

Protokoll des Grossen Gemeinderats Adliswil, Amtsdauer 2022–2026

17. Sitzung vom 6. März 2024, 19.00 Uhr

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

Anwesend	Reto Buchmann	Präsident
	Sait Acar	Urs Künzler
	Julian Bachmann	Wolfgang Liedtke
	Angela Broggini	Gabriel Mäder
	Bernie Corrodi	Heinz Melliger
	Daniela Eggenberger	Dominic Muri
	Pascal Engel	Kannathasan Muthuthamby
	Xhelajdin Etemi	Simon Schanz
	Daniel Frei	Daniel Schneider
	Heinz Geissler	Rolf Schweizer
	Silvia Helbling	Jacqueline Schoch
	Sebastian Huber	Christoph Sütterlin
	Urs Huber	Sarah Tosun
	Thomas Iseli	Renata Vasella Billeter
	Martial Jacoma	Martin Weber
	Renato Jacomet	Pascal Welti
	Florian Kälin	Urs Weyermann
	Urs Künzler	Esen Yilmaz
Abwesend	Vera Buchmann-Bach	Harry Baldegger
Ratsschreiberin	Vanessa Ziegler	
Ratsweibelin	Denise Charaabi-Krenz	
Präsenz Stadtrat	Markus Bürgi	Bildung
	Karin Fein	Finanzen

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

Traktanden

1. Mitteilungen

2. Fragestunde

3. Einbürgerungen

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

5. Nutzungsplanung Rifertstrasse, Teilrevision (GGR-Nr. 2020-582)

Antrag des Stadtrats vom 9. Mai 2023 und geänderter Antrag der Sachkommission vom 4. Dezember 2023 - *gemeinsame Beratung mit Traktandum 6*

6. Privater Gestaltungsplan Rifertstrasse (GGR-Nr. 2020-14)

Antrag des Stadtrats vom 9. Mai 2023 und gleichlautender Antrag der Sachkommission vom 20. November 2023 - *gemeinsame Beratung mit Traktandum 5*

7. Gleichberechtigung der Entschädigung beim Zeitungssammeln (GGR-Nr. 2023-869)

Interpellation von Simon Schanz (Die Mitte) und Mitunterzeichnende vom 20. September 2023

8. Kronenwiese- Schulareal zur Entsiegelung und Hitzeminderung (GGR-Nr. 2023-1034)

Interpellation von Jacqueline Schoch (GP), Bernie Corrodi (FW), Gabriel Mäder (GLP) und Florian Kälin (Die Mitte) vom 2. November 2023

Eröffnung der Sitzung

Ratspräsident Reto Buchmann

Geschätzte Kolleginnen und Kollegen, ich begrüsse Sie zur 17. Sitzung des Grossen Gemeinderats Adliswil der Amtsdauer 2022–2026.

Die Sitzung ist eröffnet.

Im Vorfeld zur heutigen Sitzung wurden Sie informiert, dass die Traktanden 5 und 6 gemeinsam behandelt werden sollen. Über jedes Geschäft wird im Anschluss einzeln abgestimmt (GeschO GGR Art. 45). Ist jemand damit nicht einverstanden?

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 liegt seitens des Grossen Gemeinderats zwei Entschuldigungen vor. Zwei Ratsmitglieder treffen etwas später ein. Der Stadtrat verzeichnet zwei Absenzen.

Neues Ratsmitglied

Besonders herzlich begrüsse ich heute Julian Bachmann, unser neues Ratsmitglied von der EVP. Er hat sein Amt am 1. März 2024 für den zurückgetretenen Hanspeter Clesle angetreten. Julian Bachmann erzielte anlässlich der Gemeinderatswahlen vom 27. März 2022 insgesamt 287 Kandidatenstimmen. Im Namen des Grossen Gemeinderats heisse ich Dich herzlich willkommen und wünsche Dir viel Freude an der Adliswiler Politik und in unserem Parlament (*Beifall*).

Daniel Schneider, 1. Vizepräsident

Es ist mir eine grosse Freude und Ehre, heute hier zu stehen, um unserem Ratspräsidenten Reto Buchmann und unserer Gemeinderätin Vera Buchmann-Bach herzlich zum Familienzuwachs zu gratulieren.

Herzlichen Glückwunsch zu diesem bezaubernden neuen Kapitel in Eurem Leben. Möge jede Sekunde mit eurem kleinen Sohn, Dario Nicolas voller Glück und Zufriedenheit sein. Wir wünschen Euch von Herzen zu viert nur das Beste. Gerne überreiche ich Dir im Namen des Grossen Gemeinderats eine Kleinigkeit für Euch Eltern und für Dario (*Beifall*).

Ratssitzungen

Ich habe noch organisatorische Mitteilungen zu den kommenden Ratssitzungen.

An der Ratssitzung vom 10. April 2024 findet ein Informationsanlass zum Thema "Info Sihltalstrasse, öffentliche Auflage" statt. Die Information findet hier in der Aula um 18.15 Uhr statt. Die Gemeinderätinnen und Gemeinderäte sind herzlich eingeladen, daran teilzunehmen um mehr über das Projekt "Sihltalstrasse" zu erfahren.

Vor der Ratssitzung vom 8. Mai 2024 gibt es einen Fototermin für die Ratsmitglieder. Wir bitten daher alle Mitglieder des Grossen Gemeinderats pünktlich um 17.30 Uhr hier in die Aula zu kommen. Die Sitzung beginnt um 18.30 Uhr.

Die Ratssitzung vom 5. Juni 2024 beginnt um 18.00 Uhr und findet bei schönem Wetter auf dem Kronenwiesenplatz und bei schlechtem Wetter in der Kulturschachtle statt. Danke für das rechtzeitige Erscheinen.

Zuweisung von Vorlagen

An die Rechnungsprüfungskommission

- Vorlage GGR-Nr. 2022-864; Verlängerung von bestehenden gemeinnützigen Baurechtsverträgen

Fraktionserklärung

Esen Yilmaz (SP) zum Thema "Adliswil ist neu Standort einer Regionalbibliothek"

"Adliswiler Bibliothek wird zum Super-Host" hiess es in einer Medienmitteilung, denn der Kanton hat der Bibliothek den Status einer Regionalbibliothek zugesprochen. Damit soll Adliswil eine wichtige Rolle für die Vernetzung der Bibliotheken im Bezirk Horgen wahrnehmen.

Bibliotheken haben eine wichtige Aufgabe in der Gesellschaft. Sie bringen Bildung und Unterhaltung jenen Bevölkerungsgruppen näher, die nicht so viel Geld haben oder die bewusst auf Käufe verzichten. So war es auch die Bibliotheksleiterin Manuela Aeberli, die sich letztes Jahr an die Stadt Adliswil wandte und die Bewerbung als Regionalbibliothek an den Kanton verfasste.

"Im Rahmen einer Leistungsvereinbarung werden die im Zuge der Regionalbibliothek entstehenden Mehrkosten vollständig durch kantonale Subventionen getragen", schreibt die Stadt Adliswil. Von der Vernetzung der Bezirksbibliotheken würden auch die Kundinnen und Kunden profitieren. Einerseits, weil das Angebot im Bezirk nun besser auf ihre Bedürfnisse ausgerichtet werden können und andererseits dank dem "Mediopass", welcher Zugang zu den Beständen sowie Anlässen aller Bibliotheken im Bezirk biete.

Mit diesem Status Quo erreicht die Regionalbibliothek Adliswil ein langes, verdientes Qualitätslabel, welches den ganzen Bezirk Horgen höher wertet und schafft dadurch in Adliswil mehr Bildung, Unterhaltung und Kultur.

Die SP-Fraktion dankt der Bibliotheksleiterin und ihrem Team für Ihr Engagement, und nicht zuletzt für die Unterstützung des Stadtrats.

2. Fragestunde

Dominic Muri (GLP) zum Thema "Lautsprecherdurchsagen SZU in der Sihlau"

Seit Anfang 2024, mit Inkrafttreten des Behindertengleichstellungsgesetzes, werden alle einfahrenden Züge der S4 akustisch angemeldet. Beim aktuellen 10-Minuten-takt in der Stosszeit sind das, nebst den regelmässigen Verspätungsmeldungen, 9

Durchsagen in der Stunde. Alle anderen ÖV-Betreiber im Raum Zürich beschränken sich auf die Durchsage von vom Regelbetrieb abweichenden Informationen.

Die räumliche Nähe der Wohnhäuser in der Sihlau zu den 10 installierten Lautsprechern führt zu einer zusätzlichen, starken Lärmbelästigung der Anwohnenden. Aufgrund von Einschränkungen durch den Denkmalschutz ist es den Personen mit Immobilieneigentum nicht erlaubt, entsprechende Gegenmassnahmen wie z.B. Mehrfachverglasung der Fenster zu ergreifen, um die Lautstärke zu dämmen.

Andere Bahnbetreiber wie z.B. die Aargau Verkehr AG bei der Limmattalbahn haben bereits begonnen, die Haltestellen mit Akustikboxen mit einer Text-to-Speech Funktion (Sprachausgabe auf Knopfdruck) auszurüsten. Die Sihltal-Zürich-Uetlibergbahn (SZU) plant diesen Schritt erst per Ende 2025, obwohl seit der Verabschiedung des Behindertengleichstellungsgesetzes 20 Jahre vergangen sind und ausreichend Zeit dafür vorhanden gewesen wäre.

Das Bundesamt für Verkehr ist auf Anfrage ebenfalls der Ansicht, dass die Lärmschutzgesetzgebung im Rahmen von akustischen Durchsagen berücksichtigt werden muss. Aus diesem Grund werden üblicherweise nur noch die vom Regelbetrieb abweichenden Informationen via Lautsprecherdurchsage ausgegeben.

Die SZU ist sich der Problematik bewusst und hat die Durchsagen zwischen 20.00 und 06:30 Uhr sowie die englischsprachigen Durchsagen abgestellt – hoffentlich sind in dieser Zeit keine Personen mit Einschränkungen unterwegs – und suchen eine andere Lösung für die Zeit ohne Durchsage. Tagsüber bleibt die Beschallung aber unverändert bestehen.

Dabei stellen sich für mich die folgenden Fragen:

- Ist sich der Stadtrat der Problematik bewusst und hat sich bei der SZU aktiv für die Anliegen der Anwohnenden eingesetzt oder plant er sich dafür einzusetzen?
- Welche Massnahmen plant der Stadtrat selber, falls die SZU keine geeigneten Anpassungen vor der geplanten Installation der Akustikboxen im Jahr 2025 ergreift?

Stadträtin Carmen Marty Fässler zur Beantwortung

- Ist sich der Stadtrat der Problematik bewusst und hat sich bei der SZU aktiv für die Anliegen der Anwohnenden eingesetzt oder plant er sich dafür einzusetzen?

Die Stadt Adliswil ist sich der Problematik bewusst und hat die Anliegen der Anwohnenden des Gebietes Sihlau der SZU an der Behördentagung gemeldet. Aufgrund diverser Reklamationen von Anwohnern direkt bei der SZU wurden die englischsprachigen Durchsagen abgeschaltet und eine Lautstärkeabsenkung der deutschsprachigen Lautsprecherdurchsagen zwischen 20.00 und 06.30 Uhr eingeführt.

Gemäss Aussage der SZU sind englische Lautsprecherdurchsagen aufgrund des BehiG (Behindertengleichstellungsgesetzes) nicht notwendig. Diese werden von der SZU als zusätzliche Dienstleistung für die Fahrgäste angeboten. Der ZVV prüft zurzeit, ob Durchsagen in Englisch eingeführt oder flächendeckend abgeschafft werden sollen.

- Welche Massnahmen plant der Stadtrat selber, falls die SZU keine geeigneten Anpassungen vor der geplanten Installation der Akustikboxen im Jahr 2025 ergreift?

Sihlau ist ein Bahnhof der Sihltal-Zürich-Uetlibergbahn (SZU). Wie bereits erwähnt wurden zwischen 20.00 und 06.30 Uhr die deutschsprachigen Lautsprecherdurchsagen abgesenkt und nur die englischen Durchsagen abgeschaltet.

Aus baulicher und planerischer Sicht ist die Stadt Adliswil nicht die zuständige Behörde für die Eisenbahninfrastruktur. Für die Prüfung von Planung, Betrieb, Unterhalt und Sicherheit ist die SZU zuständig. Aufsichtsbehörde ist das Bundesamt für Verkehr.

Gemäss Rückfrage bei der SZU ist die Planung der Akustikboxen mit einer Text-to-Speech-Funktion im Gange und die Umsetzung wird für das nächste Jahr erwartet.

Jacqueline Schoch (GP) zum Thema "Sanierungen von Werkleitungen in Adliswil"

Die Stadt Adliswil erneuert laufend Werkleitungen. So auch an der Lettenstrasse. Für diese Bauarbeiten wurde eine ganze Reihe von gesunden, hochstämmigen Bäumen gefällt. Angesichts der Klimakrise sollten Bäume eine höchste Priorität geniessen. Sie sind wichtige Helfer für eine Kühlung des Stadtklimas.

- Was unternimmt Adliswil bei weiteren Leitungsarbeiten zum Schutz der bestehenden Bäume?

Nicht nur auf städtischem Boden auch angrenzende Privatgrundstücke wo Bäume oft nahe an der Grenze gepflanzt wurden. Ist die Stadt bereit, bestehende Bäume zu erhalten und Werkleitungen so zu planen, dass nicht als erstes Bäume gefällt werden müssen? Strassensanierungen sind die Gelegenheiten mehr Bäume zu pflanzen zu Gunsten der Kühlung in den Quartieren. Darauf muss im Siedlungsraum geachtet werden.

Stadträtin Carmen Marty Fässler zur Beantwortung

Die Stadt Adliswil ist sich bewusst, dass Bäume wichtig sind für das Stadtklima. Deshalb werden jeweils auch diverse Vorabklärungen, ob Bäume im Zuge von anstehenden Bauprojekten wie Werkleitungssanierungen geschützt und stehen gelassen werden können. Bei Leitungsarbeiten im innerstädtischen Bereich, insbesondere in der Nähe vorhandener Bäume, sind vor und während der Planungsphase bestimmte Massnahmen zu treffen, um die Gesundheit und das Überleben der Bäume zu gewährleisten. Das ist aber nicht in jedem Fall möglich, zum Beispiel, wenn die Bäume alt und die Wurzeln bereits in die Kanalisation oder Leitungen eingewachsen sind.

Einerseits kann man Fachberatung einholen, was wir teilweise schon gemacht haben, denn im Rahmen von Strassenbauprojekten ist es gut, wenn der Rat eines Baumsachverständigen oder eines Baumexperten eingeholt wird, um sicherzustellen, dass die geplanten Arbeiten die Gesundheit der Bäume nicht beeinträchtigen.

Andererseits kann man Wurzelschutzmassnahmen planen. Spezielle Gewebematten oder Vliese können als Barriere zwischen den Baumwurzeln und den Werkleitungen oder anderen Bauteilen eingesetzt werden. So kann das Wurzelwachstum auch bei bestehenden Strassenbäumen kontrolliert werden.

Stadtbäume sind für das Stadtklima, die Lebens- und Ortsbildqualität sowie für die Biodiversität von entscheidender Bedeutung und müssen daher besonders berücksichtigt werden. Dies ist auch in unserem Legislaturplan 2022-2026 verankert. Ein

zentrales Ziel des Legislatur-Plans lautet nämlich, die Siedlungsökologie zu stärken. Markante Bäume regulieren das Stadtklima und können bei sommerlichen Temperaturen auf Plätzen, in Strassenzügen oder Quartieren einen Temperaturunterschied von 6 bis 8 Grad ausmachen. Leitungen, Kanäle oder Fundamente sind aus diesem Grund jeweils zukünftig so zu planen, dass sie das Wurzelwachstum nicht behindern. So können z.B. Trottoirs leitungsfrei gestaltet werden, um den Bäumen ein grösseres Wurzelvolumen zu ermöglichen. Dazu sind beispielsweise alle Leitungen in der Fahrbahn zu verlegen. Was jedoch bei jedem Strassenbauprojekt berücksichtigt werden muss, sind die verschiedenen Bedürfnisse und Anforderungen ans Projekt (mit allen Interessenskonflikten, Abwägungen, gesetzlichen Vorgaben), welche möglichst gut abgedeckt werden müssen.

Sebastian Huber (SVP) zum Thema “Erhöhung Aufnahmequote von Asylsuchenden“

Im Zusammenhang mit meiner Frage an den Stadtrat vom 8. März 2023, betreffend der Situation “Aufnahme von Asylsuchenden in Adliswil“, hat die zuständige Stadträtin Marianne Oswald dem Rat in ihrer damaligen Antwort mitgeteilt, dass Adliswil trotz der Erhöhung des Kontingents von 0,9 auf 1,3% keine weiteren Asylsuchenden in Adliswil aufnehmen müsse, da die Aufnahmequote durch das bestehende Durchgangszentrum gedeckt sei.

Nun ist kürzlich bekannt geworden, dass die Asylaufnahmequote per 1. Juli 2024 von 1,3% auf 1,6% erhöht wird. Dies entspricht per 1000 Einwohnern einer Quote von 16 Gesuchen. Bei einer Bevölkerungsgrösse von rund 19'000 Einwohnern entspricht das einer gesamten Aufnahmequote von 304 Personen in Adliswil.

In diesem Zusammenhang stellen sich folgende Fragen:

- Wie viele Asyl- und Schutzsuchende halten sich aktuell in Adliswil auf und wie viele davon haben den Schutzstatus S als Bleiberecht?
- Ist die Stadt Adliswil aufgrund der Erhöhung der Asylaufnahmequote verpflichtet, mehr Asylsuchende aufzunehmen und wenn ja, wie viele?
- Können alle zusätzlich Aufzunehmenden in bereits bestehenden Einrichtungen der Stadt untergebracht werden oder muss in Kürze mit einer Umnutzung oder baulichen Massnahmen zur Unterbringung der Asylsuchenden gerechnet werden?

Ratspräsident Reto Buchmann

Die Antwort der zuständigen Stadträtin erfolgt in der nächsten Sitzung.

3. Einbürgerungen

Es wurden 15 Einbürgerungsgesuche gutgeheissen. Dieses Traktandum erscheint aufgrund des Persönlichkeitsschutzes nicht im Protokoll.

Es gibt einen dreissigminütigen Sitzungsunterbruch. Die Sitzung geht um 20.00 Uhr weiter.

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

Hanspeter Clesle (EVP) ist per 29. Februar 2024 aus dem Grossen Gemeinderat zurückgetreten. Er war auch Mitglied der Sachkommission, weshalb wir heute seine Nachfolge in diese Kommission wählen. Diese Wahl gilt ab sofort.

Angela Broggini, Präsidentin der IFK

Die IFK schlägt Julian Bachmann (EVP) für die Sachkommission vor.

Ratspräsident Reto Buchmann

Vorgeschlagen ist Julian Bachmann (EVP). Wird dieser Vorschlag vermehrt oder wird das Wort verlangt? Das ist nicht der Fall.

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

Da nur ein Wahlvorschlag vorliegt, erkläre ich gestützt auf Artikel 59 Absatz 1 Buchstabe a der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderats Julian Bachmann als Mitglied der Sachkommission für den Rest der Amtsdauer 2022–2026 mit sofortigem Amtsantritt als gewählt. Ich gratuliere Julian zur Wahl und wünsche ihm viel Erfolg und Befriedigung in seinem neuen Amt.

Das Geschäft ist erledigt.

5. Nutzungsplanung Rifertstrasse, Teilrevision (GGR-Nr. 2020-582)

Wie eingangs erwähnt, werden die beiden Geschäfte unter Traktandum 5 "Nutzungsplanung Rifertstrasse, Teilrevision" und Traktandum 6 "Privater Gestaltungsplan Rifertstrasse" gemeinsam behandelt, da diese beiden Geschäfte unmittelbar zusammenhängen. Dieses Vorgehen stützt sich auf Art. 45 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderats. Selbstverständlich gibt es zwei Abstimmungen und auch zwei Beschlüsse. Ich bitte deshalb alle Redner, sich bei ihren Voten jeweils zu beiden Geschäften gleichzeitig und nur einmal zu äussern, da wir die Eintretensdebatte nur einmal führen werden.

Antrag des Stadtrats vom 9. Mai 2023 und gleichlautender Antrag der Sachkommission vom 4. Dezember 2023:

Auf dem Areal an der Rifertstrasse (Kat.-Nr. 6749) hat die Grundeigentümerin Swiss Re Investments AG bis im Herbst 2020 eine firmeninterne Sportanlage betrieben. Sie möchte nun das in der Wohnzone W2 liegende Areal als Wohnstandort entwickeln. Dazu hat die Swiss Re einen privaten Gestaltungsplan ausarbeiten lassen. Damit der Gestaltungsplan hinsichtlich der Dichte nicht zu einer Sinnentleerung der Grundordnung (BZO) führt, ist eine Anpassung der Zonierung der Wohnzone W2 zu W3 erforderlich.

Eintretensdebatte

Renata Vasella (SP), Präsidentin der Sachkommission

Die Sachkommission hat die Teilrevision der Nutzungsplanung und der Gestaltungsplan im Areal der ehemaligen Sportanlage der Swiss Re an der Rifertstrasse zur Vorberatung zugewiesen bekommen. Wir haben die zwei Geschäfte eingehend geprüft. Sie sind uns von den Investoren vorgestellt worden und unsere Fragen wurden von den Investoren und dem zuständigen Stadtrat beantwortet. Bei einigen Fragen mussten wir nachhaken, damit wir eine genaue Antwort erhielten und Vorabklärungen wurden erst aufgrund unserer Nachfrage getroffen: so hat man sich verschiedene Varianten für die Veloverbindung überlegt, da die Variante über den Asylweg, der eng und steil ist, wenig machbar erscheint, oder der Kontakt zur Sihlsana wegen der Benutzung der Gemeinschaftsräume im Altersheim.

Das Geschäft "Revision des Nutzungsplans Rifertstrasse", in welchem es um die Aufzonung des Gebiets von W2/30% in eine W3/50% geht, hat in der Sachkommission nicht zu vielen Diskussionen geführt. In Anbetracht der Bevölkerungszunahme, der damit verbundenen Wohnungsknappheit und des knappen Baulandes in Adliswil ist es sinnvoll, dass man dieses Gebiet, welches am Siedlungsrand liegt und eine attraktive Wohnlage bietet, verdichtet überbauen kann.

Der Regionale Richtplan ordnet das Areal einer geringen bis mittleren baulichen Dichte zu. Deshalb empfiehlt die Mehrheit der Sachkommission dem Antrag des Stadtrats zuzustimmen und das Gebiet in eine W3, Ausnützungsziffer 50%, umzuzonen.

Zu viel Diskussion hat hingegen der Gestaltungsplan an sich geführt. Dass das Gebiet mit einem Gestaltungsplan gegenüber der zonengemässen baulichen Ausnutzung nochmals verdichtet und mit erhöhter Ausnutzung überbaut werden soll, erachtet die Sachkommission aufgrund des knappen Wohnraums in der Agglomeration als sinnvoll.

Zu diskutieren gab aber das Ausmass der Verdichtung und die Auswirkung dieser Neuüberbauung auf die Infrastruktur der Stadt, vor allem im Bereich Verkehr.

Die Gesamtausnutzung der Überbauung, wie sie geplant ist, beträgt 90%. Die Nutzungsdichte soll mit 146K/ha im Bereich der mittleren Verdichtung liegen, wie das die Stadt in ihrer Gesamtschau angedacht hat. Hier gibt es aber divergierende Aussagen zu der Anzahl der künftigen Bewohner: 330 bis 486 neue Einwohner sollen hier in Zukunft wohnen, das ist ein grosser Spielraum.

Geplant sind neun Gebäude. Diese sind gestaffelt über drei- bis sechsgeschossig. Durch die differenzierte Höhenentwicklung soll sich die Überbauung gut in die Umgebung, welche eine Hanglage ist, einfügen. Es sollen 235 neue Wohnungen entstehen. Gut die Hälfte davon sollen 1,5- und 2,5-Zimmer-Wohnungen sein und ein Teil der 3,5- und 4,5-Zimmer-Wohnungen sind flächenoptimiert geplant. Ein anderer Teil der Wohnungen ist nach der Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag als Eigentumswohnungen konzipiert. Das Richtprojekt umfasst keine Gemeinschafts-, Atelierräume oder Gästezimmer, wie dies in der Überbauung Sihlmatten geplant ist. Gemeinschaftsräume können aber im angrenzenden Altersheim der Sihlsana genutzt werden. Da die Siedlung doch sehr viele kleine Wohnungen umfasst, würden aber Gemeinschaftsräume in den Gebäuden selber sicher viel zu einer attraktiven Wohnlage beitragen.

Die Überbauung bietet ein qualitativ hochstehendes Wohnangebot. Der angedachte Mietpreis liegt im oberen Bereich und ist auch für die flächenoptimierten Wohnungen nur wenig unter den durchschnittlichen Mietpreisen für normale Neubauwohnungen in der Stadt Adliswil. Sie liegen über den Mietpreisen der Neubauwohnungen der bisher bewilligten Gestaltungspläne Isengrund und Sihlmatten, obwohl diese, grössere Wohnungen anbieten. Auch diesem Punkt hat in der Sachkommission zu einigen Diskussionen geführt.

Am meisten haben wir aber über den Verkehr diskutiert: Das Areal ist verkehrstechnisch gut erschlossen und weist die ÖV-Gütekategorie C auf. Der Bus 152 hat zwar im Moment keinen Anschluss an die Sihltalbahn, aber es bleibt zu hoffen, dass sich das mit dem verdichteten Fahrplan der SZU ändern wird, damit man nicht 10 Minuten auf einen Anschluss warten muss. Die Überbauung bietet ausreichend Auto- und Velo-Parkplätze in einer Tiefgarage. Auch eine separate Veloausfahrt ist geplant, damit die Velofahrer nicht über die Wachtstrasse, sondern direkt Richtung Kilchbergstrasse hinunterfahren können. Dafür ist eine Veloverbindung angedacht. Wir von der Sachkommission finden es sehr gut, dass nicht nur an die Autos, sondern auch an die Velos gedacht wird. Aufgrund der relativ hohen Anzahl Parkplätze wird mit einem Verkehrsaufkommen von etwa 500 Autofahrten pro Tag gerechnet. Was dieser zusätzliche Verkehr für die Stadt bedeutet, ist aber noch nicht ganz klar. Das noch nicht existierende Mobilitätskonzept ist auch der Hauptgrund der Minderheit der Sachkommission für den Rückweisungsantrag.

Der Aussenraum bietet eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Durchwegung ist öffentlich, es sind aber auch drei private Freibereiche geplant (sogenannte Gartenhöfe). Die Bepflanzung ist ökologisch nachhaltig gestaltet mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen und mindestens 80 mittel- bis grosskronige Hochstammbäumen. Wie viele der grossen Bäume wirklich gepflanzt werden können, erscheint uns allerdings fraglich, da wegen des Näherbaurechts, dem damit verbundenen relativ kleinen Grenzabstand von zum Teil nur fünf Metern und der grossen Tiefgarage in der Mitte, nur wenig Platz für grosse Bäume bleibt. Diese wären aber sehr schön, vor allem am Siedlungsrand, um die grossen, fünf- bis sechsstöckigen Gebäude etwas kaschieren zu können.

Die energetischen Vorgaben werden auch erfüllt: es ist ein Anschluss an einen Wärmeverbund geplant, und falls dies nicht möglich ist, soll ein Wärmepumpensystem entstehen. Auf dem Dach werden Photovoltaikanlagen installiert und eine hochwertige Dachbegrünung hilft der Hitzeminderung des Siedlungsgebietes.

Laut Bericht des Stadtrats zu den potenziellen finanziellen Auswirkungen kommen auf die Stadt Adliswil trotz der Mehrbevölkerung keine Mehrkosten zu. Es brauche auch nicht mehr Schulraum. Das ist aber über die ganze Stadt Adliswil berechnet. Denn nach der Studie zur Schulraumplanung würde genau das nahe Schulhaus Kopfholz an seine Kapazitätsgrenzen kommen. Würde heissen, dass Schüler in ein anderes, weiter weg gelegenes Schulhaus eingeteilt werden müssten, da ja auch das Gebiet Sihlmatten im Einzugsgebiet dieses Schulhauses liegt.

Insgesamt überzeugt aber der Projektplan, der aufgrund der Gestaltungsplanvorschriften Rifertstrasse und dem städtebaulichen Vertrag ausgearbeitet wurde, die Mehrheit der Sachkommission.

Daher empfiehlt die Mehrheit der Sachkommission auch dem Antrag des Stadtrats zum privaten Gestaltungsplan Rifertstrasse zuzustimmen.

Eine Minderheit empfiehlt, den Antrag an den Stadtrat zurückzuweisen mit dem Auftrag, zuerst ein Mobilitätskonzept auszuarbeiten, die Berechnung der Nutzungsdichte der tatsächlich geplanten Wohnraumnutzung auszurichten und die Ziffer 1 im städtebaulichen Vertrag, der zu Wohneigentum verpflichtet, bezüglich der laufenden Volksinitiative «Ja! Zu bezahlbaren Wohnungen» zu überdenken.

Wolfgang Liedtke (SP)

Der Teilrevision des Nutzungsplans kann die SP-Fraktion prinzipiell zustimmen. Wir kommen nicht umhin, in Adliswil weiter zu verdichten. Laut statistischem Amt des Kantons Zürich ist mit einem stabilen, wenn auch leicht rückgängigen Wachstum zu rechnen. Die Agglomerationsgemeinden wachsen dabei besonders stark. Das Gelände an der Rifertstrasse ist zur verdichteten Bebauung grundsätzlich geeignet – bei einer Umzonung in W3 bzw. bei höherer Ausnutzung mit einem auf die Umgebungsbesiedlung angepassten Gestaltungsplan. Der einzige störende Faktor dabei ist die Diskrepanz zum regionalen Richtplan, die sich aber beseitigen lässt.

Anders beim Gestaltungsplan. Ich sehe davon ab, auf alle Argumente, die zum Antrag und zum Minderheitsantrag der Sachkommission genannt wurden, im Detail einzugehen. Vielmehr möchte ich die Aufträge des Minderheitsantrages an den Stadtrat hervorheben.

Im Minderheitsantrag wird ein vorgängig erstelltes Mobilitätskonzept verlangt. Offenbar hat man die zu erwartenden Verkehrsflüsse, nämlich 464 Fahrten pro Tag, sehr grosszügig übergangen. Der zusätzlich zu erwartende motorisierte Individualverkehr muss zum grossen Teil über die Albisstrasse abfliessen – entweder über den Kreisverkehr Wachtbrücke Richtung Süden auf die Sihltalstrasse oder – schlimmer – Richtung Norden zum Kreisverkehr Bahnhofbrücke. Die Albisstrasse ist zu den Stosszeiten bereits heute stark belastet. Welche Kosten kommen hier auf unsere Stadt zu, um diesen zusätzlichen Verkehr zu verkraften?

Ein Mobilitätskonzept, das Fussgänger-, Velo- und öffentlicher Verkehr in geeigneter Weise einbezieht, könnte dazu führen, dass nicht nur der motorisierte Individualverkehr, sondern auch die Anzahl der pro Wohnung zu erstellenden Parkplätze reduziert werden kann. Damit könnte eine kleinere Tiefgarage gebaut und der Begrünung durch grosse Bäume mehr Raum gegeben werden. Die Bepflanzung mit grossen Bäumen wurde im Gestaltungsplan zwar versprochen, ist aber bei der vorgelegten Planung möglicherweise nicht realisierbar.

Der zweite Auftrag an die Verwaltung betrifft die angekündigten Miethöhen. Trotz flächenoptimierter Wohnungen sollen die Mieten höher sein als bei den grosszügiger bemessenen Wohnungen im Isengrund und in den Sihlmatten. Trotzdem bietet die geplante Wohnanlage keine Gemeinschaftsräume und keine Gastzimmer. Also maximale Gewinnmarge für die Investoren. Die Swiss Re Investment AG bietet Anlagemöglichkeiten für internationale Investoren. Das ist legitim, aber wir sollten uns fragen, ob wir für die Gewinnmaximierung Hand bieten sollen, wenn wir für unsere Stadt und für die zukünftigen Bewohner an der Rifertstrasse solche Nachteile in Kauf nehmen müssen.

Der dritte Auftrag des Minderheitsantrages betrifft die von mir beim Nutzungsplan schon angesprochene Diskrepanz zwischen einer realistischen Nutzungsdichte und dem regionalen Richtplan. Die realistische Nutzung der Wohnungen spricht für eine hohe Nutzungsdichte, der regionale Richtplan sieht eine geringe Nutzungsdichte

vor. Damit soll der Eintrag im Richtplan um zwei Stufen übertroffen werden, was nicht mehr in der Kompetenz einer Gemeinde liegt. Hier hat die Verwaltung wohl entweder die vom Investor vorgelegten Zahlen nicht nachgerechnet oder im Sinne des Investors Grosszügigkeit walten lassen. Beides wäre nicht zulässig und muss korrigiert werden.

Die SP unterstützt den Rückweisungsantrag der Minderheit, oder alternativ die Ablehnung des Antrags.

Sebastian Huber (SVP)

Die SVP hat das Projekt Rifertstrasse sehr kontrovers diskutiert und die Meinungen bei uns in der Fraktion dazu sind gespalten.

Grundsätzlich sind wir der Ansicht, dass es gut ist, dass das Areal, welches seit langer Zeit ungenutzt ist und vor sich hinvegetiert, mit dem Neubauprojekt Rifertstrasse wieder einer sinnvollen Nutzung zugeführt wird.

Auch die Bauqualität und die Ausnutzung der Wohnflächen finden wir gelungen und unterstützungswürdig. Wie aber erwähnt, sehen wir einige Punkte an diesem Projekt kritisch.

So sind wir grundsätzlich der Meinung, dass es für Adliswil keine Aufwertung darstellt, wenn immer mehr Grünflächen zugebaut werden und dadurch die Bevölkerung in Adliswil noch mehr wächst. Hier wäre aus unserer Sicht der Stadtrat gefordert, zuerst für die bestehende Wohnbevölkerung die Infrastruktur zu verbessern, anstatt immer mehr Grossprojekte zu forcieren, ohne ein klares Konzept für die Entwicklung der Stadt Adliswil zu haben. Wir brauchen in Adliswil nicht noch mehr Leute, welche beispielsweise bei Google arbeiten und unsere Sprache nicht beherrschen. Wir sollten vielmehr die renovationsbedürftigen Bauten in der Stadt endlich einer sinnvollen Nutzung zuführen und gut in Stand halten.

Das bringt mich auch gleich zum zweiten Punkt, welcher an diesem Projekt Zweifel aufkommen lässt. Einmal mehr hat der Stadtrat es versäumt, ein sinnvolles Verkehrskonzept im Zuge des Projektes zu realisieren. Wo ist die Berücksichtigung des fürstlich budgetierten Verkehrs-, Fuss- und Velokonzepts, welches wir da bewilligt haben. Oder geht man davon aus, dass eine Bevölkerungszunahme von rund 500 Personen keinen Mehrverkehr generiert. Und weiter ist man offenbar auch nicht für die Sicherheit der langjährigen Bewohnerinnen und Bewohner von Adliswil besorgt, denn nur so ist es zu erklären, dass man in der Nähe des Altersheims auf einem schmalen Abschnitt, dem Asylweg, eine Velorennstrecke errichten und für die Realisierung auch gleich noch ein paar alte, schöne Bäume fällen will.

Die Sachkommission hat bei Ihrer Prüfung des Geschäfts diesen Mangel festgestellt und den Stadtrat und die Investoren auf das schlechte Verkehrskonzept hingewiesen. Wie nicht anders gewohnt, ist auf die Frage der Sachkommission eine Rückmeldung gekommen, das sei nicht die Flughöhe, mit der wir uns beschäftigen müssten und somit wurde diese Frage unbeantwortet gelassen.

So schien es uns natürlich plausibel, den Rückweisungsantrag von SP und GLP auch etwas genauer unter die Lupe zu nehmen. Die erwähnten Mängel betreffend Verkehrskonzept können wir durchaus unterstreichen. Bei weiterer Prüfung dieses Minderheitsantrags stellt man jedoch fest, dass es hier um ideologisches Gedankengut geht.

Die Wohnungen sollten möglichst ganz wenig kosten, im Optimalfall staatlich subventioniert werden und Wohneigentum darf schon gar nicht entstehen, wenn es zum Beispiel nach dem Willen von Genosse Mäder ginge. Was aus unserer Sicht unverständlich ist, da ein Teil der antragstellenden Minderheit ja selbst in Wohneigentum lebt.

Bei der Bewertung dieses Projektes sind wir aber unter dem Strich zum Schluss gekommen, die Fakten frei von jeglicher politischen Ideologie zu betrachten und die Vorteile und Nachteile nüchtern abzuwägen.

Wir haben das gemacht und werden beiden Vorlagen, wenn auch etwas zähneknirschend, zustimmen und bitten den Stadtrat, in Zukunft bei der Planung solcher Projekte den genannten Punkten mehr Aufmerksamkeit zu schenken und die Arbeit der Kommissionen entsprechend wertzuschätzen.

Daniel Frei (FW)

Bei der Realisierung eines so grossen Bauprojektes, bei welchem es um die Nutzung eines 2,26ha mächtigen Areals geht, ist es vorprogrammiert, dass es nicht möglich ist, die Bedürfnisse und Wünsche jeder einzelnen Fraktion oder Gemeinderatsmitgliedes bis in das letzte Detail zu erfüllen. Dies hat man schon gemerkt nach den ersten zwei Voten. Dies zeigt sich auch daran, dass das Geschäft relativ lange in der vorberatenden Kommission gelegen ist. Eine Tatsache, welche den Freien Wählern aufgefallen ist. Das hat uns zwar mehr Zeit zu diskutieren gegeben, aber ich glaube, da wurde der Zeithorizont fast überschritten. Denn die Fristen für Beratungen und Geschäfte sind grundsätzlich einzuhalten und die entsprechende Planung und Kommunikation hat, wie es aussieht, definitiv Verbesserungspotential.

Der Nutzung- und Gestaltungsplan wurde vom Stadtrat aus Sicht der Freien Wähler seriös vorbereitet und auch kritisch hinterfragt. Es gab wirklich kritische Fragen, auch vom Stadtrat. Das zeigt sich durch dessen vielen eingeforderten Anpassungen. So hat er doch direkt Einfluss auf die Vorgaben beim nachhaltigen Ausbaustandard, den Grünräumen und beim Parkierungskonzept genommen (die Baumhöhe könnte man noch diskutieren).

Alles in allem kommt unsere Fraktion zum Schluss, dass es sich um ein sehr gelungenes Projekt zur Überbauung der aktuellen Brache handelt. Es besteht ein guter Mix von Mietwohnungen und Stockwerkeigentum, bestehend aus flächenoptimierten Wohneinheiten in verschiedenen Grössen. Dies gibt Raum verschiedene Wohnbedürfnisse der künftigen Mieterinnen und Mieter abzudecken. Ich habe eingangs erwähnt, dass man nie zu 100% mit einem Projekt zufrieden sein kann und auch Kompromisse eingehen muss. Ich persönlich finde es nämlich schade, dass die Wohnungsgrösse nur bis 4,5-Zimmer geht. Da bin ich vielleicht vorbelastet, denn für Familien mit zwei Kindern plus hat es wieder keinen Platz in Adliswil für eine passende Wohnung. Und das für unsere Finanzierenden der 13. AHV-Rente.

Zum Minderheits-/Rückweisungsantrag der Sachkommission ein paar Bemerkungen zu zwei Punkten.

Obwohl wir noch nicht alle Voten gehört haben, sind wir uns wohl alle einig, dass das Mobilitätskonzept mehr als unbefriedigend ist. Hier haben wir aber leider noch auf dem ganzen Stadtareal immer noch eine grosse Herausforderung zu bewältigen. Wegen diesem immer noch bestehenden übergeordneten Problem den Investor, welcher viel Arbeit, Zeit und Geld investiert hat, zu bremsen, wäre unfair.

Das Resultat der Volksinitiative «Ja! Zu bezahlbarem Wohnraum» abzuwarten mit ihrer, aus meiner Sicht, unsinnigen Quotenregelung von 30% ist ebenfalls kontraproduktiv. «Günstige» Wohnungen in ein Projekt schon in dieser Phase integrieren zu wollen ist ein wenig asozial gegenüber dem Investor, weil er von einer anderen Ausgangslage ausging. Es verzögert das Projekt unnötig und dies mit einem nicht bekannten Resultat, selbst, wenn die Initiative zustande kommt. Mit einer Verzögerung einen vermeintlich sozialen Wurf hinzuwürgen, finde ich naiv. Wenn wir jetzt plötzlich Wohnungen mit Kostenmiete einbauen wollen, müsste der Bauherr wieder fast bei Feld eins starten. Wie lukrativ sich das auf die Wohnungen auswirken würde, welche nicht der Kostenmiete unterstehen ist eine andere Frage. Irgendwo wird er nämlich den Verlust wieder reinholen wollen. Auch die MAG, oder auch zusätzliche, städtebauliche Verträge, könnten darunter leiden, nicht schlimm, unsere Kassen sind ja bekanntlich randvoll (Ironie-off!).

Wir müssen jetzt grünes Licht geben! Der Mix stimmt, der Raum ist gut und nachhaltig ausgenutzt, die Vorteile überwiegen die Nachteile (man kann nie alle Wünsche befriedigen) und daher kommen die Freien Wähler, man höre und staune, einstimmig zum Schluss, dem Nutzungsplan zuzustimmen.

Thomas Iseli (FDP)

Die FDP ist grundsätzlich skeptisch gegenüber solchen grossen Überbauungen.

Dies aber nicht einfach so, sondern weil häufig die Zusammenhänge und finanziellen Auswirkungen zu wenig in Betracht gezogen werden, welche solche Grossüberbauungen mit sich bringen. Die Stadt soll sich nicht daran verschlucken, dass die neuen Bewohnerinnen und Bewohner die entstehenden Kosten für Infrastruktur, Schulen, Arbeitsplätze und Sozialleistungen vielleicht nicht tragen können.

Mit diesem Massstab hat die FDP-Fraktion auch dieses Projekt beurteilt. Im Gegensatz zu den bisherigen Gestaltungsplänen im Isengrund (wir haben zugestimmt) und in der Sihlmatten (haben wir abgelehnt) sind wir hier sehr viel positiver eingestellt. Denn das Projekt verspricht finanzielle Nachhaltigkeit. Die Ausstattung, aber vor allem auch die gute Lage, versprechen Wohnungen für Personen mit höherer Steuerkraft als bei den zwei anderen erwähnten Projekten. Dies ist auch nötig, denn sonst können wir alle unsere öffentlichen Leistungen bald nicht mehr finanzieren. Denn auch Adliswil braucht gute Steuerzahler, genau wie unsere Nachbargemeinden am See.

Als besonders sinnvoll erachten wir, dass der Stadtrat der Swiss Re abgerungen hat, dass ein Teil als Eigentumswohnungen erstellt werden sollen. Das hat der Stadtrat sehr clever gemacht, denn wir haben in Adliswil sehr viele Einfamilienhäuser, die von Personen in höherem Alter bewohnt werden. Solche Menschen ziehen einfach nicht in eine Mietwohnung, dies ist ein Fakt. Ein Umzug in eine Mietwohnung wird nicht zuletzt durch die Regelungen zur Grundstückgewinnsteuer völlig unattraktiv gemacht (nur mit einem neuen Kauf kann man die Grundstückgewinnsteuer vermeiden bzw. reduzieren). Die Schaffung der Eigentumswohnungen ermöglichen damit, dass die Einfamilienhausquartiere einer neuen, jüngeren Generation mit Kindern zugänglich gemacht werden. So ein "Austausch" kann sehr gut funktionieren. Weil die neuen Eigentumswohnungen in direkter Nachbarschaft zu den Angeboten der Sihlsana entstehen, könnten sich daraus auch sehr interessante Synergien ergeben.

Von der Swiss Re erwarten wir, dass sie bei der Zuteilung der Wohnungen – Verkauf oder Miete – darauf achtet, dass dabei insbesondere auch heutige Adliswiler Bewohner/innen zum Zuge kommen. Die FDP wird deshalb den Vorlagen einstimmig zustimmen.

Jetzt noch einige Bemerkungen zu den Kritikpunkten:

Das Thema Verkehr wird stark hochgekocht. Aber leider ist das jetzt der falsche Zeitpunkt. Die Zufahrt zur Garage der neuen Überbauung ist zudem gleich am Anfang der Rifertstrasse. Die Befürchtungen für einen Mehrverkehr dort liegen darum vielleicht falsch. Richtig ist aber, dass das Projekt eine grosse Tiefgarage vorsieht, denn auch die Bewohner dieser Überbauung werden Autos haben, vor allem auch, weil die Überbauung am Hang liegt.

Dann wird das Thema "günstiger Wohnraum" aufgebracht. Wir haben es schon erwähnt: Eine Siedlung muss finanziell nachhaltig sein. Wir hatten beim Isengrund und bei der Sihlmatten Projekte, wo dies nicht oder kaum gegeben sein wird. Wir brauchen aber genauso Quartiere mit guten Steuerzahlern – wer soll sonst den ganzen Aufwand und die Kosten der Stadt auch tragen? Diese gute Lage dort soll auch besonders bewertet werden und ist wesentlich besser und anders als die vorher erwähnten Projekte.

Die Linken verstehen unter preisgünstigen Wohnungen immer nur die Kostenmiete. Das ist aber zu kurz gedacht. Erstens muss dann immer eine Umverteilung innerhalb einer Überbauung stattfinden. Die einen zahlen mehr, damit andere günstigere Mieten haben. Zudem braucht das eine sehr grosse, übertriebene Bürokratie, wenn man hier eine objektive Beurteilung machen wollte. Und ehrlich: Finden Sie es sinnvoll, wenn Sie in einer Überbauung leben - vielleicht im Erdgeschoss, und Sie genau wissen, dass die, die oben wohnen, eigentlich Ihre Wohnung quersubventionieren? Viel sinnvoller ist es, bei der Ausstattung und der Fläche der Wohnungen anzusetzen. Dann sinken die Mieten automatisch, weil die Wohnungen bei der Erstellung auch weniger kosten. Beim Isengrund und in der Sihlmatten, aber auch beim Projekt Rifertstrasse gibt es einen grossen Teil an kleineren Wohnungen. Beim Swiss Re Projekt heisst das ausdrücklich "flächenoptimierte Wohnungen". In unseren Augen ist das der richtige Weg, den wir gehen müssen, denn dann haben wir auch nicht allzu teure Wohnungen.

Den Rückweisungsantrag lehnen wir deshalb kategorisch ab und wollen den Investor auch nicht vor den Kopf stossen, denn dies ist ein gut aufgegleistes Gesamtprojekt. Wir erinnern zudem daran, dass sich bei der Ablehnung des Projekts oder bei einer Auflage für preisgünstigen Wohnraum, sich die 10 Millionen Franken Mehrwertabschöpfung in Luft auflösen könnten. Wir sind gespannt, wie Sie dann der Bevölkerung erklären wollen, dass sie auf 10 Millionen Franken verzichten.

Jacqueline Schoch (GP)

Das attraktive Grundstück Rifertstrasse mit 2,26 ha liegt in der Wohnzone W2 und grenzt an das Siedlungsgebiet an. Den Wohnstandort von W2 auf W3 umzuzonen macht Sinn, um ein verdichtetes Bauen zu ermöglichen. Die Gebäude integrieren sich in das Nachbarschaftsbild der Sihlsana-Überbauung ein. Der Bedarf an Wohnungen ist gegeben und somit erfüllt die Umzonung ihren Zweck.

Das Wohnbauprojekt Rifertstrasse grenzt an den Siedlungsraum und das Wohnkonzept bietet ein qualitatives Wohnungsangebot an. Nur hinsichtlich der einfordernden

Eigentumswohnungen seitens des Stadtrats, empfinden wir dies gegenüber dem Investor eingreifend. Der Investor plante keine Eigentumswohnungen. Wir sehen den Stadtrat in der Pflicht, sich für ein soziales und durchmisches Wohnangebot in Adliswil einzusetzen. Jedoch begrüssen wir, dass ein Teil der Durchwegung öffentlich wird. Die ökologischen Werte mit Dachbegrünung und wünschenswerter Fassadenbegrünung, sehen wir als Bereicherung der Siedlung an. Um ein gutes Lokalklima zwischen den Häusern zu erreichen, wird durch Schaffung beschatteter Flächen geachtet. Zusätzliche Bäume zum bestehenden Bestand gepflanzt, mit Blick auf grosskronige Bäume. Die Minimierung des Versiegelungsgrades des Areals wird eingehalten, damit auch das Meteorwasser gut abfliessen kann.

Die Gestaltung der Siedlung erfüllt die Energieabdeckung mit Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern. Bei der Energieversorgung wird eine nachhaltige Überbauung angestrebt. Die Liegenschaft wird durch einen Wärmeverbund versorgt, falls dies nicht möglich ist, würde ein CO₂-freies Wärmepumpensystem die Energie abdecken.

Die Siedlung entspricht mehrheitlich einer gut durchdachten Planung. Aber seitens des Verkehrskonzeptes sehen wir mit 220 Parkplätzen plus zusätzlichen 27 ergänzenden Plätzen, auch ein verschärftes Verkehrsaufkommen mit nur einem Zugang. Dies bei einer stark frequentierten Fussgängerzone von Schüler und Schülerinnen. Diese Punkte haben bei uns in der Fraktion nochmals zu einer intensiven Debatte geführt. Da übernehme ich von Sebastian den letzten Satz: zähneknirschend stimmt die Grüne-Fraktion dem Antrag zu.

Sarah Tosun (Die Mitte)

Im Namen der Fraktion Mitte/GLP/EVP möchte ich unsere eingehende und sorgfältige Prüfung des Gestaltungsplans für die Rifertstrasse darlegen. Nach umfassender Erörterung der verschiedenen Aspekte dieses Plans konnten wir leider keine einheitliche Position erreichen. Aus diesem Grund haben wir beschlossen, Stimmfreigabe zu gewähren.

Einerseits erkennen und begrüssen wir einstimmig die Notwendigkeit, die Nutzungsdichte auf dem Areal Rifertstrasse zu erhöhen, um eine sinnvolle Innenentwicklung zu fördern. Die hohe bauliche und architektonische Qualität des vorgestellten Richtprojekts, einschließlich seiner energieeffizienten Planung mit Anbindung an einen Wärmeverbund oder der Nutzung von Geothermie, wird von uns sehr geschätzt. Die vorgesehenen ökologischen Maßnahmen, wie die Begrünung der Dachflächen in Kombination mit Photovoltaikanlagen sowie die Pflanzung von Bäumen mit mittleren und großen Kronen, finden unsere ausdrückliche Zustimmung. Darüber hinaus sind wir der Meinung, dass die geplante Vielfalt an Wohnungen von 1,5- bis 4,5-Zimmern, einschließlich raumoptimierter Wohnungen, den Anforderungen der Bevölkerung von Adliswil gerecht wird.

Infolgedessen ist ein Teil unserer Fraktion der Überzeugung, dass das Projekt, so wie es aktuell vorgestellt wurde, einen erheblichen Mehrwert für Adliswil darstellt und ohne weitere Abklärungen umgesetzt werden sollte. Andererseits haben Mitglieder der GLP sowie weitere Fraktionsmitglieder nach Durchsicht der Unterlagen festgestellt, dass die vorliegenden Informationen und Untersuchungen nicht ausreichen, um den Gestaltungsplan zu genehmigen. Insbesondere mangelt es an detaillierten Untersuchungen zur Erschließung des Areals für den Individualverkehr und einem umfassenden Mobilitätskonzept. Die Verkehrssituation in Adliswil ist bereits jetzt herausfordernd und wird sich mit der Zunahme von fast 500 Bewohnern noch

verschärfen. Ein Teil der Fraktion erwartet, dass der Stadtrat Lösungen für die Verkehrsproblematik aufzeigt, bevor diese entstehen. Die langwierige Realisierung von Straßenbauprojekten, wie am Beispiel der Neugestaltung der Zürichstrasse beobachtet, unterstreicht die Notwendigkeit einer vorausschauenden Planung.

Darüber hinaus sehen einige Fraktionsmitglieder die ausschließliche Nutzung des Areals für Wohnzwecke als verpasste Gelegenheit. Sie argumentieren, dass, wenn Wohnraum für fast 500 zukünftige Bewohner geschaffen wird, auch Räumlichkeiten für Gemeinschaftsanlässe oder das Schul- und Betreuungswesen vorgesehen werden sollten. Die Forderung des Stadtrats nach Eigentumswohnungen stößt ebenfalls auf Verwunderung, insbesondere nach früheren Aussagen zur Förderung preisgünstigen Wohnraums zu unserer Interpellation von 2018.

Zusammenfassend entspricht das Projekt Rifertstrasse für einige unserer Mitglieder nicht den Bedürfnissen der Gemeinde Adliswil hinsichtlich sozialer Integration, Verkehrsmanagement und erschwinglichem Wohnraum. Wir stehen vor einer bedeutenden Gelegenheit, die wir nicht ungenutzt lassen sollten. Daher wird ein Teil der Fraktion den Gestaltungsplan zurückweisen. Wir bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit und freuen uns auf eine konstruktive Diskussion zu diesem wichtigen Thema.

Wolfgang Liedtke (SP)

Ich habe einige Dinge gehört, auf die ich kurz reagieren möchte. Thomas Iseli, Du sagtest, Adliswil brauche gute Wohnungen für gute Steuerzahler. Einverstanden, aber Adliswil braucht auch Wohnungen für normale Steuerzahler, das geht leider häufig vergessen. Dann hast Du behauptet, wir würden bei preisgünstigen Wohnungen immer die Kostenmiete verlangen, ebenso in unserer Initiative. Das ist aber nicht wahr, wir beziehen uns in unserer Initiative und auch sonst auf den § 49b des Plan- und Baugesetzes und da drin ist nicht die Kostenmiete für preisgünstige Wohnungen festgelegt, sondern Kostenmiete plus Marge, aber einfach eine gedeckelte Marge. Dann hast Du gesagt, um günstige Mieten zu erreichen, sollte man einfach kleinere Wohnungen bauen, also die Fläche reduzieren. Das Projekt der Swiss Re ist eben gerade ein Beispiel dafür, dass das nicht automatisch funktioniert, denn dort sind die Wohnungen, wie wir gehört haben, ja flächenoptimiert und trotzdem teurer als im Isengrund oder in der Sihlmatten.

Sebastian Huber, Du hast beklagt, dass die Minderheitsanträge zwei und drei, also zu den Wohnungen und zu den Nutzungszahlen von der Fläche ideologisch wären. Du hast dabei damit argumentiert, dass wir Eigentumswohnungen kritisieren oder ablehnen würden. Also ich habe in meinem Votum für die SP-Fraktion die Eigentumswohnung gar nicht erwähnt, schon gar nicht kritisiert, sondern die zu hohen Mieten. Ich habe auch begründet, dass das Geld für die zu hohen Mieten dann abfließt aus Adliswil und nicht in Adliswil ausgegeben werden kann. Das ist nicht wirtschaftlich. «It's the economy stupid». Herr Ratspräsident, das ist ein Zitat und keine Beleidigung an die lieben Ratskollegen.

Rolf Schweizer (FDP)

Es ist schon erstaunlich, wie gewählte Volksvertreter, welche selber Wohnungsknappheit anprangern, einem ausgereiften Projekt immer wieder Hindernisse in den Weg stellen wollen.

Nach der eh schon sehr langen Bearbeitungszeit durch den Stadtrat und die Sachkommission, kommen nun zusätzliche Forderungen auf den Tisch, wie Verpflichtung zur Erstellung von bezahlbaren Wohnungen. Die pendente Volksinitiative kann nicht vor der Abstimmung eine Wirkung entfalten. Sonst kann ja jeder eine Initiative starten und verlangen, dass sie ab sofort zu gelten habe.

Bei einer Rückweisung an den Stadtrat hat die Swiss Re verschiedene Optionen, wie zum Beispiel eine zonenkonforme Überbauung zu erstellen, womit sie dann die 10 Millionen Franken Mehrwertzahlung spart. Sie können das Land auch verkaufen, damit schöne Einfamilienhäuser entstehen können. Wie auch immer, Adliswil würde als schwierige Gemeinde bei künftigen Investoren bekannt und sie könnten Adliswil meiden. Der Antrag heisst ja Minderheitsantrag. So lasst uns hoffen, dass er nachher in der Abstimmung auch in der Minderheit bleibt.

Gabriel Mäder (GLP)

Mein Ziel hier als Gemeinderat ist nicht die Renditenoptimierung der Immobiliengesellschaften, wie wir hier manchmal aus Euren Voten hören können, sondern mein Interesse gilt den Wählern, welche ich hier vertrete, um für sie hier in Adliswil eine optimale Lösung zu suchen.

Entsprechend dem GLP-Wahlprogramm unterstützen wir verdichtetes Bauen, das haben wir im Isengrund gemacht, in der Sihlmatten sogar lobend, doch es muss sozial- und umweltverträglich sein und natürlich auch finanziell nachhaltig.

Aber davon konnte uns der Stadtrat in diesem Fall nicht überzeugen. Natürlich wünschen wir uns auch mehr Wohnungen in Adliswil, aber sind wir ehrlich, mit 50 Wohnungen mehr lösen wir die Wohnungsnot im Kanton Zürich nicht. Aber wir sollten sicher sein, dass wir mit diesen zusätzlichen Wohnungen keine neuen Probleme in Adliswil schaffen. Das ist unsere erste Priorität. Denn es besteht die Gefahr, dass wir dadurch in Adliswil die Verkehrsproblematik auf einer der wichtigsten Zufahrtsstrasse verschärfen. Aus welchem Grund sollten wir diese Entscheidung übereilt treffen, wenn wir nicht alle Fakten auf dem Tisch haben?

Ich bin nicht bereit, die Fehler der Vergangenheit zu wiederholen und auf gutes Glück ein Projekt zu genehmigen. Die Anzahl Wohnungen muss mit der Infrastruktur, welche wir bereitstellen können, übereinstimmen. Ich will nicht im Nachhinein Probleme lösen, wenn überhaupt lösbar, sondern ich bin dafür, Probleme von Anfang an zu vermeiden, besonders bei solchen Projekten, die langfristige Auswirkungen auf Adliswil haben. Sich einen Monat oder zwei, oder auch ein halbes Jahr mehr damit zu beschäftigen, ist sicher gut investierte Zeit. Eile ist da sicher nicht der richtige Ratgeber.

Jetzt vielleicht noch etwas zum bezahlbaren Mietraum. Vielen Dank Rolf, Du hast es natürlich ganz richtig gesagt, weil Du den Minderheitsantrag auch richtig gelesen hast: Wir sagten nicht, dass es zwingend kostengünstigen Wohnraum geben muss, sondern es steht dort drin, dass man die Abstimmung abwarten soll. Und wenn Ihr jetzt schon denkt, diese Abstimmung sei schon gewonnen, so sage ich Euch, ich hoffe das nicht, denn wir haben uns bewusst dagegen entschieden. Im Gegensatz dazu habe ich dafür Eure Initiative unterschrieben und hoffe, dass diese zur Abstimmung kommt, damit wir dann ein für alle Mal klären können, ob wir das wollen oder nicht.

Ich bin allerdings definitiv dagegen, für weniger Eigentum zu erstellen, gerade in einem Projekt wie an der Rifertstrasse. Wenn man davon spricht, attraktiv für Investoren bleiben zu wollen und dann dem Investor sagt, er dürfe natürlich verdichtet bauen, aber nur, wenn er Eigentum abgibt, kommt dies einer Enteignung extrem nahe. Meine Herren, dass ich das dem rechten Flügel, den bürgerlichen Parteien erklären muss, verstehe ich nicht. Die GLP wurde angegriffen, weil sie die Uferinitiative unterstützt hat. Natürlich, es gibt ein Recht auf Eigentum. Geschätzte Herren, das gilt auch hier. Es kann nicht sein, dass man einem Investor vorschreibt, einen Teil seines Eigentums – und zwar nicht wenig, sondern 30% aller Gebäude – müsse er an Externe verkaufen.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann ich dieses Projekt meinen Wählern wirklich nicht mit gutem Gewissen empfehlen. Darum werde ich es an den Stadtrat zurückweisen.

Stadtrat Felix Keller

Bevor ich zu meinem eigentlichen Votum am Schluss komme, möchte ich doch noch ein, zwei Sachen erwähnen.

Von der Swiss Re haben wir zwei Vertreter im Publikum. Ich finde es gut, wenn sie im O-Ton hören können, was hier diskutiert wird.

Das Thema Gemeinschaftsräume haben wir auch schon, vor allem bei uns im Amt intern, besprochen und ich glaube es ist kein Problem, festzustellen, dass es nötig ist, solche zu bauen. Denn diese sind für den Investor nicht anrechenbar, von daher also nicht uninteressant. Wohnungsgrössen sind sicher auch aufgenommen, das ist ein Thema, welches im laufenden Verfahren nach der Genehmigung des Gestaltungsplans definitiv festgelegt wird.

Verkehrskonzept: es ist vielleicht leider nicht stufengerecht, es ist nicht im Gestaltungsplan vorhanden, ich werde in meinem Schlusswort darauf zurückkommen, dass man diese Zahlen und Verkehrsgeschichten auch schon beim Ausbau der Rifertstrasse mit dem Kanton berücksichtigt hat.

Ein Hinweis: das ist der dritte und letzte Gestaltungsplan, den wir nach dieser MAG-Geschichte komprimiert bekommen haben, der vierte wurde zurückgezogen.

Detailberatung

Ziffer 1 Die Teilrevision Nutzungsplanung vom 15. März 2023 bestehend aus folgenden Akten wird festgesetzt:

- Änderung Zonenplan 1:5'000
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1)

Gibt es dazu Anträge oder Wortmeldungen?

Keine Wortmeldungen; so beschlossen.

Ziffer 2 Vom Planungsbericht zur Teilrevision Nutzungsplanung Rifertstrasse nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 15. März 2023 wird zustimmend Kenntnis genommen.

Keine Wortmeldungen; so beschlossen.

Ziffer 3 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.

Keine Wortmeldungen; so beschlossen.

Ziffer 4 Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Keine Wortmeldungen; so beschlossen.

Ziffer 5 Der beleuchtende Bericht wird im Falle einer Urnenabstimmung vom Stadtrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Grossen Gemeinderates wird von seinem Büro verfasst.

Keine Wortmeldungen; so beschlossen.

Ziffer 6 Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die Teilrevision Nutzungsplanung Rifertstrasse zu genehmigen.

Wolfgang Liedtke (SP)

Ich möchte nochmals kurz an die Aufträge im Minderheitsantrag der Sachkommission erinnern.

1. Es soll vorgängig ein Mobilitätskonzept erstellt werden, dass die Konsequenzen durch den zusätzlich zu erwartenden motorisierten Individualverkehr und damit die zu erwartenden Kosten für unsere Stadt ausweist. Diesen Punkt müssten eigentlich die bürgerlichen Fraktionen unterstützen, weil sie doch bei neuem Wohnraum immer die damit verbundenen Kosten ausgewiesen haben wollen. Mit dem Ausbau der Verkehrsinfrastruktur sind nun mal Kosten verbunden.
2. In den Gestaltungsplan soll die Verpflichtung zur Erstellung von preisgünstigen Wohnungen aufgenommen werden. Warum sollen wir diesem Projekt zustimmen und damit dafür sorgen, dass das Geld der Bewohner über überhöhte Mieten an zum Teil ausländische Investoren fliesst, anstatt in der Region ausgegeben wird?
3. Die Zahlen für die Nutzung der Wohnungen sollen realistisch angegeben und die regionale Richtplanung gegebenenfalls entsprechend angepasst werden. Wenn die Belegung von durchschnittlich 1,3 Personen pro Wohnung realistisch sein soll, dann soll hier offenbar nur mit Beton, aber nicht für Menschen verdichtet werden.

Ratspräsident Reto Buchmann

Ziffer 7 Veröffentlichung von Dispositivziffer 1 – 3 im amtlichen Publikationsorgan.

Keine Wortmeldungen; so beschlossen.

Ziffer 8 Mitteilung von Dispositivziffer 1 – 3 an den Stadtrat.

Keine Wortmeldungen; so beschlossen.

Damit ist die Vorlage materiell durchberaten.

Schlussabstimmung:

Sie haben der Vorlage mit 31 Stimmen zu 2 Stimmen bei 0 Enthaltungen zugestimmt.

Damit haben Sie der Teilrevision Nutzungsplanung vom 15. März 2023 bestehend aus folgenden Akten:

- Änderung Zonenplan 1:5'000
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1)

zugestimmt und den Planungsbericht zur Teilrevision Nutzungsplanung Rifertstrasse nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 15. März 2023 zur Kenntnis genommen.

Das Geschäft ist erledigt.

6. Privater Gestaltungsplan Rifertstrasse (GGR-Nr. 2020-14)

Antrag des Stadtrats vom 9. Mai 2023 und gleichlautender Antrag der Sachkommission vom 4. Dezember 2023.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Rifertstrasse soll die Grundlage für eine zeitgemässe und identitätsstiftende Überbauung geschaffen werden. Der Perimeter umfasst die Fläche der Parzelle Kat-Nr. 6749 in der Wohnzone W2.

Die Eintretensdebatte wurde bereits mit der gemeinsamen Beratung unter Traktandum 5 erledigt und es wurde kein Antrag auf Nichteintreten gestellt. Eine Minderheit aus der Sachkommission stellt Antrag auf Rückweisung der Vorlage. Über diesen werden wir nach der Diskussion abstimmen.

Gabriel Mäder (GLP) Referent der Minderheit Sachkommission

Die geschätzte Präsidentin der Sachkommission hat vorhin bereits den privaten Gestaltungsplan Rifertstrasse ausführlich umrissen. Wie sie erwähnte, steht auch für die Minderheit ausser Zweifel, dass dieses Gebiet einer höheren Nutzung als der aktuellen Einzonung W2 zugeführt werden soll. Wohnraum ist schlussendlich ein rares Gut in Adliswil und an der Rifertstrasse besteht die Möglichkeit, neuen, hochwertigen Wohnraum zu erschaffen. Allerdings konnte der Stadtrat die Minderheit der Sachkommission nicht davon überzeugen, dass der vorliegende Gestaltungsplan nicht nur für die Grundeigentümer, sondern auch für die Stadt Adliswil die beste Option für die Neugestaltung des Areals darstellt. Es sind vor allem vier Gründe, welche die Minderheit dazu bewogen haben, den Gestaltungsplan an den Stadtrat zurückzuweisen. Ich fasse nochmals kurz zusammen:

- Im Gegensatz zu der anderen Überbauung von dieser Grössenordnung mit einer Grundstücksfläche von knapp 220'000m² und 235 Wohnungen sind im Gestal-

tungsplan keinerlei Gemeinschaftsräume vorgesehen. Dabei werden die Gemeinschaftsräume nicht nur als Erweiterung der eigenen Räumlichkeiten betrachtet, sondern dienen der Vernetzung unter den Bewohnern, ermöglichen übergreifende Anlässe für das Gemeinwesen oder für Vereine. Der Verweis des Stadtrats auf die Nutzung der Räumlichkeiten der nahe gelegenen Sihlsana vermag nicht zu überzeugen, da sie in dieser Planung nicht vorgesehen sind. Die Minderheit erwartet deshalb vom Stadtrat, dass er verbindliche Vorgaben zu Gemeinschaftsräumen vorgibt und mit dem Eigentümer klärt, ob und wie er allenfalls etwas zur Entschärfung der Raumproblematik im Zusammenhang mit zusätzlichen Schul- und Betreuungsräumen, beitragen kann.

- Im regionalen Richtplan Zimmerberg ist dem Areal Rifertstrasse einen durchgrün-ten Stadtkörper zugewiesen und es ist aktuell eine geringe Nutzungsdichte von 50 bis 100 Personen pro HA vorgesehen. Eine höhere, mittlere Ausnutzung bis 150 Personen erfordert eine kommunale Gesamtschau durch den Stadtrat, welche mit den Unterlagen für die Sachkommission geliefert wurde. Bei einer Steigerung der Ausnutzung auf über 150 Personen pro HA, empfiehlt die Planungsgruppe Zimmerberg gar eine regionale Richtplanrevision.
- In den der Sachkommission vorliegenden Unterlagen befinden sich nun verschiedene Werte bezüglich der Nutzungsdichte. Beginnend von 133 Personen bis zu 146 Personen pro HA (im Kapitel zu den Abweichungen im Planungsbericht), zu 153 Personen im Protokoll der Planungsgruppe Zimmerberg, bis hin zu einem berechneten Wert von 221 Personen, basierend auf den 486 Personen gemäss dem Bericht des Stadtrates (potenzielle finanzielle Auswirkungen). Diese Werte weichen also mehr als 50% voneinander ab. Für die Minderheit ist das keine Kleinigkeit, denn es ist ein Unterschied, ob man mit 330 oder 480 Personen rechnen muss bei Polizei, Feuerwehr, Abfallentsorgung, Schulraumplanung sowie beim öffentlichen als auch dem Individualverkehr. Die Minderheit erwartet, dass der Stadtrat diese Zahlen bereinigt und klar aufzeigt, mit wie vielen neuen Anwohnern wir beim Areal Rifertstrasse realistisch zu rechnen haben. Und dass dieser Wert die Basis für die weitere Analyse darstellt. Für die Minderheit ist die Verkehrssituation bezüglich dem Areal Rifertstrasse nämlich unzureichend geklärt. Da der Stadtrat auf eine höhere Anzahl Parkplätze als der Eigentümer besteht, entfällt für diesen die Pflicht, ein Mobilitätskonzept zu erstellen, wie ursprünglich angedacht. Obwohl das die Planungsgruppe Zimmerberg dem Stadtrat (unabhängig von der Anzahl Parkplätze) empfohlen hat. Der Stadtrat hat die Empfehlung der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg, wie man dem Einwandsbericht entnehmen kann, kommentarlos zur Kenntnis genommen. Dadurch steht der Stadtrat natürlich umso mehr in der Pflicht, für ein flüssiges Verkehrsregime, insbesondere auf der Wachtstrasse, zu sorgen. Dass der Stadtrat nicht aufzeigen konnte, weshalb die Rifertstrasse in Richtung Rüschlikon gesperrt ist und ob oder wie diese Sperrung aufgehoben werden könnte, hat bei der Minderheit den Eindruck verstärkt, dass der SR die Verkehrssituation nicht ausreichend geklärt hat. Das ist basierend auf dem realistischen Schätzwert der Anzahl Anwohner nachzuholen und die Planung entsprechend anzupassen.
- In Abweichung zur Planung der Eigentümer hat der Stadtrat angeordnet, dass die Swiss Re dazu verpflichtet wird, drei Wohnbauten, resp. 30% der Wohnungen zum Verkauf im Stockwerkeigentum zu erstellen. Damit setzt er ein bedenkliches Signal für weitere Investoren, nämlich, dass diese damit rechnen müssen, dass Verdichtung nur noch realisiert werden kann, wenn im Gegenzug Eigentum gegen ihren

Willen abgegeben wird. Umso befremdlicher ist dieses Vorgehen, da der SR ja, obwohl sich im Jahr 2014 eine Mehrheit der Adliswiler für preisgünstigen Wohnraum ausgesprochen hat, in dieser Hinsicht sich bisher in keinem Gestaltungsplan entsprechende Massnahmen vorgenommen hat und anstatt Wohnraum für finanzschwache Personen zu schaffen, Wohnraum für Vermögende separieren möchte. Die Minderheit ist der Ansicht, dass diese Forderung aufzuheben ist. Bei Projekten, die die Stadt Adliswil über Jahrzehnte hinweg zu pflegen hat, hat für die Minderheit nicht der rasche Entscheid Priorität, sondern der Beste. Aus den genannten Gründen empfiehlt die Minderheit der Sachkommission die Rückweisung des Richtplanes an den Stadtrat.

Sebastian Huber (SVP)

Ich nehme einige Punkte auf und zwar zum Thema «Zwang für Investoren, Wohneigentum zu erstellen». Wenn es so schlimm wäre, würden die Investoren dieses Projekt nicht realisieren wollen, dann hätten sie es zurückgenommen. Das ist der Punkt eins: so schlimm kann es nicht sein, sonst würden sie es nicht machen.

Zweiter Punkt: Man kann doch ein Standort Rifertstrasse nicht mit einem Standort Sihlmatten, mit einem Standort im Zentrum oder einem in den Höfen, einfach gleichsetzen und sagen, wir zwingen uns – und das ist ein Zwang – preisgünstigen Wohnraum anzubieten. Man muss doch die Standorte einzeln anschauen. Darum hat zum Beispiel die SVP-Fraktion dem Projekt Sihlmatten zugestimmt, weil dort aus unserer Sicht ein guter Ort ist, um Wohnraum für Personen mit einem weniger grossen Portemonnaie anzubieten. In die Rifertstrasse hinauf zu gehen und dort zwanghaft – und das ist zwanghaft - darauf zu pochen, dass die Mieten dort günstig sein müssen, das, lieber Wolfgang, meinte ich vorher in Bezug auf die Ideologie. Das war weniger auf Dein Votum oder auf Eure Haltung bezogen, sondern eben auf das, was ich wusste, dass es noch kommt, was wir jetzt ja auch gehört haben. Es bezog sich vor allem auf das, weil lustigerweise erscheinen mir heute die Grünen fast liberaler als die Grünliberalen. Sie haben kein L im Namen und können aber sachlich diskutieren. Wie auch immer, hier bin ich positiv überrascht worden von den Grünen.

Bezüglich Wohneigentumssituation möchte ich sagen, dass Adliswil nach wie vor die Gemeinde ist, mit dem tiefsten Anteil an Wohneigentum. Ich weiss nicht, es sind zwei Zahlen, es sollte nicht so schwierig sein, das zu verstehen. Es sind zwei Zahlen: wir sind bei 23%, der Bezirk Horgen ist bei über 30%. Und es ist doch sinnvoll für eine gesunde Durchmischung, dass man Angebote erstellt für bessere Steuerzahlerinnen und Steuerzahler und ein Angebot erstellt für jene, mit einem kleineren Portemonnaie. Wir sind die letzten, die sagen würden, wir sollten in Adliswil nicht eine gute Durchmischung haben, aber ich glaube, auch die anderen bürgerlichen Parteien sind der Meinung, dass man den preisgünstigen Wohnraum an Orten erstellen sollte, wo es sinnvoll ist. Hier kommt der Faktor, welcher meiner Meinung nach schon wichtig ist, nämlich, dass die Neuzuzüger die entstehenden Kosten auch decken können. Darum ist es paradox, wenn Ihr den Antrag zurückweist mit der Begründung, dass man gar nicht wisse, wieviel Leute da kommen und wie sich das dann auf die Stadt auswirken werde. Aber es gibt zwei Themen, das erste ist die Mehrwertabgabe, mit der man 10 Millionen Franken einnehmen könnte, die man genau in die sogenannte Infrastruktur investieren könnte und das zweite Thema ist doch, dass Leute, die dort einziehen, meiner Rechnung nach automatisch, wenn sie Wohneigentum erwerben, auch mehr Steuern bezahlen. Die tragen doch dann zum grösseren Teil zum Gesamthaushalt von Adliswil bei und das ist doch sinnvoll, denn

dann kann man dieses Steuersubstrat wieder investieren für die anderen Leute, das ist die sogenannte Quersubventionierung über den Staat. Also aus diesem Grunde ist es aus meiner Sicht nicht unbedingt ehrlich, wenn Ihr sagt, es gehe Euch um die Bevölkerungsentwicklung in Adliswil, sondern es geht doch einfach um die Tiefgarage, welche Euch einen Dorn im Auge ist, ebenso wie der Auto-Verkehr und die Eigentumswohnungen. Es geht gar nicht ums Projekt, sondern es geht nur darum, dies zu verhindern. Darum stimmen die Grünen zu und Ihr nicht.

Wolfgang Liedtke (SP)

Ich war eben durch das Schreiben von Notizen abgelenkt und hatte deswegen meine Begründung für den Minderheitsantrag zu früh gebracht, er gehört natürlich hierher. Keine Angst, ich wiederhole sie nicht. Aber zu Sebastian muss ich noch etwas sagen: Du sagtest eben, die Lage an der Rifertstrasse wäre ideal für grosse Portemonnaies, so hast Du dich doch ausgedrückt. Wir sind eigentlich gegen Quartiere für grosse Portemonnaies und anderswo für welche mit kleinen Portemonnaies. Wir wollen durchmischte Quartiere haben. Und was Du zum Verkehr sagtest: wir sind nicht gegen Verkehr und auch nicht generell gegen Tiefgaragen, aber wir sind dafür, dass es ein Verkehrskonzept gibt, welches den entstehenden Mehrverkehr analysiert.

Thomas Iseli (FDP)

Ich glaube, gewisse Leute waren bei der Diskussion, bei der es um die städtebaulichen Verträge ging, entweder nicht anwesend oder irgendwo anders beschäftigt, vielleicht am Verfassen eines Textes. Es geht dort darum, dass man eine Gestaltung auf beiden Seiten hat. Nämlich sowohl beim Investor, als auch bei der Anforderung, die die Stadt an- und für sich stellt. Diese Verhandlungen sind dann an der Tagesordnung, es ist ein gegenseitiges Geben und Nehmen und letztendlich gibt es daraus die Mehrwertabgabe. Enteignung - hier sträuben sich meine Nackenhaare – wäre vielleicht beim Seeuferweg der Fall gewesen, wo Ihr wahrscheinlich hoppla dahinter wart. Aber hier geht es um eine partnerschaftliche Sache, bei der sowohl der Investor als auch der Stadtrat, wie ich glaube, hier eine gute Arbeit gemacht haben und darum sollte man diesem Projekt in dieser Form auch zustimmen.

Gabriel Mäder (GLP)

Ich nehme gerne Stellung zu den neuen Punkten von Sebastian.

Genau, Rolf erwähnte es schon, es ist gar nicht gesagt, dass es hier preisgünstigen Wohnraum geben wird. Dafür muss ja die Volksinitiative, welche bereits genügend Unterschriften gefunden hat, zuerst angenommen werden. Also ich hoffe nicht, dass Ihr hier Angst habt, sondern dass Ihr Euch dann dort engagieren werdet.

Zum Thema Eigentumswohnungen benutzte ich halt das sehr unschöne Wort Zwang, wenn man einem Investor sagt: «Du darfst nur verdichten, wenn Du Wohnungen abtrittst». Ich hätte eine andere Lösung, wie man es ohne Zwang machen kann: nämlich indem man diese Forderung einfach streicht. Dies wäre für mich «kein Zwang», wenn man einfach hingeht (das ist das, was die Minderheit verlangt) und die Forderung zum Teilverkauf einfach streicht. So, wie es anfänglich war, dann kann der Investor nämlich selber über sein Eigentum entscheiden. Selber entscheiden können, das macht Eigentumsrecht aus.

Ihr sammelt ja auch Stimmen für Eure Volksinitiative, hier wird geradezu gefördert, dass die Eigentumswohnungen sozusagen durch die Hintertür eingeführt werden. Das finde ich, ehrlich gesagt, am Volk vorbei politisiert.

Wenn man die Eigentumswohnungen streichen würde, hätte das keinerlei Konsequenzen bei der Mehrwertabgabe. Denn die Studie zeigt, – und das werden die Investoren auch bestätigen können – dass es nicht entscheidend ist, was für Leute dorthin ziehen werden. Ob im Eigentum oder in einer Mietwohnung, man muss über ein gleiches Einkommen verfügen. Eigentumswohnungen bedingen, wenn wir hier das Thema schon aufgreifen müssen, einfach Vermögen. Das ist der grosse Unterschied, das Wohneigentum, welches Ihr hier schaffen wollt, ist nur für eine sehr kleine Bevölkerungsschicht zugänglich. Wir sehen nicht ein, warum man dies für nur so einen kleinen Teil machen sollte.

Ich persönlich sage, dass es hier zu viele Parkplätze hat, weil ich halt die neue Strategie des Stadtrats aufmerksam gelesen habe. Er bemüht sich nämlich regelrecht darum, dass es weniger Parkplätze gibt und dass man mehr ohne Auto machen kann. Warum man trotzdem Parkplätze plant, erschliesst sich mir nicht. Aber auch der Stadtrat darf mal inkonsequent sein.

Sebastian Huber (SVP)

Ich nutze heute mein Rederecht vollkommen aus, wir sind ja in einem Parlament. Lieber Wolfgang, Du hast Recht mit dem, was Du zum Thema Mobilitäts-/Verkehrskonzept sagst, aber ich bin kein Freund von «Päcklein». Es gibt ja sogenannte «Päckli-Abstimmungen», welche auch beim Volk sehr unbeliebt sind. Zum Beispiel soll man über ein Schulhaus abstimmen, damit verbunden ist aber auch noch ein Parkplatz.

Euer Rückweisungsantrag besteht, das haben wir nun etwa 35 Mal gehört, aus vier Punkten. Ein Punkt davon ist das Verkehrskonzept. Wir wären ja bei Euch, wenn es nur um das Verkehrskonzept ginge, das sagte ich in unserem Eingangsvotum ja schon. Nun stellt sich aber die Frage, ob es wirklich sinnvoll ist, wenn man ein ganzes Projekt wieder zurückweist wegen einem Verkehrskonzept, bei dem die Wahrscheinlichkeit wie gross ist, dass es nachher zurückkommt und der Investor sagt, gut wir machen es ganz anders, wir machen es so, wie Ihr es gern hättet? Ich glaube nicht sehr gross, ich denke im Gegenteil, es wird das Ganze massiv verzögern und es wird eine abschreckende Wirkung auf die Investoren haben sowie auch auf andere Leute, die gerne in Adliswil investieren wollen und baulich tätig sein wollen. Ich glaube nicht, dass Wohneigentum eine Abschreckung ist für einen Investor. Ich kann es nur noch einmal sagen, ja, es sind Leute mit einem grossen Portemonnaie und man macht für einen kleinen Teil etwas. Ihr seid doch immer die, die Euch für Minderheiten einsetzt. In diesem Fall sind eben die, die Geld haben, in der Minderheit. Es wäre doch schön, wenn wir uns zu einem Kompromiss zusammenfinden könnten. Manchmal machen wir etwas für eine Minderheit und heute macht Ihr etwas für eine Minderheit. Und darum, bitte stimmt dem zu und lehnt den Rückweisungsantrag ab.

Stadtrat Felix Keller

Es war manchmal schwierig, ruhig zu bleiben. Ich habe jetzt dafür ein paar Ausführungen, die die ganze Sache vielleicht klären wird, denn es ist einiges aufgekommen im Rahmen des Verfahrens, das vielleicht falsch verstanden wurde, oder wo nicht genau hingehört wurde.

In einem längeren Prozess zusammen mit der Eigentümerschaft Swiss Re, dort federführend der anwesende Herr Meier, dem Planer-Team, dem Ressort Bau und Planung, der Baukommission und dem Stadtrat, ist ein Gestaltungsplan entstanden, der eigentlich alle Bedürfnisse mindestens berücksichtigt.

Dass man auf die Natur Rücksicht nimmt, zeigt der Ökologie-Vergleich. Das Resultat ist besser als der Ist-Zustand. Sogar der Thematik Hitzeminderung, die im Laufe des Prozesses in der öffentlichen Diskussion immer mehr gewichtet wurde, ist kurz vor Abgabe der Unterlagen, noch Rechnung getragen worden. Dies mit der Einplanung von der Möglichkeit für Wasserflächen.

Durch eine Abstufung der Gebäudehöhen und die Durchgängigkeit des Areals wird auf die bestehende Bebauung Rücksicht genommen.

Der Forderung, dass nach Projekten mit Mietwohnungen wie Dietlimoos, Isengrund und Sihlmatten auch dafür gesorgt wird, dass auch Eigentumswohnungen in Adliswil entstehen und dies gleich neben Alterseinrichtungen, also ideal für einen Umzug nach der Familienphase aus unterbenutztem Wohneigentum, wurde mit einem Anteil Wohneigentum entsprochen. Mit einem Anteil von 40% flächenoptimierter Wohnungen im Richtprojekt wird auch ein Anteil preisgünstigerer Wohnraum realisiert.

Mit den grosszügigen, mehrheitlich öffentlich zugänglichen Freiräumen und den hohen Anforderungen an die bauliche Qualität, entsteht ein sehr gutes Wohngebiet.

Wir sind jetzt auf Stufe Gestaltungsplan, entsprechend sind auch noch Planungsschritte offen, die nachfolgen. Auch hier zeigt sich eine gute Lösungsfindungskultur. Als Beispiel sei die Situation um die Veloerschliessung genannt. Obwohl eigentlich erst in späteren Schritten zu lösen, wurden schon, dank Hinweisen aus der Sachkommission, mögliche Routen evaluiert und mit den dann betroffenen Grundeigentümern Gespräche geführt.

Jetzt möchte ich noch kurz auf einige Kritikpunkte der Minderheit aus der Sachkommission eingehen:

Kein «günstiger» Wohnraum:

Beim Gestaltungsplan Rifertstrasse wurde von Anfang an an das Thema des bezahlbaren Wohnraumes gedacht. Darum wurde im Studienauftragsprogramm auch definiert, dass es einen bestimmten Anteil an Wohnungen mit geringeren Wohnflächen geben muss, welche dann entsprechend günstiger zu mieten sind. Diese Anforderung wurde vom Siegerprojekt erfolgreich umgesetzt.

Konkret hiess es als Anforderung an das Richtprojekt im Programm des Studienauftrages: Neben Mietwohnungen mit Standardgrössen (ca. 60% der HNF) soll auch ein Anteil an flächenoptimierten, günstigeren Mietwohnungen (ca. 40% der HNF) entstehen. Die preisgünstigen Wohnungen sollen sich durch besonders effiziente Grundrisse auszeichnen und teilweise geringere Flächen (bspw. kleinere Zimmer), bei jedoch gleichbleibendem Qualitätsstandard, aufweisen.

Grundsätzlich ist es aber so, dass ein günstiger Wohnungsbau heute nicht mit den Mieten von bestehenden Liegenschaften aus den 60er-Jahren verglichen werden kann. Dafür könnten Neubaugebiete mit höherer Ausnützung (also mehr Wohnungen pro M² Grundfläche) zu tieferen Mietkosten führen. Wir wollten aber hier nicht weiter in die Höhe bauen, die geplante Verdichtung ist genau richtig so.

Öffnung der Rifertstrasse nach Rüslikon:

Die Rifertstrasse wurde aufgrund der Siedlung Förlweid in den Jahren 2000/2001 ausgebaut. In diesem Zusammenhang wurde auch das Thema Schleichverkehr behandelt. Weil dieser ein grosses Ärgernis war für die Anwohner, wurde damals gehandelt und sie wurde für den Autoverkehr zur Sackgasse und wird aktuell auf Rüslikenseite redimensioniert. Im kommunalen Richtplan ist die Rifertstrasse auch eine Fussgänger- und Radfahrerverbindung nach Rüslikon. Dies zeigt den Ist-Zustand auf. Ob man hier allenfalls irgendwann etwas ändern kann, sei dahingestellt.

Verkehrssicherheit Rifertstrasse und Kreuzung Wachtstrasse/Rifertstrasse:

Die Rifertstrasse wurde in den Jahren 2016/17 saniert. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wurde das Trottoir durchgehend auf eine minimale Breite von 1,80 Meter und die Strassenbreite auf 4,60 Meter ausgebaut, auch die Parkplätze wurden neu angeordnet. Zudem wurde die Einmündung in die Wachtstrasse neugestaltet. In den damaligen Berechnungen bezüglich Kapazität und Verkehrssicherheit sind auch die Werte für eine künftige Bebauung des Swiss Re-Areals eingeflossen und die jetzige Beurteilung durch den Kanton fordert darum keine zusätzlichen Massnahmen. Abgesehen davon, ist auf dem Areal der Swiss Re ein zusätzliches Trottoir auf der Nordseite der Rifertstrasse geplant.

Parkplätze:

Im Quartier Rifertstrasse hat es eher zu wenige private Parkplätze. Verlangt werden in der neuen Tiefgarage so viele Parkplätze, wie sie es gemäss Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze ohnehin sein müssen (Minimaler Bedarf).

Mit einer guten ÖV-Erschliessung kann zwar mit weniger Berufsverkehr gerechnet werden, Tatsache ist jedoch, dass viele Berufs-ÖV-Benutzer trotzdem über ein Fahrzeug verfügen, welches am besten in einer Tiefgarage versorgt wird. Sollten nicht alle Parkplätze belegt werden, besteht sicher auch Bedarf in der Nachbarschaft.

Wenn bei künftigen Planungen des öffentlichen Parkraumes somit nicht mehr darauf geachtet werden muss, ob Parkplatz oder Solitärbaum, sind wir sicher auch nicht böse.

Nutzungsichte:

Der Wert im Gestaltungsplanbericht bezieht sich auf die Hochrechnungen der ZPZ und statistische Werte für die Region. Dabei handelt es sich um Durchschnittswerte, welche auf einen Planungshorizont von 15 bis 25 Jahren ausgelegt sind. Demnach ist der Durchschnittswert in einem Gebiet je nach Situation anders. Zu Beginn einer neuen Siedlung höher (aufgrund Familien mit Kindern) und mit der Zeit niedriger (aufgrund Wegzug der Kinder, Scheidungen usw.).

Die Zahlen im Bericht "finanzielle Auswirkungen" beziehen sich hingegen auf die aktuell verfügbare Wohnungsstatistik und bilden demnach eine Momentaufnahme

zu Beginn dar. Man geht dabei also von einem Vollausbau resp. einer max. Anzahl Personen aus. Dies ist wichtig, damit auch entsprechend die Anlagen (Werke, Schulraum usw.) richtig dimensioniert werden können. Entsprechend ist ein Vergleich der beiden Zahlen nicht richtig. Das kantonale Amt für Raumentwicklung, welches den Gestaltungsplan vorgeprüft hat, bestätigt im Vorprüfungsbericht zudem die Richtigkeit der Angaben.

Ich komme zum Schluss:

Der Gestaltungsplan wurde in mehreren Sitzungen über längere Zeit, auch schon in der letzten Legislatur, in sehr enger Zusammenarbeit mit der Baukommission erarbeitet. Ich hoffe, die Baukommissionsmitglieder konnten entsprechend in den Fraktionsdiskussionen mit vertieften Informationen dienen. Der Stadtrat und die Mitglieder der Baukommission bitten um Zustimmung zur Nutzungsplanänderung und zum Gestaltungsplan Rifertstrasse.

Ratspräsident Reto Buchmann

Wir stimmen nun über den **Rückweisungsantrag** ab.

Sie haben mit 21 zu 8 Stimmen und 4 Enthaltungen den Rückweisungsantrag der Sachkommissionminderheit abgelehnt.

Somit haben Sie die Vorlage nicht an den Stadtrat zurückgewiesen. Wir fahren fort mit der Detailberatung.

Detailberatung

Ziffer 1 Der private Gestaltungsplan Rifertstrasse vom 15. März 2023 bestehend aus folgenden Akten wird festgesetzt:

- Situationsplan 1:500
- Gestaltungsplanvorschriften
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1)

Gibt es dazu Anträge oder Wortmeldungen?

Keine Wortmeldungen; so beschlossen

Ziffer 2 Vom Planungsbericht zum privaten Gestaltungsplan Rifertstrasse nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 15. März 2023 wird zustimmend Kenntnis genommen.

Keine Wortmeldungen; so beschlossen.

Ziffer 3 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.

Keine Wortmeldungen; so beschlossen.

Ziffer 4 Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Keine Wortmeldungen; so beschlossen.

Ziffer 5 Der beleuchtende Bericht wird im Falle einer Urnenabstimmung vom Stadtrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Grossen Gemeinderates wird von seinem Büro verfasst.

Keine Wortmeldungen; so beschlossen.

Ziffer 6 Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den privaten Gestaltungsplan Rifertstrasse zu genehmigen.

Keine Wortmeldungen; so beschlossen.

Ziffer 7 Veröffentlichung von Dispositivziffer 1 – 3 im amtlichen Publikationsorgan.

Keine Wortmeldungen; so beschlossen.

Ziffer 8 Mitteilung von Dispositivziffer 1 – 3 an den Stadtrat.

Keine Wortmeldungen; so beschlossen.

Damit ist die Vorlage materiell durchberaten.

Schlussabstimmung:

Sie haben der Vorlage mit 25 Stimmen zu 8 Stimmen bei 0 Enthaltungen zugestimmt.

Damit haben Sie dem privaten Gestaltungsplan Rifertstrasse vom 15. März 2023 bestehend aus folgenden Akten zugestimmt:

- Situationsplan 1:500
- Gestaltungsplanvorschriften
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1)

Den Planungsbericht zum privaten Gestaltungsplan Rifertstrasse nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 15. März 2023 haben Sie zur Kenntnis genommen.

Das Geschäft ist erledigt.

7. Gleichberechtigung der Entschädigung beim Zeitungssammeln (GGR-Nr. 2023-869)

Interpellation von Simon Schanz (Die Mitte) und Mitunterzeichnende vom 20. September 2023

Der Interpellant betont in seinem Anliegen die wahrgenommene Ungleichbehandlung zwischen Vereinen und Unternehmen hinsichtlich der Entschädigung für das Zeitungssammeln. Er weist darauf hin, dass Vereine im Vergleich zu Unternehmen geringere Entschädigungen erhalten. Mit dieser Feststellung konfrontiert er den Stadtrat und stellt die Frage, wie durch geeignete Massnahmen die Attraktivität des Zeitungssammelns durch Vereine gesteigert werden könnte. Die Antwort des Stadtrats kann nun kommentiert und bewertet werden. Es findet keine Abstimmung statt.

Simon Schanz (Die Mitte)

Ich bin froh, dass der Stadtrat die Erkenntnis gewonnen hat, dass die Entschädigung für Vereine mindestens dem Niveau einer Unternehmensentschädigung entsprechen sollte. Trotzdem möchte ich auf die Wortwahl hinweisen. In der Mitteilung des Stadtrats heisst es: "Der Stadtrat erkennt an, dass die Attraktivität der Altpapiersammlung aufgrund der kontinuierlich abnehmenden Menge an Altpapier und der daraus resultierenden geringeren Entschädigung für die sammelnden Vereine beeinträchtigt ist. Aus diesem Grund hat der Stadtrat mit Beschluss 2023-342 vom 12. Dezember 2023 die Vergütung an die Vereine pro gesammelte Tonne Altpapier von Franken 100 auf Franken 135 erhöht." Diese Anpassung sollte man nicht lediglich aufgrund der schwindenden Attraktivität vornehmen, sondern vielmehr im Zeichen grundlegender Fairness gegenüber den Vereinen, die in gleicher Weise entschädigt werden sollten. Gleiche Arbeit = gleicher Lohn und nicht gleiche Arbeit und 35%!! weniger Lohn. Die Erwähnung des stetigen Rückgangs der Papiersammlungen erscheint irrelevant, da die Vereine so lange Zeitungen sammeln sollten, bis es für sie wirtschaftlich nicht mehr rentabel ist. Für uns stellt dies weiterhin eine Win-Win-Situation dar: Das Papier wird gesammelt, und wir können fortlaufend unsere geschätzten Vereine unterstützen.

Renato Jacomet (SVP)

Die SVP Adliswil will es nicht versäumen und zu diesem Thema kurz Stellung nehmen. Vielen Dank an Simon Schanz und die Mitunterzeichnenden für diese Interpellation.

Da wurde nun doch wieder die richtige Frage an den Stadtrat gestellt. So hat der Stadtrat diese Gelegenheit genutzt, um die Entschädigung auch für die Vereine anzupassen. Wieso kam der Stadtrat nicht schon früher auf eine gute Lösung zu diesem Thema. Es ist ja gar nicht so schlecht, wenn der Grosse Gemeinderat den Stadtrat mit guten Anregungen unterstützt.

Nebst den Vereinen kennen wir auch Unternehmer die in Adliswil ihr Geschäft betreiben und auch in Adliswil wohnhaft sind. Bei einem Ausfall der Vereine könnte also auch ein Unternehmer von Adliswil diese Arbeiten ausüben und übernehmen. Diese wohnen nicht nur hier in Adliswil, sie bezahlen auch die Steuern in Adliswil.

Wir sind doch sicher alle der gleichen Meinung. Für das Parlament, also den Grossen Gemeinderat und den Stadtrat, sollte immer das Ziel sein, einen Mehrwert für die Stadt Adliswil anzustreben.

Xhelajdin Etemi (SP)

Die Anerkennung und angemessene Entschädigung von Vereinen sind von grosser Bedeutung. Daher begrüssen wir von der SP-Fraktion die Entscheidung des Stadtrats, die Entschädigung für Vereine zu erhöhen, um ihre Arbeit gebührend zu würdigen.

Vereine spielen eine vielschichtige Rolle in unserer Gesellschaft, sei es in der Jugendarbeit, der Förderung des sozialen Zusammenhalts oder der Bereicherung unseres kulturellen und sportlichen Lebens. Es ist unbestreitbar, dass Vereine eine tragende Säule unserer Gemeinschaft sind und daher die erforderliche Unterstützung benötigen, um langfristig bestehen zu können.

Silvia Helbling (FDP)

Das Vereinsleben bereichert die Stadt und fördert das bürgerliche Engagement. Das sieht auch die FDP so. Wir begrüssen auch, dass für die gleiche Leistung eine gleiche Entschädigung bezahlt wird, so dass die Vereine nun gleichgestellt sind wie die Unternehmen, welche die Altpapiersammlung durchführen. Aber in erster Linie ist das Altpapiersammeln eine Dienstleistung der Stadt, die eingekauft wird.

Wir sind der Meinung, dass eine darüberhinausgehende Entschädigung an Vereine nicht sinnvoll ist. Denn eine Altpapiersammlung ist nicht ein geeignetes Instrument einer Vereinsförderung durch die Stadt. Es macht keinen Sinn, an einst sinnvollen und lukrativen Aktivitäten festzuhalten, wenn auch schon das Zusammenstellen einer genügend grosser Crew Probleme bereitet. Das zeigt, dass dies nur für grössere Vereine noch eine Option der Finanzierung ist durch das Engagement der Mitglieder.

Die Vereine sind nicht allein mit den Herausforderungen der heutigen Zeit. Technologische Entwicklungen sowie das veränderte Verhalten der Bürgerinnen und Bürger sind Anzeichen, dass das Umfeld sich stetig ändert. Somit sind die Vereine gefordert, neue Quellen der nachhaltigen Finanzierung zu finden. Dies ist sicher nicht leicht, aber zielführender und es sichert eher das Weiterbestehen für die Vereine.

Stadträtin Carmen Marty Fässler

Sehr gerne nehme ich noch zu einigen Punkten Stellung. Es ist sicher so, dass mit der Anpassung für die Vereine auch die lokalen Unternehmen, wie es gewünscht wurde, mit einbezogen werden. Ich möchte hier nochmals sagen, dass bezüglich Dienstleistungen und Vereinsförderung immer abgewogen werden muss, denn die sinkende Altpapiermenge ist gekoppelt an die Anzahl Tonnen, die eingesammelt werden. Die Jahresrechnungen sind weiterhin am Sinken. Deshalb die Wortwahl der Anpassung aufgrund der sinkenden Menge.

Ratspräsident Reto Buchmann

Der Interpellant hat seine Erklärung zur Antwort des Stadtrats abgegeben.

Das Geschäft ist erledigt.

8. Kronenwiese- Schulareal zur Entsiegelung und Hitzeminderung (GGR-Nr. 2023-1034)

Interpellation von Jacqueline Schoch (GP), Bernie Corrodi (FW), Gabriel Mäder (GLP) und Florian Kälin (Die Mitte) vom 2. November 2023

Die Interpellanten wollen in ihrem Vorstoss in Erfahrung bringen, wie es um die Sanierungsmassnahmen des Schulhausplatzes Kronenwiese steht und welche Massnahmen der Stadtrat für die Hitzeminderung, der ökologischen Aufwertung oder der Belebung des öffentlichen Raums vorsieht.

Jacqueline Schoch (GP)

Die Antworten des Stadtrats waren nicht zufriedenstellend. Und zwar wegen den ausweichenden Antworten betreffend Zeitfahrplan. Auf Nachfrage bei der Liegenschaftsabteilung Adliswil erhielten wir den Hinweis, den Finanz- und Aufgabenplan 2023 – 2027 zu beachten. Hier sind für die Sanierung der Kronenwiese die Finanzen für die Schulhausgebäude vorgesehen, plus Folgejahre. Es sollte doch für die Stadtverwaltung möglich sein, eine professionelle Aussage zu machen, die auch über 2027 hinausgeht?

Wieso erstellt die Stadt Adliswil eine Vorstudie zum Aussenraum Kronenwiese, wenn doch bereits klar ist, dass zuerst Renovationsbedarf an den Schulhausgebäuden besteht? Warum nicht zuerst die Vorstudie zu den Schulhausgebäuden? Soll die Vorstudie zum Aussenraum wiederum schubladisiert werden wie bereits vor 20 Jahren? Dürfen wir erfahren, was diese Vorstudie gekostet hat?

Alle Gebäude, ausser dem Mehrzweckgebäude, sind im Inventar der überkommunalen Schutzobjekte der kantonalen Denkmalpflege als "regionales Denkmalschutzobjekt" aufgeführt, das Sekundarschulhaus ist vorgesehen für eine Übernahme ins überkommunale Inventar. Diese Gebäude stehen also unter einem Schutzstatus. Die Aussenhülle der Gebäude können nur bedingt renoviert werden. Die Fassade kann nicht verändert werden. Deshalb sollte doch dies kein Hinderungsgrund sein, mit der Entsiegelung des Platzes zu beginnen? Oder zumindest zeitgleich mit der Sanierung der Gebäude.

So sollte es doch auch möglich sein, mit der Bepflanzung von Bäumen zeitnah zu beginnen. Es braucht ja sowieso einen Abstand zu den Gebäuden. Ein Gerüstbau ist also auch mit Bäumen möglich, vor allem, wenn diese noch klein sind. Der Abstand ist vorgegeben. Die Hitzeminderung muss jetzt geschehen. Bereits jetzt leiden die Schüler und Schülerinnen unter der Hitze in den Schulräumen. Eine Klimaanlage in den Gebäuden ist nicht möglich - also ist es doch folgerichtig, dass man mit Bäumen für Kühlung sorgt.

Seit 20 Jahren ist das Kronenwiesen-Areal ein Thema. Soll die Aussenraumerneuerung wieder auf 20 Jahre verschoben werden? Das Landschaftsentwicklungskonzept LEK datiert von 2014. Es sind unterdessen bereits 10 Jahre verstrichen ohne Aktivität beim Areal Kronenwiese betreffend Siedlungsökologie. Der Vernetzungskorridor ist nicht gegeben.

Priorität zur Nutzung des Schulhausareals, so wie es schon das Wort Schule mit sich bringt, sind doch die Schülerinnen und Schüler. Das Bedürfnis mehr Schattenplätze und Sitzgelegenheiten auf dem Platz zu haben, wünschen sich die Schüler und Schülerinnen. Die Jugendlichen brauchen jetzt ihren Platz.

Natürlich ist es wichtig, dass Feuerwehr und Rettungsdienste ungehindert den Platz benutzen können. Selbstverständlich auch für Veranstaltungen, wie zum Beispiel die Chilbi. Die Chilbi steht auch gut auf einen unversiegelten Boden, dies zeigt sich mit gutem Beispiel beim Knabenschieszen, bei der Chilbi Albisgüetli.

Das Areal liegt so zentral in Adliswil, dass eine Begrünung und Aufwertung des Platzes, allen Bürgerinnen und Bürgern von Adliswil zu Gute kommt. Ein lebendiges Zentrum braucht attraktive Grünräume. Die Stadt Adliswil ist in den letzten Jahren stark überbaut worden inklusive starkem Bevölkerungswachstum. Da müssen wir den bestehenden Freiräumen Sorge tragen und sie qualitativ aufwerten, wenn die Möglichkeit besteht, wie gerade im Kronenwiesenareal.

Aktuell hat die Stadt Adliswil in den Legislaturzielen das Thema Schwammstadt. Auf die Frage zu Massnahmen der Oberflächenversickerung, wollten wir wissen, wie viel finale Wassermenge pro Jahr in die Kanalisation fliesst und wie hoch die daraus entstehenden Kosten sind. Wie viel gelangt in die Kläranlage bei zunehmenden Starkniederschlägen? Gemäss ARA-Bericht wird bei Regen mehr Wasser behandelt als gefordert - sprich, es fliesst mehr Regenwasser in die Kläranlage, weil die Versiegelung immer mehr zunimmt - und das kostet. Bei Privathaushalten kostet es pro Kubikmeter Abwasser 3.24 Franken. Dürfen wir nochmals nachfragen, wie viel von den 7000m³ Regenwasser in die Kläranlage gelangt und was das Abführen des Meteorwassers kostet? Pro Jahr, für ein Jahrzehnt?

Noch etwas zur Finanzierung: Dies wäre ein Vorzeigeobjekt für den Mehrwertausgleich (MAG), das der gesamten Bevölkerung zugutekäme. Zudem werden in der Vorstudie die Finanzierungskosten auf circa 2 Millionen Franken veranschlagt. Dies sollte doch in einer Gemeinde wie Adliswil, in der das Steuersubstrat in den letzten Jahren gewachsen ist, möglich sein?

Es ist möglich, dass beim Mehrzweckgebäude zusätzlich gebaut wird, wir haben darüber keine Kenntnisse. In diesem Fall könnte man auch eine Etappierung beim Kronenwiesenareal in Betracht ziehen und nur den westlichen Teil, also zwischen Musikschulhaus und dem langen Gebäude in einem ersten Durchgang entsiegeln und aufwerten. Damit könnte man die Kosten in zwei Teile gliedern.

Wir fordern die Stadt Adliswil nochmals auf, aktiv zu werden und wenigstens teilweise einen Schritt zu Entsiegelung, Schwammstadt und mehr Grünraum zu realisieren.

Bernie Corrodi (FW)

Ich danke dem Stadtrat für die Prüfung unseres Vorstosses. Leider bin ich einmal mehr nicht glücklich mit seiner Antwort zur Meteorwasserversickerung auf diesem Areal. Es kann einfach nicht sein, dass 20 Jahre nachdem die Stadträtin Romer Schneiter versprochen hat, das Meteorwasser im Areal Kronenwiese versickern zu lassen, hunderttausende Liter von Meteorwasser in die Kläranlage entsorgt wurden. Wasser, das zu wertvollem, und durch nichts ersetzbares Grundwasser in den Kreislauf zurückgekehrt wäre.

Es ist an der Zeit, dass das Wasser als überragendes Thema erkannt wird – und damit auch die Biodiversität. In der Antwort des Stadtrats wird erfreulicherweise auf ein Konzept für die künftige Nutzung der Schulanlage Zentrum Kronenwiese hingewiesen, allerdings mit einem nicht erkennbaren Zeithorizont und nicht erkennbaren Umfang.

Ja – wir brauchen endlich einmal eine Gesamtschau der Schulanlage Zentrum Kronenwiese. Das Mehrzweckgebäude der beiden Bauzeichner Berger und Rossi genügen den heutigen Ansprüchen seit langem nicht mehr. Das Areal hat genügend Platz für neue, innovative Ideen. Dazu braucht es auch eine Vision zur Schaffung eines Kompetenz-Zentrums Oberstufe in Adliswil, in dem unsere Teenager ausgebildet, geschult werden, nach ihren Fähigkeiten eingestuft und so fit für die Berufswelt gemacht werden. Wer heute den Tagesanzeiger gelesen hat, weiss, was ich meine.

Aber das ist nicht Inhalt unseres Vorstosses.

In seiner Antwort schreibt der Stadtrat unter anderem, dass der Baumbestand auf dem Pausenplatz nicht erhöht werden könne, wegen der Chilbi, aber auch wegen der Feuerwehr und der Rettungsdienste. Man schaue sich doch die Originalpläne vom Gartenbauarchitekten Ammann an, einer Koryphäe, der die Anlage 1948 gebaut hat. Die Blaulicht-Organisationen haben darin jederzeit endlos Platz.

Mit einem geeigneten, sickerungsfähigen Belag aus Kies und Aloe-Vera-Fasern (kennt man seit mittlerweile 30 Jahren), ist mehrfach erprobt, unter anderem in der Stadt Zürich, wäre der Platz durchlässig, ohne dass die tonnenschwere Chilbi beeinträchtigt würde. Wobei man sich fragen muss, wie wichtig denn diese Chilbi ist. Neben einem hohen Stromverbrauch produziert sie rund 4 Tonnen Abfall, die auf Kosten der Abfallgebühren entsorgt wird, also auf unsere.

Ich werde an diesen Themen dranbleiben, an der Klimafrage aber auch an der künftigen Nutzung der Schulanlage.

Ratspräsident Reto Buchmann

Die Interpellantin hat ihre Erklärung zur Antwort des Stadtrats abgegeben.

Das Geschäft ist erledigt.

Die Sitzung ist geschlossen.

Schluss der Sitzung: 21.55 Uhr



Monika Künzle-Weibel, Protokollführerin