

## Sitzung vom 23. September 2014

Beschl. Nr. **2014-213**

B1.6.3 Bau- und Zonenordnung, Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne,  
S3.3 Erschliessungsplan  
L2.2 Einzelne Strassen, Wege, Gehwege, Plätze, Bau- und Niveaulinien  
Einzelne Liegenschaften und Grundstücke  
Dietlimoos-Moos, Gebietsentwicklung

### 1. Einleitung

- a) Mit dem Entwicklungskonzept Sunnau-Lebern (1996) und dem kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan (1999) wurden die Grundzüge der räumlichen Entwicklung vom Grossen Gemeinderat festgesetzt und von der Baudirektion genehmigt. Die vorliegende Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos ist der letzte nutzungsplanerische Baustein im Gebiet Sunnau-Lebern. Die Teilgebiete Sunnau-Moos, Lebern-Dietlimoos und Grüt sind eingezont und grösstenteils bebaut. Die Stadt Adliswil konnte mit Kaufvertrag vom 20. Dezember 1996 Grundstücke in der Reservezone von der Stadt Zürich erwerben und tritt in der Gebietsentwicklung Dietlimoos-Moos als Grundeigentümerin auf.
- b) Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 169 vom 23. Juni 2009 einer Vereinbarung zwischen der Stadt Adliswil und der Grundeigentümerin Merbag Immobilien AG für eine kooperative Gebietsentwicklung Dietlimoos-Moos zugestimmt und einen Planungskredit von CHF 125'000.00 genehmigt. Zur Einleitung wurde ein Studienauftragsverfahren (2010) durchgeführt. Das Siegerprojekt von Theo Hotz Partner AG, Zürich, wurde in einen Masterplan (rev. 2012) überführt. Das Generelle Projekt Infrastruktur (GPI) zeigt die Erschliessungsanlagen auf. Die Groberschliessung (siehe Erschliessungsplan) ist durch die Stadt Adliswil und die Feinerschliessung durch die Grundeigentümer zu erstellen.
- c) Die Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos schafft die Voraussetzungen zur baulichen Lückenschliessung und Komplettierung der Quartierinfrastruktur. Es entstehen Baufelder für Wohnnutzung, Gewerbe, Dienstleistung, ein Primarschulhaus mit Kindergarten, die Schulhauserweiterung der Zurich International School (ZIS) mit Dreifachturnhalle, ein Quartierhain als öffentliche Grün- und Freifläche und eine Zone mit gemischter Nutzung für die Nahversorgung. Die Eigentumsverhältnisse werden auf die in den Sonderbauvorschriften festgelegten Baufelder angepasst. Die Grundeigentümer verpflichten sich mit dem öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrag vom 14. Juni 2012 gegenüber der Stadt Adliswil zum Bauen nach den Sonderbauvorschriften. Mit Präsidialverfügung Nr. 2013-312 vom 13. Dezember 2013 wurde die Verwirklichungsfrist bis am 31. Dezember 2015 verlängert.

### 2. Nutzungsplanänderung

#### 2.1 Grundlage

Die Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos besteht aus den folgenden Akten vom 30. August 2014:

- Zonenplanänderung, Plan 1:2'000
- Ergänzung Bau- und Zonenordnung
- Erschliessungsplan: Erläuterungsbericht und Plan 1:2'000
- Sonderbauvorschriften: Vorschriften und Plan 1:2'000
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (nach § 7 PBG; LS 700.1)
- Planungsbericht Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos (nach Artikel 47 RPV; SR 700.1)

## 2.2 Ausgangslage

Die Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos wurde vom Stadtrat am 1. November 2011 zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die anschliessende Aktenbereinigung stand kurz vor dem Abschluss, als am 17. Juni 2012 das Zürcher Stimmvolk die Kulturlandinitiative annahm. Die Baudirektion sistierte die Planungsverfahren zur Schaffung neuer Bauzonen. Inzwischen hat der Kantonsrat die Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans am 18. März 2014 festgesetzt und ist am 19. Mai 2014 nicht auf den Umsetzungsvorschlag zur Kulturlandinitiative eingetreten. Das Amt für Raumentwicklung befürwortete am 11. Juni 2014 die Wiederaufnahme des Verfahrens für die Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos. Die Genehmigung durch die Baudirektion kann erst nach der bundesrätlichen Genehmigung des kantonalen Richtplans erfolgen. Sollte bis zu diesem Zeitpunkt noch kein rechtskräftiger Entscheid des Bundesgerichts zur Stimmrechtsbeschwerde in Sachen Kulturlandinitiative vorliegen, so stellt das Amt für Raumentwicklung eine Teilgenehmigung der Nutzungsplanänderung, betreffend die Zone für öffentliche Bauten, in Aussicht.

## 2.3 Planinhalte

- a) Die Zonenplanänderung beinhaltet die Einzonung der Reservezone Dietlimoos-Moos mit einer Fläche von ca. 9.9 ha. Entlang der Zürichstrasse ist eine Zentrumszone (ca. 1.7 ha) zur Bildung eines Quartierzentrums für die Nahversorgung bezeichnet. Im nördlichen Teil entsteht eine Wohnzone mit Gewerbe (ca. 5.4 ha). Im Süden wird die dreigeschossige Wohnzone arrondiert (ca. 0.8 ha) und für die Schulhausbauten der Stadt Adliswil und der Zurich International School (ZIS) die Zone für öffentliche Bauten erweitert (ca. 2.0 ha). Die Ergänzung der Bau- und Zonenordnung beinhaltet die Bestimmungen (Art. 25) zur neuen Zentrumszone Quartier (ZQ). Die Sonderbauvorschriften (Plan und Vorschriften) regeln die Bau- und Nutzweisen in den bezeichneten Baufeldern und sichern die Siedlungsqualitäten.
- b) Im Erschliessungsplan (siehe Ziffer 3.3) sind die Anlagen der Groberschliessung und deren Kosten (inkl. Landerwerb) aufgeführt. Mit der Festsetzung des Erschliessungsplans gelten, gemäss § 92 Absatz 2 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1), die von der Stadt Adliswil zu tragenden Bruttokosten als bewilligt (siehe Tabelle A und Ziffer 2.2.1 im Dispositiv).
- c) Der erläuternde Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) und der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (nach § 7 PBG; LS 700.1) haben erklärenden Charakter und sind nicht rechtsverbindliche Bestandteile der Vorlage.

## 2.4 Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) zur Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos fand vom 11. November 2011 bis am 10. Januar 2012 statt. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gibt über die Behandlung der Einwendungen Auskunft. Die Baudirektion hat mit dem 1. Vorprüfungsbericht vom 23. Februar 2012 und mit dem 2. Vorprüfungsbericht vom 11. Juni 2012 Stellung genommen und stellt die Genehmigung der Vorlage in Aussicht.

## 2.5 Zusammenfassung

Die Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos bezweckt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschliessung und Bebauung des Gebiets zu schaffen. Sie stellt eine rechtmässige, zweckmässige und angemessene Planung nach § 5 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) dar, die mit den übergeordneten Zielsetzungen der Stadt Adliswil korrespondiert.

## 2.6 Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, die Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos vom 30. August 2014 bestehend aus der Zonenplanänderung, der Ergänzung der Bau- und Zonenordnung, dem Erschliessungsplan und den Sonderbauvorschriften festzusetzen (siehe Ziffer 2.1 im Dispositiv).

## 3. Infrastruktur

### 3.1 Grundlage

Zur Infrastruktur liegen folgende Akten vom 30. August 2014 vor:

- Generelles Projekt Infrastruktur (GPI): Bericht inkl. Pläne
- Tabelle 1 im Anhang GPI: Kostenteiler Erschliessung, Perimeterbeiträge, Entschädigungen und Quartierhain

Die Grundlage für die in den folgenden Tabellen A bis E aufgeführten Kosten bilden der Erschliessungsplan mit der Objektliste der Werke und Anlagen der Groberschliessung und die Tabelle 1 im Anhang des Generellen Projekts Infrastruktur mit den Kosten für die Grob- und Feinerschliessung.

### 3.2 Ausgangslage

Das Gebiet Dietlimoos-Moos befindet sich in der Reservezone. Die Grundstücke gelten als nicht erschlossen und damit ist gemäss § 234 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) die Baureife nicht gegeben. Die Moosstrasse (inkl. Wasserversorgung und Lärmschutzwand) wurde im Zusammenhang mit der Überbauung des Gebiets Lebern-Dietlimoos bereits erstellt und von der Stadt Adliswil vorfinanziert. Mit der Einzonung Dietlimoos-Moos werden die Grundeigentümerbeiträge ausgelöst (siehe Tabelle D) und der Landabtausch für die Moosstrasse im Gebiet Dietlimoos-Moos vollzogen.

### 3.3 Erschliessungsplan

Der vorliegende Erschliessungsplan (Plan, Bericht inkl. Objektliste) zeigt die öffentlichen Werke und Anlagen der Groberschliessung für den Verkehr und die Ver- und Entsorgung auf, die in einer Realisierungsstufe zusammengefasst und durch die Stadt Adliswil zu erstellen sowie finanzieren sind. Es folgen mittels Erschliessungsverträgen gesicherte Kostenbeteiligungen durch die Grundeigentümer sowie in Aussicht stehende Kostenbeteiligungen durch das Bundesamt für Strassen ASTRA für die Verlegung der Entwässerungsleitung der Autobahn A3 und den Kanton Zürich für den im regionalen Richtplan eingetragenen Reitweg. Die geschätzten Bruttokosten (inkl. Landerwerb für Verkehrsanlagen von CHF 340'000.00) für die zu realisierenden Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen der Groberschliessung belaufen sich gemäss Kostenschätzung (+/-25 %) auf CHF 4.7 Mio. (siehe Tabelle A und Objektliste im Erschliessungsplan). Es folgen Kostenbeiträge durch die Stadt als Werkträger an die Feinerschliessung. Die resultierenden Bruttokosten für die Stadt betragen CHF 4.854 Mio. Die öffentlichen Verkehrsflächen gehen nach Erstellung in das Eigentum der Stadt Adliswil über.

Tabelle A) Bruttokosten für die Stadt als Werkträger (Grob- und Feinerschliessung)  
Kostenschätzung (+/- 25 %)

	CHF (gerundet)	Bemerkungen und Verweise
Groberschliessungskosten	4'700'000.00	siehe Objektliste im Erschliessungsplan
Feinerschliessungskosten (Stadt beteiligt)	154'000.00	siehe Tabelle B
<b>Bruttokosten Stadt</b>	<b>4'854'000.00</b>	siehe Tabelle B und Ziffer 2.2.1 im Dispositiv

### 3.4 Generelles Projekt Infrastruktur Dietlimoos-Moos

- a) Das Generelle Projekt Infrastruktur (GPI) beinhaltet alle Werke und Anlagen der Grob- und Feinerschliessung mit ihren technischen Merkmalen (Dimensionierung und Materialisierung) und den Erstellungskosten. Im Gegensatz zur Groberschliessung liegt die Bau- und Kostenpflicht für die Feinerschliessung hauptsächlich bei den Grundeigentümern. Die Erstellung der Feinerschliessung ist privatrechtlich mit Erschliessungsverträgen geregelt. Der vorgesehene Quartierhain mit Erstellungskosten im Umfang von CHF 1.0 Mio. wird vollumfänglich durch die privaten Grundeigentümer finanziert. An den städtischen Unterhaltskosten leistet die Grundeigentümerin Merbag Immobilien AG einen jährlichen indexierten Pauschalbetrag von CHF 37'500.00, was aufgrund einer Kostenschätzung in etwa der Hälfte der Kosten entspricht.

Tabelle B) Geplante Werke und Anlagen der Grob- und Feinerschliessung,  
im Finanzplan 2014 bis 2018 eingestellte Positionen

Groberschliessungskosten	Nr.	Bruttokosten Stadt	Anteil Private	Rückfluss	Nettokosten Stadt (inkl. MwSt.)	Konto-Nr.
<b>Verkehrsanlagen</b>		<b>2'590'000.00</b>		<b>1'232'000.00</b>	<b>1'358'000.00</b>	
Stichstrasse Quartierzentrum	V01	137'800.00	50 %	68'900.00	68'900.00	330.5010.79
Erschliessungsstrasse Süd	V02	273'200.00	50 %	136'600.00	136'600.00	330.5010.14
Fuss-/Radweg Süd	V03	400'000.00	50 %	200'000.00	200'000.00	330.5010.35
Fuss-/Radweg Quartierzentr.	V04	402'200.00	50 %	201'100.00	201'100.00	330.5010.36
Fuss-/Radweg Nord	V07	334'000.00	50 %	167'000.00	167'000.00	330.5010.38
Quartierplatz	V08	918'000.00	50 %	459'000.00	459'000.00	330.5010.72
Bushaltekante / Bike+Ride	V09	125'000.00	0 %	0.00	125'000.00	330.5010.08
<b>Werkleitungen</b>		<b>1'319'000.00</b>		<b>170'000.00</b>	<b>1'149'000.00</b>	
Kanalisation Fussweg Süd	E01	194'000.00	50 %	97'000.00	97'000.00	301.5010.35
Kanalisation Quartierzentr.	E02	145'000.00	50 %	72'500.00	72'500.00	301.5010.79
Entwässerung Autobahn <sup>2)</sup>	E06	980'000.00	0 %	0.00	980'000.00	301.5010.112
Verkehrsknoten Grüt	V00	450'000.00	50 %	225'000.00	225'000.00	30.5010.102
Entschädigung für Land		340'000.00	0 %	0.00	340'000.00	330.5000.00
<b>Zwischensumme CHF (gerundet)</b>		<b>4'700'000.00</b>		<b>1'627'000.00</b>	<b>3'072'000.00</b>	
<b>Feinerschliessungskosten <sup>1)</sup></b>		<b>154'000.00</b>		<b>0.00</b>	<b>154'000.00</b>	
Moosstrasse Fahrbahn	V11	59'000.00	0 %	0.00	59'000.00	330.5010.130
Wasserversorgung Süd	W01	50'480.00	0 %	0.00	50'480.00	400.5010.111
Wasserversorgung Nord	W02	45'000.00	0 %	0.00	45'000.00	400.5010.111
<b>Total CHF (gerundet)</b>		<b>4'854'000.00</b>		<b>1'627'000.00</b>	<b>3'227'000.00</b>	

<sup>1)</sup> Stadt beteiligt an den Feinerschliessungskosten

<sup>2)</sup> Beitrag Astra von CHF 500'000.00 noch nicht schriftlich zugesagt

### 3.5 Kostenteiler geplante Werke und Anlagen

Die folgende Kostenschätzung gibt Auskunft über die Kostenanteile der Stadt als Werkträger, der Stadt als Grundeigentümerin und der privaten Grundeigentümer an der Grob- und Feinerschliessung und am Quartierhain. Diese finanzielle Aufteilung ist mittels privatrechtlichen Erschliessungsverträgen zwischen der Stadt Adliswil und der Merbag Immobilien AG sowie Erben Bollin und der Merbag Immobilien AG geregelt.

Tabelle C) Geplante Werke und Anlagen der Grob- und Feinerschliessung  
Kostenschätzung (+/- 25 %)  
(gestützt auf den Erschliessungsplan und das Generelle Projekt Infrastruktur GPI)

Anlage	Gesamtkosten (inkl. MwSt.)	Grundeigentümer		Stadt als Werkträger
		Stadt	Private	
Verkehrsanlagen (Grob- und Feinerschliessung)	3'400'000.00	1'984'000.00		1'417'000.00
		488'310.00	1'495'290.00	
Werkleitungen (Grob- und Feinerschliessung)	2'425'000.00	1'180'000.00		1'245'000.00
		290'588.00	889'832.00	
Verkehrsknoten Grüt	450'000.00	225'000.00		225'000.00
		55'389.00	169'611.00	
Entschädigung für Land- erwerb Verkehrsanlagen	0.00	-340'000.00		340'000.00
		-83'699.00	-256'301.00	
Quartierhain	1'000'000.00	1'000'000.00		0.00
		0.00	1'000'000.00	
Total CHF (gerundet)	7'276'000.00	4'049'000.00		3'227'000.00
		<sup>1)</sup> 751'000.00	3'298'000.00	

<sup>1)</sup> Durch Grossen Gemeinderat zu bewilligen, Finanzvermögen (siehe Ziffer 2.3.1 im Dispositiv)

### 3.6 Kostenteiler realisierte Moosstrasse

Der Grosse Gemeinderat hat mit Beschluss vom 9. November 2005 der Nutzungsplanänderung Lebern-Dietlimoos bestehend aus der Änderung des Zonenplans, der Ergänzung der Bau- und Zonenordnung, dem Erschliessungsplan und den Sonderbauvorschriften zugestimmt. Mit der Zustimmung zum Erschliessungsplan bewilligte der Grosse Gemeinderat, gemäss § 92 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1), die Bruttokosten der Werke und Anlagen im Umfang von CHF 11.23 Mio. Bestandteil dieses Beschlusses war die neue Moosstrasse ab Anschluss Grütstrasse bis zum Bauzonenrand Moos. Die gesamte Moosstrasse ist heute realisiert. Die Realisierung des mittleren Abschnitts, in der verbleibenden Reservezone, hat die Stadt Adliswil vorfinanziert. Die Grundeigentümerbeiträge werden mit der rechtskräftigen Einzonung Dietlimoos-Moos (Gegenstand dieser Vorlage) ausgelöst. Die folgende Tabelle D gibt über die Kostenanteile der im Zusammenhang mit der Moosstrasse realisierten Werke und Anlagen Auskunft.

Tabelle D) Realisierte Werke und Anlagen der Moosstrasse inkl. Lärmschutz  
 Kostenschätzung (+/- 25 %)  
 (bewilligt mit Gemeinderatsbeschluss vom 09.11.2005)

Anlage	Gesamtkosten (inkl. MwSt.)	Grundeigentümer		Stadt als Werkträger
		Stadt	Private	
Lärmschutz	1'350'000.00	1'350'000.00		0.00
		332'334.00	1'017'666.00	
Moosstrasse (inkl. Wasserversorgung)	4'475'000.00	2'225'000.00		2'250'000.00
		690'085.00	1'534'915.00	
Total CHF (gerundet)	5'825'000.00	3'575'000.00		2'250'000.00
		1'022'000.00	2'553'000.00	

Da die Bauabrechnung bis dato noch nicht vorliegt, sind in dieser Tabelle die aufgeführten Beträge Kostenschätzungen (+/-25 %) ohne Berücksichtigung einer allfälligen Teuerung.

### 3.7 Kostenteiler aller Werke und Anlagen

Die in dieser Tabelle summarisch festgehaltenen Beiträge dienen als Information über die Kosten der gesamten Gebietsentwicklung Dietlimoos-Moos, das heisst über die geplanten und zu bewilligenden Werke und Anlagen (Tabelle C) und die bereits realisierten und bewilligten Werke und Anlagen (Tabelle D).

Tabelle E) Gesamtkosten Werke und Anlagen  
 Kostenschätzung (+/- 25 %)  
 (Summe von Tabelle C und Tabelle D)

Anlage	Gesamtkosten (inkl. MwSt.)	Grundeigentümer		Stadt als Werkträger
		Stadt	Private	
Total CHF (gerundet)	13'100'000.00	7'624'000.00		5'477'000.00
		1'773'000.00	5'851'000.00	

### 3.8 Zusammenfassung

Das Generelle Projekt Infrastruktur (GPI) zeigt sämtliche Werke und Anlagen zur Erschliessung des Gebiets Dietlimoos-Moos auf. Die Tabellen C und D zeigen den Kostenteiler, der sich in den Erschliessungsverträgen widerspiegelt.

### 3.9 Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat die Bruttokosten von CHF 4.854 Mio. für die Anteile der Stadt als Werkträger an die Grob- und Feinerschliessung zu bewilligen (siehe Tabelle A und B sowie Ziffer 2.2.1 im Dispositiv).

## 4. Landumlegung

### 4.1 Grundlage

Zur Landumlegung liegen folgende Akten vom 30. August 2014 vor:

- Altbestand und Neuzuteilung: Plan 1:2'000 und Tabelle

### 4.2 Landerwerb durch Stadt

Die Stadt Adliswil konnte mit Kaufvertrag vom 20. Dezember 1996 im Gebiet Lebern-Dietlimoos Parzellen in der Reservezone mit einer Fläche von insgesamt 109'559 m<sup>2</sup> zu CHF 6'021'070.00 von der Stadt Zürich erwerben. Die Grundstücke sind mit einer Personaldienstbarkeit "Bau- und Nutzungsbeschränkung" zugunsten der Stadt Zürich belegt. Im Zeitpunkt einer rechtskräftigen Einzonung kann diese Dienstbarkeit vom Grundeigentümer gegenüber der Berechtigten gegen Entschädigung von 70 % der Differenz aus dem dann zumaligen Verkehrswert und des geleisteten Kaufpreises (zuzüglich 5 % Zins) abgelöst werden. Mit diesem Kauf sicherte sich die Stadt Adliswil Land für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet, insbesondere für die Schulanlagen. Mit der Einzonung und Überbauung des Gebiets Lebern-Dietlimoos konnte ein Anteil abgelöst werden. Es verbleibt eine Fläche von rund 30'000 m<sup>2</sup> mit einer Ablösesumme von CHF 6'492'137.00.

### 4.3 Landtausch Dietlimoos-Moos

Mit der Einzonung des Gebiets erfolgt eine Neuzuteilung der Flächen. Die Neuzuteilung gründet auf den Baufeldern gemäss den Sonderbauvorschriften. Die zwei Tausch- und Abtretungsverträge zwischen der Stadt Adliswil und der Merbag Immobilien AG sind im Juni 2012 unterzeichnet und notariell beurkundet worden. Sie werden nach rechtskräftiger Einzonung vollzogen. Der Stadtrat hat die Verträge mit Beschluss Nr. 2011-326 vom 6. Dezember 2011 genehmigt.

Tabelle F) Altbestand und Neuzuteilung

Grundeigentümer	Landfläche Altbestand		Landfläche Neuzuteilung		Erschliessungsabzug	
	Fläche m <sup>2</sup>	Anteil in %	Fläche m <sup>2</sup>	Anteil in %	Fläche m <sup>2</sup>	Abzug in %
Erben Bollin	13'327	14.5 %	10'599	11.5 %	0	0 %
Merbag Immobilien AG	41'762	45.4 %	42'528	46.2 %	7'619	18 %
Stadt Adliswil	36'268	39.4 %	37'086	40.3 %	6'670	18 %
Kanton Zürich	195	0.2 %	1'339	1.5 %	0	0 %
Flurwegberechtigte	446	0.5 %	446	0.5 %	0	0 %
<b>Total</b>	<b>91'998</b>	<b>100 %</b>	<b>91'998</b>	<b>100 %</b>	<b>14'289</b>	<b>15.5 %</b>

Die kleine Strassenparzelle des Kantons Zürich wird im Rahmen der anberaumten Umgestaltung der Zürichstrasse abgetauscht. Der Flurweg am nördlichen Rand des Gebiets Dietlimoos-Moos wird aufgehoben.

Die Stadt Adliswil besitzt gemäss Neuzuteilung und unter Berücksichtigung des Erschliessungsabzuges folgende Flächen innerhalb der bezeichneten Baufelder bzw. Bauzonen:

Tabelle G) Baufelder Stadt Adliswil

Bauzone	Baufeld	Fläche m2
Zentrumszone	B2	3'754
Wohnzone	C	7'454
Zone für öffentliche Bauten (Schulbauten Adliswil/ZIS)	D	19'208
<b>Total</b>		<b>30'416</b>

#### 4.4 Baurecht Zurich International School

Mit der Zurich International School (ZIS) konnte am 18. Juni 2004 ein Baurechtsvertrag über eine Baulandfläche von 20'419 m<sup>2</sup> mit Option auf weitere 10'000 m<sup>2</sup> in der Zone für öffentliche Bauten abgeschlossen werden. Der Stadtrat genehmigte am 5. Februar 2008 mit Beschluss Nr. 2008-33 eine Erweiterung des Baurechts zugunsten der Sportplätze um 2'258 m<sup>2</sup> auf eine Gesamtfläche von 22'677 m<sup>2</sup>. Eine weitere Ergänzung des Baurechts für den geplanten Erweiterungsbau der ZIS ist absehbar. Aufgrund des heutigen Planungsstands der ZIS und des Schulhausneubaus der Stadt Adliswil ist von einer zusätzlichen Fläche von rund 9'000 m<sup>2</sup> auszugehen. Die Erweiterung des Baurechts wird zu einem Buchgewinn von rund CHF 1.7 Mio. führen.

#### 4.5 Baufelder B2 und C

Die Verwendung der beiden Baufelder B2 und C von insgesamt 11'208 m<sup>2</sup> im Eigentum der Stadt Adliswil ist noch offen. Es wird aktuell von einem zukünftigen Verkauf ausgegangen, was auch im Finanzplan 2014-2018 mit einer zurückhaltenden Annahme des Ertragspotentials und einem Betrag von CHF 6.525 Mio. abgebildet ist. Auf dem Baufeld C sind die Schulprovisorien Dietlimoos 1 und 2 situiert, womit der Zugriff auf die Parzelle bis mindestens Ende 2019 nicht möglich ist. Die beiden Baufelder sind wie diejenigen der privaten Eigentümer abhängig von der Einzonung der gesamten Reservezone und werden nicht in einer allfälligen Teilgenehmigung der Nutzungsplanänderung (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) berücksichtigt.

#### 4.6 Kostenzusammenstellung

Für die Stadt Adliswil als Grundeigentümerin resultieren folgende Investitionen:

Tabelle H) Investitionen und potentielle Erträge für stadt eigene Grundstücke

Position		Betrag	siehe auch
Planungskosten, Beitrag <sup>1)</sup>	132.7010.10	125'000.00	Ziffer 1 Buchstabe b
Erschliessungskosten, Beitrag <sup>2)</sup>	132.7010.06-09	751'000.00	Ziffer 3.5 Tabelle C)
Moosstrasse/Lärmschutz, Beitrag <sup>3)</sup>	132.7010.06-09	1'022'000.00	Ziffer 3.6 Tabelle D)
Mehrwertabgeltung an die Stadt Zürich <sup>4)</sup>	132.7010.06-09	6'492'137.00	Ziffer 4.2
<b>Total Investitionen (gerundet) in CHF</b>		<b>8'390'000.00</b>	
Verkauf Bauland gem. Finanzplan 2014 – 2018	132.8010.06	- 6'525'000.00	
Aufwertung aufgrund Baurechtserweiterung ZIS		- 1'718'952.00	
<b>Total Erträge (gerundet) in CHF</b>		<b>- 8'244'000.00</b>	
Bauland Schule Adliswil	132.8010.00	- 2'873'400.00	
<b>Saldo (gerundet) in CHF</b>		<b>-2'727'000.00</b>	

<sup>1)</sup> Stadtratsbeschluss Nr. 169 vom 23. Juni 2009

<sup>2)</sup> Gegenstand dieses Gemeinderatsantrags (siehe Tabelle C und Ziffer 2.3.1 im Dispositiv)

<sup>3)</sup> gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 9. November 2005

<sup>4)</sup> gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 4. Juni 1997

Im Finanzplan 2014 bis 2018 sind oben genannte Beträge berücksichtigt.

#### 4.7 Zusammenfassung

Die Landumlegung bezweckt die Schaffung geeigneter Baufelder gemäss Sonderbauvorschriften. Für die Stadt Adliswil als Eigentümerin resultieren Baufelder für die Schulbauten und zur allfälligen Veräusserung (Wohnzone und Zentrumszone).

#### 4.8 Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, den Kostenbeitrag der Stadt Adliswil als Grundeigentümerin an die Werke und Anlagen der Erschliessung gemäss Kostenteiler zu bewilligen (siehe Tabelle C und Ziffer 2.3.1 im Dispositiv).

