

Sitzung vom 14. April 2026

Beschl. Nr. **2026-123**

6.0.4.8 Konzepte zur Stadtentwicklung
Postulat betr. «Auswirkungen von Art 4 GO»; Ablehnung

Ausgangslage

Am 30. Januar 2026 wurde dem Stadtrat Adliswil das Postulat von Reto Buchmann (FDP), Sebastian Huber (SVP) und Heinz Melliger (Freie Wähler) betreffend «Auswirkungen von Art. 4 GO» eingereicht.

«Der Stadtrat wird beauftragt, in einem Bericht die bisherigen Erfahrungen mit der Umsetzung der Initiative «Adliswil gestalten, Boden behalten» (Art. 4 GO) darzulegen.

Der Bericht soll unter anderem folgende Aspekte beinhalten:

- *Bisherige Erfahrungen bei der Ausschreibung und Vergaben von Baurechten bezüglich Interesses (Nachfrage) und Zahlungsbereitschaft;*
- *Realisierte Renditen bei im Baurecht abgegebenen Grundstücken;*
- *Auswirkungen auf die Bilanz und besonders auf die Bruttoverschuldung der Stadt Adliswil;*
- *Auswirkungen auf die bodenpolitische Flexibilität sowie planerische und finanzielle Handlungsfähigkeit der Stadt Adliswil;*
- *Tatsächlich realisierter Gewinn an «Gestaltbarkeit» Adliswils im Vergleich zur Möglichkeit eines Verkaufs;*
- *Relevanz und Praktikabilität der Ausnahmeregel des Liegenschaftsverkaufsverbots gemäss Art. 4 Abs. 2 GO;*
- *Beurteilung, ob die im Abstimmungsbüchlein sowie anlässlich der Debatte im Grossen Gemeinderat vom Oktober 2019 von Befürwortern und Gegnern der Bodeninitiative in Aussicht gestellten Entwicklungen eingetroffen sind.*

Begründung:

Seit Inkrafttreten der Initiative «Adliswil gestalten, Boden behalten» liegen mehrere Jahre praktische Erfahrung vor, die nun erstmals eine faktenbasierte Gesamtbeurteilung des Liegenschaftsverkaufsverbots ermöglichen. Eine solche Auswertung ist notwendig, weil die Abstimmungsvorlage mit zentralen wirtschaftlichen Behauptungen und Versprechen begründet wurde und weil heute offen ist, ob sich diese Prognosen bewahrheitet haben.

Das Initiativkomitee stellte im Abstimmungsbüchlein und Debatte insbesondere folgende Aussagen in den Vordergrund:

- *Das Verkaufsverbot sei „lukrativ“ und die Abgabe im Baurecht werde „in der Regel höhere Einnahmen“ generieren als ein Verkauf.*
- *Baurechtszinsen würden eine „stabile Einnahmequelle für heutige und künftige Generationen“ darstellen und damit den Finanzhaushalt langfristig stärken.*
- *Die Abgabe im Baurecht ermögliche der Stadt mehr Einfluss auf die Entwicklung und garantiere grössere Flexibilität für spätere Generationen, da nach Ablauf des Baurechts „neu entschieden werden könne“.*

- Ein Verkauf führe zwar zu kurzfristigen Mitteln, diese seien jedoch rasch verbraucht, während Baurechte eine nachhaltige Strategie darstellten.
- Die Bodenhortung diene als langfristige Sicherung der planerischen und finanziellen Handlungsfähigkeit.

Die Erfahrungen der letzten Jahre stellen jedoch mehrere dieser Grundannahmen in Frage. So ist die Nachfrage nach städtischen Baurechten äusserst gering bis nicht existent, exemplarisch sichtbar bei Projekten wie Feldweg, wo dem einzigen Baurechtsbewerber ein kostspieliger Preisnachlass gewährt werden musste. Offensichtlich meiden Bauträger Baurechte. Die Folge sind Verzögerungen, Leerstände oder kostspielige Zwischennutzungen und damit auch ausbleibende «lukrative» Einnahmen, die im Abstimmungsbüchlein als sicher versprochen wurden.

Gleichzeitig zeigt sich, dass die Baurechtszinsen kaum kostendeckend sind und insbesondere im Verhältnis zu den heutigen Marktwerten des Bodens nur minimale Renditen generieren. Dies führt zu einer strukturellen Schwächung des städtischen Finanzhaushalts und verstärkt damit das bestehende strukturelle Defizit. Hinzu kommt, dass fehlende Verkaufserlöse, die Investitions- und Selbstfinanzierungskraft der Stadt reduzieren, was wiederum zu einem wachsenden Bedarf an Fremdfinanzierung führen kann. Dieser die Bruttoverschuldung erhöhende Effekt verunmöglicht zudem den Erwerb von strategischen Liegenschaften, z.B. im Adliswiler Zentrum. Entsprechend ist fraglich, ob es tatsächlich zu einem Gewinn an «Gestaltbarkeit» der Stadt Adliswil gekommen ist.

Ebenso stellt sich die Frage, ob Baurechte tatsächlich jene generationenübergreifende Flexibilität schaffen, die im Abstimmungsbüchlein versprochen wurde. Einmal überbaut, bleibt ein Grundstück über viele Jahrzehnte faktisch gebunden unabhängig davon, ob es im Eigentum der Stadt oder eines Privaten steht. Der Handlungsspielraum künftiger Generationen ist in der Realität also kaum grösser, möglicherweise sogar kleiner, da langfristige vertragliche Verpflichtungen bestehen.»

Erwägungen

Der Stadtrat misst einer fundierten und konstruktiven Auseinandersetzung mit der Umsetzung der Initiative «Adliswil gestalten, Boden behalten» grosse Bedeutung bei.

Die bisherigen Erfahrungen sind differenziert zu würdigen und geben keinen Anlass, die damaligen Grundannahmen pauschal in Frage zu stellen. Die Nachfrage nach städtischen Baurechten ist stark projektspezifisch und hängt wesentlich von der Lage, der Grösse und den Nutzungsvorgaben und den definierten Rahmenbedingungen wie Laufzeit und Baurechtszins ab.

Baurechtszinsen sind nicht als kurzfristige Renditekennzahl zu verstehen, sondern Ausdruck einer langfristigen Bewirtschaftungsstrategie. Sie sichern über Jahrzehnte stabile Einnahmen bei gleichzeitigem Verbleib des Bodens im Eigentum der Stadt.

Da im Baurecht weder eigene Investitionen noch Betriebsrisiken oder Unterhaltskosten anfallen, steht nicht die klassische Kostendeckung im Vordergrund, sondern eine stabile und risikoarme Ertragsgenerierung. Der Baurechtszins wird zudem periodisch angepasst – in der Regel alle zehn Jahre auf Basis des Landwerts sowie zusätzlich alle drei Jahre gemäss Landesindex der Konsumentenpreise – wodurch die Stadt an der langfristigen Wertentwicklung partizipiert.

In der Vergangenheit wurden etliche Vermögenswerte veräussert oder investive Aufwendungen durch Sofortabschreibungen kompensiert, was sich finanziell teilweise neutral auswirkte und gleichzeitig eine moderate Steuerbelastung ermöglichte. Diese Praxis führt jedoch dazu, dass heute entsprechende Abschreibungsmittel zur Refinanzierung fehlen. Vor diesem Hintergrund kommt dem Substanzerhalt der bestehenden Liegenschaften eine hohe Priorität zu. Teile des Finanzvermögens werden gezielt über Renditeliegenschaften oder im Baurecht bewirtschaftet. Insbesondere der Ausbau von Baurechtsverhältnissen ermöglicht die Generierung stabiler, langfristig planbarer Erträge und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung und Stabilisierung der finanziellen Basis der Stadt.

Aufgrund des kurzen Zeithorizonts seit der Einführung der Regelung zur Veräusserung von Grundeigentum sieht der Stadtrat zum heutigen Zeitpunkt keinen Mehrwert in der Erstellung eines solchen Berichts. Der Stadtrat ist daher nicht bereit, das Postulat entgegenzunehmen.

Der Stadtrat fasst, gestützt auf Art. 37 Abs. 1 Bst. e der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Der Stadtrat lehnt das Postulat von Reto Buchmann (FDP), Sebastian Huber (SVP) und Heinz Melliger (Freie Wähler) vom 30. Januar 2026 betr. «Auswirkungen von Art. 4 GO» gemäss den Erwägungen ab.
- 2 Dieser Beschluss ist öffentlich

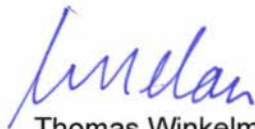
3 Mitteilung an:

- 3.1 Grosser Gemeinderat
- 3.2 Ressortleiter Finanzen
- 3.3 Ressortleiter Bau und Planung
- 3.4 Leiterin Liegenschaften

Stadt Adliswil
Stadtrat



Farid Zeroual
Stadtpräsident



Thomas Winkelmann
Stadtschreiber