



## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates vom 7. September 2009

---

263	28	Liegenschaften, Grundstücke
	28.01	Vorschriften, Verträge, Kreisschreiben
	28.03	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke

### **Vorlage Nr. 38/2009: Antrag des Stadtrates auf Genehmigung des Vertrages mit der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) über den Verkauf der Grundstücke Kat. Nrn. 9098, 8821 und 8822 (ehemals alter Fussballplatz) an der Rütistrasse**

---

Referent des Stadtrates

Toni Brühlmann  
Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften

#### Weisung

#### **A. Ausgangslage**

Das Stadtentwicklungskonzept vom 22. August 2006 sieht die städtebauliche Entwicklung vom Zentrum (Bahnhof) aus in nördlicher und südlicher Richtung vor. Nachdem die Stadt mit der sich in Realisierung befindlichen „Zentrumsüberbauung Süd“ ein neues Gesicht bekommt, befinden sich im Nordteil das Färbareal (in der Realisierung) und das Areal Geistlich in der Entwicklungsphase. Es bleibt mit dem „alten Fussballplatz“ noch die letzte Baulücke zwischen Engstringerbrücke und Rütistrasse. Gemäss Leitbild 2003 nimmt die Stadt entsprechend Einfluss auf die Entwicklung solcher strategischer Baulücken. Westlich der Engstringerstrasse bis hin zur Stadtgrenze Zürichs besitzt die Stadt Zürich einen grossen Teil der Grundstücke. Während auf dem ehemaligen „Gaswerkareal“ eine gemischte Industrie- und Lagernutzung vorherrscht, ist das Gebiet entlang der Rüti- bis Infangerstrasse mehrheitlich durch Dienstleistungsnutzungen belegt. Die Eigentumsverhältnisse sind durch Baurechtsverträge zwischen der Stadt Zürich und den Baurechtsnehmern geregelt, mit Laufzeiten bis zu 60 Jahren. Die Parzelle „alter Fussballplatz“ gilt seit jeher als nicht überbaut. Zwischen der Stadt Zürich und Schlieren werden im Rahmen der Stadtentwicklung regelmässige Kontakte gepflegt. In jährlich stattfindenden Aussprachen werden die Entwicklungen analysiert und es wird, wo nötig und möglich, Einfluss genommen. Die Parzellen Kat. Nrn. 9098, 8821 und 8822 befinden sich zur Zeit noch im Eigentum der Stadt Zürich. Beide Gemeindeparlamente stimmten jedoch im Juli 2009 der Eigentumsübertragung der Grundstücke an der Engstringer-/Rütistrasse von der Stadt Zürich an die Stadt Schlieren einstimmig zu.

#### **C. Sony festigt und stärkt den Standort Schlieren**

Sony Overseas SA Schweiz ist seit über 30 Jahren am Standort Rütistrasse in Schlieren domiziliert. Am 4. Dezember 2008 hat die Geschäftsleitung von Sony Overseas SA die Stadt Schlieren darüber informiert, dass sich das Sony European Governance Committee am 25. November 2008 in London auch für die Zukunft für den Standort Schlieren entschieden hat. In einem hart umkämpften Auswahlverfahren von über 20 Immobilienangeboten an verschiedenen Standorten im Wirtschaftsraum Zürich sind die Würfel auf Schlieren gefallen. Nach über siebenjähriger intensiver Zusammenarbeit zwischen der Geschäftsleitung von Sony und der Stadt Schlieren freuen sich Behörden und Verwaltung über den Entscheid von Sony, der in einer wirtschaftlich schwierigen Zeit (auch im Konsumgüterbereich) getroffen wurde. Verschiedene Gründe wie Verfügbarkeit einer Baulandparzelle, Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die gute Betreuung durch die Behörden und Verwaltung der Stadt Schlieren, führten zu diesem Standortentscheid.

Sony Overseas SA Schweiz hat in Zusammenarbeit mit den Zürcher Immobilienentwicklern Colliers CRA und Architekten steiger partner auf den besagten Grundstücken den Hauptsitz für Sony (mit Bezug im März 2011), einen Wohnbaukörper sowie einen Drittnutzkörper, dessen Nutzung noch offen ist, projektiert (Projekt MOVO 11).

