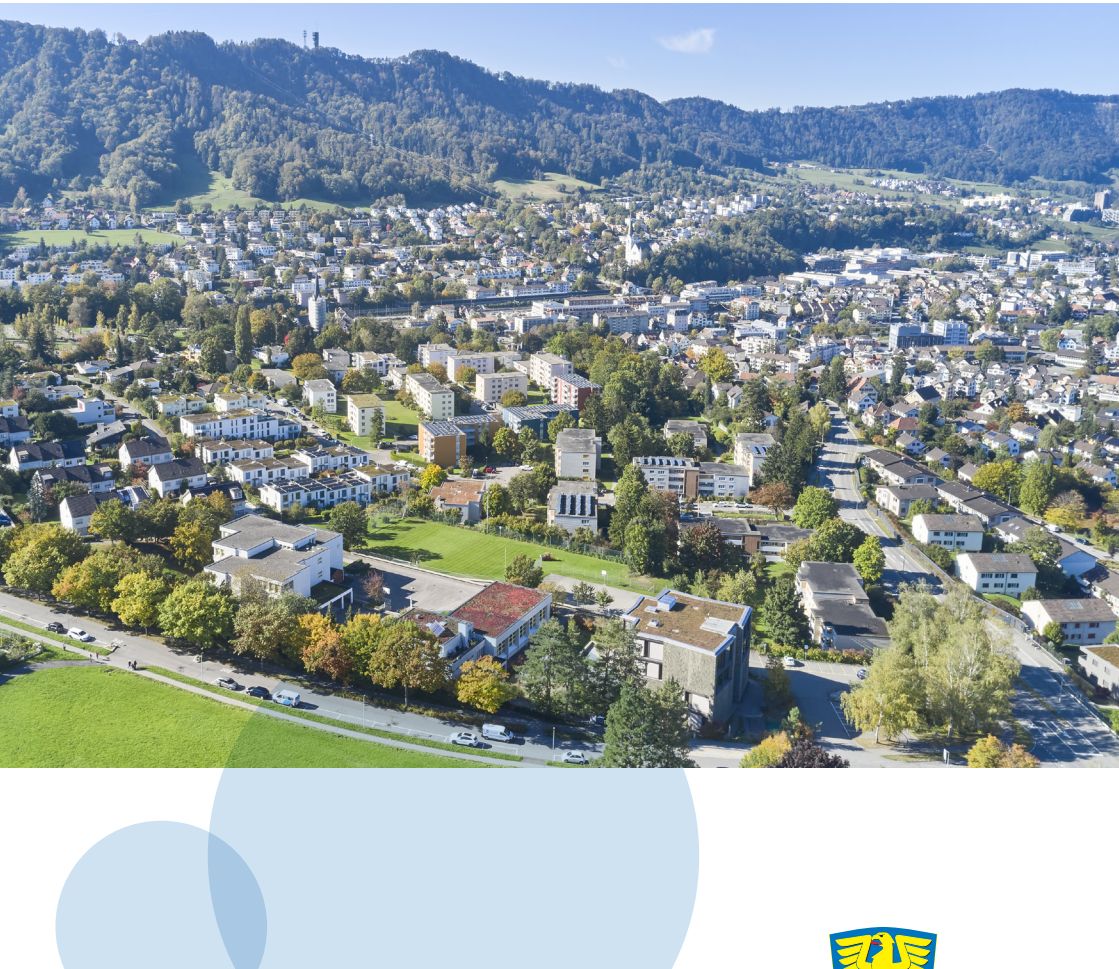
adliswil.ch

Volksabstimmung vom 27. September 2026

Teilrevision Gemeindeordnung «Ausgewogenes Wohnraumangebot»



Stadt Adliswil

Vorwort

Am 27. September 2026 findet in der Politischen Gemeinde Adliswil eine kommunale Volksabstimmung über folgende Vorlage statt:

Teilrevision Gemeindeordnung
«Ausgewogenes Wohnraumangebot»

Wir bitten Sie, die Vorlage zu prüfen und Ihre Stimme über deren Annahme oder Ablehnung auf dem Stimmzettel mit JA bzw. NEIN abzugeben.

Stadtrat Adliswil
Adliswil, im Mai 2026

Das Wichtigste in Kürze

Eine Volksinitiative fordert mehr Eigentumswohnungen für Adliswil. Konkret soll in der Bau- und Zonenordnung verankert werden, dass bei grösseren Überbauungen ein Teil der neuen Wohnungen künftig zwingend als Eigentumswohnungen zu erstellen ist. Die Forderung ist so jedoch rechtlich nicht umsetzbar.

Stadtrat und Grosser Gemeinderat haben stattdessen einen Gegenvorschlag erarbeitet. Daraufhin hat das Komitee die Initiative zurückgezogen. Das Anliegen soll in der Gemeindeordnung verankert werden. Der neue Artikel besagt, dass die Stadt ein ausgewogenes Wohnungsangebot fördert, verschiedene Bevölkerungsgruppen berücksichtigt und zur sozialen Durchmischung beiträgt.

Empfehlung

Stadtrat und Grosser Gemeinderat empfehlen die **Annahme** der Vorlage.

Ausgangslage

Vorgeschichte

Am 22. März 2024 haben die SVP, FDP und Freien Wähler Adliswil die Volksinitiative «Eigentumswohnungen für Adliswilerinnen und Adliswiler» eingereicht. Wenn eine Investorin oder ein Investor bzw. eine Wohneigentümerschaft aufgrund einer Auf- oder Umzonung mehr Wohnungen erstellen darf, soll ein Teil dieser als Eigentumswohnungen gebaut werden müssen, lautete die Forderung der Volksinitiative. Sie verlangte die Ergänzung der Bau- und Zonenordnung um eine Bestimmung, wonach bei Auf- oder Umzonungen auf Grundstücken ab 2'000 m² zusätzliche Eigentumswohnungen gebaut werden müssen. Damit sollte der Prozentsatz von Eigentumswohnungen in Adliswil demjenigen im Bezirk angenähert werden. Im Bezirk Horgen liegt dieser bei durchschnittlich 35 %, in Adliswil bei 23 %. Für Adliswilerinnen und Adliswiler sei es daher sehr schwierig, eine Eigentumswohnung zu erwerben.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Teilrevision Gemeindeordnung «Ausgewogenes Wohnraumangebot» annehmen?

Standpunkt des Stadtrates und Grossen Gemeinderats

Der Stadtrat und der Grosse Gemeinderat lehnen die Initiative ab. Sowohl der Stadtrat als auch der Grosse Gemeinderat haben Verständnis für die Forderung der Initianten nach einem Wohnungsangebot, das unterschiedliche Personengruppen anspricht. Dies gilt auch für das Angebot an Wohneigentum. Allerdings ist eine Beschränkung auf «Eigentumswohnungen», wie dies der Initiativtext verlangt, wenig zweckmässig. Zudem finden sich im übergeordneten Recht keine Bestimmungen für eine grundeigentümerverbindliche Verpflichtung zur Erstellung von Wohneigentum.

Der Stadtrat und der Grosse Gemeinderat haben einen Gegenvorschlag ausgearbeitet, der das «Wohneigentum» im Allgemeinen fördern soll. Daraufhin hat das Initiativkomitee seine Initiative zurückgezogen. Der Stadtrat wurde beauftragt, einen Umsetzungsvorschlag auszuarbeiten.

Rechtliche Grundlagen für die kommunale Wohneigentumsförderung

Im Rahmen der Erarbeitung einer Umsetzungsvorlage wurde geprüft, in welcher gesetzlichen Grundlage das Anliegen der Förderung von Wohneigentum verankert werden kann. Die ursprüngliche Volksinitiative verlangte eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO), welche bei Auf- oder Umzonungen von grösseren Grundstücken zwingend die Erstellung von Eigentumswohnungen verlangt. Die BZO regelt jedoch nur die baulichen Vorschriften und die Art der Nutzung. Dabei ist sie an das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) gebunden. Das PBG enthält keine Grundlage, um den Bau von Wohneigentum verpflichtend vorzuschreiben, weshalb eine entsprechende Regelung in der BZO nicht zulässig wäre.

Die Gemeindeordnung (GO) kann hingegen genutzt werden, um die Förderung von Wohneigentum als Ziel festzulegen und damit eine verbindliche Grundlage für das Handeln der Behörden zu schaffen. Sie ist somit ein geeignetes Instrument, um das Anliegen der Initianten auf strategischer Ebene umzusetzen, auch wenn daraus keine direkten Verpflichtungen für private Grundeigentümerschaften entstehen.

Die Vorlage im Detail

Das will die Vorlage

Das Anliegen soll mit einer neuen Bestimmung in der Gemeindeordnung verankert werden. Sie besagt, dass in Adliswil ein Wohnungsangebot erhalten und gefördert werden soll, das unterschiedliche Personengruppen anspricht. Dies gilt auch für das Angebot an Wohneigentum. Im Interesse einer guten sozialen Durchmischung der Bevölkerung fördert die Stadt mit verschiedenen Massnahmen die Bereitstellung von Wohneigentum durch Private und durch die öffentliche Hand. Zudem berichtet der Stadtrat periodisch über die Entwicklung und die umgesetzten Massnahmen.

Die Umsetzung der neuen Gemeindeordnungsbestimmungen wäre beispielsweise über städtebauliche Verträge möglich, die im Rahmen von Sonderbauvorschriften oder privaten Gestaltungsplänen zwischen der Stadt und Privaten abgeschlossen werden. Erhält eine Eigentümerschaft durch eine Auf- oder Umzonung Vorteile (z. B. höhere Ausnützung), kann die Stadt im Gegenzug Leistungen wie die Schaffung von Wohneigentum verlangen. Diese werden in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart, wobei beide Vertragsparteien diesem zwingend zustimmen müssen.

Im Einklang mit der Gemeindeordnung, die den Verkauf gemeindeeigener Grundstücke grundsätzlich stark einschränkt, kann die Stadt über die Abgabe von Land im Baurecht gezielt eigentumsähnliche Wohnformen fördern und damit die wohnpolitischen Ziele unterstützen.

Änderungen der Gemeindeordnung

Die Gemeindeordnung wird wie folgt ergänzt:

Art. 4a Wohnraumangebot

Die Stadt setzt sich aktiv für den Schutz, den Erhalt und die Förderung eines ausgewogenen Wohnraumangebots ein.

Art. 4b Massnahmen und Ziele

1 Die Stadt sorgt in Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Partnerinnen oder Partnern für ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnmöglichkeiten.

2 Die Stadt verpflichtet sich dem Ziel einer sozialen Durchmischung.

3 Im Interesse einer guten sozialen Durchmischung der städtischen Bevölkerung fördert die Stadt mit verschiedenen Massnahmen die Bereitstellung von Wohneigentum.

Art. 4c Berichterstattung

Über die Entwicklung und Massnahmen aus Art. 4b orientiert der Stadtrat den Grossen Gemeinderat alle zwei Jahre in geeigneter Form.

Meinung der Minderheit im Grossen Gemeinderat

verfasst vom Büro des Grossen Gemeinderats

Eine Minderheit des Grossen Gemeinderats ist der Ansicht, dass die Vorlage das zentrale Wohnproblem in Adliswil nicht wirksam adressiert.

Die vorgeschlagene Ergänzung der Gemeindeordnung schafft keine verbindlichen Instrumente zur Förderung von Wohneigentum. Aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen können weder in der Bau- und Zonenordnung noch bei Gestaltungsplänen entsprechende Vorgaben gemacht werden. Die Bestimmung bleibt damit eine allgemeine Zielsetzung ohne konkrete Wirkung und ist auf die freiwillige Mitwirkung der Grundeigentümer angewiesen.

Mit der Vorlage wird faktisch eine Wohnform gegenüber anderen priorisiert. In einem Markt mit hohen Boden- und Baukosten richtet sich die Förderung von Wohneigentum nur an einen begrenzten Teil der Bevölkerung. Für viele Haushalte wird dadurch kein zusätzlicher Zugang zu bezahlbarem Wohnraum geschaffen. Dies steht im Widerspruch zum Ziel der sozialen Durchmischung.

Da Eigentumswohnungen durchschnittlich mehr Wohnfläche beanspruchen als Mietwohnungen, kann zudem die Anzahl verfügbarer Wohnungen sinken.

Ein höherer Anteil an Wohneigentum führt zudem nicht automatisch zu einem stärkeren Steuersubstrat für Adliswil. Entscheidend sind vor allem Lage, Qualität und Attraktivität eines Wohnangebots.

Die Minderheit empfiehlt daher, die Vorlage abzulehnen.

Antrag

Folgender Antrag wird den Stimmberechtigten zum Entscheid unterbreitet:

Die Gemeindeordnung wird wie folgt ergänzt:

Art. 4a Wohnraumangebot

Die Stadt setzt sich aktiv für den Schutz, den Erhalt und die Förderung eines ausgewogenen Wohnraumangebots ein.

Art. 4b Massnahmen und Ziele

1 Die Stadt sorgt in Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Partnerinnen oder Partnern für ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnmöglichkeiten.

2 Die Stadt verpflichtet sich dem Ziel einer sozialen Durchmischung.

3 Im Interesse einer guten sozialen Durchmischung der städtischen Bevölkerung fördert die Stadt mit verschiedenen Massnahmen die Bereitstellung von Wohneigentum.

Art. 4c Berichterstattung

Über die Entwicklung und Massnahmen aus Art. 4b orientiert der Stadtrat den Grossen Gemeinderat alle zwei Jahre in geeigneter Form.

Empfehlung

Der Stadtrat hat der Umsetzungsvorlage zur ehemaligen Volksinitiative «Eigentumswohnungen für Adliswilerinnen und Adliswiler» am 4. November 2025 zugestimmt.

Der Grosse Gemeinderat hat der Vorlage am 4. März 2026 mit 21 Stimmen zu 7 Stimmen bei 5 Enthaltungen zugestimmt.

Abstimmungsfrage

Auf Ihrem Stimmzettel werden Sie gefragt:

Wollen Sie die Teilrevision Gemeindeordnung «Ausgewogenes Wohnraumangebot» annehmen?

Empfehlungen

Empfehlung Stadtrat und Grosser Gemeinderat:

Ja

Informationen zur Abstimmung

Stimmabgabe am Wahl- oder Abstimmungssonntag

Die Urne im Stadthaus an der Zürichstrasse 10 ist am Abstimmungssonntag von 09.00 bis 11.00 Uhr geöffnet. Nehmen Sie Ihren unterschriebenen Stimmrechtsausweis mit und geben Sie ihn an der Urne ab. Legen Sie die ausgefüllten Wahl- und Stimmzettel persönlich in die Urne.

Brieflich abstimmen

- Unterschreiben Sie den Stimmrechtsausweis;
- Legen Sie alle ausgefüllten Wahl- und Stimmzettel in das Stimmzettelcouvert und verschliessen Sie es;
- Legen Sie das Stimmzettelcouvert und den Stimmrechtsausweis in das Antwortcouvert;
- Kontrollieren Sie, ob im Adressfenster die Anschrift der Stadt Adliswil erscheint;
- Verschicken Sie das Antwortcouvert rechtzeitig, spätestens bis am Dienstag vor dem Abstimmungssonntag. Wahl- und Stimmzettel, die das Wahlbüro nicht bis zur Urnenschliessung am Sonntag erreichen, können nicht mehr berücksichtigt werden.

Vorzeitige Stimmabgabe beim Briefkasten der Stadtverwaltung

Sie können das verschlossene Antwortcouvert direkt in den Briefkasten beim Stadthaus an der Zürichstrasse 10 einwerfen – bis spätestens am Abstimmungssonntag um 11.00 Uhr.

Vorzeitige Stimmabgabe im Stadthaus

Sie können Ihre Stimmunterlagen von Montag bis Freitag vor dem Abstimmungssonntag am Schalter des Einwohnerwesens an der Zürichstrasse 10 zu den folgenden Öffnungszeiten persönlich abgeben:

Wochentag	Öffnungszeiten
Montag	08.00 – 11.30; 13.30 – 18.00 Uhr
Dienstag	13.30 – 16.00 Uhr
Mittwoch	08.00 – 11.30; 13.30 – 16.00 Uhr
Donnerstag	08.00 – 11.30; 13.30 – 16.00 Uhr
Freitag	08.00 – 15.00 (durchgehend)

Weitere Informationen finden Sie unter: ***adliswil.ch/abstimmungen***

Stadt Adliswil
Stadtrat
Zürichstrasse 10 Postfach 8134 Adliswil adliswil.ch