



Auszug aus dem Protokoll vom

12. Juni 2006

176	28	Liegenschaften, Grundstücke
	28.01	Vorschriften, Verträge, Kreisschreiben
	28.03	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke
	28.05.10	Pachtverhältnisse

Vorlage Nr. 18/2006: Antrag des Stadtrates auf Genehmigung des Baurechtsvertrages mit der SikaBau AG über das Grundstück Kat. Nr. 8782 im Ausmass von 6'080 m² an der Reitmenstrasse (395)

Referent des Stadtrates

Toni Brühlmann
Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften

Weisung

A. Ausgangslage

Die Stadt besitzt an der noch zu erstellenden Reitmenstrasse das Grundstück Kat. Nr. 8782. Es liegt in der Industriezone an der Stadtgrenze zu Dietikon.

Kennzahlen des Grundstücks

Kat. Nr.:	8782
Parzellengrösse:	6'080 m ²
Buchwert:	Fr. 1'800'519.-- (Finanzvermögen)
Schätzung HEV:	Fr. 3'830'000.--
Schätzung Baurecht:	Fr. 565.-- bis Fr. 576.-- pro m ²
Zone:	Industrie

Die Groberschliessung des Grundstücks Kat. Nr. 8782 erfolgt im Rahmen des Quartierplans. Der Stadt als Grundeigentümerin erwachsen für das Baurechtsgrundstück anteilmässige Kosten von ca. Fr. 236'000.--.

B. Baurechtsvertrag mit der SikaBau AG

Im Zuge der aktiven Standort- und Wirtschaftsförderung sind die Kontakte zur SikaBau AG entstanden. Die SikaBau AG muss ihren Sitz in Zürich-Altstetten auf 2007 verlassen. In einem Auswahlverfahren unter verschiedenen Standorten im Grossraum Zürich hat sich die SikaBau AG für Schlieren entschieden. Die SikaBau AG ist eine rechtlich selbständige Tochtergesellschaft der Sika Schweiz AG, mit Sitz in Baar. Die Stadt gibt der SikaBau AG, Zürich, eine Fläche von 6'080 m² im Baurecht ab. Die wichtigsten Bestimmungen des Vertrages sind nachstehend aufgeführt.

C. Inhalt und Umfang des Baurechtes

Die Bauberechtigte erhält das übertragbare Recht, auf der Grundstücksfläche von 6'080 m² ihren Firmensitz zu erstellen. Mit dem Bau muss spätestens am 1. April 2007 oder innert 3 Monaten nach dem Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung begonnen werden. Die Bauarbeiten sind ohne Verzug zu Ende zu führen.

D. Dauer des Baurechtes

Das Baurecht wird ab dem Tag der Grundbucheintragung eingeräumt und endet nach 40 Jahren mit einer Option der Baurechtsnehmerin für weitere 20 Jahre.



E. Baurechtszins

Der Baurechtszins basiert auf einem Quadratmeterpreis von Fr. 580.--. Die Baurechtszinsberechnung basiert auf dem jeweiligen Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für 1. Hypotheken (Variable Hypotheken / Althypotheken) bei Wohnbauten (zur Zeit 3 % p.a.). Der Hypothekarzinsfuss für Althypotheken der Zürcher Kantonalbank von 3 % gilt als Minimalzinsfuss. Erhöht oder reduziert die Zürcher Kantonalbank ihren Zinsfuss für Althypotheken, so erhöht oder reduziert sich der Baurechtszins ab gleichem Stichtag automatisch mit einem Reduktionsfaktor von 50 % ohne irgendwelche Anzeige seitens der Baurechtsgeberin. Er darf aber nicht unter 3 % fallen.

Aus der gesamten Baurechtsparzelle von 6'080 m² resultiert somit beim heutigen Zinsniveau ein jährlicher Baurechtzins von mindestens Fr. 105'792.--.

F. Vorkaufsrecht

Für die Grundeigentümerin besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Während der ersten zehn Jahre nach Bauabnahme sind für den Kaufpreis die Baukosten gemäss Bauabrechnung massgebend. Nach Ablauf dieser Frist gilt es, den Preis zu entschädigen, den ein Dritter zu entschädigen gewillt ist.

G. Ordentlicher Heimfall

Sofern keine Verlängerung des Baurechts erfolgt, fallen die Bauwerke mit Ablauf der Vertragsdauer der Grundeigentümerin heim und werden wieder Bestandteil des Grundstückes. Für die heimfallenden Bauwerke und die dazugehörigen Anlagen hat die Grundeigentümerin den dannzumaligen Bauberechtigten eine Entschädigung von 60 % ihres Verkehrswertes zu leisten. Als Verkehrswert gilt der Wert, den die baulichen Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalls aufweisen, unter Berücksichtigung der Altersentwertung und der Zeitgemässheit der Bauweise. Können sich die Parteien nicht einigen, so bestimmt das Schiedsgericht die Höhe der Entschädigung.

H. Schlussbemerkungen

Im Zuge der ganzen Entwicklung des Rietbachgebietes sowie insbesondere der Situation in der Reitmen (laut Quartierplan muss die Reitmenstrasse realisiert werden) ist das städtische Grundstück Parzelle Kat. 8782 ebenfalls zu positionieren. Gemäss der Immobilienpolitik des Stadtrates soll kritisch hinterfragt werden, welche Grundstücke für die Erfüllung zukünftiger öffentlichen Aufgaben noch erforderlich sind. Die dafür nicht benötigten Grundstücke sollen zur Verbesserung des Finanzhaushaltes eingesetzt werden. Mit der vorliegenden Abgabe des Grundstückes Kat. Nr. 8782 im Baurecht für die Dauer von 40 respektive 60 Jahren kann eine zukünftige Generation wieder über das Grundstück verfügen.

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Baurechtsvertrag mit der SikaBau AG, Zürich, für das Grundstück Kat. Nr. 8782 im Ausmass von 6'080 m² an der noch zu erstellenden Reitmenstrasse wird genehmigt.
2. Ziffer 1 dieses Beschlusses fällt in die abschliessende Zuständigkeit des Gemeinderates.

Für richtigen Protokollauszug

STADTRAT SCHLIEREN
Präsident Schreiber

Peter Voser

Peter Hubmann

Versand: