



Protokoll

37. Sitzung Gemeindeparlament vom Montag, 12. März 2018, 18:00 Uhr - 19:10 Uhr
Salmensaal, Uitikonstrasse 17, Schlieren

Vorsitz Daniel Frey, Präsident

Protokoll Arno Graf, Sekretär

Anwesend 34 Mitglieder

Entschuldigt Judith Din
Thomas Widmer

Gäste Keine

**234/2018 16.04.10 Mitteilungen Gemeindeparlament 2014 - 2018
Sitzung vom 12. März 2018**

Protokoll

Das Protokoll der 36. Sitzung des Gemeindeparlamentes vom 12. Februar 2018 wurde vom Büro am 20. Februar 2018 genehmigt.

Eingang Kleine Anfragen

Hans Wiedmer hat am 12. Februar 2018 eine Kleine Anfrage betreffend „Sozialhilfe- und Ergänzungsleistungsempfänger“ eingereicht.

Dominik Ritzmann hat am 5. März 2018 eine Kleine Anfrage betreffend "ÖV-Netz Schlieren" eingereicht.

Beantwortung Kleine Anfragen

Die Kleine Anfrage von Dominik Ritzmann betreffend "Renovation Büelhof" wurde vom Stadtrat am 19. Februar 2018 beantwortet.

Die Kleine Anfrage von Robert Horber betreffend "Trampelpfad beim Stadthaus" wurde vom Stadtrat am 19. Februar 2018 beantwortet.

**235/2018 16.04.04 Fraktionserklärungen, persönliche Erklärungen
Persönliche Erklärung von Andreas Kriesi vom 12. März 2018**

Andreas Kriesi (GLP) erklärt, dass er verschiedentlich gefragt wurde, ob er am 10. Juni 2018 die Wahl als Stadtpräsident anstreben möchte. Er hat auch entsprechende Signale aus der Bevölkerung erhalten. Nach reiflicher Überlegung hat er sich aber entschieden, dass er nicht als Stadtpräsident kandidieren möchte. Er ist neu in den Stadtrat gewählt worden und muss sich hier zuerst einarbeiten. Aus diesem Grund steht er für die Wahl nicht zur Verfügung.

**236/2018 06.00 Verordnung über die Aufnahme von Ausländerinnen und
Ausländern in das Bürgerrecht von Schlieren, SRK Nr. 3.20
Beschluss GP: Vorlage Nr. 24/2017: Antrag des Stadtrats auf Aufhebung**

Referent des Stadtrates:

Toni Brühlmann
Ressortvorsteher Präsidiales

WEISUNG

1. Eidgenössisches Bürgerrechtsgesetz und Verordnung

Die Rechtsgrundlagen für die Erteilung des Schweizer Bürgerrechts wurden auf Bundesebene vollständig überarbeitet. Das neue Bürgerrechtsgesetz (nBüG) wurde am 20. Juni 2014 vom Par-

lament verabschiedet. Daraufhin verabschiedete der Bundesrat am 17. Juni 2016 die Verordnung über das Schweizer Bürgerrecht (nBüV) und legte die Inkraftsetzung der neuen Rechtsgrundlagen auf den 1. Januar 2018 fest.

Mit der Totalrevision wird das Ziel der Harmonisierung der Einbürgerungsvoraussetzungen in der Schweiz verfolgt. Neu werden an die Bürgerrechtsbewerberinnen und Bürgerrechtsbewerber höhere Anforderungen gestellt. Eine der Bestimmungen, die nicht mehr kommunal sondern auf Bundesebene verankert ist, ist zum Beispiel der Bezug von Sozialhilfe. Neu darf die Bürgerrechtsbewerberin bzw. der Bürgerrechtsbewerber in den letzten drei Jahren und während des Einbürgerungsverfahrens keine Sozialhilfe beziehen. Dies wird somit einheitlich in der ganzen Schweiz behandelt. Ebenso wird in der neuen Bürgerrechtsverordnung der Begriff "Integration" ausführlicher geregelt.

2. Kantonale Bürgerrechtsverordnung

Aufgrund der Totalrevision des Bürgerrechtsgesetzes musste die kantonale Bürgerrechtsverordnung an das übergeordnete Recht angepasst werden. Die neue kantonale Bürgerrechtsverordnung verabschiedete der Regierungsrat an der Sitzung vom 23. August 2017.

Durch den Erlass der Bürgerrechtsverordnung durch den Bundesrat konkretisiert er erstmals selbst in bedeutendem Umfang die gesetzlichen Vorgaben, insbesondere bei den Voraussetzungen der ordentlichen Einbürgerung. Die Einbürgerungskriterien des Bundes sind so präzise geregelt, dass sie von den Kantonen und Gemeinden im Wesentlichen direkt angewendet werden können. Die kantonale Gesetzgebung regelt noch einzelne Prozesse bzw. das Vorgehen des Einbürgerungsverfahrens.

Mit der neuen kantonalen Bürgerrechtsverordnung soll eine einheitliche Beurteilung der Integration der Bürgerrechtsbewerberin bzw. des Bürgerrechtsbewerbers im Kanton Zürich stattfinden.

3. Aufhebung der kommunalen Verordnung

Da neu die Voraussetzungen bereits auf Bundes- sowie Kantonsebene ausführlich geregelt sind, bedarf es keiner kommunalen Bürgerrechtsverordnung mehr. Die geltende kommunale Verordnung über die Aufnahme von Ausländerinnen und Ausländern in das Bürgerrecht von Schlieren steht im Widerspruch zu den neuen gesetzlichen Grundlagen und muss daher aufgehoben werden.

Die Verordnung bleibt für diejenigen Fälle, welche bis zum 31. Dezember 2017 eingereicht werden, in Kraft. Die Übergangsbestimmungen sind im übergeordneten Recht geregelt. Somit benötigt es keine zusätzlichen Ausführungen.

4. Prüfung der Grundkenntnisse

Gemäss § 16 der neuen kantonalen Bürgerrechtsverordnung prüft die Gemeinde die Grundkenntnisse der geografischen, historischen, politischen und gesellschaftlichen Verhältnisse in der Schweiz, im Kanton und in der Gemeinde der Bewerberinnen und Bewerber. Diese Voraussetzungen können im Rahmen eines Einbürgerungsgesprächs mit einem standardisierten Fragebogen oder durch einen schriftlichen Test geprüft werden. Die Gemeinde kann somit entscheiden, ob sie die Integration schriftlich oder mündlich testet.

Nach eingehender Diskussion hat die Bürgerrechtskommission entschieden, die Prüfung der Grundkenntnisse weiterhin schriftlich testen zu lassen. Seit mehreren Jahren wird die schriftliche Prüfung – die sogenannte Standortbestimmung "Gesellschaft" – durch das Berufsbildungszentrum Dietikon durchgeführt. Aufgrund der guten Erfahrungen befürwortet die Bürgerrechtskommission die weitere Zusammenarbeit. Somit kann sichergestellt werden, dass die Qualitätskriterien nach Art. 2 Abs. 2 nBüV gewährleistet werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1. Die Verordnung über die Aufnahme von Ausländerinnen und Ausländern in das Bürgerrecht von Schlieren, SKR Nr. 3.20, wird gemäss Antrag der Bürgerrechtskommission ausser Kraft gesetzt. Die Verordnung bleibt für diejenigen Fälle, welche bis zum 31. Dezember 2017 eingereicht werden, in Kraft.
 - 1.2. Bewerberinnen und Bewerber, die verpflichtet sind, einen Grundkenntnistest abzulegen, müssen den Test vor Einreichung des Gesuchs bei einer anerkannten Institution absolvieren.
 - 1.3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Abschied der Geschäftsprüfungskommission

Die GPK hat die Vorlage geprüft und empfiehlt grossmehrheitlich, die Vorlage anzunehmen.

Schlieren, 11. Februar 2018

Der Präsident: Peter Seifriz
Der Protokollführer: Jürg Naumann

Bericht der GPK; Peter Seifriz

Peter Seifriz erklärt, dass die Aufhebung der Bürgerrechtsverordnung aufgrund von gesetzlichen Anpassungen bei Bund und Kanton notwendig ist. Es sollen in der ganzen Schweiz die gleichen Rechte und Pflichten bei Einbürgerungen gelten. Die Bedingungen wurden dabei gemäss Stadtpräsident eher schwieriger. Neu können nur noch Ausländer mit Aufenthaltsbewilligung C Antrag stellen. Die Bürgerrechtskommission von Schlieren hat seit 2018 eine neue Geschäftsordnung. Da ist geregelt, was sie neu noch prüfen kann. Die Bewerber müssen einen Fragebogen ausfüllen, den die Kommission dann zu beurteilen hat. Kommt sie zum Schluss, dass die grundlegenden Werte der Schweiz nicht geteilt werden, kann sie die Einbürgerung zur Ablehnung empfehlen. Einige können nicht verstehen, dass die Kandidaten neu nicht mehr in der Zeitung veröffentlicht werden und dass es gemäss kantonalem Ombudsmann nicht mehr erlaubt ist, die Kinder in der Schule zu überprüfen. Bei Verdacht kann aber nachgefragt werden. Zudem darf die Bürgerrechtskommission keinen Einblick mehr in die Rapporte der Polizei nehmen, was vor allem in Fällen häuslicher Gewalt schlecht ist. Die Integration in Schlieren wird weiterhin mit einem Test geprüft. Diejenigen mit Anspruch auf eine Einbürgerung werden nicht mehr zu einem Gespräch eingeladen. Da alles im übergeordneten Gesetz geregelt ist, schlägt die GPK-Mehrheit vor, die Vorlage des Stadtrates anzunehmen.

Stellungnahme des Ressortvorstehers Präsidiales

Stadtrat Toni Brühlmann verzichtet auf eine Stellungnahme.

Diskussion

Thomas Grädel (SVP) erklärt, dass es wichtig ist, wie die Bestimmungen umgesetzt werden, damit das Bürgerrecht nicht verschenkt wird. Die Aussage des Ombudsmanns, dass man sich nicht mehr genauer erkundigen darf, verstösst gegen übergeordnetes Recht. Die Behörde hat gemäss Gesetz den Auftrag zu prüfen, ob der Bewerber die öffentliche Sicherheit und Ordnung beachtet. Die SVP wird darauf achten, dass dies auch wirklich gemacht wird. Zudem wird sie das Verfahren beim

Bund und Kanton genau beobachten und allenfalls einschreiten. Es macht aber keinen Sinn, sich gegen die Abschaffung der Bürgerrechtsverordnung zu wehren, weshalb er die Vorlage des Stadtrates unterstützt.

Ressortvorsteher Präsidaies Toni Brühlmann erklärt, dass vom Kanton genau vorgegeben wird, welche Abklärungen gemacht werden dürfen. Die Gemeinde hat nach wie vor einen Einfluss, vor allem zu den Steuern, zur Sozialhilfe und Integration werden Abklärungen vorgenommen. Ins "Police" darf aber nicht mehr Einsicht genommen werden, da dies nicht gesetzeskonform wäre.

Das Gemeindeparlament beschliesst mit 32 zu 0 Stimmen:

1. Die Verordnung über die Aufnahme von Ausländerinnen und Ausländern in das Bürgerrecht von Schlieren, SKR Nr. 3.20, wird aufgehoben.

Mitteilung an

- Bürgerrechtssekretariat
- Stadtkanzlei
- Sekretariat Gemeindeparlament
- Archiv

**237/2018 28.03.395 Kleinzelglistrasse 6 und Pflugstrasse 8/10, Baurecht GBL
Beschluss GP: Vorlage Nr. 20/2017: Antrag des Stadtrates auf
Ermächtigung zur Änderung von Baurechtsverträgen mit der
Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal**

Referentin des Stadtrates:

Manuela Stiefel
Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

WEISUNG

1. Ausgangslage

Schlieren ist neben einem intakten Wirtschaftsstandort auch als Wohnort attraktiv geworden. Ausgelöst haben dies unter anderem die Quartierentwicklungen, die Investitionen in Schulraumbauten sowie die Schaffung von zahlreichen Arbeitsplätzen. Trotz leicht abnehmender Bautätigkeit ist voraussehbar, dass es in Schlieren schwieriger wird, Wohnungen im mittleren Preissegment zu finden. Durch die aktuellen Neubauten, die vorwiegend durch institutionelle Investoren erstellt werden, reduziert sich der Anteil der Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften auf neu unter 10 %. Aus diesem Grund ist die Zusammenarbeit mit den bestehenden wie auch neuen Wohnbaugenossenschaften zu intensivieren, insbesondere mit den Baurechtsnehmern, die bereits mit der Stadt im Baurechtsverhältnis stehen.

Der Stadtrat setzt sich in den Legislatorschwerpunkten, Leitbildern und Richtlinien für einen attraktiven, finanziell ausgewogenen Wohnraum ein und streicht die grosse Bedeutung der lokalen und auswärtigen Baugenossenschaften hervor.

Wohnbaugenossenschaften zeichnen sich durch die folgenden positiven Eigenheiten aus:

- Sie operieren mit Kostenmieten, nicht mit preistreibenden Renditen.
- In Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften wird durchschnittlich länger gewohnt.
- In Genossenschaftswohnungen gibt es deutlich mehr Haushalte mit Kindern und Paaren.
- Die gemeinnützigen Wohnbauträger investieren in die Gemeinschaft und bieten Platz für öffentliche Infrastrukturen.

Baurechtseinräumungen haben insbesondere für den Baurechtsgeber den Vorteil, dass er bei Bedarf nach Ablauf des Baurechtes über das Grundstück erneut verfügen oder aber auch das Baurecht wahlweise verlängern kann. Einerseits ist es gerade für die öffentliche Hand, welche langfristig die Infrastruktur eines Gemeinwesens und die Versorgung der Bedürfnisse der Bevölkerung aufrechtzuerhalten hat, interessant, über Grundstücke innerhalb der Stadt neu disponieren zu können. Andererseits ist es aber für die eine nachhaltige Bewirtschaftungspolitik pflegenden gemeinnützigen Bauträger schwierig, bei Gebäuden, welche auf Baurechtsverträgen mit absehbarem Ablauf basieren, Renovations- und Erneuerungsentscheide zu fällen. Demzufolge ist es im Interesse der Stadt, dass frühzeitig vor Ablauf eines Baurechtes die Strategie der Liegenschaft in Bezug auf das Baurechtsende geklärt wird. Dadurch kann verhindert werden, dass die Stadt nicht mehr erneuerte Gebäude übernehmen oder hohe Heimfallsentschädigungen leisten muss.

Als zweite Baurechtsnehmerin nach der Liberalen Baugenossenschaft Schlieren (2013) hat die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL) eine Verlängerung der Baurechtsverträge um 15 Jahre sowie eine Option um weitere 15 Jahre und auch Anpassungen der Heimfallsituation und der Baurechtszinsmodalität zu den Baurechten an der Einzelglistrasse 6 und Pflugstrasse 8+10 beantragt.

2. Anpassungsbedarf

Während die ältesten Baurechtsverträge der Stadt Schlieren als Baurechtsgeberin aus dem Jahre 1969 stammen und den damaligen Grundlagen und Gegebenheiten entsprechen, sind ab 2002 unter der Regie des Bereichs Liegenschaften neue, den heutigen Rahmenbedingungen entsprechende Baurechtsverträge abgeschlossen worden. Bisher räumte die Stadt die Baurechte für eine Dauer von durchschnittlich 60 Jahren ein. Vom Gesetzgeber erlaubt sind mindestens 30, maximal 100 Jahre. Die Baurechtsnehmer der vor 2002 abgeschlossenen Baurechtsverträge sind bezüglich Fristen und Heimfallentschädigung gegenüber den neueren Baurechtsverträgen benachteiligt, so auch die GBL. Weiter sind Bestimmungen bezüglich Rechnungs- und Mietzinsoffenlegung sowie der Meldepflicht von Wohnungskündigungen nicht mehr zeitgemäss und deshalb entsprechend anzupassen.

3. Vertragsänderungen

Die bestehenden Baurechtsverträge für die Grundstücke an der Einzelglistrasse 6 und Pflugstrasse 8+10 sollen auf Wunsch der Baurechtsnehmerin GBL in folgenden Punkten angepasst werden können:

A. Verlängerungsoption bezüglich Dauer und Ablauf

Bisher:	Vorschlag neu:
<p><i>Baurechtsvertrag Stadt Schlieren mit der GBL betreffend Einzelglistrasse 6, Kat. Nr. 7817 aus dem Jahre 1976 respektive Pflugstrasse 8/10, Kat. Nr. 8370 aus dem Jahre 1974:</i></p> <p><i>III. Art. 1, Abs. 1, 2, 3:</i> Dieses übertragbare Baurecht wird für die Dauer von 62 Jahren ab Datum der rechtskräftigen Genehmigung dieses Vertrages durch die zuständigen Organe der Grundeigentümerin eingeräumt.</p> <p>Bei Ablauf des Baurechts können Verhandlungen über eine event. Verlängerung geführt werden.</p>	<p><i>Baurechtsvertrag Stadt Schlieren mit der GBL betreffend Einzelglistrasse 6, Kat. Nr. 7817 aus dem Jahre 1976 und Pflugstrasse 8/10, Kat. Nr. 8370 aus dem Jahre 1974:</i></p> <p><i>III. Art. 1, Abs. 1, 2, 3 neu; ersetzt bisher III Art. 1, Abs. 1, 2, 3:</i> Die Baurechtsdauer richtet sich nach den Vereinbarungen im Baurechtsvertrag ab Datum der rechtskräftigen Genehmigung dieses Vertrages durch die zuständigen Organe der Grundeigentümerin.</p> <p>Mit Ablauf der Dauer erlischt das Baurecht. Die Parteien haben jedoch das Recht, die Baurechtsdauer um 2 x (zwei Mal) je 15 (fünfzehn) Jahre zu verlängern. Die Details sind in Abs. 3 geregelt.</p>

Die Möglichkeit einer Umwandlung in ein Miet- oder Pachtverhältnis bleibt vorbehalten, ist aber für keine der beiden Parteien zwingend.

Vor grösseren Investitionen der Bauberechtigten, spätestens jedoch zehn Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer, haben sich die Parteien über die Zukunft der Wohnüberbauung bezüglich einer allfälligen längerfristigen Baurechtsverlängerung zu verständigen. Die Parteien vereinbaren die vorzeitige Verlängerung des obgenannten selbständigen und dauernden Baurechtes SP 2096 resp. SP 1993 um 15 Jahre bis am 31. Mai 2053 resp. bis am 10. April 2049. Die Bauberechtigte kann, falls die Stadt keine öffentlichen Bedürfnisse oder Interessen geltend macht, im Sinne einer Option eine Verlängerung um nochmals 15 Jahre bis 31. Mai 2068 resp. 10. April 2064 zu den Bedingungen des Baurechtsvertrages verlangen. Den Entscheid, ob ein öffentliches Bedürfnis bzw. ein öffentliches Interesse vorliegt, fällt der Stadtrat abschliessend. Er kann im Hinblick auf den Ablauf der Baurechtsdauer bzw. nach Ausübung der zweiten Option aufgrund einer eigenen Einschätzung auch verlangen, dass anstelle der bestehenden eine neue Wohnüberbauung (Ersatzbaute) erstellt wird. In diesem Fall erhält die Bauberechtigte gegenüber anderen Bewerbern ein Vorrecht zum Abschluss eines neuen Baurechtsvertrages zu den dannzumal üblichen Bedingungen. Übt die Bauberechtigte (z.B. aufgrund ihrer genossenschaftsinternen Meinungsbildung) dieses Vorrecht nicht aus, kann die Stadt anderweitig über das Baurechtsareal verfügen.

Fazit zum Thema vorzeitige Verlängerung und Einräumung einer Option:

Gemäss Vorschlag soll bei grösseren Investitionen durch die Baurechtsnehmerin, spätestens jedoch zehn Jahre vor Ablauf der Dauer, das weitere Vorgehen thematisiert werden, wobei der Baurechtsnehmerin unter bestimmten Voraussetzungen eine Verlängerungsoption eingeräumt wird. Damit wird das Verfahren im Hinblick auf die Beendigung des Baurechts klar geregelt, was eine vorausschauende Planung auf beiden Seiten ermöglicht.

B. Heimfallentschädigung und Vorzeitiger Heimfall

Bisher:	Vorschlag neu:
<p><i>III. Art. 2 Abs. 1 und 2</i> Geht das Baurecht unter, so fallen die bestehenden Bauten der Grundeigentümerin heim. Hinsichtlich der Entschädigung für die heimfallenden Bauwerke und deren Festsetzung, den vorzeitigen Heimfall usw. gelten die gesetzlichen Bestimmungen Art. 779 c ff (ZGB) mit der Einschränkung, dass die durch die Grundeigentümerin zu leistende Entschädigung:</p> <p>a. bei vorzeitigem Heimfall die ausgewiesenen Anlagekosten abzüglich einer Altersentwertung von 1 % pro Jahr,</p> <p>b. bei Ablauf des Baurechtes den dannzumaligen Zeitbauwert ab-</p>	<p><i>III. Art. 2 neu ersetzt III. Art. 2 und 3:</i> Geht das Baurecht unter, so fallen die bestehenden Bauten der Grundeigentümerin heim. Hinsichtlich der Entschädigung für die heimfallenden Bauwerke und deren Festsetzung, den vorzeitigen Heimfall usw. gelten die gesetzlichen Bestimmungen Art. 779 c ff (ZGB) mit der Einschränkung, dass die durch die Grundeigentümerin zu leistende Entschädigung:</p> <p>a. bei vorzeitigem Heimfall die ausgewiesenen Anlagekosten plus wertvermehrnde Investitionen abzüglich einer Altersentwertung von 1 % pro Jahr,</p> <p>b. bei Ablauf des Baurechtes den dannzumaligen Zeitbauwert plus wertvermehrnde Investitionen abzüglich einer angemessenen Altersentwertung keinesfalls übersteigen darf.</p> <p>Ein während der Vertragsdauer durch die Lage des Grundstückes geschaffener allfälliger Mehrwert wird nicht berücksichtigt.</p>

züglich eine angemessene Altersentwertung keinesfalls übersteigen darf.

Ein während der Vertragsdauer durch die Lage des Grundstückes geschaffener allfälliger Mehrwert wird nicht berücksichtigt.

Fazit betreffend die Heimfallentschädigung:

Die Bemessung der Heimfallentschädigung ist vorzugsweise ausdrücklich im Baurechtsvertrag zu regeln. Der Vorschlag umschreibt die wichtigsten Bemessungskriterien und trägt damit dem Umstand Rechnung, dass die Stadt an der Übernahme gut unterhaltener Liegenschaften interessiert ist. Im Weiteren werden die gesetzlichen Bestimmungen zum vorzeitigen Heimfall explizit in den Vertrag aufgenommen.

C. Baurechtszins

Bisher:	Vorschlag neu:
<p><i>IV. Art. 2:</i> Der Baurechtszins entspricht dem Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für erste Hypotheken auf gleichartigen Unterpfanden (2. Quartal 1976 – 5 ¾ %) resp. (4. Quartal 1971 – 5 ¼ %) und wird berechnet:</p> <p>a) für Bauten im sozialen und allgemeinen Wohnungsbau von einem auf Fr. 120.00 pro m² Grundstücksfläche festgelegten Wert;</p> <p>b) für freien Wohnungsbau von einem auf Fr. 180.00 pro m² Grundstücksfläche festgelegten Wert.</p> <p>Die Aufteilung der Grundstücksfläche für die Berechnung der Baurechtszins hat im Verhältnis der Bruttogeschossflächen der Wohnungen im sozialen und allgemeinen Wohnungsbau einerseits und derjenigen der Wohnungen im freien Wohnungsbau andererseits zu erfolgen. Erhöht oder reduziert die Zürcher Kantonalbank ihren Zinsfuss für die erwähnten Hypotheken, so erhöht oder reduziert sich der Baurechtszins im gleichen Masse. Die Anpassung hat auf den 1. April oder 1. Oktober zu erfolgen, unter Einhaltung einer Anzeigefrist von 4 Monaten. Jeweils alle 10 Jahre, erstmals 10 Jahre nach Genehmigung dieses Vertrages durch die zuständigen Gemeindebehörden, kann sodann der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebende Grundstückwert allfälligen veränderten Verhältnissen an-</p>	<p>Ziffer IV. Art. 2 des Baurechtsvertrages wird wie folgt ersetzt:</p> <p>Der Baurechtszins entspricht dem jeweiligen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen BWO (gültig schweizweit seit 10.9.2008) berechnet von einem einheitlichen Wert (Landwert) der beanspruchten Grundstücksfläche. Dieser Wert wird erstmals per März 2018 neu auf generell Fr. 293/m² resp. Fr. 336/m² erhöht bzw. festgesetzt. Das genaue Ausmass der beanspruchten Fläche wurde vom Grundbuch-geometer festgelegt.</p> <p>Der Baurechtszins kann abgesehen vom Sinken und Steigen des Referenzzinssatzes erstmals per März 2023 und in der Folge alle weiteren 5 Jahre angepasst werden. Angepasst wird der Landwert der beanspruchten Grundstücksfläche. Die Anpassung des Landwerts erfolgt aufgrund einer Aufrechnung der Teuerung im Umfang von 50 % des Anstiegs des Landesindex der Konsumentenpreise. Eine negative Teuerung hat keine Anpassung des Landwerts zur Folge.</p>

gepasst werden. Der zur Berechnung des Baurechtszinses festgelegte Wert erhöht oder reduziert sich im Ausmass von 4/5 der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (BIGA) in der vorangegangenen 10-Jahresperiode. Stichtage für den Indexvergleich sind der 1. Januar der laufenden Jahre zu Beginn und Ende der Vergleichsperiode.

Der aufgrund der Indexklausel neu berechnete Wert, der auf den nächsten Franken pro m² abzurunden ist, gilt erstmals in der 10-Jahresperiode folgenden Kalenderjahr als Berechnungsbasis für den Baurechtszins.

VII.:

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und aller weiteren direkt oder indirekt mit dem gegenwärtigen Vertrag in Zusammenhang stehenden Verpflichtungen bestellt die Baurechtsberechtigte zugunsten der Grundeigentümerin auf dem Baurecht eine Grundpfandverschreibung – Maximalhypothek für Fr. 150'000.00 respektive Fr. 70'000.00 (Franken einhundertfünfzigtausend) (3 Jahresleistungen Art. 779 lit. i) ZGB).

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich gegenüber der Baurechtsberechtigten, dieser Grundpfandverschreibung einen Kapitalvorgang von höchstens 94% der voraussichtlichen Anlagekosten – Bruttobaukosten abzüglich Subvention – mit einem Maximalzinsfuss von 9 % vorstellen zu lassen.

Die als Kapitalvorgang aufzunehmenden Gelder dürfen nur zur Bezahlung von Baukosten verwendet werden. Die Auszahlung an die Bauberechtigten hat baukreditmässig durch ein allgemein anerkanntes Bankinstitut zu erfolgen.

Zugunsten dieser Grundpfandverschreibung ist im Falle der Vorstellung von Pfandrechten ein Nachrückungsrecht in die durch teilweise oder gänzliche Abzahlung der Vorgangshypotheken entstehenden Lücken vorzumerken.

Ziffer VII. wird aufgehoben und ersetzt durch:

Zur Sicherstellung des Anspruches der Grundeigentümerin auf den Baurechtszins bestellt die Bauberechtigte nach den Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches zugunsten der Grundeigentümerin ein Grundpfandrecht als Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) im Höchstbetrag von Fr. 150'000.00 respektive Fr. 30'000.00 entsprechend dem dreifachen jährlichen Baurechtszins ($GSF \times \text{Landwert} \times \text{Zinsfuss} = \text{Baurechtszins pro Jahr}$).

Sinkt die Höhe der Pfandsicherheit unter den zweifachen Betrag des Jahreszinses, so hat die Bauberechtigte von sich aus entweder die Erhöhung der Grundpfandverschreibung oder eine neue Grundpfandverschreibung für den Mehrbetrag zugunsten der Grundeigentümerin im nächsten freistehenden Rang zu errichten, so dass wieder drei jährliche Baurechtszinse von der Grundpfandsicherheit gedeckt sind.

D. Weitere Bestimmungen

Baurechtsverträge der Stadt Schlieren beinhalten im Weiteren verschiedene Bestimmungen in den Bereichen Subventionen, Rechnungslegung, Mietzinsoffenlegung sowie Meldepflicht von Wohnungskündigungen. Es ist sinnvoll, diese Bestimmungen der neuen Gesetzgebung anzupassen. Im Baurechtsvertrag mit der GBL, Kleinzellglistrasse 6 und Pflugstrasse 8/10 betrifft dies folgende Positionen:

Bisher:	Neu:
<p><i>VI. Art. 16:</i> Die zwecks Erhalt von Wohnbau-subventionen von der Bau-rechtsberechtigten einzugehenden Verpflichtungen (Subventionsbedin-gungen) gelten, soweit sie die Fest-setzung der Mietzinse, die Vermie-tung der Wohnungen und das Verbot der gewerblichen Nutzung der Woh-nungen durch die Mieter betreffen, als privatrechtliche Bedingungen des gegenwärtigen Vertrages, die auch durch die Ablösung der Subventio-nen nicht dahinfallen, sondern ge-genüber und zugunsten der Stadt Schlieren – Bürgerliche Abteilung – während der ganzen Dauer des Bau-rechtes weiterhin gültig bleiben.</p>	<p>Ziffer VI Art. 16 des Baurechtsvertrages vom 11. August 1976, respektive 4. April 1974 wird ersatzlos gestrichen.</p>
<p><i>VI, Art. 17, Abs. 2:</i> Erstmalige Festsetzung und allfällige spätere Erhöhungen dieser Mietzin-se sind mit detaillierten Renditenbe-rechnungen dem Stadtrat zur Ge-nehmigung vorzulegen. Der Stadtrat ist berechtigt, die Vorlegung weiterer Unterlagen, wie z.B. Betriebsrech-nung früherer Jahre, zu verlangen. Der Stadtrat kann in begründeten Fällen auch höhere Mietzinse bewil-ligen.</p> <p>Vorbehalten bleibt die Zuständigkeit des Finanzvorstandes der Stadt Zürich, respektive Schlieren zur Bewilligung von Mietzinserhöhungen auf Grund öffentlich-rechtlicher Ei-gentumsbeschränkungen.</p>	<p><i>Ziffer VI, Art. 17, Abs. 2 ist zu ersetzen durch:</i> Die Baurechtsberechtigte kann aufgrund nachgewiesener Kostenänderungen (z.B. Änderung des hypothekarischen Referenzzinssatzes, wertvermehrenden Investitionen, Teuerung, Kostensteigerungen) Mietzinsanpassungen vornehmen. Anpassungen aufgrund der Änderung des Referenzzinssatzes, der Teuerung und Kostensteigerun-gen können von der Baurechtsberechtigten ohne Zustim-mung der Baurechtsgeberin vorgenommen werden; in diesen Fällen ist die Baurechtsgeberin schriftlich zu infor-mieren. Für alle übrigen Mietzinsanpassungen (z.B. wert-vermehrende Investitionen, Mehrleistungen der Vermiete-rin) hat die Baurechtsberechtigte der Baurechtsgeberin einen Antrag mit Begründung zu stellen und darf die An-passungen erst nach der Genehmigung vornehmen. Liegt die Erhöhung des Mietzinses bei 10 % oder mehr ent-scheidet über den Antrag der Bauberechtigten der Stadtrat, liegt die Erhöhung unter 10 %, entscheidet über den An-trag die zuständige Abteilung Finanzen und Liegenschaf-ten. Ausgangsbasis für spätere Mietzinsanpassungen bil-den die geltenden Mietzinse per März 2018. Weitere Be-dingungen für die Mietzinsgestaltung hat die Genossen-schaft nicht zu beachten.</p>
<p><i>VI, Art. 18:</i> Die Bauberechtigte verpflichtet sich, für 20 % der subventionierten und 30 % der freitragenden Wohnungen (Pflugstrasse 8/10 ohne %) bei der Vermietung Angestellte der Stadt Schlieren (inkl. Lehrer) sowie weite-re Personen, die vom Stadtrat emp-</p>	<p><i>VI, Art. 18 wird wie folgt ersetzt:</i> Die Bauberechtigte verpflichtet sich:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) jede frei werdende Wohnung mit Link auf ein öffent-liches Immobilienportal auf der städtischen Kommuni-kationsplattform auszuschreiben, b) bereits in Schlieren ansässige Mietinteressenten zu

<p>fohlen werden, bevorzugt zu berücksichtigen, jede frei werdende Wohnung dem Stadtrat zu melden und die Weitervermietung an Dritte erst nach Stellungnahme des Stadtrates vorzunehmen, und die Wohnungen nur an Familien oder Betagte zu vermieten, die seit mindestens zwei Jahren Wohnsitz in der Stadt Schlieren oder in der Stadt Zürich haben. Bei den freitragenden Wohnungen kann der Stadtrat Schlieren, bei den übrigen Wohnungen der Finanzvorstand der Stadt Zürich mit Einverständnis des Stadtrates von Schlieren Ausnahmen bewilligen.</p>	<p>bevorzugen, sofern diese die Voraussetzungen des Vermietungsreglements der Baurechtsberechtigten (GBL) erfüllen.</p> <p>Die Kontrolle dieser Verpflichtungen obliegt der zuständigen Abteilung Finanzen und Liegenschaften der Stadt Schlieren. Sie erhält unaufgefordert die jeweils gültige Fassung des Vermietungsreglementes der Baurechtsberechtigten (GBL).</p> <p>Weitere Bedingungen für die Vermietung der Wohnungen hat die Bauberechtigte nicht zu beachten.</p>
--	--

4. Vorzeitige Verlängerung des Baurechts

Die Baurechtsberechtigte unterzieht das betreffende Wohnhochhaus Kleinzellglistrasse 6 zur Zeit einer Gesamtanierung beinhaltend eine Ertüchtigung für die Erdbebensicherheit, Erfüllung gesetzlicher Auflagen (Feuerpolizei usw.), Anpassung von Wohnungsgrundrissen und des Ausbaustandards mit dem Ziel, das Gebäude für einen zweiten Lebenszyklus bereitzustellen. Die Gesamtanierung ist mit Kosten von rund 10 Mio. Franken verbunden. Die Baurechtsberechtigte ist deshalb an die Grundeigentümerin gelangt mit dem Anliegen, das Baurecht bereits heute um eine angemessene Dauer zu verlängern, damit die Investitionen in einer dem gemeinnützigen wohnbaugenossenschaftlichen Finanzierungsmodell entsprechenden Zeit amortisiert werden können. Die Liegenschaft Pflugstrasse 8/10 wird ebenfalls beabsichtigt zu renovieren.

Die Stadt gewährt deshalb gestützt auf die vorstehend vereinbarte Verlängerungsoption eine erste vorzeitige Verlängerung des selbständigen und dauernden Baurechts Kleinzellglistrasse 6 um 15 Jahre bis 31. Mai 2053 und räumt der Baurechtsnehmerin eine Option für eine zweite Verlängerung um weitere 15 Jahre bis 31. Mai 2068, analog dazu für das Baurecht Pflugstrasse 8/10 bis am 10. April 2049, respektive 10. April 2064.

5. Weiteres Vorgehen

Bei den ältesten Baurechtsverträgen, die vor über 30 Jahren abgeschlossen wurden, ist das Vertragsende absehbar. Dem Gemeindeparlament wird deshalb der Antrag unterbreitet, den Stadtrat zu ermächtigen, die von der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal gewünschten Baurechtsvertragsänderungen gemäss vorliegenden Verträge vornehmen zu können.

Übersicht aller Baurechtsverträge mit Wohnnutzungen:

Kat. Nr.	Ort	Genossenschaft	Dauer
8049	Rohrstrasse 13–17	Liberale Baugenossenschaft Schlieren (LBS)	1969–2061 1)
8276	Rohrstrasse 27/29 Lättenstr.10	LBS	1977–2064 1)
8576	Lättenstrasse 10	Allmend Schlieren AG	1972–2034
8370	Pflugstrasse 8+10	GBL	1973–2034
7817	Kleinzellglistrasse 6	GBL	1976–2038
8582	Hangstrasse 5–11	Allmend Schlieren AG, Schlieren	1984–2045
8867	Kirchgasse 2	Stiftung Zürcher Heimatschutz	1990–2070
9094	Friedaustrasse 2–6	Baugenossenschaft Friedau, Schlieren	1996–2096
9285	Sägestrasse 6+6a	GBL	2004–2079
9305	Feldstrasse 8/10	Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenos-	2008–2078

senschaft Zürich (GEWOBAG)

- 1) Im Jahr 2013 um 2 x 15 Jahre verlängert

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1 Der Stadtrat wird ermächtigt, die Baurechtsverträge mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal, betreffend die Grundstücke an der Kleinzellstrasse 6 und Pflugstrasse 8/10 zu ändern.
 - 1.2 Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK hat die Vorlage geprüft und empfiehlt einstimmig, die Vorlage anzunehmen.

Schlieren, 7. Februar 2018

Der Präsident: John Daniels
Der Protokollführerin: Nicole Hollenstein

Bericht der RPK; John Daniels

John Daniels erklärt, dass der Stadtrat bei dieser Vorlage dem Wunsch des Gemeindeparlamentes entspricht, Einsicht in Änderungen von Baurechtsverträgen zu erhalten und mitentscheiden zu können. Die GBL möchte weiter investieren, aber auf einer längerfristigen Basis als der bestehenden Baurechtsverträge. Zudem sollen auch die Bedingungen zu Heimfallentschädigung, Mietzinsen, und die Zusammenarbeit mit der Stadt neu geregelt werden. Die beiden Baurechtsverträge werden um je 15 Jahre verlängert. Aus Sicht der RPK sind die Änderungen nachvollziehbar und fair, weshalb sie einstimmig die Annahme der Vorlage empfiehlt.

Stellungnahme der Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

Stadträtin Manuela Stiefel verzichtet auf eine Stellungnahme.

Das Gemeindeparlament beschliesst mit 32 zu 0 Stimmen:

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, die Baurechtsverträge mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal, betreffend die Grundstücke an der Kleinzellstrasse 6 und Pflugstrasse 8/10 zu ändern.
2. Mitteilung an
 - Abteilung Finanzen und Liegenschaften
 - Sekretariat Gemeindeparlament
 - Archiv

238/2018 34.00

LIMECO, Landkauf
Beschluss GP: Vorlage Nr. 22/2017: Antrag des Stadtrats auf
Genehmigung des Kaufvertrags zwischen Limeco und Coop
Genossenschaft über den Erwerb des 43'110 m² messenden
Grundstücks Kat. Nr. 11966 mit allen Gebäuden und
Nebenanlagen und des 502 m² messenden Grundstückes
Kat. Nr. 7813, Lerzen Dietikon

Referent des Stadtrates:

Stefano Kunz
Ressortvorsteher Werke, Versorgung und Anlagen

WEISUNG

1. Ausgangslage

Die Interkommunale Anstalt Limeco wurde 1959 gegründet und ist im Besitz der acht Trägergemeinden Dietikon, Geroldswil, Oberengstringen, Oetwil a.d.L., Schlieren, Unterengstringen, Urdorf und Weiningen.

An ihren Standorten in Dietikon verwertet sie den Abfall und reinigt das Abwasser aus dem zürcherischen Limmattal und angrenzenden Gemeinden. Zur Erfüllung ihres Reinigungs-, Verwertungs- und Versorgungsauftrags betreibt Limeco eine Kehrrechtverwertungsanlage (KVA), eine Abwasserreinigungsanlage (ARA) und ein Regiowärmenetz. Die jetzige KVA erreicht ums Jahr 2030 das Ende ihrer technischen Lebensdauer. An den heutigen Standorten haben weder KVA noch ARA genügend Landreserven für zukünftig Neu- oder Ausbauten, die einerseits aufgrund des Bevölkerungswachstums, andererseits wegen verschärfter regulatorischer Bestimmungen, neuer Anforderungen an den Stand der Technik oder sich ändernder Gesetzgebung (Moorschutz) notwendig sind.

2. Landkauf

Limeco hat die einmalige Gelegenheit, das Nachbargrundstück an der Reservatstrasse in Dietikon zu erwerben und so die Erfüllung ihres Auftrags fürs Limmattal langfristig sicherzustellen. Auf dem Areal soll spätestens 2035 ein Ersatzneubau der heutigen KVA stehen, weil auf dem bisherigen Grundstück keine neue KVA mehr gebaut werden kann.

Die 43'612 m² grosse Parzelle, auf der die Coop Genossenschaft ein Verteil- und Administrationszentrum betreibt, erfüllt die Standortbedingungen für eine Kehrrechtverwertungsanlage (KVA).

Das Areal ist aus folgenden Gründen ideal:

Bestehender Richtplaneintrag

Sehr guter Anschluss an Bahn und Autobahn

Synergien dank räumlicher Nähe von KVA und ARA

Nähe zum Einspeisepunkt ins Regiowärmenetz

Restfläche bietet Potenzial für weitere wertschöpfende Nutzungen.

3. Kaufvertrag

Limeco hat mit der Verkäuferin Coop einen Kaufvertrag ausgehandelt. Der Kaufvertrag wurde am 16. Mai 2017 beurkundet und enthält nachstehende wesentliche Bestimmungen:

Die Coop Genossenschaft mit Sitz in Basel verkauft an die Interkommunale Anstalt Limeco mit Sitz in Dietikon das 43'110 m² messende Grundstück Kat.-Nr. 11966 (Lerzen, Dietikon) mit allen Gebäuden und Nebenanlagen und das 502 m² messende Grundstück Kat.-Nr. 7813 (Lerzen, Dietikon) zum Preis von Fr. 90'000'000.00 (exkl. MWST).

Der Kaufpreis setzt sich zusammen aus Fr. 54'632'000.00 für die Grundstücke (Fr. 1'252.68/m²) und Fr. 35'368'000.00 (exkl. MWST) für Gebäude und Nebenanlagen.

Die Kennzahlen zu den Gebäuden sind:

Baumasse	349'648 m ³
Volumen Gebäudeversicherung	263'343 m ³
Bruttogeschossfläche	61'188 m ²
Mietfläche	43'877 m ²
Autoabstellplätze (ungedeckt)	380

Das Grundstück liegt in der Industriezone. Das Kaufobjekt ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Der Kaufvertrag wurde unter dem Vorbehalt abgeschlossen, dass die Trägerschaft von Limeco dem Vertrag durch Volksabstimmungen in den einzelnen Trägergemeinden (Dietikon, Geroldswil, Oberengstringen, Oetwil a.d.L., Schlieren, Unterengstringen, Urdorf und Weiningen) zustimmt. Der Vertrag gilt als angenommen, wenn er die Zustimmung der Mehrheit der Trägergemeinden, darunter die Zustimmung der Gemeinde Dietikon oder Schlieren, erhalten hat.

Die Delegierten der Trägergemeinden haben dem Kaufvertrag bereits am 5. Mai 2017 zugestimmt. Auch der Kanton Zürich begrüsst den Landerwerb: Die Baudirektion des Kantons Zürich mit dem Amt für Landschaft und Natur (ALN), dem Amt für Raumentwicklung (ARE) und dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) unterstützt den Kauf. Das für die Abfallentsorgung im Kanton Zürich zuständige Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) erachtet den Erwerb des Coop-Areals als einmalige Chance zur Lösung der bestehenden Platzprobleme und empfiehlt, diese zu nutzen.

4. Mietvertrag

Im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag wurde zudem ein Mietvertrag abgeschlossen, gemäss welchem Coop das ganze Areal inklusive der Gebäude ab Eigentumsübertragung an Limeco mietet. Die Mindestmietdauer beträgt sechs Jahre, danach hat Coop während weiterer sechs Jahre die Option auf eine jährliche Verlängerung des Mietvertrags. Der Mietzins beträgt jährlich Fr. 4'166'000.00 (exkl. MWST). Daraus resultieren für Limeco Mietzinseinnahmen von mindestens Fr. 24'996'000.00 und maximal Fr. 49'992'000.00. Vereinbart wurde eine Triple-Net-Miete, bei der alle Betriebs- und Unterhalts- sowie Reparatur- und Erneuerungskosten inklusive Steuern und Gebäudeversicherung während der gesamten Mietdauer zu Lasten der Mieterin gehen. Der Rückbau der Mieterausbauten nach Vertragsende geht ebenfalls zu Lasten der Mieterin.

5. Werthaltigkeit

Die anerkannten und unabhängigen Experten für Immobilien- und Standortentwicklung der Wüest Partner AG gehen von einer langfristigen Werthaltigkeit und einem steigenden Landwert aus, denn Industrie- und Gewerbeland ist aufgrund des anhaltenden Siedlungsdrucks sowohl im Kanton Zürich als auch gesamtschweizerisch knapp. Derart grosszügige Flächen wie das Coop-Areal sind kaum noch verfügbar.

Sollte Limeco das Grundstück wider Erwarten nicht für ihre eigenen Bedürfnisse nutzen, könnte es wieder verkauft werden. Dank der guten Werthaltigkeit geht Limeco ein vertretbares finanzielles Risiko ein. Selbst im schlechtesten Fall, also bei einer negativen Preisentwicklung, wäre ein allfälliger Verlust durch das Eigenkapital von Limeco gedeckt.

6. Finanzierung

Für die Trägergemeinden werden keine direkten Investitionen notwendig. Der Kaufpreis wird fremdfinanziert. Im Rahmen eines Gesamtkonzepts wird die Finanzierung von einem auf die Finanzierung von öffentlich-rechtlichen Körperschaften spezialisierten Beratungsunternehmen aus-

geschrieben. Dank dem aktuell günstigen Zinsumfeld und den geringen erwarteten Risiken kann das Grundstück zu attraktiven Konditionen finanziert werden.

7. Folgekosten

Der Zinsaufwand rechnet sich anteilmässig aus dem Fremdkapitalbedarf der Gesamtunternehmung. Nachfolgende Parameter sind in der Modellrechnung über die Gesamtunternehmung angenommen:

- Gesicherte Mietzinseinnahmen über 6 Jahre von Coop von jährlich Fr. 4'166'000.00.
- Anschliessende Weitervermietung über 2 Jahre für jährlich Fr. 1'000'000.00. (Schätzung)
- Das Gebäude wird bis zum voraussichtlichen Abbruch 2028 voll abgeschrieben. Dies entspricht einer jährlichen Abschreibung von Fr. 3'537'000.00 über 10 Jahre.
- Das Grundstück bleibt mit einem Buchwert von Fr. 54'000'000.00 in der Bilanz stehen.
- Finanziert wird der Landkauf im Rahmen der Gesamtfinanzierung von Limeco. Limeco beschafft das nötige Fremdkapital konsolidiert über alle Geschäftsbereiche. Das Fremdkapital wird im Rahmen der Gesamtfinanzierung bis 2046 zurückbezahlt.
- Es wird bis im Jahr 2024 mit einem Fremdkapitalzinssatz von 0.5 % gerechnet. Dies entspricht einem Zinsaufwand für Grundstück und Gebäude von Fr. 450'000.00 pro Jahr.
- Ab 2025 wird konservativ ein Fremdkapitalzinssatz von 3 % angenommen. Dies entspricht einem Zinsaufwand für das Grundstück von Fr. 1'639'000.00 pro Jahr.

Aufgrund der vereinbarten Triple-Net-Miete entstehen keine betrieblichen Folgekosten.

8. Ausblick

Mit dem Kauf sichert sich Limeco den Handlungsspielraum für die langfristige Erfüllung ihres Reinigungs-, Verwertungs- und Versorgungsauftrags. Dies ist ganz im Sinn der Trägergemeinden und der zukünftigen Generationen. Über den Ersatzneubau der Kehrichtverwertungsanlage (KVA) werden – anhand eines konkreten Projekts und zu einem späteren Zeitpunkt – erneut die Trägergemeinden beziehungsweise die Stimmberechtigten entscheiden.

9. Gesamtbeurteilung

Der Kauf des Coop-Areals bietet für Limeco und für das gesamte Limmattal eine einmalige Chance:

- Mit dem Coop-Areal löst Limeco die Platzprobleme der Kehrichtverwertungsanlage (KVA), der Abwasserreinigungsanlage (ARA) und der Regiowärme auf einen Schlag.
- Die Grösse des Areals ermöglicht eine zusätzliche wertschöpfende Nutzung, die der Region und der Standortgemeinde zugutekommt.

10. Rechtliches

Beim Kauf des Grundstücks handelt es sich um eine Investitionsausgabe von Limeco. Gemäss dem Gründungsvertrag haben die Trägergemeinden aufgrund der Ausgabenhöhe dieses Geschäft aufsichtsrechtlich zu genehmigen. Aufgrund der politischen und strategischen Bedeutung ist in den Trägergemeinden anstelle einer Beschlussfassung durch die Gemeindevorstände eine Urnenabstimmung durchzuführen. Damit wird der Entscheid für die langfristige und nachhaltige Umsetzung der Aufgabenerfüllung gemäss dem Anstaltszweck von Limeco demokratisch abgestützt. Nach Art. 9 Abs. 2 Gründungsvertrag gilt der Antrag als angenommen, wenn er die Zustimmung der Mehrheit der Trägergemeinden, darunter die Zustimmung der Gemeinde Schlieren oder Dietikon, erhalten hat.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1. Der Kaufvertrag zwischen Limeco und Coop Genossenschaft über den Erwerb des 43'110 m² messenden Grundstücks Kat.-Nr. 11966 (Lerzen, Dietikon) mit allen Gebäuden und Nebenbauten und des 502 m² messenden Grundstücks Kat.-Nr. 7813 (Lerzen, Dietikon) zum Preis von Fr. 90'000'000.00 wird genehmigt.
 - 1.2. Der Beschluss untersteht dem obligatorischen Referendum. Der Stadtrat wird beauftragt, die Urnenabstimmung anzuordnen und die Vorlage an die Stimmberechtigten zu verfassen.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK hat die Vorlage geprüft und empfiehlt einstimmig, die Vorlage anzunehmen.

Schlieren, 7. März 2018

Der Präsident: John Daniels
Der Protokollführerin: Heidemarie Busch

Bericht der RPK: Walter Jucker

Walter Jucker erklärt, dass die RPK einstimmig die Vorlage unterstützt. Über den Kauf sollen die Stimmberechtigten am 10. Juni 2018 entscheiden. Durch den Landkauf soll dort die Möglichkeit entstehen, eine neue KVA zu erstellen. Am alten Standort kann die notwendige neue Abwasserreinigungsanlage (ARA) erstellt werden, da dies am alten Standort nicht möglich ist. Die ARA muss auf jeden Fall vergrössert werden. Da das Projekt einer gemeinsamen KVA der Kantone Aargau und Zürich gescheitert ist, braucht es für das Limmattal eine eigene KVA. Es gibt einige Gründe für die Vorlage. Die Lage ist ideal, das Areal ist genügend gross. Die raumplanerischen Bedingungen sind ebenfalls optimal. Die Regiowärme ist gesichert und die Einheit von KVA und ARA bleibt gewahrt. Zudem ist das Grundstück auch verfügbar. Die neue KVA soll so gut wie möglich in die umliegende Natur eingebettet werden. Der Bruttokaufpreis beträgt 90 Mio. Franken, wobei COOP vertraglich die Rückmiete für mindestens 6, maximal 12 Jahre zugesichert hat. Daraus ergibt sich ein Nettokaufpreis zwischen 40 und 65 Mio. Franken. Bei einem Nein der Stimmberechtigten am 10. Juni 2018 wäre auch der Ausbau der Regiowärme gefährdet. Zudem müsste gemäss Limeco mit einem deutlich höheren Preis für die Abfallentsorgung gerechnet werden. Bezüglich Verkehrsaufkommen gibt es zu beachten, dass die Fahrten der COOP-Verteilzentrale entfallen, wodurch es gemäss Limeco 50% weniger Verkehr als heute geben wird. Aus all diesen Gründen empfiehlt die RPK die Vorlage zur Annahme.

Diskussion

Stadtrat Pierre Dalcher erklärt in Vertretung des abwesenden Ressortvorstehers Werke, Versorgung und Anlagen Stefano Kunz, dass COOP das Grundstück nur an die Limeco verkaufen wird. Das Land ist im richtigen Perimeter des Richtplaneintrags beim Kanton, weshalb es hier keiner Änderungen bedarf. Im Kanton Zürich gibt es keinen anderen Standort, der gleich gut geeignet ist. Zudem muss die Anlage während des Neubaus in Betrieb sein können, was hier möglich ist. Ein weiterer Vorteil ist, dass es auch Platz für die Erweiterung der ARA gibt.

Boris Steffen (SVP) erklärt, dass die SVP den Antrag des Stadtrates unterstützt. Die bestehende KVA muss abgerissen werden, damit die vergrösserte ARA dort erstellt werden kann. Hier geht es hauptsächlich um die Frage des Risikos beim Landkauf. Es ist sehr unwahrscheinlich, dass der

Wert des Landes in den nächsten Jahren sinkt. Wird eine neue KVA einmal abgelehnt, kann die Limeco das Land wieder verkaufen. Wichtig ist, dass die Stimmberechtigten wissen, dass zuerst nicht über eine neue KVA abgestimmt wird, sondern dass man erst die Grundlagen für den Ausbau der ARA mit der Möglichkeit einer neuen KVA schafft.

Songül Viridén (GLP) erklärt, dass für die GLP die Selbstbestimmtheit im Limmattal wichtig ist. Mit einem Nein würde das aufgegeben werden.

Jürg Naumann (QV) erklärt, dass bei einem Ja zu einem Landkauf später kaum mehr Nein zu einer neuen KVA gesagt werden kann. Die Limeco hat langfristige Verträge für die Fernwärme ohne zu wissen, wie die Zukunft der KVA aussieht. Der Quartierverein kann die Stadt Dietikon nicht verstehen, dass sie die KVA unbedingt haben möchte. Es wird ein riesiger Bau in einem Gebiet mit vielen neuen Wohnungen geplant. Offenbar hat die Limeco Dietikon auch schon Land versprochen, was aber nicht offen kommuniziert wird. Über 80 % des Abfalls der neuen KVA wird nicht aus den Trärgemeinden kommen, und nur wenig davon mit der Bahn. Der Abfall vom Bezirk Horgen könnte genauso gut nach Hinwil gebracht werden. Zudem bleibt ein Restrisiko, da niemand die Preisentwicklung des Landes vorhersehen kann. Wenn COOP den Mietvertrag nach 6 Jahren kündigt, fehlen für einige Jahre die Mieteinnahmen, was mit den Abfallgebühren bezahlt werden muss. Er fragt sich auch, wie die Limeco als Zweckverband Eigenkapital bilden konnte. Schliesslich weiss noch niemand, was definitiv mit dem Land geschieht, auf dem die KVA jetzt steht. Es gibt noch zu viele Fragen und Ungewissheiten.

Stadtrat Pierre Dalcher erklärt, dass die Limeco kein Zweckverband sondern eine öffentlich-rechtliche Anstalt ist und deshalb auch Eigenkapital besitzen darf. Die Abfallplanung wird durch den Kanton geregelt. Horgen wird entgegen der ursprünglichen Absicht in verkleinerter Form doch weiterbetrieben, da es auch dort Fernwärme gibt. Hinwil wird ebenfalls kleiner und die Stadt Zürich wird nur noch eine KVA betreiben. Somit ist neben Winterthur nur noch die Limeco übrig. Diese kann auch rechnen, alle Investitionen müssen bis 2030 amortisiert sein.

Das Gemeindeparlament beschliesst mit 31 zu 2 Stimmen:

1. Der Kaufvertrag zwischen Limeco und Coop Genossenschaft über den Erwerb des 43'110 m² messenden Grundstücks Kat.-Nr. 11966 (Lerzen, Dietikon) mit allen Gebäuden und Nebenbauten und des 502 m² messenden Grundstücks Kat.-Nr. 7813 (Lerzen, Dietikon) zum Preis von Fr. 90'000'000.00 wird genehmigt.
2. Mitteilung an
 - Abteilung Werke, Versorgung und Anlagen
 - Sekretariat Gemeindeparlament
 - Archiv

239/2018 28.03.390

**Spielplatz Schönenwerd, Sanierung und Erweiterung
Beschluss GP: Vorlage Nr. 1/2018: Antrag des Stadtrats auf Genehmigung der Bauabrechnung**

Referent des Stadtrats:

Stefano Kunz
Ressortvorsteher Werke, Versorgung und Anlagen

WEISUNG

1. Ausgangslage

Mit SRB vom 9. März 2015 genehmigte der Stadtrat einen Kredit von Fr. 80'000.00, davon Fr. 24'000.00 für die Entwicklung eines Spielplatzkonzeptes und Fr. 56'000.00 für ein Vorprojekt betreffend die Sanierung und Erweiterung des Spielplatzes Schönenwerd. Mit Beschluss vom 20. Juni 2016 genehmigte das Gemeindeparlament den Antrag des Stadtrates auf Bewilligung eines Kredites von Fr. 420'000.00 für die Sanierung und Erweiterung des Spielplatzes Schönenwerd. In diesem Kredit mit eingerechnet sind die Kosten von Fr. 56'000.00 für das Vorprojekt.

2. Projekt

Die Arbeiten konnten fristgerecht ausgeführt werden, sodass der Spielplatz am 12. Mai 2017 der Bevölkerung zur Nutzung übergeben werden konnte. Aufgrund zahlreicher Rückmeldungen durch die Spielplatzbenutzenden wurden zusätzlich zwei Sonnensegel im Bereich des Sand-/Wasserspielbereiches und der Sitz-/Tischkombination bei der Grillstelle installiert, welche in der Saison 2018 für genügend Beschattung sorgen werden.

3. Abrechnungen

Die Abrechnung des Spielplatzkonzeptes und die Bauabrechnung der Sanierung und Erweiterung des Spielplatzes Schönenwerd liegen vor und präsentieren sich wie folgt:

	Kredit Fr.	Abrechnung Fr.	Differenz Fr.
Anteil Spielplatzkonzept	24'000.00	23'804.95	-195.05
Total Spielplatzkonzept inkl. MWST	24'000.00	23'804.95	-195.05
Spielplatz Schönenwerd GRB 145/2016	Kredit Fr.	Bauabrechnung Fr.	Differenz Fr.
eBKP Bereich			
B Bauvorbereitung	14'000.00	14'000.00	0.00
T Umgebung	269'000.00	281'631.15	12'631.15
Total Baukosten inkl. MWST	283'000.00	295'631.15	12'631.15
V Baunebenkosten	10'000.00	7'982.20	-2'017.80
W Honorare	87'000.00	85'204.30	-1'795.70
Total Erstellungskosten inkl. MWST	380'000.00	388'817.65	8'817.65
Reserve für Ungenauigkeit der			
Y Kostenermittlung	40'000.00	0.00	-40'000.00
Total Anlagekosten inkl. MWST	420'000.00	388'817.65	-31'182.35
Total	444'000.00	412'622.60	-31'377.40

<i>Abrechnung</i>	<i>Fr.</i>
Kredite genehmigt durch das Parlament und den Stadtrat	444'000.00
Summe Abrechnungen netto	412'622.60
Kreditunterschreitung	-31'377.40

Die Abweichungen zwischen dem Kostenvoranschlag und der Abrechnung sind auf folgende Gründe zurückzuführen:

<i>Bereich</i>	<i>Mehr- oder Minderkosten in Fr.</i>	<i>Begründung</i>
Umgebung	+12'631.15	Zusätzliche Sonnensegel im Bereich des Sand-/Wasserspielbereiches und der Sitz-/Tischkombination bei der Grillstelle
Reserven für Ungenauigkeit und Kostenermittlung	-31'182.35	Von den Reserven für Ungenauigkeit der Kostenermittlung wurden nur Fr. 8'817.65 beansprucht.

Die Bauabrechnung ist in Ordnung und kann genehmigt werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:

Die Bauabrechnung betreffend die Sanierung und Erweiterung des Spielplatzes Schönenwerd über Fr. 388'817.65 wird genehmigt.

2. Die Abrechnung des Spielplatzkonzeptes über Fr. 23'804.95 wird genehmigt.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK hat die Vorlage geprüft und empfiehlt einstimmig, die Vorlage anzunehmen.

Schlieren, 7. März 2018

Der Präsident: John Daniels
Der Protokollführerin: Heidemarie Busch

Bericht der RPK; John Daniels

John Daniels erklärt, dass beim Vorstellen dieses Projektes der Stadtrat erklärt hat, dass der Spielplatz Schönenwerd einen Modellcharakter haben soll. Sämtliche Spielplätze sollen untersucht werden, damit ein Gesamtprojekt erstellt werden kann. Das Spielplatzkonzept war auch Bestandteil eines Feierabendgesprächs. Nach längeren Diskussionen wurde am 20. Juni 2016 die Vorlage für den neuen Spielplatz genehmigt und im Mai 2017 wurde der fertig gestellte Platz der Bevölkerung übergeben. Vonseiten Parlament wurde der Wunsch geäußert, dass für jeden Spielplatz eine Vorlage erstellt werden wird. Die RPK hat die Abrechnung geprüft und für in Ordnung erklärt. Der genehmigte Kredit von Fr. 444'000.00 wurde um Fr. 31'000.00 unterschritten, da die Reserve für Ungenauigkeiten kaum benutzt werden musste. Die RPK empfiehlt einstimmig die Annahme der Vorlage.

Stellungnahme des Ressortvorstehers Werke, Versorgung und Anlagen

Vonseiten Stadtrat wird auf eine Stellungnahme verzichtet.

Das Gemeindeparlament beschliesst mit 33 zu 0 Stimmen:

1. Die Bauabrechnung betreffend die Sanierung und Erweiterung des Spielplatzes Schönenwerd über Fr. 388'817.65 wird genehmigt.
2. Mitteilung an
 - Abteilung Werke, Versorgung und Anlagen
 - Sekretariat Gemeindeparlament
 - Archiv

240/2018 36.07 Postulat von Jürg Naumann betreffend "Tempo 30 Bereich Güterstrasse" Überweisung

Am 14. Dezember 2017 ist das folgende Postulat von Jürg Naumann eingegangen:

"Wir beauftragen den Stadtrat zu prüfen, ob auf der Güterstrasse ab Ende der geplanten, resp. beschlossenen Begegnungszone bis zur Goldschlägistrasse und auf der Bachstrasse von der Badenerstrasse bis zur Güterstrasse sowie auf der Neuen Fossertstrasse von der Ringstrasse bis zur Güterstrasse, Tempo 30 für Motorfahrzeuge, eingeführt werden kann.

Begründung

In den letzten Jahren wurde dieses Gebiet massiv überbaut. Dieses Quartier hat sich in der Zwischenzeit zu einer Wohnzone entwickelt. Diese Strassenabschnitte sind in den letzten Jah-

ren auch keine Durchgangsstrassen mehr, sondern faktisch bereits jetzt Quartier- und Zubringerstrassen. Wir erachten es deshalb als angebracht und sinnvoll, dass auf diesen Strassen Tempo 30 eingeführt wird. Der bauliche Aufwand sollte sich in überschaubaren Grenzen halten. Evtl. kann die Tempo 30 Zone sogar zeitgleich, wie die Begegnungszone an der Güterstrasse, umgesetzt werden."

Begründung

Jürg Naumann (QV) erklärt, dass es Sinn machen würde, wenn auf den angrenzenden Strassen geprüft wird, ob Tempo 30 eingeführt werden kann. An der Güterstrasse wurden wenigstens schon einfache Hindernisse aufgestellt, aber die erlaubte Geschwindigkeit von 50 km/h ist zu hoch und wird oft nicht eingehalten.

Das Gemeindeparlament beschliesst stillschweigend:

1. Das Postulat von Jürg Naumann betreffend "Tempo 30 Bereich Güterstrasse" wird an den Stadtrat überwiesen.
2. Mitteilung an
 - Abteilung Bau und Planung
 - Sekretariat Gemeindeparlament
 - Archiv

241/2018 36.07 Postulat von Moritz Berlinger betreffend "Grünphasen Lichtsignal Badenerstrasse" Überweisung

Am 8. Februar 2018 ist das folgende Postulat von Moritz Berlinger eingegangen:

Postulat betreffend zu kurze Grünphasen des Lichtsignals beim Fussgängerübergang an der Badenerstrasse auf Höhe Bachstrasse

Der Stadtrat wird gebeten, sich bei der zuständigen kantonalen Stelle dafür einzusetzen, dass die Grünphasen des Lichtsignals an der Badenerstrasse auf Höhe Bachstrasse angemessen verlängert werden, sodass alle Passanten unabhängig ihres Alters oder Ihres Mobilitätsgrades den Übergang einwandfrei passieren können und dabei die Sicherheit erhöht wird.

Begründung

Die Grünphasen des Lichtsignals sind tagsüber derart kurz angesetzt, dass Personen mit limitierter Mobilität oder Geschwindigkeit die vier Strassenspuren je nach Situation nicht in einem Zug überqueren können. Dabei bietet die Insel in der Strassenmitte angesichts des beidseitigen Verkehrs kaum genügend Platz, um sich beim dortigen Zwischenverweilen sicher zu fühlen, so zum Beispiel beim Mitführen eines Rollators oder Kinderwagens. Aufgrund der andauernden Bautätigkeiten an der Zürcherstrasse ist der Strassenverkehr ohnehin bereits erheblich eingeschränkt, weshalb die kurzen Grünphasen beim Lichtsignal Badenerstrasse/Bachstrasse besonders unverständlich sind.

Begründung

Moritz Berlinger (SVP) erklärt, dass es sich hier um ein Bedürfnis aus der Bevölkerung handelt. Es kommen nicht alle während einer Grünphase über die Kreuzung, teilweise müssen sie auf halber Strecke warten. Da der Verkehrsfluss sowieso eingeschränkt ist, sollte eine Anpassung sicher möglich sein.

Das Gemeindeparlament beschliesst stillschweigend:

1. Das Postulat von Moritz Berlinger betreffend "Grünphasen Lichtsignal Badenerstrasse" wird an den Stadtrat überwiesen.
2. Mitteilung an
 - Abteilung Sicherheit und Gesundheit
 - Sekretariat Gemeindeparlament
 - Archiv

242/2018 36.05.30 Postulat von Judith Din betreffend "Übernahme Selbstbehalt ProMobil" Überweisung

Am 12. Februar 2018 ist das folgende Postulat von Judith Din eingegangen:

Übernahme des Selbstbehaltes von 15% für ProMobil Fahrten

Der Stadtrat wird gebeten zu prüfen, ob der 15 % Selbstbehalt für ProMobil-Fahrten der in Schlieren wohnhaften Personen von der Stadt Schlieren übernommen werden kann.

Begründung

Jeder im Kanton Zürich wohnhafte AHV und IV Bezüger mit bescheidenem Einkommen und eingeschränkter Mobilität hat die Möglichkeit, durch die Stiftung ProMobil vergünstigte Taxifahrten anzutreten. Pro Gutschein darf ein Taxiuhr-Betrag von maximal Franken 60.00 erreicht werden. Dem Bezüger werden der Grundtarif von Franken 4.40 und der Selbstbehalt von 15% pro Fahrt in Rechnung gestellt. Zu prüfen ist, ob dieser Selbstbehalt von 15% von der Stadt Schlieren übernommen werden kann.

Begründung

Mitunterzeichner Freddy Schmid (SVP) erklärt in Stellvertretung der abwesenden Judith Din, dass bei den Diskussionen zu Ortsbus und Ruftaxi Menschen mit eingeschränkter Mobilität immer wieder ein Thema waren. ProMobil ist eine Stiftung für Behindertentransport und stellt mobilitätsbehinderten Menschen, die in bescheidenen Verhältnissen leben, günstig ein Transportangebot zur Verfügung. Die Fahrten werden durch normale Taxis, die bei ProMobil registriert sind, durchgeführt. Bezugsberechtigte können sich registrieren lassen und Gutscheine bis maximal 4'000 Franken pro Jahr beziehen. Die Gutscheine sind persönlich, der Nutzer darf aber begleitet werden. Die Stadt soll prüfen, ob der Selbstbehalt von 15 % für in Schlieren wohnhafte Personen übernommen werden kann. Es gibt schon andere Gemeinden, die dies so handhaben.

Das Gemeindeparlament beschliesst stillschweigend:

1. Das Postulat von Judith Din betreffend "Übernahme Selbstbehalt ProMobil" wird an den Stadtrat überwiesen.

2. Mitteilung an
 - Abteilung Soziales
 - Sekretariat Gemeindeparlament
 - Archiv

Präsident

Sekretär

Stimmzählende