

Sitzung vom 22. Juni 2021

Beschl. Nr. **2021-151**

- 6.0.4.2 Sondernutzungsplanung
Privater Gestaltungsplan Isengrundstrasse; öffentliche Auflage und Anhörung

Grundlage

Die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan Isengrund besteht aus den folgenden Akten:

1. Situationsplan 1:500 vom 19. April 2021
2. Gestaltungsplanvorschriften vom 15. Juni 2021
3. Planungsbericht (Erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung RPV; SR 700.1) vom 15. Juni 2021 mit den Anhängen:
 - A Richtprojekt «Wohnüberbauung Isengrundstrasse 6, 8, 10, 12; 8134 Adliswil»
 - B Dienstbarkeit Mitbenützungsrecht an Unterniveaugarage mit Zufahrts- und Zugangsrecht
 - C Grenzbereinigung
 - D Städtebaulicher Vertrag über den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen mit Beilagen, Stand 15. Juni 2021

Ausgangslage

Die Swiss Life Asset Management AG als Eigentümerin der vier Mehrfamilienhäuser an der Isengrundstrasse 6, 8, 10 und 12 führte im Jahr 2019 einen Studienauftrag als einstufiges Konkurrenzverfahren mit vier Planungsteams durch, um auf dem heutigen Grundstück Kat.-Nr. 8449 in der Wohnzone W4 (AZ 70%) einen Ersatzneubau realisieren zu können. Die Stadt Adliswil war durch den Ressortleiter Bau und Planung als beratender Experte im Jurygremium vertreten.

Das Siegerprojekt von Architektick AG mit SIMA/BREER Landschaftsarchitekten AG wurde im Anschluss zu einem Richtprojekt überarbeitet, welches als Grundlage für den Gestaltungsplan dient. Der private Gestaltungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage her, damit ein Neubau im Sinne des Richtprojekts realisiert werden kann.

Zielsetzung

Mit dem privaten Gestaltungsplan Isengrund soll die Grundlage für eine marktgerechte und zeitgemäss Lösung für eine qualitätsvolle und identitätsstiftende Überbauung mit einem Langbau, einem Punktbau mit je 5 Geschossen sowie einem Reihenhausbau mit 3 Geschossen geschaffen werden. Bei der Gesamterneuerung der Wohnsiedlung wird Wert auf eine attraktive Freiraumgestaltung mit gemeinschaftlichen Aussenräumen und siedlungsökologischen Massnahmen gelegt. Mit einer guten Durchwegung und der Ergänzung des öffentlichen Freiraumangebotes soll eine optimale Integration ins Quartiergefüge erreicht werden.

Der vorgesehene Wohnungsmix fördert ein generationendurchmisches Wohnen. Die Siedlung soll unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit und Ökologie erstellt werden und den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Energiestandard (Minergie-Eco®) erfüllen.

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan Isengrund wird die Grundlage für die erwünschte Mehrausnutzung und die Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung geschaffen.

Vorlage

Das Planungsbüro PLANAR, Büro für Raumplanung AG, Zürich, hat im Auftrag der Grundeigentümerschaft Swiss Life AG den privaten Gestaltungsplan Isengrund mit öffentlich-rechtlicher Wirkung ausgearbeitet. Der Gestaltungsplan liegt mit Datum vom 19. April 2021 (Situationsplan 1:500, Vorschriften und Bericht) vor.

Der Projektperimeter umfasst das heutige Grundstück Kat.-Nr. 8449 (ehemals Kat.-Nrn. 3610, 3611, 3612, 3613 sowie einen Anteil der Erschliessungsstrasse Kat.-Nr. 3894) mit einer Fläche von gesamthaft 5'555 m² in der Wohnzone W4. Die rechtsverbindlichen Bestandteile sind der Situationsplan 1:500 und die Vorschriften. Die Inhalte sind im Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) umschrieben.

Der Gestaltungsplan definiert im Wesentlichen drei Baubereiche für oberirdische Bauten und Angaben zur Nutzung des Aussenraumes. Die Gestaltungsplanvorschriften beinhalten u.a. die max. zulässigen Gebäudehöhen in Metern (inkl. Kote OK Dachflächen), die zulässigen Vollgeschosse sowie die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche in m².

Der Gestaltungsplan ermöglicht gegenüber der zonengemässen baulichen Ausnützung von max. 70 % nach BZO eine erhöhte Ausnützung von 122 %. Die Abweichung gegenüber der maximal zulässigen AZ gemäss BZO beträgt +74 %. Die Bestandesbauten weisen aktuell eine Ausnützungsziffer von rund 86 % aus, womit das Areal nach Regelbauweise bereits heute übernutzt ist.

Die Baukommission hat das Richtprojekt an der Sitzung vom 7. November 2019 befürwortet und die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan mit einhergehender Erhöhung der Ausnützung an der Sitzung vom 2. April 2020 zustimmend zur Vorprüfung verabschiedet. Die projektierte Nutzungsdichte (241 Köpfe pro Hektare Bauzone) entspricht dem regionalen Richtplan, welcher für das Gebiet eine hohe Nutzungsdichte mit 150 - 300 Köpfen (Einwohner / Arbeitsplätze) pro Hektare Bauzone vorsieht.

Neben der Erhöhung der Dichte ermöglicht der Gestaltungsplan eine Abweichung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse von vier gemäss BZO auf neu fünf Vollgeschosse für die Baubereiche I und II. Die maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe nach Art. 28 BZO darf mit dem Gestaltungsplan um rund 2 m überschritten werden, wobei nur Flachdächer zulässig sind. Die Grundabstände nach Art. 28 BZO werden berücksichtigt.

Die Planungsvorlage stellt gesamthaft betrachtet eine sachgerechte, zweckmässige und angemessene Lösung zur Erneuerung der heutigen Wohnsiedlung dar.

Kantonale Vorprüfung

Die Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) vom 3. August 2020 fiel grundsätzlich positiv aus und ergab folgende wesentlichen Anpassungen an der Vorlage:

- Erfolgte Grundstücksmutation (Zusammenlegung der ursprünglichen Einzelgrundstücke und Teilgrundstück Strassenparzelle)
- Gewährleistung der Hochwassersicherheit durch Objektschutzmassnahmen und Berücksichtigung Grundwasserschutzzone

Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen

Der Gestaltungsplan Isengrund ermöglicht es der Grundeigentümerin, eine höhere Ausnutzung im Gebiet des Planungsperimeters zur realisieren. Daraus resultiert ein entsprechender Mehrwert, welcher von der Firma Wüest Partner AG ermittelt wurde.

Im Rahmen von Verhandlungen wurde in Abstimmung mit dem Gestaltungsplan ein Vertrag ausgehandelt, worin der Mehrwertausgleich festgehalten wurde. Der Ausgleich besteht zum einen aus Mehrleistungen, welche vom Mehrwert abgezogen werden können, als auch aus einer Sachleistung in Form einer einmaligen Zahlung an die Stadt Adliswil im Umfang von 536'000 Franken.

Folgende Mehrleistungen sind bei den Erstellungskosten berücksichtigt worden und bei der Ermittlung des Mehrwertes eingeflossen:

- Studienauftrag
- Erstellung der Überbauung nach Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS Hochbau, Zertifizierung mit Ziel Gold-Auszeichnung
- Bauliche Gestaltung Fassade / Dach
- Tiefgaragenkonstruktion aufgrund höherer Überdeckung
- Umgebungsgestaltung / Baumpflanzungen

Zusätzlich wird folgende Mehrleistung als nachträglicher Abzug von der Mehrwertabgabe anerkannt:

- Ausbau öffentlicher Langsamverkehrswege / öffentliches Wegrecht

Die zusätzliche einmalige Sachleistung von 536'000 Franken soll für folgende städtische Projekte verwendet werden:

- Fussweg entlang der Sihl im Abschnitt Soodstrasse – Werdsteg
- Flutlichtanlage für Kunstrasen Schulanlage Dietlimoos

Sollten diese Projekte nicht realisiert werden, sind die folgenden Projekte in der Priorität der Abfolge zu finanzieren:

- Planungskosten für Entwicklung Zentrum Ost
- Fussgängerbrücke über Sihl vom Zentrum Ost zur Einmündung Bahnhofstrasse/ Soodstrasse (unterhalb Bahnhofbrücke)

Der Ausschuss des Stadtrates für die Behandlung von städtebaulichen Verträgen hat im Rahmen seiner Sitzungen den Vertrag mit der Swiss Life AG diskutiert und stimmt diesem in der vorliegenden Form zu.

Anhörung und öffentliche Auflage

Mit Beschluss vom 20. Mai 2021 beantragt die Baukommission dem Stadtrat, den privaten Gestaltungsplan Isengrund zuhanden der Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger (Nachbargemeinden, ZPZ) sowie der öffentlichen Auflage gemäss § 7 Absatz 1 und 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) zu verabschieden.

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

Beschluss:

- 1 Vom privaten Gestaltungsplan Isengrund, bestehend aus den folgenden Akten vom 19. April resp. 15. Juni 2021 wird in zustimmendem Sinne Kenntnis genommen:
 - Situationsplan 1:500 vom 19. April 2021
 - Gestaltungsplanvorschriften vom 15. Juni 2021
 - Planungsbericht (Erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung RPV; SR 700.1) vom 15. Juni 2021 mit den Anhängen:
 - A Richtprojekt «Wohnüberbauung Isengrundstrasse 6, 8, 10, 12; 8134 Adliswil»
 - B Dienstbarkeit Mitbenützungsrecht an Unterniveaugarage mit Zufahrts- und Zugangsrecht
 - C Grenzbereinigung
 - D Städtebaulicher Vertrag über den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen mit Beilagen, Stand 15. Juni 2021
- 2 Die Akten werden zur Anhörung und öffentlichen Auflage gemäss § 7 Absatz 1 und 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) verabschiedet.
- 3 Zur Anhörung werden die Nachbargemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) eingeladen.
- 4 Der städtebauliche Vertrag über den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen wird genehmigt.
- 5 Das Ressort Bau und Planung wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
- 6 Dieser Beschluss ist öffentlich, sobald die öffentliche Auflage erfolgt ist.

7 Mitteilung an:

- 7.1 Baukommission
- 7.2 Ressortvorsteher Bau und Planung
- 7.3 Ressort Bau und Planung
- 7.4 Severin Keller, Swiss Life Asset Management AG, Zürich (mit separatem Schreiben)
- 7.5 PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (mit separatem Schreiben)
- 7.6 Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ, c/o Gemeinde Thalwil,
Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil (mit separatem Schreiben und Beilage gemäss Disp. 1)
- 7.7 Stadt Zürich sowie Gemeinden Kilchberg, Rüschlikon, Langnau a.A. und Stallikon (mit separatem Schreiben und Beilagen gemäss Disp. 1)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber