

Sitzung vom 06. Juni 2023

Beschl. Nr. **2023-153**

6.1.0 Allgemeines
Postulat von Vera Buchmann-Bach (FDP), Rolf Schweizer (FDP) und Heinz Geissler (FDP) betr. «Aufwertung des Zentrums durch Kauf, Neubau und Verkauf von Liegenschaften an der Albisstrasse»; Ablehnung

Ausgangslage

Am 8. März 2023 reichten Vera Buchmann-Bach (FDP), Rolf Schweizer (FDP) und Heinz Geissler (FDP) ein Postulat betreffend «Aufwertung des Zentrums durch Kauf, Neubau und Verkauf von Liegenschaften an der Albisstrasse» ein.

Der Stadtrat wird aufgefordert zu prüfen, wie das Zentrum durch den Kauf, anschliessenden Neubau und Verkauf oder Teilverkauf von Liegenschaften – insbesondere des Gebäudes Albisstrasse 7 und 9 – aufgewertet werden kann. Dabei soll die Finanzierung unter anderem über die im Neubau enthaltenen Wohnungen durch Verkauf gewährleistet werden. Weiterhin soll auch eine Mischung von Gewerbe und Wohnen vorgesehen werden.

Begründung:

Der Stadtrat hat als ein Legislaturziel die Aufwertung des Zentrums formuliert. Dazu kann die von ihm geforderten Temporeduktion aber nur einen kleinen Beitrag leisten. Viel wichtiger dabei wäre es, die Bausubstanz im Zentrum zu betrachten. Ohne attraktive Gebäude wird eine Aufwertung nie zufriedenstellend gelingen.

Der Gebäudebestand muss deshalb erneuert werden. Besonders wirkungsvoll könnte das Zentrum mit einem Neubau der heutigen Liegenschaft Albisstrasse 7 und 9, früher schon als Problemliegenschaft bezeichnet, aufgewertet werden. Offensichtlich profitiert der heutige Eigentümer dieser Liegenschaften stärker vom Status quo als mit einem Neubau – dies zu Lasten des Stadtbildes mitten im Zentrum von Adliswil.

Der Stadtrat soll deshalb prüfen, ob er mit dem Kauf, dem anschliessenden Neubau und dem (zumindest teilweisen) Weiterverkauf einen wirksamen Beitrag zur Zentrumsaufwertung leisten kann. Falls sinnvoll, soll der Käufer – der sich bspw. in einem Projektwettbewerb qualifiziert – die Liegenschaften auch bereits vor dem Neubau übernehmen können.

Idealerweise befänden sich im Erdgeschoss weiterhin Gastronomieangebote (heutiges Café und Frau Burri), jedoch ergänzt mit Aussenbestuhlung auf einer frei zugänglichen Terrasse entlang des ganzen Gebäudes auf der Sihlseite. In den oberen Stockwerken bestünde die Möglichkeit zur Errichtung eines Co-Working-Spaces, sowie die Errichtung von wenigen attraktiven Wohnungen in den obersten Stockwerken.

Damit diese Investition in das Stadtbild finanziell tragbar bleibt, wäre die Liegenschaft nach dem Neubau ganz oder teilweise wieder zu verkaufen. So könnte die Stadt einen grösseren Einfluss nehmen auf eine attraktive Zentrumsgestaltung.

Erwägungen

Die Hauptaufgabe der öffentlichen Hand ist es, die Infrastruktur sowie öffentliche Dienstleistung bereitzustellen. Es ist ausdrücklich nicht Aufgabe der öffentlichen Hand proaktiv in den Immobilienmarkt einzugreifen. Allfällige der Stadt Adliswil zum Erwerb angebotene Liegenschaften werden situativ geprüft.

Ein hoheitlicher Eingriff ist aus privatrechtlicher Sicht nicht möglich, insbesondere da die Häuser an der Albisstrasse 7 und 9 keinen erhaltenswerten Charakter besitzen. Die Eigentümer der genannten Liegenschaften haben an einem Verkauf kein Interesse und verfolgen eine Portfoliostrategie mit langfristiger Sicht. Am aktuellen Zustand der Immobilien wird sich bis zur geplanten Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) voraussichtlich nichts ändern. Ob sich mit der BZO-Revision genügend Anreize für einen Abbruch und Neubau ermöglichen lassen, kann derzeit nicht beantwortet werden. Allenfalls könnte mit einem Gestaltungsplan der baurechtlich schwierigen Situation zwischen Albisstrasse und Sihl besser begegnet werden. Gegenwärtig erschweren die engen Platzverhältnisse, die Lärmsituation der Albisstrasse – wohl auch bei einer allfälligen Temporeduktion auf 30 km/h – sowie der durch das AWEL im letzten Jahr festgesetzten Gewässerraum entlang der Sihl einen Neubau. Die heutigen Gebäude besitzen dagegen Bestandesgarantie und es ist somit nicht klar, ob mit einem Neubau eine gleichartige Ausnützung realisiert werden kann.

Eine Erhöhung der Zentrumsattraktivität, wie vom Stadtrat im Legislaturplan 2022 – 2026 festgesetzt, hängt nicht nur von der Gestaltung von Einzelobjekten ab, sondern beruht auf einer Vielzahl von Massnahmen im öffentlichen Raum in der gesamten Zentrumszone.

Der Stadtrat will auf Grund der genannten Gründe das Postulat nicht entgegennehmen.

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf Art 81. Abs. 1 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates, folgenden

Beschluss:

- 1 Der Stadtrat lehnt das Postulat von Vera Buchmann-Bach (FDP), Rolf Schweizer (FDP) und Heinz Geissler (FDP) betreffend «Aufwertung des Zentrums durch Kauf, Neubau und Verkauf von Liegenschaften an der Albisstrasse» im Sinne der 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 Ressortleiterin Werkbetriebe

Stadt Adliswil
Stadtrat



Farid Zeroual
Stadtpräsident



Thomas Winkelmann
Stadtschreiber