

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

**8. Sitzung vom 8. März 2023, 19.00 Uhr**

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

---

Anwesend	Wolfgang Liedtke	Präsident
	Sait Acar	Martial Jacoma
	Harry Baldegger	Renato Jacomet
	Ann-Kathrin Biagioli	Florian Kälin
	Angela Broggini	Urs Künzler
	Reto Buchmann	Gabriel Mäder
	Vera Buchmann-Bach	Kannathasan Muthuthamby
	Hanspeter Clesle	Simon Schanz
	Bernie Corrodi	Daniel Schneider
	Daniela Eggenberger	Jacqueline Schoch
	Pascal Engel	Rolf Schweizer
	Xhelajdin Etemi	Walter Uebersax
	Heinz Geissler	Renata Vasella Billeter
	Silvia Helbling	Martin Weber
	Sebastian Huber	Pascal Welti
	Urs Huber	Urs Weyermann
	Thomas Iseli	Esen Yilmaz
Abwesend	Daniel Frei	Christoph Sütterlin
	Heinz Melliger	
Ratsschreiberin	Vanessa Ziegler	
Ratsweibelin	Marion Gass	
Präsenz Stadtrat	Markus Bürgi	Bildung
	Karin Fein	Finanzen
	Marianne Oswald	Soziales

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

Abwesend

-/-

## **Traktanden**

### **1. Mitteilungen**

### **2. Fragestunde**

### **3. Einbürgerungen**

### **4. Ersatzwahl eines Mitglieds der Einbürgerungskommission für den Rest der Amtsdauer 2022–2026**

### **5. Personalstatut, Teilrevision (GGR-Nr. 2022-71)**

Antrag des Stadtrats vom 15. November 2022 und gleichlautender Antrag der Sachkommission vom 6. Februar 2023

### **6. Festlegung von Mindestanteilen für preisgünstigen Wohnraum in der BZO (GGR-Nr. 2022-61)**

Motion von Esen Yilmaz (SP), Sait Acar (SP), Xhelajdin Etemi (SP) und Kannathasan Muthuthamby (SP) vom 2. November 2022

## **Eröffnung der Sitzung**

### **Ratspräsident Wolfgang Liedtke**

Geschätzte Kolleginnen und Kollegen, ich begrüsse Sie am heutigen Weltfrauentag zur 8. Sitzung des Grossen Gemeinderats Adliswil der Amtsdauer 2022–2026.

Die Sitzung ist eröffnet.

Wünschen Sie das Wort zur Traktandenliste? Das ist nicht der Fall. Somit ist die Traktandenliste genehmigt und wir fahren fort wie vorgesehen.

## **1. Mitteilungen**

### **Entschuldigungen**

Für die heutige Sitzung liegen von Seiten des Grossen Gemeinderats drei Entschuldigungen vor. Der Stadtrat ist vollzählig.

### **Gratulation**

Am Sonntag, dem 12. Februar 2023, fanden die Kantons- und Regierungsratswahlen statt. Den Wiedergewählten gratuliere ich ganz herzlich und wünsche Ihnen Erfolg und Freude im Kantonsrat.

### **Neues Ratsmitglied**

Besonders herzlich begrüsse ich heute ein neues Ratsmitglied. Es ist Rolf Schweizer von der FDP, welcher sein Amt am 1. März 2023 für den zurückgetretenen Patrick Sager angetreten hat. Rolf Schweizer erzielte anlässlich der Gemeinderatswahlen vom 27. März 2022 insgesamt 882 Kandidatenstimmen. Im Namen des Grossen Gemeinderats heisse ich Dich herzlich willkommen und wünsche Dir viel Freude an der Adliswiler Politik und in unserem Parlament.

### **Ersatzwahl eines Mitglieds in die Spezialkommission Umsetzung des kantonalen Bürgerrechtsgesetzes**

Patrick Sager ist am 28. Februar 2023 aus dem Grossen Gemeinderat ausgetreten. Er war auch ein Mitglied der Spezialkommission, welche sich mit der Umsetzung des kantonalen Bürgerrechtsgesetzes befasst. Das Büro wählt laut unserer Geschäftsordnung Art. 28, Abs. 1, Bst. f. die Mitglieder der Spezialkommission. An seiner Sitzung vom 15. Februar 2023 hat das Büro einstimmig Rolf Schweizer von der FDP gewählt. Im Namen des Grossen Gemeinderats wünsche ich Dir, Rolf, viel Erfolg im neuen Amt.

### **Zuweisung von Vorlagen**

An die Rechnungsprüfungskommission

- Vorlage GGR-Nr. 2019-588; Im Tal, Neubau Sport- und Freizeitzentrum; Kreditbewilligung
- Vorlage GGR-Nr. 2022-1359; Pensen Schulsozialarbeit

An die Sachkommission

- Vorlage GGR-Nr. 2019-330; Teilrevision Gebührenverordnung (GebV)
- Vorlage GGR-Nr. 2020-581; Nutzungsplanung Sihlmatten, Teilrevision
- Vorlage GGR-Nr. 2016-1954; Privater Gestaltungsplan Sihlmatten
- Vorlage GGR-Nr. 2022-37; Attraktiverer öffentlicher Verkehr statt Staus und Mehrkosten

## **Mitteilungen aus dem Stadtrat**

### **Stadträtin Karin Fein zum Thema "Begrünung Dächer"**

Ich möchte mich zu einer Frage äussern, welche an der letzten Ratssitzung vom 1. Februar 2023 gestellt wurde und ich aufgrund meiner damaligen Abwesenheit nicht beantworten konnte.

- Wie viel Prozent der Dächer der Stadtliegenschaften sind begrünt?

Basierend auf der Zusammenstellung des Immobilienleitbildes gehen wir von rund 78 städtischen Liegenschaften aus, welche unabhängig der Nutzung und Vermögenszuteilung im Minimum eine Grundrissfläche von 20m<sup>2</sup> haben. Von diesen 78 städtischen Liegenschaften haben 45 Gebäude leider ein geneigtes Dach in verschiedener Materialisierung, was eine Begrünung verunmöglicht. 33 städtische Liegenschaften haben ein geeignetes Flachdach, von denen 22 Dächer begrünt oder extensiv begrünt sind.

Somit sind 67% der städtischen Liegenschaften mit Flachdach und 28% aller Stadtliegenschaften begrünt.

## **2. Fragestunde**

### **Sebastian Huber (SVP) zum Thema "Mietkündigungen zu Gunsten von Asyl- und Schutzsuchenden"**

Die Gemeinden Seegräben und Windisch sind kürzlich in die Schlagzeilen geraten, weil sie Mietverhältnisse für die Unterbringung von Asylsuchenden gekündigt haben.

In diesem Zusammenhang stellen sich folgende Fragen an den Stadtrat:

- Wie ist die aktuelle Handhabung und das Vorgehen des Stadtrats bei Wohnungsvergaben an Asyl- und Schutzsuchende?
- Werden Asyl- und Schutzsuchende bei der Wohnungsvergabe in gemeindeeigenen Liegenschaften gegenüber anderen Wohnungssuchenden bevorzugt? Wenn ja, in welchen Fällen und wieso?
- Welche weiteren Unterbringungsmöglichkeiten, neben Wohnungen, zieht der Stadtrat in Betracht? Zieht er auch Zivilschutzanlagen und ähnliche freistehende Bauten in Betracht?

### **Stadträtin Marianne Oswald zur Beantwortung**

Danke für diese Frage, Sebastian. Wäre sie nicht gestellt worden, hätte ich zum Thema Aufnahme und Unterbringung von Geflüchteten eine Mitteilung gemacht. Da diese Info aber zum Thema der Fragen passt, erlaube ich mir, diese Mitteilung der Beantwortung voranzustellen. Ich bitte den Gemeinderatspräsidenten deshalb um Nachsicht, falls ich die Redezeit etwas überschreite.

