



Protokollauszug

1. Sitzung vom 16. Januar 2019

**3/2019 28.03.394 Alterszentrum Sandbühl, Verkauf an Spitalverband Limmattal
Vorlage Nr. 1/2019: Antrag des Stadtrats auf Genehmigung des
Kaufvertrags**

Referentin des Stadtrats:

Manuela Stiefel
Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

Bei der Behandlung dieses Geschäfts tritt Stadtpräsident Markus Bärtschiger als Präsident des Spitalverbands in den Ausstand.

WEISUNG

1. Ausgangslage

Die Stadt Schlieren konnte südlich der Färberhüslistrasse im Jahre 1970 zwecks Erstellung einer Alterseinrichtung die Parzelle Katasternummer 8267 mit 6'302 m² Bauland zum Preis von Fr. 76.00 pro m² erwerben.

In den Jahren 1972 bis 1974 wurde auf diesem Grundstück südlich der Färberhüslistrasse und östlich des Spitals Limmattal das Gebäude Alterszentrum Sandbühl erstellt. Dieses wird seit Bezug als Alters- und Pflegeheim genutzt, wovon 30 Betten für Pensionäre und 50 Betten für die Pflege zur Verfügung stehen. Da die periphere Lage, die Gebäudestruktur, die Mehrgeschossigkeit und die fehlende Nutzungsflexibilität den heutigen Anforderungen an ein modernes Alterszentrum nicht mehr entsprechen, wäre die Erneuerung des bestehenden Gebäudes mit unverhältnismässig hohen Kosten verbunden. Der Stadtrat entschied deshalb 2002, das Gebäude nur noch minimal zu renovieren und nur noch solange zu nutzen, bis an zentraler Lage eine neue Alterseinrichtung gebaut bzw. bezogen werden kann.

Der zentrale Standort für einen Ersatzneubau wurde an der Oberen Bachstrasse/Badenerstrasse gefunden. Das Gemeindeparlament hat mit Beschluss Nr. 7 vom 18. September 2017 einen Kredit von Fr. 570'000.00 für die Durchführung eines Architekturwettbewerbes für den Neubau einer Alterseinrichtung an diesem Standort genehmigt.

Der Spitalverband Limmattal zeigt Interesse an einem Erwerb der Liegenschaft Färberhüslistrasse 9, Alterszentrum Sandbühl. Die Stadt Schlieren begrüsst dies, da sich anschliessend an die heutige Nutzung keine städtische Verwendung abzeichnet.

Im Jahre 1958 genehmigte die Gemeindeversammlung die damaligen Statuten des Spitalverbands Limmattal. Der Zweckverband konnte, unterstützt durch die Stadt Schlieren, frühzeitig zwischen der Urdorferstrasse und der Färberhüslistrasse rund 50'000 m² Bauland zum Preis von Fr. 28.00 pro m² sichern. Das Limmattalsspital wurde im Mai 1970 eröffnet und im Jahr 2018 durch einen Neubau ersetzt. Der Spitalverband Limmattal als Eigentümer der Spitalanlage könnte nun zur Arrondierung der Gesamtgrundstücksflächen die städtische Parzelle Katasternummer 8267 mit dem heute bestehenden Bau ins Eigentum übernehmen. Der Stadtrat hat mit SRB 82 vom 3. April 2018 seine Absicht geäussert, gemeinsame Gespräche mit dem Spitalverband Limmattal über einen

möglichen Verkauf des Alterszentrums Sandbühl an der Färberhülistrasse 9, Parzelle Kat. Nr. 8267, zu führen.

Die Delegiertenversammlung des Zweckverbandes Spital Limmattal unterbreitete mit Erfolg den Stimmberechtigten der Zweckverbandsgemeinden an der Volksabstimmung vom 23. September 2018 den Verkauf des Grundstücks Katasternummer 5304 in der Gemeinde Urdorf zu einem Preis von 22 Millionen Franken. Die damit frei werdenden Mittel sollen u.a. für den Kauf des Grundstücks Alterszentrum Sandbühl, westlich des heutigen Spitalareals, eingesetzt werden.

2. Immobilien im Verwaltungsvermögen der Stadt Schlieren

Dem Verwaltungsvermögen der öffentlichen Hand sind all jene Liegenschaften zugeordnet, die zum Zweck öffentlicher Aufgabenerfüllung benötigt werden. Diese können im Eigentum erstellt und bewirtschaftet oder von Dritten gemietet werden. Zum Verwaltungsvermögen der Stadt Schlieren zählen die nachfolgend aufgeführten Kategorien mit den entsprechenden Gebäudeversicherungswerten:

Bezeichnung	Grundstücksfläche m ²	Gebäudeversicherungswerte
30 überbaute Parzellen	223'876	Fr. 172'246'900.00
80 nicht überbaute Grundstücke	<u>379'573</u>	Fr. -
Total	603'449	Fr. 172'246'900.00

3. Kennzahlen Alterszentrum Sandbühl

Die Verkaufsobjekte weisen folgende Kennzahlen aus:

Kat. Nr.	8267	8264	8266
Bezeichnung	Mit Gebäude	Parkplatz	Wegparzelle
Bauzone	Öffentlich	Öffentlich	Öffentlich
Grundstücksfläche in m ²	6'302	277	325
Erstellungsjahr	1974	1974	1974
Bauvolumen in m ³	19'800	0	0
Verkehrswert in Fr.	14'400'000.00	13'850.00	742'625.00

4. Festlegung des Verkehrswerts

Zur Festlegung des Verkehrswerts bzw. Kaufpreises haben sich die Stadt Schlieren und der Spitalverband Limmattal zur Erstellung eines Gutachtens auf die Wüest Partner AG, Zürich, geeinigt. Mit Datum vom 12. März 2018 liegt diese Verkehrswertschätzung vor, welche von beiden Parteien akzeptiert worden ist. Die Ermittlung der Verkehrswerte ergibt folgendes Bild:

Kat. Nr. 8267 mit Gebäude gemäss Gutachten vom 12. März 2018 Fr. 14'400'000.00

Die Weg- und Parkplatzparzellen Kat. Nr. 8266 und Kat. Nr. 8264 sind durch Wüest Partner AG nicht bewertet worden. Der Kaufpreis wurde in gegenseitiger Verhandlung wie folgt festgelegt:

Kat. Nr. 8264 Parkplatzparzelle gemäss Parteienvereinbarung 277 m² Fr. 13'850.00
 Kat. Nr. 8266 Wegparzelle gemäss Parteienvereinbarung 325 m² Fr. 742'625.00

5. Umgang mit belasteten Bauabfällen in Verbindung mit dem Kaufpreis

Die Parteien stellen fest, dass die Verkaufsobjekte nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) aufgeführt sind. Trotzdem sind Schadstoffbelastungen primär im Gebäude, sekundär in der Umgebung zu erwarten.

Die Parteien haben sich auf eine gemeinsame Beurteilung der belastungsbedingten Mehrkosten im Rahmen eines Bauvorhabens durch die Firma Arcadis, Schlieren, geeinigt. Deren Gutachten vom 8. Februar 2018 ergibt, dass beim Rückbau des Gebäudes Schadstoffsanierungskosten im Rahmen von Fr. 300'000.00 zu erwarten sind.

Der Spitalverband Limmattal erwartet beim vollständigen Abbruch des Gebäudes inklusive Umgebung (Bepflanzung, Humus, etc.) zusätzliche belastungsbedingte Kosten (Bericht GEOTEST, Zürich) von mindestens Fr. 200'000.00. Damit wird der Kaufpreis zu Gunsten der Stadt Schlieren um Fr. 500'000.00 für die Altlastensanierung erhöht. Die Stadt Schlieren stellt diese Fr. 500'000.00 als Rückstellung für den Zeitpunkt des Rückbaus zurück. Allfällige Minder- oder Mehraufwendungen gehen zu Gunsten bzw. zu Lasten der Stadt Schlieren.

6. Kaufvertrag

Der Spitalverband Limmattal, als Kaufinteressent des Alterszentrums Sandbühl, übernimmt die medizinische Grundversorgung im Limmat- und Furttal sowie in den angrenzenden Regionen und behandelt jährlich über 80'000 Patientinnen und Patienten, davon rund 11'400 stationär und 68'900 ambulant. Das Spital verfügt über rund 200 Betten im stationären Bereich, 134 Betten im Pflegezentrum sowie zehn Plätze im Tageszentrum. Die vielfältigen qualitativ hochstehenden Leistungen werden durch über 1'400 Mitarbeitende erbracht. Das Spital Limmattal zählt zu den bedeutenden Schwerpunktspitälern mit umfassendem Ausbildungsauftrag im Kanton Zürich. Es bietet Patientinnen und Patienten aller Versicherungsstufen eine breite Palette an stationären und ambulanten Leistungen. Als mittelgrosses Schwerpunktspital mit erweitertem Leistungsauftrag setzt es sich für eine qualitativ hochwertige, sichere Gesundheitsversorgung der Bevölkerung ein.

Der Kaufvertrag (Entwurf vom 19. September 2018) sieht folgende Eckdaten vor:

Beschrieb	Kosten in Fr.
Für das Kaufsobjekt 1: Kat. Nr. 8267	14'100'000.00
zuzüglich Altlastensanierung (Rückstellung)	500'000.00
Total Kaufpreis gemäss Kaufvertrag	14'600'000.00
Für das Kaufsobjekt 2: Kat. Nr. 8266	13'850.00
Für das Kaufsobjekt 3: Kat. Nr. 8264	742'625.00
Gesamtkaufpreis	15'356'475.00

Die Stadt Schlieren veräussert Kat. Nr. 8267, 8266, 8264 zum Preis von Fr. 15'356'475.00 mit folgenden Vorbehalten:

- Die Eigentumsübertragung hat innert 30 Tagen nach Vorliegen der rechtskräftigen Beschlüsse, beziehungsweise Genehmigungen der zuständigen Instanzen der veräussernden Partei (Stadt Schlieren) sowie der erwerbenden Partei (Spitalverband Limmattal) zu erfolgen, jedoch spätestens bis am 31. Januar 2026.
- Seitens der veräussernden Partei sind die Genehmigungen des Stadtrats sowie abschliessend des Gemeindeparlaments erforderlich. Die erwerbende Partei schliesst diesen Vertrag unter Vorbehalt der Zustimmung durch die Delegiertenversammlung und einer Volksabstimmung im Zweckverbandsgebiet ab. Sollte die veräussernde Partei oder die erwerbende Partei die rechtskräftigen Beschlüsse bzw. Genehmigungen bis zum 31. Januar 2026 nicht erhalten, fällt dieser Vertrag entschädigungslos dahin.

- Die veräussernde Partei betreibt das Alters- und Pflegezentrum Sandbühl bis zum Bezug eines Neubaus. Nach vollständiger Räumung findet die Eigentumsübertragung statt, sofern zuvor sämtliche Bedingungen erfüllt worden sind.
- Der Spitalverband räumt der veräussernden Partei ein limitiertes Vorkaufsrecht für die gesetzlich zulässige Maximaldauer von 25 Jahren ein.
- Die veräussernde Partei übernimmt im Zeitpunkt der Ausführung die effektiv entstandenen Kosten für die erforderliche Bauschadstoffsanierung sowie die belastungsbedingten Kosten für die Entsorgung von allfällig belastetem Boden- und Untergrundmaterial in Zusammenhang mit dem Abbruch- respektive Bauvorhaben. Zu diesem Zweck hat die erwerbende Partei die Kaufpreiszahlung um Fr. 500'000.00 erhöht.

7. Schlussbemerkung

Gemäss dem Leitbild und den Regierungsschwerpunkten 2014–2018 sowie auch der städtischen Immobilienpolitik werden laufend Schlüsselobjekte (im Finanz- wie auch im Verwaltungsvermögen) an strategischen Standorten für städtische Bedürfnisse auf Kauf beziehungsweise Verkauf aus dem städtischen Portfolio überprüft. Wie bereits in der Ausgangslage beschrieben, entsprechen das Gebäude Alterszentrum Sandbühl wie auch das Grundstück Kat. Nr. 8267 nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein modernes Alterszentrum und sind deshalb nicht mehr von strategischer Bedeutung. Jedoch sind die Parzellen Kat. Nr. 8267, 8266 und 8264 zur Arrondierung und langfristigen Entwicklung als Gesundheitsareal für den Spitalverband Limmattal von grosser Bedeutung.

Für weitergehende öffentliche Nutzungen steht der Stadt Schlieren im Gebiet Färberhüsli mit dem Grundstück Kat. Nr. 7798 nördlich angrenzend an die Färberhüslistrasse nach wie vor ein zusammengehörendes Areal von 21'925 m² in der Zone für öffentliche Bauten zur Verfügung.

In der Vorlage zur Volksabstimmung vom 23. September 2018 (Landverkauf in der Gemeinde Urdorf) erwähnte der Spitalverband Limmattal, dass die Landreserve im Osten für eine Weiterentwicklung des Spitals aufgebraucht ist. Aus diesem Grund beabsichtigt das Spital Limmattal, das 6'302 m² grosse Grundstück des Alterszentrums Sandbühl, Färberhüslistrasse 9, von der Stadt Schlieren inklusive einer Weg- und einer Parkplatzparzelle zu erwerben.

Da der Bilanzwert des Grundstücks Fr. 0.00 beträgt, löst der Verkauf einen Buchgewinn in der Höhe des Verkaufspreises aus. Der Buchgewinn reduziert sich um die Verkaufskosten, die Altlastensanierung (Rückstellung), die Grundstückgewinnsteuer sowie allfällige ausserplanmässige Abschreibungen auf dem Gebäude.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1 Der Kaufvertrag betreffend Alterszentrum Sandbühl zwischen der Stadt Schlieren und dem Spitalverband Limmattal mit Kaufpreis von Fr. 15'356'475.00 wird genehmigt.
 - 1.2 Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

2. Mitteilung an
- Gemeindeparlament
 - Spitalverband Limmattal, Urdorferstrasse 100, 8952 Schlieren
 - Notariat Schlieren, Uitikonerstrasse 9c, 8952 Schlieren
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Abteilungsleiterin Alter und Pflege
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Manuela Stiefel
1. Vizepräsidentin

Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin