

Sitzung vom 04. Juni 2024

Beschl. Nr. **2024-141**

6.0.4.20.4.2 Sondernutzungsplanung
Privater Gestaltungsplan Sihlmatten; Bereinigung Vorschriften und Plan als Folge von Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren

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 und die Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich am 27. März 2024. Gemäss Dispositiv IV der kantonalen Verfügung Nr. KS-0926 / 23 sind die Gestaltungsplanvorschriften und der Situationsplan hinsichtlich des Uferstreifens zu bereinigen.

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

Erwägungen

Der Gewässerraum am kantonalen Gewässer Sihl wurde mit Verfügung vom 7. November 2022 vor der Zustimmung des Grossen Gemeinderates Adliswil zum privaten Gestaltungsplan Sihlmatten rechtskräftig festgelegt. In den vorliegenden genehmigten Gestaltungsplanvorschriften und im Situationsplan wird jedoch noch der Begriff «Uferstreifen» verwendet.

Im Situationsplan sind als Informationsinhalt sowohl der Uferstreifen als auch der Gewässerraum eingetragen. Da durch die Festlegung des Gewässerraums der Uferstreifen überflüssig wurde, ist das Wort «Uferstreifen» im Plan und in der Legende zu streichen.

Zudem sind die Gestaltungsplanvorschriften wie folgt zu bereinigen:

Artikel	Bestand	Bereinigung
Art. 7 Abs. 8 GPV	Innerhalb des Uferstreifens sind vorbehältlich Art. 17 Abs. 3 GPV keine ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen zulässig.	Innerhalb des <u>Gewässerraums</u> sind vorbehältlich Art. 17 Abs. 3 GPV keine ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen zulässig.
Art. 17 Abs. 3 GPV	In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind innerhalb des Uferstreifens maximal vier Zugänge bzw. Zufahrten von der Überbauung auf den Uferweg zulässig, die Verbindungen dürfen zu keiner Nutzungsintensivierung führen.	In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind innerhalb des <u>Gewässerraums</u> maximal vier Zugänge bzw. Zufahrten von der Überbauung auf den Uferweg zulässig, die Verbindungen dürfen zu keiner Nutzungsintensivierung führen.

Die entsprechenden Stellen im Planungsbericht werden ebenfalls angepasst.

Die Baubereiche im privaten Gestaltungsplan Sihlmatten berücksichtigen den Gewässerraum. Daher hat die Baudirektion den privaten Gestaltungsplan genehmigt und die bereinigten Unterlagen müssen nicht mehr zur Genehmigung eingereicht werden.

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 Der Bereinigung der Gestaltungsplanvorschriften (Art. 7 Abs. 8 und Art. 17 Abs. 3 GPV) sowie des Situationsplans gemäss den Erwägungen hinsichtlich des «Uferstreifens» wird zugestimmt.
- 2 Gegen diese Anpassung der Gestaltungsplanvorschriften 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, Zürich (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber