



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates vom 19. April 2010

138 28.04 Liegenschaftenverkehr
28.04.00 Kaufverhandlungen, Vorverträge

Vorlage Nr. 13/2010: Antrag des Stadtrates auf Genehmigung des Kaufvertrags mit der GHZ Gewerbe- und Handelszentrum Schlieren AG, über den Verkauf des Grundstückes Kat. Nr. 8238 an der Wiesenstrasse

Referentin des Stadtrates

Manuela Stiefel
Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

Weisung

Ausgangslage

Die Stadt besitzt an der Wiesenstrasse das Grundstück Kat. Nr. 8238 mit einer Fläche von 5'230 m². Das Grundstück ist an verschiedene Mieter verpachtet und zum Teil überbaut. Auf einer Teilfläche von 646 m² steht die im Jahre 1991 erstellte Asylbewerberunterkunft. Es ist die einzige Fläche mit einer öffentlichen Nutzung. Die Restfläche konnte in der Vergangenheit nur punktuell vermietet werden, was zu keiner positiven Rendite für das Grundstück führt. Aufgrund der Immobilienpolitik des Stadtrates vom Februar 2000 sind solche Grundstücke zu verkaufen. Der Stadtrat hat dazu im Mai 2009 verschiedene Grundsatzentscheide gefällt. Unter anderem wurden weitere unbebaute und bebaute Grundstücke bestimmt, die in absehbarer Zeit verkauft werden sollen, darunter auch die Parzelle Kat. Nr. 8238. Dies mit dem Ziel, das Finanzvermögen zu reduzieren.

Im Wiesenstrassenquartier ist ein Strassenbauprojekt in Vorbereitung. Die Anstösser beabsichtigen, mittels eines privaten Quartiererschliessungsplans die Wiesenstrasse für den zweiseitigen Verkehr durchgängig zu erstellen, was zu einer wesentlichen Aufwertung der Verkehrs- und Erschliessungssituation führen wird. Die Stadt ist mit den Grundstücken Kat. Nr. 8114 und 8238 ebenfalls Anstösser und muss sich mit Erschliessungsbeiträgen von über Fr. 400'000.00 gemäss Perimeterplan beteiligen.

Damit die Weiterführung der Asylbewerberunterkunft gewährleistet ist, soll die Fläche parzelliert werden. Der Kaufvertrag sieht sodann zwei Kaufobjekte vor, welche zu verschiedenen Zeitpunkten verkauft werden.

Kennzahlen des Grundstückes Kat. Nr. 8238 im Eigentum der Stadt Schlieren

Lage	Wiesenstrasse
Kat. Nr./Parzellengrösse	8238 / 5'230 m ² , respektive ca. 3'290 m ² nach Parzellierung
Buchwert Stand am 1.1.2009	Fr. 2'615'000.-- /Fr. 500.-- pro m ² (Finanzvermögen)
Schätzung HEV	Fr. 575.-- pro m ²
Zone	Industriezone

Im Rahmen der Wirtschafts- und Standortförderungsaktivitäten sowie der Stadtentwicklung (Gestaltungsplan Wagiareal) bestehen zur GHZ Gewerbe- und Handelszentrum Schlieren AG (GHZ) intensive Kontakte. Im Zuge einer Expansion ausserhalb des „Wagiareals“ möchte die GHZ an der Wiesenstrasse ihre Investitionen in Schlieren erweitern und für bereits interessierte Ankermieter ein Gewerbehaus erstellen. Dieses würde sich städtebaulich sehr gut in die bereits bestehenden Gebäude von namhaften Firmenhauptsitzen in diesem Gebiet einordnen.



Inhalt des Kaufvertrages

Im Kaufvertrag wurden folgende Eckwerte für das Kaufsobjekt 1 vereinbart:

Käuferin:	GHZ Gewerbe- und Handelszentrum Schlieren AG
Kaufpreis:	Fr. 1'974'072.--/600.-- pro m ² (dieser Kaufpreis löst einen Buchgewinn von Fr. 329'000.-- aus, exkl. Grundstückgewinnsteuer)
Zusätzliche Kostenübernahme durch GHZ:	ca. Fr. 183'000.-- an den Perimeterplan der neuen Wiesenstrasse
Vorbehalte:	Der Vertrag enthält folgende Vorbehalte: - Genehmigung des Kaufvertrages durch die zuständigen Instanzen - Erteilung einer rechtskräftigen Baubewilligung

Umgang mit der Asylbewerberunterkunft (Kaufsobjekt 2)

Der Kaufvertrag mit der GHZ beinhaltet auch den Umgang mit der Teilfläche (Kaufsobjekt 2) von 1'383 m². Hievon werden 646 m² für den Weiterbestand der Asylbewerberunterkunft benötigt. Diese Parzelle bleibt bis auf weiteres, ohne Vereinbarung einer Frist, im Eigentum der Stadt und ermöglicht somit die Weiterführung der Asylbewerberunterkunft bis zu einem allfälligen Nutzungsende des Gebäudes oder einer Verlegung der Unterkunft. Zu diesem Zeitpunkt würde die GHZ auch diese Restfläche zur Arrondierung der ganzen Parzelle und zur Schliessung einer Baulücke übernehmen. Der dazumalige Kaufpreis beträgt ebenfalls Fr. 600.--/ m² zuzüglich Teuerung.

Schlussfolgerungen

Mit den vorhandenen Verkaufsabsichten der Stadt an die GHZ besteht die einmalige Gelegenheit:

- die Asylbewerberunterkunft an diesem Standort weiterzuführen
- die Restfläche für eine wirtschaftlich bessere Nutzung zu verkaufen
- der GHZ als guter Steuerzahlerin weiterhin Investitionen in Schlieren zu ermöglichen
- die bevorstehenden Kosten der Perimeterbeiträge an das Strassenprojekt auf Dritte zu übertragen
- das Gewerbe- und Dienstleistungsquartier Wiesenstrasse aufzuwerten

Antrag an das Gemeindeparlament

1. Der Vertrag vom 9. April 2010 mit der GHZ Gewerbe- und Handelszentrum Schlieren AG über den Verkauf einer Teilfläche (ca. 3'290 m²) am Grundstück Kat. Nr. 8238 (Kaufobjekt 1) an der Wiesenstrasse zum Preis von Fr. 1'974'072.-- (Fr. 600.-- pro m²) wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss fällt in die abschliessende Zuständigkeit des Gemeindeparlamentes

Für richtigen Protokollauszug

STADTRAT SCHLIEREN
Präsident Schreiber

Toni Brühlmann Hansruedi Kocher

Versand: 29. April 2010