

Sitzung vom 09. Dezember 2025

Beschl. Nr. **2025-345**

6.0.4.2 Sondernutzungsplanung
Bau und Planung: Privater Gestaltungsplan Zürichstrasse 81, 2. Vorprüfung

Grundlage

Die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan Zürichstrasse 81 besteht aus folgenden Akten vom 1. Dezember 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 31. Mai 2024
 - C. Lärmgutachten vom 28. Juli 2025
 - D. Kurzbericht SNBS-Check vom 18. September 2024
 - E. Festlegung Werkleitungskorridor vom 30. September 2024
 - F. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 1. Dezember 2025

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 Grundeigentümerin unter Beizug der Stadt Adliswil einen Projektwettbewerb mit sechs eingeladenen Teams durchgeführt. Ziel dieses qualitätssichernden Verfahrens war, ein qualitativ hochstehendes Projekt für einen Neubau im südlichen Arealteil, welches 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 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 Basis herstellt, damit das Richtprojekt realisiert werden kann.

Zielsetzung

Mit dem privaten Gestaltungsplan sollen das bestehende Gebäude und der Neubau optimal in das Areal sowie in die bebaute und landschaftliche Umgebung eingebettet werden, ohne die Entwicklung des Gebiets Sunnau zu beeinträchtigen. Wichtige Ziele sind gut gestaltete Übergänge zu Wald und Gewässerraum sowie eine effiziente Erschliessung aller Verkehrsarten. Die Überbauung soll hochwertigen und vielfältigen Wohnraum im nördlichen Gebiet von Adliswil fördern. Zudem sind ein sorgfältiger Umgang mit den Lärmemissionen der Zürichstrasse sowie ortsverträgliche Bauvolumen und -höhen sicherzustellen. Der Plan hält die baurechtlichen Vorgaben der BZO (Stand Juni 2024) vollumfänglich ein und gilt daher als Exekutiv-Gestaltungsplan, welcher der Zustimmung des Stadtrates bedarf.

Vorlage

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans Zürichstrasse 81 umfasst die Fläche der Parzellen Kat.-Nr. 8504 und 8505, 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 RPV 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 Lärmimmissionen der Zürichstrasse.

Aufgrund der Zertifizierung der Stadt Adliswil mit dem Energiestadt Gold Label wird von Neubauten ein hochwertiger Energie-Standard gefordert. Durch die Erfüllung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS Hochbau Gold im Zeitpunkt der Baueingabe wird dieser Anforderung Rechnung getragen und 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 Überschreitung der Regelbauweise im Rahmen eines privaten Gestaltungsplans zu verzichten. Entsprechend 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.

Kantonale Vorprüfung

Die Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich vom 15. Mai 2025 beurteilt die Entwicklungsabsichten grundsätzlich positiv. In seinem Bericht empfiehlt das ARE, den Gestaltungsplan aufgrund seiner Auflagen und Hinweise zu einer weiteren Vorprüfung einzureichen.

Um die Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit des privaten Gestaltungsplans gemäss § 5 PBG zu gewährleisten, wurde dieser einer umfassenden Überarbeitung unterzogen und die nachfolgend aufgeführten wesentlichen Anpassungen vorgenommen:

- Nutzungsdichte: Im Planungsbericht wird aufgezeigt, dass Dichtevorgaben des regionalen Richtplans eingehalten werden.
- Interessenabwägung: Die Absichten zur Streichung der Einträge Nordumfahrung Adliswil (Tunnel) im kantonalen und Tramlinienführung im regionalen Richtplan werden dargelegt.
- Lärmgutachten: Das Gutachten wurde dahingehend überarbeitet, dass auf die Modellierung von strassenseitigen Erkern verzichtet wurde. Am Richtprojekt und an den Vorschriften ergaben sich dadurch keine Anpassungen.
- Gewerbeanteil: Die Gestaltungsplanvorschriften wurden ergänzt, sodass der minimale Gewerbeanteil von 20 % gemäss regionalen Richtplan jederzeit gesichert ist.
- Besondere Gebäude: In den Vorschriften werden die besonderen Gebäude auf maximal 2 % der Grundstücksfläche begrenzt.
- Gewässerraum: Es werden im Gewässerraum keine unzulässigen Nutzungen definiert.
- Klimaangepasste Siedlungsentwicklung: Die Anforderungen an die Dachbegrünung werden in die Gestaltungsplanvorschriften aufgenommen.
- Parkierung: Die Berechnungen zur Anzahl Abstellplätze für motorisierte Fahrzeuge und Velos werden im Planungsbericht erläutert und die maximale Zahl an Autoabstellplätzen in den Vorschriften festgelegt.

Der Stadtrat fasst, gestützt auf § 87 a. Abs. 1 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 1. Dezember 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 28. Juli 2025
 - D. Kurzbericht SNBS-Check vom 18. September 2024
 - E. Festlegung Werkleitungskorridor vom 3. Oktober 2024
 - F. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 1. Dezember 2025
- 2 Die Akten werden der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Stampfenbachstrasse 12, Postfach, 8090 Zürich, zur zweiten Vorprüfung eingereicht.
- 3 Das Ressort Bau und Planung wird beauftragt, die nach der Verarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen bereinigte Vorlage dem Stadtrat zur Verabschiedung vorzulegen.
- 4 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 5 Mitteilung an:
 - 5.1 Ressortleiter Bau und Planung
 - 5.2 Projektleiterin Stadtplanung
 - 5.3 Awindo AG, Mark Bachmann, Emmen LU (mit separatem Schreiben)
 - 5.4 PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (mit separatem Schreiben)
 - 5.5 Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Zürich (mit separatem Schreiben und unter Beilage der Akten gemäss Disp. 1)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber