



# **Adliswilereien**

## **Informationen aus dem Gemeinderat**

### **Sitzung vom Mittwoch, 7. April 2021**

**Von Wolfgang Liedtke (mit Fotos von Esen Yilmaz)**

Gross waren die Erwartungen der Gemeinderäte vor der Sitzung. Es war das Gerücht im Umlauf, dass die FDP/EVP-Fraktion einen Änderungsantrag zur Totalrevision der Gemeindeordnung stellen wollte, um das Verbot des Verkaufs von städtischem Boden auszuhöhlen. Vor der Sitzung stand fest, dass neben der SP auch die Grünen und die CVP/GLP-Fraktion gegen einen solchen Antrag stimmen würden. Zu wenig Stimmen, um den Antrag abzulehnen. Die Fraktion der Freien Wähler hatte unmittelbar vor der Gemeinderatssitzung eine Besprechung mit ihrer Stadträtin. Worum sollte es dabei gehen?

#### **Mitteilungen**

Stadträtin Susy Senn (FDP) informierte über den Einsatz eines Testmobils in Adliswil, welches kostenlose Impfungen anbietet. Markus Bürgi (FDP) teilte mit, dass sämtliche Adliswiler Schulen an der von der Bildungsdirektion initiierten Testaktion teilnehmen und alle Schülerinnen und Schüler sowie alle Beschäftigte der Schulen regelmässig getestet werden. In einer gemeinsamen Fraktionserklärung sprachen sich die CVP/GLP-Fraktion und die Grünen für ein Angebot für Home Office an die Angestellten der Stadt auch nach Beendigung der Corona-Pandemie aus.

#### **Fragestunde**

*Baurechtsvergabe – Baufeld B2 im Dietlimoos – Defibrillatoren – Kriminalitätsrate – Ausschreibung der Arbeiten am Stadthaus*

In der vergangenen Sitzung hatte sich Wolfgang Liedtke (SP) im Nachgang zu einer provozierenden Frage von Hanspeter Clesle (EVP) zum Verkauf von Boden zur Verbesserung der finanziellen Situation beim Stadtrat erkundigt, ob dieser die von Fachleuten vertretene Ansicht teile, dass eine Baurechtsvergabe mit einem Baurechtszins von einem Prozent oder mehr auf längere Sicht mehr Einnahmen generiert als ein Grundstücksverkauf, zumal sich am Ende des Baurechtsvertrags das Grundstück immer noch im Eigentum des Baurechtsgebers befindet. Der Stadtrat beanspruchte das Recht, diese damals mündlich gestellte Frage erst in dieser Gemeinderatssitzung zu beantworten. Die Antwort von Stadträtin Karin Fein (FW) fiel sehr ausführlich aus, ohne dass ein eindeutiger Standpunkt bezogen wurde. Es hiess unter anderem, die Rendite würde von der Ausgestaltung des Baurechtsvertrages abhängen. Ausserdem wies Karin Fein darauf hin, dass Schulden nach 20 bis 25 Jahren umgeschuldet werden müssten und man heute nicht wisse, zu welchen Konditionen es dann geschehen könnte. Damit gab die Stadträtin zu erkennen, dass der Verkauf von städtischem Boden weiterhin als probates Mittel zur Finanzierung von Bauinvestitionen angesehen wird.

In einer Nachfrage erinnerte Liedtke daran, dass die in den sechziger Jahren an die Baugenossenschaften *Heimet* und *Adliswil* im Baurecht abgegebenen Grundstücke heute einen mehr als zehnfachen Wert hätten und wollte wissen, ob ein Verkauf von Boden zur kurzfristigen Verbesserung der Finanzsituation nicht mittel- bis langfristig zu einer Vermögensvernichtung führe. Auch auf diese Frage fiel die Antwort sehr ausgewogen aus. Zumindest aber war die provozierende These von Clesle nicht unkommentiert geblieben.

In einer weiteren Frage erkundigte sich Wolfgang Liedtke (SP) nach den Plänen des Stadtrates in Bezug auf das Baufeld B2, welches der Stadt Adliswil gehört. Stadträtin Karin Fein (FW) informierte in ihrer Antwort darüber, dass der Stadtrat eine Arbeitsgruppe eingesetzt habe, um

die Bedürfnisse der Stadt und des Quartiers zu ermitteln, bevor eine Entscheidung dazu gefällt werden soll.

Florian Kälin (CVP) erkundigte sich nach der Anzahl der Defibrillatoren in den städtischen Gebäuden. Er wollte ausserdem wissen, ob die Stadt bereit wäre, die Standorte ihrer Defibrillatoren im Internet zu publizieren und ob sie auch das Gewerbe zu diesem Schritt aufrufen wolle. Stadträtin Susy Senn (FDP) musste eingestehen, dass sie keinen Überblick über die Anzahl der städtischen Defibrillatoren habe, weil sie dezentral beschafft wurden. Eine Information dazu stellte sie für die kommende Sitzung in Aussicht. Eine Information über die Standorte würde im Internet erfolgen, sobald das neue Stadthaus bezogen sei, allerdings mit dem Hinweis, dass diese Geräte nur zu den Öffnungszeiten der jeweiligen städtischen Einrichtungen zugänglich seien.

Bernie Corrodie (FW) erkundigte sich nach der Kriminalitätsrate bei Jugendlichen und jungen Erwachsenen in Adliswil und wollte wissen, welche Präventionsmassnahmen es in Adliswil gibt. Ausserdem fragte er nach Sozialeinsätzen von straffälligen Jugendlichen und jungen Erwachsenen.

Stadträtin Susy Senn (FDP) erklärte, dass die Statistiken vom Kanton erstellt würden und leider auf Gemeindeebenen nicht nach Altersklassen aufgeschlüsselt seien. Insgesamt sei die Kriminalitätsrate in Adliswil um 40 Prozent gestiegen und es sei zu vermuten, dass dies auch auf die Kriminalitätsrate von Jugendlichen und jungen Erwachsenen zutrifft. Sie nannte Präsenz der Polizei durch verstärkte Patrouillenarbeit und aufsuchende Jugendarbeit als Präventionsmassnahmen und wies darauf hin, dass Sozialeinsätze nach Strafdelikten nicht zulässig seien.

In einer mündlichen Frage bat Keith Wyss (SVP) um eine Stellungnahme zu den Vorwürfen, dass bei der Stadthausenerweiterung vorwiegend Firmen aus anderen Kantonen zum Einsatz gekommen seien. Stadträtin Karin Fein (FW) bot an, in der nächsten Sitzung eine Liste der regionalen Firmen, die an dem Projekt beteiligt waren, vorzulegen. Ausserdem betonte sie, dass alle Aufträge gemäss Submissionsverordnung öffentlich ausgeschrieben wurden.

### **Totalrevision der Gemeindeordnung**

Das neue kantonale Gemeindegesetz, das seit dem 1. Januar 2018 in Kraft ist, erforderte auf Seiten der Gemeinden Anpassungen ihrer Gemeindeordnungen. Adliswil hat sich für eine Totalrevision entschieden. Nachdem Harry Baldegger (FW) im Namen der Sachkommission den Antrag zur Totalrevision der Gemeindeordnung vorgetragen hatte, kündigte Hanspeter Clesle (EVP) einen Antrag zur Ergänzung des Artikels 4 der Gemeindeordnung an, mit dem das im vergangenen Februar vom Stimmvolk angenommene Verbot des Verkaufs städtische Grundstücke gelockert werden sollte, um eine Verschuldung der Stadt zu vermeiden. Er stellte sich auf den Standpunkt, dass die Bodeninitiative so „hauchdünn“ angenommen worden sei, dass eine Änderung des Ergebnisses zulässig sei. Während des Votums von Clesle erhielten die Gemeinderäte ein E-Mail eines EVP-Gemeinderates mit der vorgeschlagenen Texterweiterung für Artikel 4 und der Entschuldigung, dieser Antrag sei durch einen Fehler des Parlamentsdienstes nicht vor der Sitzung zugestellt worden.

Gemeinderatspräsident Sebastian Huber (SVP) ergriff daraufhin das Wort und stellte klar, dass der Antrag so kurzfristig eingetroffen sei, dass eine Weiterleitung an den gesamten Gemeinderat nicht mehr möglich war und dass von den Antragstellern eine solche Weiterleitung auch gar nicht gefordert gewesen sei. Er rügte die Antragsteller für das späte Einreichen des Antrages und bezeichnete dieses Vorgehen als rücksichtsloses Verhalten gegenüber dem Parlamentsdienst, der ohnehin eine sehr starke Arbeitslast zu bewältigen habe.

Gabriel Mäder (GLP) stellte klar, dass die CVP/GLP-Fraktion sehr zufrieden mit der Vorlage sei. Einziger Schwachpunkt sei, dass die Sozialkommission, welche selbst eine Kindertagesstätte betreibe, für die Zulassung privater Kitas zuständig sei. Seine Fraktion hoffe auf eine Anpassung bei nächster Gelegenheit.

Angela Broggin (Grüne) bemängelte, dass der Entwurf des Stadtrates für die neue Gemeindeordnung nicht bereits im vergangenen Jahr den heutigen Artikel 4 als Option enthalten habe. Weil damals nur der Gegenvorschlag des Stadtrates zur Bodeninitiative in den Entwurf aufgenommen wurde, musste die Gemeindeordnung nach Annahme der Bodeninitiative nochmals überarbeitet werden.

Wolfgang Liedtke (SP) bezog sich auf den von Clesle angekündigten Antrag zum Artikel 4:  
*„Ich bin nicht überrascht, aber dennoch erstaunt, mit welcher Selbstverständlichkeit versucht wird, den Volkswillen zu missachten. Ich möchte die Argumente der Bodeninitiative in Erinnerung rufen, welche das Adliswiler Stimmvolk dazu bewogen hat, für den Artikel 4 in der neuen Gemeindeordnung zu stimmen.*

*Boden, insbesondere Bauland, ist in der Schweiz knapp. Und ganz besonders auch in Adliswil. Dies hat beispielsweise bei der Planung des neuen Busbahnhofs Probleme bereitet und nicht zuletzt die Kosten in die Höhe getrieben... Boden ist ein knappes Gut, weil man ihn nicht entsprechend der Nachfrage produzieren kann wie beispielsweise Gesichtsmasken. Zwar hat man im 19. Jahrhundert durch Aufschüttung Land am Zürichseeufer gewonnen, an der Sihl ist das aber nicht möglich. Land, welches einmal verkauft ist, ist für immer weg. Land innerhalb der Bauzonen zu kaufen, wenn man es benötigt, ist eine Illusion. Das hat sich bei der Planung des Busbahnhofs gezeigt. Zur Erinnerung: Das dringend benötigte Grundstück Florastrasse 7-11 konnte nicht durch Tausch erworben werden, weil kein vergleichbares Objekt verfügbar oder zu einem finanzierbaren Preis auf dem Markt erhältlich war.*

*Wegen der zunehmenden Bodenknappheit wird das Baurecht in Zukunft interessant, da die öffentliche Hand mit dem Baurecht über ein Instrument verfügen kann, welches sich gut für die Steuerung der Siedlungspolitik eignet. In seiner Antwort auf eine Interpellation von Silvia Helbling und anderen in der Sitzung des GGR am 6. November 2019 äusserte sich der Stadtrat wie folgt: «Über das Instrument des Baurechts kann sie [gemeint ist die öffentliche Hand] ohne weitergehendes finanzielles Engagement mehr oder weniger stark gestaltend und mitbestimmend wirken, sei es aus sozialpolitischen, raumplanerischen oder wirtschaftspolitischen Überlegungen.»*

*Auch in finanzpolitischer Hinsicht ist der Verkauf von Boden ein Fehler. Ich zitiere aus der Antwort des Stadtrates auf die bereits genannte Interpellation vom November 2019: «Generell liegt aus einer ökonomischen Betrachtungsweise der wesentliche Beweggrund für ein Baurecht darin, eine direkte Rendite zu erzielen. Dies insbesondere ohne die Parzelle zu verkaufen und ohne sich zusätzlich finanziell zu engagieren.»*

*Die Rendite wird bestimmt über den Grundstückswert und eine Indexierung. In Adliswil wurde in der Vergangenheit ein fester Index zwischen null und 3,25 Prozent gewählt. Üblich sind auch Bindungen an die Entwicklung des Landesindex für Konsumentenpreise, an die Mietpreisentwicklung, an den Hypothekarzins bzw. den Referenzzinssatz oder an den*



Die SP-Fraktion berät sich.

Landpreisindex. Dabei ist es weit verbreitet, den Landwert und den Baurechtszins alle zehn Jahre neu zu bestimmen.

Um die finanziellen Vorteile der Baurechtsvergabe gegenüber dem Verkauf von Boden deutlich zu machen, ein kurzes Rechenbeispiel: In den sechziger Jahren hat die Stadt Adliswil 16'705 m<sup>2</sup> Boden in Wohnquartieren im Baurecht an die Baugenossenschaften Heimet und Adliswil abgegeben. Dieses Land wird in ca. zwanzig Jahren an die Stadt zurückfallen. In den sechziger Jahren hätte der Verkaufserlös laut Angaben des Stadtrates vom November 2019 unter 1,2 Mio. Franken gelegen, der heutige Preis wird sicherlich zwischen 15 und 20 Mio. liegen. In beiden Baurechtsverträgen ist für den Heimfall keine Entschädigung der Baurechtsnehmer vorgesehen, die Stadt übernimmt aber die Hypothekarschulden. Üblicherweise wird bei einem Heimfall 80 bis 90 Prozent des Zeitwertes der Bebauung als Entschädigung gezahlt. Die Hypothekarschulden werden aber deutlich tiefer liegen als der Verkehrswert. Durch den Verzicht auf den Verkauf des Bodens hat die Stadt also 15 bis 20 Mio. Franken an Vermögen gewonnen, den Baurechtszins als direkte jährliche Rendite nicht berücksichtigt. Und sie kann in zwanzig Jahren die Neubebauung beeinflussen.“

Marianne Oswald (Grüne) widersprach Clesles Aussage über die «hauchdünne» Annahme der Bodeninitiative und stellte fest, dass sie mit 51,8 Ja-Stimmen angenommen wurde. Sie bewertete den Versuch der FDP/EVP-Fraktion, das Abstimmungsergebnis bereits nach so kurzer Zeit zu missachten, als mangelndes Demokratieverständnis.

In der Detailberatung, bei der jeder Artikel der Gemeindeordnung aufgerufen wurde, begründete Pascal Engel (EVP) unter Artikel 4 die beantragte Ergänzung. Demnach sollten Liegenschaften, die aus dem Verwaltungs- in das Finanzvermögen transferiert werden (also beispielsweise nicht mehr benötigte städtische Gebäude), innerhalb von drei Jahren verkauft werden können. Ausserdem sollten bei einem Nettoverschuldungsquotienten (Anteil der Steuereinnahmen, der für die Abtragung der Schulden erforderlich ist) von mehr als 150 Prozent in zwei aufeinanderfolgenden Jahren für fünf Jahre das Verbot des Bodenverkaufs aufgehoben werden.

Wolfgang Liedtke (SP) erwiderte darauf:

«Erst vor 14 Monaten hat sich die Adliswiler Bevölkerung dafür ausgesprochen, dass die Stadt ihren eigenen Boden in der Regel nicht mehr verkaufen darf. Wenn die Verschuldung zu hoch ist, stimmt etwas bei den Ausgaben oder in der Einnahmestruktur nicht. In der Medienmitteilung der Stadt vom 26. März 2021 zur Jahresrechnung 2020 wie auch im aktuellen Stadtbrief können wir, wenn wir wollen, nachlesen, dass das negative Ergebnis keinen Zusammenhang – ich wiederhole: keinen Zusammenhang – mit der aktuellen Coronakrise hat. Ursache ist der Rückgang bei den Steuereinnahmen einer juristischen Person um 31,6 Mio. Franken. Auch dieser Rückgang hat keinen Zusammenhang mit der Coronakrise. Die anderen Fiskalerträge sind sogar besser als erwartet. Die Verschuldung der Stadt liegt laut Jahresrechnung 2020 deutlich unter der angestrebten finanzpolitischen Zielsetzung des fünfjährigen Finanzplans mit einer Obergrenze von 115 Mio. Franken, nämlich bei 59,5 Mio. Franken, also bei etwa der Hälfte.

Die bisherigen Coronahilfen wurden in erster Linie vom Bund finanziert und belasten die Kantone und Gemeinden bisher nur sehr geringfügig. Und sollten die Steuereinnahmen aufgrund der Coronakrise demnächst zurückgehen, so ist von einer vorübergehenden Schwäche auszugehen. Die Wirtschaft wird sich rasch wieder erholen. Ein ernstes Problem ist der Wegzug der Swiss Re bis spätestens 2026. Aber dieses Problem kann man nicht durch Grundstücksverkäufe lösen, sondern muss durch aktive Wirtschaftsförderung beseitigt werden. Bei einer hohen Verschuldung oder vorübergehendem Rückgang der Steuereinnahmen Boden zu verkaufen, um ein Finanzloch zu stopfen, hiesse, bei Fieber das Thermometer zu entsorgen anstatt fiebersenkende Massnahmen zu ergreifen.

Um es zusammenfassend zu sagen: Die künstlich dramatisierte Debatte um die vermeintliche hohe Verschuldung der Stadt wird als Vorwand benutzt, um den durch das Stimmvolk gewünschten ungeliebten Artikel 4 streichen zu können.

Die Totalrevision der Gemeindeordnung, über die wir heute entscheiden, wurde nach der Abstimmung über die Bodeninitiative gestoppt, um den Willen der Bevölkerung in die bereits

*fertig beratene Revision aufzunehmen. Und jetzt soll genau diese Extrarunde, die die Revision der Gemeindeordnung für die Aufnahme des Grundstücksverkaufsverbots machen musste, dazu genutzt werden, diese Anpassung rückgängig zu machen! Man muss schon ein merkwürdiges Demokratieverständnis haben, um auf eine solche Idee zu kommen. Wie wollt Ihr den Stimmbürgern denn erklären, dass sie bereits ein Jahr nach der Annahme der Bodeninitiative darüber abstimmen sollen, sie wieder abzuschaffen? Sollte dieser Antrag heute eine Mehrheit finden, dann werden wir von der Sozialdemokratie jedenfalls den Stimmbürgern erklären müssen, warum sie angesichts dieser Form des Trumpismus nicht für die neue Gemeindeordnung stimmen sollen.»*

Urs Künzle (SVP) gab zu Protokoll, dass es für die grosse Mehrheit seiner Fraktion völlig undenkbar sei, den Volkswillen zu missachten, auch wenn sie die Bodeninitiative seinerzeit bekämpft hatten. Gabriel Mäder (GLP) stellte klar, dass die CVP/GLP-Fraktion keine Hand reichen werde, um den Volkswillen durch die Hintertür zu missachten. Er plädierte dafür, erst einmal Erfahrungen mit dem Baurecht zu sammeln, bevor man eine Änderung des Artikels 4 in Erwägung ziehe. Daniel Frei (FW) erinnerte daran, dass er ein Gegner der Bodeninitiative gewesen war. Seine Fraktion werde aber den Volkswillen akzeptieren. Er fühle sich überrumpelt durch das kurzfristige Einreichen des Antrages.

Kanny Muthuthamby (SP) griff die Absicht auf, mit dem Verkauf von städtischen Liegenschaften die Verschuldung abzubauen, und stellte die Frage, wie sich die Gemeinderäte im privaten Umfeld beim Eintreten finanzieller Engpässe verhalten würden. Würden sie sofort ihr Kapital veräussern, also beispielsweise ihre Immobilie verkaufen, oder würden sie erst einmal nach anderen Lösungen suchen? Er sei nur ein einfacher Arbeiter, aber er wäre bereit, höhere Steuern zu zahlen, um eine Verschuldung der Stadt abzubauen. Marianne Oswald (Grüne) stelle klar, dass der Antrag dem Geist der vom Stimmvolk angenommenen Bodeninitiative widerspreche, und stellte Antrag auf Abstimmung unter Namensaufruf, so dass die Unterstützer des FDP/EVP-Antrages im Protokoll benannt seien.

Mario Senn (FDP) widersprach der Meinung von Liedtke (SP), dass der Erwerb von Land innerhalb der Bauzonen unmöglich sei. Er argumentierte, dass die Anwendung des Baurechts den sozialen Zielen der Initiative widerspreche, weil auf diese Weise höhere Gemeindesteuern unvermeidlich wären. Er machte den Gegnern des FDP/EVP-Antrages den Vorwurf der Diskussionsverweigerung. Liedtke (SP) erwiderte daraufhin, dass er nicht bestreite, dass Private Bauland erwerben könnten. Allerdings sind sie bezüglich des Ortes und des Zeitpunktes nicht dermassen gebunden wie eine Gemeinde. Zum vermeintlichen Widerspruch des Baurechts zu den sozialen Zielen der Bodeninitiative stellte er richtig, dass im Initiativtext keine sozialen Ziele erwähnt seien und dass er auch in seinen Voten keine sozialen Ziele angeführt habe. Zum Vorwurf der Diskussionsverweigerung antwortete er, dass von der Mehrheit des Gemeinderates nicht – wie von Senn unterstellt – das Einreichen eines Antrages als undemokratisches Verhalten angesehen wurde. Vielmehr regte sich Widerstand, weil der FDP/EVP-Antrag mit einer textlichen Anpassung der Gemeindeordnung den Parlamentariern erst nach Aufruf des entsprechenden Traktandums zur Kenntnis gebracht wurde.

Der Antrag auf Namensaufruf wurde von einer grossen Mehrheit des Gemeinderates angenommen. Neben der FDP/EVP-Fraktion stimmte nur Daniela Morf (SVP) für den Antrag, Hedwig Habersaat (SVP) enthielt sich der Stimme. Damit war der Versuch der FDP/EVP-



Kanny Muthuthamby (SP)



Fraktion, den Volkswillen in Bezug auf den Verkauf städtischen Bodens zu missachten, sehr deutlich abgewehrt. Weitere Änderungsanträge gab es zu Gemeindeordnung nicht. Sie wurde schliesslich bei einer Enthaltung angenommen.

### **Wilacker – Turnhalle und Kindergarten**

Der Stadtrat beantragte einen Projektierungskredit über 785'000 Franken für eine Turnhalle und einen Ersatzbau für den alten Kindergarten Wanneten. Die Projektkosten sollen insgesamt 10,7 Mio Franken betragen. Für die RPK stellte Silivia Helbling (FDP) den Antrag der RPK vor, die einstimmig den Antrag des Stadtrates unterstützte. Reto Buchmann (FDP) und Simon Schanz (CVP) stellten den Bedarf nicht in Frage, Schanz aber kündigte eine genaue Überprüfung der Projektkosten an, sobald das Gesamtprojekt dem Gemeinderat vorgelegt wird. Für die SP-Fraktion fand Esen Yilmaz:

*«Die Schuleinheit Sonnenberg/Wilacker im Südwesten der Stadt Adliswil umfasst die beiden Primarschulstandorte Sonnenberg und Wilacker sowie die Kindergärten Sihlau, Sonnenrain und Wanneten. Sämtliche Gebäude wurden in den 60er und 70er Jahren erstellt und sind somit 50 bis 60 Jahre alt. Mit SRB 2019-136 vom 4. Juni 2019 und der Umfrage 2019-289 vom 1. Oktober 2019 wurden die Analysen und das weitere Vorgehen vom Stadtrat definiert. Die im Anschluss an diese Umfrage erstellte Machbarkeitsstudie zum Schulstandort Wilacker zeigt die Möglichkeit der Realisierung einer Turnhalle sowie eines Dreifachkindergartens unter Berücksichtigung der bereits vorbereiteten Realisierung der Spielwiese auf. Die Grobkostenschätzung im Rahmen der Machbarkeitsstudie (+/- 20 %) für eine Einfahturnhalle und einen Dreifachkindergarten weist Gesamtinvestitionskosten von Fr. 10,7 Mio. für das Gesamtprojekt aus. Mit SRB 2020-62 vom 17. März 2020 wurde eine Planerwahl im selektiven Verfahren bewilligt und der Verantwortung des Projektausschusses (PA) Sonnenberg/Wilacker unterstellt. Die Projektziele, der Projektbeschrieb und die Projektorganisation scheinen logisch und nachvollziehbar!*

*Jetzt beantragt der Stadtrat einen Projektierungskredit von Fr. 785'000.00 mit Folgekosten von Fr. 28'000.00, welche sich aus Fr. 24'000.00 Abschreibung und Fr. 4'000.00 Zinsbelastung ergeben. Sehr wichtig zu erwähnen ist die zusätzliche Turnhalle, welche gesetzlich vorgeschrieben wird, da die jetzigen Schülerzahlen dies bedingen und die Kapazitäten schon lange erreicht, sogar überschritten wurden. Der Dreifachkindergarten am Standort Wilacker wirkt als Lösung verständlich.*

*Der Stadtrat schreibt auch; sobald der Kindergarten Wanneten ausser Betrieb genommen wird, erfüllt die Liegenschaft keinen öffentlichen Zweck mehr und kann in das Finanzvermögen übertragen werden. Die weitere Nutzung der Liegenschaft ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht definiert – hoffentlich hegt der Stadtrat keinen Verkauf der Liegenschaft!*

*Gestützt auf die Beratung und den Entscheid der SP-Fraktion empfehlen wir den Projektierungskredit von Fr. 785'000.00 und die Vergabe des Generalplaners zur Annahme.»*

Schulpräsident Markus Bürgi (FDP) unterstrich die Notwendigkeit des Bauprojekts mit der Information, dass in Adliswil die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren um 15 Prozent, die Zahl der Schülerinnen und Schüler aber im gleichen Zeitraum um 30 Prozent gestiegen ist. Der Antrag des Stadtrates wurde einstimmig genehmigt.

### **Sanierung und Erweiterung Kindergarten Hündli (Zopf)**

Das Gebäude des Kindergartens Hündli wird seit 1974 genutzt und ist dringend sanierungsbedürftig. Im Zuge der Sanierung soll ein moderneres Raumkonzept umgesetzt werden, um alternativ zu den zwei Kindergarteneinheiten auch einen Grosskindergarten betreiben zu können. Die Projektkosten beziffern sich auf fast 1,7 Mio Franken, wobei mehr als die Hälfte gebunden Kosten sind. Daniela Morf (SVP) stellte den Antrag der RPK vor. Eine Debatte gab es nicht, weil die Notwendigkeit nicht bestritten war. Offenbar machte sich aber auch langsam Müdigkeit nach der langen Debatte über die Gemeindeordnung bemerkbar. Der Antrag des Stadtrates wurde einstimmig angenommen.

## Massvolle Verdichtung

Bei der Beratung der Motion von Mario Senn (FDP), Daniela Morf (SVP), Daniel Frei (FW) und dreizehn Mitunterzeichnern wurden nochmals Energien freigesetzt. In der Motion wird der Stadtrat aufgefordert, die Bauzonenordnung (BZO) zu überarbeiten und dabei die Ausnutzungsziffern der zweigeschossigen Wohnzone W2 und der dreigeschossigen Wohnzone W3 um je 20 Prozent zu erhöhen. Die maximale Gebäudehöhe soll im ganzen Stadtgebiet maximal 25 Meter betragen. In seiner Antwort hatte der Stadtrat angezweifelt, dass eine generelle Erhöhung der Ausnutzungsziffern zu einer erheblichen Steigerung der Wohnflächen führen würde, weil längst nicht alle Grundeigentümer die Möglichkeiten zum Ausbau ihrer Liegenschaft nutzen und weil nicht jedes Grundstück ohne weitere Massnahmen dazu geeignet ist. Der Stadtrat lehnte die geforderte Überarbeitung der BZO ab, weil er diese zurzeit ohnehin überarbeite. Er bot eine Beteiligung der Fraktionen an und empfahl, die Motion in ein Postulat umzuwandeln.

In seinem Votum begründete Mario Senn (FDP) die Motion mit einem verbreiteten Unwillen in der Bevölkerung angesichts des starken Wachstums von Adliswil. Das Argument, dass der Stadtrat die BZO ohnehin gerade überarbeite, wollte er als Ablehnung der Forderung der Motionäre nicht gelten lassen und beschuldigte den Stadtrat der Trödelei. Er war allerdings bereit, das Postulat in eine Motion umzuwandeln.

Für die SP-Fraktion argumentierte Katya Willimann wie folgt:

*«Das Anliegen der Motionäre ist nachvollziehbar. Es gibt in der Adliswiler Bevölkerung eine verbreitete Ablehnung gegen weitere Überbauungen und vor allem gegen Hochbauten. Das wissen wir von der SP nicht zuletzt aus unseren beiden Umfragen. Allerdings kann Adliswil in der Frage der Bevölkerungszunahme nicht frei und unabhängig entscheiden, sondern ist an die Wachstumsvorgaben des Kantons gebunden. Der Siedlungsdruck ist der Preis, den wir für die räumliche Nähe zum wirtschaftlichen und kulturellen Zentrum der Schweiz zahlen müssen. Das haben auch die Motionäre so gesehen und schlagen deshalb eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer der Wohnzonen W2 und W3 vor. Der Stadtrat legt in seiner Antwort nachvollziehbar dar, dass eine generelle Erhöhung der Ausnutzungsziffern nicht unbedingt zum gewünschten Ziel führt, weil*

- *gleichzeitig auch Abstände, Gebäudehöhen und Geschosshöhen angepasst werden müssten, damit auf vielen Grundstücken die höheren Ausnutzungsziffern überhaupt zum Tragen kommen*
- *Gebäude als Querriegel am Albishang sich mikroklimatisch negativ auswirken und tiefe Gebäude zu wohnhygienischen Problemen führen können.*

*Der Stadtrat plädiert dafür, nicht mit dem Gieskannenprinzip die Ausnutzung zu erhöhen, sondern fallspezifisch zu handeln. Im Gebiet Zentrum-Süd beispielsweise wird ermöglicht, dass Grundeigentümer Land abtauschen oder Näherbaurecht gegenseitig gewähren, um grössere Gebäude nicht an einer verwinkelten Grundstücksform scheitern zu lassen. Eventuell kann ein Vorgehen wie im Zentrum-Süd ja Modell für andere Örtlichkeiten in Adliswil sein.*



Katya Willimann (SP)

*Die Motionäre fordern ebenfalls eine Begrenzung der Gebäudehöhen in der BZO auf 25 Meter. Der Stadtrat weist darauf hin, dass die aktuellen Begrenzungen bei maximal 18 Metern liegen. Höhere Gebäude bedingen einen Sondernutzungsplan, der vom GGR genehmigt werden muss. Schliesslich weist der Stadtrat darauf hin, dass er die BZO zurzeit überarbeitet, wie im Legislaturplan 2018-22 und im entsprechenden Zwischenbericht zum Legislaturplan ausgewiesen. Die Aussage von Marion Senn gegenüber der Presse, die Motion haben «offenbar ... ein gewisses Umdenken ausgelöst», wirkt vor diesem Hintergrund befremdlich und soll wohl davon ablenken, dass die Motion bereits weit offenstehende Türen einrennen will. Da die BZO bereits überarbeitet wird, ist die Motion überflüssig und würde nur überflüssigen Mehraufwand für die Verwaltung erzeugen. Sie soll deshalb nicht überwiesen werden.»*

Walter Übersax (CVP) unterstützte das Ziel der Motion, bemängelte aber den Zeitpunkt, da der Stadtrat ja ohnehin die BZO überarbeite. Er sprach sich gegen eine Überweisung aus. Marianne Oswald (Grüne) stellte die Frage, wo Verdichtung Sinn macht. Sie stellte fest, dass Stadtentwicklung ein komplexes Thema sei, bei dem man auf die Expertise von Fachleuten bauen solle. Sie bemängelte, dass mit einer Umsetzung wie im Postulat gewünscht keine Grossüberbauungen vermieden werden könnten und dass der Vorstoss der Komplexität des Themas nicht gerecht werde.

Mario Senn (FDP) erwiderte auf die verschiedenen Voten, dass der Kanton den Gemeinden das Wachstum nicht vorschreiben könne. Er unterstrich, dass eine Erhöhung der Ausnützungszahlen in den Wohnzonen W2 und W3 den Bedarf für Grossüberbauungen reduzieren würden. Schliesslich bezweifelte er den Wert von Expertenwissen und forderte die Gemeinderäte auf, sich mehr zuzutrauen. Oswald (Grüne) antwortete, dass sie kein Problem damit habe, Fachleute bei komplexen Fragen hinzuzuziehen. Sie stellte Antrag auf Nichtüberweisung des Postulats, das jedoch mit 23 gegen 10 Stimmen überwiesen wurde.

Als letztes Traktandum war der jährliche Bericht der GPK zur Oberaufsicht vorgesehen. Es war mittlerweile fast 23 Uhr geworden. Harry Baldegger (FW) stellte – offenbar zur Erleichterung der grossen Mehrheit des Gemeinderates – den Ordnungsantrag, dieses Traktandum angesichts der weit fortgeschrittenen Zeit auf die nächste Sitzung zu verschieben.