

**Protokoll des Grossen Gemeinderats Adliswil, Amtsdauer 2018–2022**

**15. Sitzung vom 6. November 2019, 19.00 Uhr**

**Aula Schulhaus Hofern, Sonnenbergstrasse 28 - 30, Adliswil**

---

Anwesend	Mario Senn	Präsident
	Sait Acar	Davide Loss
	Vera Bach	Gabriel Mäder
	Harry Baldegger	Heinz Melliger
	Angela Broggin	Kannathasan Muthuthamby
	Reto Buchmann	Stefan Neubert
	Hanspeter Clese	Marianne Oswald
	Bernie Corrodi	Martin Rüttimann
	Xhelajdin Etemi	Patrick Sager
	Daniel Frei	Simon Schanz
	Silvia Helbling	Angelika Sulser
	Sebastian Huber	Urs Weyermann
	Thomas Iseli	Anke Würli
	Renato Jacomet	Keith Wyss
	Martin Koller	Walter Uebersax
	Erwin Lauper	Esen Yilmaz
	Wolfgang Liedtke	
Abwesend	Pascal Engel	Daniela Morf
	Urs Künzler	Daniel Schneider
Präsenz Stadtrat	Markus Bürgi	Bildung
	Karin Fein	Finanzen
	Renato Günthardt	Soziales
	Felix Keller	Bau und Planung

Susy Senn	Sicherheit, Gesundheit und Sport
Carmen Marty Fässler	Werkbetriebe
Farid Zeroual	Präsidiales und Einwohnerkontakte

Abwesend	-/-
----------	-----

Stadtschreiber	Thomas Winkelmann
----------------	-------------------

## Traktanden

1. **Mitteilungen**
2. **Fragestunde**
3. **Einbürgerungsgesuche**
4. **Stadthausareal; Nicht-Inkraftsetzung des Gestaltungsplans (GGR-Nr. 2019-99)**  
Antrag des Stadtrats vom 9. Juli 2019 und geänderter Antrag der Sachkommission vom 7. Oktober 2019
5. **Werd; Kindergarten Neubau; Projektgenehmigung sowie Kreditbewilligung Projektierung (GGR-Nr. 2019-100)**  
Antrag des Stadtrats vom 9. Juli 2019 und gleichlautender Antrag der Rechnungsprüfungskommission vom 7. Oktober 2019
6. **Schulqualität fördern (GGR-Nr. 2019-80)**  
Interpellation von Hanspeter Clesle (EVP) vom 26. Mai 2019
7. **Baurechte (GGR-Nr. 2019-96)**  
Interpellation von Silvia Helbling (FDP), Patrick Sager (FDP), Gabriel Mäder (GLP) und drei Mitunterzeichnern vom 14. Juni 2019

## **Eröffnung der Sitzung**

### **Ratspräsident Mario Senn**

Geschätzte Kolleginnen und Kollegen, geschätzte Zuschauer auf der Tribüne, ich begrüsse Sie zur 15. Sitzung des Grossen Gemeinderats Adliswil der Amtsdauer 2018–2022.

Die Sitzung ist eröffnet.

Gibt es aus Ihren Reihen Änderungen zur Traktandenliste? Das ist nicht der Fall. Somit ist die Traktandenliste genehmigt.

## **1. Mitteilungen**

### **Entschuldigungen**

Für die heutige Sitzung liegen vier Entschuldigungen von Gemeinderatsmitgliedern vor. Gerne dürfen Sie sich wieder einloggen und Ihre Anwesenheit elektronisch bestätigen. Sollten Sie den Zettel mit Ihrem Benutzernamen und Ihrem Passwort nicht mehr haben, melden Sie sich bei Irina Künzle. Sie kann Ihnen die Zugangsdaten geben.

### **Begrüssung**

Ich begrüsse auf der Tribüne Bezirksrat Martin Lauber. Ich kann uns alle beruhigen, er ist heute nicht in aufsichtsrechtlicher Funktion da, sondern aus privaten Gründen. Trotzdem herzlich willkommen.

### **Gratulation**

Wir haben heute ein Geburtstagskind unter uns. Unser Stadtpräsident Farid Zeroual feiert heute seinen Geburtstag, wozu ich Dir im Namen des Grossen Gemeinderats herzlich gratuliere. Ich hoffe, Du konntest Deinen Tag bis jetzt geniessen. Wir schätzen es sehr, dass Du Dich auch an Deinem Wiegenfest hier der Oberaufsicht des Gemeinderats aussetzt. *(Beifall)*

Herr Stadtpräsident ist nicht nur älter geworden sondern gestern auch Grossvater einer Enkeltochter. Ich gratuliere Dir zu diesem geschenkten Dienstgrad. Herzlichen Glückwunsch. *(Beifall)*

Am Sonntag, den 20. Oktober 2019, fanden die National- und Ständeratswahlen statt. Obwohl von unseren Reihen (noch) niemand nach Bundesbern gewählt wurde, gibt es dennoch eine Gratulation auszusprechen. Gabriel Mäder tritt voraussichtlich die Nachfolge von der in den Nationalrat gewählten Judith Bellaiche, Kilchberg, im Zürcher Kantonsparlament an. Ich gratuliere Dir im Namen des Grossen Gemeinderats herzlich und wünsche Dir viel Freude am Politisieren auf Kantonebene. *(Beifall)*

### **Ratsausflug vom 15. November 2019**

Gerne erinnere ich Sie an den Ratsausflug vom 15. November. Per heute Mittag haben sich 36 Personen angemeldet. Eine An- oder Abmeldung ist bis morgen,

Donnerstag, 7. November 2019, noch möglich. Ich freue mich auf eine rege Teilnahme.

### **Hinweis**

Eine Ausgabe der **Schulzeitung** liegt auf dem Tisch von Irina Künzle auf. Sie dürfen sich gerne bedienen.

### **Mitteilungen aus dem Stadtrat**

#### **Stadtrat Renato Günthardt zum Thema Anlass "Informationsmarkt mit Angebot für die ältere Bevölkerung" am 23. November 2019"**

Gerne möchte ich Sie auf eine kommende Veranstaltung meines Ressorts aufmerksam machen, zu welcher Ihnen ein entsprechender Flyer auf den Tischen verteilt worden sein sollte.

Am Samstag, 23. November 2019, findet von 10.00 bis 15.00 Uhr in den Alterseinrichtungen der Sihlsana AG und der SABA an der Badstrasse der Informationsmarkt mit Angeboten für die ältere Bevölkerung und Vorträgen zum Thema "Demenz und Selbstbestimmung – ein Widerspruch" statt. An diesem Anlass werden diverse Organisationen mit zahlreichen Ständen anwesend sein. Zudem verköstigen die SABA, die Sihlsana und weitere Beteiligte die Besucherinnen und Besucher mit kulinarischen Leckerbissen sowie Kaffee und Kuchen. Der Informationsmarkt, der jährlich zu jeweils unterschiedlichen Themen durchgeführt wird, wird in diesem Jahr zum ersten Mal unter der Federführung der neuen Beauftragten für Altersfragen der Stadt Adliswil, Cornelia Bachmann, organisiert.

Sie alle sind herzlich an diesem Anlass willkommen und können dabei die neue Verantwortliche für Altersarbeit in meinem Ressort und viele weitere beteiligte Personen kennenlernen.

#### **Stadtrat Felix Keller zum Thema "Information zum Zentrum Süd (Plananpassung)"**

Die Sonderbauvorschriften Zentrum Süd sind inzwischen rechtskräftig, und die Planung bei einigen Grundeigentümern hat begonnen.

Nach der Inkraftsetzung des Planungsdossiers wurde festgestellt, dass auf den Genehmigungsunterlagen der rechtsgültige Zonenplan nicht korrekt dargestellt wurde. Ein paar Grundstücke im Gebiet Zentrum Süd sowie angrenzend an die Kernzone Kronenstrasse wurden als Zentrumszone West dargestellt, anstatt als Wohn- und Gewerbezone. Dieser Fehler hat sich beim Übernehmen aus dem Zonenplan eingeschlichen und wurde auch auf die Teilzonenplan-Änderung übertragen. Aufgrund dieses "Kanzleifehlers" musste die Zonenplanänderung Massstab 1:5'000 nochmals durch den Stadtrat festgesetzt und neu unterschrieben werden. Die Legitimation zur Zonenplanänderung durch den Stadtrat erfolgt aufgrund des Beschlusses Nr. 3 des Grossen Gemeinderats vom 6. Februar 2019, welcher den Antrag des Stadtrats gutheisst. Im Beschluss heisst es: „Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Nutzungsplanänderung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.“ Das Vorgehen zur Korrektur dieses "Druckfeh-

lers" wurde auch mit dem Amt für Raumentwicklung ARE abgesprochen, eine Publikation ist nicht mehr notwendig, auf die Sonderbauvorschriften hat dies keinen weiteren Einfluss. Bei Interesse habe ich die Planunterlagen dabei, und entschuldigen Sie bitte diesen kleinen Fehler im umfangreichen Projekt Zentrum Süd.

**Stadträtin Carmen Marty Fässler zum Thema Anlass "Geschenkte Eiche" am 23. November 2019**

Sehr gerne möchte auch ich hier noch eine Mitteilung machen, und zwar ist das Datum bereits bekannt: Am Samstag, den 23. November 2019, findet auch aus meinem Ressort eine Veranstaltung statt. Sie haben die Einladung heute bereits per E-Mail erhalten. Es handelt sich um die Veranstaltung zum 100-jährigen Jubiläum des Waldverbands Zürich. In diesem Jahr ist das 100-jährige Jubiläum, das wir gern mit Ihnen zusammen feiern möchten. Der Anlass wird in der Nähe der Vögelschür stattfinden. Man wird zunächst eine halbe Stunde draussen verbringen, da wir dort anlässlich des Jubiläums eine Eiche pflanzen werden, und Sie dürfen sehr gerne an dem Anlass dabei sein und sind herzlich eingeladen. Es werden zudem auch Vertreter des Waldverbands Zürich sowie der Kreisforstmeister anwesend sein. Ferner werden wir auch das neue Leitbild "Adliswil am Puls der Natur" noch genauer vorstellen. Dies haben Sie ebenfalls im Vorab bereits erhalten und können gern schon mal dort hineinschauen. Wir werden ausserdem noch einen kleinen Imbiss für Sie veranstalten. Ich würde mich sehr freuen, wenn Leute aus dem Gemeinde- und dem Stadtrat sich anmelden würden und an der Veranstaltung am 23. November 2019 teilnehmen würden.

**2. Fragestunde**

**Thomas Iseli (FDP) zum Thema "Rückstellung für Überzeit und Ferien der Mitarbeiter"**

Die Stadt Adliswil kennt bzw. kannte für ihre langjährigen Mitarbeiter Langzeitkonten. Dies war in früheren Jahren schon thematisiert worden und hat bereits in der Vergangenheit dazu geführt, dass die Arbeitsstelle nach der Kündigung relativ schnell verlassen werden konnte bzw. musste.

Wie sieht es heute aus:

- Gibt es diese Langzeitkonten weiterhin?

Wenn ja:

- Wie viele Mitarbeiter haben ein solches Langzeitkonto?
- Werden diese Langzeitkonten auch in den Rückstellungen für Ferien und Überzeit berücksichtigt und somit bilanziert?

Wenn nein:

- Welches Ausmass haben die Überzeiten und Ferienguthaben der Mitarbeiter der Stadt Adliswil?
- Wie sieht es hier mit der Bildung einer Rückstellung aus?

- Wenn keine Rückstellung gebildet wird, warum berücksichtigt der Stadtrat das nicht in der Bilanz?

#### **Stadtpräsident Farid Zeroual zur Beantwortung**

- Gibt es diese Langzeitkonten weiterhin?

Ja, unter gewissen Voraussetzungen können Zeitguthaben der Mitarbeitenden auf ein Langzeitkonto transferiert werden. Die Regelung befindet sich in Art. 32 der städtischen Personalverordnung.

- Wie viele Mitarbeiter haben ein solches Langzeitkonto?

In der Stadt Adliswil führen aktuell 61 Mitarbeitende ein Langzeitkonto.

- Werden diese Langzeitkonten auch in den Rückstellungen für Ferien und Überzeit berücksichtigt und somit bilanziert?

Ja, die Rückstellungen sind in der Bilanz berücksichtigt. Dies vollständig im Einklang mit den geltenden Bestimmungen vom neuen Rechnungslegungsmodell im HRM 2.

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

Was jetzt interessiert ist, um was für einen Betrag in welcher Grössenordnung es sich handelt. Ich nehme an, den hat man in der Zwischenzeit ebenfalls bereits eruieren können?

#### **Stadtpräsident Farid Zeroual**

Die Beantwortung der vierten Frage kann ich nicht in Franken geben. Die Summe der gesamten Guthaben von Mehrzeit, Ferienzeit, Dienstalergeschenken und Langzeitkonto beträgt 16'900 Stunden. Etwa ein Drittel dieser 16'900 Stunden betreffen Langzeitkonten.

#### **Reto Buchmann (FDP) zum Thema "Bauverzögerung Zurich International School (ZIS)"**

Die FDP Adliswil liess sich vergangenen Monat von der ZIS über die geplanten Bauten informieren. Bekanntlich profitiert davon auch die Stadt Adliswil, weil wir - also die Vereine und Schüler - die Dreifachturnhalle benutzen werden.

Beim Besuch wurde deutlich, dass der Bau verzögert werden könnte. Grund ist eine Auflage der Baudirektion wegen Molchen.

- Stimmt es, dass sich der Bau verzögert wegen Molchen, die dort vorkommen könnten?
- Hat diese Auflage des Kantons Auswirkungen auf den Zeitplan, insbesondere auf die Nutzung der Turnhalle durch die Schule Adliswil?
- Findet der Stadtrat auch, dass hier dem Artenschutz etwas gar viel Gewicht gegeben wird?

#### **Stadtrat Felix Keller zur Beantwortung**

Im Gebiet Dietlimoos-Moos kommen auf dem Grundstück der Stadt Adliswil Amphibien (Bergmolche) in einem Gebiet mit Landröhrli vor. Dies wurde durch die

Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz (karch) untersucht und bestätigt. Für diese Tiere, welche geschützt sind, wird im Quartierhain ein Ersatzstandort geschaffen. Dies ist seit Planungsbeginn eine Voraussetzung dafür, dass überhaupt eingezont und gebaut werden kann. In der Baukommission sind die Pläne der ZIS schon lange vor der definitiven Baueingabe besprochen und mit dem Bauherrn für eine bewilligungsfähige Version abgeglichen worden. Dass bis zur Baueingabe so viel Zeit verstrichen ist, liegt nicht in den Händen der Baubewilligungsbehörden.

- Stimmt es, dass sich der Bau verzögert wegen Molchen, die dort vorkommen könnten?

Nein, es kann heute nicht mit Sicherheit gesagt werden, dass sich der Bau der ZIS wegen den Amphibien verzögert. Die Tiere können aber erst nach dem Winter, wenn die Temperaturen wieder wärmer werden, umgesiedelt werden. Dies kann im März oder erst im April/Mai sein. Die ZIS wollte mit dem Aushub bereits im Januar 2020 beginnen. Die Baufreigabe kann aber erst erfolgen, wenn die Amphibien und der Röhricht umgesiedelt sind. Ein Baubeginn im nicht betroffenen Bereich wurde mit der ZIS und den kantonalen Stellen geprüft, ist aber wegen Vibrationen nicht möglich. Der Planungsunterbruch bei der ZIS und die nötige Zeit für die Verhandlungen über den Baurechtsvertrag haben sicher auch Zeit gekostet. Bei einer früheren Baueingabe wäre auch eine Zwischenlösung vor Fertigstellung des Quartierhains denkbar gewesen. Eine Umsiedlung in der kalten Jahreszeit kommt aber naturgemäss nicht in Frage.

- Hat diese Auflage des Kantons Auswirkungen auf den Zeitplan, insbesondere auf die Nutzung der Turnhalle durch die Schule Adliswil?

Die Frage, ob diese Auflage des Kantons Auswirkungen auf den Zeitplan, insbesondere auf die Nutzung der Turnhalle durch die Schule Adliswil, hat, kann heute nicht beantwortet werden. Die ZIS kann mit dem Bau beginnen, sobald alle Auflagen erfüllt und die Amphibien umgesiedelt sind. Der Zeitplan für den Bau ist in der Verantwortung der ZIS. Sofern es zu keinen weiteren bauseitigen Verzögerungen kommt, sollte die Einhaltung der Termine aber möglich sein.

- Findet der Stadtrat auch, dass hier dem Artenschutz etwas gar viel Gewicht gegeben wird?

Die Meinung des Stadtrats zu diesem Thema ist irrelevant. Es sind die rechtlichen Grundlagen einzuhalten. Die Amphibien und Reptilien sowie ihre Lebensräume werden in der Schweiz durch das Natur- und Heimatschutzgesetz Art. 18 und dessen Verordnung Art. 20 geschützt. Alle einheimischen Amphibien- und Reptilienarten werden zusätzlich durch die Berner Konvention geschützt, die für die Schweiz 1982 in Kraft getreten ist. Die vorhandenen Bergmolche befinden sich auf der Roten Liste der gefährdeten Amphibien der Schweiz 2005. Mit der Ausarbeitung der Möglichkeit, die Amphibien umzusiedeln, ist überhaupt erst die Möglichkeit geschaffen worden, das Gebiet zu bebauen.

### **Erwin Lauper (SVP) zum Thema "Aufgerissene Kehrichtsäcke"**

Im Sommer ist mir vermehrt aufgefallen, als ich morgens gegen halb sechs durch die Stadt fuhr – das letzte Mal sogar vor zwei Wochen –, dass in der Gegend um die Zürichstrasse vermehrt Abfallsäcke auf der Strasse lagen, die von Krähen oder

Füchsen aufgerissen worden waren. Im Abfallkalender steht, dass man die Abfallsäcke erst am Tag der Abfuhr herausstellen darf.

- Wird das überhaupt regelmässig überprüft?
- Werden Verstösse der Fehlbaren, wenn sie gefunden werden, gebüsst?

Oder wäre es sinnvoll, vom Stadtrat oder vom Stadtpräsidenten im Stadtbrief oder in anderen Medien die Bevölkerung wieder einmal – in mehreren Sprachen – darauf aufmerksam zu machen, dass das Verbot, die Abfallsäcke schon am Vorabend nach draussen zu stellen, durchgesetzt wird? Dies im Sinne einer sauberen Stadt Adliswil.

### **Stadträtin Carmen Marty Fässler zur Beantwortung**

Ganz allgemein: Das Problem der aufgerissenen Säcke durch Krähen oder Füchse ist ein Problem, das vor allem im Sommer 2019 bekannt wurde. Es ist momentan wieder besser geworden. Wie Erwin Lauper dies bereits korrekt dargelegt hat, ist es richtig, dass man erst am Abfuhrtag (Montag und Donnerstag) bis spätestens um 7.00 Uhr am Morgen die Müllsäcke herausstellen darf. Am Dienstag ist Grünabfuhr. Montag und Donnerstag sind also die beiden Tage, an denen man ab Mitternacht und spätestens bis um 7 Uhr die Müllsäcke an die Strasse herausstellen sollte.

- Wird das regelmässig überprüft?

Das Deponieren der Abfallsäcke an der Strasse vor der erlaubten Zeit wird regelmässig überprüft. Es ist so, dass zum Teil die Meldungen selber durch Mitarbeitende von der Stadtreinigung erfolgen, oder es wird auch der Stadtreinigung gemeldet.

- Werden Verstösse der Fehlbaren, wenn sie gefunden werden, gebüsst?

Ja, sobald eine solche Meldung eingeht oder vorgenommen wurde, wird nach dem Verursacher gesucht bzw. herausgefunden, wem der Abfall gehört. In der Folge erfolgt eine Verzeigung bei der Stadtpolizei. Dies wurde bereits gemacht und wird auch weiter so gehandhabt, und dementsprechend werden Bussen ausgesprochen, wenn man den Abfall einer Person zuweisen kann.

- Oder wäre es sinnvoll, vom Stadtrat oder vom Stadtpräsidenten im Stadtbrief oder in anderen Medien die Bevölkerung wieder einmal – in mehreren Sprachen – darauf aufmerksam zu machen, dass das Verbot, die Abfallsäcke schon am Vorabend nach draussen zu stellen, durchgesetzt wird?

Zur Frage der Kommunikation kann ich sagen, dass man immer wieder versucht, darüber zu informieren. Es ist ein wichtiges Thema. So wird der Abfallkalender immer wieder in die Haushalte geschickt. Aus diesem geht klar hervor, wann man die Abfälle nach draussen stellen darf. Und das andere ist auch, dass man wieder einmal einen Hinweis im Stadtbrief machen könnte. Dies nehme ich gerne als Anregung auf. Auch, dass man den Hinweis mehrsprachig machen könnte, nehme ich für mich auf, weil natürlich auch dem Stadtrat viel daran liegt, dass wir eine saubere Stadt Adliswil haben. Und da jetzt gerade viele Leute da sind, die in Adliswil wohnen, nutze ich die Gelegenheit, um nochmals darauf hinzuweisen, dass es sehr wichtig ist, dass man die Regeln einhält. Es geht nur, wenn wirklich alle mit-

arbeiten und ihren Abfall erst möglichst spät am Morgen – aber dennoch vor 7 Uhr – nach draussen stellen, so dass Krähen und Füchse die Säcke nicht mehr öffnen.

### **3. Einbürgerungsgesuche**

**Es wurden 20 Einbürgerungsgesuche gutgeheissen.**

Dieses Traktandum erscheint aufgrund des Persönlichkeitsschutzes nicht im Protokoll.

*(Der Ratspräsident Mario Senn lädt alle Anwesenden zum anschliessenden Apéro ein. Es gibt einen dreissigminütigen Sitzungsunterbruch. Die Sitzung geht um 20.30 Uhr weiter.)*

### **4. Stadthausareal; Nicht-Inkraftsetzung des Gestaltungsplans (GGR-Nr. 2019-99)**

Antrag des Stadtrats vom 9. Juli 2019 und geänderter Antrag der Sachkommission vom 7. Oktober 2019

#### **Eintretensdebatte**

#### **Stefan Neubert (GLP), Präsident der Sachkommission**

Am 19. Mai diesen Jahres haben die Adliswiler Stimmberechtigten das Geschäft "Entwicklung Stadthausareal – Verkauf eines Baufelds sowie Abschluss von zwei Baurechtsverträgen" mit 60.9 % Nein-Stimmen abgelehnt. Wegen dieser Ablehnung durch das Volk beantragt der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat die Aufhebung der bisherigen Beschlüsse zum geplanten Projekt. Damit soll dem Wählerwillen entsprochen und eine bereinigte Ausgangslage für eine neue Arealentwicklung geschaffen werden. Die Sachkommission hat das Geschäft vorberaten. Dabei haben wir Auskünfte beim Stadtrat und der Verwaltung eingeholt. Besten Dank an dieser Stelle für die gute Zusammenarbeit.

Eine Mehrheit der Sachkommission hat sich in der Vorberatung der Argumentation des Stadtrats angeschlossen. Sie unterstützt das Bestreben, eine bereinigte Ausgangslage zu schaffen, nachdem Landverkauf und Baurechtsvergabe für das geplante Projekt in der Volksabstimmung gescheitert sind. Aus Sicht der Mehrheit hat sich das Volk aus verschiedenen Gründen gegen den Landverkauf und das Projekt ausgesprochen. Dazu gehört neben dem hohen Einnahmenverzicht auch die Ausgestaltung des Projekts.

Eine Minderheit der Kommission möchte hingegen den privaten Gestaltungsplan belassen, weil sie davon inhaltlich überzeugt ist. Ausserdem rechnet die Minderheit so mit einer schnelleren Realisierung eines Projekts. Die Minderheit argumentiert, dass das Volk lediglich den Landverkauf, nicht jedoch das Projekt oder den Gestaltungsplan abgelehnt habe.

Zu welchen Konditionen der private Gestaltungsplan auch für ein Projekt von einem anderen Bauherrn verwendet werden kann, ist jedoch offen. Auch was die

schnellere Realisierung betrifft, ist es nicht klar, ob sich ein Investor finden würde, der bereit ist, unter dem bestehenden Gestaltungsplan zu bauen. Ausserdem ist auch noch eine Beschwerde gegen den Gestaltungsplan hängig. Weiter hat die Sachkommission in den Vorberatungen abgeklärt, welche der Beschlüsse, die der Grosse Gemeinderat am 9. Dezember 2015 zusammen mit dem Gestaltungsplan verabschiedet hat, wieder rückgängig gemacht werden müssen, um eine zukünftige Planung zu ermöglichen. Konkret hat der Grosse Gemeinderat vor vier Jahren neben dem Gestaltungsplan auch eine Zonenplanänderung festgesetzt und eine Gewässerabstandslinie aufgehoben. Die Anpassung vom Zonenplan betrifft eine Begradigung der Zonengrenze in Richtung Sihl. Aus Sicht der Sachkommission ist es sinnvoll, diese Begradigung zu belassen, weil der unregelmässige Abstand der Zonengrenze zur Sihl auch für ein zukünftiges Projekt wenig sinnvoll wäre. Ausserdem handelt es sich um eine sehr kleine Fläche von nur 26 m<sup>2</sup>. Weiter hat der Grosse Gemeinderat 2015 auch die Gewässerabstandslinie aufgehoben. Diese Aufhebung ist von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt worden. Neu legt der Kanton den Gewässerraum fest, der ebenfalls den Mindestraum definiert, der für Gewässer freigehalten werden muss. Im Sinne einer Bereinigung der Ausgangslage für ein neues Projekt ist die Sachkommission einverstanden, dass die 2015 aufgehobenen Gewässerabstandslinien nicht neu festgesetzt werden und stattdessen der Gewässerraum durch den Kanton definiert wird.

Im Auftrag des Ratsbüros hat die Sachkommission ausserdem das Beschlussdispositiv im Antrag des Stadtrats formell geprüft und dabei einige formelle und stilistische Unzulänglichkeiten festgestellt. Diese Punkte hat die Sachkommission in Zusammenarbeit mit dem Ratsbüro sowie mit der Ratsschreiberin bereinigt und einen geänderten Antrag formuliert. Weil es sich um formelle Anpassungen ohne inhaltliche Auswirkungen handelt und wir diese ausserdem in unserem Erläuternden Bericht genau aufgeführt haben, erlaube ich mir, an dieser Stelle nicht weiter darauf einzugehen. Inhaltlich unterstützt eine Mehrheit der Sachkommission die Absicht des Stadtrats.

Eine Mehrheit der Sachkommission beantragt dem Grossen Gemeinderat, auf die Vorlage einzutreten und den geänderten Antrag der Sachkommission gutzuheissen. Vera Bach und Reto Buchmann von der FDP-EVP-Fraktion stellen den Minderheitsantrag, auf das Geschäft nicht einzutreten. Sollte der Rat Eintreten beschliessen, beantragen sie die Ablehnung der Vorlage.

### **Vera Bach (FDP) zur Begründung des Minderheitsantrags**

Der FDP-EVP-Fraktion ist es ein Anliegen, dass mit der Überbauung des Stadthausareals das Stadtzentrum sinnvoll erweitert und verschönert wird. Jedenfalls finden wir es kein Zeichen von Attraktivität für eine Stadt, wenn man auf einem so zentralen Areal einfach einen Parkplatz hat. Zudem wissen wir seit der Septembersitzung, dass das Areal einen Wert von fast 20 Millionen Franken hat und die unproduktive Nichtnutzung Kosten in Höhe von mehreren hunderttausend Franken pro Jahr verursacht. Diese Mittel fehlen dann halt anderswo.

Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans wird es Jahre länger gehen, bis etwas in der Ortsmitte von Adliswil passiert. Die FDP-EVP-Fraktion ist der Meinung, dass der vorgelegte Gestaltungsplan optimal für das Areal ausgestaltet wurde. Dabei ist es wichtig zu betonen, um was es bei einem Gestaltungsplan geht: Er legt in 9 Ziffern und mit einem Plan die Rahmenbedingungen fest, die bei der Bebauung gel-

ten. Diese Rahmenbedingungen sind aber sehr allgemein gehalten. Was nicht ganz verstanden wird ist, dass der jetzige Gestaltungsplan nichts über die Festsetzung eines Ärztehauses oder eines Hotels aussagt. Dies waren ja Punkte, die im Abstimmungskampf vorgebracht wurden. Auch der Rückbau der Häuser Zürichstrasse 1 und 3 ist nicht vorgeschrieben, sondern lediglich erlaubt. Der Gestaltungsplan besagt einzig die Nutzweise in Prozent, aber nicht, wie diese Prozente im Detail auszusehen haben. Falls da jemand anderer Meinung ist, darf sie oder er mich gerne vom Gegenteil überzeugen. Der Gestaltungsplan sieht vor, 65 % Freiflächen zu halten, das zeigt auch, dass nicht einfach ein völlig überbauter Fleck entsteht, sondern, dass es auch viel Platz für ein Erholungsgebiet gibt. Dies zeigt auch die Erhaltung des Sihluferswegs, was explizit im Gestaltungsplan vorgesehen ist. Auch sagt der Gestaltungsplan nichts darüber aus, ob das Grundstück verkauft, selber bebaut oder im Baurecht abgegeben werden soll. Aus all diesen Gründen sehen wir keinen Grund, wieso man den Gestaltungsplan aufheben sollte. Unserer Meinung nach sollte man den Gestaltungsplan bestehen lassen. So hat man eine Grundlage als Ausgangslage, auf der man ein neues Projekt aufgleisen kann. Sollte sich dann – z.B. nach einem Workshop mit der Bevölkerung – zeigen, dass man etwas anpassen muss, kann man dies immer noch mit einer Teilrevision machen. Zudem ist es auch möglich, mit einem bestehenden privaten Gestaltungsplan einen Investor zu suchen. Andere Gemeinden, z.B. Thalwil, haben das auch schon gemacht.

In den Kommissionsberatungen wurde mehrmals gesagt, das Projekt sei gescheitert, man müsse nun wieder bei null beginnen. Zum einen widersprechen sich damit die Gegner des damaligen Projekts selber. Im Vorfeld haben sie gesagt, man müsse nicht wieder bei null beginnen, und es würde dann rasch gehen. Zum anderen ist die Interpretation des Ergebnisses Kaffeesatzlesen. Tatsache ist einzig: Abgestimmt wurde über den Verkaufsvertrag sowie über die Baurechtsverträge. Diese Verträge sind gescheitert, und zur Abstimmung standen sie wegen des Einnahmeverlusts.

Die FDP-EVP-Fraktion findet es schade, dass zu wenig zwischen der Abstimmung über den Verkauf des Areals und dem Gestaltungsplan differenziert wird. Nicht zur Abstimmung stand im Mai nämlich der Gestaltungsplan. Dagegen hätten Sie ebenfalls das Referendum ergreifen können, haben dies aber nicht gemacht. Dazu passt, dass in der Kommissionsberatung nie jemand eine konkrete Vorschrift kritisierte und beispielsweise sagte: „Ziffer 5.2 finde ich falsch, das müsste man ändern“. Aber das würden wir eigentlich von Parlamentariern erwarten.

Wir sind überzeugt: Ein neuer Gestaltungsplan würde im Endeffekt kaum anders aussehen als der nun vorliegende. Denn das Areal ist ja beschränkt und es gibt nicht zig verschiedene Möglichkeiten, wie man das Areal bebauen kann. Wieso also bei null beginnen? Wieso noch Zeit und Geld verschwenden?!

Die FDP-EVP-Fraktion beantragt Nichteintreten auf die Vorlage und lehnt die Vorlage ab.

### **Ratspräsident Mario Senn**

Bevor ich auf die Ausführungen eingehe, möchte ich Daniel Jud (ehemaliges Gemeinderatsmitglied) ganz herzlich auf der Zuschauertribüne begrüssen und herzlich willkommen heissen.

Das Wort ist frei, wir sind noch immer in der Eintretensdebatte. Ich bitte um Handzeichen.

### **Wolfgang Liedtke (SP)**

Das Nein-Komitee zur Abstimmung über das Stadthausareal hatte im letzten Frühjahr eine ganze Reihe von Argumenten gegen das Projekt Stadthausareal vorgebracht. Sie reichten von der Ablehnung des Verkaufs des Grundstücks an bester Lage über den Einnahmeverzicht wegen des günstigen Verkaufspreises, die schlechte Vertragsgestaltung bis hin zur beabsichtigten Gestaltung bzw. Nutzung des Areals. Während einer Standaktion hatten wir eine Umfrage durchgeführt. Die Teilnehmer konnten ihre Vorstellungen und Wünsche für die zukünftige Verwendung des Areals auf einem Fragebogen festhalten.

Ohne Kaffeesatz zu lesen: Die deutlichste Tendenz bei den Vorstellungen war der Wunsch, das Areal für eine öffentliche Nutzung vorzusehen. Genannt wurden beispielsweise ein Park, Ortsmuseum, Stadtsaal, Restaurant. So unterschiedlich die konkreten Vorstellungen teilweise auch waren, so zeigten sie doch deutlich, dass sich die Ablehnung des Projekts Stadthausareal vor allem auch gegen die vorgesehene Nutzung und Gestaltung richtete. Nach der überaus deutlichen Ablehnung des Projekts Stadthausareal durch die Bevölkerung müssen die politischen Gremien unbedingt über die Bücher und tatsächlich noch einmal bei null beginnen. Vor allem muss es eine bessere Beteiligung der Bevölkerung bei der Konzipierung geben. Ein möglichst schnell aufgesetztes Nachfolgeprojekt mit demselben Gestaltungsplan, wie es der FDP vorschwebt, hiesse den Volkswillen grob zu missachten.

Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans ist ein folgerichtiger Schritt. Die SP-Fraktion lehnt den Antrag auf Nichteintreten ab und unterstützt den Antrag der Mehrheit der Sachkommission.

### **Keith Wyss (SVP)**

Das Zentrum von Adliswil ist – aus meiner Sicht gelinde formuliert – verbesserungsfähig. Von diesem Standpunkt aus betrachtet ist es bedauerndwert, dass für das Projekt keine Mehrheit gefunden werden konnte. Obschon ich persönlich gewisse Aspekte des Projekts nicht unbedingt gleich umgesetzt hätte – wie zum Beispiel der Bau eines Hotels in Adliswil – war und bin ich der Überzeugung, es ist im Sinne aller, ein Projekt – welches durchaus gut überlegt daherkam – zu realisieren, anstatt weitere Jahrzehnte ins Land streichen zu lassen. Das Stimmvolk hat jedoch entschieden, dieses Projekt nicht umzusetzen und ich verzichte an dieser Stelle auf eine Herleitung dieses Beschlusses. Gehen wir doch positiv an die neue Ausgangslage heran. Wir haben ein Areal im Zentrum von Adliswil, welches darauf wartet, entwickelt zu werden. Anstelle von Schuldzuweisung und unsinnigen Grabenkämpfen möchten wir an alle Parteien appellieren – im Sinne der Bürgerinnen und Bürger und der langfristigen Entwicklung von Adliswil, ein nachhaltiges, ausgewogenes und für die Mehrheit sinnvolles Projekt auszuarbeiten, welches auf eine breite Zustimmung stossen wird. Wir haben keine Zeit für Luftschlösser und es werden Kompromisse notwendig sein. Sonst werden wir auch bis 2050 nichts zustande bringen.

### **Angela Brogгинi (GP)**

Das "Nein" der Stimmbevölkerung im Mai dieses Jahres war sehr deutlich. Es war ein Nein zum Verkauf des Stadthausareals, aber – und das muss man klar sagen – auch ein Nein zum geplanten Projekt. Nicht umsonst waren die geplanten Gebäude prominent auf der Titelseite abgebildet und die Details dazu beschrieben. Der Gestaltungsplan ist untrennbar mit dem gescheiterten Projekt verbunden.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben es uns also sehr klar gesagt, dass sie gegen die Pläne des Stadtrats sind. Wir denken, es macht keinen Sinn zu versuchen, nach einem alten Gestaltungsplan ein neues Projekt zu starten. Ein neues Projekt sollte von Grund auf neu gedacht und geplant werden können, und alle Möglichkeiten sollten offen stehen. Zurück auf Feld eins, wie es so schön in aller Munde heisst, von vorne beginnen. Die Adliswiler wünschen sich ein stadteigenes Stück Land, das jetzt durchdacht neu geplant und bebaut werden soll. Ausserdem: Welches Planungsbüro möchte schon ein Projekt in einen fremden Gestaltungsplan quetschen? Ich möchte auch daran erinnern, dass beim Baurekursgericht des Kantons Zürich immer noch eine Einsprache gegen den Gestaltungsplan hängig ist, dessen Ausgang ungewiss ist. Ganz ehrlich: Prozessiert wurde zum Stadthausareal schon genug. Lasst uns deshalb heute den Gestaltungsplan aufheben und den Weg frei machen für etwas Neues!

### **Heinz Melliger (FW)**

Ehrlich gesagt bin ich ein wenig überrascht über den Nichteintretensantrag der FDP. Normalerweise ist ein Nichteintretensantrag oder ein Rückweisungsantrag das Werkzeug der Freien Wähler. Das Nichteintreten der FDP scheint mir dabei aber eine Trotzreaktion auf die verlorene Abstimmung vom Frühling 2019 und stellt für mich auch eine gewisse Ignoranz des Volksentscheids vom 19. Mai 2019 dar. Das Volk hat mit deutlicher Klarheit das private Projekt "Entwicklung Stadthausareal" abgelehnt. Es hat nicht nur den Landverkauf und den Baurechtsvertrag abgelehnt, sondern auch das Projekt des Investors. Ein Gestaltungsplan ist notwendig, um zur Realisierung einer Projektidee die notwendige rechtliche Absicherung durch die Baukommission oder das entscheidende Gremium, in diesem Fall der Grosse Gemeinderat, zu erteilen. Deshalb ist es also die logische Konsequenz, dass wir heute über den privaten Gestaltungsplan reden müssen. Das Nichteintreten blockiert jeden weiteren Schritt für ein neues Projekt Stadthausareal 2.0. Über Details zum Geschäft rede ich dann noch in der Detailberatung. Zum Nichteintretensantrag: Ich bitte euch alle, Vernunft walten zu lassen und den Nichteintretensantrag der FDP abzulehnen.

### **Davide Loss (SP)**

Der Nichteintretensantrag der FDP-Fraktion überrascht in der Tat, diesbezüglich muss ich meinem Vorredner der FW-Fraktion Recht geben. Es ist eigentlich ein Projekt, an dem festgehalten wird, man könnte auch sagen, es ist alter Wein in neuen Schläuchen. Ich möchte Sie daran erinnern, geschätzte FDP, Sie haben die Abstimmung verloren und eine krachende Niederlage erlitten, und jetzt an dem Projekt festzuhalten und mit dem Kopf durch die Wand zu gehen, finde ich ehrlich gesagt demokratiepolitisch fragwürdig. Das Volk hat klar gesagt, dass es das nicht will, und ich denke, wir tun gut daran, dem heute Nachachtung zu verschaffen.

### **Stadträtin Karin Fein**

Übers Geschäft an sich werde ich nachher noch etwas sagen. Ich möchte jetzt nur etwas im Hinblick auf den Minderheitsantrag sagen, was bisher – und das erstaunt mich, weil ein prominenter Jurist heute auch schon geredet hat – noch nicht genannt worden ist. Im Zusammenhang mit dem Minderheitsantrag ist zu beachten, dass wir ja nicht allein in dem Geschäft stehen, sondern es gibt noch einen Investor, mit dem wir einen Vertrag abgeschlossen haben. Dieser Vertrag sieht vor, dass, wenn das Projekt nicht kompetenzgerecht angenommen wird, der Vertrag hinfällig wird. Wenn wir jetzt hingehen und alle anderen Vertragsgegenstände einfach ignorieren und sagen, dass wir den gleichen Vertrag einfach weitergeben an den Meistbietenden, dann werden wir aus meiner Sicht vertragsbrüchig. Ich sehe keine Möglichkeit, den bestehenden Gestaltungsplan, aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen mit dem Investor, mit diesem in einer anderen Form zu aktivieren als unter diesem Projekt. Aus diesem Grund bitte ich Sie, den Minderheitsantrag abzulehnen.

### **Ratspräsident Mario Senn**

Es wurde ein Antrag auf Nichteintreten gestellt. Über diesen stimmen wir jetzt ab.

Wir kommen zur **Abstimmung** und stellen dabei den **Minderheitsantrag** von Vera Bach (FDP) und Reto Buchmann (FDP) in Vertretung von Hanspeter Clesle auf Nichteintreten dem Kommissionsantrag gegenüber. Wer "Ja" stimmt, stimmt für Eintreten auf die Vorlage, also mit der Mehrheit, wer "Nein" stimmt, ist mit der Minderheit für Nichteintreten.

Bitte gehen Sie wieder auf Ihr Gerät, loggen Sie sich ein und geben Sie Ihre Stimme ab. Falls Sie schon eingeloggt sind, drücken Sie bitte auf "Aktualisieren".

Damit haben Sie mit 25 Stimmen zu 7 Stimmen bei 0 Enthaltungen dem Kommissionsantrag zugestimmt und Eintreten auf die Vorlage beschlossen.

### **Detailberatung**

**Ziffer 1** Der private Gestaltungsplan Stadthausareal vom 9. Dezember 2015, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, wird aufgehoben. Gibt es dazu Anträge oder Wortmeldungen?

### **Stadträtin Karin Fein**

Vorab möchte ich der Sachkommission und dem Büro des Gemeinderats für die intensive Prüfung des Geschäfts, und dem Präsidenten Stefan Neubert für die sachlich gute Darstellung der Ausgangslage danken.

Hinsichtlich des Änderungsantrags der Sachkommission möchte ich Sie darauf hinweisen, dass wir aufgrund der besonderen Situation in diesem Geschäft den Wortlaut des Dispositivs mit dem Kanton Zürich abgesprochen haben. Eine Änderung dieses Wortlauts durch die Sachkommission haben wir daher mit etwas Besorgnis zur Kenntnis genommen. Ich kann Ihnen aber bestätigen, dass auch der Sachkommissions-Wortlaut vom Kanton akzeptiert würde.

Der Gestaltungsplan, der mit dem vorliegenden Geschäft zurückgezogen werden soll, hat, wie Sie wissen, noch keine Rechtskraft erlangt, da auf dem Beschluss

nach wie vor eine Beschwerde hängig ist. Daher war die Situation auch für die Kantonale Genehmigungsbehörde ein eher aussergewöhnlicher Fall.

Die Adliswiler Stimmbürger haben das mit diesem Gestaltungsplan vertraglich verknüpfte Projekt am 19. Mai dieses Jahres an der Urne abgelehnt. Mit einem Festhalten am Gestaltungsplan von einem Projekt, das von den Adliswiler Stimmbürgern abgelehnt wurde, würden Sie einerseits eine neue Planung auf dem Areal verhindern. Das alte Projekt respektive der Gestaltungsplan ist vertraglich gebunden an das abgelehnte Projekt. Der Versuch, das Projekt mit einem anderen Investor durchzuführen, würde einem Vertragsbruch gegenüber dem Investor und einer Missachtung des vorangegangenen Wettbewerbs gleichkommen. Wenn Sie der Aufhebung des Gestaltungsplans zustimmen, ermöglichen Sie, dass wir miteinander neue Ideen zur künftigen Nutzung und Gestaltung dieses Areals gemeinsam entwickeln und dann auch realisieren können. Besten Dank für die Zustimmung zu unserem Antrag, den Beschluss über den Gestaltungsplan vom Dezember 2015 nicht in Kraft treten zu lassen.

### **Ratspräsidenten Mario Senn**

Es wurde kein Änderungsantrag gestellt, Sie haben ihn darum so beschlossen.

**Ziffer 2** Der Stadtrat wird ermächtigt, beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) des Kantons Zürich die Aufhebung der Verfügung vom 9. Mai 2016 zum Gewässerraum im Bereich Stadthausareal zu beantragen.  
Gibt es dazu Anträge oder Wortmeldungen?

### **Vera Bach (FDP)**

Da das AWEL die Linie von der Sihl ohnehin noch einmal überarbeitet, ist es ein teurer bürokratischer Leerlauf, wenn der Stadtrat einen Beschluss fassen und einen Brief ans AWEL schicken muss, und in dem Brief stünde dann, dass das AWEL die Verfügung zum Gewässerraum im Bereich Stadthausareal aufheben sollte, was das AWEL ja ohnehin schon möchte. Ersparen wir uns also den Leerlauf und stimmen für eine Ablehnung der Ziffer 2.

### **Ratspräsidenten Mario Senn**

Wie Sie gehört haben, liegt hier ein Ablehnungsantrag von Vera Bach (FDP) vor.

### **Davide Loss (SP)**

Wenn ich es richtig verstanden habe, beantragen Sie die ersatzlose Streichung, weil einfach die Ablehnung kann man jetzt hier nicht beantragen. Sie müssten dann schon konkret sagen, was wir anstelle der Ziffer 2 beschliessen sollen. Aber ich glaube, der Stadtrat hat gar keine andere Wahl, wenn er der Ziffer 1, die wir jetzt gerade beschlossen haben, Nachachtung verschaffen möchte, nämlich den Gestaltungsplan nicht in Kraft zu setzen, dann kommt er rechtlich nicht darum herum, dass er die Aufhebung der Verfügung beantragt. Damit würde auch das Beschwerdeverfahren gegenstandslos. Es gibt gar keinen anderen Weg, weil das Beschwerdeverfahren hängig ist und irgendwie erledigt werden muss. Wenn der Stadtrat dies nicht macht, dann bleibt die Verfügung in Kraft, und dann müsste folglich auch über die Beschwerde abgestimmt werden. Ich frage mich, ob dies

nicht mehr Bürokratie und Leute bemühen würde als ein Zweizeiler, dass man darum ersucht. Ich bitte Sie, der vernünftigen Lösung zuzustimmen.

### **Ratspräsidenten Mario Senn**

Davide Loss, Du hast schon gesehen, wir sind unter Ziffer 2, wo es um den Gewässerraum geht, nicht um den Gestaltungsplan. Wir haben den Stadtrat mit Ziffer 1 beauftragt diesen aufzuheben.

### **Abstimmung**

Wir kommen zur Abstimmung und stellen dabei den Ablehnungsantrag von Vera Bach (FDP) dem Kommissionsantrag gegenüber.

Wer "Ja" stimmt, stimmt dem Kommissionsantrag zu und ermächtigt den Stadtrat, die Aufhebung der Verfügung beim AWEL zu beantragen. Wer "Nein" stimmt, stimmt dem Antrag von Vera Bach (FDP) zu.

Bitte gehen Sie wieder auf Ihr Gerät, loggen Sie sich ein und geben Sie Ihre Stimme ab. Falls Sie schon eingeloggt sind, drücken Sie bitte auf "Aktualisieren".

**Damit haben Sie mit 27 Stimmen zu 5 Stimmen und 0 Enthaltungen dem Kommissionsantrag zugestimmt.**

**Ziffer 3** Die Ziffern 1 bis 2 dieses Beschlusses unterstehen dem fakultativen Referendum.

**Keine Wortmeldungen; so beschlossen.**

**Ziffer 4** Der Beleuchtende Bericht im Falle einer Urnenabstimmung wird vom Stadtrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Grossen Gemeinderats wird von seinem Büro verfasst.

**Keine Wortmeldungen; so beschlossen.**

**Ziffer 5** Veröffentlichung von Dispositivziffer 1 bis 3 im amtlichen Publikationsorgan.

**Keine Wortmeldungen; so beschlossen.**

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

**Keine Wortmeldungen; so beschlossen.**

Damit ist die Vorlage materiell durchberaten.

Wird das Wort verlangt? Das ist nicht der Fall.

### **Schlussabstimmung**

Wer der Vorlage zustimmen will, stimmt "Ja". Wer die Vorlage ablehnen will, stimmt "Nein". Bitte gehen Sie auf Ihr Gerät, loggen Sie sich ein und geben Sie Ihre Stimme ab. Falls Sie schon eingeloggt sind, drücken Sie bitte auf "Aktualisieren".

Sie haben der Vorlage mit 27 Stimmen zu 5 Stimmen bei 0 Enthaltungen zugestimmt.

Somit haben Sie den Stadtrat ermächtigt, den privaten Gestaltungsplan Stadt-  
hausareal vom 9. Dezember 2015, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und  
den Bestimmungen aufzuheben und beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft  
(AWEL) des Kantons Zürich die Aufhebung der Verfügung vom 9. Mai 2016 zum  
Gewässerraum im Bereich Stadthausareal zu beantragen

**Das Geschäft ist erledigt.**

**5. Werd; Kindergarten Neubau; Projektgenehmigung sowie Kreditbewilligung  
Projektierung (GGR-Nr. 2019-100)**

Antrag des Stadtrats vom 9. Juli 2019 und gleichlautender Antrag der Rechnungs-  
prüfungskommission vom 7. Oktober 2019

Dieses Geschäft untersteht der Ausgabenbremse. Wir kommen zur **Eintretensde-  
batte**.

**Esen Yilmaz (SP), Referent der Rechnungsprüfungskommission**

Mit viel Freude haben wir das Geschäft im Prüferteam zur detaillierten Analyse  
angenommen. Silvia Helbling und ich wurden vom Stadtrat im Voraus ausführlich  
dokumentiert, und unsere Prüfung begann mit der Begehung des Areals. Diese  
Vorortbesichtigung wurde unter Anwesenheit der gesamten Rechnungsprüfungs-  
kommission von der Projektleiterin Sonja Schiffner von den Liegenschaften geleit-  
tet. Die anschliessenden, im Nachtrag gestellten Fragen konnten speditiv und de-  
tailliert beantwortet werden – besten Dank an den Stadtrat, Frau Sonja Schiffner  
und das gesamte Verwaltungsteam.

Auf dem Grundstück der Schulanlage Werd soll ein neues Gebäude mit Kapazität  
für zwei Kindergärten plus Nebenräume realisiert werden. Dieser Neubau wird das  
sanierungsbedürftige Gebäude des Doppelkindergartens Isengrund ersetzen, wel-  
ches zwar im Quartier, jedoch ausserhalb der Schulanlage liegt. Im Neubau wer-  
den die bestehenden zwei Wohnungen oberhalb des Kindergartens Isengrund  
nicht ersetzt. Der Neubau wird inklusive des Projektierungskredits von 240'000  
Franken knapp 2,7 Millionen Franken kosten und jährlich 125'000 Franken Folge-  
kosten generieren. Die Folgekosten stellen sich wie folgt zusammen:

Ordentliche Abschreibung:	81'560.00 Franken
Zinskosten:	27'760.00 Franken
personelle Kosten:	13'680.00 Franken
betriebliche Kosten:	2'000.00 Franken

Diese Folgekosten ersetzen jedoch die bisherigen jährlichen Betriebs- und perso-  
nellen Folgekosten des Kindergartens Isengrund und des Pfadiheims in der Höhe  
von 47'320.00 Franken. Zur Erschliessung des Areals musste Land von der Pen-  
sionskasse Migros für 81'700.00 Franken zugekauft werden, da sonst dieser  
Landteil die Realisierung beeinträchtigt hätte.

Im Kreditantrag gibt es eine gegensätzliche Aussage. Eingangs des Antrags heisst  
es: "Nach Bezug des Kindergartenneubaus kann das Gebäude im Isengrund bis  
zur Umsetzung einer neuen langfristigen Lösung intern oder extern zwischenge-  
nutzt werden". Später heisst es aber: "Fällt bei der Aufgabe des heutigen Kinder-

gartens Isengrund die öffentliche Nutzung weg, ist diese Liegenschaft vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu übertragen". Es wird sogar eine approximative Neubewertung der Liegenschaft gemacht, welche knapp 1,9 Millionen Franken beträgt. Und das, obwohl der Stadtrat in seiner Antwort auf unsere Frage meinte, dass im Moment keine Transaktionen für den Verkauf und den Landtausch geplant sei. Weiter schreibt der Stadtrat in seinem Antrag, dass der Aktivierungszeitpunkt der Liegenschaft Isengrund massgeblich von den benachbarten Wohnliegenschaften abhängig ist. Der Stadtrat erklärt, dass im Rahmen der Vorabklärungen zur Strategiefindung der Schule Werd das Areal Soodstrasse/Isengrundstrasse mittels einer Nutzungsstudie bezüglich möglichen Potentials untersucht wurde.

Im besagten Areal Soodstrasse/Isengrundstrasse besitzt die Stadt Adliswil zwei aneinandergrenzende Grundstücke mit einer Fläche von 2'132 m<sup>2</sup> und 1'262 m<sup>2</sup>. Beide befinden sich in der Bauzone W4. Die grössere Parzelle ist im Besitz der Baugenossenschaft Heimet. Die Mehrfamilienhäuser wurden um 1950 erbaut. Diese Mehrfamilienhäuser im Eigentum der Stadt Adliswil sind voll vermietet und werden hinsichtlich Gebrauchstauglichkeit bewirtschaftet. Der Bedarf grösserer Investitionen für den Kindergarten Isengrund ist erkannt, aber zeitlich noch aufzuschieben. Der Handlungsdruck ist somit noch nicht gegeben, aber die Zwischenutzung verhilft auch beim Gebäude des Kindergartens zum nötigen Spielraum, um das vorhandene Potential genauer zu analysieren und in die zukünftige Finanzplanung der Stadt einzubetten. In unseren Fragen haben wir uns mit den finanziellen Auswirkungen von ökonomischen Kosten/Nutzen-Rechnungen und mit der Schülerentwicklung sowie dem Bedarf an Raum beschäftigt. Der Neubau entspricht dem Zeitgeist des modernen Kindergartens und ist eine Investition für die Zukunft.

Die Rechnungsprüfungskommission befürwortet den Realisierungskredit einstimmig und dankt nochmals allen Beteiligten. Im Namen des Prüferenteams und der gesamten Rechtsprüfungskommission vielen Dank.

### **Angelika Sulser (SP)**

Das Integrieren der Kindergärten zu den jeweiligen Schulhäusern ist eine sehr gute Lösung, wenn dort der notwendige Platz vorhanden ist und es baulich realisierbar ist. Auf der ganzen Ebene bieten sich viele attraktive Vorzüge für Kinder, Lehrer, die Hauswartung sowie Kosteneinsparungen und so weiter. Da der bestehende Kindergarten baufällig ist, bietet sich das als bestmögliche Lösung an. So kann auf ein Provisorium verzichtet werden. Die Realisierung des Kindergartens bietet eine effiziente Nutzung von Innen- und Aussenraum an, die Auslastung wird somit bestmöglich erzielt. Die Spielwiese, der Spielplatz und die Rückzugsmöglichkeiten sind bei der Planung optimal zum Wohl vom Kind und seinen Bedürfnissen beachtet worden. Mit dem Minergie-ECO-Standard erfüllt das Gebäude die neusten baulichen Anforderungen, dadurch können die Betriebskosten gesenkt werden. Durch das grosse Fenster kommt viel Licht in die Räume, und das Vordach schützt in den Sommermonaten vor der Hitze. Um die Infrastruktur des Schulhauses zu nutzen – wie Hort, Turnhalle etc. – müssen die Kinder keine gefährliche Strasse überqueren. Das stellt gerade für die Jüngsten eine Erhöhung der Sicherheit dar. Durch den Wegfall des Weges, den sie einmal in der Woche zu der Turnhalle und zurück laufen müssen, kann man so die anderen Unterrichtsstunden wieder auffüllen. Aus diesem Grund stimmen wir von der SP dem Neubau zu.

### **Bernie Corrodi (FW)**

Der Kindergarten Werd ist ein brauchbares Konzept, den Schulbetrieb mit dem Kindergarten und all den erwünschten Nebendienstleistungen wie Tagesbetreuung, Mittagstisch usw. auf ein Areal zu konzentrieren.

Die Architektur ist für mich schlicht und ereignislos. Das Gebäude kann nicht aufgestockt werden, das ist nicht gewollt. Man muss bei einem möglichen Erweiterungsbau mehr unverbautes Land dafür verbrauchen. Soviel zum vielgelobten verdichteten Bauen. Das hat mich immer gestört, und dies habe ich auch gesagt. Die Kosten für den "Kindsgi" sind im oberen Mittelfeld angesiedelt. Ich finde es einen stolzen Preis. Bleibt da noch der Dorn im Auge: Die Mama-Taxis und Helikopter-Mütter. Wir erwarten, dass die Kiss & Ride-Schleife im Süden des Werd-Areals, in der Zufahrt zum Werkhof, so bald als möglich zu stehen kommt und in Betrieb genommen werden kann. Wir erwarten aber auch, dass unsere Stadtpolizei in der Isengrundstrasse nun hin steht und den Unsinn des Mama-Taxi-Verkehrs mit starker Präsenz unterbindet. Wir Freie Wähler stehen aber hinter dem Neubau des Kindergartens.

### **Ratspräsident Mario Senn**

Als Ergänzung, da niemand mehr das Wort verlangt, es gibt nicht nur Mama-Taxi sondern auch Papa-Taxi oder, "gender-neutral", Eltern-Taxi. (*Heiterkeit*)

### **Stadträtin Karin Fein**

Ich danke der Rechnungsprüfungskommission für die umsichtige und umfassende Prüfung und Esen Yilmaz für die ausführliche Darstellung auch der finanziellen Folgen des Geschäfts und für die mehrheitliche Zustimmung zum Antrag des Stadtrats. Den Dank für die gute Geschäftsvorbereitung gebe ich gerne an die Projektleiterin und die Abteilung Liegenschaften weiter. Zu den von Esen Yilmaz geäußerten offenen Fragen zum Grundstück des bisherigen Kindergartens Isengrund kann ich Ihnen die folgenden Antworten geben:

Die Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen kann oder besser gesagt muss dann erfolgen, wenn die öffentliche Nutzung dieser Liegenschaft wegfällt. Wenn die Liegenschaft nicht mehr für den Kindergarten genutzt wird, gibt es auch andere öffentliche Nutzungen, die an die Stelle der Bildung treten könnten. Ein Entscheid darüber, ob eine andere öffentliche Nutzung oder eine Entlassung aus der öffentlichen Nutzung erfolgen kann, bleibt offen, bis der neue Kindergarten in Betrieb genommen werden kann. Daher ist das ein bisschen polyvalent dargestellt worden.

Kommen wir zum vorliegenden Antrag: Auf dem Grundstück der bestehenden Schulanlage Werd soll als Ergänzung zum aktuellen Schulraumbestand ein neues Gebäude mit zwei zusätzlichen Kindergarten-Klassenkapazitäten plus zugehörigen Nebenräumen realisiert werden. Die zentrale Lage der bestehenden öffentlichen Zone soll so genutzt werden, dass für das neue Kindergartengebäude auch eine optimale Erreichbarkeit gewährleistet ist. Die Nachbarschaft zur Schule, Hortgebäude, Turnhalle und Freizeitanlage bietet einerseits die Möglichkeit der funktionalen Verknüpfungen miteinander und andererseits die räumliche Fassung des Areals durch Bebauung und Bepflanzung. Neben den funktional-räumlichen Anforderungen liegt das Augenmerk auf einer langfristigen Nutzung der Bauten. Das Bau-

projekt erfüllt einerseits, wie bereits ausgeführt, die zeitgemässen pädagogischen und sozialen Kriterien und entspricht andererseits auch den ökonomischen und ökologischen Kriterien, die wir heute an unsere Schulanlagen stellen. Nachhaltiges Bauen, das wir bei unseren Bauten erfüllen wollen, hat zum Ziel, verträgliche und ressourceneffiziente Lösungen wirtschaftlich und mit möglichst viel Qualität für die Nutzenden zu erstellen.

Für das Schulgebäude bedeutet dies eine aufeinander abgestimmte Optimierung in den Bereichen Energie, Baustoffe, Nutzerfreundlichkeit, Erscheinungsbild und Lebenszykluskosten. Der Neubau erfüllt die Anforderungen des Minergie-ECO-Standards und entspricht somit dem Ziel der Energiestadt Adliswil. Ich danke Ihnen für die Zustimmung zu diesem Projekt durch Ihre Zustimmung zum Kredit.

### **Ratspräsident Mario Senn**

Es wurde kein Antrag auf Nichteintreten gestellt. Sie haben damit Eintreten beschlossen.

### **Detailberatung**

**Ziffer 1** Für das Projekt Neubau Doppelkindergarten Werd wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 2'695'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 138.5040.03 bewilligt.

Ich werde das Erreichen des Quorums der Ausgabenbremse mit der Schlussabstimmung abfragen.

Gibt es dazu Anträge oder Wortmeldungen?

**Keine Wortmeldungen; so beschlossen.**

**Ziffer 2** Der Verpflichtungskredit erhöht oder verringert sich entsprechend der Bauteuerung oder Bauverbilligung zwischen der Erstellung der Kostenschätzung (Preisstand März 2019) und der Inbetriebnahme.

**Keine Wortmeldungen; so beschlossen.**

**Ziffer 3** Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

**Keine Wortmeldungen; so beschlossen.**

**Ziffer 4** Der Beleuchtende Bericht im Falle einer Urnenabstimmung wird vom Stadtrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Grossen Gemeinderats wird von seinem Büro verfasst.

**Keine Wortmeldungen; so beschlossen.**

**Ziffer 5** Veröffentlichung von Dispositivziffer 1 bis 4 im amtlichen Publikationsorgan.

**Keine Wortmeldungen; so beschlossen.**

**Ziffer 6** Mitteilung von Dispositivziffer 1 bis 5 an den Stadtrat.

**Keine Wortmeldungen; so beschlossen.**

Damit ist die Vorlage materiell durchberaten.

### **Schlussabstimmung**

Mit dieser Abstimmung stellen wir gleichzeitig fest, ob das Quorum der Ausgabenbremse erreicht wird. Der Rat besteht aus 36 Mitgliedern. Für die Annahme dieses Antrags, resp. der Ziffer 1, braucht es das absolute Mehr, also mindestens 19 Stimmen. Kommen weniger als 19 Stimmen zustande, ist die Ausgabe abgelehnt.

Wer der Vorlage zustimmen will, stimmt "Ja". Wer die Vorlage ablehnen will, stimmt "Nein". Bitte gehen Sie auf Ihr Gerät, loggen Sie sich ein und geben Sie Ihre Stimme ab. Falls Sie schon eingeloggt sind, drücken Sie bitte auf "Aktualisieren".

Sie haben der Vorlage mit 32 Stimmen zu 0 Stimmen bei 0 Enthaltungen zugestimmt.

Damit haben Sie den Verpflichtungskredit von brutto CHF 2'695'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 138.5040.03 für das Projekt Neubau Doppelkindergarten Werd bewilligt.

**Das Geschäft ist erledigt.**

## **6. Schulqualität fördern (GGR-Nr. 2019-80)**

Interpellation von Hanspeter Clesle (EVP) vom 26. Mai 2019

### **Hanspeter Clesle (EVP)**

Beim Stadtrat, insbesondere beim Schulpräsidenten, bedanke ich mich für die ausführliche und kompetente Beantwortung meiner Interpellation "Schulqualität fördern". Obwohl die Interpellation wenig Anklang bei der Führung der Schule fand, zumindest war beim Eingang des Vorstosses das Donnerwetter von der Zürichstrasse bis ins Oberleimbachquartier wahrnehmbar, ist die Beantwortung sorgfältig und detailliert ausgeführt worden. Hierzu besten Dank meinerseits. Ziel dieser Interpellation war es nicht, die Arbeit der Lehrpersonen, Schulleitungen und der Schulführung allgemein zu kritisieren oder gar schlecht zu machen, wie es teilweise in der Beantwortung suggeriert wird. Wenn, dann war es eher die Absicht, auf kleine blinde Flecken in der Selbstwahrnehmung hinzuweisen.

Bei der ersten Frage wollte ich wissen, wie die Schulpflege die Mentalität der Dienstleistung in der Ressortleitung und in der Verwaltung implementiert. Wir sind uns vermutlich alle einig, dass für eine gelungene gegenseitige Dienstleistung eine gut funktionierende Kommunikation viel beitragen kann. Besonders herausheben möchte ich das in der Beantwortung erwähnte Kommunikationskonzept, mit dem Feedback-Kanal der Sprechstunde mit dem Schulpräsidenten und dem elektronischen Feedback-Formular auf der Website, welches allen Mitarbeitern zur Verfügung steht. Gemäss den Beantwortungsausführungen werden diese bereits genutzt. Da möchte ich alle Beteiligten ermutigen, diese Kanäle zu benutzen. Nicht erst, wenn es bereits brennt. Ein Feedback kann durchaus auch eine positive Mitteilung sein.

Zur Problematik Feedback zwei Bemerkungen:

1. Zahlen, Statistiken, Zusammenstellungen, Grafiken sind für Feedbacks und die Darstellung der Resultate unabdingbar, das ist unbestritten.

2. Es geht mir aber um mehr. Es geht um positive Feedbacks und wenn Kritik, dann aufbauend. Es geht um Gefühle, um Befindlichkeiten von allen Mitarbeitenden. Es geht um Aufbau, Pflege, Unterhalt all der Faktoren, die für die Zusammenarbeit eines guten Betriebsklimas berücksichtigt werden wollen.

Es sind kleine, aber matchentscheidende Schritte:

- der richtige Umgangston, "der Ton macht die Musik"
- ich werde gehört, bestätigt, ernst genommen, einbezogen
- ich erfahre Wertschätzung usw.

Die Verantwortlichen wissen um die Bedeutung dieser Anliegen, davon ist in der vorliegenden Antwort die Rede. Darauf immer und immer wieder den Finger zu legen, ist Pflicht der Führungsverantwortlichen auf allen Stufen, und es liegt in der Natur der Sache, dass es da immer und ständig Luft nach oben gibt.

Die Beantwortung der zweiten Frage beleuchtet die Anzahl der Mutationen der Lehrpersonen, der Schulleitungen sowie das Betriebsklima allgemein. Die Analyse der Fluktuationsrate ist in der Tat eine äusserst komplexe Angelegenheit und übersteigt eine fundierte Einschätzung eines einfachen Mannes oder eines einfachen Parlamentariers, wie ich es bin. Dennoch kann ein subjektives Bild prägen. So hat beispielsweise meines Wissens in Adliswil in den letzten drei Jahren beinahe jede Schulleiterposition einen Stellenwechsel aus verschiedenen Gründen verzeichnet. Die Bedeutung des Schulleiters hat in den letzten Jahren massiv zugenommen, auch die Kompetenzen und somit ebenfalls die Belastung der Stelleninhaber haben sich gesteigert.

Sehr erfreulich ist die beinahe vollständige Besetzung der Lehrerstellen im ganzen Bereich für das Schuljahr 2019/2020. Da gehe ich davon aus, dass diese gut besetzt sind und dass die Rücktritte während der Probezeiten verschwindend klein waren. Die Schulpflege ist also der Meinung, dass die Schule Adliswil gut aufgestellt ist und das Betriebsklima keine strukturellen Probleme aufweist. Das nehme ich gerne so zur Kenntnis.

Besonderes Augenmerk gilt der Unterstützung der Schulleitenden. Wie bereits erwähnt, haben sich der Tätigkeitsinhalt und die Arbeitsbelastung der Schulleitenden in den letzten Jahren massiv verschärft. Die Schulpflege ist sich dieser Begebenheit bewusst und hat entsprechend Massnahmen ergriffen. Ihre Beschlüsse – die kommunal finanzierten Schulleiter-Pensen um 68 Stellenprozent zu erhöhen – sind nachvollziehbar und aus meiner Sicht notwendig. Ebenso trägt die neu eingerichtete Stelle des pädagogischen Assistenten zur Entlastung bei. Wie die von der Schulpflege geförderte und geforderte stärkere Zusammenarbeit unter den Schulleitungen zur Entlastung beitragen kann, ist fraglich für mich. Generiert dies nicht weitere zeitraubende Sitzungen? Schulleitungen erfahren doch Entlastung, wenn sie von den täglichen administrativen Büroarbeiten befreit werden können, beispielsweise von einer Büroarbeitskraft. Mutationen und Fluktuationen unterscheiden sich von Schulhaus zu Schulhaus unter Umständen stark. Die Durchschnittswerte für Adliswil mögen vergleichbar sein mit den Durchschnittswerten in der Stadt Zürich. Wie aber vergleichen sich einzelne Schuleinheiten mit dem Durchschnitt? Nehmen wir z.B. das Schulhaus Zopf: Handelt es sich hier um einen "sta-

tistischen Ausreisser"? Bereits bei einem kurzen Rückblick über die letzten drei bis vier Jahre wird klar, dass die Fluktuation hier um ein Vielfaches höher ausgefallen ist. Gerne bedanke ich mich nochmals für die ausführliche Beantwortung der Interpellation und wünsche allen Beteiligten auf allen Stufen der Schule Adliswil weiterhin gutes Gelingen und Freude an der Arbeit in der Bildung in unserer Stadt.

Zum Schluss noch eine Bemerkung, welche gerne im Sinne des Art. 57 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderats verstanden werden kann. In der Beantwortung der Interpellation wird der Interpellant, also ich, mehrmals als "Kolportierender" bezeichnet. Kolportieren bedeutet "Gerüchte verbreiten", die Weiterverbreitung von Unwahrheiten, ungesicherten Behauptungen und Halbwahrheiten. Kommt aus dem Französischen: Kolportage – Hausierhandel. Ja, geschätzte Damen und Herren. Das habe ich nicht gemacht. Vor Ihnen liegt eine Interpellation. Eine der kleinsten Vorstossarten des Parlaments. Fragen der Legislative werden durch die Exekutive beantwortet. Das einfache Einmaleins im Parlamentswesen. Ich habe weder Gerüchte verbreitet noch damit hausiert, sondern offen und offiziell Fragen gestellt und mögliche Schlussfolgerungen skizziert. Ich hoffe doch sehr, dass wenn dann Ihnen einmal ein Gegenwind aus den neu geschaffenen Kommunikationskanälen entgegenkommt, nicht so wie hier mit mir als Interpellanten umgegangen wird. Die gute, fachliche und kompetente Beantwortung, wie es hier eigentlich passiert ist, hätte an sich gereicht. Genau um dieses schwer zu beschreibende Fingerspitzengefühl oder Mentalität geht es, um eine gute Kommunikation und Führung zu leben. Dieses Fingerspitzengefühl wünsche ich der Schulpflege für die Zukunft.

#### **Ratspräsident Mario Senn**

Du hattest gemäss der Geschäftsordnung zehn Minuten Redezeit. Dein Verweis auf die Möglichkeit, gemäss Art. 57 GeschO GGR eine persönliche Erklärung abzugeben, steht Dir selbstverständlich jederzeit zu, aber nur dann, wenn ich Dir das Wort erteile. Du kannst nicht eigenständig Deine Redezeit ausdehnen, indem Du sagst, Du machst jetzt noch eine persönliche Erklärung.

#### **Stadtrat Markus Bürgi**

Ich gedenke nicht, zehn Minuten zu reden. Nur ganz kurz: Herzlichen Dank, Hanspeter Clesle, Du hast den Inhalt der Interpellationsantwort und der Interpellation selbst bereits sehr detailliert wiedergegeben. Ich möchte nur noch auf einen Punkt eingehen und einen weiteren nennen, und zwar die Fluktuation: Das ist ja immer wieder ein Thema, auf das ich regelmässig angesprochen werde. Ich habe versucht, dies in der Interpellationsantwort darzulegen, das hast du ebenfalls zitiert, dort haben wir einen Schnitt angegeben über sieben Jahre, das sind statistisch gesicherte Daten, da liegen wir deutlich drüber. Bei der Schulleitung ist der Wert wesentlich tiefer. Die Gründe hast du ebenfalls bereits ausgeführt, und ich möchte an dieser Stelle das Folgende anmerken: Es stimmt, dass wir ab und zu Vakanzen bei der Schulleitung haben. Es ist aber auch so, dass wir dreizehn Schulleiterstellen haben, was sehr viel ist. Wenn wir nun beim kantonalen Schnitt liegen würden, der bei diesen Stellen bei etwa dreijähriger Haltedauer liegt, dann hätten wir pro Jahr durchschnittlich vier neue Schulleiter. Man muss sich darüber bewusst sein, dass das eine sehr hohe Zahl ist und dass das Ressort "Bildung" auch sehr gross ist. Bevor ich zum Ende komme, möchte ich darüber hinaus noch die Gelegenheit für einen kleinen Werbespot nutzen. Sie haben ja alle ein E-Mail

bekommen mit einer Einladung zu einem Tag der offenen Tür, und ich glaube, das gibt auch die Möglichkeit, einen ersten Eindruck bzw. eine Ersthanderfahrung aus unserer Schule zu gewinnen und zu sehen, dass die Mitarbeitenden, die dort tagtäglich einen grossartigen Einsatz leisten, zufrieden mit ihrem Arbeitsplatz sind. Wir haben bis jetzt leider erst relativ wenige Anmeldungen erhalten aus dem Grossen Gemeinderat, von daher möchte ich Sie alle motivieren, die Chance wahrzunehmen, um sich wirklich einen Eindruck zu verschaffen, wie es bei uns im Ressort Bildung und an einzelnen Schulen zu- und hergeht.

### **Ratspräsident Mario Senn**

Der Interpellant hat seine Erklärung zur Antwort des Stadtrats abgegeben.

**Das Geschäft ist erledigt.**

## **7. Baurechte (GGR-Nr. 2019-96)**

Interpellation von Silvia Helbling (FDP), Patrick Sager (FDP), Gabriel Mäder (GLP) und drei Mitunterzeichnern vom 14. Juni 2019

### **Silvia Helbling (FDP)**

Das Thema ist aktuell und das nicht nur in Adliswil. Diese Interpellation haben wir eingereicht, weil meine Mitunterzeichner und ich einmal wissen wollten, ob das Baurecht wirklich immer so sinnvoll ist oder nicht. Und ob es sich ökonomisch auch lohnt bzw. auswirkt. Dies ist ein Fraktionsvotum von der FDP-EVP. Wir haben nun erstmals eine Übersicht über die ausstehenden Baurechte und auch darüber, zu welchen Bedingungen diese erteilt werden, erhalten. Ich bedanke mich deshalb beim Stadtrat für die Auflistung und die ausführliche Beantwortung der Fragen.

In seiner Antwort zeigt der Stadtrat auf, unter welchen Umständen eine Abgabe von Land im Baurecht für ihn Sinn ergibt. Bei Frage 3 erwähnt er "sozialpolitische, raumplanerische oder wirtschaftspolitische Überlegungen". Das Baurecht ist EINE Möglichkeit für eine entsprechende Nutzung. Damit einher geht aber ein Wertverlust, und das ist nicht das erste Mal, dass wir dies hier im Rat besprechen. Dies ist zustande gekommen, da keine freie Nutzung mehr möglich ist. Wenn man jetzt die Baurechtszinsen und den gesamten Wert, das heisst den sogenannten Barwert auf alle Zahlungen, die in dieser Zeit anfallen, anschaut, dann ist der Wert immer kleiner als der Verkaufspreis, weil der Baurechtsnehmer nie endgültig über das Land verfügen kann und deshalb weniger zu bezahlen bereit ist.

Wenn ein Grundstück im Baurecht abgegeben wird, wird der Buchwert durchschnittlich um 70 % reduziert. Das ist nicht nur eine einfache Behauptung. Dies geht hervor aus einem Artikel in der SP-Postille "PS" zu den Landverkaufsinitiativen von Links in Uster und Winterthur, als die Diskussion ums gleiche Thema ging. Ich darf zitieren: "Wenn die Stadt eine Liegenschaft im Baurecht abgibt, muss das Grundstück neu bewertet werden. Der Stadtrat geht in einer Modellrechnung davon aus, dass sich der Buchwert um durchschnittlich 70 Prozent reduziert, wenn ein Grundstück im Baurecht abgegeben wird." Was will ich damit sagen? Der Wert der Zahlungsströme ist geringer, weil der Baurechtsnehmer im Gegensatz zu ei-

nem "vollen" Eigentümer nicht vollständig über die Liegenschaft verfügen kann und sie am Ende wieder an den Baurechtsgeber zurückgeht. Das ist ein unvollständiges Verfügungsrecht und bewirkt deshalb einen Preisabschlag. Wäre das nicht der Fall, hätte ja kein privater Grundeigentümer einen Anreiz, eine Liegenschaft zu verkaufen, und es käme zu gar keinen Handänderungen, weil eine Abgabe im Baurecht den gleichen Wert haben würde wie ein Verkauf. Auf Adliswil umgemünzt, hat der Stadtrat in seiner Interpellationsantwort ermittelt, dass es für knapp 48'000 m<sup>2</sup> ausstehende Baurechte gibt.

Was erhält die Stadt Adliswil dafür? Dies möchte ich gern anhand verschiedener Aspekte erläutern:

- **Finanziell:** Die Stadt Adliswil erhält gerade einmal 404'618 Franken jährlich dafür, wobei 90 % der Erträge von der ZIS stammen.
- **Standortattraktivität:** Dies ist sicher mit der ZIS gegeben, denn diese bringt einen positiven Standortfaktor. Wie Sie sicher wissen, ist eine internationale Schule ein wesentlicher Standortfaktor für international aufgestellte Firmen.
- **Wohnbauförderung:** Die Wohnungen auf den Arealen der Baugenossenschaften Adliswil und Heimet dürfen nur an Personen, die die Bedingungen der kantonalen Wohnbauförderung erfüllen und in Adliswil arbeiten, abgegeben werden.

Gerade der letzte Punkt zeigt, dass exemplarisch ein Problem bei der Baurechtsvergabe vorhanden ist. Die Bedingung, dass man in Adliswil arbeiten muss, mag 1965 Sinn ergeben haben. Aber heute? Es entspricht doch nicht mehr der Realität, dass man zwingend auch dort wohnt, wo man arbeitet. Im Gegenteil, man wechselt während einer Berufskarriere häufiger den Arbeitsplatz und hat ein ausgebauten ÖV-Netz zur Verfügung, um zum Arbeitsort zu pendeln. Zudem verlangen die Regionalen Arbeitsvermittlungszentren (RAV) von Arbeitslosen, dass sie einen Arbeitsweg von bis zu zwei Stunden in Kauf nehmen müssen. Und hier in Adliswil führt das dazu, dass man als Arbeitssuchender im Extremfall nicht einmal eine per Baurecht vergünstigte Wohnung erhält. Ist das wirklich etwas, für was wir heute Wertabschläge und Einnahmenverzichte haben wollen? Aber auch wenn man diese Förderungen gut findet. Was ist der Schönheitsfehler daran? Es handelt sich um Einnahmenverzichte, um Vergünstigungen, die nirgends erscheinen. Sie sind intransparent. Hier sehe ich auch einen Widerspruch in der Antwort des Stadtrats auf die Frage 3: Darin steht zuerst, die öffentliche Hand kann „ohne weitergehendes finanzielles Engagement mehr oder weniger stark gestaltend und mitbestimmend wirken...“. Danach steht aber, dass Nutzungsbeschränkungen zu einer reduzierten Rendite führen. Für mich ist eine reduzierte Rendite sehr wohl ein finanzielles Engagement: Wir verzichten auf Einnahmen. Und bekanntlich ist nach dem Urteil des Verwaltungsgerichts ein Einnahmeverzicht wie eine Ausgabe zu behandeln. Er unterliegt der Ausgabenbremse und es braucht unter Umständen eine Volksabstimmung. Auch sind die Einflussmöglichkeiten mit Baurechtsabgabe beschränkt, was die Auflistung des Stadtrats zeigt, da die meisten abgegebenen Baurechte über 80 Jahre laufen. Klar, man kann zu Beginn mitreden. Aber das kann man auch, wenn man ein Land verkauft – an denjenigen Käufer, der das gewünschte Projekt vorschlägt. Aus dem heraus ergibt sich die Situation, dass man sagen kann, es braucht eine ausgewogene Beurteilung von Fall zu Fall, und es sollte eine flexible Handhabung vorgenommen werden.

### **Wolfgang Liedtke (SP)**

Ich möchte mich bei den Interpellanten für die interessanten Fragen an den Stadtrat bedanken, und ich möchte auch dem Stadtrat und den involvierten Verwaltungsangehörigen für die ausführlichen und sachlichen Beantwortungen meinen Dank aussprechen. Was erfahren wir in der Stellungnahme des Stadtrats?

Die Antwort des Stadtrats zeigt uns, dass das Baurecht eine Win-Win-Situation erlaubt. Während der Baurechtsgeber, in unserem Fall also die Stadt Adliswil, eine garantierte Rendite während der gesamten Laufzeit erhält, ohne selbst investieren zu müssen, profitiert der Baurechtsnehmer davon, ein Grundstück bebauen zu können, ohne es erwerben zu müssen. Gerade Baugenossenschaften und Stiftungen für Wohnen im Alter sind an Baurechtsvergaben – entgegen den Unkenrufen der Baurechtsgegner – sehr interessiert.

Ich zitiere hierzu aus der Antwort des Stadtrats zur Frage 3: "Generell liegt aus einer ökonomischen Betrachtungsweise der wesentliche Beweggrund für ein Baurecht darin, eine direkte Rendite zu erzielen. Dies insbesondere ohne die Parzelle zu verkaufen und ohne sich zusätzlich finanziell zu engagieren." Die Rendite wird bestimmt über den Grundstückswert und eine Indexierung. In den uns vorgelegten Fällen wurde ein fester Index zwischen null und 3,25 % gewählt. Üblich sind auch Bindungen an die Entwicklung des Landesindex für Konsumentenpreise, an die Mietpreisentwicklung, an den Hypothekenzins bzw. den Referenzzinssatz oder an den Landpreisindex. Dabei ist es weit verbreitet, den Landwert und den Baurechtzins regelmässig, meist alle zehn Jahre, neu zu bewerten. Diese regelmässige Neubewertung scheint bei den in der Antwort des Stadtrats aufgelisteten Baurechtsverträgen nicht vorgesehen zu sein. Der niedrige Baurechtzins bei den Baugenossenschaften ist dem Umstand geschuldet, dass es Auflagen für die zu erzielenden Wohnungsmieten gab. Die Stadt Adliswil hat also hier auf eine höhere Rendite verzichtet. Umgekehrt musste sie keine eigenen Investitionen tätigen, um bezahlbaren Wohnraum für schlechter Verdienende oder für junge Familien zu schaffen. Für den Heimfall empfiehlt eine vom Bundesamt für Wohnungswesen in Auftrag gegebene Studie aus dem Jahr 2017 ("Baurecht unter der Lupe", [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)), dass die Liegenschaften vom Baurechtsgeber mit einem Anteil am aktuellen Verkehrswert übernommen werden, der idealerweise bei mindestens 90 % liegen sollte. Liegt er unterhalb von 80 %, schwindet beim Baurechtsnehmer der Anreiz zum Unterhalt der Liegenschaften. Die Stadt Adliswil hat unterschiedliche Modelle gewählt. Während mit den Baugenossenschaften Heimet und Adliswil eine unentgeltliche Übernahme der Liegenschaften inklusive der Hypothekarschulden vereinbart wurde, ist beim Wolfhaus in der Kronenstrasse ein Anteil von nur 60 % nach 100 Jahren vereinbart, mit der Genossenschaft Jugendwohnungen und mit der Zurich International School 100 %. Schweizweit liegt der Anteil an Baurechtliegenschaften nur bei 5 %. Wegen der zunehmenden Bodenknappheit wird das Baurecht in Zukunft aber interessant, da die öffentliche Hand mit dem Baurecht über ein Instrument verfügen kann, welches sich gut für die Steuerung der Siedlungspolitik eignet.

Ich zitiere wiederum aus der Antwort des Stadtrats zur Frage 3: "Über das Instrument des Baurechts kann sie (gemeint ist die öffentliche Hand) ohne weitergehendes finanzielles Engagement mehr oder weniger stark gestaltend und mitbestimmend wirken, sei es aus sozialpolitischen, raumplanerischen oder wirtschaftspolitischen Überlegungen." Die Stadt hat gemäss der uns vorliegenden Aufstellung, wir

haben dies bereits gehört, 47'705 m<sup>2</sup> Land im Baurecht vergeben. 16'705 m<sup>2</sup> Boden in Wohnquartieren wird in den vierziger Jahren an die Stadt zurückfallen. Dann hat die Stadt die Möglichkeit, bei einer Neuvergabe im Baurecht durch entsprechende Auflagen die Schaffung von Gemeinschaftsräumen oder Quartierläden zu initiieren, die Quartiere also zu beleben. Die Stadt Zürich hat hierzu mit seinen Baurechtsvergaben sehr gute Erfahrungen machen können, wie Stadtrat Odermatt vor einigen Monaten in einer Veranstaltung der SP Adliswil erläuterte.

Die Stadt Adliswil nimmt pro Jahr ca. 405'000 Franken an Baurechtszinsen ein, wie wir ebenfalls schon hörten. Die Einnahmen über den Baurechtszins könnten schätzungsweise (dies ist meine persönliche Schätzung) um 120'000 Franken pro Jahr höher liegen, jedoch hat die Stadt gegenüber den Baugenossenschaften auf Einnahmen verzichtet, um Wohnungen gemäss der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung zu ermöglichen. Wenn wir uns einmal die Baurechtsverträge anschauen, die mit den Baugenossenschaften Heimet und Adliswil sowie mit der Genossenschaft Jugendwohnungen geschlossen wurden, dann sehen wir, dass dort relativ niedrige Baurechtszinsen vereinbart wurden, nämlich in einem Fall 0 %, zweimal 1 % und einmal 2.5 %. Diese vier Grundstücke hatten beim Abschluss der Baurechtsverträge einen Wert von insgesamt 1'313'630 Franken. Die jährlichen Einnahmen aus diesen Baurechtsverträgen betragen 30'633 Franken. Dies ist nicht viel, aber wenn man das über die 80 Jahre sieht, die die vier Verträge dauern, dann kommt ein Betrag von 2,5 Millionen Franken zusammen, dieser liegt also deutlich höher als der damalige Verkehrswert dieser vier Grundstücke.

Die Alternative, die Grundstücke jeweils zu verkaufen, entzieht der Stadt jegliche Kontrolle über die Gestaltung der Bebauung. Die einmalige Einnahme des Verkaufserlöses hinterlässt in der Regel keine Wirkung auf den Steuerfuss. Der Verkauf des Neuguts 2017/2018 für mehr als 9 Millionen Franken hat nicht zur Reduktion des Steuerfusses geführt. Am Ende hatte Adliswil beim Neugut also weder Gestaltungsspielraum gewonnen noch für die Steuerzahler einen direkten Nutzen in Form einer Steuersenkung erreicht. Die Vergabe im Baurecht stellt hingegen sicher, dass kein teures Land zurückgekauft werden muss, weil die Stadt das Land ja beim Heimfall noch besitzt, allenfalls auch als Tauschreserve. Die Grundstücke, welche in den sechziger Jahren im Baurecht an die Genossenschaften Heimet und Adliswil abgegeben wurden und in 20 bis 25 Jahren heimfallen, haben seitdem bis heute übrigens eine Wertsteigerung um etwa das Zehnfache des damaligen Verkehrswerts erfahren. Baurecht ist nachhaltig und bietet sowohl in Hinsicht auf den Erhalt oder gar Gewinn von Gestaltungsspielräumen wie auch in finanzieller Hinsicht Vorteile. Die SP-Fraktion teilt im Wesentlichen die in der Stellungnahme des Stadtrats formulierte Einschätzung der Vorteile des Baurechts.

### **Gabriel Mäder (GLP)**

Dass sich das Adliswiler Stimmvolk in den kommenden Monaten intensiver mit dem Thema Baurecht auseinandersetzen muss, verdanken wir der Initiative "Boden Behalten – Adliswil nachhaltig gestalten". Ist es doch Ziel der Initiative, dass Adliswil in Zukunft grössere Parzellen Land nur noch im Baurecht abgeben darf. Vor diesem Hintergrund haben wir – die FDP, die GLP und die CVP – die Interpellation gestartet, um dem Begriff Baurecht eine grössere Prominenz zu geben und zu erfahren, was sich dahinter verbirgt. Denn egal wie die Abstimmung im Februar ausgehen wird, Baurechte werden auch in Zukunft ein Thema bleiben. Wenn wir die Antworten des Stadtrats anschauen, dürfen wir feststellen, dass der Stadtrat in

der Vergangenheit das Instrument "Baurecht" bereits im Sinne der aktiven Siedlungsentwicklung genutzt und zum einen Altersbauten unterstützt hat, ebenso hat er im Shilaurain Jugendwohnungen finanziert oder in den 70er Jahren für günstigen Wohnraum gesorgt. Aber mit dem Baurecht lässt sich nicht nur günstiger Wohnraum fördern. Wie die Baurechtsvergabe an die Zurich International School zeigt, lässt sich damit auch Standortförderung betreiben. Aber, da müssen wir ganz klar sein, diese Projekte wurden nicht bloss unterstützt, sondern sind subventioniert worden. Die Konditionen der Baurechtsverträge liegen deutlich unter den damaligen Marktbedingungen. Aber das liegt nicht am Baurechtsvertrag selber, sondern daran, dass die Subventionierung offensichtlich gewollt worden ist. Aus heutiger Sicht dürfen wir festhalten, dass die beabsichtigten Ziele der Baurechtsvergabe auch erfüllt wurden. Es lässt sich somit festhalten, dass Baurechte auch in Adliswil ein effektives Instrument zur Siedlungsentwicklung sein können. Aber wie sieht die finanzielle Seite aus?

Baurechte stehen aber auch immer im Verdacht, finanziell nicht attraktiv zu sein, einem sofortigen hohen Verkaufspreis stehen relativ bescheidene zukünftige Zahlungen gegenüber. Das erweckt den Eindruck, dass Geld verschenkt wird. Dem ist natürlich nicht so. Und das kommt auch aus der Studie von Wüst&Partner (die Wolfgang Liedtke ja bereits erwähnt hat), einem spezialisierten Immobilienexperten, detailliert zum Ausdruck. Entscheidend ist aber die Ausgestaltung des Baurechtsvertrags. Auch das zeigt die Antwort des Stadtrats deutlich, so erhält doch die Stadt Adliswil gemäss Baurechtsvertrag Nr. 1 mit der Genossenschaft Heimet im Heimfall nicht nur das Gebäude, sondern die Stadt ist auch verpflichtet, die Hypothek der Liegenschaft zu übernehmen. Das darf nicht mehr sein. Hier ist der Anreiz, die Liegenschaften auch gegen Ende der Laufzeit des Baurechts sorgfältig zu unterhalten, nicht gegeben. Hypotheken zurück zu bezahlen, ist die Aufgabe der Baurechtsträger und nicht der Gemeinde. Normalerweise steht dem Investor hierzu ein Betrag aus der Heimfallentschädigung zur Verfügung, was hier aber leider nicht vorgesehen ist. Wir fordern hier darum den Stadtrat auf, frühzeitig das Gespräch mit der Genossenschaft Heimet zu suchen und eine einvernehmliche Lösung zu finden, denn auch das gilt es nicht zu vergessen, Baurechtsverträge können jederzeit im gegenseitigen Einverständnis abgeändert werden.

Ganz anders sieht der Fall beim Baurechtsvertrag Nr. 2 mit der Baugenossenschaft Adliswil aus. Die 10'700 m<sup>2</sup> wurden 1965 zu 100 Franken pro Quadratmeter veranschlagt, was somit einem damaligen Kaufpreis von 1'070'000 Franken entsprochen hätte, was wohl bereits auch eine Subventionierung beinhaltet. Wäre der Verkauf erfolgt und hätte die Stadt Adliswil den Betrag vorsorglich für die nächsten 50 Jahre angelegt, so hätte sie heute bei einem angenommenen jährlichen Zins von 5 % den statthaften Betrag von 12,3 Millionen Franken gemacht. Anstelle der Million hat die Stadt aber jedes Jahr bloss Fr. 26'750 Franken erhalten, inklusive den Zinszahlungen von wieder 5 % wären wir heute aber immerhin bei 6 Millionen Franken. Und nun kommt im Falle des Baurechts noch der aktuelle Landwert dazu. Und dieser liegt nicht mehr bei 100 Franken pro Quadratmeter, sondern war 2018 bei 1'086 Franken. Das Land hat somit einen Gegenwert von 11,6 Millionen Franken. Zusammengenommen hat die Baurechtsvergabe einen um 5 Millionen Franken besseren Ertrag erzielt als dies bei einem Verkauf der Parzelle im Jahre 1965 der Fall gewesen wäre. Das Beispiel zeigt also, dass Baurechte durchaus attraktiv sein können. Wenn die Stadt Adliswil aber weiterhin Baurechte vergeben will, müssen wir die Risiken in den Verträgen minimieren. Ziel muss es sein, dass

Baurechtsverträge sowohl für den Investor als auch die Stadt fair und attraktiv und möglichst risikoarm sind. Dann wird auch die oft zitierte Differenz zwischen dem Verkaufswert und dem Barwert der Baurechtszinsen gegen null tendieren. Eine Differenz wird es immer geben, wie die FDP bereits gesagt hat. Darum sind wir der Überzeugung, obwohl wir die Möglichkeiten von Baurechtsverträgen sehr schätzen, dass diese aber nicht der alleinige Heilsbringer sind, sondern je nach Situation entschieden werden sollte, ob ein Baurechtsvertrag oder ein Verkauf die bessere Option ist. Die wichtigste Regel lautet, nicht alles auf eine Karte zu setzen.

Die CVP-GLP-Fraktion dankt dem Stadtrat für die ausführliche Beantwortung der Interpellation und hofft, dass man auch in Zukunft Baurechte vergeben können.

### **Marianne Oswald (GP)**

Wir danken den Interpellanten für den interessanten Vorstoss. Es ist gut, dass es nun mal eine Auslegeordnung gibt zum Thema Baurecht.

Zur Antwort 1: Hier sieht man, dass die Stadt Adliswil schon seit 1965 Land im Baurecht abgibt. Dann sehen wir zweitens, dass bis jetzt vor allem Genossenschaften und gemeinnützige Organisationen davon profitieren. Mit der Abgabe von Baurecht wird der gemeinnützige Wohnungsbau, der Bau von Alterswohnungen und Jugendwohnungen unterstützt und gefördert. Ich bin absolut einig mit Gabriel Mäder, dass man ein gutes Augenmerk auf die Ausarbeitung der Verträge legen soll und dass man dies auch überwachen muss, ob man dort allenfalls etwas anpassen muss, um es an die heutigen Begebenheiten anzupassen. Auch die ZIS hat ihre Schule auf Land im Baurecht gebaut. Auch die ZIS zahlt nur einen reduzierten Baurechtszins. Aber auch so zahlt sie jedes Jahr noch über 360'000 Franken! Das ist nicht gerade ein Pappentier. Hier noch ein Beispiel aus Kilchberg: Da hat der Soverän letztes Jahr einen Gestaltungsplan und einen Baurechtsvertrag genehmigt. Da hat nämlich die Gemeinde Land an der Bahnhofstrasse an den Coop abgegeben. Bei einem geschätzten Landwert von 3,7 Millionen Franken und einem jährlichen Baurechtszins von 148'000 Franken. Während der Mindest-Laufzeit des Baurechtsvertrags von 50 Jahren, kommen so 7,4 Millionen Franken zusammen, also doppelt so viel, wie wenn das Land jetzt verkauft würde. Wird die Option auf die 30-jährige Verlängerung genutzt, kommen noch mal 4,4 Millionen Franken dazu, und dann wären wir bei 11,8 Millionen Franken. Dies zeigt, dass die Stadt zwei Möglichkeiten hat: Einerseits kann sie mit den Baurechten günstigen Wohn- und Gewerberaum fördern, andererseits ist es aber auch möglich, eine Rendite zu erwirtschaften. Und dies sind einfach zwei verschiedene Sachen, da kann man nicht Äpfel mit Birnen vergleichen. Wobei, dies hat Gabriel Mäder ja bereits ausgeführt, kann man sogar den Fünfer und das Weggli haben, wie das Beispiel von Gabriel Mäder zeigt. Der Stadtrat sagt dies ja auch – ein Beweggrund für Baurechte kann sein, dass man eine direkte Rendite erzielt, ohne dass man das Land verkauft, und ohne dass man sich zusätzlich finanziell engagiert, man muss also nicht selber bauen, andererseits kann man aber auch gestaltend und mitbestimmend mitwirken. Und weiter führt der Stadtrat aus, dass bei einem Verkauf die Einflussnahme nach dem Vollzug des Geschäfts nicht mehr vorhanden ist. Mit dem Verkauf gibt man jegliche Mitbestimmungsrechte auf. Und natürlich kann man bei einem ersten Projekt einen Gestaltungsplan machen, bei einem weiteren Projekt nach 40 oder 50 Jahren jedoch nicht mehr. Und das, meine Damen und Herren, ist genau der springende Punkt. Man kann Land verkaufen, einmalig kassie-

ren und auf diesem Land nichts mehr zu sagen haben, oder im Baurecht abgeben, über Jahrzehnte profitieren und erst noch bei der Nutzung und Gestaltung mitreden, und am Schluss gehört einem das Land immer noch. Dies sind für uns alles gute Argumente.

### **Davide Loss (SP)**

Nach diesen Voten muss ich noch etwas sagen. Was uns Silvia Helbling da präsentiert hat, ist ein Potpourri auf einem Silbertablett, wo Äpfel und Birnen miteinander vermischt sind und das ganze mit einem FDP-Sahnehäubchen dekoriert ist. Wir haben von den regionalen Arbeitsvermittlungszentren über die Wohnbauförderung so ziemlich alles gehabt in der Argumentation, und wir haben einfach die reine Parteilehre der FDP gehört. Ich muss sagen, ich finde es sehr traurig, dass man der sozialpolitischen Motivation jegliche Berechtigung a priori abspricht. Ich finde, es gibt noch mehr, und da muss man vielleicht mal über den Tellerrand hinausblicken, als Gewinnmaximierung für das Gemeinwesen. Interessant habe ich gefunden, dass man die positiven Aspekte vom Baurecht nur dann erkennen konnte, wenn es um Privatschulen geht oder um Gutbetuchte, die Wohnungen und Grundstücke kaufen möchten. Ich glaube, das greift ein wenig zu kurz, und ich finde dies sehr schade, denn eigentlich habe ich Sie, Silvia Helbling, immer als sehr besonnene Gemeinderätin erlebt.

Zum Wertverlust beim Baurecht möchte ich Folgendes sagen: Sie haben dies als sehr grossen Wertverlust dargestellt, eine 70 %-ige Reduktion vom Buchwert, also ich denke, der Preis wird am Schluss vom Markt gemacht, und da müssen auch Faktoren wie Zinsen, Inflationen oder Marktaussichten und weiteres mit einkalkuliert werden, da kann man nicht einfach von einem 70 %-igen Verlust sprechen. Und noch etwas ganz Entscheidendes möchte ich anmerken: Die Stadt muss nicht investieren. Sie muss bei diesen Grundstücken nichts investieren und hat dennoch den Baurechtszins. Und die Stadt legt auch nicht langfristig Geld an, auch das ist nicht die Aufgabe eines Gemeinwesens. Was man ausserdem sagen muss, der Vorteil ist, bei den Genossenschaften kann die Stadt unter Umständen 100 % der Hypothekarschulden übernehmen, und dann ist dies viel billiger, als wenn sie sich finanziell anders engagieren muss. Und das müsste durchaus auch berücksichtigt werden. Und was ich auch entscheidend finde: Es gibt keine Eigenkapitalbarriere beim Baurecht, es könnte also auch für KMU's sehr interessant sein, zu investieren. So einseitig wie Sie sehe ich dies also nicht.

Ich sehe die Interpellation als Antwort auf unsere Volksinitiative. Offenbar haben Sie gemerkt, dass wir mit dieser den Nerv der Bevölkerung getroffen haben, und so wollten Sie offenbar das Baurecht ein wenig verteufeln, ein wenig als linke Erfindung hinstellen, aber wie ich dies bereits beim letzten Mal gesagt habe, ist das Baurecht keine Erfindung der Linken, sondern ein sehr bürgerliches Instrument. Vielleicht müsste man auch den positiven Aspekten ein wenig mehr Gewicht beimessen.

### **Silvia Helbling (FDP)**

Ich muss jetzt gleich noch eine Replik machen. Ich habe die ganze Diskussion sehr interessant gefunden. Danke vielmals auch für das Kompliment, das ich gern entgegen nehme. Wenn man es einmal ausgewogen anschaut, was die Argumente sind oder wie die verschiedenen Voten lauten, dann habe ich das Gefühl, man

redet mehr oder weniger über drei wesentliche Punkte: Das Erste ist, und das sehen wahrscheinlich insbesondere wir aus der FDP-Ecke, dass man immer versucht, alle Möglichkeiten zu betrachten. Und dies habe ich ja bereits anfangs mit meinem Votum ausgeführt, es ist eine Möglichkeit, Grundstücke im Baurecht abzugeben. Aber es ist ebenso wichtig, dass man auch die Möglichkeiten betrachtet, die man mit einer Baurechtsabgabe verwirklichen kann. Wir haben gesagt, dass insbesondere die öffentlichen Aufgaben zuvorderst stehen. Wir sehen aber in der heutigen Zeit, und das ist der Punkt, der auch wesentlich ist und der vor allem die Diskussion auslöst, dass wir wirtschaftlich und sozial sehr grosse Umwälzungen haben. Und mit diesen Umwälzungen braucht es natürlich auch im politischen Alltag ein recht grosses Gespür dafür, was in 20, 30 oder 50 Jahren sein wird. Und ich glaube, das ist auch der wesentliche Punkt, auf den die FDP und auch die Mitunterzeichnenden hinweisen wollen – wir sind jetzt ja nicht nur mit der FDP-EVP-Fraktion an diesem Thema – dass man auch durch die Volatilität, das heisst durch die Schwankungen, grosse Risiken hat, worüber man sich bewusst sein muss. Dies ist bis anhin viel weniger gewesen. Dies bedeutet, wir müssen uns die Flexibilität sichern. Wir haben nicht gesagt, dass wir gegen Baurechte sind. Wir sagen einfach, dass man das sehr vorsichtig abwägen muss, vor allem auch die Vergleiche, die gemacht wurden. Wir haben Zins- und Zinseszinsüberlegungen. Wenn ich nun einen Landwert von vor 20 Jahren anschau und diesen mit dem Landwert von heute anschau, dann vergleicht man Äpfel und Birnen. Und ich glaube, man muss die Rechnungen auch im richtigen Licht sehen. Es ist nicht so, dass es richtig oder falsch ist, wie gesagt, es hat überall Spekulationen und Risiken dabei, und es ist einfach wichtig, dass man das, was für uns wichtig ist, erkennt, und aufgrund dessen sind wir dafür, dass wir eine flexible Lösung haben müssen, mit der man von Fall zu Fall entscheiden kann, ob eine Baurechtsabgabe Sinn macht. Da gehört auch die ganze finanzpolitische Situation der Gemeinde dazu. Wenn ich mich verschulden muss, um ein Schulhaus zu bauen, kann dies den Bürger viel mehr kosten als wenn man das Land, das man wirklich nicht braucht für öffentliche Aufgaben, verkauft.

#### **Ratspräsident Mario Senn**

Die Interpellantin hat ihre Erklärung zur Antwort des Stadtrats abgegeben.

#### **Das Geschäft ist erledigt.**

Mit Blick auf die fortgeschrittene Zeit schlage ich Ihnen vor, die Sitzung da abbrechen. Sie sind damit einverstanden. Wir tragen das letzte Traktandum auf die nächste Sitzung vor. Ich danke Ihnen für Ihre engagierte Mitarbeit. Wir sehen uns wieder am 11. Dezember hier im Rat.

#### **Die Sitzung ist geschlossen.**

Schluss der Sitzung: 22.30 Uhr



Ann-Kathrin Biagioli, Protokollführerin