Auf Antrag der Ressortvorsteher Bau und Planung, Werkbetriebe und Finanzen und der Baukommission fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 32 und 36, Abs. 2.1 und 2.4 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

#### Beschluss:

1 Zur Gebietsentwicklung Dietlimoos-Moos:

1.1 Der Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos vom 30. August 2014 bestehend aus der Zonenplanänderung, der Ergänzung der Bau- und Zonenordnung, dem Erschliessungsplan und den Sonderbauvorschriften wird zugestimmt.

- 1.2 Das Ressort Werkbetriebe wird beauftragt, den Erschliessungsvertrag zwischen der Stadt Adliswil und der Merbag Immobilien AG dem Stadtrat bis spätestens Ende November 2014 zur Genehmigung vorzulegen.
- 1.3 Der Ablösung der Personaldienstbarkeit betreffend die Bau- und Nutzungsbeschränkung vom 21. August 1998, zu Lasten der Stadt Adliswil bzw. zu Gunsten der Stadt Zürich, auf den Grundstücken Kat. Nrn. 1895, 5451, 7673, 7934 und 7946 (mit einer Fläche von rund 30'000 m<sup>2</sup>) wird zugestimmt.

Der Leiter Liegenschaften Daniel Züger, geb. 3. Oktober 1978, von Vorderthal SZ, wird zum Vollzug beim Grundbuchamt ermächtigt.

2 Dem Grossen Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:

- 2.1 Zur Nutzungsplanänderung:
  - 2.1.1 Die Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos vom 30. August 2014, bestehend aus den folgenden Akten, wird festgesetzt:
    - Zonenplanänderung, Plan 1:2'000
    - Ergänzung Bau- und Zonenordnung
    - Erschliessungsplan: Objektliste und Plan 1:2'000
    - Sonderbauvorschriften: Vorschriften und Plan 1:2'000
  - 2.1.2 Vom Planungsbericht zur Nutzungsplanänderung nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1), vom Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) und von den Erläuterungen im Bericht zum Erschliessungsplan wird zustimmend Kenntnis genommen.
  - 2.1.3 Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Nutzungsplanänderung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
- 2.2 Zur Infrastruktur:
  - 2.2.1 Mit der Festsetzung des Erschliessungsplans gelten, gemäss § 92 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1), die von der Stadt Adliswil zu tragenden Bruttokosten von CHF 4'854'000.00 (inkl. MwSt.) für die Anteile der Stadt als Werkträger an die Grob- und Feinerschliessung als bewilligt.
- 2.3 Zur Landumlegung:
  - 2.3.1 Für den Kostenbeitrag der Stadt Adliswil als Grundeigentümerin an die Werke und Anlagen der Erschliessung wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 132.7010.00, ein Kredit von CHF 751'000.00 (inkl. MwSt.) bewilligt.

## 3 Mitteilung durch Protokollauszug an:

- 3.1 Grossen Gemeinderat
- 3.2 Stadtrat
- 3.3 Mitglieder Baukommission
- 3.4 Ressort Bau und Planung
- 3.5 Ressort Werkbetriebe
- 3.6 Ressort Finanzen
- 3.7 Abteilung Liegenschaften

Mit separatem Schreiben an:

- 3.8 Allreal Generalunternehmung AG, Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich
- 3.9 Planar, AG für Raumentwicklung, Rigistrasse 9, 8006 Zürich
- 3.10 RA Dr. Mirko Ros, als Willensvollstrecker im Nachlass Hedy Bollin-Rhyner, Stiffler & Partner, Rechtsanwälte, Dufourstrasse 101, 8008 Zürich
- 3.11 RA Dr. iur. Alex Robert Korach, Vertreter Erben Hedy Bollin-Rhyner, Seehofstrasse 4, 8008 Zürich
- 3.12 Merbag Immobilien AG, Ernst Ritzmann, Zürcherstrasse 109, 8952 Schlieren

Stadt Adliswil  
Stadtrat

Harald Huber  
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr  
Stadtschreiberin