

## Sitzung vom 12. Dezember 2023

Beschl. Nr. **2023-340**  
6.0.4.2 Sondernutzungsplanung  
Privater Gestaltungsplan Sihlmatten; Zustimmung

### Ausgangslage

Mit SRB 2023-34 vom 31. Januar 2023 hat der Stadtrat dem privaten Gestaltungsplan Sihlmatten zugestimmt und an den Grossen Gemeinderat überwiesen. Die Zustimmung des Grossen Gemeinderates zum Geschäft erfolgte am 20. September 2023. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel ergriffen.

### Grundlage

Die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan Sihlmatten besteht aus den folgenden Akten vom 20. September 2023:

- 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 und Zielsetzung

Die Zürich Anlagestiftung ist Eigentümerin der fünf Mehrfamilienhäuser «Sihlmatten» auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 5221 und 5222 in der Wohnzone W3. Auf dem Areal werden die heute 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 beiden Grundstücken eine Ersatzbebauung realisieren zu können. Das Siegerprojekt wurde zu einem Richtprojekt überarbeitet, welches als Grundlage für den privaten Gestaltungsplan Sihlmatten dient.

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, generationenübergreifendes Wohnen zu. Ergänzt wird die Wohnsiedlung durch Ateliers und Einrichtungen für die Quartiersversorgung (Gemeinschaftsraum, öffentliche Grillstelle, Zugänge zur Sihl).

## Erwägungen

Nach der Verabschiedung des Planungsdossiers durch den Grossen Gemeinderat wurde festgestellt, dass in den festgesetzten Gestaltungsplanvorschriften (GPV) einige Dokumenten in Art. 2 Abs.1 und 3 nicht korrekt sind. Diese werden berichtigt. Da der städtebauliche Vertrag verabschiedet wurde, ist die Angabe «Entwurf Stand» zu löschen. Bei der Angabe zur Höhe des niedrigen Baubereichs von 470.30 m.ü.M in Art. 7 Abs. 5. handelt es sich um einen Tippfehler. Der korrekte Wert beträgt 471.30 m.ü.M. Dieser wird an mehreren Orten, z. B. in Art. 6 Abs. 1 GPV, so deklariert.

Artikel Nr.	Bestand	Korrektur
Art. 2 Abs. 1	Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind die Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 22.03.2022 und der Situationsplan 1:500 vom 22.03.2022	Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind die Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom <b>20.09.2023</b> und der Situationsplan 1:500 vom <b>20.09.2023</b> .
Art. 2 Abs. 3	Orientierende Bestandteile sind: - Planungsbericht nach Art. 47 RPV, 22.03.2022 - Energiekonzept, 18.06.2019 - Städtebaulicher Vertrag, Entwurf Stand 22.03.2022	Orientierende Bestandteile sind: - Planungsbericht nach Art. 47 RPV, <b>20.09.2023</b> - Energiekonzept, <b>05.12.2018</b> - Städtebaulicher Vertrag, <b>Entwurf Stand</b> 22.03.2022
Art. 7 Abs. 5	Der Baubereich III hat zugunsten der Aussicht aus dem Turmgebäude einen «niedrigen Baubereich». Dort sind keine Gebäudeaufbauten zulässig und die maximale Kote beträgt 470.30 m.ü.M. Der «hohe Baubereich» kann über den gesamten Baubereich III betrachtet zu 66 % mit einer maximalen Kote von 478.30 m.ü.M. überbaut werden. Der 2-geschossige Sockel ist mit grosszügigen Durchgängen mit einer Mindestbreite von 3 m für Fussgänger auszubilden.	Der Baubereich III hat zugunsten der Aussicht aus dem Turmgebäude einen «niedrigen Baubereich». Dort sind keine Gebäudeaufbauten zulässig und die maximale Kote beträgt <b>471.30</b> m.ü.M. Der «hohe Baubereich» kann über den gesamten Baubereich III betrachtet zu 66 % mit einer maximalen Kote von 478.30 m.ü.M. überbaut werden. Der 2-geschossige Sockel ist mit grosszügigen Durchgängen mit einer Mindestbreite von 3 m für Fussgänger auszubilden.

Aufgrund dieser Fehler müssen die Gestaltungsplanvorschriften nochmals durch den Stadtrat festgesetzt werden.

Die Legitimation zur Nutzungsplanänderung durch den Stadtrat erfolgt aufgrund des Beschlusses des Grossen Gemeinderates vom 20. September 2023, welcher den Antrag des Stadtrates SRB 2023-34 vom 31. Januar 2023 gutheisst. Im Beschluss heisst es, der Stadtrat werde ermächtigt, Änderungen an der Nutzungsplanung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse seien öffentlich bekannt zu machen. Da die Fehler vor dem Genehmigungsverfahren erkannt wurden, erfolgen die Anpassungen bereits vor der Einreichung zur Genehmigung.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bau und Planung fasst der Stadtrat, gestützt auf den Beschluss des Grossen Gemeinderates der Stadt Adliswil zum Privaten Gestaltungsplan Sihlmatten vom 20. September 2023, folgenden

**Beschluss:**

- 1 Den korrigierten Gestaltungsplanvorschriften des privaten Gestaltungsplans Sihlmatten wird zugestimmt.
- 2 Zu diesem Beschluss kann kein Rechtsmittel ergriffen werden.
- 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 Zurich Invest AG Real Estate, Zürich (mit separatem Schreiben)
  - 4.7 PLANAR AG für Raumentwicklung (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil  
Stadtrat

Farid Zeroual  
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann  
Stadtschreiber