

Sitzung vom 01. Juli 2025

Beschl. Nr. **2025-191**

6.2.02.0 Allgemeines
Bau und Planung: Interpellation betr. «Gestaffelter Neubau Sihlmatten»;
Beantwortung

Ausgangslage

Am 9. April 2025 wurde dem Stadtrat die Interpellation von Reto Buchmann (FDP), Vera Buchmann-Bach (FDP) und Rolf Schweizer (FDP) mit dem Titel «Gestaffelter Neubau Sihlmatten» zugestellt. Die Interpellanten und die Interpellantin erwähnen, dass die Überbauung Sihlmatten der Zurich Versicherung bekanntermassen abgerissen und neu erstellt werden soll.

Bei der Gartensiedlung Langenberg in Langnau am Albis hat sich gezeigt, dass die Zurich dort allen Mietparteien gleichzeitig gekündigt hat und offenbar keine Etappierung geplant ist, obwohl dies im städtebaulichen Vertrag vorgesehen war. Der Gemeinderat von Langnau am Albis war daher von der grossflächigen Kündigung überrascht. Es wäre sozialverträglicher, die Bauarbeiten in Etappen durchzuführen, sodass ein Teil der Mietenden länger bleiben kann und möglicherweise sogar in eine der neuen Wohnungen umziehen darf.

Die Interpellanten und die Interpellantin anerkennen den Erneuerungsbedarf der Überbauung Sihlmatten, welcher offensichtlich ist und grundsätzlich nicht in Frage steht. Aus Sicht der Interpellanten und der Interpellantin ist es allerdings wichtig, dass die Stadt Adliswil die Möglichkeiten nutzt, um Rücksicht auf langjährige Bewohnerinnen und Bewohner zu nehmen. Dies erscheint gerechtfertigt, da die Zurich Versicherung einen erheblichen Mehrwert aus der Neuüberbauung zieht.

In diesem Zusammenhang bitten die Interpellanten und die Interpellantin um die Beantwortung folgender Fragen.

Beantwortung der Fragen

1. Wie steht der Stadtrat in Kontakt mit der Zurich Versicherung, um eine möglichst sozialverträgliche Transformation zu gewährleisten? Welche Massnahmen wurden diesbezüglich diskutiert?

Der Stadtrat hat bei einem solch grossen Projekt wie der Neuüberbauung Sihlmatten über das Ressort Bau und Planung immer wieder Kontakt mit der Investorin. Dieser war seit der Genehmigung des Gestaltungsplans am 27. März 2024 reduziert, da nun primär die Investorin an der Vorbereitung eines oder mehrerer Baugesuche ist. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird sich dieser Kontakt hingegen sehr stark erhöhen, wie sich dies auch bei anderen Projekten wie z.B. der Überbauung Dietlimoos gezeigt hat. Die Prüfung solcher Baugesuche nimmt erfahrungsgemäss viel Zeit in Anspruch, gibt es doch verschiedene Themen, welche innerhalb des Verfahrens überprüft werden müssen (z.B. baurechtliche Fragen, Brandschutzfragen, Grundwasserschutz, Zivilschutz, Altlasten).

Ferner ist es auch immer möglich, dass sich während des Verfahrens Entscheidungen der Investoren ändern (z.B. bei den Wohnungsgrössen).

Im Zusammenhang mit dem Baugesuch werden auch die Fragen der Baustellen-zugänglichkeit oder des Baustellenkonzepts (Bauplatzinstallationen) zu klären sein. Da die Überbauung Sihlmatten nur über eine Brücke über die Sihl erschlossen ist, welche der Zurich gehört, wird auch die Thematik der Sicherheit (z.B. Zugang für Rettungsfahrzeuge) ein wichtiger Punkt sein, den es zu prüfen gilt.

Mit der Zurich wurde in einem persönlichen Gespräch mit dem Ressortvorsteher geklärt, dass sie verschiedene Massnahmen zu ergreifen hat, um die betroffenen Personen, welche ihre Wohnung verlassen müssen, zu unterstützen. Dazu gehören beispielsweise, dass eine möglichst frühzeitige Kündigung bekannt gegeben wird und ein möglichst langes Erstreckungsangebot gemäss Art. 272b Obligationenrecht seitens der Vermieterin angeboten wird. Konkret haben die Mietparteien mindestens zwei Jahre Zeit, um eine neue Wohnung zu finden. Im Weiteren besteht für Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit, jederzeit umzuziehen, sodass sie nicht an einen bestimmten Zeitpunkt gebunden sind und somit bei Aussicht auf eine neue Wohnung nicht gebunden sind. Die Bewirtschafterin der Siedlung ist zudem angehalten, tatkräftige Unterstützung bei der Wohnungssuche zu bieten. So können beispielsweise Mieterinnen und Mieter in einer anderen Liegenschaft der Zurich untergebracht werden. Für Menschen mit einem besonderen Bezug zur Wohnung, welche grosse Schwierigkeiten mit einem Wegzug haben, will die Zurich zudem spezielle Hilfe gewähren. Konkret wird die Bewirtschafterin mit solchen Mieterinnen und Mietern das Gespräch suchen.

Sollte sich zeigen, dass es beim Bauprojekt zu Verzögerungen kommt, werden befristete Mietverhältnisse entsprechend verlängert. Die Medienstelle der Zurich wird zudem in das Bauprojekt eingebunden. Damit werden die Terminplanung und die Kommunikation mit den Bewohnerinnen und Bewohnern jederzeit sichergestellt.

Mit dieser Vorgehensweise habe die Zurich bei anderen Liegenschaften gute Erfahrungen gemacht und stets für alle Mieterinnen und Mieter eine Lösung finden können. Zu Rechtsstreitigkeiten kam es dabei fast nie. Grundsätzlich erfolgen aber Kündigungen aufgrund der Fairness gegenüber allen Mieterinnen und Mietern und aufgrund des geltenden Mietrechts zur selben Zeit. Würden Kündigungen zu unterschiedlichen Zeiten ausgestellt, wäre die Handhabung mit den Erstreckungsfristen kaum zu bewältigen und der Baustart über Jahre in Frage gestellt.

2. Wurde eine Etappierung des Neubaus Sihlmatten mit der Zurich Versicherung vereinbart? Wenn ja, wo ist diese festgehalten? Wenn nein, weshalb nicht?

Die mögliche Etappierung der neuen Überbauung Sihlmatten wurde in den Gestaltungsplanvorschriften im Artikel 12 festgelegt. Der Grund für diesen Artikel war unter anderem die Sicherstellung, dass dereinst auch die gesamte Neuüberbauung realisiert und nicht aufgrund von Marktveränderungen plötzlich eingestellt wird. Dies würde zu einer fragmentierten Überbauung führen. Mit der Etappierung kann aber auch auf mögliche Herausforderungen im Bereich der Realisation reagiert werden. Zu denken ist beispielsweise an unterschiedliche Baufreigaben für einzelne Gebäude aufgrund von Problemen bei den Aushubarbeiten (z.B. aufgrund dort vorliegender Altlasten, welche zuerst saniert werden müssen).

3. Hat der Stadtrat seit dem Bekanntwerden der Vorgänge in Langnau am Albis das Gespräch mit Zurich gesucht und dabei klar gemacht, dass er in Adliswil ein anderes Vorgehen wünscht?

Der Ressortvorsteher Bau und Planung hat sich am 22. Mai 2025 mit Vertretern der Zurich getroffen und dabei klar gemacht, dass ein sozialverträglicher Umgang mit den aktuellen Mieterinnen und Mietern der Überbauung Sihlmatten zwingend notwendig ist. Eine Kündigung ohne entsprechend toleranter Auslegung der Erstreckungsmöglichkeiten und Unterstützungsmassnahmen werden nicht goutiert. Die Zurich erklärte sich bereit, die Etappierungsmöglichkeiten zu prüfen. Zudem wurde eine entsprechend flexible Handhabung im Umgang mit den Erstreckungsmöglichkeiten von der Zurich schriftlich versichert. Sollten die Probleme mit den vorhandenen Altlasten aber zu Sicherheitseinschränkungen für die Mieterinnen und Mieter führen, ist eine Etappierung allenfalls nicht umsetzbar. Zudem ist aufgrund der beschränkten Zugänglichkeit zum Areal noch unklar, ob eine Ersatzbrücke für Fussgängerinnen und Fussgänger durch das kantonale Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft bewilligt würde.

Der Stadtrat begrüsst die Abklärungen zur Etappierung sowie eine wohlwollende Beurteilung bei den Erstreckungsgesuchen, versteht aber auch, falls die Sicherheit der Bewohnerinnen und Bewohnern aufgrund der Altlasten nicht gegeben ist, dass eine Etappierung schwierig wird.

4. Wie sieht der weitere Zeitplan zum Neubau der Überbauung Sihlmatten voraussichtlich aus?

Gemäss Angaben der Zurich wird aktuell an den Grundlagen für den Neubau gearbeitet. Dazu gehörten beispielsweise auch bereits durchgeführte Sondierbohrungen auf dem gesamten Areal zur Analyse der Altlasten. Parallel dazu wird das Richtprojekt überarbeitet und den aktuellen Marktbedürfnissen resp. den Wünschen der Investorin angepasst. Danach erfolgt die Erarbeitung des Baugesuchs. Letzteres soll gemäss heutigem Stand in einem Jahr eingereicht werden. Einen konkreten Zeitpunkt dafür gibt es allerdings noch nicht. Nach der baurechtlichen Prüfung und der anschliessenden Beschlussfassung erfolgt die Auflagenbereinigung und die Vorbereitungen für die Baufreigabe.

Der Stadtrat fasst, gestützt auf Art. 87 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates, folgenden

Beschluss:

- 1 Die Interpellation von Reto Buchmann (FDP), Vera Buchmann-Bach (FDP) und Rolf Schweizer (FDP) vom 9. April 2025 betreffend «Gestaffelter Neubau Sihlmatten» wird im Sinne der Erwägungen beantwortet.
- 2 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 3 Mitteilung an:
 - 3.1 Grosser Gemeinderat
 - 3.2 Ressort Bau und Planung

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber