

Sitzung vom 08. April 2025

Beschl. Nr. **2025-98**

6.1.3.0 Administration / Finanzen

Finanzen: Feldweg 8, Baurechtsvertrag mit der Baugenossenschaft Sihlhalde;
Antrag an den Grossen Gemeinderat

Ausgangslage

Das Mehrfamilienhaus mit Doppelkindergarten am Feldweg 8 (Kataster 6311) wurde 1967 erstellt. Die Liegenschaft befindet sich in der Zone W4 und das Grundstück ist mit der aktuellen Bebauung schlecht ausgenutzt. Die Grundstücksfläche beträgt 1'159 m².

Die Bausubstanz ist trotz Sanierung des Flachdachs (2003), der Gasheizung (2004) sowie einem teilweisen Fensterersatz minderwertig und in einem schlechten Zustand. Die bestehenden Wohnungsgrundrisse sind sehr ineffizient und nicht barrierefrei. Der Doppelkindergarten im Erdgeschoss der Liegenschaft genügt räumlich den Empfehlungen für Schulanlagen des Kantons nicht mehr und müsste erweitert werden.

Die nicht ausgeschöpfte Ausnutzung des Grundstückes, der schlechte bauliche Zustand der Liegenschaft, die nicht mehr zeitgemässen Grundrisse der Wohnungen sowie die zu kleinen Kindergärten machen eine Gesamtsanierung unrentabel.

Der Stadtrat hat mit Beschluss SRB 2024-11 vom 23. Januar 2024 die Ausschreibung und Verfahrensbegleitung zur Abgabe im Baurecht der Liegenschaft am Feldweg 8 genehmigt und dafür einen Bruttokredit von CHF 71'000 bewilligt.

Die Abteilung Liegenschaften hat die Ausschreibung im Rahmen eines Investorenwettbewerbs zur Vergabe im Baurecht veröffentlicht. In diesem öffentlich publizierten Verfahren konnte mit der Adliswiler Baugenossenschaft Sihlhalde ein besonders geeigneter Vertragspartner und direkter Nachbar gewonnen werden.

Erwägungen

Vor diesem Hintergrund streben sowohl die Baugenossenschaft als auch die Stadt Adliswil eine partnerschaftliche Zusammenarbeit an, mit dem Ziel, einen Baurechtsvertrag zu gestalten, der ausgewogene und sachgerechte Parameter sowie Vertragsbedingungen enthält.

Die Baurechtsberechtigte ist als gemeinnützige Wohnbauträgerin verpflichtet, auf dem Baurechtsgrundstück preisgünstigen Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen bereitzustellen. Sie verzichtet auf Gewinnstreben, vermietet nach dem Kostenmiete-Prinzip und darf keine Tantiemen auszahlen. Ein allfälliger Liquidationsüberschuss muss dem Genossenschaftszweck zufließen. Grundlage der Vertragskonditionen ist die fortlaufende Anerkennung der Baugenossenschaft Sihlhalde als gemeinnützige Wohnbauträgerin durch das Bundesamt für Wohnungswesen.

Baurechtsvertrag

Die Stadt Adliswil als Grundeigentümerin räumt der Baugenossenschaft Sihlhalde als Bauberechtigte ein bestehendes, selbstständiges und dauerndes Baurecht ein. Die wesentlichen Konditionen dieses Baurechts sind nachfolgend zusammengefasst:

Laufzeit

Das Baurecht wird der Baugenossenschaft Sihlhalde für 60 Jahre gewährt und kann einmal um 20 Jahre verlängert werden. Die Verlängerung kann 10 bis 15 Jahre vor Ablauf des Baurechts schriftlich beantragt werden, wobei die aktuellen Vertragsbedingungen und mögliche Anpassungen des Baurechtszinses weiterhin gelten. Eine Verlängerung ist nur dann ausgeschlossen, wenn die Grundeigentümerin ausgewiesene eigene Bedürfnisse oder gewichtige öffentliche Interessen geltend macht.

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen, der auf der Grundlage eines berechneten Landwertes sowie des nachstehend festgelegten Zinssatzes wie folgt ermittelt wird.

Baurechtszinssatz

Der anzuwendende Zinssatz entspricht dem jeweils gültigen Referenzzinssatz, der durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) bekanntgegeben wird, mindestens aber 1,75 %. Der Baurechtszins wird jedes Jahr per 1. Januar (erstmalig per 1. Januar 2029) vollumfänglich an den jeweils aktuellen Referenzzinssatz angepasst. Alle vier Jahre (erstmalig per 1. Januar 2032) erfolgt zusätzlich zu dieser jährlichen Anpassung eine Teuerungsanpassung basierend auf dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) in Höhe von 50 %.

Heimfall

Ordentlicher Heimfall

Tritt der Heimfall nach 60 Jahren ein, weil die Baurechtsgeberin eigene Bedürfnisse oder gewichtige öffentliche Interessen geltend macht, so beträgt die Heimfallentschädigung 100 %, basierend auf dem Zustandswert. Nach Ablauf der verlängerten Dauer gehen die durch die Bauberechtigte erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Für den Heimfall ist eine Entschädigung im Umfang von 80 % des Zustandswertes zu leisten.

Vorzeitiger Heimfall

Der vorzeitige Heimfall richtet sich nach den Bestimmungen des Zivilgesetzbuches (ZGB). Die Grundeigentümerin kann den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, wenn die Bauberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt.

Weitere Bestimmungen

Kontroll- und Steuerungsmechanismen

Die Bauten der Bauberechtigten dürfen nur an Personen oder Familien vermietet werden, die entweder:

- in der Stadt Adliswil aufgewachsen sind (mindestens Besuch der Grundschule in Adliswil)
- oder seit mind. zwei Jahren ihren zivilrechtlichen Wohnsitz in der Stadt Adliswil haben und über eine Niederlassungs- oder Daueraufenthaltsbewilligung verfügen.

Zudem darf die Vermietung einer 3-Zimmer Wohnung im Normalfall nur an mindestens zwei Personen und einer 4-Zimmer Wohnung nur an Haushalte mit mindestens drei Personen erfolgen. Das Vermietungsreglement stellt sicher, dass die Vergabe von Wohnungen nach transparenten, nachvollziehbaren und fairen Bedingungen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt und wie mit Interessenskonflikten umzugehen ist. Die Umsetzung wird von der Grundeigentümerin periodisch überprüft.

Finanzielle Auswirkungen

Aus dem Baurechtsvertrag ergeben sich jährlich mindestens die folgenden Einnahmen:

Kataster Nr.	Fläche m ²	Landwert CHF / m ²	Landwert Total CHF	Baurechtszins CHF / p.a./ 1.75%
6311, Feldweg 8	1'159	2'000	2'318'000	40'565

Die Zinspflicht beginnt mit der Inbetriebnahme des geplanten Mehrfamilienhauses, spätestens jedoch drei Jahre nach der Grundbuchanmeldung.

Die Parzelle ist wie folgt bilanziert (Verwaltungsvermögen):

Kataster Nr.	Fläche m ²	Bilanzwert aktuell (1 CHF/m ²)	Bilanzwert neu (700 CHF/m ²)	Bewertungs- gewinn CHF
6311, Feldweg 8	1'159	1'159	811'300	810'141

Bewertungsgewinn (Finanzvermögen)

Mit der Abgabe des Baulandes muss das Grundstück ins Finanzvermögen überführt werden und es ist eine Neubewertung notwendig. Der Baurechtszins muss mit 5 % (nach kantonalen Richtlinien) kapitalisiert werden, was zu einem Buchgewinn von CHF 810'141 führt. Dieser Gewinn ist im Finanzplan 2027 mit CHF 1,2 Mio. eingestellt.

Aufgrund der Abgabe an einen gemeinnützigen Wohnbauträger ergibt sich gemessen an geschätzten aktuellen Marktbedingungen ein Minderertrag von CHF 0,4 Mio. In diesem Umfang sowie aus der Gewährung eines tiefen Baurechtszinses fördert die Stadt Adliswil im vorliegenden Baurechtsvertrag den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Folgekosten

Den jährlich entfallenden Mieteinnahmen von CHF 64'561 (Stand 2024) sowie den jährlichen Aufwendungen, Unterhaltungspflichten und Betriebskosten von rund CHF 25'000 (Stand 2024) stehen Einnahmen aus dem Baurechtszins in Höhe von CHF 40'565 gegenüber. Der Rückbau des Gebäudes wird voraussichtlich Kosten in Höhe von rund CHF 150'000 verursachen. Im Gebiet Krebsbach wird eine Anschlusslösung für beide Kindergärten entwickelt. Bis zur Umsetzung dieser Lösung wird der Bedarf vorübergehend im Schulhaus Kopfholz sowie im Kindergarten Hofacker gedeckt.

Termine

Vorbehältlich der Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat ist die öffentliche Beurkundung im Frühling 2025 geplant.

Kindergartenbetrieb bis	Juli 2027
Rückbau durch die Stadt Adliswil	August 2027
Grundbuchanmeldung und Baubeginn	November 2027
Bezug und Baurechtsbeginn	Oktober 2029

Der Stadtrat fasst, gestützt auf Art. 27 Bst. d und Art. 37 Abs. 1 Bst. d und h der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Dem Grossen Gemeinderat werden, unter Vorbehalt der Zusage der Baugenossenschaft Sihlhalde, folgende Anträge unterbreitet:
 - 1.1 Das Baurecht zugunsten der Baugenossenschaft Sihlhalde auf Parz. Nr. 6311 mit einem Baurechtszins von CHF 40'565 wird für 60 Jahre bis zum 31. Oktober 2087 gewährt und kann einmal um 20 Jahre verlängert werden.
 - 1.2 Der Stadtrat wird ermächtigt, den Baurechtsvertrag mit der Wohnbaugenossenschaft Sihlhalde zu erstellen.
 - 1.3 Dispoziffer 1.1 dieses Beschlusses untersteht dem fakultativen Referendum.
 - 1.4 Der beleuchtende Bericht wird im Falle einer Urnenabstimmung vom Stadtrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Grossen Gemeinderats wird vom Büro des Grossen Gemeinderates verfasst.
 - 1.5 Veröffentlichung von Dispositivziffer 1.1 im amtlichen Publikationsorgan.
 - 1.6 Mitteilung von Dispositivziffer 1.1 und 1.2 an den Stadtrat.

- 2 Unter Vorbehalt der Zustimmung des Grossen Gemeinderats zu Ziffer 1:
 - 2.1 Das Grundstück Kat-Nr. 6311 mit einer Fläche von 1'159 m² und einem Wert von CHF 1'159 wird zum Zeitpunkt des Grundbucheintrages vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen transferiert. Daraus resultiert ein geschätzter Minderertrag von CHF 0,4 Mio.
 - 2.2 Die Leiterin Liegenschaften wird ermächtigt, die Stadt Adliswil auf dem Notariat zu vertreten und alle notwendigen Dokumente, insbesondere Verträge, Dienstbarkeiten und Mutationen, zu unterzeichnen.
- 3 Dieser Beschluss ist öffentlich, sobald die Zusage der Baugenossenschaft Sihlhalde vorliegt.
- 4 Mitteilung an:
 - 4.1 Grosser Gemeinderat
 - 4.2 Ressortleiter Bildung
 - 4.3 Ressortleiter Finanzen
 - 4.4 Leiterin Liegenschaften
 - 4.5 Baugenossenschaft Sihlhalde (mit separatem Schreiben)
 - 4.6 Notariat Thalwil (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber