



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates vom 29. Juni 2009

213	28	Liegenschaften, Grundstücke
	28.01	Vorschriften, Verträge, Kreisschreiben
	28.03	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke

Vorlage Nr. 29/2009: Antrag des Stadtrates auf Genehmigung des Kaufvertrages mit Hugo Holenstein, Unterengstringen, über den Verkauf des Grundstückes Kat. Nr. 6738, Bühlackerstrasse 5

Referent des Stadtrates

Toni Brühlmann
Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften

Weisung

Ausgangslage

Die Stadt besitzt im Gebiet Bühlacker das Grundstück Kat. Nr. 6738 mit einer Grösse von 1'264 m². Das Grundstück ist überbaut mit der Liegenschaft Bühlackerstrasse 5 und wurde im Jahre 1983 durch die Stadt erworben. Die Parzelle gehört ins Finanzvermögen sowie in die Kategorie der Grundstücke, die für die Kernaufgaben der öffentlichen Hand nicht mehr benötigt werden.

Lage	Gebiet Bühlacker an der Bühlackerstrasse
Kat. Nr./Parzellengrösse	6738 / 1'264 m ²
Buchwert Stand am 1.1.2009	Fr. 457'000.00 /Fr. 361.00 pro m ² (Finanzvermögen)
Schätzung Hauseigentümergebiet	Fr. 820.00 pro m ²
Zone	W2/0.6

Aufgrund der Immobilienpolitik des Stadtrates vom Februar 2000 sind solche Grundstücke zu verkaufen. Diese Strategie wird auch in der sich in der Vorbereitung befindenden Immobilienpolitik 2010 wieder bestätigt.

Grundeigentum der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde

Die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde ist Eigentümerin des Nachbargrundstückes Kat. Nr. 7716. Die Parzelle wird heute als Gartenareal benutzt. Da keine Gartenlauben erstellt werden dürfen, finden sich keine Pächter mehr; das Areal droht zu verwildern. Die Parzelle liegt in der Zone W3/0.6 mit mindestens 80% Wohnanteil. Die Kirchgemeindeversammlung hat im Dezember 2006 entschieden, mit der Stadt Schlieren im Hinblick auf eine neue Nutzung in Verhandlung zu treten.

Gemeinsame Planung mit der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde

Aus einer von der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde durchgeführten Nutzungsstudie ging ein Verkauf als bevorzugte Variante hervor. Die Kirchgemeinde ist in der Folge an die Stadt herangetreten und hat eine Zusammenarbeit im Hinblick auf einen Verkauf der beiden Grundstücke angeregt. Die im Minimum zu erzielenden Verkaufspreise wurden auf Fr. 1'000.00 pro m² beim Grundstück der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde (Zone W3) und auf Fr. 800.00 pro m² beim städtischen Grundstück (Zone W2) festgelegt. Eine gemeinsam durchgeführte Ausschreibung führte zu zehn Offerten. Diese wurden einem Auswahlverfahren unterzogen, in welchem neben dem Kaufpreis die Architektur, der Wohnmix und die Umgebungsgestaltung beurteilt wurden. Das von Hugo Holenstein, Unterengstringen, Inhaber der Profil - Immobilien AG, Zürich, eingereichte Angebot erzielte die beste Beurteilung und erhielt den Zuschlag.



Kaufvertrag mit Hugo Holenstein

Die Verkaufsaktivitäten wurden zusammen mit der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde durchgeführt. Der am 13. Mai 2009 beurkundete Kaufvertrag für die im Besitz der Stadt befindliche Parzelle Kat. Nr. 6738 enthält folgende Eckwerte:

Käufer: Hugo Holenstein, Unterengstringen
Kaufpreis: Fr. 1'036'480.00 / Fr. 820.00 pro m²
(dieser Kaufpreis löst einen Buchgewinn von Fr. 579'480.00 aus)

Vorbehalte: Der Vertrag enthält folgende Vorbehalte:
- Genehmigung des Kaufvertrages durch den Gemeinderat
- Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung

Da die Gesamtüberbauung nur bei einem gleichzeitigen Verkauf der beiden Grundstücke realisiert werden kann, enthält der Kaufvertrag des Weiteren den Vorbehalt der Übertragung des Nachbargrundstückes der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde. Der gleichentags beurkundete Kaufvertrag für die Parzelle Kat. Nr. 7716 der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde ist mit einem reziproken Vorbehalt versehen.

Die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde hat an der Kirchgemeindeversammlung vom 18. Juni 2009 den Kaufvertrag mit Hugo Holenstein vom 13. Mai 2009 genehmigt.

Gesamtüberbauung Bühlackerstrasse

Mit den am 13. Mai 2009 beurkundeten Kaufverträgen über die Grundstücke Kat. Nr. 6738 und 7716 wurde gleichzeitig der Projektstand der Überbauung Bühlacker festgehalten. Der Käufer will die Parzelle Kat. Nr. 6738 (städtisches Grundstück) mit vier Reiheneinfamilienhäusern bebauen. Auf dem Nachbargrundstück Kat. Nr. 7716 der Kirchgemeinde soll ein Mehrfamilienhaus mit grosszügigen Eigentumswohnungen erstellt werden. Die Profil-Immobilien AG, Zürich, sieht für die beiden Grundstücke eine Arealüberbauung vor. Um vom Bonus für eine Arealüberbauung profitieren zu können, muss eine besonders gute Gestaltung nachgewiesen werden. Zudem sind hohe Anforderungen an die Energieeffizienz zu erfüllen.

Schlussbemerkungen

Die Entwicklung der Parzellen Kat. Nr. 6738 und 7716 entsprechen den Kriterien der Stadtentwicklung und des Wohnens gemäss dem vom Gemeinderat am 20. Oktober 2003 genehmigten Leitbild. Die beiden Parzellen, die hier zum Verkauf kommen, sind in der Quartier- und Stadtentwicklung als wichtig einzustufen. Sie stellen eine wertvolle Ergänzung des Wohnangebotes an interessanter Lage dar. Der Einbezug des Stadtbaukollegiums im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bietet die Gewähr, dass bei der Ausführung der Bauten alle Ziele der Stadt (Minergie, gehobener Wohnungsbau etc.) bestmöglich berücksichtigt werden.

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Vertrag mit Hugo Holenstein über den Verkauf des Grundstückes Kat. Nr. 6738 an der Bühlackerstrasse 5 zum Preis von Fr. 1'036'480.00 (Fr. 820.00 pro m²) wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss fällt in die abschliessende Zuständigkeit des Gemeinderates.

Für richtigen Protokollauszug

STADTRAT SCHLIEREN
Präsident Schreiber-Stv.

Peter Voser Martin Studer

Versand: 6. Juli 2009