



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates vom 17. März 2008

90	28	Liegenschaften, Grundstücke
	28.01	Vorschriften, Verträge, Kreisschreiben
	28.03	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke

Vorlage Nr. 19/2008: Antrag des Stadtrates auf Genehmigung des Nachtrags zum Abtretungsvertrag mit der Fincasa AG, Uitikon, über die Abtretung der Grundstücke Kat. Nrn. 5963, 3344, 7974, 6409 und 3347, 7989, 7992, 7966, 7970, 7978, 7982, 7995, 7980, 9522, 9523, 9524, 9525 an der Güterstrasse, Bahnhofstrasse, Ringstrasse und Zürcherstrasse (341, 313, 395)

Referent des Stadtrates

Toni Brühlmann
Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften

Weisung

A. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 22. Mai 2006 den Abtretungsvertrag zwischen der Stadt Schlieren und der Fincasa AG, Uitikon, über die Abtretung der Grundstücke Kat. Nr. 5963, 3344, 7974, 6409 und 3347, 7989, 7992, 7966, 7970, 7978, 7982, 7995 7980 an der Güterstrasse, Bahnhofstrasse, Ringstrasse und Zürcherstrasse genehmigt. Dieser Abtretungsvertrag ist seit 10. Juli 2006 rechtskräftig.

Die Entwicklung eines attraktiven Zentrums ist Kernpunkt der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes. Dieses soll südlich des Bahnhofs in einer 1. Etappe auf einer Fläche von rund 8'000 m² entstehen. Ermöglicht wurde die Zentrumsvision mit dem vom Gemeinderat am 16. Dezember 2002 genehmigten Kaufvertrag über die Grundstücke der Schweizerischen Post an der Güterstrasse sowie dem Abtretungsvertrag vom 6. Februar 2006 mit der Fincasa AG, Uitikon. Dabei stand im Vordergrund, mit eigenen Grundstücken, verstärkt bei der Gestaltung des Gebietes mitbestimmen zu können. Der Abtretungsvertrag zwischen der Stadt und der Fincasa AG regelt das weitere kooperative Vorgehen in der Planung bis hin zur Realisierung. Der Vertrag bringt der Fincasa AG die benötigte Planungssicherheit, die Regelung des Grundstückstausches und der Nutzungsübertragung.

Die Fincasa AG ist zurzeit mit Investoren in Verhandlungen, welche das neu geschaffene Baugrundstück erwerben und gemäss eingereichtem Baugesuch überbauen wollen. Es wird beabsichtigt, spätestens sechs Monate nach Erhalt der Baufreigabe mit dem Bau zu beginnen. Voraussetzung dazu ist jedoch der Erwerb des Eigentums an den neuen Grundstücken. Damit dies möglich wird, müssen sämtliche Vorbehalte aus dem Abtretungsvertrag vom 6. Februar 2006 erfüllt sein. Die definitive Eigentumsübertragung erfolgt 30 Tage nach Wegfall folgender Vorbehalte:

- a) Genehmigung des Tauschvertrages durch den Gemeinderat und allenfalls durch die Stimmberechtigten der Stadt, falls das Referendum ergriffen wird;
- b) Abschluss des Masterplans gemäss Vereinbarung vom 15. September 2003 und Genehmigung des Masterplans durch den Stadtrat;
- c) Vertragliche Einigung der Stadt mit dem Kanton Zürich über die Strassenführung Badenerstrasse/Zürcherstrasse, den neuen Stadtplatz so wie die Linienführung der in der Vorlage zum kantonalen Verkehrsrichtplan vorgesehenen Stadtbahn gemäss Siegerprojekt der Weberbrunner Architekten, Zürich/Kuhn Truninger Landschaftsarchitekten, Zürich/ASA, Verkehrsplaner, Uster;
- d) Anpassung der Baulinien an das Projekt gemäss Bebauungsstudie.

Die Vorbehalte Bst. a, b, und d sind in der Zwischenzeit erfüllt. Zum Vorbehalt Bst. c sind die Verhandlungen mit dem Kanton Zürich geführt worden, aber die vertragliche Regelung besteht zurzeit noch nicht.



B. Der Zentrumswettbewerb

Im Januar 2005 wurde der Studienauftrag für die Entwicklung eines lebendigen und attraktiven Zentrums, an welchem sich 10 Architekturbüros beteiligten, abgeschlossen. Auf Empfehlung der Jury haben der Stadtrat und die Fincasa AG beschlossen, das Siegerprojekt von Weberbrunner Architekten Zürich/Kuhn Truninger Landschaftsarchitekten, Zürich/ASA Verkehrsplaner, Uster, weiter zu entwickeln. Die besondere Leistung des Siegerprojektes liegt in seinem interdisziplinären Ansatz: Die Bereiche Städtebau, Verkehr und Freiraumplanung werden ideal zusammengeführt und in die bestehenden Strukturen integriert. Das Siegerprojekt wurde nach der Wettbewerbsphase im Rahmen einer kooperativen Planung optimiert und von der Firma Halter Unternehmungen am 16. August 2007 mittels Baugesuch eingereicht.

Die Entwicklung des nach dem Abtretungsvertrag der Fincasa AG zukommenden neuen Grundstückes ist somit weit fortgeschritten. Die Baubewilligung sollte zirka im März 2008 erteilt werden können.

C. Abtretung von Grundstücken

Mit dem Abtretungsvertrag vom 6. Februar 2006 wurde der Abtausch der verschiedenen Grundstücke geregelt. Mit diesem Vertrag erlangte die Fincasa AG eine Planungssicherheit für die Entwicklung eines nun vorliegenden, konkreten Bauvorhabens. Mit dem am 17. März 2008 beurkundeten Nachtrag zum Abtretungsvertrag werden die Voraussetzungen für die Übertragung der Grundstücke auf der Grundlage des Abtretungsvertrages vom 6. Februar 2006 präzisiert. Weiter können jetzt die gegenseitigen Landabtretungen aufgrund des entwickelten Projektes genau definiert, angepasst und der Umfang der Nutzungsübertragung definitiv bestimmt werden.

Im Nachtrag zum Abtretungsvertrag (Beurkundungstermin vom 17. März 2008) verzichtet die Stadt Schlieren auf den im Vertrag vom 6. Februar 2006 enthaltenen Vorbehalt:

„Vertragliche Einigung der Stadt Schlieren mit dem Kanton Zürich über die Strassenführung Badenerstrasse/Zürcherstrasse und neuer Stadtplatz und die Linienführung der in der Vorlage zum kantonalen Verkehrsrichtplan vorgesehenen Stadtbahn gemäss Siegerprojekt der Weberbrunner Architekten, Zürich/Kuhn Truninger Landschaftsarchitekten, Zürich/ASA, Verkehrsplaner, Uster.“

Dieser Verzicht erfolgt aus Sicht der Stadt Schlieren unter der Bedingung, dass innert sechs Monaten nach Erhalt der Baufreigabe mit der Überbauung begonnen und diese fertig gestellt wird. Der Stadtrat ist ermächtigt, diese Frist um max. 9 Monate zu verlängern.

D. Kennzahlen der Grundstücke

Im Abtretungsvertrag vom 6. Februar 2006 werden gemäss Planungsstand Januar 2006 zwei Abtretungsvarianten verfolgt. Dabei spielen die Grundstücke Kat. Nr. 7987 (im Privateigentum) und Nr. 3344 (im Eigentum der Stadt) eine wichtige Rolle. Gemäss Planungsstand vom Februar 2008 ist klar, dass die beiden Grundstücke auch in den Bebauungsperimeter integriert werden. Somit ist der Abs. III. (Verzicht auf den Erwerb des Grundstückes Kat. Nr. 3344) hinfällig. Weiter liegen aufgrund der definitiven Beplanung der abzutretenden Grundstücke die genauen Ausmasse vor. Die Abtretungsobjekte werden als Bauland mit einem Preis von Fr. 900.--/m² bewertet.

Hinsichtlich der definitiven Integration der Parzelle Kat. Nr. 3344 ergibt sich folgende Abrechnung:

Abtretungen Stadt an Fincasa AG	
Kat.Nr.	Fläche m ²
5963	1'047
3344	567
von 7974 neu	1'470
6409	309

1)

Abtretungen Fincasa AG an Stadt	
Kat.Nr.	Fläche m ²
3347	674
7989	90
7992	491
7966	204



neu von 8112	103	2)
Total	3'496	

7970	230
7978	2'919
7982	242
7995	1'107
7980	107
Total	6'064

1) Die Stadt Schlieren überträgt der Fincasa AG von der Parzelle Kat. Nr. 7974 nur 1'470 m². Nicht übertragen werden die Flächen für die geplante Fossertstrasse und neuer Führung der Badenerstrasse (im Plan gelb eingezeichnet). Diese Flächen bleiben im Eigentum der Stadt respektive werden dem Kanton übertragen. Ausserdem überträgt die Stadt an die Fincasa AG die bauliche Ausnützung der Restfläche vom Grundstück Kat.Nr. 7974 von 604 m² Grundstücksfläche (GSF). Für diese Nutzungsübertragung bezahlt die Fincasa AG der Stadt Schlieren pro Quadratmeter (GSF) Fr. 540.--. Dies ergibt für die 604 m² (GSF) einen Betrag von Fr. 326'160.--.

2) Neu überträgt die Stadt der Fincasa AG von der Kat. Nr. 8112 ca. 103 m² gemäss Plan, der einen Bestandteil dieses Vertrages bildet (grün markiert).

Die Mehrabtretung der Fincasa AG an die Stadt beträgt somit 2'568 m². Diese ergibt eine Aufzahlung durch die Stadt von Fr. 2'311'200.-- zugunsten der Fincasa AG, die bei der Eigentumsübertragung fällig wird.

E. Ausnutzungstransfer von den neuen Grundstücken der Stadt an die Fincasa AG

Für die Überbauung auf ihren neuen Grundstücken benötigt die Fincasa AG gemäss eingegebenem Baugesuch von den Grundstücken der Stadt Schlieren die Bruttogeschossfläche (BGF) von 6'171 m², dies entspricht, bei einer baulichen Ausnützung von 1.21 (Arealbonus), einer (GSF) von 5'100 m².

Die Stadt Schlieren überträgt der Fincasa AG diese Ausnutzung von ihren Grundstücken Kat. Nrn. 3347, 7989, 7992, 7966, 7970, 7978, 7982, 7995 und 7980. Für diese Nutzungsübertragung bezahlt die Fincasa AG der Stadt Schlieren pro Quadratmeter Grundstücksfläche Fr. 540.-- oder für die 5'100 m² (GSF) total Fr. 2'754'000.--.

F. Landabtretung für die neue Führung der Badenerstrasse

Gestützt auf die Bestimmung Ziff. V/10 des Vertrages vom 6. Februar 2006 tritt die Fincasa AG an die Stadt Schlieren neu die Parzelle Kat.Nr. 9524 mit 457 m² (zukünftiges Gebiet der Badenerstrasse) ab. Dieses Grundstück ist im beiliegenden Plan blau bemalt.

Die Stadt Schlieren bezahlt der Fincasa AG total Fr. 164'520.-- oder Fr. 360.-- pro Quadratmeter (Fr. 900.-- ./ Fr. 540.--). Die Abtretungsentschädigung ist bei der Eigentumsübertragung zu bezahlen. Die bauliche Ausnutzung dieser Flächen kommt der Fincasa AG für das Bauvorhaben auf neu Kat.Nr. 9522 und 9523 zu.

G. Finanzielle Abrechnung

Dies ergibt sich aus den Landabtretungen und den Nutzungsübertragungen folgende finanzielle Abrechnung zwischen der Fincasa und der Stadt Schlieren:

Guthaben der Fincasa AG aus den Landabtretungen Bst. E.	Fr.	- 2'311'200.00
Guthaben der Stadt Schlieren aus der Nutzungsübertragung Bst. F.	Fr.	2'754'000.00
Guthaben der Stadt Schlieren aus der Nutzungsübertragung E. 1)	Fr.	326'160.00
Guthaben der Fincasa AG aus der Landabtretung Bst. G.	Fr.	<u>-164'520.00</u>
Guthaben der Stadt Schlieren	Fr.	604'440.00

Dieses Guthaben ist bei der Eigentumsübertragung der Grundstücke fällig.



H. Fusswegrecht zugunsten der Stadt Schlieren zugunsten der Öffentlichkeit

Auf den neuen Kat.Nrn. 9522 und 9523 soll zugunsten der Stadt Schlieren für die Öffentlichkeit ein Fusswegrecht auf den Trottoirbereichen eingeräumt werden. Die Unterhalts- und Erneuerungskosten der mit dem Fusswegrecht belasteten Flächen gehen zulasten der Stadt Schlieren. Diese Dienstbarkeit wird in einem separaten Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Stadt Schlieren, der Fincasa AG und allfälligen weiteren Investoren geregelt werden.

Die Parteien verpflichten sich, auf erstes Verlangen einer jeder Partei, die vorstehende Dienstbarkeit zu begründen und zur Eintragung ins Grundbuch anzumelden.

I. Benutzung der öffentlichen Teile der Unterniveaugarage auf Kat.Nr. 9522

Die Stadt Schlieren hat gemäss Studienauftrag die Absicht auf einem Teil der erworbenen Grundstücken eine Stadthalle zu erstellen. Ein Zeitpunkt für die Erstellung ist noch nicht bestimmt. Bei der gemeinsamen Planung der Bauvorhaben hat die Stadt Schlieren auf eine Durchfahrtsmöglichkeit zwischen der auf Kat. Nr. 9522 zu erstellenden Unterniveaugarage und der zur erstellenden Parkanlage unter der Stadthalle verzichtet. Um für Anlässe in der zukünftigen Stadthalle genügend Parkplätze anbieten zu können, soll die Stadt Schlieren die Möglichkeit erhalten, ausserhalb der Ladenöffnungszeiten die öffentlichen Parkplätze im 1. Untergeschoss der Unterniveaugarage auf Kat. Nr. 9522 gegen angemessene Entschädigung zur Nutzung zu erhalten. Über diese Nutzungsmöglichkeit ist nach dem Bau der Stadthalle eine Rahmenvereinbarung abzuschliessen. Die Fincasa AG wird diese Vereinbarung einem Rechtsnachfolger überbinden (mit der Weiterüberbindungspflicht).

K. Schlussbemerkung

Die Stadt Schlieren steht vor grossen Herausforderungen. Eine davon ist die Zentrumsentwicklung. Mit hohem Professionalisierungsgrad hat die Firma Halter Unternehmungen, Zürich, zusammen mit der Fincasa AG, Uitikon, und der Stadt Schlieren, ein städtebauliches gelungenes Projekt von hoher Qualität entwickelt. Namhafte Investoren haben ihr Interesse am ca. 80 Mio. teuren Bau angemeldet. Es ist geplant, dass Halter Entwicklungen, Zürich, im Auftrag der Fincasa AG die Investorenverträge bis Juli 2008 unterzeichnen.

Das Stadtbaukollegium hat im Januar 2008 das Baugesuch sehr positiv gewürdigt und zur Genehmigung empfohlen.

Es gilt nun, die heutige positive Wirtschaftlage zu nutzen und mittels den nun vorliegenden Vertragsanpassungen einen Baustart noch im 2008 zu ermöglichen.

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Nachtrag zum Abtretungsvertrag vom 17. März 2008 zwischen der Stadt Schlieren und der Fincasa AG, Uitikon, über die Abtretung der Grundstücke gemäss Abtretungsvertrag vom 6. Februar 2006 wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Für richtigen Protokollauszug

STADTRAT SCHLIEREN
Stadtpräsident Schreiber

Peter Voser

Daniel Widmer

Versand: 19. März 2008