

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Aufhebung Gewässerabstandslinie und Zonenplanänderung

In Verbindung mit dem
privaten Gestaltungsplan Stadthausareal

Erläuternder Bericht nach Art. 47
Raumplanungsverordnung (RPV)



Auftraggeber

Leutschenbach AG, Henrik J. Stump

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Michael Camenzind, Projektleiter
Olaf Wolter, Stv. Projektleiter

Inhalt	1. Einleitung	4
	1.1 Ausgangslage	4
	1.2 Aufgabe	5
	1.3 Verfahren	5
	2. Planungsgrundlagen	6
	2.1 Nutzungsplanung	6
	2.2 Gewässerabstandslinie	7
	2.3 Weitere Grundlagen	7
	3. Aufhebung der Gewässerabstandslinie	8
	4. Zonenplanänderung	9
	5. Mitwirkung	10
	5.1 Öffentliche Auflage, Anhörung	10
	5.2 Vorprüfung ARE	10
	6. Verfahrensablauf	11

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Investorenwettbewerb

Die Stadt Adliswil hat im Juni 2011 einen Investorenwettbewerb zum geplanten Verkauf des Stadthausareals zwischen Zürichstrasse und Sihl 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.

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 m²grossen Areal an der Sihl vier Gebäude vor. Das markanteste Gebäude am Brückenkopf besitzt eine Höhe von 35 Metern.

Orthofoto mit Gestaltungsplangebiet



Privater Gestaltungsplan Stadthausareal

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

Aufhebung Gewässer-
abstandslinie im Bereich des
Gestaltungsplans Stadthaus-
areal

1.2 Aufgabe

Die geplanten Gebäude verletzen die bestehende Gewässer-
abstandslinie entlang der Sihl. Diese soll daher im Geltungsbe-
reich des Gestaltungsplans aufgehoben werden. An ihre Stelle
treten die detaillierten Festlegungen des privaten Gestaltungs-
plans Stadthausareal.

Festlegung des Gewässer-
raums der Sihl

Gleichzeitig mit der Gestaltungsplanung soll der Gewässerraum
der Sihl entsprechend den gewässerschutzrechtlichen Bestim-
mungen im Bereich des Gestaltungsplanareals abschliessend
festgelegt werden. Die Festlegung des Gewässerraums richtet
sich nach den in der Verordnung über den Hochwasserschutz
und die Wasserbaupolizei (HWSchV) beschriebenen Verfah-
rensschritten.

Anpassung der Zonengrenze

Im Bereich des Gestaltungsplans wird eine Begradigung des
Grenzverlaufs zwischen den Grundstücken Kat. Nr. 7650 (Stadt
Adliswil) und Kat. Nr. 8024 (Gewässerparzelle Sihl, im Eigen-
tum des Kantons) vorgenommen. Dabei wird eine Fläche von
26 m² von der Gewässerparzelle an die Parzelle der Stadt
Adliswil übertragen. Die Zonengrenze soll entsprechend dem
neuen Grenzverlauf angepasst werden.

1.3 Verfahren

Zustimmung des Grossen
Gemeinderates erforderlich

Die Gewässerabstandslinien sind gestützt auf § 67 des kanto-
nalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) Teil der Bau- und
Zonenordnung der Stadt Adliswil. Die Aufhebung der Ge-
wässerabstandslinie und die Zonenplanänderung liegen ge-
mäss § 88 PBG in der Kompetenz des Grossen Gemeinderates
(Legislative). Die Aufhebung der Gewässerabstandslinie und
die Zonenplanänderung müssen von der Baudirektion des Kan-
tons Zürich genehmigt werden.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Nutzungsplanung



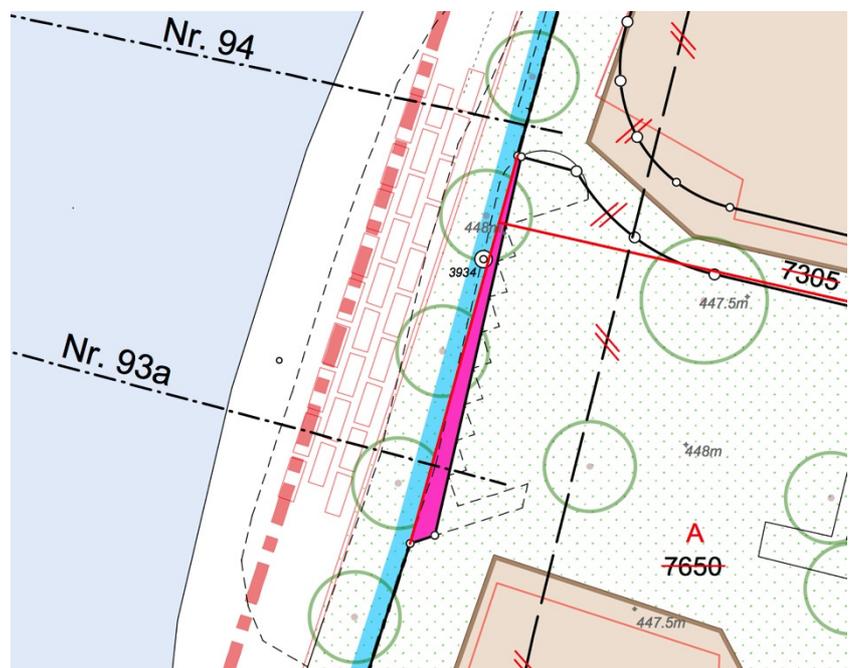
Ausschnitt BZO Adliswil

Das Gestaltungsplangebiet Stadthausareal befindet sich in der Zentrumszone Ost. Südlich der Zürichstrasse befindet sich die Kernzone Kronenstrasse, nördlich folgt eine Wohnzone mit Gewerbe WG.

Zonengrenze

Die Zonenplanänderung betrifft eine schmale dreieckige Fläche im Umfang von 26 m². Die Gewässerparzelle ist im Zonenplan keiner Nutzungszone zugewiesen und ist Teil des Nicht-Baugebietes.

Anpassung des Grenzverlaufs



2.2 Gewässerabstandslinie

Verlauf

Die Gewässerabstandslinie verläuft in einem Abstand von rund 20 m zum Sihlufer. Sie endet an der Grenze zu Kat. Nr. 7651 (Zürichstrasse 1 und 3).

2.3 Weitere Grundlagen

Erläuterungsbericht

Weitere Grundlagen zum Gestaltungsplan Stadthausareal sind im dazugehörigen erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zu finden.

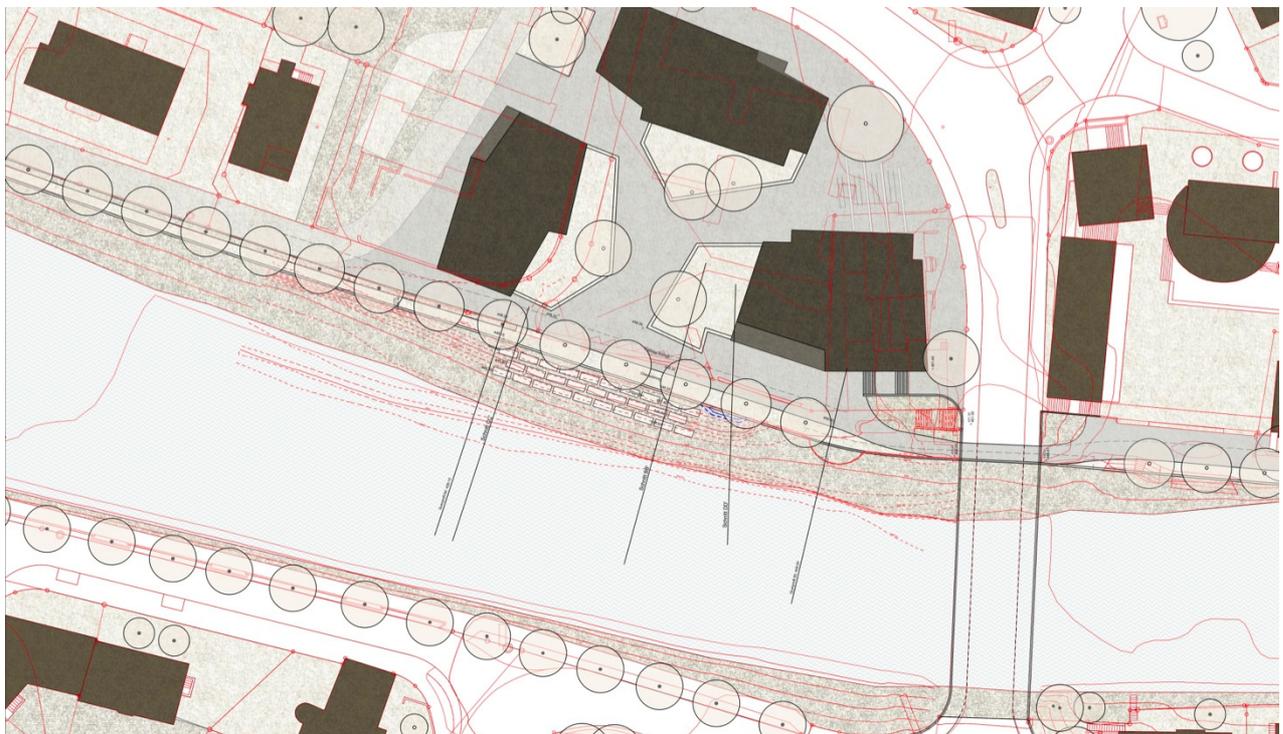
3. Aufhebung der Gewässerabstandslinie

Funktion der Gewässerabstandslinie

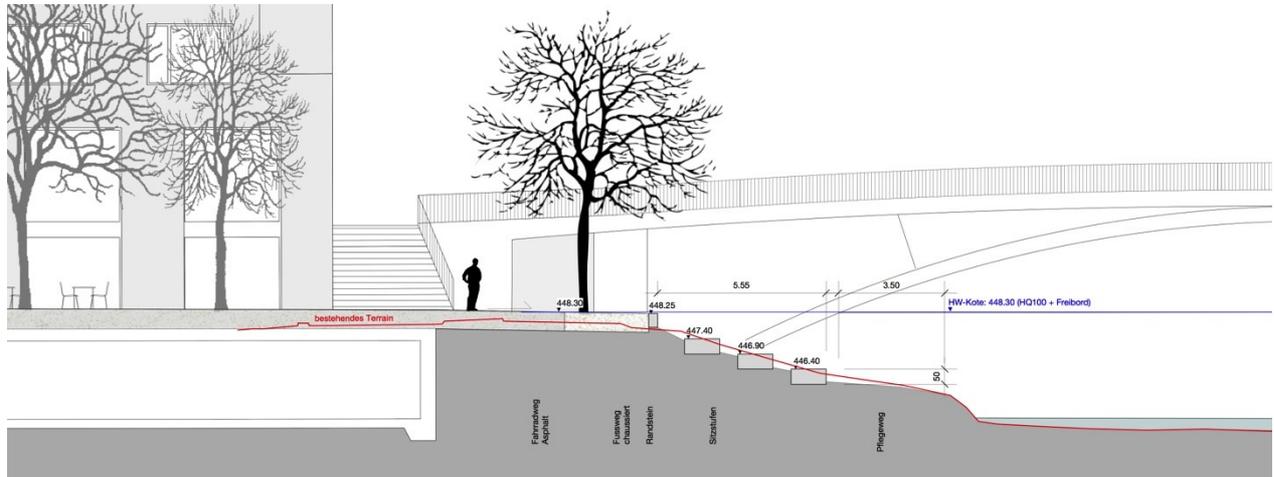
Mit Gewässerabstandslinien kann eine Gemeinde den kantonalrechtlichen Mindestabstand von Gewässern für Bauten und Anlagen erhöhen. Gewässerabstandslinien erfüllen damit eine raumplanerische Funktion, beispielsweise zur Sicherung von Erholungsräumen, geschützten Landschaften oder Vegetationen entlang von Gewässeruferräumen (BEZ 1995 Nr. 7).

Ablösung der Gewässerabstandslinie durch den privaten Gestaltungsplan

Die Gewässerabstandslinie wird neu durch die detaillierten Festlegungen des Gestaltungsplans Stadthausareal abgelöst. Dieser sieht entlang des Sihlufers vielfältige Raumbezüge zur Sihl und eine Aufwertung des Uferbereichs vor. Die generelle Zielsetzung der Gewässerabstandslinie zur Freihaltung der Uferbereiche wird damit durch eine auf die spezifischen örtlichen Verhältnisse angepasste Regelung ersetzt.



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



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

Festlegung Gewässerraum in einem separaten Verfahren

In Absprache mit dem AWEL wird der Gewässerraum der Sihl im Abschnitt des Gestaltungsplangebiets nach den entsprechenden gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen abschliessend festgelegt. Die Festlegung erfolgt inhaltlich und zeitlich abgestimmt mit dem Gestaltungsplan in einem separaten Verfahren nach den in der HWSchV beschriebenen Verfahrensschritten.

4. Zonenplanänderung

Umzonung

Die von der Begradigung des Grenzverlaufs betroffene Fläche wird vom Nicht-Baugebiet in die Zentrumszone Ost umgezont. Mit der Änderung ist die Zonengrenze identisch mit der Grenze des Gewässerraums sowie der neuen, begradigten Grenze der Gewässerparzelle.

Die Vergrösserung der Bauzonenfläche hat keine Nutzungserhöhung im Bereich des Gestaltungsplans Stadthausareal zur Folge.

5. Mitwirkung

5.1 Öffentliche Auflage, Anhörung

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 Aufhebung der Gewässerabstandslinie 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 wie der ZPZ ergaben sich keine Bemerkungen bzw. Einwendungen zur Aufhebung der Gewässerabstandslinie.

Verzicht auf öffentliche Auflage und Anhörung zur Zonenplanänderung

Die Notwendigkeit einer Zonenplanänderung wurde erst während der öffentlichen Auflage der Unterlagen zum Gestaltungsplan Stadthausareal erkannt. Die Abteilung Bau und Planung der Stadt Adliswil hat eine entsprechende Einwendung eingereicht.

Die Zonenplanänderung ist mit 26 m² Fläche geringfügig und hat keine Nutzungserhöhung im Bereich des Gestaltungsplans Stadthausareal zur Folge. Auch sonst sind durch die Zonenplanänderung keine Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu verzeichnen. Daher wird auf die Durchführung der öffentlichen Auflage und der Anhörung für die Zonenplanänderung verzichtet und diese in das Gesamtpaket der Planungen zum Stadthausareal integriert.

5.2 Vorprüfung ARE

Anträge Kanton

Siehe erläuternder Bericht zum Gestaltungsplan Stadthausareal.

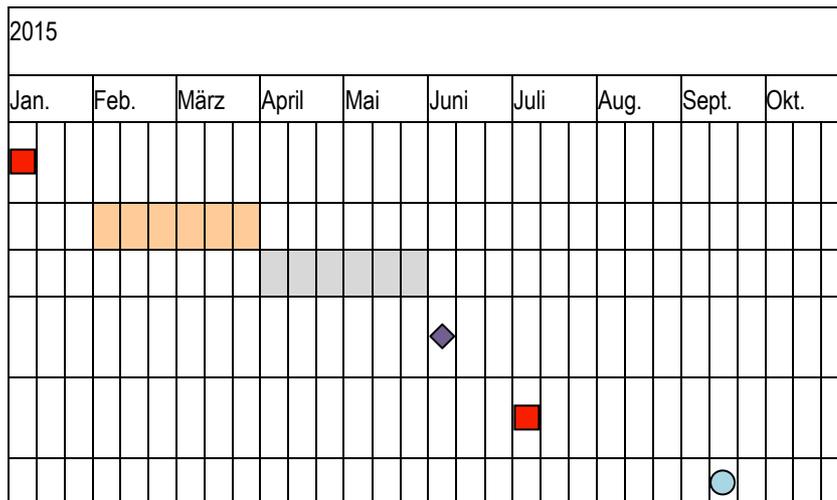
6. Verfahrensablauf

Koordination Verfahren

Das Verfahren zur Aufhebung der Gewässerabstandslinie und zur Änderung des Zonenplans wird eng mit dem Verfahren zum Erlass des privaten Gestaltungsplans koordiniert.

Zeitplan bis zur Zustimmung im Grossen Gemeinderat

- Beratung Stadtrat, Verabschiedung zur öffentlichen Auflage
- Öffentliche Auflage und Anhörung
- Auswertung Einwendungen
- Einreichung an Stadtrat z.H. der Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat
- Weisung Stadtrat an Grossen Gemeinderat
- Zustimmung Grosser Gemeinderat



■ Bearbeitungszeit ○ Grosser Gemeinderat ■ Stadtrat ◆ Meilensteine

Zeitplan bis zur Genehmigung

- Genehmigung
- Publikation Genehmigung, Rekursfrist
- Rechtskraftbescheinigung Genehmigung

