

**Protokoll des Grossen Gemeinderats Adliswil, Amtsdauer 2022–2026**

**34. Sitzung vom 4. Februar 2026, 19.00 Uhr**

**Schulhaus Hofern (Aula), Sonnenbergstrasse 28/30, 8134 Adliswil**

---

Anwesend	Martial Jacoma	Präsident
	Sait Acar	Urs Künzler
	Stefanie Bachofen	Wolfgang Liedtke
	Julian Bachmann	Gabriel Mäder
	Harry Baldegger	Heinz Melliger
	Angela Broggin	Dominic Muri
	Vera Buchmann-Bach	Kannathasan Muthuthamby
	Reto Buchmann	Daniel Schneider
	Daniela Eggenberger	Rolf Schweizer
	Xhelajdin Etemi	Simon Schanz
	Yannick Falbriard	Jacqueline Schoch
	Daniel Frei	Sarah Tosun
	Heinz Geissler	Renata Vasella Billeter
	Silvia Helbling	Martin Weber
	Sebastian Huber	Pascal Welti
	Urs Huber	Urs Weyermann
	Thomas Iseli	Esen Yilmaz
	Renato Jacomet	
Abwesend	Pascal Engel	Christoph Sütterlin
Ratsschreiberin	Vanessa Ziegler	
Ratsweibelin	Denise Charaabi-Krenz	
Präsenz Stadtrat	Markus Bürgi	Bildung
	Karin Fein	Finanzen

	Felix Keller	Bau und Planung
	Mario Senn	Sicherheit, Gesundheit und Sport
	Carmen Marty Fässler	Werkbetriebe
	Farid Zeroual	Präsidiales und Einwohnerkontakte
Abwesend	Marianne Oswald	Soziales

## **Traktanden**

### **1. Mitteilungen**

### **2. Fragestunde**

### **3. Gemeindeordnung (GO), Teilrevision, Auflösung Baukommission (GGR-Nr. 2025-570)**

Antrag des Stadtrats vom 1. Juli 2025 und geänderter Antrag der Sachkommission vom 10. November 2025

### **4. Einheimischenbonus: Wohnungen für Adliswilerinnen und Adliswiler (GGR-Nr. 2025-888)**

Interpellation von Reto Buchmann (FDP) und Vera Buchmann-Bach (FDP) vom 2. Juli 2025

### **5. EFH-Wohnraum durch Eigentumswohnungen freigeben (GGR-Nr. 2025-889)**

Interpellation von Reto Buchmann (FDP) und Rolf Schweizer (FDP) vom 2. Juli 2025

### **6. Überprüfung Stand Umsetzung des Landschaftsentwicklungskonzeptes (LEK) (GGR-Nr. 2025-1033)**

Interpellation von Angela Brogгинi (GP) und Jacqueline Schoch (GP) vom 22. August 2025

## **Eröffnung der Sitzung**

### **Ratspräsident Martial Jacoma**

Geschätzte Kolleginnen und Kollegen, ich begrüsse Sie zur 34. Sitzung des Grossen Gemeinderats Adliswil der Amtsdauer 2022–2026.

Die Sitzung ist eröffnet.

Gibt es aus Ihren Reihen Änderungen zur Traktandenliste? Das ist nicht der Fall. Somit ist die Traktandenliste genehmigt.

## **1. Mitteilungen**

### **Entschuldigungen**

Für die heutige Sitzung liegen zwei Entschuldigungen von Gemeinderatsmitgliedern vor. Eine Gemeinderätin trifft etwas später ein. Der Stadtrat verzeichnet eine Abwesenheit.

### **Medien**

Herzlich begrüsse ich heute Abend Herrn Benjamin Geiger, Redaktionsleiter der Bezirk Medien AG, und danke ihm für die Berichterstattung.

### **Todesfälle**

Am 25. November 2025 ist Iris Schärer-Huber im Alter von 82 Jahren verstorben. Sie gehörte von 1986 bis 1998 dem Grossen Gemeinderat Adliswil an und war Mitglied der Partei Vereinigung Freie Wähler, die heute Freie Wähler heisst. In den Jahren 1993/94 amtierte sie als Ratspräsidentin des Grossen Gemeinderats Adliswil.

Am 18. Januar 2026 ist Ruth Oesch-Müller im Alter von 75 Jahren verstorben. Sie war von 1994 bis 2002 Mitglied des Grossen Gemeinderats Adliswil und gehörte damals der CVP an, der heutigen Partei Die Mitte. In den Jahren 1995/96 präsidierte sie den Grossen Gemeinderat Adliswil.

Den Hinterbliebenen spreche ich auf diesem Weg unser herzliches Beileid aus. Zu Ehren der Verstorbenen, aber auch in Gedanken an die Hinterbliebenen, bitte ich Sie, sich für eine Schweigeminute von den Sitzen zu erheben (*Schweigeminute*).

### **Zuweisung von Vorlagen**

An die Sachkommission

- Vorlage **GGR-Nr. 2025-431; Volksinitiative; “Für bezahlbare Mieten im Alter – Für mehr Alterswohnungen in Adliswil“, Gültigkeit und Gegenvorschlag**

An die Rechnungsprüfungskommission

- Vorlage **GGR-Nr. 2025-654; Sportanlage Tal, Sanierung und Aufstockung Garderoben; Kreditbewilligung**

## **Mitteilungen aus dem Rat**

### **Esen Yilmaz (SP) zum Thema "Digitaler Stress – Kraft tanken (auch) im Offline-Modus"**

Wir bedanken uns bei Stadtrat Mario Senn und seinem engagierten Team der Abteilung Sport und Gesundheitsförderung für die Organisation und Durchführung der wertvollen Veranstaltung «Digitaler Stress – Kraft tanken (auch) im Offline-Modus» vom 29. Januar 2026.

Der Anlass im Reformierten Kirchgemeindehaus Adliswil wurde von Stadtrat Mario Senn persönlich eröffnet und setzte ein wichtiges Zeichen:

Digitale Medien begleiten unseren Alltag, aber sie belasten viele Menschen zunehmend – gerade zwischen beruflichen Anforderungen, familiären Verpflichtungen und permanenter Erreichbarkeit. Sie bot fachlich fundierte Orientierung, dank des spannenden Referats von Dr. Beate Schulze, und gleichzeitig Raum für Austausch und Verständnis, etwa zum Medienkonsum von Kindern und Jugendlichen.

Mit dem Angebot unterstreicht die Stadt Adliswil, dass Gesundheitsförderung und Prävention nicht nur Worte sind, sondern gelebte Verantwortung.

Es zeigt auch, wie wichtig es ist, Menschen dabei zu unterstützen, im hektischen digitalen Alltag wieder Kraft zu tanken – bewusst, offline und mit mehr Gelassenheit.

Dafür sagen wir als SP Adliswil: Herzlichen Dank für diesen wertvollen Beitrag an die Gesundheit unserer Bevölkerung.

## **2. Fragestunde**

### **Schriftliche Fragen**

#### **Heinz Geissler (FDP) zum Thema "Neubau Stadthaus / Abrechnung"**

Ich stelle nach Oktober 2024 und November 2025 zum dritten Mal die Frage zur Schlussabrechnung Neubau Stadthaus.

Trotz positivem Bericht und Versprechen auf baldige Schlussrechnung, wurde diese noch nicht publiziert. Viel Zeit bleibt jetzt also nicht mehr bis zum Ende der Legislatur.

- Warum besteht immer noch diese Verzögerung und wann wird der Stadtrat die Schlussabrechnung veröffentlichen?
- Wann werden die Unterlagen zur Bearbeitung an die Rechnungsprüfungskommission gelangen?

#### **Stadträtin Karin Fein zur Beantwortung**

- Warum besteht immer noch diese Verzögerung und wann wird der Stadtrat die Schlussabrechnung veröffentlichen?

Lieber Heinz, das Gras wächst nicht schneller, wenn man daran zieht.

Immerhin - Du gibst mir eine gute Gelegenheit ein paar generelle Fakten zu diesem Kredit in Erinnerung zu bringen: Die Bevölkerung hat der Stadthausenerweiterung im Februar 2016 zugestimmt und für den Umbau einen Kredit über 22,06 Millionen Franken gesprochen. Im Juni 2016 wurde gegen die Vergabe des Generalplanerauftrags erfolgreich Beschwerde erhoben und der Auftrag wurde dem nachfolgend ausführenden Generalplaner neu vergeben. Im Januar 2018 kam es zu einem Baustopp infolge einer Verdachtsmeldung für statische Probleme im Stadthauseteil Zürichstrasse 12 während des Sturms Burglind. Die Fertigstellung des Baus fiel dann zeitlich in die beiden von Corona geprägten Jahre 2020 und 2021 und die Übergabe respektive die Mängelbehebung hat sich ausserordentlich lange hingezogen. Kein anderes Projekt, für das ich in den acht Jahren verantwortlich war, hat sich so präsentiert wie dieses.

Auch die Kosten haben sich leider weit von den im Jahr 2016 beschlossenen Kreditrahmen entfernt entwickelt – aber das werden wir Euch respektive der Rechnungsprüfungskommission sehr transparent und offen mit der Kreditabrechnung darlegen.

Mit einer aufwändigen aber sehr konsequent verfolgten Positionierung unserer Interessen, also der Steuerzahler von Adliswil, gegenüber dem Generalplaner konnten wir verhindern, dass die Kostenüberschreitung nicht noch viel grösser ausgefallen ist.

Derzeit werden noch einzelne Detailfragen mit dem Generalplanerteam bereinigt, um die abschliessende Konsistenz und Nachvollziehbarkeit der Schlussdokumentation sicherzustellen. Zudem laufen derzeit Verhandlungen zur endgültigen Festlegung des Honoraranspruchs.

Und – das Ziel bleibt klar, die Schlussabrechnung noch innerhalb der laufenden Legislaturperiode vorzulegen.

- Wann werden die Unterlagen zur Bearbeitung an die Rechnungsprüfungskommission gelangen?

Nach erfolgtem Beschluss durch den Stadtrat wird die Kreditabrechnung an das Büro des GGR überwiesen und die Unterlagen durch dieses entsprechend weitergeleitet

### **3. Gemeindeordnung (GO), Teilrevision, Auflösung Baukommission (GGR-Nr. 2025-570)**

Antrag des Stadtrats vom 1. Juli 2025 und geänderter Antrag der Sachkommission vom 10. November 2025

Der Stadtrat beabsichtigt, die Baukommission aufzulösen und deren Aufgaben künftig einem Ausschuss des Stadtrats zu übertragen. Dieser Ausschuss, bestehend aus Mitgliedern des Stadtrats, soll insbesondere für Baugesuche und die Bauverwaltung zuständig sein. Damit verbunden ist eine Anpassung der Gemeindeordnung, bei der die bisherigen Bestimmungen zur Baukommission gestrichen werden.

Die Mehrheit der Sachkommission ist gegen diese Aufhebung. Eine Minderheit aus der Sachkommission unterstützt die Abschaffung der Baukommission.

## **Eintretensdebatte**

### **Renata Vasella (SP), Präsidentin der Sachkommission**

Die Sachkommission hat die Teilrevision der Gemeindeordnung betreffend die Auflösung der Baukommission zur Vorberatung zugewiesen erhalten.

Wir haben das Geschäft eingehend diskutiert und dazu auch den Stadtrat an unsere Sitzung eingeladen. Die meisten Städte im Kanton Zürich verfügen nicht über eine Baukommission als eigenständige Kommission. Deshalb war es für die Sachkommission auch wichtig zu erfahren, wie es in diesen Städten geregelt ist. Dazu haben wir auch eine Stadträtin aus Wädenswil an unsere Sitzung eingeladen.

Die gewählten Mitglieder der Baukommission sind Fachpersonen, welche verschiedene Parteien der Gemeinde vertreten. So ist erstens sichergestellt, dass genug Fachwissen in der Kommission ist, und zweitens, dass eine grosse politische Breite und möglichst viele Parteien in der Kommission vertreten sind. Der Informationsfluss in allen Fraktionen ist dadurch gewährleistet.

