

Sitzung vom 06. Juni 2017

Beschl. Nr. 2017-149

L2.3 Vermittlungsgesuche und Angebote Dritter
Neugut, Grundstückverkauf

Ausgangslage

Die Stadt Adliswil besitzt an der Obertilstrasse 23 die Parzelle Kataster-Nr. 8368 und an der Rütistrasse 51 die Parzelle Kataster-Nr. 5625. Die Grundstücke sind direkt zueinander angrenzend und haben zusammen eine Gesamtfläche von 3'502 m². Die Parzellen sind im Verwaltungsvermögen der Stadt Adliswil bilanziert.

Mit Beschluss 2011-207 vom 23. August 2011 für den Schulhausneubau Kopfholz wurde die Absicht erklärt, die beiden Liegenschaften „Neugut“ (Obertilstrasse 23 und Rütistrasse 51) zu veräussern. Die Voraussetzungen dazu wurden mit der Inbetriebnahme des Schulhausneubaus Kopfholz im Sommer 2014 und des Hortneubaus im Werd Ende Februar 2016 geschaffen.

Nachdem die offenen strategischen Punkte bezüglich der Liegenschaft aus der Umfrage 2016-93 vom 29. März 2016 geklärt wurden, konnte der Verkaufsprozess im Herbst 2016 in Angriff genommen werden.

Mit Beschluss 2016-260 vom 4. Oktober 2016 wurde ein Verpflichtungskredit für den Rückbau des Pavillons Neugut bewilligt um die Wiederherstellung des Baulandes auszuführen. Die Arbeiten wurden im Jahr 2016 abgeschlossen und im Betrag von CHF 131'416.00 (inkl. MwSt.) abgerechnet.

Die Firma Wüest & Partner AG wurde beauftragt, eine Verkehrswertschätzung zu erstellen. Die Schätzung (Bericht vom 6. September 2016) kam auf einen Marktpreis von rund CHF 1'600.00/m² oder einen Gesamtverkaufswert von rund CHF 5'600'000.00 für beide Parzellen. Die Zahlen wurden als Richtpreis für den Verkaufsstart übernommen. Im Anschluss wurde ein mehrstufiger Verkaufsprozess im Bieterverfahren durchgeführt. Nach drei Angebotsrunden wurde fristgerecht per 18. Mai 2017 das Höchstgebot mit einem Preis pro Quadratmeter von CHF 2'600.00 und einem gerundeten Gesamtkaufpreis von CHF 9'110'000.00 eingereicht.

Erwägungen

Die Firma Schütze Immobilien AG hat das Höchstgebot mit einer Finanzierungszusage und einem aktuellen Handelsregisterauszug eingereicht. Das Angebot liegt deutlich über dem Wert pro Quadratmeter der Verkehrswertschätzung von Wüest & Partner AG von CHF 1'600.00/m². Das Grundstück soll deshalb an die Firma Schütze Immobilien AG veräussert werden.

Die Kosten für den Kaufvertrag, die Beurkundung und den Eintrag im Grundbuch sollen je zur Hälfte durch die Käufer- und Verkäuferschaft getragen werden. Auf eine Verrechnung der Grundstücksgewinnsteuer kann verzichtet werden. Die Grundlage dafür ist § 218 lit. b

Steuergesetz. Die zu erwartenden Verkaufsnebenkosten (Inserat, Gerüsturm, Eigenleistungen) werden bei ca. CHF 35'000.00 liegen und übernimmt die Stadt Adliswil.

Finanzielle Auswirkungen

Die Liegenschaften Obertilstrasse 23 (Kat.-Nr. 8368, 2'376 m²) und Rütistrasse 51 (Kat.-Nr. 5625, 1'126 m²), welche im Verwaltungsvermögen bilanziert sind, werden zeitgleich mit der Handänderung ins Finanzvermögen übertragen.

Kataster Nr.	8368	5625	Total
Buchwert (Bestand im Verwaltungsvermögen)	198'000.00	125'000.00	-323'000.00
Verkaufspreis	6'180'000.00	2'930'000.00	9'110'000.00
Verkaufsnebenkosten			-35'000.00
Rückbaukosten			-131'416.00
Voraussichtlicher Nettogewinn im Jahr 2017			8'620'584.00
Im Finanzplan 2016 - 2020 eingestellt			-2'884'000.00
Voraussichtlicher Überschuss			5'736'584.00

Im Finanzplan 2016 - 2020 ist ein Verkaufserlös von CHF 3'268'000.00 im Jahr 2017 eingestellt.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 36 Abs. 2 Ziffer 2.6 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Die Liegenschaften Obertilstrasse 23 (Kat.-Nr. 8368) und Rütistrasse 51 (Kat.-Nr. 5625) mit einem Bilanzwert von CHF 198'000.00 und CHF 125'000.00 werden, unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat, zeitgleich mit der Handänderung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen.
- 2 Der Verkauf der Grundstücke Obertilstrasse 23 (Kat.-Nr. 8368) und Rütistrasse 51 (Kat.-Nr. 5625) mit einer Gesamtfläche von 3'502 m² und einem Gesamtpreis von CHF 9'110'000.00 zu Gunsten Konto 132.8010.91 an die Firma Schütze Immobilien AG wird, vorbehalten der Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat, bewilligt.
- 3 Dem Grossen Gemeinderat wird folgender Antrag unterbreitet:
 - 3.1 Dem Verkauf der Grundstücke Obertilstrasse 23 (Kat.-Nr. 8368) und Rütistrasse 51 (Kat.-Nr. 5625) mit einer Gesamtfläche von 3'502 m² und einem Gesamtpreis von CHF 9'110'000.00 zu Gunsten Konto 132.8010.91 an die Firma Schütze Immobilien AG wird zugestimmt.
 - 3.2 Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

- 4 Daniel Züger, Leiter Liegenschaften, wird ermächtigt die Stadt Adliswil auf dem Notariat zu vertreten und alle notwendigen Dokumente, insbesondere Verträge, Dienstbarkeiten und Mutationen, zu unterzeichnen.
- 5 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 6 Mitteilung an:
 - 6.1 Grosser Gemeinderat
 - 6.2 Ressortleiter Finanzen
 - 6.3 Geschäftsleitung Schule
 - 6.4 Liegenschaften
 - 6.5 Firma Schütze Immobilien AG (mit separatem Schreiben)
 - 6.6 Notariat Thalwil (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Harald Huber
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin