



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates vom 13. Dezember 2010

359	28	Liegenschaften, Grundstücke
	28.01	Vorschriften, Verträge, Kreisschreiben
	28.03	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke

Vorlage Nr. 27/2010: Antrag des Stadtrates auf Genehmigung des Vertrages mit der AXA Leben AG über den Erwerb einer Teilfläche von max. 12'500 m2 des Grundstücks Kat. Nr. 7531 (ehemals Züblinreal) an der Badenerstrasse

Referentin des Stadtrates

Manuela Stiefel
Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

Weisung

A. Ausgangslage

Spätestens auf das Schuljahr 2015/16 muss die Schule eine weitere Schulanlage beziehen können. Die Entwicklung der Schülerzahlen belegt diese Notwendigkeit. Als Standort steht die mit einem Kaufvertrag verbindlich reservierte Parzelle der AXA Leben AG an der Badenerstrasse 80/82 (Züblinreal) zur Verfügung. Der Stadtrat hat dazu am 12. Juli 2010 dem Ressort Finanzen und Liegenschaften den Auftrag erteilt, einen Kaufvertrag unter Vorbehalt der Zustimmung des Gemeindeparlamentes abzuschliessen.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 16. Juni 2008 wurde für den Standortentscheid sowie die Beplanung einer neuen Schulanlage in Schlieren West eine Planungskommission mit folgenden Aufgaben bestellt:

- Umsetzung der Ziele aus der Schulraumplanung 2005 in Bezug auf eine neue Schulanlage
- Nochmalige Überprüfung der Standorte Schlieren West und Färberhüsli
- Vorbereitung/Ausschreibung für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie
- Klärung fachspezifischer Problemstellungen unter Beizug externer Fachpersonen
- Gespräche mit Grundeigentümern
- Erarbeitung von Investoren- und Trägerschaftsvarianten mit PPP-Modellen (PPP = Public Private Partnership)
- Erstellen der Kreditvorlage an das Gemeindeparlament und an die Stimmberechtigten zuhanden des Stadtrates für den allfälligen Kauf einer Baulandparzelle in Schlieren West

Die Aufträge der Planungskommission sind erledigt und können wie folgt zusammenfassend dargelegt werden:

Umsetzung der Ziele aus der Schulraumplanung 2005 in Bezug auf eine neue Schulanlage:
Die Aufträge wie Renovation der Schulanlagen Zelgli und Kalktarren, Werterhaltungsarbeiten in weiteren Schulanlagen, Sicherung von Bauland für die Erstellung einer neuen Schulanlage sowie die Schaffung von provisorischem Schulraum sind erfüllt worden.

Nochmalige Überprüfung der Standorte Schlieren West und Färberhüsli:
Der Stadtrat hat anlässlich eines Aussprachetraktandums vom 1. November 2010 noch einmal die Standorte Schlieren West und Färberhüsli einander gegenübergestellt. Er kommt zum Schluss, dass der Standort Schlieren West (Areal Züblin) bevorzugt wird.

Vorbereitung/Ausschreibung für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie:
Die Vorbereitungen für die Ausschreibung des städtebaulichen Wettbewerbs (allenfalls inklusive Investorenwettbewerb) sind getroffen und können ab Frühjahr 2011 umgesetzt werden.



Klärung fachspezifischer Problemstellungen unter Beizug externer Fachpersonen:
 Diverse Problemstellungen und Erwägungen (Entwicklung der Schülerzahlen, Richtlinien der kantonalen Schulraumplanung usw.) wurden unter Beizug von externen Fachpersonen besprochen.

Gespräche mit Grundeigentümern:

Die Kaufverhandlungen mit den Vertretern der AXA Leben AG wurden intensiv geführt und sind durch einen mit Vorbehalt versehenen Kaufvertrag gegenseitig beurkundet worden.

Erarbeitung von Investoren- und Trägerschaftsvarianten mit PPP-Modellen:

Mögliche Investoren- und Trägerschaftsvarianten (PPP Modelle) wurden besprochen und können in die weitere Planung mit einfließen.

B. Entwicklung der Schülerzahlen und Fazit für die Bestellung einer neuen Schulanlage

Zahlen	2005	Prognose alt 2013	Prognose alt 2025	15.09.2009	01.08.2010	Prognose neu 01.08.12	Prognose neu 01.08.15
Bevölkerung	13'300	14'000	15'300	15'212	15'800	17'300	18'500
Schüler	1'423	1'500	1'520	1'502	1'644	1'830	1'890
Anteil in %	10.6%	10.7%	9.9%	9.8%	10.4%	10.5%	10.2%

Fazit:

Ist	2010/11	1'644 Schüler =	19 Oberstufen-/ 44 Primarschulklassen und 15 Kindergärten
Soll	2012/13	1'830 Schüler =	23 Oberstufen- und 48 Primarschulklassen und 16 Kindergärten
Soll	2015/16	1'890 Schüler =	25 Oberstufen - und 50 Primarschulklassen und 17 Kindergärten

Dazu kommen 4 bis 6 Klassen, die aus dem Schulhaus Kalktarren infolge fehlender Gruppen- und Nebenräume, gemäss Schulbaurichtlinien ausgelagert werden müssen. Dies ergibt per 1. August.2015 folgende Schulraumbestellung: 10 bis 12 Oberstufen- sowie 6 Primarstufen- und 2 Kindergartenklassen.

C. Chronologie

- 2005 - Abschluss der Schulraumplanung 2005
- 2008 - Stadtrat hat Planungskommission Schulanlage Schlieren West eingesetzt
- 2008 - Schulpflegebeschluss über den Standort Schlieren West
- 2009 - Schulpflege überprüft nochmals den Standort Schlieren West, mit gleicher Schlussfolgerung
- 2010 - Schulpflege überprüft die Entwicklung der Schülerzahlen
- 2010 - Stadtrat genehmigt Kaufvertrag mit der AXA Leben AG mit Vorbehalt der Zustimmung des Gemeindeparlamentes

D. Kaufvertrag mit der AXA Leben AG

Der Kaufvertrag zwischen der AXA Leben AG und der Stadt Schlieren über ca. 12'500 m² Bauland an der Badenerstrasse 80/82 (Züblin Areal) wurde am 28. Juli 2010 beurkundet. Werden eine oder mehrere der nachstehenden Bedingungen bis zum 31. Dezember 2013 nicht erfüllt, fällt dieser Vertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin und die Verkäuferin hat in diesem Fall der Käuferin die bei der Beurkundung geleistete Anzahlung von Fr. 1'000'000.-- innerhalb von 30 Tagen ohne Zins zurückzuzahlen:

- Rechtskräftige Genehmigung des Kaufvertrages durch die zuständigen Instanzen der Stadt Schlieren
- Rechtskräftige Volksabstimmung, in welcher das geplante Schulhausprojekt für das Gebiet "Schlieren West" gutgeheissen wird
- Vorliegen des rechtskräftigen Gestaltungsplanes „Schlieren West“



Die Eigentumsübertragung kann erst ab dem 1. Januar 2014 bis spätestens 31. März 2014 erfolgen, da die Grundstücke bis zu diesem Datum noch vermietet sind. In der Zwischenzeit kann jedoch die Planung der Schulanlage erfolgen.

E. Kennzahlen und Beschrieb der Grundstücke

Kat. Nr. 7531, Grundstücksfläche ca. 12'500 m², Bauland in der Zone WG4 0.80 mit Gewerbeerleichterung respektive Voranwendung des öffentlichen Gestaltungsplans Schlieren West.

Die definitive Parzellengrösse soll nach erfolgter Planung einer Schulanlage, inkl. Aussenraum, erfolgen. Der Kaufpreis von Fr. 740.-- pro m² (ergibt bei 12'500 m² einen Totalbetrag von Fr. 9'250'000.--) wurde durch eine Schätzung ermittelt. Das Grundstück ist im Altlastenkataster (KbS) eingetragen. Die Altlastensanierung des Grundstückes (exkl. Gebäude) geht zu Lasten der Verkäuferin AXA Leben AG. Die Abbruchkosten der Gebäude Badenerstrasse 80/82 (inkl. allfällige Altlasten in den Gebäuden) gehen zu Lasten der Stadt.

F. Finanzierung, Folgekosten und Weiterentwicklung des Grundstückes

Das Grundstück wird nach dem Erwerb in das Finanzvermögen aufgenommen. Mit der Erstellung der Schulanlage wird das Grundstück in das Verwaltungsvermögen übertragen. Für die Tilgung des Kaufpreises von Fr. 9'250'000.-- wird kurzfristiges Fremdkapital aufgenommen.

Bei einer Verzinsung von 3 % ergeben sich pro Jahr Kosten von Fr. 277'500.-- (ab dem Zeitpunkt der Eigentumsübertragung nach rechtskräftiger Volksabstimmung womit das geplante Schulhausprojekt für das Gebiet Schlieren West gutgeheissen wird) bis zur definitiven Endnutzung respektive Erstellung einer Schulanlage. Geprüft wird auch die Realisierung durch einen Endinvestor im Rahmen eines PPP Modells.

Sofern das Gemeindeparlament den Kaufvertrag mit der AXA Leben AG vom 28. Juli 2010 genehmigen wird, ist vorgesehen, dem Gemeindeparlament im Frühjahr 2011 einen Planungskredit für ein Architektur-Konkurrenzverfahren nach SIA zu beantragen.

G. Schlussbemerkung

Seit der Ablehnung des Schulhauses Sandbühl im Jahre 1994 wurden keine Neubauten von schulischen Infrastrukturen projektiert. Die Schulanlagen Hofacker, Kalktarren und Zelgli wurden renoviert und entsprechend den vorhandenen Platzverhältnissen erweitert. In diesen 16 Jahren hat sich die Bevölkerungszahl wesentlich erhöht. Der bereits 1994 bekannte dringende Platzmangel zwingt jetzt zu einem Schulhausneubau. Die Platznot in allen Schlieremer Schulhausanlagen ist erheblich. Dies zeigt bereits die Schulraumplanung 2005 respektive die Schülerzahlen per 1. August 2010 mit aller Deutlichkeit auf. Bereits mussten ab dem Schuljahr 2010/11 erste externe Räumlichkeiten (Theodosianum) dazugemietet, respektive Containerlösungen (Schulhaus Schulstrasse) erstellt werden.

Die Aufbruchstimmung in Schlieren (Stadt-, Gebiets- und Bevölkerungszahlentwicklung, Aufschwung in der Wirtschaft usw.) hat auch Auswirkungen auf die städtischen Infrastrukturbauten; denn städtische Bauten sind nicht nur die Visitenkarte der Stadt, sondern mitentscheidend über den Zuzug von neuen Einwohnerinnen und Einwohnern.

Mit dem Grundstück Kat. Nr. 7531 der AXA Leben AG an der Badenerstrasse 80/82 steht eine Fläche von max. 12'500 m² zur Verfügung, die zeitlich (Übernahme per 1. Januar 2014) und räumlich (Entwicklungsgebiet mit hohem Wohnungsbauvolumen) eine strategisch gute Ausgangslage bietet.

Antrag an das Gemeindeparlament

1. Der Kaufvertrag zwischen der AXA Leben AG und der Stadt Schlieren über die Abtretung der Grundstücke gemäss Abtretungsvertrag vom 28. Juli 2010 wird genehmigt.

Freiestrasse 6 - Postfach
8952 Schlieren
www.schlieren.ch
Tel. 044 738 14 11
Fax 044 738 15 90



**Stadt
Schlieren**

2. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Für richtigen Protokollauszug

STADTRAT SCHLIEREN
Präsident Schreiber

Toni Brühlmann Hansruedi Kocher

Versand: 16. Dezember 2010