

Sitzung vom 18. März 2025

Beschl. Nr. **2025-80**

6.0.4.2 Sondernutzungsplanung
Bau und Planung: Privater Gestaltungsplan Zürichstrasse 81, Vorprüfung
sowie öffentliche Auflage und Anhörung

Grundlage

Die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan Zürichstrasse 81 besteht aus folgenden Akten vom 27. Januar 2025:

- Situationsplan 1:500
- Vorschriften
- Planungsbericht nach § 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) mit Anhang:
 - A. Richtprojekt vom 7. Oktober 2024
 - B. Jurybericht Projektwettbewerb vom 30. Mai 2024
 - C. Lärmgutachten vom 18. September 2024
 - D. Kurzbericht SNBS-Check vom 18. September 2024
 - E. Festlegung Werkleitungskorridor vom 3. Oktober 2024

Ausgangslage

Die Awindo AG ist Eigentümerin der beiden Parzellen Kat.-Nr. 8504 und 8505. Die beiden Grundstücke liegen im Gebiet Sunnau direkt an der Zürichstrasse und sind mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Gesamthaft weisen die beiden Grundstücke eine Arealfläche von 7'034 m² auf (2'520 m² + 4'514 m²). Auf dem nördlichen Grundstück (Kat.-Nr. 8504) befindet sich ein Gewerbebau, welcher zurzeit saniert und danach als solcher vermietet wird. Das südliche Grundstück (Kat.-Nr. 8505) ist unbebaut. Darauf soll eine neue Wohnüberbauung entstehen.

Als Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplans hat die Eigentümerin unter Beizug der Stadt Adliswil ein Projektwettbewerb mit sechs eingeladenen Teams durchgeführt. Ziel dieses qualitätssichernden Verfahrens war, ein qualitativ hochstehendes Projekt für einen Neubau im südlichen Arealteil, welcher die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung BZO einhält, und einen hochwertigen Aussenraum über den gesamten Projektperimeter zu finden. Die Sanierung des Gewerbebaus wird unabhängig vom Wettbewerb und Gestaltungsplanverfahren durchgeführt. Das Siegerprojekt von Bob Gysin Partner Architekten ETH SIA BSA, Zürich zusammen mit Habitat Landschaftsarchitektur KLG, Zürich wurde anschliessend zu einem Richtprojekt überarbeitet. Dieses bildet die Grundlage für den privaten Gestaltungsplan, welcher wiederum die planungsrechtliche Grundlage herstellt, damit das Richtprojekt realisiert werden kann.

Zielsetzung

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan wird u.a. eine optimale Einbettung des Bestandsgebäudes und des Neubaus auf dem Areal und in der bebauten und landschaftlichen Nachbarschaft angestrebt, ohne dabei die Entwicklung des gesamten Gebiets Sunnau zu beeinträchtigen. Insbesondere sind die Übergänge zum Wald und Gewässerraum sowie eine zweckmässige und effiziente Erschliessung aller Verkehrsarten zu erreichen. Die Überbauung soll zur Förderung und Sicherstellung eines vielfältigen und hochwertigen Wohnraums in der Stadt Adliswil beitragen. Neben einem optimalen Umgang mit den Lärmemissionen der kantonalen Zürichstrasse, sollen auch verträgliche Bauvolumen und die Höhenentwicklung im ortsbaulichen Kontext erreicht werden. Überdies sind mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan die baurechtlichen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung BZO der Stadt Adliswil (Stand Juni 2024) einzuhalten. Somit handelt es sich um einen Exekutiv-Gestaltungsplan, bei welchem die Zustimmung des Stadtrates, nicht jedoch des Grossen Gemeinderates, notwendig ist.

Richtprojekt

Struktur und Dimension

Die Gebäudestruktur des Richtprojektes für den viergeschossigen Neubau des Wohngebäudes zeichnet sich als Zeilenbau entlang des Strassenraums der Zürichstrasse aus. Durch diese Stellung des Neubaus kann ein Eindringen des Strassenlärms in die westlich davon liegenden Bereiche des Gebiets Sunnau verringert werden. Die Fassadenversätze und -begrünung sowie die Loggien entlang der Zürichstrasse ergeben eine regelmässige Gliederung und attraktive Adressierung.

Durch die Stellung und Struktur des Gebäudes entstehen klar definierte und gut zonierte Arealbereiche: Vorplatz zum bestehenden Gewerbebau, Vorzone zur Zürichstrasse und Gartenzone zum noch unbebauten Bereich des Gebiets Sunnau. Die Dimension des neuen Zeilenbaus orientiert sich an den südlichen Nachbarwohnbauten des Grütparks. Das Grundstück der neuen Wohnüberbauung wird städtebaulich mit demjenigen des bestehenden Gewerbebaus zusammengelegt und ermöglicht so ein Anknüpfen an den bestehenden Aussenraum und die Verwendung bereits vorhandener Infrastruktur.

Mit dem grosszügigen Freiraum zu den westlich angrenzenden Parzellen lässt der Neubau genügend Raum für eine spätere Entwicklung des Gebiets Sunnau (Quartierplan- und Gestaltungsplanverfahren).

Konstruktion

Der Neubau soll aus einer einfachen Konstruktion in Holzbauweise erstellt werden (mit Ausnahme des Untergeschosses und den Treppenhäusern). Dadurch kann eine hohe Ressourceneffizienz erreicht werden. Zudem ist die Konstruktion des Gebäudes so angelegt, dass eine allfällige Aufstockung zu einem späteren Zeitpunkt möglich wäre.

Nutzung

Insgesamt sind 32 Wohnungen mit unterschiedlichen Grundrissen von 2,5- bis 5,5-Zimmer geplant. Die Wohnnutzungen werden auf der strassenabgewandten Seite angeordnet. Daneben stehen den Bewohnenden im Erdgeschoss zwei mietbare Hobbyräume und ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Zudem ist eine kleine Gewerbefläche vorgesehen. Das Bestandsgebäude wird weiterhin gewerblich genutzt.

Parkierung

Die Einstellhalle für den Neubau schliesst an die bestehende Tiefgarage des Gewerbebaus an, sodass keine neue Zufahrtsrampe erstellt werden muss. Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze richtet sich nach der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Adliswil vom 11. März 1992. Zusammen mit dem Bestand des Gewerbegebäudes sind 74 Abstellplätze vorgesehen. Die Parkplätze für Besucherinnen und Besucher werden auf dem Vorplatz des Gewerbegebäudes angeordnet und mit den bestehenden Parkplätzen für Kundinnen und Kunden kombiniert. Die 111 Veloabstellplätze kommen sowohl im Untergeschoss als auch vor den vier Hauszugängen zu liegen.

Vorlage

Das Planungsbüro PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich hat im Auftrag der Grundeigentümerin Awindo AG den privaten Gestaltungsplan ausgearbeitet. Der Gestaltungsplan liegt mit Datum vom 27. Januar 2025 (Situationsplan, Vorschriften und Planungsbericht) vor.

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans Zürichstrasse 81 umfasst die Fläche der Parzellen Kat.-Nr. 8504 und 8505 (nach vollzogener Grundstücksmutation aufgrund der Sanierung der Zürichstrasse), welche sich in der Wohnzone mit Gewerbe WG mit einer Ausnützung von 70 % befinden und als erschlossen gelten. Die rechtsverbindlichen Bestandteile sind der Situationsplan 1:500 und die Gestaltungsplanvorschriften. Die Inhalte sind im Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) umschrieben. Das Richtprojekt im Anhang des Berichts erbringt den Nachweis einer sehr guten Einordnung der Wohngebäude in die einerseits landschaftlich geprägte Umgebung im Westen sowie die ortsbauliche Situation im Süden (Grütpark) und Osten (Dietlimoos). Zudem erbringt das Richtprojekt den Nachweis eines optimalen Umgangs mit den Lärmemissionen der Zürichstrasse.

Aufgrund der Zertifizierung der Stadt Adliswil mit dem Energiestadt-Label Gold wird von Neubauten ein hochwertigen Energie-Standard gefordert. Mit der Erfüllung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS Hochbau Gold des Neubaus zum Zeitpunkt der Baueingabe, wird dieser Forderung Rechnung getragen. Mit Erfüllung des Standards wird eine energetisch, sozial und ökologisch besonders gute Gestaltung sichergestellt.

Die Erschliessung des motorisierten Verkehrs erfolgt ab der Zürichstrasse über den Entlisbergweg. Durch eine Erweiterung der Einstellhalle des Gewerbebaus kann ein direkter unterirdischer Zugang zum Neubau gewährleistet werden und die bestehende Ein- und Ausfahrt erhalten bleiben. Sollte im Rahmen eines Quartierplanverfahrens für das Gebiet Sunnau eine rückwärtige Erschliessung vorgesehen werden, verpflichtet sich die Eigentümerin diese entsprechend zu realisieren. Die bestehende Erschliessung über den Entlisbergweg ab der Zürichstrasse ist nach Realisierung der neuen rückwärtigen Erschliessung aufzuheben.

Die Awindo AG hat sich in Absprache mit dem Ressort Bau und Planung dazu entschieden auf eine Abweichung bzw. Überschreitung der Baumasse gemäss Regelbauweise im Rahmen eines privaten Gestaltungsplans zu verzichten. Bei einem sogenannten Exekutiv-Gestaltungsplan sind die Grundmasse gemäss Art. 28 BZO einzuhalten. Daher weichen die Gestaltungsplanvorschriften bezüglich der zulässigen Ausnützung (max. 70 %), Geschossigkeit (max. 4 Vollgeschosse und 1 befreites Dachgeschoss) und Gebäudehöhe (max. 14 m) nicht von der Regelbauweise ab. Zudem darf die Wohnnutzung 4/5 der zulässigen Ausnützung nicht überschreiten (Art. 30 Abs. 3 BZO).

Die Planungsvorlage stellt eine sachgerechte, zweckmässige und angemessene Lösung der Nutzung der beiden Parzellen entlang der lärmbelastenden Zürichstrasse im Gebiet Sunnau dar. Mit diesem privaten Gestaltungsplan werden eine gute Integration ins Ortsbild sichergestellt und eine allfällige spätere Erhöhung des Gebäudes ermöglicht (abhängig von einem allfälligen Gestaltungsplanverfahren im Gebiet Sunnau), ohne dabei eine spätere Entwicklung des Gebiets Sunnau zu beeinträchtigen.

Verfahren

Als nächsten Verfahrensschritt ist die Vorprüfung des privaten Gestaltungsplans Zürichstrasse 81 durch die Genehmigungsinstanz, Baudirektion Kanton Zürich, durchzuführen.

Gleichzeitig mit der kantonalen Vorprüfung erfolgt die Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger (Nachbargemeinden und Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ) sowie die öffentliche Auflage gemäss § 7 Abs. 1 und 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) des privaten Gestaltungsplans Zürichstrasse 81.

Da es sich um einen Exekutiv-Gestaltungsplan handelt, bedarf dieser gemäss § 86 PBG lediglich die Zustimmung des Stadtrates als Exekutive, nicht eine Festsetzung durch den Grossen Gemeinderat als Legislative.

Die Genehmigung des privaten Gestaltungsplan erfolgt durch die Baudirektion des Kantons Zürich.

Der Stadtrat fasst, gestützt auf § 7 Abs. 1 und 2 Planungs- und Baugesetz und Art. 37 Abs. 1 Bst. b der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Vom privaten Gestaltungsplan Zürichstrasse 81, bestehend aus folgenden Akten vom 27. Januar 2025 wird Kenntnis genommen:
 - Situationsplan 1:500
 - Vorschriften
 - Erläuternder Bericht nach § 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) mit Anhang:
 - A. Richtprojekt vom 7. Oktober 2024
 - B. Jurybericht Projektwettbewerb vom 30. Mai 2024
 - C. Lärmgutachten vom 18. September 2024
 - D. Kurzbericht SNBS-Check vom 18. September 2024
 - E. Festlegung Werkleitungskorridor vom 3. Oktober 2024
- 2 Die Akten werden zur Anhörung und öffentlichen Auflage gemäss § 7 Abs. 1 und 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) verabschiedet.
- 3 Zur Anhörung werden die Nachbargemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ eingeladen.
- 4 Die Akten werden der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Stampfenbachstrasse 12, Postfach, 8090 Zürich, zur Vorprüfung eingereicht.
- 5 Das Ressort Bau und Planung wird beauftragt, die nach der Verarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen bereinigte Vorlage dem Stadtrat zur Verabschiedung vorzulegen.
- 6 Dieser Beschluss ist öffentlich, sobald die Publikation der öffentlichen Auflage erfolgt ist.

7 Mitteilung an:

- 7.1 Ressortvorsteher Bau und Planung
- 7.2 Ressortleiter Bau und Planung
- 7.3 Projektleiterin Stadtplanung
- 7.4 Awindo AG, Mark Bachmann, Emmen LU (mit separatem Schreiben)
- 7.5 PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (mit separatem Schreiben)
- 7.6 Züricher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ, c/o Gemeinde Thalwil, Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil (mit separatem Schreiben und unter Beilage der Akten gemäss Disp. 1)
- 7.7 Stadt Zürich sowie Gemeinden Kilchberg, Rüschlikon, Langnau am Albis und Stallikon (mit separatem Schreiben und unter Beilage der Akten gemäss Disp. 1)
- 7.8 Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Zürich (mit separatem Schreiben und unter Beilage der Akten gemäss Disp. 1)
- 7.9 gpw, Wälter Willa, Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a.A. (mit separatem Schreiben und unter Beilage der Akten gemäss Disp. 1)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber