



**Protokollauszug**  
**18. Sitzung vom 17. September 2025**

**210/2025 6.1.5.2 Kauf Mehrfamilienhaus, Badenerstrasse 91**  
**Genehmigung Kaufvertrag von 3.55 Mio. Franken**

**1. Ausgangslage**

Die Stadt Schlieren mit 20'345 Einwohnerinnen und Einwohnern per 31. Dezember 2024 (Wachstum von 63 % seit 2000) weist zum gleichen Zeitpunkt rund 9'900 Wohneinheiten/Haushalte mit einer durchschnittlichen Haushaltgröße von 2.1 Personen aus. Davon werden rund 500 Haushaltungen in Einfamilienhäusern bewohnt. Im Eigentum der Stadt befinden sich heute total 89 Wohneinheiten, wovon 70 % im Segment Alterswohnungen angeboten werden. Gemäss Berechnungsmodell von Fahrländer Partner AG ist im mittleren Szenario zwischen 2026 und 2030 in der Stadt Schlieren von einer Zusatznachfrage von 700 Wohnungen auszugehen, wobei sich diese Wohnungen bereits baubewilligt und in der Realisierung befinden.

Die Bauland- wie auch die Immobilienpreise haben sich in Schlieren während der letzten 30 Jahre verdoppelt, an Toplagen sogar verdreifacht. Das Preisniveau von Wohneigentum liegt bei Einfamilienhäusern bei 17'615 Fr./m<sup>2</sup>, bei Eigentumswohnungen bei 12'208 Fr./m<sup>2</sup> und bei Mietwohnungen (Netto) bei 300 Fr./m<sup>2</sup>. Zwischen 2000 und 2022 sind die Bestandesmieten um rund 30 % und die Neubaumieten um 40 % gestiegen.

Entlang des Trassees der Limmattalbahn wurden in den letzten Jahren bereits mehrere hochwertige städtebauliche Projekte angestossen. In diesem Zusammenhang gewinnt das "Kleinzelligli-Areal", Badenerstrasse 69 bis 93 an strategischer Bedeutung. Die Stadt ist deshalb sehr daran interessiert, in diesem Gebiet eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung umzusetzen. Ein erster wesentlicher Schritt im Entwicklungsprozess stellte die Durchführung zweier Informationsveranstaltungen im 2025 sowie die Evaluation der Bedürfnisse und Absichten aller 11 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer dar. Ziel ist es, ein gemeinsames Verständnis über Absichten, Potenziale und Interessenlagen zu schaffen. Besondere Relevanz erhält das Projekt auch durch die bevorstehende Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Schlieren. Erkenntnisse aus der Entwicklung dieses Areals könnten wertvolle Inputs für die Revision liefern – insbesondere für Areale mit vergleichbaren Herausforderungen. Der Einbezug der Eigentümerschaften bildet die Grundlage für tragfähige Lösungen – sowohl für das betrachtete Areal als auch für zukünftige vergleichbare Entwicklungsräume.

Gemäss der Immobilienstrategie 2035 sowie der Finanzstrategie 2035 will die Stadt Schlieren ihr Finanzvermögen um 40 bis 50 Mio. Franken erhöhen. Der Bestand an Immobilien und Bauland im Finanzvermögen präsentiert sich nach der Neubewertung per 1. Januar 2024 wie folgt:

<i>Bezeichnung</i>	<i>Bilanzwerte Fr.</i>
13 Gebäude	32'235'038.00
13 Parzellen / Baurechtsverträge	13'427'900.00
16 Parzellen / Bauland als nicht überbaute Grundstücke Wohnzone	11'969'241.00
03 Parzellen / Bauland als nicht überbaute Grundstücke Industriezone	2'203'000.00
19 Parzellen / Landwirtschaftszone	1'423'025.00
15 Parzellen / übrige Zonen	6'623'000.00
<b>Total Immobilien und Bau- resp. Landwirtschaftszonen im Finanzvermögen</b>	<b>67'881'204.00</b>

## 2. Areal "Kleinzelligli"

Das Areal "Kleinzelligli" an der Badenerstrasse 69 bis 93 wurde in den Jahren 1953 bis 1955 erstellt und gehört aufgrund der Gebäudetypologien, Baujahre, Nutzungsdichte und Erschliessungsmöglichkeiten zu einem zusammengehörenden Transformationsgebiet. Unter den 11 Immobilieneigentümern wird grossmehrheitlich die Idee einer langfristigen gemeinsamen Arealbeplanung begrüsst. Grössere Investitionen in den sechs Doppelmehrfamilienhäusern liegen schon länger zurück.

Die Stadt Schlieren besitzt in unmittelbaren Nähe des Areals "Kleinzelligli" an der Kleinzelliglistrasse die Kat. Nr. 7817 mit 5'641 m<sup>2</sup> und an der Pflug- und Hangstrasse die Kat. Nr. 8049 und 8582 mit 2'831 m<sup>2</sup>, respektive 5'348 m<sup>2</sup>. Diese drei Grundstücke sind durch langfristigen Baurechtsverträge an Wohnbaugenossenschaften vergeben.

Nun besteht für die Stadt die Möglichkeit, das Mehrfamilienhaus Badenerstrasse 91 zu erwerben.

## 3. Kennzahlen Badenerstrasse 91

Die wichtigsten Kennzahlen des Mehrfamilienhauses Badenerstrasse 91, sind folgende:

Kat. Nr.:	6329
Baujahr:	1955
Parzellenfläche:	797 m <sup>2</sup>
Wohnungsmix:	3 x 1 ZWG
	3x 2 ZWG
	3 x 3 ZWG
Bruttorendite	3.50 %
Nettorendite	2.00 %

Die Bewohnenden der neun Wohnungen sind langjährige Mieterinnen und Mieter. Der heutige Nettomietzins ist moderat und die Wohnungen gelten aus heutiger Sicht als bezahlbar.

#### **4. Kaufpreis**

Der Kaufpreis wurde durch den Immobilieneigentümer mit Fr. 3'550'000.00 vorgegeben. Die Ermittlung des Verkehrs- und Marktwerts wurde durch die Firma SCHAEPPI GRUNDSTÜCKE ermittelt:

Bauwert / Neuwert:	Fr. 4'575'000.00
Verkehrswert:	Fr. 3'568'000.00
Kaufpreis:	Fr. 3'550'000.00

#### **5. Kaufvertrag**

Kaufverhandlungen zwischen der öffentlichen Hand und Privaten sind aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensabläufe nicht immer ganz einfach. Mit dem Eigentümer des Mehrfamilienhauses wurde bereits zu Beginn der Gespräche sehr partnerschaftlich verhandelt. Der Immobilieneigentümer möchte, dass das Gebäude nach rund 70-jährigem Immobilienbesitz in gute Hände kommt und das ganze Areal weiterentwickelt werden kann. Die Eckwerte im Kaufvertrag sind folgende:

- Kaufpreis Fr. 3'550'000.00
- Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer
- Eigentumsübertragung erfolgt unmittelbar im Anschluss an die Beurkundung des Kaufvertrags im Oktober 2025

#### **6. Gebäudezustand**

Das Gebäude mit Baujahr 1955 wurde gemäss den damaligen baulichen Vorschriften und der Materialisierung erstellt. Das Areal "Kleinzelligli" befindet sich im Fernwärmegebiet P2/Limeco.

#### **7. Erwägungen**

Die Stadt Schlieren verfolgt beim Kauf von Liegenschaften eine strategisch motivierte Bodenpolitik, die mehrere übergeordnete Erwägungen miteinander verknüpft. Der Kauf des Mehrfamilienhauses, Badenerstrasse 91 steht im Kontext langfristiger städtebaulicher, sozialer und wirtschaftlicher Ziele – insbesondere im Hinblick auf die Verdichtung, das erwartete Bevölkerungswachstum und die übergeordneten kantonalen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung nach innen.

Das Areal Badenerstrasse 69 bis 93 gilt als Zeitzeuge seiner Zeit. So wurde bewusst auf die Erstellung einer Tiefgarage verzichtet. Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans "Kessler" (zurzeit in der Realisierung) wurde die Einbindung der sechs gleichen Mehrfamilienhäuser geprüft und aufgrund der Eigentümerstruktur wieder verworfen. Aufgrund der Linienführung der Limmattalbahn, der Veränderungen beim nördlich gelegenen Gestaltungsplan Schlieren West inklusive der Schulanlage Reitmen und der Neugestaltung Überbauung Kessler kommt dem Areal "Kleinzelligli" in den nächsten Jahrzehnten ein prominenter Stellenwert zu. Eine Gesamtanierung der Liegenschaft ist vorläufig nicht vorgesehen.

### **Der Stadtrat beschliesst:**

1. Dem Kaufvertrag zum Erwerb des Mehrfamilienhauses Badenerstrasse 91, zum Kaufpreis von Fr. 3'550'000.00 wird zugestimmt.
2. Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften, Oliver Küng, Abteilungsleiter, wird beauftragt den Kaufvertrag auf dem Notariat zu unterzeichnen.
3. Mitteilung an
  - Arnold Friedrich-Carl Kern, Gosslerstrasse 3, 22587 Hamburg, Deutschland
  - Notariat Schlieren, Uitikonerstrasse 1, 8952 Schlieren
  - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
  - Bereichsleiter Liegenschaften
  - Archiv

Status: teilweise öffentlich

### **Stadtrat Schlieren**

Markus Bärtschiger  
Stadtpräsident

Selina Kaufmann  
Stadtschreiberin