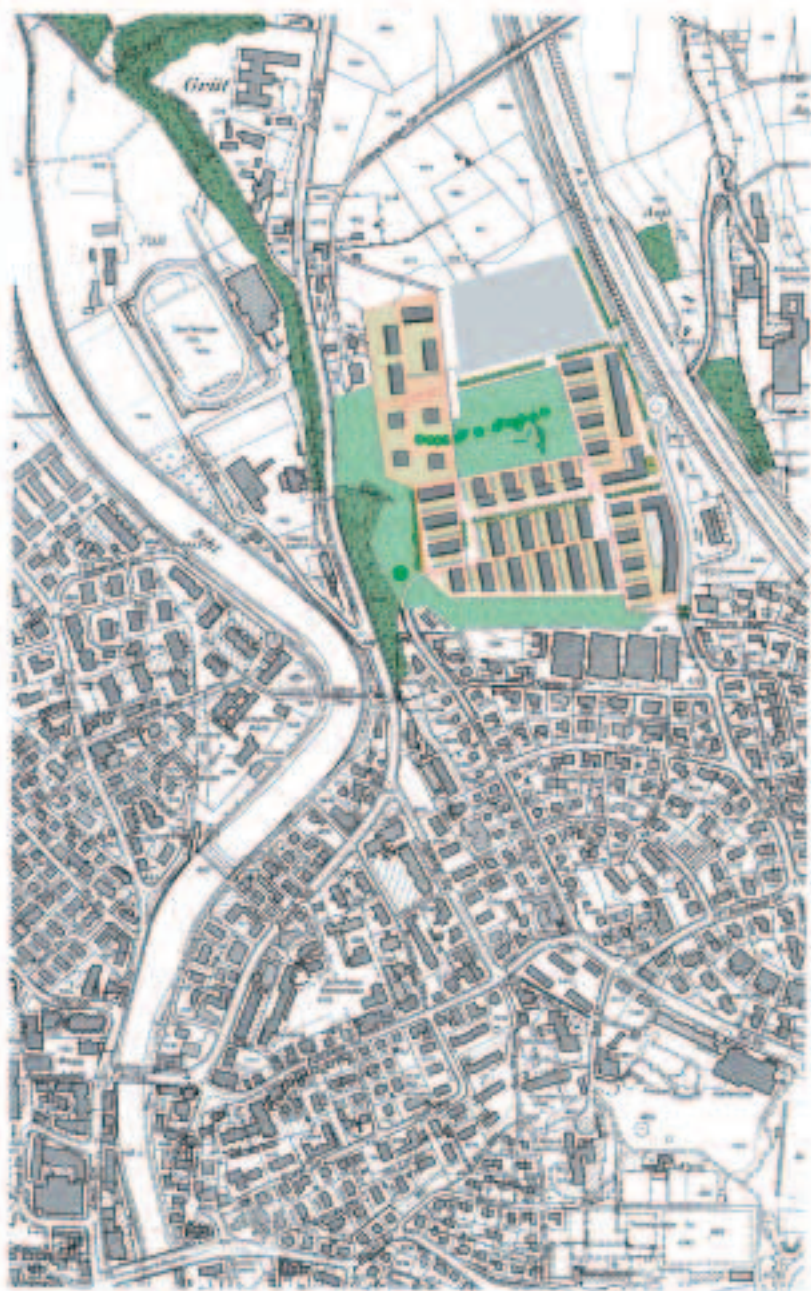


Gebietsentwicklung Lebern-Dietlimoos

Logischer Schritt

für eine harmonische Stadtentwicklung



Das Wichtigste in Kürze

Adliswil – harmonische Vielfalt heute und in Zukunft

Dank attraktiver Lage sowie ausgewogener und qualitativ hochstehender Angebote für Wohnen, Freizeit, Arbeit und Dienstleistungen ist Adliswil heute eine lebendige Wohnstadt zwischen der Metropole Zürich und dem grossen Erholungsraum Sihlwald. Für seine weitere Entwicklung muss der sorgsame Ausgleich zwischen den Bedürfnissen nach Ruhe, Vielfalt, Wachstum, Bewahrung, Nutzung, Ökonomie und Ökologie im Zentrum stehen.

Das Entwicklungsgebiet von Adliswil erfordert diesen anspruchsvollen Ausgleich in besonderem Mass. Das Gebiet Sunnau-Lebern-Moos zeichnet sich aus durch seine hohe Qualität als Landschafts- und Naturraum und ist gleichzeitig geprägt durch seine Lage zwischen Zürichstrasse und Autobahn. Der nahe Autobahnanschluss macht Teile des Gebietes schon seit geraumer Zeit zum Anziehungspunkt für unterschiedlichste Projektideen.



Neuer vitaler Stadtteil

Um eine harmonische und schrittweise bauliche Entwicklung des Gebietes am nördlichen Stadtrand zu ermöglichen, wurde das Entwicklungskonzept '96 erarbeitet, von dem der Gemeinderat am 12. März 1997 zustimmend Kenntnis genommen hat und das 1998 im Kommunalen Richtplan verankert worden ist. Auf rund 28 Hektaren disponibler Landfläche soll bis etwa 2015 ein neuer vitaler Stadtteil

mit Raum für 2500 bis 3000 Bewohnerinnen und Bewohner sowie für 1000 bis 1500 Arbeitsplätze entstehen.

In der Folge zeigte sich, dass die nötigen Grenzbereinigungen für die in der «Sunnau» als erste Etappe vorgesehenen Überbauungen noch einige Jahre in Anspruch nehmen könnten. Um einer Wohnraumverknappung entgegenzuwirken, leitete der Stadtrat 2002 die Nutzungsplanänderung «Lebern-Dietlimoos» ein.

Ideale Partner

Mit der Interessengemeinschaft (IG) Lebern-Süd sowie der Zurich International School (ZIS) sind kurz darauf zwei ideale Partner an die Stadt herangetreten.

Die neue Oberstufen-Schulanlage, welche die ZIS im Dietlimoos erstellen will, wird die Attraktivität Adliswils und der Region für internationale Unternehmen mit qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen weiter verbessern. Voraussetzung für die Ansiedlung der ZIS ist die rasche Realisierung und die Bezugsbereitschaft der Anlage auf das Schuljahr 2007/8. Die raumplanerische Prüfung durch den Stadtrat hat gezeigt, dass bei entsprechender Zonenausweitung ein geeigneter Standort ausgeschieden werden kann.

Noch bevor die dafür eingeleitete erweiterte Planung bearbeitet wurde, hat die IG Lebern-Süd die Absicht geäussert, im Gebiet Lebern-Dietlimoos Wohnsiedlungen im mittleren Preissegment zu erstellen. Die Gemeinschaft aus den Investoren Swiss Re, Helvetia Patria und Allreal zeigte sich bereit, die Planung und Projektentwicklung eines ersten Schrittes in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Adliswil zu übernehmen.

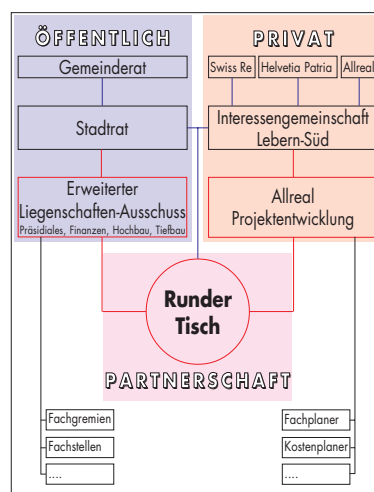
Dieses Engagement eines verlässlichen privaten Partners ermöglicht es, das neue Quartier Lebern-Dietlimoos in kurzer Zeit und mit geringen öffentlichen Mitteln als harmonische Einheit zu realisieren.

Erfolgreiche erste Schritte

Der Stadtrat hat diese Chance genutzt und im September 2003 eine Vereinbarung mit der IG Lebern-Süd über die Definition der Entwicklungs-Eckwerte getroffen.

Die öffentlich-rechtlichen Zuständigkeiten und die Kompetenzen der politischen Organe bleiben dabei unangetastet und sind im vollem Umfang gewährleistet.

Die Stadt Adliswil ist in drei massgeblichen Rollen in die Entwicklungsaufgabe involviert: als Garantin des attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandorts, als wichtigste Grundeigentümerin im Gebietsperimeter sowie als verantwortliche Instanz für die räumliche und infrastrukturelle Planung. Der Liegenschaften-Ausschuss des Stadtrates hat deshalb die Begleitung der Aufbauphase direkt an die Hand genommen und alle vorrangig betroffenen Ressorts beteiligt.



Seitens der IG Lebern-Süd bereitet Allreal Projektentwicklung zusammen mit Fachplanern die Entscheidungsgrundlagen auf und stimmt die Ergebnisse mit der Baukommission ab.

So wurde auf der Basis der bestehenden planungsrechtlichen Massnahmen in kurzer Zeit ein Grundlagen-Dossier erarbeitet, das die Bau-, Frei- und Verkehrsflächen präzise fasst, qualitativ und wirtschaftlich tragfähige Überbaumöglichkeiten aufzeigt, die nötigen Infrastruktur- und Quartiereinrichtungen definiert und die Grundlagen für die Bestimmung des Landwerts bereitstellt.

Partnerschaftliche Gebietsentwicklung Lebern-Dietlimoos – konsequenter Schritt mit hohem Nutzen

Die Gebietsentwicklung Lebern-Dietlimoos ist für die Stadt Adliswil ein wichtiger und nachhaltiger Schritt in der räumlichen und wirtschaftlichen Stadtentwicklung. Sie führt das Entwicklungskonzept Sunnau-Lebern von 1996 und die darauf basierenden Beschlüsse des Gemeinderates sachlich und formal folgerichtig weiter.

Die öffentlich-private Partnerschaft zwischen der Stadt Adliswil und der IG Lebern-Süd schafft attraktive Wohnangebote und ermöglicht die zeitgerechte Realisierung der Oberstufen-Schulanlage der ZIS. Sie gewährleistet eine gesamtheitliche, qualitativ hochwertige Gestaltung des neuen Quartiers, verspricht einen raschen, effizienten und erfolgreichen Planungs- und Bauprozess und bietet für die Stadt Adliswil auch wirtschaftlich grosse Vorteile:

- 350 bis 400 attraktive Wohnungen im mittleren Preissegment
- fertig erschlossenes Areal zur Abgabe im Baurecht an die ZIS
- rund 3,5 ha Freifläche für Naherholung, Landschafts- und Naturschutz
- Infrastruktur-Vorleistungen im Wert von rund 0,7 Mio. Franken für weiter nördlich gelegene städtische Grundstücke
- erleichterte Zufahrt zum Spital Sanitas ohne Mehrbelastung des Hofacker-Quartiers
- Netto-Einnahmen von mindestens 4,8 Mio. Franken mit Vorfinanzierung der durchgehenden Quartier-Verbindung.

Hohe Lebensqualität

Das neue Quartier Lebern-Dietlimoos schafft Lebens- und Wohnqualität im Sinne des Legislaturplans des Stadtrats: Es entsteht ein Wohnangebot, das sich gleichermaßen durch seinen hohen Gebrauchswert, ein sympathisches Umfeld und die gute Einbindung in die Gesamtstadt auszeichnet.

Die «Planungsgrundlagen Lebern-Dietlimoos» sichern mit präzisen Strukturvorgaben und Qualitätsstandards die Funktionsfähigkeit, gewähren Gestaltungsspielraum für vielfältige Wohnbauprojekte und bieten grosszügige Freiflächen für Erholung, Landschafts- und Naturschutz. In gleicher Weise schaffen die Dispositionen für die Schulanlage der ZIS beste Voraussetzungen für die optimale Integration in das neue Quartier.

Regionalbusse zwischen den Bahnhofen Adliswil und Wollishofen sowie Verbesserungen im Ortsbusangebot werden eine optimale Einbindung in das öffentliche Verkehrsnetz gewährleisten. Die nördliche Zufahrt und Wegfahrt zum neuen Quartier wird ab dem geplanten Knoten «Sunnau» über die neue Sammelstrasse entlang der A3 erfolgen. Damit wird eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Hofacker-Quartiers vermieden und gleichzeitig die Erreichbarkeit des Spitals Sanitas verbessert.

Klare Vorteile

Die Zusammenarbeit mit einem einzigen Partner für die Entwicklung des gesamten Gebietes Lebern-Dietlimoos bietet entscheidende Vorteile: Einzonung, Erschliessung und Überbauung können in jeder Beziehung integral erfolgen. Dadurch entfallen komplizierte und zeitraubende Verhandlungen und Verfahren, und es entsteht unabhängig von den heutigen Besitzverhältnissen ein in sich harmonisches und optimal in die Stadtentwicklung integriertes neues Quartier. Gleichzeitig wird die zeitgerechte Realisierung der für Adliswil attraktiven Schulanlage der ZIS sicher gestellt.

Mit geringen Investitionen aus dem städtischen Finanzhaushalt können auf diese Weise die Entwicklungsziele erreicht, die Nachfrage nach neuem Wohnraum befriedigt und die Standortattraktivität Adliswils weiter verbessert werden.

Darüber hinaus ermöglicht die gesamtheitliche Landwert-Bestimmung allen Beteiligten einen angemessenen Landerlös und vermeidet Spekulationsgewinne. Die neutrale Überprüfung des Angebotes der IG Lebern-Süd durch Ernst & Young garantiert der Stadt Adliswil und den privaten Grundeigentümern einen mit der IG Lebern-Süd noch zu verhandelnden, marktgerechten Verkaufspreis für unerschlossenes Land, unabhängig davon, ob dieses einer Bauzone oder einer Freifläche zugewiesen wird.

Stadt behält Führung

Die IG Lebern-Süd hat in der bisherigen Aufbauphase ihre Verlässlichkeit als Partnerin unter Beweis gestellt. Das bereits in früherer Zusammenarbeit mit einzelnen Mitgliedern der IG geschaffene Vertrauen wurde dabei weiter vertieft.

Mit den Eckwerten für Gestaltungspläne und dem Entwurf zu den Sonderbauvorschriften hat die Baukommission ein Bauregime vorgegeben, das die mit der höheren Ausnutzung verbundene hohe gestalterische und funktionale Qualität gewährleistet.



In der nächsten Planungsphase sollen nun gemeinsam die nächsten Schritte angegangen werden. Wie bereits in der Aufbauphase bleiben auch für alle weiteren Entwicklungsarbeiten die öffentlich-rechtlichen Zuständigkeiten und die Kompetenzen der politischen Organe unangetastet.

Zu diesem Zweck beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, das Konzept zur Nutzungsplanung sowie die Vereinbarung zur weiteren partnerschaftlichen Gebietsentwicklung zu genehmigen und ihn mit der Vertragsvorbereitung zu beauftragen.

Über den Baurechtsvertrag mit der ZIS wird der Gemeinderat abschliessend befinden; die Nutzungsplanänderung und der Kaufvertrag zwischen der Stadt und der IG Lebern-Süd werden ihm innerhalb Jahresfrist zum Beschluss unterbreitet.

Überzeugende Vorteile

Die Weiterführung der Partnerschaft mit der IG Lebern-Süd bietet überzeugende Vorteile für die Stadt Adliswil:

- Weitere Verbesserung für den Wohn- und Wirtschaftsstandort Adliswil durch 350 bis 400 neue, attraktive Wohnungen und die Zurich International School
- Rasche und sichere Realisierung der Entwicklungsziele der Stadt
- Hohe Wohn- und Siedlungsqualität durch gesamtheitliche Planung des neuen Quartiers Lebern-Dietlimoos
- Grosszügige Naherholungsangebote für das neue und für die umliegenden Quartiere
- Sicherung von 1,7 Hektaren Landschafts- und Naturschutzflächen
- Keine Gefährdung oder Verzögerung durch komplizierte Verfahren und Verhandlungen
- Minimale finanzielle Investitionen für die Stadt Adliswil
- Gesicherte Netto-Einnahmen von mindestens 4,8 Mio. Franken mit Vorfinanzierung der durchgehenden Quartier-Verbindung
- Neutral überprüfter, marktgerechter und einheitlicher Landpreis für alle Grundeigentümer
- Faire Verzinsung des Baurechts der ZIS
- Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit verlässlichen Partnern
- Klare Zuständigkeiten: Stadtrat und Baukommission bereiten nächste Schritte vor, Gemeinderat entscheidet über Nutzungsplanänderung, Kauf- und Baurechtsvertrag.

Antrag an den Gemeinderat und nächste Schritte

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat

- die Realisierung der vorgeschlagenen Entwicklung im Gebiet Lebern-Dietlimoos vorzusehen,
 - dem aufgezeigten ortsplanerischen Vorgehen im Gebiet Lebern-Dietlimoos zuzustimmen,
 - der Vereinbarung über den Landverkauf von der Stadt Adliswil an die IG Lebern-Süd zuzustimmen,
 - den Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Adliswil und der ZIS zu genehmigen.
- Gleichzeitig soll der Stadtrat beauftragt werden, die Nutzungsplanänderung und den Kaufvertrag zusammen mit den jeweils betroffenen Partnern vorzubereiten und spätestens innerhalb eines Jahres dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen.

Damit wird der Stadtrat beauftragt, die nächste Planungsphase für das Gebiet Lebern-Dietlimoos einzuleiten.

Sie umfasst fünf Teilschritte:

- Überprüfung und Konkretisierung der Planungsgrundlagen und des Analytischen Projekts durch architektonische Konkurrenzverfahren in Form von Studienaufträgen;
- Aufbereitung der «Nutzungsplanänderung Lebern-Dietlimoos» zuhanden der Beschlussgremien (Zonenplanänderung, Ergänzung der Bauordnung, Sondernutzungspläne, Erschliessungsplan);
- Arrondierung der Grundstücke für die drei Eigentümer (Stadt Adliswil, Frau Karin Seleger und IG Lebern-Süd) und Ausscheiden der Erschliessungsflächen;
- Festlegung der Verkaufsmodalitäten mit der Stadt Zürich und Vorbereitung des Vertragswerks zum Landverkauf von der Stadt Adliswil an die IG Lebern-Süd
- Festsetzung der Nutzungsplanänderung und Beschluss über den Landverkauf durch den Gemeinderat.



Das Planungsgebiet in Zahlen

Gesamtfläche:	13.6 ha	
Eigentum heute:		
Stadt Adliswil	9.6 ha	70%
4 private Eigentümer	3.8 ha	29%
Dietlimoosweg	0.2 ha	1%
Nutzung künftig:		
Nettobaupfläche	8.6 ha	63%
Wohnen (7 Baufelder)	6.6 ha	48%
ZIS (Schulanlage)	2.0 ha	15%
Strassen und Wege (Verkehrsfläche)	1.4 ha	10%
Erholung, N+L-Schutz (Freifläche)	3.5 ha	26%
Abstandsfläche A3 (übriges Gebiet)	0.1 ha	1%

Weitere Auskünfte erteilt:
Bruno Aebischer, Stadtschreiber
Telefon 044 711 77 21, Fax 044 711 77 14
stadtschreiber@adliswil.ch