

Sitzung vom 08. Juli 2025

Beschl. Nr. **2025-204**

6.0.4.88 Konzepte zur Stadtentwicklung
Bau und Planung: Interpellation betr. «Stand Masterplan Zentrum Süd»;
Beantwortung

Ausgangslage

Am 28. März 2025 wurde dem Stadtrat die Interpellation von Sebastian Huber (SVP) mit dem Titel «Stand Masterplan Zentrum Süd» zugestellt. Der Interpellant erwähnt, dass der Grosse Gemeinderat die Sonderbauvorschriften (SBV) «Zentrum Süd» am 6. Februar 2019 festsetzte. Der Stadtrat habe damals prophezeit, dass mit den SBV und dem Konzept zur Umgestaltung der Albisstrasse die Voraussetzungen für eine nachhaltige Aufwertung und qualitative Verdichtung für das Gebiet geschaffen sei.

Der Interpellant hat den Medien entnommen, dass Rekurse die Überbauung «Baumgartenhof» blockieren und für die Überbauung «Südspitze» noch keine Bewilligung vorliege, obwohl der Bau gemäss seinen Informationen Ende 2023 hätte beginnen sollen und die Fertigstellung auf das Frühjahr 2025 geplant gewesen sei.

Ein Augenschein habe ihm deutlich gemacht, dass ausser ein paar abgebrochenen Gebäuden noch nichts passiert sei. Die Bauvisiere würden bereits seit Jahren dort stehen. Nach seinen Informationen habe das Baurekursgericht im Januar 2025 ein «vernichtendes Urteil» gefällt und die Baubewilligung der Baukommission aufgrund von wichtigen verkehrstechnischen Anforderungen und Übereinstimmungen mit den SBV und dem Masterplan, welche nicht erfüllt seien, aufgehoben.

Damit seien die, Zitat, «hochtrabenden Pläne des Hochbauvorstehers und seines Ressortleiters» wohl gescheitert und hinterlassen seiner Meinung nach eine Planungsruine und ordentlich frustrierte Investoren.

In diesem Zusammenhang bittet der Interpellant um die Beantwortung untenstehender Fragen.

Beantwortung der Fragen

1. *Wie hoch belaufen sich aktuell sämtliche Ausgaben der Stadt für den Masterplan Zentrum Süd und die damit einhergehenden Sonderbauvorschriften?*

Der Stadtrat hat mit SRB 2015-288 vom 3. November 2015 dem kooperativen Planungsprozess im Gebiet Zentrum Süd mit den Grundeigentümerschaften zugestimmt. Für den Planungsprozess wurde ein Bruttokredit von CHF 87'000 (inkl. MwSt.) bewilligt und freigegeben. Für die Begleitung des kooperativen Verfahrens wurden zudem CHF 39'300 (inkl. MwSt.) bewilligt. Der gesamte Planungsprozess mit sämtlichen Leistungen ist bereits seit mehreren Jahren abgeschlossen.

Die Kreditabrechnung für das Workshopverfahren, die Erstellung des Masterplans Zentrum Süd, die Sonderbauvorschriften sowie der Studie zur Gestaltung der Albisstrasse Süd im Betrag von CHF 144'694.90 erfolgte mit SRB 2021-7 am 12. Januar 2021. Damit ist das Projekt bereits seit über vier Jahren abgeschlossen, weswegen auch keine Kosten mehr damit einhergehen.

2. *Wie beurteilt der Stadtrat die Gefahr von Schadenersatzforderungen durch die betroffenen Investoren, welche bisher sehr hohe Beträge für ihr Projektentwicklungen aufgewendet haben?*

Ausgangslage:

Die Baukommission erteilte mit Beschluss Nr. 2021-0080 am 5. Mai 2022 dem Bauvorhaben «Baumgartenhof» die Bewilligung. Dagegen erhoben fünf Parteien, welche ebenfalls am kooperativen Verfahren teilgenommen haben, Rekurs. In der Folge wurde in langwierigen Verhandlungen zwischen der Bauherrschaft und den Rekurrenten versucht, eine Einigung zu erreichen. Nachdem dies mit vier Parteien erreicht werden konnte, entschloss sich die Bauherrschaft, das Projekt anzupassen und reichte eine Projektänderung beim Bauamt ein. Die Bewilligung der Projektänderung erfolgte durch die Baukommission am 7. März 2024 mit Beschluss-Nr. 2021-0080-2. Dagegen rekurrierte erneut eine der Parteien. Das Baurekursgericht legte in der Folge alle Rekurse, sowohl gegen die Stammbaubewilligung als auch gegen die Projektänderung, zusammen und entschied Anfang 2025 abschliessend.

Beurteilung des Stadtrates

Die Stadt Adliswil hat sich bei Baubewilligungen an das geltende Planungs- und Baurecht sowie an das funktionale Recht zu halten und muss ihre Amtspflichten einhalten. Dazu gehören neben der Prüfung eines Baugesuchs beispielsweise auch die Baukontrollen. Der Hauptgrund für den in der Interpellation erwähnten Baurekurs betrifft die Erschliessung der Überbauung «Baumgartenhof». Diese hätte gemäss Baueingabe analog der heute bereits existierenden Situation ab der Albisstrasse erfolgen sollen. Der Kanton, der Eigentümer der Albisstrasse ist, hat dem Projekt zugestimmt. Aufgrund dessen konnte die Baukommission in ihrem Beschluss vom 7. März 2024 davon ausgehen, dass dieser dem geltenden Recht entspricht. Eine Schadenersatzforderung in diesem Zusammenhang ist daher weder opportun noch gängige Praxis, zumal sich die Baubehörde andernfalls erpressbar machen liesse, wenn Bauherrschaften im Nachgang von Rechtsstreitigkeiten einfach Schadenersatz vom Staat fordern könnten. Dass das Baurekursgericht in seinem Entscheid zu einer anderen Beurteilung der Situation kommt, ist weder «vernichtend» noch aussergewöhnlich, sondern geht auf eine Interpretation des geltenden Rechts zurück. Gerade das Planungs- und Baurecht enthält oftmals juristisch nicht abschliessend geklärte und somit auslegungsbedürftige Bestimmungen, was in juristischen Kreisen bekannt ist. Nach Rücksprache mit der Bauherrschaft verzichtete die Baukommission auf einen Weiterzug des Rekurses an das Verwaltungsgericht, da dies weitere Verzögerungen mit sich brächte, ohne Gewissheit über das Urteil. Entsprechend beurteilte die Investorin es als zielführender, das Quartierplanverfahren anzustreben.

Im Weiteren ist zu erwähnen, dass bei einem Baurekurs die unterlegene Partei neben den Gerichtskosten in der Regel eine Parteientschädigung von CHF 1'000 bis CHF 2'000 zugesprochen erhält, aber keinen Schadenersatz. Eine Staatshaftung, wie sie der Interpellant anspricht, kann nur dann geltend gemacht werden, wenn eine Behörde einem Bürger oder einer Bürgerin qualifiziert und rechtswidrig Schaden zugefügt hat und ein Kausalzusammenhang zwischen der schädigenden Handlung oder Unterlassung und dem Schaden besteht.

3. Wie steht der Stadtrat dazu, dass bisher keine Fortschritte in diesem Gebiet erreicht worden sind?

Der Stadtrat und die zuständige Baukommission sind sich einig, dass die Überbauung «Baumgartenhof» einen wertvollen Beitrag zum dringend benötigten Wohnraum leisten wird. Daher ist es bedauerlich, dass die gebotene Erneuerung des Gebiets Zentrum Süd und die zusätzlichen Wohnungen durch Baurekurse behindert werden.

Zu den weiteren Fortschritten sei auf die Beantwortung der Frage vier verwiesen.

4. Wie ist der Stand der Projekte «Baumgartenhof» und «Südspitze», werden diese weiterverfolgt oder ist eine grundsätzliche Neuplanung notwendig?

Das Projekt Südspitze ist derzeit bei der Baukommission in Prüfung und sollte im zweiten Halbjahr 2025 bewilligt werden können. Nach der Bereinigung von Auflagen ist mit einem Baustart im nächsten Jahr zu rechnen.

Das Baugesuch zum Projekt «Baumgartenhof» ist nach dem Entscheid des Baurekursgerichts blockiert. Aufgrund dessen hat die Bauherrschaft beim Stadtrat um die Einleitung eines Quartierplanverfahrens ersucht. Die Vorbereitungsarbeiten zu diesem Planungsverfahren laufen derzeit. Am Bauprojekt «Baumgartenhof» wird grundsätzlich festgehalten. Eine Neuplanung zum Zentrum Süd ist daher weder vorgesehen noch notwendig. Es sei darauf hingewiesen, dass gerade eine Entwicklung im bereits überbauten Siedlungsgebiet, wie sie im Zentrum Süd vorgesehenen ist, einen langen Umsetzungshorizont hat.

5. Wie stellt sich der Stadtrat zum Entscheid des Baurekursgerichtes vom 28. Januar 2025, wonach die Stadt und die Baudirektion des Kantons Zürich eine vernichtende Abfuhr zu Ihren Bewilligungen erhalten hat?

Vorbemerkung: Der Stadtrat ist nicht die zuständige Behörde für Baubewilligungen. Diese Kompetenz obliegt gemäss Art. 60 Gemeindeordnung der Baukommission.

Natürlich sind sowohl Baukommission als auch Stadtrat nicht erfreut über diesen Entscheid. Allerdings ist es das Recht jeder Person, sofern diese berührte Interessen nachweisen kann, einen Rekurs gegen ein bewilligtes Bauprojekt zu führen. Dieses zentrale Recht sowie auch der Entscheid des Baurekursgerichtes gilt es zu respektieren.

6. Welche Massnahmen gedenkt der Stadtrat zu ergreifen, um im Zentrum Süd endlich Fortschritte zu erreichen und ein weiteres Planungsdesaster zu vermeiden?

Der Stadtrat plant keine weiteren Planungsmassnahmen im Gebiet Zentrum Süd, mit Ausnahme des Quartierplanverfahrens, zu deren Durchführung die Stadt verpflichtet ist. Die nutzungsplanerischen Grundlagen sind mit den Sonderbauvorschriften abschliessend vorhanden.

Zudem besteht heute nach wie vor die Möglichkeit für die Grundeigentümerschaften, im Rahmen der Grundordnung zu bauen. Das sogenannte «Planungsdesaster», womit wohl die Baurekurse gegen das Projekt «Baumgartenhof» gemeint sind, stellt daher nichts anderes dar, als das legitimierte Recht jeder Person sich zu wehren, sofern sie geltend macht, in schützenswerten Interessen betroffen zu sein. Im Weiteren besteht für die Grundeigentümerschaften keine Baupflicht. Diese können, aber müssen nicht, nach den Sonderbauvorschriften bauen, welche, wie bereits erwähnt, langfristig umgesetzt werden können.

7. Auffallend ist, dass praktisch sämtliche privaten und öffentlichen Planungsaufträge an die Planar AG für Raumentwicklung, dem früheren Arbeitgeber des Ressortleiters Bau und Planung, gehen. Werden private Bauherren angehalten mit dieser Firma zusammenzuarbeiten und wie erfolgen die Auftragserteilungen durch die Stadt?

Den Bauherrschaften steht es frei, eigenständig ihre Planerwahl zu treffen; eine Verpflichtung zur Zusammenarbeit mit der Planar AG besteht nicht. Die Vergabe der städtischen Aufträge erfolgte entlang der geltenden Vergabevorschriften und innerhalb der von GO und GSO Stadtrat definierten Kompetenzordnung. Eine Auffälligkeit hat sich dem Stadtrat nicht gezeigt, erfolgten die Vergaben von Planungsaufträgen im Rahmen der jüngsten Gestaltungspläne (z.B. Isengrund, Sihlmatten, Rifertstrasse) auf der Grundlage von Studienaufträgen durch die Investoren. Im Rahmen der Beratung der Geschäfte wurden diese Zusammenhänge transparent offengelegt. Die nachfolgenden Ausführungen sollen, im Sinne einer Zusammenfassung, einen Überblick der Vorgaben und Verfahren der in den letzten Jahren behandelten Geschäfte geben.

Konkret vergab das Ressort Bau und Planung folgende Kleinaufträge an die Planar AG, die jeweils im Zusammenhang mit laufenden privaten Gestaltungsplanverfahren erfolgten:

- Änderungen der Nutzungsplanung im Gebiet Rifertstrasse:
Aufzoning von der Zone W2 zu Zone W3
- Änderung der Nutzungsplanung im Gebiet Sihlmatten:
Definition einer Gestaltungsplanpflicht und entsprechender Ziele

Im Sinne eines kostenbewussten Umgangs mit den Steuergeldern war es bei diesen beiden Aufträgen sinnvoll, das Planungsbüro mit diesen Aufgaben zu betrauen, welches sich bereits mit den Gebieten und Vorhaben der privaten Eigentümer auskennt. Selbstverständlich wäre auch die Vergabe an ein anderes Planungsbüro denkbar gewesen. Dieses hätte sich allerdings anfänglich erst in die Materie einarbeiten müssen, was sich sowohl zeitlich als auch finanziell negativ auf Projektkosten ausgewirkt hätte.

Zudem hätte ein zusätzlicher Koordinationsaufwand zwischen dem neuen Planer, der Planar AG, der Eigentümerschaft und der Stadt Adliswil resultiert. Entsprechend unsinnig wäre ein solches Vorgehen gewesen, da sich die Aufträge im Bereich weniger tausend Franken bewegten und ansonsten nur unnötige Mehrkosten resultiert wären. Zudem ist bei Aufträgen solch geringer Grössenordnung, auch wenn sie dem öffentlichen Beschaffungswesen unterstehen, die freihändige Vergabe gesetzlich vorgesehen und gängige Praxis.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die privaten Gestaltungspläne Isengrundstrasse, Sihlmatten sowie Rifertstrasse nicht im Auftrag der Stadt Adliswil erstellt wurden. Vielmehr erfolgte deren Initiierung und Beauftragung durch die jeweiligen Eigentümerinnen Swiss Life, Zurich Versicherungen und Swiss Re. Diese suchten jeweils eigenständig und unabhängig ein Planungsbüro für ihre Vorhaben. Gleiches gilt im Übrigen auch für den aktuell laufenden privaten Exekutiv-Gestaltungsplan an der Zürichstrasse 81.

Der einzige grössere Auftrag, der die Stadt Adliswil seit 2018 an die Planar AG vergab, ist die Revision der Ortsplanung. Auch diese Auftragsvergabe unterstand dem öffentlichen Beschaffungswesen gemäss Art. 8 Abs. 2 Bst. a der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) bzw. der Submissionsverordnung des Kantons Zürich. Im Gegensatz zu den oben erwähnten Aufträgen konnte dieses Projekt, aufgrund der Auftragssumme, nicht freihändig vergeben werden. Entsprechend wurde ein zweistufiges Verfahren durchgeführt (Präqualifikation und Offertstellung). Bei diesem Verfahren nahmen insgesamt vier Planungsbüros teil. Die Vergabe erfolgte an den wirtschaftlich günstigsten Anbietenden.

Abschliessend sei nochmals erwähnt, dass die Entwicklung im Gebiet Zentrum Süd einen langfristigen Umsetzungshorizont aufweist und nicht innerhalb von ein paar Jahren abgeschlossen ist. Aktuell ist die Planung nach wie vor auf Kurs und für die gesamte Zentrumsentwicklung von Adliswil wichtig. Sie entspricht nach wie vor den Vorstellungen des Stadtrates. Gerade die Entwicklung im Zentrum Süd zeigen das nötige Engagement, die Hartnäckigkeit und die Bereitschaft von Stadtrat und Verwaltung, Probleme zu lösen und nicht nur zu verwalten.

Der Stadtrat fasst, gestützt auf Art. 87 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates, folgenden

Beschluss:

- 1 Die Interpellation von Sebastian Huber (SVP) vom 28. März 2025 betreffend «Stand Masterplan Zentrum Süd» wird im Sinne der Erwägungen beantwortet.
- 2 Dieser Beschluss ist öffentlich.

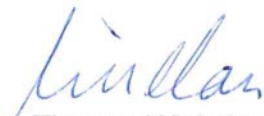
3 Mitteilung an:

- 3.1 Grosser Gemeinderat
- 3.2 Ressort Bau und Planung

Stadt Adliswil
Stadtrat



Farid Zeroual
Stadtpräsident



Thomas Winkelmann
Stadtschreiber