

## Sitzung vom 10. Dezember 2019

Beschl. Nr. **2019-365**

L2.A Behörden, Gremien  
Interpellation betreffend Stadthausareal von Marianne Oswald (GP), Bernie Corrodi (FW), Wolfgang Liedtke (SP) und Gabriel Mäder (GLP) vom 4. September 2019; Beantwortung

### Ausgangslage

Am 4. September 2019 haben die Ratsmitglieder Marianne Oswald (GP), Bernie Corrodi (FW), Wolfgang Liedtke (SP) und Gabriel Mäder (GLP) eine Interpellation betreffend „Stadthausareal“ eingereicht.

Die Interpellanten führen aus, dass sie nach vielen Gesprächen mit Einwohnerinnen und Einwohnern von Adliswil zur Ansicht gekommen seien, dass vor allem vier Gründe zur Ablehnung der Vorlage durch die Stimmberechtigten geführt haben:

1. Der Verkauf dieses zentralen Grundstücks
2. Der Abriss der Grundstein-Häuser
3. das Projekt an sich, v.a. die hohen Gebäude
4. der lange Zeit nicht korrekt dargestellte Einnahmeverzicht in Millionenhöhe

Der Stadtrat habe sich nach der Abstimmung noch nicht positioniert oder das Ergebnis bewertet. Um aufzuzeigen wie es weitergehen könnte, wird der Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen gebeten.

### Erwägungen

Die Fragen der Interpellation und die Antworten des Stadtrats:

#### **1. Wie bewertet der Stadtrat das Ergebnis der Abstimmung vom 19. Mai 2019? Was waren aus Sicht des Stadtrats die Gründe für die deutliche Ablehnung?**

Die Analyse des Stadtrats hat ergeben, dass die Kumulation unterschiedlichster Gründe zu diesem Resultat geführt hat. Es ist anscheinend nicht gelungen, eine Mehrheit der Bevölkerung von den Chancen des Vorhabens zu überzeugen.

Ein Hauptargument für das Nein war sicher die Unsicherheit bezüglich des gerechtfertigten Landpreises. Diese Bedenken wurden verstärkt durch die Aufteilung des Areals in eine Verkaufs- und eine Baurechtsfläche, denn die Parameter des Baurechts im Verhältnis zum Verkaufspreis waren für viele Wählerinnen und Wähler anscheinend schwer einzuschätzen.

Ein allgemeines Phänomen ist, dass gesellschaftliche und wirtschaftliche Veränderungen in einem immer höheren Tempo voranschreiten und lang andauernde Prozesse wie die vorliegende Arealentwicklung nicht im gleichen Takt vorangehen können. Seit dem damaligen Wettbewerbsverfahren im Jahr 2011 hat sich im Immobilienmarkt und auch

gesellschaftlich ein Wandel gezeigt, der in der geführten Abstimmungsdebatte einen entscheidenden Einfluss hatte. Insbesondere, und das ist schweizweit zu beobachten, führen städtebauliche Entwicklungen an zentralen Lagen zu grösseren Auseinandersetzungen in der Bevölkerung.

**2. Welche Schlüsse zieht der Stadtrat daraus? Wie möchte der Stadtrat ein erneutes Scheitern eines Projektes verhindern?**

Der Stadtrat verfolgt grundsätzlich Projekte mit klaren und erreichbaren Zielvorgaben. Die demokratischen Prozesse sind Bestandteil dieser Vorhaben und im Falle des Stadthausarales betrachtete eine Mehrheit der Bevölkerung aus unterschiedlichsten Gründen das Ergebnis als nicht geeignet, was es zu respektieren gilt.

Als wichtigen Schritt erachtet der Stadtrat die Bereinigung der planungsrechtlichen Situation. Das klare Abstimmungsergebnis hat gezeigt, dass nicht nur das angestrebte Landgeschäft, sondern auch die baulichen Rahmenbedingungen des Gestaltungsplans unerwünscht sind. Der entsprechende Antrag wurde rasch aufbereitet und Anfang November im Grossen Gemeinderat gutgeheissen.

Parallel zu diesen Rückabwicklungen wurden erste Diskussionen geführt, um die unterschiedlichen Positionen wieder einzubinden und damit eine Basis für einen neuen Prozess zu schaffen. Der Stadtrat ist der Meinung, dass ein überstürzter Aktivismus als Reaktion auf das Abstimmungsergebnis nicht zielführend sein kann. In solchen Entwicklungsprozessen ist mit einer Dauer von mehreren Jahren zu rechnen.

**3. Wie gedenkt der Stadtrat weiter vorzugehen? Zieht der Stadtrat die Erstellung eines professionell erarbeiteten Nutzungskonzepts für das Areal in Betracht?**

Im Vordergrund steht aktuell die Diskussion um Entwicklungsprozesse, die begleitenden Kommunikationsmassnahmen und das Schaffen einer guten Basis im Sinne der planungs- und baurechtlichen Grundlagen hinsichtlich dieser Arealentwicklung.

Wie die Wortmeldungen im Zusammenhang mit der Urnenabstimmung gezeigt haben, bestehen die unterschiedlichsten Vorstellungen über die Nutzung des Areals. Der Stadtrat vertritt die Meinung, dass mit übergeordneten Vorgaben Einfluss auf die Durchmischung der Nutzungsarten genommen werden kann. Dabei sind geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen, um die erwünschten Nutzungsarten zu ermöglichen.

Selbstverständlich werden, wie es in den Immobilienprojekten der Stadt üblich ist, für den Entwicklungsprozess diverse interne wie externe Fachexperten an den Lösungsschritten mitarbeiten.

**4. Ist der Verkauf des Landes für den Stadtrat weiterhin eine Option?**

In jedem Fall wird der Stadtrat seine Verantwortung hinsichtlich der Raumplanung und Stadtentwicklung wahrnehmen und schliesst damit den sofortigen Verkauf an einen Höchstbietenden ohne weitere Auflagen aus.

Da das Entwicklungs- und Realisierungsszenario auch von der erwünschten Lösung abhängt, wird ein Verkauf nicht ausgeschlossen.

**5. Gedenkt der Stadtrat, die Bevölkerung mitreden zu lassen bei der Planung?**

Zur Erarbeitung einer mehrheitsfähigen Lösung erachtet der Stadtrat eine noch zu definierende Form der Partizipation als wichtig.

**6. Wenn ja, wie genau, wenn nein, warum nicht?**

Nachdem die Bereinigung des abgelehnten Projektes noch im Gange ist und sich ein Neustart in der Initiierungsphase befindet, sind die Formen der Partizipation zum heutigen Zeitpunkt noch offen.

**7. Was hält der Stadtrat von der Idee, zumindest einen Teil des Areals entlang der Sihl als öffentliche Grünanlage zu gestalten?**

Die Sihl und der beidseitige Grünraum kann bereits heute als ein grosser, sehr vielfältiger Park gesehen werden. Wie an den übrigen Uferbereichen der Sihl wird auch das Stadthausareal diese Durchgängigkeit nicht unterbrechen. Die Zugänglichkeit zum Sihlufer war ein zentrales Gestaltungselement und wird es auch bei der zukünftigen Entwicklung bleiben. Für eine Aussage über die Form und Gestaltung ist es zu früh.

**8. Wie sieht der Zeitplan des Stadtrates bezüglich der weiteren Planung aus?**

Ein detaillierter Zeitplan liegt zum heutigen Zeitpunkt noch nicht vor. An erster Stelle steht die Bereinigung der Situation, die nach Rechtskraft des Entscheides des Grossen Gemeinderates ab Dezember abgewickelt werden kann.

Es kann davon ausgegangen werden, dass übergeordnete Planungsinstrumente angewendet werden. Dies bedingt einen Vorlauf von mindestens einem Jahr und weitere rund zwei Jahre für die Ausarbeitung und Genehmigung.

Auf Antrag des Projektausschusses „Stadthausareal“ fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 87 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates, folgenden

**Beschluss:**

- 1 Die Interpellation vom 4. September 2019 betreffend „Stadthausareal“ von Marianne Oswald (GP), Bernie Corrodi (FW), Wolfgang Liedtke (SP) und Gabriel Mäder (GLP) wird, gemäss den Erwägungen, beantwortet.
- 2 Dieser Beschluss ist öffentlich.

3 Mitteilung an:

- 3.1 Grosser Gemeinderat
- 3.2 Stadtschreiber
- 3.3 Ressortleiter Finanzen
- 3.4 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil  
Stadtrat

Farid Zeroual  
Stadtpräsident

Gregor Matter  
Stv. Stadtschreiber