



Protokollauszug
24. Sitzung vom 16. Dezember 2020

296/2020 33.06 Zentrumsplanung Schlieren
Kauf von Grundstücken, Badenerstrasse

1. Ausgangslage

Mit der Verlegung der kantonalen Badenerstrasse im Zusammenhang mit der Realisierung der ersten Etappe der Limmattalbahn wird ein grosses Teilstück der Badenerstrasse im Bereich Geissweid bis Stadtplatz nicht mehr für die Verkehrsführung des motorisierten Individualverkehrs benötigt.

Da der Kanton unter diesen Voraussetzungen für diese Strassenflächen keine Verwendung mehr hat, wurden auf der Grundlage planerischer Überlegungen Verhandlungen über einen Kauf dieser Fläche aufgenommen. Mit dem Kauf dieser Strassenflächen kann ein langjähriger Prozess mit intensiven Verhandlungen abgeschlossen werden. Die Preisfindung erfolgte dabei gestützt auf eine gegenseitig anerkannte Schätzung durch die Zürcher Kantonalbank (ZKB). Mit dem Erwerb dieser Flächen ist ein wesentlicher Meilenstein erreicht und weitere Schritte der Zentrumsentwicklung können angegangen werden.

2. Erwägungen

Die Verlegung des im Besitz des Kantons befindlichen beschriebenen Strassenabschnitts wurde im Rahmen der planerischen Überlegungen zum Zentrum bereits früh angedacht und war seit 2005 zentrales Element der Zentrumsentwicklung. Mit der Verschiebung des Strassenabschnitts nach Norden bietet sich die Möglichkeit, das Zentrum neu zu ordnen und insbesondere auch die grosse Chance, die Fläche des Stadtparks deutlich zu vergrössern.

Diese Absichten zur Zentrumsentwicklung sind zwischenzeitlich längstens im Stadtentwicklungskonzept (STEK) verbindlich festgehalten. Ebenso ist im Richtplan Siedlung und Landschaft, der aktuell von der Spezialkommission des Gemeindeparlaments diskutiert wird, die Wichtigkeit des Zentrums prägendes Element. Das Zentrum bildet sowohl materiell / inhaltlich als auch hinsichtlich der zeitlichen Priorisierung einen Schwerpunkt der Stadtentwicklung.

Die Planungen zum Stadtplatz und zur Geissweid (Wendeschlaufe Tram) wurden bereits umgesetzt. Als nächster grosser Schritt steht der Stadtpark in der Grünen Mitte im Fokus. Die im STEK angedachten Planungen werden somit schrittweise und stetig umgesetzt. Es werden aktuell Möglichkeiten evaluiert, wie sich der Stadtpark im Zentrum zu einer attraktiven Grünen Mitte entwickeln kann, vernetzt und unter Einbezug der verschiedenen Vorhaben wie Alterszentrum und Stadtplatz. Dies muss unter angemessener Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen wie dem Park mit Baumbestand, dem Ensemble rund um die Kirche und auch hinsichtlich der bestehenden, historischen Bauernhäuser erfolgen.

Bereits heute ist klar, dass der im Besitz des Kantons befindliche geteerte und grossflächige Strassenabschnitt, in der heutigen Form und Ausgestaltung keinen weiteren Bestand haben wird. Gewisse Wegverbindungen und Erschliessungsanteile für bestehende Bauten sind zwar nach wie vor notwendig, hingegen ist die Fläche von den Aufgaben einer möglichst leistungsfähigen Kantonsstrasse im eigentlichen Wortsinn befreit.

Mit der Realisierung von Stadtplatz und Limmattalbahnhof gingen vier Strassenbereiche auf der Badener- resp. Ringstrasse zwischen Stadtplatz und Geissweid (nachfolgend Grundstücke A bis D genannt) im Sinne einer kostenlosen Gebrauchsleihe an die Stadt, damit diese sie bereits nutzen konnte. So hat die Stadt auf dem Teilstück der Badenerstrasse zwischenzeitlich das partizipative Projekt "Pischte 52" lanciert, um damit mögliche Nutzungen für die Zukunft versuchsweise testen zu können. Das Projekt lief im Jahr 2020 an und wird über drei Jahre begleitet und betreut, um so für die definitive Ausgestaltung der Grünen Mitte möglichst viele Inputs und Anregungen zu erhalten, aber auch um klare "No-Go's" erkennen zu können.

Auf dieser Fläche, welche in die vier unterschiedlich zu gewichtenden Grundstücke A bis D unterteilt ist und die mit ca. 8'630 m² beinahe eine Hektare umfasst, ergeben sich für die Stadt grosse Chancen, die es zu nutzen gilt. Um diese nutzen zu können, ist ein Kauf der Fläche Voraussetzung.

3. Kostenschätzung, Teilflächen

Grundlage für den Kauf bildet nebst den planerischen Absichten der Stadt insbesondere ein Schätzungsverfahren, auf das sich die beiden Parteien Kanton Zürich und Stadt Schlieren einigten. Dieses liegt vor und zeigt folgendes Resultat:

Gesamtkaufpreis		
	<i>Kosten in Fr.</i>	
Grundstück A (ehemalige westliche Ringstrasse)	1'962'000.00	Zone Z 1.1
Grundstück B (Badenerstrasse Ost)	114'000.00	Erholungszone Park
Grundstück C (Badenerstrasse West)	169'000.00	Erholungszone Park
Grundstück D (Zufahrt Wohnen + Pflege am Bach)	468'000.00	Öffentliche Zone
Total Kaufpreis für 8'630 m²	2'713'000.00	

Für die gesamte Fläche von 8'630 m² ergibt sich bei einem Kaufpreis von total Fr. 2'713'000.00 ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von Fr. 314.00. Die Gesamtfläche wurde dabei im Hinblick auf die zukünftige Nutzung aufgeteilt und unterschiedlich bewertet.

Grundstück A (ehemalige westliche Ringstrasse; bereits eingezont):

Fläche: 1'065 m²
 Zone IST: Zentrumszone 1.1
 Zone SOLL: Zentrumszone 1.1
 Landwert pro m²: Fr. 1'842.00
 Kaufpreis: Fr. 1'962'000.00

Grundstück B (Badenerstrasse Ost; Erweiterung Park/Erholung):

Fläche: 2'520 m²
 Zone IST: keine
 Zone SOLL: Erholungszone E (Fr. 45.00 pro m²)
 Kaufpreis Zone E: Fr. 114'000.00

Grundstück C (Badenerstrasse West; Erweiterung Park/Erholung):

Fläche: 3'745 m²
 Zone IST: keine
 Zone SOLL: Erholungszone E (Fr. 45.00 pro m²)
 Kaufpreis Zone E: Fr. 169'000.00

Grundstück D (Zufahrt Projekt Wohnen+Pflege am Bach):

Fläche: 1'300 m²
 Zone IST: keine
 Zone SOLL: Öffentliche Zone OE (Fr. 360.00 pro m²)
 Kaufpreis Zone OE: Fr. 468'000.00

4. Inhalt Vertrag

4.1 Preis

Der Kaufpreis von Fr. 2'713'000.00 versteht sich als Pauschalpreis. Darin enthalten ist ausdrücklich auch eine allfällige Flächendifferenz, die anlässlich der Vermessung der Grundstücke möglicherweise festgestellt werden könnte (unabhängig von deren Höhe). Die Flächen werden wie gesehen und mit dem heutigen Terrainverlauf erworben.

4.2 Eigentumsübertragung

Die Eigentumsübertragung hat innert 60 Tagen nach Vorliegen der rechtskräftigen Beschlüsse bzw. Genehmigungen der zuständigen Instanzen der veräussernden Partei (Kanton Zürich) sowie der erwerbenden Partei (Stadt Schlieren), zu erfolgen, jedoch spätestens bis am 31. Januar 2023 (3 Jahre ab Beurkundung).

Vor der Eigentumsübertragung muss die Vermessung und Vermarkung der Vertragsobjekte vorliegen und vollzogen sein.

4.3 Gewinnanteilsrecht

Veräussert die erwerbende Partei (bzw. deren Rechtsnachfolger) das Vertragsobjekt innert 25 (fünfundzwanzig) Jahren ab Vollzug dieses Vertrags (= Abgabe der Grundbuchanmeldung), so hat die veräussernde Partei Anspruch auf 75 % am Gewinn.

Als Veräusserung gelten der Verkauf, die Einräumung eines Baurechts, die Enteignung, die Um- und Aufzoning und jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt.

Massgebend für den Zeitpunkt der Veräusserung beim Verkauf und der Einräumung eines Baurechts ist der Abschluss des Vertrags (Verpflichtungsgeschäft). Beim Enteignungs-, Um- oder Aufzoningfall ist die rechtskräftige Festsetzung des Projekts bzw. der Zonenänderung massgebend.

4.4 Zustand

Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.

5. Zuständigkeiten, Finanzplan

Gemäss § 25 Abs. 1 Ziffer 6 der Gemeindeordnung ist der Stadtrat zuständig für den Erwerb von Grundeigentum und von dinglichen Rechten im Finanzvermögen bis Fr. 3'000'000 im Einzelfall.

Im städtischen Finanzplan ist die Ausgabe unter der INV00196 für das Jahr 2021 vorgesehen. Die Fläche wird dem Finanzvermögen zugewiesen.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Kaufvertragsentwurf vom 8. Dezember 2020 über den Erwerb der vier Teilflächen auf der Badener- und Ringstrasse für Fr. 2'713'000.00 wird im Sinne der Erwägungen zugestimmt.
2. Der Abteilungsleiter Bau und Planung wird mit dem Vollzug des Geschäfts beauftragt.

3. Mitteilung an
- Notariat Schlieren, Uitikonerstrasse 9, 8952 Schlieren, eingeschrieben
 - Kanton Zürich, Baudirektion, Immobilienamt, z. Hd. Herrn Markus Schmid, Walcheplatz 1, 8090 Zürich
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Abteilungsleiter Werke Versorgung und Anlagen
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Leiter Rechnungswesen
 - Fachstelle Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit
 - Archiv

Status: zeitlich befristet nicht öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Janine Bron
Stadtschreiberin Stv.