

## Sitzung vom 24. November 2020

Beschl. Nr. **2020-279**

L2.2 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke  
Zentrum - Ost  
Zielbild, Entwicklungsschritte und Kommunikation

### **Ausgangslage**

#### Lage / Areal

Das Zentrum Ost erstreckt sich ab dem ehemaligen Molkereiareal und der Bahnhofbrücke nordwärts zwischen Sihl und Zürichstrasse. Der Kanton Zürich plant, in naher Zukunft die Sanierung der Zürichstrasse umzusetzen. Zusammen mit dem neuen zentralen Verwaltungsstandort, bestehend aus Stadthaus und Polizeiposten, und flankiert durch «Krone» und «Ärztehaus», besteht ein neuer und klarer räumlicher Übergang zum östlich liegenden, öffentlichen Schulareal «Zentrum / Kronenwiese» und dem angrenzenden Wohnquartier.

Gleichzeitig markiert dieser räumliche Übergang auch die heute vorhandene Zonenplanung. An die Sihl angrenzend liegt das zusammenhängende Areal, welches mit einer Fläche von 6'273 m<sup>2</sup> (Kat.-Nr. 2081, 5209, 7651, 8309, 8318) gemäss Bau- und Zonenordnung BZO der Zentrumszone Ost ZO zugeteilt ist. Östlich, entlang dem beschriebenen räumlichen Übergang und nördlich umschliesst das Areal die Zone Wohnen und Gewerbe WG.

#### Entwicklungspotential

Das Zentrum Ost hat vielfältige Potenziale und Bezüge. Das Areal präsentiert sich heute als Parkplatz und Brache und das Entwicklungspotenzial ist offensichtlich. Es bietet sowohl Raum für Nutzungen im Interesse der Stadtbevölkerung wie Begegnungsorte, Freiräume und zentrale Dienstleistungen als auch Nutzungspotenziale für verschiedene Zielgruppen, Trägerschaften und Investoren. Neben einer wirtschaftlichen Immobilienentwicklung wird es allenfalls auch um die Umsetzung von öffentlichen, bzw. gemeinnützigen Interessen gehen (Freiräume, Vielfalt der Zielgruppen, Begegnungsorte, Kultur).

### **Erwägungen**

#### Ziele

Bei der Erarbeitung einer neuen Areal-Entwicklungsstrategie sollen einerseits die vorhandenen Erkenntnisse aber auch die vielschichtigen Anforderungen berücksichtigt werden. Die relevanten Themen werden hierzu in einem Bedürfniskatalog zusammengeführt.

Bereits zu Beginn soll ein Kommunikationskonzept erarbeitet werden, in welchem Echogruppen, Zielgruppen und auch Kommunikationsinhalte definiert werden sollen. Die Inhalte des Entwicklungsprozesses mit vielen Beteiligten sollen auf diese Weise leichter an Dritte vermittelt werden können.

Nach Abschluss dieser ersten Phase soll Klarheit über das Zielbild einer Areal-Entwicklungsstrategie inklusive einem groben Nutzungskonzept entstehen. Daneben sind auch die Vorgehensschritte sowie die planerischen und wirtschaftlichen Grundlagen für den möglichen Einbezug von Trägerschaften zu definieren.

### Massnahmen

Für die Umsetzung der ersten Phasen wird beim Stadtrat ein Kreditrahmen von CHF 185'000 inkl. MwSt. beantragt.

Mit der Erarbeitung einer Areal-Strategie soll die Bedeutung der ausgesprochenen Anliegen aus der Bevölkerung für den anstehenden Entwicklungsprozess geklärt und private wie auch öffentliche Interessen von Teilsektoren des Gebietes abgewogen werden.

Die relevanten wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Aspekte sollen eruiert und in Leitsätzen festgeschrieben werden. Wo nötig, sollen bei einzelnen Themen wie z.B. der Mehrwertabschöpfung, dem Freilassen oder der Verdichtung von Gebietsteilen oder der Frage der Bauträgerschaft detaillierte und umsetzungsfähige Definitionen gefunden werden.

Aufgrund der unsicheren Wirtschaftslage und den damit verbundenen Unsicherheiten im Finanzhaushalt der Stadt Adliswil soll ein besonderes Augenmerk auf den optimalen Abgleich zwischen Einflussnahme der Stadt auf die Entwicklung bzw. auf die Verfahren und auf den finanziellen Aufwand gelegt werden. In direkter Abhängigkeit dazu ist auch die Frage von Vorinvestitionen von Bauträgerschaften zu klären.

### **Kreditantrag**

<b>Leistungen</b>	<b>Kreditbedarf, CHF inkl. MwSt.</b>
Prozessdesign	10'000
Zielbild / Vision	45'000
Areal-Entwicklungsstrategie	70'000
Spezialisten / Rechtsberatung	15'000
Online Plattform	10'000
Eigenleistungen	25'000
Nebenkosten / Rundung	10'000
<b>Gesamtkreditbedarf</b>	<b>185'000</b>

Im Finanzplan 2020 – 2024 sind CHF 640'000 eingestellt. Es besteht keine Möglichkeit Beiträge Dritter zu erwirken.

## Termine

Diese Arbeiten sind auch abhängig von der Verfügbarkeit einzelner Interessensgruppen und den Beteiligten angrenzender Entwicklungs- und Bauvorhaben. Unter den aktuellen und in naher Zukunft nicht absehbaren Entwicklungen von Covid-19 wäre eine detaillierte Terminplanung mit zu grossen Unsicherheiten verbunden. Ziel ist die Umsetzung genannter Arbeitsschritte bis im Herbst 2021 um dannzumal dem Stadtrat die Resultate zu präsentieren und nächsten Schritte beantragen zu können.

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Finanzen in Einvernahme mit dem Projektausschuss Zentrum Ost fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 47a Ziff. 5 der Gemeindeordnung, folgenden

### Beschluss:

- 1 Für die Entwicklung des Zentrums Ost wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 185'000.00 (inkl. MwSt.) zulasten Konto 132.7000.11 bewilligt und freigegeben.
- 2 Der Projektausschuss Zentrum Ost wird ermächtigt, die Auftragsvergaben im Rahmen des bewilligten Kredits auszulösen.
- 3 Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird die Abteilung Liegenschaften beauftragt.
- 4 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 5 Mitteilung an:
  - 5.1 Ressortleiter Bau und Planung
  - 5.2 Ressortleiter Werkbetriebe
  - 5.3 Ressortleiter Sicherheit, Gesundheit und Sport
  - 5.4 Ressortleiter Soziales
  - 5.5 Ressortleiter Bildung
  - 5.6 Ressortleiter Einwohnerkontakte
  - 5.7 Ressortleiter Finanzen
  - 5.8 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil  
Stadtrat

Farid Zeroual  
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann  
Stadtschreiber