

Sitzung vom 11. Januar 2022

Beschl. Nr. **2022-3**

6.0.0 Allgemeines
Interpellation von Marianne Oswald (GP), Daniel Schneider (GP) und Angela Broggini (GP) betreffend «Ist Adliswil bald zugebaut?»; Beantwortung

Ausgangslage

Am 24. November 2021 wurde dem Stadtrat Adliswil die Interpellation von Marianne Oswald (Grüne), Daniel Schneider (Grüne) und Angela Broggini (Grüne) mit dem Titel «Ist Adliswil bald zugebaut?» gestellt.

Die Interpellanten weisen darauf hin, dass Adliswil in den letzten 20 Jahren stark gewachsen sei und grosse Überbauungen entstanden sind bzw. derzeit entstehen. Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner sei damit sprunghaft gestiegen, was auch negative Seiten zur Folge habe. Neben dem Verkehr und erhöhten Infrastrukturkosten sei damit die versiegelte Fläche des Bodens gestiegen, was zu mehr Hitzeentwicklung, schlechterer Versickerungsleistung, weniger Grünräume und Brachflächen geführt habe. Zudem werde damit die Biodiversität geschädigt und der Klimawandel begünstigt. Die Erhaltung von Grünflächen könne diesen Auswirkungen entgegenwirken. Damit auch von regional produzierten Lebensmitteln profitiert werden könne, brauche es zudem weiterhin Acker- und Weideland. Die Sunnau wurde bereits vor 20 Jahren eingezont, wird bis heute jedoch landwirtschaftlich und als Naherholungsgebiet genutzt.

In diesem Zusammenhang bitten die Interpellanten um die Beantwortung untenstehender Fragen.

Beantwortung der Fragen

1. Wie viele ha vorher unbebautes Land wurden in den letzten 20 Jahren in Adliswil überbaut?

In der Stadt Adliswil wurden in den letzten 20 Jahren Parzellen mit einer Fläche von ca. 19.3 ha zusätzlich überbaut. Der Hauptanteil davon machen die Überbauungen Lebern-Dietlimoos mit 8.3 ha und Dietlimoos-Moos mit 6.5 ha aus. Weitere Überbauungen wurden im Wilacker mit 2.0 ha realisiert und im Gebiet Hofern mit 1.1 ha. Die übrigen 1.4 ha verteilen sich auf kleinere Projekte.

2. Nach heutigem Stand der Planung: wie viele ha bis anhin unbebautes Land werden voraussichtlich in den nächsten 20 Jahren überbaut (inkl. Sunnau und Lätten)?

Nach aktuellem Planungsstand werden in den nächsten 20 Jahren voraussichtlich rund 13.1 ha der heutigen Bauzone und Reservezone zusätzlich bebaut werden. Davon liegt der Hauptanteil mit 6.1 ha im Gebiet Sunnau. Weitere Gebiete sind die heutige Wohnzone an der Rifertstrasse mit 2.3 ha, die beiden Baufelder der Stadt Adliswil im Gebiet Dietli-moos-Moos mit 1.7 ha, die aktuelle Wohnzone im Stieg mit 1.4 ha, eine erste Etappe im Gebiet Lätten mit 1.4 ha (aktuell Reservezone) sowie rund 0.2 ha im Gebiet Zentrum Ost (Zentrumszone).

Dabei ist zu beachten, dass im Gebiet Sunnau von den 6.1 ha bereits heute 1.8 ha für Sportplätze genutzt werden und auch das Gebiet Riferstrasse ebenfalls vollumfänglich mit 2.3 ha für diese Aktivitäten genutzt wurde. Entsprechend ergeben sich rund 9 ha zusätzlich bebaubares Land (inkl. Erschliessung, Grünflächen, Quartierausstattung), wovon 7.6 ha bereits heute in der Bauzone liegen.

Bei den in dieser Interpellationsantwort aufgeführten Zahlen handelt es sich um Gebiets-perimeter mit sämtlichen Flächen, d.h. inklusive Grünflächen, Flächen für den ökologischen Ausgleich, Erschliessungsflächen oder Überbauungsflächen.

3. Wie viele ha Land werden dabei für die Landwirtschaft verloren gehen? Was bedeutet das für die betroffenen Betriebe? Kann ihnen Land als Ersatz angeboten werden?

Bei einer vollständigen Entwicklung werden aktuell landwirtschaftlich genutztes Land im Umfang von rund 5.6 ha (Bauzone in der Sunnau 4.2 ha, Reservezone im Lätten 1.4 ha) dieser Nutzung entzogen. Die übrigen 3.3 ha sind heute Wiesen, welche nicht land-wirtschaftlich genutzt werden.

Ein Ersatz der landwirtschaftlichen Nutzflächen müsste zuerst geprüft werden. Grundsätzlich ist dies eher schwierig, da für solche Flächen brachliegendes Land resp. nicht bewirtschaftete Flächen in Frage kämen. Theoretisch möglich wären auch heutige Flächen am Albishang, welche durch die Stadt bewirtschaftet werden.

4. Wann ist frühestens und spätestens mit einer Überbauung der Sunnau zu rechnen?

Aufgrund der Tatsache, dass das Gebiet Sunnau mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt ist und heute grösstenteils als nicht erschlossen betrachtet werden muss, ist eine Überbauung der Sunnau frühestens in 10 Jahren zu erwarten. Diese wird in Etappen erfolgen. Der spätmöglichste Zeitpunkt kann derzeit nicht abgeschätzt werden, da es momentan keine Verpflichtung zur Überbauung im zürcherischen Recht gibt.

5. Kann man bereits etwas sagen über die voraussichtliche Grösse und Art der Überbauung in der Sunnau? Ist ein Gestaltungsplan in Arbeit und wann wird dieser öffentlich?

Die planerischen Grundlagen für das Gebiet Sunnau sind primär durch die Richtpläne und die Nutzungsplanung definiert. Im rechtskräftigen kantonalen Richtplan ist das Gebiet als Siedlungsgebiet festgesetzt. Der regionale Richtplan seinerseits sieht in der Sunnau ein Mischgebiet mit hoher baulicher Dichte vor. Der Mindestanteil der Arbeitsnutzung beträgt in den Mischgebieten 20%. Im rechtskräftigen Zonenplan sind zwei Bauzonen ausgetrennt. Eine reine Wohnzone W3 und eine Wohnzone mit Gewerbe WG entlang der Zürichstrasse. Ebenfalls im Zonenplan festgesetzt sind drei Erholungszonen für Allmend, Sport und Familiengärten.

Im Weiteren besteht in der Sunnau aktuell kein städtebauliches Konzept, welches die heutigen Rahmenbedingungen berücksichtigt. Eine Testplanung der Grundeigentümerschaften zusammen mit der Stadt Adliswil wurde zwischen 2004 und 2006 zwar erarbeitet, aber nicht weiterverfolgt. Eine solche Planung müsste darum aufgrund der aktuellen Bedingungen neu angegangen werden, bevor planerische Instrumente wie ein Quartierplan oder ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden können.

Aufgrund dieser Ausgangslage ist derzeit nicht absehbar, ab wann die Grundeigentümerschaften einen Gestaltungsplan erarbeiten lassen. Sollte die Stadt Adliswil zusammen mit den Grundeigentümerschaften diese Planung angehen, wird sie entsprechend informieren. Ein Gestaltungsplan muss in jedem Fall 60 Tage öffentlich aufgelegt werden.

6. Ist es korrekt, dass die Landbesitzerin das Recht hat das Land zu entwickeln? Welche Möglichkeiten gibt es die Sunnau als Grünraum zu erhalten?

Ja, grundsätzlich besteht das Recht der Eigentümerschaft auf eine Entwicklung des Landes. Die Grundstücke in der Sunnau gehören neben der Stadt Zürich auch privaten Landbesitzern. Die Grundstücke liegen in der Wohnzone W3 und der Wohnzone mit Gewerbe WG. 2001 hat der Grosse Gemeinderat diese Flächen von der Gewerbezone G2 in diese Zonen umgezogen, damit sie entsprechend genutzt werden können. Nachdem ein Rechtsmittel ergriffen wurde, konnte die Nutzungsplanänderung 2009 genehmigt werden.

Möchte man die Sunnau landwirtschaftlich, als Erholungsgebiet (Familiengärten, Sportanlagen) oder als Nichtbaugelände (Freihaltezone) nutzen, wären entsprechende Aussonnungen von der Bauzone in die Nichtbauzonen resp. Spezialzonen notwendig. Entsprechende Entschädigungsforderungen seitens der Grundeigentümerschaften bezüglich materieller Enteignung wären wahrscheinlich.

Auf Antrag des Ressortvorsteher Bau und Planung fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 89 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates, folgenden

Beschluss:

- 1 Die Interpellation vom 24. November 2021 betr. «Ist Adliswil bald zugebaut?» von Marianne Oswald (Grüne), Daniel Schneider (Grüne) und Angela Broggini (Grüne) wird gemäss den Erwägungen beantwortet.
- 2 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 3 Mitteilung an:
 - 3.1 Grosser Gemeinderat
 - 3.2 Stadtrat
 - 3.3 Bau und Planung
 - 3.4 Werkbetriebe

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber