

Zürich,  
6. April 2011

## Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

---

### Liegenschaftsverwaltung, Verkauf einer Industrielandparzelle im Gebiet Hackacker in Urdorf

#### 1. Zweck der Vorlage

Eine 10 403 m<sup>2</sup> grosse, in der Industriezone in Urdorf gelegene Baulandparzelle soll für 6,1 Mio. Franken (Fr. 586.– pro Quadratmeter) an die Jafram AG verkauft werden. Die Erwerberin plant auf dem Areal die Erstellung eines neuen Logistikgebäudes. Aus dem Verkauf resultiert ein Buchgewinn von rund 2,55 Mio. Franken zugunsten der Stadtkasse.

#### 2. Ausgangslage

Die Stadt Zürich erwarb das Grundstück 1964 als Landreserve für den Bau einer Busgarage der Verkehrsbetriebe Zürich. Die bauliche Entwicklung der Region Limmattal erforderte einen Ausbau der Verkehrswege. Das Angebot des öffentlichen Verkehrs sollte unter anderem durch einen leistungsfähigen Busbetrieb zwischen der Stadt Zürich und den Limmattalgemeinden ausgebaut werden. Dies hätte die Realisierung einer grösseren Busgarage im Gebiet Dietikon/Urdorf erfordert.

In der Folge wurde der regionale öffentliche Verkehr insbesondere auf der Schiene (S-Bahn) ausgebaut und der Grund für den Erwerb des Grundstücks wurde hinfällig. Da keine anderweitigen städtischen Bedürfnisse für das Areal bestanden, sollte das Areal bereits Mitte der 90er-Jahre verkauft werden. Die Verkaufsbemühungen konnten jedoch nicht erfolgreich abgeschlossen werden; anfänglich mangels Kaufinteressenten, später wegen der bestehenden Altlastensituation des Grundstücks.

#### 3. Verkaufsobjekt

Beim Verkaufsobjekt handelt es sich um das 10 403 m<sup>2</sup> messende Grundstück Kat.-Nr. 3327, das sich im nördlichen Teil der Gemeinde von Urdorf, im Hackacker 20, befindet. Es liegt in der fünfgeschossigen Industriezone «I5», in der eine Baumassenziffer von 7,0 m<sup>3</sup> pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Das Grundstück weist eine rechteckige Form auf und befindet sich rund 600 m südöstlich vom Autobahnanschluss «Urdorf Nord» entfernt.

Das Areal ist im Sinne einer Zwischennutzung an zwei Personen vermietet; diese erstellten auf dem Gelände Gewerbegebäude. Die Verträge sind unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten bzw. per 30. Juni 2012 kündbar. Diese Mietverhältnisse gehen mit der Eigentumsübertragung auf die Käuferin über. Sie tritt unter gänzlicher Entlastung der Stadt in deren Rechtsstellung ein.

Auf dem Areal befinden sich aktuell folgende Bauten und Nutzungen:

Typ	Vers.-Nr.	Gebäudegrundfläche	Nutzung
Gewerbehalle	517	430 m <sup>2</sup>	Autogarage
Gewerbehalle	1101	460 m <sup>2</sup>	Carrosserie
Lagerhalle mit Werkstatt	1223	1015 m <sup>2</sup>	Baugeschäft, Schlosserei,

			Metallbau
Gewerbehalle	1313	514 m <sup>2</sup>	Autogarage
Lagerhalle	41	805 m <sup>2</sup>	Bootshalle
Lagergebäude	–	192 m <sup>2</sup>	Baugewerbe

Bei den Gebäuden handelt es sich rechtlich um Fahrnisbauten, die im Eigentum der Mieter stehen. Bei Beendigung der Mietverträge müssen diese Bauten von den Mietern auf eigene Kosten beseitigt werden.

#### 4. Altlasten

Das Areal ist im Kataster der belasteten Standorte als Deponiestandort D16 eingetragen. Historische und technische Altlastenuntersuchungen im Jahr 1995 weisen nach, dass auf dem Grundstück vor 1964 (also vor dem Erwerb durch die Stadt) Kies abgebaut und die Grube nach Abschluss der Kiesgewinnung mit Aushubmaterial, Bauschutt und Abfällen wieder aufgefüllt wurde.

Gemäss aktueller Kubaturen- und Kostenschätzung der Firma BABU GmbH Büro für Altlasten, Boden und Umwelt vom 2. Februar 2011 werden die altlastenbedingten Entsorgungskosten bei einem zweifach unterkellerten Neubauvorhaben auf mindestens 6,8 Mio. Franken geschätzt.

#### 5. Käuferin und Kaufpreis

Die Jafram AG in Schlieren ist die Schwestergesellschaft der Möbel-Transport AG, die innerhalb der Gruppe die Immobilien hält und bewirtschaftet.

Jafram AG und Möbel-Transport AG sind nicht kotierte Familienaktiengesellschaften und haben das gleiche Aktionariat. Die Jafram AG betreibt, in kurzer Distanz zum Verkaufsgrundstück, bereits heute ein Logistikgebäude. Mit dem Kauf des Grundstücks im Hackacker 20 könnte die Käuferin ihr Angebot vor Ort nachfragegerecht erweitern, wobei sich aufgrund der Nähe zum bestehenden Standort auch Synergien ergeben.

Die Firma Jafram AG ist der Stadt aufgrund von drei seit Längerem bestehenden Baurechtsverträgen in Schlieren auf dem ehemaligen Gaswerk-Areal bekannt.

Der Verkehrswert des Grundstücks wird altlastenfrei auf Fr. 550.– bis Fr. 650.– pro Quadratmeter geschätzt. Aufgrund der geschilderten Altlastensituation ist der offerierte Kaufpreis von 6,1 Mio. Franken bzw. Fr. 586.– pro Quadratmeter für die Stadt somit äusserst attraktiv; sie erhält nahezu den Verkehrswert bezahlt, ohne dass sie sich selber an den Kosten für die Sanierung der von ihr beim Kauf im Jahr 1964 übernommenen Altlasten beteiligen muss.

Das grosse Interesse der Käuferschaft an der vereinbarten Übernahme des Landes trotz den Altlasten erklärt sich mit der für ein Logistikunternehmen idealen Lage und den möglichen Synergien mit den bestehenden nahen Standorten.

#### 6. Kaufvertrag

Am 7. März beurkundeten die Parteien einen Kaufvertrag mit folgendem wesentlichen Inhalt:

- Die Stadt verkauft an die Jafram AG, Gaswerkstrasse 12, 8952 Schlieren, das 10 403 m<sup>2</sup> messende Grundstück Kat.-Nr. 3327 im Hackacker 20 in Urdorf.
- Der Kaufpreis beträgt Fr. 6 100 000.–, die unverzinsliche Anzahlung bei Beurkundung Fr. 610 000.–. Die Restzahlung ist bei der Eigentumsübertragung zu leisten. Der Besitzeserwerb, d. h. der Übergang des Vertragsobjekts in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung.
- Die Käuferin übernimmt das Vertragsobjekt in dem ihr bekannten gegenwärtigen Zu-

stand. Jede Gewährleistung (Haftung) der Stadt für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben.

- Den Parteien ist bekannt, dass das Vertragsobjekt im Kataster der belasteten Standorte als bei Zustandsänderungen untersuchungsbedürftiger belasteter Standort Nr. 0250/D.0016 eingetragen ist. Der Käuferin wurden diesbezüglich sämtliche bei der Stadt vorliegenden Untersuchungsberichte usw. übergeben. Die Käuferin übernimmt ausdrücklich und unter gänzlicher Schadloshaltung der Stadt sämtliche künftig anfallenden Kosten der Altlasten-/Abfallentsorgung.
- Die Mietverhältnisse gehen mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen auf die Käuferin über. Die Käuferin tritt unter gänzlicher Entlastung der Stadt in deren Rechtsstellung ein.
- Der Käuferin steht nach Beurkundung des Kaufvertrags das Recht zu, auf eigenes Risiko und eigene Kosten, die Projektierung voranzutreiben und alle Handlungen vorzunehmen, die für die Erteilung einer Baubewilligung nützlich bzw. erforderlich sind.
- Die Parteien vereinbaren für den Fall, dass die Käuferin diesen Vertrag nicht oder nicht richtig erfüllt, eine Konventionalstrafe i.S.v. Art. 160ff. OR im Betrag von Fr. 610 000.– in der Meinung, dass die Stadt auch weiteren Schadenersatz im Sinne des Obligationenrechts fordern kann. Die Konventionalstrafe tritt kumulativ zum Erfüllungsanspruch der berechtigten Partei hinzu.
- Der Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich. Die Eigentumsübertragung erfolgt innert 60 Tagen nach rechtskräftiger Genehmigung.

## **7. Buchgewinn**

Seit der letzten haushaltrechtlichen Neubewertung des Grundstücks per 1. Januar 2007 beträgt der Buchwert der im Finanzvermögen bilanzierten Parzelle Fr. 3 037 297.–. Nach Abzug der Verkaufskosten und der Grundstückgewinnsteuer verbleibt ein Buchgewinn von rund 2,55 Mio. Franken zugunsten der Stadtkasse.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Der Vertrag vom 7. März 2011 mit der Jafram AG mit Sitz in Schlieren über den Verkauf des 10 403 m<sup>2</sup> messenden Grundstücks Kat.-Nr. 3327 im Hackacker in Urdorf zum Preis von Fr. 6 100 000.– wird genehmigt.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

der Stadtschreiber

**Dr. André Kuy**

