

Sitzung vom 31. Januar 2023

Beschl. Nr. **2023-34**

6.0.4.20.4.2 Sondernutzungsplanung
Privater Gestaltungsplan Sihlmatten; Zustimmung und Antrag an den Grossen Gemeinderat

Grundlage

Die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan Sihlmatten besteht aus folgenden Akten vom 26. September 2022:

- Gestaltungsplanvorschriften
 - Situationsplan 1:500
 - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) 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
- Beilage: Protokollauszug Baukommission Stadt Adliswil vom 30. Juni 2016

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 Beurteilungsgremiums 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, AG für Raumentwicklung, 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 Wert auf den Einbezug der angrenzenden Naturräume gelegt, sodass 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.

Der Gestaltungsplan ermöglicht gegenüber der zonengemässen baulichen Ausnützung von max. 50 % (W3) eine erhöhte Ausnützung von 122 %. Die Erhöhung ist u.a. damit begründet, dass der regionale Richtplan für das Gebiet Sihlmatten eine hohe bauliche Dichte vorsieht und sich das Gebiet dadurch für eine städtebauliche Akzentuierung eignet.

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

Bewilligter Zustand (Baubewilligung vom 27.09.1962)	Anzahl Vollgeschosse	Max. Gebäudehöhe
Hochhaus	11	31 m
Mehrfamilienhäuser	4	12 m

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

Die Planungsvorlage stellt gesamthaft betrachtet eine sachgerechte, zweckmässige und angemessene Lösung zur Erneuerung der heutigen Wohnsiedlung dar.

Kantonale Vorprüfung

Die zweite Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) vom 28. März 2022 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. Das ARE stuft die Differenzen zwischen der Grundordnung und Gestaltungsplan als zu gross ein, als dass sie ohne Anpassung auf Ebene der Nutzungsplanung gerechtfertigt werden könnte. Infolgedessen findet in einem separaten Verfahren eine Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet Sihlmatten statt.

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

- Der Uferstreifen im Situationsplan wurde ab dem Rand des Gerinnes angepasst.
- Sollte der Gewässerraum bis zur Genehmigung des Gestaltungsplans rechtskräftig sein, ist der Gewässerraum im Situationsplan einzutragen sowie Art. 7 Abs. 8 GPV und im erläuternden Bericht der Begriff «Gewässerraum» zu verwenden.
- Art. 20 GPV wurde dahingehend ergänzt, dass die Notzufahrten vom Gewässerunterhaltsdienst genutzt werden können.

Öffentliche Auflage und Anhörung

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG zum privaten Gestaltungsplan Sihlmatten fand vom 28. März 2022 bis am 27. Mai 2022 statt. Es gingen fünf Rückmeldungen ein, welche geprüft wurden. Zwei Stellungnahmen enthielten Einwendungen, welche aufgrund von fehlenden Anträgen / Begründungen lediglich zur Kenntnis genommen wurden. Da sich die Abschätzung der finanziellen Auswirkungen bereits zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage und Anhörung in Erarbeitung befanden, wurde der diesbezügliche Antrag zur Kenntnis genommen. Die anderen Einwendungen wurden im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen abgehandelt.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bau- und Planung fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 24 Bst. d und Art. 37 Abs. 1 Bst. d der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Dem privaten Gestaltungsplan Sihlmatten, bestehend aus folgenden Akten vom 26. September 2022, wird zugestimmt:
 - Gestaltungsplanvorschriften
 - Situationsplan 1:500
 - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) mit den Anhängen
 - A Richtprojekt Bebauung vom August 2020
 - B Richtprojekt Umgebung vom 17. Februar 2022
 - C Berechnungen vom 5. August 2020
 - D Energiekonzept vom 18. Juni 2019
 - E Städtebaulicher Vertrag über den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen mit Beilagen vom 22. März 2022
- Beilage: Protokollauszug Baukommission Stadt Adliswil vom 30. Juni 2016

- 2 Dem Grossen Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:
- I. Der private Gestaltungsplan Sihlmatten vom 26. September 2022 bestehend aus folgenden Akten wird festgesetzt:
 - Gestaltungsplanvorschriften
 - Situationsplan 1:500
 - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1)
 - II. Vom Planungsbericht zum privaten Gestaltungsplan Sihlmatten nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 26. September 2022 wird zustimmend Kenntnis genommen.
 - III. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Nutzungsplanänderung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
 - IV. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
 - V. Der beleuchtende Bericht wird im Falle einer Urnenabstimmung vom Stadtrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Grossen Gemeinderates wird von seinem Büro verfasst.
 - VI. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den privaten Gestaltungsplan Sihlmatten zu genehmigen.
 - VII. Veröffentlichung von Dispositivziffer I-III im amtlichen Publikationsorgan.
 - VIII. Mitteilung von Dispositivziffer I-III an den Stadtrat.
- 3 Dieser Beschluss ist öffentlich.

4 Mitteilung an:

- 4.1 Grosser Gemeinderat
- 4.2 Baukommission
- 4.3 Ressortvorsteher Bau und Planung
- 4.4 Ressortleiter Bau und Planung
- 4.5 Projektleiterin Stadtplanung
- 4.6 Kurt Schär, Zurich Invest AG Real Estate, Zürich (mit separatem Schreiben)
- 4.7 Fanny Pietzner, PLANAR AG für Raumentwicklung (mit separatem Schreiben)
- 4.8 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