrag Stadt Schlieren mit der Gribi Hydraulics AG betreffend Lättenstrasse 33 aus dem Jahr 1977 bzw. Handänderung vom 20.12.2018: Ziff. 4: Dieses übertragbare Baurecht wird für die Dauer von 62 Jahren ab Datum selner Anmeldung zur Eintragung im Grundbuch eingeräumt.</p>	<p>Baurechtsvertrag Stadt Schlieren mit der Gribi Hydraulics AG betreffend Lättenstrasse 33 aus dem Jahr 1977 bzw. Handänderung vom 20.12.2018: Ziff. 4 Abs. 1 wird ersetzt durch: <u>Die Parteien vereinbaren die vorzeitige Verlängerung des obgenannten selbständigen und dauernden Baurechts SP 2133 um weitere 15 Jahre bis am 21.10.2054 und räumen der Baurechtsberechtigten eine Option für eine zweite Verlängerung um 12 Jahre bis 21.10.2066 ein unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrats.</u> Vor grösseren Investitionen der Bauberechtigten, spätestens jedoch zehn Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer (spätestens bis am 21.10.2056), haben sich die Parteien über die Zukunft der Gewerbefläche bezüglich einer allfälligen längerfristigen zweiten Baurechtsverlängerung zu verständigen. Die Bauberechtigte kann, falls die Stadt Schlieren keine öffentlichen Bedürfnisse oder Interessen geltend macht, die Verlängerungsoption geltend machen.</p>

3. Änderung Dienstbarkeit

Das Notariat Schlieren hat den Entwurf für die Änderung der Dienstbarkeit wie folgt erstellt:

Die Parteien vereinbaren die vorzeitige Verlängerung des selbständigen und dauernden Baurechts SP 2133 um 15 Jahre bis am 21. Oktober 2054 und räumen der Baurechtsberechtigten eine Option für eine zweite Verlängerung um 12 Jahre bis 21. Oktober 2066 ein.

Den Entscheid zur Genehmigung der Ausübung der Option um weitere 12 Jahre, vom 22. Oktober 2056 bis 21. Oktober 2066, fällt der Stadtrat bis spätestens 21. Oktober 2056, sofern kein öffentliches Bedürfnis bzw. öffentliches Interesse vorliegt.


Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1. Die vorzeitige Verlängerung des selbständigen und dauernden Baurechts SP 2133 um weitere 15 Jahre bis 21. Oktober 2054 und die Option für eine zweite Verlängerung um 12 Jahre bis 21. Oktober 2066 zwischen der Stadt Schlieren und Sergio Massimino Pallaoro und Esther Maria Pallaoro-Furrer wird genehmigt.
2. Mitteilung an
 - Sergio Massimino Pallaoro und Esther Maria Pallaoro-Furrer, Staldenstrasse 16, 8102 Oberengstringen
 - Notariat Schlieren, Utikonerstrasse 9c, 8952 Schlieren
 - Gemeindeparlament
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren


Markus Bärtschiger
Stadtpräsident


Janine Bron
Stadtschreiberin-Stv.