

Adliswil, 9. Dezember 2020

M O T I O N von Mario Senn (FDP), Daniela Morf (SVP) und Daniel Frei (FW)
betreffend Massvolle Verdichtung statt Grossüberbauungen und Hochhäuser

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Grossen Gemeinderat eine Vorlage zur Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) zu unterbreiten, die folgende Bedingungen erfüllt:

- In der zweigeschossigen Wohnzonen W2 beträgt die Ausnützungsziffer 50 %.
- In der dreigeschossigen Wohnzonen W3 beträgt die Ausnützungsziffer 70 %.
- Die maximale Gebäudehöhe wird im ganzen Stadtgebiet auf 25 Meter Höhe festgelegt.

Begründung:

Die Stadt Adliswil ist in den letzten Jahren einwohnermässig stark gewachsen, wobei dieses Wachstum insbesondere durch diverse Grossüberbauungen zustande kam. Diese von stark verdichteten Grossüberbauungen getriebene Entwicklung ist in vielerlei Hinsicht, vor allem aber mit Blick auf den Infrastrukturbedarf (Schulhäuser, Strassen usw.) und die städtischen Finanzen, eine Herausforderung. Dabei fällt ins Gewicht, dass es beim durch Grossüberbauungen ausgelösten Infrastrukturbedarf zu einem eigentlichen Schwelleneffekt kommt: Der Infrastrukturbedarf springt immer dann stark an, wenn eine Grossüberbauung fertiggestellt ist und Adliswil in kurzer Zeit stark wächst. Die Erstellung von Infrastrukturbauten kann dann nicht, wie bei einem stetigen Wachstum, über eine längere Zeit verteilt werden. Gleichzeitig verändern Grossüberbauungen das Stadtbild stark.

Gemäss Stadtrat sind weitere solche Projekte in Planung (z.B. Sunnau). Zudem ist im Sood eine Art Hochhausquartier geplant (Projekt Entwicklung Sood). Mit diesen Grossprojekten ist absehbar, dass der Infrastrukturbedarf und damit die Infrastrukturkosten wiederum sprunghaft ansteigen werden.

Es ist auch festzustellen, dass die behördlich verordnete Verdichtung von der Bevölkerung immer weniger akzeptiert wird. Der grundsätzliche und nicht nur durch die gegenwärtige COVID-19-Pandemie getriebene Trend zu neuen Arbeitsformen wie «Home-Office» stellt die Schaffung von Wohnraum mittels grosser, stark verdichteter Bauten in Frage. Ein «weiter so» kann deshalb kein Modell für die Zukunft sein, auch wenn auch künftig Bedarf für zusätzlichen Wohnraum besteht.

Ausserdem fällt auf, dass die in Art. 28 BZO festgelegten Ausnützungsziffern in den Zonen W2 und W3 in der Stadt Adliswil im Vergleich zu anderen Gemeinden relativ gering sind und sich mit 30 % bzw. 50 % am unteren Ende der gesetzlichen Vorschriften bewegen (§ 49a Planungs- und Baugesetz). Dies verhindert eine effizientere Nutzung des Bodens.

Die vorliegende Motion will einen sanfteren Ansatz zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Statt mit Grossprojekten das Stadtbild rabiat zu verändern und die städtischen Finanzen mit einem sprunghaften Anstieg des Infrastrukturbedarfs zu belasten, sollen die Ausnützungsziffern der zweigeschossigen Wohnzonen W2 und der dreigeschossigen Wohnzonen W3 erhöht werden.

Während es bei Grossprojekten meist nur ganz wenige Grundeigentümer bzw. Bauherren gibt, ist dies bei den bestehenden Wohnzonen W2 und W3 anders: Die entsprechenden Grundstücke werden von unzähligen, ganz unterschiedlichen Grundeigentümern gehalten. Mit den in dieser Motion vorgeschlagenen Änderungen erhalten die unterschiedlichen Grundeigentümer in den Wohnzonen W2 und W3 die Möglichkeit, bei Bedarf und entsprechender Nachfrage zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Ob, wann und wie diese Grundeigentümer von dieser

Möglichkeit zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum Gebrauch machen, ist ihnen überlassen. Damit ergibt sich automatisch eine zeitliche Staffelung, was auch allfällige zusätzliche Infrastrukturbedürfnisse besser über die Zeit verteilt. Diese Entwicklung kann deshalb auch grundsätzliche Trends – wie die veränderten Bedürfnisse aufgrund von Home-Office o.ä. – flexibler berücksichtigen.

Mit einer sanften Erhöhung der Ausnutzungsziffern lässt sich der vorhandene Boden effizienter nutzen und das Stadtbild wird sich nur wenig verändern. Adliswils Quartiere würden ähnlich aussehen wie heute. Gleichzeitig soll die maximale Gebäudehöhe im ganzen Stadtgebiet 25 Meter betragen, was eine allzu krasse Änderung des Stadtbilds verhindert.

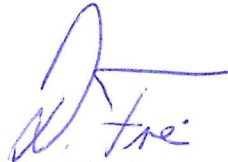
Die Motion zeigt damit einen Weg auf, wie sich Adliswil sanft und ohne sprunghafte Mehrbelastung der Infrastrukturen weiterentwickeln und organisch wachsen kann.



Marjo Senn
Gemeinderat FDP



Daniela Morf
Gemeinderätin SVP



Daniel Frei
Gemeinderat FW

