

Sitzung vom 15. Februar 2022

Beschl. Nr. **2022-60**

6.0.4.2 Sondernutzungsplanung
Krebsbach, Studienwettbewerb und Gestaltungsplan; Kreditbewilligung

Ausgangslage

An der Badstrasse in Adliswil sind die Stadt Adliswil, die Gemeinnützige Baugenossenschaft Thalwil (GBT) und die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) Eigentümer diverser Grundstücke. Die drei Parteien sind aus unterschiedlichen Gründen zeitgleich an einer Neuausrichtung dieser Liegenschaften interessiert und haben gemeinsam eine Potenzialstudie für eine Gesamtplanung erstellen lassen.

Das Gebiet befindet sich an gut erschlossener Lage. Die Badstrasse und der teilweise eingedolte Krebsbach trennen die Grundstücke in vier Teilbereiche. Der Perimeter grenzt teilweise an öffentliche Nutzungen wie den geplanten Neubau des Wohn- und Alterszentrums der Sihlsana AG, die bereits bestehenden Neubauten der Stiftung für Altersbauten in Adliswil (SABA) und die Sportanlage Tal. Mit diesen Bauten wurde bzw. wird ein neues städtebauliches Umfeld geschaffen, welches für die Liegenschaften der genannten Grundeigentümer eine neue Ausgangslage entstehen lässt.

Für den Planungsperimeter ist im regionalen Richtplan die mittlere Nutzungsdichte (100 - 150 Einwohner pro Hektare) deklariert. Welche bauliche Dichte (Ausnutzungsziffer) vor diesem Hintergrund und in Anbetracht der realen Verhältnisse sachgerecht und verträglich ist, wurde mit einer Studie untersucht. Neben dem Dichtepotenzial wurden insbesondere die Grenzen und die Rahmenbedingungen für eine städtebaulich qualitativ verträgliche Höhenentwicklung für dieses Gebiet untersucht und aufgezeigt.

Der Stadtrat hat sich im Rahmen einer Umfrage und Orientierung am 6. April 2021 mit diesem Resultat und Richtungsentscheidungen aus Sicht der Grundeigentümerin Stadt Adliswil auseinandergesetzt und vorgegeben, dass die weitere Planung durch die Ersteller der Potentialstudie gemeinsam mit entsprechendem Kostenteiler erfolgen soll. Zudem wurde bestimmt, dass eine zukünftige Realisierung nicht über eine Eigeninvestition, sondern mittels der Abgabe der städtischen Grundstücke im Baurecht erfolgen soll. Das Baurecht ist offen auszuschreiben. Mit diesem Vorgehen bleibt die Stadt in der Gesamtplanung mitbestimmend und kann für den eigenen Perimeter nach wie vor den Zeitpunkt einer baulichen Umsetzung selbst festlegen.

Erwägungen

Planungsperimeter mit Erneuerungsbedarf

Die GBT hat im Jahr 2019 die seit 1943 in Adliswil bestehende Genossenschaft Albis mit ihren 66 Wohnungen nach 76 Jahren selbständigen Bestehens integriert. Einer der Hauptgründe für den Zusammenschluss war der mittlerweile drängende Erneuerungsbedarf der Siedlung an der Kilchberg- / Badstrasse mittels Neubauten in den nächsten Jahren.

Die Kontaktaufnahme der GBT mit dem Ressort Bau und Planung hinsichtlich dieses Vorhabens und dessen Abgleich mit der Abteilung Liegenschaften ergab schliesslich den Startpunkt der gemeinsamen Planung.

Noch weiter zurück geht die Geschichte der ABZ, die mit den im Jahr 1925 erbauten Gebäuden Kilchbergstrasse 46 - 48 im Planungssperimeter liegt. Zudem ist die ABZ mit den weiteren Siedlungen Talstrasse (1968), Felsenhof 1 + 2 (1967/1971) und Wacht (1987) mit insgesamt 180 Wohnungen in Adliswil stark verankert. Die Ausgangslage der ABZ ist so, dass diese beiden Gebäude für Ersatzneubauten aktuell zu wenig Potenzial aufweisen und daher in den nächsten Jahren für einen weiteren Zyklus von rund 30 Jahren instandgesetzt würden. Damit wäre der Handlungsspielraum für diese Zeitdauer nicht mehr vorhanden.

In den Planungssperimeter aufgenommen wurde ein Landstreifen in Fortsetzung der Liegenschaften Kilchbergstrasse 46 - 48 entlang der Badstrasse, der die städtischen Liegenschaften Badstrasse 5 (Baujahr 1936) und das sogenannte Chemiegebäude inkl. Werkstatt des Freibades (Baujahr 1959) beinhaltet. Die Badstrasse 5 inkl. dem Anbau weisen einen grossen Instandsetzungsbedarf auf. Im Sinne von Investitionsvermeidung sollen die Gebäude schliesslich zugunsten einer Gesamtüberbauung weichen und der städtische Raumbedarf wie Lager- und Infrastrukturräume in den Neubauten gesichert und deren Zugänglichkeit gewährleistet werden. Der Bedarf ist dabei mit dem Projekt «Im Tal, Freibad, Objektstrategie / Zustandsanalyse» abzugleichen. Der Umfang der Liegewiese des Freibades ist zu erhalten und dem Übergang zwischen Bebauung und Freiraum besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Hochwasserschutz

Die Stadt Adliswil zeichnet sich verantwortlich für die Schutzmassnahmen bezüglich eines 100-jährigen Hochwassers (HQ 100). Der Krebsbach in seinem heutigen Zustand erfüllt zwingende Anforderungen nicht. Die Gefährdung, die von diesem Gewässer ausgeht, ist in der Gefahrenkarte ersichtlich. Im Rahmen der angedachten Planung bietet sich die Gelegenheit, das Bachbett zwischen Bad- und Kilchbergstrasse auszuweiten und so für das fliessende Gewässer den nötigen Raum zu schaffen.

Im Jahr 2016 wurde im Auftrag der Stadt Adliswil bereits ein Vorprojekt durch CSD Ingenieure AG ausgearbeitet, welches als Basis für die weitere Planung dienen kann. Dabei soll die Abflussmenge, die Fliessgeschwindigkeit und die Verklausungsgefahr im betreffenden Gewässerabschnitt verbessert bzw. minimiert werden. Der kritischste Punkt ist das Einlaufbauwerk an der Grenze zur Kilchbergstrasse, welches dabei zwingend stark ausgeweitet werden muss.

Im offenen Bereich des Krebsbaches soll eine ökologische Aufwertung unter Berücksichtigung der Ziele des Hochwasserschutzes und in Abstimmung mit den erwünschten Aussenraumqualitäten geschaffen werden. Oberhalb des Planungssperimeters im Bereich des Hallen- und Freibades ist eine Offenlegung auf unbestimmte Zeit kaum realisierbar. So bilden die angedachten Massnahmen zwischen Bad- und Kilchbergstrasse den effektivsten Schutz, der im Rahmen einer Gesamtplanung realisiert werden kann.

Studienwettbewerb und Gestaltungsplan

Der Fokus der beteiligten Genossenschaften liegt auf einer qualitativen Weiterentwicklung ihrer Siedlungen und der Ermöglichung der baulichen Substanzerneuerung. Die Zweckbestimmung ihrer Organisationen verneint die spekulative und daher aufs Maximum orientierte Entwicklungstätigkeit. Im vorliegenden Planungssperimeter deckt sich diese Haltung mit den Interessen der Stadt Adliswil und mittels eines qualitativ geprägten Studienwettbewerbs soll die Basis eines Richtprojektes für die nachfolgende Erstellung eines Gestaltungsplans geschaffen werden.

Bei diesem Konkurrenzverfahren ist ein zweistufiges Vorgehen beabsichtigt. In der ersten Stufe liegt der Fokus klar auf der städtebaulichen Lösung und den erwünschten Aussenraumqualitäten. Erst in einem zweiten Schritt rückt die Architektur in den Fokus und ist wiederum zwingend mit dem Aussenraum als Einheit zu verstehen.

Vorgesehen ist die Teilnahme von 8 bis 10 Planungsteams in der ersten Stufe und eine Reduktion auf 4 bis 5 Teams hinsichtlich der zweiten Stufe. Das Beurteilungsgremium wird paritätisch zusammengesetzt. Damit werden gleich viele Sachexperten wie Fachexperten vertreten und die Grundeigentümer je mit einer Stimme vertreten sein.

Um den gestellten Anforderungen gerecht werden zu können, sollen die teilnehmenden Planungsteams aus mindestens den Disziplinen Architektur/Städtebau und Landschaftsarchitektur zusammengesetzt sein. Mit dem zweistufigen Vorgehen wird sichergestellt, dass den Teams übergeordnete und individuelle Rückmeldungen für die zweite Stufe verbindlich mitgegeben werden können. Der Arbeitsprozess der Teams wird damit direkt beeinflusst und auch die Resultate massgeblich mitbestimmt.

Stadtplanerische Überlegungen

Die Gebäude der SABA sowie die geplanten Neubauten der Sihlsana AG stellen hinsichtlich ihrer Volumetrie, Geschossigkeit (8 Geschosse) und Gestaltung (Flachdach) eine Prämisse der künftigen Badstrasse dar. Eine weitere sind die heterogenen Überbauungen an der Kilchbergstrasse, der Talstrasse sowie am Asylweg mit ihren 3 Vollgeschossen und Satteldächern. Dazwischen soll sich langfristig im Planungssperimeter eine Neuüberbauung etablieren können, welche Bezug auf die umliegenden Quartiere mit ihren unterschiedlichen städtebaulichen Ausdrücken nimmt und gleichzeitig eine ortsbauliche Verbindung herstellt.

Im Bereich des Aussen- und Freiraums soll die parkartige Landschaft der Sportanlagen in den Planungssperimeter gezogen und so ein verbindendes Element zwischen der Neuüberbauung an der Badstrasse bis hin zur geplanten Überbauung der Swiss Re an der Rifertstrasse werden. Der Krebsbach als Naturelement soll dabei als Erholungs- und Erlebnisraum aufgewertet und erlebbar gemacht werden. Mittels einer guten Durchlässigkeit im Planungssperimeter und sinnvollen Anschlüssen an die umgebenden Quartiere wird die öffentliche Durchwegbarkeit weiter ausgebaut.

Im Zusammenhang mit den neuen Möglichkeiten einer Überbauung soll zudem eine Verbesserung der Parkplatzsituation im Quartier geleistet und eine gemeinsame Parkierung mit öffentlichem Anteil erreicht werden. Im Rahmen des Studienwettbewerbs und im Zusammenhang mit den benachbarten Projekten z.B. der Sihlsana soll eine Verbesserung der Verkehrssituation an der Badstrasse angestrebt werden, was ebenfalls im direkten Zusammenhang mit der Parkierungsfrage steht.

Die baulichen Veränderungen an der Badstrasse dürfen zudem einer zukünftigen Anbindung des Alterszentrums Sihlsana an den öffentlichen Verkehr nicht im Wege stehen.

Immobilienstrategische Überlegungen

Die Stadt Adliswil wird im Zuge des Landtausches mit der Sihlsana AG zur Vergrösserung des Neubauperimeters Badstrasse 8 die Liegenschaft Badstrasse 4 (Baujahr 1965) bis in rund 5 Jahren in ihr Eigentum zurückübernehmen. Die angestrebte Gesamtplanung der genannten Grundeigentümer erstreckt sich über etwa den gleichen Zeitraum. Im Sinne dieser qualitätsvollen Stadtentwicklung und der formulierten Absichten der Grundeigentümer, sowie den Einschränkungen der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil bezüglich Grundstücksgeschäften, ist die Abgabe der Liegenschaft Badstrasse 4 im Baurecht zweckdienlich. Aus Sicht der Stadt Adliswil ergeben sich kumulierende Vorteile mit einer Gesamtplanung. Raumplanerisch wird ein solches Vorgehen grundsätzlich angestrebt bzw. in vielen Fällen vorausgesetzt und aus Immobiliensicht kann mit einer minimalen Belastung des Finanzhaushaltes alte Substanz in neue transformiert werden.

Aus Sicht der beiden Genossenschaften ermöglicht die Gesamtplanung ihre bauliche Transformation zugunsten der Bewohner auch in den anderen Siedlungen in der Stadt. In der angestrebten Grössenordnung der baulichen Entwicklung kann von einer inneren Erneuerung ausgegangen werden. In diesem Zusammenhang betrachtet wird die Entwicklung mit den Ersatzneubauten nicht massgeblich zu einer Bevölkerungsentwicklung führen.

Die Vorgaben bezüglich den Grundstücken der Stadt Adliswil für den Studienwettbewerb sollte mit folgenden Grundsätzen formuliert werden. Ergänzend zum zukünftigen Angebot der Sihlsana AG und der SABA sollen Wohnungen mit geringer Zimmerzahl und einer durchschnittlichen Nutzfläche entstehen. Das Angebot soll im Stockwerkeigentum erwerbbar sein und ein Wechselangebot für bereits in Adliswil wohnhafte, ältere Personen darstellen. Mit der laufenden Entschädigung des Landwertanteils über den zu entrichtenden Baurechtszins wird ein Angebot im mittleren Segment geschaffen werden, welches im Markt selten zu finden ist. Mit dieser eindeutigen Nutzungsvorgabe bleibt die Grundnutzung mit Zone für öffentliche Bauten im Bereich des heutigen Altersheims erhalten.

Hinsichtlich einer Erneuerung der Wohnliegenschaften der Genossenschaften im Planungsperimeter erscheint eine einheitliche Betrachtung der Grundnutzung mit einer Wohnzone W4 in diesem Teilperimeter als sachgerecht. Die Aufzonung der beiden Grundstücke der ABZ von der Wohnzone W3 in die Wohnzone W4 führt aufgrund des kommunalen Mehrwertausgleiches zu einer Abgabe, welche gemäss den Zweckbestimmungen des kommunalen Mehrwertausgleichs-Fondsreglement verwendet werden müssen. Da für das Gebiet aber unabhängig von der Grundzonierung ein Sondernutzungsplan erarbeitet werden soll, ist der kommunale Mehrwertausgleich insgesamt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit allen beteiligten Grundeigentümern zu regeln.

Gestaltungsplan

Nach Abschluss des Studienauftrags werden die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums sowie allfällige weitere Anforderungen der Grundeigentümer in das Projekt eingearbeitet. Das überarbeitete Projekt dient als Richtprojekt für den anschliessenden privaten Gestaltungsplan im Sinne von § 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Mit dem Gestaltungsplan wird für das Gebiet eine Spezialbauordnung aufgestellt, welche von der Bau- und Zonenordnung abweicht. Mit ihm werden sowohl die Zahl, die Lage und die äusseren Abmessungen sowie die Zweckbestimmung und Nutzungsweise der Bauten bindend festgelegt. Die Festlegungen sind für die Grundeigentümer im betroffenen Gebiet bindend, da die Grundordnung ersetzt wird und es den Grundeigentümern nur noch gestattet ist, gestaltungsplankonform zu bauen.

Kreditantrag

Für die Durchführung des Studienauftrages und die Erarbeitung des Gestaltungsplanes wird ein Kredit mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 15\%$ beantragt:

Leistungen	Kreditbedarf, CHF inkl. MwSt.
Studienauftrag	534'000
Gestaltungsplan	78'000
Eigenleistungen, Rundung	25'420
Gesamtkreditbedarf brutto	637'420
Beträge Dritter (zugesichert)	-327'420
Gesamtkreditbedarf netto	310'000

Für dieses Vorhaben sind im den Finanzplan 2021 – 2025 CHF 305'000 eingestellt.

Beiträge

Für die Beiträge Dritter liegen von den beiden Genossenschaften schriftliche Zusagen für die Kostenübernahme vor.

Auftragsvergabe

Für die Organisation und Begleichung des Studienwettbewerbs und die Erarbeitung des Gestaltungsplans soll der Dienstleister beauftragt werden, der auch bereits die Studie durchgeführt hat. Die beteiligten Grundeigentümer sprechen den Auftrag gemeinsam und tragen die Kosten anteilig gemäss definiertem Kostenteiler.

Diese Arbeitsvergabe untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen gemäss Art. 8 Abs. 1a IVöB (Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen). Die Vereinbarung regelt unter Art. 7 Abs. 1 und im Anhang 1 das anzuwendenden Vergabeverfahren. Für die vorliegende Vergabe wurde das freihändige Verfahren angewendet.

Termine

Vorbereitung Studienauftrag	März 2022
Start Studienauftrag 1. Stufe	Juli 2022
Start Studienauftrag 2. Stufe	September 2022
Abschluss Studienauftrag	Februar 2023
Gestaltungsplan	März 2023 bis Juni 2024

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 42 Bst. b der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Für den Studienauftrag und Gestaltungsplan «Krebsbach» wird ein Verpflichtungskredit von netto CHF 310'000 (inkl. MwSt.) zulasten Konto 134.7000.03 bewilligt und freigeben.
- 2 Der anteilige Auftrag für die Organisation und Begleitung des Studienwettbewerbs sowie die Erarbeitung des Gestaltungsplans im Teilbetrag von CHF 89'152.00 (inkl. MwSt.) wird, gemäss Offerte vom 24. Juni 2021, an die Firma Planwerkstadt AG, Zürich, vergeben.
- 3 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 4 Mitteilung an:
 - 4.1 Ressortleiter Sicherheit, Gesundheit und Sport
 - 4.2 Ressortleiterin Soziales
 - 4.3 Ressortleiterin Werkbetriebe
 - 4.4 Ressortleiter Bau und Planung
 - 4.5 Ressortleiter Finanzen
 - 4.6 Leiterin Liegenschaften
 - 4.7 Planwerkstadt AG, Zürich (mit separatem Schreiben)
 - 4.8 GBT (mit separatem Schreiben)
 - 4.9 ABZ (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber