

Stand: verabschiedet durch den Stadtrat zuhanden Grosser Gemeinderat

Teilrevision der Nutzungsplanung, Sihlmatten

Bericht nach Art. 47 RPV



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

www.planar.ch, info@planar.ch

Fanny Pietzner, Dipl. Ing. Landespflege FH, Raumplanerin

Manuel Peer, Partner, Mitglied der Geschäftsleitung, Raumplaner, Landschaftsarchitekt HTL

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass	4
1.2	Perimeter	6
1.3	Auftrag	6
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
2.1	Bund	7
2.2	Kanton	8
2.3	Region	9
2.4	Stadt	11
2.4.1	Gesamtschau Stadt Adliswil	11
2.4.2	Kommunale Richtplanung	13
2.4.3	Bau- und Zonenordnung	14
2.4.4	Mehrwertabgabe	15
2.5	Weitere zentrale Sachthemen	15
3	Erläuterungen zu den Planungsinhalten	19
3.1	Anpassung Zonenplan	19
3.2	Anpassung der Bau- und Zonenordnung	21
3.3	Aufhebung kommunale Gewässerabstandslinie	22
4	Auswirkungen der Teilrevision	23
4.1	Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben	23
4.2	Einwohner- und Beschäftigtenpotenziale	23
4.3	Schulraumplanung	24
4.4	Luftqualität und Lokalklima	24
5	Ablauf	25
5.1	Kantonale Vorprüfung,	25
5.2	öffentliche Auflage und Anhörung	25
5.3	Ablauf und Termine	25
6	Weiterer Handlungsbedarf	26
6.1	Naturgefahren	26
6.2	Grundwasser	26
6.3	Löschwasserversorgung	26
6.4	Altlasten	26



Abbildung 2 IST-Zustand (IMRE)

Studienauftrag und privater
Gestaltungsplan Sihlmatten

In Abstimmung mit der Stadt Adliswil wurde im Jahr 2016 beschlossen, das Areal vollständig mit Ersatzbauten zu erneuern. Um eine quartierverträgliche bauliche Dichte und eine gute Einordnung in den örtlichen Kontext zu eruieren, wurde als Grundlage für einen privaten Gestaltungsplan ein Studienauftrag durchgeführt. Seitens der Baukommission wurden dafür mit Datum vom 30. Juni 2016 Eckwerte und Anforderungen formuliert. Das Beurteilungsgremium entschied am 7. Februar 2018 für ein Projekt mit einem Hochhaus von 40 m Gebäudehöhe und begründete den Entscheid u.a folgendermassen, Zitat: «Der Umgang mit dem für das Sihltal einzigartigen Ort durch die sorgfältige und gleichsam markante Setzung und Dimensionierung der drei Gebäude im Zusammenspiel mit der Umgebungsgestaltung besticht.». Daraufhin wurde im 2. Halbjahr 2018 auf Basis eines Richtprojektes der Gestaltungsplanentwurf erarbeitet und zur Vorprüfung eingereicht.

Vorprüfungsbericht privater
Gestaltungsplan Sihlmatten
vom 20. Dezember 2019

Der Vorprüfungsbericht vom 20. Dezember 2019 hält sodann fest, Zitat: «Auch wenn bereits heute Bauten bestehen, welche von der Grundordnung abweichen, sind die Differenzen zwischen der Grundordnung und dem Gestaltungsplan als zu gross einzustufen, als dass sie ohne vorgängige Anpassung auf Ebene der Nutzungsplanung gerechtfertigt werden könnten. In diesem Sinn kann dem Gestaltungsplan keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden, solange keine parallele Anpassung der Grundordnung erfolgt.»

Festlegung der planungsrechtlichen
Instrumente

Anlässlich einer Besprechung mit dem kantonalen Amt für Raumentwicklung und der Stadt Adliswil vom 5. März 2020 wurden u.a. die Grundsätze für die Teilrevision Sihlmatten festgelegt. Demnach soll sich die Anpassung der Grundordnung auf eine Gesamtentwicklungsabsicht der Stadt Adliswil abstützen (Gesamtschau vgl. Kap. 2.4.1). Für die Durchsetzung der wesentlichen öffentlichen Interessen im Gebiet Sihlmatten ist zudem eine überlagernde Gestaltungsplanpflicht zu prüfen.

1.2 Perimeter

Perimeter und Umgebung

Der Perimeter für die Teilrevision umfasst die Parzellen 5221, 5222 und 6777; deren Gesamtfläche beträgt 29'620 m².

Parzellen Nr.	5221	5222	6777
Fläche	2'964 m ²	24'364 m ²	2'292 m ²
aktuelle Zonierung	Wohnzone W3	Wohnzone W3	Wohnzone W3
aktuelle Nutzung	Wohnnutzung	Wohnnutzung	Sidiweg

Das Gebiet liegt im Süden der Stadt Adliswil, im Stadtteil Sihlau-Buttenau-Büchel-Wilacker. Es wird im Nordosten durch den Wald und im Südwesten durch die Sihl begrenzt.

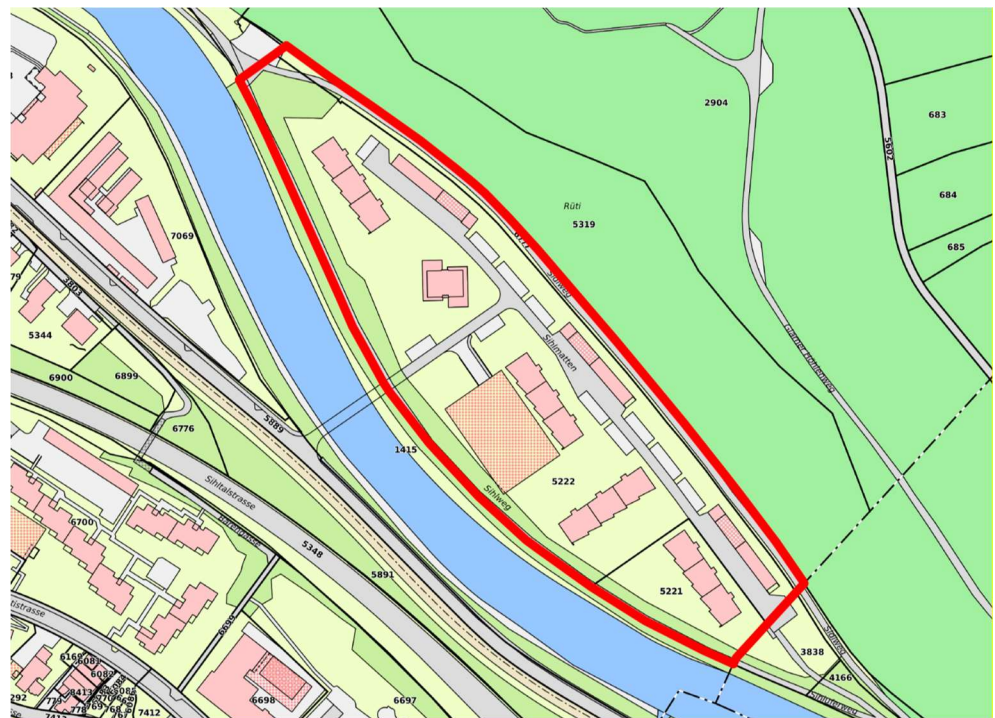


Abbildung 3 AV-Daten (kantonaler GIS-Browser, 5. Januar 2021)

1.3 Auftrag

Anpassen der Zonierung

Für das Gebiet Sihlmatten sind, in Abstimmung mit der auf kommunaler und übergeordneter Stufe angestrebten Entwicklung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnüberbauung mit hoher baulicher Dichte zu schaffen.

Aufheben der kommunalen
Gewässerabstandslinie

Bei der Gewässerabstandslinie (25 m) handelt es sich um eine Festlegung auf kommunaler Stufe. Die Stadt vertritt die Haltung, dass der Gewässerabstand auf diesem Abschnitt künftig nur noch auf kantonaler Stufe geregelt wird und dass es keine Verschärfung seitens der Stadt geben soll. Die kommunale Gewässerabstandslinie soll daher im Rahmen der Teilrevision aufgehoben werden.

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Bund

Raumplanungsgesetz

Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) und die zugehörige Verordnung (RPV) traten per 1. Mai 2014 in Kraft. Ziele sind u.a. der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sowie die Schaffung kompakter Siedlungen. Dörfer und Städte sollen, durch verdichtetes Bauen, das Schliessen von Baulücken oder die Umnutzung von Brachen, nach innen entwickelt werden.

Mehrwertausgleichsgesetz
und Verordnung

Der Kantonsrat verabschiedete am 28. Oktober 2019 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), dass die bundesrechtlichen Vorgaben mit dem kantonalen Mehrwertausgleich umsetzt und zudem den Gemeinden die Möglichkeit einräumt, auch bei Um- und Aufzonen eine kommunale Abgabe zu erheben. Die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat erlassen. MAG und MAV regeln den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen bei Ein-, Um- und Aufzonen und traten am 1. Januar 2021 in Kraft.

Die Festsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs in der Bau- und Zonenordnung (BZO) durch den Grossen Gemeinderat ist im Sommer 2021 geplant. Der Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen für das Gebiet Sihlmatten soll in Abstimmung zwischen der Stadt und den Grundeigentümern in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Das MAG regelt unter Art. 21 ff. mögliche Inhalte sowie das Verfahren. Eine Bestimmung in der BZO ist dafür nicht notwendig. Sofern ein städtebaulicher Vertrag nicht zustande kommt, oder wenn eine Partei gestützt auf § 22 Abs. 2 MAG vom Vertrag zurücktritt, ist das ordentliche Bemessungsverfahren durchzuführen. Daher sind städtebauliche Verträge erst nach Inkrafttreten der angepassten Bau- und Zonenordnung möglich.

Der städtebauliche Vertrag bzw. ein Vorvertrag sind mit der Teilrevision bzw. dem privaten Gestaltungsplan gemäss § 7 Abs. 2 § und 5 Abs. 3 PBG öffentlich aufzulegen.

Gewässerschutzverordnung

Der Gewässerraum für die Sihl wurde noch nicht festgelegt. Bis zur Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a Gewässerschutzverordnung (GSchV) kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits des Gewässers ein Uferstreifen von 20 m, gemessen ab dem Rand des Gerinnes, von ober- und unterirdischen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten ist. Innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums sind nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen zulässig.

Die Gewässerraum-Festlegung an der Sihl erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäss §15 e Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV). Das Verfahren ist laufend.

Wasserwirtschaftsgesetz

Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen.

Bundesgesetzes und
Verordnung über den
Natur- und Heimatschutz

Nach Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) vom 1. Juli 1966 ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind Uferbereiche, seltene Waldgesellschaften, He-

cken, Feldgehölze und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen (Art. 18 Abs. 1bis NHG).

Das Sihlufer ist als Objekt Nr. 1 (Sihltal Süd) im Reptilieninventar des Kantons Zürich in der Gemeinde Adliswil von 1990 aufgeführt (vgl. Kap. 2.2). Das Objekt gehört zu den schützenswerten Lebensräumen nach Art. 18 Abs. 1bis NHG. Alle Reptilienarten sind nach Art. 20 Abs. 2 und Anhang 3 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV; SR 451.1) vom 16. Januar 1991 geschützt.

2.2 Kanton

Kantonales
Raumordnungskonzept

Das Raumordnungskonzept im kantonalen Richtplan bildet die strategische Grundlage der künftigen räumlichen Ordnung im Kanton. Es definiert dabei unterschiedliche Handlungsräume mit unterschiedlichen Aufgaben und Prioritäten. In ausgewählten Gebieten ist mit einer beträchtlichen Erhöhung der baulichen Dichte zu rechnen.

Die Stadt Adliswil liegt im Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft". Diesem kommt bei der Bewältigung des erwarteten Bevölkerungswachstums eine Schlüsselrolle zu. Gemäss kantonalem Richtplan sollen mindestens 80% des Bevölkerungswachstums auf die Handlungsräume "urbane Wohnlandschaft" und "Stadtlandschaft" entfallen. Dabei soll in den urbanen Wohnlandschaften auch künftig die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund stehen. Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept ergibt sich hierzu folgender Handlungsbedarf (nicht abschliessend):

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, ... aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Unerwünschte Einwirkungen ... vermeiden und vermindern

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan, genehmigt durch den Bund am 29. April 2015, ist das Gebiet Sihlmatten dem Siedlungsgebiet zugeteilt. Für die S-Bahn ist auf dem Abschnitt Brunau-Langnau der Doppelspurausbau geplant.

Kantonale Inventare:
Reptilieninventar des Kantons
Zürich, Waldstandorte von
naturkundlicher Bedeutung

Das Gebiet Sihlmatten ist vollständig umgeben von zwei ökologisch wertvollen Lebensräumen, dem Sihlufer und dem Wald an der steilen Talflanke.

Das Sihlufer ist als Objekt Nr. 1 (Sihltal Süd) im Reptilieninventar des Kantons Zürich in der Gemeinde Adliswil von 1990 aufgeführt. Das Gebiet erstreckt sich entlang der Sihl und bildet einen wichtigen Vernetzungskorridor, dessen Funktion es zu erhalten gilt.



Abbildung 4 Waldstandort von naturkundlicher Bedeutung, Objekt Nr. 131.01 (GIS-Browser, 08.12.2020)

Das Vorkommen der Zauneidechse (Rote Liste Reptilien, 2005, verletzlich) und der Blindschleiche (Rote Liste Reptilien, 2005, nicht gefährdet) sind im Uferbereich nachgewiesen.

Der Wald ist aufgrund seiner seltenen Waldgesellschaften im kantonalen Inventar der Waldstandorte von naturkundlicher Bedeutung (aktueller Stand: 31. Mai 2000) als Objekt Nr. 131.01 (Sihlau) aufgeführt.

2.3 Region

Regionales
Raumordnungskonzept

Mit dem regionalen Raumordnungskonzept (Regio-ROK) der Planungsregion Zimmerberg vom 9. April 2015 werden die kantonalen Handlungsräume hinsichtlich der angestrebten baulichen Dichte differenziert.

Dem Gebiet Sihlmatten wird die hohe Nutzungsdichte mit 150-300 Einwohnern und Beschäftigte / Hektare Bauzone zugewiesen. Dies entspricht dem konzeptionellen Ansatz, wonach u.a. im Talboden bzw. entlang der Sihl die Gebiete mit hoher baulicher Dichte entwickelt werden sollen.



Abbildung 5 Planausschnitt Dichtstufen (Regio-ROK Zimmerberg, 9. April 2015)

Regionaler Teilrichtplan
Siedlung und Landschaft
Gesamtstrategie

Der regionale Richtplan Zimmerberg Siedlung und Landschaft (RRB Nr. 11 / 2018, 9. Januar 2018) hält im Kapitel Gesamtstrategie Siedlung fest, dass sich der Bauzonenverbrauch dank Innenverdichtung abschwächen soll. Da das Zimmerberger Siedlungsgebiet mehrheitlich eine geringe bis mittlere bauliche Dichte und überdurchschnittliche Lagequalitäten aufweist, ist gegenüber dem heutigen Bestand eine bauliche Verdichtung erwünscht.

Das Gebiet Sihlmatten wird im regionalen Richtplan dem dichten Stadtkörper zugeordnet, welcher sich durch folgende Eigenschaften auszeichnet:

- mittlere bis hohe bauliche Dichten
- Bebauung ist meist dichter und teilweise geschlossen, bezieht sich auf den Strassenraum und definiert den öffentlichen Raum
- Nutzungsmischung

Der regionale Richtplan weist die Gemeinden an, die Strategie für die Entwicklung des Siedlungsgebiets als Grundlage für die Überprüfung der Nutzungsplanung zu konkretisieren, wobei ein erheblicher Anordnungsspielraum besteht.

anzustrebende bauliche
Dichte

Die gut erschlossenen Quartiere im Einzugsbereich der Sihltal-Uetliberg-Bahn Haltestelle Sihlau werden als Siedlungsgebiet bezeichnet, das sich für eine städtebauliche Akzentuierung eignet und in dem eine hohe bauliche Dichte grundsätzlich erwünscht ist. Weiter können mit Sondernutzungsplänen eine höhere Bebauung mit entsprechend höherer Dichte ermöglicht und die Anzahl Pflicht-Parkplätze tiefer angesetzt oder begrenzt werden.

Hochhäuser

Die Setzung eines Hochhauses gestaltet sich wegen der Topographie (abfallende Hangkante des Zimmerberg, Lage am Seeufer) und der Fernwirkung in der Region Zimmerberg als anspruchsvoll, weshalb im Regionalen Richtplan auf die Ausscheidung von Eignungsgebieten für Hochhäuser verzichtet wird. In regionalen Gebieten mit niedriger baulicher Dichte und in den kommunalen Zonen W2 sind Hochhäuser nicht zulässig. Hingegen sind in allen übrigen Gebieten Hochhäuser mit bis zu 40 m Gebäudehöhe mit Gestaltungsplan zugelassen. Sie erfordern keinen Richtplaneintrag. Hochhäuser mit mehr als 40 m Gebäudehöhe bedingen einen regionalen Richtplaneintrag (Hochhausgebiet). Hochhäuser setzen eine vollständige Abklärung aller planerischen Aspekte voraus.

Vernetzungskorridor

Entlang der Sihl bezeichnet der Teilrichtplan Siedlung und Landschaft einen grossräumigen Vernetzungskorridor zwischen Adliswil und Hütten. Die Vernetzungskorridore zeigen auf, in welchen Gebieten die Lebensbedingungen für gefährdete Tiere und Pflanzen in erster Linie verbessert werden sollten, damit aus Biotopinselfen wieder zusammenhängende Lebensräume werden. Diese Vernetzung kann z.B. durch folgende Massnahmen erreicht werden:

- Vorranggebiete für eine extensive Bewirtschaftung ausscheiden,
- Gebiete ausscheiden, die ökologisch aufzuwerten sind,
- Wasserläufe renaturieren,
- neue Hecken pflanzen,
- neue Hochstammobstbestände pflanzen,
- Hindernisse durchgängig machen.

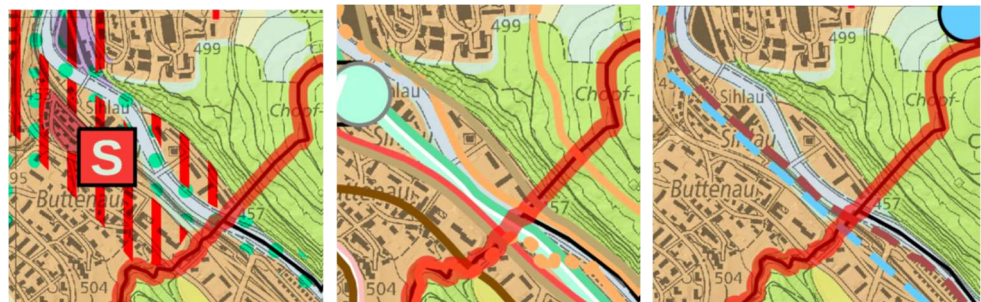


Abbildung 6 Ausschnitt regionaler Richtplan, 9. Januar 2018, Teilrichtpläne v.l.n.r. Siedlung und Landschaft, Verkehr, Ver- & Entsorgung (kantonaler GIS-Browser, 8. Dezember 2020)

Regionaler Teilrichtplan
Verkehr

Im Teilrichtplan Verkehr ist auf dem Sidiweg ein bestehender Radweg festgelegt und entlang dem Ufer der Sihl ein bestehender Fuss- und Wanderweg. Die Radverbindung gehört zur SchweizMobil Freizeitroute 94 und ist im kantonalen GIS-Browser (Velonetz Alltag) als zusätzliche Freizeitverbindung klassiert.

Regionaler Teilrichtplan
Ver- und Entsorgung

Der Teilrichtplan Ver- und Entsorgung enthält keine Festlegungen, die das Planungsgebiet tangieren.

Regionales
Gesamtverkehrskonzept
Zimmerberg

Das regionale Gesamtverkehrskonzept Zimmerberg vom 3. Juli 2020 formuliert verschiedene Massnahmen zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Dieses knüpft an das Gesamtverkehrskonzept des Kantons Zürich an und bildet die Planungsgrundlage, an welcher künftige verkehrsplanerische Vorhaben in der Region Zimmerberg auszurichten sind. Folgende Massnahmen sind relevant für das Planungsgebiet:

- Stärkung der Verknüpfung zum Fern- und Regionalverkehr (Thalwil und Wädenswil)
- Verbesserung der ÖV-Anbindung im Sihltal durch den Ausbau der S-Bahnlinie S4 in Form von Taktverdichtungen (Basis STEP 2035)
- Aufwertung der Bahnhaltestelle «Sihlau» mit dem Ausbau von 5 auf 30 Veloparkplätze
- Aufwertung der ÖV-Vernetzung Sihltal-Seegemeinden durch die Optimierung der Buskorridore Langnau-Gattikon-Seegemeinden und Adliswil-Kilchberg (Prüfung Routenführung und Taktangebot)
- Ausbau und Differenzierung kantonales und kommunales Velowegnetz mit einer Korridorstudie für eine hochwertige Veloverbindung im Abschnitt Zürich-Adliswil-Langnau (Pilotprojekt kantonale Veloschnellroute) sowie Behebung von Schwachstellen auf den Verbindungen Adliswil-Kilchberg sowie Langnau-Gattikon / Thalwil (bessere Vernetzung Sihltal-Seegemeinden)

2.4 Stadt

2.4.1 Gesamtschau Stadt Adliswil

Gesamtschau Stadt Adliswil

Die Stadt Adliswil hat eine Gesamtschau erarbeitet, welche derzeit im Entwurf vorliegt (Stand April 2021). Diese stimmt die Grundlagen aus verschiedenen Fachbereichen aufeinander ab und setzt die Prioritäten in der räumlichen Entwicklung. Sie bildet damit die Grundlage für eine qualitätsvolle und nachhaltige Entwicklung mit Sicht auf die gesamte Stadt und hebt die Chancen, Risiken sowie verortete Entwicklungspotenziale hervor. Sie ist Grundlage für die Lenkung und Koordination der wesentlichen raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die erwünschte räumliche Entwicklung. Damit bildet die kommunale Gesamtschau das Fundament für ein kommunales Raumentwicklungskonzept (REK) und für die Richt- und Nutzungsplanung der Stadt Adliswil.

Fokus Innenentwicklung

Die Gesamtschau zielt darauf ab, dass die Weiterentwicklung des Wohn- und Wirtschaftsstandorts Adliswil innerhalb der heutigen Siedlungsgrenze ermöglicht wird. Als Resultat der zu verfolgenden Innenentwicklung werden künftig mehr Personen pro Hektare Bauzone in Adliswil leben und arbeiten. Dabei sind eine gute Wohnhygiene sowie eine hohe Qualität der Bauten sowie Aussen- und Freiräume anzustreben. Eine Verdichtung sollte vor allem im Talgebiet und nicht in den Hanglagen stattfinden. In Bezug auf die Siedlungsentwicklung liegt der Fokus neben dem Zentrum auch auf Gebieten und Arealen, welche aufgrund ihrer Lage sowie vorhandenen Nutzungsreserven ein grosses Potenzial für die Innenentwicklung aufweisen. Weiter scheidet sie schützenswerte Ortsbilder und mögliche Arbeitsplatzgebiete aus.

Bedeutung von Freiräumen
nimmt zu

Der Druck auf die Landschaft und die Freiräume nimmt stetig zu. Die Gesamtschau formuliert daher allgemeine Ziele zur Berücksichtigung von Landschafts- und Freiraumthemen in raumplanerischen Prozessen und in Baubewilligungsverfahren:

- Bewegungsräume und Spielplätze zweckmässig gestaltet und wohnraumnah
- ökologisch wertvolle Grünräume mit hoher Biodiversität innerhalb der Siedlung
- Förderung von Massnahmen zur Vernetzung

gezielte räumliche
Entwicklung

Für das Gebiet Sihlmatten wird in der Karte «Stossrichtungen räumliche Entwicklung» eine hohe Dichte festgelegt (vgl. Abbildung 7). In diesen Gebieten ist darüber hinaus fallweise eine zusätzliche Verdichtung im Zuge von Arealentwicklungen möglich.



Abbildung 7 Stossrichtungen räumliche Entwicklung (Entwurf Gesamtschau Stadt Adliswil, April 2021)

Entwicklungspotentiale
Sihlmatten

In der Stadt Adliswil gibt es mehrere Areale, die sich insbesondere aufgrund des Gebäudealters ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen und sich für eine Innenverdichtung eignen. Im Stadtteil Sihlau-Buttenau-Büchel-Wilacker werden in der Gesamtschau zwei Gebiete bezeichnet: «Bernhofstrasse» und «Sihlmatten» (vgl. Gebiet 9, Abbildung 8). Für das Gebiet Sihlmatten werden folgende Ziele formuliert:

- ausgewogenes Verhältnis zwischen Nutz- und Verkehrsflächen
- guter Wohnungsmix für Familien, Alleinstehende, altersgerechtes Wohnen sowie einen minimalen Anteil an Beschäftigten
- multifunktionale Nutzung der Erdgeschosse (stilles Gewerbe, Kleinbüro)
- Kinderkrippe und/oder ein Kindergarten sowie ein Quartiertreff

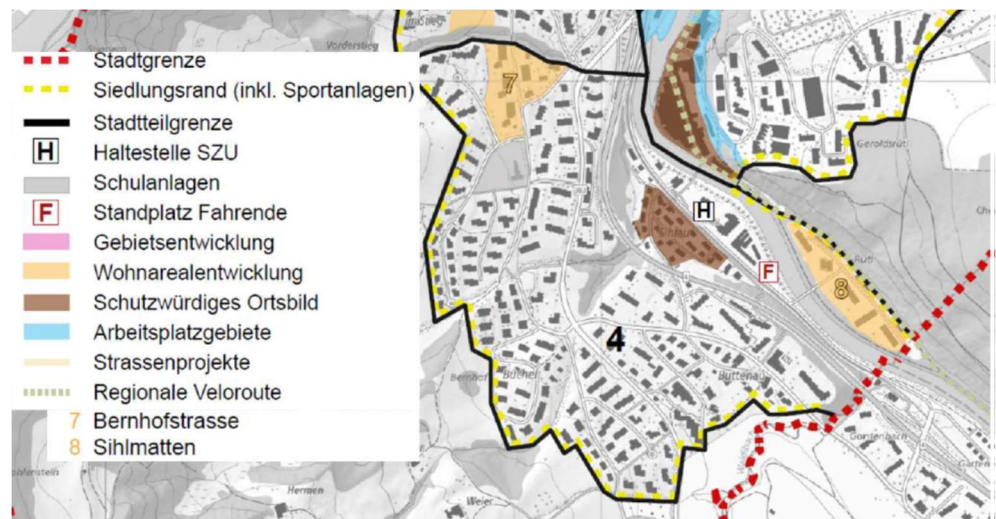


Abbildung 8 Ausschnitt Gesamtschau Stadt Adliswil (Entwurf Gesamtschau Stadt Adliswil, April 2021)

2.4.2 Kommunale Richtplanung

Kommunale Richtplanung

Die kommunale Richtplanung der Stadt Adliswil wurde am 2. Dezember 1998 durch den Gemeinderat festgesetzt und am 30. März 1999 durch die Baudirektion genehmigt.

Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Der kommunale Gesamtplan aus dem Jahre 1982 wurde 1998/99 für das Gebiet Sunnau-Lebern überarbeitet und als Siedlungs- und Landschaftsplan neu festgesetzt. Für das übrige Stadtgebiet wurde der kommunale Siedlungs- und Landschaftsplan aufgehoben, da dort die erforderliche Koordination bereits auf Stufe der Nutzungsplanung stattgefunden hatte.

Kommunaler Verkehrsrichtplan

Der kommunale Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 1999 bezeichnet in der Karte Motorfahrzeugverkehr und öffentlicher Verkehr auf der Sihltalstrasse eine übergeordnete Hauptverkehrsstrasse, die Bahnlinie der Sihltal Zürich Uetliberg Bahn (SZU) mit geplantem Ausbau auf Doppelspur und auf der Sihlstrasse eine kommunale Sammelstrasse.

Die Karte Fussgängerverkehr bezeichnet entlang dem Sihlufer eine bestehende Fussgänger-Verbindung.

Die Karte Radfahrer- und Reiterverkehr bezeichnet entlang dem Waldrand eine geplante übergeordnete Radfahrverbindung sowie entlang der Sihltalstrasse und der Sihlstrasse jeweils eine bestehende kommunale Radfahrerverbindung.

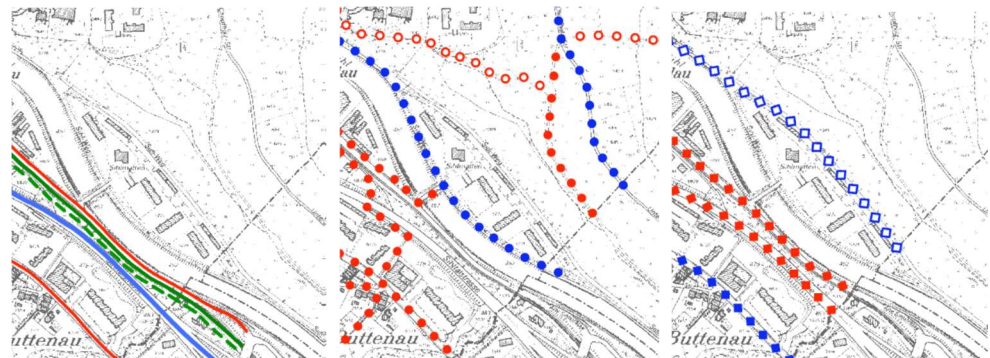


Abbildung 9 Karte Motorfahrzeugverkehr und öffentlicher Verkehr, Karte Fussgängerverkehr, Karte Radfahrer- und Reiterverkehr (Ausschnitt kommunaler Richtplan)

Kommunaler Energieplan

Gemäss Teilrichtplan Versorgung wird das Gebiet Sihlmatten als Prioritätsgebiet «Ausdehnung Gasversorgungsgebiet 1. Priorität» bezeichnet. Der Versorgungsplan wurde mittlerweile durch den Energieplan ersetzt, ohne dass ersterer formell aufgehoben wurde.

Mit der Revision der Energieplanung im Jahr 2016 wurden die kommunalen Grundlagen mit den Zielen von Bund, Kanton und der Stadt abgestimmt. Der Nutzung erneuerbarer Wärmequellen kommt seither eine höhere Bedeutung zu. Zur individuellen Versorgung werden Eignungsgebiete bezeichnet, in denen sich ein bestimmter oder mehrere Energieträger für die Wärmeversorgung in geeigneter Weise nutzen lassen. Demnach wurde das Gebiet Sihlmatten als Eignungsgebiet zur Wärmeversorgung aus dem Grundwasser festgesetzt. Der geeignete Energieträger ist dabei als Empfehlung zu verstehen. Um die Umsetzung der Massnahmen zu gewährleisten, werden die Festlegungen der Energieplanung konsequent in den Sondernutzungsvorschriften und Gestaltungsplänen festgehalten und vorgeschrieben.

2.4.3 Bau- und Zonenordnung

Bau- und Zonenordnung und
Zonenplan

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) und der Zonenplan der Stadt Adliswil stammen in den Grundzügen aus dem Jahre 1995. Seither wurden verschiedene Teilrevisionen durchgeführt.

Das Gebiet ist der dreigeschossigen Wohnzone W3 zugeteilt; mit einer Ausnützungsziffer von 50 %, 3 zulässigen Vollgeschossen, einem kleinen Grundabstand von 5 m, einem grossen Grundabstand von 9 m, einer Gebäudehöhe von 9 m sowie einer Firsthöhe von 3 m. Bei Gebäudelängen von mehr als 15 m ist der Grundabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m heraufzusetzen. Beträgt der Abstand zwischen Hauptbauten weniger als 7 m, werden die Fassadenlängen zur Bemessung des Mehrlängenzuschlages zusammengesetzt. Die geschlossene Bebauung ist gestattet. Nichtstörende Betriebe bis 20 % der dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Geschossflächen sind gestattet. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Spiel- und Ruheflächen für Mehrfamilienhäuser mit über 4 Wohnungen sollen mindestens 20 % der dem Wohnen dienenden Geschossfläche betragen. Arealüberbauungen sind ab einer Mindestarealfäche von 4'000 m² zulässig. Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.¹

Verordnung über
Fahrzeugabstellplätze

Die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze wurde am 12. August 1992 genehmigt.

Diese Verordnung regelt für das ganze Gebiet der Stadt Adliswil die Einzelheiten bezüglich Bestimmung der Zahl der minimal erforderlichen und maximal zulässigen Fahrzeugabstellplätze, der Zahl der erforderlichen Zweiradabstellplätze, der Beteiligung an privaten und städtischen Gemeinschaftsanlagen sowie der Ersatzabgabe, die Parkraumplanung und Äufnung eines Fonds zur Schaffung von Parkraum.

Die Vorschriften in der Parkplatzverordnung sind entsprechend der Güteklasse der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr abgestuft. Das Gebiet Sihlmatten befindet sich in der Klasse 2.

Waldabstandslinie

Entlang dem angrenzenden Wald im Westen ist eine Waldabstandslinie (RR 1986/2666) festgesetzt.

Kommunale
Gewässerabstandslinie

Mit Gewässerabstandslinien können Gemeinden den kantonalrechtlichen Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern erhöhen. Gewässerabstandslinien erfüllen damit eine raumplanerische Funktion, beispielsweise zur Sicherung von Erholungsräumen oder schützenswerten Lebensräumen entlang von Bach- und Flusssufern (BEZ 1995 Nr. 7).

Entlang der Sihl verläuft eine kommunale Gewässerabstandslinie, welche im Gebiet des Planungsperimeters einen Abstand von 25 m ab Rand des Gerinnes gemäss amtlichen Vermessungsdaten aufweist. Die kommunale Gewässerabstandslinie wurde im Jahr 1986 festgelegt (RR 1986/2666) und berücksichtigt die bestehende Bebauung. Der ursprüngliche

¹ Gemäss § 14 BBV II ist bei Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden ein Gebäudeabstand von 10 m einzuhalten. Die Gemeinden können Ausnahmen vorsehen. In Gemeinden, die ihre BZO noch nicht harmonisiert haben, gilt die bis 28.2.2017 in Kraft stehende Fassung der BBV II.

Überprüfung Kern- und Quartiererhaltungszonen	Zweck dieser Linie war nebst der Einhaltung eines Mindestabstandes zum Gewässer in diesem speziellen Fall die Sicherung des Sihluferweges inkl. Wegrecht über ein privates Grundstück. Das Wegrecht ist heute grundbuchamtlich gesichert. Im Jahr 2016 wurden die Kern- und Quartiererhaltungszonen bezüglich Bebauungs- und Freiraumstrukturen, Volumetrie, architektonischer Gestaltung und Gesamteindruck überprüft. Die Kernzone Sihlau befindet sich im Stadtteil Sihlau-Buttenau-Büchel-Wilacker, westlich angrenzend an die Gleise der SZU und in unmittelbarer Nähe zur Haltestelle Sihlau bzw. zum Gebiet Sihlmatten. Sie ist ein historisch wertvoller Bestandteil des industriellen Ensembles der Mechanischen Seidenweberei Adliswil (Fabrikbauten, Kosthäuser, Vorarbeiter-Wohnsiedlung Sihlau, Betonsteg). Es besteht kein Kernzonenplan und die Kernzone ist mit den Art. 13-15 BZO abschliessend geregelt. Gemäss der Überprüfung wurde für die Kernzone Sihlau die Schutzwürdigkeit grundsätzlich bestätigt. Somit besteht in diesem Bereich sowie im unmittelbaren Umfeld trotz der gut erschlossenen Lage kein bzw. nur ein geringes Potenzial für Innenentwicklung.
Gesamtrevision der BZO ist vorgesehen	Die BZO soll revidiert und mit den inzwischen geänderten übergeordneten Planungen abgestimmt werden. Hierfür sind jedoch zunächst die entsprechenden Grundlagen zu erarbeiten bzw. zu aktualisieren.
Vorgezogene Teilrevision Sihlmatten	Aufgrund der voraussichtlichen Dauer bis zur Inkraftsetzung der Gesamtrevision der BZO und dem dringlichen Handlungsbedarf im Gebiet Sihlmatten, wird für das Gebiet eine vorgezogene Teilrevision durchgeführt.

2.4.4 Mehrwertabgabe

Mehrwertabgabe	Es ist vorgesehen, den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen für das Gebiet Sihlmatten in Abstimmung zwischen der Stadt und der Grundeigentümerin in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln. Der städtebauliche Vertrag ist gemäss § 5 Abs. 3 und § 7 Abs. 2 PBG mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufzulegen.
----------------	--

2.5 Weitere zentrale Sachthemen

Quartieranalyse	Im Gebiet Sihlmatten sind gemäss kantonalem GIS-Browser (Abfrage 5. Januar 2021) 247 Einwohner gemeldet, die sich auf 129 Haushalte verteilen. Demnach liegt die durchschnittliche Haushaltsgrösse im Gebiet mit 1.91 Pers. / HH unter dem Durchschnitt der Stadt (Entwurf Gesamtschau, Seite 24: 2.16 Pers. / HH). Die Einwohnerdichte beträgt 99 Pers. / ha und liegt damit bereits heute an der Grenze zur mittleren Nutzungsdichte (100-150 E + B / ha Bauzone). Beschäftigte sind nicht registriert. Die Anzahl Haushalte mit Schulkindern beträgt 14 %, in später Familienphase 4.7 % und in später Pensionierungsphase 12.4 %.
Lärm	Das Planungsgebiet ist erschlossen und liegt in der Wohnzone W3 mit der Empfindlichkeitsstufe II. Massgebend für die lärmrechtliche Beurteilung sind die Immissionsgrenzwerte (IGW).

	Das Gebiet liegt im Bereich der Sihltalstrasse (Kantonsstrasse), der Sihlstrasse (Gemeindestrasse) sowie der Bahnlinie Sihltal Zürich Uetliberg Bahn (SZU). Es besteht keine Lärmbelastung durch Strassen- oder Bahnlärm. Die Lärmschutzvorschriften werden eingehalten.
Chemierisikokataster	Das Planungsgebiet liegt nördlich der SZU, dies ist gemäss Chemierisikokataster eine regionale Verbindungsstrasse mit einem Konsultationsbereich von 50 m. Das Planungsgebiet liegt ausserhalb dieses Konsultationsbereichs.
ÖV-Güteklassen Step 2035: diverse Ausbauten SZU	Das Planungsgebiet liegt in der ÖV-Gütekategorie C mit 300 bis 500 m Entfernung zur Haltestelle. Heute verkehrt die Linie S4 im 20'-Takt (täglich). Während den Hauptverkehrszeiten (Mo-Fr, 6-8.30 und 16-19 Uhr) wird die Linie S4 zum 10'-Takt verdichtet. Ab Dezember 2028 ist geplant (noch nicht abschliessend festgelegt) die Linie S4 im 15'-Takt zu verdichten. Verdichtungszüge während der Hauptverkehrszeit zum 7.5'-Takt wird es nur auf dem Abschnitt Zürich HB-Bahnhof Adliswil geben. Die Haltestelle Sihlau wird demnach voraussichtlich täglich mit einem durchgehenden 15'-Takt bedient. Die ÖV-Gütekategorie wird durch die geplante Taktverdichtung von 20'-Takt auf 15'-Takt nicht tangiert.
Grundwasser	Das Gebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au im Gebiet des Sihlgrundwasserstroms. Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt der mittlere Grundwasserspiegel auf ca. 451.2 m ü. M. am Nordwestende des Perimeters bis 452.3 m ü. M. am südöstlichen Ende. Der höchste Grundwasserspiegel liegt entsprechend auf ca. 452.1 bis 453.5 m ü. M. Der gewachsene Boden liegt gemäss Geometeraufnahmen bei 458.3 m ü. M. Demnach beträgt der Flurabstand zum höchsten Grundwasserspiegel ca. 6.2 bis 4.8 m.
Wasserversorgung	Das Gebiet liegt in einem Siedlungsbereich, in welchem gemäss generellem Wasserversorgungsprojektes der Stadt Adliswil (GWP), genehmigt am 3. November 2015, eine teilweise ungenügende Löschwasserversorgung besteht. Bereits im GWP wurde deshalb der Ersatz der bestehenden Trinkwasserleitung mit einem grösseren Innendurchmesser vorgesehen. Mit der geplanten Überbauung ist gemäss GWP eine höhere Löschwassermenge bereitzustellen. Die Vorgaben des GWP, inklusive Löschwasserversorgung, wurden im Rahmen der Sanierung der Kanalisation, Strassen- und Werkleitungsbauten für das Gebiet Sihlmatten / MSA im Jahr 2016 umgesetzt. Die Wasserversorgung ist auf eine Erhöhung der Anzahl Haushalte durch die bauliche Verdichtung des Gebietes ausgerichtet.
Gewässerraum-Festlegung: Gewässerraum-Gutachten präzisiert Übergangsbestimmung	Für die Festlegung des Gewässerraums für die Sihl liegt ein Entwurf vor, der vom 8. Juni 2022 bis zum 8. August 2022 öffentlich aufgelegt wurde. Gemäss diesem wird der minimale Gewässerraum von 65 m festgelegt. Bis zur Festlegung kommen die Übergangsbestimmungen zur GSchV zur Anwendung, wonach beidseits des Gewässers ein Uferstreifen von 20 m (Uferstreifen gemessen ab dem Rand des Gerinnes) von ober- und unterirdischen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten ist. Bei Flüssen in nicht inventarisierten Gebieten mit über 15 m natürlicher Sohlenbreite macht die GSchV Art. 41a keine Vorgaben für die Gewässerraumbreiten. Die Kantone können in

diesem Fall die Breite selbst bestimmen. Das AWEL liess daher ein Gutachten² zur Definition des Raumbedarfs der Flüsse über 15 m natürliche Sohlenbreite auf dem Gebiet des Kantons Zürich erarbeiten. Für den relevanten Abschnitt der Sihl ermittelt das Gutachten einen minimalen Gewässerraum von 65 m bzw. 32.5 m gemessen ab der Gewässerachse.

Die bauliche Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens bzw. Gewässerraums hat nach Art. 41c GSchV zu erfolgen und es ist nach Art. 36a GSchG sicherzustellen, dass dieser seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken ist ferner zu gewährleisten.

Die Ausscheidung des Gewässerraums entlang der Sihl auf Adliswiler Stadtgebiet startete im Jahr 2019. Die definitive Festsetzung ist ausstehend.

Naturgefahren

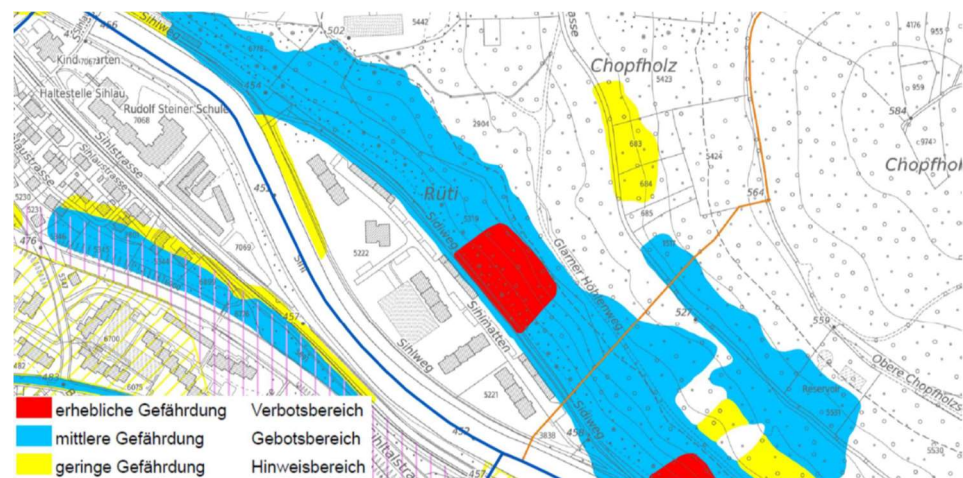


Abbildung 10 Ausschnitt Gefahrenkarte (kantonaler GIS-Browser, 5. Januar 2021)

Das Gebiet wird im Südwesten von der Sihl (öffentliches Gewässer Nr. 1.0) begrenzt. Es besteht eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (gelber Bereich gemäss Gefahrenkarte, BDV Nr. 1879 vom 6. Oktober 2010). Die Fliesstiefe beträgt beim HQ 300 < 25 cm. Bei dem betroffenen Abschnitt handelt es sich um den, im Vergleich zum beplanten Areal, etwa 4 m tiefer gelegenen Sihlweg.

Sofern es sich um Sonderrisiko-Objekte handelt und die Hochwassersicherheit mit Objektschutzmassnahmen sichergestellt wird, gilt: Spätestens mit dem Baugesuch ist, gestützt auf ein Objektschutzgutachten, nachzuweisen, dass sämtliche Gebäudeöffnungen wie Türen, Fenster, Licht-/Lüftungsschächte oder Tiefgaragen-Einfahrten/-Ausfahrten gegen ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ300) mit permanenten (d.h. nicht mobilen) Massnahmen geschützt sind. Aufgrund der erhöhten Personengefährdung und dem hohen Schadenpotenzial sollen sich die Schutzmassnahmen am höheren Schutzziel, dem sogenannten Extremhochwasser (EHQ) orientieren. Im Rahmen des Baugesuchs ist die Gewährleistung der Hochwassersicherheit bei einem Extremhochwasser (EHQ) zu prüfen und über das Ergebnis ist im Objektschutzgutachten Auskunft zu geben.

² Raumbedarf grosser Gewässer im Kanton Zürich – Sihl; Hunziker, Zarn & Partner AG; 2015

Handelt es sich bei den geplanten Bauvorhaben nicht um Sonderrisiko-Objekte gilt folgendes: Die Objektschutzmassnahmen sind mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ100) mit permanenten (d.h. nicht mobilen) Massnahmen auszulegen. Die Gewährleistung der Hochwassersicherheit bei einem 300-jährlichen Hochwasserereignis (HQ300) ist zu prüfen. Das AWEL empfiehlt, die Objektschutzmassnahmen auf ein HQ300 auszulegen, sofern dies verhältnismässig ist.

Am Steilhang besteht eine mittlere bis erhebliche Gefährdung durch Massenbewegungen (blauer und roter Bereich).

Im Bereich der bestehenden Erschliessungsstrasse besteht eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss.

Altlasten

Der Perimeter tangiert den belasteten Standort Nr. 0131/0.0023, welcher im Kataster der belasteten Standorte (KbS) als ohne schädliche oder lästige Einwirkungen auf Schutzgüter gemäss Art. 5 Abs. 4 Bst. a der Altlasten-Verordnung (AltIV) eingetragen ist.

Klimamodell: Planhinweiskarte
/ Klimaanalysekarte

Das Planungsgebiet ist heute locker mit einem Punkt-, vier Zeilenbauten sowie diversen garagenbauten überstellt, verfügt über grössere Grünflächen und einen erheblichen Anteil versiegelter Erschliessungsflächen. Gemäss dem Klimamodell des Kantons Zürich (Planhinweiskarte) ist heute innerhalb des Planungsgebiets von einer schwachen nächtlichen Wärmebelastung (PET) im Siedlungsraum auszugehen. Gemäss Prognose ist aber mit einer Zunahme der nächtlichen Wärmebelastung im Siedlungsraum zu rechnen. Die bioklimatische Bedeutung der im Westen angrenzenden Waldflächen ist sehr hoch und die Hauptströmungsrichtung der Kaltluft verläuft von Westen nach Norden bzw. Nordosten. Gemäss der Klimaanalysekarte des Kantons Zürich durchfliessen die nächtlichen Luftströme das Planungsgebiet punktuell von Westen bzw. entlang der Sihl von Süden in Richtung Nordosten.

Im Rahmen einer Neubebauung des Areals sind Massnahmen zu treffen, um eine Überhitzung des Siedlungsraumes auch zukünftig zu vermeiden und ein gutes Lokalklima sicherzustellen (bspw. durch Schaffung beschatteter Flächen, Durchgrünung, Minimierung des Versiegelungsgrads, Dachbegrünung etc.). Um die Luftzirkulation sicherzustellen, ist zudem auf eine ausreichende Durchlässigkeit der Überbauung zu achten.

Wärmenutzung aus dem
Untergrund

Gemäss dem Wärmenutzungsatlas des Kantons Zürich ist im Planungsperimeter Grundwasser-Wärmenutzung grundsätzlich zulässig.

3 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

3.1 Anpassung Zonenplan

Grundsatz

Gemäss den übergeordneten Zielen im Raumplanungsgesetz (RPG) sind die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, die Siedlungsentwicklung ist, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität, nach innen zu lenken und es sind kompakte Siedlungen zu schaffen (Art. 1 RPG). Der Fokus der Innenentwicklung liegt dabei auf dem Erhalt naturnaher Landschaften und Erholungsräume, Massnahmen zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen sowie der Entwicklung von Wohngebieten an gut erschlossenen Orten (Art. 3 RPG).

Aufzoning
mit Gestaltungsplanpflicht

Die bestehende Wohnzone W3 / 50 wird in eine Wohnzone W4 / 70 aufgezont. Die W4 ist in Adliswil die Wohnzone mit der höchsten baulichen Dichte. Die Fläche der Aufzoning beträgt 29'620 m², wovon

- 27'328 m² auf die Parzellen Kat. Nrn. 5222 und 5221 (Grundeigentümer privat) und
- 2'292 m² auf die Parzelle Kat. Nr. 6777 (Sidiweg, Grundeigentum der Stadt) entfallen.

Die Parzellen Kat. Nrn. 5222 und 5221 werden mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Bisher Wohnzone W3/50

Festlegungen

Kommunale Zonen

- K Kernzone Sihlau
- W3 Wohnzone, 3-geschossig
- F Freihaltezone

Überlagernde Festlegungen

- Höhereinstufung wegen Lärmvorbelastung

Überkommunale Zonen

- Lk Kantonale Landwirtschaftszone

Informationsinhalt

- Wald



Abbildung 11 Rechtskräftiger Zonenplan (PLANAR)

Neu Wohnzone W4/70 mit
Gestaltungsplanpflicht

Kommunale Zonen

- K Kernzone Sihlau
- W3 Wohnzone, 3-geschossig
- W4 Wohnzone, 4-geschossig
- F Freihaltezone

Überlagernde Festlegungen

- Gestaltungsplanpflicht
- Höhereinstufung wegen Lärmvorbelastung

Überkommunale Zonen

- Lk Kantonale Landwirtschaftszone

Informationsinhalt

- Wald

Temporäre Festlegungen

- Beantragte Festlegungen

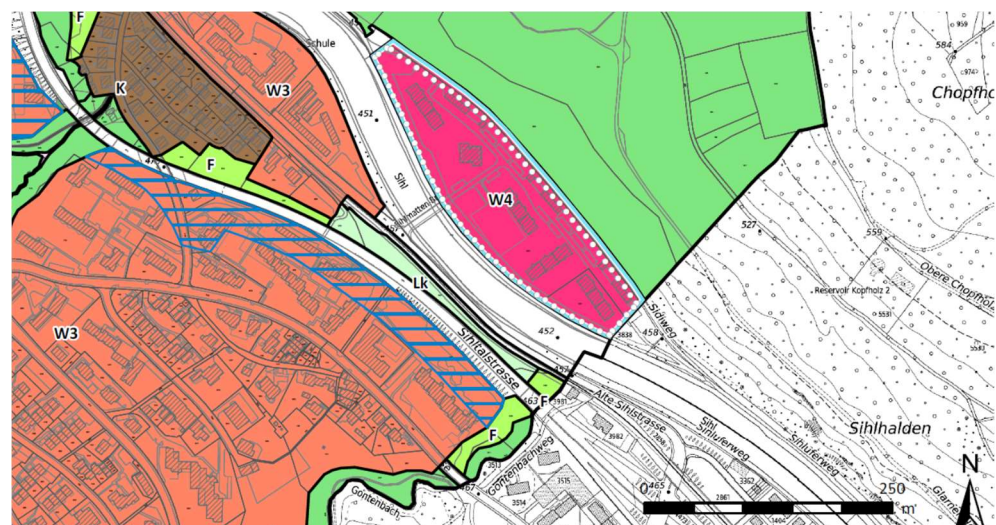


Abbildung 12 Teilrevidierter Zonenplan 2022 (PLANAR)

Begründung für die Aufzonung	Das Gebiet Sihlmatten soll von einer W3 in eine W4 aufgezonnt werden, um mehr Wohnraum zu generieren. Siedlungsentwicklung nach Innen sowie der haushälterische Umgang mit dem Boden sind übergeordnete Vorgaben, welche durch diese Zonierung unterstützt werden sollen. Die Zonierung folgt den übergeordneten Vorgaben aus dem regionalen Richtplan sowie der Argumentation der kommunalen Gesamtschau (Fokusgebiet Wohnbauentwicklung Sihlmatten) und erweist sich als zweckmässig für die angestrebte Nutzungsart.
Begründung für die Gestaltungsplanpflicht	Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse (§ 48 Abs. 3 PBG) kann in der BZO festgelegt werden, dass ein Gestaltungsplan aufzustellen ist. Das wesentliche öffentliche Interesse wird für das Gebiet Sihlmatten folgendermassen begründet: – Abstimmung Siedlung und Verkehr gem. Art. 3 RPG: Mit der Taktverdichtung ab Dezember 2028 vom 20' auf den 15'-Takt wird die Erschliessungsqualität der Haltestelle Sihlau weiter verbessert. Aufgrund der heutigen Nutzungsstruktur bestehen im Einzugsbereich der Haltestelle mit Ausnahme des Gebiets Sihlmatten jedoch nur beschränkt Entwicklungspotenziale für Wohnen. Im 300 m Radius der Haltestelle befinden sich das Asylzentrum Adliswil, die Steiner Schule, ein öffentlicher Kindergarten, das geschützte Areal der Mechanischen Seidenweberei Adliswil sowie die Kernzone Sihlau. Fazit: Die Entwicklung von Wohnbauarealen an gut erschlossenen Lagen soll im Gebiet Sihlmatten gefördert werden. – differenzierte bauliche Verdichtung gem. Art. 3 RPG: Mit den Vorgaben der W4 lässt sich auf dem Areal eine Nutzungsdichte von 101 Pers. / ha³ generieren, was einer mittleren Nutzungsdichte gemäss regionalem Richtplan entspricht (100-150 Pers. / ha). Fazit: Mit einem Gestaltungsplan ist eine planerische Grundlage zu schaffen, um die angestrebte hohe Nutzungsdichte im Gebiet Sihlmatten zu erreichen. – differenzierte bauliche Verdichtung gem. Art. 3 RPG: mit einem Gestaltungsplan soll sichergestellt werden, dass das Gebiet auf Basis einer Gesamtkonzeption baulich erneuert, nachhaltig entwickelt und aufgewertet wird. Fazit: Mit einem Gestaltungsplan sind die ortsbaulichen Qualitäten in Verbindung mit Massnahmen zur Verbesserung von Freiraumstrukturen und Lokalklimas zu sichern. – Landschaftsschutz gem. Art. 21 NHG: In Nachbarschaft des Areals bestehen kantonale Inventare mit geschützten Landschaftsbestandteilen (vgl. Kap. 2.2). Natürlichen Pflanzengesellschaften im Uferbereich der Sihl sind gemäss Art. 21 NHG geschützt. Fazit: Im Rahmen der Arealentwicklung sind negative Auswirkungen auf geschützte Naturräume zu minimieren und die Zielsetzungen der Inventare zu berücksichtigen. – Erhalt und Förderung naturnaher Erholungsräume gem. Art. 3 RPG: In Verbindung mit der Arealentwicklung fordert die Stadt Adliswil eine Ergänzung des öffentlichen Freiraumangebotes im Quartier sowie soziale Infrastrukturen. Fazit: In Abstimmung mit dem landschaftlichen Umfeld sollen naturnahe Erholungsräume erhalten und aufgewertet werden.

³ Nutzungsdichte = aGSF 24'332 m² * AZ 0.7 % / Wohnflächenbedarf 56 m² / ((GSF 27'328 m² * 1.1) / 10'000)

3.2 Anpassung der Bau- und Zonenordnung

Art. 28 und 36 BZO
Grundmasse Wohnzonen bzw.
Arealüberbauungen
unverändert

In der Wohnzone W4 gilt gemäss Art. 28 BZO eine Ausnützungsziffer von 70 %. Es sind 4 Vollgeschosse zulässig. Der kleine Grundabstand beträgt 6 m, der grosse Grundabstand 10 m, die Gebäudehöhe 12 m und die Firsthöhe 3 m.

Arealüberbauungen sind nicht zulässig (Art. 36 Abs. 1 BZO).

Systematik der BZO

In der BZO Adliswil sind bisher keine Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht mit zugehörigen Zielformulierungen enthalten. Der neue Artikel – Gestaltungsplanpflicht Sihlmatten, Zielsetzungen – wird in den Art. 2 mit dem Zusatz c) angefügt, um eine formale Umnummerierung nachfolgender Artikel zu vermeiden.

Neuer Artikel 2 c)
Gestaltungsplanpflicht
Sihlmatten, Zielsetzungen

In Art. 2 c) BZO werden die Mindestanforderungen geregelt, welche mit dem Gestaltungsplan verbindlich zu regeln sind.

Die Ausnützung und die Gebäudehöhen sollen gegenüber der Grundordnung erhöht werden. Damit wird zunächst den öffentlichen Interessen aus dem kantonalen Raumordnungskonzept Rechnung getragen (vgl. Ausführungen zu Beginn des Kap. 2.2). Weiter wird erst mit der gegenüber der Grundordnung nochmals erhöhten Ausnützung die im regionalen Richtplan vorgegebene hohe Nutzungsdichte von 150 bis 300 Köpfen pro Hektare ermöglicht (vgl. Kap. 2.3). Zur Sicherstellung einer guten Einordnung haben die Volumina der speziellen Lage zwischen Wald und Sihl Rechnung zu tragen und die Fussabdrücke der Baukörper einen hohen Freiraumanteil zu sichern.

Weiter ist im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens eine angemessene bauliche Dichte zu ermitteln und eine differenzierte städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Eine städtebaulich und architektonisch besonders gute Gestaltung sowie eine ökologisch hochwertige Freiraumgestaltung sind sicherzustellen.

Die bauliche Entwicklung ist auf die Naturschutzinventare sowie weitere übergeordnete Vorgaben zum Naturschutz, wie insbesondere die Vernetzungskorridore abzustimmen, damit die Naturwerte und deren Vernetzung gesichert werden können.

Der Gestaltungsplan wird auf Basis eines Richtprojektes parallel zur Teilrevision erarbeitet und schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung des Projektes. Das Richtprojekt erfüllt diese Anforderungen.

3.3 Aufhebung kommunale Gewässerabstandslinie

Gemäss Art. 2 lit. b) BZO werden innerhalb der Zonen mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich Gewässerabstandslinien festgesetzt.

Funktion der
Gewässerabstandslinie

Bei der aufzuhebenden Gewässerabstandslinie handelt es sich um eine Festlegung auf kommunaler Stufe (RR 1986/2666). Der Abschnitt betrifft die Parzellen Kat.-Nrn. 5221 und 5222.

Die Stadt vertritt die Haltung, dass der Gewässerabstand künftig durch den Gewässerraum geregelt wird und dass es auf diesem Abschnitt keine Verschärfung seitens der Stadt geben soll.

☒ Gewässerabstandslinien
Linie (in Kraft)

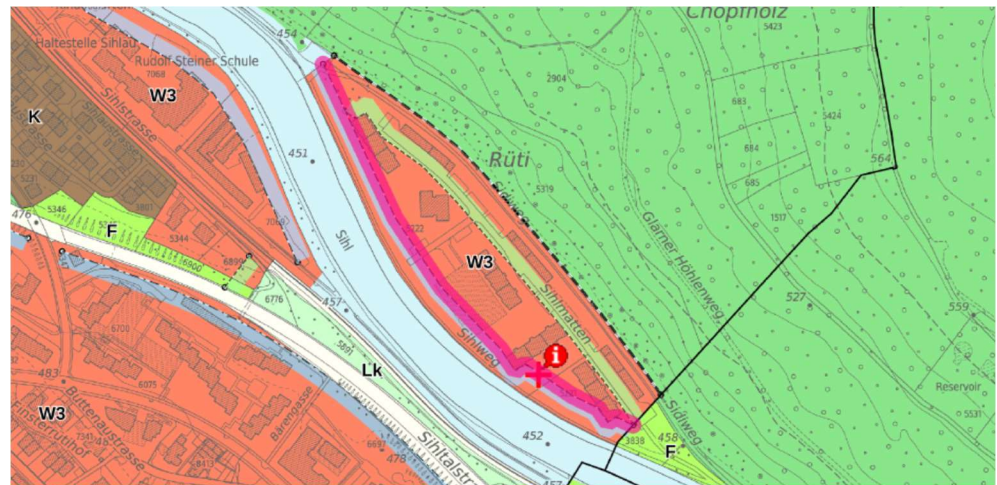


Abbildung 13: Ausschnitt OEREB-Kataster Nutzungsplanung, Abstandslinien (kantonaler GIS-Browser, 2. März 2021)

Uferstreifen gemäss
Übergangsbestimmungen wird
eingehalten

Die Aufhebung eröffnet für das Projekt Sihlmatten einen grösseren Gestaltungsspielraum. Das Projekt überstellt die bestehende kommunale Gewässerabstandslinie, daher ist eine Aufhebung der Linie im laufenden Verfahren erforderlich.

Bezüglich der Gewässerraum-Festlegung an der Sihl ist im Februar 2021 eine Abstimmung mit dem Planungsträger AWEL erfolgt. Vom Gestaltungsplan muss auch weiterhin der Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen GschV von 20 m ab Rand des Gerinnes gemessen, eingehalten werden, da der Gewässerraum noch nicht rechtskräftig ist. Es ist weiterhin eine enge Abstimmung erforderlich.

4 Auswirkungen der Teilrevision

4.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben

Regionaler Richtplan

Die Aufzonung des Gebiets Sihlmatten unterstützt das im Kapitel Gesamtstrategie Siedlung des regionalen Richtplans festgehaltene Ziel, wonach sich der Bauzonenverbrauch dank Innenverdichtung abschwächen soll.

Die Aufzonung mit Gestaltungsplanpflicht entspricht der Vorgabe des regionalen Richtplans, welcher dem Gebiet eine Eignung für eine städtebauliche Akzentuierung bestätigt und der hohen baulichen Dichte zuweist.

Kommunale Gesamtschau

Mit Ausnahme der Entwicklungsgebiete im Norden von Adliswil (Dietlimoos-Moos, Sunnau, Lätten) gibt es keine grösseren zusammenhängenden Baulandreserven. Sodann formuliert die Gesamtschau der Stadt Adliswil als Grundsatzziel für die Siedlungsentwicklung, die Nutzung der Potenziale in der bestehenden Bauzone sowie die Erhöhung der Dichte an dafür geeigneten Lagen. Das Gebiet Sihlmatten ist ein Fokusgebiet für die Entwicklung von Wohnbauarealen. Im Gebiet sollen gemäss der Gesamtschau die Potenziale in der bestehenden Bauzone erhöht werden. Ziel ist ein ausgewogener Wohnungsmix mit einem geringen Anteil stilles Gewerbe. Es ist eine hohe Qualität der Bauten, Aussen- und Grünräume anzustreben. Insbesondere wird Wert gelegt auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Nutz- und Verkehrsflächen.

Mit einer Aufzonung von einer Wohnzone W3 in eine Wohnzone W4 mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht wird die Voraussetzung für eine Erhöhung der baulichen Dichte, die Nutzung innerer Reserven, eine differenzierte bauliche Entwicklung sowie den Schutz der benachbarten sensiblen Landschaftsbereiche geschaffen.

Weiter soll mit der Entwicklung ein effektiver Mehrwert für die Stadt und die Bevölkerung entstehen. Die vorliegende Teilrevision schafft die Grundlage für die genannten Ziele.

4.2 Einwohner- und Beschäftigtenpotenziale

Zielwerte Nutzungsdichte

Das regionale Raumordnungskonzept weist das Gebiet einer hohen Nutzungsdichte von 150 bis 300 Einwohnern bzw. Arbeitsplätzen/Hektare Bauzone zu.

Potenzial mit W3

In der dreigeschossigen Wohnzone W3 ist gemäss BZO eine Ausnützungsziffer (AZ) von 50% festgelegt. Bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) von 24'332 m² resultiert somit eine effektiv zulässige Geschossfläche von 12'116 m² (= massgebliche Gesamtnutzfläche). Bei einem Wohnflächenverbrauch von 56 m²/Einwohner resultiert ein Potenzial von 217 Einwohnern bzw. 72 Einwohnern/Hektare.

Potenzial mit W4
mit GP-Pflicht

Mit der Aufzonung von der W3 in die W4 (AZ = 70%) resultiert neu eine zulässige Geschossfläche von 17'032 m². Bei einem Wohnflächenverbrauch von 56 m²/Einwohner resultiert ein Potenzial von 304 Einwohnern bzw. 101 Einwohnern/Hektare. Der Forderung nach einer hohen Nutzungsdichte wird mit der Aufzonung nicht erreicht. In den Zielsetzungen für die überlagerte Gestaltungsplanpflicht, wird demnach auch das Ziel einer hohen Nutzungs- bzw. Bebauungsdichte vorgegeben und kann mit dem Richtprojekt (vgl. Kap. 1.1 bzw. Privater Gestaltungsplan Sihlmatten) auch erreicht werden.

4.3 Schulraumplanung

erwartete Schülerzahl wurde
in Schulraumplanung 2018
berücksichtigt

Die Massnahmen für die Bereitstellung von ausreichend Schulraum sind gemäss Schulraumplanung vom 25. September 2018 strategisch definiert. Die mit der baulichen Verdichtung im Sihlmatten zu erwartenden Schülerzahlen sind in die Schulraumplanung bereits eingeflossen.

Basierend auf den vorliegenden Daten, der abgeschätzten Bevölkerungs- und Schülerzahlentwicklung sowie den bekannten Schulraumprojekten verfügt die Stadt Adliswil für die nächsten Jahre über ausreichend Schulraum. Kurz- und mittelfristig kann mit baulichen Sofortmassnahmen und provisorischem Schulraum schnell und wirtschaftlich gut auf unerwarteten oder strategisch noch nicht langfristig garantierten Raumbedarf reagiert werden.

Im Schulkreis Sonnenberg-Wilacker wird ein hohes Wachstum bei den Schüler- und Klassenzahlen erwartet. Bis im Jahr 2025/26 sieht die Schulraumplanung bei den Primarschulklassen ein Wachstum von heute 13 auf 20 und bei den Kindergärten von heute 5 auf 7 vor. Mit dem Bezug des Neubaus Schulhaus Wilacker im Sommer 2018 sowie der Ergänzung durch Pavillons im Jahr 2020 wird dieser Entwicklung Rechnung getragen.

4.4 Luftqualität und Lokalklima

Zwischen stadtklimatischen und räumlichen Entwicklungszielen bestehen Zielkonflikte, wenn es etwa um die Verdichtung an gut erschlossenen Lagen geht, die aus klimatischer Sicht bereits belastet sind.

Höhere Belastung durch Luft-
schadstoffe

Die fortschreitende bauliche Verdichtung kann zu einer gering höheren Steigerung der Luftschadstoffemissionen durch Verkehr, Heizung, Warmwasseraufbereitung, Abwärme usw. führen. Luftschadstoff- und Wärmeemissionen sollten daher so gering als möglich gehalten werden. Der Wärmebedarf soll zudem vermehrt mit Systemen gedeckt werden, bei welchen keine Luftschadstoffe entstehen (z.B. Grundwasser, Erdwärme, Sonnenenergie, vgl. auch Klimastrategie des Kantons).

Gutes Lokalklima:
Massnahmen zur Förderung
der Kaltluftproduktion

Bebauungsstruktur, Bodenversiegelung, Abnahme des Vegetationsbestands sowie die Emission von Luftschadstoffen und Abwärme führen in Städten zu einem eigenen Lokalklima. Vor allem im Sommer nehmen die Hitzewellen zu und beeinträchtigen das Wohlbefinden der Bevölkerung. Zur Förderung eines guten Lokalklimas sind nach Möglichkeit verschiedene Massnahmen umzusetzen (nicht abschliessend):

- flächige Überbauungen vermeiden, um die Durchlüftung zu fördern
- Freiräume erhalten und schaffen, um die Luftzirkulation zu fördern
- Versiegelungsgrad reduzieren, Entsiegelung fördern
- durch Baumpflanzungen schattige Bereiche schaffen
- Begrünung von Gebäuden (Dächer und Fassaden) fördern

5 Ablauf

5.1 Kantonale Vorprüfung

Mit Stadtratsbeschluss vom 22.03.2022 wurde der Entwurf der Teilrevision gemäss § 87a PBG zur Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung freigegeben.

Mit Vorprüfungsbericht vom 15. Juni 2022 nimmt das kantonale Amt für Raumentwicklung zur Vorlage Stellung. Demnach entspricht die geplante Entwicklung im Gebiet «Sihlmatten» den Zielen des kantonalen Raumordnungskonzeptes. Aufgrund der Gestaltungsplanpflicht und der darin formulierten Zielsetzung einer nochmaligen Verdichtung gegenüber der Grundordnung ist auch die Vorgabe aus der regionalen Richtplanung hinsichtlich einer hohen Nutzungsdichte (150 bis 300 Köpfe pro Hektare) erfüllt. Auch die Ziele der kommunalen Gesamtschau werden damit grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

Der Vorprüfungsbericht enthält diverse Anträge bezüglich der Ziele der Gestaltungsplanpflicht. Im Rahmen der Überarbeitung der Vorlage wurde sämtlichen Anträgen entsprochen.

5.2 öffentliche Auflage und Anhörung

Mit Stadtratsbeschluss vom 22.03.2022 wurde der Entwurf der Teilrevision gemäss § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und die nebengeordneten Planungsträger angehört. Es sind 2 Einwendungen resp. Anträge während der öffentlichen Auflage eingegangen. Diese sind im Einwendungsbericht abgehandelt worden.

5.3 Ablauf und Termine

Im Rahmen der Teilrevision wurden die folgenden Arbeitsschritte durchlaufen:

Zeitliche Abfolge

2017 / 2018	Studienauftrag / Erarbeitung Richtprojekt
2018 / 2019	Entwurf privater Gestaltungsplan
2. Hälfte 2019	1. Vorprüfung privater Gestaltungsplan, 20. Dezember 2019
Oktober 2020	Entwurf Planungsunterlagen Teilrevision
22.03.2022	Stadtrat: Verabschiedung der Unterlagen für die Vorprüfung, Anhörung und öffentliche Auflage
28.03. bis 27.05.2022	Anhörung, öffentliche Auflage
April bis Juni 2022	Vorprüfung, 15. Juni 2022
Juli 2022	Überarbeitung Planungsunterlagen
	<i>Stadtrat: Verabschiedung für vorberatende Kommission, GGR</i>
	<i>Gemeinderat: Festsetzung der Teilrevision</i>
	<i>Genehmigung Baudirektion, Publikation</i>
	<i>Rekursfrist, 30 Tage</i>
	<i>Inkraftsetzung</i>

6 Weiterer Handlungsbedarf

6.1 Naturgefahren

Prüfung von Massnahmen betreffend Massenbewegungen und Hochwasserschutz

Bezüglich der Massenbewegungen und der Hochwassersicherheit ist zu prüfen, ob im Gestaltungsplan Schutzmassnahmen festzulegen sind. Werden keine konkreten Schutzmassnahmen vorgeschrieben, ist die Bauherrschaft zu eigenverantwortlichen Massnahmen zu verpflichten.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Gemeinde aufgefordert, die Bauherrschaft auf die Gefährdung hinzuweisen und Massnahmen zu empfehlen. Es wird empfohlen ein im Bereich Geologie ausgewiesenes Ingenieurunternehmen beizuziehen.

Der «Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser» AWEL vom April 2017 ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

6.2 Grundwasser

Bewilligung für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers

Der höchste Grundwasserspiegel liegt gemäss Kap. 2.5 auf ca. 452.1 bis 453.5 m ü. M und der gewachsene Boden bei 458.3 m ü. M. Demnach beträgt der Flurabstand zum höchsten Grundwasserspiegel ca. 6.2 bis 4.8 m.

Im Gewässerschutzbereich Au ist für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel (z.B. Untergeschosse, Pfahlfundationen) gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BW) eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern ist das Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» AWEL, Februar 2019 zu berücksichtigen.

6.3 Löschwasserversorgung

Standorte für Hydranten mit Feuerwehr abstimmen

Im Rahmen der Sanierung der Kanalisation, Strassen- und Werkleitungsbauten für das Gebiet Sihlmatten / MSA wurden die Vorgaben des kommunalen GWP im Jahr 2016 umgesetzt (vgl. Kap. 2.5). Betreffend der Löschwasserversorgung sind die aktuellen Richtlinien der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) zu beachten. Für die nachfolgenden Prozesse und Verfahren ist auf folgenden Punkt hinzuweisen:

Die Standorte der Hydranten zur Löschwasserversorgung sind mit dem zuständigen Feuerwehrkommandanten festzulegen.

6.4 Altlasten

Begleitung der Bauarbeiten durch eine altlastenkundige Fachperson

Im Perimeter gibt es einen Eintrag für einen Altlastenstandort (vgl. Kap. 2.5). Bei Bauvorhaben im Bereich von belasteten Standorten sind die Anforderungen an ein Bauvorhaben gemäss Art. 3 AltIV sowie die Vorgaben der Abfallverordnung (WEA) zu beachten. Die Bauarbeiten sind von einer altlastenkundigen Fachperson begleiten zu lassen. Die Altlastensituation ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.