

Eingegangen: 30.08.2024
GGR-Nr. 2024-24

Antrag vom 26. August 2024:

Verkauf Liegenschaften Soodstrasse 36 a - d und 38

(vom [Datum])

Der Grosse Gemeinderat,

nach Einsichtnahme in die Anträge des Stadtrats vom 5. März 2024 sowie der Rechnungsprüfungskommission vom 26. August 2024,

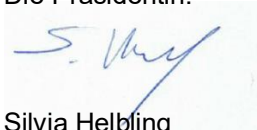
beschliesst:

- I. Die Liegenschaften Kataster Nr. 7773 werden nicht an die Stiftung für Altersbauten in Adliswil SABA für CHF 2'400'000 verkauft.
Eine Minderheit der RPK bestehend aus Silvia Helbling (FDP) und Bernie Corrodi (Freie Wähler) befürwortet den Verkauf der Liegenschaften Kataster Nr. 7773 an die Stiftung für Altersbauten in Adliswil SABA für CHF 2'400'000.
- II. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
- III. Der Beleuchtende Bericht wird im Falle einer Urnenabstimmung vom Stadtrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Grossen Gemeinderates wird vom Büro des Grossen Gemeinderates verfasst.
- IV. Veröffentlichung von Dispositivziffer I im amtlichen Publikationsorgan.
- V. Mitteilung von Dispositivziffer I an den Stadtrat.

Adliswil, 26. August 2024

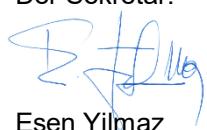
Im Namen der Kommission

Die Präsidentin:



Silvia Helbling

Der Sekretär:



Esen Yilmaz

* Die Kommission besteht aus folgenden Mitgliedern: Bernie Corrodi, Silvia Helbling (Präsidentin), Urs Künzler, Pascal Welti, Christoph Sütterlin, Sarah Tosun, Esen Yilmaz (Sekretär)

Weisung

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 der Mehrheit

In der Vergangenheit wurde bereits zweimal über dieses Geschäft beraten. Obwohl die Immobilienpreise stetig gestiegen sind, hat sich der Wert dieser Grundstücke beinahe halbiert. Frühere Schätzungen geben dem Land inklusive der Immobilien einen Wert von CHF 3.9 Mio. Der aktuell gebotene Preis beträgt CHF 2.4 Mio. Neben einem Einnahmeverzicht von mindestens CHF 1.5 Mio., würde auf sämtliche zukünftige Mieterträge von mind. CHF 120'000 pro Jahr, verzichtet werden. Zudem gibt die Stadt ein Grundstück an ruhiger und zentraler Lage ab, welches in Zukunft höchst wahrscheinlich noch mehr Wert sein wird.

Aufgrund des mittlerweile kleinen Bestandes an bebaubaren Grundstücken im Besitz der Stadt, erachtet es die Mehrheit der Kommission nicht als sinnvoll zu Ungunsten aller Bürger, dieses Projekt mit einer solch grossen und permanenten Subvention zu unterstützen.

In seiner Argumentation spricht der Stadtrat von hohen Investitionskosten für eine Renovation dieser Liegenschaften in der Höhe von CHF 2.4 – 3.0 Mio.! Diese sind jedoch nur entstanden, weil er die Immobilien, trotz Kenntnis ihres Zustandes nicht nachhaltig saniert hat. Die Kosten würden mit den zukünftigen Mieteinnahmen getilgt werden und würden den Steuerhaushalt nicht wirklich belasten.

Leider ist die SABA nicht bereit, einen Baurechtsvertrag für dieses Grundstück einzugehen. Obwohl so eine Vielzahl der negativen Aspekte dieses Geschäftes für die Stadt und Ihre Bürger wegfallen würden und die SABA kurzfristig Investitionen sparen würde.

Meinung der Minderheit

Eine Minderheit der Rechnungsprüfungskommission ist der Meinung, dass der Antrag des Stadtrats den Nutzen und die Kosten für die Stadt Adliswil in angemessener Weise berücksichtigt und daher unterstützt sie den Antrag des Stadtrats. Die Minderheit weist darauf hin, dass ein ausgewiesener Bedarf an Alterswohnungen besteht. Durch die Zusammenarbeit mit der Stiftung für Altersbauten in Adliswil SABA hat Adliswil die Möglichkeit, Alterswohnungen zu errichten und gleichzeitig Synergien mit einem bestehenden Alterszentrum und deren Betreuungsleistungen zu nutzen. Zudem bringt die langjährige enge Zusammenarbeit mit der SABA einen grossen Mitgestaltungsspielraum bei der Erstellung der Alterswohnungen.

Für die Sanierung der bestehenden Liegenschaften müsste die Stadt Adliswil eine Investition von ca. CHF 2.5 Mio. in die Rechnung aufnehmen. Der Gegenwert von höheren Mieteinnahmen aus den sanierten Liegenschaften wäre überschaubar und ein geringer Gewinn auch über die Jahre gerechnet eingedenk, dass die Stadt Adliswil dennoch in zusätzliche Alterswohnungen investieren müsste. Durch diesen Verkauf der Liegenschaften können Investitionskosten für weitere anstehende Investitionen für die Stadt Adliswil so optimiert werden.

Lohnend sind einige Gedanken zum Verkaufspreis von 2,4 Mio. Franken. Das Verkaufsverbot resp. die starke Einschränkung eines Verkaufs von Liegenschaften erschwert die Bestimmung eines objektiven Marktwertes. Zudem sind allgemein Wohnbaugenossenschaften bemüht, einen Preis zu zahlen, der auch erlaubt Alterswohnungen zu einer angemessenen Miete zur Verfügung zu stellen. Eine Studie eines Immobilienexperten zeigt klar auf, dass der Wert des Grundstücks allein, unter dem Verkaufspreis liegt und für die Liegenschaften ein Preisaufschlag eingerechnet ist. Die Differenz des Verkaufspreises an die SABA zum Buchwert der Liegenschaften im Portfolio der Stadt Adliswil beträgt CHF 218'900 und ist der Einnahmenverzicht für die Übernahme der Sanierungskosten und den Bau von Alterswohnungen durch die SABA. Zusätzlich können noch mögliche Einnahmen aus der Anpassung des Gestaltungsplans aus den Verhandlungen eines städtebaulichen Vertrags der Stadt Adliswil zufließen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist, dass der Verkauf der Liegenschaften an die SABA nicht zu vergleichen ist mit dem Verkauf an eine Drittpartei (Wohnbaugenossenschaft), da die Stadt Adliswil die Liegenschaften gemäss Statuten der SABA erwerben kann bei Auflösung der SABA resp. der Aufgabe ihres Zwecks. Die Liegenschaften sind durch den Verkauf an die SABA nicht «verloren» sondern erfüllen einen wichtigen Zweck für die Leistungserbringung der Stadt Adliswil, solange die SABA besteht.

Ergebnis der Vorberatung durch die Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat Adliswil mit 5:2 Stimmen auf die Vorlage einzutreten und den geänderten Antrag gut zu heissen und damit den Verkauf der Liegenschaften Kataster Nr. 7773 an die Stiftung für Altersbauten in Adliswil SABA für CHF 2'400'000 aufgrund der obgenannten Gründe abzulehnen. Eine Minderheit folgt dem Antrag des Stadtrates und befürwortet den Verkauf.

* Die Kommission besteht aus folgenden Mitgliedern: Bernie Corrodi, Silvia Helbling (Präsidentin), Urs Künzler, Pascal Welti, Christoph Sütterlin, Sarah Tosun, Esen Yilmaz (Sekretär)