

Adliswil, 29. Januar 2026

POSTULAT von Reto Buchmann (FDP), Sebastian Huber (SVP) und Heinz Mel-
liger (Freie Wähler)

betreffend Auswirkungen von Art 4. GO

Der Stadtrat wird beauftragt, in einem Bericht die bisherigen Erfahrungen mit der Um-
setzung der Initiative «*Adliswil gestalten, Boden behalten*» (Art. 4 GO) darzulegen.

Der Bericht soll unter anderem folgende Aspekte beinhalten:

- Bisherige Erfahrungen bei der Ausschreibung und Vergaben von Baurechten bezüglich Interesse (Nachfrage) und Zahlungsbereitschaft;
- Realisierte Renditen bei im Baurecht abgegebenen Grundstücken;
- Auswirkungen auf die Bilanz und besonders auf die Bruttoverschuldung der Stadt Adliswil;
- Auswirkungen auf die bodenpolitische Flexibilität sowie planerische und finanzielle Handlungsfähigkeit der Stadt Adliswil;
- Tatsächlich realisierter Gewinn an «Gestaltbarkeit» Adliswils im Vergleich zur Möglichkeit eines Verkaufs;
- Relevanz und Praktikabilität der Ausnahmeregel vom Liegenschaftsverkaufsverbot gemäss Art. 4 Abs. 2 GO;
- Beurteilung, ob die im Abstimmungsbüchlein sowie anlässlich der Debatte im Grossen Gemeinderat vom Oktober 2019 von Befürwortern und Gegnern der Bodeninitiative in Aussicht gestellten Entwicklungen eingetroffen sind.

Begründung:

Seit Inkrafttreten der Initiative «*Adliswil gestalten, Boden behalten*» liegen mehrere Jahre praktische Erfahrung vor, die nun erstmals eine faktenbasierte Gesamtbeurteilung des Liegenschaftsverkaufsverbots ermöglichen. Eine solche Auswertung ist notwendig, weil die Abstimmungsvorlage mit zentralen wirtschaftlichen Behauptungen und Versprechen begründet wurde und weil heute offen ist, ob sich diese Prognosen bewahrheitet haben.

Das Initiativkomitee stellte im Abstimmungsbüchlein und Debatte insbesondere folgende Aussagen in den Vordergrund:

- Das Verkaufsverbot sei „lukrativ“ und die Abgabe im Baurecht werde „in der Regel höhere Einnahmen“ generieren als ein Verkauf.
- Baurechtszinsen würden eine „stabile Einnahmequelle für heutige und künftige Generationen“ darstellen und damit den Finanzhaushalt langfristig stärken.

- Die Abgabe im Baurecht ermögliche der Stadt mehr Einfluss auf die Entwicklung und garantiere grössere Flexibilität für spätere Generationen, da nach Ablauf des Baurechts „neu entschieden werden könne“.
- Ein Verkauf führe zwar zu kurzfristigen Mitteln, diese seien jedoch rasch verbraucht, während Baurechte eine nachhaltige Strategie darstellten.
- Die Bodenhortung diene als langfristige Sicherung der planerischen und finanziellen Handlungsfähigkeit.

Die Erfahrungen der letzten Jahre stellen jedoch mehrere dieser Grundannahmen infrage. So ist die Nachfrage nach städtischen Baurechten äusserst gering bis nicht existent, exemplarisch sichtbar bei Projekten wie Feldweg, wo dem einzigen Baurechtsbewerber ein kostspieliger Preisnachlass gewährt werden musste. Offensichtlich meiden Bauträger Baurechte. Die Folge sind Verzögerungen, Leerstände oder kostspielige Zwischennutzungen und damit auch ausbleibende «lukrative» Einnahmen, die im Abstimmungsbüchlein als sicher versprochen wurden.

Gleichzeitig zeigt sich, dass die Baurechtszinsen kaum kostendeckend sind und insbesondere im Verhältnis zu den heutigen Marktwerten des Bodens nur minimale Renditen generieren. Dies führt zu einer strukturellen Schwächung des städtischen Finanzhaushalts und verstärkt damit das bestehende strukturelle Defizit. Hinzu kommt, dass fehlende Verkaufserlöse die Investitions- und Selbstfinanzierungskraft der Stadt reduzieren, was wiederum zu einem wachsenden Bedarf an Fremdfinanzierung führen kann. Dieser die Bruttoverschuldung erhöhende Effekt verunmöglicht zudem den Erwerb von strategischen Liegenschaften, z.B. im Adliswiler Zentrum. Entsprechend ist fraglich, ob es tatsächlich zu einem Gewinn an «Gestaltbarkeit» der Stadt Adliswil gekommen ist.

Ebenso stellt sich die Frage, ob Baurechte tatsächlich jene generationenübergreifende Flexibilität schaffen, die im Abstimmungsbüchlein versprochen wurde. Einmal überbaut, bleibt ein Grundstück über viele Jahrzehnte faktisch gebunden unabhängig davon, ob es im Eigentum der Stadt oder eines Privaten steht. Der Handlungsspielraum künftiger Generationen ist in der Realität also kaum grösser, möglicherweise sogar kleiner, da langfristige vertragliche Verpflichtungen bestehen.

Reto Buchmann (FDP)



Sebastian Huber (SVP)



Heinz Melliger (Freie Wähler)