Durch die Abschaffung der Kommission sind Kosteneinsparungen von 25'000 Franken veranschlagt. Angesichts der momentanen finanziellen Situation der Stadt ist das ein wichtiger Punkt. Die Frage ist nur, wieviel der Einsparung wieder gebraucht wird, wenn der Stadtrat durch Wegfall der Fachpersonen in der Baukommission vermehrt auf externe Fachberatung zugreifen muss, damit für die Diskussionen im Planungsbereich und bei den sich immer wieder ergebenden Fragen, welche durch das Gesetz nicht abschliessend geregelt sind, das nötige Fachwissen vorhanden ist.

Ein Vorteil der Baukommission gegenüber externer Beratung besteht darin, dass die Mitglieder der Baukommission in der Gemeinde wohnhaft sind. Sie kennen diese dadurch sehr gut und haben ein grosses Interesse an der Bauqualität und dem Erscheinungsbild der Stadt Adliswil.

Nach Abwägen der Vor- und Nachteile ist die Mehrheit der Sachkommission (7 von 9 Stimmen) der Meinung, dass sich durch die Auflösung der Baukommission die Qualität der Baugenehmigungen verringert und sich im Vergleich dazu wenig einsparen lässt.

Deshalb stellt die Mehrheit der Sachkommission den Antrag auf Nichteintreten auf das Geschäft. Sollte das Geschäft trotzdem im Rat zur Abstimmung kommen, empfiehlt die Mehrheit der Sachkommission ihrem Antrag zur Beibehaltung der Geschäftsordnung in der bisherigen Form zuzustimmen.

Eine Minderheit der Sachkommission empfiehlt auf die Vorlage einzutreten und dem Antrag des Stadtrats zu folgen und die Baukommission abzuschaffen. Die Gründe dazu werden im nachfolgenden Votum erläutert.

### **Thomas Iseli (FDP)**

Die Stadt Adliswil hat uns eine ausführliche Liste mit den erbrachten Leistungen und dem zugehörigen Preis bzw. den Kosten erstellt. Dafür sei dem Stadtrat in aller Form gedankt. Nun haben wir daraus erstmals die Möglichkeit den Sparwillen, welchen fast alle Parteien an der Budgetdebatte geäussert haben, wahrzunehmen. Leider ist scheinbar nicht allen bewusst, dass da auch Taten folgen müssen.

Eine Minderheit der Sachkommission beantragt, auf die Vorlage einzutreten und die Gemeindeordnung gemäss dem Antrag des Stadtrats zu ändern.

In den meisten Gemeinden im Kanton Zürich gibt es keine so grossen Baukommissionen mehr. Das Bauen ist so stark geregelt, dass der Spielraum eh schon gering ist und daher das Ganze durch die Bauabteilung bestens geprüft und vorbereitet werden kann und muss.

Adliswil ist fast die einzige Stadt im Kanton Zürich, die sich noch so eine grosse Baukommission leistet. Dies spricht dafür, dass das schlankere Modell sich in den meisten Gemeinden grundsätzlich bewährt hat und der Vorschlag des Stadtrats richtig ist. Mit Blick auf unsere Finanzlage ist es nicht nachvollziehbar, dass sich Adliswil weiterhin eine so grosse und teurere Baubehörde leistet. Es ist auch nicht zu erwarten, dass die Qualität der baurechtlichen Entscheide mit einer kleineren Baubehörde sinken würde, da in Städten mit kleineren Baubehörden keine tiefere Qualität der Baurechtsentscheide festzustellen ist. Es ist in der heutigen grossen Baukommission auch nicht garantiert, dass die Vertreter immer ausgewiesene Baufachleute sind.

Die Behörde hat rechtliche Beurteilungen vorzunehmen. Bei Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben besteht der Anspruch auf eine Baubewilligung, die nicht aufgrund von politischen Überlegungen verweigert werden darf. Ausserdem ist der kommunale baurechtliche Spielraum sehr gering.

Für grössere städtebauliche Entscheidungen wie Bau- und Zonenordnung, Gestaltungspläne oder ähnliches sind Stadtrat und Grosser Gemeinderat zuständig. Falls es in diesen sehr seltenen Fällen doch nötig sein würde, kann immer noch auf Fachexperten, welche nicht politisch ausgewählt werden sollen, zurückgegriffen werden - was bei den derzeitigen Arbeiten rund um die neue BZO auch erfolgt, obwohl es eine grosse Baubehörde gibt.

Die finanzielle Situation Adliswils ist angespannt. Gebühren, Tarife und Steuern müssen erhöht werden, was die Einwohnerinnen und Einwohner direkt und spürbar belastet. Gleichzeitig an einer grösseren und teureren Baubehörde, von welcher der Normalbürger keinen Vorteil hat, bei gleichbleibender Qualität festzuhalten, ist vor diesem Hintergrund unverständlich. Es stärkt im Gegenteil den Eindruck, dass die "Classe politique" einfach für sich schaut. Wann, wenn nicht jetzt, in einer ernsthaften finanzpolitischen Situation, sollen Behörden und Strukturen verschlankt werden?

Nur weil die Baukommission Adliswil bisher sieben Mitglieder umfasste, muss dies nicht immer so bleiben. Daher spricht sich die FDP Adliswil dafür aus, sinnvolle Behördenreformen umzusetzen und nicht aus falsch verstandener Nostalgie an alten Strukturen festzuhalten. Wir müssen endlich Farbe bekennen und sofort mit Sparen beginnen – nicht später, sondern jetzt. Wir müssen auch ein Zeichen setzen für unsere Wählerinnen und Wähler.

### **Renato Jacomet (SVP)**

Der Stadtrat beantragt beim Grossen Gemeinderat die Auflösung der Baukommission sowie entsprechende Änderungen der Gemeindeordnung.

Begründet wird dies unter anderem damit, dass von den 13 Parlamentsgemeinden im Kanton Zürich neben Adliswil nur Illnau-Effretikon eine Baukommission als eigenständige Kommission in der Gemeindeordnung kennt. Alle anderen Gemeinden überlassen die Organisation, die Delegation, der Entscheid, die Kompetenzen dem Stadtrat.

Dieses Argument überzeugt uns nicht. Die Tatsache, dass andere Gemeinden anders organisiert sind, ist kein Qualitätsnachweis – und schon gar kein Beleg dafür, dass ein bewährtes System in Adliswil aufgegeben werden soll.

Wie setzt sich die Baukommission zusammen:

Die Präsidentin oder der Präsident sowie zwei weitere Mitglieder werden vom Stadtrat gestellt. Vier weitere Miliz-Baukommissionsmitglieder werden vom Grossen Gemeinderat in freier Wahl anfangs Legislatur gewählt.

In der Gemeindeordnung sind Aufgaben und Entscheidungsbefugnisse im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften in Art. 60 für Aufgaben und Entscheidungsbefugnisse beschrieben.

Im Geschäftsreglement der Baukommission Adliswil sind die Kompetenzen und Aufgaben der Kommission beschrieben.

Die Baukommission ist zuständig für das Erteilen von Baubewilligungen (inkl. Folgeentscheide) und die Denkmalpflege. Zudem beantragt sie beim Stadtrat Planungs- und Tiefbauvorhaben sowie Natur- und Heimatschutzmassnahmen. Neben diesen Tätigkeiten steht sie dem Ressort Bau und Planung bei Auslegungsfragen zur Verfügung.

Die kommunale Bauverwaltung prüft Baugesuche fachlich und rechtlich und unterbreitet sie der Baukommission zum Entscheid. Der Handlungsspielraum der Baukommission ist zwar durch die hohe Regelungsdichte des übergeordneten und kommunalen Rechts begrenzt, dennoch bestehen regelmässig Fragen, die gesetzlich nicht abschliessend geregelt sind oder einen erheblichen Ermessens- und Gestaltungsspielraum erfordern.

Ein klassisches Beispiel ist die Einordnung eines Bauvorhabens in die bestehende Umgebung. Solche Fragen lassen sich nicht rein schematisch beantworten, sondern verlangen eine sorgfältige Einzelfallbeurteilung. Die daraus entstehende Bewilligungspraxis ist zudem zentral für die Gleichbehandlung aller Gesuchstellenden.

Auch im Planungsbereich – insbesondere in der Raum- und Ortsplanung, Verkehrs- und Energieplanung – spielt die Baukommission eine wichtige Rolle. Sie arbeitet mit externen Fachstellen zusammen, fungiert als erste Anlaufstelle für planerische Fragestellungen und definiert die Anforderungen an entsprechende Verfahren. Bei Richt- und Nutzungsplanungen bleibt der Stadtrat weiterhin antragstellende Behörde gegenüber dem Grossen Gemeinderat.

Ein weiteres Argument des Stadtrats betrifft angebliche Kosteneinsparungen von rund 25'000 Franken pro Jahr durch die Auflösung der Baukommission. Auch dieses Argument überzeugt uns nicht.

Sämtliche Aufgaben der Baukommission würden künftig von der Stadtverwaltung übernommen. Bei komplexen Fragestellungen müssten zusätzlich externe Fachpersonen beigezogen werden. Es ist zumindest fraglich, ob diese Mehrkosten mit den angeblichen Einsparungen tatsächlich gedeckt werden könnten.

Die Baukommission erfüllt eine wichtige Funktion als ausführendes Organ, das die vom Parlament beschlossenen Regeln umsetzt und deren Einhaltung im Baubereich sicherstellt. Sie entscheidet dort, wo Gesetze bewusst Spielraum lassen.

Damit leistet sie einen wichtigen Beitrag zur Gewaltenteilung, einem zentralen Grundpfeiler unserer Demokratie. Die Baukommission ist Teil der Exekutive, wirkt aber gleichzeitig als fachlich breit abgestütztes Kontroll- und Entscheidungsgremium – auch im Auftrag des Parlaments. Besonders wichtig ist dabei das Milizsystem: Vier Mitglieder der Baukommission werden vom Grossen Gemeinderat gewählt. Gelingt es, kompetente und fachlich ausgewiesene Milizmitglieder zu gewinnen, profitieren Verwaltung, Politik und letztlich auch die Finanzen der Stadt.

Die SVP-Fraktion wird der Auflösung der Baukommission nicht zustimmen und empfiehlt dem Grossen Gemeinderat, die Baukommission weiterzuführen.

Im Namen der SVP-Fraktion möchte ich an dieser Stelle auch ausdrücklich danken. Ein herzliches Dankeschön an alle Mitglieder der Baukommission für ihre grosse Arbeit in der vergangenen Legislatur, insbesondere an die Milizmitglieder, die sich über viele Jahre hinweg für die Stadt Adliswil engagiert haben. Vielen herzlichen Dank

#### **Daniel Schneider (GP)**

Der Stadtrat will uns weismachen, dass die Baukommission ein zahnloser Tiger sei. Durch kommunales und übergeordnetes Recht sei vieles bereits vorgegeben. Das mag an gewissen Stellen so sein. Aber auch die Verkehrs- und Energieplanung sowie die Raumentwicklung fällt in ihr Ressort. Ebenso ein wichtiger Verantwortungsbereich, die Denkmalpflege und natürlich die Erteilung von Baubewilligungen. Wir sind der Meinung, dass eine unabhängige, spezifische Expertise wichtig ist. Dieser Antrag auf Abschaffung der Baukommission bedeutet für den Gemeinderat, dass er seine ureigenen Kompetenzen aus der Hand gibt.

Auch das Argument der Einsparungen in der Höhe von 25'000 Franken scheint vom Stadtrat vorgeschoben und leuchtet uns gar nicht ein. Denn die verlorengegangene Kompetenz durch Auflösung soll jeweils durch eingesetzte Ausschüsse aufgefangen werden. Vier oder fünf Ausschüsse pro Jahr einzusetzen, verspricht viel Bürokratie und verschlingt ebenfalls finanzielle Ressourcen.

Die Fraktion der Grünen empfiehlt klar die Ablehnung dieses Antrages des Stadtrats.

#### **Gabriel Mäder (GLP)**

Auch von uns zuerst ein herzliches Dankeschön an die Baukommission für ihre bisherige Arbeit, die sie über die vergangenen Jahre geleistet hat. Das ist nicht selbstverständlich.

Ich verzichte auf eine nochmalige Ausführung der Zuständigkeiten der Baukommission, das haben meine Vorredner bestens dargelegt, vielen Dank.

Zu keinem Zeitpunkt haben wir in der Kommission eine fachliche Kritik an der Arbeit der Baukommission vernommen. Es gab auch keine Hinweise, dass die Baukommission dazu führt, dass Bauprojekte verzögert werden, hier liegen die Probleme ganz woanders. Die Rolle der Baukommission und ihre Leistungen sind also eigentlich unbestritten.

Unterschiedlich beurteilt werden jedoch auch bei uns, wie diese Aufgaben künftig am besten wahrgenommen werden sollten. Ein Teil unserer Fraktion teilt die Einschätzung des Stadtrats, dass die Aufgaben auch ohne eigenständige Baukommission erfüllt werden können. Die Organisation würde vereinfacht und es könnten Kosten eingespart werden. Fachliche Expertise könne bei Bedarf gezielt extern beigezogen werden und der Handlungsspielraum der Kommission sei ohnehin begrenzt. Auch wenn die Baukommission nur Kosten von 25'000 Franken pro Jahr verursacht, sparen müsse man im Grossen wie im Kleinen.

Ein anderer Teil unserer Fraktion misst dem aktuellen Modell jedoch einen zusätzlichen Mehrwert bei. Gerade dort, wo das Recht bewusst Ermessensspielraum zulässt, ist aus dieser Perspektive ein gewähltes Fachgremium von Vorteil. Während die Verwaltung aus ihrer Rolle heraus primär auf rechtliche Absicherung und die Vermeidung von Rekursen fokussiert ist, kann eine Baukommission Ermessensentscheide gemeinsam, fachlich abgestützt und politisch legitimiert treffen. Das Mehraugenprinzip, welches die externe Fachansicht und die gewachsene Praxis schafft, gibt dabei Vertrauen, Kontinuität und Akzeptanz nicht nur für die Bauherrschaft, sondern auch für die Bevölkerung. Zudem ist dieser Teil der Fraktion der Ansicht, dass die Qualitätssicherung durch die Baukommission im Endeffekt eben doch wesentlich günstiger sei als die Beiziehung von externen Spezialisten. Gutachten gehen schnell in die Tausende von Franken. Beim Sparen geht es nicht darum, einfach so ein Zeichen zu setzen, sondern es geht darum zu prüfen, wo tatsächlich Mehrwert geschaffen wird und wo eben nicht. Günstiger als durch die Baukommission bekommen wir sicher keine Expertise. Dies sollten wir nicht leichtfertig verspielen.

Aufgrund dieser unterschiedlichen Betrachtungen wird unsere Fraktion unterschiedlich abstimmen.

### **Harry Baldegger (FW)**

Wir Freien Wähler haben das Geschäft in der Fraktion rege diskutiert. Wir möchten die Baukommission so weiterführen wie bis anhin. Die fachliche Kompetenz der Mitglieder aus mehreren Parteien ist für uns wichtig für eine gut funktionierende Baukommission. Hier liegt es auch an den Parteien selbst, dass man eben diese Leute in die Kommission wählt.

Zur Wahrung der Gewaltentrennung ist aus unserer Sicht die Baukommission ebenfalls notwendig. Wir sind auch der Meinung, dass die Einsparung der 25'000 Franken fraglich sei. Niemand weiss, ob nicht plötzlich Stellen erhöht werden, so wie wir es auch schon erlebten.

Wir werden diesen Antrag ablehnen.

### **Ratspräsident Martial Jacoma**

Sie haben es gehört: Es wurde ein Antrag auf Nichteintreten gestellt. Wir kommen nun zur Abstimmung über diesen Antrag. Wird dem Antrag auf Nichteintreten zugestimmt, ist das Verfahren zu diesem Geschäft gestützt auf Art. 51 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderats abgeschlossen. Das bedeutet, dass das Geschäft nicht weiterverfolgt wird, die Gemeindeordnung und damit die Baukommission bleiben unverändert bestehen.

Wird der Antrag auf Nichteintreten abgelehnt, wird auf das Geschäft eingetreten und wir fahren mit der Behandlung des geänderten Antrags der Sachkommission und der Minderheitsanträge fort.

### **Abstimmung**

Der Rat stimmt dem Antrag auf Nichteintreten mit 22 Stimmen zu 11 Stimmen bei 1 Enthaltungen zu.

**Das Verfahren zum Geschäft ist beendet (Art. 51 GeschO GGR).**

**Die Teilrevision Gemeindeordnung «Auflösung der Baukommission» ist abgelehnt.**

## **4. Einheimischenbonus: Wohnungen für Adliswilerinnen und Adliswiler (GGR-Nr. 2025-888)**

Interpellation von Reto Buchmann (FDP) und Vera Buchmann-Bach (FDP) vom 2. Juli 2025

Die Interpellanten wollen vom Stadtrat wissen:

- Wie er Wohnraum langfristig für die ortsansässige Bevölkerung sichern will.
- Ob ein Einheimischenbonus bei Bauprojekten (z. B. in städtebaulichen Verträgen) vorgesehen werden könnte.

### **Reto Buchmann (FDP)**

Ich danke dem Stadtrat für die ausführliche und differenzierte Beantwortung unserer Interpellation zum Thema Einheimischenbonus. Die Antwort zeigt klar auf, wo die rechtlichen Grenzen eines allgemein verbindlichen Einheimischenbonus liegen und wo der effektive Handlungsspielraum der Stadt realistisch angesiedelt ist.

Die Darlegung der verfassungsrechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere der Niederlassungsfreiheit, der Eigentumsgarantie und der Vertragsfreiheit, ist nachvollziehbar und trägt zur Versachlichung der Diskussion bei. Sie macht deutlich, weshalb ein genereller, hoheitlich verordneter Einheimischenbonus rechtlich nicht umsetzbar ist.

Gleichzeitig ist positiv hervorzuheben, dass der Stadtrat klar festhält, dass die Frage eines Einheimischenbonus Sache von Vertragsverhandlungen ist, und dass beabsichtigt wird, dieses Anliegen künftig aktiv in städtebaulichen Verträgen aufzunehmen und zu verhandeln.

An dieser Stelle ist aus unserer Sicht eine Präzisierung wichtig:

Wenn Bauherrschaften im Rahmen von Auf- oder Umzonungen, Sondernutzungsplanungen oder städtebaulichen Verträgen konkrete planerische Vorteile, höhere Ausnützungen oder andere Mehrwerte erhalten möchten, dann ist es legitim, dass die Stadt ihre öffentlichen Interessen klar, bestimmt und mit der notwendigen Verhandlungssicherheit einbringt. In solchen Konstellationen ist die Stadt nicht lediglich genehmigende Behörde, sondern eine aktive Verhandlungspartnerin. Denn es ent-

stehen auch erhebliche Kosten, die je nach Überbauungsprojekt auf die Stadt zukommen. Da ist es legitim, dass wir Forderungen stellen. Und das machen wir ja auch heute teilweise schon so, wie die letzten städtebaulichen Verträge zeigen.

Es wird daher erwartet, dass der Einheimischenbonus dort, wo Bauprojekte in besonderem Masse von planerischen Entscheiden der Stadt profitieren, konsequent und selbstbewusst Teil der Vertragsverhandlungen ist. Nicht als starre Auflage, wohl aber als klar formuliertes Anliegen der Stadt gegenüber den Investoren.

In diesem Sinne danke ich dem Stadtrat erneut für die Beantwortung der Interpellation, nehme die angekündigte Vorgehensweise zur Kenntnis und erwarte, dass der bestehende Spielraum in künftigen Vertragsverhandlungen aktiv genutzt wird.

### **Simon Schanz (Die Mitte)**

Die Mitte/GLP/EVP-Fraktion erachtet die Grundidee dieser Interpellation als sinnvoll und unterstützenswert. Sie greift ein reales Anliegen aus der Bevölkerung auf, nämlich die Sorge, dass ortsansässige Einwohnerinnen und Einwohner auf dem angespannten Wohnungsmarkt zunehmend unter Druck geraten. Der Gedanke, bei grösseren Bauvorhaben die Akzeptanz durch eine stärkere Berücksichtigung der einheimischen Bevölkerung zu erhöhen, ist nachvollziehbar und verdient es, ernsthaft geprüft zu werden. Auch wenn die rechtlichen Rahmenbedingungen eng sind und gewisse Lösungen nicht ohne Weiteres umsetzbar erscheinen, halten wir es für richtig, dass der Stadtrat das Thema aufnimmt und mögliche Handlungsspielräume auslotet.

### **Esen Yilmaz (SP)**

Wir finden die Idee prinzipiell gut. Der gewünschte Einheimischenbonus klingt auch gut – ist aber nicht haltbar. Bereits der Regierungsrat hat in seiner Antwort zu einem Vorstoss durch Stadt- und Kantonsrat Mario Senn, ähnlich wie unser Stadtrat wie folgt klargestellt: Eine solche Bevorzugung verletzt die Niederlassungsfreiheit, ist rechtlich problematisch und nur unter engen Bedingungen überhaupt denkbar. Zeitlich unbefristete oder flächendeckende Boni sind nicht zulässig.

Und vor allem: Ein Einheimischenbonus schafft keine einzige neue Wohnung. Er löst sie nicht, sondern verschiebt die Knappheit. Aus der Antwort des Stadtrats ist zu lesen, dass die Wirksamkeit fraglich ist und zusätzliche Regulierung sogar negative Auswirkungen haben kann.

Die SP hat aber längst bessere Instrumente erkannt und mehrmals vorgeschlagen; nämlich die Vergabe im Baurecht. Auch der Stadtrat antwortet darauf richtig und meint damit, dass mit drei Baugenossenschaften, in welchen Adliswiler Einwohnerinnen und Einwohnern mit bestimmten Bedingungen ein bevorzugter Zugang zu Wohnraum eingeräumt wird.

Damit sichern wir dauerhaft bezahlbaren Wohnraum, schaffen klare Belegungsvorgaben und fördern Genossenschaften – rechtssicher und sozial treffsicher.

Ein weiterer wichtiger Hinweis wird vom Stadtrat in seiner Antwort wie folgt gemacht: Nur wenn die Gemeinde Boden erwirbt, hält und gezielt gemeinnützig nutzt, kann sie gezielt Einfluss auf den Wohnungsmarkt nehmen.

Das ist nachhaltige Wohnpolitik – nicht symbolische Bevorzugung und das geht mit einer aktiven Bodenpolitik, das ist nämlich das Zauberwort.

Somit liest sich aus der Antwort und damit die Erkenntnis daraus: Nicht Bonus, sondern Bodenpolitik. Nicht Ausgrenzung, sondern sozialer Wohnungsbau.

Wir setzen stattdessen auf funktionierende Lösungen, die rechtlich sauber, sozial gerecht und wohnpolitisch wirksam sind.

**Ratspräsident Martial Jacoma**

Der Interpellant hat seine Erklärung zur Antwort des Stadtrats abgegeben.

**Das Geschäft ist erledigt.**

**5. EFH-Wohnraum durch Eigentumswohnungen freigeben (GGR-Nr. 2025-889)**

Interpellation von Reto Buchmann (FDP) und Rolf Schweizer (FDP) vom 2. Juli 2025

Die Interpellanten wollen wissen, wie der Stadtrat Adliswiler beim Umzug aus Einfamilienhäusern in SwissRe-Eigentumswohnungen unterstützt, ob er dazu Anlässe oder Gespräche mit SwissRe plant und wie er sicherstellt, dass die lokale Bevölkerung von neuem Wohnraum profitiert.

**Reto Buchmann (FDP)**

Ich danke dem Stadtrat für die Beantwortung der Interpellation betreffend die Freigabe von Einfamilienhaus-Wohnraum durch den Wechsel in Eigentumswohnungen. Die Antwort zeigt auf, dass der Stadtrat den Kontakt mit der SwissRe aufgenommen hat und dass grundsätzlich Bereitschaft besteht, Informations- und Marketingaktivitäten zu unterstützen, insbesondere im Zusammenhang mit einer Pre-Sale-Informationsveranstaltung.

Positiv hervorzuheben ist, dass die SwissRe bereit ist, eine solche Informationsveranstaltung durchzuführen und interessierten Kreisen in Adliswil einen zeitlichen Informationsvorsprung zu ermöglichen. Dieses Vorgehen ist geeignet, gezielt jene Bevölkerungsgruppe anzusprechen, die heute in Einfamilienhäusern lebt, sich verkleinern möchte und gleichzeitig Eigentum gegenüber Miete bevorzugt. Damit haben wir einen realen Hebel, um Bewegung in den bestehenden Wohnungsmarkt zu bringen.

Gleichzeitig erlaube ich mir eine Einordnung:

Der beschriebene Austausch mit der SwissRe sowie die Unterstützung von Informations- und Marketinganlässen sind sinnvolle und pragmatische Massnahmen. Es handelt sich dabei jedoch um Schritte, die gerade bei einem Projekt dieser Gröszenordnung und stadtentwicklungspolitischen Bedeutung, eigentlich bereits ohne formelle Interpellation hätten angestossen werden können. Umso mehr wird erwartet, dass dieses Vorgehen künftig als selbstverständlicher Bestandteil der städtischen Rolle verstanden wird, wenn neue grössere Wohnangebote entstehen, die sich dafür eignen.

Der zentrale Punkt dieser Interpellation bleibt aus meiner Sicht der Generationenwechsel in den bestehenden EFH-Siedlungen. Ziel muss es sein, diesen Wechsel so attraktiv zu gestalten, dass ältere Eigentümerinnen und Eigentümer realistische,

passende Alternativen innerhalb der Stadt finden. So schaffen wir es, Wohnraum für Familien freizuspielen - für einmal ohne Grossüberbauungen.

Die Überbauung an der Rifertstrasse bietet hierfür eine konkrete Chance. Entsprechend wird erwartet, dass die Stadt ihre moderierende und vermittelnde Rolle weiterhin aktiv wahrnimmt, Informationsangebote unterstützt und den Dialog zwischen Projektentwicklern und der ansässigen Bevölkerung fördert. Nicht als Eingriff in den Markt, sondern als flankierende Massnahme im Interesse einer ausgewogenen Stadtentwicklung.

#### **Ratspräsident Martial Jacoma**

Der Interpellant hat seine Erklärung zur Antwort des Stadtrats abgegeben.

**Das Geschäft ist erledigt.**

### **6. Überprüfung Stand Umsetzung des Landschaftsentwicklungskonzeptes (LEK) (GGR-Nr. 2025-1033)**

Interpellation von Angela Broggin (GP) und Jacqueline Schoch (GP) vom 22. August 2025

Die Interpellantinnen ersuchen den Stadtrat, den aktuellen Stand der Umsetzung des Landschaftsentwicklungskonzeptes (LEK) von 2015 in Adliswil zu überprüfen. Sie fragen konkret nach den erreichten und nicht erreichten Zielen, nach noch offenen Pendenzen sowie nach den verfügbaren finanziellen und personellen Ressourcen.

#### **Jacqueline Schoch (GP)**

Uns liegt die Lebensqualität für Mensch und Natur sehr am Herzen. Wir möchten uns bedanken bei den Ressorts, welche Massnahmen, angelehnt an das Landschaftsentwicklungskonzept, für Projekte umsetzen.

Das LEK ist behördenverbindlich, darum sind wir mit der Antwort hinsichtlich der im Massnahmenkatalog aufgeführten Ziele nicht zufrieden, da dies für uns zu unverbindlich dargestellt wird. Diese Ziele bloss als Vorschläge, Orientierungshilfe, Ideenspeicher und Beispiele für mögliche Entwicklungen zu bezeichnen, ist zu unverbindlich ebenso, dass das LEK nur situativ je nach Projekt und verfügbaren Ressourcen herangezogen wird.

Gerade bei grossen baulichen Projekten ist es wichtig, verbindlich und unterstützend zu begleiten. Auch um das Einhalten zu garantieren, wenn Eigentümer/innen die Bauprojekte gemäss Gestaltungsplan in der Sachkommission vorstellen und verbindliche Zusagen sprechen. Es braucht Kontrollmechanismen wie zum Beispiel für den Baumschutz im Isengrund, der nicht eingehalten wurde. Dazu braucht es Ressourcen, wir fordern hier einen Naturschutzbeauftragten, so wie die Gemeinde Wädenswil es bereits handhabt.

Die Biodiversität nimmt laufend ab, der Siedlungsdruck in Adliswil steigt weiterhin an. Realisierte Massnahmen, insbesondere am Albishang, einem Schutzgebiet von nationaler Bedeutung und allgemein in den Waldgebieten, wurden von der Abteilung

Forst sehr gut umgesetzt. Jedoch halten wir fest: die Stadt Adliswil setzt vor allem um, was übergeordnet vorgegeben ist.

Unser Fokus liegt im Siedlungsraum. Im Bereich Bäume und Baumschutz stellen wir fest, dass immer mehr Bäume verschwinden, auch im Eigentum der Stadt Adliswil. Dies hat Auswirkungen auf die Hitzeminderung und die geplante Schwammstadt.

Auch ein Beispiel: die Pendenz LEK 2001, die Sihltalbahnlinie als Vernetzungskorridor aufzuwerten. Das Gegenteil ist passiert, die neuen Zäune entlang der Gleise sind für unsere heimischen Tierarten unüberwindbar. Die Vernetzung West/Ost - eine wichtige Massnahme - ist nicht mehr gewährleistet.

Gemäss Beantwortung sei das Baumkataster erstellt, warum ist es nicht sichtbar auf dem Web-Gis der Gemeinde? Auch wurde erwähnt, dass Ausstiegshilfen für Amphibien im Bereich Friedhof geschaffen wurden, wo sind diese Standorte und gibt es noch andere Orte in Adliswil? Die Legislaturziele 2022-2026 wollten die Siedlungsökologie stärken - was gemacht wurde, ist für uns zu wenig. Das LEK hat im Bereich Siedlungsraum von 23 Massnahmen 14 mit Priorität 1 definiert. Man könnte davon ausgehen, dass in 10 bis 20 Jahren das LEK diese nun umsetzen wird.

### **Gabriel Mäder (GLP)**

Das Landschaftsentwicklungskonzept ist behördenverbindlich. Das heisst: Es ist kein Ideenkatalog und kein freiwilliges Zusatzprogramm, sondern ein verbindlicher Auftrag an Behörden und Verwaltung. Wenn von einem behördenverbindlichen Konzept abgewichen werden soll, braucht es eine sachliche Begründung und eine Abwägung der Interessen. Einfach zu sagen "wir haben keine Kapazität mehr" reicht rechtlich nicht.

Die Antwort des Stadtrats zeigt zwar, dass das LEK fachlich vorhanden ist und punktuell umgesetzt wird. Gleichzeitig wird es aber sehr flexibel ausgelegt – insbesondere dort, wo es unbequem wird. Gerade im Siedlungsraum, wo der Handlungsdruck am grössten ist, bleiben zentrale Prioritäten seit Jahren nur teilweise umgesetzt.

Für mich ist klar: Behördenverbindlichkeit ist eine Führungsaufgabe. Es reicht nicht, das LEK einfach "mitlaufen" zu lassen. Es braucht klare Vorgaben, Koordination und ein gemeinsames Verständnis in der Verwaltung. Dazu gehören gezielte Schulungen, klare Richtlinien für das Bauen und den Unterhalt sowie eine konsequente Umsetzung im Alltag.

Ungenutztes Potenzial gibt es auch bei der Einbindung privater Eigentümer und bei der systematischen Nutzung von Fördermitteln. Vieles wäre möglich – es passiert aber nur punktuell. Da liegt mehr drin.

Kurz gesagt: Das LEK ist richtig und wichtig. Entscheidend ist, ob wir es als verbindlichen Auftrag ernst nehmen oder weiterhin als wohlklingende Absichtserklärung behandeln.

### **Pascal Welti (GP)**

Wir Grünen haben uns vom vorliegenden Vorstoss etwas mehr erhofft, die stiefmütterliche Behandlung des LEK erscheint uns exemplarisch für die etwas fehlende Koordination und Überwachung bei Umweltanliegen und ist unserer Meinung nach

ein strukturelles Problem. (Gabriel nennt es ein Führungsproblem.) Man kennt es doch: Wenn alle verantwortlich sind, fühlt sich niemand wirklich verantwortlich.

Eine Natur- oder Umweltbeauftragte als zentrale Anlaufstelle könnte Projekte wie dieses, aber auch beispielsweise Bauprojekte oder die Energiestadt-Zertifizierung von Anfang an konsequent begleiten und nicht erst am Schluss, wenn es zu spät ist. Sie könnte damit zu einer Professionalisierung des Bereichs beitragen und die von meiner Kollegin Jacqueline erwähnten, nötigen Kontrollmechanismen einführen.

Als Sicherheitsverantwortlicher in einem KMU sage ich immer, man könne Sicherheit nicht delegieren. Das stimmt natürlich, wie beim LEK müssen alle tangierten Stellen mitdenken und mitmachen.

ABER: Es braucht zwingend dynamische Regeln und jemanden, der den Leuten auf die Finger schaut und Qualitätskontrollen macht.

Diese Rolle könnte eine Umweltverantwortliche wahrnehmen und ziemlich sicher auch einen besseren Zugang zu den zahlreich vorhandenen Subventionstöpfen gewährleisten, die oftmals eine solche Stelle voraussetzt. Erfahrungen von Nachbargemeinden zeigen dies.

Das LEK hätte eine weniger stiefmütterliche Existenz und weniger externe Gutachten wären nötig.

### **Stadträtin Carmen Marty Fässler**

Vielen Dank für die spannenden Fragen der Interpellation, die wir beantworten durften und ich nehme auch sehr gerne den Dank mit von Jacqueline, die sie an die beteiligten Abteilungen der Stadt ausgesprochen hat.

Sehr gerne möchte ich ganz kurz Replik nehmen. Ich fasse kurz zusammen, was ich aus den verschiedenen Voten gehört habe. Wie verschiedentlich schon genannt wurde, ist die LEK ein zentralstrategisches Steuerungsinstrument. Es ist aber nicht so, dass wir es nur ab und zu hervorheben, sondern es ist, dadurch dass es wirklich schon etwas älter ist, im täglichen Ablauf tief verankert. Das ist sehr wichtig im Alltag, denn es betrifft so viele Themenfelder, gerade in meinem Ressort. Aber auch bei meinen verschiedenen Kolleginnen und Kollegen, wenn es um Naturthemen geht, wie Landschaft, Biodiversität oder auch wenn es den Erholungsaspekt betrifft.

Darum ist es mehr als nur eine Orientierungshilfe, aber, Gabriel führte es sehr schön aus, es ist behördenverbindlich. Darum ist es sehr wichtig, dass es im täglichen Ablauf integriert ist. Die Leute aus der Verwaltung müssen mit dem arbeiten. Selbstverständlich gibt es auch Schulungen, diese Informationen können dann im täglichen Alltag gebraucht werden. Es ist wichtig, dass ein Austausch stattfindet.

Ihr habt die Auflistung im Stadtratsbeschluss gesehen, es wurde dort genannt, dass es weiterhin Potenzial gibt, insbesondere im Bereich Siedlungsraum, der in den nächsten Jahren noch mehr Gewicht bekommen wird, gerade im Erholungsbereich. Darum ist es wichtig, dass eine Überarbeitung vorgesehen ist, vor allem für die Aufenthaltsqualität der Bevölkerung. Es sind verschiedene Themen, die angeschaut werden müssen und es werden auch Veränderungen herbeigeführt werden müssen. Insbesondere bei schon gehörten Themen wie Auswirkungen des Klimas oder in Richtung Schwammstadt, für die mehr Versickerungsmöglichkeiten geschaffen werden müssen.

Ich will nur noch sagen, dass wir die Vernetzungsprojekte selbstverständlich auch im Auge behalten. Der Baumkataster mit den städtischen Bäumen ist aufgeschaltet im Gis und er ist jetzt im Moment vollständig abgeschlossen. Er muss natürlich laufend weiterbearbeitet werden, es kommt zum Beispiel ein Baumpflegeplan hinzu.

Die Idee mit der Natur- und Umweltbeauftragten inklusive Energiestadtverantwortung ist sehr spannend. Natürlich ist die Idee der Grünen Partei einer Naturschutzbeauftragten, die die Funktion der Koordination und Kontrolle innehat, ganz schlicht und einfach eine Ressourcenfrage. Vielen Dank für alle Inputs.

**Ratspräsident Martial Jacoma**

Die Interpellantin hat ihre Erklärung zur Antwort des Stadtrats abgegeben.

**Das Geschäft ist erledigt.**

Schluss der Sitzung: 20:02 Uhr

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'MKW', written in a cursive style.

Monika Künzle-Weibel, Protokollführerin