

Sitzung vom 25. November 2025

Beschl. Nr. **2025-331**

6.0.4.3 Quartierplanung
Bau und Planung: Gebiet Sunnau, Quartierplanverfahren; Einleitung

Ausgangslage

Das Gebiet Sunnau liegt in Adliswil und Zürich (Wollishofen) und umfasst rund 14 ha, wobei ca. 11,3 ha davon auf dem Stadtgebiet von Adliswil liegen. Das Land ist im Besitz von acht Grundeigentümerschaften (Awindo AG, Erbegemeinschaft Bollin Hedy Ida, Stadt Adliswil, Stadt Zürich und weitere Privatpersonen).

Die Flächen in Adliswil liegen in den Erholungszonen «Sport», «Allmend» und «Familiengärten» sowie der Wohnzone W3 und Wohnzone mit Gewerbe WG. Zudem sind die Flächen in der Bauzone mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Das betroffene Gemeindegebiet der Stadt Zürich liegt zu einem grossen Teil in der Erholungszone E1 und zu einem kleinen Teil in der Freihaltezone.

Im Jahr 2001 wurde das Gebiet Sunnau in Adliswil von einer Gewerbe- in Misch- und Wohnzonen umgezont. Aufgrund eines Rekurses gegen den Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates konnte diese Umzonung erst 2009 von der Baudirektion Kanton Zürich rechtskräftig genehmigt werden. Bereits damals wurde festgehalten, dass das Gebiet mehrheitlich ungenügend erschlossen und somit nicht baureif ist. Deshalb führten die Grundeigentümerschaften noch während des Rekursverfahrens im Jahr 2006, unter Einbezug der Städte Adliswil und Zürich, ein Testplanungsverfahren durch. Ziel der Testplanung war, ein städtebauliches Leitbild für das Gebiet Sunnau / Grabetwies zu erarbeiten, welches eine mögliche Erschliessung und Bebauungsvarianten aufzeigt. Der Name «Grabetwies» für das Gebiet auf Stadtzürcher Boden wird mittlerweile nicht mehr verwendet. Auf Basis dieses Leitbildes erarbeiteten die beiden grössten Grundeigentümerschaften ab dem Jahr 2009 einen Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag, welcher als Grundlage für ein privates Quartierplanverfahren dienen sollte. Ein solches privates Quartierplanverfahren scheiterte jedoch im Jahr 2010.

Für die Durchführung der Erbteilung bei der Erbegemeinschaft beantragte diese bei der Stadt Adliswil 2019 die Aufhebung des Flurweges Nr. 46. Diese erfolgte auf Gesuch des Stadtrates Adliswil bei der Baudirektion mit Beschluss Nr. 2020-7 und der Genehmigung vom 3. Dezember 2020. Gleichzeitig beantragte auch die Stadt Zürich den Flurweg Kat.-Nr. WO 1427 aufzuheben.

Im Rahmen dieser Erbteilung fand im Jahr 2022 zwischen zwei Grundeigentümerschaften ein Landtausch statt. Bei dieser Neuzuteilung handelt es sich jedoch noch nicht um eine baurechtliche Erschliessung. Die Mutationsbewilligung weist darauf hin, dass die Erschliessung und die endgültige Festlegung der Grundstücke innerhalb eines Quartierplanverfahrens zu lösen sind.

Mit dem Abschluss des Landhandelsvertrags im Jahr 2023 forderten die zwei Grundeigentümerschaften im November / Dezember 2023 erneut die Einleitung eines amtlichen Quartierplanverfahrens nach § 123 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) des Kantons Zürich bei der Stadt Adliswil.

Die Erschliessung der Grundstücke auf Stadtgebiet der Stadt Zürich erfolgt aufgrund der Lage der Gemeinde- und Waldgrenze über Adliswiler Stadtgebiet. Der Quartierplan im Gebiet Sunnau wird deshalb gemeinsam von den Städten Adliswil und Zürich erarbeitet.

Erwägungen

Ziele des Quartierplans

Das Quartierplanverfahren im Gebiet Sunnau, Stadtgebiete Adliswil und Zürich stellt für das Quartierplan-Bezugsgebiet die Baureife der Grundstücke sicher. Dazu gehören überbaubare Grundstücksformen sowie die Erschliessung mit Strassen oder Wegen und Werkleitungen. Die Groberschliessung folgt den Inhalten des festgesetzten Erschliessungsplans vom 7. November 2001.

Verfahren grenzübergreifender Quartierplan

Die Beschlussfassungen der Städte Zürich und Adliswil erfolgen gemäss § 42 Quartierplanverordnung (QPV; LS 701.13) zwar getrennt, bedingen sich jedoch gegenseitig und werden zeitlich möglichst koordiniert durchgeführt und kommuniziert. Das amtliche Quartierplanverfahren wird somit gemeinsam von der Stadt Adliswil als auch von der Stadt Zürich durchgeführt.

Bezugsgebiet des Quartierplans

Gemäss § 124 PBG ist das Bezugsgebiet eines Quartierplans in der Regel durch bestehende oder geplante öffentliche Strassen abzugrenzen. Bei den Abgrenzungen mittels Strassen oder Wegen wird darauf geachtet, dass die Strassen resp. Wege dort miteinbezogen sind, wo im Rahmen des Quartierplans zu prüfen ist, ob sie zukünftig der Erschliessung dienen.

Anstelle von Strassen können auch eindeutige natürliche, künstliche oder rechtliche Hindernisse als Abgrenzung dienen. Weitere Abgrenzungskriterien sind Wälder, Gewässer, Bahnlinien und Bauzonengrenzen. Alle Grundstücke im Bezugsgebiet müssen durch den Quartierplan erschlossen werden. Bei besonderen Verhältnissen kann er darüber hinaus reichen. Dies ist beim überbauten Grundstück Kat. WO5763 auf dem Gemeindegebiet der Stadt Zürich der Fall. Es liegt in der Freihaltezone, wird jedoch aktuell über den Haselholzweg erschlossen und wird deshalb Bestandteil des Bezugsgebiets.

Die Festlegung des Bezugsgebiets wurde bereits im Jahr 2012 mit Vertretern des Amtes für Raumentwicklung besprochen sowie im damaligen Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung (ARE) zur Einleitung des Quartierplanverfahrens behandelt.

Die Begrenzung des gesamten Bezugsgebiet kann dem beiliegenden Plan entnommen werden.

Kantonale Vorprüfung Einleitungsgesuch 2025

Im Rahmen der Grundlagensichtung für die Quartierplaneinleitung wurde festgestellt, dass im Gebiet Sunnau sowohl im kantonalen Richtplan als auch im regionalen Richtplan Zimmerberg zwei Einträge enthalten sind (Hauptverkehrsstrasse Nordumfahrung Adliswil NUAD und Schmalspurbahn), welche das Quartier- und das Gestaltungsplanverfahren stark beeinflussen. Auf Empfehlung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurde die Einleitung des Quartierplanverfahrens daher vor der eigentlichen Beschlussfassung vorgeprüft. In seinem Vorprüfungsbericht vom 27. März 2025 weist das ARE unter anderem darauf hin, dass die Richtplaneinträge behördenverbindlich sind und im QP-Verfahren vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Sollten jedoch Stadtratsbeschlüsse der beiden Städte Adliswil und Zürich vorliegen, kann mit dem kantonalen Amt für Mobilität nach einer Lösung zur vereinfachten Berücksichtigung der als nicht zweckmässig beurteilten verkehrlichen Einträge gesucht werden. Diese Stadtratsbeschlüsse liegen vor (Beschluss Nr. 2025-260 und 2025-261 Stadt Adliswil und Beschluss Nr. 3579/2025 Stadt Zürich).

Der Stadtrat fasst, gestützt auf § 147 PBG und Art. 38 der Gemeindeordnung Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Auf Gesuch von zwei Grundeigentümerschaften und gestützt auf die obigen Erwägungen wird über das Gebiet Sunnau gemäss Plan Nr. 1 «Beizugsgebiet», Mst. 1:1000 vom 10. November 2025 und Grundeigentümersverzeichnis vom 14. November 2025 das amtliche Quartierplanverfahren eingeleitet.
- 2 Das Beizugsgebiet wird gemäss Plan Nr. 1 «Beizugsgebiet» vom 10. November 2025 begrenzt.
- 3 Der Bericht zur Verfahrenseinleitung vom 14. November 2025 wird zur Kenntnis genommen.
- 4 Dieser Beschluss bedingt den gleichzeitigen Einleitungsbeschluss durch die Stadt Zürich. Er ist mit diesem zusammen der Baudirektion Kanton Zürich zur Genehmigung einzureichen.
- 5 Nach Vorliegen des Genehmigungsentscheids durch die Baudirektion Kanton Zürich ist der Quartierplanbeschluss zusammen mit dem Genehmigungsentscheid durch das Ressort Bau und Planung der Stadt Adliswil, in Koordination mit der Stadt Zürich öffentlich bekannt zu machen und den Grundeigentümerschaften innerhalb des Quartierplanperimeters schriftlich mitzuteilen. Die Quartierplan-Akten sind während der Rekursfrist zur Einsicht aufzulegen.

- 6 Gegen die kantonale Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich kann innert 30 Tagen, von der Zustellung respektive der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich schriftlich Rekurs erhoben werden. Mit einem allfälligen Rekurs gegen die Einleitung kann nur geltend gemacht werden, dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Quartierplanverfahrens fehlten. Einwendungen dieser Art können später nicht mehr erhoben werden (§ 148 Abs. 2 PBG).
- 7 Die Durchführung des Quartierplanverfahrens obliegt gemäss § 130 PBG dem Stadtrat. Die Federführung für diesen Quartierplan wird dem Ressort Bau und Planung übertragen.
- 8 Entsprechend § 149 Abs. 1 PBG wird der Baudirektion Kanton Zürich die Genehmigung der Einleitung des Quartierplanverfahrens «Amtlicher Quartierplan Nr. 12 / 494 Sunnau, Stadt Adliswil und Stadt Zürich» beantragt. Das Ressort Bau und Planung wird beauftragt, in Koordination mit der Stadt Zürich, der Baudirektion des Kantons Zürich die Unterlagen zu Genehmigung einzureichen.
- 9 Das Ressort Bau und Planung wird beauftragt, den Einleitungsbeschluss zusammen mit dem Genehmigungsentscheid der Baudirektion Kanton Zürich im kommunalen Publikationsorgan zu veröffentlichen und den Grundeigentümerschaften innerhalb des Bezugsgebiets schriftlich mitzuteilen.
- 10 Das Ressort Bau und Planung wird beauftragt, den Grundeigentümerschaften die Rechtskraft der Verfahrenseinleitung schriftlich mitzuteilen (§ 149 Abs. 2 PBG).
- 11 Das Grundbuchamt Thalwil wird ermächtigt, nach Rechtskraft der Einleitung gemäss § 150 Abs. 3 PBG bei sämtlichen Grundstücken auf dem Gemeindegebiet der Stadt Adliswil innerhalb des Bauzugsgebiets den Quartierplanbann im Grundbuch anzumerken. Die Kosten des Grundbuchamtes für die Anmerkung des Quartierplanbannes sind gemäss § 177 PBG von den beteiligten Grundeigentümerschaften zu tragen und werden dem Quartierplanverfahren belastet.

Quartierplanbann:

«Am Grundstück Kat.-Nr. dürfen infolge Einleitung des Verfahrens für den Quartierplan «Quartierplan Nr. 12 / 494 im Gebiet Sunnau, Stadtgebiete Adliswil und Zürich» ohne Bewilligung des Stadtrates weder tatsächliche noch rechtliche Änderungen vorgenommen werden. Die Bewilligung muss jedoch erteilt werden, wenn die Änderung, die Aufstellung oder den Vollzug des Quartierplanes weder verunmöglicht noch wesentlich erschwert.»

- 12 Dieser Beschluss ist erst nach Vorliegen der Genehmigung der Verfahrenseinleitung öffentlich.

13 Mitteilung an:

- 13.1 Ressortleiter Bau und Planung
- 13.2 Projektleiterin Stadtplanung
- 13.3 Grundbuchamt Thalwil, Gotthardstrasse 20/22, 8800 Thalwil
(mit separatem Schreiben)
- 13.4 Stadt Zürich, Amt für Städtebau, Lindenhofstrasse 19, Amtshaus IV,
8001 Zürich (mit separatem Schreiben)
- 13.5 Beteiligte Grundeigentümerschaften (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber