

Sitzung vom 06. März 2018

Beschl. Nr. **2018-37**

L2.2.10 Übrige Objekte
Dietlimoos-Moos; Gebietsentwicklung; Teillöschung Dienstbarkeit

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 50.00/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 die darin enthaltene Dienstbarkeit mit der Stadt Zürich genehmigt.

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. 1932 vom 15. Februar 2017 hat die Baudirektion des Kantons Zürich die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung in der bisherigen Reservezone im Gebiet Dietlimoos-Moos genehmigt. Die Rechtskraft der Einzonung des gesamten Gebiets ist am 20. April 2017 eingetreten.

Gemäss Kaufvertrag kann die Dienstbarkeit abgelöst werden, sobald die belasteten Grundstücke einer Bauzone zugeteilt worden sind. Im Gebiet Dietlimoos sind gesamthaft 8'764 m² Fläche der Parzellen Kat. 8361 (2'584 m² und 3'387 m²) und Kat. 8385 (524 m²) sowie der Quartierhain (1'265 m² und 496 m²) und die Erschliessungsstrasse V03 (256 m² und 252 m²) belastet.

Der Teilbereich im Baufeld A5 (Kat. 8385) konnte vor dem Landtausch mit Merbag Immobilien AG aufgrund der fehlenden Einzonung nicht abgelöst werden. Gemäss vertraglicher Regelung verblieb bei der Stadt Adliswil die Verpflichtung, die Kosten nach der Handänderung zu übernehmen.

Erwägungen

Mit Schreiben vom 9. Mai 2017 hat die Stadt Adliswil die Teillöschung der Dienstbarkeit Dietlimoos-Moos für die letzten belasteten Flächen im Baufeld C (Stadt Adliswil) und Baufeld A5 (Merbag) 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. Der aktuelle Verkehrswert wurde durch einen neutralen und gemeinsam beauftragten Schätzer evaluiert.

Im Baufeld A5 wurde ein Quadratmeterpreis von CHF 2'110/m² für das erschlossene, in der Zone (WG) gelegene Land, als massgeblicher Verkehrswert ermittelt. Im Bereich des Baufelds C (Zone W3) ist für die Berechnung der Entschädigung nur die produktive Fläche von 5'671 m² ohne Erschliessung relevant, welche einen Verkehrswert von CHF 2'600/m² ausweist.

Ausgehend vom Generellen Projekt Infrastruktur (GPI) und der analogen Berechnungsweise aus der 3. Teillöschung werden die Erschliessungskosten für das Baufeld A5 auf CHF 208.50/m² und für das Baufeld C auf CHF 129.00/m² festgesetzt.

Die im Quartierhain und den geplanten Erschliessungen bestehenden Restflächen der Dienstbarkeit sollen ebenfalls mit dieser Teillöschung aufgehoben werden. Analog der 3. Teillöschung erfolgt diese Aufhebung entschädigungslos.

Finanzielle Auswirkungen

Teilbereich Baufeld C (Kat. 8361) für CHF 2'600/m²

Berechnungsmethode:	Fläche m ²	CHF/m ²	Betrag CHF
Basislandwert relevante Fläche	5'671	2600	14'744'600
./. Erschliessungsabzug		129	731'559
./. Kaufpreis		50	283'550
./. Verzinsung Kaufpreis (21.8.1998 - 9.5.2017, Total 6738 Tage)	5 % p.a.		265'356
Total Mehrwert relevante Fläche			13'464'135
Aufteilung Mehrwert			
70 %-Anteil Stadt Zürich			9'424'895
30 %-Anteil Stadt Adliswil			4'039'240
Total Mehrwert relevante Fläche			13'464'135
70 %-Anteil Stadt Zürich		2.75	9'424'895
zuzgl. Entschädigung Baukosten Unterführung A3			15'595
Entschädigung an Stadt Zürich			9'440'490

Teilbereich Baufeld A5 (Kat. 8385, zukünftig gemäss Mut. 2797 Kat. 8410) für CHF 2'110/m²

Berechnungsmethode:	Fläche m ²	CHF/m ²	Betrag CHF
Basislandwert relevante Fläche	524	2110	1'105'640
./. Erschliessungsabzug		208.50	109'254
./. Kaufpreis		50	26'200
./. Verzinsung Kaufpreis (21.8.1998 - 9.5.2017, Total 6738 Tage)	5 % p.a.		24'519
Total Mehrwert relevante Fläche			945'667
Aufteilung Mehrwert			
70 %-Anteil Stadt Zürich			661'967
30 %-Anteil Stadt Adliswil			283'700
Total Mehrwert relevante Fläche			945'667
70 %-Anteil Stadt Zürich		2.75	661'967
zuzgl. Entschädigung Baukosten Unterführung A3			1'441
Entschädigung an Stadt Zürich			663'408

Im Finanzplan 2017 – 2021 sind für Erschliessung und Teillöschung der Dienstbarkeit CHF 8.04 Mio. im Konto 132.7010.06 eingestellt.

Die Kosten des Notariats und Grundbuchamts für die Teillöschung der Dienstbarkeit von rund CHF 500.00 werden von der Stadt Adliswil getragen.

Gemäss § 103 Gemeindegesetz gelten Ausgaben als gebunden, wenn die Gemeinde durch einen Rechtssatz, durch einen Entscheid eines Gerichts oder einer Aufsichtsbehörde oder durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe oder Behörden 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 Gemeinderats vom 4. Juni 1997, als gebunden. In diesem Geschäft sind keine nicht gebundenen Ausgaben enthalten.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf Artikel 41 und 47a Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Der Entwurf der Vereinbarung über die Teillöschung einer Dienstbarkeit vom 12. Februar 2018 wird genehmigt.
- 2 Für die Teillöschung der Dienstbarkeit auf dem Baufeld C (Kat. 8361) mit einer Fläche von 5'671 m² wird eine gebundene Ausgabe von brutto CHF 9'441'000.00 zulasten Konto 132.7010.06 bewilligt und freigegeben.
- 3 Für die Teillöschung der Dienstbarkeit auf dem Baufeld A5 (Kat. 8385) mit einer Fläche von 524 m² wird eine gebundene Ausgabe von brutto CHF 664'000.00 zulasten Konto 132.7010.06 bewilligt und freigegeben.
- 4 Daniel Züger, Leiter Liegenschaften, wird ermächtigt, im Namen der Stadt Adliswil die entsprechenden Vereinbarungen zur Teillöschung der Dienstbarkeit und Landabtretung zu unterzeichnen.
- 5 Dieser Beschluss ist öffentlich.

6 Mitteilung an:

- 6.1 Ressortleiter Finanzen
- 6.2 Abteilung Liegenschaften
- 6.3 Abteilung Planung Werke
- 6.4 Stadt Zürich, Liegenschaftsverwaltung (mit separaten Schreiben)
- 6.5 Notariat und Grundbuchamt (im Original)
- 6.6 Merbag Immobilien AG (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Harald Huber
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin