

Privater Gestaltungsplan Stadthausareal

Bericht zu den Einwendungen

nach § 7 PBG

Zustimmung

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Grossen Gemeinderats

Der Präsident:

Der Sekretär:

Hanspeter Clesle

Benjamin Wytenbach

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
2. Einwendungen	4
2.1 Einwendung 1	4
2.2 Einwendung 2	6
2.3 Einwendung 3	7
2.4 Einwendung 4	9

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Michael Camenzind, Projektleiter
Olaf Wolter, Stv. Projektleiter

1. Vorbemerkungen

Öffentliche Auflage

Die Unterlagen zum privaten Gestaltungsplan Stadthausareal wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 6. Februar bis 7. April 2015, öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und Einwendungen dagegen einreichen.

Während der Auflagefrist gingen 4 Einwendungen mit insgesamt 7 Anträgen gegen den Gestaltungsplan ein.

Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurden die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) sowie die Nachbargemeinden Kilchberg, Stallikon, Langnau und Zürich zur Anhörung eingeladen.

Vorprüfung ARE

Der private Gestaltungsplan, bestehend aus dem Situationsplan, den Bestimmungen und dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, wurde dem Kanton (ARE) zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht. Der Kanton hat mit Schreiben vom 15. April 2015 zum Gestaltungsplan Stellung genommen.

Behandlung der Hinweise aus Anhörung und Vorprüfung

Die Hinweise aus der Anhörung und Vorprüfung werden im erläuternden Bericht zum Gestaltungsplan Stadthausareal festgehalten.

Eingehende Prüfung der Einwendungen

Der Stadtrat hat sämtliche Einwendungen und Anträge eingehend geprüft. Soweit er sich der Meinung der Einwender ganz oder teilweise anschliessen konnte, wurde die Vorlage entsprechend angepasst.

Behandlung der Einwendungen

Einwendungen, welche nicht berücksichtigt werden, sind gemäss § 7 PBG in einem "Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen" zu begründen. Nachfolgend sind alle Einwendungen in gekürzter Form wiedergegeben. Soweit die Anträge ganz oder teilweise berücksichtigt werden konnten, sind die sich daraus ergebenden Änderungen direkt in die überarbeitete Fassung der Vorlage eingeflossen. Hinsichtlich der nicht berücksichtigten Einwendungen wird dargelegt, welche Gründe zu einem ablehnenden Entscheid geführt haben. Der Bericht zu den Einwendungen ist vom Grossen Gemeinderat mit der Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan zur Kenntnis zu nehmen.

2. Einwendungen

2.1 Einwendung 1

Einwendung 1, Antrag Nr. 1: Abbruch der Liegenschaften Zürichstrasse 1 und 3

Begründung des Antrags

Die Liegenschaften Zürichstrasse 1 und 3 dürfen nicht abgebrochen werden, sie sind sinnvoll in eine Neuüberbauung zu integrieren.

Die Neuüberbauung Kronenstrasse 2, 4 und 6 hatte sich bezüglich Stellung, Volumetrie und architektonischer Aussage einerseits auf die südlich anschliessende Kernzone und andererseits ebenso deutlich auch auf das gegenüber liegende Ensemble Zürichstrasse 1 und 3 auszurichten. Das durch eine private Bauherrschaft realisierte, aus einem öffentlichen Architekturwettbewerb hervorgegangene Projekt respektiert diese Anforderungen hervorragend. Wird das Ensemble Zürichstrasse 1 und 3 abgebrochen, fehlt dieser Überbauung das notwendige bauliche Pendant und dem Brückenkopf Ost ein ortsbaulich entscheidendes Element.

Erwägungen des Stadtrates

Das Stadthausareal stellt ein Herzstück des Zentrums von Adliswil dar. Im regionalen Richtplan ist das Zentrum von Adliswil als Gebiet mit hoher baulicher Dichte und mit gemischter Nutzung ausgewiesen. Gegenüber den zitierten früheren Planungen im Gebiet des Brückenkopfs haben sich die Akzente im Zuge der Fokussierung auf die Innenentwicklung in Richtung einer stärkeren Verdichtung an dieser zentralen und ideal erschlossenen Lage verschoben.

Das Richtprojekt des Gestaltungsplans ist aus einem qualifizierten Architekturwettbewerb hervorgegangen. Der Rückbau der Gebäude Zürichstrasse 1 und 3 wurde im Wettbewerbsprogramm offen gelassen. Die Wettbewerbs-Jury hat sich in einer Gesamtwürdigung für einen Rückbau der beiden Gebäude ausgesprochen. Aus Sicht der Jury erfährt der Brückenkopf mit dem moderat ausgebildeten Hochpunkt eine adäquate städtebauliche Akzentuierung und erweitert damit das Zentrum Adliswil über die Sihl hinweg. Mit der Höhe von knapp 35 m und der plastischen Durchbildung des Baukörpers - mit der sich die nicht unerhebliche Baumasse gekonnt kontextualisiert - wird aus Sicht der Jury eine gültige Antwort zur Frage nach Hochhäusern im Zentrum von Adliswil präsentiert.

Diese Einschätzung der Jury im Rahmen des Wettbewerbs hat nach wie vor Gültigkeit.

Entscheidung	Der Antrag wird abgelehnt.
--------------	----------------------------

Einwendung 1, Antrag Nr. 2:
Bauliche Dichte und
Gebäudehöhen

Begründung des Antrags

Die bauliche Dichte und die Gebäudehöhen [der Bauten im Gestaltungsplanareal] sind erheblich zu reduzieren.

Das Projekt für die Gesamterneuerung der Liegenschaft Krone hatte strengen planerischen und architektonischen Auflagen, welche die Stadt Adliswil als Baubehörde und ehemalige Eigentümerin formulierte, zu genügen. Die Stellung und das Volumen hatten explizit dem Bestehenden zu entsprechen und das äussere Erscheinungsbild musste mit erheblichem zusätzlichem finanziellem Aufwand in der ursprünglichen Art erstellt werden.

Die Krone stellt heute ein wichtiges Bindeglied zwischen den Geschäftsbauten Zürichstrasse 10 und 12 (Zentrumszone Ost) und den Bauten in der Kernzone Kronenstrasse und der Quartiererhaltungszone Kilchbergstrasse dar. Die geplanten Neubauten auf dem Stadthausareal, insbesondere das völlig überdimensionierte Hochhaus, machen diese wichtige ortsbauliche Funktion zunichte. Der Schattenwurf des Hochhauses würde das zulässige Mass wohl klar übersteigen und damit zu einer erheblichen Wertverminderung der Krone führen.

Erwägungen des Stadtrates

Die Liegenschaft Krone (Zürichstrasse 4 und 6) sollte ursprünglich umgebaut werden. Mit Datum vom 29. Juni 2000 wurde hierfür eine Baubewilligung erteilt. Im Verlauf der Bauarbeiten zeigte sich, dass das Gebäude in viel schlechterem Zustand war als angenommen. Das inventarisierte Objekt wurde daher weitgehend abgebrochen und ein Ersatzneubau mit derselben Volumetrie errichtet. Da immer von einem Erhalt des Gebäudes ausgegangen wurde, wurde der Ersatzneubau dem Bestand angeglichen. Bei der Überbauung Stadthausareal hat man sich in einer Gesamtwürdigung (siehe Erwägungen zum Antrag 1) für einen Abbruch der inventarisierten Liegenschaften Zürichstrasse 1 und 3 entschieden.

Die Liegenschaften Zürichstrasse 4 und 6 befinden sich in der Wohnzone mit Gewerbe, das Stadthausareal hingegen in der Zentrumszone Ost. Eine Differenzierung der Bebauungsdichte zwischen diesen Arealen ist somit planerisch gewollt.

Der Schattenwurf wurde vom projektierenden Architekturbüro im Detail abgeklärt. Es erfahren keine bebaubaren Grundstücke ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters wesentliche Beeinträchtigungen durch Schattenwurf im Sinne von § 284 PBG (siehe Kap. 8.5 erläuternder Bericht).

Entscheid

Der Antrag wird abgelehnt.

Einwendung 1, Antrag Nr. 3:
Berücksichtigung der
bestehenden ortsbaulichen
Situation

Begründung des Antrags

Das Neubauprojekt hat die bestehende ortsbauliche Situation im Bereich Brückenkopf West und im Geviert um die Strassenkreuzung Zürich-, Kronen- und Kilchbergstrasse prioritär zu berücksichtigen.

Es muss nun die klare Aufgabe der Stadt als Grundeigentümerin und als Planungsverantwortliche sein, auf dem Stadthausareal ein Projekt zu planen, welches die getätigten privaten Anstrengungen auch in ortsbaulicher Hinsicht ergänzt und unterstützt und nicht vernichtet.

Erwägungen des Stadtrates

Die Stadt hat ihre Verantwortung als Grundeigentümerin im Rahmen der Investorenausschreibung durch ein differenziertes Programm und durch Einsetzung einer qualifizierten Fachjury in vorbildlicher Weise wahrgenommen. Die Empfehlungen der Jury wurden im Gestaltungsplan vollumfänglich berücksichtigt. Das Bauvorhaben auf dem Stadthausareal stärkt das Zentrum von Adliswil. Davon profitieren auch die angrenzenden Liegenschaften.

Entscheid

Der Antrag wird abgelehnt.

2.2 Einwendung 2

Einwendung 2, Antrag Nr. 1:
Schutz der Liegenschaften
Zürichstrasse 1 und 3

Begründung des Antrags

Die Fassaden der Liegenschaften Zürichstrasse 1 und 3 sind in ihrem Erscheinungsbild zur Strassenseite (Südfassade) und eventuell auch zur Sihlseite (Westfassade) zu schützen und architektonisch in den geplanten Neubau zu integrieren.

Beim Gutachten der vestigia GmbH betr. Schutzwürdigkeit handelt es sich um ein Parteiengutachten, das ohne Belang ist. Im ISOS von 1977 werden den Gebäuden Qualitäten bezüglich des äusseren Erscheinungsbildes der städtebaulichen Einbindung, d. h. den Fassaden zuerkannt. Diese gilt es zu erhalten. Die Erstellung eines 9-geschossigen nüchternen monolithisch-massiven Neubaus bildet einen eklatanten Massstabsbruch mit der Umgebung, speziell mit den 3-geschossigen Bauten Zürichstrasse 2 auf der anderen, ebenfalls 3-geschossigen Strassenseite. Durch den Teilerhalt der Grundsteinhäuser wird dieser Massstabsbruch relativiert. Bislang wurde eine architektonische Erhaltung und Integration der Grundstein-Fassaden in den Neubau nicht geprüft. Dies ist unbedingt nachzuholen. Allfällige Projektmerkmale könnten durch eine kleine Nutzungserhöhung kompensiert werden.

Erwägungen des Stadtrates

Das Richtprojekt des Gestaltungsplans ist aus einem qualifizierten Architekturwettbewerb hervorgegangen. Der Rückbau der Gebäude Zürichstrasse 1 und 3 wurde im Wettbewerbsprogramm offen gelassen. Die Wettbewerbs-Jury hat sich in einer Gesamtwürdigung für einen Rückbau der beiden Gebäude ausgesprochen.

Vor der Jurierung der eingegangenen Projekte der Investorenausschreibung hat die Stadt Adliswil – entsprechend § 204 PBG – die vestigia GmbH mit einer Abklärung der Schutzwürdigkeit der Liegenschaften Zürichstrasse 1 und 3 beauftragt, um die Liegenschaften entweder unter Schutz zu stellen oder definitiv aus dem Inventar zu entlassen. Dem Büro vestigia GmbH – ein qualifiziertes Fachbüro auf dem Gebiet der Denkmalpflege – wurden keinerlei Vorgaben für das Gutachten gemacht. Das Büro konnte frei aus fachlicher Sicht die Beurteilung vornehmen.

Die Stadt Adliswil hält die vorliegend gewählte Vorgehensweise zur Abklärung der Schutzwürdigkeit für sachgerecht und angemessen und sieht keine Veranlassung, an der Qualität des Gutachtens der vestigia GmbH zu zweifeln.

Entscheid	Der Antrag wird abgelehnt.
-----------	----------------------------

2.3 Einwendung 3

Einwendung 3, Antrag 1: Verkleinerung Baubereich 3

Begründung des Antrags

Der Block Nr. 3 (Generationenhaus) ist um ein Stockwerk zu reduzieren und um mindestens zwei Meter zurückzusetzen.

Der Block Nr. 3 ist mit 21.2 Metern Höhe viel zu wuchtig und steht zudem sihlseitig genau auf der Parzellengrenze. Er dominiert das Sihlufer und erdrückt förmlich die benachbarte Liegenschaft Sihlquai 8. Der Schattenwurf und die Sichteinschränkung führen somit zu einer massiven Wertverminderung der Liegenschaft Sihlquai 8.

Erwägungen des Stadtrates

Der Baubereich 3 weist einen Abstand von rund 25 m zum Gebäude Sihlquai 8 auf. Der Grenzabstand zum Grundstück Kat. Nr. 7642 beträgt mind. 18.5 m. Gemäss Regelbauweise dürfen in der Zentrumszone Ost Gebäude mit einer Gebäudehöhe von 14 m unter Einhaltung eines Grenzabstands von 6 m errichtet werden. Eine Überbauung nach Regelbauweise würde die Liegenschaft der Einwender weit mehr beeinträchtigen als die im Gestaltungsplan vorgesehene Überbauung.

Der Gestaltungsplan berücksichtigt auch den Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG. Demnach ist für Gebäude-
teile, welche die für die Regelüberbauung zulässige Gebäude-

höhe überschreiten, der Grenzabstand um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern. Die Mehrhöhe für Bauten im Baubereich 3 beträgt vorliegend maximal 7.2 m. Daraus ergibt sich ein Grenzabstand von mindestens $(6+7.2) = 13.2$ m. Der Grenzabstand zum Grundstück der Einwender ist somit auch unter Einrechnung eines Mehrhöhenzuschlags eingehalten.

Es trifft zu, dass der Baubereich 3 sihlseitig genau auf der bestehenden Parzellengrenze liegt. Allerdings wird das Sihlquai verlegt und führt neu zwischen den Baubereichen 3 und 4 zur Zürichstrasse. Zwischen dem Baubereich 3 und dem Sihlufer erstreckt sich neu eine autofreie, öffentlich zugängliche Platzfläche.

Die Liegenschaft Sihlquai 8 befindet sich in der Wohnzone mit Gewerbe, das Stadthausareal hingegen in der Zentrumszone Ost. Eine Differenzierung der Bebauungsdichte und auch der Gebäudehöhen zwischen diesen Arealen ist somit planerisch gewollt.

Beim Neubau im Baubereich 3 handelt es sich im Übrigen nicht um ein Hochhaus im Sinne von § 282 PBG. Es ist somit kein Nachweis des Schattenwurfs im Sinne von § 284 Abs. 4 PBG erforderlich.

Entscheid	Der Antrag wird abgelehnt.
-----------	----------------------------

Einwendung 3, Antrag Nr. 2:
Immissionen Restaurant
Begründung des Antrags

Auf den Betrieb eines Restaurants mit Bar im Block Nr. 3 (Generationenhaus) ist zu verzichten.

Der Betrieb eines Restaurants mit Bar ist naturgemäss mit starken Lärm- und Geruchsimmissionen verbunden. Es ist zu erwarten, dass auch Terrassen- oder Gartenplätze erstellt werden. Damit besteht besonders im Sommer von morgens früh bis spät in die Nacht ein andauernder Lärmpegel. Diese Immissionen bedeuten für die Anwohner eine unzumutbare Einschränkung der Lebens- und Wohnqualität und eine nicht zu verantwortende Störung der Nachtruhe. Zudem wird durch diese Immissionen die Liegenschaft Sihlquai 8 noch weiter entwertet.

Erwägungen des Stadtrates

Gemäss Ziff. 7.1 der Bestimmungen ist im Baubewilligungsverfahren im Einzelnen nachzuweisen, dass die Immissionsgrenzwerte der ES III eingehalten werden. Dies gilt auch für eine allfällige Restaurant-Nutzung im Erdgeschoss des Neubaus im Baubereich 3.

Die Zentrumszone ist für eine gemischte Nutzung vorgesehen. Ein Restaurant könnte auch ohne Gestaltungsplan errichtet werden. Gegenüber der Regelbauweise besteht der Vorteil des Gestaltungsplans im grösseren Abstand des Baubereichs 3 zur Liegenschaft der Einwender. Zudem wird die Aussenbestuhlung

des Restaurants nach Süden und Westen ausgerichtet sein, mithin auf der von der Liegenschaft der Einwender abgewendeten Seite des Baubereichs 3. Gegen Norden besteht wegen des verlegten Sihlquais gar kein Platz für eine Aussenbestuhlung.

Der Einwendung wird teilweise entsprochen, indem Ziff. 3.3 der Bestimmungen um einen neuen Absatz 3 ergänzt wird. Dieser sieht vor, dass die Platzfläche nördlich des Baubereichs 3 nicht für Aussenbestuhlungen eines gastgewerblichen Betriebs genutzt werden darf.

Entscheid	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
-----------	---

2.4 Einwendung 4

Einwendung 4, Antrag Nr. 1:
Zonenplanänderung

Die Zonengrenze der Zentrumszone ZO ist im Bereich der Grundstücke Kat. Nrn. 7650 (neu 8318) und 8024 (neu 8319) gemäss der mit Verfügung Nr. 2015-022 vom 6. März 2015 bewilligten Grenzmutation Nr. 2722 anzupassen.

Begründung des Antrags

Die Grenzmutation Nr. 2722 umfasst die Begradigung des Grenzverlaufs zwischen den Grundstücken Kat. Nr. 7650 (neu 8318) der Stadt Adliswil und Kat. Nr. 8024 (neu 8319) des Kantons Zürich (öffentliches Gewässer Nr. 1 Sihl). Dabei wird eine Fläche von 26 m² von der Gewässerparzelle an die neue Parzelle Kat. Nr. 8318 der Stadt Adliswil übertragen. Die Zonengrenze der Zentrumszone ZO verläuft in diesem Bereich weiterhin entlang der alten Grundstücksgrenze. Die auf das Grundstück Kat. Nr. 8318 übertragene Fläche von 26 m² ist damit nicht der Zentrumszone ZO zugeteilt, sondern verbleibt in der Nicht-Bauzone. Die Grenzmutation hat zum Zweck, das Baugrundstück zu begradigen und den Grenzverlauf mit dem festzulegenden Gewässerraum geometrisch in Übereinstimmung zu bringen. Im Sinne einer technischen Bereinigung ist darum auch die Zonengrenze, analog der Grenzmutation Nr. 2722, zu begradigen. Hierzu ist parallel zum Gestaltungsplanverfahren eine Zonenplanänderung vorzunehmen.

Erwägungen des Stadtrates

Die Argumente für die Zonenplanänderung sind stichhaltig. Die Zonengrenze soll daher wie vorgeschlagen im Rahmen einer Zonenplanänderung begründet werden.

Da es sich um eine geringfügige Änderung ohne Auswirkungen auf die Nachbarschaft handelt, wird auf die Durchführung des Einwendungsverfahrens verzichtet und die Zonenplanänderung in das Gesamtpaket der Planungen zum Stadthausareal integriert.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.