



Protokollauszug
11. Sitzung vom 5. Juni 2024

109/2024 6.1.2 Engstringerstrasse/Zelgliweg, Verkauf Restparzellen
Vorlage Nr. 10/2024: Antrag des Stadtrats auf Genehmigung des Kaufvertrags für die Parzelle Kat. Nr. 9673

Referentin des Stadtrats: Manuela Stiefel

Weisung

1. Ausgangslage

Die Stadt hält Immobilien und Baurechte mit Wohn- und Gewerbenutzung im Finanzvermögen (FV), die als Finanzanlagen dienen, primär aus strategischen, aber auch aus Renditeüberlegungen. Damit sollen stabile und nachhaltige Erträge erzielt werden. Das FV umfasst alle Liegenschaften, die nicht unmittelbar für städtische Leistungen benötigt werden. Sie können somit ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden. Mit SRB 200 vom 10. November 2021 genehmigte der Stadtrat die Immobilienstrategie 2035. Dabei wurden im FV drei Renditekategorien geschaffen. In der Kategorie 1 befinden sich Wohn-/Gewerbeobjekte oder Baurechtsgrundstücke mit einer Nettorendite von mehr als 2 %. In der Kategorie 2 sind die strategischen Objekte eingeteilt. Nicht strategische Immobilien wie auch Grundstücke der Kategorie 3, werden nach reiflicher Überprüfung und gemäss Beschluss des Stadtrats zum Verkauf oder als Baurecht ausgeschrieben.

Mit der Vorlage 3/2015 hat das Gemeindeparlament am 31. August 2015 die Kaufverträge mit Erwin und Maria Casutt für Kat. Nr. 9672 sowie Jürgen Moog und Alba Orega für Kat. 9673 genehmigt. In der Folge wurde der Verkauf an Erwin und Maria Casutt erfolgreich vollzogen. Die Käuferschaft Jürgen Moog und Alba Orega hat den Kaufvertrag nicht angetreten. Somit steht die Parzelle Kat. Nr. 9673 mit 344 m² als Restparzelle wieder zum Verkauf.

Mit SRB 263 vom 7. Dezember 2022 beschloss der Stadtrat, das Grundstück Kat. Nr. 9673 erneut zum Verkauf auszuschreiben. Für die Abgabe im Baurecht ist diese Parzelle zu klein. Der Zuschlag soll einer in Schlieren wohnhaften und meistbietenden Familie erteilt werden. Die eingegangenen Angebote wurden intensiv geprüft und ausgewertet. Der Verkauf kann vollzogen werden.

2. Ausschreibung und Zuschlag

Kaufinteressierte wurden gebeten, im Rahmen einer ersten Bieterrunde, bis am 31. Oktober 2023 das Kaufinteresse inklusive Finanzierungsnachweis und Angaben zur beabsichtigten Nutzung schriftlich zu bekunden. Es sind acht Bewerbungen eingegangen. Allen Interessierten wurde daraufhin die Möglichkeit gegeben, ihr Angebot in einer zweiten Bieterrunde anzupassen. Sechs der acht Mitbietenden haben per 22. Dezember 2023 ein zweites Angebot unterbreitet. Das höchste Angebot wurde mit Fr. 800'000.00 eingereicht, was einem Preis von Fr. 2'325.58 pro m² entspricht.

Nach eingehender Prüfung der eingereichten Angebote soll der Zuschlag dem Kaufinteressierten Argetim Sakiri, Schlieren, erteilt werden. Dieser in Schlieren wohnhafte Kaufinteressierte reichte das höchste Angebot ein.

3. Kennzahlen und Eckpfeiler im Kaufvertrag:

Das Grundstück Kat. Nr. 9673 weist folgende Kennzahlen aus:

<i>Grundstück</i>	<i>Bauland</i>	<i>Bilanzwert</i>	<i>Verkaufspreis</i>	<i>Bilanzgewinn</i>
		<i>Fr.</i>	<i>Fr.</i>	<i>Fr.</i>
Kat. Nr. 9673, 344 m ²	erschlossen, unbebaut	131'391.00	800'000.00	668'609.00

Der Verkauf des Grundstücks ist in der Finanzplanung 2024 enthalten.

Der Kaufvertrag weist folgende Eckpfeiler auf.

- Vor der Beurkundung beim Notariat wird eine Anzahlung von Fr. 150'000.00 durch die Käuferschaft geleistet.
- Die Eigentumsübertragung erfolgt nach Genehmigung des Kaufvertrags der zuständigen Instanzen und nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung.
- Der Stadt Schlieren wird während 5 Jahren ein limitiertes Vorkaufsrecht eingeräumt.
- Der Stadt Schlieren wird zudem während 10 Jahren ein Rückkaufsrecht eingeräumt.
- Sollte die Käuferschaft vom Vertrag zurücktreten, wird eine Konventionalstrafe in der Höhe von Fr. 30'000.00 vereinbart.

4. Erwägungen

Nach eingehender Prüfung wurde die Parzelle Kat. Nr. 9673 als nicht strategisch sinnvolle Landreserve eingestuft. Der Stadtrat befürwortet den Verkauf von einer für die Stadt nur schwer nutzbaren Baulandparzelle. Gleichzeitig ermöglicht es einer Schlieremer Familie den Bau ihres Eigenheims in einem familienfreundlichen Quartier.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1. Für den Verkauf der Restparzelle Kat. Nr. 9673 wird der Kaufvertrag mit der Käuferschaft genehmigt.
2. Vorbehältlich die Zustimmung des Gemeindeparlaments zum Antrag gemäss Ziffer 1, wird die Abteilung Finanzen und Liegenschaften beauftragt, den Kaufvertrag beim Notariat zu unterzeichnen.

3. Mitteilung an
- Gemeindeparlament
 - Notariat (1 Exemplar mit Originalunterschrift für Akten Notariat. Kein Versand, verbleibt beim Bereich Liegenschaften bis zum Vollzug.)
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Fachstelle Finanzen
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Janine Bron
Stadtschreiberin