

Sitzung vom 06. April 2021

Beschl. Nr. **2021-104**

5.2.7.4 Angebote und Institutionen
Sihlsana AG, Tausch Liegenschaften

Ausgangslage

Mit Urnenabstimmung vom 12. April 2015 hat das Stimmvolk der Stadt Adliswil der Überführung des städtischen Alters- und Pflegeheims sowie der Alterssiedlung im Tal als Sacheinlagen in die Sihlsana AG zugestimmt. Die Stadt Adliswil ist alleinige Eigentümerin der Sihlsana AG.

In der Weisung zur Urnenabstimmung wurde auf den baulichen Zustand des in die Jahre gekommenen Alters- und Pflegeheims (1963) und der Alterssiedlung im Tal (70er-Jahre) sowie auf die geplanten Neubauten aufmerksam gemacht. Die bestehende Infrastruktur der beiden Einrichtungen ist veraltet und entspricht längst nicht mehr heutigem Standard. Die Sihlsana AG plant, das bestehende Alters- und Pflegeheim sowie die Alterssiedlung in zwei Etappen durch neue Gebäude zu ersetzen.

Im Jahr 2015 wurde im Ausgliederungserlasses bereits die Finanzierung in Form von verzinslichen Darlehen durch die Stadt Adliswil für den geplanten Neubau der Alterssiedlung im Tal (Alterswohnungen) und den Neubau des Pflegezentrums vorgesehen.

Im Rahmen des Leistungsauftrags der Sihlsana AG wurde eine Erneuerungsstrategie für die bestehende Infrastruktur entwickelt. Für die geplanten Neubauten wurde aus einem Architekturwettbewerb das Projekt Sophie mit rund 96 Pflegeplätzen (davon 36 für die spezialisierte Demenzpflege), 40 Pflegestudios und 60 Alterswohnungen in einem separaten Gebäude ausgewählt und zur Realisierung empfohlen.

Der Neubau des Wohn- und Alterszentrums erfolgt in zwei Etappen – geplant ab 2022. In einer ersten Etappe wird neben der Alterssiedlung, im Bereich der bestehenden Tennisanlage auf der Parzelle 8398 der Stadt Adliswil (Tauschobjekt A), ein eigenständiges Gebäude für Wohnen mit Dienstleistungen (Alterswohnungen) realisiert. Die zweite Etappe umfasst den Abbruch der bestehenden Alterssiedlung im Tal und den Bau eines neuen Pflegezentrums.

Nach Fertigstellung des neuen Pflegezentrums wird das bestehende Pflegezentrum auf der Parzelle 6133 (Tauschobjekt B) nicht mehr für den Pflegebetrieb benötigt und soll ins Eigentum der Stadt Adliswil übergehen.

Die für die Realisierung des Projektes Sophie erforderliche Umzonung der beiden Tennisplätze auf der Parzelle 8398 von der Erholungszone in die Zone für öffentliche Bauten ist mit Festsetzungsbeschluss der Baudirektion am 1. Juli 2019 rechtskräftig erfolgt. Die Inkraftsetzung erfolgt per 18. Januar 2021 (Publikation im Amtsblatt per 15. Januar 2021).

Erwägungen

Mit vorliegendem Tauschvertrag werden der Abtausch der Parzellen der Vertragsparteien (Tauschobjekt A und B) sowie die weiteren Leistungen (z.B. Rückbau Pflegezentrum, Gebrauchsüberlassung an Tauschobjekt B bis zur Fertigstellung der Neubauten usw.) der Parteien verbindlich vereinbart.

Die Eigentumsübertragung an den Tauschobjekten findet nach rechtskräftiger Zustimmung zum vorliegenden Vertrag durch die zuständigen Organe der Vertragsparteien sowie nach Rechtskraft der Baubewilligung für das Projekt Sophie statt.

Für den Fall, dass die Sihlsana AG aus eigenem Verschulden nicht innert 3 Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung für das Projekt Sophie mit dem Bau der ersten Etappe (Alterssiedlung) beginnt, hat die Stadt Adliswil das Recht, innert 90 Tagen nach Ablauf der obgenannten Frist mit eingeschriebenem Brief vom vorliegenden Vertrag zurückzutreten. In dem Fall würde die erfolgte Eigentumsübertragung am Tauschobjekt A auf Kosten der Sihlsana AG rückabgewickelt.

Mit Ausnahme der nachfolgend genannten Punkte betreffend Tauschobjekt B übernehmen die Vertragsparteien das jeweilige Tauschobjekt in dem ihr bekannten, gegenwärtigen Zustand. Sie haben keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten vorzunehmen. Mängel, welche vor der Eigentumsübertragung des Tauschobjekts B neu entstehen, hat die übertragende Partei auf ihre Kosten zu reparieren. Vor der Eigentumsübertragung des Tauschobjektes B an die Stadt Adliswil hat die Sihlsana AG das Recht, sämtliche losen Betriebseinrichtungen und Apparaturen für die Pflege und Gastronomie sowie sämtliche fest installierten Küchen- und Wäschereiapparate (z.B. Herd, Geschirrspülmaschine, Mikrowelle, Industriewaschmaschine), welche sie in den neu erstellten Bauten nutzen kann, mitzunehmen und da wo erforderlich auszubauen. Die Gebrauchstauglichkeit der Bestandsbaute ist dabei im Hinblick auf eine mögliche Zwischennutzung soweit möglich aufrechtzuerhalten.

Die Vertragsparteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung die Tauschobjekte nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) liegen. Jede Gewährspflicht (Haftung) der Vertragsparteien für Rechts- und Sachmängel am Tauschobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben. Die Vertragsparteien haben auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherungen für die Tauschobjekte abgegeben.

Gemäss Voranfrage bei der Abteilung Steuern der Stadt Adliswil sind beide Vertragsparteien für die vorliegende Handänderung von der Grundstückgewinnsteuer befreit, was auch eine sonst übliche Sicherstellung hinfällig werden lässt.

Finanzielles

Um den Tausch der Grundstücke vornehmen zu können, ist das Tauschobjekt A in das Finanzvermögen zu übertragen.

Das Teilgrundstück der Parzelle 8398 (Tauschobjekt A) hat heute einen Restbuchwert im Verwaltungsvermögen von rund CHF 2'491. Mit der Bilanzierung im Finanzvermögen ergibt sich ein neuer Buchwert von CHF 2'015'219 und damit ein Buchgewinn von CHF 2'012'728.

Die Liegenschaft Parzelle 6133 (Tauschobjekt B) ist mit ihrem Wert, basierend auf der Weisung zur Urnenabstimmung des Auslagerungsentscheides, von CHF 2'053'946 im Finanzvermögen zu bilanzieren. Durch den Tausch der beiden Liegenschaften ergibt sich ein Buchgewinn von CHF 38'727 zugunsten der Stadt Adliswil.

Das Tauschgeschäft ist im Finanzplan 2020 – 2024 nicht enthalten.

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 3a Abs. 2 und Art. 47a Ziff. 8 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Das Teilgrundstück der Parzelle 8398 (Tauschobjekt A) wird vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen. Die durchgeführte Neubewertung des Grundeigentums im Finanzvermögen wird mit einem Buchwert von CHF 2'015'219 genehmigt.
- 2 Der Tauschvertrag über das Teilgrundstück der Parzelle 8398 (Tauschobjekt A) und die Liegenschaft Parzelle 6133 (Tauschobjekt B) mit einem Buchgewinn von CHF 38'727 zugunsten Konto 132.4411.00 der Stadt Adliswil wird genehmigt.
- 3 Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Vollzug des Beschlusses beauftragt und ermächtigt, die im Zusammenhang mit dem Tausch notwendige Bereinigung der Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten im Grundbuch zu vollziehen und aus planerischen Gründen geringfügige, aber notwendige Flächenanpassungen entlang der neuen Grenze vorzunehmen.
- 4 Zu diesem Beschluss wird eine Medienmitteilung verschickt.
- 5 Dieser Beschluss ist öffentlich, sobald die Medienmitteilung verschickt wurde.
- 6 Mitteilung an:
 - 6.1 Ressortleiter Finanzen
 - 6.2 Ressortleiter Sicherheit, Gesundheit und Sport
 - 6.3 Abteilung Liegenschaften
 - 6.4 Abteilung Sport und Sportanlagen
 - 6.5 Sihlsana AG (mit separatem Schreiben)
 - 6.6 Notariat Thalwil (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber