Sitzung vom 21. August 2018

Beschl. Nr. **2018-279**

L2.2 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke
Stadthausareal; Landgeschäft. Antrag an Grossen Gemeinderat

Ausgangslage

Das in der Zentrumszone Ost gelegene Stadthausareal mit einer Fläche von 6'091 m² befindet sich im Eigentum der Stadt Adliswil. Auf dem Areal soll eine gemischte Nutzweise realisiert werden. Das ehemalige Stadthaus wurde bereits rückgebaut. Die auf dem Areal bestehenden Bauten Zürichstrasse 1 und 3 wurden aus dem Inventar der Kulturobjekte entlassen und sollen bei Realisierung des Gestaltungsplans ebenfalls rückgebaut werden. Mit der 2016 erfolgten Neuparzellierung des Stadthausareals (ursprünglich Total 6'274 m²) wurde ein Landstreifen als öffentliche Strasse ins Verwaltungsvermögen übertragen und ist vom Landgeschäft ausgenommen.

Im Jahr 2011 fand für die Überbauung ein Investorenwettbewerb statt. Bei der Evaluation des Investors galten bauliche, konzeptionelle und qualitative Kriterien sowie die Umsetzung des von der Stadt angestrebten Nutzungsprofils (Realisierung eines Wohnhauses, eines Hotels, eines Mehrgenerationenhauses sowie eines Ärzte- und Gesundheitszentrums). Zudem musste der Investor ein Preisangebot abgeben.

Bei der Gesamtbeurteilung der Zuschlagskriterien wurden das Bebauungskonzept (Auflagen der Stadt Adliswil) mit 70 % und das Kaufangebot (Landpreis) mit 30 % gewichtet. Die Resultate aus der Beurteilung des Baukonzepts durch die Jurymitglieder werden nachfolgend zusammengefasst.

Mit der Gewichtung von 70 % zu 30 % zwischen der Erfüllung der Auflagen der Stadt Adliswil und dem Preisangebot beabsichtigte die Stadt Adliswil, städtebaulich und hinsichtlich Nutzung des Areals Einfluss nehmen zu können. Mit der untergeordneten Gewichtung der Preisangebote wurde den geforderten Auflagen im Projektwettbewerb ein Wert beigemessen. Dieser Wert entspricht dem Einnahmenverzicht zwischen dem höchsten Kaufgebot und dem Kaufangebot desjenigen Projektes, welches aufgrund der bestmöglichen Erfüllung der Auflagen von der Jury ausgewählt wurde.

Die Veräusserung einer Liegenschaft der Stadt an Dritte unter dem Verkehrswert ist als Einnahmenverzicht zu qualifizieren und gemäss den Ausgabenkompetenzen für neue Ausgaben zu beschliessen. Beschlüsse über neue einmalige Ausgaben von mehr als CHF 3'000'000 unterliegen gemäss Art. 13 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil der Abstimmung durch die Gemeinde (Urnenabstimmung).

Die Auswertung der Investorenangebote und Bebauungskonzepte macht deutlich, dass den Auflagen des Gestaltungsplanes ein sehr grosser Wert beigemessen wurde. Der Einnahmenverzicht beträgt maximal CHF 11'382'800. Es handelt sich um die Differenz zwischen dem höchsten Kaufangebot und dem von der Jury ausgewählten Gewinner der Investorenausschreibung.

Anbieter	Beurteilungskriterien / erreichte Punkte (maximal 70 Punkte)						
	Investor (anonymisiert)	Städtebau	Aussenraum	Architektur	Realisierbarkeit	Nutzung	Referenzen
A	6	3	6	8	6	8	37
B	4	2	4	4	6	8	28
C	2	1	2	4	8	8	25
D	6	3	6	6	2	8	31
E	18	9	8	6	8	9	58
F	4	2	2	8	6	8	30
G	2	1	2	0	0	8	13
H	10	5	7	4	7	8	41
I	20	10	10	8	9	8	65
J	4	2	6	2	2	8	24
K	12	6	8	8	2	8	44
L	2	1	4	6	4	8	25

Anbieter	Kaufangebot				
	Investor (anonymisiert)	Preis / CHF	Punkte Max. 30	Punkte aus Beurteilung	Total Punkte (max. 1000)
A	9'990'400	15	37	52	1. Runde ausgeschieden
B	13'736'800	21	28	49	1. Runde ausgeschieden
C	10'302'600	15	25	40	1. Runde ausgeschieden
D	11'404'000	17	31	48	1. Runde ausgeschieden
E	7'520'000	11	58	69	In engerer Wahl
F	13'424'600	20	30	50	1. Runde ausgeschieden
G	11'500'000	17	13	30	1. Runde ausgeschieden
H	15'800'000	24	41	65	2. Runde ausgeschieden
I	8'117'200	12	65	77	Gewinner
J	15'000'000	23	24	47	1. Runde ausgeschieden
K	9'500'000	14	44	58	2. Runde ausgeschieden
L	19'500'000	30	25	55	1. Runde ausgeschieden

Als Siegerin des Projektwettbewerbes ging die Leutschenbach AG, Schwyz, hervor.

Die Leutschenbach AG hat in Zusammenarbeit mit den Stadtbehörden einen privaten Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung ausgearbeitet, der das Siegerprojekt auf dem Stadthausareal planungsrechtlich sichern soll. Das Siegerprojekt beinhaltet das Richtprojekt des Architekturbüros von Ballmoos Krucker Architekten, Zürich, vom September 2011 (rev. Nov. 2013) und die Umgebungsgestaltung der Schmid Landschaftsarchitekten, Zürich, vom September 2013 (rev. Okt. 2014). Entlang der Zürichstrasse ist ein Landstreifen (182 m²) zugunsten zukünftiger baulicher Veränderungen der Zürichstrasse abgetrennt, der im Eigentum der Stadt Adliswil verbleibt.

Der Gestaltungsplan der Leutschenbach AG lag vom 6. Februar bis am 7. April 2015 öffentlich auf. Die Baukommission hat die Vorlage am 11. Juni 2015 beraten und zuhänden des Stadtrats verabschiedet. Der Grosse Gemeinderat hat am 9. Dezember 2015 das Geschäft „Stadthausareal, Inventarentlassung, Planungsvorlagen, Landgeschäft“ genehmigt und damit dem Antrag des Stadtrats, SRB 2015-147 vom 16. Juni 2015, entsprochen und zugestimmt. Gegenstände des damaligen Geschäfts waren:

- die Entlassung aus dem Inventar der Kulturobjekte (Inventarentlassung)
- der Gestaltungsplan (Planungsvorlagen)
- der Verkauf sowie die Einräumung von Baurechten (Landgeschäft)

Mit Schreiben vom 15. Dezember 2015 wurde Stimmrechtsbeschwerde gegen das vorgenannte Landgeschäft beim Bezirksrat erhoben. Zur Begründung wurde aufgeführt, der Beschluss des Grossen Gemeinderats beruhe auf einer unvollständig dargestellten Ausgangslage und sei aus finanz- und kreditrechtlichen Gründen aufzuheben bzw. für ungültig zu erklären. Der Stadtrat Adliswil sei anzuweisen, einen allfälligen Einnahmeverzicht im Hinblick auf den Verkauf dieser Liegenschaften offenzulegen und das Geschäft vom aufgrund der Höhe des Einnahmeverzichts zuständigen Organ genehmigen zu lassen.

Mit Beschluss vom 20. März 2017 wies der Bezirksrat Horgen den Rekurs ab. Eine dagegen erhobene Beschwerde der beiden Stimmberechtigten hiess das Verwaltungsgericht mit Urteil VB2017.00215 vom 14. Juni 2017 gut und hob damit den Beschluss des Grossen Gemeinderats vom 9. Dezember 2015 betreffend Genehmigung des Verkaufs des Baufeldes A des Stadthausareals sowie zweier Baurechtsverträge für die Baufelder B1 und B2 auf und wies das Geschäft an den Stadtrat zurück. Es sei nicht schlüssig zu erkennen, zu welchem Preis die Grundstücke ohne Auflagen verkauft bzw. im Baurecht abgegeben werden könnten. Es bleibe daher auch unklar, welches Organ für den Beschluss zuständig sei. Es sei eine realistische Schätzung des Verkehrswerts vorzunehmen und das Geschäft anschliessend dem zuständigen Organ zu unterbreiten.

Gegen den verwaltungsrechtlichen Entscheid wurde vom Stadtrat vorsorglich Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht erhoben. Am 13. Dezember 2017 entschied sich der Grosse Gemeinderat auf die Beschreitung des Rechtsmittelwegs beim Bundesgericht zu verzichten und die Beschwerde zurückzuziehen. Mit Verfügung vom 12. Februar 2018 wurde das Verfahren vom Bundesgericht infolge des Rückzugs der Beschwerde abgeschlossen.

Gegen den Gestaltungsplan wurde im Juli 2016 von einer Partei Einsprache erhoben. Das Verfahren ist beim Baurekursgericht des Kantons Zürich hängig (sistiert 22.12.2016).

Gegen die Entlassung der Gebäude Zürichstrasse 1 und 3 aus dem Inventar der Kulturobjekte (Inventarentlassung) wurde keine Einsprache erhoben. Die Entlassung dieser Liegenschaften aus dem Inventar der Kulturobjekte ist somit rechtskräftig.

Das Stadthausareal wurde per 31. Dezember 2015 aus dem Verwaltungsvermögen ins Grundeigentum Finanzvermögen übertragen und neu bewertet. Dabei ging man davon aus, dass das Landgeschäft mit der Leutschenbach AG durch Beschluss des Grossen Gemeinderats realisiert wird. Das Stadthausareal ist daher seit 31. Dezember 2015 mit folgenden Werten im Finanzvermögen der Stadt Adliswil bilanziert:

Bauland Zentrum Ost; 3'488 m² zu CHF 1'570.71 pro m² * CHF 5'478'641

Baufeld B1; 958 m ² Baurecht bis 31. Dezember.2113 *	CHF 196'600
Baufeld B2; 1'645 m ² Baurecht bis 31. Dezember 2113 *	<u>CHF 533'300</u>
Total Wert im Finanzvermögen der Stadt Adliswil	CHF 6'208'541

* Konditionen des Landgeschäftes mit der Leutschenbach AG

Mit Übergang zum Harmonisierten Rechnungsmodell 2 (HRM2) werden die Liegenschaften im Finanzvermögen einer Neubewertung per 31. Dezember 2018 unterzogen. Eine Neubewertung der Liegenschaften Stadthausareal hätte damit einen Buchgewinn im Geschäftsjahr 2018 zur Folge, welcher bei einem Vollzug des vorliegenden Geschäfts nach dem 1. Januar 2019 wiederum zu einem Verlust führen würde. Der Stadtrat verzichtet auf eine Verbuchung dieser Neubewertung bis zum Zeitpunkt des rechtskräftigen Entscheids über das Landgeschäft Stadthausareal.

Für das Landgeschäft liegen die Verträge zur Genehmigung durch die Gemeinde (Urnenabstimmung) vor. Die Verträge enthalten Bestimmungen, welche die zentralen in der Investorenausschreibung enthaltenen Punkte bezüglich angestrebter Entwicklung, Realisierung und Nutzung des Areals gewährleisten. Einer der Verträge beinhaltet den Verkauf des Baufelds A (3'488 m²) mitsamt den erforderlichen Dienstbarkeiten und Vormerkungen sowie die Bedingungen der Übertragung des Kaufobjekts auf die erwerbende Partei. Die Einräumung des Baurechts an den Baufeldern B1 (958 m²) und B2 (1'645 m²) ist Gegenstand zweier separater Baurechtsverträge. Der Umgang mit den Schnittstellen, welche sich unter anderem auch in Zusammenhang mit dem gemeinsamen Untergeschoss und dem Aussenraum ergeben, ist konsequenterweise Gegenstand aller drei Verträge.

Erwägungen

1. Einnahmenverzicht

Nach erneuter Diskussion kommt der Stadtrat zum Schluss, dass für die Berechnung eines möglichen Einnahmenverzichts alle Angebote des Investorenwettbewerbs vom 2011 berücksichtigt werden sollen, ohne auf den Erfüllungsgrad der Auflagen einzugehen.

Eine realistische Schätzung des aktuellen Verkehrswertes des Stadthausareals ist ohne konkretes Kaufangebot schwer möglich, da die Landpreise in Adliswil je nach Lage und Grösse des Areals stark differieren können. Für die Nutzung eines Gebiets in der Grössenordnung des Stadthausareals ist im Bieterverfahren mit wesentlich höheren m²-Preisen zu rechnen. Investoren können mittels Gestaltungsplan eine wesentlich höhere Nutzung des Areals erreichen und damit auch höhere m²-Preise bieten, als dies für Bauten, die sich nach der geltenden Bau- und Zonenordnung richten müssen, zu erreichen wären.

Durch einen Gestaltungsplan wird für ein bestimmtes Gebiet eine Spezialbauordnung aufgestellt, welche von der Bau- und Zonenordnung abweicht. Mit ihm werden sowohl die Zahl, die Lage und die äusseren Abmessungen sowie die Zweckbestimmung und Nutzungsweise der Bauten bindend festgelegt. Dies erlaubt es, von den kantonalen Mindestabständen sowie kantonalen und kommunalen Bauvorschriften abzuweichen. Die Festlegungen sind für die Grundeigentümer im betroffenen Gebiet bindend, da die Grundordnung ersetzt wird und es den Grundeigentümern nur noch gestattet ist, gestaltungsplankonform zu bauen. Die Festsetzung von Gestaltungsplänen auf dem Gebiet der Stadt Adliswil obliegt dem Grossen Gemeinderat, genehmigt werden sie durch das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich.

Um dem Gerichtsurteil Rechnung zu tragen, bietet ein Vergleich der im Projektwettbewerb erzielten Kaufangebote daher einen Anhaltspunkt für den Verkehrswert des Stadthausareals. Der Einnahmenverzicht beträgt maximal CHF 11'382'800.

2. Vertraglich vereinbarte Auflagen

In den Verträgen werden die im Projektwettbewerb gestellten Auflagen, insbesondere die Erstellung und der Unterhalt der öffentlich zugänglichen Parkflächen, die Projektierungs- und Bauverpflichtung, die Nutzweisen und die Vor- und Rückkaufsrechte für die Stadt Adliswil geregelt. Verschiedene Dienstbarkeiten regeln die Zufahrt zum Sihlquai, den Zugang zu den öffentlichen Platzflächen, den regionalen Fuss- und Radweg sowie die hälftige Nutzung der Tiefgarage zugunsten der Öffentlichkeit. Um auch nach Abwicklung der Landgeschäfte den Fortschritt auf dem Areal beeinflussen zu können, beinhalten die Verträge eine Bauverpflichtung. Sie sichert die rasche Projektierung (Frist für Einreichung des Baugesuchs) und Realisierung (Frist für Baubeginn und -vollendung) nach der Übergabe des Areals ab.

Im Baurecht sind im Besonderen die vertragsinhärenten Regelungen zum ordentlichen und vorzeitigen Heimfall, zur Neubewertung des Landwerts, zum Mindestbaurechtszins und zur Anpassung des Baurechtszins an die Teuerung und den Referenzzinssatz sowie zu späteren baulichen Veränderungen festgeschrieben. Mit dem Baurecht hat die Stadt Adliswil eine bereits in der Ausschreibung vorenthaltene Option wahrgenommen, auf einem Teil des Stadthausareals die langfristige Entwicklung der Landreserve mitzugestalten und den Handlungsspielraum zu erhalten.

Der Baurechtszins errechnet sich basierend auf dem Basislandwert und dem Referenzzinssatz. Der anzuwendende Zinssatz entspricht dem jeweils gültigen Referenzzinssatz, der durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) bekanntgegeben wird, mindestens aber 2 %, maximal 12 %. Die Zinspflicht beginnt mit der Grundbuchanmeldung. Der Baurechtszins wird jährlich per 1. Januar an die Teuerung und an den Referenzzinssatz angepasst. Um den Baurechtszins auch der Wertentwicklung des Landes anzupassen, ist die Neubewertung des Landwerts alle 10 Jahre vorgesehen.

Die vertraglich vereinbarten Auflagen zu den Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten haben im Baurecht hinsichtlich eines Heimfalls besondere Bedeutung und sind mittels eines Erneuerungsfonds abgesichert. Die Baurechtsnehmerin hat spätestens nach zehn Jahren Dauer des Baurechtsverhältnisses jährlich einen Betrag entsprechend 0,75 % des jeweiligen Gebäudeversicherungswertes in einen Erneuerungsfonds liquiditätswirksam einzubezahlen. Dieser Erneuerungsfonds ist ausschliesslich bestimmt für werterhaltende Investitionen, Erneuerungen im Sinne von nachhaltigen Investitionen sowie für eigentliche Neu-Investitionen. Einer Entnahme aus dem Erneuerungsfonds muss die Baurechtsgeberin vorgängig zustimmen.

3. Kaufvertrag

Um auch nach der Handänderung die Entwicklung auf dem Areal mitbestimmen zu können, enthält der Kaufvertrag weitgehende Regelungen. Eine Bauverpflichtung sichert die rasche Projektierung und Realisierung nach der Übergabe des Areals. Werden nachfolgende Fristen nicht eingehalten, wird bei ausschliesslichem Verschulden der erwerbenden Partei und pro eingetretenen Fristverstoss eine Konventionalstrafe von CHF 250'000 fällig:

- das Baugesuch muss innert zwei Jahren eingereicht werden

- der Baubeginn muss innert zwei Jahren nach Rechtskraft Baubewilligung erfolgen
- die Bauten müssen innert sieben Jahren nach Rechtskraft Baubewilligung vollendet sein

Das Areal wird öffentlich zugänglich sein und soll entsprechend publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen erhalten. Diese Absicht wird mit einer Dienstbarkeit gesichert. Die Wohnnutzung in den Erdgeschossen ist dabei untersagt. Die in den Bestimmungen des Gestaltungsplans definierten Nutzungen werden im Kaufvertrag detaillierter geregelt. Änderungen dieser Nutzungen können nur mit Zustimmung der Stadt Adliswil erfolgen. Wird diese Vereinbarung verletzt und kommt die erwerbende Partei der Verpflichtung zur Wiederherstellung der vereinbarten Nutzung nicht nach, so schuldet die erwerbende Partei der Stadt Adliswil pro Zuwiderhandlung eine Konventionalstrafe in der Höhe von CHF 500'000.

Für die Projektentwicklung und Bauausführung wurden mit der erwerbenden Partei unter anderem folgende Auflagen vereinbart:

- Erstellte Bauten und Anlagen sowie der Umschwung sind stets in gutem Zustand zu erhalten und die hierfür erforderlichen Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten vorzunehmen.
- Soweit möglich und ihr zumutbar ist die erwerbende Partei bestrebt, dafür zu sorgen, dass die Mieter der erwerbenden Partei ihren steuerlichen Wohnsitz in der Stadt Adliswil haben.
- Es soll eine energetisch und ressourcenbezogen vorbildliche Bebauung (2000-WattGesellschaft oder Minergie-P-ECO, zertifiziert) realisiert werden.
- Einrichtungen und Nutzungen des Rotlichtgewerbes sind in den Bauten des Kaufobjektes nicht zulässig.

Die Vertragsparteien haben ein Vorkaufsrecht i.S. von Art. 216 ff. des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) vereinbart. Das Vorkaufsrecht gilt zu den Bedingungen, wie das Grundstück einer Drittperson verkauft würde und gilt für die Dauer von 25 Jahren. Zusätzlich wurde ein Rückkaufsrecht von gleicher Dauer vereinbart. Das Rückkaufsrecht kann durch die Stadt Adliswil ausgeübt werden, wenn das Grundstück oder Teile davon verkauft werden, bevor mit dem Bau begonnen wurde oder wenn eine ganze oder teilweise Umnutzung der gemäss vorliegendem Kaufvertrag vorgesehenen Nutzungsart erfolgt. Soweit die bauliche Ausnützung oder die Bewirtschaftung des Areals nicht wesentlich eingeschränkt werden, kann die Stadt Adliswil Teile des Kaufobjektes für öffentliche Zwecke (z. B. Trottoir, Werkleitungen) entschädigungslos beanspruchen.

4. Baurechtsverträge

Die bezüglich Kaufvertrag ausgeführten Bestimmungen der Bauverpflichtung, der Projektentwicklung, der Bauausführung sowie die Nutzungsbestimmungen kommen auch in den Baurechtsverträgen zum Tragen. Im Baurecht sind im Besonderen die vertragsinhärenten Regelungen zum ordentlichen und vorzeitigen Heimfall, zur Neubewertung des Landwerts, zum Mindestbaurechtszins und zur Anpassung des Baurechtszins an die Teuerung und den Referenzzinssatz sowie zu späteren baulichen Veränderungen festgeschrieben. Mit dem Baurecht hat die Stadt Adliswil eine bereits in der Ausschreibung vorenthaltene Option wahrgenommen, auf einem Teil des Stadthausareals die langfristige Entwicklung der Landreserve zu gestalten und den Handlungsspielraum zu erhalten. Zudem werden mit dem Baurecht relativ sichere Erträge ohne Abhängigkeit vom Nutzermarkt generiert. Die Baurechtspartellen umfassen auch die Zufahrt zur Tiefgarage des Areals und die Zufahrt Sihlquai, womit langfristig ausgelegt Erschliessungsfragen auf

den Grundstücken geklärt werden, die im Eigentum der Stadt Adliswil verbleiben. Der Baurechtszins errechnet sich basierend auf dem Landwert und dem Referenzzinssatz BWO (1,5 %, gültig seit 2. Juni 2018) mindestens 2 %, maximal 12 %. Die Zinspflicht beginnt mit der Grundbuchanmeldung. Der Baurechtszins wird jährlich per 1. Januar an die Teuerung und an den Referenzzinssatz angepasst.

Der Anfangsbaurechtszins wird als Mindestzins festgelegt. Um den Baurechtszins auch der Wertentwicklung des Landes anzupassen, ist die Neubewertung des Landwerts wie folgt geregelt:

- bei einer ganzen oder teilweisen Veräusserung des Baurechtes an Dritte
- bei einer wesentlichen Änderung des Inhalts oder Zwecks des Baurechtes
- bei Erweiterung der Bauten und Anlagen
- alle 10 Jahre, erstmals auf den 1. Januar 2029

Verfügungen mit dinglicher Wirkung (Veräusserung, Belastung mit Grundpfandrechten, etc.) sind mit Zustimmung der Stadt Adliswil zulässig. Untersagt sind die Begründung von Stockwerkeigentum, die Schaffung von Unterbaurechten, die Unterteilung des Baurechtsgrundstückes und andere sachenrechtliche Verfügungen (wie z.B. die Schaffung von einfachem Miteigentum oder die Begründung von Nutzniessung an einzelnen unterteilbaren Einheiten). Bei Zuwiderhandlung wird eine Konventionalstrafe in der Höhe von zehn jährlichen Baurechtszinsen fällig. Mit dieser Regelung wird die Kongruenz von Nutzung, Landwert und Baurechtszins sichergestellt.

Die vertraglich vereinbarte Auflage zu den Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten haben im Baurecht hinsichtlich eines Heimfalls besondere Bedeutung und sind mittels eines Erneuerungsfonds abgesichert. Die Baurechtsnehmerin hat spätestens nach zehn Jahren Dauer des Baurechtsverhältnisses jährlich einen Betrag entsprechend 0.75 % des jeweiligen Gebäudeversicherungswertes in einen Erneuerungsfonds liquiditätswirksam einzubezahlen. Dieser Erneuerungsfonds ist ausschliesslich bestimmt für werterhaltende Investitionen, Erneuerungen im Sinne von nachhaltigen Investitionen sowie für eigentliche Neuinvestitionen. Einer Entnahme aus dem Erneuerungsfonds muss die Baurechtsgeberin vorgängig zustimmen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Baufelder sind wie folgt bilanziert:

Kataster Nr.	Vermögen	Fläche m ²	Buchwert CHF per 31.12.2017	Basislandwert CHF	Mindestbau- rechtszins CHF 2.0 %
8327, Baufeld A	Finanzvermögen	3'488	5'478'641		
8326, Baufeld B1	Finanzvermögen	958	196'600	590'000	11'800
8325, Baufeld B2	Finanzvermögen	1'645	533'300	1'600'000	32'000
8338, Zürichstrasse	Verwaltungsvermögen	182	182		
TOTAL		6'273	6'208'723	2'190'000	43'800

Basierend auf Erfahrungswerten kann davon ausgegangen werden, dass sich der Ertragsausfall aus den Parkgebühren für die öffentlichen Abstellplätze von CHF 25'000 und den erwirtschafteten Erträgen aus den Immobilien (inkl. den Abstellplätzen für Mieter und Mitarbeitende der Stadtverwaltung) von rund CHF 68'000, verrechnet mit den neuen Baurechtszinsen von mindestens CHF 43'800 knapp zur Hälfte kompensieren.

Im Finanzplan 2017 – 2021 ist ein Verkaufserlös von CHF 5,479 Mio. aus dem Landgeschäft im Jahr 2018 eingestellt. Der Verkauf erfolgt erfolgsneutral, da die bilanzierten Werte den Vertragsbedingungen des Landgeschäftes Stadthausareal entsprechen. Bei Ablehnung des Landgeschäftes erfolgt entsprechend den Bestimmungen der Direktion der Justiz und des Innern eine Neubewertung des Baulandes und der Liegenschaften Zürichstrasse 1 und 3.

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 13 Ziff. 6 und Art. 47 Ziff. 13 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Dem Grossen Gemeinderat wird folgender Antrag unterbreitet:
 - 1.1 Der Verkauf des Baufeldes A des Stadthausareals mit einer Fläche von 3'488 m² zum Gesamtpreis von CHF 5'478'641 und der entsprechende Kaufvertrag vom 25. November 2014 (revidiert am 4. April 2018) mit der Leutschenbach AG werden bewilligt.
 - 1.2 Die Baurechtsverträge für die Baufelder B1 und B2 mit einer Fläche von 2'603 m² vom 25. November 2014 (revidiert am 4. April 2018) mit der Leutschenbach AG werden bewilligt.
 - 1.3 Dieser Beschluss untersteht dem obligatorischen Referendum.
 - 1.4 Der Beleuchtende Bericht für die Urnenabstimmung wird vom Stadtrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Grossen Gemeinderats wird vom Büro verfasst.

- 2 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.
- 3 Zu diesem Beschluss wird eine Medienmitteilung publiziert.
- 4 Dieser Beschluss ist öffentlich, sobald die Medienmitteilung publiziert wurde.
- 5 Mitteilung an:
 - 5.1 Grosser Gemeinderat
 - 5.2 Abteilung Finanzen und Controlling
 - 5.3 Abteilung Bau und Planung
 - 5.4 Abteilung Liegenschaften
 - 5.5 Leutschenbach AG, c/o Stump + Partner, Kilchberg
(mit separatem Schreiben)
 - 5.6 Notariat Thalwil (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin