



**Protokollauszug**  
**24. Sitzung vom 21. Dezember 2015**

**282/2015 28.03.395 Limmattstrasse, Verkauf an Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal**  
**Vorlage Nr. 11/2015: Antrag des Stadtrates auf Genehmigung des Kaufvertrags für die Parzelle Kat. Nr. 6473**

Referentin des Stadtrates: Manuela Stiefel  
Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

**WEISUNG**

**A. Ausgangslage**

Schlieren hat sich auch als Wohnort durchgesetzt. Die stetigen Entwicklungen zur Verbesserung der Quartiere, der städtischen Infrastrukturen sowie die Erstellung von attraktiven Miet- und Eigentumsprojekten bringen höhere Bauland-, Wohneigentums- und Mietpreise mit sich. Die Mietwohnungen, vorwiegend durch institutionelle Investoren erstellt, werden am Wohnungsmarkt gegenüber marktüblichen Mietzinsen (der mittlere Mietzins für eine 4 ½ Zimmer Neubauwohnung liegt bei Fr. 2'600.00) erhöht angeboten. Demgegenüber verändert sich die Anzahl der Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften, die preisgünstig respektive nach Kostenmiete abgegeben werden, kaum. In Schlieren liegt der Anteil an genossenschaftlichen Wohnungen bei 18 % (Stadt Zürich 25 %). Dies bedeutet, dass offenbar Wohnbaugenossenschaften beim Handel von Grundstücken nicht zum Zuge kommen. Die Zusammenarbeit mit den bestehenden Wohnbaugenossenschaften ist daher zu intensivieren, insbesondere dann, wenn Bauvorhaben wie Renovationen und Ersatzneubauen in Planung sind.

Der Stadtrat hat in den Richtlinien „Immobilienpolitik 2011 bis 2015“ die Bedeutung der lokalen und auswärtigen Baugenossenschaften festgehalten. Gemeinnützige Wohnbauträger in Form von Wohnbaugenossenschaften weisen folgende Merkmale auf:

- Baugenossenschaften operieren nicht mit preistreibenden Renditen, sondern mit Kostenmieten.
- In Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften ist die Wohndauer in der Regel länger.
- In Genossenschaftswohnungen gibt es deutlich mehr Haushalte mit Kindern und Paaren.
- Die gemeinnützigen Wohnbauträger investieren in die Gemeinschaft und bieten Platz für öffentliche Infrastrukturen.

**B. Bestehende Baurechtsverträge mit Wohnbaugenossenschaften**

Folgende Wohnbaugenossenschaften und Immobilien AG sind Baurechtspartner der Stadt:

- Allmend Schlieren AG
- Baugenossenschaft Friedau, Schlieren
- Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL), Zürich
- Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft Zürich (GEWOBA), Zürich
- Liberale Baugenossenschaft (LBS), Schlieren.

| Kat. Nr. | Strasse                      | Baurechtsnehmer      | Fläche m <sup>2</sup> | Anzahl Whg |
|----------|------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| 6473     | Limmatstrasse 10             | GBL                  | 1'571                 | 14         |
| 8370     | Pflugstrasse 8 + 10          | GBL                  | 2'836                 | 14         |
| 9285     | Sägestrasse 6 + 6a           | GBL                  | 2'507                 | 26         |
| 7817     | Kleinzelglistrasse 6         | GBL                  | 5'641                 | 32         |
| 6083     | Feldstrasse 19/21            | GEWOBAG              | 2'502                 | 37         |
| 8049     | Rohrstrasse 13-17            | LBS                  | 2'432                 | 20         |
| 8276     | Rohrstr. 27/29/Lättenstr. 10 | LBS                  | 7'941                 | 40         |
| 9094     | Friedastrasse 2 - 6          | BG Friedau           | 3'295                 | 30         |
| 8582     | Hangstrasse 5 - 11           | Allmend Schlieren AG | 5'348                 | 65         |

### C. Baurechtsgrundstück Limmatstrasse 10, Kat. Nr. 6473 und Parzelle Kat. Nr. 9393

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmat (GBL) besitzt an der Limmatstrasse 10, mit Baurechtsvertrag vom 4. April 1974, ein baurechtsbelastetes Grundstück Kat. Nr. 6473 (1'571 m<sup>2</sup>) mit einer Laufzeit bis 2036. Die GBL plant, das Mehrfamilienhaus auf dem Baurechtsgrundstück „Limmatstrasse 10“ wie auch Limmatstrasse 6 + 8 in ungefähr fünf Jahren dem Rückbau zuzuführen und eine Gesamtüberbauung zu realisieren.

Mit SRB 149 vom 12. Mai 2014 beschloss der Stadtrat, dem Gemeindeparlament auf Wunsch der GBL den Verkauf der Parzelle Kat. Nr. 6473 zu beantragen. Als Eigentümerin kann die GBL, welche bereits im Besitz der westlich angrenzenden Parzellen ist, sinnvoller und unabhängiger eine Gesamtüberbauung planen und realisieren. Die GBL vermietet ihre Wohnungen gemäss Statuten vom 26. Mai 2005 kostendeckend.

Der damalige Beschluss beinhaltete auch den Verkauf der Parzelle Kat. Nr. 9393 (1'443 m<sup>2</sup>) entlang der Engstringerstrasse, welche als Fussballplatz genutzt wird, um in die von der GBL geplante Gesamtüberbauung integriert werden zu können. Zwischenzeitlich wurde in gegenseitiger Übereinkunft beschlossen, dass die Parzelle Kat. Nr. 9393 nicht veräussert wird und im Eigentum der Stadt bleiben soll. Die Stadt will nach ersten Erkenntnissen des Stadtentwicklungskonzepts II die Grünräume in den Quartieren stärken und selber bewirtschaften.

Mit einer Fläche von 1'571 m<sup>2</sup> ist das Baurecht an der Limmatstrasse 10 das kleinste von allen städtischen Baurechten. Gemäss der „Immobilienpolitik 2011 bis 2015“ ist diese Parzelle in der Kategorie C eingeteilt, was bedeutet, dass ein allfälliger Heimfall 2036 für die Stadt keinen strategischen Nutzen darstellen dürfte.

Kennzahlen und Beschrieb des Grundstücks Kat. Nr. 6473

|                                 |     |              |
|---------------------------------|-----|--------------|
| Fläche in m <sup>2</sup>        |     | 1'571        |
| Zone                            |     | W4 Wohnzone  |
| Bilanzwert                      | Fr. | 471'300.00   |
| Verkaufspreis                   | Fr. | 1'885'200.00 |
| Buchgewinn                      | Fr. | 1'413'900.00 |
| Heutiger Baurechtszins pro Jahr | Fr. | 8'400.00     |

### D. Ermittlung des Verkehrswertes

Die Stadt Schlieren und die GBL haben eine unabhängige Schätzung erstellen lassen. Mit SRB 149 vom 12. Mai 2014 legte der Stadtrat den Kaufpreis auf Fr. 900.00 pro m<sup>2</sup> fest. Aufgrund gemeinsamer baulicher Berechnungsgrundlage und der politischen Diskussionen in Bezug auf Baulandpreisentwicklungen wurde mit der Beurkundung des Kaufvertrages schliesslich der Preis pro m<sup>2</sup> auf Fr. 1'200.00 festgelegt.

## E. Kaufvertrag

Der vorliegende Kaufvertragsentwurf sieht folgenden wesentlichen Inhalt vor:

- Die Stadt Schlieren verkauft, unter Vorbehalten (u.a. der Zustimmung des Gemeindeparlaments) das Grundstück Kat. Nr. 6473 im Gesamtwert von Fr. 1'885'200.00 an die GBL Zürich.
- Genehmigung der Kaufverträge seitens der veräussernden und erwerbenden Partei durch die jeweils zuständigen Instanzen innert 12 Monaten nach der öffentlichen Beurkundung vom 9. Dezember 2015.
- Die erwerbende Partei verpflichtet sich, innert 4 Jahren nach Erfüllung der Genehmigung der Kaufverträge ein bewilligungsfähiges Bauprojekt einzureichen, welches unter Mitwirkung der Stadt Schlieren auf der Basis eines beidseits anerkannten Verfahrens zur Erreichung einer guten Gestaltungs- und Bauqualität entwickelt wurde.
- Die Eigentumsübertragung hat bis spätestens 9. Dezember 2022 (7 Jahre ab Beurkundung) nach Erfüllung der vorstehend genannten Bedingungen zu erfolgen.
- Die erwerbende Partei räumt der veräussernden Partei am Vertragsobjekt sowie an den angrenzenden und bereits im Eigentum der erwerbenden Partei stehenden Grundstücke Kat. Nr. 8556, 8557 und 6062 (je einzeln) auf die Dauer von 25 Jahren ein nicht übertragbares Vorkaufsrecht im Sinne von Art. 216 ff. OR ein, zum Preis und Bedingungen wie mit einem Dritten vereinbart.

### Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:

Der Kaufvertrag vom 9. Dezember 2015 zwischen der Stadt und der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL) für Kat. Nr. 6473 wird genehmigt.

2. Mitteilung an
  - Gemeindeparlament
  - Abteilungsleiter Bau und Planung
  - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
  - Bausekretär
  - Bereichsleiter Liegenschaften
  - Leiter Rechnungswesen
  - Archiv

Status: öffentlich

### STADTRAT SCHLIEREN

  
Toni Brühlmann  
Stadtpräsident

  
Ingrid Hieronymi  
Stadtschreiberin