

Medienmitteilung der Stadt Adliswil

Adliswil, 17. August 2017

Verdichtete Innenentwicklung im Zentrum von Adliswil

Der gemeinsame Planungsprozess mit den Grundeigentümern im Zentrum Süd ist abgeschlossen und die Sonderbauvorschriften liegen vor. Nach deren Genehmigung durch die zuständigen Stellen wird es möglich, auf diesem zentralen Areal in Adliswil doppelt so dicht zu bauen.

Insgesamt 32 Eigentümer unterhalten auf dem Areal zwischen der Bahn, Albis- und der Florastrasse private Grundstücke von unterschiedlicher Grösse. Das Gebiet, auch Zentrum Süd genannt, eignet sich aufgrund seiner zentralen Lage optimal zur Innenentwicklung mittels verdichtetem Bauen. In einem Planungsprozess mit mehreren Workshops wurde gemeinsam mit den Eigentümern eine Masterplanung erarbeitet. In der Masterplanung wird im Groben erläutert, wie das Gebiet gestaltet, verdichtet und erschlossen werden soll. Aufgrund der Masterplanung wurden Sonderbauvorschriften (SBV) erarbeitet.

Höhere Gebäude, mehr Dichte

Sobald ein Baufeld von mindestens 1'000 m² Grundfläche von mehreren Grundeigentümern gemeinsam entwickelt wird, kann entweder die bisher gültige Grundordnung beansprucht oder nach den Sonderbauvorschriften mit einer wesentlichen höheren Dichte gebaut werden. Die zulässige Dichte steigt ab 1'000 m² von 150% Ausnutzung auf 180% Ausnutzung. Die Bestimmungen zu den zulässigen Gebäudeabmessungen beschränken die Gesamthöhe der Gebäude auf 18 Meter. Mittels Gestaltungsplänen sind höhere Ausnutzungsziffern zulässig. Das Teilgebiet mit Gestaltungsplanpflicht wird im Zonenplan Adliswil festgelegt.

Gemischte Nutzungen und Raum für die Fussgänger

An dieser zentrumsnahen Lage wird eine Durchmischung von Wohnen und Arbeiten angestrebt. Entlang der Albis- und Florastrasse sind mässig störende Betriebe, in den übrigen Gebieten nicht störende Betriebe zulässig. Entlang der Albisstrasse sind Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig. Zudem wird auf Strassenniveau der öffentlich zugängliche Raum erweitert sowie attraktive Rahmenbedingungen für publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss geschaffen. Um den öffentlich zugänglichen Raum für Fussgänger zu sichern, werden entlang der Albisstrasse Arkadenbaulinien festgelegt. Der Bereich unter der Arkade ist als öffentlicher Fussgängerbereich zu gestalten, freizuhalten und zu sichern. Beim Endausbau könnte das Gebiet Zentrum Süd dereinst etwa 465 Einwohner und 100 Arbeitsplätze bieten. Dem daraus resultierenden Mehrverkehr würde mit der Anpassung der Albisstrasse begegnet.

Die Sonderbauvorschriften, der Ergänzungsplan, der Planungsbericht und die Zonenplananpassung liegen bis am Montag, 16. Oktober in der Stadtverwaltung Adliswil zur Einsichtnahme auf. Zeitgleich befinden sie sich beim Kanton Zürich zur kantonalen Vorprüfung. Nach der Behandlung allfälliger Einwendungen werden die Unterlagen nochmals von den städtischen Gremien (Baukommission, Stadtrat, Grosser Gemeinderat) behandelt.

Das Pilotprojekt der Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern im Zentrum Süd dauerte etwa ein Jahr und umfasste vier gemeinsame Workshops sowie eine Informationsveranstaltung. Die gewonnenen Erfahrungen aus diesem kooperativen Planungsprozess sind sehr positiv.

Gerne beantwortet Felix Keller, Ressortvorsteher, Ihre Fragen.
Telefon 044 724 32 40, E-Mail felix.keller@adliswil.ch