



Protokollauszug
8. Sitzung vom 18. April 2016

**76/2016 28.03.395 Sicherstellung städtischer Infrastrukturen
Grundstück AXA, Kaufangebot**

A. Ausgangslage

Mit Beschluss des Gemeindeparlaments vom 23. Mai 2011 wurde der öffentliche Gestaltungsplan Schlieren West über eine Fläche von 186'000 m² in Kraft gesetzt mit dem Ziel, den damals brachliegenden Stadtteil städtebaulich aufzuwerten und Freiräume zu schaffen. Diese Freiraumstruktur bietet den Anwohnenden eine hohe Lebensqualität. Dies zeichnet sich im östlichen Teil von Schlieren West ab, in welchem mehrheitlich Wohneigentum realisiert wurde.

Mit dem Bau der Schulanlage „Reitmen“ wird auch öffentliche Infrastruktur und somit ein Stück Stadt im Quartier Einzug halten. Gemäss der städtischen Immobilienpolitik sowie den Regierungsschwerpunkten 2014 bis 2018 soll Schlieren weitere neue attraktive und hochwertige Stadtteile erhalten sowie Wohn- und Lebensraum für verschiedene Anspruchsgruppen schaffen. Gemäss ihrer Immobilienpolitik soll die Stadt selber strategische Baulandgrundstücke für Eigengebrauch prüfen und - falls möglich und sinnvoll - erwerben.

Die AXA Leben AG hat für den Schulhausbau „Reitmen“ (als Eigentümerin des ehemaligen Züblinareals) bereits im Jahr 2006 der Stadt Schlieren eine Teilfläche von rund 10'000 m² zum Preis von Fr. 740.00 pro m² verkauft. Die anfänglichen Ideen der Verkäuferin, die westliche Restfläche von weiteren 10'022 m² selber zu bebauen, sind aufgrund strategischer Konzernentscheidungen verworfen worden. So kommt es zu einem Verkauf im Bieterverfahren.

B. Strategische Baulandsicherung für öffentliche Infrastrukturen

Mit der Schulraumplanung 2005, welche mit der Einweihung „Reitmen“ im Sommer 2017 vollumfänglich umgesetzt und abgeschlossen werden kann, ist der mittelfristige schulische Bedarf gedeckt. Mit dem Grundstück „Moos“ verfügt die Stadt noch über eine strategische Reserve für Schulraum. Mit der Erweiterung des Werkhofs an der Bernstrasse sind die industriellen Betriebe längerfristig und mit dem Ausbau des Stadthauses Freiestrasse mittelfristig auch die verwaltungstechnischen Abteilungen gesichert.

Noch zu klären sind die Standorte für Alterseinrichtungen. Mit SRB 334 vom 17. November 2014 hat der Stadtrat eine Planungskommission „Strategie Altersplanung“ und mit SRB 41 vom 7. März 2016 eine Planungskommission „Alterseinrichtungen“ eingesetzt für die Umsetzung der am 31. August 2015 mit SRB 334 genehmigten „Altersstrategie 2015“. Diese sieht folgende Ziele vor:

- Die heutige IST-Bettenzahl ist von 188 auf 227-287 zu erhöhen durch Betrieb von Betreutem Wohnen oder Wohnen mit Service in Zentrumsnähe.
- Der Bedarf von ca. 500 behindertengerechten Wohnungen ist sicherzustellen.

C. Wohnraum für dritten und vierten Lebensabschnitt

Kaum eine Altersgruppe verändert sich derzeit so dynamisch wie jene der älteren Menschen. Jede vierte Person in der Schweiz wird im Jahr 2030 älter als 65 Jahre sein. Ein Grossteil dieser Personenkategorie erlebt den dritten und vierten Lebensabschnitt bei relativer Gesundheit selbstständig zu Hause. Die zunehmend individualisierten Gesellschaftsstrukturen begründen veränderte Bedürfnisse bezüglich Wohnens, auch für Menschen im höheren Lebensalter. So lange als möglich in einer selbstbestimmten Umgebung wohnen und leben, ist heute zunehmend gefragt. Gleichzeitig sind Bedürfnisse bezüglich Sicherheit und gesellschaftlicher Teilnahme ausgeprägt vorhanden. Ältere Menschen wollen dazugehören, wie sie es sich im Laufe ihres Lebens immer gewohnt waren. Ein Wohnangebot mit ÖV-Anbindung, mit Rückzugsmöglichkeiten in die privaten Wohnräume, ergänzt mit ersten Angeboten von Dienstleistungen, welche der Bewältigung des Alltags dienen, ist sehr gefragt.

Im bisherigen Bauboom fanden Altersprojekte zu wenig Aufmerksamkeit. Da die dazu nötigen Areale nur noch vereinzelt vorhanden sind, gilt es für die öffentliche Hand, Massnahmen zu ergreifen und geeignete Grundstücke, wie die Parzelle der AXA Leben AG unter anderem fürs Alterssegment zu sichern.

D. Kaufangebot für die Parzelle Kat. Nr. 9666 (AXA Leben AG)

Die Planungskommission „Alterseinrichtungen“ hat dem Stadtrat verschiedene Grundstücke zur Umsetzung der „Altersstrategie 2015“ präsentiert. Am 4. April 2016 hat sich der Stadtrat im Rahmen einer Aussprache dahingehend geäussert, dass für das direkt westlich der Schulanlage Reitmen gelegene Grundstück eine Kaufofferte auf der Basis einer von der ZKB erstellten Bewertungsgrundlage eingereicht werden soll.

Für das Betreute Wohnen werden Möglichkeiten in der Nähe des Stadtparks geprüft. Für das Segment der altersgerechten Wohnungen, von denen es in der Stadt gemäss Altersstrategie rund 500 braucht, ist eine allfällige Realisierung auf der Parzelle Kat. Nr. 9666 zu evaluieren.

Kennzahlen über Parzelle Kat. Nr. 9666 :

Kat. Nr. :	9666
Zone :	öffentlich rechtlicher Gestaltungsplan Schlieren West
Grundstücksfläche :	10'266 m ²
Ausnützungsziffer :	97.5%
Geschossfläche :	10'266 m ²
Verkehrswertschätzung ZKB pro m ² :	Fr. 1'350.00

Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften empfiehlt dem Stadtrat, für den Kauf der Parzelle Kat. Nr. 9666 der AXA Leben AG einen Kaufpreis von Fr. 1'350.00 pro m² zu offerieren (vorbehaltlich der Genehmigung der zuständigen Instanz) mit einem Verhandlungsspielraum bei anstehenden Offertaufbesserungen von + 15 %.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der AXA Leben AG wird termingerecht bis 30. April 2016 eine Kaufofferte von Fr. 1'350.00 pro m² eingereicht.
2. Der Abteilung Finanzen und Liegenschaften wird bei einer allfälligen Offertaufbesserungsrunde eine Verhandlungskompetenz von + 15 % erteilt.
3. Sollte die Stadt Schlieren von der AXA Leben AG eine Absage erhalten, soll unmittelbar nach Bekanntgabe des Zuschlags mit der entsprechenden Käuferin geprüft werden, ob einer der Gebäudetakte als Mietlösung durch die Stadt übernommen werden könnte.

4. Mitteilung an
- Planungskommission „Altersstrategie“
 - Planungskommission „Alterseinrichtungen“
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Archiv

Status: zeitlich befristet nicht öffentlich

STADTRAT SCHLIEREN

Bea Krebs
1. Vizepräsidentin

Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin