

## Sitzung vom 03. Juni 2025

Beschl. Nr. **2025-155**

6.0.4.3 Quartierplanung  
Bau und Planung: Sunnau, Antrag Stadt Zürich zur Löschung der Einträge im kantonalen und regionalen Richtplan

### Ausgangslage

Die Flächen im Gebiet Sunnau sind den Erholungszone «Sport», «Allmend» und «Familiengärten» sowie der Wohnzone W3 und der Wohnzone mit Gewerbe zugeteilt. Beide Bauzonen sind zudem mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Diese Zonenplanänderung wurde im Jahr 2001 durch den Grossen Gemeinderat festgesetzt. Aufgrund eines Rekurses gegen diesen Beschluss wurde die Zonenplanänderung erst im Jahr 2009 durch die Baudirektion genehmigt. Gleichzeitig mit der Zonenplanänderung wurde der Erschliessungsplan mit den notwendigen Groberschliessungsanlagen festgelegt.

Aufgrund des langen zeitlichen Unterbruchs zwischen Festsetzung und Genehmigung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) im Gebiet Sunnau, zumal der Ausgang des Rekursverfahrens nicht voraussehbar war, hat die Stadt Adliswil ihre Entwicklungsabsichten des Gebiets Lebern-Dietlimoos-Moos dem Gebiet Sunnau vorgezogen. Das Gebiet Lebern-Dietlimoos wurde eingezont und ist heute mehrheitlich überbaut.

Bereits im Jahr 2012 hat eine Grundeigentümerin ein Einleitungsgesuch für das Quartierplanverfahren gestellt. Vor einer Einleitung musste jedoch ein privater Landumlegungsvertrag unter zwei Grundeigentümerschaften ausgehandelt und grundbuchlich vollzogen werden. Im November / Dezember 2023 haben diese beiden Grundeigentümerschaften (erneut) die Forderung eines amtlichen Quartierplanverfahrens nach § 123 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) des Kantons Zürich bei der Stadt Adliswil eingereicht. Die Stadt Adliswil ist aus rechtlicher Sicht in der Pflicht, dieses Verfahren einzuleiten und durchzuführen (§ 147 PBG).

Da sich der Quartierplanperimeter aus planerischen Überlegungen über die Gemeindegrenze hinweg zieht, ist der Quartierplan Sunnau gemeinsam von den Städten Adliswil und Zürich zu erarbeiten.

Im Rahmen der Grundlagensichtung für die Quartierplaneinleitung wurde festgestellt, dass es im Gebiet Sunnau sowohl im kantonalen als auch im regionalen Richtplan zwei Einträge gibt (Hauptverkehrsstrasse Nordumfahrung Adliswil NUAD und Schmalspurbahn), welche das Quartier- und das Gestaltungsplanverfahren stark beeinflussen. Daher hat sich die Stadt Zürich mit Schreiben vom 25. März 2025 an die Stadt Adliswil gewandt, welches den gemeinsamen Antrag zur Löschung dieser beiden Einträge fordert.

## Erwägungen

### *Vorprüfungsbericht ARE*

Der Eintrag im kantonalen Richtplan des Nordumfahrungstunnels zwischen den beiden Kantonsstrassen Zürich- und Sihltalstrasse sowie die zu prüfende Tramlinienführung im regionalen Richtplan im Gebiet Sunnau bis in den Sood (Karteneintrag Nr. 4b und 4c) haben auf den Quartierplan und das Gestaltungsplanverfahren einen sehr grossen Einfluss. Daher haben sich die beiden Städte Adliswil (Bau und Planung) und Zürich (Amt für Städtebau) im Sommer 2024 an einer Besprechung mit kantonalen Amtsstellen zum Umgang mit diesen Richtplaneinträgen ausgetauscht. Auf Anraten des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurde die Einleitung des Quartierplans vor der eigentlichen Einreichung beim ARE vorgeprüft. In seinem Vorprüfungsbericht weist das ARE darauf hin, dass sowohl der Richtplaneintrag zur NUAD als auch derjenige der Tramlinie mit Variante Option Verlängerung bis Sood behördenverbindlich festgelegt worden sind und diese daher im Quartierplanverfahren vollumfänglich zu berücksichtigen seien. Sollten jedoch Stadtratsbeschlüsse der beiden Städte Adliswil und Zürich mit Streichungsanträgen vorliegen, könne mit dem Amt für Mobilität nach einer Lösung zur vereinfachten Berücksichtigung der Einträge gesucht werden. Die Streichungsanträge zur NUAD sollten idealerweise bis Ende 2025 vorliegen, um sie in die nächste Teilrevision des kantonalen Richtplans aufnehmen zu können. Ein allfälliger Kantonsratsentscheid könnte dann voraussichtlich bis Ende 2027 bzw. Anfang 2028 vorliegen. Sollten jedoch keine Streichungsanträge vorliegen, müssten im Quartierplanverfahren und folglich auch im Gestaltungsplan, auf Basis entsprechender Machbarkeitsstudien, umsetzbare Lösungsvarianten für die beiden Richtplaneinträge aufgezeigt werden. Dies hätte massive Auswirkungen auf die mögliche Nutzung des Gebiets Sunnau als Bauzone. Die Flächen, welche für die Nordumfahrung und das Tram ausgespart werden müssten, liegen in einer rechtsgültigen Bauzone. Diese könnten somit keiner Überbauung zugeführt werden und würden als Bauzonenreserven bestehen bleiben, was sich negativ auf die Bauzonenbilanz auswirken würde. Zudem bedeuten Reserven eine Baupflicht und somit einen Zwang, diese zu nutzen resp. zu überbauen.

### *Zweckmässigkeitsbeurteilung Richtplaneinträge*

Um zu beurteilen, ob der Eintrag im kantonalen Richtplan betreffend die Hauptverkehrsstrasse NUAD noch zweckmässig ist, wurde bereits im Jahr 2006 eine Zweckmässigkeitsbeurteilung (ZMB) durchgeführt. Diese kam zum Schluss, dass sämtliche Varianten einen negativen Gesamtnutzen aufweisen, das Entlastungspotenzial gering sei und die Investitionskosten sowie der Eingriff in die Natur und Landschaft zu hoch seien. Demnach wurde eine NUAD als nicht zweckmässig beurteilt. Es seien andere Massnahmen zu priorisieren (z.B. Verkehrssteuerungsmassnahmen und Umgestaltung Albisstrasse mit Kreiseln). Diese Massnahmen wurden zwischenzeitlich umgesetzt.

Eine Zweckmässigkeitsbeurteilung für die Schmalspurbahn (Eintrag im regionalen Richtplan Zimmerberg) liegt nicht vor. Jedoch wird eine Linienführung eines Trams ohne die Integration in die neue, jedoch als nicht zweckmässig beurteilte Hauptverkehrsstrasse, als wenig sinnvoll angesehen.

Der Nutzen einer Nordumfahrung für das Stadtzentrum Adliswil wird als zu gering beurteilt, als dass er die hohen Kosten, die Eingriffe in die Landschaft durch die grossen Verkehrsanlagen (MIV-/Tramtunnel oder Brückenbauwerk), die nachteiligen Auswirkungen auf das Entwicklungsgebiet Sunnau (u.a. grosser Flächenbedarf der Infrastrukturbauten) sowie auf das Gebiet Sood (u.a. zusätzliche Immissionen für Wohngebiete sowie Einschränkungen für künftige Entwicklungen) rechtfertigen würde. Zudem würden auch weitere Wohnquartiere durch Lärmimmissionen betroffen sein (Oberleimbach, Grütpark etc.). Daher wird keine Notwendigkeit mehr gesehen für den Eintrag des Nordumfahrungstunnels zwischen den beiden Kantonsstrassen Zürich- und Sihltalstrasse im kantonalen und den Eintrag der prüfenden Tramlinienführung bis zum Sood über das Gebiet Sunnau (Karteneintrag Nr. 4b und 4c) im regionalen Richtplan.

Die Variante der Verlängerung der Tramlinie 7 bis zum Bahnhof Adliswil auf der Zürichstrasse (Karteneintrag Nr. 4a) ist davon nicht betroffen und soll weiterhin im regionalen Richtplan eingetragen bleiben.

Der Stadtrat fasst, gestützt auf Art. 37 Abs. 1 Bst. a der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

#### **Beschluss:**

- 1 Eine gemeinsame Beantragung beim Kanton Zürich mit der Stadt Zürich zur Löschung des Eintrages Nr. 15 Nordumfahrung Adliswil im kantonalen Richtplan wird unterstützt.
- 2 Eine gemeinsame Beantragung bei der Planungsgruppe Zimmerberg mit der Stadt Zürich zur Löschung des Eintrages Nr. 4b/c Tramlinie mit Variante Option Verlängerung bis Sood bzw. Mischgebiet Nr. 14 mit Freihaltung Tramtrasse im regionalen Richtplan wird unterstützt.
- 3 Das Ressort Bau und Planung wird beauftragt, die Unterlagen für die Löschung in den Richtplänen auszuarbeiten.
- 4 Dieser Beschluss ist öffentlich.

5 Mitteilung an:

- 5.1 Ressortvorsteher Bau und Planung
- 5.2 Ressortleiter Bau und Planung
- 5.3 Ressortleiter Sicherheit, Gesundheit und Sport
- 5.4 Ressortleiter Werkbetriebe
- 5.5 Projektleiterin Stadtplanung
- 5.6 Stadt Zürich, Hochbaudepartement, Lindenhofstrasse 19, 8021 Zürich  
(mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil  
Stadtrat

Farid Zeroual  
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann  
Stadtschreiber