

Medienmitteilung der Stadt Adliswil

Adliswil, 27. August 2018

Stimmvolk soll über Stadthausareal-Verträge entscheiden

Der Stadtrat hat entschieden, die Verkaufs- und Baurechtsverträge zum Stadthausareal dem Stimmvolk zu unterbreiten.

Im Jahr 2011 fand für die Überbauung des Stadthausareals ein Investorenwettbewerb statt. Bei der Evaluation des Investors galten bauliche, konzeptionelle und qualitative Kriterien sowie die Umsetzung eines von der Stadt angestrebten Nutzungsprofils (Realisierung eines Wohnhauses, eines Hotels, eines Mehrgenerationenhauses sowie eines Ärzte- und Gesundheitszentrums). Zudem musste der Investor ein Preisangebot abgeben. Bei der Gesamtbeurteilung der Zuschlagskriterien wurden das Bebauungskonzept (Auflagen der Stadt Adliswil) mit 70 % und das Kaufangebot (Landpreis) mit 30 % gewichtet. Im Urteil der Jury obsiegte das von der Firma Leutschenbach AG eingereichte Projekt.

Ende 2015 genehmigte der Grosse Gemeinderat (GGR) den Gestaltungsplan sowie die Verkaufs- und Baurechtsverträge mit der Leutschenbach AG.

Schätzungen gemäss der Bau- und Zonenordnung zu wenig realistisch

Gegen die Genehmigung der Verkaufs- und Baurechtsverträge durch den GGR wurde eine Stimmrechtsbeschwerde beim Bezirksrat erhoben – mit der Begründung, der Beschluss beruhe auf einer unvollständigen Ausgangslage und sei aus kreditrechtlichen Gründen aufzuheben. Bei einem Einnahmeverzicht von mehr als 3 Mio. Franken liegt der Entscheid in der Kompetenz des Stimmvolks. Das Verwaltungsgericht hiess die Beschwerde im Juni 2017 gut. Es sei nicht schlüssig zu erkennen, zu welchem Preis die Grundstücke ohne Auflagen verkauft bzw. im Baurecht abgegeben werden könnten. Eine erneute realistische Schätzung soll ergeben, wie hoch der Einnahmeverzicht sein kann und daraus abgeleitet, welches das beschlussfassende Organ ist. Am 17. April 2018 hat der Stadtrat die Verträge zusammen mit neuen Schätzungen gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO), welche von einem Einnahmeverzicht von weniger als 3 Mio. Franken ausgehen, dem GGR unterbreitet.

Gestaltungsplan macht höhere Gebote möglich

Nach erneuter Diskussion kommt der Stadtrat zum Schluss, dass für die Berechnung eines möglichen Einnahmeverzichts die Kaufangebote aus dem Investorenwettbewerb von 2011 berücksichtigt werden sollen und nicht die Schätzungen gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO). Denn eine Schätzung des aktuellen Verkehrswerts des Stadthausareals ist ohne konkretes Kaufangebot schwer möglich, da die Landpreise in Adliswil stark differieren können. Dank einem Gestaltungsplan kann eine wesentlich höhere Ausnützung erreicht werden, als dies mit der geltenden BZO möglich ist. Durch diese höhere Ausnützung ist auch ein höherer Verkaufserlös zu erwarten.

Die Auswertungen der Investorenangebote und Bebauungskonzepte aus dem Jahr 2011 machen deutlich, dass den Auflagen des Gestaltungsplanes ein sehr grosser Wert beigemessen wurde. Der Einnahmenverzicht zwischen dem höchsten Kaufangebot und dem von der Jury ausgewählten Gewinner der Investorenausschreibung betrug CHF 11'382'800.

Um dem Gerichtsurteil Rechnung zu tragen, bietet ein Vergleich der im Projektwettbewerb erzielten Kaufangebote daher einen Anhaltspunkt für den Verkehrswert des Stadthausareals. Der Stadtrat stellt fest, dass der Einnahmenverzicht höher als 3 Mio. Franken einzustufen und das Geschäft daher durch das Stimmvolk zu beschliessen ist. Der Stadtratsbeschluss vom 17. April 2018 wird aufgehoben. Der Stadtrat beantragt beim GGR, die gleichbleibenden Verträge zu bewilligen und diese anschliessend dem Stimmvolk zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Gerne beantwortet Karin Fein, Ressortvorsteherin Finanzen, Ihre Fragen.
Telefon 079 362 12 32, E-Mail karin.fein@adliswil.ch