

Sitzung vom 22. März 2022

Beschl. Nr. **2022-102**

6.0.4.2 Sondernutzungsplanung
Privater Gestaltungsplan Sihlmatten; Vorprüfung, öffentliche Auflage und Anhörung

Grundlage

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

- Situationsplan 1:500 vom 22. März 2022
- Gestaltungsplanvorschriften vom 22. März 2022
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 22. März 2022 mit den Anhängen
 - A Richtprojekt Bebauung vom August 2020
 - Richtprojekt Umgebung vom 17. Februar 2022
 - B Berechnungen vom 5. August 2020
 - C Energiekonzept vom 18. Juni 2019
 - D Städtebaulicher Vertrag über den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen mit Beilagen vom 22. März 2022

Ausgangslage

Die Zürich Anlagestiftung ist Eigentümerin der fünf Mehrfamilienhäuser «Sihlmatten» in der Wohnzone W3. Auf dem Areal werden heute die gültigen Bauvorschriften überschritten (u.a. Gebäudehöhen von 12 m bis 31 m). Die Eigentümerin führte im Jahr 2017 einen Studienauftrag mit vier Planungsteams durch, um auf den heutigen Grundstücken Kat.-Nr. 5221 und 5222 einen Ersatzneubau realisieren zu können.

Das Siegerprojekt von burkhalter sumi architekten gmbh mit Krebs und Herde Landschaftsarchitekten wurde auf Empfehlung des Gremiums zu einem Richtprojekt überarbeitet, welches als Grundlage für den privaten Gestaltungsplan Sihlmatten dient. Dieser wurde im Auftrag der Grundeigentümerin Zurich Invest AG durch das Planungsbüro PLANAR, Büro für Raumplanung AG, Zürich ausgearbeitet.

Zielsetzung

Mit dem privaten Gestaltungsplan Sihlmatten soll die Grundlage für eine identitätsstiftende Überbauung mit einem Punktbau und zwei zeilenförmigen Gebäuden, welche die natürlichen Grenzen der Sihl und des Chopfholzwaldes aufnehmen, geschaffen werden. Bei der Gesamterneuerung der Wohnsiedlung wird darauf Wert gelegt, dass die angrenzenden Naturräume einbezogen werden, so dass eine hohe Wohnqualität erreicht werden kann. Der vorgesehene Wohnungsmix lässt ein zeitgemäßes, generationendurchmisches Wohnen zu. Ergänzt wird die Wohnsiedlung durch Ateliers und Einrichtungen für die Quartiersversorgung (Gemeinschaftsraum, öffentliche Grillstelle, Zugängen zur Sihl).

Privater Gestaltungsplan

Der Perimeter umfasst eine Fläche von gesamthaft 27'328 m² in der Wohnzone W3 und betrifft die Grundstücke Kat.-Nrn. 5221 und 5222. Der Gestaltungsplan definiert im Wesentlichen drei Baubereiche für oberirdische Bauten und Anlagen zur Nutzung des Aussenraums. Die Gestaltungsplanvorschriften beinhalten u.a. die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Kote), die zulässigen Geschosszahlen sowie die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche.

Der Gestaltungsplan ermöglicht gegenüber der zonengemässen baulichen Ausnutzung von max. 50 % (W3-Zone) eine erhöhte Ausnutzung von 122 %. Die Erhöhung ist u.a. damit begründet, dass der regionale Richtplan für das Gebiet Sihlmatte 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.

Neben der Erhöhung der Dichte ermöglicht der Gestaltungsplan eine Abweichung von der Bau- und Zonenordnung hinsichtlich der zulässigen Anzahl Vollgeschosse und der Gebäudehöhe:

Regelbauweise:	Anzahl Vollgeschosse	Max. Gebäudehöhe
BZO (Art. 28)	3	9 m

Gestaltungsplan:	Anzahl Vollgeschosse	Max. Gebäudehöhe
Baubereich I	10	24 m
Baubereich II	14	40 m
Baubereich III	7	21 m

Es sind keine Dachgeschosse und nur Flachdächer zulässig. Der Waldabstand und der Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen zur Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) werden eingehalten.

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 20. Dezember 2019 beurteilt die Entwicklungsabsichten grundsätzlich positiv. Eine Genehmigung des privaten Gestaltungsplans kann jedoch nur in Aussicht gestellt werden, wenn vorgängig eine Anpassung bei der Grundordnung vorgenommen wird. Auch wenn bereits heute Bauten bestehen, die von der Grundordnung abweichen, stuft das ARE die Differenzen zwischen der Grundordnung und Gestaltungsplan als zu gross ein, als dass sie ohne Anpassung auf Ebene der Nutzungsplanung gerechtfertigt werden könnte. Die Zone W3 ist bereits durch die bestehende Überbauung ihrem Sinn entleert, weshalb mit dem Gestaltungsplan eine Anpassung angezeigt ist. Infolgedessen findet in einem separaten Verfahren eine Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet Sihlmatte statt.

Damit sich der private Gestaltungsplan als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss § 5 PBG erweist, wurde er gemäss untenstehenden wesentlichen Anpassungen überarbeitet.

Situationsplan 1:500:

- Beschränkung des Gestaltungsplanperimeters auf die privaten Grundstücke, d.h. Streichung der Bestimmungen für das Gewässergrundstück Kat.-Nr. 1415
- Zuweisung aller Flächen zu einer Zone und hinsichtlich der freiräumlichen Zielsetzungen versehen
- Anordnung des Baubereichs I ausserhalb des Uferstreifens der Sihl (gemäss Übergangsbestimmungen 20 m)
- Anordnung des Kinderspielplatzes/gemeinschaftlichen Freiraums ausserhalb des Uferstreifens
- Anlegung und Einzeichnung der ökologischen Ausgleichsflächen zur Erhaltung und Förderung des Vernetzungskorridors entlang dem Sihlufer und Waldrand
- Beschränkung der Anzahl Sihlzugänge auf maximal zwei
- Verzicht auf die Festlegung der Umgebungsgestaltung mit Grillplatz ausserhalb des Geltungsbereichs auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3838 in der Freihaltezone auf dem Gemeindegebiet Rüschlikon

Gestaltungsplanvorschriften:

- Verzicht auf den Begriff «Attika», da die harmonisierten Baubegriffe in der Stadt Adliswil noch nicht zur Anwendung gelangt sind
- Ergänzung, dass innerhalb des Uferstreifens / Gewässerraums keine ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen zulässig sind
- Auf die detaillierte Regelung hinsichtlich Solaranlagen auf Attikageschossen ist zu verzichten, da Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien auf allen Dachflächen zugelassen sind.
- Ergänzung zur Beschränkung der Aussenbeleuchtung auf das Minimum und Vermeidung unnötiger Lichtemissionen
- Ergänzung zur vogelfreundlichen Gestaltung der Gebäudefassaden
- Gewährleistung der Hochwasser- und Massenbewegungssicherheit durch Objektschutzmassnahmen

Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen

Der Gestaltungsplan Sihlmatten ermöglicht es der Grundeigentümerin, eine höhere Ausnutzung im Gebiet des Planungsperimeters zu generieren. Daraus resultiert ein entsprechender Mehrwert, welcher von der Beratungsfirma Wüest Partner AG ermittelt wurde.

Im Rahmen von Verhandlungen wurde in Abstimmung mit dem Gestaltungsplan ein städtebaulicher Vertrag ausgehandelt, worin der Mehrwert festgehalten wurde. Die Zürich Anlagestiftung leistet einen Gesamtbeitrag an die Stadt Adliswil in der Höhe von CHF 3 Mio. Der Ausgleich besteht zum einen aus Sachleistungen in der Höhe von CHF 1.06 Mio., als auch aus einer einmaligen Zahlung an die Stadt Adliswil im Umfang von CHF 1.94 Mio.

Die Sachleistungen, die an die Ausgleichsleistung von CHF 3 Mio. angerechnet werden, beinhalten die Kosten für den Studienauftrag, für die Brückenkonstruktion der Waldgebäudezeile, für den Bau eines Quartiertreffs, für die Erstellung des öffentlichen Rastplatzes inkl. WC und die Kosten für die Erstellung von zwei Gewässerzugängen.

Der Ausschuss des Stadtrates für die Behandlung von städtebaulichen Verträgen hat im Rahmen seiner Sitzung vom 2. März 2022 den Vertrag mit der Zürich Anlagestiftung diskutiert und stimmt diesem in der vorliegenden Form zu.

Verfahren

Als nächsten Verfahrensschritt ist der private Gestaltungsplan Sihlmatten bei der Genehmigungsinstanz, Baudirektion Kanton Zürich zur zweiten Vorprüfung einzureichen. Parallel dazu wird die Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger (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 und Art. 37 Abs. 1 Bst. b der Gemeindeordnung Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Vom privaten Gestaltungsplan Sihlmatten, bestehend aus den folgenden Akten vom 22. März 2022 wird Kenntnis genommen:
 - Situationsplan 1:500 vom 22. März 2022
 - Gestaltungsplanvorschriften vom 22. März 2022
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 22. März 2022 mit den Anhängen
 - A Richtprojekt Bebauung vom August 2020
 - Richtprojekt Umgebung vom 17. Februar 2022
 - B Berechnungen vom 5. August 2020
 - C Energiekonzept vom 18. Juni 2019
 - D Städtebaulicher Vertrag über den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen mit Beilagen vom 22. März 2022
- 2 Die Akten werden der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Stampfenbachstrasse 12, Postfach 8090 Zürich, zur zweiten Vorprüfung eingereicht.
- 3 Die Akten werden zur Anhörung und öffentlichen Auflage gemäss § 7 Abs. 1 und 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) verabschiedet.
- 4 Zur Anhörung werden die Nachbargemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) eingeladen.

- 5 Der städtebauliche Vertrag über den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen vom 22. März 2022 wird genehmigt.
- 6 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.
- 7 Das Ressort Bau und Planung wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
- 8 Dieser Beschluss ist öffentlich, sobald die Publikation der öffentlichen Auflage erfolgt ist.
- 9 Mitteilung an:
 - 9.1 Ressortvorsteher Bau und Planung
 - 9.2 Ressortleiter Bau und Planung
 - 9.3 Projektleiterin Stadtplanung
 - 9.4 Kurt Schär, Zurich Invest AG Real Estate, Zürich (mit separatem Schreiben)
 - 9.5 Fanny Pietzner, PLANAR AG für Raumentwicklung (mit separatem Schreiben)
 - 9.6 Stadt Zürich sowie Gemeinden Kilchberg, Rüschlikon, Langnau am Albis und Stallikon (mit separatem Schreiben und Beilagen gemäss Disp. 1)
 - 9.7 Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ, c/o Gemeinde Thalwil, Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil (mit separatem Schreiben und Beilagen gemäss Disp. 1)
 - 9.8 Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Zürich (mit separatem Schreiben und unter Beilage der Akten, 2-fach, gemäss Disp. 1)
 - 9.9 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