

Sitzung vom 19. Mai 2015

Beschl. Nr. **2015-124**

B1.6.3 Bau- und Zonenordnung, Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne, Erschliessungsplan
Privater Gestaltungsplan Stadthaus; Festsetzung

Ausgangslage

Der Stadtrat verfolgt gemäss Legislaturplan 2014-2018 weiterhin das Ziel, die Büroräumlichkeiten der Stadtverwaltung am Standort Zürichstrasse 10 und 12 zu konzentrieren. Mit der damit verbundenen Verlegung von rund 70 Arbeitsplätzen werden Verwaltungsstandorte reduziert, Mietverhältnisse aufgelöst und die Arbeitseffizienz optimiert. Für die Erweiterung des bestehenden Stadthauses Zürichstrasse 12 wurden ein Richtprojekt, ein Vorprojekt bezüglich Flächen und Raumzuweisung sowie der vorliegende private Gestaltungsplan Stadthaus mit öffentlich-rechtlicher Wirkung ausgearbeitet.

Das Grundstück Kat.-Nr. 8060 (Zürichstrasse 12) befindet sich im Eigentum der Stiftung der Pensionskasse der Stadt Adliswil. Das angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 8061 (Zürichstrasse 10) mit dem Gebäudetrakt der ehemaligen ZKB-Filiale gehört der Stadt Adliswil.

Erwägungen

1. Vorlage

Der private Gestaltungsplan Stadthaus wird von den Grundeigentümern, der Stadt Adliswil und der Stiftung der Pensionskasse der Stadt Adliswil, aufgestellt. Die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan Stadthaus vom 5. März 2015 besteht aus den folgenden Akten:

- Situationsplan 1:500
- Bestimmungen
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)
inkl. Richtprojekt und Ausführungen zum Einwendungsverfahren
nach § 7 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG)

2. Ziele

Der private Gestaltungsplan Stadthaus schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Erweiterung des bestehenden Stadthauses mit einem viergeschossigen Zwischentrakt und einem sechsgeschossigen Gebäudetrakt (Zürichstrasse 10). Die dichte Bauweise leistet einen Beitrag zur weiteren städtebaulichen Akzentuierung des Stadtzentrums und zur haushälterischen Nutzung des Bodens an zentraler Lage.

3. Planinhalte

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans Stadthaus umfasst die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 8060 und 8061. Die rechtsverbindlichen Bestandteile sind der Situationsplan 1:500 und die Bestimmungen. Die Inhalte sind im Bericht nach Art. 47 RPV umschrieben. Das Richtprojekt erbringt den Nachweis einer besonders guten städte- und ortsbaulichen Ein-gliederung in die Umgebung und zeigt den geplanten Bürokomplex.

Der Gestaltungsplan definiert ein Baufeld in Form der bestehenden Gebäudegrundfläche und legt für die einzelnen Gebäudetrakte unterschiedliche Gebäudehöhen fest. Innerhalb dieser Mantellinie kann die maximal zulässige Geschossfläche von 3'685 m² angeordnet werden. Damit sind das zulässige Bauvolumen und die Ausnutzung eindeutig definiert.

Das Areal befindet sich in einer rechtskräftigen Wohnzone mit Gewerbe. In dieser Zone sind eine Ausnutzungsziffer von 70 %, eine Gebäudehöhe von 14 m und vier Vollgeschosse zulässig. Der Gewerbeanteil darf 1/2 und der Wohnanteil 4/5 der zulässigen Ausnutzung nicht überschreiten. Der private Gestaltungsplan lässt eine Ausnutzungsziffer von 195 %, eine Gebäudehöhe von maximal 22.72 m und bis zu sechs Vollgeschosse zu. Die Wohnnutzung wird nicht ausgeschlossen und auf maximal 80 % festgelegt.

4. Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG zum privaten Gestaltungsplan Stadthaus fand vom 5. Dezember 2014 bis am 6. Februar 2015 statt. Die Stadt Zürich und die Gemeinden Kilchberg, Rüschlikon, Langnau am Albis und Stallikon nahmen die Vorlage ohne Anträge zur Kenntnis. Die Geschäftsleitung der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) stellt gemäss Protokollauszug vom 15. Januar 2015 fest, dass die Vorlage keine Widersprüche zum rechtskräftigen regionalen Richtplan Zimmerberg aufweist. Sie verlangt den Nachweis für die Machbarkeit einer Tramverlängerung im Querschnitt der Zürichstrasse und einen maximalen Wohnanteil von 50 %. Mit dem privaten Gestaltungsplan Stadthaus wird eine allfällige zukünftige Tramverlängerung nicht negativ präjudiziert. Der maximale Wohnanteil wird gemäss Vorgabe der Baudirektion aus der Vorprüfung auf 80 % belassen.

Die Baudirektion hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 1. September 2014 Stellung genommen und beurteilt die Vorlage als genehmigungsfähig. Die in der Vorprüfung geforderten Präzisierungen und Ergänzungen wurden vorgenommen.

Zusammenfassung und Antrag

Der vorliegende private Gestaltungsplan Stadthaus stellt eine sachgerechte, zweckmässige und angemessene Planungsvorlage im Sinne von § 5 PBG dar.

Die Baukommission hat die Vorlage am 26. März 2015 beraten und zuhanden des Stadtrats verabschiedet. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, den privaten Gestaltungsplan Stadthaus festzusetzen.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bau und Planung und der Baukommission fasst der Stadtrat, gestützt auf § 86 PBG, folgenden

Beschluss:

- 1 Dem privaten Gestaltungsplan Stadthaus vom 5. März 2015 wird zugestimmt.

2 Dem Grossen Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:

- 2.1 Der private Gestaltungsplan Stadthaus vom 5. März 2015 auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 8060 und 8061, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, wird festgesetzt.
- 2.2 Vom erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zum privaten Gestaltungsplan Stadthaus und von den darin enthaltenen Ausführungen zum Einwendungsverfahren nach § 7 Abs. 3 PBG wird zustimmend Kenntnis genommen.
- 2.3 Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den privaten Gestaltungsplan Stadthaus zu genehmigen.
- 2.4 Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan Stadthaus in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Der Stadtrat unterbreitet entsprechende Beschlüsse dem Grossen Gemeinderat zur Kenntnisnahme und macht sie öffentlich bekannt.
- 2.5 Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

3 Zu diesem Beschluss wird eine Medienmitteilung publiziert.

4 Dieser Beschluss ist öffentlich, sobald eine Medienmitteilung publiziert wurde.

5 Mitteilung an:

- 5.1 Grosser Gemeinderat
- 5.2 Stadtrat
- 5.3 Baukommission
- 5.4 Projektausschuss Stadthaus
- 5.5 Ressortvorsteher Bau und Planung
- 5.6 Ressortvorsteher Finanzen
- 5.7 Ressortleiter Bau und Planung
- 5.8 Abteilung Liegenschaften
- 5.9 Projektleiter Stadtplanung
- 5.10 Stiftung der Pensionskasse der Stadt Adliswil
- 5.11 Kellenberger & Walti Architekten, Stauffacherstrasse 106, 8026 Zürich (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Patrick Stutz
1. Vizepräsident

Gregor Matter
Stv. Stadtschreiber