



Protokollauszug

11. Sitzung vom 28. Mai 2018

**141/2018 28.03.313 Bahnhofstrasse 13, Verkauf Wohnhaus mit Gewerbe
Vorlage Nr. 6/2018: Antrag des Stadtrats auf Genehmigung des
Kaufvertrags mit Fincasa AG**

Referentin des Stadtrats: Manuela Stiefel
Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

WEISUNG

1. Ausgangslage

Gemäss dem Leitbild und der Regierungsschwerpunkte 2014–2018 sowie auch der städtischen Immobilienpolitik werden laufend Schlüsselobjekte an strategischen Standorten für städtische Bedürfnisse auf Kauf beziehungsweise Verkauf überprüft. Der Immobilienbestand im Finanzvermögen wird bezüglich Liegenschaften, die nicht mehr als strategisch wichtig qualifiziert werden oder die eine tiefe Rendite und kein Ertragswertsteigerungspotential aufweisen, auf einen möglichen Verkauf hin überprüft.

In den Jahren 2000 bis 2008 hat die Stadt Schlieren im Zentrum durch Zukäufe und Arrondierungen intensiven und erfolgreichen Landhandel betrieben. Es wurden beispielsweise die Liegenschaften altes Postgebäude an der Güterstrasse 3 mit Baulandreserve, Bahnhofstrasse 9, das Grundstück "Johner", wo heute der Stadtplatz erstellt werden kann, wie auch zwei Restparzellen zur Vervollständigung des Kulturplatzes erworben. Als Grundlage dazu dienten die damalige Zentrumsplanung respektive der Zentrums Wettbewerb 2005.

Nachdem der Bau eines Stadtsaals, der unter anderem zur wesentlichen Stärkung des Zentrums beigetragen hätte, am 4. März 2018 an der Volksabstimmung mit einem Nein zum Kredit für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs klar gescheitert ist, wird das Halten von stadteigenen Immobilien an der Bahnhofstrasse nicht mehr von strategischer Bedeutung sein. So haben sich auch andere Immobilieninvestoren (Hotel) im Zentrum zurückgezogen. Die zukünftige partnerschaftliche Entwicklung des Zentrums muss jetzt den heutigen Immobilieninvestoren überlassen werden. Die Möglichkeiten der öffentlichen Hand, die Planungen an der Bahnhof- wie auch der Güterstrasse zu beeinflussen, werden noch anspruchsvoller werden.

Die Liegenschaft Bahnhofstrasse 13 wurde 2009 im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens "Parkside" im Miteigentum mit der Fincasa AG, Uitikon Waldegg, als strategisches Objekt erworben. Bereits beim Kauf deutete Einiges auf einen mittel- bis längerfristigen Rückbau des Gebäudes hin.

In Anbetracht der obigen Ausführungen erscheint es als sinnvoll, den städtischen 50 %-Miteigentumsanteil an der Liegenschaft Bahnhofstrasse 13 zu veräussern. Eine Beteiligung von 50 % an den bevorstehenden Renovationskosten respektive Abbruch- und Neubaukosten der Bahnhofstrasse 13 macht aus Sicht der Stadt Schlieren keinen Sinn.

2. Immobilien im Finanzvermögen

Dem Finanzvermögen einer Gemeinde sind all jene Liegenschaften zugeordnet, mit denen ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung gearbeitet werden kann und welche als Kapitalanlage dienen. Liegenschaften im Verwaltungsvermögen dienen unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung, zum Beispiel als Schulhaus oder Alterszentrum. Die Mieterträge dieser Kapitalanlagen sollen die Betriebskosten einschliesslich der Zinskosten decken. Zum Finanzvermögen zählen auch Landreserven und Baurechte. Liegenschaften, die für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigt werden, können vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen und danach auch an Dritte veräussert werden. Eine Optimierung des Finanzvermögens kann darin bestehen, defizitäre Liegenschaften zu veräussern oder sich langfristig von nicht mehr benötigten Landreserven zu trennen. Der Bestand an Immobilien und Bauland im Finanzvermögen der Stadt Schlieren präsentiert sich nach der Neubewertung per 1. Januar 2018 wie folgt:

<i>Bezeichnung</i>	<i>Bilanzwerte Fr.</i>
8 Gebäude	8'592'000.00
2 Gebäude mit Miteigentumsanteil (Bahnhofstrasse 13/Rütistrasse 12-18)	24'003'068.00
13 Parzellen / Baurechtsverträge	16'835'400.00
16 Parzellen / Bauland als nicht überbaute Grundstücke Wohnzone	10'038'454.00
03 Parzellen / Bauland als nicht überbaute Grundstücke Industriezone	3'664'900.00
19 Parzellen / Landwirtschaftszone	1'423'015.00
15 Parzellen / übrige Zonen	<u>4'258'665.00</u>
Total Immobilien im Finanzvermögen	68'815'502.00

Mit SRB 230 vom 17. Oktober 2016 hat der Stadtrat beschlossen, ein Projekt zur Entlastung des Haushalts zu initiieren (Entlastungsprogramm 2017). Dabei soll auch der Verkauf von Immobilien im Finanzvermögen eine Rolle spielen. Auf die Nettoschuld hat das Finanzvermögen keinen Einfluss.

3. Festlegung des Verkehrswerts und Zukunftsabsichten der Fincasa AG

Im Rahmen der Neubewertung des Finanzvermögens per 31. Dezember 2016 wurde der 50 %-Miteigentumsanteil auf Fr. 1'001'000.00 abgewertet. Ein von Wüest Partner AG, Zürich, erstelltes Gutachten ergibt einen Verkehrswert von Fr. 1'321'000.00. Bereits ein im Jahr 2014 in Auftrag gegebenes Gutachten ergab einen Verkehrswert von Fr. 1'180'000.00. Die Fincasa AG beabsichtigt am Standort der Bahnhofstrasse 13 einen Ersatzneubau mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss sowie Büro- und Wohnnutzung in den Obergeschossen zu erstellen.

4. Kennzahlen Bahnhofstrasse 13

Parzelle Kat. Nr.:	3698
Bauzone:	Z 1.1
Grundstücksfläche:	685 m ²
Baujahr:	1912
Volumen:	2'746 m ³
Mietflächen:	610 m ²
Bilanzwert:	Fr. 1'001'000.00
Verkaufspreis:	Fr. 1'321'000.00
Bilanzgewinn:	Fr. 320'000.00

5. Kaufvertrag mit Fincasa AG

Der Kaufvertrag (Entwurf vom 24. Mai 2018) sieht folgende Eckdaten vor:

Die Stadt Schlieren veräussert ihr 50 %-Miteigentum an Grundbuch Blatt 1859, Liegenschaft, Kataster 3698, Brandstett, Plan 27 zum Preis von Fr. 1'321'000.00 mit folgenden Vorbehalten:

- Zustimmung des Gemeindeparlaments, deren Erwirkung innert fünf Monaten nach Beurkundung des Kaufvertrags stattfinden soll
- Die veräussernde Partei kann von diesem Vertrag entschädigungslos zurücktreten, sofern die erwerbende Partei nicht spätestens sechs Monate nach Zustimmung des Gemeindeparlaments zum vorliegenden Vertrag ein Baugesuch eingereicht hat. Die Eigentumsübertragung hat innert drei Monaten nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für das von der erwerbenden Partei auf dem Vertragsobjekt geplante Bauvorhaben zu erfolgen.

6. Schlussbemerkung

Da sich die Liegenschaft Bahnhofstrasse 13 für das Liegenschaftenportfolio nicht als strategisch wichtig entwickelt und keine städtischen Bedürfnisse vorliegen, wurde der Verkauf der Liegenschaft Bahnhofstrasse 13 ins Entlastungsprogramm 2017 aufgenommen. Der jährliche finanztechnische Verlust des Gebäudes beträgt rund Fr. 20'000.00 (exkl. Amortisationen). Der Investitionsbedarf in die Liegenschaft Bahnhofstrasse 13 ist in den nächsten Jahren aufgrund des Baujahrs 1912 sehr hoch. Es bleibt nur die Variante des Ersatzneubaus. Ein solches Bauvorhaben lässt sich im Miteigentum nur schwer realisieren, weshalb es als angezeigt erscheint, den Miteigentumsanteil von 50 % abzutreten, zumal ein Ersatzneubau zur Aufwertung der Bahnhofstrasse beitragen würde. Die Erwerberin ist darauf aufmerksam gemacht worden, dass sich ein Ersatzneubau städtebaulich gut einfügen hat.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:

Der Kaufvertrag betreffend den 50 %-Miteigentumsanteil an der Liegenschaft Bahnhofstrasse 13 zwischen der Stadt und der Fincasa AG wird genehmigt.

2. Mitteilung an:

- Fincasa AG, Allmendstrasse 7, 8142 Uitikon Waldegg
- Notariat Schlieren, Uitikonerstrasse 9c, 8952 Schlieren (Original)
- Gemeindeparlament
- Stadtbaukommission
- Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
- Bereichsleiter Liegenschaften
- Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren


Toni Brühlmann
Stadtpräsident


Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin