



Protokollauszug

1. Sitzung vom 14. Januar 2026

5/2026 6.1.5.2 Kauf Salmen, Uitikonerstrasse 17 Restaurant, Saal, Wohngebäude teilweise öffentlich - Mietvertrag Gastronomie Salmen 2026 bis 2031, respektive 2036, gebundene Ausgabe Fr. 120'000.00 für Instandstellung

1. Ausgangslage

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. An der Sitzung vom 17. November 2025 genehmigte das Gemeindeparlament den Kaufvertrag zum Erwerb der Liegenschaft Uitikonerstrasse 17, Salmen, Restaurant/Saal/Wohnungen zum Kaufpreis von 14 Mio. Franken mit 23 zu 8 Stimmen bei 1 Enthaltung. Die Referendumsfrist läuft bis 21. Januar 2026. Anschliessend kann eine Eigentumsübertragung per 1. März 2026, respektive spätestens per 1. April 2026 erfolgen.

Noch vor der allfälligen Eigentumsübertragung per 1. März, respektive 1. April 2026, soll der Mietvertrag zwischen der Stadt Schlieren und der Salmen GmbH unter dem Vorbehalt, dass gegen den Entscheid des Gemeindeparlaments vom 17. November 2025 das Referendum nicht ergriffen wird, unterzeichnet werden.

2. Mietvertrag Stadt Schlieren mit Salmen GmbH

Der vorliegende Mietvertrag zwischen der Stadt Schlieren als Immobilieneigentümerin und der Salmen GmbH, Uitikonerstrasse 17, Schlieren, als Mieterin sieht folgenden wesentlichen Inhalt vor:

- Mietbeginn ist der 1. März 2026, respektive auf den Zeitpunkt der Eigentumsübergabe der SF Urban Properties AG, Zürich, an die Stadt Schlieren, mit einer Mietdauer von fünf Jahren.
- Der Mieterin wird nach fünf Jahren eine einmalige echte Option/Mietvertragsverlängerung um weitere fünf Jahre zugesprochen.
- Der Vermieterin wird ein einseitiges, einmaliges Kündigungsrecht ab dem **1. April 2031**, beim Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für ein Neubauprojekt oder eine Kernsanierung der Liegenschaft, welche auch das Restaurant wie auch den Saal betrifft, auf der Parzelle Nr. 7462 eingeräumt. Das Mietverhältnis kann von der Vermieterin diesfalls ab diesem Datum unter der Voraussetzung, dass die Mieterin die Option beansprucht hat und unter Einhaltung eine Kündigungsfrist von 12 Monaten auf ein Monatsende, einseitig gekündigt werden.
- Der vorliegende Vertrag ist unter Vorbehalt der Rechtsgültigkeit des Beschlusses des Gemeindeparlaments rechtskräftig.

Die Vermieterin übernimmt mit der Unterzeichnung dieses Mietvertrags die Kosten für nachstehende Instandstellungsmassnahmen mit einem Betrag von max. Fr. 120'000.00. Die Mieterin übernimmt

die Mietfläche als Rohbau 2 Miete, d.h. sämtliche anfallenden Reparaturen in der Mietfläche der Gastronomie inkl. Saal gehen zu Lasten der Mieterin. Die Instandstellungsmassnahmen über die Investitionsrechnung 2027 mit einem Kostendach von Fr. 120'000.00 sind folgende:

- Schleifen und neu Versiegeln oder Ersatz des bestehenden Parkettbodens in Saal, Bühne, Podest und kleinem Saal mit einem Kostendach von max. Fr. 50'000.00
- Ersatz der bestehenden Deckenleuchten im Saal mit einem Kostendach von max. Fr. 70'000.00

Die Auszahlung der vorstehenden Kostenbeteiligung der Vermieterin erfolgt ab dem ersten Quartal 2027 nach Vorliegen der Abrechnungen.

3. Erfolgsrechnung 2026 und 2027

Für den Kauf des Gebäudekomplexes Salmen wurden im Budget 2026 der Stadt Schlieren keine Aufwendungen und Erträge in die Erfolgsrechnung aufgenommen, da bei der Abgabe des Budgets 2026 der Kauf noch nicht im Gemeindeparlament traktandiert war. Die Erfolgsrechnung 2026 und 2027 als Folgekosten sehen wie folgt aus:

Konto	Position	2026		Ab 2027	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
842-3430.40	Baulicher Unterhalt Gebäude	127'000.00		170'500.00	
842-3439.10	Ver- und Entsorgung	20'000.00		25'000.00	
842-3439.30	Sachversicherungsprämien	12'000.00		16'000.00	
842-3439.40	Dienstleistungen Dritter	13'000.00		18'000.00	
842-3940.00	Interne Verrechnungen und Zinsen	145'000.00		193'500.00	
842-4430.00	Pacht- und Mietzinse		317'000.00		423'000.00
Total		317'000.00	317'000.00	423'000.00	423'000.00

4. Erwägungen

Bisher ist es nur wenigen Pächtern gelungen, den Betrieb des Saales im Sinne der Stadt, der Vereine und insbesondere der Vorgaben aus den damaligen jedoch heute nicht mehr gültigen Dienstbarkeitsverträge und Saalreglementen zu führen. Damit eine dienstleistungsorientierte und effiziente Führung des Saalbetriebes gewährleistet ist, erscheint es als angezeigt, dass die Mieterin auch gleichzeitig den Saal bewirtschaftet. Die anhaltenden Umsatzeinbrüche in der Gastronomie, der fortschreitende Rückgang von Gastrobetrieben auch in der Stadt Schlieren sowie der damit verbundene Verlust sozialer Treffpunkte verdeutlichen, dass Immobilieneigentümer und Gastrobetreiber vermehrt auf eine partnerschaftliche und nachhaltige Zusammenarbeit angewiesen sind. Die öffentliche Hand kann hierbei eine vermittelnde und unterstützende Rolle übernehmen und damit ihrer gesellschaftlichen und sozialen Verantwortung gerecht werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der Mietvertrag mit der Salmen GmbH, Uitikonstrasse 17, Schlieren, wird unter dem Vorbehalt, dass gegen den Entscheid des Gemeindeparlaments vom 17. November 2025 das Referendum nicht ergriffen wird, genehmigt.
2. Die Angaben betreffend Erfolgsrechnung 2026 und 2027 Konto 842, Uitikonstrasse 17, werden ins entsprechende Budget aufgenommen.
3. Für Instandstellungsarbeiten von max. Fr. 120'000.00 werden als Ausgabe in der Investitionsplanung 2027 unter INV 00687 budgetiert.
4. Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften wird beauftragt den Mietvertrag zu unterzeichnen.

5. Mitteilung an
- Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Fachstelle Finanzen
 - Archiv

Status: zeitlich befristet nicht öffentlich bis 31. März 2026 und teilweise öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Selina Kaufmann
Stadtschreiberin