

Sitzung vom 05. März 2024

Beschl. Nr. **2024-42**

6.0.4.8. Konzepte zur Stadtentwicklung
Entwicklung Sood, Transformationskonzept; Antrag zur Änderung des regionalen Richtplans bei der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg

Rückblick

Der Stadtrat stimmte am 31. März 2020 mit SRB 2020-75 dem Masterplan Sood zu, so dass dieser seine behördenverbindliche Wirkung entfaltete. Dieser sah vor, das Potenzial des Bahnhofs Sood-Oberleimbach zu nutzen und das Gebiet um den Bahnhof aufzuwerten, zu beleben und einer, der guten Erschliessung gerechten, baulichen Dichte zuzuführen. Das Gebiet befindet sich nach geltendem regionalen Richtplan Zimmerberg in einem Arbeitsplatzgebiet. Da dieses für die Weiterentwicklung des Masterplans Sood hätte reduziert werden müssen, verlangte der Kanton Zürich von der Stadt Adliswil einen Alternativstandort für das Gewerbe zu suchen. Dieser Standort wurde im Rahmen der «Gesamtschau Arbeitsplatzgebiete» im Gebiet Lätten eruiert, welches einer Reservezone zugewiesen ist und landwirtschaftlich genutzt wird. Daraufhin hat die Stadt Adliswil zusammen mit den entsprechenden Grundeigentümerschaften das «Entwicklungsleitbild Lätten» ausgearbeitet. Dieses wurde ebenfalls am 31. März 2020 vom Stadtrat verabschiedet (SRB 2020-75) und entfaltete somit seine behördenverbindliche Wirkung.

Zur Festlegung der kommunal übergeordneten planungsrechtlichen Grundlagen beantragte der Stadtrat bei der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) die notwendigen Änderungen des regionalen Richtplans im Umfeld des Bahnhofs Sood-Oberleimbach und im Gebiet Lätten. Am 22. April 2021 hat die Delegiertenversammlung der ZPZ die Teilrevision des regionalen Richtplans 2019/2020 zuhanden der Festsetzung durch den Regierungsrat Kanton Zürich verabschiedet. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen, weshalb der teilrevidierte regionale Richtplan vor das Stimmvolk des Bezirks Horgen gebracht wurde. Dieses lehnte die Teilrevision des regionalen Richtplans am 15. Mai 2022 ab.

Während der öffentlichen Auflage der Teilrevision des regionalen Richtplans Zimmerberg im Herbst 2020 gingen vor allem zu den Änderungen im Gebiet Lätten Einwendungen ein. Auch die kritischen Wortmeldungen und Fragen an den beiden von der Stadt Adliswil im Frühling 2022 durchgeführten Informationsveranstaltungen zu den beiden geplanten Vorhaben betrafen primär das Gebiet Lätten.

Ausgangslage

Die Stadt Adliswil hat sich nach dem ablehnenden Entscheid zum teilrevidierten regionalen Richtplan damit auseinandergesetzt, welche Möglichkeiten es geben könnte, das Gebiet um den Bahnhof Sood-Oberleimbach dennoch öffnen zu können und teilweise einer neuen Nutzung zuzuführen. Dafür hat sie sich zum einen mit der Regionalplanung und dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich und zum anderen mit den Grundeigentümerschaften zu einem Gespräch getroffen.

Die Grundeigentümerschaften waren dazu bereit, eine Planung im Gebiet Sood weiterzuführen. Auch mit der Regional- und der Kantonalplanung wurden Vorgehensmöglichkeiten besprochen, wie das Gebiet Sood entwickelt werden könnte, ohne dabei eine Änderung im Gebiet Lätten vornehmen zu müssen.

Erwägungen

Transformationskonzept Sood

Das Gebiet Sood bildet von Zürich her das Eingangstor zur Stadt Adliswil, welches heute durch Infrastrukturanlagen, grossvolumige Gewerbebauten und zwischengenutzte Bauparzellen dominiert wird. Das Gewerbegebiet ist umgeben von Wohnnutzungen und die umliegenden Quartiere sind von Betriebs- und Anlieferungsemissionen betroffen. Die Transformation zu einem Gebiet mit Mischnutzung und Zentrumscharakter um den Bahnhof Sood-Oberleimbach ist nach wie vor sinnvoll und zweckmässig. Primäres Ziel dabei ist die Schaffung eines attraktiven Stadteintritts mit einer gemischten Nutzung an einer bestens erschlossenen Lage, sowohl für den Privat-, als auch den öffentlichen Verkehr.

Das Planerteam (Planwerkstadt AG und agps architecture ltd.) hat in Zusammenarbeit mit der Abteilung Stadtplanung Adliswil ein durch die Grundeigentümerschaften finanziertes Transformationskonzept erarbeitet. Dafür hat es die Zuteilung der Grundstücke aufgrund der geänderten Verkehrsführung durch den Bau der Unterführung Sood geprüft. Zudem wurden Abklärungen hinsichtlich der Immissionsbelastungen aufgrund der Sihltalstrasse und der Bahnlinie getätigt. Auf Basis dieser Gegebenheiten hat das Team ein Variantenstudium durchgeführt und verschiedene Nutzungsverteilungen eruiert. Dabei hat sich gezeigt, dass es innerhalb des Projektperimeters drei Bereiche gibt, die aufgrund ihrer Lage unterschiedliche Eigenschaften, sowohl für sich als auch für den öffentlichen Raum, aufweisen: westlicher Bereich der Sihltalstrasse, mittlerer Bereich zwischen Sihltalstrasse und SZU-Bahngleise und östlicher Bereich der SZU-Bahngleise.

Die Bereiche unterscheiden sich auch im voraussichtlich realisierbaren Wohnanteil. Insbesondere der Strassenlärm der Sihltalstrasse führt im mittleren Bereich zu beträchtlichen Nutzungseinschränkungen. Hier hat die architektonische Ausgestaltung sowie auch das künftige Temporegime auf der Sihltalstrasse (Tempo 60 km/h oder 50 km/h) einen Einfluss auf den realisierbaren Wohnanteil. Auch ein Fortbestand des Betonwerkes im Sood hat voraussichtlich Auswirkungen auf die möglichen künftigen Nutzungsverteilungen. Die genauen Auswirkungen davon sind in einem späteren Planungsschritt zu eruieren.

Aufgrund der Grösse des Projektperimeters wurden Etappierungsmöglichkeiten ausgelotet. Die Analyse hat gezeigt, dass der westliche Bereich, der südliche mittlere Bereich (inkl. Betonwerk) und der östliche Bereich unabhängig von anderen Projekten im Perimeter entwickelt werden können. Das Strassenprojekt der Sihltalstrasse, die Sood-Unterführung und deren Anschluss an die Sihltalstrasse sowie die Personenunterführung und die beiden Plätze auf der West- und Ostseite des Bahnhofs Sood-Oberleimbach sind gleichzeitig zu realisieren. Die Entwicklung der nördlichen Grundstücke im mittleren Bereich sind erst in einer dritten Phase in Angriff zu nehmen. Auch der Doppelspurausbau der SZU, welcher gemäss kantonalem Richtplan für den Streckenabschnitt Brunau – Langnau a.A. langfristig geplant ist, kann in einer letzten Phase realisiert werden.

Unter der Sihltalstrasse, dem bestehenden Soodknoten und der Siedlung im Sihlhof fliesst der eingedolte Chrummhaldenbach. Es wurde eine Bachfreilegung zwischen Sihltalstrasse und Bahngleise (künftiger Bahnhofplatz West) geprüft. Der Bach liegt mit seiner Sohle ca. 5.90 m unter Terrain. Diese Tiefe sowie die engen Platzverhältnisse mit der künftigen Personenunterführung und der etappierten Realisierung der Hochbauten, stellen für die Ausdolung eine Herausforderung dar. Dennoch hat sich gezeigt, dass eine Offenlegung des Baches mit einem Stufengarten, Retentionsflächen, Begrünung und Sitzstufen, zumindest rein planerisch, möglich ist.

Änderung regionaler Richtplan Zimmerberg

Mit dem vorliegenden Transformationskonzept wird aufgezeigt, dass die Öffnung des Gebietes Sood für Wohnnutzungen sinnvoll und auch eine Realisierung in Etappen möglich ist. Es dient als Grundlage für den Antrag zur Änderung des regionalen Richtplans.

Der Richtplanantrag umfasst die Reduktion des Arbeitsplatzgebietes rund um den Bahnhof Sood-Oberleimbach zugunsten des allgemeinen Siedlungsgebietes. Für die weiteren bestehenden Festlegungen im regionalen Richtplan im betreffenden Gebiet werden keine Änderungen beantragt.

Weiteres Vorgehen

Nachdem die Delegiertenversammlung der ZPZ die Teilrevision des regionalen Richtplans zuhanden der Festsetzung durch den Regierungsrat beschlossen hat, erfolgt die Verabschiedung durch den Kanton. Sobald der Eintrag im regionalen Richtplan Zimmerberg durch den Kanton genehmigt ist, können auf Stufe Nutzungsplanung die weiteren planungsrechtlichen Grundlagen erarbeitet werden. Für das Gebiet Sood bedarf es einer Teilrevision der Nutzungsplanung. Ferner sind als qualitätssichernde Massnahme entsprechende Sondernutzungsplanungen anzustreben, welche auf den bereits getätigten Arbeiten im Rahmen des Transformationskonzepts basieren.

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

Beschluss:

- 1 Bei der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg werden die notwendigen Änderungen des regionalen Richtplans im Umfeld des Bahnhofs Sood-Oberleimbach beantragt, damit die kommunal übergeordneten, planungsrechtlichen Grundlagen festgesetzt werden.
- 2 Grundlage für den Antrag an die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg bildet das Transformationskonzept Sood vom 14. Februar 2024.
- 3 Das Ressort Bau und Planung wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

4 Dieser Beschluss ist öffentlich.

5 Mitteilung an:

- 5.1 Baukommission
- 5.2 Ressortvorsteher Bau und Planung
- 5.3 Ressortleiter Bau und Planung
- 5.4 Projektleiterin Stadtplanung
- 5.5 Ressort Werkbetriebe
- 5.6 Ressort Finanzen
- 5.7 Grundeigentümerschaften gemäss Transformationskonzept (mit separatem Schreiben)
- 5.8 Planwerkstadt AG, Binzstrasse 39, 8045 Zürich (mit separatem Schreiben)
- 5.9 agps architecture ltd., Zypressenstrasse 71, 8004 Zürich (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber