

Antrag* der Sachkommission vom 10. Juli 2023

Privater Gestaltungsplan Sihlmatten (GGR-Nr. 2016-1954)

(vom...)

Der Grosse Gemeinderat,

nach Einsichtnahme in die Anträge des Stadtrats vom 31. Januar 2023 sowie der Sachkommission vom 10. Juli 2023,

beschliesst:

- I. Der private Gestaltungsplan Sihlmatten vom 26. September 2022 bestehend aus folgenden Akten wird festgesetzt:
 - Gestaltungsplanvorschriften
 - Situationsplan 1:500
 - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1)

Minderheitsantrag von Vera Buchmann-Bach (FDP) und Thomas Iseli (FDP)

Der private Gestaltungsplan Sihlmatten vom 26. September 2022 bestehend aus folgenden Akten wird abgelehnt.

- Gestaltungsplanvorschriften
- Situationsplan 1:500
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1)

- II. Vom Planungsbericht zum privaten Gestaltungsplan Sihlmatten nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 26. September 2022 wird zustimmend Kenntnis genommen.

Minderheitsantrag von Vera Buchmann-Bach (FDP) und Thomas Iseli (FDP)

Vom Planungsbericht zum privaten Gestaltungsplan Sihlmatten nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 26. September 2022 wird ablehnend 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.

Minderheitsantrag von Vera Buchmann-Bach (FDP) und Thomas Iseli (FDP)

Der Stadtrat wird nicht 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.

- 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.

*Die Kommission besteht aus folgenden Mitgliedern: Präsidentin Renata Vasella Billeter (SP), Harry Baldegger (FW), Vera Buchmann-Bach (FDP), Hanspeter Clesle (EVP), Sebastian Huber (SVP) Thomas Iseli (FDP), Gabriel Mäder (GLP), Jacqueline Schoch (GP) und Urs Weyermann (SVP)

VI. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den privaten Gestaltungsplan Sihlmatten zu genehmigen.

Minderheitsantrag von Vera Buchmann-Bach (FDP) und Thomas Iseli (FDP)

Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den privaten Gestaltungsplan Sihlmatten abzulehnen.

VII. Veröffentlichung von Dispositivziffer I – III im amtlichen Publikationsorgan.

VIII. Mitteilung von Dispositivziffer I – III an den Stadtrat.

Adliswil, 10. Juli 2023

Im Namen der Sachkommission

Präsidentin
Renata Vasella Billeter

Sekretär
Harry Baldegger

*Die Kommission besteht aus folgenden Mitgliedern: Präsidentin Renata Vasella Billeter (SP), Harry Baldegger (FW), Vera Buchmann-Bach (FDP), Hanspeter Clesle (EVP), Sebastian Huber (SVP) Thomas Iseli (FDP), Gabriel Mäder (GLP), Jacqueline Schoch (GP) und Urs Weyermann (SVP)

Erwägungen der Mehrheit

Der Gestaltungsplan ermöglicht gegenüber der zonengemässen baulichen Ausnützung eine verdichtete Bauweise mit erhöhter Ausnützung. Diese Verdichtung erachtet die Mehrheit der Sachkommission als sinnvoll: Der regionale Richtplan sieht für das Gebiet Sihlmatten eine hohe bauliche Dichte vor und das Gebiet im Talgrund eignet sich für eine städtebauliche Akzentuierung. Der Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist mit der Haltestelle Sihlau der SZU gewährleistet.

Bei der Gesamterneuerung der Wohnsiedlung wird Wert auf den Einbezug der angrenzenden Naturräume gelegt. Von der Aussenraumgestaltung mit öffentlicher Grillstelle und Zugängen zur Sihl profitiert die ganze Bevölkerung von Adliswil. Auch werden innerhalb der Überbauung hochstämmige Bäume auf dem Quartierplatz gepflanzt. Der vorgesehene Wohnungsmix lässt ein zeitgemässes, generationendurchmisches Wohnen zu. Ergänzt wird die Wohnsiedlung durch einen Gemeinschaftsraum, Ateliers und Gästezimmer.

Insgesamt überzeugt der Projektplan der aufgrund der Gestaltungsplanvorschriften Sihlmatten und dem städtebaulichen Vertrag ausgearbeitet wurde, die Mehrheit der Sachkommission.

Daher empfiehlt die Mehrheit der Sachkommission dem Antrag des Stadtrates zum privaten Gestaltungsplan Sihlmatten zuzustimmen.

Meinung der Minderheit

Eine Minderheit der SAKO spricht sich gegen den Antrag des Stadtrats aus.

Eine Minderheit ist der Meinung, dass die Interessen der Stadt Adliswil in der Projektphase des privaten Gestaltungsplans Sihlmatten zu kurz gekommen sind. Es wurde zu sehr auf den Investor und seine Interessen eingegangen. So hat sich der Grosse Gemeinderat gegen Hochhäuser mit einer Höhe von mehr als 25 Meter ausgesprochen. Der geplante Turm ist aber höher als die geforderte Maximalhöhe von 25 Meter und überragt die restliche geplante Überbauung massiv.

Zudem fehlt im jetzigen Projekt der komplette Ausbau einer Tiefgarage. Dadurch hat es zu wenig Parkplätze und wird zu mehr Druck auf die öffentlichen Parkplätze entlang der benachbarten Strassen führen. Dies widerspricht dem Ziel der Stadt Adliswil, Parkplätze möglichst unter den Boden zu bringen, um die öffentlichen Strassen zu entlasten und mehr Raum für den rollenden Verkehr (v.a. Velos) zu schaffen. Es ist dem Stadtrat heute nur noch erlaubt, den Investor nachträglich um die Erweiterung der Tiefgarage zu bitten. Diesen Ausbau müsste die Stadt Adliswil von Anfang an fordern, oder die Sicherheit haben, diesen nachträglich zu fordern. Den vor allem in Siedlungen wie der Sihlmatten, die etwas ausserhalb des Zentrums liegen, ist der motorisierte Individualverkehr wichtig, was eine grössere Mindestanzahl an Parkplätzen bedingt.

Da kein Zwang zu einer wie im Gestaltungsplan hohen baulichen Verdichtung besteht, ist eine Minderheit der SAKO der Meinung, dass der private Gestaltungsplan Sihlmatten zu gross für eine massvolle Stadtentwicklung im Interesse der Stadt Adliswil ausgelegt ist. Daher empfiehlt eine Minderheit den privaten Gestaltungsplan Sihlmatten abzulehnen.

Ergebnis der Vorberatung durch die Sachkommission

Die Sachkommission beantragt dem Grossen Gemeinderat Adliswil mit 6:2 Stimmen auf die Vorlage einzutreten und dem Antrag der Sachkommission zuzustimmen.

Die Minderheit empfiehlt Ablehnung.

*Die Kommission besteht aus folgenden Mitgliedern: Präsidentin Renata Vasella Billeter (SP), Harry Baldegger (FW), Vera Buchmann-Bach (FDP), Hanspeter Clesle (EVP), Sebastian Huber (SVP) Thomas Iseli (FDP), Gabriel Mäder (GLP), Jacqueline Schoch (GP) und Urs Weyermann (SVP)