

Sitzung vom 03. März 2020

Beschl. Nr. 2020-50

L2.A Behörden, Gremien
Interpellation von Berni Corrodi, Daniel Frei, Heinz Melliger und Harry Baldegger (Freie Wähler) betreffend Grundstückverzeichnis; Beantwortung

Ausgangslage

Am 6. November 2019 haben Berni Corrodi, Daniel Frei, Heinz Melliger und Harry Baldegger (Freie Wähler) eine Interpellation betreffend Grundstückverzeichnis eingereicht.

Auf Grund des aktuell kontrovers diskutierten Themas Grundstücke und Liegenschaften behalten, veräussern oder im Baurecht abgeben, verlangen die Interpellanten, dass die Adliswiler Bevölkerung über eine aktuelle Übersicht des Portfolios an Grundstücken, Liegenschaften und Immobilien informiert wird.

Die Interpellanten bitten den Stadtrat um eine Gesamtschau des Liegenschaften- und Immobilienportfolios der Stadt Adliswil, aufgeteilt in Verwaltungs- und Finanzvermögen, welche die Beantwortung der nachfolgenden Fragen erlaubt. Bei der Auflistung der Objekte, im Sinne einer buchhalterischen Liste, sollen in der Antwort neben der Katasternummer auch eine griffige Kurzbezeichnung stehen, wie Flurname, Strasse und die mögliche Hausnummer, an der das Objekt liegt.

Beantwortung der Fragen

1.1 Wie viele unverbaute, eingezonte Landparzellen sind im Besitz der Stadt Adliswil? In Quadratmeter definiert.

Im Finanzvermögen sind neun Landparzellen in der Bauzone, welche nicht bebaut sind (total 14'665 m² Landfläche). Das Finanzvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können. (siehe Kartenausschnitte im Anhang 1.1)

Finanzvermögen, Bauzone, nicht bebaut

Katasternummer	Eigentümer Name	Bauzone	Bauzonen Gemeindebeschreibung	Teilfläche Zone	Überbaut	Kurzbezeichnung
2081	Stadt Adliswil Finanzvermögen	ja	Zentrumszone ZO	998	nein	Stadthausareal
5209	Stadt Adliswil Finanzvermögen	ja	Zentrumszone ZO	1'585	nein	
8309	Stadt Adliswil Finanzvermögen	ja	Zentrumszone ZO	505	nein	
8318	Stadt Adliswil Finanzvermögen	ja	Zentrumszone ZO	2'510	nein	
7673	Stadt Adliswil Finanzvermögen	ja	Zone für öffentliche Bauten	2'768	nein	Grütstrasse
7980	Stadt Adliswil Finanzvermögen	ja	Gewerbezone G2	1'086	nein	Sood
8359	Stadt Adliswil Finanzvermögen	ja	Zentrumszone ZQ	2'592	nein	Dietlimoos
8360	Stadt Adliswil Finanzvermögen	ja	Zentrumszone ZQ	1'861	nein	
8363	Stadt Adliswil Finanzvermögen	ja	Wohnzonen 3 Vollgeschosse	160	nein	
	Stadt Adliswil Finanzvermögen	ja	Zentrumszone ZQ	580	nein	
	Stadt Adliswil Finanzvermögen	ja	Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung 4 Vollgeschosse	19	nein	
Total				14'665		

Im Verwaltungsvermögen befinden sich keine unbebauten Landparzellen, welche sich im Sinne der Interpellanten baulich/wirtschaftlich nutzen liessen. Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen.

Die im Verwaltungsvermögen aufgeführten Landparzellen mit den genannten Parametern sind Strassen, Wege usw. sowie baulich nicht nutzbare Restparzellen.

1.2 Wie viele unverbaute, nicht eingezonte Landparzellen sind im Besitz der Stadt Adliswil? In Quadratmeter definiert.

Im Finanz- und Verwaltungsvermögen sind neun Landparzellen nicht in der Bauzone und nicht bebaut (total 138'740 m² Landfläche). Davon sind 78'993 m² dem Finanzvermögen und 59'747 m² dem Verwaltungsvermögen zugeordnet (siehe Kartenausschnitte im Anhang 1.2.1).

Finanz- und Verwaltungsvermögen, nicht Bauzone, nicht bebaut

Katastrnummer	Eigentümer Name	Bauzone	Teilfläche Parzelle	Überbaut	Kurzbezeichnung
1213	Stadt Adliswil Finanzvermögen	nein	17'148	nein	Chalberweid
	Stadt Adliswil Verwaltungsvermögen	nein	7'721	nein	
6427	Stadt Adliswil Finanzvermögen	nein	19'600	nein	In der Weid
	Stadt Adliswil Verwaltungsvermögen	nein	1'560	nein	
1226	Stadt Adliswil Finanzvermögen	nein	2'210	nein	Weierbach
	Stadt Adliswil Verwaltungsvermögen	nein	780	nein	
4624	Stadt Adliswil Finanzvermögen	nein	210	nein	Hermen
	Stadt Adliswil Verwaltungsvermögen	nein	792	nein	
7432	Stadt Adliswil Finanzvermögen	nein	2'189	nein	oberhalb Soodring
	Stadt Adliswil Verwaltungsvermögen	nein	705	nein	
7503	Stadt Adliswil Finanzvermögen	nein	850	nein	Vorder Stig
	Stadt Adliswil Verwaltungsvermögen	nein	8'354	nein	
8068	Stadt Adliswil Finanzvermögen	nein	15'811	nein	
	Stadt Adliswil Verwaltungsvermögen	nein	26'985	nein	
8069	Stadt Adliswil Finanzvermögen	nein	5'474	nein	
	Stadt Adliswil Verwaltungsvermögen	nein	9'119	nein	
8098	Stadt Adliswil Finanzvermögen	nein	15'501	nein	
	Stadt Adliswil Verwaltungsvermögen	nein	3'731	nein	
Total Finanzvermögen			78'993		
Total Verwaltungsvermögen			59'747		

Im Finanzvermögen sind 15 Landparzellen nicht in der Bauzone und nicht bebaut (total 141'791 m² Landfläche) (siehe Kartenausschnitte im Anhang 1.2.2).

Finanzvermögen, nicht Bauzone, nicht bebaut

Katastrnummer	Eigentümer Name	Bauzone	Teilfläche Zone	Überbaut	Kurzbezeichnung
1079	Stadt Adliswil Finanzvermögen	nein	2'650	nein	Chalberweid
1080	Stadt Adliswil Finanzvermögen	nein	2'990	nein	
1355	Stadt Adliswil Finanzvermögen	nein	1'840	nein	Im Hermen
	Stadt Adliswil Finanzvermögen	nein	138	nein	
1365	Stadt Adliswil Finanzvermögen	nein	2'864	nein	Im Rossweg
	Stadt Adliswil Finanzvermögen	nein	5'016	nein	
	Stadt Adliswil Finanzvermögen	nein	533	nein	
8077	Stadt Adliswil Finanzvermögen	nein	7'099	nein	
1453	Stadt Adliswil Finanzvermögen	nein	1'865	nein	Rebweid
	Stadt Adliswil Finanzvermögen	nein	104	nein	
481	Stadt Adliswil Finanzvermögen	nein	7'235	nein	Im Letten
5526	Stadt Adliswil Finanzvermögen	nein	12'940	nein	Im Letten
7159	Stadt Adliswil Finanzvermögen	nein	1'900	nein	im Büel
	Stadt Adliswil Finanzvermögen	nein	251	nein	
7160	Stadt Adliswil Finanzvermögen	nein	3'418	nein	
	Stadt Adliswil Finanzvermögen	nein	27	nein	
8072	Stadt Adliswil Finanzvermögen	nein	3'997	nein	in der Breiten
8082	Stadt Adliswil Finanzvermögen	nein	3'556	nein	im Löchli
8083	Stadt Adliswil Finanzvermögen	nein	2'266	nein	
8088	Stadt Adliswil Finanzvermögen	nein	13'211	nein	im Weierholz
8092	Stadt Adliswil Finanzvermögen	nein	67'890	nein	im Vögeli
			141'791		

Im Verwaltungsvermögen sind weitere 223 Landparzellen nicht in der Bauzone und nicht bebaut (total 1'529'564 m² Landfläche), wobei hierbei auch diverse Strassen- und Wegabschnitte in diesen Parametern enthalten sind (siehe Tabelle und Kartenausschnitte im Anhang 1.2.3).

1.3 Wie viele Grundstücke davon sind bereits im Baurecht abgegeben?

Im Verwaltungs- wie auch im Finanzvermögen befinden sich keine Grundstücke, die im Baurecht abgetreten sind, welche nicht bebaut und sich weder in oder ausserhalb der Bauzone befinden.

1.4 Wie hoch ist der Schätzwert jeder einzelner Landparzellen? Und im Total?

Im Finanzvermögen befinden sich nicht überbaute Grundstücke, die nicht unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen. Dazu gehören Landreserven (vorsorglicher Landerwerb), landwirtschaftliches Kulturland sowie Grundstücke mit Baurechten. Die Grundstücke im Finanzvermögen haben per 31. Dezember 2019 einen Buchwert von CHF 42,8 Mio. (siehe Tabelle im Anhang 1.4). Der effektive Marktwert dürfte erheblich höher sein.

Die Grundstücke im Verwaltungsvermögen werden keiner regelmässigen Neubewertung unterzogen und wurden im HRM1 abgeschrieben. Mit der Einführung von HRM2 im Jahr 2019 wurde neu eine Anlagebuchhaltung geführt. Die Restbuchwerte einzelner Grundstücke sind darin nicht enthaltenen, weil sie abgeschrieben wurden. Es ist deshalb keine substanzielle Aussage bezüglich eines Schätzwertes möglich. Mit Ausnahme der Grundstücke im Finanzvermögen und in Bauzonen sind diese nicht im wirtschaftlichen Sinne nutzbar und mit einem Preis von einigen Franken pro Quadratmeter zu beziffern.

2.1.1 Wie viele und welche Landparzellen sind der Freihaltezone zugeordnet? Verzeichnis?

Der kantonalen Freihaltezone zugeordnet sind total 41 Landparzellen. Summarisch ergibt sich eine Fläche von 189'744 m², wobei hier nur die Flächenanteile der Freihaltezone gerechnet sind, da sich Landparzellen über mehrere unterschiedliche Nutzungszonen erstrecken. Ebenfalls sind nur diese Flächen im Kartenausschnitt dargestellt (siehe dazu die Tabelle und Kartenausschnitte Anhang 2.1.1).

2.1.2 Wie viel Kulturlandparzellen werden effektiv landwirtschaftlich genutzt?

Es werden 70 Parzellen Kulturland (Kantonale Landwirtschaftszone) verpachtet bzw. durch Landwirte genutzt. Die übrigen der insgesamt 232 Landwirtschaftsparzellen werden durch städtische Betriebe unterhalten, wobei das Heu mehrheitlich der Landwirtschaft zugeführt wird (landwirtschaftliche Nutzung). Diese Flächen sind teils als Flurweg genutzte Parzellen oder Kleinparzellen (z.B. am Brückenkopf bei der Tüfibrücke), teils Naturschutzflächen, teilweise bewaldete Flächen oder sehr schwierig in Hanglage zu bewirtschaftende Parzellen (manchmal gleichzeitig auch Naturschutzflächen), für deren Bewirtschaftung die Stadt geeignete Maschinen besitzt.

2.2 Wie viele Waldparzellen hat die Stadt Adliswil?

Der Waldzone zugeordnet sind total 175 Landparzellen. Summarisch ergibt sich eine Fläche von 1'370'807 m², wobei hier nur die Flächenanteile der Waldzone gerechnet sind, da sich Landparzellen über mehrere unterschiedliche Nutzungszonen erstrecken. Ebenfalls sind nur diese Flächen im Kartenausschnitt dargestellt (siehe dazu die Tabelle und Kartenausschnitte Anhang 2.2.).

2.3 Gibt es Landwirtschafts-Land das nicht genutzt, beziehungsweise nicht verpachtet ist?

Siehe Antwort 2.1.2

2.4 Welche sind das (Bezeichnung, Quadratmeterangaben)?

Siehe Antwort 2.1.2

2.5 Was ist der Grund dazu?

Siehe Antwort 2.1.2

3.1 Wie viele mit Immobilien überbaute Landparzellen sind im Besitz der Stadt Adliswil?

Die Stadt Adliswil besitzt total 61 Landparzellen, welche überbaut sind.
Siehe dazu die Tabelle und Kartenausschnitt Anhang 3.1

3.2 Wie viele sind davon im Baurecht abgegeben?

Im Baurecht abgegeben sind sechs Grundstücke (siehe Kartenausschnitte im Anhang 3.2 sowie Beantwortung der Interpellation SRB 2019-249).

Landparzellen im Baurecht				Teilfläche	
Katastrernr.	Eigentümer Name	Bauzone	Bauzonen Gemeindebeschreibung	Zone	Lage
5714	Stadt Adliswil Finanzvermögen mit Baurecht	ja	Wohnzonen 3 Vollgeschosse	3'843	Zopfstrasse 13/15/17
5940	Stadt Adliswil Finanzvermögen mit Baurecht	ja	Wohnzonen 3 Vollgeschosse	1'573	Zelgstr 40 / Bodenacker 1
6332	Stadt Adliswil Finanzvermögen mit Baurecht	ja	Wohnzonen 3 Vollgeschosse	11'443	Bodenacker 6/8/10 Zopfstr 3/5/7/9/11
6733	Stadt Adliswil Verwaltungsvermögen mit Baurecht	ja	Wohnzonen 3 Vollgeschosse	970	Sihlaurain 6/8/10/12
7571	Stadt Adliswil Verwaltungsvermögen mit Baurecht	ja	Kernzonen	386	Kronenstrasse 6
8420	Stadt Adliswil Finanzvermögen mit Baurecht	ja	Zone für öffentliche Bauten	30'030	Zürich International School
		ja	Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung 4 Vollgeschosse	3	
Total				48'249	

3.3 Schätzwerte der einzelnen Grundstücke mit Immobilien (letzte Bewertung)?

In der Anlagebuchhaltung wird per 31. Dezember 2019 ein Wert von CHF 8,964 Mio. für die Baurechte im Finanzvermögen geführt. Das Baurecht für die Genossenschaft Jugendwohnungen im Bezirk Horgen (Sihlaurain) ist im Sinne einer öffentlichen Nutzung im Verwaltungsvermögen bilanziert und abgeschrieben.

4.1 Wie beurteilt der Stadtrat den künftigen Immobilien- und Landbesitz der Stadt Adliswil?

Die Immobilien der Stadt Adliswil stellen einen hohen Wert und einen wichtigen Nutzungsfaktor für die Gemeindefinanzen dar. Die Gebäude haben zudem einen erheblichen Einfluss auf die Qualität und Effizienz der darin stattfindenden Dienstleistungen und Angebote. Zudem kann die Stadt Adliswil über strategische Immobilien die Gemeindeentwicklung steuern. Der Fokus liegt dabei auch auf den Zwischenräumen, den Infrastruktur-, Freihalte- und Waldflächen.

4.2 Möchte er den Bestand erhalten, vergrössern oder verringern?

Der Stadtrat verfolgt aufgrund des aktuell hohen Investitionsbedarfs in der laufenden Finanzplanperiode keine aktive Akquisitionsstrategie für Grundstücke und Immobilien. Der Erwerb zusätzlicher Liegenschaften aus strategischer Sicht zur Erreichung der Legislaturziele wird trotzdem situativ geprüft. Im Sinne der Innenentwicklung der Stadt besteht die Zielsetzung, basierend auf wirtschaftlichen, sozialen, raumplanerischen und politischen Faktoren, die nachhaltige und qualitative Verdichtung voranzutreiben. Die Stadt Adliswil steuert, baut und bewirtschaftet ihre Immobilien bedarfs-, nutzungs- und standortgerecht.

Mit der am 9. Februar 2020 angenommenen Volksinitiative „Boden behalten – Adliswil nachhaltig gestalten“ bzw. der damit verbundenen Anpassung der Gemeindeordnung, ist der Handlungsspielraum der Exekutive deutlich eingeschränkt und eine Verringerung des Bestandes nicht mehr möglich.

4.3 Wie lautet die Begründung dafür?

Der Stadtrat betreibt ein risikoaverses Immobilienmanagement und ist dennoch bestrebt, mit dem Immobilienbestand eine grösstmögliche Wertschöpfung mit optimiertem Mitteleinsatz zu generieren.

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Finanzen sowie der Ressortvorsteherin Werkbetriebe fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 87 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates, folgenden

Beschluss:

- 1 Die Interpellation vom 6. November 2019 betreffend Verzeichnis aller Grundstücke und Liegenschaften im Eigentum der Stadt Adliswil von Bernie Corrodi, Daniel Frei, Heinz Melliger, und Harry Baldegger (Freie Wähler) wird gemäss den Erwägungen beantwortet.
- 2 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 3 Mitteilung an:
 - 3.1 Grosser Gemeinderat
 - 3.2 Stadtschreiber
 - 3.3 Ressortleiter Finanzen
 - 3.4 Ressortleiter Werkbetriebe
 - 3.5 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil
Stadtrat



Farid Zeroual
Stadtpräsident



Thomas Winkelmann
Stadtschreiber