



Protokollauszug
14. Sitzung vom 9. Juli 2025

**168/2025 6.1.5.2 Kauf Salmen, Uitikonerstrasse 17 Restaurant, Saal, Wohngebäude
Vorlage Nr. 9/2025: Antrag des Stadtrats zum Kaufpreis von 14 Mio.
Franken**

Referentin des Stadtrats: Manuela Stiefel

Bei der Behandlung dieses Geschäfts wirken Oliver Küng, Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften und Albert Schweizer, Bereichsleiter Liegenschaften, mit.

Weisung

1. Ausgangslage

Die Bauland- wie auch die Immobilienpreise haben sich in der Stadt Schlieren in den letzten 30 Jahren nahezu verdoppelt. Schlieren ist gemäss Bundesamt für Statistik eine "städtische Arbeitsplatzgemeinde" und Teil der grossen Agglomeration Zürich mit 20'345 Einwohnenden (2024), verteilt auf 9'085 Haushalte (2023) mit einer durchschnittlichen Haushaltsgrösse von 2.3 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf 225 Personen pro Jahr. Die Stadt weist Ende 2023 einen Bestand von 9'873 Wohneinheiten auf, wovon 506 Einfamilienhäuser und 9'367 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegen. Bei einer mittleren Bautätigkeit von 182 Wohnungen pro Jahr (2017 – 2022), ist die Leerstandsquote mit 0.01 % im landesweiten Vergleich (1.08 %) unterdurchschnittlich. Gemäss Prospektivmodell Wohnen von Fahrländer Partner AG ist im mittleren Szenario zwischen 2026 und 2030 in der Stadt Schlieren von einer Zusatznachfrage von 700 Wohnungen auszugehen, wobei die gleiche Anzahl von Wohnungen auch baubewilligt und bereits in der Realisierung ist.

Der Gebäudekomplex Salmen an der Uitikonerstrasse 17 wurde 1956 als fünfgeschossiges Hotel-respektive Mehrfamilienhaus mit Zwischenbau und einem angrenzenden zweigeschossigen Saal erstellt. Seit 1956 steht der Saal nebst privaten Nutzungen grundsätzlich den Vereinen und Gesellschaften wie auch der Stadt Schlieren für Veranstaltungen der öffentlichen Hand zur Verfügung. Ab 1974 war der Salmensaal Standort der Sitzungen des Gemeindeparlaments. Dies bis zum Wechsel in die Aula der Schulanlage Reitmen im 2018. In der Zeit von 1956 bis 2017 versuchte die Stadt Schlieren in mehreren Anläufen erfolglos, das Wohngebäude mit Salmensaal zu erwerben bzw. den Saal separat zu mieten.

Die Immobilieneigentümerin, die SF Urban Properties AG in Zürich, bietet der Stadt Schlieren nun ein Zeitfenster bis 31. März 2026 an, um den Gebäudekomplex für 14 Mio. Franken zu erwerben. Gemäss Aussage der Immobilieneigentümerin möchte sich diese möglichst zeitnah von den genannten Gebäuden trennen. In der städtischen Immobilienstrategie 2035 ist festgehalten, dass der Ankauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien zu verfolgen ist. Weiter ist in der Finanzstrategie 2035 ebenfalls die Erhöhung des Finanzvermögens zur Stärkung des Finanzierungsergebnisses durch Zukäufe oder Renditeverbesserungen vorgesehen.

Gemäss Gemeindeordnung liegt die Kompetenz für einen Kauf über 14 Mio. Franken beim Gemeindeparlament unter Berücksichtigung des fakultativen Referendums.

2. Kennzahlen Objekt Salmen Uitikonerstrasse 17

Die wichtigsten Kennzahlen des Gebäudekomplex Salmen, Uitikonerstrasse 17, sind folgende:

Bezeichnung:	Kennzahlen:
Kat. Nr.	7462
Parzellenfläche	2'355 m ²
Denkmalpflege	Eintrag im kommunalen Inventar
Nettoertrag IST	Fr. 430'000.00
Wohn- und Gewerbehau Erdgeschoss	1'250 m ² Restaurations- und Saalfläche inkl. Foyer
Wohn- und Gewerbehau 1. bis 5.OG	14 Miet.-Whg mit 4 x 1 1/2, 1 x 2 1/2, 8 x 3 1/2, 1 x 4 1/2

Die Bewohnenden der 14 Wohnungen sind langjährige Mieter/innen. Der Mietzins ist moderat und aus heutiger Sicht sind die Wohnungen als durchaus bezahlbar zu bezeichnen. Der heutige Pächter der Gastronomiefläche inkl. Saal verfügt über eine Option zur Vertragsverlängerung ab Juni 2026 für weitere 5 Jahre. Die Option wird voraussichtlich unter der bisherigen Eigentümerin und dem Pächter gezogen. Die Bewirtschaftung des Restaurants inkl. Saal wird geprüft.

3. Kaufpreis

Der Kaufpreis wurde durch die Immobilieneigentümerin vorgegeben. Die Ermittlung des Verkehrs-, Markt- resp. Potentialwerts wurde zusammen mit der Firma wüest partner, Zürich ermittelt:

<i>Bezeichnung</i>	<i>Fr.</i>
Kaufpreisangebot SF Urban Properties AG in Zürich	14'000'000.00
Marktwert gemäss Schätzung Wohn- und Gewerbegebäude vom 17. Juni 2025	12'610'000.00
Marktwert nach Potentialstudie Abbruch/Neubau ohne Saal vom 1. Oktober 2024	13'270'000.00

Der Kaufpreis von Fr. 14'000'000.00 wurde im Letter of Intent vom 5. Juni 2025 signalisiert. Der Kaufvertrag muss am 9. Juli 2025 durch den Stadtrat zuhanden des Gemeindeparlaments verabschiedet werden. Der Kaufentscheid im Gemeindeparlament muss bis 17. November 2025 erfolgen unter Berücksichtigung der Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats.

Die Marktwertschätzung vom 17. Juni 2025 basiert auf der Annahme eines Neubauprojekts mit integriertem Saaltrakt, diejenige vom 1. Oktober 2024 auf der Annahme eines Neubauprojekts mit bis zu 100 % ausgenutzter Nettogeschossfläche, aber ohne Saal, wie auch ohne Restaurant. Grundsätzlich liegt der Kaufpreis über dem Marktwert, was jedoch für die Stadt Schlieren mit dieser strategischen Lage als langfristige Investition rechtfertigt.

Der Gebäudekomplex Salmen wird ins Finanzvermögen aufgenommen.

4. Kaufvertrag

Kaufverhandlungen zwischen der öffentlichen Hand und Privaten sind aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensabläufe nicht immer ganz einfach. Um möglichst zeitnah mit der Veräusserin des Gebäudes Verhandlungen führen zu können, wurde am 5. Juni 2025 ein Letter of Intent verfasst, respektive Juli 2025 ein Kaufvertrag mit folgenden Eckdaten unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gemeindeparlaments beurkundet:

- Die Stadt Schlieren erwirbt das Wohn- und Geschäftshaus mit Saal von der SF Urban Properties AG, Zürich, auf der Parzelle Kat. Nr. 7462 zum Preis von Fr. 14'000'000.00

- Die Eigentumsübertragung hat bis spätestens 31. März 2026 zu erfolgen, unter Berücksichtigung der rechtskräftigen Beschlüsse.

5. Gebäude Zustandsanalyse und Due Diligence

Zusammen mit der Firma wüest partner und intern geführten intensiven Besichtigungen vor Ort wurde eine Due Diligence sowie eine Gebäudegrobanalyse erstellt mit folgenden Resultaten:

<i>Gebäudeelement</i>	Zustandsbericht vom 30.6.2025
Wärmeerzeugung	Jahrgang 2018, Gasausstieg per 2035
Dächer	Flachdach-/Satteldach sind dem Baujahr entsprechend in gutem Zustand
Fassaden	Weisen keine nennswerte Schäden aus
Wohnungen	Sanitäranlagen wurden 1983 renoviert inkl. Fallstränge
Tiefgarage	Statik weist grundsätzlich keine Schäden aus

Das Investitionsvolumen der nächsten 10 bis 15 Jahre (bis zu einem allfälligen Abbruch/Neubau) beträgt rund 1.5 Millionen Franken.

6. Erwägungen

Der Gebäudekomplex Salmen, Uitikonerstrasse 17, liegt äusserst zentral und in unmittelbarer Nähe zur Tram- und Limmattalbahn wie auch zum S-Bahnhof. Mit dem Erwerb der 14 Wohnungen erhält die Stadt die Möglichkeit, den Bestand der städtischen Wohnungen zu erhöhen. Die Saal- und Gastronutzung ist mit dem Kauf für die nächsten Jahre gewährleistet. Gemäss Standort- und Marktrating von wüest partner gilt Schlieren als Ort mit exzellenter Standortqualität für Mietwohnungen, Büro- und Gewerbeflächen. Damit ist dieser Kauf an strategischer Lage eine Investition in die Zukunft.

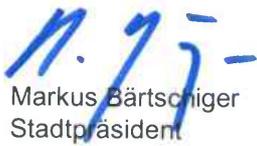
Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1. Der Kaufvertrag über Fr. 14'000'000.00 ist zu genehmigen.
 - 1.2. Der Gebäudekomplex Salmen wird ins Finanzvermögen aufgenommen.
 - 1.3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

2. Mitteilung an
- Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Bereichsleiterin Gesellschaft
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Fachstelle Finanzen
 - Parlamentssekretariat
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren


Markus Bärtschiger
Stadtpräsident


Selina Kaufmann
Stadtschreiberin