

Sitzung vom 16. November 2021

Beschl. Nr. **2021-268**
6.0.4.2 Sondernutzungsplanung
Privater Gestaltungsplan Isengrundstrasse; Festsetzung

Grundlage

Die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan Isengrund besteht aus den folgenden Akten vom 17. September 2021:

1. Situationsplan 1:500
2. Gestaltungsplanvorschriften
3. Planungsbericht (Erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung RPV; SR 700.1) mit den Anhängen:
 - a. Richtprojekt «Wohnüberbauung Isengrundstrasse 6, 8, 10, 12; 8134 Adliswil»
 - b. Dienstbarkeit Mitbenützungsrecht an Unterniveaugarage mit Zufahrts- und Zugangsrecht
 - c. Grenzbereinigung
 - d. Städtebaulicher Vertrag über den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen mit Beilagen (Stand 15.06.2021)
4. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Ausgangslage

Die Swiss Life Asset Management AG als Eigentümerin der vier Mehrfamilienhäuser an der Isengrundstrasse 6, 8, 10 und 12 (Kat.-Nr. 8449) liess durch das Planungsbüro PLANAR, Büro für Raumentwicklung AG auf Basis eines Studienauftrags resp. Richtprojekts einen privaten Gestaltungsplan erarbeiten. Dieser stellt die planungsrechtliche Grundlage her, damit ein Neubau im Sinne des Richtprojekts realisiert werden kann und schafft die Voraussetzung für die erwünschte Mehrausnutzung und die Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung (BZO).

An seiner Sitzung vom 22. Juni 2021 hat der Stadtrat Adliswil mit Beschluss-Nr. 2021-151 den privaten Gestaltungsplan Isengrundstrasse zur öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Zudem genehmigte er den städtebaulichen Vertrag über den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen.

Die Anhörung und öffentliche Auflage nach § 7 PBG erfolgte vom 25. Juni bis 24. August 2021. Es gingen vier Einwendungen mit teilweise mehreren Anträgen ein.

Vorlage

Der Projektperimeter umfasst das heutige Grundstück Kat.-Nr. 8449 mit einer Fläche von gesamthaft 5'555 m² in der Wohnzone W4.

Der Gestaltungsplan definiert drei Baubereiche für oberirdische Bauten und Angaben zur Nutzung des Aussenraums. Er ermöglicht gegenüber der zonengemässen baulichen Ausnützung von max. 70% nach BZO eine erhöhte Ausnützung von 122%. Die Bestandsbauten weisen eine Ausnützungsziffer von rund 86% aus, womit das Grundstück nach Regelbauweise bereits heute übernutzt ist.

Zudem ermöglicht der private Gestaltungsplan eine Abweichung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse gemäss BZO von vier auf neu fünf Vollgeschosse für die Baubereiche I und II. Die maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe nach Art. 28 BZO darf mit dem Gestaltungsplan um rund 2 m überschritten werden, wobei nur Flachdächer zulässig sind. Die Grundabstände nach Art. 28 BZO werden berücksichtigt.

Die projektierte Nutzungsdichte (241 Köpfe pro Hektare Bauzone) entspricht dem regionalen Richtplan, welcher für das Gebiet eine hohe Nutzungsdichte mit 150 – 300 Köpfen pro Hektare Bauzone vorsieht.

Kantonale Vorprüfung

Die Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) vom 3. August 2020 fiel grundsätzlich positiv aus und ergab folgende wesentlichen Anpassungen an der Vorlage:

- Vollzogene Grundstücksmutation (Zusammenlegung der ursprünglichen Einzelgrundstücke und Teilgrundstück Strassenparzelle)
- Gewährleistung der Hochwassersicherheit durch Objektschutzmassnahmen und Berücksichtigung der Grundwasserschutzzone

Öffentliche Auflage und Anhörung

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG zum privaten Gestaltungsplan Isengrund fand vom 25. Juni 2021 bis 24. August 2021 statt. Es gingen acht Rückmeldungen ein, wovon vier Stellungnahmen Einwendungen enthielten. Die Anträge wurden geprüft und im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen abgehandelt.

Verhältnis zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zum Kommunalen Mehrwertausgleich

Im nächsten Verfahrensschritt wird das Planungsdossier dem Grossen Gemeinderat zur Zustimmung vorgelegt. Diese kann jedoch erst erfolgen, wenn die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zum kommunalen Mehrwertausgleich vom Grossen Gemeinderat festgesetzt wurde. Dies kann grundsätzlich an der gleichen Ratssitzung erfolgen. Dabei ist jedoch zwingend zuerst die BZO-Revision festzusetzen und erst in einem späteren Traktandum der Gestaltungsplan zu beraten.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bau und Planung fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 32 Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Dem privaten Gestaltungsplan Isengrund, bestehend aus folgenden Akten vom 17. September 2021, wird zugestimmt:
 - Situationsplan 1:500
 - Gestaltungsplanvorschriften
 - Planungsbericht (Erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung RPV; SR 700.1) mit den Anhängen:
 - a. Richtprojekt «Wohnüberbauung Isengrundstrasse 6, 8, 10, 12; 8134 Adliswil»
 - b. Dienstbarkeit Mitbenützungsrecht an Unterniveaugarage mit Zufahrts- und Zugangsrecht
 - c. Grenzbereinigung
 - d. Städtebaulicher Vertrag über den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen mit Beilagen
 - Der Stadtrat nimmt den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zur Kenntnis.

- 2 Dem Grossen Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:
 - I. Dem privaten Gestaltungsplan Isengrund vom 17. September 2021 bestehend aus folgenden Akten wird, wird zugestimmt:
 - Situationsplan 1:500
 - Gestaltungsplanvorschriften

 - II. Vom Planungsbericht zum privaten Gestaltungsplan Isengrund nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) und dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) vom 17. September 2021 wird zustimmend Kenntnis genommen.

 - III. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Nutzungsplanänderung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

- IV. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
 - V. Der beleuchtende Bericht wird im Falle einer Urnenabstimmung vom Stadtrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Grossen Gemeinderates wird von seinem Büro verfasst.
 - VI. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den privaten Gestaltungsplan Isengrund zu genehmigen.
 - VII. Veröffentlichung von Dispositivziffer I-III im amtlichen Publikationsorgan.
 - VIII. Mitteilung von Dispositivziffer I-III an den Stadtrat.
- 3 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 4 Mitteilung an:
- 4.1 Baukommission
 - 4.2 Ressortvorsteher Bau und Planung
 - 4.3 Ressort Bau und Planung
 - 4.4 Severin Keller, Swiss Life Asset Management AG, Zürich (mit separatem Schreiben)
 - 4.5 Planar AG für Raumentwicklung, Zürich (mit separatem Schreiben)
 - 4.6 Katasterbearbeiter-Organisation (KBO): gpw, Wälter Willa, Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a.A. (mit separatem Schreiben und Beilagen gemäss Disp. 1)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber