

Sitzung vom 31. Januar 2023

Beschl. Nr. **2023-33**

6.0.4.00.4.0 Bau- und Zonenordnung
Nutzungsplanung Sihlmatten, Teilrevision; Zustimmung und Antrag an den
Grossen Gemeinderat

Grundlage

Die Vorlage zur Teilrevision der Nutzungsplanung Sihlmatten besteht aus folgenden Akten vom 26. September 2022:

- Änderung Bau- und Zonenordnung Art. 2 lit. c
- Änderung Zonenplan 1:5'000
- Änderung Ergänzungsplan Gewässerabstandslinien 1:1'000
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)

Ausgangslage

Das Areal Sihlmatten (Kat.-Nr. 5221 und 5222) ist heute mit einem elfgeschossigen Hochhaus (Gebäudehöhe von 31 m) und vier viergeschossigen Mehrfamilienhäuser (Gebäudehöhe von 12 m) aus den 1960er-Jahren überbaut. Gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) von 1995 befindet sich das Gebiet in der Wohnzone W3 mit einer Ausnützungsziffer von 50%, 3 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 9 m. Bereits heute konsumiert die bestehende Siedlung die maximal zulässige Ausnützung vollständig resp. die Liegenschaften sind übernutzt und die Gebäude sowie die Geschosszahl sind höher, als es die Regelbauweise zulässt.

Die Grundeigentümerin Zürich Anlagestiftung hat im Jahr 2019 auf Basis eines Studienauftrags aus dem Jahr 2017 (unter Beteiligung der Stadt Adliswil) einen privaten Gestaltungsplan erarbeitet, welcher der Baudirektion Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht wurde. Der Vorprüfungsbericht vom 20. Dezember 2019 hält fest, dass mit dem Gestaltungsplan stark von der Grundordnung abgewichen wird. Damit keine Sinnentleerung der Grundzone erfolgt, ist die Anpassung der Grundordnung notwendig. Sie wird daher parallel zum privaten Gestaltungsplan «Sihlmatten» als Teilrevision der Nutzungsplanung durchgeführt.

Erwägungen

Aufzonung

Das Areal Sihlmatten wird von einer Wohnzone W3/50% in eine W4/70% aufgezont. Die Erhöhung ist u.a. damit begründet, dass der regionale Richtplan aufgrund der Nähe zur SZU-Haltestelle Sihlau für das Gebiet Sihlmatten eine hohe bauliche Dichte vorsieht und sich das Gebiet für eine städtebauliche Akzentuierung eignet, in welchem aus regionaler Sicht eine hohe bauliche Dichte grundsätzlich erwünscht ist.

Gestaltungsplanpflicht

Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse (§ 48 Abs. 3 PBG) kann in der BZO festgelegt werden, dass ein privater Gestaltungsplan aufzustellen ist. Das wesentliche Interesse für das Areal Sihlmatten ist u.a. durch die Erschliessungsgüte und die Vorgaben aus der regionalen Richtplanung begründet. Die Lage des Areals Sihlmatten entspricht dem Anspruch, dass die Entwicklung von Wohnarealen an gut erschlossenen Lagen, wie sie mit der S-Bahn-Station Sihlau gegeben ist, zu erfolgen hat.

Zudem soll mit einem privaten Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass das Areal auf Basis einer Gesamtkonzeption baulich erneuert, nachhaltig entwickelt und aufgewertet wird.

Aufhebung kommunale Gewässerabstandslinie

Der Gewässerabstand wird künftig durch den kantonalen Gewässerraum entlang der Sihl geregelt. Auf dem betreffenden Abschnitt sind seitens der Stadt Adliswil keine Verschärfungen des Gewässerraums vorgesehen. Daher kann die kommunale Gewässerabstandslinie aufgehoben werden.

Kantonale Vorprüfung

Die Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) vom 15. Juni 2022 fiel grundsätzlich positiv aus und ergab folgende wesentlichen Anpassungen an der Vorlage:

- Darstellung des Zonenplans nach den Vorgaben der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)
- Präzisierung der Ziele der Gestaltungsplanpflicht:
 - Hohe Nutzungs- und Bebauungsdichte zugunsten einer haushälterischen Nutzung des Bodens und Bereitstellung von Wohnraumkapazitäten
 - Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens zur Ermittlung einer angemessenen baulichen Dichte, differenzierten städtebaulichen Entwicklung, Sicherstellung einer städtebaulich architektonisch besonders guten Gestaltung sowie ökologisch hochwertigen Freiraumgestaltung
 - Minimierung negativer Auswirkungen auf geschützte Naturräume; insbesondere Berücksichtigung bestehender Inventare
 - Bereitstellung sozialer Infrastrukturen und / oder öffentlich nutzbarer Naherholungsräume in Absprache mit der Stadt Adliswil
- Aktualisierung der Aussagen zum Gewässerraum im erläuternden Bericht.

Öffentliche Auflage und Anhörung

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG zur Nutzungsplanänderung Sihlmatten fand vom 28. März 2022 bis am 27. Mai 2022 statt. Es gingen fünf Rückmeldungen ein, wovon zwei Stellungnahmen Einwendungen enthielten. Die Einwendungen wurden geprüft und ein Antrag teilweise berücksichtigt. Die andere Einwendung wurde im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen abgehandelt.

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

Beschluss:

- 1 Der Teilrevision Nutzungsplanung Sihlmatten, bestehend aus folgenden Akten vom 26. September 2022, wird zugestimmt:
 - Änderung Bau- und Zonenordnung Art. 2 lit. c
 - Änderung Zonenplan 1:5'000
 - Änderung Ergänzungsplan Gewässerabstandslinien 1:1'000
 - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
- 2 Dem Grossen Gemeinderat werden folgend Anträge unterbreitet:
 - I. Die Teilrevision Nutzungsplanung vom 26. September 2022 bestehend aus folgenden Akten wird festgesetzt:
 - Änderung Bau- und Zonenordnung Art. 2 lit. c
 - Änderung Zonenplan 1:5'000
 - Änderung Ergänzungsplan Gewässerabstandslinien 1:1'000
 - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1)
 - II. Vom Planungsbericht zur Teilrevision Nutzungsplanung Sihlmatten nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 26. September 2022 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 Sihlmatten 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 Kurt Schär, Zurich Invest AG Real Estate, Zürich (mit separatem Schreiben)
- 4.7 Fanny Pietzner, 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