

## Sitzung vom 14. April 2015

Beschl. Nr. 2015-91

B3.A Behörden, Gremien  
Interpellation betr. Baulandreserven in Adliswil, Beantwortung

### Ausgangslage

Mit Schreiben vom 4. März 2015 haben Mario F. Salomon, Gemeinderat der SVP, und Mitunterzeichnende eine Interpellation betreffend Baulandreserven in Adliswil mit folgendem Inhalt eingereicht:

„Aufgrund der geplanten grossflächigen Überbauungen in den nächsten 5 Jahren in der Stadt Adliswil ist es mir ein Anliegen einmal alle realistischen Baulandreserven auszuweisen, über welche Adliswil noch verfügt. Was können wir der nächsten Generation geben, so dass unsere Enkel und Urenkel auch noch Grünflächen haben und allenfalls ein Eigenheim bauen können?“

**Frage:** Wie viel Baulandreserve hat Adliswil noch aufgrund der Gesetzgebung 2015, nachdem das Gebiet zwischen Zürich und Adliswil verbaut wird wie gegenwärtig geplant ist. Dieses Gebiet bitte in einem Plan der Stadt Adliswil markieren, so dass es einfach und transparent erkennbar ist.

Adliswil konnte auch mit 16'000 Einwohnern ganz gut oder sogar besser leben; es müssen nicht 20'000 sein. Adliswil steht auch im 2014 an rekordverdächtigster Stelle was die Zuwanderung betrifft. Es wird immer auf die Demoskopie hingewiesen. Auch in Adliswil ist eine Überalterung zu erwarten. Deswegen sollte man mit dem verbleibenden Bauland sparsam umgehen. Und was passiert mit den 4 ½-Zimmer-Wohnungen, die im Schnitt um die Fr. 3'100.-- (Quelle ZKB Immobilien Aktuell Mai 2014) im Monat kosten, falls die Wirtschaft mal nicht mehr so gut läuft? Dafür gibt es genug Beispiele im nahen Deutschland, die ich benennen möchte.“

### Erwägungen

Die Beantwortung der Interpellation stützt sich auf die neusten Zahlen aus der Bauzonenstatistik des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) mit Datenbestand per Ende 2013 und den rechtskräftigen Zonenplan (Stand: Februar 2010).

**Frage:** „Wie viel Baulandreserven hat Adliswil noch aufgrund der Gesetzgebung 2015, nachdem das Gebiet zwischen Zürich und Adliswil verbaut wird wie gegenwärtig geplant ist? Dieses Gebiet bitte in einem Plan der Stadt Adliswil markieren, so dass es einfach und transparent erkennbar ist.“

**Antwort:** Die Stadt Adliswil verfügt per Ende 2013 über insgesamt 298 ha Bauzonen, wovon 287 ha überbaut und 11 ha ungebaut sind. Die als überbaut geltenden Bauzonen sind jedoch häufig nicht vollständig ausgenutzt. Die vom Grossen Gemeinderat am 4. März 2015 festgesetzte Nutzungsplanänderung beinhaltet die Einzonung der Reservezone Dietlimoos-Moos mit einer Fläche von 9.9 ha. Weitere Einzonungen von Bauland sind gegenwärtig nicht geplant. Im rechtskräftigen Zonenplan ist im Gebiet Lätten, nördlich der Autobahn, eine zweite Reservezone mit rund 19.7 ha ausgeschieden. Diese kann einer zukünftigen Generation als Bauland dienen. Die grösste zusammenhängende Baulandreserve von

ca. 7.2 ha befindet sich im Gebiet Sunnau. Sie ist der Wohnzone W3 und der Wohnzone mit Gewerbe WG zugeteilt.

Bauzonen sind gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) grundsätzlich so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. D.h. welches Bauland den nächsten Generationen zur Verfügung stehen wird, kann erst dann festgelegt werden.

Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) hat, gestützt auf den erwarteten anhaltenden Siedlungsdruck im Raum Zürich, für die Gemeinden Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung vorgenommen. Für die Stadt Adliswil wird ein Anstieg der Bevölkerungszahl von gegenwärtig 18'381 (2014) auf rund 19'680 im Jahre 2020 und rund 21'780 im Jahre 2030 prognostiziert. Diese Prognosen entsprechen einem eher moderaten Bevölkerungswachstum von 1%. Rund 1'000 Personen werden sich im Gebiet Dietlimoos-Moos ansiedeln. Der übrigen Nachfrage nach Wohnraum ist mit der baulichen Verdichtung im Bestand zu begegnen.

Der Spielraum des Stadtrats zur Steuerung der Bevölkerungsentwicklung in den rechtskräftigen Bauzonen ist gering. Durch Ein- und Aufzonungen sowie Sondernutzungsplanungen kann der Grosse Gemeinderat direkt Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung nehmen.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bau und Planung fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 47 Ziff. 13 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil und Art. 87 Ziff. 1 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderats, folgenden

#### **Beschluss:**

- 1 Die Interpellation vom 4. März 2015 von Mario F. Salomon, Gemeinderat der SVP, und Mitunterzeichnende betreffend Baulandreserven in Adliswil wird gemäss den Erwägungen beantwortet.
- 2 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 3 Mitteilung an:
  - 3.1 Grosser Gemeinderat
  - 3.2 Ressortvorsteher Bau und Planung
  - 3.3 Ressortleiter Bau und Planung

Stadt Adliswil  
Stadtrat

Harald Huber  
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr  
Stadtschreiberin