

## Sitzung vom 03. Oktober 2017

Beschl. Nr. **2017-271**

L2.2 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke  
Stadthausareal, Projektentwicklung; Urteil Verwaltungsgericht; Antrag an den  
Grossen Gemeinderat betreffend weiteres Vorgehen

### Ausgangslage

Am 9. Dezember 2015 hat der Grosse Gemeinderat das Geschäft „Stadthausareal, Inventarentlassung, Planungsvorlagen, Landgeschäft“ genehmigt. Gegenstand des Geschäfts waren die Entlassung der Liegenschaften Zürichstrasse 1 und 3 aus dem Inventar der Kulturobjekte (Inventarentlassung), der Gestaltungsplan (Planungsvorlagen) und der Verkauf sowie die Einräumung von Baurechten (Landgeschäft). Damit wurde dem Antrag des Stadtrats, SRB 2015-147 vom 16. Juni 2015, entsprochen und zugestimmt.

Mit Schreiben vom 15. Dezember 2015 haben zwei Einwohner/innen der Stadt Adliswil Stimmrechtsbeschwerde gestützt auf § 149 Gesetz über die politischen Rechte gegen das vorgenannte Landgeschäft beim Bezirksrat erhoben.

Mit erstinstanzlichem Beschluss vom 10. Juni 2016 trat dieser nicht auf den Rekurs ein. Nach dem Weiterzug an das Verwaltungsgericht hat dieses mit Urteil vom 27. Juli 2016 den Beschluss des Bezirksrats aufgehoben und die Angelegenheit zur weiteren Behandlung an diesen zurückgewiesen.

Mit Beschluss vom 20. März 2017 hat der Bezirksrat den Rekurs abgewiesen, soweit er nicht als durch Rückzug erledigt abgeschrieben werden konnte. Die Rekurrierenden akzeptierten das Ergebnis nicht und reichten am 26. März 2017 wiederum Beschwerde beim Verwaltungsgericht ein.

Am 14. Juni 2017 fällte das Verwaltungsgericht ein Urteil, welches diese Beschwerde guthiess und damit den Beschluss des Grossen Gemeinderats vom 9. Dezember 2015 betreffend Genehmigung des Verkaufs des Baufeld A des Stadthausareals sowie zweier Baurechtsverträge für die Baufelder B1 und B2 aufhob und das Geschäft an den Stadtrat zurückwies.

Die unerstreckbare Frist für die Erhebung einer Beschwerde beim Bundesgericht lief bis zum 21. August 2017. Da bis zum Ablauf der Beschwerdefrist kein Entscheid des Grossen Gemeinderats über den Weiterzug vorliegen konnte, musste das Rechtsmittel durch den Stadtrat bereits ergriffen werden.

Gestützt auf § 155 Abs. 1 lit. a Gemeindegesetz entscheidet der Grosse Gemeinderat über die Beschreitung des Rechtsmittelwegs, wenn ein Beschluss des Grossen Gemeinderats im Rechtsmittelverfahren geändert oder aufgehoben wurde.

## Erwägungen

### a) Rechtliche Einschätzung hinsichtlich Eintretensentscheid

Das Verwaltungsgericht hat sein Urteil als Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG qualifiziert (VB.2017.00215, E. 5) gefällt. Die Qualifikation als Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG setzt voraus, dass der unteren Instanz noch ein eigener Entscheidungsspielraum verbleibt. Das Verwaltungsgericht macht dem Stadtrat Adliswil zwar konkrete Anweisungen zum weiteren Vorgehen (Schätzung des Verkehrswerts; Prüfung der daraus resultierenden Zuständigkeiten, erneute Beschlussfassung) nimmt aber den inhaltlichen Entscheid nicht vorweg und belässt dem Stadtrat somit einen eigenen, wenn auch eingeschränkten Beurteilungs- und Entscheidungsspielraum.

### b) Rechtliche Einschätzung hinsichtlich materieller Beurteilung

Die entscheidende Frage, welche das Bundesgericht bei der materiellen Prüfung zu beantworten hätte, ist die, ob das Verwaltungsgericht im Vorgehen der Stadt Adliswil mit Recht eine Verletzung der politischen Rechte der Beschwerdeführer erblicken durfte oder nicht. Obwohl im Urteil des Verwaltungsgerichts nicht klar festgehalten, ist anzunehmen, dass es zum Schluss gelangte, durch das Vorgehen der Stadt Adliswil läge eine allfällige Verletzung des Finanzreferendumsrechts bzw. der Mitbestimmungsrechte des Stimmberechtigten bei Ausgaben im Allgemeinen vor, sollte tatsächlich ein Einnahmeverzicht in der von den Beschwerdeführern geltend gemachten Höhe vorliegen.

Offen ist jedoch, ob die Schlussfolgerung des Verwaltungsgerichts zutrifft, die Auflagen der Stadt Adliswil hätten zu einem unter dem Verkehrswert liegenden Preis geführt. Denn wie das Verwaltungsgericht selbst ausführt, gilt als Verkehrswert der mittlere Preis, für den Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit wie die streitigen in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen zu einem bestimmten Zeitpunkt an einen Dritten verkauft werden können.

### c) Handlungsoptionen

Dem Grossen Gemeinderat steht es offen an der vorsorglich eingereichten Beschwerde festzuhalten oder aber diese zurückzuziehen. Im Falle eines Rückzugs, und dies scheint in einer gesamtheitlichen Beurteilung und im Interesse der Öffentlichkeit und der Stadt Adliswil erstrebenswert, würden die vom Verwaltungsgericht vorgegebenen Schritte (Schätzung des Verkehrswerts; Prüfung der daraus resultierenden Zuständigkeiten, erneute Beschlussfassung) eingeleitet und das Geschäft erneut der zuständigen Genehmigungsinanz vorgelegt.

Trotz der grossen Verzögerungen hat auch aus heutiger Sicht die über lange Jahre erarbeitete Arealentwicklung und baurechtlich abgestützte Gestaltungsform nach wie vor ihre Berechtigung. Insbesondere die Tatsache, dass die rechtlichen Schritte nicht aufgrund baurechtlicher oder qualitativer Kriterien begründen, bestätigt diese Sicht.

### d) Aufwand

Es ist davon auszugehen, dass der Weg über das Bundesgericht viel mehr Zeit in Anspruch nehmen würde, als die erneute Beschlussfassung bezüglich des Geschäfts. Eine genaue Schätzung hierzu lässt sich jedoch nicht abgeben. Auch bei erneuter angepasster Vorlage des Dossiers könnten wiederum die zustehenden Rechtsmittel ergriffen und damit eine weitere Verzögerung erwirkt werden. Hinsichtlich der anfallenden Kosten ist anzunehmen,

dass die Neuvorlage des Geschäfts, insbesondere hinsichtlich der Dauer, die deutlich geringeren Kosten generieren wird, als die Beschwerde vor Bundesgericht.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf § 155 des Gemeindegesetzes, Art. 33 Ziff. 11 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil und Art. 68 lit. g der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderats, folgenden

**Beschluss:**

- 1 Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt:
  - 1.1 Die vorsorglich eingereichte Beschwerde vom 10. August 2017 ist zurückzuziehen und das Geschäft an den Stadtrat zurück zu weisen.
  - 1.2 Dieser Beschluss ist vom Referendum ausgeschlossen.
- 2 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 3 Mitteilung an:
  - 3.1 Grosser Gemeinderat
  - 3.2 Ressortleiter Finanzen
  - 3.3 Ressortleiter Bau und Planung
  - 3.4 Ressortleiter Werke
  - 3.5 Ressortleiter Sicherheit und Gesundheit
  - 3.6 Abteilung Liegenschaften
  - 3.7 Leutschenbach AG, Zürich (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil  
Stadtrat



Harald Huber  
Stadtpräsident



Andrea Bertolosi-Lehr  
Stadtschreiberin