



Protokollauszug
9. Sitzung vom 12. Mai 2014

**149/2014 28.03.395 Limmatstrasse 10, Verkauf an Gemeinnützige Baugenossenschaft
Limmattal
Beurkundung Kaufvertrag**

A. Ausgangslage

Schlieren ist als Wohnort attraktiver geworden. Die stetigen Entwicklungen zur Verbesserung der Quartiere und der städtischen Infrastrukturen bringen höhere Bauland- und Wohneigentumspreise mit sich. Während die aktuellen Neubauten vorwiegend durch institutionelle Investoren erstellt und die Wohnungen auf dem Mietwohnungsmarkt zu marktüblichen oder bereits auch schon zu höheren Mietzinsen angeboten werden, verändert sich die Anzahl der Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften kaum. In Schlieren liegt der Anteil an genossenschaftlichen Wohnungen bei 18 % (Stadt Zürich 25 %). Aus diesem Grund ist die Zusammenarbeit mit den Wohnbaugenossenschaften zu intensivieren.

Der Stadtrat hat in den Richtlinien „Immobilienpolitik 2011 bis 2015“ die hohe Bedeutung der lokalen und auswärtigen Baugenossenschaften festgehalten. Gemeinnützige Wohnbauträger in Form von Wohnbaugenossenschaften weisen folgende Merkmale auf:

- Baugenossenschaften operieren nicht mit preistreibenden Renditen, sondern mit Kostenmieten.
- In Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften ist die Wohndauer in der Regel länger.
- In Genossenschaftswohnungen gibt es deutlich mehr Haushalte mit Kindern und Paaren.
- Die gemeinnützigen Wohnbauträger investieren in die Gemeinschaft und bieten Platz für öffentliche Infrastrukturen.

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL) besitzt an der Limmatstrasse 10, mit Baurechtsvertrag vom 4. April 1974, ein baurechtsbelastetes Grundstück mit einer Laufzeit bis 2036. Die GBL ihrerseits plant, das Mehrfamilienhaus an der Limmatstrasse 10 in ungefähr fünf Jahren dem Rückbau zuzuführen und eine Gesamtüberbauung zu realisieren. Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 7. November 2011 in einem Aussprachetraktandum den Willen geäußert, dass das Baurecht sowie das an der Engstringerstrasse gelegene Grundstück Kat. Nr. 8555 an die GBL verkauft werden können.

B. Kennzahlen und Beschrieb der Grundstücke

	<i>Kat. Nr. 6473</i> <i>Finanzvermögen</i>		<i>Kat. Nr. 9393</i> <i>Verwaltungsvermögen</i>	
Fläche in m ²		1'571		1'443
Zone		W4 Wohnzone		Freihaltezone
Bilanzwert	Fr.	471300.00	Fr.	0.00
Verkaufspreis	Fr.	1413900.00	Fr.	1'298'700.00
Buchgewinn	Fr.	942600.00	Fr.	1'298'700.00
Baurechtszins pro Jahr	Fr.	8400.00		

C. Ermittlung des Verkehrswertes

Die Stadt Schlieren und die GBL haben je eine unabhängige Schätzung erstellen lassen. Kennzahlen deuten darauf hin, dass die Verkehrswerte pro m² bei rund Fr. 900.00 liegen.

D. Kaufvertrag

Der vorliegende Kaufvertragsentwurf sieht folgenden wesentlichen Inhalt vor:

- Die Stadt Schlieren verkauft die Grundstücke Kat. Nr. 6473 und Kat. Nr. 9393 im Gesamtwert von Fr. 2'712'600.00 an die GBL Zürich. Der Kaufpreis ist an die Teuerung gebunden (Landesindex der Konsumentenpreise). Stichtage sind Beurkundung und Eigentumsübertragung. Der Kaufpreis von Fr. 2'712'600.00 wird bei rückläufiger Teuerung nicht unterschritten.
- Die Eigentumsübertragung hat bis spätestens 2021 nach Erfüllung der nachfolgenden Bedingungen zu erfolgen.

Die Parteien schliessen den Kaufvertrag unter den folgenden Bedingungen und einem Rücktrittsrecht kumulativ in folgender Reihenfolge ab:

- a) Umzonung des Vertragsobjekts Ziffer 2 (ehemaliger Spielplatz) von der heutigen Freihaltezone in eine Bauzone;
- b) Seitens der veräussernden und erwerbenden Partei sind die nötigen Beschlüsse bzw. Genehmigungen der zuständigen Instanzen innert 12 Monaten seit der Vertragsunterzeichnung (öffentliche Beurkundung) beizubringen;
- c) Die erwerbende Partei verpflichtet sich, innert sieben Jahren nach der Erfüllung von lit. b vorstehend bei der Baubewilligungsbehörde ein baubewilligungsfähiges Projekt einzureichen (Baueingabe). Die erwerbende Partei verpflichtet sich zudem, dieses Projekt unter Mitwirkung der Stadt Schlieren auf der Basis eines beidseits anerkannten Verfahrens zur Erreichung einer guten Gestaltungs- und Bauqualität zu entwickeln. Die veräussernde Partei ist zudem berechtigt, im Rahmen des Neubauprojektes allfällige Raum-/Flächenbedürfnisse für öffentliche Nutzung, wie beispielsweise schulische, soziale oder auch administrative Nutzungen, einzubringen. Die detaillierten Spezifikationen zu Fläche, Lage und Entschädigung werden dannzumal vereinbart.

Sollte die Baufreigabe nicht innerhalb von 24 Monaten ab Baueingabe vorliegen, ist die veräussernde Partei berechtigt, ohne jegliche Entschädigungs- oder Schadenersatzansprüche seitens der erwerbenden Partei von diesem Vertrag zurückzutreten.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der Beurkundung des vorliegenden Kaufvertrags wird zugestimmt.
2. Dem Stadtrat ist bis spätestens Ende September 2014 zuhanden des Gemeindeparlamentes eine Vorlage zu unterbreiten.

3. Mitteilung an
- Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften
 - Ressortvorsteher Bau und Planung
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Abteilungsleiter Bau und Planung
 - Bausekretär
 - Leiter Finanzen und Informatik
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Archiv

Status: öffentlich

STADTRAT SCHLIEREN

Bea Krebs
1. Vizepräsidentin

Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin