

Sitzung vom 09. Mai 2023

Beschl. Nr. **2023-141**

6.0.4.0 Bau- und Zonenordnung
Nutzungsplanung Rifertstrasse, Teilrevision; Antrag an den Grossen
Gemeinderat

Grundlage

Die Vorlage zur Teilrevision der Nutzungsplanung Rifertstrasse besteht aus folgenden Akten vom 15. März 2023:

- Änderung Zonenplan 1:5'000
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)

Ausgangslage

Auf dem 2.26 ha grossen Areal an der Rifertstrasse (Kat.-Nr. 6749) hat die Grundeigentümerin Swiss Re Investments AG bis im Herbst 2020 eine firmeninterne Sportanlage betrieben. Sie möchte nun das in der Wohnzone W2 liegende Areal als Wohnstandort entwickeln.

Dazu hat die Swiss Re Investments AG im Jahr 2020 einen Studienauftrag durchgeführt. Das Siegerprojekt von Burkhardt + Partner AG mit planikum GmbH wurde daraufhin zu einem Richtprojekt überarbeitet, auf dessen Basis der private Gestaltungsplan durch die Firma PLANAR, Büro für Raumplanung AG ausgearbeitet wurde. Damit der Gestaltungsplan nicht zu einer Sinnentleerung der Grundordnung führt, wird parallel zum Gestaltungsplanverfahren eine Teilrevision der Nutzungsplanung «Rifertstrasse» durchgeführt.

Erwägungen

Der Stadt Adliswil ist der haushälterische Umgang mit dem Boden wichtig. Dabei ist die Innentwicklung bei grösseren und heute unbebauten Gebieten, wie dies beim Areal der Swiss Re an der Rifertstrasse der Fall ist, von zentraler Bedeutung. Die Erkenntnisse aus dem Studienauftrag zur Rifertstrasse bezüglich baulicher Dichte und Höhenentwicklung weichen von der Grundordnung Wohnzone W2 ab. Deshalb wird das Grundstück Kat.-Nr. 6749 von einer Wohnzone W2 in eine W3 umgezont. Dies ist eine rein planerische Massnahme und umfasst nur den Zonenplan. Die Bau- und Zonenordnung wird gegenüber der rechtskräftigen Fassung unverändert belassen.

Die Entwicklung der Siedlungen nach innen sowie der haushälterische Umgang mit dem Boden sind übergeordnete Vorgaben, welche durch die Neuzonierung unterstützt werden. Die Umzonung folgt den Bestimmungen aus dem regionalen Richtplan und dem kommunalen Anspruch der Nutzung der inneren Reserven. Die Wohnzone W3 schafft die Grundlage, um die beabsichtigte massvolle Dichte der Wohnüberbauung im Gebiet Rifertstrasse unter Anwendung geeigneter planungsrechtlicher Instrumente (z.B. mittels Gestaltungsplan) umzusetzen.

Kantonale Vorprüfung

Die Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) vom 22. Oktober 2021 hat ergeben, dass keine Änderungen an der Vorlage vorzunehmen sind.

Öffentliche Auflage und Anhörung

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG zur Nutzungsplanänderung Rifertstrasse fand vom 22. Juli 2022 bis am 20. September 2022 statt. Es gingen neun Rückmeldungen ein, welche teilweise fünf Anträge enthielten. Die Anträge wurden geprüft und im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen erörtert.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bau und Planung fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 24 Bst. b und Art. 37 Abs. 1 Bst. d der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Der Teilrevision Nutzungsplanung Rifertstrasse, bestehend aus folgenden Akten vom 15. März 2023, wird zugestimmt:
 - Änderung Zonenplan 1:5'000
 - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47
- 2 Dem Grossen Gemeinderat werden folgend Anträge unterbreitet:
 - I. Die Teilrevision Nutzungsplanung vom 15. März 2023 bestehend aus folgenden Akten wird festgesetzt:
 - Änderung Zonenplan 1:5'000
 - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1)
 - II. Vom Planungsbericht zur Teilrevision Nutzungsplanung 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, die Teilrevision Nutzungsplanung Rifertrasse 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 Grosser Gemeinderat
 - 4.2 Baukommission
 - 4.3 Ressortvorsteher Bau und Planung
 - 4.4 Ressortleiter Bau und Planung
 - 4.5 Projektleiterin Stadtplanung
 - 4.6 Alfred Meier, Swiss Re Investments AG, Zürich (mit separatem Schreiben)
 - 4.7 Manuel Peer, PLANAR AG für Raumentwicklung (mit separatem Schreiben)
 - 4.8 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