

Sitzung vom 05. März 2024

Beschl. Nr. **2024-39**

6.1.0 Allgemeines
Verkauf Liegenschaften Soodstrasse 36 a - d und 38; Antrag an den Grossen Gemeinderat

Ausgangslage

Nach Evaluationen der Tragbarkeit einer Erweiterung der Alterswohnungen Soodmatte hat die Stiftung Alterbauten in Adliswil (SABA) wiederum Interesse bekundet, das im Jahr 2018 vorgeschlagene Bauvorhaben weiterer Alterswohnungen zu realisieren. Um die konkrete Weiterverfolgung dieses Geschäfts zu ermöglichen, übermittelte der SABA-Stiftungsrat dem Stadtrat am 21. November 2023 ein Kaufangebot in der Höhe von CHF 2.4 Mio. für die Liegenschaften Soodstrasse 36 a - d und 38.

Die bestehende Überbauung der SABA hat ihre planungs- und baurechtliche Grundlage im öffentlichen Gestaltungsplan Soodmatte vom 11. Januar 1995. Im Perimeter des Gestaltungsplans befinden sich auch die Liegenschaften Soodstrasse 36 a - d und 38. Bei einer Erweiterung oder Veränderung der Gebäude innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, muss der Gestaltungsplan entsprechend angepasst werden.

Die Kostenübernahme für die Ausarbeitung der notwendigen Gebäudechecks zur Erfassung von Altlasten an den Bestandesbauten der Liegenschaften Soodstrasse 36/38 sowie die Kosten für die Entsorgung allfälliger Altlasten an den Gebäuden und aus dem Baugrund obliegen der Stadt Adliswil.

Die Gemeindeordnung der Stadt Adliswil sieht in Art. 4 grundsätzlich ein Verkaufsverbot für Liegenschaften im Finanzvermögen der Stadt vor. Die Veräusserungsbeschränkungen ermöglichen aufgrund der Bestimmungen in Art. 4 Abs. 2 Bst. c der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil hingegen ausdrücklich einen Verkauf an eine gemeinnützige Organisation wie der SABA.

Die SABA ihrerseits kann Liegenschaften, welche sie von der Stadt Adliswil erhalten, gekauft oder im Baurecht erworben hat, nicht ohne Zustimmung der Stadt Adliswil verkaufen. Im Fall einer Auflösung der SABA ist die SABA statutarisch verpflichtet, diese Grundstücke an die Stadt Adliswil zurückzugeben.

Erwägungen

Die Liegenschaften Soodstrasse 36 a - d und 38 sind derzeit im Finanzvermögen der Stadt Adliswil bilanziert und haben teilweise einen hohen Sanierungsbedarf.

Da die aktuelle Nachfrage nach Alterswohnungen das derzeitige Angebot übersteigt und die Möglichkeiten für einen zeitnahen Ausbau andernorts kaum vorhanden sind, stellen die Liegenschaften Soodstrasse 36 a - d und 38 die einzige Wachstumsmöglichkeit des SABA-Standortes in der Soodmatte dar.

Aus Sicht der Stadt Adliswil stellt der Verkauf der Liegenschaften Soodstrasse 36 a – d und 38 an die SABA eine strategisch erwünschte Portfoliovereinigung dar. Die Stadt Adliswil kann auf diesem Weg zudem zur Bewältigung der mit der demographischen Entwicklung wachsenden Nachfrage zur Bereitstellung von Alterswohnraum beitragen.

Der auf dem Gebiet bestehende 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, diente als planungs- und baurechtliche Grundlage für die Überbauung Soodmatte der SABA und die anliegenden Wohnhäuser der ehemaligen Pensionskasse der Stadt Adliswil. Die Gebäude Soodstrasse 36 a - d und 38 wurden für die beiden Überbauungen nicht beansprucht. Der Gestaltungsplan hält für die Baufelder der Gebäude an der Soodstrasse fest, dass sie umgebaut oder ersetzt werden dürfen.

Die Umsetzung eines Neubauprojektes bedingt jedoch eine vorgängige Anpassung des öffentlichen Gestaltungsplans «Soodmatte». Dieser Prozess nimmt schätzungsweise zwei Jahre in Anspruch und soll auf Basis des vorliegenden Beschlusses initiiert werden. Das Planungsverfahren wird durch die Stadt Adliswil, Ressort Bau und Planung geführt und bearbeitet, dies in Abstimmung mit der Abteilung Liegenschaften der Stadt Adliswil und der SABA. Die Festsetzung erfolgt durch den Grossen Gemeinderat, mit anschliessender Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich. Die anfallenden Kosten belaufen sich schätzungsweise auf CHF 48'000 und würden durch die SABA und die Stadt Adliswil hälftig geteilt.

Die Anpassung des öffentlichen Gestaltungsplans erfordert zwingend ein Richtprojekt, welches aus einem Konkurrenzverfahren resultiert und die Einhaltung von Standards sicherstellt. Das Ziel ist die Erreichung einer hohen Qualität, die sich in städtebaulichen Merkmalen manifestiert. Das Konkurrenzverfahren wird von einer Jury aus Sach- und Fachmitgliedern beurteilt. In diesem Prozess vertritt die Ressortvorsteherin oder der Ressortvorsteher Soziales als Delegierte oder Delegierter die Interessen der Stadt Adliswil in der Jury.

Das Geschäft wird vorbehältlich der Genehmigung einer Gestaltungsplanänderung auf dem Grundstück 7771 (Soodmatte), der Sistierung der Baulinie entlang der Soodstrasse und der Zustimmung des Grossen Gemeinderates zum Verkauf der Liegenschaften Soodstrasse 36 a-d und 38 vollzogen.

Die Liegenschaften Kataster Nr. 7773 an der Soodstrasse 36 a - d und 38 sollen für CHF 2.4 Mio. an die Stiftung für Altersbauten in Adliswil SABA verkauft werden.

Die Kündigungen an die Mieterinnen und Mieter sollen entsprechend dieses Beschlusses für Dezember 2025 ausgesprochen werden. Dieser Zeitpunkt wurde festgelegt, da eine Abgabe an die SABA nur in leerem Zustand möglich ist.

Folgekosten

Mit den Liegenschaften Soodstrasse 36 a - d und 38 werden derzeit Mieterträge von rund CHF 122'000 pro Jahr erwirtschaftet. Die Liegenschaften haben jedoch einen teilweise dringenden Sanierungsbedarf, der auf ca. CHF 2.5 Mio. geschätzt wird.

Die Liegenschaften sind zurzeit mit einem Buchwert von CHF 2'618'900 im Finanzvermögen der Stadt Adliswil bilanziert.

Durch einen Verkauf der Liegenschaften zu CHF 2.4 Mio. gemäss dem Angebot der SABA könnte die Stadt Adliswil die notwendigen Investitionen zugunsten einer neuen Objektstrategie unter Führung und zu Nutzen der SABA verschieben. Bei einer allfälligen Auflösung der SABA würden die Liegenschaften wieder an die Stadt Adliswil zurückfallen.

Die mit dem Verkauf verbundene Reduzierung des Verkaufspreises aufgrund des Differenzbetrags zwischen dem Buchwert und dem Verkaufspreis von CHF 218'900 muss als Einnahmenverzicht für den Bau von Alterswohnungen genehmigt werden.

Mehrwertausgleich

Die Grundnutzung im Gestaltungsplangebiet Soodmatte ist eine Wohnzone W4. Entsprechend ist eine Mehrausnützung, welche allenfalls aufgrund eines Neubauprojektes resultieren würde und die Bagatellgrenze überschreitet, ausgleichspflichtig. Ob ein solcher Ausgleich von der SABA geleistet werden muss, kann aufgrund der aktuellen Grundlagen noch nicht abgeschätzt werden. Ein allfällig anfallender Mehrwertausgleich würde mittels städtebaulichem Vertrag zwischen der SABA und der Stadt Adliswil geregelt.

Kredit Antrag

Folgender Kreditantrag wird gestellt:

Leistungen	Kreditbedarf (CHF, inkl. MwSt.)
Anpassung des öffentlichen Gestaltungsplans «Soodmatte»	48'000.00
Ermittlung Kosten Terrainräumung - Schadstoffuntersuchungen - Baugrunduntersuchung	15'000.00
Rechtsanwalt (Erarbeitung Vertragsgrundlage)	5'000.00
Eigenleistungen Abteilung Liegenschaften	5'000.00
Reserve / Rundung	2'000.00
TOTAL	75'000.00

Durch die Kostenbeteiligung der SABA an der Anpassung des öffentlichen Gestaltungsplans «Soodmatte» im Betrag von CHF 24'000, reduziert sich der Mittelbedarf für die Stadt Adliswil in diesem Umfang. Im Finanzplan 2023 - 2027 ist kein Betrag für dieses Vorhaben eingestellt.

Termine

Entscheid SR:	März 2024
Entscheid GGR:	Sommer 2024
Qualitatives Verfahren durch SABA	Ende 2024
Anpassung des Gestaltungsplan:	Frühling 2025
Entscheid SR:	2. Quartal 2025
Entscheid GGR:	Herbst 2025
Entscheid Kanton:	Ende 2025
Übergabe an die SABA:	Anfang 2026

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 4 Abs. 2 Bst. c i.V.m. Art. 27 Bst. a sowie Art. 39 Abs. 2 Bst. f der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Dem Grossen Gemeinderat wird, vorbehältlich der Genehmigung einer Gestaltungsplanänderung auf dem Grundstück 7771 (Soodmatte) und der Sistierung der Baulinie entlang der Soodstrasse, folgender Antrag unterbreitet:
 - 1.1 Die Liegenschaften Kataster Nr. 7773 werden an die Stiftung für Altersbauten in Adliswil SABA für CHF 2'400'000 verkauft.
 - 1.2 Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
 - 1.3 Der Beleuchtende Bericht wird im Falle einer Urnenabstimmung vom Stadtrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Grossen Gemeinderates wird vom Büro des Grossen Gemeinderates verfasst.
 - 1.4 Veröffentlichung von Dispositivziffer 1.1 im amtlichen Publikationsorgan.
 - 1.5 Mitteilung von Dispositivziffer 1.1 an den Stadtrat.

- 2 Unter Vorbehalt der Zustimmung des Grossen Gemeinderates zum Verkauf der Liegenschaften an die SABA beschliesst der Stadtrat:
 - 2.1 Der Einnahmeverzicht aus dem Verkauf der Liegenschaften Kataster Nr. 7773 an die SABA von CHF 218'900 zu Lasten Konto 132.3441.40 wird genehmigt.
 - 2.2 Für die Anpassung des öffentlichen Gestaltungsplans «Soodmatte» und einer Verfahrensbegleitung wird ein Verpflichtungskredit ausserhalb Budget von brutto CHF 75'000 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 202.5290.09 bewilligt und freigegeben.
 - 2.3 Die Ressortvorsteherin Soziales wird als Vertreterin des Stadtrats in die Jury delegiert.
- 3 Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
- 4 Die Leiterin Liegenschaften wird ermächtigt, die Stadt Adliswil auf dem Notariat zu vertreten und alle notwendigen Dokumente, insbesondere Verträge, Dienstbarkeiten und Mutationen, zu unterzeichnen.
- 5 Dieser Beschluss ist öffentlich, nachdem die Mieterinnen und Mieter informiert wurden.
- 6 Mitteilung an:
 - 6.1 Grosser Gemeinderat
 - 6.2 Ressortleiter Finanzen
 - 6.3 Ressortleiter Bau und Planung
 - 6.4 Ressortleiterin Soziales
 - 6.5 Leiterin Liegenschaften
 - 6.6 Stiftung für Altersbauten in Adliswil (mit separatem Schreiben)
 - 6.7 Mietparteien Soodstrasse 36 a – d und 38 (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber