

Gemeinderat Adliswil

Protokoll der 26. Plenumsitzung vom 3. April 2013

19.30 Uhr, Aula der Zurich International School, Eichenweg 2

Anwesend	Ratspräsident Dr. Peter Werder 32 Ratsmitglieder Ratssekretärin Ida Hofstetter Ratsweibelin Lydia Schumacher	Protokoll
Entschuldigt	3 Ratsmitglieder	
Präsenz der Exekutivbehörde		
Stadtrat	Harald Huber Renato Günthardt Ronald Portner Astrid Romer Schneiter Susy Senn Patrick Stutz	Stadtpräsident Soziales Finanzen Bau und Planung Sicherheit, Gesundheit Werkbetriebe
Stadtschreiber	Alexandre von Rohr	

Traktanden

1. Mitteilungen

2. Erwerb von Bauland im Sood

Anträge des Stadtrates auf Zustimmung zum Kauf der Grundstücksflächen mit den Kataster-Nummern 7976, 8297, 8296 sowie 7979 und Bewilligung und Freigabe eines Kredits von 12'080'000 Franken für den Kauf sowie für die Notariatskosten

3. Bauabrechnung für die Umgestaltung der Albisstrasse

Antrag des Stadtrates auf Genehmigung der Abrechnung der Umgestaltung der Albisstrasse für die Erarbeitung des Vor- und Bauprojektes im Betrag von CHF 280'096.00 (Kreditbetrag CHF 224'223.45)

4. Kreditabrechnung für Mobilien-Anschaffung für die Pflegewohngruppe am Bad

Antrag des Stadtrates auf Genehmigung der Kreditabrechnung über die Anschaffung von Mobilien für die Pflegewohngruppe am Bad mit einem Mehrertrag von CHF 9.85 (Kreditbetrag 220'000 Franken)

5. Schliessung des Vereins Vulkaro

Interpellation von Daniel Jud, Begründung

6. Änderungen im übergeordneten Recht und ihre finanziellen Auswirkungen auf Adliswil

Interpellation von Mario Senn, Begründung

7. Kulturlandinitiative und weitere Bautätigkeit im Gebiet Dietlimoos/Moos

Interpellation von Yannick Wettstein, Begründung

Die Gemeinderatssitzung findet ausnahmsweise nicht im Schulhaus Hofern, sondern in der Aula der Zurich International School (ZIS) statt. Dem Gemeinderat ist der Kontakt mit der Bevölkerung in den neuen Wohngebieten Grüt („Grütpark“) und Lebern-Dietlimoos sehr wichtig. Im Anschluss an die Sitzung sind alle zu einem Apéro eingeladen.

Der Gastgeber Rolf Streuli, Verwaltungsdirektor der ZIS, heisst alle herzlich willkommen und gibt seiner Freude Ausdruck, dass die heutige Parlamentssitzung in der ZIS stattfindet. Er stellt die ZIS vor: Es ist die grösste internationale Schule der deutschen Schweiz mit rund 1'500 Schülerinnen und Schülern an den Standorten Kilchberg (Vorschulalter und Mittelstufe), Wädenswil (Unterstufe), Adliswil (Oberstufe) und Baden (Vorschulalter bis Mittelstufe). Die ZIS beschäftigt rund 500 Mitarbeitende, verteilt auf rund 300 Vollzeitstellen. Sie hat die Rechtsform einer Stiftung und weist eine Bilanzsumme von rund 100 Mio. Franken aus. Herr Streuli lädt alle Anwesenden im Anschluss an die Sitzung zu einem Apéro im Foyer herzlich ein.

Der Ratspräsident Dr. Peter Werder dankt Herrn Streuli herzlich für die Einladung und fürs Gastrecht für die heutige Sitzung.

1. Mitteilungen

1.1 Entschuldigungen

Für die heutige Sitzung liegen die Entschuldigungen von Simon Jacobi, Andrea Näf und Franco Rossi vor.

1.2 Überweisungen an die RGPK:

Folgende Geschäfte wurden überwiesen:

Am 22. März 2013:

Anträge des Stadtrates, die Jahresberichte 2012 zu den Globalbudgets, die Jahresrechnung 2012 der Stadt Adliswil und die Jahresrechnungen 2012 der Pensionskasse und der Sparversicherung zu genehmigen.

1.3 Änderungen im Ratssekretariat

Der Ratspräsident Dr. Peter Werder informiert:

Seit Januar 2007 ist die Leiterin der Zentralen Dienste der Stadtverwaltung, Corinna Stengel, die Stellvertreterin unserer Ratssekretärin Ida Hofstetter, dies im Umfang von rund 10 Stellenprozenten. Seit einiger Zeit hatte Corinna Stengel neue Aufgaben übernommen und sah sich deshalb gezwungen, die Gemeinderatsaufgaben abzugeben. Erfreulicherweise konnten wir die Ratsweibelin, Frau Lydia Schumacher, als Nachfolgerin gewinnen. Lydia Schumacher wird zum bisherigen Ratspensum im Umfang von 5 % das 10-Prozent-Pensum von Corinna Stengel übernehmen, total also für 15 % vom Gemeinderat angestellt sein. Wir heissen Lydia Schumacher im Ratssekretariat herzlich willkommen und wünschen ihr viel Freude bei der neuen Aufgabe. Corinna Stengel werden wir an der Mai-Sitzung verabschieden.

1.4 Mitteilungen aus dem Stadtrat

Stadtpäsident Harald Huber zur Beantwortung der Frage von Fredi Morf anlässlich der letzten Ratssitzung. Die Frage lautete: „Warum sind in unserer Verwaltung in letzter Zeit, respektive seit 2010, so viele Fluktuationen zu verzeichnen. Das heisst, viele Leute kündigen und gehen. Dadurch geht auch sehr viel Wissen und viel Erfahrung verloren. Zudem möchte ich wissen, wie hoch die Fluktuationen bei anderen vergleichbaren Gemeindeverwaltungen sind, beispielsweise in Horgen, Thalwil und Wädenswil. Meine Frage muss nicht sofort beantwortet werden, aber die Gründe dieser vielen Personalwechsel würden mich schon interessieren.“

Ende 2013 hat die Stadt Adliswil 420 Personen beschäftigt, ohne Behörden und Lehrpersonen. Das sind insgesamt 274,7 Vollzeitstellen. Im Jahr 2012 traten 22 Personen aus unserem Unternehmen aus, nicht mit gezählt sind der Ablauf von befristeten Anstellungen, ordentliche Pensionierungen und dergleichen. Dies ergibt eine Fluktuation von 5,2 %. Im Zehnjahresvergleich von 2003 bis 2012 beträgt die durchschnittliche relevante Austrittszahl knapp 28 Personen, alles nicht Stellenprozent bereinigt. Im Jahr 2012 waren folglich wenige Austritte zu vermelden. Aber in den letzten Jahren schwankte die Austrittszahl relativ stark, zwischen 15 und 46. Aussagekräftige Vergleiche bezüglich Fluktuationsraten sind kaum zu bekommen.

Es existiert keine einigermaßen brauchbare Definition der Kenngrösse „Fluktuation“ wie etwa bei finanziellen oder betriebswirtschaftlichen Kennzahlen. Möchte man also eine solche Untersuchung machen, müsste man mit allen Gemeinden genau abstimmen, wie die Fluktuation berechnet werden soll. Sollen Pensionierungen, vorzeitige Pensionierungen, der Ablauf von befristeten Stellen miteinbezogen werden oder wird nur rein die Person berücksichtigt, die kündigt oder ist es wichtig, ob eine Person kündigt, die nur ein 50 %- oder ein 80 %-Pensum inne hat? Dass es keine vergleichbaren Resultate gibt, hat auch der Benchmark-Versuch, den ich zu Beginn meiner Amtszeit mit Gemeinden gemacht habe, gezeigt. Darüber hinaus gilt es zu berücksichtigen, dass die Stadt Adliswil kein homogenes Unternehmen ist, sondern ein heterogenes, fast eine Art Holding, die ganz verschiedenste Bereiche mit unterschiedlichen Tätigkeiten hat. Dadurch ist eine Gesamtflyktuationsrate nur bedingt aussagekräftig. Wenn man sie mit anderen Gemeinden vergleichen würde, die z. B. die ganze Altersbetreuung und Pflegeinstitutionen in Stiftungen ausgelagert hat, dann erscheinen diese Stellen nicht im Gemeindeetat. Das Gleiche auch für familien- und schulergänzende Kinderbetreuung oder die Kommunalpolizei, wenn sie outgesourct wurde, denn dann hat man diese Daten auch nicht in der Flyktuationsrate. Deshalb kann ich keine verlässlichen Zahlen bekannt geben. Ich kann aber nochmals betonen, dass die Flyktuationsrate im 2012 unterdurchschnittlich war, im Schnitt beträgt sie 8 – 9 %, was für mich nicht extrem hoch ist. Es schwankt aber in den einzelnen Jahren und in den einzelnen Abteilungen. Die Gründe dazu sind sehr vielfältig. Der Mitarbeitenden-Befragung von Anfang 2012 kann man eine mögliche Ursache entnehmen: ein zeitlicher, Leistungs- und Kostendruck, welcher fast flächendeckend empfunden wird und damit zu tun hat, dass Adliswil wächst – wir haben jetzt über 18'000 Einwohner.

Stadtpräsident Harald Huber zur Kündigung des Stadtschreibers Dr. Alexandre von Rohr:

Sie haben es alle mitbekommen, dass sich unser Stadtschreiber in internationale Gewässer verschiebt, nämlich in die hochwohllobliche Stadt Zug. Alexandre von Rohr wird Mitte Mai den letzten Arbeitstag haben, folglich werde ich ihn an der Mai-Ratssitzung verabschieden.

An seiner gestrigen Sitzung hat der Stadtrat entschieden, für die Nachfolge des neuen Stadtschreibers eine Findungskommission einzusetzen. Die Kommission setzt sich zusammen aus mir, der 1. Vizepräsidentin Astrid Romer und dem 2. Vizepräsidenten Stephan Herzog. Der Stadtrat hat zusammen mit der Verwaltungsleitung entschieden, die Übergangsphase bis zur Neubesetzung ohne externen Springer zu bewältigen. Es gibt auf dem Markt Stadtschreiber, die interimistisch solche Funktionen übernehmen; das hatten wir zwischen Bruno Aebischer und Alexandre von Rohr. Zurzeit erachten wir es nicht als notwendig, weil die Stellvertretungen sowohl bezüglich Stadtschreiber als auch Geschäftsleiter so abgedeckt sind, dass wir glauben, die Interimsphase erfolgreich bewältigen zu können. Der stellvertretende Stadtschreiber Roland Siblinger nimmt in der Interimsphase die entsprechenden Funktionen wahr, im internen Bereich eng unterstützt von Gregor Matter. Roland Siblinger ist insbesondere auch Ansprechpartner für Mitglieder des Parlaments.

Stadträtin Susy Senn zur Beantwortung der Frage von Ueli Gräflein anlässlich der letzten Ratssitzung. Die Frage lautete: „In anderen Gemeinden werden Abfallsünder durch Polizei, Förster und Stadtangestellte gebüsst. Wann gedenkt Adliswil, gleiche Schritte zu unternehmen?“

Ich habe letztes Mal erklärt, dass wir das heute schon machen und Anzeigen beim Statthalteramt erstatten, wenn wir den Abfallsünder eruieren können. Dabei habe ich das illegale Deponieren von Abfällen gemeint. Anlässlich der Nachfrage bei dir, Ueli, nach der letzten Sitzung hast du mir gesagt, dass es dir bei der Frage um das sogenannte Littering gehe. Dazu kann ich dir antworten, dass wir anlässlich der Revision der Polizeiverordnung einen Littering-Artikel vorsehen. Da es sich bei der Polizeiverordnung um ein Gemeinderats-Geschäft handelt und das Festsetzen von Gesetzen und Verordnungen ein Kerngeschäft der Legislative ist, werden wir die Parteien vorgängig zur Vernehmlassung einladen. Dies wird voraussichtlich diesen Frühling der Fall sein. Du kannst deine Meinung dazu im Rahmen dieser Vernehmlassung eingeben.

1.5 Fraktionserklärungen und persönliche Erklärungen

Thomas Fässler, Erklärung der CVP-Fraktion:

Die CVP gratuliert Stadtschreiber Alexandre von Rohr zur Wahl zum neuen Stadtschreiber von Zug. Wir bedanken uns bei dir, Alexandre, für das Geleistete für Adliswil und die gute Zusammenarbeit. Wir bedauern den Abgang, insbesondere auch im Hinblick auf die Integration der Schule in den Stadtrat; es bereitet uns etwas Sorge.

Mario Senn, Erklärung der FDP-EVP-Fraktion:

Heute Abend entscheiden wir unter anderem, ob im Sood Bauland erworben werden soll. Der Stadtrat beschloss am 20. November 2012, dem Gemeinderat darüber Antrag zu stellen. Das Geschäft wurde vom Ratspräsidenten an eine vorberatende Kommission, in diesem Fall an die RGPK, überwiesen. Wie in solchen Fällen üblich, hat diese vom Stadtrat mit einem umfangreichen Fragekatalog weitere Informationen zum Geschäft eingefordert. Ausgearbeitet wurde dieser Fragekatalog von der Kommission und insbesondere vom dreiköpfigen Prüfteam. Nicht schlecht staunten wir deshalb über die schriftliche Anfrage der Gemeinderäte Ruedi Bräuer und Heinz Melliger vom 9. Februar 2013. Deren Anfrage umfasste annähernd die gleichen Fragen wie der Fragekatalog der RGPK. Sich zu profilieren, ist in der Politik üblich – ja sogar erwünscht. Schliesslich geht es darum, seine politische Ausrichtung, seine Ideologie, gegenüber der Öffentlichkeit klar zu kommunizieren und so Wähler zu überzeugen. Versucht man sich jedoch damit zu profilieren, indem man dem Stadtrat „seltsamerweise“ genau die gleichen Fragen stellt wie die vorberatende Kommission, in welcher die Freien Wähler übrigens auch vertreten sind, und riskiert man damit die Verletzung des Kommissionsgeheimnisses, finden wir von der FDP-EVP-Fraktion das ziemlich dreist und peinlich. Stossend ist dabei im Besonderen, dass gegenüber der Öffentlichkeit suggeriert wird, die Partei der Freien Wähler sei die einzige, die sich kritisch mit dem Stadtratsantrag auseinandersetzt. Und das mit Fragen, welche zuvor von der überparteilich besetzten Kommission erarbeitet wurden. So ein Vorgang dürfte in der bald 40-jährigen Geschichte unseres Parlaments wohl einzigartig sein und ist absolut ungeeignet, eine vertrauensvolle Zusammenarbeit im Rat und in seinen Kommissionen zu fördern. Stellen Sie sich nur einmal den Ratsbetrieb vor, wenn jedes Kommissionsmitglied die kommissionsinternen Beratungen und gemeinsam gefundenen Erkenntnisse gerade sofort zur hedonistischen Selbstdarstellung verwenden würde. Gleichzeitig sind es nämlich die Freien Wähler, die der „herrschenden Politikultur in Adliswil“ einen nicht besonders guten Ruf attestieren. Nachlesen können Sie das in ihrer Pressemitteilung vom 21. März, mit der sie urbi et orbi ihr Bedauern über den Rücktritt des Stadtschreibers verkünden. Mit

Blick auf die genannte Anfrage fällt dieser Vorwurf an alle anderen Parteien ungebremst auf die Freien Wähler zurück. Gerade auch darum, weil die Freien Wähler in den vergangenen Monaten keine Gelegenheit ausgelassen haben, Entscheidungen von Stadt- und Gemeinderat, welche ihnen nicht passen, schlechtzureden. Wir fragen uns, ob die Freien Wähler überhaupt noch an einer seriösen und vertrauensvollen Zusammenarbeit im Rat und in seinen Kommissionen interessiert sind. Wir fordern die Partei der Freien Wähler auf, nicht weiter zur Verschlechterung der „herrschenden Politikultur“ beizutragen, sondern zu deren Verbesserung.

Daniel Frei:

Mario, besten Dank für dein Votum. Ein Teil davon betrifft mich direkt, ich bin Mitglied der RGPK. Deshalb möchte ich kurz Stellung nehmen. Es ist richtig, dass die Fragen, die von den beiden Herren gestellt wurden, ziemlich deckungsgleich sind mit den Fragen, die die RGPK dem Stadtrat eingereicht hat. Es ist mir wichtig zu informieren, wie die Fragen zustande gekommen sind. Zur gleichen Zeit, als das Geschäft von der RGPK geprüft wurde, gab es eine Mitgliederversammlung der Freien Wähler. Dabei haben die Mitglieder u. a. Fragen zum Geschäft „Landkauf Sood“ gestellt, und Ruedi Bräuer und Heinz Melliger haben dann die Fragen dem Stadtrat weiter gereicht. Wenn jetzt suggeriert wird, dass ich die Fragen, die ich als Prüfer der RGPK dem Stadtrat gestellt habe, herausgegeben hätte, dann kann ich ganz klar sagen: dem ist nicht so. Da können mich die übrigen RGPK-Mitglieder korrigieren oder etwas anderes sagen. Es waren Fragen, die von der Logik her entstanden sind, und es ist Zufall, dass von meinen Kollegen praktisch die gleichen Fragen gestellt wurden. Ich wehre jeden Vorwurf, dass ich etwas herausgegeben hätte, ab. Das kann jeder glauben oder nicht, das ist mir egal. Zu den anderen Punkten gebe ich keinen weiteren Kommentar ab.

1.6 Nächste Sitzung

Die nächste Sitzung findet statt am Mittwoch, 8. Mai 2013 mit dem Haupttraktandum „Wahl der neuen Gemeinderatspräsidentin“. Sie wird um 17.30 Uhr beginnen.

1.7 Traktandenliste

Es gibt keine Einwände zur Traktandenliste.

2. Erwerb von Bauland im Sood

Anträge des Stadtrates auf Zustimmung zum Kauf der Grundstücksflächen mit den Kataster-Nummern 7976, 8297, 8296 sowie 7979 und Bewilligung und Freigabe eines Kredits von 12'080'000 Franken für den Kauf sowie für die Notariatskosten

Ratspräsident Dr. Peter Werder:

Da das Ratsmitglied Hanspeter Clesle mit einem Teil der Verkäuferin verwandt ist, wird er für dieses Geschäft in den Ausstand treten. Er wird an seinem Platz bleiben, sich aber nicht der Diskussion beteiligen.

Daniel Frei, Referent der RGPK:

In der Pressemitteilung der Stadt Adliswil vom 28. November 2012 wurden wir über die Absicht informiert, dass der Stadtrat den Kauf von vier Parzellen in der Region Sood beabsichtigt. Drei Parzellen bilden eine zusammenhängende Grundstücksfläche im Soodring. Die Parzelle 7979 beim Soodknoten ergänzt das Grundstück mit der Katasternummer 7180, welches sich bereits im Eigentum der Stadt befindet. Der Stadtrat sieht die einzigartige Chance, eine der letzten grossen zusammenhängenden und unbebauten Grundstücke zu erwerben. Ist die Landfläche im Besitz der Stadt, könne man Einfluss auf die nachhaltige Stadtentwicklung und das Standortmarketing nehmen. Dieser Wunsch soll durch eine gezielte Selektion des späteren Investors respektive der Käuferschaft sichergestellt werden. Wie gross dieser Einfluss effektiv sein könnte und wie dieser gesteuert wird, gehörte in der Beurteilung des Geschäftes durch die RGPK zu einem zentralen Diskussionspunkt. Bei einer Gesamtfläche von rund 13'000 m² und einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 918 Franken ergibt sich ein Kaufvolumen von rund 12 Mio. Franken. Eine Dimension, welche definitiv eine eingehende Prüfung durch die RGPK bedingt. Mitte Dezember 2012 wurde das Geschäft der RGPK zur Prüfung überwiesen. Eine Präsentation des Geschäftes durch Stadträtin Astrid Romer und Stadtrat Patrick Stutz, zwei schriftliche Fragerunden, diverse Sitzungen der Prüfer, einem grossen Mailverkehr und mehrere Lesungen zur Thematik zeigen auf, dass die Entscheidungsfindung für eine Empfehlung nicht spontan gefunden werden konnte. Ich will nun in meinen Erläuterungen auf die wesentlichen Schwerpunkte der Diskussionen eingehen. Es ist mir wichtig, die Argumente der Fürsprecher wie auch Kritiker der diskutierten Kernfragen darzustellen.

Mit einem Aufwand von gut 12 Mio. Franken muss als erstes die finanzielle Tragbarkeit und der Preis des Grundstückes beurteilt werden. Wie im Sihltaler vom 21. März 2013 zu lesen war, bringt das Jahr 2012 der Stadt Adliswil einen Gewinn von 8,7 Mio. CHF, statt dem budgetierten Plus von 4,5 Mio. Die Nettoverschuldung sinkt auf neu 6,2 Mio. Franken, was einer satten Reduktion von 11,8 Mio. Franken gegenüber 2011 entspricht. Wir sind uns alle einig, gegenüber früheren düsteren Prognosen sieht die finanzielle Situation um einiges besser aus, als dies auch schon befürchtet wurde. Die Befürworter des Kaufes glauben auch künftig an eine positive Tendenz bezüglich Entwicklung der Stadtfinanzen und sehen somit die finanzielle Tragbarkeit als gegeben. Verstärkt wird ihre Meinung damit, dass die Aufwendungen in wenigen Jahren abgeschrieben sein könnten. Die kritischen Stimmen sehen mit den Abschreibungen eine Vernichtung von Steuersubstrat, insbesondere da auch niemand mit Sicherheit den künftigen Verkaufspreis seriös prognostizieren kann. Auch wenn die Entwicklung in der näheren Vergangenheit sich unerwartet erfreulich darstellt, sind in der Zukunft weitere grosse Kosten durch die Gemeindekasse zu stemmen. Die demographische Entwicklung, die Notwen-

digkeit von Altersbauten, die wichtigen Investitionen im Bereich der Bildung und permanent steigende Sozialkosten stellen nicht auf den Franken genau zu budgetierende Risiken dar. Mit dem uns zur Verfügung stehenden Zahlenmix entscheidet schliesslich vor allem die Risikoeinschätzung des einzelnen Beurteilers, ob die finanzielle Tragbarkeit effektiv gegeben ist.

Zum Kaufpreis: Ist der Mischpreis von 900 Franken pro m² für das Grundstück gerechtfertigt? Es handelt sich bei den zu beurteilenden Flächen einerseits um Baulandzellen in der Gewerbezone und eine Parzelle in der Freihaltezone an sehr guter Lage. Die Schätzung, die wir von der ZKB erhalten haben, nimmt Rücksicht auf die aktuell geltende Bau- und Zonenordnung, man spricht von fünf Vollgeschossen. Für die beiden Parzellen 7976 und 8297 im Soodring wird ein Schätzpreis von knapp 500 Franken veranschlagt. Wird die Freihaltezone mitberücksichtigt, sinkt der Mischpreis jedoch wesentlich unter diese Grösse. Die Schätzung der Parzelle 7980, die an 7979 angrenzt, liegt bei zirka 755 Franken. Die Schätzungen sind also weit vom verlangten Preis des Verkäufers entfernt. Der Verkäufer übrigens bevorzugt die Stadt Adliswil als Käufer. Grundsätzlich wird der Marktpreis durch Angebot und Nachfrage bestimmt und kann daher weit von einer Schätzung entfernt liegen. Eine Tatsache, welche uns allen bekannt sein sollte. Eine Änderung des Bau- und Zonenplanes – z. B. die Erhöhung von fünf auf acht Geschosse – erhöht die Ausnützungsziffer und je nach Mietpreisberechnung könnte das eine massive Auswirkung auf den Landpreis haben. In diesem Fall muss bemerkt werden, dass eine Änderung des Bau- und Zonenplanes eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Der Stadtrat hat aus diesem Grund der RGPK einige Berechnungsbeispiele mit unterschiedlichen Ausnützungsannahmen geliefert und kommt somit auf einen Landrichtwert zwischen 500 und 1'800 Franken pro m², also eine relativ grosse Bandbreite. Einige Mitglieder der RGPK hätten sich daher eine zweite, unabhängige Schätzung gewünscht. An einem Preis festzuhalten, liegt aber selbstverständlich im Recht jedes Verkäufers, insbesondere wenn er annehmen kann, dass weitere Kaufinteressenten vorhanden sind. Die Befürworter sehen den Preis aufgrund des knappen Gutes Boden als hoch, aber zahlbar. Gegenargumente entstehen aufgrund bestehender Berichte, dass die Preise für Boden schon heute überhitzt seien. Auch die Zahlenakrobatik zum Preis, die ich ausgeführt habe, ergibt keine abschliessende Beurteilung, ob nun auf Weiss oder Schwarz gesetzt werden kann.

Machen wir die Annahme, Preis und finanzielle Tragbarkeit sind in Ordnung. Jetzt kommen wir zur Frage der Angemessenheit. Ist diese Investition nötig oder eher als „nice to have“ zu beurteilen? Es herrscht Einigkeit in der RGPK, dass die Grundstücke Gewerbe-land bleiben und keine gute Alternative für Wohnungen oder gar Altersbauten darstellen. Die Notwendigkeit ist also nicht zwingend. Welches Gewerbe Interesse hat, sich im Raum Sood niederzulassen, darüber können wir nur spekulieren. Auch ist schwer abschätzbar, ob dies potentielle Neuzuzüger zum Beispiel im Raum Lebern-Dietlimoos anlocken wird. Ist die Investition dringend? Die Dringlichkeit ist aktuell insbesondere durch den Verkäufer gegeben, da er die Stadt bevorzugen würde. Steigt die Stadt nicht ein, konzentriert sich der Verkäufer wahrscheinlich auf neue Interessenten. Die Dringlichkeiten von Investitionen in andere Projekte habe ich bereits erwähnt. Der Stadtrat streicht vor allem die strategische Einflussnahme auf die Entwicklung der Stadt Adliswil heraus. In unseren Anfragen und Diskussionen konnte uns der Stadtrat keine konkreten Entwicklungsszenarien dazu aufzeigen. Er wies uns immer wieder auf die gute verkehrstechnische Lage, die Nähe zu Zürich und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr hin. Weitere genauere Prognosen konnten wir nicht ermitteln, im vollen Bewusstsein, dass diese auch keine einfache Aufgabe ist. Die viel diskutieren Mitgestaltungsmöglichkeiten, ob das Grundstück nun zuerst durch die Stadt oder direkt durch einen privaten Investor gekauft wird, sieht eine Mehrheit der RGPK als sehr eingeschränkt an. Das Mitsprache-

recht beschränkt sich auf die zielorientierte Auswahl der Käuferschaft bei einem allfälligen Weiterverkauf. Bei einer Umsetzung eines Projektes muss sich der Investor so oder so an die geltenden Rahmenbedingungen des Bau- und Zonenplanes halten. Ob zum Beispiel ein Projektwettbewerb bei der Auswahl des Käufers wirklich den gewünschten Effekt hat, wird teilweise bezweifelt. Was ist, wenn sich niemand finden lässt, welche die Wettbewerbsbedingungen erfüllen will? Die Realität ist, dass schliesslich jeder Investor mit einem Projekt eine Gewinnmaximierung realisieren will. Eine von der RGPK gewünschte Untersuchung der Grundstücke auf Altlasten wurde von der Stadt sofort in Angriff genommen. Nach der Bewilligung durch den Eigentümer für die notwendigen Kernbohrungen konnten keine nennenswerten oder problematischen Belastungen des Erdreiches entdeckt werden.

Sie sehen, dass bei der Entscheidungsfindung neben Ratio doch sehr viel Bauch Einfluss haben wird. Ich nehme es vorweg: Die RGPK ist nicht zu einem einheitlichen Resultat bezüglich der Empfehlung gekommen, es hat sich jedoch eine Mehrheit gebildet. Die Befürworter des Geschäftes sehen die strategische Vision des Stadtrates als vorausschauend und innovativ. Sie appellieren dafür, mutig zu sein, Einfluss auf die Entwicklung der Stadt zu nehmen, um auch in Zukunft eine attraktive Stadt Adliswil anbieten zu können. Das finanzielle Risiko ist aufgrund der gegebenen Chance absolut tragbar. Falls die Stadt dem Verkäufer aufgrund des heutigen Abstimmungsresultats eine Absage erteilen muss, wird er sich mit wahrscheinlich bereits vorhandenen anderen Interessenten auseinandersetzen. Den Skeptikern des Geschäftes fehlt die konkrete Vision. Neben der Frage, ob der Staat so viel auf die Entwicklung der Gemeinde Einfluss nehmen soll, fehlt auch die Überzeugung, dass der gewünschte Einfluss auch wirklich so viel Gewicht haben wird. Ich und die weiteren Prüfer Franco Rossi und Thomas Iseli danken Stadträtin Astrid Romer für die Präsentation in der RGPK und Stadtrat Patrick Stutz für die Zeit und die Beantwortung unserer Fragen. Wir spürten von beiden Stadträten Enthusiasmus und die Überzeugung, dass sie von ihrer Idee überzeugt sind. Trotz dem konnte der grössere Teil der RGPK aufgrund Gewichtung der Pro und Kontra nicht überzeugt werden. Die Mehrheit der RGPK empfiehlt dem Gemeinderat daher, dem Antrag des Stadtrates zum Kauf der Grundstückflächen, mit den Kataster-Nummern 7976, 8297, 8296 sowie 7979 nicht zuzustimmen. Somit lehnen wir auch die Bewilligung und Freigabe des Kredites über 12'080'000 Franken zu Lasten des Kontos 132.7010.01 für Kauf und Notariatskosten mehrheitlich ab.

Stadtrat Patrick Stutz:

Es freut mich ebenfalls, dass wir diese Ratssitzung hier in der ZIS durchführen können. Die ZIS ist für mich beispielhaft: Wenn man Land besitzt und eine Schule wie die ZIS nach Adliswil kommen möchte, kann man ihr ein Stück anbieten. Dabei hat man noch die Möglichkeit, das Land zu verkaufen oder im Baurecht abzugeben. Das gilt aber nicht nur für die ZIS, sondern für das ganze Gebiet Lebern-Dietlimoos. Als Landbesitzer ist man von Anfang an dabei: beim Masterplan, bei der Ausschreibung für die Investoren sowie federführend bei der Erstellung der Sonderbauvorschriften, die der Gemeinderat zusammen mit dem Landverkauf und der Neuparzellierung verabschieden kann. Ein weiteres Beispiel ist das Gebiet im Wilacker: Im Rahmen eines Investorenwettbewerbs werden Rahmenbedingungen und Kriterien festgehalten wie nachhaltiges Bauen, z. B. Minergiestandard. Mit dem Angebot haben die Investoren ein Richtprojekt einreichen müssen. Das beste Verhältnis von Richtprojekt und Angebot bekam den Zuschlag, und die Investoren wurden vertraglich verpflichtet, das Richtprojekt entsprechend umzusetzen. Auch hier konnte der Gemeinderat darüber befinden, nicht nur über den Verkaufspreis, sondern auch darüber, was gebaut wird. Ein weiteres Beispiel wird das ehemalige Stadthausareal sein. Mittels eines Workshops mit der Bevölkerung wurde der Nutzen

definiert und in einem Wettbewerb festgehalten. Man hat nicht nur den Preis priorisiert, sondern das städtebauliche Projekt und der gewünschte Nutzen wurden gewichtet, um eine bestmögliche Lösung für die Stadt Adliswil zu erreichen. Auch hier wird der Gemeinderat über Gestaltungsplan, Verkauf und Baurechtsvertrag entscheiden können. Diese Beispiele zeigen, dass es nicht zwingend notwendig ist, dass man als Stadt Hausbesitzer ist. Viel wichtiger ist, dass man Land besitzt und so die Möglichkeit hat, auf die Entwicklung und die Gestaltung eines Gebietes Einfluss zu nehmen, z. B. auf deren Nutzen und wer die Partner sind. So kann die beste Lösung für die Stadt Adliswil erreicht werden. Besitzt man kein Land, sind die Einflussmöglichkeiten klein. Die Stadt ist dann stets darauf angewiesen, dass die Besitzer die städtischen Vorstellungen teilen. Das ist aber meist nicht der Fall, ich denke z. B. ans Zentrum oder an die sogenannten Problemliegenschaften. Zähe Verhandlungen, meist verbunden mit hohen Forderungen, ist die Folge. Es besteht kein Interesse, etwas zu ändern, oder man bekommt die Aussage, die Rendite stimme ja.

Im Sood besteht nun die Möglichkeit, mehrere grosse Landstücke mit insgesamt über 13'000 m² zu kaufen; sie grenzen direkt an städtische Grundstücke an. Mit der Arrondierung der Landflächen ergibt sich eines der letzten grossen Grundstücke in Adliswil, die innerhalb der Bauzone liegen. Es bietet die Möglichkeit, im Rahmen eines Gestaltungsplans auf einen Verkauf oder Baurechtsvertrag Einfluss zu nehmen, und zwar bezüglich der Nutzung, Gestaltung und wann und an wen das Grundstück verkauft werden soll. Die Stadt Adliswil ist keine Landhändlerin, wir sind auch nicht im Zugzwang; der Zeitpunkt für die Bebauung der Grundstücke soll offen bleiben - diese Legislaturperiode, die nächste, übernächste. Entscheidend ist, dass es für Adliswil stimmt, was auf diesen Grundstücken passiert. Dabei können Überlegungen der Verdichtung, Zonenplanänderungen wie auch die Gestaltung als Ganzes vom Soodknoten entsprechend berücksichtigt werden. Dies kann aber nur geschehen, wenn die Grundstücke der Stadt gehören. Ansonsten kann ein Dritter, wenn er das Land kauft, bauen, was er will. Solange der Nutzen zonenkonform ist und die Bauvorschriften eingehalten werden, hat die Stadt keine Möglichkeiten, dagegen anzugehen. Ist ein Grundstück einmal bebaut, bleibt es für die nächsten 50 – 70 Jahre. Das kann eine Speditionsfirma sein; ausser Lastwagenverkehr haben wir dann nicht viel für Adliswil. Oder es kann – wie weiter vorne – ein Recyclingwerk mit riesigen Hallen sein. Ausser einem, der vorne im Häusschen sitzt, haben wir keine Arbeitsplätze. Alles andere sind Lastwagen, die dorthin fahren. Wollen wir das? Der Kauf der Grundstücke ist ein strategischer Entscheid, ein Entscheid für die Zukunft und für die Entwicklung in diesem Gebiet. Das Gebiet ist in einer Zufahrtsachse und hat folglich eine Wichtigkeit. Es ist so wichtig, dass der Kanton in Zusammenarbeit mit uns die Sihltalstrasse umgestalten wird. Das Gebiet wurde auch in der Verdichtungsstudie aufgenommen, denn es hat – knapp 500 m vom Adliswiler Zentrum entfernt – entsprechendes Potential.

Zum Kaufpreis: Der Kaufpreis ist fix und mit den Eigentümern nicht verhandelbar. Dafür gab es aber auch keine „wer bietet mehr-Gespräche“. Der Preis für das Grundstück mit knapp über 12 Mio. Franken ist nicht ein Schnäppchen. Der Kaufpreis liegt aber im Rahmen von derzeit in Adliswil bezahlten Grundstücken. Etwas weiter vorne beim Industriering, wo die schöne Halle entsteht, wurden pro Quadratmeter 1'200 Franken bezahlt, und auch andere Grundstücke sind teurer verkauft worden. Es ist ja auch kein Landwirtschaftsland, sondern Bauland an guter Lage. Mit dem Kauf der Grundstücke wird sich das Eigenkapital nicht verändern, es gibt lediglich eine Verschiebung der Liquiditätsstufe. Der Wert von den Grundstücken wird sich auch in den nächsten Jahren nicht verändern, ich glaube ans Gegenteil: Der Boden von Bauland in und um Zürich wie auch in der ganzen Schweiz wird immer knapper. Kulturlandinitiative, neue Raumplanungsgesetze usw. werden kein zusätzliches Bauland generieren – und das ist gut –, sondern

es gilt, mit dem bestehenden auszukommen. Verdichten, bessere Nutzungen etc. müssen angestrebt werden. Betreffend Mehrwert ist dabei auch zu bedenken, dass die direkt angrenzenden Grundstücke mit der Zusammenlegung einen Mehrwert erhalten, weil sie in der jetzigen Form praktisch nicht nutzbar sind. Die Finanzierung, so gehe ich aufgrund der Zahlen in der Rechnung 2013 davon aus, kann grösstenteils aus der laufenden Kasse gemacht werden. Wir werden also keine zusätzliche Fremdfinanzierung aufnehmen müssen, wir werden aber auch keine abbauen können. Die Mittel kommen aus den vergangenen Jahren und insbesondere aus einem Kostendeckungsgrad von 294 % im Jahr 2012 bei Investitionen von rund 6 Mio. Franken. Die anstehenden Investitionen werden sich dank der Kulturlandinitiative verschieben – ob das jetzt positiv oder negativ ist.

Zu angesprochenen Schätzung der ZKB: Diese basiert auf einem Richtprojekt der geltenden Bau- und Zonenordnung dieses Gebiets. Die ZKB hat einen Quadratmeter-Preis für Büromiete von 170 Franken eingesetzt – das ist günstig. Wenn man aber nur schon 180, 190 oder 200 Franken einsetzt, verdoppelt oder verdreifacht sich der von der ZKB ermittelte Wert von 480 oder 500 Franken/m². Deshalb haben wir auf eine zusätzliche Schätzung verzichtet.

Fazit: Aus strategischen und städtebaulichen Gründen ist es für die Stadt Adliswil sinnvoll, die Grundstücke zu erwerben um damit die Entwicklung im Sood, einem der letzten grossen Grundstücke in Adliswil, nachhaltig für uns oder zukünftige Generationen zu sichern. Die Finanzierung der Grundstücke ist für die Stadt Adliswil gut möglich.

Thomas Fässler:

Die CVP hat das Geschäft „Erwerb von Bauland im Sood“ ausführlich besprochen. Es handelt sich um interessante Parzellen, aber derart strategisch wichtig wie es der Stadtrat beurteilt, finden wir das Land nicht. Wenn es so strategisch wichtig wäre, müsste der Stadtrat auch eine klare Strategie haben, was mit dem Land geschehen soll. Aus diesem Grund ist für die CVP der Fixpreis von 12 Mio. Franken zu viel. Der Quadratmeterpreis von 918 Franken liegt deutlich über einer Verkehrswertschätzung der ZKB. Die angegebenen Folgekosten von 360'000 Franken sind ein grosses Risiko. So müsste das Land in sechs Jahren bereits für 14 Mio. Franken verkauft werden können um kein Verlust zu erleiden.

Noch eine Bemerkung zum Votum von Stadtrat Patrick Stutz: Da ja die Stadt dort bereits Baulandparzellen besitzt, besteht doch eine Chance auf Einflussnahme, und das wäre von Interesse. Die CVP empfiehlt deshalb die Ablehnung dieses Geschäftes.

Mario Senn:

Bei der SZU-Haltestelle Giesshübel steht eine riesige Überbauung kurz vor der Vollen- dung, Ersteinzug ist im April 2013. 2007 wurde flussaufwärts, bei der Haltestelle Saal- sporthalle, das Einkaufszentrum „Sihlcity“ eröffnet. Bei der Haltestelle Manegg ist ein riesiges Projekt unter dem Namen „Green-City“ am Entstehen. Neben dem Bahnhof Leimbach wachsen bereits die Türme des „Sihlbogens“ in die Höhe. Und welche Halte- stelle der Sihltalbahn kommt als nächste? Sood-Oberleimbach. Man braucht keine be- sonderen hellseherischen Begabungen, um vorauszusehen, dass auch im Sood in Kür- ze die Post abgehen könnte. Nun stehen dort in unmittelbarer Nähe der S-Bahnstation 13 000 Quadratmeter Bauland zum Verkauf und der Stadtrat beantragt uns, zuzugreifen und das Land zu erwerben. Die FDP-EVP-Fraktion wird diesem Kauf zustimmen, und ich lege Ihnen dar, weshalb. Für uns ist eine gute Stadtplanung wichtig. Es ist uns nicht egal, wie unsere Stadt aussieht. Das haben wir auch schon gezeigt, indem wir das The- ma „Problemliegenschaften“ aufs Tapet brachten. Dabei zeigte sich, dass die Eingriffs- möglichkeiten der Stadt äusserst beschränkt sind. Die Folgen davon sind bekannt und

wurden bereits mehrmals dargelegt. Man denke zum Beispiel an die genannten Sozialkosten. Es ist für uns also wichtig, dass wir mitreden können. Das heisst aber nicht - und das will ich hier in aller Deutlichkeit gesagt haben – dass die Stadt auch bauen muss. Im Gegenteil. Es gibt andere, die das bedeutend besser und günstiger können. Auch sind wir der Ansicht, dass das Bauland bei Vorliegen eines geeigneten Projektes sofort wieder verkauft werden soll. Wir wollen aber einen Schuh in der Türe haben. Denn uns ist nicht egal, was im Sood – dem Tor Adliswils – vor sich geht. In diesem Sinne hat dieses Geschäft für uns strategische Bedeutung. Im Gegensatz zur RGPK-Mehrheit sind wir nicht der Meinung, dass die Mitgestaltungsmöglichkeiten sehr klein sind. Warum konnte denn die Stadt beim Stadthausareal und im Gebiet Dietlimoos-Moos mitreden? Weil sie dort Landeigentümerin ist. Es ist auch naiv zu glauben, man könne dann – wenn dann ein privates Bauprojekt vorliegt – noch via Baukommission steuern. Ein zonenkonformes Projekt muss bewilligt werden, ob es uns dann passt oder nicht. Einige – wie grad vorhin Thomas Fässler – argumentieren damit, die Stadt besitze schon einzelne Parzellen rund um den Bahnhof Sood-Oberleimbach und deshalb laufe eh nichts ohne die Stadt. Wir sind jedoch der Meinung, dass zersplitterte Landverhältnisse nicht positiv sind. Warum dauerte die Entwicklung im Gebiet Leberen-Dietlimoos so lange? Weil komplizierte Landabtausche das Verfahren verlängerten und verteuerten. Das kann ja kaum im Sinn von Adliswil sein.

Eine gute Landpolitik konzentriert sich auf strategisch bedeutsame Objekte. Die Stadt soll dort investieren, wo der Nutzen und die langfristige Wirkung am grössten und nachhaltig sind. Es ist darum richtig, dass der Stadtrat uns den Kauf beantragt. Es war aber auch richtig, dass er uns am 23. August 2011 den Verkauf von Liegenschaften an der Soodstrasse ohne jegliche strategische Bedeutung beantragte. Das ist für uns eine gute Landpolitik und wir werden solchen Verkaufsabsichten auch immer zustimmen. Bekanntlich stellte sich die RGPK aber auch schon damals quer, was dann zum bedauerlichen und rechtlich nicht ganz sauberen Rückzug des Geschäftes führte. Wir können deshalb die Position der RGPK-Mehrheit nicht nachvollziehen. Warum bestand die Kommission darauf, alte, sanierungsbedürftige Häuser an der Soodstrasse nicht zu verkaufen und empfiehlt nun die Ablehnung dieses Kaufs von strategischer Bedeutung? Unseres Erachtens mangelt es der RGPK-Mehrheit daran, strategisch zu denken und zu handeln. Sie setzt die Prioritäten in Fragen der Landpolitik völlig falsch, es ist keine klare Linie erkennbar. Der RGPK-Referent erwähnte, dass der Stadtrat noch kein konkretes Projekt parat hat, was er mit diesem Bauland anstellen möchte. Das ist doch völlig klar und verständlich. Erst im letzten Herbst zeichnete sich ab, dass dieses Bauland in unmittelbarer Nähe des zweitgrössten Bahnhofs in Adliswil zum Verkauf steht. Wie die RGPK den Stadtrat doch getadelt hätte, wenn dieser bereits Tausende von Franken für die Ausarbeitung eines Projekts gesprochen hätte. Tatsache ist doch: Das Land steht jetzt zum Verkauf. Take it or leave it! Lassen wir es, tragen wir dafür auch die Konsequenzen.

Dem Stadtrat wird immer wieder fehlende Weitsicht vorgeworfen. Tut er aber mal etwas in dieser Richtung, ist es auch wieder nicht recht. Der Kaufpreis beträgt 12 Millionen Franken. Das ist in der Tat ein grosser Betrag. Die möglichen Risiken bestehen in einer möglichen Reduktion des Landpreises und wenn die Kapitalkosten für den städtischen Haushalt untragbar werden. Das Risiko eines massiven Preiseinbruchs bei Immobilien erachten wir als nicht sehr gross. Jedenfalls sehen wir keine makroökonomischen Entwicklungen, die auf einen Rückgang der Nachfrage nach bestem Bauland in unmittelbarer Nähe zu einer S-Bahnstation mit Zehnminutentakt in den Stosszeiten hinweisen. Zum zweiten Punkt, der Tragbarkeit der Kapitalkosten, möchten wir von den ablehnenden RGPK-Mitgliedern wissen, weshalb diese bei den sanierungsbedürftigen Häusern an der Soodstrasse keine Rolle spielte. Für uns sind die Kapitalkosten tragbar, denn uns

ist die Mitsprachemöglichkeit so viel Wert. Wir bitten Sie, dem Landerwerb an dieser wichtigen Stelle für Adliswil zuzustimmen und damit der RGPK-Minderheit zu folgen.

Ueli Gräflein:

Wir von der Grünen Fraktion befürworten den Grundsatzentscheid, Land zu kaufen, anstatt Land zu verkaufen. Adliswil hat in den letzten vier bis sechs Jahren zirka 40'000 m² bestes Bauland verkauft. Wir können aber nicht verstehen, dass man Landparzellen an erstklassiger Lage verkaufen will – z. B. das Stadthausareal – und jetzt 3-Klass-Parzellen im Soodring kaufen will. Diese Parzellen liegen direkt an einer sehr befahrenen Strasse, sie weisen Hanglage auf und haben Waldgrenzabstände einzuhalten. Zudem ist mir nicht bekannt, dass die Stadt Adliswil 12 Mio. Franken überflüssig hat, also muss sie Hypotheken mit einer Zinsbelastung von zirka 360'000 Franken aufnehmen. Auf zehn Jahre aufgerechnet ergibt dies 3,5 Mio. Franken Zinsen, und es kommt nichts rein. Ich kann mir nicht vorstellen, dass dies später einen guten Verkaufspreis einbringen kann. Sollten die Hypozinsen ansteigen, könnte dies sogar die doppelte Belastung ausmachen. Beim anvisierten Verkauf der Liegenschaften an der Soodstrasse war ich ein grosser Gegner, weil diese teilsaniert waren und heute eine gute Rendite abwerfen. Sie wurden vor zehn Jahren mit guter Qualität renoviert. Bei diesem Geschäft hat die RGPK eine gute Arbeit geleistet. Ich frage mich, weshalb diese Parzellen zwecks Einflussnahme auf die Überbauung gekauft werden sollen, denn der Sood ist so oder so keine Augenweide. So schön ist die Einfahrt nach Adliswil nicht und vergolden können wir sie nicht. Und die Bauvorschriften werden von Jahr zu Jahr verschärft, das heisst, wir werden immer mit höheren Standards bauen müssen, und Einfluss auf die Problemliegenschaften können wir so oder so nicht nehmen. Sind sie einmal nicht mehr in unseren Händen, können wir keinen Einfluss nehmen. Einem Privatbesitzer kann der Unterhalt seiner Liegenschaft nicht vorgeschrieben werden. Wir können diesem Geschäft nicht zustimmen und wären froh, wenn Sie nicht einfach Land verkaufen wollen, um heute einen Goodwill zu zeigen.

Daniel Jud:

Ich schicke voraus, dass ich nicht für die gesamte Fraktion der SP Adliswil spreche, sondern für die Mehrheit der Fraktionsmitglieder. Das Geschäft zum Erwerb von Bauland im Gebiet Sood hat bei uns für rege Diskussionen gesorgt. Die SP Adliswil ist grundsätzlich für Landerwerb, weil Land - gerade auch in Adliswil - jetzt und in Zukunft ein wertvolles Gut ist. Bei diesem Geschäft fällt es uns aber sehr schwer, mit voller Überzeugung für den Landerwerb zu stimmen. Der Preis von 12 Millionen Franken ist für uns doch sehr hoch. Uns ist klar, dass dieser aber nicht verhandelbar ist. Zudem liegen uns die Folgekosten von jährlich einer Viertelmillion Franken auf dem Magen. Der Rat hat im Dezember 2012 einer Steuersenkung um 2 Prozentpunkte zugestimmt. Geld, welches nun fehlen wird und unter anderem für die jährlichen Folgekosten hätte aufgewendet werden können. Für uns fehlt zurzeit auch ein klares Konzept dafür, was in Zukunft mit diesem Land passieren soll. Ist es eine Wertanlage? Wird die Stadt darauf selber bauen? Zudem ist vieles hypothetisch und für uns nicht fassbar. Niemand kann zum jetzigen Zeitpunkt ganz genau voraussagen, wie sich dieses Gebiet entwickeln wird. Es gibt nur Anzeichen dafür. Trotz dieser Negativ-Punkte wird ein Grossteil der SP-Fraktion diesem Geschäft zustimmen. Wie eingangs erwähnt, ist Land ein wertvolles Gut, von welchem die Stadt Adliswil zurzeit zu wenig besitzt. Wir glauben, dass der Stadt in naher Zukunft nicht mehr so schnell so viel Land zum Kauf angeboten wird. Darum sollte man jetzt zugreifen. Wir glauben auch, dass das Land im Sood in Zukunft, nämlich dann, wenn die Sihltalstrasse zurück gebaut wird, eine Wertsteigerung erfährt. Die Nähe zum Bahnhof Sood-Oberleimbach und die dadurch hervorragende Anbindung an das ÖV-Netz tragen ebenfalls dazu bei, dass der Landkauf attraktiv ist. Mehr Land zu besitzen,

kann für die Stadt zukünftig auch bei anderen Bauprojekten, wie beispielsweise dem Busbahnhof, von Vorteil sein. Weil genügend stadt eigenes Land im Zentrum fehlt, kann man durch einen Abtausch vielleicht neues Land an zentraler Lage dazu gewinnen. Auch wenn das Geschäft aus unserer Sicht nicht restlos überzeugt und es doch eine Wehrmutstropfen gibt, überwiegen für uns die Vorteile, welche durch den Landerwerb entstehen können.

Fredi Morf:

Die SVP-Fraktion stimmt den Anträgen des Stadtrates zum Kauf der Grundstücke und der Bewilligung und Freigabe eines Kredites in der Höhe von Fr. 12'080'000.-- grossmehrheitlich zu. Mit der Zustimmung zum Kauf dieser Grundstücke unterstützt die SVP-Fraktion auch die damit anvisierten Ziele des Stadtrates zur Stadtentwicklung im Sood.

Grund und Boden und Bauland sind höchst wertvolle Güter. Die Finanzierung ist gesichert. Mit dem Erwerb dieses Baulandes gehen wir keine Risiken ein. Im Gegenteil, denn mit der Annahme der Kulturlandinitiative und der Annahme des Raumplanungsgesetzes sowie der damit verbundenen Verknappung des Baulandes werden die schon eingezonten Grundstücke auch eine Wertsteigerung erfahren. Zuversichtlich stimmt uns dabei ebenfalls die Jahresrechnung 2012 der Stadt Adliswil, die einen erfreulichen Ertragsüberschuss von Fr. 400'000.-- , respektive inklusive ausserordentliche Erträge sogar in der Höhe von Fr. 8,7 Mio. verzeichnen kann. Und dies trotz der eher düsteren Prognosen seitens des Stadtrates nach der Senkung des Steuerfusses im Jahr 2011. Auch für das laufende Jahr 2013 kann von einem soliden Finanzhaushalt ausgegangen werden. Mit dem Erwerb dieses Baulandes investieren wir nicht in einen griechischen oder zypriotischen Luftballon. Wie gesagt, mit dem Bauland im Sood kommt die Stadt Adliswil zu einem sicheren Gegenwert. Zudem werden mit diesem Landerwerb auch nicht andere anstehende Investitionen der Stadt Adliswil verzögert oder verhindert, wie etwa der Bau eines Schulhauses oder von Alterswohnungen. Ein berühmter Mann sagte einmal: „Land ist mehr als Gold wert. Wer kein Land hat, sollte es kaufen, und wer Land hat, kann davon auch mal wieder etwas verkaufen.“ Stimmen Sie also dem Kauf dieser Grundstücke zu, und investieren Sie damit gutes Geld für die Stadtentwicklung im Sood.

Beschlüsse

2.1 Dem Kauf der Grundstücksflächen mit den Kataster-Nummern 7976, 8297, 8296 sowie 7979 wird zugestimmt:

Zustimmung mit 21 : 11 Stimmen.

2.2 Für den Kauf sowie für die Notariatskosten wird zulasten des Kontos 132.7010.01 ein Kredit von 12'080'000 Franken bewilligt und freigegeben:

Zustimmung mit 21 : 11 Stimmen.

3. Bauabrechnung für die Umgestaltung der Albisstrasse

Antrag des Stadtrates auf Genehmigung der Abrechnung der Umgestaltung der Albisstrasse für die Erarbeitung des Vor- und Bauprojektes im Betrag von CHF 280'096.00 (Kreditbetrag CHF 224'223.45)

Farid Zeroual, Referent der RGPK:

An der Gemeinderatssitzung vom 7. Juni 2006 hat der Gemeinderat einem Kredit für die Ausarbeitung des Bauprojektes „Umgestaltung Albisstrasse“ bewilligt. Dieses Bauprojekt war ein Ergebnis der Initiative „Attraktives Zentrum Adliswil“, welches vom Stadtrat Adliswil bereits im Jahr 2001 verabschiedet wurde. Heute, im Jahr 2013, erfreuen sich die Adliswilerinnen und Adliswiler an einer neu gestalteten Verkehrs- und Begegnungszone im Zentrum Adliswils. Weitgehend vergessen und vergangen sind die Staus auf der Albis- und Zürichstrasse bei den früheren Knotenpunkten bei der Bahnhof- und Wachtbrücke. Durch die neuen Kreisel wurde der Verkehr flüssiger und die Abstimmung der Bedürfnisse unterschiedlicher Verkehrsteilnehmer besser. Durch die Umgestaltung der Florastrasse ist es auch gelungen, das deutlich erweiterte ÖV-Angebot mit den Buslinien 185 und 184 im Zentrum Adliswil unterzubringen. Neben den verkehrstechnischen Vorzügen hat die Albis- und Florastrasse am Albisstrassenfest und HGVA im Jahr 2012 die Attraktivität als grosse und offene Begegnungszone bewiesen. Wie dem Antrag des Stadtrates zu entnehmen ist, beliefen sich die Kosten für den Umbau der Albisstrasse auf rund 2,9 Mio. Franken und die Einmündungsbereiche Florastrasse rund 490'000 Franken. Der Grossteil der Umbaukosten wurde durch den Kanton getragen, da es sich bei der Albisstrasse um eine Kantonsstrasse handelt. In zahlreichen und intensiven Verhandlungen mit dem Kanton ist es der Stadt gelungen, eigene Anliegen und Ideen einzubringen und trotzdem den Kostenanteil der Stadt Adliswil im Rahmen des bewilligten Kredits zu halten.

Die detaillierte Prüfung der Unterlagen hat eine umfassende und sachrichtige Abwicklung des Projektes bestätigt. Alle Projektziele wurden erreicht, und die beiden Bauabrechnungen wurden mit Minderkosten von total 54'374 Franken abgeschlossen:

- Bauabrechnung Albisstrasse, bewilligter Kredit von 380'150 Franken
Gesamtkosten 329'682 Franken
Minderkosten – 50'467 Franken
- Bauabrechnung Florastrasse, bewilligter Kredit von 75'500 Franken
Gesamtkosten 71'593 Franken
Minderkosten – 3'906 Franken

Den Minderkosten auf den bewilligten Krediten stehen Mehrkosten auf der regulären Jahresrechnung gegenüber. Die Bauabrechnung schliesst mit Mehrkosten von 55'872 Franken Aufwand zugunsten der Projekte „Zentrumsgestaltung“ und „Umbau Albis- und Florastrasse“ ab. Bei den rund 55'000 Franken handelt es sich um interne Verrechnungen oder ergänzende externe Studien und Abklärungen im Zusammenhang mit dem neuen Verkehrsregime im Zentrum. Einige zusätzliche Kosten betreffen zudem bauliche Massnahmen zur Erhöhung der Sicherheit, wie zum Beispiel Pfosten im Kreuzungsbereich Florastrasse. Zusätzlich entstanden Mehrkosten in der Höhe von 10'000 Franken für die Detaillierung der Strassengestaltung, Beleuchtung und des Grünraums. Im Wesentlichen wurden diese ungeplanten Mehrkosten im Budget „Gemeindestrassen“ durch Minderkosten bei den beiden Projekten Albis- und Florastrasse kompensiert.

Aufgrund der vorliegenden Befunde aus der Prüfung dieses Geschäftes empfiehlt die RGPK einstimmig, den Antrag des Stadtrates zu unterstützen und die Abrechnung des Vor- und Bauprojektes Umgestaltung Albisstrasse zu genehmigen.

Ich kann Ihnen an dieser Stelle auch die Zustimmung der CVP Fraktion zur Abnahme der Abrechnung bekannt geben.

Beschluss

Die Abrechnung Albisstrasse Umgestaltung für die Erarbeitung des Vor- und Bauprojektes im Betrag von CHF 280'096.00 - Kreditbetrag CHF 224'223.45 - wird genehmigt:

Zustimmung.

4. Kreditabrechnung für Mobilien-Anschaffung für die Pflegewohngruppe am Bad

Antrag des Stadtrates auf Genehmigung der Kreditabrechnung über die Anschaffung von Mobilien für die Pflegewohngruppe am Bad mit einem Mehrerertrag von CHF 9.85 (Kreditbetrag 220'000 Franken)

Yannick Wettstein, Präsident der RGPK:

Vor uns liegt die zweite Abrechnung - die Einrichtung der Pflegewohngruppe am Bad. Das Geschäft geht zurück aufs Jahr 2011. Der Stadtrat sah sich damals konfrontiert mit der heute noch bestehenden Problematik der starken Nachfrage nach Pflegeplätzen. Man muss davon ausgehen, dass sich der Bedarf in den nächsten zwanzig Jahren ungefähr verdoppeln wird. Die Zahlen aus dem Jahre 2012 weisen 178 pflegebedürftige Personen aus, 52 davon konnten nicht in Adliswil bleiben und mussten in anderen Gemeinden platziert werden. Der Stadtrat wirkt diesem Trend entgegen, indem er für möglichst viele Pflegebedürftige in Adliswil Platz schafft. Daraus entstanden ist die Pflegewohngruppe am Bad mit zehn Plätzen. Das ist zwar ein Tropfen auf den heissen Stein, aber immerhin eine Entschärfung der Situation. Das Vorhaben wurde an der Juni-Ratssitzung 2011 beraten. Es war eine der engagiertesten Ratsdebatten dieser Legislatur. Die Sprecherin einer Fraktion hat damals das Vorhaben als unwürdig und respektlos unseren alten Menschen gegenüber bezeichnet und hat zu verstehen gegeben, dass es sich um einen unüberlegten Schnellschuss handle. Am Ende der Debatte hat der Gemeinderat das Projekt aber mit 27 : 2 Stimmen gutgeheissen, und auch das Volk hat der Pflegewohngruppe mit einer Dreiviertelmehrheit zugestimmt.

Vielleicht sind Sie ob dem vorliegenden Antrag des Stadtrates auch etwas stutzig geworden: Es ist die Rede von einem Mehrerertrag von Fr. 9.85. Der Kreditbetrag ist mit 220'000 Franken beziffert. Wie ist der Mehrerertrag zustande gekommen? Im Antrag finden Sie die Antwort: Die private Walter L. und Johanna Wolf Stiftung hat sich bereit erklärt, die Mobilien zu sponsern und die 220'000 Franken der Stadt zu überweisen. Der Stadtrat war besonders sparsam und hat Fr. 9.85 eingespart. Es überrascht nicht, dass die RGPK Ihnen in diesem Falle die Abrechnung einstimmig zur Annahme empfiehlt.

Stadtrat Renato Günthardt:

Ich danke der RGPK für die wohlwollende Prüfung des Geschäfts. Zur erfreulichen Kreditabrechnung gibt es von meiner Seite her, nach dem Votum der RGPK, nicht mehr viel zu sagen. Ich möchte aber die Gelegenheit nutzen, um der Wolfstiftung auch von Seiten des Stadtrates ganz herzlich für die grosszügige Spende und die vollständige Übernahme der Ausstattungskosten der Pflegewohngruppe zu danken. Der Dank der Stadt Adliswil wurde auch mit einem Schreiben an die Wolf-Stiftung ausgedrückt. In diesem Sinne bitte ich Sie um Zustimmung zum Antrag des Stadtrates.

Beschluss

Die Kreditabrechnung über die Anschaffung von Mobilien für die Pflegewohngruppe am Bad mit einem Mehrerertrag von CHF 9.85 - Kreditbetrag 220'000 Franken - zugunsten der Konten 718.5060.00 und 718.6690.00 wird genehmigt:

Zustimmung.

5. Schliessung des Vereins Vulkaro

Interpellation von Daniel Jud, Begründung

Daniel Jud hat am 14. März 2013 folgende Interpellation eingereicht:

„In zahlreichen Printmedien war am 13. März 2013 zu entnehmen, dass der ortsansässige Verein Vulkaro seinen Betrieb per Ende Juni 2013 einstellt. Die SP Adliswil bedauert dies ausserordentlich, da Vulkaro in mancherlei Hinsicht zum sozialen Wohl in Adliswil beiträgt. Vulkaro bietet insgesamt 28 Integrationsplätze, für meist Langzeit-Erwerbslose, an. Die Integrationsrate beträgt seit dem Jahr 2010 immer mehr als 40%. Dies ist aus Sicht der SP Adliswil als Erfolg zu werten.

Weiter nehmen zahlreiche Einwohner von Adliswil die Dienstleistungen von Vulkaro in Anspruch und lassen elektronische Geräte zu einem günstigen Preis kompetent reparieren. Gerade in der heutigen Verschleiss-Gesellschaft ist diese Dienstleistung ökologisch gesehen sehr wertvoll.

Ich bitte darum den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen.

1. Hatte der Stadtrat Kenntnis davon, dass Vulkaro den Betrieb per Ende Juni 2013 einstellt?
2. a) Wenn ja: Hat der Stadtrat irgendetwas unternommen, um die Schliessung zu verhindern?
3. b) Wenn nein: Gedenkt der Stadtrat beim Kanton (Amt für Wirtschaft AWA), welcher die Integrationsplätze vergibt, vorstellig zu werden, um gemeinsam zu versuchen, die Schliessung zu verhindern?
4. Welche Konsequenzen fallen für die Bevölkerung von Adliswil aufgrund des Wegfalls dieser Integrationsplätze an?
5. Versucht der Stadtrat, falls eine Schliessung unvermeidlich ist, proaktiv in Adliswil und eventuell zusammen mit Privaten, andere Integrationsplätze für Erwerbslose anzubieten?“

Daniel Jud, zur Begründung:

Der Verein Vulkaro wird auf Ende Juni 2013 seinen Betrieb einstellen. Mit dieser Betriebseinstellung fallen auch 28 Integrationsplätze für Langzeit-Erwerbslose weg. Gerade für Langzeit-Arbeitslose ist es aber äusserst wichtig, dass sie einer sinnvollen Tätigkeit nachgehen können und so ihre soziale Stellung in der Gesellschaft einigermaßen gesichert ist. Andernfalls können schwere psychische Krankheiten die Folge sein. Mit der Interpellation zur Schliessung des Vereins Vulkaro bittet die SP Adliswil den Stadtrat um eine Stellungnahme mit Hilfe der von uns eingereichten Fragen.

Ratspräsident Dr. Peter Werder:

Gemäss Mitteilung des Stadtrates wird diese Interpellation schriftlich beantwortet.

6. Änderungen im übergeordneten Recht und ihre finanziellen Auswirkungen auf Adliswil

Interpellation von Mario Senn, Begründung

Mario Senn hat am 20. März 2013 folgende Interpellation eingereicht:

„Für das Jahr 2012 beschloss der Kanton Änderungen in seinem Recht mit weitreichenden Folgen für die Gemeindefinanzen. Dazu gehören insbesondere der Ausgleich der kalten Progression im Steuerrecht, der revidierte Finanzausgleich sowie der Umbau der Spital- und Pflegefinanzierung. Während mit dem Ausgleich der kalten Progression eine Verringerung der Steuereinnahmen vorausgesagt wurde, stellte der Kanton in den beiden anderen Fällen substantielle Erleichterungen für Adliswil in Aussicht.

Das genaue Ausmass der finanziellen Auswirkungen konnte der Stadtrat im Rahmen der Budgetierung für 2012 nicht voraussehen. Er budgetierte deshalb sehr vorsichtig.

Den Stadtrat bitte ich in diesem Zusammenhang um Beantwortung der folgenden Fragen:

1. In welchem Umfang wird die laufende Rechnung durch die genannten Änderungen im übergeordneten Recht nach ersten Erfahrungen be- und entlastet? Wie wirken sich dabei die einzelnen Änderungen aus?
2. Inwiefern bestätigen oder widerlegen die ersten Erfahrungen die Voraussagen des Kantons und der stadträtlichen Budgetierung?
3. Wie werden sich diese Werte im laufenden und in den kommenden Jahren entwickeln?“

Mario Senn, zur Begründung:

Per 1. Januar 2012 nahm der Kanton mehrere Änderungen in seinem Recht vor, welche mit weitreichenden Folgen für die Gemeindefinanzen verbunden sind. Da ist zum Beispiel der Ausgleich der kalten Progression bei den Steuern. Der Stadtrat budgetierte mit Ausfällen von 7,3 %, andere Gemeinden budgetierten bedeutend tiefere Werte. Gleichzeitig wurde der neue Finanzausgleich eingeführt, der für 2012 Entlastungen von 2,7 Mio. Franken und Belastungen von 1,9 Mio. Franken vorsah. Insgesamt also eine Entlastung von 800'000 Franken. Dann wurde das Spital- und Pflegefinanzierungssystem umgestellt. Der Kanton errechnete für Adliswil eine Minderbelastung von 2,8 Mio. Franken. Wie Sie wissen, schlug der Regierungsrat allen Gemeinden vor, ihre Steuerfüsse um 7 % zu senken. Es geht mir mit meiner Interpellation darum, vom Stadtrat zu erfahren, in welchem Umfang die städtischen Finanzen durch diese Änderungen nun wirklich be- und entlastet wurden. Ich stelle mir vor, dass der Stadtrat bei der Beantwortung die drei von mir genannten und allenfalls auch weitere Effekte separat auflistet, so dass man eine gute Übersicht hat. Und natürlich interessiert mich auch, welche Berechnungen – die des Kantons oder die des Stadtrates – nun eher zutrafen. Ich danke dem Stadtrat schon heute für die Beantwortung meiner drei Fragen.

Ratspräsident Dr. Peter Werder:

Auch diese Interpellation wird der Stadtrat schriftlich beantworten.

7. Kulturlandinitiative und weitere Bautätigkeit im Gebiet Dietlimoos/Moos

Interpellation von Yannick Wettstein, Begründung

Yannick Wettstein hat am 20. März 2013 folgende Interpellation eingereicht:

„Infolge der Annahme der sog. Kulturlandinitiative durch das Zürcher Stimmvolk am 17. Juni 2012 wies die Baudirektion des Kantons Zürich am 12. Juli 2012 an, mit sofortiger Wirkung alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen zu sistieren, mit welchen neue Bauzonen geschaffen werden sollen. Der Abschluss der Quartierentwicklung im Gebiet Dietlimoos / Moos kam damit vorübergehend zum Stillstand. Betroffen sind zahlreiche wichtige Projekte wie die Erstellung eines Quartierzentrums mit Einkaufsmöglichkeiten, der öffentlichen Schule, der geplanten Dreifachturnhalle sowie weitere private Bauvorhaben.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Hat sich die Ausgangslage durch die aktuelle Weisung der Baudirektion vom 24. Januar 2013, welche einen gegenüber der ursprünglichen Fassung erweiterten Ausnahmekatalog vom Einzonungsstopp vorsieht, in Bezug auf das Gebiet Dietlimoos/Moos verändert, d.h. ergeben sich weitere Handlungsspielräume?
2. Bestehen neben den durch die Kulturlandinitiative verursachten planungsrechtlichen Einschränkungen noch weitere Hindernisse (rechtlicher oder tatsächlicher Natur), welchen den zeitnahen Fortgang der Besiedlung des Gebiets verzögern könnten? Sind insbesondere die Verhandlungen zwischen den involvierten Grundeigentümern betreffend Abtausch von Land abgeschlossen?
3. Wie sieht der derzeitige Zeitplan für die Realisierung des Quartierzentrums aus? Wie konkret sind die Pläne hierzu? Wurden bereits Gespräche mit Privaten geführt bzw. wurde von Privaten Interesse an den entstehenden Verkaufsflächen signalisiert? Wie sollen die Einkaufsmöglichkeiten aus Sicht des Stadtrates dimensioniert sein (Verkaufsfläche, Parkplätze)?
4. Wurde die Baubewilligung für das Schulhausprovisorium mittlerweile erteilt? Kann der von der Schulpräsidentin in der Zürichsee-Zeitung vom 20. Februar 2013 definierte Zeitplan (rechtzeitige Bereitstellung der Klassenräume auf Beginn des neuen Schuljahres) eingehalten werden?
5. Der Mietvertrag zwischen der Stadt Adliswil und der Zurich International School (ZIS) über Nutzung der durch die ZIS zu erstellenden Dreifachturnhalle enthält eine Klausel, wonach die Vereinbarung grundsätzlich entschädigungslos dahinfällt, sollte bis zum 30. Juni 2014 keine rechtskräftige Baubewilligung für die Dreifachturnhalle vorliegen.
 - 5.1. Wie gross ist aus Sicht des Stadtrates die Wahrscheinlichkeit, dass dieser Termin eingehalten werden kann?
 - 5.2. Welche Szenarien existieren für den Fall, dass bis zum 30. Juni 2014 keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen wird? Wurden diesbezüglich Gespräche mit der ZIS geführt?“

Yannick Wettstein, zur Begründung:

Mit dieser Interpellation geht es mir darum, in konsolidierter Form eine Übersicht zum aktuellen Stand der Planungen im Gebiet Dietlimoos/Moos zu bekommen. Es ist ja grad der richtige Ort, diese Interpellation zu begründen. Die Fragen umfassen verschiedene Aspekte der weiteren Planung. Wir haben die Komplikationen aufgrund der Kulturlandinitiative. Die Baudirektion hat in der berühmten Weisung vom 12. Juli 2012 einen relativ eng gefassten Einzonungsstopp verhängt.

Yannick Wettstein stellt nun die Fragen vor.

Ratspräsident Dr. Peter Werder:

Und auch diese Interpellation wird der Stadtrat schriftlich beantworten.

Schluss der Sitzung: 21.05 Uhr

Für die Richtigkeit:

Ida Hofstetter, Ratssekretärin