



Auszug aus dem Protokoll vom

3. März 2003

49 23.01 Liegenschaften, einzelne Liegenschaften

Vorlage Nr. 2/2003: Antrag des Stadtrates auf Genehmigung des Baurechtsvertrages mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL) über ca. 2'535 m2 der Grundstücke Kat. Nrn. 8856 und 8855 an der Sägestrasse

Referent des Stadtrates

Toni Brühlmann
Ressortvorsteher Finanzen und
Liegenschaften

Weisung

Die Stadt besitzt zwischen der Sägestrasse und dem Rotstiftweg das Grundstück Kat. Nr. 8856. Dieses Areal wurde 1990 für die Realisierung des Alters- und Quartierzentrums „Dorf“ erworben. Die Stimmberechtigten haben das Projekt am 10. März 1996 abgelehnt. Nun soll das Grundstück für Wohnzwecke genutzt werden. Östlich angrenzend an die Sägestrasse befindet sich die Parzelle Kat. Nr. 5781 mit den Mehrfamilienhäusern Sägestrasse 1 - 7 im Eigentum der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL). Die GBL beabsichtigt, diese Liegenschaften abzubrechen und eine neue Wohnsiedlung zu erstellen. Deshalb haben im Verlaufe des Jahres 2001 die Stadt und die GBL gemeinsam eine Überbauungsstudie durchgeführt, an der sich acht Architekturbüros beteiligten. Die Jury hat je ein Projekt für Mietwohnungen (Architekt Hans J. Keller, Stallikon) und ein Projekt für Eigentumswohnungen (Weidmann Architekten, Schlieren) zur Weiterbearbeitung empfohlen. Mit der Realisierung dieser Überbauungsstudie bietet sich die einmalige Gelegenheit, ein konzeptionell gestaltetes Wohnzentrum mit städtischem „Dorfcharakter“ zu realisieren und die Sägestrasse als Wohnstrasse zu gestalten.

Überbauungsprojekt der GBL

Gemäss der Überbauungsstudie wird die GBL östlich und westlich der Sägestrasse je ca. 20 Wohnungen erstellen.

Baurechtsvertrag mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL)

Gemäss Beschluss des Stadtrates vom 4. März 2002 soll die Parzelle Kat. Nr. 8856 für Miet- und Eigentumswohnungen aufgeteilt werden. In der Folge wurde am 25. Februar 2003 mit der GBL für eine Fläche von zirka 2'535 m2 ein Baurechtsvertrag abgeschlossen. Dieser Vertrag ist vom Gemeinderat zu genehmigen. Die wichtigsten Bestimmungen des Vertrages sind nachstehend aufgeführt.

A) Inhalt und Umfang des Baurechtes

Die Bauberechtigte hat das übertragbare Recht, auf der Baurechtsfläche von ca. 2'535 m2 gemäss der Überbauungsstudie Sägestrasse/Rotstiftweg zwei Mehrfamilienhäuser mit Unterniveaugarage zu erstellen. Als Auflage muss die Bauberechtigte ihr eigenes Grundstück Kat. Nr. 5781 an der Sägestrasse ebenfalls gemäss der Überbauungsstudie überbauen. Die Baueingabe soll spätestens 2 Monate nach der Rechtskraft des Baurechtsvertrages erfolgen. Mit dem Bau muss innert 3 Monaten nach dem Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung begonnen werden. Die Gesamtüberbauung inklusive der Neubauten auf der Parzelle Kat. Nr. 5781 ist bis Ende 2007 fertig zu erstellen.

B) Dauer des Baurechtes

Das Baurecht wird ab dem Tag der Grundbucheintragung eingeräumt und endet am 30. Juni 2079.



C) Baurechtszins

Der Baurechtszins basiert auf einem Quadratmeterpreis von Fr. 700.--. Er entspricht dem jeweiligen Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für 1. Hypotheken bei Wohnbauten.

D) Vorkaufsrecht

Für die Grundeigentümerin besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Während der ersten zehn Jahre nach Bauabnahme sind für den Verkaufspreis die Baukosten gemäss Bauabrechnung massgebend. Nach Ablauf dieser Frist gilt für die Bauwerke die Heimfallsentschädigung.

E) Ordentlicher Heimfall

Sofern keine Verlängerung des Baurechtes erfolgt, fallen die Bauwerke mit Ablauf der Vertragsdauer an die 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 100% ihres Zustandes zu leisten. Als Zustandswert gilt der Wert, den die baulichen Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalls aufweisen, unter Berücksichtigung der Altersentwertung, der zeitgemässen Bauweise, der weiteren Verwendungsmöglichkeiten für den Grundeigentümer und der voraussichtlichen Lebensdauer der Bauten.

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Baurechtsvertrag vom 25. Februar 2003 mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal über die Erteilung eines Baurechtes für ca. 2'535 m² der Grundstücke Kat. Nrn. 8856 und 8855 an der Sägestrasse 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