Der Kanton hat den Gemeinden am vergangenen Montag mitgeteilt, dass die Aufnahmequote für Geflüchtete von bisher 0,9 % per 1. Juni auf 1,3 % erhöht werden muss. Das entspricht 13 Menschen auf 1000 EinwohnerInnen. Bei 19'180 EinwohnerInnen ergibt das 249 Personen. Mit der Anrechnung des Durchgangszentrums mit 140 Plätzen an das Kontingent und den bereits aktuell unterstützten, aus der Ukraine geflüchteten Personen, erfüllen wir dieses Kontingent. Es ist darum nicht davon auszugehen, dass Adliswil eine grössere Zahl weiterer Personen zugewiesen wird. Neuaufnahmen werden voraussichtlich lediglich in Ausnahmesituationen erfolgen (z.B. Familienzusammenführung).

- Wie ist die aktuelle Handhabung und das Vorgehen des Stadtrats bei Wohnungsvergaben an Asyl- und Schutzsuchende?

Aktuell stellt sich die Frage nur bedingt, da Adliswil wie gesagt auch ab 1. Juni das Kontingent erfüllt und somit nicht verpflichtet ist, weitere geflüchtete Personen aufzunehmen. Bereits hier lebende Geflüchtete wohnen entweder weiterhin privat bei Gastfamilien oder haben inzwischen eigene Unterkünfte gefunden. Aufgrund des knappen Wohnraums generell sind Wohnungsvergaben vonseiten der Stadt ohnehin kaum ein Thema. Und da Adliswil das Kontingent bis jetzt übererfüllt hatte, war die Stadt bis anhin auch nicht verpflichtet, für alle Geflüchteten mit Status S Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

- Werden Asyl- und Schutzsuchende bei der Wohnungsvergabe in gemeindeeigenen Liegenschaften gegenüber anderen Wohnungssuchenden bevorzugt? Wenn ja, in welchen Fällen, und wieso?

Nein, sie werden nicht bevorzugt. Gemeindeeigene Liegenschaften werden in der Regel auf dem freien Markt vermietet. Ausnahme bilden die vom Ressort Soziales angemieteten Notwohnungen, die z.T. befristet sind. Diese sind durch Sozialhilfebeziehende bewohnt. Bei der Vergabe wird generell auf die jeweilige Dringlichkeit geachtet. Ob diese Praxis aufgrund der Quotenerhöhung geändert werden muss oder nicht, wird in nächster Zeit geprüft werden müssen.

- Welche weiteren Unterbringungsmöglichkeiten, neben Wohnungen, zieht der Stadtrat in Betracht? Zieht er auch Zivilschutzanlagen und ähnliche freistehende Bauten in Betracht?

Auch wenn eher nicht damit zu rechnen ist, dass kurzfristig ein grösserer Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten entstehen wird, werden aktuell weitere Möglichkeiten evaluiert. Im Zentrum Buttenau, welches von der Stadt Zürich für die Unterkunft von aus der Ukraine geflüchteten Personen genutzt wird, besteht die Möglichkeit, bei Bedarf Zimmer für die Unterbringung von Adliswil zugewiesenen Personen zu mieten. Daneben werden Liegenschaften evaluiert, die aufgrund anstehender Sanierungen nur noch befristet vermietet werden. Zurzeit ist die Unterbringung in Zivilschutzanlagen nicht nötig – bei einem künftigen grösseren Bedarf wäre das jedoch nicht auszuschliessen.

### **Sait Acar (SP) zum Thema "Kunst im Stadthaus"**

- Was passierte mit den ausgestellten Kunstwerken (Bilder, Skulpturen, etc.) im Stadthaus während dem Umbau?
- Wo werden die Kunstwerke gelagert?
- Ist angedacht, die Kunstwerke erneut im Stadthaus zu präsentieren?
- Gibt es eine Inventarliste der vorhandenen Kunstwerke?

### **Antwort von Stadtpräsident Farid Zeroual**

- Was passierte mit den ausgestellten Kunstwerken (Bilder, Skulpturen, etc.) im Stadthaus während dem Umbau?

Die Kunstwerke waren während des Umbaus im Provisorium an der Soodstrasse 52 im Archivraum eingelagert.

- Wo werden die Kunstwerke gelagert?

Die Gegenstände der Kunstsammlung sind seit 2021 im Archivraum der Stadt an der Zürichstrasse eingelagert.

- Ist angedacht, die Kunstwerke erneut im Stadthaus zu präsentieren?

Ja, es sollen nach Abschluss der Bepflanzung und Einrichtung der Schalterbereiche wieder Kunstwerke im Stadthaus gezeigt werden.

- Gibt es eine Inventarliste der vorhandenen Kunstwerke?

Ja, es gibt eine Inventarliste der Gegenstände der Stadt Adliswil. In der Liste werden rund 600 Objekte geführt. Ca. 530 sind bis zur Wiederverwendung im Archiv eingelagert.

### **Urs Huber (SVP) zum Thema "Energistadt Adliswil"**

Eingangs des Stadtraums stehen Schilder, auf denen Energie-Stadt, Prädikat Gold, steht. Das ist wunderbar, aber Gold kann noch gesteigert werden zu Platin. In Anlehnung an die "Begrünungs-Anfrage" anlässlich der letzten Sitzung des Grossen Gemeinderats vom 1. Februar 2023 von Florian Kälin gilt es die Überlegung anzustellen, ob Bauwerke, wie z.B. das Busbahnhofdach, mit Fotovoltaik belegt werden könnten. Bezüglich möglicher Überlastung, also der Bauphysik, wäre eine solche Anlage hochwahrscheinlich unbedenklich. Zudem ist nicht anzunehmen, dass der optische Eindruck gestört würde.

- Zusammenfassend möchte ich in Erfahrung bringen, wie die Behörde unserer Stadt das Potential für die Installation von Energiegewinnungsanlagen einschätzt respektive beurteilt. Entspricht es dem Bestreben der Stadt, solche Einrichtungen im öffentlichen Raum zu fördern, sodass dem Prädikat Energistadt zusätzlich Nachdruck verliehen wird?
- Welche Gebäude der Gemeinde Adliswil sind mit Solarpanel versehen?
- Bei welchen Gebäuden sind solche Vorhaben geplant?

### **Antwort von Stadträtin Karin Fein**

- Entspricht es dem Bestreben der Stadt, solche Einrichtungen im öffentlichen Raum zu fördern, sodass dem Prädikat Energiestadt zusätzlich Nachdruck verliehen wird?

Ja, die Stadt Adliswil ist bestrebt, weitere Energiegewinnungsanlagen zu prüfen und umzusetzen. Das Energiegewinnungspotential ist Bestandteil der Massnahmen zur Umsetzung der Energiestadt. Bei jedem öffentlichen Gebäude, welches instandgesetzt oder neu gebaut wird, erfolgt jeweils eine Potentialüberprüfung bezüglich einer Solarstromanlage. Bei genügend Nutzfläche mit guter Ausrichtung wird eine Solarstromanlage in die Planung aufgenommen. Darüber hinaus werden grundsätzlich alternative Energiegewinnungsanlagen (z.B. Wasserkraft) oder auch im Energieplan (Potential Wärmeverbände, Wärmepumpen etc.), welcher gerade in Überarbeitung ist, geprüft.

- Welche Gebäude der Gemeinde Adliswil sind mit Solarpanel versehen?

An folgenden Gebäuden ist eine Solarstromanlage in Betrieb:

- Werkhofgebäude Werkdienste
  - Stadthaus (auf beiden Türmen)
  - Schulanlage Dietlimoos
  - Schulanlage Sonnenberg
  - Schulanlage Wilacker
  - Kindergarten Hündli
  - Hallenbad
  - Neubau Turnhalle/KG Wilacker genehmigt und in Umsetzung, es ist am Entstehen dort
- Bei welchen Gebäuden sind solche Vorhaben geplant?

Statt einer Begrünung für das Dach des Bushofes wurde auch eine Solarstromanlage geprüft. Diese ist technisch möglich und kann grundsätzlich umgesetzt werden. Die Abklärungen wurden bereits in der Realisierungsphase getätigt.

Weitere Solarstromanlagen sind für folgende Gebäude im Rahmen der Energiestadt vorgesehen:

- auf dem Feuerwehrgebäude, zusammen mit dem Ersatz des Entsorgungsparks
- auf Turnhallendach Schulanlage Werd
- Schulanlage Kopfholz

Weitere Solarstromanlagen-Anlagen sind derzeit in Klärung:

- Schulanlage Hofern
- Schulanlage Zopf
- Kindergarten Sonnenrain

### 3. Einbürgerungen

Wir haben heute 13 Einbürgerungsgesuche zu behandeln. Die Einbürgerungsgesuche mit der Nr. 3.1 und 3.15 in Ihren Unterlagen werden auf eine der kommenden Sitzungen verschoben. Der Präsident der Einbürgerungskommission Urs Künzler wird einmal für alle Gesuche sprechen. Sobald das Wort für das Plenum frei ist, können Sie zu jedem einzelnen Einbürgerungsantrag Fragen stellen oder Stellung beziehen. Nach erfolgter Abstimmung werde ich die Beschlüsse zu den Anträgen einzeln verlesen. Anschliessend sind die Gesuchsteller eingeladen nach vorne zu kommen, damit wir ihnen ein kleines Präsent überreichen können.

Dieses Traktandum erscheint aufgrund des Persönlichkeitsschutzes nicht im Protokoll.

*Wir machen im Anschluss an dieses Traktandum einen kurzen Sitzungsunterbruch. Die Sitzung geht um 20.00 Uhr weiter.*

### 4. Ersatzwahl eines Mitglieds der Einbürgerungskommission für den Rest der Amtsdauer 2022–2026

Patrick Sager (FDP) ist per 28. Februar 2023 aus dem Grossen Gemeinderat zurückgetreten. Er war auch ein Mitglied der Einbürgerungskommission, weshalb wir heute seine Nachfolge in diese Kommission wählen. Diese Wahl gilt ab sofort.

#### **Silvia Helbling, Präsidentin der IFK**

Die IFK stellt als Ersatz von Patrick Sager für die Einbürgerungskommission für den Rest der Amtsdauer 2022 bis 2026 Rolf Schweizer FDP vor.

#### **Ratspräsident Wolfgang Liedtke**

Vorgeschlagen ist Rolf Schweizer (FDP). Wird dieser Vorschlag vermehrt oder wird das Wort verlangt? Das ist nicht der Fall.

Diese Wahl kann offen durchgeführt werden oder wird geheime Wahl beantragt? Das ist ebenfalls nicht der Fall.

Da nur ein Wahlvorschlag vorliegt, erkläre ich gestützt auf Artikel 59 Absatz 1 Buchstabe a der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderats Rolf Schweizer als Mitglied der Einbürgerungskommission für den Rest der Amtsdauer 2022–2026 mit sofortigem Amtsantritt als gewählt. Ich gratuliere Dir, Rolf, zu dieser weiteren Wahl und wünsche Dir viel Freude und Erfolg in der Kommission.

**Das Geschäft ist erledigt.**

### 5. Personalstatut; Teilrevision (GGR-Nr. 2022-71)

Antrag des Stadtrats vom 15. November 2022 und gleichlautender Antrag der Sachkommission vom 6. Februar 2023.

Mit Beschluss vom 14. Dezember 2020 hat der Kantonsrat eine Teilrevision des kantonalen Personalgesetzes (PG) und des Lehrpersonalgesetzes (LPG) beschlos-

sen (Vorlage 298b/2017). Diese umfasst eine Vereinfachung der Kündigung im Zusammenhang mit der Leistung oder mit dem Verhalten und eine Kürzung der maximalen Abfindung (§ 19 bzw. § 26 Abs. 4 PG). Die Änderungen sind am 1. Oktober 2022 in Kraft getreten. Das kommunale Personalstatut (Gemeindeerlass) regelt die oben genannten Sachverhalte gleich wie das früher gültige Personalgesetz des Kantons Zürich. Das heisst, wir haben für die Beschäftigten in der Stadtverwaltung und für die in der Schule Adliswil unterschiedliche Gesetze, die gelten.

Die Stadt Adliswil hat darüber zu befinden, ob sie die Änderungen nachvollziehen will oder bei den bisherigen Regelungen bleiben möchte. Florian Kälin (Die Mitte) hat angekündigt, dass er bei der Beratung und der Abstimmung in Ausstand treten wird.

### **Eintretensdebatte**

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

Wie wir gehört haben, sind die Änderungen des Kantonsrats für das kantonale Personalgesetz am ersten Oktober in Kraft getreten.

Ausser den DaZ- Lehrpersonen sind alle Lehrpersonen und Schulleitungen kantonal angestellt und deshalb von den Änderungen betroffen. Damit in unserer Gemeinde eine Gleichbehandlung aller Angestellten herrscht, soll jetzt auch das kommunale Personalstatut angepasst werden. Zudem braucht es noch eine zusätzliche Änderung wegen dem Anschluss an die Pensionskasse BVK.

Die Sachkommission hat das Geschäft mit dem Stadtpräsidenten, dem Personalchef und dem Personalverein ausgiebig diskutiert und auch die Vernehmlassungsantworten der Schulpflege, der Sozialkommission und des Personalvereins studiert.

Obwohl es bei diesem Geschäft nicht viel Handlungsspielraum gibt, wenn wir in unserer Gemeinde nicht eine Zweiklassen-Gesellschaft möchten, wollte die Sachkommission wissen, wie häufig diese Änderungen konkret zum Tragen kommen würden:

Nach den Zahlen der letzten fünf Jahre wurde nur einmal eine Bewährungsfrist ausgesprochen, die länger dauerte als drei Monate, und diese war nur gerade einen halben Monat länger. Spannend war auch zu erfahren, dass schlussendlich alle Arbeitsverhältnisse nach Aussprechen einer Probezeit aufgelöst wurden. Dies oft durch Kündigung der Arbeitnehmenden selber, auch nach bestandener Probezeit. Das zeigt, dass auch eine verlängerte Probezeit höchstwahrscheinlich nicht dazu führen würde, ein Arbeitsverhältnis weiterzuführen. Auch bei den Artikel 23a und c bleibt aufgrund des Anschlusses an die Pensionskasse BVK kein Handlungsspielraum.

Aus diesen Gründen empfiehlt die Sachkommission dem Gemeinderat einstimmig, diese Vorlage anzunehmen.

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

Das Geschäft Teilrevision des Personalstatuts hat bei der FDP-Fraktion zu wenigen Diskussionen geführt. Die Angleichung an die kantonalen Richtlinien sowie die Anpassungen an neue Gegebenheiten sind durchaus positiv zu werten. Das Verkleinern des Spielraums bei gewissen, vorher schon zum Teil fast ausufernden Mög-

lichkeiten ist auch ein Zeichen in die richtige Richtung. So ist in Zukunft beim Eintreten von solchen Spezialfällen auch ein gewisses Potential für Einsparungen eingebracht worden.

Das absolut Wichtigste darin ist nach Ansicht der FDP-Fraktion der Anschluss der bisher eigenen Pensionskasse der Stadt Adliswil an eine grosse, breit abgestützte Pensionskasse. Das schätzen wir sehr. Hier konnte eine gute Lösung für die Stadt und ihre Mitarbeiter gefunden werden. Aus diesen Punkten wertet die FDP diese Teilrevision des Personalstatuts als gelungenes Werk.

Die FDP-Fraktion befürwortet diese Teilrevision und stimmt so dem Antrag des Stadtrats zu.

### **Xhelajdin Etemi (SP)**

Wie schon von dem Vorredner erwähnt, sind die Änderungen, die der Kantonsrat am 14. Dezember 2020 im Personalstatut des kantonalen Personalgeschäfts und des Lehrpersonalgesetz beschlossen hat, per 1. Oktober 2022 in Kraft getreten. Die Änderungen führen zu einer verschlechterten Situation, vor allem für die älteren Mitarbeitenden, welche es schwieriger haben, nach einer Kündigung im Arbeitsmarkt wieder Fuss zu fassen. Die SP findet aber, dass die Gleichbehandlung der Angestellten der Stadtverwaltung und der Schule Adliswil höher zu gewichten ist, und so muss das Kommunale Personalstatut notgedrungen angepasst werden. Wir appellieren an die Verwaltung, die Kündigungsbestimmungen sozial verantwortlich einzusetzen. Die SP-Fraktion wird der Teilrevision des Personalstatuts zustimmen.

### **Gabriel Mäder (GLP)**

Wie bereits erwähnt, ist der Anlass für die Teilrevision einerseits die Angleichung an das Vorsorgereglement der BVK, der neuen Pensionskasse der Mitarbeitenden der Stadt Adliswil, und zum zweiten die Teilrevision des Lehrpersonalgesetzes durch den Kanton, welches im Oktober 2022 in Kraft getreten ist.

Die Anpassungen an das Vorsorgereglement der BVK, d.h. das Rücktrittsalter von 60 Jahren und die Entlassung altershalber, waren in der Fraktion unbestritten.

Mehr zu reden gab hingegen die Frage, ob es sinnvoll sei, die kantonalen Anpassungen beim Personalgesetz nachzuvollziehen. Schliesslich sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadt Adliswil das Herz der Verwaltung. Sie halten die Stadt Adliswil Tag für Tag am laufen und sorgen dafür, dass die Bevölkerung von Adliswil gut versorgt ist.

Darum hat die Mitte-GLP-EVP-Fraktion diesen Teil des Antrags des Stadtrats zur Teilrevision des Personalstatuts, welcher Leistungsreduktionen für das Personal vorsieht, sehr genau und kritisch geprüft. Denn es ist uns ein grosses Anliegen, dass die Stadt Adliswil auch weiterhin als attraktiver, sozial-engagierter und verlässlicher Arbeitgeber wahrgenommen wird, damit wir auch in Zukunft kompetente und engagierte Mitarbeitende für die vielfältigen Aufgaben in unserer Gemeinde anstellen können.

Wir haben die Kritik der Personalvereinigung bezüglich der Kürzung der Bewährungsfristen bei Kündigungen eingehend geprüft und kamen ebenfalls zum Schluss, dass, wenn in der Vergangenheit zum Mittel der Bewährungsfrist gegriffen wurde, eine Frist von sechs Monaten keinen Nutzen gegenüber einer dreimonatigen Frist

generiert hat, sondern lediglich die Auflösung des Arbeitsverhältnisses verzögert hat. Wir sind der Ansicht, das ist weder im Sinne des Arbeitgebers noch des Arbeitnehmenden. Auch die Reduktion der Abgangsentschädigung auf 9 Monate ist für uns vertretbar. Aus unserer Sicht ist sie auch in diesem Umfang, gerade im Vergleich zur Privatwirtschaft, angemessen und erlaubt es den Betroffenen, sich ausreichend Zeit zu nehmen, um nicht den erstbesten Job annehmen zu müssen, sondern eine passende neue Anstellung zu finden.

Unter diesen Gesichtspunkten ist eine Vereinheitlichung des Personalreglements sinnvoll und die Mitte-GLP-EVP-Fraktion wird der Teilrevision einstimmig zustimmen.

### **Ratspräsident Wolfgang Liedtke**

Das Wort ist weiterhin frei. Es wird nicht gewünscht. Das Wort ist frei für den Stadtrat. Ist auch nicht gewünscht, damit kommen wir zur

### **Detailberatung**

**Ziffer 1:** Das Personalstatut wird wie folgt geändert:

#### **Art. 18 Kündigungsschutz. Kündigung im Zusammenhang mit der Leistung oder dem Verhalten**

<sup>1</sup> Bevor die Anstellungsinstanz eine Kündigung aufgrund mangelnder Leistung oder unbefriedigenden Verhaltens ausspricht, erfolgt eine schriftliche Mahnung. Diese ist verbunden mit einer Frist zur Verbesserung von längstens drei Monaten. Wenn feststeht, dass diese Frist ihren Zweck nicht erfüllen wird, kann darauf verzichtet werden.

<sup>2</sup> aufgehoben.

Gibt es dazu Anträge oder Wortmeldungen?

**Keine Wortmeldungen; genehmigt.**

#### **Art. 23a Altersrücktritt**

<sup>1</sup> Angestellte können ab dem vollendeten 60. Altersjahr den Rücktritt erklären.

2 – 4 bleiben unverändert.

Gibt es dazu Anträge oder Wortmeldungen?

**Keine Wortmeldungen; so beschlossen.**

#### **Art. 23c Entlassung altershalber**

<sup>1</sup> Angestellte werden unter folgenden Voraussetzungen altershalber entlassen:

a. Die Voraussetzungen gemäss Art. 17, Abs. 2 sind erfüllt.

b. Die Probezeit ist abgelaufen.

c. Das Arbeitsverhältnis endet ohne Berücksichtigung einer allfälligen Anstellungsverlängerung nach Vollendung des 58. Altersjahrs oder im Falle einer betrieblichen Restrukturierung nach Vollendung des 55. Altersjahrs.

d. Die Entlassung ist nicht auf ein Verschulden der oder des Angestellten zurückzuführen.

e. Den Angestellten kann keine zumutbare Stelle angeboten oder vermittelt werden.

<sup>2</sup> Die Fristen und Termine gemäss Art. 16 gelten sinngemäss.

<sup>3</sup> Eine Entlassung altershalber kann nur einmal erfolgen. Sie ist in zwei Schritten möglich.

<sup>4</sup> Die mit der "Entlassung altershalber" verbundenen vorsorgerechtlichen Leistungen richten sich nach dem Reglement der Vorsorgeeinrichtung.

<sup>5</sup> Die Auflösung des Arbeitsverhältnisses in gegenseitigem Einvernehmen werden unter den Voraussetzungen von Abs. 1, Bst. b–e der Entlassung altershalber gleichgestellt.

Gibt es dazu Anträge oder Wortmeldungen?

**Keine Wortmeldungen; so beschlossen.**

### **Art. 26 Abfindung. Höhe und Festlegung**

<sup>1</sup> Die Abfindung wird vom Stadtrat festgelegt und beträgt höchstens neun Monate.

<sup>2-4</sup> bleiben unverändert.

Gibt es dazu Anträge oder Wortmeldungen?

**Keine Wortmeldungen; so beschlossen.**

**Ziffer 2** Diese Teilrevision des Personalstatuts untersteht dem fakultativen Referendum.

Gibt es dazu Anträge oder Wortmeldungen?

**Keine Wortmeldungen; so beschlossen.**

**Ziffer 3** Der Beleuchtende Bericht wird im Falle einer Urnenabstimmung vom Stadtrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Grossen Gemeinderats wird vom Büro des Grossen Gemeinderats verfasst.

**Keine Wortmeldungen; so beschlossen.**

**Ziffer 4** Der Stadtrat bestimmt das Inkrafttreten.

**Keine Wortmeldungen; so beschlossen.**

**Ziffer 5** Veröffentlichung von Dispositivziffer 1 im amtlichen Publikationsorgan.

**Keine Wortmeldungen; so beschlossen.**

**Ziffer 6** Mitteilung von Dispositivziffer 1 – 4 an den Stadtrat.

**Keine Wortmeldungen; so beschlossen.**

Damit ist die Vorlage materiell durchberaten.

Wir kommen zur **Schlussabstimmung**:

Sie haben der Vorlage mit 30 Stimmen zu 1 Stimmen bei 1 Enthaltung zugestimmt.

Damit haben Sie die Teilrevision des Personalstatuts genehmigt.

**Das Geschäft ist erledigt.**

## **6. Festlegung von Mindestanteilen für preisgünstigen Wohnraum in der BZO (GGR-Nr. 2022-61)**

Motion von Esen Yilmaz (SP), Sait Acar (SP), Xhelajdin Etemi (SP) und Kannathasan Muthuthamby (SP) vom 2. November 2022

Die Motionäre fordern den Stadtrat auf, die Bau- und Zonenordnung um eine Bestimmung zu ergänzen, nach der, bei Auf- oder Einzonungen ein Drittel der zusätzlich möglichen Wohnungen, gemäss den Bestimmungen der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) vom 11. Juli 2018, preisgünstig erstellt und vermietet werden müssen.

Der Stadtrat beantragt mit Beschluss vom 24. Januar 2023 die Ablehnung der Motion. Der Rat hat heute über Überweisung oder Ablehnung der Motion zu entscheiden.

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

Was genau bezweckt die Motion?

In Adliswil sind in den letzten 15 Jahren, vor allem im Stadtteil Dietlimoos und Grüt, Hunderte von neuen Wohnungen entstanden oder sind im Bau – allesamt im mittleren, gehobenen und hohen Preissegment. Für MieterInnen mit bescheidenem, aber auch durchschnittlichem Einkommen ist es immer schwieriger, überhaupt noch bezahlbaren Wohnraum zu finden. Das geht mitunter so weit, dass alteingesessene AdliswilerInnen, deren Wohnsiedlungen abgerissen werden, ihren Wohnort- und damit auch ihr soziales Umfeld, nach Jahrzehnten verlassen müssen – weil sie sich die massiv gestiegenen Mieten hier nicht leisten können.

Dieser Umstand wird sich im Quartier Isengrund widerspiegeln, und zwar beim Projekt, welches von der SwissLife vorangetrieben wird. Noch mehr Kopfzerbrechen macht uns das Projekt an der Rifertstrasse der SwissRe, welches ein Paradebeispiel von Gewinnmaximierung sein wird. Genau diesen unheilvollen Trend wollen wir anpassen und Gegensteuer geben, um den kleinsten Teil einer riesigen Überbauung als Wohnraum zu Kostenmiete zu schaffen.

Wie soll preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden?

Nach dem Beschluss des Regierungsrats vom 11. Juli 2018 mit der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) soll das mittels Kostenmiete geschehen. Somit wäre eine 3.5-Zimmerwohnung mit knapp 80m<sup>2</sup> in Adliswil bei 1'600 bis 2'000 Franken Monatsmiete. Also sind das keine geschenkten Wohnungen auf dem Markt, denn dieser Preisrahmen wird keine Tiefsteuerzahler anziehen und ist bestimmt kein Sozialhilfegeschenk.

Wie ist die Anwendung?

Somit ist das keine Ungleichverteilung von Steuereinnahmen oder durch Steuern subventionierter Wohnraum, ganz im Gegenteil, es ist keine maximierte Abschöpfung, keine Profitmaximierung. Der Ertrag bleibt dem Eigentümer und dieser erfüllt trotzdem den MAG und verrechnet die Kosten des bezahlbaren Wohnraums gegen. Dass so ein Nachteil für die Adliswiler Bevölkerung entstehen würde, ist klar zu verneinen, denn ob ein grosser Bauinvestor mit seinem grossen Bauprojekt überhaupt Steuern für das Projekt zahlt in Adliswil, ist fraglich. Zum Glück haben wir die MAG einführen können. Trotzdem bleiben die laufenden Kosten des Quartiers bei den Steuerzahlern und die öffentlich/finanziellen und öffentlich/infrastrukturellen Risiken bleiben ebenfalls bei den Steuerzahlern.

Ziehen in Adliswil Wohnungsmieten von 1'600 bis 2'000 Franken für eine 3.5-Zimmerwohnung mit knapp 80m<sup>2</sup> Wohnungsschmarotzer oder Tiefsteuerzahler an? Wohl kaum.

Bestimmt würden die Investitionsbereitschaft und Wohnbautätigkeit in Adliswil nicht gehemmt werden, das zeigen uns die bereits erwähnten Projekte. Es stehen noch andere Grossprojekte an – also ist in Adliswil das Marktumfeld für Investitionen gut und insbesondere für die Wohnbautätigkeit ungebrochen hoch. Die erwähnten Investoren sollten bereit sein, ein paar wenige Wohnungen zu Kostenmiete anzubieten. Nicht zuletzt auch für eine gute soziale Durchmischung der Bevölkerung und der Quartiere.

Wie sind Analyse und Outlook des Schweizer Marktes?

Der nicht-kommerzielle Wohnungsbau stagniert auch bei uns in Adliswil wie vielerorts in der Schweiz, weil sich die Genossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger das teure Bauland kaum noch leisten können. Und selbst der Anteil an selbstbewohntem Wohneigentum hat schweizweit abgenommen. Der Anteil an Boden im Besitz von Immobilienkonzernen hingegen ist in den letzten 20 Jahren schweizweit um fast 50 Prozent gestiegen. Deren Ziel ist es, möglichst hohe Renditen zu erzielen. Die daraus resultierenden, einschneidenden Veränderungen der Eigentumsverhältnisse und Mietzinse auf dem Wohnungsmarkt sind auch in Adliswil schmerzlich spürbar. Deshalb sollen die Immobilienfirmen nun in die gesellschaftspolitische Pflicht genommen werden. Andernfalls nimmt der Anteil an Nicht-Renditewohnungen weiter rasant ab.

Erst kürzlich haben die Adliswiler StimmbürgerInnen in einer Referendumsabstimmung gegen einen bürgerlichen Widerstand bei Ein- und Umzonungen eine Mehrwertabschöpfung von 30 Prozent beschlossen. Und damit einen früheren Entscheid des Adliswiler Parlaments bestätigt. Also haben die StimmbürgerInnen in Adliswil in Sachen Wohnungsbau ganz andere Bedürfnisse und Wünsche als die Bürgerliche Ideologie.

Denn die Investoren, die bei Um- und Aufzonungen ohne Eigenleistung quasi über Nacht reicher werden, profitieren nach wie vor in hohem Masse. Bei zwei Dritteln der zusätzlich erlaubten Wohnungen könnten sie auch künftig die Höhe des Mietzinses bestimmen. Und es geht ausdrücklich nicht um eine doppelte Mehrwertabschöpfung. Denn in der kantonalen Verordnung ist explizit festgehalten, dass die Festsetzung eines Mindestanteils an preisgünstigem Wohnraum mit dem Mehr-

wertausgleich gegenverrechnet wird. Statt mit Geld leisten also Immobiliengesellschaften und andere Bauherren bei Auf- und Einzonungen den Mehrwertausgleich lediglich zweckgebunden, in Form von günstigen Wohnungen.

Wie steht es um die Standortförderung Zimmerberg-Sihltal?

Der akute Fachkräftemangel bei Gewerbe und Wirtschaft hat im Grossraum Zürich zweifelsohne auch damit zu tun, dass es hier an Wohnungen zu moderaten Mieten mangelt, denn das hat der zurückgetretene Präsident der Standortförderung Zimmerberg-Sihltal bei seinem Abschied betont, das sei im Raum Zimmerberg-Sihltal genau gleich. Und von daher wäre es nur logisch, dass auch andere Parteien in Adliswil Hand zu unserem Vorschlag bieten.

Wie sieht die Antwort des Stadtrats aus?

Der Stadtrat hat es verpasst, eine richtige, breit abgestützte Analyse bei der Marktmiete anzufragen, da er nur einen Anbieter berücksichtigt hat. Denn es gibt neben Fahrländer Partner auch noch Wüest & Partner, IAZI und Pricehubble, welche von Banken und Versicherungen anerkannt sind. Also muss die Analyse des Stadtrats hinterfragt werden. Zudem, und das ist noch gravierender, hat der Stadtrat nur marktbasierete Daten erhalten und dabei transaktionsbasierte Daten nicht verlangt, welche sie von der SRED hätte verlangen können; auch das ist ein gravierendes Defizit in der Analyse.

Welches Interesse, vor allem welche Interessengruppe der Stadtrat mit seiner Antwort und Ablehnung unterstützt, ist mehr als sichtbar – bestimmt nicht die Interessen der Adliswiler Bevölkerung.

Kosten sparen zu wollen und kein separates Verfahren zu wünschen, welches mit der Revision der BZO in diesem Frühling gemacht werden könnte, scheint nur eine Verzögerung und Verschiebung der Motion zu sein. Weil eine Ausarbeitung als Kontext in einem so komplexen Prozess alle Beteiligten erst recht überanstrengen könnte und dann nicht detailliert ausgearbeitet würde, sondern stattdessen nur kurz und nicht detailliert verfasst werden könnte.

Dazu kommt noch der Hinweis, dass der Stadtrat einen preisgünstigen Wohnungsbau prüfen möchte – das hätte er doch jetzt schon machen können. Dass der preisgünstige Wohnraum die Einnahmen aus dem MAG reduziere und so die Finanzierung wichtiger Bauvorhaben erschwere, ist eine Behauptung, da der Stadtrat nicht preisgibt, wie viele Wohnungen überhaupt aus der Verordnung entstehen könnten und somit die daraus resultierenden Beiträge – also wieder ein Schuss ins Leere.

Gibt es Unterstützung?

Ich möchte betonen, dass wir eine im Parlament breitabgestützte Allianz für eine trag- und mehrheitsfähige Lösung suchen. Deshalb hoffen wir nicht nur auf die Unterstützung der Grünen, sondern auch von der GLP, Mitte und EVP. Zuversichtlich stimmt uns dabei, dass die frühere CVP und heutige Mitte auf kantonaler Ebene 2014 die damalige Abstimmungsvorlage für das entsprechende Gesetz massgeblich mitgeprägt und unterstützt hat. Und dass auch die bürgerlichen Freien Wähler, die den Mehrwertausgleich befürworteten, diese Initiative hoffentlich unterstützen.

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

Preisgünstiger Wohnraum für finanzschwache Haushalte ist ein gesellschaftliches und politisches Dauerthema. Die Miete stellt für die meisten Haushalte eine substanzielle Belastung des Monatsbudgets dar. Dies hat in den meisten Fällen einen Einfluss auf den Konsum der Haushalte und somit einen direkten Einfluss auf die generelle Wirtschaftsentwicklung.

Es ist unbestritten, der Bedarf an günstigem, oder nennen wir es günstigerem, Wohnraum ist in der Bevölkerung definitiv vorhanden.

Die Motionäre wollen dieses grosse Bedürfnis der Bevölkerung nun mit einem Mindestanteil in der BZO unterstützen. Ein ehrenhafter Gedanke, sollen wir als Politiker doch die Bedürfnisse unserer Mitbürgerinnen und Mitbürger vertreten. In unseren Augen ist dieser Punkt eine Quote und das ist - wie auch in vielen anderen Quotenzwängen – problematisch und definitiv nicht nur zielführend.

Auf der einen Seite gibt es beim preisgünstigen Wohnraum ein Verteilproblem. Denn es gibt auch bei uns preisgünstigen Wohnraum, nur ist aber noch lange nicht sichergestellt, dass dieser auch den Haushalten zur Verfügung steht, die es am dringendsten benötigen. Es sitzen noch viele gutverdienende Ehepaare in preisgünstigen Wohnungen, obwohl deren Einkommensverhältnisse sich durchaus positiv entwickelt haben, aber diese Mieter aus ihren Wohnungen rauszuwerfen ist natürlich auch keine valable Vorgehensweise.

Andererseits schränkt ein fixer Mindestanteil die Flexibilität klar ein. Es ist legitim, dass ein Bauherr eine gute Rendite erwirtschaften will, und eine preisgünstige Wohnung schlägt auch bei niedrigerem Ausbaustandard auf die Rendite.

Ich will eigentlich gar nicht zu lange lamentieren, eine Quote ist zu starr, deckt unter Umständen das Bedürfnis in beide Richtungen allenfalls nur kurz- bis mittelfristig ab und kann am Ende daher kontraproduktiv sein.

Die Freien Wähler haben aber auch erkannt, dass ein Bedarf an preisgünstigem Wohnraum wirklich vorhanden ist - lehnt man einen Vorschlag ab, sollte man Lösungen präsentieren. Wir diskutierten dieses Thema in unserer Partei und in der Fraktion, haben aber die eierlegende Wollmilchsau noch nicht gefunden. Wir schliessen aber die Abgabe von beispielsweise städtischem Land im Baurechtszins nicht kategorisch aus und werden bei künftigen Gestaltungsplänen sicher mehr hinterfragen. Gemäss Motionsantwort hat ja der Stadtrat erwähnt, dass dies bei den Gestaltungsplänen Isengrund und Rifertstrasse beachtet wurde.

Schlussfolgerung der Freien Wähler: Der Denkanstoss der Motionäre ist sehr gut, das Instrument, Mindestanteile per Gesetz festzulegen, finden wir aber zu starr und kontraproduktiv. Wir werden die Motion daher nicht überweisen.

### **Ratspräsident Wolfgang Liedtke**

Habe ich richtig gehört, dass Du Dich am Weltfrauentag gegen eine Quote ausgesprochen hast (*Heiterkeit*)?

### **Ann-Kathrin Biagioli (GLP)**

Mit der Motion wird gefordert, die Bau- und Zonenordnung um eine Bestimmung zu ergänzen, nach der bei Auf- oder Einzonungen ein Drittel der zusätzlichen möglichen Wohnungen gemäss den Bestimmungen der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum preisgünstig erstellt und vermietet werden müssen.

Die Mitte-EVP-GLP-Fraktion bezweifelt indes, dass die vorgeschlagene pauschale Regelung, nach welcher 1/3 der zusätzlich möglichen Wohnungen preisgünstig erstellt und vermietet werden müssen, sinnvoll ist.

Gemäss der Motion misst sich die Anzahl der zusätzlich zu erstellenden Wohnungen an der Anzahl jener Wohnungen, welche zu erstellen die Auf- oder Einzonung ermöglicht. Selbst dann also, wenn ein Bauvorhaben die tatsächlichen Ausnutzungsziffern ungenutzt lässt, müssten dennoch zumindest die preisgünstigen Wohnungen in Höhe der tatsächlich möglichen Ausnutzungsziffer erstellt werden.

Die pauschale Vorgabe, 1/3 sämtlicher erstellbarer Wohnungen preisgünstig zu erstellen, nimmt keinerlei Rücksicht auf die örtlichen Verhältnisse, die Eigentumsstrukturen, die Einkommensstrukturen oder die strukturellen Verhältnisse im Quartier und schießt damit über das Ziel hinaus. Selbst Eigentümer von Einfamilienhäusern in Quartieren, welche von einer Aufzonung profitieren und demzufolge beispielsweise eine zusätzliche Wohnung für ihre Kinder erstellen, ohne die erhöhten Ausnutzungsziffern auszunutzen, müssten theoretisch im Umfang von 1/3 der erhöhten Ausnutzungsziffern, preisgünstigen Wohnraum erstellen, was wenig sinnvoll und, vor dem Hintergrund der verfassungsmässig verankerten Eigentumsgarantie, problematisch erscheint.

Ganz grundsätzlich dürften pauschale Vorgaben zur Erstellung preisgünstigen Wohnraums in einer derartigen Höhe investitionshemmend wirken und einer Erneuerung der Bausubstanz eher hinderlich gegenüberstehen, was insbesondere in Adliswil, mit einer teilweise noch recht alten Bausubstanz, kontraproduktiv wirken könnte. Wenn die Eigentümer gezwungen sind, einen Teil ihres Grundstücks zu einem reduzierten Preis zu vermieten, werden sie oftmals weniger Anreize haben, in den Bau von neuen Wohnungen zu investieren, was wiederum zu einem Rückgang des Wohnungsangebots und zu steigenden Preisen führen könnte. Darüber hinaus könnten solche Vorschriften dazu führen, dass diejenigen, die Eigentum an Grundstücken besitzen, auf die Schaffung von neuen Wohnungen verzichten und stattdessen in anderen Bereichen investieren.

Im Rahmen des Vollzugs stellen sich zudem zahlreiche Fragen. So müssten im Rahmen einer Verordnung Vorgaben zu Belegungslimiten und Einkommens- und Vermögensgrenzen geschaffen und deren Einhaltung stetig überwacht werden, was mit einem massiven administrativen Aufwand einhergeht, insbesondere dann, wenn die Regelung zur Schaffung des preisgünstigen Wohnraums sich nicht auf Areale eines einzigen Bauträgers, sondern auf eine durchmischte Wohnsiedlung mit zahlreichen Kleineigentümern bezieht.

Grundsätzlich steht die EVP-Mitte-GLP-Fraktion dem Bestreben nach Schaffung preisgünstigen Wohnraums offen gegenüber. Es müsste jedoch sichergestellt werden, dass hier keine pauschalen Regelungen getroffen werden und dass die sozioökonomischen Faktoren der betroffenen Gebiete genauestens analysiert werden. Nach Auffassung der Fraktion müssten Vorhaben zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum genau analysiert werden. Dabei sollten klare Kriterien erarbeitet werden,

unter welchen Bedingungen Vorgaben zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum tatsächlich als sinnvoll erscheinen und ob es hierfür einer Anpassung der BZO bedarf. So könnten Vereinbarungen über die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum auch im Rahmen von städtebaulichen Verträgen vorgenommen werden. Bevor eine Regelung in der BZO implementiert wird, sollte eine genaue Analyse der möglichen Instrumente erfolgen und insbesondere auch evaluiert werden, ob eine Vorgabe zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum nicht lieber punktuell, beispielsweise im Hinblick auf konkrete Arealüberbauungen oder im Rahmen von Gestaltungsplänen oder städtebaulichen Verträgen, realisiert werden sollte. Auch das Zusammenspiel mit dem Mehrwertausgleich müsste einer vertieften Analyse unterzogen werden. Eine solche Analyse könnte beispielsweise im Zusammenhang mit der bevorstehenden BZO-Revision erfolgen.

Auch wenn die Fraktion grundsätzlich der Unterstützung der Schaffung preisgünstigen Wohnraums positiv gegenübersteht, erscheint eine pauschale Festlegung eines Anteils von 1/3 der zusätzlich möglichen Wohnungen bei Auf- oder Einzonungen in der BZO nach Auffassung der Fraktion zum jetzigen Zeitpunkt als nicht zielführend.

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

Preisgünstiger Wohnraum ist fast nicht mehr zu finden. Mieter und Mieterinnen suchen teilweise jahrelang bezahlbaren Wohnraum. Genossenschaften verwalten ellenlange Wartelisten. Die Motion fordert ein, was ein Grundrecht aller Bürger und Bürgerinnen ist, das Recht auf Wohnraum. Wir finden, dass der Stadtrat Verantwortung übernehmen und hinsichtlich der bevorstehenden BZ-Revision bereits heute Stellung beziehen soll. Der Stadtrat ist sich ja des Problems bewusst, die Stadt Adliswil soll eine vielseitige Stadt bleiben und dazu gehört auch eine gute Durchmischung von Bürgern und Bürgerinnen verschiedener Sozialschichten. Die Motionäre fordern einen Drittel der durch Auf- und Umzonung gewonnenen Wohnungen als bezahlbaren Wohnraum. Das würde auch den Wohnungsmarkt entlasten. Zur Anwendung käme es nur bei zusätzlicher Erhöhung der Ausnützung bestehender Wohnzonen.

Sogar die FDP in Richterswil hat das Problem erkannt, sie fordert ebenfalls bezahlbare Familienwohnungen. Alle müssen Verantwortung übernehmen, zugunsten der Adliswiler Bevölkerung.

### **Heinz Geissler (FDP)**

Wir geniessen in der Schweiz und in der Region Zürich einen hohen Wohlstand. Es geht uns gut. Gleichzeitig ist es aber auch so, dass sich im Moment mehr Personen pensionieren lassen als neue in den Arbeitsmarkt eintreten. Es fehlen Arbeitskräfte. Beides führt dazu, dass wir in der Region Zürich eine hohe Zuwanderung haben. Und Neuzuzüger brauchen Wohnungen. Adliswil ist als attraktiv gelegene Stadt, direkt neben Zürich, davon nicht verschont. Wenn nicht in gleichem Ausmass Wohnungen erstellt werden, dann führt eine grössere Nachfrage logischerweise zu einer Verknappung an Wohnraum. Dabei ist es wichtig zu betonen, dass nicht nur günstiger Wohnraum fehlt, sondern Wohnraum generell. Die Mietwohnungssituation ist für alle Bürgerinnen und Bürger angespannt, und es muss im Allgemeinen mit langen Suchzeiten gerechnet werden. Und natürlich wirken auch die ständig steigenden gesetzlichen Vorgaben zu höheren Preisen. Ökologisches Bauen, Solarpflicht, Lärmschutz usw. haben halt ihren Preis.

Jetzt aber zum konkreten Vorschlag der SP, welcher die FDP-Fraktion ablehnt. Ich möchte das in drei Punkten darlegen:

Erstens: Adliswil verfügt im Vergleich zu den anderen Gemeinden im Bezirk Horgen über einen höheren Anteil an günstigen Mieten, wenn man den gesamten Wohnungsbestand betrachtet. Wir erachten es nicht als unsere Aufgabe, für den ganzen Bezirk günstige Wohnungen bereit zu stellen und so einen Sog nach Adliswil zu bewirken. Denn eines muss man sich bewusst sein: Wenn man sehr viel mehr günstige Wohnungen hat, dann wird die Nachfrage nur noch grösser.

Zweitens: Wir finden auch, dass es Wohnungen in Adliswil für alle Schichten haben muss. Aber auch wenn man der Meinung ist, dass es günstige Wohnungen braucht, dann stellt sich immer noch die Frage, wie man das erreichen will. Der Vorschlag der SP ist hier nicht zielführend:

- Es ist nicht sachgerecht, dass bei allen grösseren Überbauungen günstige Wohnungen realisiert werden sollen. So eine Lösung ist völlig unflexibel und trägt der tatsächlichen Situation nicht Rechnung.
- Faktisch bedeutet das Modell der SP, dass es zu einer Umverteilung kommt zwischen einzelnen Mietern. Die einen, die Glücklichen, profitieren von einer günstigeren Miete, weil sie von anderen Mietern quersubventioniert werden. Es kann nicht sein, dass zum Beispiel bei insgesamt 10 Wohneinheiten sieben Miet-Wohneinheiten die Kosten von drei reduzierten Miet-Wohneinheiten zu tragen haben. Und die, die meinen, die Investoren würden dann auf Rendite verzichten, denken naiv. Oder wollen Sie zu einer Pensionskasse gehören, die einfach auf Rendite verzichtet und so die Renten gefährdet?
- Der SP-Vorschlag ist zudem übermässig bürokratisch. Wir müssten eine Abteilung für die Mietzinskontrolle aufbauen. Denn es muss ja kontrolliert werden, ob die Mieter solcher Wohnungen gewisse Einkommens- und Vermögensschwellen nicht überschreiten.
- Diese Vorgabe reduziert 1:1 die Erträge aus der Mehrwertabgabe. Gemäss SP profitiert anscheinend die gesamte Bevölkerung von der Mehrwertabgabe. Würde der SP-Vorschlag jedoch umgesetzt, dann profitieren nur die wenigen Glücklichen, die eine solche Wohnung erhalten.

Drittens: Wie der Stadtrat ausführt, gibt es diverse Massnahmen, wie das Ziel erreicht werden kann. Eine geeignete Massnahme für günstigere Wohnungen, welche ferner bereits beim Gestaltungsplan Isengrund angewendet wurde und weiter geplant wird, sind bspw. flächenkleinere Wohnungen und Wohnungen mit geringerem Ausbaustandard (z. B. in technischer und oder baulicher Hinsicht).

Wir unterstützen, dass der Stadtrat im Rahmen der BZO-Totalrevision die Situation auf dem Adliswiler Wohnungsmarkt umfassend analysieren wird. Ferner begrüssen wir, dass er dann je nach Ergebnis entscheidet, allenfalls weitere Instrumente einzusetzen. Das ist ein sorgfältiges und faktenbasiertes Vorgehen und besser als die Scheinlösung der SP. Wir lehnen die Motion ab.

### **Sebastian Huber (SVP)**

Mit der heute zu besprechenden Motion wollen die Motionäre einen Passus in der BZO ergänzt haben, damit in Zukunft in Adliswil im Minimum ein Drittel der Neubauten preisgünstig erstellt und vermietet wird. Als Begründung geben die Motionäre an, dass in Adliswil die Wohnungen im Neubau im Schnitt teurer sind als im Bezirk. Da frage ich mich zum einen, was dann mit "preisgünstig" gemeint ist und zum anderen, was die wirkliche Motivation für diese Motion ist.

Wie die Motionäre richtig ausführen, sind tatsächlich die Mieten bei den Neubauten in Adliswil im Schnitt etwas höher. Was sie aber gekonnt und immer wieder ausblenden, weil sonst ihre Theorie nicht aufgeht, ist, dass die bereits bestehenden Wohnungen in Adliswil im Schnitt zu einem deutlich tieferen Zins vermietet werden als im Bezirks-Schnitt. Sie argumentieren zudem, dass sich aufgrund der Neubauten viele Adliswiler keine Wohnung mehr leisten können und wegziehen müssen. Diese Begründung finde ich aber sehr merkwürdig, weil die Realität doch ganz anders aussieht. Die Menschen ziehen nicht aus der Agglomeration weg, sondern sie ziehen hier her. Und wissen Sie woher? Aus der Links-Grün regierten Stadt Zürich, wo sich die Leute nämlich wirklich keine Wohnung mehr leisten können. Ihre Ideologie des staatlich finanzierten Wohnraums ist in der Stadt Zürich schon lange gescheitert, sonst hätten wir dort diese Probleme nicht: Günstige Wohnungen sind rar, teure Neubauten stehen leer und in Genossenschaftswohnungen wohnen Leute, die eigentlich gar kein Anspruch darauf hätten. Ich erinnere Sie nochmals daran, die Stadt wird Links-Grün regiert. Vielleicht sollten sich die Motionäre zuerst einmal mit ihren Stadtgenossen zusammensetzen, bevor sie diese Wohnungspolitik in Adliswil zünden.

Im Übrigen ist es auch eine Folge ihrer Politik, dass wir solche Bauten wie Grüt, Höfe und alle, die da noch kommen werden, in Adliswil haben. Sie fordern doch schon lange ein verdichtetes Bauen. Immer höher, schneller, weiter. Aber offenbar ist ihre Politik auch hier gescheitert. Mit der Mehrwertabgabe, die ja vor allem auch von der links-grünen Seite so hoch gelobt wird, verfehlen sie ihr Ziel nämlich auch. So ist in der Antwort vom Stadtrat zu lesen, Zitat: "... zum anderen reduziert dieser Vorschlag die Einnahmen aus dem Mehrwertausgleich und erschwert damit die Finanzierung wichtiger Bauvorhaben zur Gestaltung des öffentlichen Raumes."

Vielleicht sollten die Motionäre beginnen, nicht immer nur für die Neuzuzüger Politik zu machen. Die Menschen, welche seit Jahren in Adliswil wohnen und brav Ihre Steuern bezahlen, haben primär ein Anrecht darauf, dass die Stadt Adliswil die Gelder für eine gut funktionierende Infrastruktur ausgibt und nicht für staatlich subventionierten Wohnraum für Neuzuzüger. Und wenn Sie ehrlich sind, geht es Ihnen doch gar nicht um den günstigen Wohnraum. Es geht ihnen schlicht weg darum, ihre Partei-Ideologie auszudrücken. Der Staat soll möglichst alles bezahlen, die Bürger sollen wenig leisten und wenn das Geld nicht reicht, müssen die Wohlhabenden die Rechnung begleichen. Dem ist nicht genug, am liebsten hätten sie, dass jede und jeder eine 5-Zimmer-Wohnung hat, bestmöglich Neubau, mit Balkon, jedes Kind hat sein eigenes Zimmer, zwei Parkplätze, eine Ladestation fürs E-Velo. Aber die Wohnung darf natürlich auf keinen Fall mehr als 2'000 Franken kosten, weil es sonst für die Ferien zu knapp wird. Wir leben hier Gott sei Dank in einer Leistungsgesellschaft. Es ist sehr gut und richtig, dass die Schwachen unterstützt werden. Es ist aber genau so richtig, dass man für Erfolg und Wohlstand in diesem Land noch etwas zu

leisten hat. In diesem Sinne folgen wir der Haltung des Stadtrats und lehnen diese Motion ab.

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

Zuerst zum Votum der Freien Wähler. Lieber Harry, die Quote stört Euch. Ich weiss nicht, ob man eine Lösung finden kann, ohne eine Quote einzuführen. Ich habe nicht verstanden, um was für eine Quote es Dir ging, ist es die vom Satz oder ist es die Quote, die das Ganze genau regelt.

Bei der GLP habe ich vor allem die pauschale Regelung immer wieder gehört, dass die Investoren in andere Projekte investieren könnten. Ja, das stimmt, aber die Realität zeigt, dass die Attraktivität, in den Wohnungsbau zu investieren, in Adliswil nach wie vor besteht und sehr hoch ist.

Vielen Dank für die Unterstützung von Jacqueline Schoch von der Grünen-Partei. Das Grundrecht auf Wohnraum wird sehr oft vergessen und unbedingt müssen wir den Wohnungsmarkt entlasten.

Zum Votum der FDP, dass generell viele Wohnungen fehlen. Ja, das ist korrekt. Was machen wir? Schauen wir zu, wie teure Wohnungen gebaut werden und blenden die, die günstigen Wohnraum brauchen, aus? Rechtliche Pflichten machen den Wohnungsbau teurer: einer Fraktion oder einer Partei die rote Karte zu zeigen, wäre falsch, denn die rechtliche Grundlage für einen teuren Wohnungsbau betrifft uns alle. Höherer Anteil an günstigen Wohnungen im Bezirk soll nicht von Adliswil getragen werden: Adliswil soll nicht das auffangen, was im Bezirk fehlt, das finde auch ich. Mein Votum war lang und ich habe versucht, die Umverteilung deutlich zu erklären, da verweise ich auf mein Votum, ich habe es detailliert erklärt. Erwähnt wurde auch, dass der Stadtrat diverse Massnahmen ergreifen werde, wie kleinere Wohnflächen, einfacherer Ausbaustandart. Ich weiss nicht, ob diese Massnahmen effektiv vom Stadtrat sind oder diese uns der Markt sowieso vorgeben wird.

Lieber Sebi, Dein Votum ist mega spannend, mega mutig, ich habe auch ausgeteilt und muss nun einstecken, 1:1, das finde ich fair. Deine Formulierung, wir hätten in der Motion geschrieben, in Adliswil seien die Wohnungen im Schnitt teurer als im Bezirk, muss vielleicht korrigiert werden, denn, ich habe das so nicht gefunden. Aus Zürich nach Adliswil zügeln, Links-Grün, das stimmt. Wir machen aber Lokalpolitik und ich kann nicht nach Zürich gehen und die dort korrigieren. Wir sind in Adliswil, und ich bin für Adliswil verantwortlich. Ich kann auch keine Mauer bauen, damit die Stadtzürcher nicht zu uns ziehen. Mich stören sie übrigens nicht. Ich habe gesagt, es geht uns um die Adliswiler, die wegziehen müssen, weil sie sich den Neubau nicht leisten können. Noch eine Bemerkung zur Leistungsgesellschaft. Obwohl ich in der SP-Fraktion sitze, eine rote Mütze trage, rotes Hemd, was auch immer, ich finde auch, dass wir uns in einer Leistungsgesellschaft befinden, wo wir zu leisten haben. Das bedeutet aber nicht, dass wir diese, die nicht leisten können, Kranke, Invalide, Verunfallte, Pensionäre, vergessen dürfen.

### **Ratspräsident Wolfgang Liedtke**

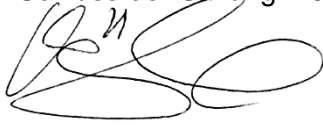
#### **Abstimmung**

Der Rat lehnt die Motion mit 23 Stimmen zu 10 Stimmen und 0 Enthaltungen ab.

**Das Geschäft ist erledigt.**

**Die Sitzung ist geschlossen.**

Schluss der Sitzung: 20.58 Uhr

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a final flourish, positioned above the name of the signatory.

Monika Künzle-Weibel, Protokollführerin