

**Sitzung vom 04. November 2014**

Beschl. Nr. **2014-267**

S3.3 Einzelne Strassen, Wege, Gehwege, Plätze, Bau- und Niveaulinien  
Beantwortung Interpellation von Thomas Fässler, CVP und Bernie Corrodi,  
FW betreffend Tiefackerstrasse

**Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 21.08.2014 haben Thomas Fässler, CVP, und Bernie Corrodi, Freie Wähler (FW), folgende Interpellation eingereicht:

*„Interpellation Tiefackerstrasse*

*Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren*

*Die Bevölkerung rund um die Tiefackerstrasse ist besorgt und verunsichert betreffend Bauvorhaben an der Ecke Zürichstrasse/Tiefackerstrasse. Dies zeigen Gespräche und die beim Stadtrat eingereichte Petition mit 400 Unterschriften. Seit Jahren/Monaten versucht der private Besitzer ein Projekt zu realisieren. Eingereicht wurden Bauvorhaben für eine Tankstelle, Tankstelle mit Wohnungen und zuletzt war die Rede von einem Detailhandelsgeschäft mit Wohnungen. Bis anhin haben Einsprachen eine Umsetzung stets verhindert. Im Zuge der Rechtsverfahren wurde auch klar, dass die Stadt allfällige Anpassung an der Tiefackerstrasse öffentlich ausschreiben muss. Dies ist vor einigen Wochen geschehen.*

*Wir bitten den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:*

- 1. Was plant der Stadtrat um eine für alle Parteien gangbare Lösung herbei zu führen?*
- 2. Bei einer Tankstelle oder einem Detailhandel sind viele Zu- und Wegfahrten zu erwarten. Was plant der Stadtrat, um die vielen Kinder zu schützen, die täglich mehrfach auf dem Schul- und Freizeitweg die Einfahrt und den Fussgängerstreifen kreuzen müssen?*
- 3. Hat der Stadtrat dem Eigentümer eine Empfehlung über eine optimale Nutzung auf diesem Grundstück abgegeben? Wenn ja, welche?*

*Wir danken dem Stadtrat für die Beantwortung unserer Fragen.,,*

## Erwägungen

**Frage 1:** „Was plant der Stadtrat um eine für alle Parteien gangbare Lösung herbei zu führen?“

- a) Der Stadtrat ist mit den verschiedenen Interessengruppen insofern in Kontakt, dass eine Anhörung erfolgt ist. Er ist auch in Kenntnis eines vom Bauherrn überarbeiteten Bauprojektes, ohne Tankstelle und mit weiter verbesserten Zu- und Wegfahrverhältnissen. Das neue Projekt liegt jedoch noch nicht bewilligt vor und ist deshalb nicht Gegenstand der weiteren Antworten auf die Fragen aus der Interpellation.
- b) Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das Projekt an der Tiefackerstrasse / Ecke Zürichstrasse von einem privaten Bauherrn geplant und zur Bewilligung eingereicht wurde. Das Grundstück ist eingezont und der Bauherr hat ein gesetzliches Anrecht auf eine bedarfsgerechte Erschliessung und Zufahrt zu einer zonenkonformen Überbauung. Die Kosten für die dafür notwendigen Anpassungen der Strasse müssen vom Grundstückeigentümer getragen werden.
- c) Entscheide der Baukommission basieren denn auch auf gesetzlichen Vorgaben (Zonenplan, Baugesetz etc.), den Rechten und Pflichten des Bauherrn, unter grösstmöglicher Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse der Anwohner und Verkehrsteilnehmer.
- d) So haben das Baurekursgericht und auch das Verwaltungsgericht die Rekurse mehrere Anwohner in Bezug auf die verkehrstechnischen Aspekte zurückgewiesen. Das Verwaltungsgericht hat in seiner Entscheid vom 29. Mai 2013 die Rekurse lediglich bezüglich formalen Aspekten im Bewilligungsverfahren gutgeheissen und im Sinne seiner Erwägungen – im Wesentlichen bez. der Punkte 4.9 und 8.1 des Gerichtentscheides – an die Baukommission Adliswil zurückgewiesen. Im Wesentlichen geht folgendes aus dem Entscheid des Verwaltungsgerichtes hervor:
  - Das Verwaltungsgericht erwägt unter Punkt 4.9, dass die Baukommission mit entsprechenden Nebenbedingungen in der Baubewilligung bezüglich der Öffnungszeiten des Tankstellenshops allfällige Mängel der Zonenkonformität beheben kann.
  - Das Verwaltungsgericht erwägt unter Punkt 6.3, dass die Torwirkung beim Übergang in die Tempo-30-Zone, auch mit der Verschiebung der Verengung und Beschilderung nach Osten, ohne weiteres erreicht wird.
  - Das Verwaltungsgericht erwägt unter Punkt 6.7, dass die Vorinstanz die von den Beschwerdeführern vorgebrachte Kritik an der Ein- und Ausfahrt zum Grundstück, bzw. zum vorliegenden Gutachten, mit nachvollziehbarer Begründung verworfen hat und dass im verwaltungsgerichtlichen Verfahren auf die Einholung eines weiteren Gutachtens verzichtet werden kann.
  - Das Verwaltungsgericht erwägt unter Punkt 7.1, dass die Baukommission zu Unrecht davon ausgegangen ist, die Anpassungen an der Tiefackerstrasse könnten im Anzeigeverfahren bewilligt werden. Vielmehr sei das Projekt öffentlich bekannt zu machen und die Unterlagen öffentlich aufzulegen.

- Das Verwaltungsgericht erwägt unter Punkt 8.1, dass die Beschwerde insofern gutgeheissen wird, als dass die Nebenbestimmungen bezüglich der Öffnungszeiten des Shops in die Baubewilligung aufzunehmen sei. Ebenso, dass das Projekt, betreffend Anpassung im Strassenbereich und neuer Signalisation, öffentlich aufzulegen sei.
- e) Die vom Verwaltungsgericht geforderte Auflage des Strassenprojektes ist erfolgt. Die zudem vom Verwaltungsgericht geforderte Nebenstimmung in der Baubewilligung bezüglich der Öffnungszeiten des Shops, ist Sache der Baukommission im Rahmen der erneuten Beurteilung des Baugesuchs für das Bauprojekt auf dem privaten Grundstück.
- f) Auf die mit der Petition gegen das Strassenprojekt Tiefackerstrasse / Ecke Zürichstrasse vorgebrachten Einwände bezüglich der verkehrstechnischen Anpassungen kann der Stadtrat somit, unter Berücksichtigung gesetzlicher Rechte des Grundeigentümers auf Erschliessung seines Grundstückes, der vorhandenen Gutachten, der entsprechenden Erwägungen des Verwaltungsgerichtsentscheides und unter Wahrung der Kompetenzen der Baukommission, nicht weiter eingehen.

**Frage 2:** „Bei einer Tankstelle oder einem Detailhandel sind viele Zu- und Wegfahrten zu erwarten. Was plant der Stadtrat, um die vielen Kinder zu schützen, die täglich mehrfach auf dem Schul- und Freizeitweg die Einfahrt und den Fussgängerstreifen kreuzen müssen?“

- a) Der Stadtrat ist der Meinung, dass die verkehrstechnischen Anpassungen den Sicherheitsaspekten aller Verkehrsteilnehmer sowie den rechtlichen Erfordernissen Rechnung tragen und dass das Verwaltungsgericht gerade diese Punkte in seinen Erwägungen entsprechend beurteilt hat.
- b) So kann die verkehrstechnische Erschliessung des Grundstückes nur von der Tiefackerstrasse her erfolgen. Da sich das Engnis, welches den Beginn der Tempo-30-Zone beschildert, unmittelbar auf gleicher Höhe wie die geplante Zufahrt befindet, muss dieses Engnis um ca. 15m nach Osten verschoben werden. Eine andere bauliche Möglichkeit ist – bezogen auf das geplante Bauprojekt – nicht möglich. Die Stadt hat im Übrigen in keinem Masse das Interesse, die Tempo-30-Zone entlang der Tiefackerstrasse aufzuheben.
- c) Die Ein- und Ausfahrt zum Baugrundstück und die dafür notwendige Strassenanpassung wurden von einem Verkehrsplaner geplant und von der Kantonspolizei begutachtet. Dabei spielte die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer die grösste Rolle bei der Beurteilung.
- d) Der Stadtrat wartet nun ab, welches private Bauprojekt letztendlich realisiert wird, bevor er über allfällig nötige Massnahmen zur Erhöhung der Sicherheit von Fussgängern beraten wird.

**Frage 3:** „Hat der Stadtrat dem Eigentümer eine Empfehlung über eine optimale Nutzung auf diesem Grundstück abgegeben? Wenn ja, welche?“

- a) Der Stadtrat legt Wert darauf festzuhalten, dass er mit seinen Entscheiden und seinem Handeln stets die Interessen der Bevölkerung, aber auch das Recht des Einzelnen wahren möchte. Es ist in diesem Fall aber nicht Sache der Behörden, sondern der marktwirtschaftlichen Abklärung des Bauherrn, zu beurteilen, welche Nutzung er für ein Grundstück im Rahmen einer zonenkonformen Bebauung vorsieht.
- b) Auch sind Emissionen, z.B. ausgehend vom Mehrverkehr, soweit in Kauf zu nehmen, als dass sie von der gewöhnlichen Nutzung eines zonenkonformen, bzw. einer basierend auf rechtlichen Grundlagen bewilligten, Bebauung des Grundstückes, ausgehen. Allfällig notwendige verkehrstechnische Massnahmen z.B. werden im Übrigen immer in Zusammenarbeit mit der Stadt- und der Kantonspolizei entwickelt und müssen zudem von diesen Stellen bewilligt werden.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Werkbetriebe fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 37 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

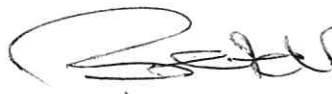
**Beschluss:**

- 1 Der Beantwortung der Interpellation von Thomas Fässler, CVP und Bernie Corrodi, FW betreffend Tiefackerstrasse wird gemäss den Erwägungen zugestimmt.
- 2 Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - 2.1. Ressortvorsteher Werkbetriebe
  - 2.2. Ressortleiter Werkbetriebe
  - 2.3. Gemeinderat

Stadt Adliswil  
Stadtrat



Harald Huber  
Stadtpräsident



Andrea Bertolosi-Lehr  
Stadtschreiberin