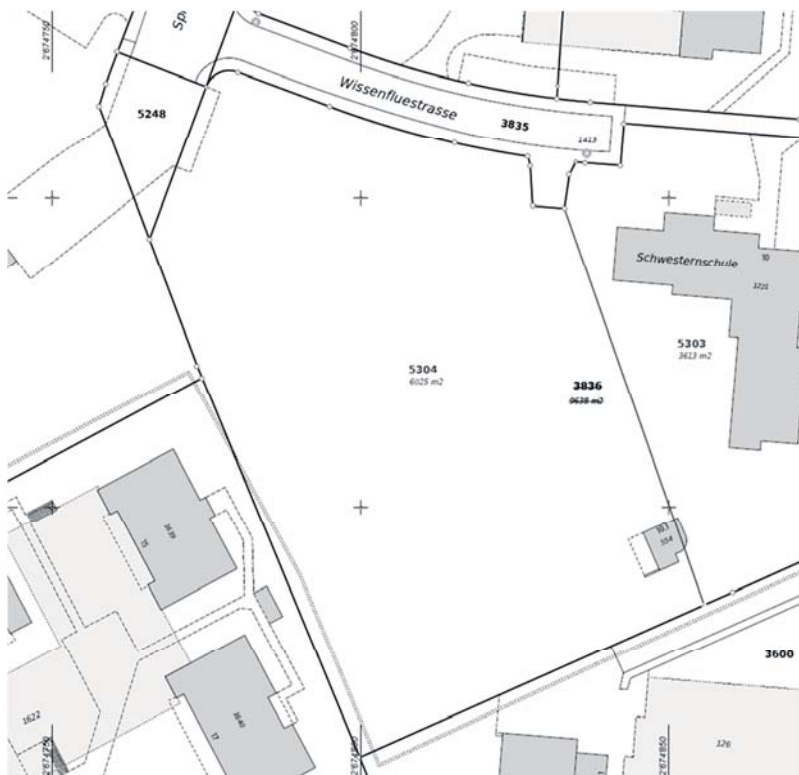


## Zweckverband Spital Limmattal



## **Volksabstimmung vom 23. September 2018 in den Gemeinden des Zweckverbandes Spital Limmattal über den Landverkauf des Spitals Limmattal**

**Genehmigung des Verkaufs des Grundstücks Kat. Nr. 5304 in  
Urdorf zu einem Preis von CHF 22.00 Mio.**



---

## Zweckverband Spital Limmattal Volksabstimmung vom 23. September 2018

An die Stimmberechtigten des Zweckverbandes Spital Limmattal, Gemeinden Aesch, Birmensdorf, Dänikon, Dietikon, Geroldswil, Oberengstringen, Oetwil a.d.L., Schlieren, Unterengstringen, Urdorf und Weiningen

---

### Geschätzte Stimmberechtigte

Die Delegiertenversammlung des Zweckverbandes Spital Limmattal unterbreitet Ihnen in Anwendung von Art. 11 bis 13 der Zweckverbandsstatuten vom 1. Januar 2012 den Antrag, den Verkauf des Grundstücks mit der Katasternummer 5304 in Urdorf zu einem Preis von CHF 22.00 Mio. zu bewilligen.

Schlieren, im September 2018

Für den Zweckverband Spital Limmattal

Der Präsident  
Markus Bärtschiger

Der Vizepräsident  
Prof. Dr. Rolf Schaeren

Die Aktuarin  
Mirella Müller

---

## Antrag

Genehmigung des Verkaufs der Parzelle Kat. Nr. 5304 in Urdorf zu einem Preis von CHF 22.00 Mio.

---

## **Die Vorlage in Kürze**

Das Spital Limmattal besitzt in Urdorf das unbebaute Grundstück Kat. Nr. 5304, das ursprünglich für die Erweiterung des Spitals oder der Personenhäuser hätte genutzt werden sollen, jetzt aber aufgrund der heute gültigen Strategie und der Möglichkeit, besser geeignetes Land zu erwerben, für eine betriebliche Nutzung und für eine Spitalerweiterung ungeeignet ist. Aus diesem Grund wird der Verkauf des Grundstücks zu einem Verkaufspreis von CHF 22.00 Mio. an die Chrono Immobilien AG in Cham beabsichtigt.

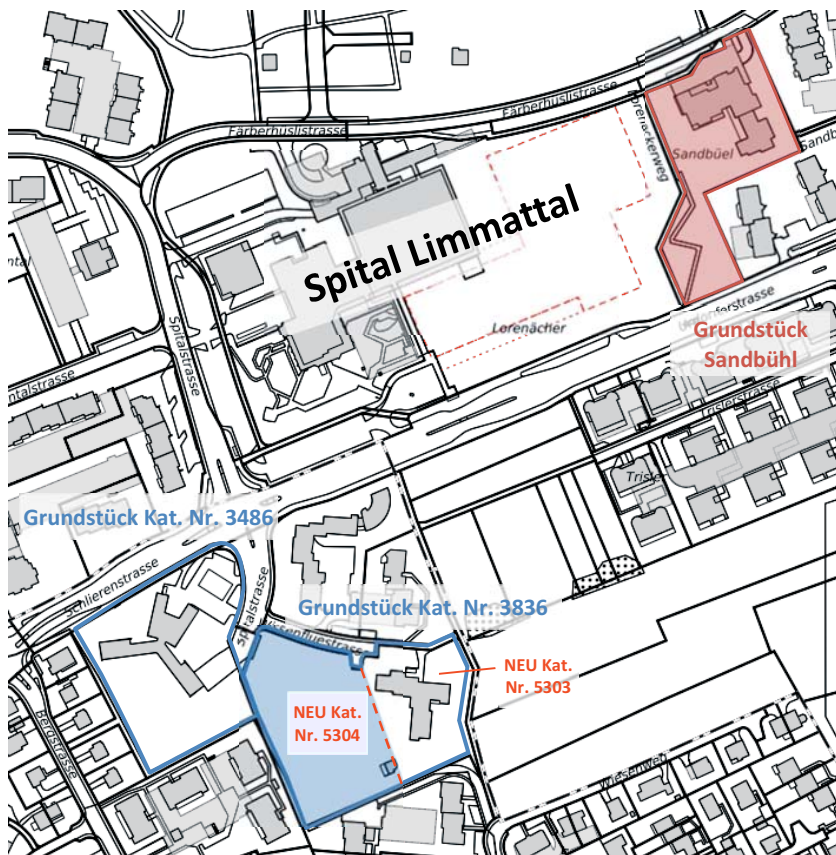
Die damit frei werdenden Mittel sollen für den Kauf des Grundstücks Sandbühl in Schlieren eingesetzt werden. Das Sandbühl-Areal befindet sich in der Zone öffentlicher Bauten und ist damit auch betreffend Zonenordnung bestens geeignet für eine Nutzung durch den Spitalverband Limmattal. Das Grundstück grenzt unmittelbar an das des Spitals Limmattal an und bietet Platz für zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten. Der Kauf wird voraussichtlich im Jahr 2023 erfolgen.

## **Urnenabstimmung im Zweckverbandsgebiet**

Wenn eine Mehrheit der stimmberechtigten Bevölkerung der 11 Zweckverbandsgemeinden dem beantragten Verkauf zum Preis von CHF 22.00 Mio. an der Urne zustimmt, gilt die Vorlage nach den gültigen Statuten als angenommen.

## 1. Ausgangslage

Das Spital Limmattal ist Eigentümerin von zwei Grundstücken in Urdorf, wovon die Parzelle Kat. Nr. 3836 in zwei Teile parzelliert wurde. Die neu entstandene Parzelle Kat. Nr. 5304 ist nicht bebaut und soll verkauft werden.



## 2. Gründe für den Grundstücksverkauf

Mit dem 2018 fertiggestellten Neubau des Spitals Limmattal wurden die Voraussetzungen für die Erbringung einer qualitativ hochwertigen medizinischen Versorgung gemäss den heutigen Anforderungen geschaffen. Damit sind jedoch die Landesreserven im Osten für eine Weiterentwicklung des Spitals aufgebraucht.

Aus diesem Grund beabsichtigt das Spital Limmattal, das 6'302 m<sup>2</sup> grosse Grundstück Sandbühl (Färberhüslistr. 9 in Schlieren) von der Stadt Schlieren zu erwerben. Der Kauf soll ca. im Jahr 2023 erfolgen. Es liegen eine Verkehrswertschätzung der Firma Wüest Partner vom 12.03.2018 sowie eine Absichtserklärung (LOI) der Stadt Schlieren vom 03.04.2018 zum beabsichtigten Verkauf des Sandbühl-Areals an das Spital Limmattal vor.

Um die nötigen Mittel für den Grundstückskauf Sandbühl in Schlieren bereitzustellen, soll das 6'025 m<sup>2</sup> grosse Grundstück Kat. Nr. 5304 in Urdorf verkauft werden, welches zur Zeit nicht genutzt wird und aufgrund der Lage auf der gegenüberliegenden Strassenseite für die ursprünglich geplante Weiterentwicklung des Spitals unter Berücksichtigung der langfristigen Strategie nicht mehr geeignet ist.

### 3. Beschreibung Grundstück

Das betreffende Grundstück Kat. Nr. 5304 in Urdorf liegt in der Wohnzone W3 und weist eine Fläche von 6'025 m<sup>2</sup> auf. In dieser Zone ist eine Ausnützung von 0.55 möglich, zusätzlich kann mit einer Arealüberbauung ein Bonus von 10% erreicht werden.



#### Eckdaten zur Parzelle

Kat. Nr.	5304
Grundstücksfläche	6'025 m <sup>2</sup>
Zone	Wohnzone W3 - Ausnützungsziffer: 0.55 - Bonus für Arealüberbauung: 10%
Nutzungstransfer (Anrechenbare Geschossfläche)	Total 1'030 m <sup>2</sup> - von Parzelle Kat. Nr. 5303: 46.5 m <sup>2</sup> - von Parzelle Kat. Nr. 3486: 984.0 m <sup>2</sup>
Max. mögliche Ausnutzung (Anrechenbare Geschossfläche)	Total 4'675 m <sup>2</sup> - Ausnützung W3: 3'313.8 m <sup>2</sup> - Bonus Arealüberbauung: 331.4 m <sup>2</sup> - Nutzungstransfer: 1030.0 m <sup>2</sup>

Mit dem von den beiden angrenzenden Parzellen vorgenommenen Nutzungstransfer von 1'030 m<sup>2</sup> an anrechenbarer Geschossfläche (plus dem Bonus von 10% auf die Ausnützungsziffer von 0.55 bei einer Arealüberbauung) ergibt sich eine anrechenbare Geschossfläche auf der Parzelle Kat. Nr. 5304 von 4'675 m<sup>2</sup>.

#### 4. Ermittlung Verkaufspreis und Käuferin

##### Bieterverfahren

In Januar / Februar 2018 wurde durch die Helbling Beratung + Bauplanung AG ein Bieterverfahren zum Grundstücksverkauf durchgeführt. Dabei wurden drei Bieterunden durchgeführt, wobei in der ersten Runde 80 Angebote eingingen. Aus dem Bieterverfahren ging die Chrono Immobilien AG mit einem Angebot von CHF 22.00 Mio. als Meistbietende hervor. Aufgrund der Angaben im Bieterverfahren beabsichtigt die Käuferin, dort Wohneigentum im mittleren Preissegment zu erstellen. Diese Nutzung würde auch zum umliegenden Wohngebiet passen.

##### Vorkaufsrecht

Gemäss den Statuten des Zweckverbands Limmattal besitzt die Gemeinde Urdorf ein Vorkaufsrecht für das Grundstück Kat. Nr. 5304. Die Resultate des Bieterverfahrens wurden der Gemeinde Urdorf zur Prüfung vorgelegt. Der Gemeinderat Urdorf beschloss den Verzicht auf das Vorkaufsrecht an der Gemeinderatssitzung vom 09.04.2018 und bestätigte diesen mit dem Schreiben vom 10.04.2018.

##### Eckdaten zum Verkauf

Käuferin	Chrono Immobilien AG Hinterbergstrasse 18 6330 Cham
Kaufpreis	CHF 22'000'000.- (= 3'651.- CHF/m <sup>2</sup> )
Kaufvertrag	Vertrag vom 28.05.2018 unterzeichnet (vorbehältlich Urnenabstimmung)
Übertrag Grundstück	Ca. November 2018 (vorbehältlich Urnenabstimmung)

