

Sitzung vom 20. Dezember 2016

Beschl. Nr. **2016-337**

L2.2.10 Übrige Objekte
Dietlimoos-Moos, Gebietsentwicklung; Teillöschung Dienstbarkeit mit Stadt
Zürich

Ausgangslage

Am 20. Dezember 1996 kaufte die Stadt Adliswil im Gebiet Lebern-Dietlimoos 106'791 m² Land von der Stadt Zürich. Im Kaufvertrag wurde ein Kaufpreis von CHF 50/m² mit einer Beteiligung zu Gunsten der Stadt Zürich von 70 % am Mehrwert bei einer Umzonung vereinbart. Mit Beschluss des Grossen Gemeinderats vom 4. Juni 1997 wurde der Kaufvertrag und der darin enthaltenen Dienstbarkeit mit der Stadt Zürich genehmigt.

Am 18. Juni 2004 unterzeichnete die Stadt Adliswil einen Baurechtsvertrag mit der Zurich International School (ZIS). Darin wurde festgelegt, dass die ZIS 20'419 m² Land im Baurecht erhält, mit einer Option für weitere 10'000 m². Dieses Optionsrecht ist mit Schreiben der ZIS vom 3. Mai 2011 fristgerecht ausgeübt worden. Die ZIS plant aktuell einen Neubau und hat die Erweiterung des Baurechts beantragt.

Mit der Vereinbarung über die 1. Teillöschung vom 6. Dezember 2006 wurde die Dienstbarkeit bereits auf einer Fläche von 76'190 m² gegen Entschädigung gelöscht, damit der Bau der privaten Oberstufenschule der ZIS und die Wohnüberbauungen Lebern Süd erfolgen konnte. Darin enthalten war auch die Sondervereinbarung für das Baufeld K (Areal ZIS) im Sinne einer Standortförderung. Diese Vereinbarung wich vom ursprünglichen Kaufvertrag ab, indem der Landwert auf CHF 350/m² festgelegt und der Stadt Zürich als Kompensation für den tiefen Landwert 100 % des Mehrwerts anstelle 70 % vergütet wurde.

Um der ZIS neben dem Schulhausgebäude den Bau eines Fussballfeldes zu ermöglichen, wurde die dienstbarkeitsbetroffene Fläche mit der 2. Teillöschung vom 12. August 2008 um weitere 2'258 m² zu den gleichen Konditionen gelöscht.

In einem weiteren Entwicklungsschritt setzte der Grosse Gemeinderat mit Beschluss vom 4. März 2015 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung im Gebiet Lebern-Dietlimoos fest. Mit Verfügung Nr. 1040 vom 26. Oktober 2015 hat die Baudirektion des Kantons Zürich die neue Zone für öffentliche Bauten in der bisherigen Reservezone im Gebiet Dietlimoos-Moos genehmigt.

Erwägungen

Mit Schreiben vom 7. März 2016 hat die Stadt Adliswil die Teillöschung der Dienstbarkeit Dietlimoos-Moos für die in der Zone für öffentliche Bauten (Oe) geplanten Schulhausneubauten der Stadt Adliswil und Schulhauserweiterung der ZIS bei der Stadt Zürich beantragt. Für die Berechnung der Entschädigung sind die im Kaufvertrag vom 20. Dezember 1996 zwischen der Stadt Zürich und der Stadt Adliswil vereinbarten Bestimmungen massgebend.

Für diese 3. Teillösung wurde ein Landwert von CHF 825/m² für das erschlossene, in der Zone für öffentliche Bauten gelegene Land als massgeblicher Verkehrswert ermittelt. Die Erschliessungskosten werden pauschal auf CHF 139/m² festgesetzt und basieren auf den Kostenberechnungen aus dem Generellen Projekt Infrastruktur (GPI). Mehrkosten aufgrund der etappierten Erschliessung bzw. der diesbezüglichen Anpassung des ursprünglichen Erschliessungskonzepts, aufgrund der vorerst nur teilweisen Einzonung des Gebiets, sind eingeschlossen.

Auf der bereits realisierten Moosstrasse besteht eine Restfläche der Personaldienstbarkeit die mit der 3. Teillösung ebenfalls aufgehoben werden soll. Analog der 1. Teillösung erfolgt diese Aufhebung entschädigungslos.

Gemäss § 121 des Gesetzes über das Gemeindewesen (Gemeindegesezt) gelten Ausgaben als gebunden, wenn die Gemeinde durch übergeordnetes Recht, durch Gerichtsentscheide, durch Beschlüsse der zuständigen Gemeindeorgane oder durch frühere Beschlüsse zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum bleibt. Demnach gelten die zu bewilligenden Ausgaben, gestützt auf den Beschluss des Grossen Gemeinderates vom 4. Juni 1997, als gebunden.

Finanzielle Auswirkungen

Berechnungsmethode:	Fläche m ²	CHF / m ²	Betrag CHF
Basislandwert relevante Fläche	15'155	825	12'502'875
./. Erschliessungsabzug		139	2'106'545
./. Kaufpreis		50	757'750
./. Verzinsung Kaufpreis (21.8.1998 - 7.3.2016, Total 6316 Tage)	5 % p.a.		664'715
Total Mehrwert relevante Fläche			8'973'865
Aufteilung Mehrwert			
70 %-Anteil Stadt Zürich			6'281'706
30 %-Anteil Stadt Adliswil			2'692'159
Total Mehrwert relevante Fläche			8'973'865
70 %-Anteil Stadt Zürich zuzgl. Entschädigung Baukosten Unterführung A3		2.75	6'281'706 41'676
Entschädigung an Stadt Zürich			6'323'382
Anteil Schule Adliswil	7'654		3'193'611
Anteil ZIS	7'501		3'129'771

Im Finanzplan 2016 – 2020 sind für Erschliessung und Teillösung der Dienstbarkeit CHF 3.965 Mio. im Konto 132.7010.09 und CHF 2.625 Mio. im Konto 132.7010.08 eingestellt. Der Planwert im Konto 132.7010.08 basiert auf den Grundlagen der ersten zwei Ablösungen bezüglich Baurechtsland ZIS, bei welchem mit einem, wie in der Ausgangslage erläutert, ausserordentlich tiefen Basislandwert gerechnet wurde.

Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes für die Teillöschung der Dienstbarkeit von rund CHF 500 und die Grundlagenarbeit des Geometers von rund CHF 5'000 werden von der Stadt Adliswil getragen.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 41 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Für die Teillöschung der Dienstbarkeit auf dem Areal der Schule Adliswil mit einer Fläche von 7'654 m² wird, analog der Teillöschung vom 6. Dezember 2006 und 5. Februar 2008, ein Bruttokredit von CHF 3'194'000 zu Lasten Konto 132.7010.09 bewilligt und freigegeben.
- 2 Für die Teillöschung der Dienstbarkeit auf dem Areal der Zurich International School (ZIS) mit einer Fläche von 7'501 m² wird, analog der Teillöschung vom 6. Dezember 2006 und 5. Februar 2008, ein Bruttokredit von CHF 3'130'000 zu Lasten Konto 132.7010.08 bewilligt und freigegeben.
- 3 Der entschädigungslosen Teillöschung der Dienstbarkeit auf der Moosstrasse mit einer Fläche von 549 m² wird zugestimmt.
- 4 Der Entwurf der Vereinbarung über die Teillöschung einer Dienstbarkeit vom 23. November 2016 wird genehmigt.
- 5 Daniel Züger, Leiter Liegenschaften, wird ermächtigt, im Namen der Stadt Adliswil die entsprechenden Vereinbarungen zur Teillöschung der Dienstbarkeit zu unterzeichnen.
- 6 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 7 Mitteilung an:
 - 7.1 Ressortleiter Finanzen
 - 7.2 Abteilung Liegenschaften
 - 7.3 Stadt Zürich, Liegenschaftsverwaltung (mit separatem Schreiben)
 - 7.4 Notariat und Grundbuchamt (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Harald Huber
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin