

## **Sitzung vom 09. Mai 2023**

Beschl. Nr. **2023-142**

6.0.4.2 Sondernutzungsplanung  
Privater Gestaltungsplan Rifertstrasse; Antrag an den Grossen Gemeinderat

### **Grundlage**

Die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan Rifertstrasse besteht aus den folgenden Akten vom 15. März 2023:

- Gestaltungsplanvorschriften
- Situationsplan 1:500
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) mit Anhängen «Richtprojekt» vom 18. Januar 2021 und «Städtebaulicher Vertrag» vom 12. Juli 2022

### **Ausgangslage**

Die Swiss Re Investments AG ist Eigentümerin der 2.26 ha grossen Parzelle Kat.-Nr. 6749 an der Rifertstrasse in Adliswil. Das Areal in der Wohnzone W2, welches bis im Herbst 2020 als firmeninterne Sportanlage genutzt wurde, 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 Arealerschliessung über die Rifertstrasse, genügend Autoabstellplätze im Untergrund, ein differenzierter Aussenraum hinsichtlich Öffentlichkeitsgrade und eine nachhaltige Bauweise.

### **Privater Gestaltungsplan**

Der Perimeter umfasst die Fläche der Parzelle Kat-Nr. 6749 in der Wohnzone W2. 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 verträglichen 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 der Gebäudegruppe befinden sich die Bereiche für die privaten Gartenhöfe.

### **Grundordnung**

Damit der Gestaltungsplan hinsichtlich der Dichte nicht zu einer Sinnentleerung der Grundordnung (BZO) führt, ist eine Anpassung der Zonierung der Wohnzone W2 zu W3 erforderlich. Die dafür nötige Teilrevision wird in einem separaten Verfahren parallel zum Gestaltungsplan durchgeführt.

### **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 in Aussicht gestellt werden, wenn die Zonenplanänderung ebenfalls festgesetzt und genehmigt wird. Damit sich der private Gestaltungsplan als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss § 5 PBG erweist, wurde er gemäss untenstehenden wesentlichen Anpassungen überarbeitet:

- 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

## Verfahren

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG zum privaten Gestaltungsplan Rifertstrasse fand vom 22. Juli 2022 bis 20. September 2022 statt. Es gingen zwölf Rückmeldungen ein, welche teilweise Einwendungen mit mehreren Anträgen enthielten. Die Anträge wurden geprüft. Im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen werden die nicht berücksichtigten und die berücksichtigten Einwendungen, sowie die Einwendungen, welche – aufgrund fehlender Anträge – lediglich zur Kenntnis genommen wurden 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 Rifertstrasse, bestehend aus folgenden Akten vom 15. März 2023, wird zugestimmt:
  - Situationsplan 1:500
  - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
  - Gestaltungsplanvorschriften
  - Erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) mit Anhängen «Richtprojekt» vom 18. Januar 2021 und «Städtebaulicher Vertrag» vom 12. Juli 2022
- 2 Dem Grossen Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:
  - I. Der private Gestaltungsplan Rifertstrasse vom 15. März 2023 bestehend aus folgenden Akten wird festgesetzt:
    - Situationsplan 1:500
    - Gestaltungsplanvorschriften
    - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1)
  - II. Vom Planungsbericht zum privaten Gestaltungsplan Rifertstrasse nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 15. März 2023 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 Rifertstrasse 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 Alfred Meier, Swiss Re Investments AG, Zürich (mit separatem Schreiben)
  - 4.7 Manuel Peer, 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