Sitzung vom 27. November 2018

Beschl. Nr. **2018-394**

L2.2 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke
Dietlimoos-Moos; Zurich International School (ZIS); Baurecht
Schulhauserweiterung und Turnhallenmietvertrag

Ausgangslage

Am 20. Dezember 1996 kaufte die Stadt Adliswil im Gebiet Lebern-Dietlimoos 106'791 m² Land von der Stadt Zürich. Der Kaufvertrag enthält eine Regelung zur Beteiligung am Mehrwert bei einer Umzonung zugunsten der Stadt Zürich. Zur Absicherung dieser Regelung wurde das erworbene Land mit einer Personaldienstbarkeit belegt. Im Zuge der ersten Realisierungsetappe der Gebietsentwicklung unterzeichnete die Stadt Adliswil am 18. Juni 2004 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. Mit Nachtrag 1 vom 28. Juni 2007 zum Baurechtsvertrag wurde das Baurechtsgrundstück im Grundbuch aufgenommen.

Um die damals geplante Umgebung des Schulhauses umsetzen zu können, beantragte die ZIS mit Schreiben vom 2. Mai 2007 eine Zusatzfläche von 2'258 m² im Rahmen der ihr zustehenden Option. Mit SRB 2008-33 vom 5. Februar 2008 wurde dieser Antrag genehmigt. Dieser Nachtrag ist im Grundbuch noch nicht nachgeführt.

Mit der zweiten Realisierungsetappe der Gebietsentwicklung plant auch die ZIS einen Erweiterungsbau und hat wiederum ihr Optionsrecht für die benötigte Grundstücksfläche mit Schreiben vom 3. Mai 2011 fristgerecht ausgeübt. Gleichzeitig hat sie sich bereit erklärt, bei Einigung über die notwendigen Vereinbarungen, eine gemeinsame Sporthalleninfrastruktur im Rahmen ihres Bauprojektes zu errichten.

Basierend auf diesem Grundsatzentscheid wurde eine Einigung erzielt und der Stadtrat genehmigte mit SRB 2012-135 vom 8. Mai 2012 den Mietvertrag für die Turnhalle. Der Grosse Gemeinderat folgte dem Antrag am 11. Juni 2012 und ebenso die Bevölkerung an der Urnenabstimmung vom 23. September 2012.

Ab Juli 2012 erfolgte ein aufgrund der Kulturlandinitiative bzw. dem daraus erlassenen Einzonungsmoratorium ein langer Unterbruch der Quartierentwicklung. Auf Basis des Beschlusses des Grossen Gemeinderats vom 4. März 2015 erlangte die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung am 20. April 2017 ihre Rechtskraft. Über die gesamte Entwicklungszeit, seit Erwerb des Lands von der Stadt Zürich, wurde jeweils den analog den Entwicklungsschritten die Personaldienstbarkeit in den Jahren 2006, 2008 und 2018 abgelöst und das Land damit in einen baureifen Zustand versetzt.

Über die vergangenen zwei Jahre wurden die Schulprojekte der ZIS und der Stadt Adliswil laufend abgeglichen und auf das Ziel der gemeinsamen Sporthalleninfrastruktur hingearbeitet. Der Baubeginn für die öffentliche Schule der Stadt Adliswil ist im Sommer 2018 erfolgt und die ZIS beabsichtigt ihr Baugesuch im Herbst 2018 einzureichen. Zwingende Voraussetzung für diesen Schritt ist, dass der Turnhallenmietvertrag mit der Stadt Adliswil und der Baurechtsvertrag unterzeichnet vorliegen.

Baurechtsvertrag mit der ZIS

Zum bestehenden Baurechtsvertrag wurden zwei weitere Nachträge erstellt:

Mit dem Nachtrag 2 wird die Zusatzfläche von 2'258 m² im Grundbuch zu Konditionen des bestehenden Baurechts nachgetragen. Seit Fertigstellung der ersten Etappe der ZIS wird dieses Teilgrundstück mit dem Baurechtszins entsprechend entschädigt.

Für die bauliche Erweiterung der ZIS wird Land mit einer Fläche von 7'356 m² als Nachtrag 3 im Grundbuch nachgeführt.

Die Regelungen des bestehenden Baurechtsvertrags werden bei beiden Nachträgen übernommen. Der Baurechtsvertrag beinhaltet bezüglich des Baurechtszinses zwei massgebliche Regelungen. Es ist ein Mindestbaurechtszins vereinbart, der in jedem Fall und insbesondere im aktuellen Zinsumfeld zum Tragen kommt. Der minimale Baurechtszins beträgt CHF 11.38 pro m² und Jahr. Bezüglich des Baurechtszinses sieht der Vertrag auch eine Abhängigkeit zu den Ablösungsmodalitäten der Personaldienstbarkeit aus dem damaligen Kaufvertrag zwischen der Stadt Zürich und der Stadt Adliswil vor. Für den Nachtrag 3 wird Land beansprucht, das mit der Ablösungsvereinbarung im Jahr 2016 von der Personaldienstbarkeit befreit wurde (SRB 2016-337 vom 20. Dezember 2016).

Für die Fläche von 7'356 m² des Nachtrages 3 vereinbaren die Vertragsparteien einen minimalen Baurechtszins von CHF 14.44 pro m² und Jahr. Dieser errechnet sich auf Basis der erfolgten Entschädigung für die Teillöschung der Personaldienstbarkeit und unter Berücksichtigung der Regelungen im Baurechtsvertrag vom 18. Juni 2004.

Mietvertrag Turnhalle mit der ZIS

Der zur Genehmigung vorliegende Mietvertrag basiert auf dem an der Urnenabstimmung vom 23. September 2012 bewilligten Dokument. Aufgrund der zeitlichen Verzögerung der Koordination der beiden Schulprojekte wurden einzelne Präzisierungen vorgenommen. Die genehmigungsrelevanten Parameter blieben unverändert:

Als neuer Bestandteil wurden zwei Räume im Sockel des ZIS-Gebäudes aufgenommen, die als Lagermöglichkeit für Inventar der Aussenanlagen der öffentlichen Schule dienen. Hinsichtlich der Nutzung ausserhalb der vereinbarten Benützungzeiten wurde eine Präzisierung angebracht, die beiden Parteien und den zuständigen Betriebsverantwortlichen in der Jahresplanung Sicherheit und Klarheit über die Nutzung an Wochenenden und Feiertagen gibt.

Im ursprünglichen Vertrag wurde die Parkplatznutzung verbal umschrieben. Heute liegt aus der Projektierung und zur Baugenehmigung ein Parkplatzzkonzept vor, auf das auch der Mietvertrag verweist. Damit sind die unterschiedlichen Parkierungsregime planerisch festgehalten. Ebenso definiert sind die 13 Parkplätze für Mitarbeitende und Besucher der öffentlichen Schule. Für diese Parkplätze wird ein separater Dienstbarkeitsvertrag erstellt und im Grundbuch eingetragen. Die Entschädigung für die 13 Parkplätze beträgt CHF 50.00 pro Platz und Monat. Diese jährlichen Kosten von CHF 7'800 werden ab Sommer 2022 budgetiert.

Die mit der ZIS endverhandelten Vertragsversionen (Nachträge und Dienstbarkeitsvertrag) sind in Prüfung beim Notariat. Aufgrund dessen könnten vor Unterzeichnung aus grundbuchlicher Sicht noch formale, nicht aber inhaltliche Anpassungen erfolgen. Mit Bevollmächtigung zur Unterzeichnung wird auch die Vollmacht erteilt, solche notwendigen Anpassungen an den vier Verträgen, welche nicht die wesentlichen Punkte des Vertragswerks betreffen, vorzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen

Das im Baurecht an die ZIS abgegebene Grundstück Kat.-Nr. 7935 wird im Finanzvermögen der Stadt Adliswil bilanziert und gemäss den kantonalen Richtlinien wie folgt neu bewertet:

Fläche	Zinssatz	Landwert	Baurechtszins	Kapitalisierung	Bilanzwert
Buchwert <u>vor</u> Neubewertung im Finanzvermögen					
22'677	3.25 %	350.00	257'950.90	6 %	4'299'100.00
7'356					* 4'505'110.00
30'033					8'804'210.00
Buchwert <u>nach</u> Neubewertung im Finanzvermögen					
22'677	3.25 %	350.00	257'950.90	5 %	5'159'018.00
7'356	2.5 %	577.50	106'202.25	5 %	2'124'045.00
30'033					7'283'063.00
Wertberichtigung aufgrund der Neubewertung					<u>-1'521'147.00</u>

* Kaufpreis/Ablösung an Stadt Zürich, Erschliessung

Die Neubewertung des an die ZIS abgegebenen Grundstückes Kat.-Nr. 7935 ergibt eine Wertberichtigung von CHF 1'521'147.00 zu Lasten der laufenden Rechnung 2018. Im aktuellen Finanz- und Aufgabenplan 2018 - 2022 ist im Planjahr 2018 ein Betrag von CHF 1'814'000.00 dafür eingesetzt.

Die Wertberichtigung gilt, gemäss Gemeindegesetz § 103, als gebunden, wenn die Gemeinde durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe oder Behörden zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum bleibt.

Die Wertberichtigung entsteht aufgrund der Tatsache, dass die Bewertung des Baurechts auf Basis der Parameter des laufenden, damals durch den Grossen Gemeinderat genehmigten, Baurechtsvertrags tiefer ausfällt, als der aktuelle Bilanzwert des Grundstücks.

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf § 16 lit. f und § 19 der Verordnung über der Gemeindehaushalt sowie Art. 47 Ziff. 4, 5 und 6 und Art. 47 a Ziff. 5 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Der aktualisierte Mietvertrag für die Turnhalle mit der ZIS vom 20. November 2018 wird genehmigt.
- 2 Der separate Dienstbarkeitsvertrag bezüglich 13 Parkplätzen für Mitarbeitende und Besucher und die daraus entstehenden jährlichen Kosten von CHF 7'800 werden genehmigt.
- 3 Der Nachtrag 2 zum Baurechtsvertrag vom 20. November 2018 über eine Fläche von 2'258 m² wird genehmigt.
- 4 Der Nachtrag 3 zum Baurechtsvertrag vom 20. November 2018 über eine Fläche von 7'356 m² wird genehmigt und damit das Baurecht auf eine Fläche von 30'033 m² erweitert.
- 5 Die Neubewertung im Finanzvermögen des im Baurecht abgegebenen Grundstücks Kat.-Nr. 7935 mit einer Fläche von 30'033 m² zu CHF 7'283'063.00 wird genehmigt.
- 6 Der Wertberichtigung auf der Baurechtsparzelle mit der ZIS im Betrag von CHF 1'521'147.00 wird zu Lasten Konto 104.3305.00 der laufenden Rechnung 2018 genehmigt.
- 7 Daniel Züger, Leiter Liegenschaften, wird ermächtigt die Stadt Adliswil auf dem Notariat zu vertreten und alle notwendigen Dokumente, insbesondere Verträge, Vertragsnachträge und Dienstbarkeiten, unter Berücksichtigung grundbuchlich notwendiger Anpassungen zu unterzeichnen.
- 8 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 9 Mitteilung an:
  - 9.1 Schulpflege
  - 9.2 Ressortleiter Bildung
  - 9.3 Ressortleiter Bau und Planung
  - 9.4 Ressortleiter Finanzen
  - 9.5 Abteilung Liegenschaften
  - 9.6 Zurich International School (mit separatem Schreiben)
  - 9.7 Notariat und Grundbuchamt (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin