



Protokollauszug
8. Sitzung vom 21. April 2021

**72/2021 6.1.2 Wiesenstrasse West, Verkauf an GHZ Gewerbe- und
Handelszentrum Schlieren AG
Vorlage Nr. 9/2021: Antrag des Stadtrats auf Genehmigung
Kaufvertrag, Kat. Nr. 9616**

Referentin des Stadtrats: Manuela Stiefel
Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

Weisung

1. Ausgangslage

Parzelle Kat. Nr. 8238 wurde mit Vertrag vom 9. April 2010 durch die Stadt Schlieren an das Gewerbe- und Handelszentrum Schlieren (GHZ) veräussert. Am 7. Juni 2010 genehmigte das Gemeindeparlament den Kaufvertrag vom 9. April 2010 einstimmig. Ebenfalls Bestandteil dieses Vertrags ist, dass die Parzelle gestaffelt ins Eigentum der GHZ übergeht, weil die Stadt eine Teilfläche vorerst noch für eigene Zwecke benötigte. Der Verkauf der ersten Teilfläche wurde am 13. Januar 2011 vollzogen. Es gilt nun, den Verkauf der zweiten Teilfläche zu vollziehen. Die Konditionen zu diesem Vollzug wurden bereits mit dem Vertrag vom 9. April 2010 verhandelt und festgelegt.

2. Teilung von Kat. Nr. 8238

Damit der gestaffelte Vollzug erfolgen konnte, musste das Grundstück Kat. Nr. 8238 an der Wiesenstrasse in zwei neue Parzellen geteilt werden. Das ursprüngliche Grundstück umfasste 5'231 m². Auf einem Teil des Grundstücks betrieb die Stadt zu jenem Zeitpunkt noch die Asylunterkunft mit der damaligen Adresse Rietbachstrasse 9c. Die Lebensdauer der Unterkunft neigte sich dem Ende zu und nach einer Alternative an einem anderen Standort wurde bereits gesucht. Aufgrund dessen, dass die Stadt den genauen Zeitpunkt des Betriebsendes der Asylunterkunft noch nicht benennen konnte, wurde vereinbart, dass das GHZ einen ersten Teil der Parzelle sogleich erhält und den Rest zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die Stadt die Unterkunft nicht mehr benötigt. So wurden aus Grundstück Kat. Nr. 8238 die neuen Grundstücke Kat. Nr. 9615 mit 3'291 m² und 9616 mit 1'940 m². Die neue Parzelle Kat. Nr. 9615 wurde am 13. Januar 2011 an das GHZ veräussert. Die Stadt benötigt die Asylunterkunft mittlerweile nicht mehr, weshalb es nun gilt, die Veräusserung von Parzelle Kat. Nr. 9616 zu vollziehen. Aufgrund dessen, dass der damalige Vertrag Bestandteil eines Parlamentsbeschlusses war, ist der Entscheid zum Vollzugszeitpunkt wiederum durch das Parlament zu bestätigen.

Die Zahlen im Überblick:

Totalfläche Kaufobjekte 1 + 2:	5'231 m ²
Kaufpreis insgesamt Objekte 1 + 2:	Fr. 3'138'600.00
Zone:	Industriezone
Kaufobjekt 1, neu Kat. Nr. 9615 (übertragen 2011):	3'291 m ² Fr. 1'974'600.00
Kaufobjekt 2, neu Kat. Nr. 9616:	1'940 m ² Fr. 1'164'000.00

3. Situation Asylwesen

2013 wurde an der Bernstrasse 72 eine neue Asylunterkunft bezogen, weitere Mietwohnungen wurden 2015 an der Rütistrasse 11 gemietet. In den letzten Jahren wurde die Asylquote durch den Kanton zweimal gesenkt. Die Asylquote beträgt für die Gemeinden zurzeit 0.5 %. Die Zuweisung von Asylsuchenden durch den Kanton ist seit geraumer Zeit rückläufig. Eine Änderung zeichnet sich nicht ab. Die Asylunterkunft an der Rietbachstrasse 9c, die als Provisorium im Sinne eines Übergangs erstellt wurde, hat das Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht. Per Ende 2021 wird die Nutzungsdauer angepasst und das Gebäude damit abgeschrieben sein. Da überdies die Nutzung als Asylunterkunft heute nicht mehr zonenkonform ist, würde der Standort auch bei einer künftigen Erhöhung der Asylquote nicht für den Betrieb einer Unterkunft in Frage kommen. Somit sind die Grundlagen für die Eigentumsübertragung des Kaufobjekts 2 gegeben.

Es gilt nun den Verkauf des Kaufobjekts 2 gemäss dem im Kaufvertrag vom 9. April 2010 vereinbarten Preis nach Treu und Glauben zu vollziehen.

4. Kaufvertrag vom 9. März 2021 Kaufobjekt 2

Mit dem Parlamentsbeschluss vom 7. Juni 2010 wurde zwar der Kaufvertrag über beide Grundstücke genehmigt, im Wortlaut des Beschlusses wurde jedoch nur die erste Teilfläche wörtlich erwähnt. Somit obliegt die Eigentumsübertragung der zweiten Teilfläche nun formal wiederum dem Gemeindeparlament. Am 9. März 2021 wurde, unter dem Vorbehalt der Genehmigung der zuständigen Instanzen, der dazugehörige Kaufvertrag mit folgenden Eckdaten beurkundet:

- Kaufobjekt 2 Kat. Nr. 9616 mit 1'940 m²
- Der Kaufpreis beträgt Fr. 1'164'000.00. Die Käuferin verzichtet auf eine Reduktion des Kaufpreises aufgrund negativer Teuerung.
- Die Eigentumsübertragung erfolgt innert 10 Tagen nach Vorliegen der rechtskräftigen Beschlüsse.
- Die Verkäuferin bezahlt an den Abbruch des bestehenden Gebäudes pauschal Fr. 40'000.00. Die restlichen Kosten werden von der Käuferin übernommen.
- Der Käuferin ist bekannt, dass die Parzelle Kat. 9616 im Kataster der belasteten Grundstücke KbS eingetragen ist. Die Stadt müsste als Zustandsverursacherin die Kosten für die komplette Sanierung tragen. Die Käuferin verzichtet auf eine Totalsanierung. Es wird festgehalten, dass nur der Aushub für einen Ersatzneubau über ca. Fr. 35'000.00 durch die Verkäuferin zu entschädigen ist.
- Die beiden Parteien vereinbaren, dass die Käuferin vollumfänglich in ein allfälliges Quartierplanverfahren eintritt, falls je ein solches Verfahren angestossen wird. Die Kosten belaufen sich dabei approximativ auf Fr. 260'000.00, die durch die Käuferin zu tragen sind. Die dafür geplante Strassenfläche wird von der Stadt ebenfalls ans GHZ übertragen.

Die Bewertungskorrekturen (Buchgewinne) wurden aufgrund des beurkundeten Vertrags bereits in den Neubewertungen des Finanzvermögens berücksichtigt.

5. Zusammenfassung

Da der Betrieb einer Asylunterkunft nicht mehr zonenkonform wäre und derzeit weder Bedarf besteht, noch sich zusätzlicher Bedarf in Zukunft abzeichnet, kann die Veräusserung erfolgen. Darüber, ob Verhandlungen zum heutigen Zeitpunkt zum selben Ergebnis führen würden, lässt sich nur spekulieren. Die Käuferin musste viel Geduld an den Tag legen. Wurde doch die Asylunterkunft einige Jahre länger betrieben, als zum damaligen Zeitpunkt vorgesehen. Der Stadtrat ist überzeugt, dass

nach Treu und Glauben an den damaligen Konditionen festzuhalten ist. Er beantragt dem Gemeindeparlament deshalb, den Vollzug des Verkaufs der zweiten Teilfläche zu den 2010 vereinbarten Konditionen vorzunehmen.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1. Der Vertrag vom 9. März 2021 mit der GHZ Gewerbe- und Handelszentrum Schlieren AG über den Verkauf der Restfläche (1'940 m²), heutiges Grundstück Kat. Nr. 9616 an der Wiesenstrasse West, zum Preis von Fr. 1'164'000.00 wird genehmigt.
 - 1.2. Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften wird beauftragt, den Vertrag auf dem Notariat Schlieren zusammen mit der Gewerbe- und Handelszentrum Schlieren AG zu unterzeichnen.
2. Mitteilung an
 - Gemeindeparlament
 - Notariat und Grundbuchamt Schlieren, Uitikonerstrasse 9c, 8952 Schlieren
 - GHZ Gewerbe- und Handelszentrum Schlieren AG, Walter Krummenacher, Wagistrasse 23, 8952 Schlieren
 - Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Leiter Rechnungswesen
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Janine Bron
Stadtschreiberin