#### **D. Kennzahlen und Beschrieb der Grundstücke**



Kat. Nr. 9098	
Fläche :	12'729 m2
Grundstücksart:	Bauland in der Zone Z 1.1
Kat. Nr. 8821	
Fläche:	442 m2
Grundstücksart:	Bauland in der Zone Z 1.1
Kat. Nr. 8822	
Fläche:	65 m2
Grundstücksart:	Bauland in der Zone Z 1.1

Die drei Grundstücke mit einer Fläche von total 13'236 m2 sind erschlossen und grundsätzlich nicht im Altlastenkataster eingetragen. Um einer allfälligen Altlastenproblematik aus einer früheren Nutzung zu entgehen, sprach dafür die Stadt Zürich eine Pauschale von Fr. 250'000.--. Das restliche Risiko wird dem zukünftigen Endinvestor übertragen. Aufgrund der Bauzone Z 1.1 müssen mindestens 30 % der total 13'236 m2 für Wohnungsbau genutzt werden. Es hat sich gezeigt, dass es für die Endinvestorensuche sinnvoll ist, den Wohnanteil (mit ca. 70 Wohnungen) zusammen mit dem Sonygebäude zu erstellen und einen Drittnutzkörper für eine 2. Bauetappe bezüglich Nutzungen noch zu überprüfen. Somit ergibt sich für Immobilieninvestoren eine geeignete Investitionsgrösse.

#### **F. Kaufvertrag vom 31. März 2009 mit der Stadt Zürich**

Der am 31. März 2009 beurkundete Kaufvertrag mit der Stadt Zürich und der Stadt Schlieren hat folgenden wesentlichen Inhalt:

- Die Stadt Schlieren erwirbt von der Stadt Zürich die Grundstücke Kat. Nrn. 9098, 8821 und 8822 zum Preis von Fr. 9'800'000.--.
- Die Eigentumsübertragung hat innert 6 Monaten nach Erfüllung der Bedingungen zu erfolgen. Die Bedingungen sind:
  1. Rechtskräftige Genehmigung dieses Kaufvertrages durch die zuständigen Instanzen der Stadt Schlieren (Käuferin).
  2. Rechtskräftige Genehmigung dieses Kaufvertrages durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich (Verkäuferin).

Nach Vorliegen der Genehmigungsbeschlüsse der Gemeindeparlamente von Schlieren (6. Juli 2009 mit 29:0 Stimmen) und der Stadt Zürich (5. Juli 2009 mit 111:0 Stimmen) sind die Vorbehalte ausgeräumt, die rechtskräftigen Bewilligungen liegen auf beiden Seiten vor. Somit müssen die Grundstücke an der Rütistrasse Kat. Nrn. 9098, 8821 und 8822 grundsätzlich innert sechs Monaten von der Stadt Zürich an die Stadt Schlieren übertragen werden.

Wie bereits anlässlich der Sitzung des Gemeinderates Schlieren vom 3. Juli 2009 darüber informiert wurde und in der Vorlage Nr. 18/2009 ausgeführt ist, beabsichtigt die Stadt Schlieren alle drei Grundstücke (Kat. Nrn. 9098, 8821 und 8822) direkt an einen Endinvestor zu übertragen. Der Aufpreis zu Gunsten der Stadt Schlieren von Fr. 100'528.-- wird zur Tilgung der Verkaufsnebenkosten verwendet.

#### **G. Kaufvertrag vom 26. August 2009 mit der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich GVZ**

Mit der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich wurde eine namhafte Investorin und Partnerin gefunden. In der Folge unterzeichnete die Stadt Schlieren und die GVZ am 25. August 2009 den Kaufvertrag über die Grundstücke Kat. Nrn. 9098, 8821 und 8822.

Der am 26. August 2009 beurkundete Kaufvertrag hat den folgenden wesentlichen Inhalt:

- Die Stadt Schlieren verkauft die Grundstücke Kat. Nrn. 9098, 8821 und 8822 an die GVZ zum Preis von Fr. 9'900'528.--.



- Die Eigentumsübertragung hat innert 10 Tagen nach Baubeginn des Projektes MOVO 11 zu erfolgen. Folgende Bedingungen sind kumulativ zu erfüllen:
  1. Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für das Projekt MOVO 11, 1. Etappe (Baugesuch vom 8. Mai 2009 an die Stadt Schlieren)
  2. Rechtsgültiger Abschluss des Totalunternehmer-Vertrages über das Projekt MOVO 11, 1. Etappe (Baugesuch vom 8. Mai 2009 an die Stadt Schlieren)
  3. Rechtsgültige Unterzeichnung der Übernahmevereinbarung des Mietvertrages für gewerbliche Räume von Colliers CRA AG mit der Sony Overseas SA vom 23. März 2009 und die Zusatzvereinbarung vom 20. Mai 2009.
  4. Rechtskräftige Genehmigung dieses Kaufvertrages durch die zuständigen Instanzen der Verkäuferin.
  5. Rechtskräftige Genehmigung dieses Kaufvertrages durch die zuständigen Instanzen der Käuferin.

Sind diese kumulativen Bedingungen bis am 30. Juni 2010 nicht erfüllt, kann jede Vertragspartei die entschädigungslose Aufhebung des Vertrages verlangen. Dieser Vertragsrücktritt ist mittels eingeschriebenem Brief an die erwerbende oder veräussernde Partei zu erklären. Anstelle dieses sofortigen Rücktrittsrechtes kann die veräussernde oder erwerbende Partei der erwerbenden oder veräussernden Partei auch eine angemessene Nachfrist zur Erlangung der rechtskräftigen Baubewilligung ansetzen und nach erfolglosem Ablauf dieser Nachfrist dennoch ohne Entschädigungsfolgen vom Vertrag zurücktreten.

#### **H. Schlussbemerkungen**

Die Grundstücke Kat. Nr. 9098, 8821 und 8822 werden nach der Eigentumsübertragung nur für kurze Zeit ins Finanzvermögen der Stadt Schlieren aufgenommen. Die Tilgung des Kaufpreises von Fr. 9'800'000.-- wird direkt von der GVZ an die Stadt Zürich vorgenommen. Somit muss die Stadt Schlieren kein kurzfristiges Fremdkapital aufnehmen.

Die Stadt Schlieren kann für eine allfällige Nutzung und Bedürfnisse der öffentlichen Hand für den Drittnutzkörper während zwei Jahren ab Eigentumsübertragung ihr Interesse anmelden. Die GVZ ihrerseits ist bereit, während dieser Zeit zwei Projektvarianten mit öffentlicher Nutzung für die Stadt Schlieren zu erarbeiten. Eine allfällige derartige Nutzung müsste mittels Einmietung auf der Basis einer Nettorendite von 4 % vertraglich gelöst werden.

Entgegen ersten Absichten will die Stadt Schlieren mit dem beurkundeten Kaufvertrag vom 25. August 2009 sämtliche Grundstücke (Kat. Nrn. 9098, 8021 und 8022) an die GVZ übertragen. Dies aus folgenden Gründen:

1. Alle am Projekt Sony MOVO 11 interessierten Investoren haben signalisiert, dass nur ein Kauf aller Grundstücke in Frage kommt, so auch die GVZ.
2. Die momentane Investitionspolitik der Stadt Schlieren beruht auf einem Abbau des Finanzvermögens. Zukäufe von Bauland sind unmittelbar nur für Schulanlagen vorgesehen.
3. Mit der GVZ kann die Stadt Schlieren auf eine solide Vermieterin zählen. Somit könnten öffentliche Nutzungen auch auf der Basis von Miete erfolgen.

Der Erwerb der Grundstücke (Engstringer-/Rütistrasse) von der Stadt Zürich und der sofortige Weiterverkauf an die GVZ ist von grosser strategischer Bedeutung und ermöglicht eine aktive Landpolitik. Es werden damit die Voraussetzungen geschaffen, dass die für die Stadt Schlieren äusserst wichtige Firma Sony ihre Ausbaupläne verwirklichen und damit ihren Standort für die Zukunft festigen kann. Die Parzelle wird darüber hinaus auch für die Entwicklung des Zentrums nördlich der Geleise von grosser Bedeutung werden, bildet sie doch das Tor zu einem ganzen Stadtgebiet. Der Preis von Fr. 748.-- pro m2 (Verkaufspreis an die GVZ) für die 13'236 m2 totale Grundstücksfläche bildet einen wesentlichen Bestandteil für die



Entwicklung der Grundstücke, die Realisierung der Überbauung sowie den längerfristigen Mietvertrag mit Sony.

Obwohl bis zum heutigen Zeitpunkt noch nicht alle Vorbehalte für den Verkauf der Grundstücke von der Stadt Schlieren an die GVZ erfüllt sind, kann davon ausgegangen werden, dass die kooperative Zusammenarbeit der Städte Zürich und Schlieren sowie der GVZ das Projekt MOVO 11 zu einem erfolgreichen Abschluss bringen wird, mit einem Mehrwert für alle Beteiligten, ganz nach dem Motto: Schlieren - wo Zürich Zukunft hat.

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Kaufvertrag zwischen der Stadt Schlieren und der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich über die Abtretung der Grundstücke gemäss Abtretungsvertrag vom 26. August 2009 wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Für richtigen Protokollauszug

STADTRAT SCHLIEREN  
Präsident                      Schreiber

Peter Voser                      Hansruedi Kocher

Versand: 10. September 2009