Sitzung vom 13. Februar 2018

Beschl. Nr. **2018-26**

L2.2.9 Wohn- und Geschäftshäuser
Soodstrasse 36 bis 38, Entschädigung für Heimfall Wolfhaus

Ausgangslage

Die Stadt Adliswil und die Walter L. & Johanna Wolf-Stiftung haben im Jahr 1992 gemeinsam die Stiftung für Altersbauten Adliswil (SABA) gegründet. Auf dem Grundstück des Wolfshauses an der Kronenstrasse 6 (Kat.-Nr. 7571) wurde mit SRB 1993-9 vom 28. März 1993 der SABA ein Baurecht eingeräumt. Für den Zeitraum von 25 Jahren ist das Baurecht unentgeltlich, wobei nach Ablauf dieses Zeitraums, am 7. Oktober 2018, der Marktwert ermittelt und mit dem halben Referenzzinssatz der Baurechtszins festgelegt werden soll.

Die Unentgeltlichkeit resp. die günstigen Konditionen stellen zusammen mit der Schenkung von Bauland an der Soodstrasse (Urnenabstimmung vom 29. November 1998) einerseits das Gegenstück der Stadt Adliswil für die Schenkung eines Barbetrags durch die Walter L. & Johanna Wolf-Stiftung und andererseits eine Abgeltung für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe durch die SABA dar.

Seit der Verselbständigung der Alterseinrichtungen am 1. Januar 2016 ist die Sihlsana AG die Mieterin des Wolfhauses. Ein mögliches Defizit der Pflegewohngruppe Wolfhaus würde über die Hauptaktionärin der Sihlsana AG und Baurechtsgeberin, die Stadt Adliswil, gedeckt.

Es ist aus heutiger Sicht anzunehmen, dass die Sihlsana AG die zu kleine und defizitäre Pflegewohngruppe im Wolfhaus mittelfristig aufheben und in dem noch zu realisierenden Neubau im Tal integrieren wird. Ebenso besteht voraussichtlich für die SABA keinen Beweggrund das Baurecht zu gegebener Zeit zu verlängern.

Liegenschaftentausch

Die Stadt Adliswil ist Eigentümerin der Liegenschaften Soodstrasse 36 und 38 (Kat.-Nr. 7773), welche um das Jahr 1850 erbaut wurden. Bis anhin wurden am Gebäude Nr. 38 nur unwesentliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen durchgeführt. Demzufolge genügt der Gebäudezustand den heutigen Anforderungen nicht mehr. Der Investitionsbedarf ist aufgrund des Gebäudezustands und insbesondere aufgrund feuerpolizeilicher Anforderungen aus den Jahren 2007 und 2012 mit CHF 2,1 Mio. beträchtlich.

Der Stadtrat sah im Jahr 2011 die Veräusserung der Liegenschaften Soodstrasse 34, 34 a, 36 a – d und 38 vor und beantragte mit SRB 2011-199 vom 23. August 2011 beim Grossen Gemeinderat deren Verkauf. Aufgrund der Ablehnungsempfehlung durch die RGPK wurde der Antrag vom Stadtrat zurückgezogen.

Ende 2014 wurde durch die Abteilung Liegenschaften eine vertiefte Variantenprüfung bezüglich der Liegenschaft Soodstrasse 38 vorgenommen und mit SRB 2015-135 vom 2. Juni 2015 ein Projektierungskredit zur Ausarbeitung der Vorprojektphase bewilligt.

Während der Erarbeitung fanden aufgrund baurechtlicher Fragestellungen verschiedentliche Kontakte zur direkten Nachbarschaft (SABA und Pensionskasse der Stadt Adliswil) statt. Aufgrund der heute sehr beengten Situation der Parzelle ist eine unabhängige und optimierte Projektierung kaum möglich. Die Projektierungsarbeiten wurden danach ausgesetzt, um einen möglichen Verkauf der Liegenschaften Soodstrasse 36 und 38 an die stadtnahe Stiftung SABA zu überprüfen. Die Pensionskasse der Stadt Adliswil, ebenfalls direkte Nachbarin, hat die Anlagequote für Immobilien ausgeschöpft und kann die Liegenschaft nicht erwerben.

Die SABA hat im Dezember 2017 ihrerseits eine Machbarkeitsstudie mit dem Resultat erarbeiten lassen, dass insgesamt 12 neue altersgerechte Wohneinheiten anstelle der beiden Liegenschaften Soodstrasse 36 - 38 realisiert und unter nachfolgend aufgezeigten Rahmenbedingungen wirtschaftlich getragen werden könnten.

Auf dem Gebiet besteht der öffentliche Gestaltungsplan „Soodmatte", der vom Grossen Gemeinderat am 7. September 1994 festgesetzt und vom Regierungsrat mit Beschluss-Nr. 138 am 11. Januar 1995 genehmigt wurde. Der Gestaltungsplan diente als planungsrechtliche Grundlage für die Überbauung Soodmatte der SABA und die anliegenden Wohnhäuser der Pensionskasse der Stadt Adliswil. Die beiden Gebäude Soodstrasse 36 und 38 wurden für die beiden Überbauungen nicht beansprucht. Im Gestaltungsplan wurde definiert, dass sie umgebaut oder ersetzt werden dürfen.

Aus heutiger Sicht stellt der reine Ersatz der beiden Gebäude aufgrund ökonomischer und ökologischer Aspekte keine erstrebenswerte Lösung dar. Zudem sind die beiden Gebäude mit ihrer Stellung und Gestaltung im heutigen Siedlungskontext von untergeordneter Bedeutung.

Erwägungen

Während die Nachfrage nach Alterswohnraum das Angebot übersteigt, stellen aus Sicht SABA die Liegenschaften Soodstrasse 36 - 38 die einzige Wachstumsmöglichkeit in der Soodmatte dar.
Aus Sicht der Stadt Adliswil wiederum stellte die Abtretung der Liegenschaften Soodstrasse 36 - 38 eine strategisch erwünschte Portfoliobereinigung dar. Zudem könnte die Stadt Adliswil im Zusammenhang mit der demographischen Entwicklung die wachsende Nachfrage bedienen und ihrem Auftrag zur Bereitstellung von Alterswohnraum gerecht werden.

Mit einem vorzeitigen Heimfall der Liegenschaft Wolfhaus antizipiert die Stadt Adliswil frühzeitig sich abzeichnende Entwicklungen. Insgesamt stellt die Verbindung der beiden strategischen Fragestellungen eine sachlich logische und aus finanzieller Sicht sinnvolle Lösung dar. Die Heimfallentschädigung wird zu einem selbstgewählten Zeitpunkt mit einem Sachwert abgegolten. Mit der Übernahme des laufenden Mietvertrags mit der Sihlsana AG besteht kein weiterer unmittelbarer Handlungsbedarf. Mittelfristig aber kann, abgestimmt auf die Projektentwicklung der Sihlsana AG, mit einer neuen Nutzung im Wolfhaus reagiert werden. Der vorzeitige Heimfall steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Übertrags der Liegenschaften Soodstrasse 36 - 38.

Die Investition wird indirekt zugunsten der Bevölkerung durch die SABA als geeignete Eigentümerin an diesem Standort getätigt. Der Vertrag mit der SABA macht zudem Auflagen

bezüglich Nutzung und Zeitdauer zur Umsetzung des geplanten Alterswohnraums. Dies in Anlehnung an die bestehenden Alterswohnungen Soodmatte, welche im Jahr 2000 auf dem von der Stadt Adliswil geschenkten Grundstück erbaut wurden.

Die bestehenden Gebäude der SABA wurden explizit im Rahmen eines Vorprojekts entwickelt, wofür der Gestaltungsplan „Soodmatte" die planungsrechtliche Grundlage bildet. Ohne Gestaltungsplan würde die Regelbauweise gemäss Bau- und Zonenordnung gelten, was im vorliegenden Fall den Bestimmungen der Wohnzone W4 entspricht. Eine Aufhebung des Gestaltungsplans wäre aus heutiger Sicht nicht zielführend, da entsprechende Aus- oder Umbauprojekte im heutigen Gestaltungsplanperimeter nur noch im Rahmen einer Bestandesgarantie möglich wären. Die Umsetzung des Neubauprojekts bedingt daher eine Anpassung des öffentlichen Gestaltungsplans „Soodmatte". Dieser Prozess nimmt rund ein Jahr in Anspruch und soll auf Basis des vorliegenden Beschlusses initiiert werden. Der Prozess wird durch die Stadt Adliswil geführt und in Abstimmung mit der SABA bearbeitet. Die Festsetzung erfolgt wiederum durch den Grossen Gemeinderat und mit anschliessender Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich.
Die anfallenden Kosten belaufen sich auf rund CHF 45'000. Die SABA leistet einen hälftigen Beitrag an diese Aufwendungen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Liegenschaften Soodstrasse 36 - 38 sind zurzeit mit einem Wert von CHF 2'322'643.10 im Finanzvermögen der Stadt Adliswil bilanziert.
Das Wolfhaus würde, nach einem Tausch, zum gleichen Buchwert ins Verwaltungsvermögen der Stadt Adliswil übernommen werden. Die Bilanzierung erfolgt im Verwaltungsvermögen, da das Wolfhaus einem öffentlichen Zweck dient. Die Sihlsana AG betreibt darin eine Pflegewohngruppe im Auftrag der Stadt Adliswil und diese wiederum besitzt 100 % des Aktienkapitals der Sihlsana AG.
Die Entschädigung des Heimfalls mittels der Liegenschaften Soodstrasse 36 - 38 hat demnach einen Wert von CHF 2'322'643.10.

Das Grundstück des Wolfhauses mit einer Fläche von 368 m^2 wurde der SABA im Baurecht abgegeben und ist in der Bilanz der Stadt Adliswil im Verwaltungsvermögen auf Null abgeschrieben. Dieses Grundstück würde nach der Aufhebung des Baurechtes mit diesem Wert im Verwaltungsvermögen der Stadt Adliswil verbleiben.

Mit dem Tausch der Liegenschaften reduzieren sich die Mietzinseinnahmen im Finanzvermögen der Stadt Adliswil um rund CHF 146'500 und die durchschnittlichen Aufwendungen um rund CHF 36'000 jährlich.
Dem stehen Mieteinnahmen im Wolfhaus von netto CHF 45'000 und Betriebskosten zulasten Eigentümer von rund CHF 11'000 pro Jahr gegenüber. Die buchhalterischen Kapitalfolgekosten (Zinsen und Abschreibungen) belaufen sich über die Nutzungsdauer auf rund CHF 109'000 pro Jahr. Da es sich um einen Liegenschaftentausch handelt, müssen keine Gelder dafür bereitgestellt werden.

Durch die Abtretung der Liegenschaften Soodstrasse 36 - 38 als Heimfallentschädigung entfallen demgegenüber die überfällige Investition zur Gesamtsanierung der Liegenschaft Nr. 38 von CHF 2'100'000 und einmalige Instandsetzungskosten von rund CHF 175'000 für das Gebäude Nr. 36.

Das Tauschgeschäft ist im Finanzplan 2017 – 2021 nicht vorgesehen.
Die Investitionen für die Gesamtsanierung des Gebäudes Soodstrasse 38 im Betrag von CHF 2'100'000 sind im Finanzplan 2017 – 2021 enthalten und würden mit dem Tauschgeschäft im Investitionsplan kompensiert.

Bei einem Vergleich des potenziellen Marktwerts der Liegenschaften Soodstrasse 36 - 38 von CHF 3'873'000 mit der Liegenschaft Kronenstrasse 6 von CHF 1'453'334, resultiert eine Differenz von CHF 2'419'666. Die Bewertung des Wolfhauses steht unter der Annahme der Fortführung als Alters- respektive Pflegeheim. Eine Marktwertschätzung nach dem Höchstwertprinzip, und damit verbunden mit der Annahme einer Umnutzung, würde zu einem höheren Marktwert führen.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Werkbetriebe fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 33a Ziff. 6, 7 und 8 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

1 Für die Anpassung des öffentlichen Gestaltungsplans „Soodmatte" wird ein Verpflichtungskredit ausserhalb Budget von brutto CHF 45'000.00 (inkl. MwSt.) zulasten Konto 202.5810.13 bewilligt und freigegeben.

2 Dem Grossen Gemeinderat wird folgender Antrag unterbreitet:

2.1 Das Baurecht auf dem Grundstück (Kat. 7571) des Wolfhauses an der Kronenstrasse 6 wird aufgehoben.

2.2 Der Tausch der Liegenschaften Soodstrasse 36 – 38 (Kat.-Nr. 7773) mit der Kronenstrasse 6 (Kat. 7571) wird bewilligt.

2.3 Für den Liegenschaftentausch Soodstrasse 36 – 38 (Kat.-Nr. 7773) mit der Kronenstrasse 6 (Kat. 7571) wird ein Verpflichtungskredit ausserhalb Budget von brutto CHF 2'322'643.10 bewilligt.

2.4 Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

2.5 Der Beleuchtende Bericht wird im Falle einer Urnenabstimmung vom Stadtrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Grossen Gemeinderats wird vom Büro verfasst.

3 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.

4 Dieser Beschluss ist öffentlich.

5 Mitteilung an:

5.1 Grosser Gemeinderat
5.2 Ressortleiter Finanzen

5.3 Abteilung Bau und Planung
5.4 Abteilung Liegenschaften
5.5 Stiftung für Altersbauten Adliswil (mit separatem Schreiben)
5.6 Notariat Thalwil (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Harald Huber
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin