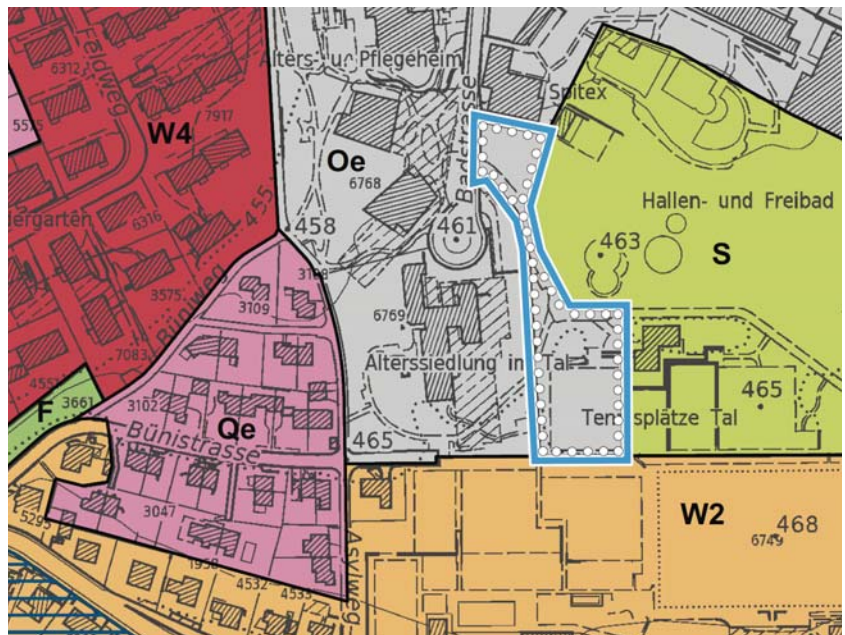


Teilrevision Nutzungsplanung im Tal

Bericht nach Art. 47 RPV



Inhalt	1. Einleitung	3
	2. Hintergrundinformationen	6
	2.1 Rechtsgrundlage	6
	2.2 Heutige Situation für die Alterspflege und das Wohnen im Alter	6
	2.3 Künftiger Bedarf für die Alterspflege und das Wohnen im Alter	7
	2.4 Standortwahl	10
	2.5 Betriebsgrobkonzept	11
	2.6 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen im Gebiet im Tal	13
	3. Machbarkeitsstudie	17
	3.1 Ziel der Machbarkeitsstudie	17
	3.2 Standortprüfung	17
	3.3 Fazit / Entscheid	20
	4. Erläuterungen zur Vorlage	21
	4.1 Anpassung Zonenplan	21
	4.2 Anpassung Bau- und Zonenordnung	22
	5. Auswirkungen	26
	6. Verfahren	29
	6.1 1. Kantonale Vorprüfung	29
	6.2 2. Kantonale Vorprüfung	29
	6.3 Öffentliche Auflage & Anhörung	29
	6.4 Festsetzung und Genehmigung	30
	7. Schlussbemerkung	31
Beilagen	• Machbarkeitsstudie vom 5.10.2012	
	• Definition neue Zone	

Auftraggeberin

Stadt Adliswil

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Fabio Trussardi, Olaf Wolter, Noémi Stalder

1. Einleitung

Bestehende Alterssiedlung im Tal

Die Stadt Adliswil verfügt im Gebiet Tal an der Badstrasse über ein Alters- und Pflegeheim sowie über eine Alterssiedlung, die im Jahr 1975 erstellt worden ist.

Aufgrund der demografischen Entwicklung steigt der Bedarf an Einrichtungen und Angeboten für die Alterspflege und das Wohnen im Alter. Daher soll das Alters- und Pflegeheim sowie die Alterssiedlung im Tal ersetzt und entsprechend dem künftigen Bedarf erweitert und ausgebaut werden.

Luftbild Alters- und Pflegeheim
sowie Alterssiedlung im Tal
(Quelle: google.maps)



Absichten

Das Alters- und Pflegeheim und die Alterssiedlung im Tal sind bautechnisch in einem schlechten Zustand. Im Jahr 2012 verfasste die Suter • von Känel • Wild • AG, Zürich zusammen mit Michael Meier Marius Hug Architekten AG, Zürich eine Machbarkeitsstudie, mit welcher die Optionen für eine Renovation und einen Ersatzneubau geprüft wurden. Eine Renovation ist verhältnismässig teuer und es resultiert räumlich keine befriedigende Lösung. Mit einem Neubau kann eine räumlich, betrieblich und ökonomisch optimale Lösung erzielt werden.

Der Stadtrat Adliswil prüfte zudem die geeignete Rechtsform der städtischen vier Alterseinrichtungen (Alters- und Pflegeheim Adliswil inkl. Gruppe Tal, Pflegewohngruppe Mauersegler, Walter L. und Johanna Wolf, Soodmatte) und der Alterssiedlung im Tal. Das Resultat ist eine Verselbständigung dieser Einrichtungen in die gemeinnützige Aktiengesellschaft Sihlsana, die an der Urnenabstimmung vom 12.4.2015 gutgeheissen worden ist. Damit wird ab dem 1.1.2016 die Sihlsana AG die vier städtischen Alterseinrichtungen sowie die Alterssiedlung im Tal lenken.

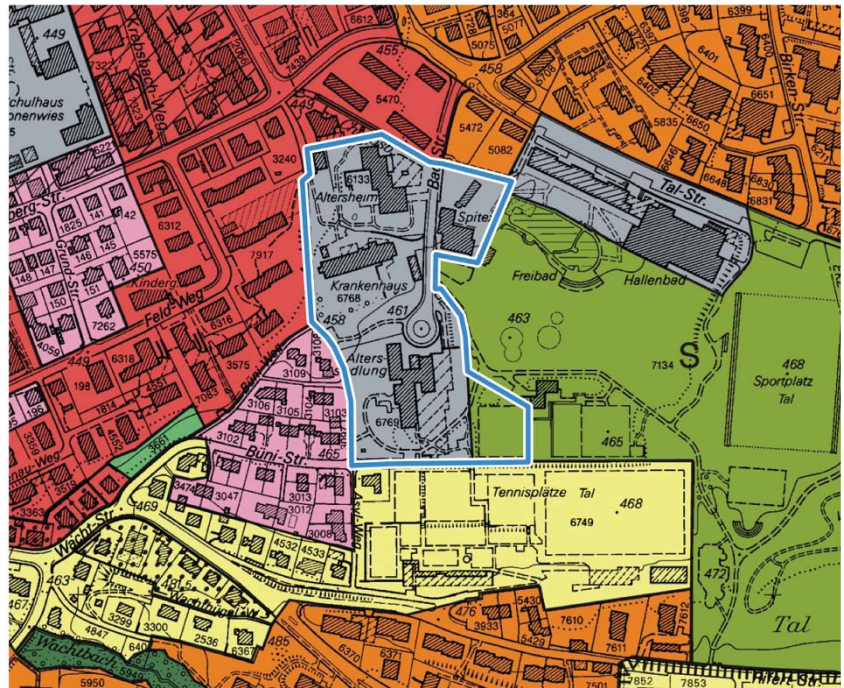
Zone für öffentliche Bauten zu klein

Die Bestvariante der Machbarkeitsstudie sieht einen Neubau der Anlage in drei Etappen vor, welcher jedoch nicht innerhalb der heute geltenden Bauvorschriften realisiert werden kann. Namentlich werden die Grenzabstände nicht eingehalten und ein Teil des Gebäudes und des Umschwungs liegen in der Erholungszone. Es ist deshalb eine Einzonung dieser Flächen von der Erholungszone in eine Zone für öffentliche Bauten notwendig.

Perimeter

Die Machbarkeitsstudie beinhaltet alle Grundstücke an der Badstrasse innerhalb der Zone für öffentliche Bauten sowie eine Landfläche von rund 3'700 m² in der Erholungszone. Nachfolgender Plan zeigt den Planungsperimeter:

Planungsperimeter Machbarkeitsstudie (gemeindeeigene Grundstücke)



Planungsauftrag

Mit einer Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) ist daher die Rechtsgrundlage für das Alters- und Pflegeheim sowie die Alterssiedlung im Tal zu schaffen. Dazu ist bzw. sind:

- die zulässigen Grenzabstände für das Gebiet zu klären,
- die notwendige Zonenfläche zu definieren, mit welcher die beabsichtigten Nutzungen ermöglicht werden können,
- der Zonenplan und die Bauordnung entsprechend anzupassen.

Ausblick

Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Neuausrichtung des Alters- und Pflegeheims und die Alterssiedlung im Tal.

Verselbständigung Alterseinrichtungen

Die städtischen Alterseinrichtungen und die Alterssiedlung im Tal wurden am 1.1.2016 in die gemeinnützige Aktiengesellschaft Sihlsana AG überführt. Dabei nimmt die Stadt Adliswil als alleinige Aktionärin weiterhin Einfluss auf die strategische Ausrichtung der Einrichtungen und wird zudem durch einen Stadtrat im Verwaltungsrat der Sihlsana AG vertreten sein.

Konkurrenzverfahren

Aufgrund des baulichen Zustands des Alters- und Pflegeheims sowie der Alterssiedlung im Tal sind für die kommenden Jahre Neubauten zu planen. Die Sihlsana AG beabsichtigt für die Neubauten ein Konkurrenzverfahren durchzuführen. Veranstalterin des Konkurrenzverfahrens ist die Sihlsana AG, weshalb diese auch die Planungskosten übernimmt.

2. Hintergrundinformationen

2.1 Rechtsgrundlage

Pflegegesetz

Das Pflegegesetz vom 27.9.2010 und die Verordnung über die Pflegeversorgung vom 22.11.2010 verpflichtet die Zürcherischen Gemeinden, ein ausreichendes Angebot an Pflegeheimplätzen für ihre Einwohner und Einwohnerinnen bereitzustellen (§ 5 Pflegegesetz). Die Gemeinden sind auch verpflichtet, eine Informationsstelle zu führen, die Auskunft über das Angebot gibt (§ 7 Pflegegesetz). Zudem muss die Gemeinde ihr Angebot an Pflegeheimplätzen nach anerkannten Methoden planen (§ 8 Pflegegesetz).

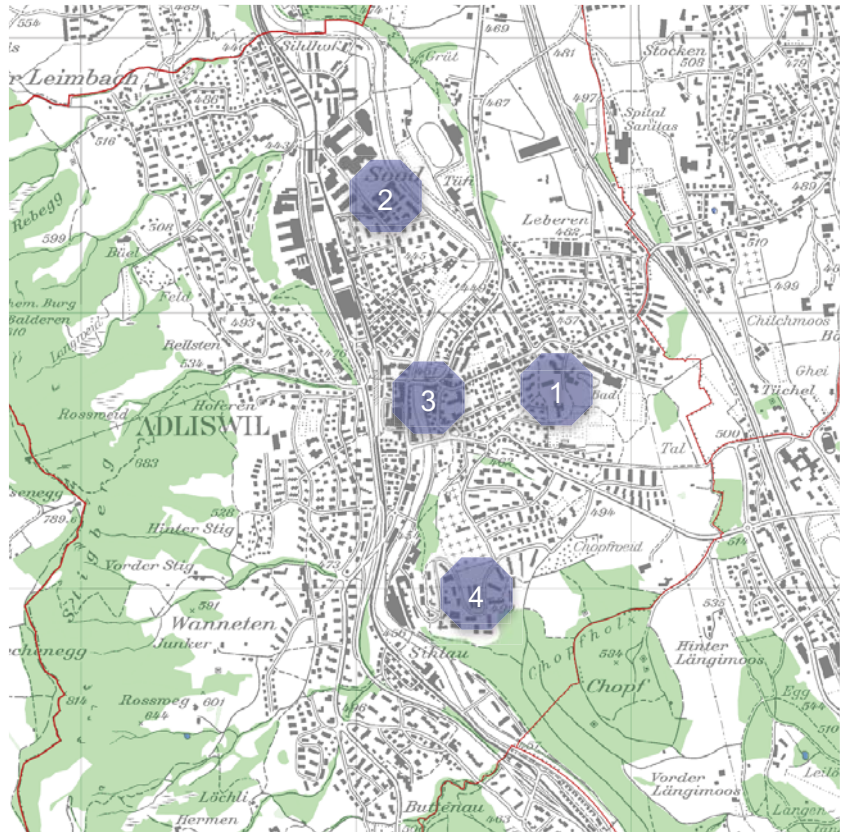
2.2 Heutige Situation für die Alterspflege und das Wohnen im Alter

Dezentrale Struktur

Die Einrichtungen und Angebote für die Alterspflege und das Wohnen im Alter sind in Adliswil dezentral organisiert und auf die unterschiedlichen Bedürfnisse und Lebenssituationen im Alter ausgerichtet.

Räumliche Verteilung der bestehenden Angebote

- 1 Alters- und Pflegeeinrichtungen im Tal
- 2 Pflegewohngruppe Soodmatte
- 3 Pflegewohngruppe Walter L. & Johanna Wolf
- 4 Pflegewohngruppe im Haus zum Mauersegler



Alterswohnungen

In der Alterssiedlung im Tal an der Badstrasse 8, Baujahr 1975, stehen 94 eher kleine Wohnungen in veraltetem Ausbaustandard zur Verfügung. Es sind 47 1-Zimmer-, 37 2-Zimmer-, sieben 2.5-Zimmer-, zwei 3-Zimmerwohnungen und eine 3.5-Zimmerwohnung.

In der Alterssiedlung Soodmatte an der Soodstrasse 46/48/50 der Stiftung für Altersbauten Adliswil (SABA), Baujahr 2001, sind insgesamt 49 Wohnungen vorhanden: 39 2.5-Zimmer-, acht 3.5-Zimmer- und zwei 4.5-Zimmerwohnungen.

Die Siedlung Wohnen am Bad an der Badstrasse 6 und 6a, ebenfalls SABA, Baujahr 2011, mit 54 Wohnungen, bietet eine 1.5-Zimmer-, 11 2.5-Zimmer-, 34 3.5-Zimmer- und acht 4.5-Zimmerwohnungen mit grosszügigen Grundrissen und hohem Ausbaustandard an.

Alters- und Pflegeheimplätze

In Adliswil gibt es drei Alters- und Pflegeheime:

- Alters- und Pflegeheim Adliswil mit den Pflegewohngruppen "Soodmatte", "Walter L. & Johanna Wolf" und "im Haus zum Mauersegler" mit insgesamt 124 Betten und 2 Kurzaufenthaltsbetten ("Alters- und Pflegeheim" 91 Betten, "Soodmatte" 8+1, "Walter L. & Johanna Wolf" 8+1 und "Mauersegler" 17).
- Alterszentrum Buttenau der Stadt Zürich mit 80 Betten: Diese Pflegeplätze stehen nur noch für Kurzaufenthalte zur Verfügung, da im Jahr 2017 das ganze Haus geräumt, renoviert und als Rochadefläche für die im Bau befindlichen Altersheime der Stadt Zürich verwendet wird.
- Altersheim im Ris mit 97 Betten: Die Trägerschaft wird gebildet aus vier Kirchgemeinden von Zürich; dementsprechend stammt die Mehrzahl der Bewohner aus Zürich.

2.3 Künftiger Bedarf für die Alterspflege und das Wohnen im Alter

Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung

Aufgrund der demografischen Entwicklung ist künftig mit einem höheren Anteil an Personen über 65 Jahre zu rechnen (Zunahme um fast 50% bis ins Jahr 2030). Daraus entsteht eine grössere Nachfrage nach Alterspflege und nach neuen Wohnformen im Alter. Die heutige Infrastruktur vermag den künftigen Bedarf nicht zu decken. Daher ist ein Ausbau erforderlich.

Die tatsächlichen Zahlen von 2013 und 2014 zeigen, dass sowohl die Gesamtbevölkerung als auch die Zahl der 65- bis 79-Jährigen stärker als gemäss statistischem Amt des Kantons Zürich prognostiziert gestiegen sind. Deshalb wurde die Prognose der ZPZ aus dem Regio-ROK beigezogen. Gemäss dieser Prognose wird sich die Bevölkerung in der Stadt Adliswil in den nächsten Jahren wie folgt entwickeln:

Bevölkerungsentwicklung 2010-2030
(Gesamtbevölkerung gemäss Prognose
ZPZ aus Regio-ROK 2015,
%-Anteil über 65-Jährige gemäss des
statistischen Amtes des Kantons Zürich)

	2010	2015	2020	2025	2030	%-Veränd. 2010-2030
Gesamtbevölkerung	16'488	18'510	19'685	20'750	21'785	32.1
65- bis 79-Jährige	2'356	2'500	2'609	2'695	2'988	26.8
über 80-Jährige	759	937	1'160	1'429	1'609	112.0
Total über 65-Jährige	3'115	3'437	3'769	4'124	4'597	47.6
-> in % der Gesamtbev.	18.9%	18.7%	19.1%	19.9%	21.1%	

Bedarf an Wohnraum für selbständiges Wohnen im Alter

Ein grosser Teil unterstützungsbedürftiger älterer Menschen lebt nach wie vor im eigenen Haushalt (gemäss der im 2008 beobachteten Quote 43%). Dies wird auch weiterhin so bleiben und sich in der Tendenz eher verstärken (Die Prognose geht für das Jahr 2040 im Referenzszenario I von 185 zu Hause gepflegten älteren Menschen aus). Das bedeutet, dass der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum zunehmen wird.

Die Nachfrage für Alterswohnungen in Adliswil ist gross und es bestehen lange Wartelisten. Zudem hat es in der Gemeinde anteilmässig wenig andere hindernisgerechte Wohnmöglichkeiten.

Eine Wohnumfrage in Adliswil von 2014 hat ergeben, dass von den 692 Personen über 75 Jahren, die an der Befragung teilgenommen haben, 47% umziehen müssten (Selbsteinschätzung), wenn sie nicht mehr so mobil oder gar pflegebedürftig sein sollten. Jedoch zeigen die weiteren Antworten zu Lift, Rollstuhlgängigkeit und Treppen im Aussenraum, dass die Zahl jener, die bei eingeschränkter Mobilität umziehen müssten, objektiv noch einiges höher liegt (ca. 70%).

Bedarf an Pflegeplätzen

Schon jetzt sind 27% der stationär pflegebedürftigen Adliswiler in Heimen ausserhalb der Stadt untergebracht (Stand 1.8.2015). Aufgrund der demografischen Entwicklung ist mit einem zunehmenden Bedarf zu rechnen. Insbesondere mehr Plätze für an Demenz erkrankte Personen werden benötigt.

Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung des Pflegebedarfs und des Bedarfs an stationärem Wohnraum für ältere Menschen aus dem Jahr 2013 von Ruedi Hotz, Pro Senectute Kanton Zürich, sagt für das Jahr 2040 im Szenario I (Referenzszenario) folgende Zahl pflegebedürftiger Menschen und folgenden Bedarf an Pflegebetten voraus:

Das Szenario I (Referenzszenario) geht davon aus, dass die Pflegebedürftigkeit zukünftig später eintritt und die Dauer der Pflegebedürftigkeit unverändert bleibt, so dass die gewonnenen Lebensjahre gesunde Lebensjahre wären (relative Kompression der Morbidität).

		Ambulant Gepflegte 2040	Bedarf an Pflegebetten im Jahr 2040	Bedarf an Pflege- betten plus 30% sozial indizierte Heimaufenthalte
Zahl pflegebedürftiger Menschen im 2040	432			
Szenario I: Referenzszenario (relative Kompression der Morbidität)				
1) ambulant/stationär konstant		185	247	321
2) Verlagerung zu ambulant		210	222	289
3) Verlagerung zu stationär		161	271	352

Varianten

Variante 1 (konservativ) geht davon aus, dass die im Jahr 2008 beobachtete Quote stationärer Langzeitpflege (57% aller Pflegebedürftigen) auch in Zukunft zutrifft.

Variante 2 (optimistisch) geht von einem Ausbau des Spitex-Angebotes aus und nimmt an, dass sich die Langzeitpflege zum ambulanten Bereich hin verschiebt (10% geringerer Anteil stationär Betreuter ab 2020).

Variante 3 (pessimistisch) nimmt an, dass Pflegebedürftige in Zukunft vermehrt in Alters- und Pflegeheimen betreut werden (10% höherer Anteil stationär Betreuter ab 2020).

Bedarf 2040

Im Jahr 2040 werden also 222 bis 271 stationäre Pflegeplätze benötigt, wenn nur Personen in Heime aufgenommen werden mit mittlerem bis hohem Pflegebedarf, oder 289 bis 352 Plätze, wenn wie heute, auch in Zukunft rund 30% der Heimbewohner /innen keinen oder geringfügigen Pflegebedarf haben (sozial induzierter Heimaufenthalt).

Trifft das pessimistische Szenario II ein (Ausdehnung der Morbidität) nimmt der Bedarf an stationärem Wohnraum um etwa 10-15% zu. Trifft das optimistische Szenario III ein (absolute Kompression der Morbidität) reduziert sich der Bedarf um etwa 10-15%.

Für die Altersstrategie der Stadt Adliswil ist der Grundsatz "ambulant vor stationär" handlungsleitend. Dabei soll es den Menschen ermöglicht werden, möglichst lange und gut in der eigenen Wohnumgebung leben zu können. Die Stadt Adliswil verfügt daher über eine Informationsstelle zum Angebot an ambulanten und stationären Pflegemöglichkeiten (Beratungsstelle für das Alter). Diese unterstützt die Ratsuchenden gemäss dem oben erwähnten Grundsatz, der auch im Pflegegesetz verankert ist, dabei, bei Einschränkungen, Behinderungen oder Erkrankungen zuerst die ambulanten Angebote auszuschöpfen. Deshalb ist davon auszugehen, dass der Anteil von sozial induzierten Heimaufenthalten gering gehalten werden kann. Das funktioniert aber nur, wenn genügend altersgerechter Wohnraum in erschwinglichem Rahmen vorhanden ist.

Bedarf an Demenzpflegeplätzen

Die Prognose gemäss Prävalenzzahlen der Schweizerischen Alzheimervereinigung zu benötigten Heimplätzen für an Demenz Erkrankte ergibt eine Anzahl von 175 benötigten Plätzen für das Jahr 2040.

Kapazitätsreserven ÖBA

In der Stadt Adliswil bestehen Baulandreserven zur Ergänzung der Einrichtungen für die Bedürfnisse im Alter im Gebiet im Tal und im Areal Wilacker.

Auszug Zonenplan

- 1 Areal Wilacker
- 2 Areal im Tal



Areal Wilacker

Das Areal Wilacker ist eine strategische Reserve für die Erweiterung von Schul- und Sportanlagen. Es ist aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet für diese Nutzung geeignet und steht für die Ergänzung und den Ausbau der Infrastruktur für die Alterspflege und das Wohnen im Alter nicht zur Verfügung.

Areal im Tal

Für den Standort im Tal sprechen folgende Aspekte:

- Das Alters- und Pflegeheim und die Alterssiedlungen im Tal müssen erneuert werden;
- Die vorhandene Fläche ist zusammen mit der benachbarten Fläche in der Freihaltezone genügend gross, im Eigentum der Stadt und verfügbar;
- Der Standort ist für eine andere Nutzung im öffentlichen Interesse (z.B. Schule, Verwaltung) wenig geeignet;
- Das Zentrum und der Bahnhof Adliswil ist aufgrund des dichten Fusswegnetzes gut erreichbar;
- Das Areal besitzt hohe Standortqualitäten (ruhige Lage an einer Freihaltezone, gute Aussicht, angrenzend an Naherholungsgebiet).

2.5 Betriebsgrobkonzept

Umfang

Das Betriebsgrobkonzept umfasst die Einrichtungen Gebiet "Im Tal": das Alters- und Pflegeheim, die Alterssiedlung und die dazugehörigen Anlagen (Tiefgarage und Heizzentrale) sowie allenfalls die Spitex-Dienste. Das Zusammenspiel mit den anderen Alterseinrichtungen ist gewährleistet.

Alters- und Pflegeheim

Die Kernaufgabe des Alters- und Pflegeheims besteht darin, pflegebedürftigen Menschen Wohn- und Aufenthaltsraum zu schaffen und bedürfnisgerecht für ihr körperliches, geistiges und seelisches Wohlbefinden zu sorgen. Das Raumangebot beinhaltet:

- Eingangshalle und Mehrzweckraum
- Restaurationsbereich und Cafeteria
- Demenz-Station mit ca. 16-18 Zimmern mit 1 Bett, Gruppenraum und geschützter Gartenbereich
- Pflegeabteilung mit ca. 100 Zimmern mit 1-2 Betten in Einheiten von ca. 16-18 Zimmern und Aufenthaltsbereiche

Alterswohnen

Die Alterssiedlung vermietet Wohnungen an Personen, die ihren Haushalt noch selber führen können. Die Mieter können bis zu ihrem Ableben in den Wohnungen bleiben, vorausgesetzt zwingende medizinische oder pflegerische Gründe verlangen keine Verlegung. Die Seniorinnen und Senioren haben die Möglichkeit, verschiedene Betreuungs- und Dienstleistungsangebote (Alters- und Pflegeheim, Spitex) zu beanspruchen und schätzen es, Menschen mit ähnlicher Lebenssituation im Umfeld zu haben.

Das Raumangebot beinhaltet eine Alterssiedlung mit ca. 60 Wohnungen (inkl. Küche), wobei die Flächen pro Wohnung möglichst klein gehalten werden.

Spitex

Die Spitex bietet individuelle Betreuungs-, Pflege-, Beratungs- und Dienstleistungsangebote ausserhalb des Spitals oder Heims, am Wohnort der Betroffenen an. Dadurch können die Betroffenen trotz persönlicher Einschränkungen zu Hause in ihrer gewohnten Umgebung verbleiben oder früher von einem stationären Aufenthalt nach Hause zurückkehren. Ziel ist es, die Selbstständigkeit zu erhalten und das private Umfeld der Betroffenen einzubeziehen. Ein Stützpunkt benötigt ungefähr folgende Räumlichkeiten:

- Administration/Besprechungsraum (ca. 250 m²)
- Lager- und Nebenräume (ca. 50 m²)
- Parkplätze (ca. 10)

Raumprogramm

Das Raumprogramm, welches die Nutzungsabsichten zusammenfasst, ist eine wichtige Grundlage dieser Teilrevision. Das entsprechende Dokument ergänzt die Aussagen in diesem Planungsbericht und befindet sich im Anhang der Machbarkeitsstudie. Ausgehend von der künftigen Nachfrage aufgrund der Bevölkerungsprognose besteht auf den beiden gemeindlichen Grundstücken im Tal Kat. Nrn. 6769 und 7134 (Teilfläche) ein Bedarf zur Realisierung von rund 68'000 m³ oberirdischer Bau-masse.

Flächen und Volumen

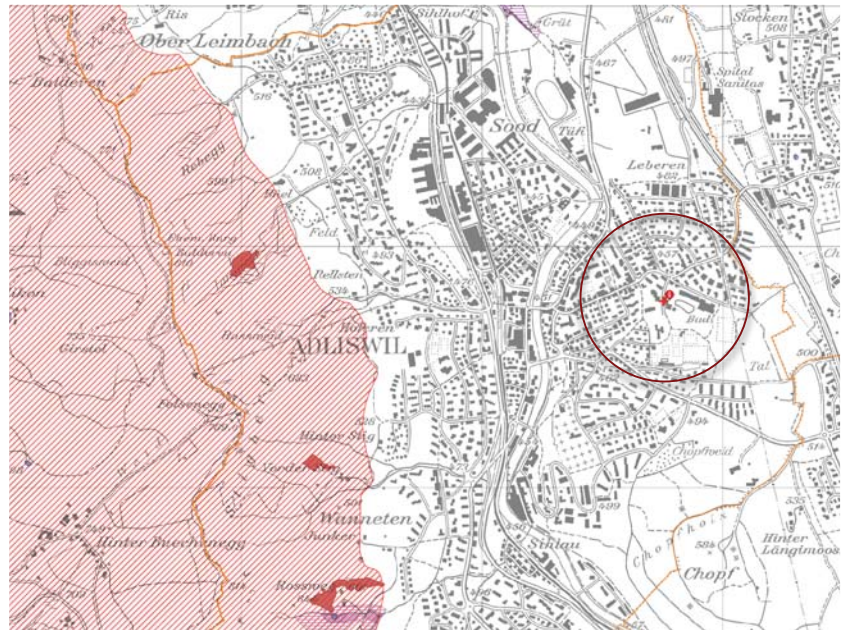
	Anzahl / Art	Geschossfläche [m ²]			Gebäudevolumen [m ³]		
		ober-irdisch	unter-irdisch	total	ober-irdisch	unter-irdisch	total
Alters- und Pflegeheim	125 Zimmer	13'875	2'800	16'675	46'750	8'950	55'700
davon Zusatznutzungen		300	20	320	1'000	60	1'060
Alterssiedlung	60 Wohnungen	6'530	1'040	7'570	20'850	3'300	24'150
Tiefgarage	150 Parkplätze	-	3'880	3'880	-	11'250	11'250
Total		20'400	7'715	28'115	67'600	23'500	91'100

2.6 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen im Gebiet im Tal

BLN Gebiete

Das BLN Gebiet Albiskette-Reppischtal beginnt westlich des Siedlungsgebiets und hat für die Entwicklung im Gebiet im Tal keine direkte Bedeutung.

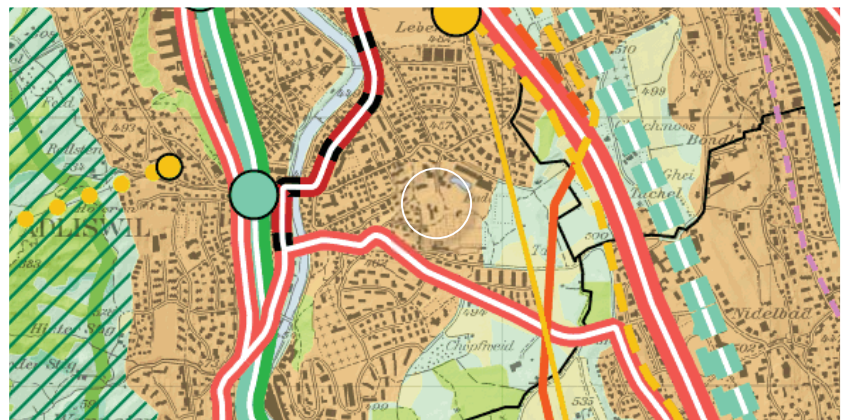
 BLN-Gebiete



Kantonaler Richtplan

Das Gebiet im Tal befindet sich gemäss dem kantonalen Richtplan im Siedlungsgebiet. Es ist kein Landschaftsschutz- oder Landschaftsförderungsgebiet festgelegt.

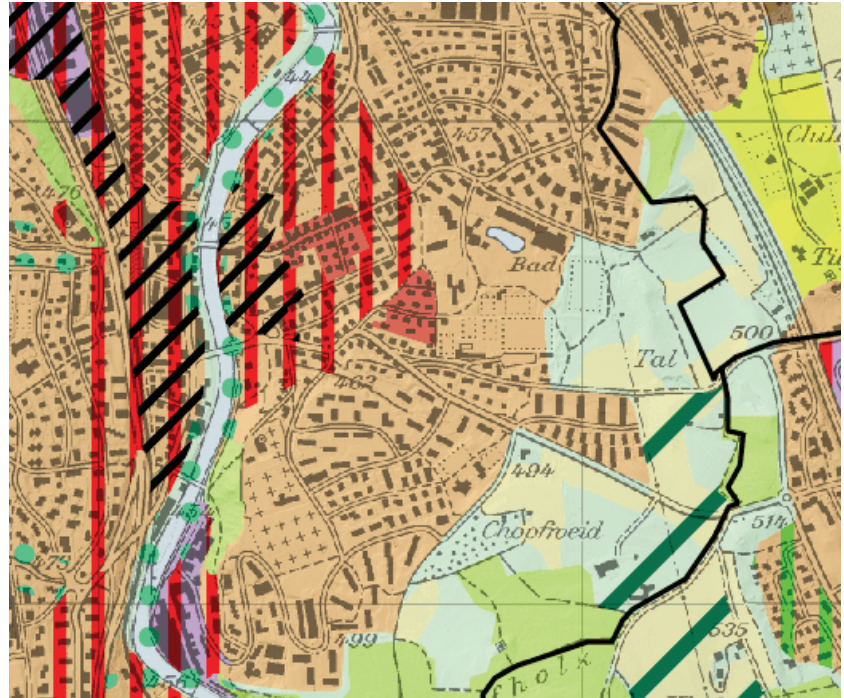
 Siedlungsgebiet
 Landschaftsschutzgebiet
 Landschaftsförderungsgebiet



Regionaler Richtplan

Auszug regionaler Richtplan, Siedlung und Landschaft, Stand 8.1.2018

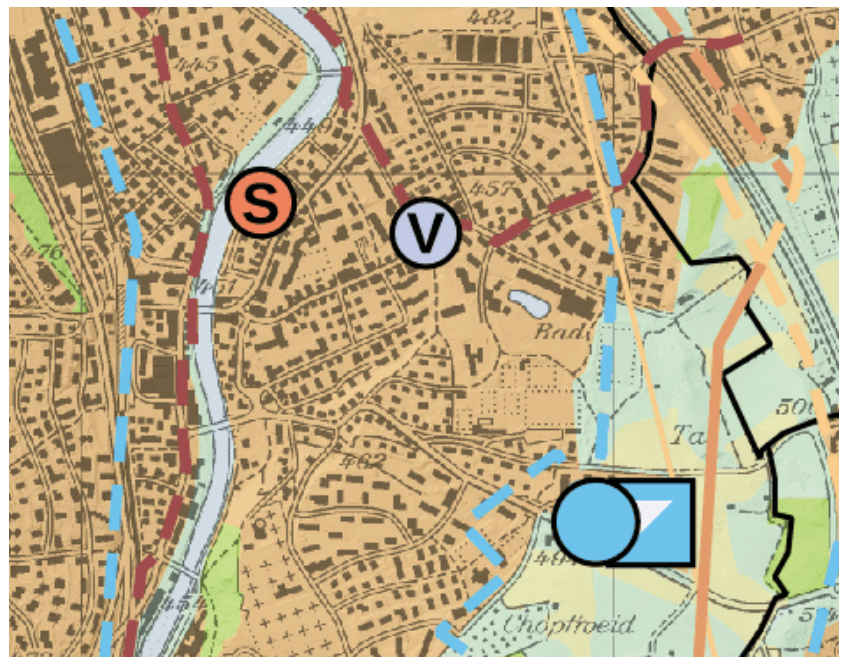
-  Zentrumsgebiet
-  Schutzwürdiges Ortsbild
-  Gebiet mit Erhaltung der Siedlungsstruktur
-  Arbeitsplatzgebiet
-  Mischgebiet
-  Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
-  Eignungsgebiet für Hochhäuser
-  Hohe bauliche Dichte



Im Rahmen der Gesamtüberprüfung des regionalen Richtplans hat die Stadtverwaltung Adliswil beantragt, den rechtskräftigen Pflegeversorgungseintrag "Krankenhaus, Adliswil" in "Alters- und Pflegeeinrichtungen, Adliswil" zu ändern.

Auszug regionaler Richtplan, Ver- und Entsorgung, Stand 8.1.2018

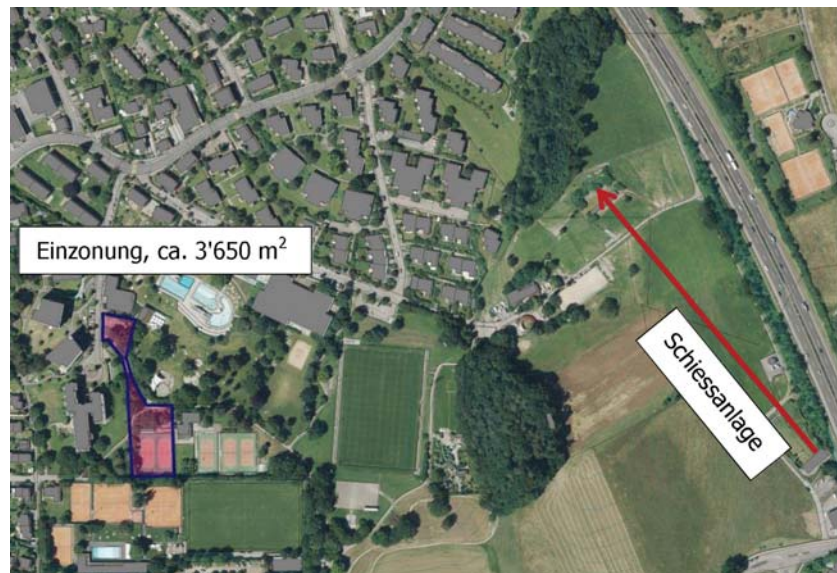
V Pflegeversorgung



Lärm

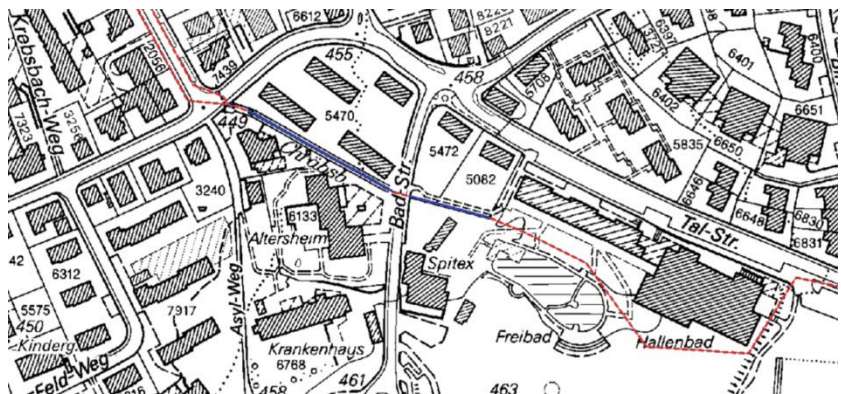
Gemäss Art. 29 LSV gelten für neu eingezonte Bauzonen die Planungswerte. Das Gebiet befindet sich im Einflussbereich der Schiessanlage "Im Tal" in der Gemeinde Kilchberg. Der Gemeinderat Kilchberg hat im Juli 2018 beschlossen, die Schiessanlage bis spätestens Ende 2020 stillzulegen. Von Lärmschutzmassnahmen infolge von Schiesslärm kann somit abgesehen werden.

Situation der Schiessanlage im Tal
in der Gemeinde Kilchberg



Gewässerraum

Nördlich des Alters- und Pflegeheims verläuft der Chräbsbach, öffentliches Gewässer Nr. 8, der anschliessend in die Sihl mündet. Im Abschnitt des Alters- und Pflegeheims (blaue Linie) ist der Bach offen geführt, ansonsten verläuft er eingedolt.

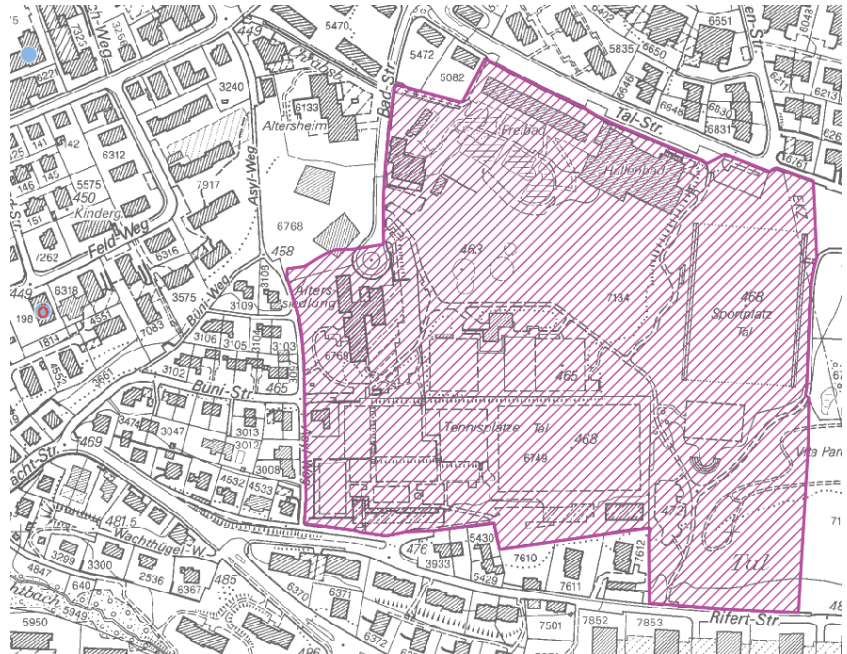


Entlang des öffentlichen Gewässers ist der Gewässerraum gemäss Gewässerschutzgesetzgebung (GSchG/GSchV) einzuhalten. Die Umsetzung der Bundesvorschriften ist noch nicht festgelegt. Annahmeweise kann von einem Gewässerraum von 11 Metern ausgegangen werden.

Archäologischer Zonenplan

 Archäologische Zonen

Im archäologischen Zonenplan besteht ein Eintrag im Bereich der Alterssiedlung. Bauprojekte in archäologischen Zonen sind bewilligungspflichtig und es empfiehlt sich, die Kantonsarchäologie rechtzeitig über Bauvorhaben zu orientieren.



3. Machbarkeitsstudie

3.1 Ziel der Machbarkeitsstudie

Lösungsansätze für
einen Neu- oder Umbau

Damit die künftigen betrieblichen, baulichen und räumlichen Bedürfnisse sowie die Spielräume aufgezeigt, die Zielkonflikte transparent dargestellt und der Einsatz von Planungsinstrumenten, finanziellen Mitteln und die Zeitfaktoren festgehalten werden können, wurden in Form einer Machbarkeitsstudie Lösungsansätze für einen Neu- oder Umbau des Alters- und Pflegeheims sowie für ein bedarfsgerechtes Angebot der Alterssiedlungen ausgearbeitet.

Aufgabe

Als Grundlage für die Einzonung wurde die Einordnung der geplanten Baumassen in einem grösseren örtlichen Zusammenhang beurteilt. Zu diesem Zweck wurden in einem Modell unterschiedliche bauliche Strukturen und Baumassen untersucht. Die geeigneten Standorte innerhalb der Areale wurden bezeichnet, und es wurde der Nachweis erbracht, dass die Ansprüche in qualitativer und quantitativer Hinsicht angemessen erfüllt werden können. Allenfalls sind Nachbargrundstücke in die Überlegungen einzubeziehen.

3.2 Standortprüfung

Vorgehen in zwei Stufen

In einer ersten Stufe wurden die möglichen Standorte innerhalb der bestehenden Grundstücke und unter Einbezug von angrenzenden bzw. weiteren allenfalls verfügbaren Arealen anhand eines Beurteilungsrasters aus raumplanerischer, betrieblicher und organisatorischer Sicht grob beurteilt. Die daraus hervorgegangenen am besten bewerteten Szenarien A, C und D wurden weiterverfolgt und in der zweiten Stufe vertieft.

Variantenphase

Einerseits ergaben sich Lösungen aufgrund des gewünschten Raumprogramms, andererseits ergab sich aufgrund des verträglichen Projektes ein entsprechendes Raumprogramm. Ein wichtiger Aspekt war die Vorgabe, dass der Betrieb des APH jederzeit aufrechterhalten werden kann (Auslagerung nicht möglich resp. unerwünscht) und dass ein gewisses Angebot an günstigen Alterswohnungen erhalten bleiben muss.

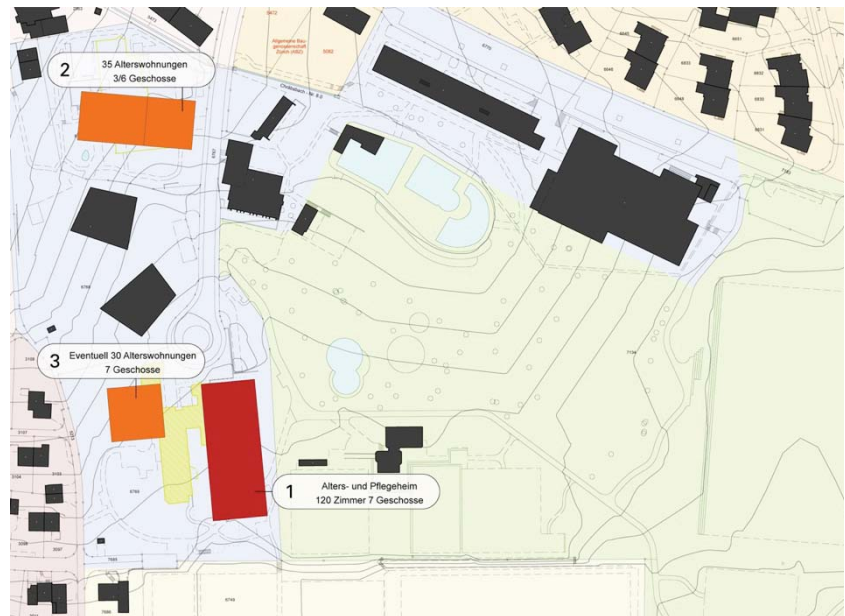
Szenarien	0	A	B	C	D	E	F	G
Städtebau / Stadtplanung	+	+	-	+/-	+/-	+	+	-
Dichte / Baulandverbrauch	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
Raumprogramm	-	+	+	+	+	+	+	+
Betrieb APH	-	+/-	+/-	+	+	+	+	?
Betrieb AS	-	+/-	+/-	?	+/-	+/-	+	?
Kosten	-	+/-	-	?	+/-	?	?	?
Erweiterungsmöglichkeit	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+	+	?
Organisation Grundeigentümer	+	+	?	?	+/-	-	-	?
Organisation AHP / AS	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Politische Akzeptanz	+/-	+	-	+/-	+/-	+/-	+/-	-
Gesamtbeurteilung	-	+	+/-	+	+	+/-	+/-	-

n.b.: nicht beurteilbar n.r.: nicht relevant

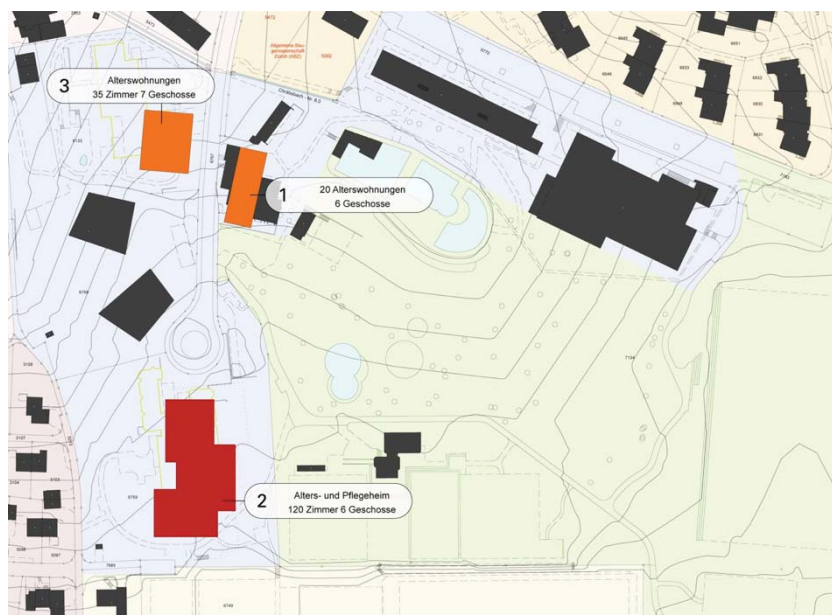
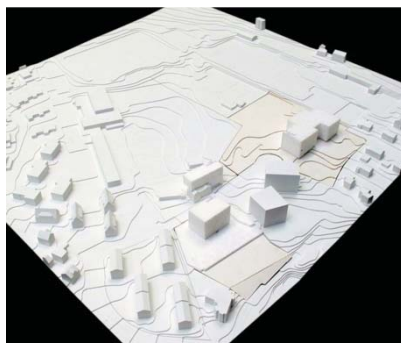
Vertiefungsphase

In der Vertiefungsphase wurde insbesondere das Raumkonzept und die Anordnung/Geschosse der Baukörper der drei Szenarien verfeinert.

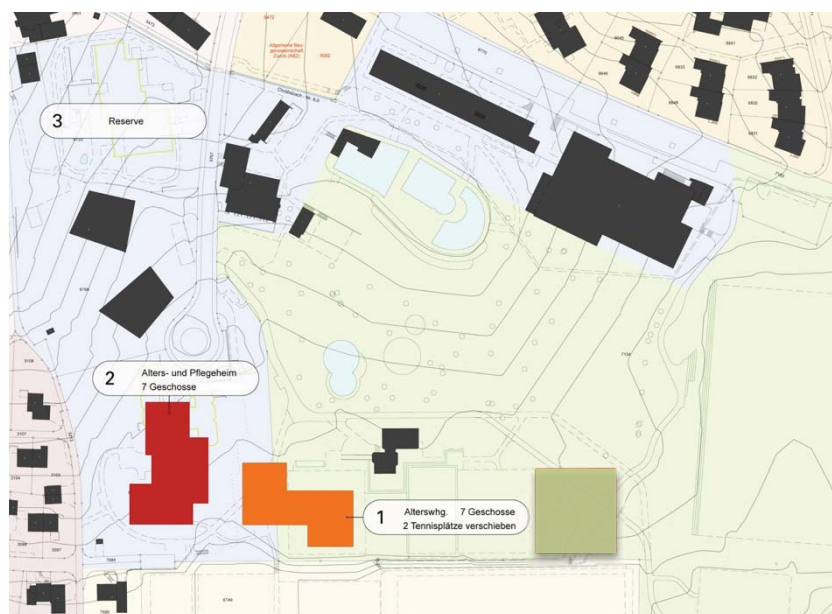
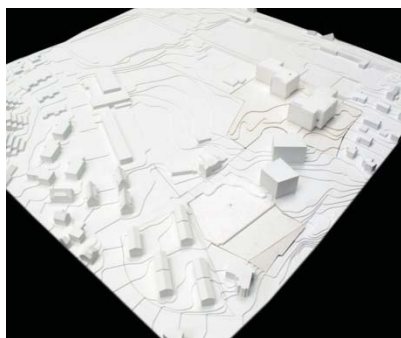
Szenario A



Szenario C



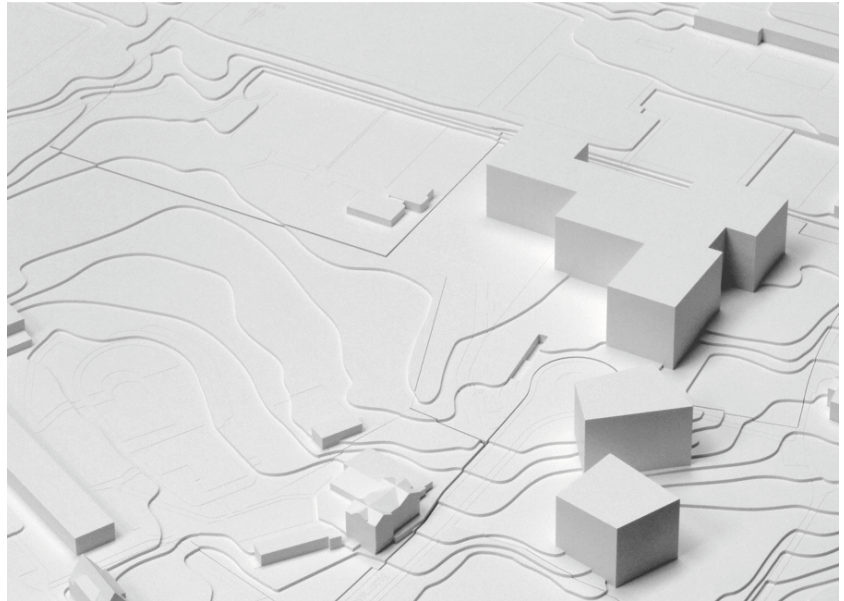
Szenario D



3.3 Fazit / Entscheid

Szenario D als Bestvariante

Das Szenario D bietet von der betrieblichen und städtebaulichen Konzeption her am meisten Chancen. Zudem ist es im Ablauf (Etap্পierung) am zweckmässigsten bewältigbar und dadurch am kostengünstigsten umsetzbar.



4. Erläuterungen zur Vorlage

4.1 Anpassung Zonenplan

Beantragte Zonierung

Einzonung

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat den Zonenplan wie folgt anzupassen:

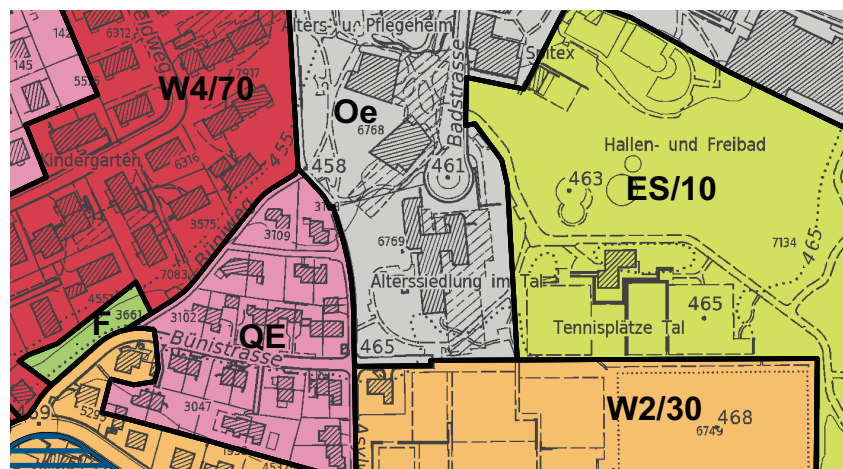
- Einzonung einer ca. 3'654 m² grossen Fläche von der Erholungszone (E) in die Zone für öffentliche Bauten (Oe)

Ziel der Teilrevision und Begründung

Mit der Teilrevision des Zonenplans wird die Rechtsgrundlage für den Ausbau des Alters- und Pflegeheims sowie der Alterssiedlung im Tal geschaffen. Der Nachweis für den Bedarf der beantragten Einzonungsfläche ist mit der Machbarkeitsstudie erbracht. Zu Gunsten einer angemessenen und zweckmässigen Erschliessung des geplanten Neubaus über die Badstrasse sowie einer oberirdischen Parkierung entlang der Badstrasse, ist der bestehende Parkplatz südlich der Liegenschaft Badstrasse 5 ebenfalls ein Bestandteil der Einzonungsfläche.

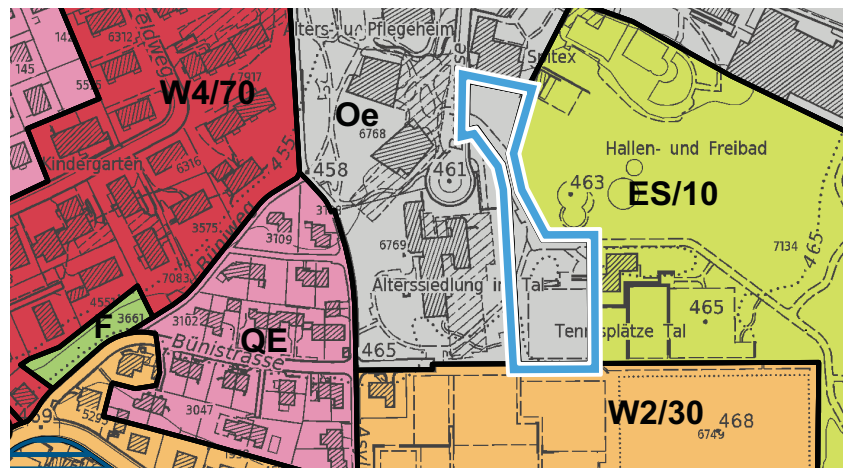
Heutiger Zonenplan

im Bereich der beantragten Änderung



Neuer Zonenplan

im Bereich der beantragten Änderung



4.2 Anpassung Bau- und Zonenordnung

Antrag

Der Stadtrat beantragt beim Grossen Gemeinderat, den Art. 34 der Bau- und Zonenordnung wie folgt anzupassen:

(rote Textstellen = neuer bzw. ergänzender Bauordnungstext).

Anpassung von
Art. 34 Abs. 1 BZO

Gegenüber angrenzenden Zonen gelten die dort massgeblichen Grenzabstände, für die Zone im Tal findet der Mehrhöhenzuschlag gegenüber der zweigeschossigen Wohnzone W2 keine Anwendung.

Benachbarte Grundstücke in der zweigeschossigen Wohnzone W2



Grenzabstände

Die südlich angrenzenden Grundstücke Kat.-Nrn. 6749 und 7686 befinden sich in der zweigeschossigen Wohnzone W2. Gemäss Art. 34 Abs. 1 BZO ist gegenüber diesen Grundstücken der dort geltende Grenzabstand einzuhalten. Der kleine Grenzabstand beträgt 5 m und der grosse Grenzabstand beträgt 9 m. Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der längeren Gebäudeseite mit den meisten Wohnräumen. Der kleine Grundabstand gilt gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.

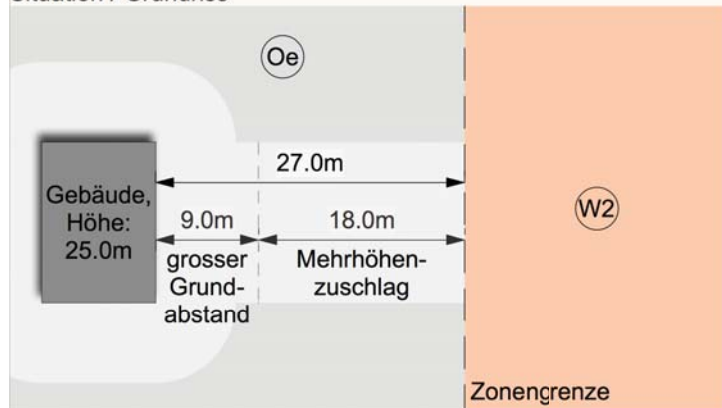
Diese Grundabstände müssen weiterhin eingehalten werden.

Situation mit Höhenlinien der Topografie
(Äquidistanz 1.0 m)

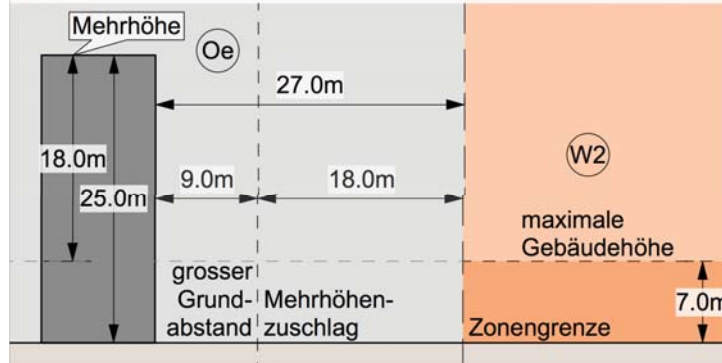


Grenzabstandsbild mit und ohne Mehrhöhenzuschlag gegenüber Wohnzone W2, ein Fallbeispiel Gebäudehöhe 25 m und Gebäudelänge 14 m
Grenzabstandsbild mit Mehrhöhenzuschlag

Situation / Grundriss

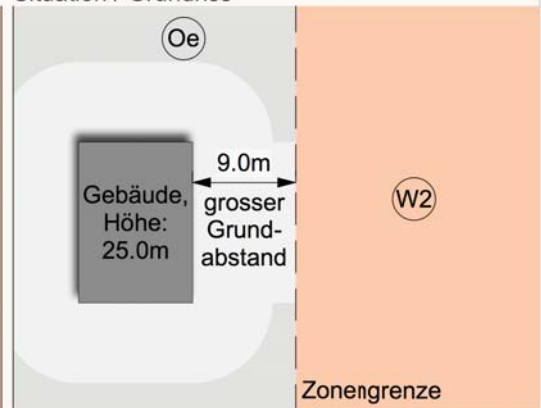


Ansicht

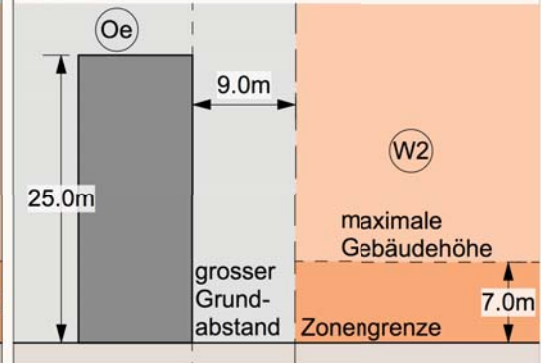


Grenzabstandsbild ohne Mehrhöhenzuschlag

Situation / Grundriss



Ansicht



Oe: Zone für öffentliche Bauten, maximale Gebäudehöhe von 25.0 m
W2: Wohnzone 2, maximale Gebäudehöhe von 7.0 m

Gebäudehöhe	Die heutige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erlaubt Gebäudehöhen bis 25 m. Im Interesse des Projektierungsspielraums für das Konkurrenzverfahren wird weiterhin auf die Festlegung einer Gebäudehöhe verzichtet. Damit wird im unregelmässig bewegten Gelände eine situationsgerechte Höhenstaffelung der Gebäude erleichtert. Zudem erlaubt die Gesamthöhe von 25 m eine Entwicklung der Baumasse in die Höhe und damit ein Freispielen von hochwertigen grosszügigeren Aussenräumen.
Verpflichtung zum Konkurrenzverfahren	Bei Verdichtungsgebieten mit hohen Bauten besteht ein öffentliches Interesse, dass sich diese Gebäude gut in die Umgebung einpassen. Die Verpflichtung zum Konkurrenzverfahren dient der Qualitätssicherung innerhalb des möglichen Verdichtungsgebiets auf den beiden betroffenen Grundstücken Kat. Nrn. 6769 und 7134 (Teilfläche).
Grenzabstände zu den Gebäuden "Wohnen am Bad"	Der massgebliche Abstand zum Gebäude "Wohnen am Bad" ist der kantonalrechtliche Mindestabstand von 3.5 m.
Grenzabstände gegenüber der Erholungszone S	Da sich die Erholungszone S im Eigentum der Stadt Adliswil befindet wird davon ausgegangen, dass sie sich selber ein Näherbaurecht einräumen kann und demzufolge keine weiteren Regelungen zu den Grenzabständen erforderlich sind.
Lärm Schiessanlage "Im Tal", Kilchberg	Der Betrieb der Schiessanlage „im Tal“ der Gemeinde Kilchberg wird spätestens Ende 2020 eingestellt. Auf die ursprünglich geplanten Lärmschutzmassnahmen kann daher verzichtet werden.

5. Auswirkungen

Kulturlandinitiative

Gemäss Schreiben des kantonalen Amtes für Raumentwicklung vom 27.7.2015 handelt es sich vorliegend um eine Einzonung, die unter dem Aspekt der Kulturlandinitiative betrachtet werden muss. Die Erholungszone gilt als Nichtbauzone und deren Änderung in eine Zone für öffentliche Bauten muss als Einzonung bezeichnet werden. Am 27. November 2016 haben die Stimmberechtigten die Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative mit einem Nein-Stimmenanteil von 59 Prozent abgelehnt, weshalb die Weisung vom 12. Juli 2012 (mit Änderung vom 24. Januar 2013) am 1. Januar 2017 aufgehoben wurde.

Theoretische Einwohnerkapazität

Die Einzonung ermöglicht wertvollen Wohnraum, mit welchem auf die künftig gesteigerte Nachfrage nach Wohn- und Pflegeeinrichtungen reagiert werden kann. Der im Raumprogramm der Stadt Adliswil definierte Bedarf kann mit der vorgeschlagenen Einzonung gedeckt werden.

Die Siedlungsfläche bleibt unverändert. Bei Erstellung der im regionalen Richtplan vorgegebenen Wohn- und Pflegeeinrichtungen verändert sich die Einwohnerkapazität unwesentlich.

Orts- und Landschaftsbild

Die Machbarkeitsstudie zeigt, dass für den südlichen Bereich im Tal eine hohe bauliche Dichte unter qualitätssichernden Massnahmen möglich ist. Zur Sicherstellung einer guten ortsbaulichen Integration und hoher Siedlungsqualität besteht eine Verpflichtung für die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens.

Im Konkurrenzverfahren ist ein besonderes Augenmerk auf die kubische Gliederung, die Nutzungsverteilung und die Freiraumgestaltung zu legen.

Erschliessung

Grundsätzlich sind die eingezonten Grundstücke heute vollständig erschlossen und baureif.

Die vorgesehene Neubebauung des Areals macht jedoch eine Anpassung und einen Ausbau der bestehenden, arealbezogenen Versorgungsinfrastruktur erforderlich (Wasserleitungen, Abwasser, Strom). Diese Anpassungen können eigenständig durch die Stadt erfolgen.

Auch die strassenmässige Erschliessung kann ohne Beizug von Drittgrundstücken gelöst werden. Aufgrund der Nutzungsverdichtung ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dieses kann von der Tal- bzw. Badstrasse jedoch ohne Probleme aufgenommen und bewältigt werden.

Die Bewohner des heutigen Alters- und Pflegeheims dürften als Verkehrsmittel hauptsächlich den Bus nutzen. Die Beschäftigten hingegen werden mehrheitlich auf den Individualverkehr angewiesen sein. Die eingezonten Grundstücke sind der ÖV-

Güteklasse C zugeordnet. Es ist zu prüfen, ob die Lage der Bushaltestellen bzw. die Busverbindung an den Bahnhof Adliswil verbessert werden kann.

ÖV-Güteklasse gemäss GIS-Browser
26.11.2015

- A
- B
- C
- D
- E
- F



Lärm

Durch die Einzonung von E in Oe ergibt sich eine Änderung der Empfindlichkeitsstufe von ES III nach ES II. Für das eingezonte Gebiet gelten für die geplanten Wohn- und Pflegeeinrichtungen die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES II. Im Bereich der bestehenden Zone Oe gelten hingegen weiterhin die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II.

Luft

Hinsichtlich der Luftbelastung ergibt sich durch die Einzonung keine Veränderung.

Boden/Fruchtfolgefläche

Die Einzonung tangiert keine Fruchtfolgeflächen oder anderes Kulturland.

Altlasten

Die Einzonungsgrundstücke Kat. Nrn. 6769 und 7134 sind im Kataster der belasteten Standorte (KbS) nicht aufgeführt.

Energie

Das bestehende Alters- und Pflegeheim und die Alterssiedlung sind energietechnisch nicht auf dem neusten Stand und benötigen viel Energie. Die in der Anlage erstellten Neubauten sollen hohe energetische Anforderungen erfüllen. Die Stadt Adliswil wird zudem im Rahmen des Konkurrenzverfahrens Einfluss auf die Anforderungen bezüglich Energieversorgung nehmen.

Archäologie

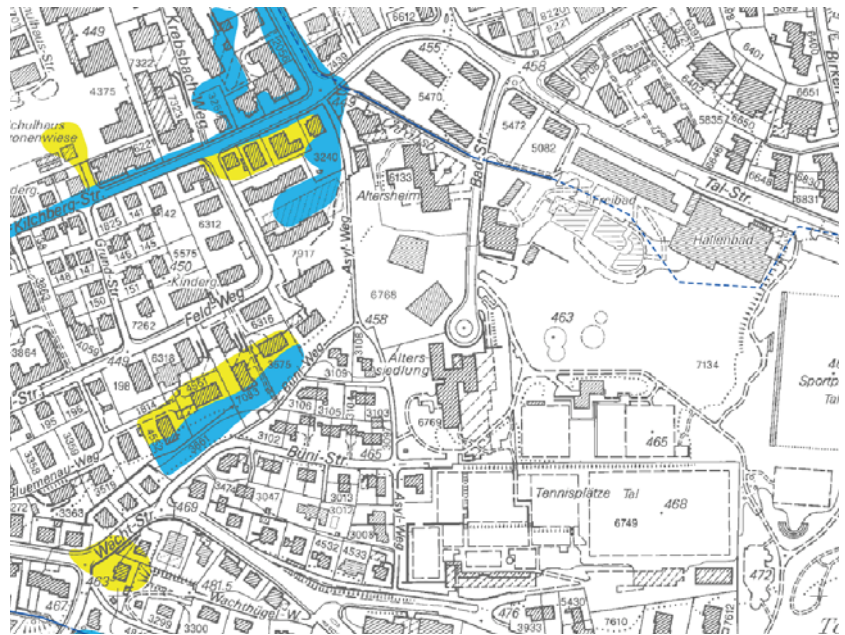
Die geplante Einzonung im Tal tangiert die Archäologische Zone Nr. 5. Bei einem Bauvorhaben sind vorgängig archäologische Vorabklärungen, allenfalls Rettungsgrabungen notwendig. Aufgrund der Selbstbindung gemäss § 204 PBG sind die Kosten durch die Stadt Adliswil zu tragen.

Naturgefahrenkartierung

Gemäss Gefahrenkarte besteht auf den eingezonten Grundstücken keine oder eine vernachlässigbare Gefährdung.

Projekt Gefahrenkartierung Stichdatum
21.10.2008, Erlass 6.10.2010

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
- Restgefährdung (Hinweisbereich)
- Weiss im Untersuchungsperimeter = keine oder vernachlässigbare Gefährdung



6. Verfahren

6.1 1. Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht
vom 7.12.2016

Der erste Vorprüfungsbericht des Amts für Raumentwicklung vom 7. Dezember 2016 hält in seiner Gesamtbeurteilung zur Einzonung "Im Tal" fest, dass es als legitim betrachtet wird, wenn eine Gemeinde der Grösse der Stadt Adliswil über ein gewisses Ausmass an strategischen Reserven innerhalb der Zone für öffentliche Bauten verfügt. Für die Sicherstellung des Lärmschutzes sind jedoch noch weitere Grundlagenarbeiten notwendig. Um die Genehmigungsfähigkeit der Vorlage zu erweisen, muss in einem Lärmgutachten die Einhaltung der Planungswerte gegenüber der Schiessanlage "Im Tal" in der Gemeinde Kilchberg belegt werden.

Die Anträge der kantonalen Vorprüfung sind vollständig in die überarbeitete Revisionsvorlage eingeflossen.

6.2 2. Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht
vom 3.11.2017

Der zweite Vorprüfungsbericht des Amts für Raumentwicklung vom 3. November 2017 hält in seiner Gesamtbeurteilung zur Einzonung "Im Tal" fest, dass sich die Vorlage mithin als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss § 5 PBG erweist, sofern die aufgeführten Punkte bei der Überarbeitung der Vorlage berücksichtigt werden.

Die Anträge der 2. kantonalen Vorprüfung sind vollständig in die überarbeitete Revisionsvorlage eingeflossen.

6.3 Öffentliche Auflage & Anhörung

Keine Einwendungen

Vom 15. September 2017 bis 14. November 2017 wurde der Revisionsentwurf gemäss § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und den nebengeordneten Planungsträgern zur Stellungnahme unterbreitet.

Es sind keine Einwendungen während der öffentlichen Auflage eingegangen.

Die Stellungnahmen der Nachbargemeinden sowie der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) werden nach Erhalt hier aufgeführt.

Stilllegung Schiessanlage
„im Tal“

Mit Schreiben vom 13. Juli 2018 teilte die Gemeinde Kilchberg mit, dass die Schiessanlage „im Tal“ spätestens auf Ende 2020 stillgelegt wird. Es sind somit keine Lärmschutzmassnahmen infolge des Schiesslärms mehr erforderlich.

6.4 Festsetzung und Genehmigung

Vorlage an den
Grossen Gemeinderat

Die Vorlage ist dem Grossen Gemeinderat zur Festsetzung zu unterbreiten.

Genehmigung

Die Genehmigung des Grossen Gemeinderatsbeschlusses erfolgt durch die Baudirektion. Gegen die Genehmigung kann gemäss § 5 PBG Rekurs erhoben werden.

Die Teilrevisionsvorlage wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Das Datum der Inkraftsetzung wird gemäss § 6 PBG publiziert.

7. Schlussbemerkung

Teilrevision ist recht-
und zweckmässig

Der Stadtrat ist überzeugt, dass die Teilrevision zweckmässig und angemessen ist. Sie schafft die Voraussetzung für eine Verbesserung der lokalen Alters- und Pflegeeinrichtungen, welche sehr im Interesse der Stadt Adliswil ist.