

## Sitzung vom 06. September 2016

Beschl. Nr. **2016-230**

B1.6.3 Bau- und Zonenordnung, Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne, Erschliessungsplan  
Entwicklung Zentrum Süd; Nutzungsplanung

### Ausgangslage

Im Gebiet zwischen der Bahn, der Albis- und der Florastrasse, im Zentrum Süd, sollen die Entwicklungsvorstellungen der Stadt Adliswil mit den Bauabsichten der privaten Grundeigentümerschaften abgestimmt werden. Dazu hat der Stadtrat mit SRB 2015-288 vom 3. November 2015 einem kooperativen Planungsprozess mit den über 30 Grundeigentümerschaften zugestimmt. Der Zustimmung ist eine Befragung der Grundeigentümerschaften zu einer solchen Planung vorausgegangen, die mit rund zwei Dritteln positiv beantwortet wurde.

In der Folge wurde mit den Grundeigentümerschaften bzw. deren Vertretern im Zeitraum von Dezember 2015 bis Juni 2016 an drei Workshops und der Schlussveranstaltung eine kommentierte Masterplanung erarbeitet. Mit der Masterplanung werden die städtebaulichen Richtlinien der Bebauung, der Frei- und Grünräume sowie der Erschliessung definiert. Zur Umsetzung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung werden Sonderbauvorschriften (SBV) in Verbindung mit einem ökonomischen Anreizsystem vorgeschlagen. Mittels der SBV wird auf die kleinteilige heterogene Bebauungsstruktur sowie das Prinzip der Bestandegarantie reagiert. Die SBV sehen vor, dass ab mindestens 1'000 m<sup>2</sup> anrechenbarer Grundstücksfläche eine Ausnützung von 150 % konsumiert werden kann. Die Ausnützung nimmt bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche bis 3'000 m<sup>2</sup> linear auf maximal 180 % zu. Parallel zu den SBV bleibt das Bauen nach der Grundordnung weiterhin zulässig; die Ausnützung der Grundstücke beschränkt sich in diesem Falle auf die gültigen 70 %. Darüber hinaus ist in der Masterplanung für die neuralgischen Bereiche im Norden und Süden eine Gestaltungsplanpflicht bzw. ein optionaler Gestaltungsplan vorgesehen.

Im Zuge der Schlussveranstaltung im Juni 2016 wurden die Grundeigentümerschaften um ihre schriftliche Zustimmung zur Masterplanung ersucht. Nebst der inhaltlichen Zustimmung zur geplanten Entwicklung soll damit auch der anstehende Gang durch die politischen Instanzen – die informelle Masterplanung ist in der formellen Nutzungsplanung festzusetzen – unterstützt werden. Von den aktuell 32 Grundeigentümerschaften haben deren 18 ihre Zustimmung schriftlich bekundet.

### Projektbeschreibung

Die mit der Masterplanung definierten städtebaulichen Richtlinien der Bebauung, der Frei- und Grünräume sowie der Erschliessung sind grundeigentümerverbindlich in der formellen Nutzungsplanung festzusetzen. In diesem Zusammenhang hat bezüglich der Erschliessung des Gebiets Zentrum Süd ein Austausch mit dem kantonalen Amt für Verkehr (AFV) stattgefunden. Entwickelt sich das Gebiet nach den geplanten SBV, ist mit einer Verdoppelung der rund 290 Bewohnenden sowie einer Verfünffachung der 40 Beschäftigten zu rechnen, was zu Mehrverkehr führen wird. Grundsätzlich stützt das AFV die geplante Gebietsentwicklung und die angedachte Erschliessung, fordert aber eine Studie zur

Umgestaltung der Albisstrasse im Bereich des Zentrums Süd, analog des Abschnitts zwischen Bahnhof- und Wachtbrücke. Da es sich bei der Albisstrasse um eine Staatsstrasse handelt, übernimmt das AFV 50 % der veranschlagten Kosten von CHF 30'000. Mit der Festsetzung der SBV und Umgestaltung der Albisstrasse werden die Voraussetzungen für eine nachhaltige Aufwertung und qualitative Verdichtung durch die Eigentümer im Zentrum Süd geschaffen.

### Kostenzusammenstellung

Die detaillierten Kostenangaben sind in den Offerten zu den SBV vom 28.07.2016 bzw. zur Umgestaltung der Albisstrasse vom 11.05.2016 enthalten.

Leistungen	Kreditbedarf, CHF inkl. MwSt.
Erarbeitung und Genehmigungsverfahren SBV	19'600
Studie Umgestaltung Albisstrasse (entspricht 50 % Kostenanteil)	15'000
Projektleitung Ressort Bau und Planung	5'000
Nebenkosten/Unvorhergesehenes (14 %)	5'400
<b>Gesamtkreditbetrag</b>	<b>45'000</b>

Im Finanzplan 2015 - 2019 sind zu Lasten Konto 202.5810.01 insgesamt CHF 400'000 für Verdichtungsstudien und kooperative Planungsprozesse eingestellt. Das AFV übernimmt einen Anteil von 50 %, d. h. CHF 15'000, der veranschlagten Kosten von CHF 30'000.

### Auftragsvergabe

Die Arbeitsvergabe untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen gemäss Art. 8 Abs. 2 lit. a der Interkantonalen Vereinigung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB). Für Dienstleistungen und Aufträge im Baunebengewerbe im Nicht-Staatsvertragsbereich unter dem Schwellenwert von CHF 150'000 kann, unter Berücksichtigung der Einschränkungen zum Vergabeverfahren (Leitfaden zum Submissionswesen und der öffentlichen Beschaffung der Stadt Adliswil, Ziff. 9.2) die freihändige Vergabe gemäss Art. 7 Abs. 1<sup>bis</sup> IVöB angewendet werden.

Die Arbeiten zu den SBV zu CHF 19'600 und zur Studie Umgestaltung Albisstrasse zu CHF 15'000 (50 % Kostenanteil) werden an die Planar AG für Raumentwicklung, Zürich, vergeben. Die Vergabe erfolgt im freihändigen Verfahren an die Planar aufgrund der Zusammenarbeit bei der kommentierten Masterplanung – die Vergabe erfolgte dazumal unter Einholung von drei Angeboten gemäss den Vorgaben des Einladungsverfahrens.

## Termine

Der Planungsprozess inklusive Genehmigungsverfahren sieht folgenden Ablauf vor:

Bis Dezember 2016	Erarbeitung Entwurf SBV und Studie Umgestaltung Albisstrasse
Januar 2017	Antrag Baukommission/Stadtrat Verabschiedung SBV zuhanden kantonale Vorprüfung und öffentliche Anhörung; Einreichung Studie Umgestaltung Albisstrasse (mit Baulinien) an Kanton
Juni 2017	Antrag Baukommission/Stadtrat Festsetzung SBV zuhanden Grosse Gemeinderat
September 2017	Festsetzung SBV Grosse Gemeinderat; Festsetzung Baulinien Kanton
November 2017	Genehmigung SBV Kanton
Dezember 2017	Inkraftsetzung SBV

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bau und Planung und der Baukommission fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 36 Abs.1 Ziffer 1.6 und Abs. 2 Ziff. 2.1 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

### Beschluss:

- 1 Der Erarbeitung der SBV und der Studie Umgestaltung Albisstrasse wird zugestimmt, aufgrund der 18 von 32 Zustimmungen der Grundeigentümerschaften zur kommentierten Masterplanung im Gebiet Zentrum Süd.
- 2 Für die Erarbeitung der SBV und die Studie Umgestaltung Albisstrasse im Gebiet Zentrum Süd wird zu Lasten der Investitionsrechnung Konto 202.5810.01 ein Bruttokredit von CHF 45'000 (inkl. MwSt.) bewilligt und freigegeben.
- 3 Die Arbeiten zu den SBV zu CHF 19'600 (Offerte vom 28.07.2016) und zur Studie Umgestaltung Albisstrasse zu CHF 15'000 (Offerte vom 11.05.2016, 50 % Kostenanteil) werden im freihändigen Verfahren an die Planar AG für Raumentwicklung, Zürich, vergeben.
- 4 Marcel Angele, Ressortleiter Bau und Planung, wird zum Vollzug dieses Beschlusses ermächtigt.
- 5 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 6 Mitteilung an:
  - 6.1 Ressortvorsteher Bau und Planung

- 6.2 Ressortleiter Bau und Planung
- 6.3 Finanzen und Controlling
- 6.4 Planar AG für Raumentwicklung, Zürich (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil  
Stadtrat

Harald Huber  
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr  
Stadtschreiberin