

## **Medienmitteilung der Stadt Adliswil**

Adliswil, 11. September 2018

### **Mit Sonderbauvorschriften zu qualitätsvoller Innenentwicklung**

**In einem gemeinsamen Planungsprozess mit den Grundeigentümern im Zentrum Süd wurden eine Masterplanung und darauf basierend Sonderbauvorschriften ausgearbeitet. Damit soll es möglich werden, auf dem zentralen Areal dichter zu bauen. Der Stadtrat hat die Sonderbauvorschriften sowie die Zonenplanänderung dem Grossen Gemeinderat überwiesen.**

Insgesamt 32 Eigentümer unterhalten auf dem Areal zwischen der Bahn, Albis- und der Florastrasse private Grundstücke von unterschiedlicher Grösse. Das Gebiet, 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 Dichte, bessere Architektur sowie mehr öffentlicher Raum**

Die SBV sehen vor, dass ab mindestens 1'000 m<sup>2</sup> Grundfläche wahlweise nach der bisher gültigen Bau- und Zonenordnung oder nach SBV mit einer höheren Dichte gebaut werden darf. Die zulässige Ausnutzung steigt je nach Grösse der Grundfläche ab 1'000 m<sup>2</sup> von 150% auf 180%. Die Bestimmungen zu den zulässigen Gebäudeabmessungen beschränken die Gesamthöhe der Gebäude auf 18 Meter. Am Nord- und Süden des Gebietes sind gemäss Masterplanung optional Gestaltungspläne möglich.

Im Gegenzug für die Mehrausnutzung sind verschiedene Anforderungen zu erfüllen. Die Grundeigentümer haben mit einem Richtprojekt nachzuweisen, dass die Sonderbauvorschriften eingehalten werden. Zudem ist eine gute architektonische Qualität erforderlich (nicht nur befriedigende Gesamtwirkung) und sämtliche Gebäude müssen die Anforderungen gemäss Minergie-P oder Minergie-ECO einhalten. Im Weiteren darf die private Parkierung nur unterirdisch angeordnet werden und es müssen Fahr- und Fusswegrechte zu Gunsten der Öffentlichkeit grundbuchlich gesichert werden. Darüber hinaus haben sich die Grundeigentümer an den Kosten der Umgestaltung der Albisstrasse zu beteiligen.

#### **Gemischte Nutzungen und Raum für die Fussgänger**

An der 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.

Innerhalb des Planungsgebietes werden Wegverbindungen für Fussgänger und Velofahrer die Durchlässigkeit erhöhen und das Zentrum Süd zu einem erlebbaren Stadtraum machen. 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. In Zusammenarbeit mit dem Amt für Verkehr des Kantons Zürich wurde eine Gestaltungsstudie ausgearbeitet, um der künftigen Verkehrssituation Rechnung zu tragen. Die Sonderbauvorschriften und die Zonenplananpassung wurden öffentlich aufgelegt und vom Kanton vorgeprüft. Seinerseits wird das innovative Vorgehen mittels kooperativem Verfahren gewürdigt und die qualitativen Verdichtungsbestrebungen mittels Bestimmungen der SBV unterstützt. Nun hat der Stadtrat diese verabschiedet und an den Grossen Gemeinderat zur Festsetzung überwiesen.

[Hier finden Sie die Unterlagen rund um die Nutzungsplanänderung](#)

---

Gerne beantwortet Felix Keller, Ressortvorsteher, Ihre Fragen.  
Telefon 079 430 24 19, E-Mail [felix.keller@adliswil.ch](mailto:felix.keller@adliswil.ch)