

## Sitzung vom 02. Mai 2017

Beschl. Nr. **2017-121**

B1.6.3 Bau- und Zonenordnung, Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne, Erschliessungsplan  
Zentrumsentwicklung Sood; Masterplanung Kreditbewilligung und -freigabe

### Ausgangslage

Der Stadtrat hat mit SRB 2014-311 vom 16. Dezember 2014 bei der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) im Rahmen der Gesamtrevision des regionalen Richtplans eine Anpassung des Arbeitsplatzgebiets um die Bahnstation Sood-Oberleimbach beantragt. Der Antrag wurde von der ZPZ am 24. November 2016 zustimmend zuhanden der Festsetzung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich verabschiedet. Mit der Anpassung wird beabsichtigt, das bestehende Arbeitsplatzgebiet zu reduzieren und stattdessen ein Zentrums- und Eignungsgebiet für Hochhäuser festzusetzen. Damit sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Aufwertung des Gebiets um die Bahnstation Sood-Oberleimbach mittels funktionaler, baulicher und nutzungsspezifischer Verdichtung geschaffen werden.

### Erwägungen

#### Masterplan und Nutzungsplanänderung

Betreffend das geplante Zentrums- und Eignungsgebiet für Hochhäuser sind Fragen zu Nutzweisen, Bebauung, Freiraum, Verkehr und Umwelt zu klären. Vor diesem Hintergrund hat das Ressort Bau und Planung mit zwei privaten Eigentümerschaften von zentral gelegenen Grundstücken ein planerisches Vorgehen mit Kostenbeteiligung ausgearbeitet (Zentrumsentwicklung Sood, Planerisches Vorgehen, 15. Juli 2015). Das Vorgehen umfasst die Erstellung eines Masterplans mit anschliessender Nutzungsplanänderung.

Zur Vergabe der Arbeiten zu Masterplan und Nutzungsplanänderung wurde gemäss Art. 8 Abs. 2 lit. a der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) ein Einladungsverfahren durchgeführt. In Kooperation mit den beteiligten Grundeigentümerschaften wurden sechs Architektur- bzw. Planungsbüros zur Angebotseingabe eingeladen. Aufgrund der Zuschlagskriterien (Qualität, Preis, Referenzen) hat der Stadtrat mit SRB 2015-238 vom 22. September 2015 die Arbeiten an die Boltshauser Architekten AG in Zürich vergeben – ausgenommen die Kreditbewilligung. Zudem wurde das Ressort Bau und Planung beauftragt, auf Basis des Angebots der Boltshauser Architekten AG vom 13. August 2015 unter Einbezug der privaten Grundeigentümerschaften Vertragsverhandlungen zu führen.

Zusammen wurde vereinbart, nach Vorliegen einer positiven Vorprüfung der Gesamtrevision des regionalen Richtplans seitens des Amts für Raumentwicklung (ARE) mit dem Masterplan zu beginnen. Eine positive Vorprüfung liegt aufgrund der beanstandeten fehlenden Gesamtschau bzw. Kompensation des zu reduzierenden Arbeitsplatzgebiets im Gebiet Sood nicht vor. Die Gesamtschau soll im Rahmen des vom Stadtrat mit SRB 2017-83 vom 28. März 2017 bewilligten Konzepts Stadtentwicklung bis im November 2017 erarbeitet

werden. Über die Festsetzung der von der ZPZ beantragten Gesamtrevision des regionalen Richtplans findet im Juni 2017 ein Gespräch zwischen der ZPZ und dem Baudirektor statt.

In der Folge wurde vereinbart, die Erstellung des Masterplans trotzdem in Angriff zu nehmen, diesen jedoch in zwei Phasen zu gliedern. In der ersten Phase (A1) sollen grundsätzliche Fragen zu Strassenunterführung, Funktionsweise der Bahnstation Sood-Oberleimbach und Landumlegung geklärt werden. Anhand der Erkenntnisse der ersten Phase wird über die Weiterführung des Masterplans (Phase A2) entschieden. Im Zuge der Anpassung des planerischen Vorgehens überarbeitete und präzierte die Boltshauser Architekten AG ihr Angebot (Offerte vom 10. April 2017). Zudem wurde entschieden, dass die Leistungen des TEAMverkehr zur Klärung der verkehrstechnischen Aspekte (Offerte vom 13. März 2017) durch die Stadt Adliswil, Ressort Werkbetriebe, getragen werden. Sowohl die Fragen der Strassenunterführung als auch der Funktionsweise der Bahnstation bei Einführung eines 7 ½-Minutentakts der Sihltal Zürich Uetliberg Bahn (SZU) sind von öffentlichem Interesse.

### Kostenzusammenstellung

Die Arbeiten zu Masterplan und Nutzungsplanänderung hat der Stadtrat mit SRB 2015-238 vom 22. September 2015 an die Boltshauser Architekten AG zu CHF 164'268.00 vergeben (Angebot vom 13. August 2015 exklusiv verkehrstechnische Leistungen). Die überarbeitete Offerte vom 10. April 2017 (inklusive verkehrstechnische Leistungen von CHF 30'479.00) weist einen Betrag von CHF 203'713.00 aus.

Die beiden Grundeigentümerschaften beteiligen sich an den Kosten von Masterplan, Nutzungsplanänderung und Landumlegung (Phasen A, B und C) mit CHF 182'300.00 (Vereinbarung vom 19. bzw. 20. April 2017).

Leistungen	Kreditbedarf, CHF inkl. 8.0 % MwSt.
Phase A0 Masterplan Vorbereitungsarbeiten	44'000.00
Phase A1 Masterplan	44'000.00
Phase A2 Masterplan	88'500.00
Phase B Nutzungsplanänderung	52'000.00
Phase C Landumlegung	16'000.00
Entschädigung Federführung Stadt Adliswil	15'000.00
Entschädigung ECOREAL	5'500.00
<b>Bruttokredit</b>	<b>265'000.00</b>
Anteil private Grundeigentümerschaften	- 182'300.00
Verkehrstechnische Leistungen	30'479.00
Unvorhergesehenes (10 % Anteil Stadt Adliswil)	11'821.00
<b>Nettokredit</b>	<b>125'000.00</b>

Im Finanzplan 2017 sind zu Lasten Konto 202.5810.01 CHF 80'000.00 für Verdichtungsstudien eingestellt. Die verkehrstechnischen Leistungen gehen zu Lasten Konto 330.3180.00 der Werkbetriebe. Für die Vorbereitungsarbeiten (Phase A0) zum Masterplan hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 2014-311 vom 16. Dezember 2014 bereits einen Verpflichtungskredit von CHF 60'000.00 zu Lasten Konto 202.5810.04 bewilligt und freigegeben.

Die Anteile von CHF 182'300.00 der privaten Grundeigentümer sind mittels einer schriftlichen Vereinbarung zugesichert.

### Termine

Auftragsvergabe	September 2015
Kreditbewilligung und -freigabe	April 2017
Phase A1 Masterplan	Mai bis Juli 2017
Phase A2 Masterplan	August 2017 bis Februar 2018
Phase B Nutzungsplanänderung	März bis November 2018

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bau und Planung und des Ressortvorstehers Werkbetriebe sowie unter Ausstand von Renato Günthardt fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 36 Abs. 2 Ziff. 2.1 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

### Beschluss:

- 1 Zur Erarbeitung eines Masterplans und anschliessender Nutzungsplanänderung im geplanten Zentrumsgebiet Sood wird ein Nettokredit von CHF 65'000.00 (inkl. MwSt.) wie folgt bewilligt und freigegeben:
  - Ressort Bau und Planung; CHF 34'000.00 zu Lasten Konto 202.5810.01
  - Ressort Werkbetriebe; CHF 31'000.00 zu Lasten Konto 330.3180.00
- 2 Das Ressort Bau und Planung wird zum Vollzug dieses Beschlusses und zur Unterzeichnung der Verträge ermächtigt.
- 3 Dieser Beschluss ist öffentlich.

4 Mitteilung an:

- 4.1 Ressortvorsteher Bau und Planung
- 4.2 Ressortvorsteher Werkbetriebe
- 4.3 Ressortleiter Bau und Planung
- 4.4 Ressortleiter Werkbetriebe
- 4.5 Finanzen und Controlling
- 4.6 ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung (mit separatem Schreiben)
- 4.7 Günthardt Immobilien AG (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil  
Stadtrat

Harald Huber  
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr  
Stadtschreiberin