

Sitzung vom 29. März 2016

Beschl. Nr. **2016-81**

L2.3 Vermittlungsgesuche und Angebote Dritter
Zürichstrasse 17 / Florastrasse 6; Tausch der Liegenschaften

Ausgangslage

Im Rahmen der Legislaturplanung 2014 – 2018 hat sich der Stadtrat folgendes Ziel gesteckt:

Für den neuen Bushof mit Tiefgarage an der Florastrasse wird ein Bauprojekt ausgearbeitet und im Laufe der Legislaturperiode umgesetzt. Die künftige Verkehrsführung soll auf die verschiedenen Verkehrsteilnehmenden abgestimmt sein und den Vorgaben an Fussgängersicherheit und Hindernisfreiheit entsprechen.

Aufgrund mehrerer involvierter Grundeigentümer hat die Stadt Adliswil als Planungsträgerin vorgängig die verschiedenen Rahmenbedingungen und Anforderungen koordiniert. Anfang 2015 haben alle betroffenen Grundeigentümer grundsätzliche Zustimmung zum Projekt signalisiert. Auf der Parzelle Kat.-Nr. 7268 (Singenberger AG) sind kundenbezogene, gruppierte, zentrale und gut erreichbare Abstellplätze vorgesehen. Dies bedeutet in der Anzahl vier Taxi- und vier Kurzzeit-Parkfelder (Kiss & Ride) und ca. 90 überdachte, allenfalls gesicherte Veloabstellplätze.

Die Singenberger AG, Adliswil, nutzt das Gebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 7268 als Wohnhaus für Mitarbeitende. Aufgrund der sich abzeichnenden Entwicklung und den diversen Vorgesprächen hat die Singenberger AG keine Investitionen an dieser Liegenschaft mehr getätigt. Sie hat sich vielmehr für einen Tausch ihrer Liegenschaft mit einer städtischen Liegenschaft ausgesprochen. Die Veräusserung der Liegenschaft ohne Ersatzbeschaffung ist für die Singenberger AG keine Alternative. Sie möchte zwingend aus einem langfristigen unternehmerischen Interesse den Wohnraum für die Mitarbeitenden in der Stadt Adliswil sichern.

Im Portfolio der Stadt Adliswil eignet sich als Tauschobjekt die im Verwaltungsvermögen bilanzierte Liegenschaft Kat.-Nr. 3405 an der Zürichstrasse 17. Sie stellt von der Lage, Grösse und Substanz ein adäquates Tauschobjekt zur Liegenschaft Kat.-Nr. 7268 an der Florastrasse 6 dar. Hinsichtlich der strategischen Ausrichtung und initiierten Konzentration der Verwaltungsarbeitsplätze an der Zürichstrasse 10/12 wird die Liegenschaft Zürichstrasse 17 in naher Zukunft nicht mehr für Verwaltungszwecke genutzt werden.

Die Projekte Bushof und Stadthauerweiterung verlaufen zeitlich und örtlich unabhängig. Die Landsicherung an der Florastrasse hat weitere Abhängigkeiten, was zu gegebener Zeit zu einem selbständigen Geschäft führen wird. Für die Büroflächen der Verwaltung an der Zürichstrasse 17 muss bis zum Bezug des erweiterten Stadthauses ein temporärer Ersatz geschaffen werden. Die Ersatzflächen sollen vorerst für die Übergangszeit von 2 ½ Jahren angemietet werden. Für den Fall von Verzögerungen oder Anpassungen im Projekt Stadthauerweiterung muss eine Verlängerungsoption für die Büromiete berücksichtigt sein.

Tauschgeschäft

Dem Tauschgeschäft liegen je zwei Bewertungen (KPMG und ZKB) zugrunde. Nach Analyse der Bewertungen sowie Abwägung der Interessenslage und Risiken haben sich die Parteien auf eine Ausgleichszahlung zugunsten der Stadt Adliswil von CHF 50'000 geeinigt. Darin berücksichtigt ist auch der Rückbau der Liegenschaft Florastrasse 6, welcher durch und zu Lasten die Singenberger AG realisiert wird. Auf der Fläche an der Florastrasse wird nach Übernahme, analog dem Stadthausareal, durch die Werkbetriebe ein begrünter Kiesplatz geschaffen und die Bewirtschaftung dieser neuen öffentlichen Fläche sichergestellt.

Die Abwicklung des Tauschgeschäfts sieht vor, dass die Handänderung per Ende Januar 2017 erfolgen soll. Für die Verwaltungseinheiten in der Zürichstrasse 17 werden ab 1. Dezember 2016 Ersatzflächen angemietet. Die Bereitstellung der Flächen und der Umzug der Arbeitsplätze sollen bis spätestens zum Jahreswechsel erfolgen. Mit dem Auszug der Verwaltungseinheiten wird die Liegenschaft neu im Finanzvermögen bilanziert. Der Monat vor der Handänderung wird dazu genutzt, diverse Instandsetzungsarbeiten durch den neuen Eigentümer auszuführen. Mit der Handänderung wird die Liegenschaft Florastrasse 6 frei und unmittelbar im Anschluss rückgebaut.

Ersatzflächen Verwaltung

An der Zürichstrasse 17 befinden sich heute total 12 Arbeitsplätze (9 Arbeitsplätze der Abteilung Liegenschaften und 3 Arbeitsplätze des Ressorts Sicherheit/Gesundheit). Die Arbeitsplätze des Ressorts Sicherheit/Gesundheit können im Feuerwehrgebäude an der Tüfistrasse 4 integriert werden. Aufgrund der Auslagerung des Zivilschutzes können in diesem Gebäude Flächenoptimierungen vorgenommen werden. Für die weiteren 9 Arbeitsplätze der Abteilung Liegenschaften sind aktuell keine Flächen im Eigentum der Stadt Adliswil verfügbar. Für die Verwaltungseinheit Liegenschaften sind, abhängig vom Raumlayout, rund 180 m² anzumieten.

Für die Miete ist mit rund CHF 190/m² bzw. CHF 34'200 p.a. (exkl. Nebenkosten) zu rechnen. Hinzu kommen verbrauchs- und benutzungsabhängige Kosten von rund CHF 50/m² (Referenz FM Monitor 2014, pom+) bzw. CHF 9'000 p.a., was jährliche Gesamtkosten von rund CHF 43'200 ergibt. Für die mutmassliche Mietdauer von 2 ½ Jahren entstehen damit Kosten von rund CHF 108'000.

Neben den Mietkosten müssen der Umzug der Arbeitsplätze und weitere einmalige Kosten für die IT-Erschliessung und Mieterausbauten einberechnet werden.

Einmalige Kosten	CHF, inkl. MwSt.
Umzug Kennwert CHF 500 / AP	6'000
IT, Elektroinstallation Annahme	20'000
Mieterausbau Annahme für Bodenbelag, Beleuchtung, Blendschutz	45'000
Mobilien Annahme für Empfang, Sitzgelegenheit, Akustikelemente	14'000
Total	85'000

Finanzielle Auswirkungen

Die Veräusserung der Liegenschaft 17 hat einen Mieteinnahmeverlust von CHF 29'190 p.a. zur Folge. Dieser Betrag entspricht dem Nettomietzins der Liegenschaft per 31. Dezember 2015, unabhängig der Büroräumlichkeiten der Verwaltung.

Die Liegenschaft Zürichstrasse 17 hat heute einen Restbuchwert im Verwaltungsvermögen von rund CHF 54'000. Mit der Bilanzierung im Finanzvermögen ergibt sich ein neuer Buchwert von CHF 998'319 und damit ein Buchgewinn von CHF 941'403.

Das Grundstück an der Florastrasse ohne Nutzung ist nach dem Vermögensübertrag im Finanzvermögen mit CHF 650/m², bzw. CHF 172'900 zu bewerten. Durch den Tausch der beiden Liegenschaften ergibt sich ein Buchgewinn von CHF 168'900 zu Gunsten der Stadt Adliswil.

Übersicht	Bilanz	Laufende Rechnung
Buchwert Zürichstrasse 17 (Verwaltungsvermögen)	54'000	
Buchwert nach Neubewertung (Finanzvermögen)	998'319	
Aufwertungsgewinn gemäss Richtlinien Kanton	+ 944'319	+ 944'319
Buchwert nach Neubewertung (Finanzvermögen)	998'319	
Ausgleichszahlung Singenberger AG	- 50'000	
Buchwert Florastrasse 6 (Finanzvermögen)	- 172'900	
Buchverlust	- 775'419	- 775'419
TOTAL Erfolg zu Gunsten laufende Rechnung		+ 168'900

Das Tauschgeschäft ist im Finanzplan 2015 – 2019 nicht enthalten. Der Übertrag der Liegenschaft Florastrasse 6 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen ist im Projekt Bushof vorgesehen. Für die Sanierung und Vermietung der Liegenschaft Zürichstrasse 17 sind im Rahmen des Projekts Stadthäuserweiterung CHF 100'000 eingestellt, die entfallen würden.

Auf Antrag der Ressortvorsteher Finanzen und Werkbetriebe fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 36. Ziff. 2.2 und 2.4 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Die Liegenschaft Zürichstrasse 17 wird, vorbehältlich der Genehmigung dieses Geschäftes durch den Grossen Gemeinderat, vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen. Die Neubewertung im Finanzvermögen mit einem Buchwert von CHF 998'319 wird genehmigt.
- 2 Der Tauschvertrag für die Liegenschaften Parzelle Kat.-Nr. 7268 und Parzelle Kat.-Nr. 3405 mit einer Ausgleichszahlung von CHF 50'000 zugunsten Konto 132.8020.00

der Stadt Adliswil wird, unter Vorbehalt der Genehmigung des Einnahmeverlusts durch den Grossen Gemeinderat, genehmigt.

- 3 Für den Umzug und Ausbau der Mietflächen wird ein Nachtragskredit von brutto CHF 85'000 (inkl. MwSt) zu Lasten Konto 133.3140.00 bewilligt.
- 4 Dem Grossen Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:
 - 4.1 Der jährliche Einnahmeverlust von CHF 29'190 aufgrund der Veräusserung der Liegenschaft Zürichstrasse 17 wird genehmigt.
 - 4.2 Für die Anmiete von Ersatzflächen für die Verwaltungseinheit an der Zürichstrasse 17 wird ab 1. Dezember 2016 ein wiederkehrender Kredit von CHF 43'200 p.a. für maximal 2 ½ Jahre zu Lasten Konto 133.3160.00 bewilligt.
 - 4.3 Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
- 5 Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Vollzug des Beschlusses beauftragt.
- 6 Daniel Züger, Leiter Liegenschaften, wird ermächtigt, im Namen der Stadt Adliswil den Tauschvertrag auf dem Notariat zu unterzeichnen.
- 7 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 8 Mitteilung an:
 - 8.1 Ressortleiter Finanzen
 - 8.2 Ressortleiter Werkbetriebe
 - 8.3 Ressortleiter Sicherheit und Gesundheit
 - 8.4 Abteilung Liegenschaften
 - 8.5 Abteilung Sport und Sportanlagen
 - 8.6 Abteilung Gesundheit, Umwelt
 - 8.7 Informatik
 - 8.8 Singenberger AG (mit separatem Schreiben)
 - 8.9 Notariat Thalwil (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Harald Huber
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin