

Stadt Adliswil

Grosser Gemeinderat

Zürichstrasse 12, 8134 Adliswil, Telefon 076 488 65 18

www.adliswil.ch

Protokoll des Grossen Gemeinderates

13. Sitzung vom 4. November 2015, 19.00 – 21.43 Uhr, Legislatur 2014 – 2018

Aula Schulhaus Hofern

Anwesend	Hanspeter Clesle	Ratspräsident
	Sait Acar	Carmen Marty Fässler
	Peter Bühler	Heinz Melliger
	Markus Bürgi	Daniela Morf
	Bernie Corrodi	Fredi Morf
	Pascal Engel	Kannathasan Muthuthamby
	Thomas Fässler	Andrea Näf
	Daniel Frei	Marianne Oswald
	Ulrich Gräflein	Gabriel Riesen
	Simone Huber	Mario Salomon
	Thomas Iseli	Christoph Schwager
	Renato Jacomet	Mario Senn
	Heidi Jucker	Walter Uebersax
	Daniel Jud	Peter Werder
	Martin Koller	Urs Weyermann
	Urs Künzler	Yannick Wettstein
	Wolfgang Liedtke	Anke Würli
	Davide Loss	
	Benjamin Wyttenbach	Ratsschreiber
Abwesend	Harry Baldegger	Erwin Lauper

Präsenz Stadtrat

Harald Huber
Raphael Egli
Renato Günthardt
Felix Keller
Susy Senn
Patrick Stutz
Farid Zeroual

Präsidiales
Bildung
Soziales
Bau und Planung
Sicherheit und Gesundheit
Werkbetriebe
Finanzen

Stadtschreiberin

Andrea Bertolosi-Lehr

Traktanden

- 1. Mitteilungen**
- 2. Fragestunde**
- 3. Einbürgerungsgesuche**
- 4. Stadthuserweiterung Zürichstrasse 10/12 (SRB 2015-121)**
Antrag des Stadtrates und gleichlautender Antrag der RGPK
- 5. Privater Gestaltungsplan Stadthaus (SRB 2015-124)**
Antrag des Stadtrates und gleichlautender Antrag der RGPK
- 6. Stadteigene Grundstücke (SRB 2015-231)**
Interpellation von Marianne Oswald vom 19. August 2015
- 7. Ersatzwahl für das Büro**

1. Mitteilungen

1.1 Entschuldigungen

Für die heutige Sitzung liegen seitens der Gemeinderäte zwei Entschuldigungen vor.

1.2 Neues Ratsmitglied

Für das zurückgetretene Ratsmitglied Theo Meier ist am 2. Oktober 2015 Pascal Engel von der EVP nachgerückt.

Der Ratspräsident Hanspeter Clesle heisst Pascal Engel im Namen des Grossen Gemeinderates herzlich willkommen und wünscht ihm viel Freude daran, die Adliswiler Politik aktiv mitzugestalten.

1.3 Rücktritt von Peter Werder (FDP)

Ratspräsident Hanspeter Clesle (EVP):

Peter Werder von der FDP hat per Mitte November 2015 sein Rücktrittsgesuch eingereicht. Der Bezirksrat hat dem Gesuch entsprochen. Die heutige Sitzung wird die letzte mit Peter sein.

Peter Werder konnte am 13. Juni 2007 in den Rat nachrutschen, ist nun also bereits seit über 8 Jahren im Rat dabei. Im Amtsjahr 2012/2013 stand Peter Werder dem Rat zudem als Präsident vor. Als Büromitglied beteiligte er sich lebhaft an den Diskussionen und brachte seine Sicht der Dinge gekonnt ein.

Lieber Peter, für dein Engagement in unserem Parlament möchte ich dir im Namen des Grossen Gemeinderats herzlich danken, und bitte dich nach vorne zu kommen, damit ich dir die Urkunde und dein Geschenk, den Gutschein, übergeben kann. Ich wünsche dir und deiner Familie alles Gute und weiterhin noch lange „viel Gfreuts“ in unserer Stadt, denn du hast mir gesagt, dass du nicht von Adliswil wegziehen willst.

Mario Senn (FDP):

Peter Werder rutschte Mitte Juni 2007 für den damals wegbeförderten Harald Huber in den Gemeinderat nach und wurde bald darauf ins Büro gewählt. Im Frühling 2012 war es dann soweit und Peter wurde zum Ratspräsidenten gewählt. Und das in einer sehr stürmischen Zeit, viele von Ihnen mögen sich sicher noch daran erinnern. Für Peter und mich hat das bedeutet, dass wir faktisch eine Standleitung unterhielten und mir noch heute schwindlig wird, wenn ich die damaligen Handy-Rechnungen anschau. Sicher bleibt das noch lange in Erinnerung. Und ich glaube, dass wir damals viel gelernt haben.

Wenn ein Historiker einmal eine „Geschichte über den Grossen Gemeinderat der Stadt Adliswil“ verfassen würde, gäbe es wohl drei Ereignisse in Peters Präsidentschaftsjahr, die sicher erwähnt werden sollten: 1. Die kürzeste Sitzung: Am 11. Juli 2012 leitetest du die wohl kürzeste Ratssitzung aller Zeiten: Sie dauerte nicht einmal 30 Minuten. 2. Stichentscheid: Ende 2012 war es dir dann vergönnt, nachdem die Abstimmung ein Patt von 18 zu 18 Stimmen ergab, mit deinem Stichentscheid den Steuerfuss um zwei Prozentpunkte zu senken. 3. Sitzung extra muros: Du hast im April 2013 zu einer Ratssitzung in der ZIS eingeladen, quasi als symbolisches Zeichen zu Gunsten der Adliswiler Neubaugebiete.

Du warst aber nicht nur während etwas mehr als acht Jahren Parlamentsmitglied, sondern auch – von 2006 bis 2014 – Präsident der FDP Adliswil. In diesem Amt warst du, wenn man die Wahlergebnisse anschaut, sehr erfolgreich.

Im Rat hingegen warst du nicht ganz so erfolgreich. Klar ist, dass du nie ein fleissiger Vorstoss-Einreicher warst. Zwei davon möchte ich trotzdem erwähnen: Du hast dich erfolglos dafür eingesetzt, dass in Adliswil eine Bürgerrechtskommission geschaffen wird. Ebenfalls eingesetzt hast du dich für eine Kiss&Ride-Anlage am Bahnhof Adliswil. Der Vorstoss wurde zwar abgelehnt, aber immerhin hat Stadtrat Patrick Stutz in Aussicht gestellt, dennoch eine solche Anlage einzurichten. Ob diese Anlage dann nach dir benannt wird, weiss ich jedoch nicht.

Ab 1. Januar 2016 wirst du Direktor der Hirslanden-Klinik Belair in Schaffhausen. Die zu erwartende Mehrbelastung, der lange Arbeitsweg, verbunden mit der katastrophalen Verkehrs- und Infrastrukturpolitik der Stadt Zürich, würden die Ausübung deines Parlamentsmandates massiv erschweren. Und wir haben auch feststellen müssen, dass du bereits jetzt nicht mehr an allen Sitzungen teilnehmen konntest. Darum hast du dich zum Rücktritt entschlossen.

Meine Damen und Herren, Peter Werder verfügt über einen klar ausgerichteten liberalen inneren Kompass, der uns sicher fehlen wird. Diese Grundhaltung kam bei der fraktionsinternen Meinungsbildung immer wieder klar zur Geltung. Er war denn auch ein massgeblicher Treiber unserer Steuerfussenkungsstrategie. Ein Dorn im Auge sind ihm Ineffizienzen und Verschwendung auf Kosten der Steuerzahler. Dabei ist er aber auch konsequent. So kann er z.B. als Büchel-Bewohner und auch als überzeugter Automobilist nicht verstehen, wie man beim Büchel ein überrissenes Strassenbauprojekt vorschlagen kann und gleichzeitig über einen sich verengenden finanziellen Spielraum jammert. Peter hat es geliebt, und wird es weiterhin lieben, auf solche Widersprüche aufmerksam zu machen. Dabei spürte man auch, dass für ihn eine gute Diskussion, der Austausch von Argumenten, die politische Auseinandersetzung nicht Arbeit, sondern Vergnügen ist. Allerdings hatten wir zwischendurch auch sehr stark das Gefühl, dass an dir ein bisschen ein Lehrer verloren gegangen ist.

Lieber Peter, wir wünschen dir als Spitaldirektor viel Erfolg und viel Glück, vor allem aber mehr als Glück als der Leitung des Zimmerberg-Spitals bei der richtigen

Abrechnung von ärztlichen Leistungen. Wir haben da allerdings keine Bedenken. Wenn du nämlich diese Abrechnungen ähnlich penetrant hinterfragst wie die Budget- und Kredit-Anträge des Stadtrates, dann kommt das gut! Ich danke dir als Prämienzahler bereits heute dafür.

Seit Jahren bist du bereits im Gesundheitsbereich tätig und bleibst dieser Branche weiterhin treu. Als Gesundheitsapostel hast du dich aber nie gesehen. Du bist ein Genussmensch und als Prävention getarnte Bevormundungskampagnen sind dir ein Gräuel. Die FDP-EVP-Fraktion schenkt dir deshalb zum Abschied einen Gutschein zum Schlemmen in der Auberge de l'Ill in Illhäusern im Elsass.

Lieber Peter, vielen herzlichen Dank für dein Engagement! Alles Gute für deine – zumindest auf Adliswil bezogen – weniger politische Zukunft.

Peter Werder (FDP):

Ich habe dem rhetorischen Feuerwerk nichts mehr zu hinzuzufügen. Ich hoffe, dass es im Rahmen einer der nächsten Bologna-Reformen möglich sein wird, die Vorlesungen von Mario Senn und Davide Loss im Rat anrechnen zu lassen. Das wäre doch ein Mehrwert für jene, die eine Weiterbildung absolvieren. Ich gehe mit anderthalb weinenden Augen. Mario hat es gesagt: ich wechsele den Job. Ich war gerne hier. Es ist nicht so, dass es mir nach acht Jahren etwa langweilig geworden wäre. Ich möchte an dieser Stelle der Fraktion danken, insbesondere Mario für seine harte Hand. Weiter möchte ich dem Stadtrat und Ihnen allen für die Zusammenarbeit danken, auch dafür, dass sie mich als Gemeinderatspräsident und Votand in den Kommissionen und im Büro ausgehalten haben. Ich wünsche Ihnen allen, dass Sie sich auch in der nächsten Zeit auf das Wesentliche konzentrieren können, dass Sie die Arbeit in diesem Saal schätzen, dass Sie den Austausch schätzen, dass Sie die Arbeit hier als Forum des politischen Austausches sehen, dass Sie hier drin auch Probleme lösen können und nicht ausserhalb des Gemeinderates, wie wir das phasenweise erlebt haben. Ich hoffe auch, dass Sie in Zukunft die Digitalisierung gut überstehen werden. Die Digitalisierung ist nicht nur günstiger – das müsste die eine Ratshälfte überzeugen –, sie ist auch ökologischer, denn sie bedeutet weniger Papier. Dies möchte ich meinem Lieblingsgegner Davide noch einmal ans Herz legen. Gehen Sie mit Gelassenheit und viel Interesse an die Digitalisierung heran. Das Büro wird diesen Prozess sicher kompetent begleiten. Ich wünsche Ihnen noch viele spannende Debatten und hoffe, dass ich ab und zu von der Tribüne zuhören kann. Das Beste was wir tun können, ist dafür zu sorgen, dass die Wahlbeteiligung in den nächsten Jahren wieder steigt.

1.4 Kündigung der Ratsweibelin

Die Ratsweibelin Lydia Schumacher hat ihre Anstellung beim Grossen Gemeinderat Adliswil per 31. Dezember 2015 gekündigt. Sie wird an der nächsten Ratssitzung vom 9. Dezember 2015 gebührend verabschiedet.

1.5 Ratsausflug

Der Ratsausflug findet wie bereits bekannt gegeben am Freitag, den 15. Januar 2016 statt. Der Anlass wird um 13:00 Uhr beginnen und bis in die Abendstunden dauern. Die Entsprechende Einladung erhalten die Ratsmitglieder in den nächsten Tagen per E-Mail.

1.6 Versand der Ratsunterlagen

Über den einjährigen Pilotversuch wurde mit E-Mail vom 23. Oktober 2015 ausführlich informiert. Der Ratspräsident Hanspeter Clesle weist darauf hin, dass die Ratsmitglieder, welche die Unterlagen nächstes Jahr trotz dem Pilotversuch per Post in Papierform erhalten möchten, dies dem Ratsbüro bis spätestens 12. Dezember 2015 melden. Selbstverständlich per Briefpost.

1.7 Mitteilungen aus dem Stadtrat

Stadtpräsident Harald Huber zu den SR-E-Mails aufgrund der Kommissionserklärung von Daniel Jud:

Ich beziehe mit auf die Kommissionserklärung von Daniel Jud an der letzten GGR-Sitzung: seit März 2015, also seit dem der Stadtrat seine Beschlüsse veröffentlicht, werden die Kurztexthe auf der Webseite unter News & Meldungen / Amtliches publiziert. Die Gemeinderäte konnten also bereits seit März 2015 aktiv diese Informationen abrufen und sich bewusst Zeit dafür nehmen, um die Informationen zu lesen.

Da wir diese Kurztexthe neben der Publikation auf dem Internet sowieso allen Mitarbeitenden zustellen, haben wir im Sinne der Transparenz entschieden, diese Informationen auch gleich dem Grossen Gemeinderat zuzustellen.

Der Grosse Gemeinderat wird von der Stadtverwaltung aktuell mit folgenden Informationen per Mail beliefert:

- Kurztexthe zu den Stadtratssitzungen
- Medienbeobachtungen (Argus)
- Medienmitteilungen der Stadt und der Schule
- Veranstaltungshinweise Kultur

Aus dem Votum von Daniel Jud ist jetzt aber ableitbar, dass einige Gemeinderäte lieber auf diese aktive Kommunikation verzichten möchten.

Wir haben deshalb über den Ratsschreiber eine Umfrage angeregt. Die Gemeinderäte sollen darüber abstimmen, welche der Informationen sie weiterhin per Mail erhalten möchten und welche lieber nicht mehr. Wir können nicht anbieten, einige zu beliefern und andere nicht, sonst müssen wir für jeden Kommunikationskanal eigene E-Mailverteiler einrichten. Wir können aber relativ rasch umsetzen, dass

den Gemeinderäten gewisse Arten von Mails nicht mehr zugestellt werden. Die Entscheidung liegt ganz beim Grossen Gemeinderat.

Stadtrat Renato Günthardt zum Stand des Quartierprojekts Rellsten-Zopf-Oberleimbach:

Gerne gebe ich Ihnen einen kurzen Zwischenbericht über den Stand des Quartierprojekts Rellsten/Zopf/Oberleimbach.

Der Grosse Gemeinderat hat am 5. Februar 2014 den Anteil der Stadt als Kredit an das Quartierprojekt bewilligt. Mit der Anstellung der Projektleiterin Beatrice Andereg per 1. April 2014 konnte das Vorhaben gestartet werden. Der Bezug von Räumlichkeiten beim Altersheim im Ris erfolgte im August 2014. Diese dienen als Treffpunkt und Büro und ermöglichen auch auf der infrastrukturellen Ebene einen Projektstart. Anfang Januar 2015 fanden im Treffpunkt die Eröffnungsveranstaltungen statt – mit erfreulicher Resonanz.

Das erste Projektjahr dient gemäss der Methode Quartiers solidaires der sogenannten Quartierdiagnose. Dabei geht es darum, das Quartier unter verschiedenen Aspekten zu erkunden und so eine umfassende Sicht auf das Quartier und die Anliegen der dortigen Bevölkerung zu gewinnen. Der Blick richtet sich dabei nicht nur auf Mängel, Schwierigkeiten und Probleme, sondern ebenso auf Potentiale und Ressourcen. Abgeschlossen wurde die Phase der Quartierdiagnose mit einer ersten öffentlichen Forumsveranstaltung am 20. Juni 2015 und der Erstellung eines Berichts. Dieser Bericht kann bei der städtischen Beauftragten für Altersfragen, Ruth Häner, im Ressort Soziales angefordert oder nach dieser Sitzung auf der Homepage der Stadt Adliswil angeschaut werden.

Nun zum aktuellen Stand. Die Beteiligten und der Steuerungsausschuss, die Arbeitsgruppe für Altersstrategie sind sehr zufrieden mit dem bisherigen Verlauf des Projekts. Es kommen Quartierbewohner in den Treffpunkt, Aktivitäten sind vorhanden und werden besucht, die Leute beginnen über ihr Quartier nachzudenken und es sind sogar schon erste Ansätze von Selbstorganisation vorhanden. Auch die Methode Quartiers solidaires konnte bisher erfolgreich angewendet werden. An der letzten Sitzung der Arbeitsgruppe für Altersstrategie der Stadt Adliswil konnten sich die Mitglieder durch Vorstellen des bereits erwähnten Berichts vom bisher guten Projektverlauf überzeugen.

Nun auch noch einige Worte zum Ausblick: Die nächsten zwei bis drei Projektjahre gelten als Aufbau- und Umsetzungsphase. Anliegen des Quartiers bzw. der Bevölkerung werden im Rahmen konkreter Projekte aufgenommen und bearbeitet. Dabei ist und wird die Mitwirkung der Bevölkerung von entscheidender Bedeutung sein. Mit Unterstützung der Fachperson vor Ort sollen Projekte, Aktivitäten und Initiativen geplant und durchgeführt werden, welche der Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität der älteren Quartierbevölkerung dienen. In dieser Zeit wird eine Hauptaufgabe die Bildung einer Begleit- und Koordinationsgruppe mit Mitgliedern aus dem Quartier sein, die den Prozess koordinieren und steuern helfen. Des Weiteren soll eine elektronische Plattform aufgebaut werden, die den Informationsaustausch unter allen Beteiligten und eine gute Koordination der Aktivitäten ermög-

licht. Weiterhin sind gemeinschaftsbildende und gemeinschaftsfördernde Projekte geplant. Ein Schwerpunktprojekt der nächsten anderthalb Jahre soll dem Thema Generationenbeziehungen – Generationenzusammenhalt gewidmet werden. Ebenfalls mit hoher Priorität werden die Themen nachbarschaftliche Unterstützung und Verbesserungen beim hindernisreichen Wohnumfeld im Quartier angegangen.

In der Umsetzungsphase soll eine Begleitevaluation eingesetzt werden. Die Beschaffung der dafür erforderlichen finanziellen Mittel bei Stiftungen ist im Gange.

Ich hoffe, ich konnte Ihnen einen kurzen Überblick über den Stand geben. Weitere Informationen können gerne dem detaillierten Bericht auf der Homepage entnommen werden.

Stadtrat Renato Günthardt zum Thema Asylquote:

Dann möchte ich hier gleich noch die Gelegenheit zu einer Zusatzinformation zum Thema Flüchtlinge nutzen.

Die Sicherheitsdirektion des Kantons Zürich hat vor wenigen Tagen die Zuteilungsquote von Flüchtlingen von 0,5% pro 1000 Einwohner auf 0,7% angehoben. Für Adliswil bedeutet dies ein Anstieg auf rund 130 aufzunehmende Flüchtlinge. Auch mit der erhöhten Quote erfüllen wir mit den durch das kantonale Durchgangsheim zu Verfügung gestellten Plätzen, die uns angerechnet werden, nach wie vor die Vorgaben. Die Stadt Adliswil ist derzeit somit nicht verpflichtet, eigene Plätze zu Verfügung zu stellen bzw. zu organisieren und die Situation ist für Adliswil im Vergleich zur Beantwortung der Frage von Carmen Marty Fässler anlässlich der letzten Gemeinderatssitzung unverändert.

Stadtrat Raphael Egli zur neuen Besuchsordnung der Schulpflege Adliswil:

Die Schulpflege hat am 21. Mai 2015 die Einsetzung einer Arbeitsgruppe zur Überarbeitung der Besuchsordnung beschlossen. Die Arbeitsgruppe wurde beauftragt, eine Aufteilung der Besuche nach Schulen auszuarbeiten.

Am 24. September wurde nun die neue Besuchsordnung beschlossen: Neu werden den Schulpflegemitgliedern nicht mehr einzelne Lehrpersonen zugeteilt, sondern einer Gruppe Schulpflegemitglieder wird eine Schuleinheit zugeteilt. Jedes Mitglied der Schulpflege, das keine besonderen Kompetenzen (Vizepräsidium, Bereich Infrastruktur oder Pädagogik) aufweist, wird als hauptverantwortliche Person einer Schule zugeteilt und zwei oder drei weitere Mitglieder besuchen zusammen innerhalb einer Woche jede Lehrperson dieser Schule.

Das Hauptaugenmerk wird dabei aber nicht mehr auf die einzelne Lehrperson selbst gerichtet (was aber nicht heisst, dass bei Auffälligkeiten keine Rückmeldung mehr erfolgt), sondern auf zwei Beobachtungsschwerpunkte, die zum einen von der Schulpflege, zum andern von der Schule selbst bestimmt wird.

Dabei werden neu auch zwingend Elternabende, Klassenkonferenzen, Veranstaltungen und Lehrerkonvente, sowie Unterrichtsteams besucht.

Die neue Besuchsordnung hat so den Vorteil, dass wir die Schulprogramme und die Entwicklung der Schule, aber auch die Stimmung im Lehrerteam und der ganzen Schule besser spüren können.

Damit aber auch Quervergleiche der Schulen möglich bleiben, sind die einzelnen Mitglieder in verschiedenen Schulen einbezogen.

Das Schulpflegemitglied mit den Kompetenzen im Bereich Pädagogik wird die Klassen besuchen, in welchen Schüler mit besonderen Bedürfnissen sind und ist somit ebenfalls in den Schulen aktiv involviert und kann die verschiedenen Schulen miteinander vergleichen.

Wir werden diese Besuchsordnung ab sofort so durchführen. Die ersten Besuche finden in der Kalenderwoche 47 im Zopf statt.

Die offiziellen Mitarbeiterbeurteilungen, welche alle 4 Jahre pro Lehrperson stattfindet, werden weiterhin separat durchgeführt. D.h. die Lehrperson wird in 2 Lektionen von der Schulleitung und in einer Lektion von dem zugeteilten Schulpflegemitglied besucht und im Anschluss wird die Beurteilung gemacht. Die Hauptverantwortung liegt dabei bei der Schulleitung. Die Beurteilung wird vom Schulpflegemitglied gegengelesen, bei Bedarf ergänzt und Korrekturen werden angeregt. Schlussendlich wird die MAB von der GL und dem Schulpräsidium genehmigt.

Stadtrat Raphael Egli zum Thema Beschaffung von Mobiliar:

Gerne teile ich Ihnen mit, dass wir dank eines Hinweises aus dem Gemeinderat gratis zu Mobiliar gekommen sind. Die ZIS hat durch die Schliessung ihres Standorts Baden diverses Mobiliar in Wädenswil deponiert, da es nicht mehr gebraucht wird. Auf Grund unseres Wachstums sind wir natürlich diesem Hinweis gefolgt und konnten Mobiliar im Wert von mehr als 25'000.- Franken gratis übernehmen. Das Mobiliar kann für das neue Gebäude für die Betreuung im Wert gebraucht werden, was die folgenden Kosten daher stark reduziert. Die ZIS hat uns das Mobiliar gratis abgegeben, wofür ich mich hier ganz herzlich bei der ZIS bedanken möchte. Aber natürlich möchte ich mich auch bei dem Gemeinderat bedanken, der uns diesen Hinweis geliefert hat und so der Stadt Adliswil rund 25'000.- Franken Ausgaben erspart hat. Christoph Schwager, ganz herzlichen Dank für den Hinweis und liebe Gemeinderäte, wir sind immer für gute Hinweise zu haben, die unsere Kasse schonen.

1.8 Mitteilungen aus dem Gemeinderat

Markus Bürgi (FDP) zu einer Einladung der FDP:

Die Kiss&Ride Parkplätze wurden vorher von Mario Senn bereits erwähnt. Die sind ja bekanntlich ein Teil des Projektes des Busbahnhofes und der Tiefgarage bei uns im Stadtzentrum. Daneben stehen uns in den nächsten Jahren diverse Grossprojekte bevor: die Dietlimoos/Moos-Überbauung, die Überbauung Stadthausareal und einige weitere. Deswegen erlauben Sie mir kurz einen Veransta-

tungshinweis zu machen. Wir werden seitens der FDP Adliswil am 24. November 2015 am Abend einen öffentlichen Anlass durchführen. Im Rahmen dieses Anlasses werden wir über die verschiedenen Projekte informieren. Darin werden uns der Stadtpräsident Harald Huber und der Stadtrat Patrick Stutz unterstützen, sowie zwei Referenten seitens der Investoren. Es würde mich natürlich sehr freuen, wenn man den einen oder anderen an diesem Abend begrüßen dürfte. An dieser Stelle noch den Hinweis: es ist keine politische Veranstaltung sondern eine reine Informationsveranstaltung. Falls noch Fragen bestehen stehe ich Ihnen jederzeit gerne individuell zur Verfügung.

1.9 Korrigendum Traktandenliste

Unter Traktandum 3.5 ist die Frau von Herr Gnanapiragasam fälschlicherweise aufgeführt: sie ist nicht Teil des Einbürgerungsantrags.

Weiter ist ein Änderungsantrag zur Traktandenliste eingegangen. Daniel Frei beantragt als IFK-Präsident, als zusätzliches Traktandum eine „Ersatzwahl für das Büro“ vorzuschlagen. Es geht um die Nachfolge des zurücktretenden Peter Werder.

Der Rat beschliesst, die Traktandenliste mit diesem zusätzlichen Traktandum (Nr. 7) zu ergänzen.

2. Fragestunde

2.1 Schriftliche Fragen

Peter Werder (FDP) zum Thema „Ausbau Zürichstrasse (zwischen A3 und Zentrum Adliswil)“:

Dem Antrag des Regierungsrates vom 23. September 2015 (5231, Beschluss des Kantonsrates über den Bericht des Regierungsrates über das Bauprogramm der Staatsstrassen 2016-2018) ist zu entnehmen:

Der Kanton plant, die Zürichstrasse zwischen dem Anschluss der A3 Zürich-Wollishofen und dem Zentrum Adliswil zur sogenannt städtischen Hauptverkehrsstrasse auszubauen, wofür er mit Kosten von 10 Mio. Franken rechnet. Geplant seien die Massnahmen ab 2018.

Wie ist dazu der aktuelle Stand (planerisch, zeitlich, Kostenfolge für die Stadt Adliswil)?

Antwort von Stadtrat Patrick Stutz:

Die Zürichstrasse ist eine Kantonsstrasse und dementsprechend ist auch die Hoheit der Planung dieser Kantonsstrasse beim Kanton. Es ist soviel zu sagen, dass der Kanton sehr gerne plant, er ist seit rund fünf Jahren dabei. Wir hatten eine erste Variante, die in der Vernehmlassung für gut befunden wurde und haben eigentlich gedacht, dass man bereits 2014 oder 2015 loslegen könnte. Man hatte dann aber festgestellt, dass die Verkehrserhebungszahlen nicht stimmen und fing mit der Planung noch einmal neu an. Der Kanton hat die Planung eigentlich abgeschlossen, bis auf eine Problematik, die er noch am abklären ist. Und zwar geht es um den Knoten Moos. Der Knoten Moos ist insofern schwierig zu planen, als dort noch das Quartierplanverfahren Sunau parallel am laufen ist. Dies hat er in der 2A-Planung – wir sind jetzt in der 2B-Planung – zu wenig berücksichtigt und muss diesen Punkt nochmals aufnehmen. Das ist der momentane Stand der Planung des Kantons. Von unserer Seite aus sind wir dabei, die Werkleitungen zu planen. Gleichzeitig mit der Strassensanierung werden wir die Werkleitungen entsprechend sanieren. Wir sind mit unserer Werkplanung eigentlich bereit. Falls sich die Strassenplanung aber nochmals ändert, müssen wir darauf entsprechend reagieren. Der zeitliche Horizont ist beim Kanton noch schwierig abzuschätzen, zuerst sprach man von 2014/2015 und nun von 2018. Aber das sind die letzten News, die wir vom Kanton gekriegt haben, dass man im 2018 loslegen möchte. Zur Kostenfolge für die Stadt Adliswil: im Strassenbaubereich werden die Kosten rund 4.475 Mio. Franken betragen. Wir haben dies einmal so budgetiert und so steht es auch im Finanzplan. Woher kommt diese Zahl? Wir haben den Knoten Grüt, wir haben Dietlimoos, wir haben Bushaltekannten. Das steht alles auch im Zusammenhang mit der Gebietsentwicklung Lebern-Dietlimoos. Die Stadt Adliswil muss sich bei jeder Kreuzung bei den Links- und Rechtsabbiegerspuren proportional an den Kosten beteiligen. Der definitive Verteilschlüssel ist aber noch nicht festgelegt; er wurde zwar mal mit dem Amt für Verkehr definiert, aber noch nicht definitiv abgesegnet. Es wird auch einen Beitrag geben, den wir im Rahmen der Gestaltung der Zürichstrasse leisten müssen. Beim Abwasser gehen wir von Kosten von 1.24 Millio-

nen Franken und beim Wasser von 1.1 Millionen Franken aus.

Nachfrage von Peter Werder (FDP):

Besten Dank, Patrick Stutz, für die Antwort. Wenn ich das richtig ausgerechnet habe, dann werden wir quasi gezwungen 15 Steuerprozent in das Projekt zu stecken. Ohne die Anschlüsse, die du am Schluss erwähnt hast, 4.5 Millionen Franken. Kannst du jetzt schon sagen, was der Gemeinderat oder der Stadtrat unternehmen kann, um das zu verhindern oder brauchst du dafür noch ein bisschen Zeit?

Antwort von Stadtrat Patrick Stutz:

Was die Kostenbeteiligung an den Knoten betrifft, so werden wir nicht drum herum kommen. Da haben wir keine Möglichkeit, uns herauszuschlingeln. Weil eigentlich ist es unsere Planung, die wir mit Lebern-Dietlimoos gemacht haben, die die Knoten auch entsprechend definiert hat. Dementsprechend kommt der Kanton auch auf die Stadt zu und stellt die Gelder in Rechnung. Dort haben wir wenig Handlungsspielraum. Hingegen haben wir einen Spielraum im Rahmen des Beitrages der Gestaltung der Strasse. Das heisst, der Kanton macht eigentlich zwei Spuren, zwei Trottoire und wenn wir einen Baum wollen, dann bezahlen wir den selber. Dort haben wir einen Handlungsspielraum, aber bei den Knoten werden wir uns nach dem Verteilschlüssel beteiligen müssen.

2.2. Mündliche Fragen

Ueli Gräflein (Grüne):

Kann der Stadtrat prüfen, ob Abfalleimer entlang der Moosstrasse nötig sind, weil vermehrt Abfall rücksichtslos weggeworfen wird.

Antwort von Stadtrat Patrick Stutz:

Sämtliche Anfragen aus der Bevölkerung betreffend Littering und mögliche Standorte für Abfalleimer prüfen wir und gehen der Sache auch nach. Wir nehmen das sehr gerne auf und werden es auch beurteilen. Es ist aber immer so eine Sache mit den Abfalleimern. Das eine ist das Littering, das andere ist, dass Leute unsere Abfalleimer mit Haushaltsabfällen füllen, weil halt der Abfall ein Märkli kostet. Es ist eine Abwägung. Macht man einen Abfalleimer, der innerhalb von eins, zwei Tagen voll ist und hat dann um den Abfalleimer herum eine Sauerei, oder nicht. Es ist ganz schwierig. Man müsste auch schauen, woher der Abfall kommt. Wird der Abfall aus dem Auto geworfen oder von Passanten deponiert. Wir nehmen das Anliegen aber sehr gerne auf und werden es prüfen.

3. Einbürgerungsgesuche

Es wurden 11 Einbürgerungsgesuche gutgeheissen und 1 Gesuch abgewiesen. Dieses Traktandum erscheint aufgrund des Persönlichkeitsschutzes nicht im Protokoll.

Der Ratspräsident Hanspeter Clesle gratuliert allen neu Eingebürgerten herzlich und lädt sie zum anschliessenden Apéro ein.

Der Ratspräsident Hanspeter Clesle ordnet einen zwanzigminütigen Sitzungsunterbruch an. Die Sitzung geht um 20.25 Uhr weiter.

4. **Stadthausenerweiterung Zürichstrasse 10/12** (SRB 2015-121)

Antrag des Stadtrates und gleichlautender Antrag der RGPK

Eintretensdebatte.

Wolfgang Liedtke (SP), Referent der RGPK:

Worum geht es bei dieser Vorlage? Zunächst einmal um einen Kredit über 22'060'000 Franken. Dafür möchte der Stadtrat vor allem das im Sommer 2014 erworbene Gebäude an der Zürichstrasse 10 und den Mittelbau abreißen und auf den Untergeschossen ein neues Verwaltungsgebäude errichten, welches an das Gebäude Zürichstrasse 12 der Pensionskasse anschliesst. Ziel dieses Projektes ist, alle städtischen Verwaltungseinheiten an einem Standort zusammenzufassen. Alle Verwaltungseinheiten? Nein! Aber dazu komme ich später.

Werfen wir zunächst einen Blick auf die heutige Situation. Die städtische Verwaltung ist auf sechs Liegenschaften verteilt, nämlich:

- Zürichstrasse 12 (Gebäude der Pensionskasse)
- Zürichstrasse 8
- Zürichstrasse 17
- Zürichstrasse 19/21
- Albisstrasse 3
- Sihlquai 10

Nach Abschluss des vorgelegten Projektes soll die Verwaltung in dem teilweise neu erstellten Gebäudekomplex Zürichstrasse 10/12 weitgehend konzentriert sein. Geplant ist, den Publikumsverkehr auf den Gebäudeteil Zürichstrasse 10 zu beschränken. Dort ist im Erdgeschoss ein Bürgerschalter vorgesehen. Das Café Jeanette soll aus dem Mittelbau in das Erdgeschoss des Gebäudeteils Zürichstrasse 12 verschoben werden. Ausserdem soll das Ressort Sicherheit und Gesundheit vorerst im Gebäude Zürichstrasse 19/21 untergebracht bleiben. Die stadteigenen Gebäude Zürichstrasse 8 und Zürichstrasse 17 könnten nach einer Renovierung, welche ebenfalls aus dem beantragten Kredit mit insgesamt 1'725'000 Franken finanziert werden soll, vermietet werden. Die Stadtverwaltung wird dann auf zwei Liegenschaften verteilt sein.

Die Mitglieder der RGPK waren sich darin einig, dass dieses Vorhaben grundsätzlich positiv zu beurteilen ist. Die Konzentration der Verwaltung (oder fast der gesamten Verwaltung) in einen Gebäudekomplex eröffnet Chancen zur Optimierung der Geschäftsorganisation und der Geschäftsprozesse. Es sind Senkungen der Raum- und Bewirtschaftungskosten zu erwarten. Für die Bürger wird es künftig nur noch eine Anlaufstelle für ihre Geschäfte mit der Stadtverwaltung geben. Die Stadt spart unter Berücksichtigung einer Vermietung der Gebäude Zürichstrasse 8 und Zürichstrasse 17 sowie der Vermietung der Räume an das Café Jeanette jährlich ca. 321'000 Franken an Mietausgaben ein. Dieser eingesparte Betrag entspricht in etwa der durchschnittlichen jährlichen Zinsbelastung – wenn man einen Zinssatz zu 3 ¼ % berücksichtigt – für den Kredit in Höhe von ca. 315'000 Franken. Die jährlichen Abschreibungen über die nächsten 20 Jahre werden durchschnittlich ca. 970'000 Franken betragen.

Aus dem Kredit werden – wie teilweise schon erwähnt - nicht nur der Kauf des Mittelbaus und der projektierte Neubau an der Zürichstrasse 10, sondern auch die ohnehin fälligen Renovierungen der Liegenschaften Zürichstrasse 8 und Zürichstrasse 17, der Rückbau von Albisstrasse 3 und Provisorien während des Umbaus - Kosten in Höhe von weiteren 800'000 Franken - finanziert.

Es gibt jedoch kritische Punkte bei diesem Projekt, die wir nicht verschweigen wollen.

Dazu werfen wir einen Blick auf die Vorgeschichte. Vor einigen Jahren erwarb die Pensionskasse der Stadt Adliswil von der ZKB das Gebäude Zürichstrasse 12 einschliesslich dem flachen Mittelbau, renovierte es und vermietete das hohe Gebäude an die Stadt. Ein Erwerb durch die Stadt selbst war damals wegen der finanziellen Situation nicht möglich. Die Pensionskasse plante auch den Kauf der Zürichstrasse 10, um diese Liegenschaft ebenfalls an die Stadt zu vermieten. In einer Umfrage und Orientierung des Stadtrates am 5. November 2013 (SRU 2013-285) wurde dieser Plan von der Pensionskasse bestätigt. Als dann die ZKB im Sommer 2014 die Zürichstrasse 10 zum Verkauf anbot, zog sich die Pensionskasse aus regulatorischen Gründen von diesem Geschäft zurück. Glücklicherweise war die Stadt inzwischen in der Lage, den Kauf aus eigenen Mitteln zu finanzieren und entschied im August 2014, die Liegenschaft Zürichstrasse 10 für 1,5 Mio Franken zu erwerben und für eine Zwischennutzung zu vermieten (SRU 2014-189). Ausserdem wurde beschlossen, der Pensionskasse den Mittelbau für 1,41 Mio Franken abzukaufen.

Dieser Ablauf zeigt, dass man bei der Pensionskasse wie auch im Stadtrat ohne längerfristige Planung vorging. Die regulatorische Beschränkung der Investition in Immobilien für Pensionskassen war 2014 nämlich nicht neu, sondern hätte schon vorher in die Planungen einfließen können, zumal einzelne Mitglieder der RGPK schon früh auf diese Beschränkung hinwiesen. Glücklicherweise sah sich der Stadtrat finanziell in der Lage, im vergangenen Jahr den Kauf der Zürichstrasse 10 kurzentschlossen zu tätigen, nachdem sich die Pensionskasse zurückgezogen hatte. Nicht auszudenken, wenn die ZKB diese Liegenschaft an Dritte veräussert hätte. Die Chance, welche sich jetzt bietet, wäre vertan gewesen.

Der zweite, aus unserer Sicht gewichtigere Kritikpunkt betrifft den Umstand, dass immer noch ein Ressort in einem separaten Gebäude (nämlich Zürichstrasse 19/21) untergebracht bleibt – für eine Miete von 158'000 Franken jährlich. Gleichzeitig sind im neuen Stadthaus ca. 215 m² für Reserveflächen vorgesehen (das entspricht 9 Prozent der Gesamtfläche). Hier werden also Räume erstellt, aber in absehbarer Zeit nicht genutzt.

In absehbarer Zeit? Wann diese Reserveflächen einmal benötigt werden, konnte uns der Stadtrat nicht beantworten. Eine strategische Planung des Raumbedarfs in den nächsten 10 oder 20 Jahren fehlt nämlich. Aus Sicht der RGPK wäre eine Prognose über die Entwicklung des Raumbedarfs jedoch notwendig. Denn die Veränderungen, die es seit einigen Jahren in der Privatwirtschaft gibt, werden auch vor der Stadtverwaltung nicht Halt machen. Dokumente, Akten, Dossiers werden vermehrt elektronisch abgelegt. Der Platzbedarf für Papierakten wird sich

vermindern. In Zukunft werden städtische Angestellte immer weniger Handakten an ihrem Arbeitsplatz benötigen, weil sie digital zur Verfügung stehen. Grossraumbüros und Arbeitsplatz-Pools (also Schreibpulte, die mehrere Personen zu unterschiedlichen Zeiten nutzen) werden eine Option sein. Die Digitalisierung des Schriftguts wird auch vermehrt Heimarbeit ermöglichen. Es ist deshalb sehr fraglich, ob Reserveflächen im geplanten Umfang je von der Stadtverwaltung in Anspruch genommen werden müssen.

Die Mitglieder der RGPK haben deshalb die Frage gestellt, ob man mit einer veränderten Planung, beispielsweise ohne die Reserveflächen im vorgesehen Umfang und mit Verzicht auf die Vermietung von Räumen an das Café Jeanette, nicht alle Ressorts in die Liegenschaft Zürichstrasse 10/12 unterbringen könnte und die Anmietung von Zürichstrasse 19/21 damit überflüssig wäre. Der Stadtrat legte jedoch Wert auf den Verbleib des Cafés im Stadthaus und hielt an den geplanten Reserveflächen fest.

Wie bereits erwähnt, unter dem Strich befand die RGPK das Projekt trotz der genannten Kritik für sinnvoll, ja notwendig, und ausserdem für finanzierbar und empfiehlt deshalb einstimmig dem Gemeinderat, dieser Vorlage zuzustimmen.

Fredy Morf (SVP):

Wir stehen mit dem Geschäft Zürichstrasse 10/12 und dem Privaten Gestaltungsplan Stadthaus vor wichtigen Abstimmungen. Geht es doch um eine Kreditbewilligung von rund 22 Mio. Franken. Wir haben die beiden Geschäfte in der Fraktion ausgiebig diskutiert und konnten offene Fragen mit Stadtrat Patrick Stutz klären. Dabei kamen wir zum Ergebnis, dass der strategische Entscheid, den Standort Zürichstrasse 10/12 für die zentrale Stadtverwaltung zu sichern, Sinn macht. Die Bevölkerung von Adliswil erhält damit eine zentrale Anlaufstelle, bei welcher die unterschiedlichen Dienstleistungen direkt angeboten werden. Zudem können Mietzinsreduktionen stattfinden, da die Stadt als Mieterin an diversen Gebäuden auszieht und in das neue Stadthaus einziehen kann. Auch soll die Arbeitsplatzqualität durch eine Vielzahl von Neuerungen und Optimierungen verbessert werden. Weiter werden uns Einsparungen durch Flächenoptimierungen versprochen. Das heisst: Effizienzgewinn durch räumliche Nähe. In Anbetracht dessen, dass es ein sehr teures Projekt ist, möchten wir den Stadtrat auffordern, die Baukosten nicht zu überschreiten und dafür zu sorgen, dass Kosten für die Umbauten, Rückbau und Anbau nicht überzogen werden. Das heisst: das kostengünstig und ökonomisch gebaut wird. Dies auch in Anbetracht von weiteren Investitionen, welche unsere Stadt in naher Zukunft realisieren will. Am Stadtrat möchte ich doch ein Kränzli winden: dass er alle die Häuser, die jetzt saniert werden müssen, in den Kredit aufgenommen hat und keine Salamtaktik anwendet. Besten Dank. Die SVP-Fraktion wird dem Geschäft einstimmig zustimmen.

Thomas Fässler (CVP):

Der Gesamtbetrag von 22 Mio. Franken scheint auf den ersten Blick hoch. Das Vorgehen des Stadtrates, alle Vorhaben rund um den Umbau in einen Antrag zu packen ist aber zu begrüßen. So haben wir heute eine Gesamtschau vor uns, und müssen nicht mit weiteren Investitionen für Rückbauten, Provisorien, Umzüge usw.

rechnen. Als Gegenwert für die grosse Investition können Mietzinsen eingespart, Gebäude vermietet und in der Verwaltung Synergien genutzt werden. Nicht zu vergessen ist, dass die restaurierten Gebäude im Zentrum von Adliswil anschliessend einen beträchtlichen Liegenschaftswert haben werden.

Die CVP begrüsst einen Zusammenzug der Verwaltungseinheiten, die Reduktion von 7 Standorten auf 2 ist zu begrüßen. Die Bewohner erhalten einen Bürgerschalter für alle Anliegen und müssen nicht mehr von einem zum anderen Standort geschickt werden. Als weiteren Pluspunkt ist die massive Verbesserung für Behinderte zu werten, heute sind gewisse Büros und Schalter mit dem Rollstuhl nicht zu erreichen.

Die CVP erachtet das Vorhaben als sinnvolles Projekt und stimmt dem Antrag des Stadtrates zu.

Daniel Frei (FW):

Auch die Freien Wähler haben sich mit dem Geschäft auseinandersetzt. Ist die Zentralisierung der Stadtverwaltung 22 Mio. CHF wert und das in einer Zeit wo die finanzpolitische Zielsetzung des Selbstfinanzierungsgrades in den nächsten 5 Jahren im steuerfinanzierten Haushalt 30% betragen soll? Notabene wird ein Selbstfinanzierungsgrad von unter 60% als sehr kritisch bezeichnet. Wie wir im Finanzplan nachlesen können sind in den nächsten Jahren substanzielle Investitionen geplant welche unseren Haushalt belasten und die Verschuldung der Gemeinde erhöhen werden. In solchen Phasen ist es besonders relevant, dass die Notwendigkeit eines Projektes kritisch hinterfragt wird.

Bei der Diskussion über das Geschäft haben wir folgendes festgestellt:

- Transparenter Projektbesrieb: Die Aufzählung der einzelnen Teilprojekte ist verständlich, nachvollziehbar und macht Sinn.
 - Terminplan: Gibt ein gutes Gefühl, wenn ersichtlich ist, wann das Endprodukt nach Plan stehen soll. Es nie angenehm, wenn man nicht genau weiss, wann etwas fertig gestellt wird, da dann auch die Kosten in Mitleidenschaft gezogen werden.
 - Aufbauorganisation: Eine strukturierte Zuteilung von Verantwortlichkeiten hat verpflichtende Wirkung und sorgt für Transparenz, dies ist ebenfalls zu begrüßen.
 - Kostentransparenz: Wir sind der Ansicht, dass die Kosten transparent und abschliessend aufgezeigt wurden. Böse Überraschungen sollten also mit hoher Wahrscheinlichkeit ausbleiben.
 - Die Synergien und der Mehrwehrt einer Zentralisierung für die Verwaltung und den Bürger sind verständlich und sorgen sicherlich für mehr Effizienz für alle.
- Eine Zentralisierung macht definitiv Sinn und mit warten wird die Angelegenheit sicher nicht billiger und muss früher oder später so oder so vollzogen werden. Mit dem Mahnfinger nach oben, die Kostenkontrolle während der ganzen Projektphase im Auge zu behalten, werden die Freien Wähler dem Geschäft zustimmen. Böse ist niemand, wenn ausnahmsweise das Budget eines Grossprojektes unterschritten wird.

Thomas Iseli (FDP):

Nie war die Ausgangslage günstiger beinahe die gesamte Stadtverwaltung in einem einzigen zentral gelegenen Gebäude zusammenzufassen. Der Entschluss wurde schon früher einmal gefasst und das Ziel formuliert, ein erster Schritt wurde im Jahr 2010 mit dem Bezug der Zürichstrasse 12 realisiert. Der damalige Entschluss war wegweisend für die Zukunft der Stadtverwaltung von Adliswil. Jetzt liegen sie vor das Projekt und der Gestaltungsplan, welches dieses Ziel im 2. Schritt für unsere Stadt in greifbare Nähe bringt. Es soll eine moderne Verwaltung mit einem Bürgerschalter entstehen, welcher für die Bewohner der Stadt das Abwickeln der Bedürfnisse und Kontakte so einfach wie möglich macht und alles gleich beieinander ist. Wir begrüßen diesen Bürgerschalter sehr und erachten ihn als einen der grossen Vorteile des neuen Verwaltungsgebäudes.

Dabei stellt sich natürlich schnell die Frage nach den Kosten, welche das grosse Projekt mit sich bringt. Hier ist ganz klar festzuhalten, dass der Stadtrat aus der ersten Etappe gelernt hat und uns ein vollständiges Projekt präsentiert, in welchem auch alle Eventualitäten (Umbauten, Rückbauten der heute genutzten Gebäude etc.), die es mitbringen könnte mitberücksichtigt worden sind. Damit wird, und das ist unsere Erwartung, verhindert, dass es nicht wieder zu einer Flut von Zusatzkrediten kommt. Damit ist aber noch nicht gesagt, dass die eingerechneten Varianten und Möglichkeiten auch allesamt ausgeführt werden müssen, denn vielleicht sieht es ja bis zu diesem Zeitpunkt auch schon bereits wieder anders aus.

Die hohen Kosten stechen einem ins Auge, wir haben zuerst auch leer geschluckt, als wir den Betrag gesehen haben. Dabei ist aber zu beachten, dass es sich um eine Investition handelt und nicht um Kosten, die direkt in der laufenden Rechnung landen. Die Kosten in der jährlichen Rechnung sind viel geringer und werden mit den Abschreibungen über Jahrzehnte verteilt. Das ist auch richtig so, denn vom neuen Stadthaus werden wir nicht nur heute sondern auch noch in Jahrzehnten profitieren.

Die rund 22.06 Mio. CHF des Bruttokredites sind also keine Mogelpackung, sie sind sogar genauer eruiert worden, als dass es für den jetzigen Zeitpunkt der Projektierung genügen würde und unseres Erachten auch genügen müssen, also ein Kostendach darstellen.

Für uns ist es deshalb wichtig, dass man hier keine Luxusbaute erstellt, weil wir alle wissen was an Investitionen noch auf uns zukommt. Es ist wichtig, dass der Stadtrat priorisiert und sparsam baut. Es ist absolut nicht notwendig, dass man dieses Gebäude den strengen Vorschriften der 2000-Watt Gesellschaft unterstellt, sondern sich auf die rechtlich zwingenden Vorschriften beschränkt. Wichtiger ist, dass man multifunktional baut, wie wir dies schon beim Schulhaus Dietlimoos gefordert haben. Wir möchten nicht, dass man einzelne Räume so baut, dass sie nur für einen einzigen Zweck verwendet werden können – spätere Anpassungen müssen möglich sein.

Wir sind gespannt auf die Synergie – und Effizienzgewinne die sich daraus ergeben sollen. Die Durchmischung mit einem öffentlichen Restaurant soll den Kontakt

zur Bevölkerung fördern und das Arbeitsklima verbessern, was wir auch als sinnvoll und umsetzungswürdig erachten.

Die FDP / EVP Fraktion ist sich einig, es handelt sich um ein gutes Projekt an besser, attraktiver Zentrums- und Parkplätzen und befürwortet die Umsetzung dieses Bauvorhabens einstimmig.

Stadtrat Patrick Stutz:

Das vorliegende Geschäft bzw. Projekt ist die Fortsetzung der Strategie von 2011, die städtische Verwaltung zu zentralisieren in möglichst einer Liegenschaft, dazumal mit der Liegenschaft Zürichstrasse 12 und jetzt mit der Liegenschaft Zürichstrasse 10.

Die Verwaltung ist derzeit auf sieben Liegenschaften, ohne die Aussenstellen wie UT, PSG oder Forst wo sie auch hingehören, im Zentrum von Adliswil verteilt. Das zum grossen Teil in Liegenschaften, die eigentlich nicht den gesetzlichen Vorgaben entsprechen und im Rahmen von Baubewilligungsverfahren heute nicht mehr bewilligt werden würden und entsprechende Auflagen an private Firmen gemacht werden würden. Sei dies im Rahmen vom Gleichstellungsgesetz, denn mit Rollstuhl ist weder das Schulsekretariat an der Zürichstrasse 8, die Sozialberatung an der Albisstrasse 3, noch die Liegenschaftenabteilung an der Zürichstrasse 17 für Kunden, also unsere Bewohnerinnen und Bewohner oder für die städtischen Angestellten zu erreichen. Dazu fehlen auch die entsprechenden sanitäre Einrichtungen. Auch bezüglich der Kundenfreundlichkeit sicherlich kein gutes Beispiel ist, wenn man zum Beispiel mit dem Kinderwagen vor der Türe steht an der Zürichstrasse 8 und sich Gedanken macht, wie man nach oben kommt zum Schulsekretariat oder wenn man zum Einwohnerwesen geht und an die Sozialberatung verwiesen wird an der Albisstrasse 3. Aber auch bezüglich der Sicherheit, die in den vergangenen Jahren immer mehr zum Thema geworden ist, weisen die Räumlichkeiten Schwachpunkte auf.

Im Alltag erweisen sich die sieben Standorte sicherlich auch nicht gerade synergiebringend bei der Zusammenarbeit innerhalb eines Ressorts, aber auch ressortübergreifend, und die einzelnen jetzigen Räumlichkeiten sind sicherlich auch nicht gerade auf dem Stand der heutigen Zeit und gelten nicht als attraktiver Arbeitsplatz.

Mit dem Kauf der Liegenschaft Zürichstrasse 10 von der ZKB besteht nun die Möglichkeit, die Verwaltung von Adliswil an zwei Standorten zu führen mit der Zürichstrasse 10/12 und 19/21. Warum nicht das Projekt durch die Pensionskasse realisieren und dann mieten, wie wir das beim Gebäude Zürichstrasse 12 gemacht haben? Der Grund ist, dass die Pensionskasse aufgrund der gesetzlichen Vorgaben keine weiteren Liegenschaften in ihr Portfolio aufnehmen kann. Der Stadtrat ist aber auch der Ansicht, dass ein Kauf und Ausbau langfristig bedeutend günstiger wird als Miete mit einem Mieterausbau, der ja auch anfallen würde wie auch die Kosten für die anderen Liegenschaften.

Dem Stadtrat ist bei diesem Geschäft auch wichtig, dass nicht nur die Kosten für den Abbruch und Neuerstellung vom Gebäude Zürichstrasse 10 mit Anpassungen

am Gebäude Zürichstrasse 12 im Antrag enthalten sind, sondern auch alle Folgekosten der Liegenschaften, die nicht mehr zukünftig durch die Verwaltung genutzt werden.

So finden Sie im Antrag die Aufführung vom Projekt unterteilt in sieben Teilprojekten:

Im Teilprojekt 1 enthalten ist der Kauf der Liegenschaft Zürichstrasse 10 von der ZKB, aber auch der Kauf vom Mittelbau von der Pensionskasse und die Kosten für den Gestaltungsplan mit Vorprojekt.

Da die Liegenschaft Zürichstrasse 10 und der Mittelbau bis auf den Boden EG abgerissen und neu mit je drei zusätzlichen Geschossen aufgebaut wird, macht es Sinn, der Pensionskasse den Mittelteil abzukaufen, damit nicht noch ein kompliziertes Stockwerkeigentum entsteht. Dadurch fallen auch Mietkosten der Stadt Adliswil weg, die wir heute an die Pensionkasse bezahlen.

Im Teilprojekt 2 sind die Kosten aufgeführt für die Anpassungen im Gebäude Zürichstrasse 12 der Verwaltung, aber auch für die Umplatzierung vom Cafe und die notwendigen Provisorien während dem Umbau.

Wieso weiterhin ein Café? Zum einen ist das Café in der Bevölkerung sehr beliebt, zum anderen ist es für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung attraktiv. Es bringt auch Betrieb ausserhalb der Bürozeiten, was für die Liegenschaft ein Vorteil ist und nicht zuletzt, dass auch ein Mietvertrag vorliegt.

Im Teilprojekt 3 sind die Kosten für die eigentliche Stadthausenerweiterung eingerechnet. Zentraler Punkt vom neuen Konzept ist der neue Eingang an der Zürichstrasse 10 für alle Kunden und für alle publikumsorientierten Dienstleistungen wie Einwohnerwesen, Steuern, Schule, Sozialberatung, Stadtmann und Betriebsamt mit einem zentralen Empfangsschalter. Eine Massnahme, die wichtig ist und so auch der Begriff service public verdient. Die Erweiterung ist aber auch so geplant, dass die Ressorts beieinander sind, dass kurze Wege entstehen und die Verwaltung effizient zusammenarbeiten kann, sich austauschen kann und ein Mehrwert generiert wird, der nicht absolut in Zahlen ausgedrückt werden kann.

Die Teilprojekte 4 bis 7 beinhalten Sanierungs-, Anpassungs- und oder Rückbaukosten an den Liegenschaften Albisstrasse 3, Zürichstrasse 8 und Zürichstrasse 19/21. Am Sihlquai 10 gehen wir davon aus, dass keine Rückbaukosten entstehen. Die frei werdenden Liegenschaften Zürichstrasse 8 und 17 sollen im Besitz der Stadt Adliswil bleiben und als Wohn- und Gewerbehäuser vermietet werden.

Sie sehen, viele Teilprojekte, viele Massnahmen, Abhängigkeiten, die als ganzes dann auch einen Preis hat von Fr. 22'060'000.--. Ein Teil der Kosten, die auch entstehen würden, wenn wir die Verwaltung nicht zusammennehmen würden. Aber es gibt auch Einsparungen bei Mieten und Mehrerträge durch Vermietung, was jährlich rund Fr. 264'361.-- ausmacht.

Aber im wesentlichen und das ist der zentrale Punkt vom Projekt, eine Verbesserung vom Service Public für die Bewohnerinnen und Bewohner von Adliswil, optimale Verhältnisse schaffen für die Zusammenarbeit in der Verwaltung, attraktiver

Arbeitgeber durch zeitgemässe Arbeitsplätze. Und eine zentrale Verwaltung in Adliswil für die Zukunft, die Bestand hat. Wir danken der Verwaltung für die Ausarbeitung und Zusammenarbeit für das vorliegende Geschäft und der RGPK für die Prüfung vom Geschäft.

Detailberatung.

Ziffer I: Dem Bruttokredit für die Stadthuserweiterung Zürichstrasse 10/12 von CHF 22'060'000 (inkl. MwSt.) wird, vorbehältlich der Genehmigung an der Urne, zugestimmt.

Keine Anträge, so beschlossen.

**Ziffer II: Der Kredit erhöht oder verringert sich entsprechend der Bau-
teuerung oder Bauverbilligung zwischen der Erstellung der Kosten-
schätzung (Preisstand 1. April 2015) und der Ausführung (Preisstand Inbe-
triebnahme).**

Keine Anträge, so beschlossen.

Ziffer III: Der Beleuchtende Bericht wird vom Stadtrat verfasst.

Keine Anträge, so beschlossen.

Schlussabstimmung.

Der Rat stimmt der Vorlage einstimmig zu.

Damit ist die Stadthuserweiterung Zürichstrasse 10/12 genehmigt.

Das Geschäft ist erledigt.

5. Privater Gestaltungsplan Stadthaus (SRB 2015-124)

Antrag des Stadtrates und gleichlautender Antrag der RGPK

Eintretensdebatte

Wolfgang Liedtke (SP), Referent der RGPK:

Dieses Geschäft ist natürlich eng mit dem vorherigen Geschäft, der Projekt- und Kreditgenehmigung für die Stadthausenerweiterung, verknüpft. Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Die RGPK hat keine Einwände und empfiehlt dem Gemeinderat einstimmig die Annahme.

Detailberatung.

Ziffer I: Der private Gestaltungsplan Stadthaus vom 5. März 2015 auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 8060 und 8061, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, wird festgesetzt.

Keine Anträge zum Situationsplan, so beschlossen.

Zu den Bestimmungen des Gestaltungsplans:

**Ziffer 1, Allgemeine Bestimmungen
Ziffern 1.1 bis 1.5**

Keine Anträge, so beschlossen.

**Ziffer 2, Bebauung
Ziffern 2.1 bis 2.6**

Keine Anträge, so beschlossen.

**Ziffer 3, Gestaltung, Mobilität, Umwelt
Ziffer 3.1 bis 3.8**

Thomas Fässler (CVP):

Ich stelle einen Änderungsantrag. Ich möchte das Kapitel 3.8.2 wie folgt anpassen lassen:

Alt: Der Neubauteil muss neu so angepasst werden, dass höchstens 80% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energieträgern gedeckt werden.

Neu: Der Neubauteil muss neu so angepasst werden, dass höchstens 30% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energieträgern gedeckt werden.

Ich entschuldige mich für den kurzfristigen Antrag, ich liess den Änderungsantrag aber allen Fraktionspräsidenten anfangs Woche per E-Mail zukommen. Begrün-

zung: es ist eben durchaus nötig auf die Umwelt zu schauen und nicht wie von Thomas Iseli erwähnt ganz normal zu bauen. Mit aktueller Technik kann der Wert ohne Probleme erreicht werden. Längerfristig zahlt sich die Lösung sogar monetär aus. Die Verwaltung sollte als Vorbild tangieren, insbesondere in einer Energiestadt. Zudem hat der Gemeinderat dieses Jahr bei der Gebietsentwicklung Dietlimoos-Moos einen noch höheren Wert festgelegt. Denkt an die Zukunft und stimmt dem Änderungsantrag zu.

Mario Senn (FDP):

Ende Mai hat der Stadtrat seinen Antrag z.Hd. des Grossen Gemeinderats verabschiedet. Der Antrag ist also fünf Monate alt, die RGPK hat ihn während fast vier Monaten vorberaten. In der RGPK ist auch die CVP vertreten. Knapp 48 Stunden vor der Sitzung wird nun noch ein Antrag angekündigt, etwas zu ändern. Das Anliegen ist an sich prüfenswert, wir wundern uns aber schon, weshalb es die CVP nicht schaffte, diesen Antrag früher einzubringen. Vor allem ist es so kaum möglich, dass der Stadtrat vernünftig dazu Stellung nehmen kann – ein Recht, das ihm zusteht. Das wirkt geradezu, hoffentlich nimmst du, Thomas, das nicht persönlich, wie ein Schnellschuss und hat in unserer Fraktion für Kopfschütteln gesorgt. Man sich hat sich gefragt, wie ernst du das meinst. Wir von der FDP-EVP-Fraktion möchten den Antrag von Thomas Fässler aber nicht einfach aus formalen Gründen ablehnen, sondern unsere Position auch inhaltlich begründen. Die vorgeschlagene Ziff. 3.8.2. entspricht den geltenden kantonalen Vorgaben, dem §10a des Energiegesetzes. Thomas Fässler schlägt nun vor, den Anteil erneuerbarer Energien von mindestens 20% auf mindestens 70% zu erhöhen. Irgendwie muss man das ja machen. Thomas Fässler sagt richtig, dass die aktuelle Technik dies zulässt. Wir haben in der FDP, aber auch bei der EVP, Energie- und Baufachleute und natürlich haben wir die zu Rate gezogen. Es sind dann Massnahmen aufgezählt worden, wie man den hohen Wert von Thomas Fässler erreichen könnte. Stichwort Erdsonde: Das sei dort sehr schwierig wegen dem Grundwasser. Man müsste also zuerst das AWEL fragen, ob man überhaupt eine Bewilligung erhalte. Stichwort Photovoltaik: Die Dachfläche sei wahrscheinlich zu klein. Stichwort Holzschnitzelheizung: Könnte man machen, sei aber mitten im Stadtzentrum sehr unüblich, weil man Probleme mit der Nachbarschaft erhalte. Sie sehen also: Die Umsetzung der Forderung von Thomas Fässler ist trotz technischer Möglichkeiten nicht so einfach und braucht vertiefte Abklärungen. Deshalb kommt Thomas Fässlers Antrag einem Rückweisungsantrag gleich und zwar nicht nur dieses Geschäfts, sondern auch des vorangehenden. Das auch deshalb, weil die möglichen Massnahmen schnell einmal Mehrkosten im sechsstelligen Bereich bewirken können. Wir bräuchten dann also definitiv eine neue Vorlage des Stadtrates (wie beim ICT-Konzept) – wir können heute ja nicht einfach selber einen neuen Kreditbetrag einsetzen. Ein wenig salopp gesagt: Wir haben vorher ein neues Stadthaus für 22 Mio. Fr. bestellt und würden nun nachträglich die Spielregeln dafür ändern. Und das ist doch einfach nicht seriös. Thomas Fässler argumentiert weiter, beim Dietlimoos-Moos hätten wir eine viel strengere Vorgabe gemacht. Das stimmt. Nur handelt es sich dort um Neubauten. Man kann also das ganze Projekt danach planen. Das kann man aber nicht mit dem Stadthaus vergleichen, denn hier reden wir trotz Aufbauten von einer 30-jährigen Liegenschaft. Und bei solch alten Gebäuden sagen Ihnen alle Fachleute, dass solch strenge Vorgaben schnell teuer, sehr teu-

er, unvernünftig teuer werden, und man in so einen Fall besser das ganze Haus abreist und neu aufbaut.

Denn man kann diese Anlagen nicht amortisieren. Darum verlangt der Gesetzgeber das bewusst auch nicht bei Privaten.

Wir erachten die Idee, diesen Altbau wie einen Neubau zu behandeln, nicht für sinnvoll. Auch als Energiestadt darf man die wirtschaftliche Nachhaltigkeit nicht vernachlässigen.

Wir gehen davon aus, dass sich der Stadtrat – im Wissen um das Energiestadt-Label, aber auch sonst – umfassende Überlegungen zum Thema Energieverbrauch gemacht hat. Mangelnde Sensibilität in Energie-Fragen kann man dem Stadtrat ja wirklich nicht vorwerfen.

Wir können uns deshalb sehr gut vorstellen, dass der Stadtrat das Ziel von mindestens 20% bei weitem übertreffen wird.

Wir sehen deshalb keinen Bedarf, hier weitere Verschärfungen zu beschliessen und damit das Geschäft und in inhaltlicher Hinsicht – es ist jetzt schon ein sehr hoher Kreditbetrag – zu gefährden. Auch sehen wir keinen Grund, das Geschäft weiter zu verzögern. Wenn Sie dem Antrag zustimmen, müssen wir das ganze Geschäft an den Stadtrat zurückschicken.

Wir stimmen deshalb dem Stadtrats- bzw. RGPK-Antrag zu und bitten Sie, dasselbe zu tun.

Ueli Gräflein (Grüne):

Die meisten von Ihnen wissen, dass ich Liegenschaftenverwalter bin. Ich verwalte schlechtere Häuser, die nicht saniert sind und Häuser, die sehr gut saniert sind mit Minergie P-Eco an bester Lage beim Bahnhof Stadelhofen. Ich spreche aus Erfahrung und muss Mario Senn leider ein bisschen ins Bockshorn jagen, es stimmt nicht alles, was er behauptet, auch wenn er vielleicht Fachleute beibezogen hat. Die sollen doch sonst selbst hier referieren. Ich verwalte solche Häuser, spreche aus Erfahrung und kann die Effizienz nur wärmstens empfehlen. Es spart Energie, die man in die Gebäudehülle gut investieren kann. Falls nicht, fallen Unterhaltskosten an, die vom Steuerzahler bezahlt werden müssen. Sanierte Gebäudehüllen werden vom Bund subventioniert. Einfach, dass man das weiss und berücksichtigt. Das weiss Stadtrat Patrick Stutz auch. Man soll nicht auf die heutige Technik verzichten. Das Problem mit den Pellets stimmt auch nicht, Mario. Die Häuser, die ich verwalte, befinden sich an der Mühlebachstrasse in der Nähe des Restaurants Commercio mit Pelletheizung und verfügen über Solar. Ich hatte noch nie ein Haus mit so tiefen Energiekosten.

Thomas Fässler (CVP):

Lieber Mario, der Antrag ist mir sehr ernst. Und eigentlich erwarte ich, dass das, was ich im Antrag fordere, Standard ist und nicht von mir beantragt werden muss. Deshalb kam mein Antrag auch ein bisschen spät. Du hast suggeriert, dass es sich nicht um einen Neubau handle. Es wird aber bis auf das Kellergeschoss alles abgerissen, so habe ich es zumindest verstanden. Und dann ist es nicht mehr so schwierig, das Haus anständig zu erstellen. Das Haus braucht auch eine neue Heizung, das ist bekannt. Wenn zusätzliche Investitionen nötig werden sollen, die man mit dem gesprochenen Kredit nicht tätigen kann, dann gibt es heute – insbesondere für neue Techniken – das Mittel des Energiecontracting. Das EKZ bietet

dies zum Beispiel an. So wird überhaupt kein Kredit überschritten. Vielleicht kann Patrick Stutz noch etwas dazu sagen.

Stadtrat Patrick Stutz:

Zuerst möchte ich mich für die Anerkennung bedanken, dass der Stadtrat bei Energie- und Umweltfragen Sensibilität walten lässt. Von unserer Seite her nehmen wir natürlich Energie- und Umweltfragen sehr ernst. Diese Anliegen muss jede Gemeinde wahrnehmen. Zum Artikel 3.8.2: Im Rahmen der Erarbeitung des Projekts ist auch die Heizung mit dem Fachplaner intensiv besprochen worden. Der Gestaltungsplan wurde parallel mit dem Vorprojekt erarbeitet. Die kantonale Vorgabe von maximal 80% nicht erneuerbarer Energieträger nahmen wir bewusst so auf, damit wir bei der Heizung einen gewissen Handlungsspielraum haben. Wir haben eine bivalente Gas-/Luftwärmepumpe eingeplant, was etwa einem Verhältnis von 50:50 zwischen erneuerbaren und nicht-erneuerbaren Energieträgern entspricht. Wir haben dies zu einem Zeitpunkt getan, als der Energieplan noch nicht vorlag. Wir haben verschiedene Möglichkeiten angeschaut, was die bestmögliche Heizung ist, auch vom finanziellen Standpunkt her. Unterdessen haben wir den Energieplan entsprechend ausgearbeitet und es sieht so aus, als ob wir auch Energie aus dem Grundwasser entziehen könnten. Das ist aber noch nicht spruchreif und auch vom AWEL noch nicht definitiv bestätigt. Wenn diese Lösung zum tragen käme, wäre sie aber nur dann sinnvoll, wenn z.B. das ehemalige Stadthausareal oder Schulanlagen in den Verbund integriert würden. Im Rahmen der Ausarbeitung des Projekts werden wir sicher intensiv an den Energiefragen arbeiten. Ich bitte aber den Gemeinderat, Artikel 3.8.2. nicht zu verändern, um den Spielraum bei der Realisierung des Projekts weiter aufrechtzuerhalten.

Abstimmung.

Der Antrag der RGPK wurde mit 19:13:0 angenommen.

Ziffer 4, Schlussbestimmungen

Keine Anträge, so beschlossen.

Ziffer II: Vom erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zum privaten Gestaltungsplan Stadthaus und von den darin enthaltenen Ausführungen zum Einwendungsverfahren nach § 7 Abs. 3 PBG wird zustimmend Kenntnis genommen.

Keine Anträge, so beschlossen.

Ziffer III: Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den privaten Gestaltungsplan Stadthaus zu genehmigen.

Keine Anträge, so beschlossen.

Ziffer IV: Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan Stadthaus in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren oder allfälligen

Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Der Stadtrat unterbreitet entsprechende Beschlüsse dem Grossen Gemeinderat zur Kenntnisnahme und macht sie öffentlich bekannt.

Keine Anträge, so beschlossen.

Ziffer V: Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Keine Anträge, so beschlossen.

Schlussabstimmung.

Der Rat stimmt der Vorlage einstimmig zu.

Damit ist der Private Gestaltungsplan Stadthaus genehmigt.

Das Geschäft ist erledigt.

6. Stadteigene Grundstücke (SRB 2015-231)

Interpellation von Marianne Oswald vom 19. August 2015

Marianne Oswald (Grüne):

Ich danke dem Stadtrat vielmal für die Beantwortung der Interpellation und für den detaillierten Plan. Ich habe an drei Orten einen Plan verteilt und bitte euch, einen Blick darauf zu werfen. Fast 38 Millionen Franken hat die Stadt Adliswil in den letzten zehn Jahren durch den Verkauf von Land eingenommen. Das ist eine beeindruckende Zahl und entspricht fast vier Millionen Franken im Jahr. Das trotz Quadratmeterpreisen, die sich oft im tiefen dreistelligen Bereich bewegen. Aus heutiger Sicht wurde das Land relativ günstig verkauft. Die Zahl sollte man vielleicht auch nicht ausser Acht lassen, wenn man die finanzielle Situation heute anschaut. Die Stadt steht finanziell eigentlich nur so gut da – und konnte auch den Steuerfuss senken –, weil man Land verkauft hat. Land gekauft hat man auch noch ein bisschen, für nicht ganz fünf Millionen Franken. Vor allem Wald hat man gekauft. Das begrüsse ich natürlich auch. Aber wir müssen uns jetzt schon fragen: ist dies der richtige Weg, dass wir einfach Land verkaufen? Wie sieht denn die Situation heute aus? Und da können Sie alle einmal auf die Karte schauen. Es gibt schon noch viele violette Flecken, welche Land kennzeichnen, das der Stadt gehört. Ganz viel davon ist Wald. Dann gibt es noch die reformierte Kirche mit dem Friedhof, diverse Schul- und Verwaltungsgebäude, Freizeit- und Sportanlagen und noch ein paar kleine Fleckchen mit Bauland. Auf den einen Parzellen stehen Wohnhäuser drauf, auf den anderen nicht. Ein paar dieser Grundstücke möchte man jetzt auch noch verkaufen: das Neugut, Dietlimoos, das viel diskutierte Stadthausareal. Was dabei ein bisschen vergessen geht, ist: Land ist die wertvollste Ressource überhaupt. Das geht nicht kaputt, darüber verfügen wir. Wir haben immer mehr Einwohner und Land einzuzonen wird immer schwieriger. „Verdichtung“ ist das Schlagwort der Stunde. Land wird immer kostbarer. Wir müssen darum sorgfältig damit umgehen, damit wir unseren Nachkommen nicht nur Schulden hinterlassen, sondern auch noch ein bisschen Land, mit dem sie etwas anfangen können. Was haben wir für Möglichkeiten? Was können wir mit dem Land machen, das wir haben? Wir haben eigentlich zwei Möglichkeiten: wir können es selber entwickeln und bestimmen, was und wie wir darauf bauen, wer darin Mieter sein soll, wir können das lokale Gewerbe berücksichtigen, das gibt einen wirtschaftlichen Impuls und einen Teil der Ausgaben fliesst wieder zurück an die Stadt via Steuereinnahmen. Wenn man das jetzt aus welchen Gründen auch immer nicht möchte, dann hat man noch die Möglichkeit das Land im Baurecht zu vergeben. Es gibt ganz viele Beispiele von Städten, die ihr Land überhaupt nicht mehr verkaufen. Die alles nur noch im Baurecht vergeben. Der Vorteil ist klar: das Land fällt nach 50, 80, 100 Jahren zurück an den Eigentümer, an Adliswil und seine Bewohner. Zusätzlich fliesst während der ganzen Zeit ein Baurechtszins in die Kasse der Stadt. Ich finde es gut und schön, dass der Stadtrat doch bereit ist, die Abgabe von Grundstücken im Baurecht zu prüfen. Und ich werde ihn sicher bei Gelegenheit daran erinnern. Wir tragen eine Verantwortung, nicht nur für diese Legislatur, sondern wir treffen Entscheidungen, die auch die nächsten Generationen betreffen. Das sollten wir uns einfach bewusst sein.

Carmen Marty Fässler (SP):

Wir von der SP sind der Ansicht, dass es sich bei dieser Interpellation um äusserst spannende Fragen handelt. Auch wir finden es sehr wichtig, dass nicht einfach schnell Land veräussert wird, sondern dass man längerfristig plant. Wenn wir diese Interpellation, respektive die Antwort ein bisschen genauer anschauen und das Jahr 2007 herausgreifen, dann ist das sehr spannend. Im Jahr 2007 wurde für knapp 28.6 Mio. Franken Land veräussert. Im gleichen Jahr wurde nur für etwas mehr als eine Mio. Franken Land gekauft. Es entstehen dann so Fragen, ob das steuertechnisch günstig gewesen sei, warum gerade in diesem Jahr so viel Land veräussert wurde. Wir finden es sehr wichtig, wie es auch Marianne Oswald vorher gesagt hat, dass man immer wieder prüft, ob man Land im Baurecht abgeben kann, damit die Stadt weiterhin über eigenes Land verfügt. Für die nächsten Projekte wird es wichtig sein, dass man auch Land tauschen kann. Darum finden wir, ist auch sehr wichtig, dass die gute Absicht des Stadtrates im Legislaturplan 2014-2018 bei den Verwaltungszielen mit dem Teilziel Immobilienstrategie aufgenommen wird. Auch wir werden das sehr gut weiter anschauen.

Markus Bürgi (FDP):

Die Interpellation von Marianne Oswald bietet die willkommene Möglichkeit zu einer Diskussion über die Landpolitik von Adliswil, zu der wir uns sehr gerne äussern.

Die ganze Thematik städtischer Grundstücke verbirgt sich offenbar für viele Leute immer noch hinter einem dichten Nebel der Mystik und des Halbwissens. Letztlich sind Grundstücke im Finanzvermögen unserer Stadt nur eine Form der „Liquiditätsspeicherung“ – eine unter vielen unterschiedlichen Anlageformen, nicht schlechter, nicht besser. Der An- und Verkauf von Grundstücken sind des Weiteren Investitionen bzw. Devestitionen – also Aktiventäusche. Mit Geld aus der „Kasse“ wird ein materieller Gegenwert erworben oder eben umgekehrt, der Erlös aus dem Verkauf eines solchen materiellen Gegenwerts fliesst als Geldmittel in die Kasse. Dies darf keinesfalls mit der laufenden Rechnung verwechselt werden. So ist die Aussage, die laufende Rechnung sei vor allem mit Liegenschaftsverkäufen verbessert worden, schlichtweg falsch, auch wenn sie immer wieder wiederholt wird. Die Gründe dafür sind einerseits die Steuererhöhung, welche die laufenden Erträge positiv beeinflusst hat, und andererseits die teils schmerzhaften Sparmassnahmen zu Gunsten tieferer laufender Kosten – Sparmassnahmen, die von den Grünen seit ihrer Rückkehr in den Rat 2010 konsequent abgelehnt wurden.

Wie in den Archiven nachzulesen ist, wurden in der Adliswiler Geschichte ausserdem immer wieder Grundstücke angekauft und später auch wieder verkauft. Es überrascht auf den ersten Blick schon etwas, warum gerade bei der Anlageklasse Immobilien bzw. Grundstücke immer so ein Wirbel gemacht wird, während das bei Veränderungen des Liquiditätsstandes nicht der Fall ist. Jedenfalls wurde noch nie einen Vorstoss eingereicht, weshalb denn nun ein städtisches Bankkonto einen geringeren oder höheren Bestand aufweise als im Vorjahr. Aber es ist natürlich auch klar, dass das Thema aufgrund der physischen Fassbarkeit emotionaler behandelt wird, als sonstige buchhalterische Vorgänge.

Die öffentliche Mitsprache an der Stadtentwicklung – wie es ja offenbar auch dem Wunsch der Interpellantin entspricht – war und ist ja jeweils auch gewährleistet – Bauprojekte konnten beeinflusst. Das Land wurde ja nicht einfach verhökert, sondern es konnten gute Projekte mit attraktivem Wohnraum umgesetzt werden. Wie wir es seitens der FDP-EVP-Fraktion jedoch schon so oft gesagt haben: Es kann und darf letztlich nicht Aufgabe der Stadt sein, diese Grundstücke auch selbst zu bebauen. Dies ist weder eine Staatsaufgabe, noch ist der Staat ein effizienter Bauherr. Ausserdem handelt es sich um eine Zweckentfremdung von Steuergeldern, wenn unsere Stadt gross als Liegenschaftenentwicklerin und –vermieterin auftreten würde. Auch wäre das Risiko viel zu gross. Städtische Grundstücke selber zu überbauen, kommt für uns nicht in Frage. Nein, der Bau und die Vermietung von Wohnraum ist Aufgabe Privater. Wir sind nach wie vor der klaren Ansicht, dass Bauland bei Vorliegen eines geeigneten und überzeugenden Projektes wieder verkauft werden soll.

An dieser Stelle möchte ich ausserdem auch festhalten, dass wir seitens der FDP-EVP-Fraktion durchaus dafür zu gewinnen sind, gegebenenfalls Grundstücke zu kaufen und so städtebauliche Interessen einzubringen. Ein Beispiel dafür ist der geplante Landkauf im Sood vor zwei Jahren. Das Resultat an der Urne – die Ablehnung des Kaufes – hat aber auch gezeigt, dass die Mehrheit der Adliswiler Bevölkerung diesem Mitspracherecht nur geringe Bedeutung beimisst. Auf diesen Volkswillen müssen wir Rücksicht nehmen und die Stadt soll nur dort investieren, wo der Nutzen und die langfristige Wirkung am grössten und nachhaltig sind. Das ist für uns eine gute Landpolitik.

Falsch wäre es für uns auch, wenn der Eindruck entstünde, man müsse in Adliswil günstigen Wohnraum schaffen. Wir haben in Adliswil genügend günstigen Wohnraum. Auch ist unerklärlich, weshalb in Adliswil eine staatlich geförderte soziale Durchmischung nötig sein soll. Was oder wer soll denn hier überhaupt durchmischet werden? Es ist für uns deshalb unerklärlich, auf was sich die Grünen mit ihrer Durchmischungsforderung beziehen. Aber wir sind natürlich sehr gespannt auf die weiteren Erklärungen der Grünen zur idealen Bevölkerungszusammensetzung und auf welche Weise sie diese mit politischen Massnahmen herbeiführen möchten. Für uns gilt: Wir nehmen die Adliswiler so wie sie sind!

Marianne Oswald (Grüne):

Lieber Markus, ich habe nicht an der HSG studiert und verfüge nicht über einen Dokortitel in Wirtschaft, aber ich weiss, dass Land eine endliche Ressource ist. Und Land erfährt eine extreme Wertsteigerung. Warum wurde das Projekt Landkauf im Sood abgelehnt? Weil es zwölf Millionen gekostet hätte. Für dieses Stück Land. Das leuchtet keinem Stimmbürger ein, der sich sagt, wir haben Land für weniger als zwölf Millionen Franken verkauft, warum sollen wir jetzt wieder soviel kaufen. Wenn man vom Liquiditätsspeicher spricht, dann müssen wir aber wirklich wieder Land kaufen und nicht nur Wald. Wir haben für fast 38 Millionen Land in den letzten Jahren verkauft. Für nicht einmal 5 Millionen haben wir ein bisschen Wald dazugekauft. Wenn, dann müsste man sich sagen: jetzt sind wir wieder liquider, jetzt müssen wir unsere Speicher auffüllen; da wäre ich sofort dabei.

Markus Bürgi (FDP):

Zuerst möchte ich mich der Behauptung erwehren, ich hätte an der HSG studiert, das ist nicht der Fall; ich habe an der Universität Zürich studiert und doktort. Und zwar genau in diesem Bereich, den Finanzen. Das Problem ist ja nicht der absolute Wert des Landes, der kann ja schwanken, der geht nicht nur stetig hinauf, sondern manchmal auch runter, da gibt es auch eine gewisse Berücksichtigung der Inflation. Was den Liquiditätsspeicher betrifft: um es in Worten auszudrücken, die für die grüne Partei etwas naheliegender sind, das ist zu vergleichen mit einem Wasserspeicherkraftwerk in den Alpen, dort pumpt man zur guten Zeit – wenn der Strom vorhanden ist - das Wasser rauf und lässt es zur schlechten Zeit wieder hinunterfliessen, um so Strom zu produzieren. Genau so muss man es auch mit einer guten Landpolitik machen. Das heisst nicht, dass in Zukunft wenn sich die Möglichkeit ergibt, wie dies damals im Sood der Fall war, Stadt Adliswil nicht wieder in Landreserven investieren kann.

Stadtrat Patrick Stutz:

Ich zwar weder Finanz- noch Hochbauvorsteher, aber mit diesen Landverkäufen hatte ich einiges zu tun. Weil auch das Geschäft im Sood schlussendlich über mich lief. Die Stadt Adliswil hat strategisch immer die Absicht sowohl Land zu kaufen als auch zu verkaufen. Wenn man in der Raumplanung Zonierungen macht für Bauland, dann ist beabsichtigt, diese Parzellen auch in zehn Jahren zu bebauen. Das macht im Rahmen der Raumplanung auch Sinn. Die Grundstücke, welche nicht bebaut werden, oder noch nicht bebaut werden sollen, kommen in einer Vorstufe in die Reservezone. Und alle anderen Flächen sollen in die Freihaltezone, Landwirtschaftszone oder Waldzone zoniert werden. Das ist der raumplanerische Aspekt, der auch die Stadtentwicklung fördern und planen soll. Die Stadt Adliswil ist aber nicht daran interessiert, Immobilienmakler zu werden und selbst zu bauen. Davon würde ich die Finger lassen, da gibt es genügend private Investoren im wirtschaftlichen oder genossenschaftlichen Bereich. Wir haben nicht nur Wald gekauft, sondern auch Land in der Landwirtschaftszone. Das ist auch wichtig. Da geht es darum, dass wir unsere Natur und Bauernhöfe sicherstellen und pflegen. Es besteht aber auch die Möglichkeit, dass solche Flächen langfristig auch einmal in die Bauzone umgezont werden, was wir im Moment nicht hoffen, aber in Zukunft allenfalls thematisiert werden könnte. Die Strategie der Stadt ist es wie gesagt, sowohl Land zu kaufen als auch zu verkaufen. Wenn es aber in den strategischen Bereich geht, wie im Sood, dann ist die Erklärung gegenüber der Bevölkerung unglaublich schwierig, schwierig ist sie auch gegenüber dem Rat.

Die Interpellantin hat ihre Erklärung zur Antwort des Stadtrats abgegeben (und die Diskussion ist abgeschlossen).

Das Geschäft ist erledigt.

7. Ersatzwahl für das Büro

Daniel Frei (FW), Präsident der Interfraktionellen Konferenz:

Als Ersatz für Peter Werder im Büro schlägt die Interfraktionelle Konferenz einstimmig Mario Senn vor.

Mario Senn wird für gewählt erklärt.

Die Sitzung ist geschlossen.

Schluss der Sitzung: 21.43 Uhr

Der Protokollführer



Benjamin Wytenbach, Ratsschreiber