

Stadt Adliswil

Gewässerraumfestlegung nach Art. 41a
GSchV und § 15 HWSchV für die Sihl (öffent-
liches Gewässer Nr. 1.0) in Verbindung mit
dem privaten Gestaltungsplan Stadthausareal

Technischer Bericht



1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Neue Gewässerschutz-
verordnung

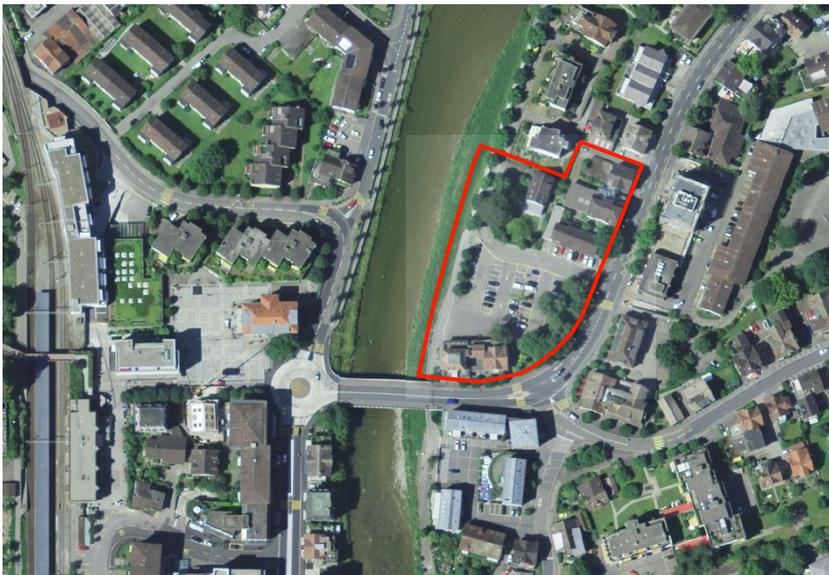
Seit Juni 2011 muss gestützt auf das Gewässerschutzgesetz und die Gewässerschutzverordnung (GSchV) entlang von öffentlichen Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden werden. Solange der Gewässerraum nicht vom Kanton festgelegt wurde, gilt eine restriktive Übergangsregelung. Der Kanton Zürich hat seine kantonale Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei angepasst. Diese ist am 1. November 2012 in Kraft getreten. Darin wird in §§ 15 – 15 h das Verfahren der einzelfallweisen Festlegung des Gewässerraums bestimmt.

1.2 Aufgabe

Investorenwettbewerb zur
Überbauung des
Stadthausareals in Adliswil

Das Stadthausareal in Adliswil, gelegen zwischen der Zürichstrasse und der Sihl im Zentrum von Adliswil, soll neu überbaut werden. Zu diesem Zweck hat die Stadt Adliswil im Juni 2011 einen Investorenwettbewerb ausgeschrieben. Es gingen zwölf Projektarbeiten und Angebote rechtzeitig ein. Die Jurierung des Wettbewerbs fand am 23. November 2011 statt. Der Gewinner des Wettbewerbs ist die Leutschenbach AG mit ihrem Team von Ballmoos Krucker Architekten und Schmid Landschaftsarchitekten.

Situation mit Gestaltungsplangebiet





Situation mit Neubauten (dunkelgrau)

Ansicht der Neuüberbauung vom
Sihlufer aus

Das Hauptziel des Wettbewerbs wurde vom Stadtrat von Adliswil so formuliert: „Auf dem Stadthausareal, welches ein Herzstück des Zentrums von Adliswil darstellt, soll ein Projekt mit qualitativ hochstehender Architektur und nachhaltiger Nutzung realisiert werden.“ Als Zielsetzung für die Nutzungen war formuliert, dass auf dem Areal rund 50 Prozent der Nutzfläche für Wohnen, 25 Prozent für Gastronomie und 25 Prozent für Dienstleistungen reserviert sein sollen.

Das Siegerprojekt sieht auf dem 6'274 Quadratmeter grossen Areal an der Sihl vier Gebäude vor. Das markanteste Gebäude am Brückenkopf besitzt eine Höhe von 35 Metern.

Mit einem privaten Gestaltungsplan soll die Überbauung des Areals rechtlich abgesichert werden.



Festlegung des Gewässerraums der Sihl (öffentliches Gewässer Nr. 1.0)

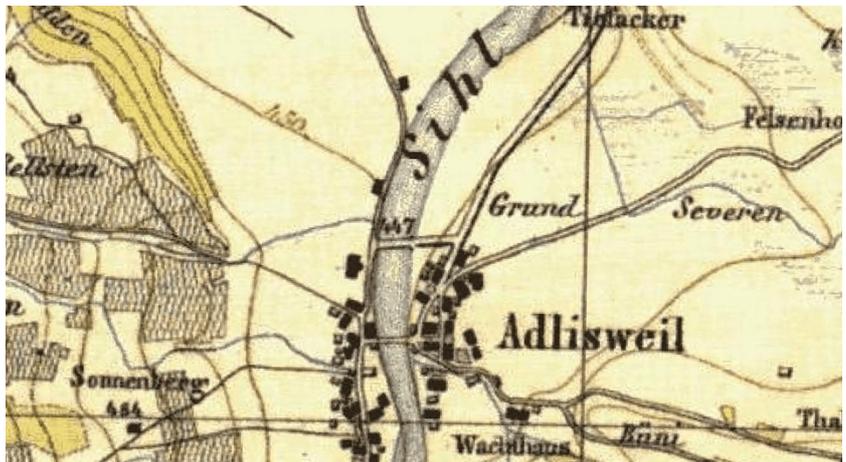
Gleichzeitig mit der Gestaltungsplanung soll der Gewässerraum der Sihl (öffentliches Gewässer Nr. 1.0) entsprechend den gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen im Bereich des Gestaltungsplanareals abschliessend festgelegt werden. Damit besteht Planungssicherheit für die weiteren Projektierungsschritte, was unter der restriktiven Übergangsregelung nicht der Fall ist.

Das Verfahren zur Festlegung des Gewässerraums richtet sich nach den in der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) beschriebenen Verfahrensschritten.

2. Grundlagen

2.1 Gewässer

Geschichte



Wildkarte: Zustand um 1850

Die Brücke über die Sihl entstand 1852 als gedeckte Holzbrücke und wurde 1926 bis 1927 durch die noch heute bestehende Eisenbetonbrücke ersetzt. Die Siedlungsentwicklung nördlich der Brücke begann in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Heute befindet sich der betrachtete Abschnitt der Sihl inmitten des Zentrums von Adliswil.

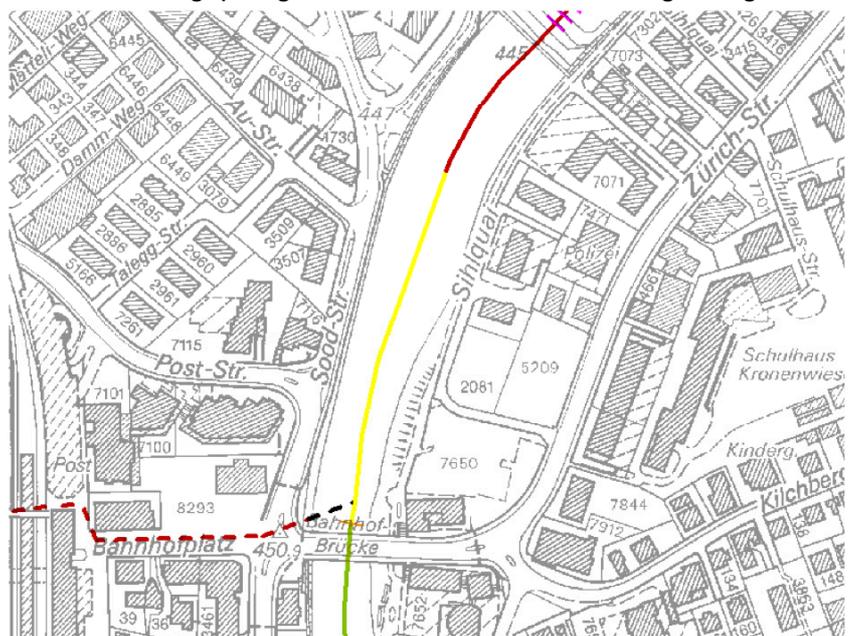
Ökomorphologie

Karte Ökomorphologie (Quelle: GIS ZH)

Legende:

-  natürlich, naturnah
-  wenig beeinträchtigt
-  stark beeinträchtigt
-  künstlich, naturfremd
-  eingedolt
-  nicht klassiert

In der ökomorphologischen Kartierung wird die Sihl im Abschnitt des Gestaltungsplangebiets als „stark beeinträchtigt“ eingestuft.



Kennwerte Sihl

Die weiteren Kennwerte der Sihl lauten (gemäss Abschnittsklassifizierung der ökomorphologischen Kartierung, Erhebungsdatum 27.4.2009):

- Breite der Gewässersohle: 26 m
- Breitenvariabilität, Tiefenvariabilität: Keine
- Verbauung der Gewässersohle: Keine
- Breite Uferbereich links: 4 m
- Breite Uferbereich rechts: 8 m
- Verbauung Böschungsfuss links: Vereinzelt (< 10 %, Natursteine)
- Verbauung Böschungsfuss rechts: Keine
- Bewuchs Uferbereich links und rechts: Gewässerfremd
- Bemerkungen: Verbau Böschungsfuss links grösstenteils weggerissen, Ufererosion

Uferbereich der Sihl, Blick in Richtung Bahnhofbrücke



Hochwasser 100-jährliches Hochwasser

Gemäss Schreiben des AWEL vom 26.9.2012 müssen für den Schutz vor dem 100-jährlichen Hochwasser die Uferhöhen im Bereich des Stadthausareals mindestens folgende Höhenkoten einhalten:

- Querprofil 93: 448.30 m ü. M.
- Querprofil 94: 448.15 m ü. M.
- Querprofil 95: 448.00 m ü. M.

Die Lage der Querprofile ist aus dem Situationsplan ersichtlich. Die Höhenkoten sind in den dargestellten Profilen 93, 93a und 94 eingetragen.

Grundlage ist das HQ₁₀₀ der Sihl und ein Freibord gemäss dem Vorschlag der Kommission für Hochwasserschutz vom 29. August 2012. Diese Höhenkoten entsprechen in etwa einem 300-jährlichen Hochwasser. Die Höhen beziehen sich auf den Bereich entlang des Ufers sowie auf Öffnungen bei Gebäuden, wie Türen, Abfahrten zu Tiefgaragen oder Lichtschächte. Die Vorbereiche zur neuen Überbauung können auch geringere Höhen aufweisen.

300-jährliches Hochwasser

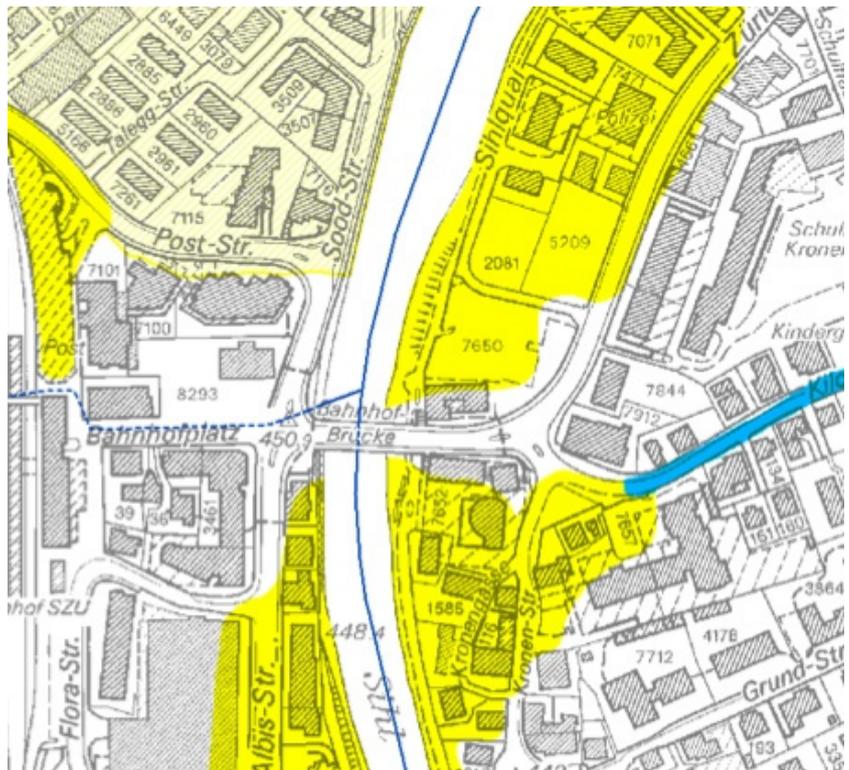
Laut Gefahrenkarte befindet sich im Bereich des Stadthausareals auf der rechten Seite der Sihl eine Gefahrenzone mit geringer Gefährdung („Gelb“, Hinweisbereich), auf der linken Seite ab Höhe Poststrasse eine Gefahrenzone mit Restgefährdung („Gelb gestreift“, Hinweisbereich). Die Ursache der Gefährdung auf der rechten Seite ist ein 300-jährliches Hochwasser der Sihl mit schwacher bis mittlerer Intensität.

Ausschnitt aus der synoptischen Gefahrenkarte (Quelle: GIS ZH)

Legende

Synoptische Gefahrenkarte

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
- Restgefährdung (Hinweisbereich)



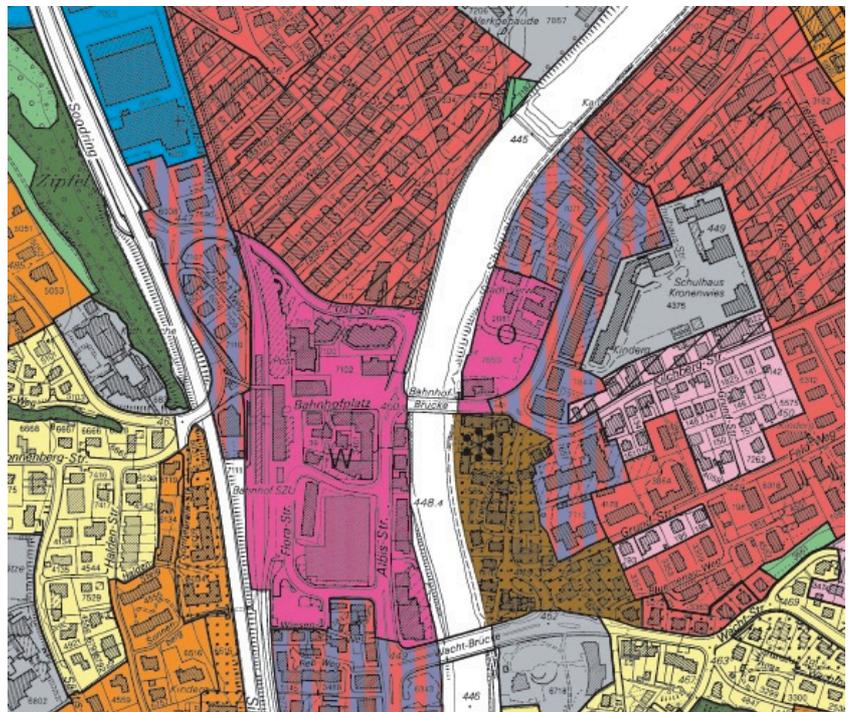
2.2 Nutzung

Zonenplan

Die rechtsufrigen angrenzenden Bereiche sind der Zentrumszone Ost, die linksufrigen Bereiche der Zentrumszone West zugewiesen. Die Gewässerparzelle selbst ist keiner Zone zugeordnet.

Gemäss § 51 PBG sind Zentrumszonen bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen.

Ausschnitt Zonenplan der Stadt Adliswil



Heutige Nutzung

Rechtsufrig befinden sich heute die beiden Liegenschaften Zürichstrasse 1 und 3, die mit der Realisierung der Neuüberbauung im Stadthausareal zurückgebaut werden sollen. Ansonsten befinden sich auf dem Areal derzeit Parkplätze.

Entlang dem rechten Sihlufer verläuft ein Fuss- und Radweg von regionaler Bedeutung (regionale Veloroute Nr. 94).

Linksufrig schliessen die Poststrasse bzw. die Soodstrasse an das Flussufer an. Zwischen Strasse und Fluss besteht ein schmaler Fussweg, der auf einer in die Sihl auskragenden Betonkonstruktion verläuft.

Ansicht linkes Sihlufer



2.3 Konzept zur Sihlufergestaltung im Bereich des Stadthausareals

Sihlufer Stadthausareal

Der Uferbereich entlang der Sihl wird im Bereich des Stadthausareals durch den Fuss- und Radweg und ein wenig zugängliches begrüntes Vorland zur Sihl geprägt. Es handelt sich heute eher um einen Durchgangsbereich mit geringer Aufenthaltsqualität. Das Siegerprojekt des Investorenwettbewerbs sieht vielfältige Raumbezüge zur Sihl und eine Aufwertung des Uferbereichs vor, unter anderem Sitzstufen, Sitzbänke und eine Baumreihe.

Ansicht Sihlufer Stadthausareal



Konzept zur Sihlufergestaltung

Als Grundlage für die Ausscheidung des Gewässerraums und zur Klärung der offenen Fragen zur Ufergestaltung wurde vom Büro Schmid Landschaftsarchitekten GmbH die Sihlufergestaltung ausgehend von den Zielsetzungen des Siegerprojektes in einem weiteren Konzept vertieft.

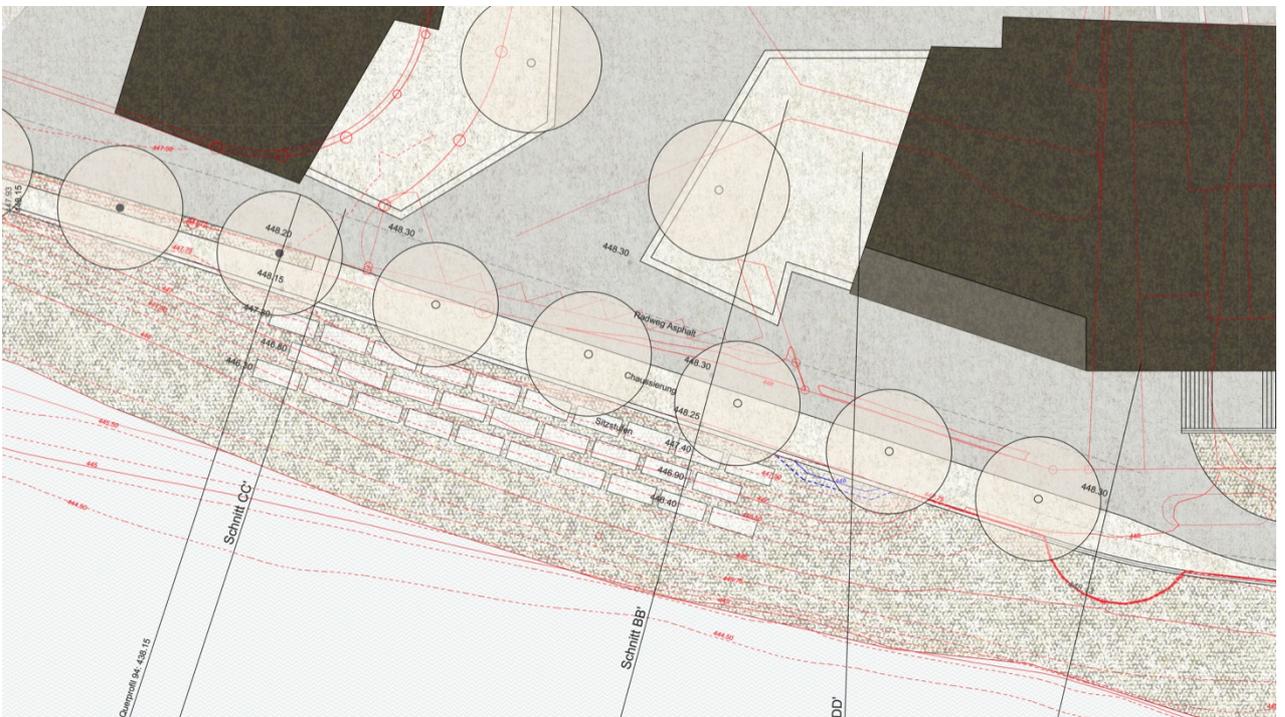
Das Konzept sieht eine Klärung der räumlichen Situation am Sihlufer vor, indem bestehende Strukturmerkmale gestärkt und diese entlang des gesamten Ufers ausgebildet werden.

Im Uferbereich der Sihl, dem zentralen Freiraum der neuen Überbauung vorgelagert, sind drei Reihen mit bis zu max. 3 m langen Steinstufen vorgesehen, die als Sitzgelegenheit genutzt werden können. Die Sitzstufen werden so in das bestehende Gewässerprofil eingepasst, dass keine Reduktion des Abflussquerschnitts resultiert. Die Zufahrt für Unterhaltsfahrzeuge in den Uferbereich wird gewährleistet, indem südlich der Steinstufen das Terrain leicht angehoben wird (vgl. Schnitt DD'). Auf eine Verbindung der Sitzstufen mit Treppenstufen wird verzichtet, da ansonsten ein Handlauf erforderlich wäre, was aus Gründen des Hochwasserschutzes im Uferbereich der Sihl jedoch nicht zulässig ist.

Der Uferbereich wird im übrigen naturnah gestaltet. Für die Gestaltung werden ausschliesslich standortgerechte einheimische Pflanzen und regionaltypische Materialien verwendet. Der unmittelbare Uferbereich wird mit einer Kante abgeschlossen, die als grosser „Bordstein“ zu verstehen ist. Sie erzeugt eine räumliche Abgrenzung, ohne trennend zu wirken. Die bestehende Baumreihe entlang des Sihlquais wird in Richtung Süden fortgeführt. Der Bereich zwischen Baumreihe und Ufermauer ist für Fussgänger reserviert und wird chaussiert. Hinter der Baumreihe folgt eine befestigte Fläche, auf welcher der Radweg verläuft.



Konzept Sihlufergestaltung, Situation (Plan: Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich, Stand 26.5.2015)

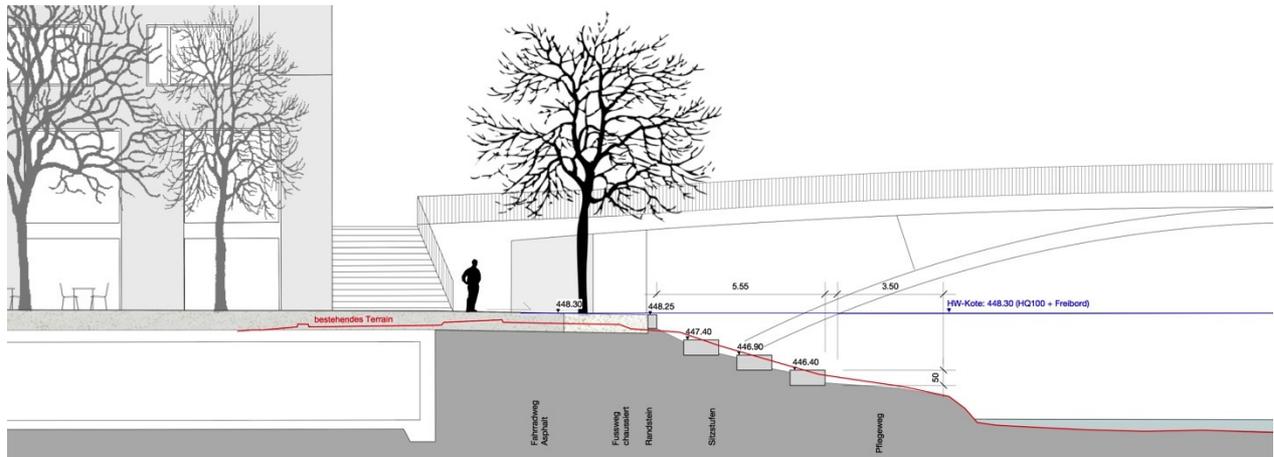


Konzept Sihlufergestaltung, Ausschnitt Sitzstufen (Plan: Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich, Stand 26.5.2015)

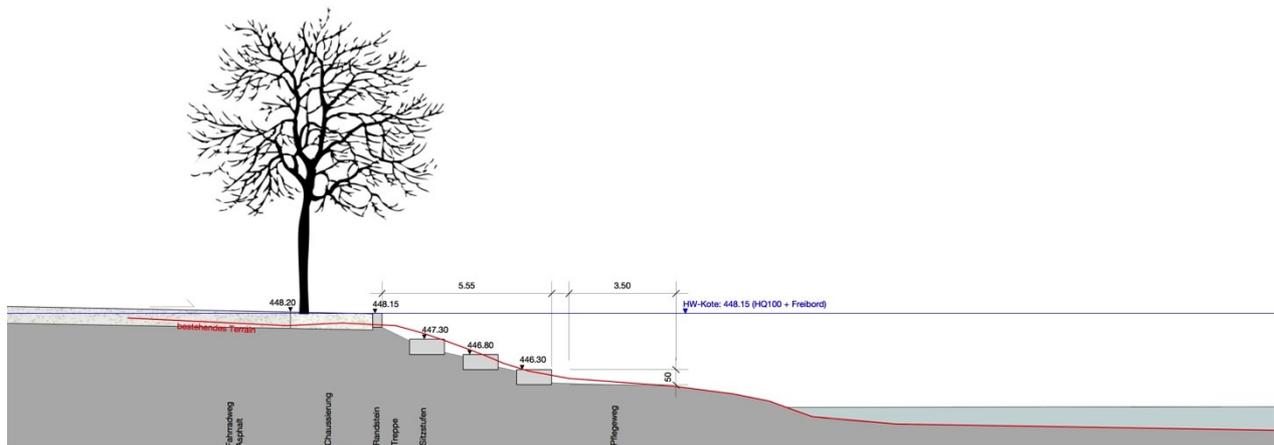
Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz wird in erster Linie durch eine leichte Erhöhung des Geländeneiveaus ab der Kante um rund 20 bis 30 cm auf die in Kap. 2.1 aufgeführten Höhenkoten gewährleistet (siehe auch Querprofile).

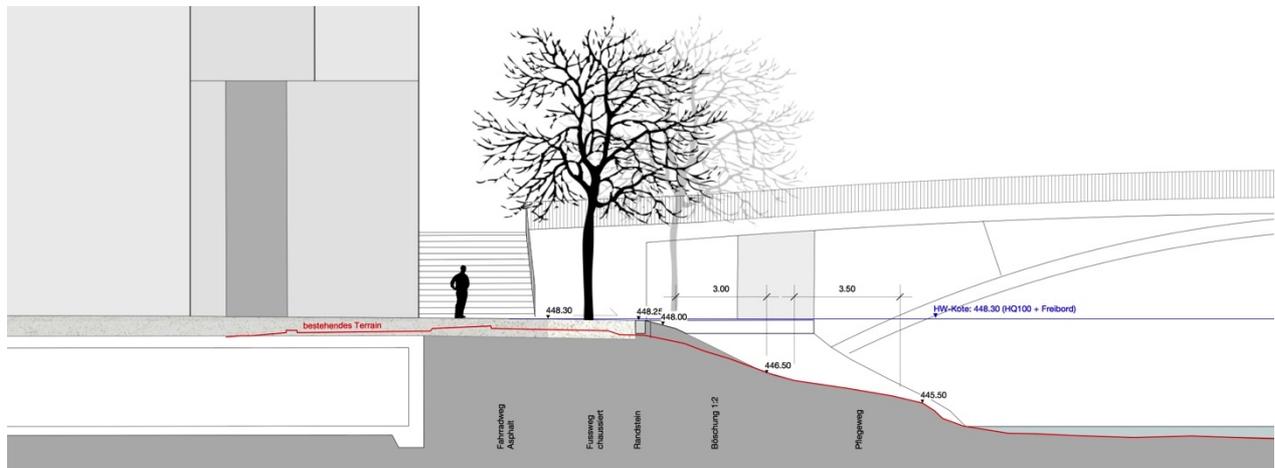
Die Festlegung der detaillierten Schutzmassnahmen erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Dabei ist darauf zu achten, dass Nachbargrundstücke nicht einer zusätzlichen Gefährdung ausgesetzt werden.



Konzept Sihlufergestaltung, Schnitt BB', entspricht Querprofil 93a (Plan: Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich, Stand 28.10.2014)



Konzept Sihlufergestaltung, Schnitt CC', entspricht Querprofil 94 (Plan: Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich, Stand 28.10.2014)



Konzept Sihlufergestaltung, Schnitt DD' (Plan: Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich, Stand 28.10.2014)

Weiterbearbeitung des
Konzepts zur
Sihlufergestaltung

Das Konzept zur Sihlufergestaltung ist im Gestaltungsplan als
wegleitend festgelegt. Es ist bis zur Baueingabe in enger Zu-
sammenarbeit mit dem AWEL, Abteilung Wasserbau, weiter zu
bearbeiten und zu vertiefen.

2.4 Grundeigentümer

Grundeigentümergeverzeichnis

Die vom Gewässerraum betroffene Fläche gehört folgendem
Grundeigentümer:

- Kat. Nr. Grundeigentümer
 8024 Kanton Zürich

3. Gewässerraum

3.1 Bemessung des Gewässerraums

Ausgangslage



Im Merkblatt vom 18. Januar 2013 „Gewässerraum im Siedlungsgebiet“, das von den Bundesämtern für Raumentwicklung (ARE) und Umwelt (BAFU) in Zusammenarbeit mit den Kantonen erarbeitet wurde, ist zur Ausscheidung des Gewässerraums in dicht überbauten Gebieten Folgendes festgehalten:

Die Festlegung des Gewässerraumes nach Artikel 36a des Bundesgesetzes vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (GSchG, SR 814.20) hat das Ziel, folgende Funktionen zu gewährleisten:

- a. die natürlichen Funktionen der Gewässer;*
- b. den Schutz vor Hochwasser;*
- c. die Gewässernutzung.*

Zur Erreichung dieses Ziels enthält die Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201) minimale Gewässerraumbreiten. Die Gewässerräume sind extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften (Art. 36a Abs. 3 GSchG). Deshalb sind im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen zugelassen. Bestehende Bauten und Anlagen sind in ihrem Bestand geschützt.

Abweichend von den minimalen Breiten sieht die Gewässerschutzverordnung jedoch vor, dass die Kantone die Breite des Gewässerraums in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten anpassen können, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist (Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 GSchV). Die Gewährleistung des Hochwasserschutzes beinhaltet dabei auch die Sicherstellung der Zugänglichkeit für den ordentlichen und baulichen Unterhalt.

*Sinn und Zweck der Ausnahmeregelungen im „dicht überbauten Gebiet“ ist somit, dass Siedlungsgebiete verdichtet und Baulücken genutzt werden können, sofern das Interesse an der Nutzung überwiegt. Die Siedlungsentwicklung nach innen soll somit nicht verhindert werden. **Es soll dort eine Ausnahme von den Mindestbreiten ermöglicht werden, wo der Gewässerraum die natürlichen Funktionen auch auf lange Sicht nicht erfüllen kann. In vielen Siedlungsräumen sind die Raumverhältnisse entlang der Gewässer so eingeschränkt, dass es Sinn macht, dort, wo Lücken in den Gebäudezeilen bestehen, den Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten anzupassen, da die Raumverhältnisse für das Gewässer ohnehin beengt bleiben.***

Kriterienliste für „dicht überbaute“ Gebiete

Ob ein Siedlungsgebiet als „dicht überbaut“ gemäss Gewässerschutzverordnung gilt, bemisst sich nach folgenden, vom AWEL aufgestellten Kriterien:

- Erwünschte Siedlungsentwicklung (laufende Planungen berücksichtigen)
- Übergeordnete Leitbilder
- Grundstück liegt in einer Kernzone oder Zentrumszone mit hoher Ausnützung
- Die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenützt
- In der Umgebung des zur Bebauung geplanten Grundstücks stehen bereits viele Bauten und Anlagen im betreffenden Uferstreifen/Gewässerraum
- Das zur Bebauung geplante Grundstück bildet eine Baulücke
- Siedlungsqualität

Gewässerraum - Bemessung

Vorliegend sind die genannten Kriterien für eine Zuordnung zum „dicht überbauten Gebiet“ alle erfüllt: Das Stadthausareal befindet sich in der Zentrumszone von Adliswil, die eine hohe Ausnützung aufweist. Im regionalen Richtplan ist das Planungsgebiet Teil des Zentrums von Adliswil und als Gebiet mit hoher baulicher Dichte und mit gemischter Nutzung ausgewiesen. Es bildet heute eine Baulücke im Zentrum von Adliswil. Die Bebauung erstreckt sich nördlich wie südlich des Areals bis an das Sihlufer.

Das Areal befindet sich daher im „dicht überbauten Gebiet“ gemäss Art. 41a Abs. 4 GSchV und der Gewässerraum darf den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, solange der Hochwasserschutz gewährleistet ist.

Der Gewässerraum umfasst vorliegend ausschliesslich die Gewässerparzelle. Innerhalb der Gewässerparzelle befinden sich neben Gerinne und Uferbereich auf der linken Uferseite der Fussweg mit einem schmalen Grünstreifen und auf der rechten Uferseite der Fuss- und Radweg (bis zur Einmündung des Sihlquai) bzw. der Fussweg mit der dahinterliegenden Baumreihe (siehe Situationsplan). Der so definierte Gewässerraum weist eine Breite von rund 50 m auf.

Grundsätzlich müsste der Gewässerraum bei Gewässern mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von über 15 m gemäss erläuterndem Bericht des Bundesamtes für Umwelt vom 20. April 2011 zur revidierten Gewässerschutzverordnung von den Kantonen im Einzelfall festgelegt werden. Dazu wäre ein Gutachten zu erstellen. Im Rahmen der vorliegenden Gewässerraumfestlegung wird ausnahmsweise auf ein solches verzichtet. Stattdessen wird als Annahme für den minimalen Gewässer-

raum die Ermittlung nach Art. 41a Abs. 1 GSchV verwendet. Würde der Gewässerraum nach Art. 41a, Abs. 1 GSchV festgelegt, ergäbe sich folgende Breite:

- Gerinnesohlenbreite (GSB): 26 m
- natürliche Gerinnesohlenbreite bei künstlich begradigtem bis vollständig verbautem Bett: $GSB \times 2.0 = 52 \text{ m}$
- Gewässerraum: natürliche Gerinnesohlenbreite plus 30 m = 82 m

Der Gewässerraum wird damit zwar deutlich reduziert. Der Hochwasserschutz für das hundertjährige Hochwasser ist jedoch – wie in Kap. 2.1 dargelegt – gewährleistet. Ebenso ist die Zugänglichkeit für den Unterhalt wie bisher gewährleistet. Die geringfügige Überschwemmung der Soodstrasse (siehe Querprofil 94) kann toleriert werden.

Begründung für die Reduktion des Gewässerraums

Mit der dargelegten Reduktion des Gewässerraums wird die Erstellung einer zentrumsgerichten Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität auf dem Stadthausareal ermöglicht. Zugleich wird eine hohe Aussenraumqualität mit öffentlich zugänglichen Platzflächen und attraktiver Anbindung an das Flussufer der Sihl sichergestellt. Ohne Reduktion des Gewässerraums und mit Beachtung der bestehenden Gewässerabstandslinien würde eine zentrumsgerichte Überbauung und Nutzung des Areals praktisch verunmöglicht.

Die Reduktion des Gewässerraums und die Aufhebung der Gewässerabstandslinien beziehen sich einzig auf das Gestaltungsplanareal, das praktisch identisch ist mit der Abgrenzung der Zentrumszone Ost (siehe Kap. 2.2). Eine Ausdehnung der Zentrumszone entlang der Sihl in Richtung Norden ist nicht beabsichtigt.

Erhöhung des Gewässerraums

Neben Kriterien für eine Reduktion des Gewässerraums werden in Art. 41a Abs. 3 GSchV auch Kriterien aufgezählt, die zu einer Erhöhung des Gewässerraums führen. Zu diesen gehört die Gewährleistung

- des Schutzes vor Hochwasser;
- des für eine Revitalisierung erforderlichen Raumes;
- überwiegender Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes;
- einer Gewässernutzung.

Vorliegend ist keines dieser Kriterien erfüllt. Der Hochwasserschutz ist wie dargelegt gewährleistet. Eine Revitalisierung ist infolge der Lage im Stadtzentrum und der knappen Platzverhältnisse nicht möglich und auch nicht sinnvoll. Überwiegende Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes sind nicht zu verzeichnen. Eine Gewässernutzung ist nicht speziell zu berücksichtigen.

3.2 Eigentum, Unterhalt und Nutzung

Grundeigentum

Der Gewässerraum umfasst die bestehende Gewässerparzelle.

Unterhalt

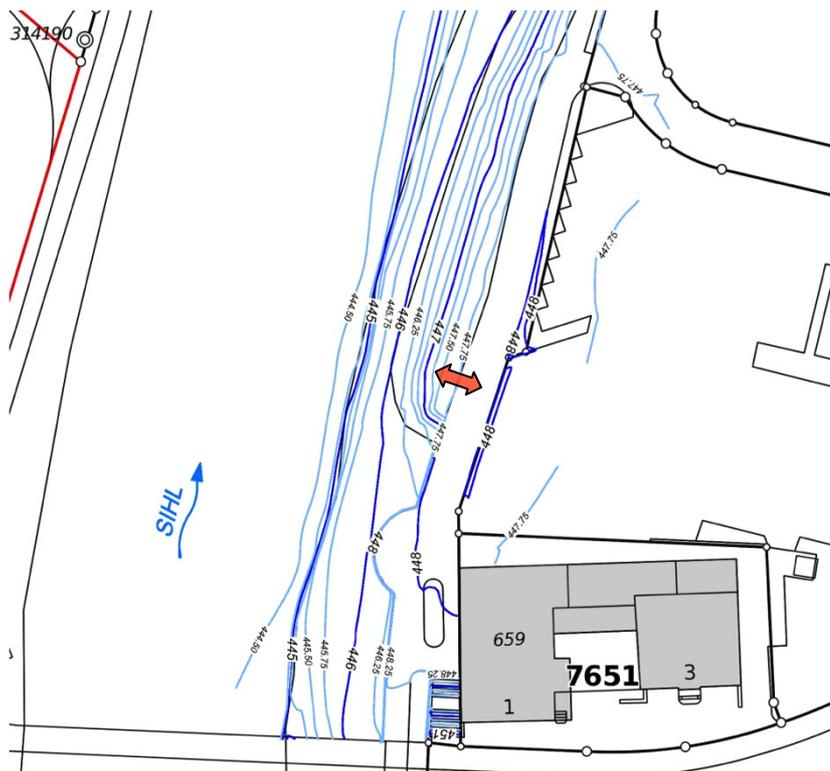
Der Unterhalt der Ufervegetation innerhalb der Gewässerparzelle wird von der Unterhaltsgruppe des AWEL, Abteilung Wasserbau übernommen.

Zufahrt für
Unterhaltsfahrzeuge

Die Zufahrt in den Uferbereich für Unterhaltsfahrzeuge erfolgt wie heute über den öffentlichen Radweg im etwas flacheren Uferbereich unmittelbar nördlich der Aussichtskanzel. Hierfür ist eine geringfügige Aufschüttung des Terrains im Uferbereich erforderlich. Die Zufahrt wird im Gestaltungsplan (Ziff. 5.10 der Bestimmungen) gesichert. Eine Verschiebung der Zufahrt ist möglich, soweit die Zugänglichkeit des Vorlands für den Unterhalt gewährleistet ist.



Zufahrt in den Uferbereich für Unterhaltsfahrzeuge



Bestimmungen
Gewässerraum

Die Bestimmungen zum Gewässerraum sind in Art. 41c GSchV verankert.

- Der Gewässerraum ist naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu wählen.
- Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wander-

wege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden.

- Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum (gilt vorliegend für den regionalen Radweg und den Wanderweg) sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.
- Der Gewässerraum darf landwirtschaftlich genutzt werden, sofern er gemäss den Anforderungen der Direktzahlungsverordnung vom 7. Dezember 1998 als Streufläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, extensiv genutzte Wiese, Weide oder Waldweide bewirtschaftet wird. Die Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- Massnahmen gegen die natürliche Erosion der Ufer des Gewässers sind nur zulässig, soweit dies für den Schutz vor Hochwasser oder zur Verhinderung eines unverhältnismässigen Verlustes an landwirtschaftlicher Nutzfläche erforderlich ist.

3.3 Bezug zum Gestaltungsplan Stadthausareal

Sihlufer im Geltungsbereich
des Gestaltungsplans
Stadthausareal

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Stadthausareal umfasst auch den oberen Teil des Sihlufers, soweit dieses in das Konzept zur Sihlufergestaltung (siehe Kap. 4 des erläuternden Berichts zum privaten Gestaltungsplan) eingebunden ist. Damit soll die Umsetzung des Konzepts, das im Gestaltungsplan als wegleitend bezeichnet wird (Ziff. 1.2 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan), im Rahmen der Überbauung des Stadthausareals gewährleistet werden.

4. Kommunale Gewässerabstandslinie

Aufhebung der kommunalen
Gewässerabstandslinie im
Bereich der
Gewässerraumfestlegung

Entlang der Sihl verläuft eine kommunale Gewässerabstandslinie. Die kommunalen Gewässerabstandslinien sind Teil der BZO. Im Bereich des Gestaltungsplan-Perimeters ist die Gewässerabstandslinie mit Festlegung des Gewässerraums aufzuheben.

Die Aufhebung erfolgt in einem separaten Verfahren, das inhaltlich und zeitlich mit dem Gestaltungsplanverfahren abzustimmen ist.

5. Planungsablauf

Verfahrensschritte

Die Festlegung des Gewässerraums erfolgt in einem eigenständigen Verfahren mit den folgenden Verfahrensschritten. Diese können weitgehend parallel zu den Verfahrensschritten für die Gestaltungsplanung abgewickelt werden.

Schritt 1: Vorprüfung

- Einreichung des Entwurfs für die Festlegung des Gewässerraums mit einem Plan und einem technischen Bericht an das AWEL (§ 15 Abs. 2 HWSchV). Parallel dazu erfolgt die Vorprüfung des Gestaltungsplans durch das ARE.

Schritt 2: Überarbeitung und
öffentliche Auflage

- Das AWEL prüft die Rechtmässigkeit und Zweckmässigkeit des Entwurfs innert 60 Tagen ab Eingang der Unterlagen (§ 15a Abs. 1 HWSchV).
- Der überarbeitete Entwurf für die Festlegung des Gewässerraums wird zusammen mit dem Gestaltungsplan während 60 Tagen öffentlich aufgelegt (§ 15a Abs. 2 HWSchV).
- Gegen den Entwurf kann jedermann Einwendungen erheben.

Schritt 3: Festlegung

- Die Baudirektion legt den Gewässerraum mit Verfügung fest. Sie behandelt darin die gegen den Entwurf erhobenen Einwendungen und die Stellungnahme der Gemeinde dazu (§ 15b HWSchV). Die Gewässerraumfestlegung erfolgt erst nach Zustimmung des Grossen Gemeinderats zum Gestaltungsplan.

Schritt 4: Öffentliche
Bekanntmachung

- Die Gemeinde macht die Festlegung zusammen mit der Genehmigung des Gestaltungsplans öffentlich bekannt.

6. Mitwirkung

6.1 Erste Vorprüfung AWEL

Das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich hat im Vorprüfungsbericht vom 12. März 2014 folgende Anträge formuliert:

Antrag 1:
Bezeichnung Gewässer

Das Gewässer sei auf dem Titelblatt sowie am Anfang des Berichts mit dem Namen und der Nummer zu erwähnen.

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

Begründung Titelblatt und technischer Bericht werden entsprechend ergänzt.

Antrag 2:
Darstellung Gewässerraum

Die Darstellung des Gewässerraums habe sich an den beiliegenden Darstellungsvorgaben zu orientieren. Zu ergänzen sei der Verlauf der Gewässerachse (rot/blau). Zudem sei die bestehende, resp. aufzuhebende kommunale Gewässerabstandslinie als orientierender Inhalt darzustellen und in der Legende aufzuführen. Anstelle der Formulierung «Festsetzung durch die Baudirektion am ... » sei zu schreiben: «Erlassen von der Baudirektion am ... ».

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

Begründung Der Situationsplan wird entsprechend angepasst.

Antrag 3:
Berechnung des minimalen Gewässerraums

Im technischen Bericht sei zu korrigieren, dass die Berechnung des minimalen Gewässerraums nach Art. 41a Abs. 2 GSchV erfolgt und zu ergänzen, dass dies als Annahme für den minimalen Gewässerraum anstelle eines Gutachtens verwendet wird.

Begründung Als Mass für den minimalen Gewässerraum wird die Berechnung gemäss Art. 41a Abs. 1 GSchV verwendet. Gemäss technischem Bericht, Seite 16, ergibt dies eine Gewässerraumbreite von 82 m (52 m natürliche Gerinnesohlenbreite + 30 m). Allerdings wird auf Art. 41a Abs. 2 GSchV anstatt Abs. 1 verwiesen.

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

Begründung Die Hinweise sind korrekt und der technische Bericht wird entsprechend angepasst.

**Antrag 4:
Grenzbereinigung**

Es sei eine Grenzbereinigung vorzunehmen, so dass der Gewässerraum auf dem gesamten Abschnitt der Gewässerparzelle folgt.

Begründung

Der Gewässerraum orientiert sich an der Gewässerparzelle. Im mittleren Bereich des Gestaltungsplanperimeters folgt der Gewässerraum jedoch nicht der Parzellengrenze.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Eine entsprechende Grenzbereinigung wurde bereits in Auftrag gegeben.

6.2 Öffentliche Auflage, Anhörung, zweite Vorprüfung

Öffentliche Auflage

Die Unterlagen 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 keine Einwendungen gegen die Gewässerraumfestlegung ein.

Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurden die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) sowie die Nachbargemeinden Kilchberg, Stallikon, Langnau und Zürich zur Anhörung eingeladen. Seitens der Gemeinden ergaben sich keine Bemerkungen bzw. Einwendungen zur Gewässerraumfestlegung. Die ZPZ bemerkte Folgendes zur Gewässerraumfestlegung:

"Die Thematik des Gewässerraums im urbanen Kontext ist von generellem Interesse. Die ZPZ erachtet die entsprechenden Inhalte des Revisionspakets als zielführend und bittet die Stadt Adliswil, nach Vorliegen des Ergebnisses der kantonalen Vorprüfung um Information, ob die geplante Festlegung des Gewässerraums samt den im Gestaltungsplan überlagernden Festlegungen innerhalb des Gewässerraums genehmigungsfähig sind."

Vorprüfung AWEL

Die Gewässerraumfestlegung wurde dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich (AWEL) zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht. Das AWEL hat mit Schreiben vom 31. März 2015 zur Gewässerraumfestlegung Stellung genommen.

Antrag 1:
Zufahrt Unterhaltsfahrzeuge

Technischer Bericht, Kap. 3.2, S. 17

Begründung des Antrags

Der Satz "Eine Verschiebung ist möglich, soweit die Funktion gewährleistet ist" ist zu ergänzen.

Der Satz in Kapitel 3.2 "Eine Verschiebung ist möglich, soweit die Funktion gewährleistet ist" ist nicht verständlich. Es ist unklar, was verschoben und welche Funktion gemeint ist. Wir vermuten, dass eine Verschiebung der Zufahrtsstelle möglich sein soll, sofern die Zugänglichkeit des Vorlandes für den Unterhalt gewährleistet ist.

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

Begründung

Der Text in Abschnitt "Zufahrt für Unterhaltsfahrzeuge" auf S. 17 des technischen Berichts wird im Sinne des Vorschlags angepasst.

Antrag 2:
Grenzbereinigung

Im mittleren Bereich des Gestaltungsplanperimeters ist eine Grenzbereinigung vorzunehmen, so dass der Gewässerraum auf dem gesamten Abschnitt der Gewässerparzelle folgt.

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

Begründung

Eine entsprechende Grenzbereinigung ist bereits erfolgt.

Antrag 3:
Verfahrensablauf

Technischer Bericht, Kap. 7, S. 22
(neu S. 23)

Begründung des Antrags

Der Verfahrensablauf in Kapitel 7 ist zu aktualisieren.

Aufgrund einer Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zum 1. Juli 2014 ist zu beachten, dass die Genehmigung von kommunalen Richt- und Nutzungsplänen unmittelbar nach der Festsetzung der Vorlage erfolgt. Anschliessend beginnt die 30-tägige Rekursfrist. Es ist neu nur noch eine gemeinsame Publikation nach der Genehmigung des privaten Gestaltungsplans sowie der Festlegung des Gewässerraums durch die Baudirektion notwendig.

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

Begründung

Der Verfahrensablauf sah bisher eine vorgängige Genehmigung und Rechtskraft der Gewässerraumfestlegung vor. Die Zusammenfassung der Verfahrensschritte führt zu einer Vereinfachung und zu Zeitersparnis.

7. Verfahrensablauf

Koordination Verfahren

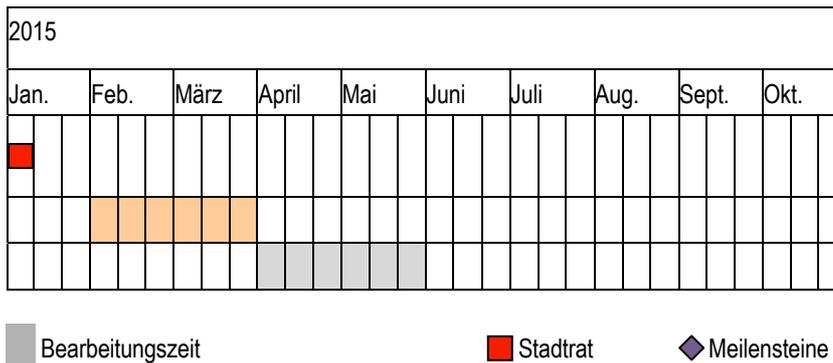
Das Verfahren zur Festlegung des Gewässerraums wird eng mit dem Verfahren zum Erlass des privaten Gestaltungsplans koordiniert.

Zeitplan bis zur Zustimmung im Grosse Gemeinderat

Beratung Stadtrat, Verabschiedung zur öffentlichen Auflage

Öffentliche Auflage und Anhörung

Auswertung Einwendungen



Zeitplan bis zur Genehmigung Gestaltungsplan

Genehmigung Gewässerraumfestlegung

Publikation Genehmigung

Gewässerraumfestlegung, Rekursfrist

Rechtskraftbescheinigung Genehmigung

