

Eingegangen: 12.02.2024  
GGR-Nr. 2020-14

Antrag der Sachkommission vom 20. November 2023

## **Privater Gestaltungsplan Rifertstrasse (GGR-Nr. 2020-14)**

(vom [Datum])

*Der Grosse Gemeinderat,*

nach Einsichtnahme in die Anträge des Stadtrats vom 9. Mai 2023 sowie der Sachkommission vom 20. November 2023,

*beschliesst:*

- I. Der private Gestaltungsplan Rifertstrasse vom 15. März 2023 bestehend aus folgenden Akten wird festgesetzt:
  - Situationsplan 1:500
  - Gestaltungsplanvorschriften
  - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1)
- II. Vom Planungsbericht zum privaten Gestaltungsplan Rifertstrasse nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 15. März 2023 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 Rifertstrasse zu genehmigen.
- VII. Veröffentlichung von Dispositivziffer I – III im amtlichen Publikationsorgan.
- VIII. Mitteilung von Dispositivziffer I – III an den Stadtrat.

### **Minderheitsantrag von Gabriel Mäder (GLP) und Renata Vasella Billeter (SP)**

Der private Gestaltungsplan Rifertstrasse vom 15. März 2023 bestehend aus folgenden Akten wird an den Stadtrat zur Überarbeitung zurückgewiesen:

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

mit dem Auftrag an den Stadtrat, dem Grossen Gemeinderat eine überarbeitete Vorlage vorzulegen. Diese muss:

1. ein vorgängig erstelltes Mobilitätskonzept beinhalten, welches unter anderem aufzeigt, wieviel Mehrverkehr (MIV) und welche Kosten zur Verbesserung des Verkehrsflusses auf die Stadt zukommen und ob nicht eine Reduktion der Parkplätze oder der Ausnützung sinnvoller wäre.
2. im Hinblick auf die laufende Volksinitiative 'Ja! Zu bezahlbaren Wohnungen', bezüglich der Ziffer 1 im städtebaulichen Vertrag überdacht werden, und soll neben der Verpflichtung zum Erstellen von Wohneigentum auch eine Verpflichtung zur Erstellung von bezahlbaren Wohnungen aufnehmen.
3. die divergierenden Aussagen zur Nutzungsdichte bereinigen. Die Berechnung der Nutzungsdichte ist an der tatsächlich geplanten Wohnraumnutzung auszurichten und festzuhalten. Sollten diese nicht im Bereich der mittleren Verdichtung (100-150K/ha) liegen, sind entsprechende Massnahmen zu ergreifen.

Adliswil, 20. November 2023

Geändert am 5. Februar 2024 per Zirkularbeschluss

Im Namen der Kommission

Die Präsidentin:  
Renata Vasella Billeter

Der 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)

## **Weisung**

### **Erwägungen der Mehrheit**

Der Gestaltungsplan ermöglicht gegenüber der zonengemässen baulichen Ausnützung eine verdichtete Bauweise mit erhöhter Ausnützung. Der Wohnraum in der Agglomeration ist knapp. Der regionale Richtplan sieht für das Gebiet eine mittlere bauliche Dichte vor. Das Areal der Swiss Re bietet eine attraktive Wohnlage und eine mittlere bauliche Dichte ist nach dem regionalen Richtplan zulässig. Deshalb erachtet die Sachkommission eine Verdichtung in diesem Gebiet als sinnvoll.

Das Areal ist verkehrstechnisch gut erschlossen (ÖV-Güteklasse C). Die Überbauung bietet genügend Auto und Velo-Parkplätze in einer Tiefgarage und eine separate Veloausfahrt, mit einem neu zu erstellenden Veloweg, ist geplant.

Die Mehrheit der Sachkommission steht hinter den Zielen und Vorgaben des Gestaltungsplanes und diese werden im Richtprojekt umgesetzt:

Die Überbauung bietet qualitativ hochstehendes Wohnangebot für eine breite Bewohnerschaft mit Eigentums-, Standard- und flächenoptimierten Wohnungen. Der angedachte Mietpreis liegt aber auch für die kleinen Wohnungen nur wenig unter den durchschnittlichen Mietpreisen der Stadt Adliswil für normale Neubauwohnungen und über den Mietpreisen der Neubauwohnungen in den Überbauungen Isengrund und Sihlmatten, welche deutlich höhere Wohnflächen aufweisen.

Durch die differenzierte Höhenentwicklung von 4 bis 6 Geschossen soll sich die Überbauung gut in die Umgebung einfügen.

Auch die energetischen Vorgaben werden erfüllt: es ist ein Anschluss an einen Wärmeverbund geplant, und falls dies nicht möglich ist, soll ein Wärmepumpensystem entstehen. Auf dem Dach werden Photovoltaikanlagen installiert und eine hochwertige Dachbegrünung hilft der Hitzeminderung des Siedlungsgebietes.

Der Aussenraum bietet eine hohe Aufenthaltsqualität und ist ökologisch nachhaltig gestaltet mit standortgerechten einheimischen Pflanzen und mindestens 80 mittel- bis grosskronigen Hochstammbäumen. Die Durchwegung ist öffentlich, es sind aber auch drei private Freibereiche geplant (Gartenhöfe).

Insgesamt überzeugt der Projektplan, der aufgrund der Gestaltungsplanvorschriften Rifertstrasse und dem städtebaulichen Vertrag ausgearbeitet wurde. Laut dem Bericht des Stadtrates zu den potenziellen finanziellen Auswirkungen bringt die Mehrbevölkerung für die Stadt Adliswil keine Mehrkosten.

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

### **Meinung der Minderheit**

Eine Minderheit der SAKO ist mit dem privaten Gestaltungsplan Rifertstrasse nicht einverstanden.

Im Besonderen erachtet sie die Situation bezüglich der Verkehrsführung als kritisch. So hat der Stadtrat trotz der verdichteten Bauweise, gefordert, dass das Minimum der kommunalen Verordnung

über Fahrzeugabstellplätze eingehalten wird. Dies hat einerseits zur Folge, dass mehr Autoverkehr entstehen wird. So wird mit 464 Fahrten pro Tag gerechnet. Diese werden mehrheitlich zu den Hauptverkehrszeiten stattfinden. Welche Auswirkungen dies auf die Verkehrssituation in Adliswil hat und ob die Kreuzung Rifertstrasse/Wachtstrasse diesen Mehrverkehr aufnehmen kann, wurde trotz Nachfrage der SAKO vom Stadtrat nicht zufriedenstellend beantwortet. Mit der Erhöhung der Anzahl Parkplätze wird aber nicht nur zusätzlicher Mehrverkehr generiert, sondern auch die Versickerungsfläche zusätzlich reduziert. Damit dem Gestaltungsplan zugestimmt werden kann, muss die Verkehrssituation geklärt sein, um zu eruieren, welche potentiellen Kosten zur Verbesserung des Verkehrsflusses auf die Stadt zukommen könnten und ob nicht eine Reduktion der Parkplätze oder der Ausnützung sinnvoller wäre. Deshalb ist eine Minderheit der Kommission der Ansicht, dass ein Mobilitätskonzept zwingend vor der Bewilligung erarbeitet werden muss.

Zudem ist die Minderheit der Kommission der Ansicht, dass die Auflage, zwingend Wohneigentum zu erstellen, einen übermässigen Eingriff in die Eigentumsrechte der Grundeigentümer darstellt, ohne dass damit ein übergeordnetes öffentliches Bedürfnis befriedigt würde und gestrichen werden sollte. Im Gegenteil, mit der Schaffung von Wohneigentum anstelle von Mietwohnungen, würde einem Grossteil der Adliswiler Bevölkerung neuer Wohnraum im Areal der Rifertstrasse entzogen, da sich nur einen kleineren Prozentsatz der Bevölkerung Wohneigentum leisten kann. Desweiteren ist die Minderheit der Ansicht, vor der Bewilligung neuer Gestaltungspläne, zuerst der Entscheid der Adliswiler Bevölkerung zur Volksinitiative 'Ja, zu bezahlbaren Wohnungen', welcher bei Gestaltungsplänen dieser Grösse die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vorsieht, abgewartet werden soll.

Abschliessend möchte die Minderheit festhalten, dass aus ihrer Sicht die im Bericht erwähnte Klassifizierung des Areals «Rifertstrasse» als Gebiet mit mittlerer Nutzungsdichte (d.h. mit 100-150 Köpfen/ha) irreführend ist. Aus den weiteren Unterlagen ist ersichtlich, dass mit 235 Wohnungen gerechnet wird. Womit, gemäss dem Bundesamt für Statistik, bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2.07 Personen, mit einer erwarteten Bewohnerzahl von 486 zu rechnen ist. Mit einer Arealfläche von 2.2ha ist eine tatsächliche Dichte von 221 K/ha zu erwarten, was einer hohen Nutzungsdichte entsprechen würde. Auch dies spricht für eine Redimensionierung des Projektes.

Daher empfiehlt eine Minderheit den privaten Gestaltungsplan Rifertstrasse dem Stadtrat zur Überarbeitung zurückzuweisen.

### **Ergebnis der Vorberatung durch die Sachkommission**

Die Sachkommission beantragt dem Grossen Gemeinderat Adliswil mit 7:1 Stimmen auf die Vorlage einzutreten und dem Antrag der Sachkommission zuzustimmen.

Die Minderheit empfiehlt das Geschäft an den Stadtrat zurückzuweisen.