

Sitzung vom 23. Januar 2024

Beschl. Nr. **2024-11**

6.1.3.0 Administration / Finanzen
Feldweg 8, Abgabe im Baurecht; Kreditbewilligung

Ausgangslage

Das Mehrfamilienhaus mit Doppelkindergarten am Feldweg 8 (Liegenschaftskataster 6311) wurde 1967 erstellt. Die Liegenschaft befindet sich in der Zone W4 und das Grundstück ist mit der aktuellen Bebauung nur zu knapp 50 % 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. Eine Wohnung ist aktuell in baulich so schlechtem Zustand, dass sie nicht mehr vermietet werden kann. 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.

Erwägung

Die Liegenschaft Feldweg 8 soll mittels einer Ausschreibung «Abgabe im Baurecht» bestmöglich im Baurecht abgegeben werden. In der Folge wird die Liegenschaft aus dem Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen übertragen werden.

Der Doppelkindergarten im Feldweg soll mittel- bis längerfristig in der Zone für öffentliche Bauten am Krebsbach situiert werden. Dies soll in der Projektinitiierung Krebsbach und den entsprechenden Ausschreibungen berücksichtigt werden. Nach dem Auszug aus dem Feldweg bis zur Realisierung eines Doppelkindergartens am Krebsbach sollen die Kindergärten in anderen Liegenschaften der Stadt Adliswil, beispielsweise dem Kindergarten an der Hofackerstrasse, untergebracht werden.

Die Kündigungen an die Mietparteien sollen entsprechend dieses Beschlusses per August 2025 ausgesprochen werden. Dieser Zeitpunkt wurde festgelegt, da eine Abgabe im Baurecht oder Übertragung an die Baurechtsnehmerschaft nur in leerem Zustand möglich ist.

Die Überführung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen soll zeitgleich mit der Baurechtsabgabe vollzogen werden.

Kreditantrag

Für die Ausschreibung «Abgabe im Baurecht» wird folgender Kreditantrag gestellt:

Leistungen	Kreditbedarf, CHF inkl. MwSt.
Verfahrensbegleitung (Erarbeitung Ausschreibungsunterlagen)	20'000.00
Ermittlung Kosten Terrainräumung - Schadstoffuntersuchungen - Baugrunduntersuchung	13'000.00
Rechtsanwalt (Erarbeitung Vertragsgrundlage)	10'000.00
Eigenleistungen Abteilung Liegenschaften	15'000.00
Nebenkosten	5'000.00
Reserve / Rundung	8'000.00
TOTAL	71'000.00

Im Finanzplan 2023 – 2027 ist kein Betrag eingestellt.

Folgekosten

Dem Einnahmeverzicht von CHF 45'354 pro Jahr (Entfall Mieteinnahmen, Stand 2023) und einem Investitionsbedarf zur Realisierung eines Neubaus von ca. CHF 4'500'000 stehen Einnahmen aus dem Baurecht gegenüber.

Aus der Überführung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen resultiert ein Aufwertungsgewinn von rund CHF 1.68 Mio., der ins Nettovermögen der Stadt Adliswil fliesst.

Die Abgabe im Baurecht hat zur Folge, dass regelmässige gut kalkulierbare Einnahmen (Baurechtszinsen) ohne gegenüberstehende Ausgaben verbucht werden können. Die Substanz bleibt zudem künftigen Generationen erhalten.

Termine

Auftragsvergabe
Abschluss Ausschreibung

Frühling 2024
Sommer 2024

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 39 Abs. 2 Bst. d und f der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Für die Ausschreibung und Verfahrensbegleitung zur Abgabe der Liegenschaft am Feldweg 8 im Baurecht wird ein Verpflichtungskredit ausserhalb Budget von brutto CHF 71'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten von Konto 132.7000.02 bewilligt und freigegeben.
- 2 Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
- 3 Dieser Beschluss ist öffentlich, sobald die Mietparteien informiert wurden.
- 4 Mitteilung an:
 - 4.1 Ressortleiter Finanzen
 - 4.2 Ressortleiter Bildung
 - 4.3 Abteilung Liegenschaften
 - 4.4 Mietparteien Feldweg 8 (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber