

Sitzung vom 04. September 2018

Beschl. Nr. **2018-303**

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

Ausgangslage

Im Gebiet zwischen der S-Bahnlinie der SZU, 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 Grundeigentümer 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. Die Sonderbauvorschriften sind im Zonenplan einzutragen, was eine Anpassung dessen nach sich zieht.

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

Dieses unterstützt die geplante Gebietsentwicklung und die angedachte Erschliessung, welche mittels einer verkehrlichen Studie zur Umgestaltung der Albisstrasse im Bereich des Zentrums Süd konkretisiert wurde.

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 SBV, ist mit einer Verdoppelung der heute rund 290 Einwohnenden sowie dem 2,5-fachen der 40 Beschäftigten zu rechnen.

Planungsvorlage

Die Planungsvorlage Zentrum Süd besteht aus den nachstehenden Unterlagen:

- Zonenplanänderung Mst. 1:5'000
- Sonderbauvorschriften mit Situationsplan Mst. 1:500
- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)
- Konzeptstudie Albisstrasse Süd vom 18. Juni 2018

Die öffentliche Auflage fand vom 18. August bis zum 16. Oktober 2017 statt. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein. Die Sonderbauvorschriften wurden zudem dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht und die Rückmeldungen eingearbeitet. Seitens des Kantons Zürich ist die vorliegende Planungsvorlage genehmigungsfähig.

Die Baukommission hat am 12. Juli 2018 der Planungsvorlage Zentrum Süd, der Zonenplanänderung und den Sonderbauvorschriften mit Situationsplan zugestimmt.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bau und Planung und der Baukommission fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 32 Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Der Nutzungsplanänderung Zentrum Süd vom 12. Juli 2018, bestehend aus den nachstehenden Unterlagen, wird zugestimmt:
 - Zonenplanänderung Mst. 1:5'000
 - Sonderbauvorschriften mit Situationsplan Mst. 1:500
 - Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)
 - Konzeptstudie Albisstrasse Süd vom 18. Juni 2018

- 2 Dem Grossen Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:
 - 2.1 Die Nutzungsplanänderung Zentrum Süd vom 12. Juli 2018, bestehend aus den folgenden Akten, wird festgesetzt:
 - Zonenplanänderung Mst. 1:5'000
 - Sonderbauvorschriften mit Situationsplan Mst. 1:500

- 2.2 Vom Planungsbericht zur Nutzungsplanänderung nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) inkl. dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) sowie von der Konzeptstudie Albisstrasse Süd vom 18. Juni 2018 wird zustimmend Kenntnis genommen.
 - 2.3 Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Nutzungsplanänderung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
 - 2.4 Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
 - 2.5 Der Beleuchtende Bericht wird im Falle einer Urnenabstimmung vom Stadtrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Grossen Gemeinderats wird vom Büro verfasst.
- 3 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 4 Mitteilung an:
- 4.1 Grossen Gemeinderat
 - 4.2 Stadtrat
 - 4.3 Mitglieder der Baukommission
 - 4.4 Ressort Bau und Planung
 - 4.5 Ressort Werkbetriebe
 - 4.6 Ressort Finanzen
 - 4.7 Grundeigentümer Zentrum Süd (mit separatem Schreiben)
 - 4.8 Planar AG für Raumentwicklung, Rigistrasse 9, 8006 Zürich (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin