

Sitzung vom 12. Juli 2022

Beschl. Nr. **2022-223**

6.0.4.20.4.2 Sondernutzungsplanung
Privater Gestaltungsplan Rifertstrasse; öffentliche Auflage und Anhörung

Grundlage

Die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan Rifertstrasse besteht aus folgenden Akten:

- Situationsplan 1:500 vom 24. Juni 2022
- Gestaltungsplanvorschriften vom 24. Juni 2022
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 24. Juni 2022 mit Anhang:
 - A Richtprojekt vom 18. Januar 2021
- Städtebaulicher Vertrag vom 5. Juli 2022 (Entwurf)

Ausgangslage

Die Swiss Re Investments AG ist Eigentümerin der 2.26 ha grossen Parzelle Kat.-Nr. 6749 an der Rifertstrasse in Adliswil. Das Areal wurde als firmeninterne Sportanlage genutzt, bis diese im Herbst 2020 geschlossen wurde. Das Areal in der Wohnzone W2 soll nun als Wohnstandort entwickelt werden.

Dazu hat die Swiss Re Investments AG im Jahr 2020 einen Studienauftrag mit fünf Architekturteams durchgeführt. Das Siegerprojekt von Burkhardt + Partner AG mit planikum GmbH wurde daraufhin zu einem Richtprojekt überarbeitet, welches als Grundlage für den privaten Gestaltungsplan Rifertstrasse mit öffentlich-rechtlicher Wirkung dient. Dieser wurde durch das Planungsbüro PLANAR, Büro für Raumplanung AG, Zürich ausgearbeitet.

Zielsetzung

Mit dem privaten Gestaltungsplan Rifertstrasse soll die Grundlage für eine zeitgemässe und identitätsstiftende Überbauung geschaffen werden. Wichtige Anforderungen sind u.a. eine gute Durchlässigkeit in alle Richtungen und ortsbildliche Eingliederung sowie der Lärmschutz gegenüber den Sportanlagen, eine gute Wirtschaftlichkeit, die Arealüberschliessung über die Rifertstrasse, genügend Autoabstellplätze im Untergrund, ein differenzierter Aussenraum hinsichtlich Öffentlichkeitsgrade und eine nachhaltige Bauweise.

Grundordnung

Damit der Gestaltungsplan nicht zu einer Sinnentleerung der Grundordnung (BZO) mit den geltenden Bestimmungen hinsichtlich der Dichte führt, ist eine Anpassung der Zonierung der Wohnzone W2 zu W3 erforderlich. Die dafür nötige Teilrevision wird parallel zum Gestaltungsplanverfahren durchgeführt.

Privater Gestaltungsplan

Der Perimeter umfasst die Fläche der Parzelle Kat-Nr. 6749, welche sich in der zweigeschossigen Wohnzone W2 befindet. Darin werden neun Baubereiche für oberirdische Bauten (A – I) und ein Baubereich für die Tiefgarage festgelegt. Die Gebäudehöhen in den einzelnen Baubereichen bewegen sich zwischen 12.85 m und max. 18.55 m. Gegenüber einer W3-Grundzone beträgt die Abweichung max. 9.55 m.

Der Gestaltungsplan ermöglicht gegenüber der zonengemässen baulichen Ausnützung von 30 % eine erhöhte Ausnützung von 90 %. Diese bauliche Dichte wurde im Rahmen des Studienauftrages überprüft und liegt bei einem sinnvollen, haushälterischen und vertraglichen Mass. Die vom regionalen Richtplan geforderte Nutzungsdichte von 100 – 150 Einwohnenden pro Hektare lassen sich im Projekt mit 146 Einwohnenden pro Hektare umsetzen.

Neben der Erhöhung der Dichte ermöglicht der Gestaltungsplan eine Abweichung von der gültigen Anzahl Vollgeschosse. Bei einer W3-Grundzone betragen die Abweichungen bei der Geschossigkeit im Gestaltungsplan 3 Vollgeschosse.

Zwischen den Gebäuden befinden sich die öffentliche «Gartenstrasse» und die «Foyers». Diese dienen sowohl als Freiräume als auch der Vernetzung mit den umliegenden Quartieren mittels Fusswegen. Innerhalb des Gebäudeclusters befinden sich die Bereiche für die privaten Gartenhöfe.

Kantonale Vorprüfung

Die Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) vom 8. November 2021 beurteilt die Entwicklungsabsichten grundsätzlich positiv. Eine Genehmigung des privaten Gestaltungsplans kann unter folgenden Auflagen in Aussicht gestellt werden, wenn die Zonenplanänderung ebenfalls festgesetzt und genehmigt wird:

- Erstellung eines Lärmgutachtens zur Beurteilung des Erschliessungs- und Sportlärms
- Reduktion des zulässigen Ausmasses für besondere Gebäude
- Sicherung der grundlegenden Anforderungen an ein Mobilitätskonzept in den Gestaltungsplanvorschriften
- Beschreibung, inwiefern das Thema «Siedlungsrand» bei der Erarbeitung des Richtprojektes behandelt wurde und welche Massnahmen daraus abgeleitet wurden.
- Beschreibung der Auswirkungen des Projektes auf das Lokalklima

Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen

Der private Gestaltungsplan Rifertstrasse ermöglicht es der Grundeigentümerin, eine höhere Ausnützung im Gebiet des Planungsperrimeters zu generieren. Daraus resultiert ein entsprechender Mehrwert, welcher von der Züricher Kantonalbank ZKB ermittelt wurde.

Im Rahmen von Verhandlungen wurde in Abstimmung mit dem Gestaltungsplan ein Vertrag ausgehandelt, worin der Mehrwert festgehalten wurde. Die Swiss Re Investments AG leistet einen Gesamtbeitrag vor Sachleistungen an die Stadt Adliswil in der Höhe von CHF 13.04 Mio.

Der Ausgleich besteht zum einen aus Sachleistungen in der Höhe von CHF 2.66 Mio. und aus einer einmaligen Zahlung an die Stadt Adliswil im Umfang von CHF 10.38 Mio. Die Sachleistungen beinhalten die Kosten für den Studienauftrag, für die 80 mittel- bis hochkronigen Hochstammbäume zur Verbesserung des Stadtklimas und der Biodiversität, für die nachbarschaftliche Grenzmauer sowie für den Landanteil für das öffentliche Wegrecht.

Vertraglich festgehalten wird zudem, dass sich die Swiss Re dazu verpflichtet, die westliche Gebäudegruppe mit drei Wohnbauten um Abverkauf im Stockwerkeigentum zu erstellen und eine Abparzellierung vorzunehmen, welche nach der Schlussabnahme der Bauprojekte vollzogen wird.

Der Ausschuss des Stadtrates für die Behandlung von städtebaulichen Verträgen hat im Rahmen seiner Sitzung vom 5. Juli 2022 den Vertrag mit der Swiss Re Investments AG diskutiert und stimmt diesem in der vorliegenden Form zu.

Verfahren

Als nächsten Verfahrensschritt ist 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) des privaten Gestaltungsplans Rifertstrasse durchzuführen.

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 der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Vom privaten Gestaltungsplan Rifertstrasse, bestehend aus folgenden Akten vom 24. Juni 2022 wird Kenntnis genommen:
 - Situationsplan 1:500
 - Gestaltungsplanvorschriften
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) mit Anhang:
 - A Richtprojekt vom 18. Januar 2021
- 2 Die Akten werden zur Anhörung und öffentlichen Auflage gemäss § 7 Abs. 1 und 2 des Planungs- und Baugesetzes verabschiedet.

- 3 Zur Anhörung werden die Nachbargemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) eingeladen.
- 4 Der städtebauliche Vertrag über den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen vom 5. Juli 2022 (Entwurf) wird festgesetzt.
- 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 Alfred Meier, Swiss Re Investments AG, Zürich (mit separatem Schreiben)
 - 8.5 Dominic Schuppli, PLANAR AG für Raumentwicklung (mit separatem Schreiben)
 - 8.6 Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ, c/o Gemeinde Thalwil, Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil (mit separatem Schreiben und Beilagen gemäss Disp. 1)
 - 8.7 Stadt Zürich sowie Gemeinden Kilchberg, Rüschlikon, Langnau am Albis und Stallikon (mit separatem Schreiben und Beilagen 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

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber