



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates vom 6. April 2009

112	28	Liegenschaften, Grundstücke
	28.01	Vorschriften, Verträge, Kreisschreiben
	28.03	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke

Vorlage Nr. 18/2009: Antrag des Stadtrates auf Genehmigung des Vertrages mit der Stadt Zürich über den Erwerb 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 projektierten „Zentrumsüberbauung Süd“ ein neues Gesicht bekommt, befinden sich im Nordteil das Färbieareal (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. Die Parzellen Kat. Nrn. 9098, 8821 und 8822 befinden sich im Eigentum der Stadt Zürich.

Innerhalb der aktiven Immobilien- und Baulandpolitik der Stadt Schlieren sind die Kontakte zu den Grundeigentümern sehr wichtig. Strategisch wichtige Baulandparzellen wie der „alte Fussballplatz“ (es handelt sich im Zentrum um eines der letzten voll erschlossenen Grundstücke) werden im Hinblick auf eine öffentliche Nutzung und die Aktivitäten der Standortförderung (Bestandespflege und Neuansiedlungen von juristischen Personen) überprüft.

B. Die Entwicklung von Schlieren Ost/Rütistrasse bis Gaswerkareal

Westlich der Engstringerstrasse bis hin zur Stadtgrenze Zürichs besitzt die Stadt Zürich einen grossen Teil der Grundstücke. Während im 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.

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 informiert, dass sich das Sony European Governance Committee am 25.11.2008 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 führten zum Standortentscheid für Schlieren:



1. Verfügbarkeit einer Zentrumsbaulandparzelle
2. Anbindung an den ÖV
3. Überzeugende Architektur vom Büro steigerpartner in Zürich
4. Sehr gute Zusammenarbeit mit Colliers (Immobilienentwickler) in Zürich (Standort- und Marktanalyse)
5. Gute Betreuung durch die Behörden und Verwaltung der Stadt Schlieren sowie "Bilanz"-Ranking 2008

Sony Overseas SA Schweiz hat in Zusammenarbeit mit Immobilienentwicklern und Architekten auf ca. 1/3 der Parzelle Kat. Nr. 9098 für sich einen neuen Hauptsitz projektiert, mit dem Ziel, das Gebäude im März 2011 als Mieterin zu beziehen.

D. Kennzahlen und Beschrieb der Grundstücke

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

Die 3 Grundstücke mit total 13'236 m2 sind erschlossen und grundsätzlich nicht im Altlastenkataster eingetragen. Um aus einer allfälligen früheren Nutzung anfallende Altlastenproblematik zu entgehen, wird die Stadt Zürich bei anfallenden Altlasten entschädigungspflichtig.

Aufgrund der Bauzone Z 1.1 müssen mindestens 30 % der total 13'236 m2 für Wohnungsbau genutzt werden. Um für das Gebäude von Sony Overseas SA Schweiz einen Investor zu finden, ist es sinnvoll, den Wohnanteil (ca. 70 Wohnungen) zusammen mit dem Sonygebäude zu erstellen. Somit ergibt sich für Immobilieninvestoren eine geeignete Investitionsgrösse.

E. Ermittlung des Verkehrs- respektive Kaufwertes

Die beiden Finanzdepartemente der Stadt Zürich und Schlieren haben für die Ermittlung des Verkehrs-respektive Kaufpreises je eine unabhängige Schätzung erstellen lassen. Diese beiden Schätzungen liegen bei Werten von Fr. 720.-- bis Fr. 740.-- pro m2 Grundstücksfläche. Während dem Preisfindungsprozess haben sich die Verantwortlichen Ressort- und Bereichsleitungen auf den Preis von Fr. 740.-- pro m2 geeinigt, respektive einen Pauschalpreis von Fr. 9'800'000.-- für die total 13'236 m2 festgelegt.

F. Kaufvertrag vom 31.3.2009

Der am 31.3.2009 beurkundete Kaufvertrag 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).
- Die Käuferin hat sich über den tatsächlichen und rechtlichen Zustand des Kaufsobjektes informiert und übernimmt das Kaufsobjekt im heutigen Zustand. In diesem Zusammenhang erklärt die Käuferin, von folgenden, das Kaufsobjekt beeinflussenden Faktoren Kenntnis zu haben:



- Bestehender Richtplaneintrag für eine Park + Ride-Anlage
 - Bestehende Leitungen für diverse Medien
 - Bestehenden Oberbodenbelastung (Verordnung über Belastungen des Bodens, VBBo) des Kaufobjektes
- Die Parteien halten ferner fest, dass das Kaufsobjekt weder im kantonalen Verdachtsflächenkataster noch im Kataster der belasteten Standorte (gemäss geltendem Bundesrecht) als belasteter oder sanierungsbedürftiger Standort enthalten ist. Trotzdem legen die Parteien fest, dass bei einer gegebenen Belastungssituation (Altlasten- oder Abfallbelastung ohne Oberboden), sämtliche im Rahmen der vorgesehenen Bautätigkeiten anfallenden Mehrkosten Dritter (inkl. der notwendigen Untersuchung und Konzepte) von der Verkäuferin getragen werden. Sofern verschiedene Bereinigungsmöglichkeiten bestehen, übernimmt die Verkäuferin im Rahmen ihrer Kostentragungspflicht nur die Mehrkosten der kostengünstigsten Variante. Es wird also bei einer Sanierung beispielsweise nicht eine Totalsanierung durchgeführt, sondern nur soweit saniert, dass die gesetzlichen Mindestvorgaben eingehalten werden.
 - Veräussert die Käuferin das Vertragsobjekt ganz oder teilweise innert 20 Jahren ab der Eigentumsübertragung, so hat die Verkäuferin Anspruch auf einen Anteil am Gewinn.

G. Finanzierung, Folgekosten und Weiterentwicklung des Grundstückes

Die Grundstücke werden nach dem Erwerb ins Finanzvermögen aufgenommen. Für die Tilgung des Kaufpreises von Fr. 9'800'000.-- wird kurzfristiges Fremdkapital aufgenommen. Im weiteren Verlauf des Projektes werden vor Baubeginn ca. 9'000 m² à Fr. 740.-- an den Investor und Ersteller des Sony- und des Wohngebäudes verkauft. Im Eigentum der Stadt Schlieren bleiben somit ca. 4'236 m². Bei einer Verzinsung von 2 % ergeben sich pro Jahr Kosten von Fr. 62'000.-- bis zur definitiven Endnutzung der verbleibenden Restfläche. Als Restnutzung könnten Themen wie Stadthalle, Wohnen im Alter und weitere öffentliche Nutzungen in Frage kommen.

H. Schlussbemerkung

Der Erwerb des Grundstückes an der Engstringer-/Rütistrasse 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 kann und damit ihren Standort für die Zukunft festigt. 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. 740.-- pro m² darf für ein Grundstück in dieser Grösse und an dieser Lage als angemessen betrachtet werden. Sollte entgegen allen Absicherungen das Projekt für den Sony-Hauptsitz scheitern, würde der Landkauf trotzdem eine sinnvolle Investition in die Zukunft bedeuten.

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Kaufvertrag zwischen der Stadt Zürich und der Stadt Schlieren über die Abtretung der Grundstücke gemäss Abtretungsvertrag vom 31. März 2009 wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Für richtigen Protokollauszug

STADTRAT SCHLIEREN
Präsident Schreiber

Peter Voser Daniel Widmer

Versand: 9. April 2009