

Sitzung vom 24. März 2026

Beschl. Nr. **2026-91**

6.0.4.0 Bau- und Zonenordnung
Bau und Planung: Interpellation betr. «Finanzielle Tragfähigkeit der städtischen Entwicklung im Rahmen der BZO-Revision»; Beantwortung

Ausgangslage

Am 11. Dezember 2025 wurde dem Stadtrat die Interpellation von Reto Buchmann (FDP) und Silvia Helbling (FDP) mit dem Titel «Finanzielle Tragfähigkeit der städtischen Entwicklung im Rahmen der BZO-Revision» zugestellt.

Der Interpellant und die Interpellantin führen aus, dass aus ihrer Sicht Grossüberbauungen und Verdichtungen langfristig erhebliche Folgekosten für Infrastruktur, Bildung, Soziales und Verkehr verursachen. Die Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wird daher als zentrales Instrument gesehen, um eine Entwicklung sicherzustellen, die nicht nur baulich, sondern auch finanziell nachhaltig ist. Kritisch beurteilt wird eine einseitige Förderung von Wohnformen mit geringer Steuerkraft, da diese – wie in Adliswil bereits erkennbar – zu strukturellen Defiziten führen kann. Gefordert wird eine ausgewogene Stadtentwicklung, welche gezielt auch Wohnangebote für steuerstarke Haushalte ermöglicht und damit die Ertragsbasis der Stadt stärkt, ohne die öffentlichen Ausgaben im gleichen Ausmass zu erhöhen. Nur so könne langfristig sichergestellt werden, dass soziale Leistungen, Bildungsqualität und Infrastruktur erhalten bleiben und Sparmassnahmen oder Steuererhöhungen zulasten der Bevölkerung vermieden werden.

In diesem Zusammenhang bitten die Interpellanten um die Beantwortung untenstehender Fragen.

Beantwortung der Fragen

1. *Wie stellt der Stadtrat im Rahmen der laufenden BZO-Revision sicher, dass die geplante städtebauliche Entwicklung auch finanziell nachhaltig ausgestaltet wird?*

Im Rahmen der laufenden BZO-Revision achtet der Stadtrat darauf, dass die städtebauliche Entwicklung möglichst finanziell nachhaltig gestaltet wird. Dabei werden planerische Festlegungen mit finanzpolitischen Überlegungen in Verbindung gebracht. Besonders berücksichtigt werden die möglichen Auswirkungen von Dichte, Nutzungsart und Wohnungsstruktur auf das langfristige Steuersubstrat sowie auf die Folgekosten für Infrastruktur, Bildung, Soziales und Verkehr.

Die BZO-Revision zielt darauf ab, eine ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen, die unterschiedliche Wohnformen zulässt und gleichzeitig ein ausreichend starkes Steueraufkommen sicherstellt. Damit soll verhindert werden, dass einseitige Entwicklungen zu strukturellen Defiziten führen. Insgesamt verfolgt der Stadtrat das Ziel, die finanziellen Grundlagen der Stadt zu stärken, um den Erhalt der öffentlichen Leistungen und der Infrastruktur langfristig zu sichern.

2. *Werden bei der Planung der neuen Zonen und Dichten finanzielle Auswirkungen (z.B. Steuererträge, Infrastrukturkosten, Folgekosten für Schule und Soziales) systematisch berücksichtigt?*

Die finanziellen Auswirkungen werden in der Regel nicht systematisch und im Sinne einer exakten, umfassenden Kalkulation in die Planung von neuen Zonen und Dichten einbezogen. Die langfristigen fiskalischen Auswirkungen einzelner Zonierungs- und Dichteentscheide auf Stufe BZO sind mit sehr grossen Unsicherheiten behaftet, da sie von zahlreichen exogenen Faktoren wie Marktverhalten, demografischer Entwicklung, wirtschaftlicher Lage, Bautypologien und Ausbaustandard sowie zeitlicher Realisierung abhängen. Entsprechende Berechnungen könnten somit für unzählige Szenarien durchgeführt werden und wären daher methodisch kaum belastbar. Der Erkenntniswert solcher Szenarien wird daher als äusserst gering angesehen. Zudem würde die Erstellung standardisierter, quantitativer Kosten-Nutzen- oder Folgekostenanalysen für alle möglichen Planungsszenarien einen sehr hohen Aufwand mit entsprechender Kostenfolge verursachen. Ein solcher Aufwand ist zudem in diesem Projekt nicht budgetiert.

Gleichwohl setzt sich der Stadtrat im Rahmen übergeordneter Planungs- und Entwicklungsverfahren in grundsätzlicher, strategischer Hinsicht mit den potenziellen finanziellen Auswirkungen auseinander. Diese erfolgen bewusst auf einer qualitativen und nicht modellbasierten Ebene, da wie oben ausgeführt eine hinreichend verlässliche Quantifizierung in diesem frühen Planungsstadium nicht möglich ist.

Der Stadtrat ist daher der Auffassung, dass finanzielle Auswirkungen, wie heute in Adliswil bereits üblich, zweckmässigerweise auf späteren, konkreteren Planungsebenen – etwa bei Gestaltungsplänen – beurteilt werden, wo Projektumfang, Nutzung und zeitliche Umsetzung deutlich präziser abschätzbar sind. Dieses Vorgehen entspricht sowohl den Grundsätzen der Verhältnismässigkeit als auch einer effizienten und verantwortungsvollen Finanz- und Verwaltungsführung.

3. *Welche Strategien oder Instrumente prüft oder nutzt der Stadtrat, um eine ausgewogene soziale und wirtschaftliche Durchmischung sicherzustellen – insbesondere mit Blick auf das Steuerpotenzial neu entstehender Wohngebiete?*

Unter Beachtung der raumplanerischen Vorgaben von Bund und Kanton, keine neuen Bauzonen ohne klare Notwendigkeit zu schaffen und mit dem bestehenden Boden haushälterisch umzugehen, ist nicht zu erwarten, dass nach heutigem Kenntnisstand (Anmerkung: Die Revision der BZO ist noch nicht angelaufen) neue Wohngebiete geschaffen werden. Der Stadtrat richtet seine raumplanerische Strategie auf die qualitative Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur. Ziel ist es, eine ausgewogene soziale und wirtschaftliche Durchmischung zu erhalten und zu fördern, ohne dass neue Flächen erschlossen werden. Im Mittelpunkt stehen dabei Massnahmen der Innenentwicklung wie Aufstockungen, Umnutzungen und die Transformation untergenutzter Areale, wodurch unterschiedliche Angebote für Wohnformen in allen Lebenslagen und Preissegmenten entstehen können.

Planungsrechtliche Instrumente wie Sondernutzungspläne spielen dabei eine zentrale Rolle. Sie ermöglichen es, Nutzungsmischungen, verschiedene Wohnungsgrössen und Anteile an preisgünstigem, preiswertem und / oder altersgerechtem Wohnraum verbindlich festzulegen. So wird verhindert, dass mittels Nachverdichtungen ausschliesslich einseitiger Wohnraum geschaffen wird und soziale Segregation entsteht. Gleichzeitig wird die wirtschaftliche Stabilität der Quartiere gestärkt, indem Wohn- und Arbeitsnutzungen gezielt miteinander verknüpft werden, wodurch lokale Arbeitsplätze entstehen und Wertschöpfung im Quartier erhalten bleibt.

Insgesamt verfolgt der Stadtrat eine nachhaltige Strategie der Innenentwicklung, die soziale Durchmischung und wirtschaftliche Stabilität miteinander verbindet. Die Steuerung erfolgt vor allem über die Gestaltung bestehender Flächen, Nutzungsmischung und planungsrechtliche Vorgaben, wodurch eine ausgewogene Stadtentwicklung auch ohne neue Bauzonen möglich bleibt.

4. *Gibt es Überlegungen, in geeigneten Gebieten gezielt auch Wohnangebote für einkommensstärkere Haushalte zu ermöglichen oder zu fördern, um die finanzielle Basis der Stadt zu stärken?*

Es bestehen beim Stadtrat entsprechende Überlegungen. Auch wenn keine neuen Bauzonen ausgewiesen werden, bietet die Innenentwicklung Möglichkeiten, gezielt unterschiedliche Wohnangebote zu schaffen. Durch die Integration von Wohnraum für einkommensstärkere Haushalte in bestehenden Quartieren resp. bei noch nicht überbauten Parzellen lässt sich das Steuerpotenzial der Stadt erhöhen, da diese Haushalte höhere Einkommens- und Vermögenssteuern zahlen. Gleichzeitig kann eine gezielte Mischung verschiedener Einkommensgruppen dazu beitragen, die soziale Durchmischung zu wahren und eine ausgewogene Stadtstruktur zu fördern. Auf diese Weise wird die finanzielle Basis der Stadt gestärkt, ohne dass zusätzliche Infrastruktur für die Erschliessung neuer Bauzonen benötigt wird. Letztere würden vom Kanton ohnehin nur genehmigt werden können, wenn ein ausgewiesener Bedarf nachgewiesen werden kann. Aufgrund der Analysen im Rahmen des soeben vom Stadtrat verabschiedeten kommunalen Raumentwicklungskonzepts (REK) zeigte sich allerdings bereits, dass mit der bestehenden Bauzonenstruktur der Bedarf für die künftigen Nutzungen vermutlich ausreichend gedeckt werden kann.

5. *Wie beurteilt der Stadtrat die Gefahr, dass ohne solche Steuerung langfristig Sparmassnahmen bei öffentlichen Leistungen notwendig werden können?*

Der Stadtrat erachtet eine strategische Steuerung der Wohn- und Nutzungsstruktur, wie auch schon in der Vergangenheit, als wichtiges Instrument zur langfristigen Sicherung der finanziellen Stabilität. Durch die gezielte Schaffung einer ausgewogenen Mischung von Wohnangeboten, einschliesslich solcher für einkommensstärkere Haushalte, kann das Steuerpotenzial der Stadt gestärkt werden. Aktuelles Beispiel einer langfristigen Steuerung sind die seit 2010 erschlossenen Gebiete im Nordosten der Stadt Adliswil. Ergänzend sollen dort, wo das REK Defizite aufweist, die Aussenraumqualitäten gezielt aufgewertet werden, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und einen zusätzlichen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Stadtgebietes zu leisten.

Sparmassnahmen bei den öffentlichen Leistungen können aus den unterschiedlichsten Gründen angezeigt sein. Eine monokausale Gefahr lässt sich aus der jüngeren Geschichte nicht ableiten. So sind die zurück gegangenen Steuererträge von juristischen Personen durch steigende Grundstückgewinnsteuern und Quellensteuern sowie ansteigenden Steuererträgen bei den natürlichen Personen teilweise kompensiert worden.

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

Beschluss:

- 1 Die Interpellation von Reto Buchmann (FDP) und Silvia Helbling (FDP) vom 11. Dezember 2025 betreffend «Finanzielle Tragfähigkeit der städtischen Entwicklung im Rahmen der BZO-Revision» wird im Sinne der Erwägungen beantwortet.
- 2 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 3 Mitteilung an:
 - 3.1 Grosser Gemeinderat
 - 3.2 Ressortleiter Bau und Planung
 - 3.3 Projektleiterin Stadtplanung

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber