

Sitzung vom 11. Juli 2017

Beschl. Nr. **2017-194**

B1.6.3 Bau- und Zonenordnung, Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne, Erschliessungsplan
Entwicklung Zentrum Süd; Sonderbauvorschriften; Anhörung, öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung

Ausgangslage

Im Gebiet zwischen der Bahn, der Albis- und der Florastrasse, im sogenannten 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 Eigentümern 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 einer Schlussveranstaltung eine kommentierte Masterplanung erarbeitet. Mit der Masterplanung werden die städtebaulichen Richtlinien der Bebauung, der Frei- und Grünräume, der Erschliessung sowie der Nutzung definiert.

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

Zur Umsetzung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung im Zentrum Süd wurden Sonderbauvorschriften (SBV) in Verbindung mit einem ökonomischen Anreizsystem ausgearbeitet. Mittels der SBV wird auf die kleinteilige heterogene Bebauungsstruktur sowie das Prinzip der Bestandesgarantie reagiert. Die SBV sehen vor, dass ab mindestens 1'000 m² anrechenbarer Grundstücksfläche eine Ausnützung von 150 Prozent konsumiert werden kann. Die Ausnützung nimmt bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche bis 3'000 m² linear auf maximal 180 Prozent zu. Parallel zu den SBV bleibt das Bauen nach der gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) weiterhin zulässig; die Ausnützung der Grundstücke beschränkt sich in diesem Falle auf 70 Prozent. Darüber hinaus ist in der Masterplanung für die neuralgischen Bereiche im Norden und Süden eine Gestaltungsplanpflicht bzw. ein optionaler Gestaltungsplan vorgesehen. Die Gestaltungsplanpflicht ist im Zonenplan einzutragen, was eine Teilzonenplanänderung nach sich zieht.

Die mit der Masterplanung definierten städtebaulichen Richtlinien der Bebauung, der Frei- und Grünräume, der Erschliessung sowie der Nutzung werden grundeigentümerverbindlich

in der Nutzungsplanung festgesetzt. In diesem Zusammenhang hat bezüglich der Erschliessung des Gebiets Zentrum Süd ein Austausch mit dem kantonalen Amt für Verkehr (AFV) stattgefunden. Grundsätzlich stützt das AFV die geplante Gebietsentwicklung und die angedachte Erschliessung, fordert aber eine verkehrliche Studie zur Umgestaltung der Albisstrasse im Bereich des Zentrums Süd. Da es sich bei der Albisstrasse um eine Staatsstrasse handelt, übernimmt das AFV die Hälfte der Studienkosten. Mit der Festsetzung der SBV und Umgestaltung der Albisstrasse werden die Voraussetzungen für eine nachhaltige Aufwertung und qualitative Verdichtung durch die Eigentümerschaften geschaffen. Entwickelt sich das Gebiet nach den geplanten SBV, ist mit einer Verdoppelung der heute rund 290 Bewohnenden sowie dem 2,5-fachen der 40 Beschäftigten zu rechnen, was zu Mehrverkehr führen wird.

Planungsvorlage

Die Planungsvorlage Zentrum Süd besteht aus den nachstehenden Unterlagen:

- Zonenplanänderung Mst. 1:1'000
- Sonderbauvorschriften mit Ergänzungsplan Mst. 1:1'000
- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Die Baukommission hat am 9. März 2017 unter Auflagen und am 1. Juni 2017 der Planungsvorlage Zentrum Süd, der Zonenplanänderung und den Sonderbauvorschriften mit Ergänzungsplan, zugestimmt.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bau und Planung und der Baukommission fasst der Stadtrat, gestützt auf § 7 Abs. 1 und 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), folgenden

Beschluss:

- 1 Der Planungsvorlage Zentrum Süd, bestehend aus den nachstehenden Unterlagen vom 3. Juli 2017, wird zugestimmt:
 - Zonenplanänderung Mst. 1:1'000
 - Sonderbauvorschriften mit Ergänzungsplan Mst. 1:1'000
 - Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)
- 2 Die Unterlagen werden zur Anhörung und öffentlichen Auflage gemäss § 7 Abs. 1 und 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet.
- 3 Zur Anhörung werden die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) und die Nachbargemeinden eingeladen.
- 4 Die Unterlagen werden der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich, zur Vorprüfung eingereicht.
- 5 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 6 Mitteilung an:

- 6.1 Ressortvorsteher Bau und Planung
- 6.2 Ressortleiter Bau und Planung
- 6.3 Projektleiterin Stadtplanung
- 6.4 Planar AG für Raumentwicklung (mit separatem Schreiben)
- 6.5 Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (mit separatem Schreiben und Unterlagen gemäss Disp. 1)
- 6.6 Stadt Zürich sowie Gemeinden Kilchberg, Langnau a. A., Rüschlikon und Stallikon (mit separatem Schreiben und Unterlagen gemäss Disp. 1)
- 6.7 Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (mit separatem Schreiben und Unterlagen gemäss Disp. 1)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Harald Huber
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin