

Sitzung vom 17. April 2018

Beschl. Nr. **2018-97**

L2.2 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke
Stadthausareal; Landgeschäft

Ausgangslage

Am 9. Dezember 2015 hat der Grosse Gemeinderat das Geschäft „Stadthausareal, Inventarentlassung, Planungsvorlagen, Landgeschäft“ genehmigt und damit dem Antrag des Stadtrats, SRB 2015-147 vom 16. Juni 2015, entsprochen und zugestimmt. Gegenstände des Geschäfts waren:

- die Entlassung aus dem Inventar der Kulturobjekte (Inventarentlassung)
- der Gestaltungsplan (Planungsvorlagen)
- der Verkauf sowie die Einräumung von Baurechten (Landgeschäft)

Mit Schreiben vom 15. Dezember 2015 haben zwei Einwohner/innen der Stadt Adliswil Stimmrechtsbeschwerde gegen das vorgenannte Landgeschäft beim Bezirksrat erhoben. Zur Begründung wurde aufgeführt, der Beschluss des Grossen Gemeinderats beruhe auf einer unvollständig dargestellten Ausgangslage und sei aus finanz- und kreditrechtlichen Gründen aufzuheben bzw. für ungültig zu erklären. Der Stadtrat Adliswil sei anzuweisen, einen allfälligen Einnahmeverzicht im Hinblick auf den Verkauf dieser Liegenschaften offenzulegen und das Geschäft vom aufgrund der Höhe des Einnahmeverzichts zuständigen Organ genehmigen zu lassen.

Mit Beschluss vom 20. März 2017 wies der Bezirksrat Horgen den Rekurs ab. Eine dagegen erhobene Beschwerde der beiden Stimmberechtigten hiess das Verwaltungsgericht mit Urteil VB2017.00215 vom 14. Juni 2017 gut und hob damit den Beschluss des Grossen Gemeinderats vom 9. Dezember 2015 betreffend Genehmigung des Verkaufs des Baufeldes A des Stadthausareals sowie zweier Baurechtsverträge für die Baufelder B1 und B2 auf und wies das Geschäft an den Stadtrat zurück. Es sei nicht schlüssig zu erkennen, zu welchem Preis die Grundstücke ohne Auflagen verkauft bzw. im Baurecht abgegeben werden könnten. Es bleibe daher auch unklar, welches Organ für den Beschluss zuständig sei. Es sei eine realistische Schätzung des Verkehrswerts vorzunehmen und das Geschäft anschliessend dem zuständigen Organ zu unterbreiten.

Gegen den verwaltungsrechtlichen Entscheid wurde vom Stadtrat vorsorglich Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht erhoben. Am 13. Dezember 2017 entschied sich der Grosse Gemeinderat auf die Beschreitung des Rechtsmittelwegs beim Bundesgericht zu verzichten und die Beschwerde zurückzuziehen. Mit Verfügung vom 12. Februar 2018 wurde das Verfahren vom Bundesgericht infolge des Rückzugs der Beschwerde abgeschlossen.

Erwägungen

Auf Basis des Kaufangebots wurde im Jahr 2014 der Hauseigentümerverband (HEV Zürich) als neutraler Schätzer hinzugezogen, um die Aufteilung von Kauf- und Baurechtsgrundstücken einzuschätzen. Dem Gerichtsurteil wurde zwischenzeitlich

Rechnung getragen, indem zwei weitere neutraler Schätzer (ZKB, PwC) beigezogen wurden, um den Verkehrswert realistisch einzuschätzen. Der Verkehrswert stellt nach einer auch vom Bundesgericht verwendeten Umschreibung den mittleren Preis dar, für den Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen zu einem bestimmten Zeitpunkt an einen Dritten verkauft werden können (BGr, 30. Januar 2013, 5A_670/2012, E. 3.2.1.2).

Nach Vorliegen von nunmehr drei unterschiedlichen Ergebnissen, konnte die Zuständigkeit des Grossen Gemeinderats für das vorliegende Geschäft bestätigt werden.

Einer der Verträge beinhaltet den Verkauf des Baufelds A (3'488 m²) mitsamt den erforderlichen Dienstbarkeiten und Vormerkungen sowie die Bedingungen der Übertragung des Kaufobjekts auf die erwerbende Partei. Die Einräumung des Baurechts an den Baufeldern B1 (958 m²) und B2 (1'646 m²) ist Gegenstand zweier separater Baurechtsverträge. Der Umgang mit den Schnittstellen, welche sich unter anderem auch in Zusammenhang mit dem gemeinsamen Untergeschoss und des Aussenraums ergeben, ist konsequenterweise Gegenstand aller drei Verträge.

Insgesamt werden in den Verträgen insbesondere die Erstellung und der Unterhalt der öffentlich zugänglichen Parkflächen, die Projektierungs- und Bauverpflichtung, die Nutzweisen und die Vor- und Rückkaufsrechte für die Stadt Adliswil geregelt. Verschiedene Dienstbarkeiten regeln die Zufahrt Sihlquai, den Zugang zu den öffentlichen Platzflächen, den regionalen Fuss- und Radweg sowie die hälftige Nutzung der Tiefgarage zugunsten der Öffentlichkeit. Um auch nach Abwicklung der Landgeschäfte den Fortschritt auf dem Areal beeinflussen zu können, beinhalten die Verträge eine Bauverpflichtung. Sie sichert die rasche Projektierung (Frist für Einreichung des Baugesuchs) und Realisierung (Frist für Baubeginn und -vollendung) nach der Übergabe des Areals ab.

Im Baurecht sind im Besonderen die vertragsinhärenten Regelungen zum ordentlichen und vorzeitigen Heimfall, zur Neubewertung des Landwerts, zum Mindestbaurechtszins und zur Anpassung des Baurechtszins an die Teuerung und den Referenzzinssatz sowie zu späteren baulichen Veränderungen festgeschrieben. Mit dem Baurecht hat die Stadt Adliswil eine bereits in der Ausschreibung vorenthaltene Option wahrgenommen, auf einem Teil des Stadthausareals die langfristige Entwicklung der Landreserve mitzugestalten und den Handlungsspielraum zu erhalten.

Der Baurechtszins errechnet sich basierend auf dem Basislandwert und dem Referenzzinssatz. Der anzuwendende Zinssatz entspricht dem jeweils gültigen Referenzzinssatz, der durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) bekanntgegeben wird, mindestens aber 2 %, maximal 12 %. Die Zinspflicht beginnt mit der Grundbuchanmeldung. Der Baurechtszins wird jährlich per 1. Januar an die Teuerung und an den Referenzzinssatz angepasst. Um den Baurechtszins auch der Wertentwicklung des Landes anzupassen, ist die Neubewertung des Landwerts alle 10 Jahre vorgesehen.

Die vertraglich vereinbarte Auflage zu den Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten haben im Baurecht hinsichtlich eines Heimfalls besondere Bedeutung und sind mittels eines Erneuerungsfonds abgesichert. Die Baurechtsnehmerin hat spätestens nach zehn Jahren Dauer des Baurechtsverhältnisses jährlich einen Betrag entsprechend 0,75 % des jeweiligen Gebäudeversicherungswertes in einen Erneuerungsfonds liquiditätswirksam einzubezahlen. Dieser Erneuerungsfonds ist ausschliesslich bestimmt für werterhaltende Investitionen, Erneuerungen im Sinne von nachhaltigen Investitionen sowie für eigentliche Neu-

Investitionen. Einer Entnahme aus dem Erneuerungsfonds muss die Baurechtsgeberin vorgängig zustimmen

Landwerte

Die beauftragten Schätzer haben neben der Berechnung des Verkehrswerts auf Basis der rechtlichen Rahmenbedingungen des Gestaltungsplans, auch eine Berechnung nach Vorgaben gemäss Regelbauweise, also nach gültiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Adliswil (BZO) vorgenommen. Zudem wurde der Werteeinfluss der erforderlichen Dienstbarkeiten geklärt.

Die Bewertungen widerspiegeln den durchlaufenen planungsrechtlichen Prozess. Der Gestaltungsplan (GP) ermöglicht letztendlich eine höhere Ausnützung als die Regelbauweise, was sich in einem vergleichsweise höheren Landwert auswirkt. Bezüglich der Dienstbarkeiten kommen beide Schätzungsbeauftragten zum gleichen Schluss. Die öffentlich zugänglichen Platzflächen haben keinen relevanten Werteeinfluss und die Dienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit bezüglich der Hälfte der Tiefgarage hat einen tendenziell wertsteigernden Einfluss. Um die Vergleichbarkeit der Landwerte sicherzustellen, wurde der Stichtag der Bewertung auf den 1. September 2017 festgelegt und die Werte per 23. November 2011 entsprechend der Marktentwicklung rückindexiert.

	PwC CHF/m ²	ZKB CHF/m ²	PwC CHF/m ²	ZKB CHF/m ²	PwC CHF/m ²	ZKB CHF/m ²
01.09.2017	1'129	944	1'491	1'204	1'503	1'260
23.11.2011	1'055	882	1'393	1'090	1'405	1'143
	nach BZO	nach BZO	nach GP	nach GP	nach GP inkl. Dienstbarkeiten	nach GP inkl. Dienstbarkeiten
Areal (6'273 m ²)						
01.09.2017	7'080'000	5'920'000	9'350'000	7'548'000	9'430'000	7'901'000
23.11.2011	6'619'125	5'530'000	8'741'358	6'840'000	8'816'150	7'170'000
Angebot vom 23.11.2011 1'300 CHF/m ²	8'154'900	8'154'900	8'154'900	8'154'900	8'154'900	8'154'900
Differenz	1'535'775	2'624'900	-586'458	1'314'900	-661'250	984'900

Über das gesamte Areal ergäbe sich je nach Bewertungsergebnis eine Differenz zum Angebotspreis am massgebenden Stichtag 23. November 2011 von CHF +2'624'900 bis CHF -661'250, was im schlechtesten Vergleich als Einnahmeverzicht gelten würde.

Die Aufteilung in eine Verkaufs- und eine Baurechtsfläche erfolgte durch den damals hinzugezogenen neutralen Dritten (HEV Zürich) anhand der Baufelder. Die entsprechende Wertzuteilung wurde durch den Schätzer anhand der Nutzung der einzelnen Gebäude festgelegt. Der effektive Verkaufspreis für das Baufeld A von CHF 1'571/m² weicht daher vom Angebotspreis von CHF 1'300/m² nach oben, die beiden Basislandwerte der Baurechte der Baufelder B1 mit CHF 616/m² und B2 mit CHF 973/m² demnach nach unten ab. Im

Unterschied zum einmaligen Verkaufspreis wird im Baurecht die Wertentwicklung des Landes gemäss Vertrag alle 10 Jahre festgestellt. Daher stellen der anfängliche Basislandwert wie auch der aktuelle Referenzzinssatz eine Momentaufnahme dar. Die Zinspflicht beginnt mit der Grundbuchanmeldung, auch wenn die Realisierung der Bauten noch viel Zeit in Anspruch nehmen kann.

Finanzielle Auswirkungen

Die Baufelder sind wie folgt bilanziert:

Kataster Nr.	Vermögen	Fläche m ²	Buchwert CHF per 31.12.2017	Basislandwert CHF	Mindestbau- rechtszins CHF 2.0 %
8327, Baufeld A	Finanzvermögen	3'488	5'478'641		
8326, Baufeld B1	Finanzvermögen	958	196'600	590'000	11'800
8325, Baufeld B2	Finanzvermögen	1'645	533'300	1'600'000	32'000
8338, Zürichstrasse	Verwaltungsvermögen	182	182		
TOTAL		6'273	6'208'723	2'190'000	43'800

Im Finanzplan 2017 – 2021 ist ein Verkaufserlös von CHF 5,479 Mio. im Jahr 2018 eingestellt.

Basierend auf Erfahrungswerten kann davon ausgegangen werden, dass sich der Ertragsausfall aus den Parkgebühren für die öffentlichen Abstellplätze von CHF 25'000 und den erwirtschafteten Erträgen aus den Immobilien (inkl. den Abstellplätzen für Mieter und Mitarbeitende der Stadtverwaltung) von rund CHF 68'000, verrechnet mit den neuen Baurechtszinsen von mindestens CHF 43'800 und den möglichen Zinseinsparungen (infolge der Kapitalzufuhr von CHF 5,479 Mio. aus dem Landverkauf) kompensieren.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Finanzen und des Projektausschusses Stadthausareal fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 33a Ziff. 8 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Dem Grossen Gemeinderat wird folgender Antrag unterbreitet:
 - 1.1 Der Verkauf des Baufeldes A des Stadthausareals mit einer Fläche von 3'488 m² zum Gesamtpreis von CHF 5'478'641 und der entsprechende Kaufvertrag vom 25. November 2014 (revidiert am 4. April 2018) mit der Leutschenbach AG werden bewilligt.
 - 1.2 Die Baurechtsverträge für die Baufelder B1 und B2 mit einer Fläche von 2'603 m² vom 25. November 2014 (revidiert am 4. April 2018) mit der Leutschenbach AG werden bewilligt.

- 1.3 Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
- 1.4 Der Beleuchtende Bericht wird im Falle einer Urnenabstimmung vom Stadtrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Grossen Gemeinderats wird vom Büro verfasst.

- 2 Daniel Züger, Leiter Liegenschaften, wird ermächtigt, die Stadt Adliswil auf dem Notariat zu vertreten und alle notwendigen Dokumente, insbesondere Verträge, Dienstbarkeiten und Mutationen, zu unterzeichnen.

- 3 Zu diesem Beschluss wird eine Medienmitteilung publiziert.

- 4 Dieser Beschluss ist öffentlich, sobald die Medienmitteilung publiziert wurde.

- 5 Mitteilung an:
 - 5.1 Grosser Gemeinderat
 - 5.2 Abteilung Finanzen und Controlling
 - 5.3 Abteilung Bau und Planung
 - 5.4 Abteilung Liegenschaften
 - 5.5 Leutschenbach AG, c/o Stump + Partner, Seestrasse 19, 8802 Kilchberg (mit separatem Schreiben)
 - 5.6 Notariat Thalwil, (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Harald Huber
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin