

Sitzung vom 22. März 2022

Beschl. Nr. **2022-101**

6.0.4.00.4.0 Bau- und Zonenordnung
Nutzungsplanänderung Sihlmatten: Vorprüfung, öffentliche Auflage und Anhörung

Grundlage

Die Vorlage zur Teilrevision der Nutzungsplanung Sihlmatten besteht aus folgenden Akten vom 22. März 2022:

- Änderung Bau- und Zonenordnung Art. 2 lit. c
- Änderung Zonenplan
- Änderung Ergänzungsplan Gewässerabstandslinien
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)

Ausgangslage

Das Areal Sihlmatten (Kat.-Nr. 5221 und 5222) ist heute mit einem elfgeschossigen Hochhaus (Gebäudehöhe von 31 m) und vier viergeschossigen Mehrfamilienhäuser (Gebäudehöhe von 12 m) aus den 1960er-Jahren überbaut. Gemäss rechtsgültiger BZO von 1995 befindet sich das Gebiet in der Wohnzone W3 mit einer Ausnützungsziffer von 50 %, 3 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 9 m. Bereits heute konsumiert die bestehende Siedlung die maximal zulässige Ausnützung und die Gebäude sowie die Geschosshöhe sind höher, als es die Regelbauweise es zulässt.

Die Grundeigentümerin Zürich Anlagestiftung hat im Jahr 2019 auf Basis eines Studienauftrags unter Beteiligung der Stadt Adliswil einen privaten Gestaltungsplan erarbeitet, welcher der Baudirektion Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht wurde. Der Vorprüfungsbericht vom 20. Dezember 2019 hält fest, dass mit dem Gestaltungsplan von der Grundordnung abgewichen wird. Damit keine Sinnentleerung der Grundzone erfolgt, ist die Anpassung der Grundordnung notwendig. Sie wird daher parallel zum Gestaltungsplan «Sihlmatten» als Teilrevision der Nutzungsplanung durchgeführt.

Erwägungen

Aufzonung

Das Areal Sihlmatten wird von einer Wohnzone W3 in eine W4 aufgezont. Die Erhöhung ist u.a. damit begründet, dass der regionale Richtplan aufgrund der Nähe zur SZU-Haltestelle Sihlau für das Gebiet Sihlmatten eine hohe bauliche Dichte vorsieht und sich das Gebiet für eine städtebauliche Akzentuierung eignet, in welchem aus regionaler Sicht eine hohe bauliche Dichte grundsätzlich erwünscht ist.

Gestaltungsplanpflicht

Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse (§ 48 Abs. 3 PBG) kann in der Bau- und Zonenordnung festgelegt werden, dass ein Gestaltungsplan aufzustellen ist. Das wesentliche Interesse für das Areal Sihlmatten ist u.a. durch die Erschliessungsgüte und die Vorgaben aus der Richtplanung begründet. Die Entwicklung von Wohnarealen hat an gut erschlossenen Lagen zu erfolgen.

Zudem soll mit einem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass das Areal auf Basis einer Gesamtkonzeption baulich erneuert, nachhaltig entwickelt und aufgewertet wird.

Aufhebung kommunale Gewässerabstandslinie

Der Gewässerabstand wird künftig durch den kantonalen Gewässerraum geregelt. Auf dem betreffenden Abschnitt sind seitens der Stadt Adliswil keine Verschärfungen des Gewässerraums vorgesehen. Daher wird die kommunale Gewässerabstandslinie aufgehoben.

Verfahren

Als nächsten Verfahrensschritt ist die Teilrevision Nutzungsplanung Sihlmatten bei der Genehmigungsinstanz, Baudirektion Kanton Zürich zur Vorprüfung einzureichen. Parallel dazu wird die Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträgern (Nachbargemeinden, ZPZ) sowie die öffentliche Auflage gemäss § 7 Abs. 1 und 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) durchgeführt.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bau und Planung fasst der Stadtrat, gestützt auf § 7 Abs. 1 und 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 37 Abs. 1 Bst. b der Gemeindeordnung Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Von der Teilrevision Nutzungsplanung Sihlmatten, bestehend aus folgenden Akten vom 22. März 2022, wird Kenntnis genommen:
 - Änderung Bau- und Zonenordnung Art. 2 lit. c
 - Änderung Zonenplan
 - Änderung Ergänzungsplan Gewässerabstandslinien
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
- 2 Die Akten werden der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Stampfenbachstrasse 12, Postfach 8090 Zürich, zur Vorprüfung eingereicht.
- 3 Die Akten werden zur öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) verabschiedet.

- 4 Zur Anhörung werden die Nachbargemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) eingeladen.
- 5 Das Ressort Bau und Planung wird beauftragt, die nach der Verarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen bereinigte Vorlage dem Stadtrat zur Verabschiedung für die Festsetzung durch den Grossen Gemeinderat vorzulegen.
- 6 Das Ressort Bau und Planung wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
- 7 Dieser Beschluss ist öffentlich sobald die Publikation der öffentlichen Auflage erfolgt ist.
- 8 Mitteilung an:
 - 8.1 Ressortvorsteher Bau und Planung
 - 8.2 Ressortleiter Bau und Planung
 - 8.3 Projektleiterin Stadtplanung
 - 8.4 Fanny Pietzner, PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (mit separatem Schreiben)
 - 8.5 Stadt Zürich sowie Gemeinden Kilchberg, Rüschlikon, Langnau am Albis und Stallikon (mit separatem Schreiben und Beilagen gemäss Disp. 1)
 - 8.6 Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ, c/o Gemeinde Thalwil, Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil (mit separatem Schreiben und Beilagen gemäss Disp. 1)
 - 8.7 Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Zürich (mit separatem Schreiben und unter Beilage der Akten, 2-fach, gemäss Disp. 1)
 - 8.8 gpw, Wälter Willa, Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a.A. (mit separatem Schreiben und Beilagen gemäss Disp. 1)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Gregor Matter
Stv. Stadtschreiber