Sitzung vom 19. September 2017

Beschl. Nr. **2017-253**

L2.A Behörden, Gremien
Motion betreffend stadteigene Bauland-Parzellen B2 und C im Dietlimoos von Marianne Oswald (Grüne), Daniel Schneider (Grüne) und Daniel Jud (SP);
Berichterstattung und Antrag auf Ablehnung

Ausgangslage

Am 6. Juli 2017 wurde von Marianne Oswald (Grüne), Daniel Schneider (Grüne) und Daniel Jud (SP) eine Motion betreffend „stadteigene Bauland-Parzellen B2 und C im Dietlimoos“ eingereicht:

Der Stadtrat wird beauftragt einen geeigneten Baurecht-Nehmer für die beiden stadteigenen Bauland-Parzellen im Dietlimoos zu suchen und ihm oder ihnen die beiden Parzellen B2 und C im Baurecht zur Überbauung zu überlassen.

Die Motionäre begründen ihren Vorstoss dahin gehend, dass die Stadt Adliswil seit 2005 sehr viel Land veräussert und damit knapp CHF 38 Mio. eingenommen hat. Gemäss den Motionären sei dieses Land unwiederbringlich verloren für die Allgemeinheit, die Einnahmen aus dem Verkauf sind schnell verbraucht. Wird Land jedoch im Baurecht abgegeben, profitiert die Baurechtgeberin über Jahrzehnte von Baurechtszins. Und nach Ablauf des Baurechtsvertrags (Heimfall) kann die Stadt erneut über die Verwendung der Parzellen entscheiden und nach den aktuellen Bedürfnissen nutzen. Land im Allgemeinen und Bauland im Speziellen ist eine endliche Ressource. Die Motionäre sind der Meinung, dass es vorausschauender und nachhaltiger ist, Bauland im Besitz der Stadt zu behalten und auch folgenden Generationen die Chance auf Gestaltungsmöglichkeiten für Adliswil zu bewahren.

Erwägungen

Hinsichtlich der Quartierentwicklung im Dietlimoos-Moos gilt es auch bei dem stadteigenen Baufeldern B2 und C die Handlungsoptionen noch offenzuhalten und in Abstimmung mit den unterschiedlichen Akteuren die Entwicklung voranzutreiben und zu steuern. Die Handlungsoptionen sollen unter Berücksichtigung verschiedener Einflussgrössen bis Ende 2018 erfolgen und dem Stadtrat vorgelegt werden.

Ein gewichtiger Faktor in den Entwicklungsszenarien ist der Landwert. Mit dem Erwerb im Jahr 1996 von rund 107'000 m² Land von der Stadt Zürich wurde bei einem Kaufpreis von CHF 50/m² eine Beteiligung zu Gunsten der Stadt Zürich von 70 % am Mehrwert bei einer zukünftigen Umzonung vereinbart und in einer Personaldienstbarkeit grundbuchlich geregelt. Das Baufeld C, wie auch weitere Flächen, ist noch mit dieser Dienstbarkeit belastet. Der Prozess zur Aufhebung der Belastung wurde initiiert und wird voraussichtlich im ersten Quartal 2018 abgeschlossen.

In der bis Ende 2018 zu erarbeitenden strategischen Planung zu den Baufeldern B2 und C wird auch in Abhängigkeit zur in den Sonderbauvorschriften vorgegebenen Nutzung und möglichen Dichte ein Baurecht oder der Verkauf geprüft.

Damit sich der Stadtrat und anschliessend auch der Grosse Gemeinderat dannzumal für eine Variante entscheiden können, braucht es zum jetzigen Zeitpunkt noch die Freiheit die

unterschiedlichen Szenarien zu erarbeiten und auch um eine qualitative und monetäre Bewertung vorzunehmen. Auch innerhalb der einzelnen Szenarien und insbesondere bei den langfristigen Baurechten gilt es die Vorgaben für einen möglichen Baurechtsnehmer klar zu umschreiben. Baurechte werden, insbesondere bei gut funktionierenden Partnerschaften zwischen Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer in fast allen Fällen verlängert und es findet kein Heimfall statt. Diese im Grundsatz positive Tatsache verlangt noch vielmehr nach einem klaren Anforderungsprofil des Baurechtsgebers um einen geeigneten Baurechtsnehmer zu eruieren. Ebenso stellt sich die Frage inwiefern auch bei einem allfälligen Verkauf die Einflussnahme möglich ist und was dabei die Unterschiede in der vorgenannten Bewertung der Szenarien ausmacht.

Mit der eingesetzten Bautätigkeit im Dietlimoos und damit der Konkretisierung der Entwicklung werden nunmehr auch Tatsachen geschaffen, die es in der Erarbeitung der Szenarien über das kommende Jahr zu berücksichtigen gilt. Mit dem gewählten Vorgehen ist der Stadtrat überzeugt, eine plausible Entscheidungsgrundlage zu erhalten.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 47 Ziff. 13 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil sowie Art. 74 Ziff. 1 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderats, folgenden

Beschluss:

- 1 Zur Motion betreffend stadteigene Bauland-Parzellen B2 und C im Dietlimoos von Marianne Oswald (Grüne), Daniel Schneider (Grüne) und Daniel Jud (SP) wird gemäss Erwägungen Bericht erstattet. Die Entgegennahme der Motion wird abgelehnt.
- 2 Dem Grossen Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:
 - 2.1 Die Motion betreffend stadteigene Bauland-Parzellen B2 und C im Dietlimoos von Marianne Oswald (Grüne), Daniel Schneider (Grüne) und Daniel Jud (SP) wird abgelehnt.
 - 2.2 Dieser Beschluss ist vom Referendum ausgeschlossen.
- 3 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 4 Mitteilung an:
 - 4.1 Grosser Gemeinderat
 - 4.2 Ressortvorsteher Finanzen
 - 4.3 Verwaltungsleitung
 - 4.4 Ressortleiter Finanzen
 - 4.5 Liegenschaften

Stadt Adliswil
Stadtrat

Harald Huber
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin