

Sitzung vom 22. Januar 2019

Beschl. Nr. 2019-10

L2.2 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke
Dietlimoos-Moos, Gebietsentwicklung; Erschliessung; Abgeltungsvertrag
Zürichstrasse; Landkauf

Ausgangslage

Abgeltung Landabtretung an Kanton Zürich für Sanierung Zürichstrasse (Kat. 8359, 8360)

Mit Schreiben des Tiefbauamtes des Kantons Zürich vom 4. Mai 2017 wurde die Landabtretung für die Erneuerung und Umgestaltung der Zürichstrasse avisiert und die Parzellen trotz rechtsgültiger Einzonung als Land in der Reservezone für CHF 20/m² eingestuft. Mit der Forderungsanmeldung vom 6. Juni 2017 hat sich die Stadt Adliswil dagegen gewehrt.

Ausgleich an Merbag Immobilien AG aus Landtauschgeschäft

Mit SRB 2011-326 vom 6. Dezember 2011 hat der Stadtrat dem Landtausch- und Abtretungsvertrag zwischen der Merbag Immobilien AG und der Stadt Adliswil zugestimmt. Mit SRB 2016-228 vom 6. September 2016 wurde der damals im Vorprojekt vorliegende Ausbau der Zürichstrasse in der Mutation Nr. 2749 vom Landtausch zwischen der Merbag Immobilien AG und der Stadt Adliswil ausgenommen. Der finanzielle Abgleich der Flächenverschiebung hat nach Kenntnis der definitiven Linienführung der Zürichstrasse zu erfolgen.

Entschädigung Strassengrundstück an Kanton Zürich (Kat. 2541)

Über diese Parzelle des Kantons Zürich ist heute die Untere Lettenstrasse im Bereich „Grüt-Park“ an die Zürichstrasse angeschlossen. Nach Fertigstellung der Zürichstrasse erfolgt der Strassenanschluss weiter nördlich via dem neuen Knoten Grüt.

Mutation/Bereinigung Erschliessung, Infrastruktur und Quartierplatz (Kat. 8359, 8360, 8361)

Mit SRB 2014-213 vom 23. September 2014 haben der Stadtrat und am 4. März 2015 der Grosse Gemeinderat die Grundlagen für die Gebietsentwicklung Dietlimoos festgelegt, welche am 15. Februar 2017 mit dem Generellen Projekt Infrastruktur (GPI) von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt wurde. Mit der finalen Planung der Verkehrsanlagen wird der öffentliche Bereich gemäss dem GPI definiert und muss bilanztechnisch bereinigt werden.

Erwägungen

Abgeltung Landabtretung an Kanton Zürich für Sanierung Zürichstrasse (Kat. 8359, 8360)

Mit dem Vorortgespräch am 2. November 2017 (Aktennotiz vom 4. Dezember 2017) zwischen dem Kanton Zürich und der Stadt Adliswil wurde der Forderung auf zonenkonforme Entschädigung für die Parzellen stattgegeben. In der Wohn- und Gewerbezone wurde durch das Immobilienamt des Kantons Zürich, auf Grundlagendaten des Statistischen Amtes, ein

Medianpreis von CHF 850/m² ermittelt. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung erfolgt ein Abzug von 1/3 als sogenannte Vorgartenzone und der angebotene Entschädigungspreis betrug damit CHF 567/m². Einige der betroffenen Eigentümer haben den angebotenen Preis nicht akzeptiert und Einsprache eingelegt. Aufgrund der Gleichbehandlung aller betroffenen Eigentümer ist der endverhandelte Landpreis zwischen dem Kanton Zürich und Dritten Eigentümern auch für die Stadt Adliswil definitiv bei CHF 1'180/m² für die Parzelle Kat. 8423.

Ausgleich an Merbag Immobilien AG aus Landtausch

Gestützt auf den Tausch- und Abtretungsvertrag vom 14. Juni 2012 zwischen der Merbag Immobilien AG und der Stadt Adliswil steht der Firma Merbag Immobilien AG die volle Abgeltung der Erschliessungsflächen des Kantons Zürich zu.

Entschädigung Strassengrundstück an Kanton Zürich (Kat. 2541)

Die Parzelle Kat. 2541 mit einer Fläche von 174 m² kann zu gleichen Konditionen nach Bauvollendung gleichzeitig mit dem Landerwerb von Kat. 8423 vom Kanton Zürich an die Stadt Adliswil übertragen werden. Der Verteilschlüssel des Landerwerbs wird gemäss der zukünftigen Nutzung der Parzellen Kat. 8425 zu 99 m² (Finanzvermögen) und Parzelle Kat. 8424 mit 75 m² (Verwaltungsvermögen) aufgeteilt.

Mutation/Bereinigung Erschliessung, Infrastruktur und Quartierplatz (Kat. 8359, 8360, 8361)

Mit der Mutation Nr. 2818 entstehen die Parzellen Kat. 8424, 8425 und 8426, welche zum Teil zugunsten der Gebietserschliessung, Infrastruktur und Quartierplatz Dietlimoos aus dem Finanzvermögen ausscheiden. Gleichzeitig wird ein Bereich von 263 m² der ehemaligen Strassenparzelle vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen übertragen. Der Quartierplatz wird dem Verwaltungsvermögen zugeteilt und ist als öffentlicher Platz auf der Parzelle Kat. 8424 vorgesehen. Je nach Nutzungsart und Intensität kann dieser mit den dafür notwendigen Dienstbarkeiten ausgestattet werden.

Finanzielle Auswirkungen

Abgeltung von Kanton Zürich / Ausgleich aus Landtausch an Merbag Immobilien AG und Entschädigung Strassengrundstück an Kanton Zürich:

	Fläche m ²	CHF/m ²	Betrag CHF
Abgeltung des Kantons Zürich für Kat. 8360 (alt)	139	1'180.00	164'020.00
Abgeltung des Kantons Zürich für Kat. 8359 (alt)	<u>203</u>	1'180.00	<u>239'540.00</u>
Abgeltung von Kanton Zürich Kat. 8423 (neu)	342		403'560.00
Kauf Verwaltungsvermögen, Kat. 8424 (neu)	75	1'180.00	88'500.00
Kauf Finanzvermögen, Kat. 8425 (neu)	<u>99</u>	1'180.00	<u>116'820.00</u>
Kauf des Strassengrundstückes Kat. 2541 (alt)	174		205'320.00
Abgeltung von Kanton Zürich zugunsten Merbag Immobilien AG			403'560.00
Entschädigung für den Kauf des Strassengrundstückes an Kanton Zürich			205'320.00

Im Finanzplan 2018 – 2022 sind im Konto 132.7010.10 CHF 120'000, im Konto 330.5010.66 CHF 175'000 und im Konto 330.5010.79 CHF 10'000 eingestellt.

Mutation/Bereinigung Erschliessung, Infrastruktur und damit verbundener Übertragungen:

Kat. alt	Kat. neu	Fläche m ²	CHF/m ²	Wert Finanzvermögen	Wert Verwaltungsvermögen
8363	8425	263	1.00	263.00	
8359	8424	2'259	109.36		(247'165) 2'259 m ²
8360	8424	1'515	109.36		(165'688) 1'515 m ²
8361	8424	3'049	888.83		(2'710'050) 3'049 m ²
		6'823			(3'122'903) 6'823 m²

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 Gemeinderates vom 4. Juni 1997, als gebunden.

Die Übertragung vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen erfolgt zu Buchwerten und ist somit erfolgsneutral und nicht liquiditätswirksam.

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Finanzen (Disp. 1, 2, 4 und 5) und Ressortvorsteherin Werkbetriebe (Disp. 3 und 6) fasst der Stadtrat, gestützt auf Artikel 41, 47 Ziff. 5 und 47a Ziff. 2 und 8 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgendes

Beschluss:

- 1 Der Abtretungsvertrag des Kantons Zürich vom 29. November 2018 für die Landabtretung von 342 m² (Kat. 8359 und 8360) mit einem Gesamterlös von CHF 403'560.00 zu Gunsten Konto 132.8010.00 wird genehmigt.
- 2 Die vertraglich geregelte Abtretung der Einnahme aufgrund des Landtauschvertrages an Merbag Immobilien AG von CHF 403'560.00 (Kat. 8359 und 8360) zu Lasten Konto 132.7010.00 mit einem Totalbetrag von CHF 403'560.00 wird genehmigt.
- 3 Für den Kauf des Strassengrundstücks (Kat. 8424) mit einer Fläche von 75 m² wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 88'500.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 330.5010.66 bewilligt und freigegeben.
- 4 Für den Kauf des Grundstücks (Kat. 8425) mit einer Fläche von 99 m² wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 116'820.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 132.7010.10 bewilligt und freigegeben.

- 5 Für den Übertrag von 263 m² Strassenfläche der Unteren Lettenstrasse (Kat. 8363) vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen wird eine gebundene Ausgabe von CHF 263 zu Lasten Konto 132.7010.10 bewilligt und freigegeben.
- 6 Für den Übertrag von 6'823 m² Landfläche (Kat. 8424) vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen wird eine gebundene Ausgabe von CHF 3'122'900 zu Lasten Konto 330.5010.79 bewilligt und freigegeben.
- 7 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 8 Mitteilung an:
 - 8.1 Ressortleiter Finanzen
 - 8.2 Ressortleiter Werkbetriebe
 - 8.3 Abteilung Liegenschaften
 - 8.4 Kanton Zürich, Tiefbauamt (mit separatem Schreiben)
 - 8.5 Merbag Immobilien AG (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Gregor Matter
Stadtschreiber a.i.