

Sitzung vom 16. Juni 2015

Beschl. Nr. 2015-147

L2.2.1 Allgemeine und komplexe Akten
Stadthausareal; Inventarentlassung, Planungsvorlagen, Landgeschäft

Ausgangslage

Das in der Zentrumszone Ost gelegene Stadthausareal mit einer Fläche von 6'274 m² befindet sich im Eigentum der Stadt Adliswil. Auf dem Areal soll eine gemischte Nutzweise realisiert werden. Das ehemalige Stadthaus wurde bereits rückgebaut. Die bestehenden Bauten Zürichstrasse 1 und 3 sollen aus der Schutzwürdigkeit entlassen und ebenfalls rückgebaut werden.

Im Jahr 2011 fand für die Überbauung ein Investorenwettbewerb statt. Bei der Evaluation des Investors galten bauliche, konzeptionelle und qualitative Kriterien sowie die Umsetzung des von der Stadt angestrebten Nutzungsprofils (Realisierung eines Wohnhauses, eines Hotels, eines Mehrgenerationenhauses sowie eines Ärzte- und Gesundheitszentrums). Zudem musste der Investor ein Preisangebot abgeben. Als Siegerin ging die Leutschenbach AG, Schwyz, aus dem Wettbewerb hervor.

Die Leutschenbach AG hat in Zusammenarbeit mit den Stadtbehörden einen privaten Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung ausgearbeitet, der das Siegerprojekt auf dem Stadthausareal planungsrechtlich sichert. Das Siegerprojekt beinhaltet das Richtprojekt des Architekturbüros von Ballmoos Krucker Architekten, Zürich, vom September 2011 (rev. Nov. 2013) und die Umgebungsgestaltung der Schmid Landschaftsarchitekten, Zürich, vom September 2013 (rev. Okt. 2014). Der Gestaltungsplan lag vom 6. Februar bis am 7. April 2015 öffentlich auf. Die Baukommission hat die Vorlage am 11. Juni 2015 beraten und zuhänden des Stadtrats verabschiedet.

Aufgrund der ersten kantonalen Vorprüfung vom 11. März 2014 zur Gewässerraumfestlegung wurde die Grenze zwischen der Gewässerparzelle der Sihl (Kat.-Nr. 8024) und dem Stadthausareal (Kat.-Nrn. 7650) begradigt. Damit ist sie mit dem ausgeschiedenen Gewässerraum kongruent. Die diesbezügliche Mutation wurde bereits vollzogen und führte zu einem Landzuwachs für die Stadt Adliswil von 26 m². Die Ausnützung auf dem Areal bleibt jedoch unverändert, da sie nur innerhalb der im Gestaltungsplan ausgeschiedenen Baubereiche realisiert werden kann. Entlang der Zürichstrasse ist ein Landstreifen (182 m²) zugunsten zukünftiger baulicher Veränderungen der Zürichstrasse abgetrennt, der im Eigentum der Stadt Adliswil verbleibt.

Für das Landgeschäft liegen nun die Verträge zur Genehmigung vor. Sie enthalten Bestimmungen, welche die zentralen in der Investorenausschreibung enthaltenen Punkte bezüglich angestrebter Entwicklung, Realisierung und Nutzung des Areals gewährleisten. Einer der Verträge beinhaltet den Verkauf des Baufeldes A (3'488 m²) mitsamt den erforderlichen Dienstbarkeiten und Vormerkungen sowie die Bedingungen der Übertragung des Kaufobjektes auf die erwerbende Partei. Die Einräumung des Baurechtes 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 Verträge.

Erwägungen

1. Entlassung Gebäude Zürichstrasse 1 und 3 aus dem Inventar der Kulturobjekte

Die Bauten auf dem Stadthausareal wurden nach dem Umzug der Stadtverwaltung bis auf die Gebäude Zürichstrasse 1 und 3 rückgebaut. Diese Gebäude sind im kommunalen Inventar der Kulturobjekte enthalten. Die Schutzwürdigkeit gemäss § 203 PBG wurde durch unabhängige Gutachten (Vestigia GmbH, Zürich) vom 9. November 2011 als negativ beurteilt. Dieses Ergebnis lag vor der Jurierung der Beiträge aus dem Investorenwettbewerb vor.

Der grosse Wachstumsschub aufgrund der Industrialisierung um die Mitte des 19. Jahrhunderts in Adliswil und der Bau der Sihltalbahn bewirkten eine Erweiterung des bestehenden Dorfes im Norden und Nordwesten. Dabei entstanden das regelmässig aufgebaute Wohnquartier an der Zürichstrasse und das Bahnhofquartier mit Gasthöfen und Geschäftshäusern. Die nördliche Ortserweiterung erstreckte sich entlang der breit ausgebauten, zur Sihl parallel laufenden Zürichstrasse. Die Liegenschaft Zürichstrasse 1 (erstellt 1876/77) bildete zusammen mit der Liegenschaft Zürichstrasse 3 (erstellt 1893/94) eine stilistisch weitgehend einheitliche Baugruppe. Sie liegt traufständig an der Zürichstrasse und prägnant am Brückenkopf der Sihlbrücke. Rückseitig schloss sich ein grosser Garten samt Schopfanbau an. Der Garten gehörte zur Zürichstrasse 1 und 3 und bildete eine markante Grünfläche am rechtsseitigen Ufer der Sihl.

Das Gebäude **Zürichstrasse 1** (Inventar-Nr. 20) wurde in den Jahren 1893/94 als Wohnhaus mit Metzgereilokal von der damaligen Besitzerin der Liegenschaft Zürichstrasse 3 erstellt und daran angebaut. Bereits im Zuge der Erstellung der neuen Sihlbrücke und den damit verbundenen Veränderungen des zur Brücke führenden Strassenabschnitts der Zürichstrasse fanden 1927 erste grosse Veränderungen statt. Der Bau erhielt einen Vorbau mit Laden und einen Anbau (Schlachtlokal) auf der Rückseite. Die Fensteröffnungen im UG wurden mit Rundbogenöffnungen verändert, womit grosse Terrassen für das erste OG auf der Vor- und Rückseite entstanden. Mit dem Ausbau der bestehenden Dienstzimmer im Trakt zwischen Zürichstrasse 1 und 3 wurden die Fensterfassaden der Gebäude verändert. 1965 erfolgte eine Modernisierung der Metzgerei, verbunden mit einer Vergrösserung der Schaufensteranlage im Süden. 1972 wurde ein Vordach vor dem Zwischentrakt angefügt. 1982 wurden die historischen Dachlukarnen abgebrochen und durch liegende Dachfenster ersetzt. 1993 erfolgte ein einschneidender und umfassender Umbau, bei welchem der rückwärtige Schopf abgebrochen und das UG für die Feuerwehr ausgebaut wurde. Gleichzeitig wurden die Wohnungsgrundrisse entscheidend verändert und es erfolgten Balkonanbauten im 2. und 3. OG. Aufgrund der getätigten Änderungen ist abgesehen vom Treppenhaus, einigen hölzernen Parkettbelägen, dem Estrich mit dem Dachstuhl und dem seitlichen Eingangsbereich kaum Bausubstanz aus der Bauzeit vorhanden. Die wenige bauzeitliche Substanz scheint in gutem Zustand. An- und Umbauten führten dazu, dass die architektonischen Qualitäten des Gebäudes vermindert wurden. Das ursprünglich schlichte, proportional stimmig konzipierte Gebäude verfügt in Folge der getätigten Um- und Anbauten nur noch über geringe baukünstlerische und architektonische Qualität. Der ursprüngliche rückwärtige Grünbereich ist nicht mehr erhalten, da er vollständig aufgehoben wurde. Durch die Funktionsänderung vom Nutz- und Ziergarten zu einem Parkplatz sind die funktionalen Bezüge zum Hauptbau verloren gegangen. Auch die ursprünglichen städtebaulichen Bezüge zum historischen Dorfkern sind seit den 1980-er Jahren durch Abbrüche weitgehend verloren gegangen. Durch den Abbruch der Häusergruppe am rechten Brückenkopf und der Gebäude auf der gegenüberliegenden

Strassenseite wurde der direkte räumliche Bezug aufgehoben, sodass die Bauten Zürichstrasse 1 und 3 heute stilistisch und räumlich weitgehend isoliert auftreten. Die Liegenschaft Zürichstrasse 1 weist damit siedlungshistorisch und städtebaulich eine gewisse Bedeutung auf, verfügt aber heute nur noch über geringe baukünstlerische und architektonische Qualität und bildet kein Schutzobjekt im Sinne von § 203 lit. c PBG.

Das Gebäude **Zürichstrasse 3** (Inventar-Nr. 21) wurde in den Jahren 1876/77 als Wohnhaus mit Zinnenanbau und Waschhaus erstellt. Bereits 1878 sind Mehrbauten für das Wohnhaus, einen Zinnenanbau mit Bäckerei und Waschhausanbau belegt. Nach einer Handänderung wurde ein Ökonomieteil angebaut, der 1888 zu einem Wohnhaus mit Stallung und Schopf umgebaut wurde. 1891 wurde der Backofen abgetragen und es wurde 1887 ein zweiter Zinnenanbau erstellt. 1921 folgten weitere Bauten von unklarem Ausmass. 1927 wurde ein Balkon und 1942 eine Treppe vorgebaut.

Um 1910 wurde im Erdgeschoss das Restaurant Grundstein eingerichtet. 1947 erfolgten umfangreiche Umbauten des Restaurants v.a. im EG. Dessen Niveau wurde tiefergelegt, was verbunden war mit einer Tiefersetzung der Türe und des gesamten Eingangsbereichs. Gleichzeitig wurde ein auf Stützen ruhendes Vordach errichtet, das der Wohnung im OG als Balkon diente. Im Zuge dieses Umbaus wurde das mittige Fenster im OG zu einer Türe ausgebaut und das Fenster neben dem Eingang im EG wurde vergrössert und entsprechend den neuen Niveauverhältnissen tiefer gesetzt. Dadurch entstand ein leicht verschobenes Fassadenbild. An der Ostseite wurden zwei Fenster verbreitert sowie ein weiteres mit einem Rundbogen und einem äusseren Gitter versehen.

Das Gebäude ist äusserlich seit den Veränderungen im Jahre 1927 weitgehend erhalten geblieben. Aufgrund des in den 1940-er und 1950-er Jahren erstellten dominanten Zwischenbaus mit Vordach wurde die architektonische Qualität des Objekts jedoch stark vermindert. Die architektonische Ausprägung des Gebäudes ist eher schlicht und unspektakulär. Die historische Bausubstanz wird baukünstlerisch und architektonisch als wenig bedeutsam eingestuft.

Das 1910 im EG eingerichtete Restaurant Grundstein prägte das gesellschaftliche Leben in Adliswil bis in die 1980-er Jahre. Das Gebäude hat somit einen sozialhistorischen Wert. Nachdem die Liegenschaft in den Gemeindebesitz überging, wurde im ehemaligen Restaurant ein Jugendtreff eingerichtet. 1988 wurden die Räume in den Oberschossen mit in den Jugendtreff einbezogen und entsprechend renoviert.

Die ursprünglichen städtebaulichen Bezüge zum historischen Dorfkern sind seit den 1980-er Jahren durch Abbrüche weitgehend verloren gegangen. Die Liegenschaft Zürichstrasse 3 ist gemäss § 203 PBG siedlungshistorisch, städtebaulich und sozialhistorisch für Adliswil bedeutsam, verfügt jedoch aufgrund von Umbauten nur noch über historische Substanz, die baukünstlerisch und architektonisch eher wenig bedeutend zu bewerten ist und gilt nicht als Schutzobjekt im Sinne von § 203 lit. c PBG.

Eine Entlassung der Gebäude Zürichstrasse 1 und 3 ist zudem im Hinblick auf die geplante neue Zentrumsüberbauung im Sinne der Interessenabwägung sachgerecht und gilt als Voraussetzung für die Umsetzung des privaten Gestaltungsplans. Mit dem Gestaltungsplan soll auf dem Stadthausareal, dem Herzstück des Zentrums von Adliswil, eine Überbauung mit qualitativ hochstehender Architektur und nachhaltiger gemischter Nutzung entstehen. Der Stadtrat befindet daher über die Inventarentlassung zusammen mit dem Gestaltungsplan.

2. Planungsvorlagen

2.1 Privater Gestaltungsplan Stadthausareal

Der private Gestaltungsplan Stadthausareal gemäss § 83 des Zürcher Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird von der Stadt Adliswil und dem Kanton Zürich (AWEL) aufgestellt. Die Vorlage vom 5. Juni 2015 besteht aus den folgenden Akten:

- Situation 1:500
- Bestimmungen
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)
- Bericht zu den Einwendungen
- Richtprojekt (von Ballmoos Krucker Architekten AG, Zürich), Sep. 2011, rev. Nov. 2013
- Sihlufergestaltung (Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich), Sept. 2013, rev. Okt. 2013

Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine identitätsstiftende Zentrumsüberbauung mit vier Punktbauten, gemischter Nutzweise sowie öffentlichen Freiräumen, Fusswegverbindungen und Parkplätzen. Die dichte Bauweise leistet einen Beitrag zur städtebaulichen Akzentuierung des Zentrums und zur haushälterischen Nutzung des Bodens an der zentralen Lage.

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 2081, 5209, 7650, 7651, 8309 und teilweise 8024. Die rechtsverbindlichen Bestandteile sind der Situationsplan 1:500 und die Bestimmungen. Die Planinhalte sind im Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) umschrieben. Das Richtprojekt und die Sihlufergestaltung erbringen den Nachweis einer besonders guten städte- und ortsbaulichen Eingliederung in die Umgebung und zeigen die geplanten Bauten.

Der Gestaltungsplan legt vier Baubereiche mit unterschiedlichen Höhenkoten für die Gebäude fest. Die maximal Geschossfläche beträgt 10'500 m². Damit sind das zulässige Bauvolumen und die Ausnützung eindeutig definiert. Die Neubauten haben die Zielwerte der 2000-Watt-Gesellschaft oder den Minergie-P-ECO Standard einzuhalten. Bauten, Anlagen und Umschwung sind so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Die Platzflächen und der Zugang zur Sihl sind öffentlich zugänglich. Es sind mindestens 30 % Wohn- und Gewerbenutzung sowie 90 bis 115 Abstellplätze zu realisieren. Mindestens 50 % der Parkplätze sind öffentlich zugänglich zu halten.

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) zum privaten Gestaltungsplan Stadthausareal fand vom 6. Februar bis am 7. April 2015 statt. Das Ergebnis ist im Bericht zu den Einwendungen nach § 7 PBG erläutert. Die Baudirektion hat mit den Vorprüfungsberichten vom 4. Juni 2014 und 15. April 2015 Stellung genommen und beurteilt den Gestaltungsplan als genehmigungsfähig.

Der private Gestaltungsplan Stadthausareal stellt eine sachgerechte, zweckmässige und angemessene Planungsvorlage im Sinne von § 5 PBG dar. Die Baukommission hat die Vorlage am 11. Juni 2015 beraten und zuhanden des Stadtrats verabschiedet. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, den privaten Gestaltungsplan Stadthausareal festzusetzen.

2.2 Aufhebung der Gewässerabstandslinie Sihl und Zonenplanänderung

Die Baubereiche 1 und 3 des privaten Gestaltungsplans Stadthausareal verletzen die rechtskräftige raumplanerisch begründete Gewässerabstandslinie, die in einem Abstand von rund 20 m entlang der Sihl verläuft. Sie soll daher im Geltungsbereich des Gestaltungsplans aufgehoben werden. An ihre Stelle treten die detaillierten Festlegungen des privaten Gestaltungsplans Stadthausareal. Die Vorlage vom 5. Juni 2015 besteht aus den folgenden Akten:

- Aufhebung Gewässerabstandslinie, Situation 1:500
- Zonenplanänderung, Situation 1:500
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG zur Aufhebung der Gewässerabstandslinie fand vom 6. Februar bis am 7. April 2015 statt. Das Ergebnis ist im erläuternden Bericht unter Ziffer 4 erläutert. Die Baudirektion hat mit den Vorprüfungsberichten vom 4. Juni 2014 und 15. April 2015 Stellung genommen und beurteilt die Vorlage als genehmigungsfähig.

Gewässerabstandslinien sind gestützt auf § 67 PBG Teil der Bau- und Zonenordnung. Deren Aufhebung liegt damit gemäss § 88 PBG in der Kompetenz des Grossen Gemeinderats. Die Aufhebung muss von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt werden. Die Zonenplanänderung betrifft die Begradigung der Zonengrenze der Zentrumszone Ost gegenüber der Nicht-Bauzone der Sihl im Bereich der Grundstücke Kat.-Nrn. 7650 (neu 8318) und 8024 (neu 8319). Es wird eine Fläche von 26 m² von der Nicht-Bauzone in die Zentrumszone Ost umgezont. Die neue Zonengrenze ist somit identisch mit der gemäss Mutation Nr. 2722 begradigten Parzellengrenze und der Gewässerraumfestlegung.

Die Baukommission hat die Vorlage am 11. Juni 2015 beraten und zuhanden des Stadtrates verabschiedet. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, die Gewässerabstandslinie zur Sihl im Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Stadthausareal aufzuheben und die Zonenplanänderung festzusetzen.

2.3 Gewässerraumfestlegung Sihl

Der Gewässerraum wird im Abschnitt des privaten Gestaltungsplans Stadthausareal beidseits der Sihl nach Art. 41a der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 15 der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) abschliessend definiert. Die Festlegung erfolgt inhaltlich und zeitlich abgestimmt auf die Verfahren des Gestaltungsplans und der Aufhebung der Gewässerabstandslinie. Die Vorlage vom 5. Juni 2015 besteht aus den folgenden Akten:

- Situation 1:500 und Schnitte 1:200/100
- Technischer Bericht

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 15a Abs. 2 HWSchV zur Gewässerraumfestlegung Sihl fand vom 6. Februar bis am 7. April 2015 statt. Das Ergebnis ist im technischen Bericht unter Ziffer 6 erläutert. Die Baudirektion (AWEL) hat mit den Vorprüfungsberichten vom 11. März 2014 und 31. März 2015 Stellung genommen und beurteilt die Vorlage als genehmigungsfähig.

Die Gewässerraumfestlegung erfolgt durch Verfügung der Baudirektion (AWEL) erst nach dem Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderats zum privaten Gestaltungsplan Stadthausareal und zur Aufhebung der Gewässerabstandslinie.

3 Landgeschäft

Die vorliegenden Verträge regeln umfassend die Entwicklung, Realisierung und Nutzung des Areals nach der Handänderung. In Abhängigkeit zu den baulichen, konzeptionellen und qualitativen Anforderungen sowie der Umsetzung des von der Stadt Adliswil angestrebten Nutzungsprofils sind als wesentliche Vertragsbestandteile die Landwerte, zu deren Bestimmung der Hauseigentümergeverband HEV als neutraler Schätzer beigezogen wurde, festgesetzt.

Insgesamt wird in den Verträgen insbesondere die Erstellung und der Unterhalt der öffentlich zugänglichen Parkflächen, die Projektierungs- und Bauverpflichtung, die Nutzweisen (insbesondere Hotel, Mehrgenerationenhaus, Ärzte- und Gesundheitszentrum) 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.

Sollte der Gestaltungsplan Stadthausareal, die Inventarentlassung Zürichstrasse 1 und 3, die Parzellierung oder der Verkauf des Kaufobjektes und der Baurechtsgrundstücke durch die zuständigen Stellen nicht rechtskräftig bewilligt bzw. in Kraft gesetzt werden, fallen die vorliegenden Verträge gegenseitig dahin. Beim Dahinfallen der vorliegenden Verträge bzw. bei einem Rücktritt entstehen keinerlei Ansprüche auf Entschädigung.

3.1 Kaufvertrag

Um auch nach der Handänderung die Entwicklung auf dem Areal mitbestimmen zu können, enthält der Kaufvertrag weitgehende Regelungen. Eine Bauverpflichtung sichert die rasche Projektierung und Realisierung nach der Übergabe des Areals. Werden nachfolgende Fristen nicht eingehalten, wird bei ausschliesslichem Verschulden der erwerbenden Partei und pro eingetretenen Fristverstoss eine Konventionalstrafe von CHF 250'000 fällig.

- das Baugesuch muss innert zwei Jahren eingereicht werden
- der Baubeginn muss innert zwei Jahren nach Rechtskraft Baubewilligung erfolgen
- die Bauten müssen innert sieben Jahren nach Rechtskraft Baubewilligung vollendet sein

Das Areal wird öffentlich zugänglich sein und soll entsprechend publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen erhalten. Diese Absicht wird mit einer Dienstbarkeit gesichert. Die Wohnnutzung in den Erdgeschossen ist dabei untersagt. Die in den Bestimmungen des Gestaltungsplans definierten Nutzungen werden im Kaufvertrag detaillierter geregelt. Änderungen dieser Nutzungen können nur mit Zustimmung der Stadt Adliswil erfolgen. Wird diese Vereinbarung verletzt und kommt die erwerbende Partei der Verpflichtung zur Wiederherstellung der vereinbarten Nutzung nicht nach, so schuldet die erwerbende Partei der Stadt Adliswil pro Zuwiderhandlung eine Konventionalstrafe in der Höhe von CHF 500'000.00.

Für die Projektentwicklung und Bauausführung wurden mit der erwerbenden Partei unter anderen folgende Auflagen vereinbart:

- Erstellte Bauten und Anlagen sowie der Umschwung sind stets in gutem Zustand zu erhalten und die hierfür erforderlichen Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten vorzunehmen.
- Soweit möglich und ihr zumutbar ist die erwerbende Partei bestrebt, dafür zu sorgen, dass die Mieter der erwerbenden Partei ihren steuerlichen Wohnsitz in der Stadt Adliswil haben.
- Es soll eine energetisch und ressourcenbezogen vorbildliche Bebauung (2000-Watt-Gesellschaft oder Minergie-P-ECO, zertifiziert) realisiert werden.
- Einrichtungen und Nutzungen des Rotlichtgewerbes sind in den Bauten des Kaufobjektes nicht zulässig.

Die Vertragsparteien haben ein Vorkaufsrecht i.S. von Art. 216 ff. des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) vereinbart. Das Vorkaufsrecht gilt zu den Bedingungen, wie das Grundstück einer Drittperson verkauft würde und gilt für die Dauer von 25 Jahren. Zusätzlich wurde ein Rückkaufsrecht von gleicher Dauer vereinbart. Das Rückkaufsrecht kann durch die Stadt Adliswil ausgeübt werden, wenn das Grundstück oder Teile davon verkauft werden, bevor mit dem Bau begonnen wurde oder wenn eine ganze oder teilweise Umnutzung der gemäss vorliegendem Kaufvertrag vorgesehenen Nutzungsart erfolgt. Soweit die bauliche Ausnützung oder die Bewirtschaftung des Areals nicht wesentlich eingeschränkt werden, kann die Stadt Adliswil Teile des Kaufobjektes für öffentliche Zwecke (z. B. Trottoir, Werkleitungen) entschädigungslos beanspruchen.

3.2 Baurechtsverträge

Die bezüglich Kaufvertrag ausgeführten Bestimmungen der Bauverpflichtung, der Projektentwicklung, der Bauausführung sowie die Nutzungsbestimmungen kommen auch in den Baurechtsverträgen zum Tragen. 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 zu gestalten und den Handlungsspielraum zu erhalten. Zudem werden mit dem Baurecht relativ sichere Erträge ohne Abhängigkeit vom Nutzermarkt generiert. Die Baurechtsparzellen umfassen auch die Zufahrt zur Tiefgarage des Areals und die Zufahrt Sihlquai, womit langfristig ausgelegt Erschliessungsfragen auf den Grundstücken geklärt werden, die im Eigentum der Stadt Adliswil verbleiben.

Der Baurechtszins errechnet sich basierend auf dem Landwert und dem Referenzzinssatz BWO (1.75 %, gültig seit 02.06.2015). Die Zinspflicht beginnt mit der Grundbuchanmeldung. Der Baurechtszins wird jährlich per 1. Januar an die Teuerung und an den Referenzzinssatz angepasst.

Der Anfangsbaurechtszins wird als Mindestzins festgelegt. Um den Baurechtszins auch der Wertentwicklung des Landes anzupassen, ist die Neubewertung des Landwerts wie folgt geregelt:

- bei einer ganzen oder teilweisen Veräusserung des Baurechtes an Dritte
- bei einer wesentlichen Änderung des Inhalts oder Zwecks des Baurechtes
- bei Erweiterung der Bauten und Anlagen

- alle 10 Jahre, erstmals auf den 1. Januar 2025

Verfügungen mit dinglicher Wirkung (Veräusserung, Belastung mit Grundpfandrechten, etc.) sind mit Zustimmung der Stadt Adliswil zulässig. Untersagt sind die Begründung von Stockwerkeigentum, die Schaffung von Unterbaurechten, die Unterteilung des Baurechtsgrundstückes und andere sachenrechtliche Verfügungen (wie z.B. die Schaffung von einfachem Miteigentum oder die Begründung von Nutzniessung an einzelnen unterteilbaren Einheiten). Bei Zuwiderhandlung wird eine Konventionalstrafe in der Höhe von zehn jährlichen Baurechtszinsen fällig. Mit dieser Regelung wird die Kongruenz von Nutzung, Landwert und Baurechtszins sichergestellt.

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

3.3 Landwerte

Kataster Nr.	Buchwert [CHF]	Vermögen	Fläche [m ²]	Landwert [CHF/m ²]	Landwert [CHF]	Bemerkung
7651	75'000 1'986'400	VV (Zürichstrasse 3) FV (Zürichstrasse 1)	675	1'571	1'060'230	
5209	277	VV	277	1'571	435'087	
8318	2'403	VV	2'403	1'571	3'774'419	
8309	133	VV	133	1'571	208'905	
Verkauf: A	2'064'213		3'488	1'571	5'478'641	Bewertung HEV
5209	958	VV	958	616	590'000	
Baurecht: B1	958		958	616	590'000	Bewertung HEV Zins 1.75% = 10'325
2081	998	VV	998	972	970'109	
5209	254	VV	254	972	246'902	
8318	38	VV	38	972	36'938	
8309	356	VV	356	972	346'051	
Baurecht: B2	1'646		1'646	972	1'600'000	Bewertung HEV Zins 1.75% = 28'000
Total A+B	2'066'817		6'092		7'668'641	
5209	96	VV	96	1	96	
8318	70	VV	70	1	70	
8309	16	VV	16	1	16	
Zürichstrasse	182		182	1	182	zugunsten zukünftiger baulicher Veränderungen der Zürichstrasse
TOTAL	2'066'999		6'274		7'668'823	

VV = Verwaltungsvermögen, FV = Finanzvermögen

Finanzielle Auswirkungen

Im Finanzplan 2014 – 2018 sind für den Verkauf CHF 5.475 Mio. im Konto 132.8010.12 und für die Baurechte CHF 2.19 Mio. im Konto 132.8010.13 eingestellt. Es werden keine Beiträge Dritter geleistet. Bei der Gegenüberstellung des Landwertes aus dem Verkauf / Baurecht zum Buchwert resultiert ein Gewinn von rund CHF 5.6 Mio. Franken. Dieser Betrag ist im Budget 2015 eingesetzt.

Gemäss kantonalen Richtlinien werden die Grundstücke im Baurecht zum Ertragswert bewertet und mit 6 % kapitalisiert. Das ergibt einen Buchwert von rund CHF 0.6 Mio. für die Baurechtspartellen. Gegenüber dem Basiswert von CHF 2.19 Mio. der Baurechtzinsberechnung werden stille Reserven von knapp CHF 1,6 Mio. gebildet. In der Jahresrechnung wird ein Gewinn von rund CHF 3,4 Mio. aus dem Verkauf und rund 0.6 Mio. aus der Aufwertung der Baurechtspartellen resultieren. Demnach ergibt sich ein Gewinn von total CHF 4.0 Mio.

Basierend auf den Zahlen des Jahres 2014 geht man davon aus, 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 CHF 68'000, verrechnet mit den neuen Baurechtzinsen von CHF 38'325 und den möglichen Zinseinsparungen (infolge der Kapitalzufuhr von CHF 5.5 Mio. aus dem Landverkauf) kompensieren.

Rechtsgrundlagen

Zuständig für die Unterschütz- oder auch Nichtunterschützstellung (Inventarentlassung) ist gemäss § 211 Abs. 2 PBG die Gemeindeexekutive (Stadtrat oder Gemeinderat).

Der vorliegende Gestaltungsplan Stadthausareal stellt eine sachgerechte, zweckmässige und angemessene Planungsvorlage im Sinne von § 5 PBG dar. Gemäss § 86 PBG bedürfen private Gestaltungspläne der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs. Die Gemeindeordnung Art. 32 Ziff. 2 besagt, dass dem Grossen Gemeinderat Erlass, Änderung oder Aufhebung der Bau- und Zonenordnung zusteht. Anträge an den Grossen Gemeinderat gehen gemäss Art. 27 des Geschäftsreglements der Baukommission an den Stadtrat, der sie mit einem Antrag dem Grossen Gemeinderat weiterleitet (§ 111 GG).

Gemäss Art. 36 Ziff. 2.6 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil ist die Zuständigkeit beim Verkauf von Grundstücken sowie Belastungen mit Dienstbarkeiten und Grundlasten im Wert von mehr als CHF 400'000 beim Grossen Gemeinderat.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Finanzen, des Ressortvorstehers Bau und Planung sowie der Baukommission fasst der Stadtrat, gestützt auf § 86, § 88 und § 211 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf Art. 32 Ziff. 2 und Art. 36 Ziff. 2.6 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Zum kommunalen Inventar der Kulturobjekte:
 - 1.1. Die Gebäude Zürichstrasse 1 (Inventar Nr. 20) und Zürichstrasse 3 (Inventar Nr. 21) werden aus dem kommunalen Inventar der Kulturobjekte der Stadt Adliswil entlassen.
 - 1.2. Gegen Ziffer 1.1 dieses Beschlusses kann innert 30 Tagen beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Entscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Der Fristenlauf beginnt für die Eigentümer mit der Zustellung; für Dritte mit der Publikation.
- 2 Zu den Planungsvorlagen:
 - 2.1. Dem privaten Gestaltungsplan Stadthausareal vom 5. Juni 2015, der Aufhebung der Gewässerabstandslinie Sihl und der Zonenplanänderung vom 5. Juni 2015 wird zugestimmt.
- 3 Zum Landgeschäft:
 - 3.1 Die Flächen der Grundstücke Kat.-Nr. 2081, 5'209, 7651, 8318 und 8309 werden zum Restbuchwert von CHF 80'417 vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen.
 - 3.2 Der Verkauf des Baufelds A des Stadthausareals von 3'488 m² zum Gesamtpreis von CHF 5'478'641 zu Gunsten Konto 132.8012.12 und der entsprechende Kaufvertrag vom 25. November 2014 mit der Leutschenbach AG werden genehmigt.
 - 3.3 Die zwei Baurechtsverträge für die Baufelder B1 und B2 vom 25. November 2014 über 2'604 m² des Stadthausareals mit der Leutschenbach AG werden genehmigt.
 - 3.4 Daniel Züger von Vorderthal (SZ), geb. 3. Oktober 1978, Leiter Liegenschaften, wird ermächtigt, im Namen der Stadt Adliswil den Kaufvertrag und die Baurechtsverträge auf dem Notariat zu unterzeichnen.
- 4 Dem Grossen Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:
 - 4.1. Zu den Planungsvorlagen:
 - 4.1.1. Der private Gestaltungsplan Stadthausareal vom 5. Juni 2015, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, sowie

die Zonenplanänderung vom 5. Juni 2015 werden festgesetzt und die Gewässerabstandslinie Sihl gemäss Vorlage vom 5. Juni 2015 aufgehoben.

- 4.1.2. Von den erläuternden Berichten nach Art. 47 RPV zum privaten Gestaltungsplan Stadthausareal und zur Aufhebung der Gewässerabstandslinie Sihl und zur Zonenplanänderung sowie zum Bericht zu den Einwendungen nach § 7 Abs. 3 PBG wird zustimmend Kenntnis genommen.
- 4.1.3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan Stadthausareal in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Der Stadtrat unterbreitet entsprechende Beschlüsse dem Grossen Gemeinderat zur Kenntnisnahme und macht sie öffentlich bekannt.
- 4.1.4. Die Ziffer 4.1.1 dieses Beschlusses untersteht dem fakultativen Referendum.

4.2. Zum Landgeschäft

- 4.2.1 Der Verkauf des Baufelds A des Stadthausareals von 3'488 m² zum Gesamtpreis von CHF 5'478'641 zu Gunsten Konto 132.8012.12 und der entsprechende Kaufvertrag vom 25. November 2014 mit der Leutschenbach AG werden genehmigt.
- 4.2.2 Die zwei Baurechtsverträge für die Baufelder B1 und B2 vom 25. November 2014 über 2'604 m² des Stadthausareals mit der Leutschenbach AG werden genehmigt.

- 5 Zu diesen Beschlüssen wird eine Medienmitteilung publiziert.
- 6 Dieser Beschluss ist öffentlich, sobald die Medienmitteilung publiziert wurde.
- 7 Mitteilung an:

- 7.1 Grosser Gemeinderat
- 7.2 Stadtrat
- 7.3 Baukommission
- 7.4 Arbeitsgruppe Stadthausareal
- 7.5 Abteilung Stadtplanung
- 7.6 Abteilung Liegenschaften
- 7.7 Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
(mit separatem Schreiben)
- 7.8 Leutschenbach AG, c/o Stump + Partner, Seestrasse 19, 8802 Kilchberg
(mit separatem Schreiben)
- 7.9 von Ballmoos Krucker Architekten AG, Badenerstrasse 156, 8004 Zürich
(mit separatem Schreiben)

- 7.10 Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Zollstrasse 36, Postfach, 8090 Zürich (mit separatem Schreiben und Beilagen, 10-fach, gemäss Disp. 4.1.1 und 4.1.2)
- 7.11 Notariat und Grundbuchamt Thalwil, Gotthardstrasse 11, 8800 Thalwil (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat



Harald Huber
Stadtpräsident



Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin