

Privater Gestaltungsplan «Isengrund», Adliswil

Anhörung und öffentliche Auflage nach § 7 Abs. 3 PBG

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am 17. September 2021

Betreffend die Parzelle Kat.-Nr. 8449

Für die Swiss Life AG

.....

Giorgio Engeli

.....

Marino Küng

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Grossen Gemeinderats

.....

Der Präsident, Simon Schanz

.....

Der Sekretär, Daniel Frei

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Manuel Peer
Monika Mennel

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	4
1.1	Einwendungs- und Anhörungsverfahren	4
1.2	Eingaben	4
2	Behandlung der Einwendungen	5
2.1	Einwendung Nr. 1 und 2	5
2.2	Einwendung Nr. 3	11
2.3	Einwendung Nr. 4	12

1 Vorbemerkung

1.1 Einwendungs- und Anhörungsverfahren

Der Stadtrat Adliswil hat mit Beschluss-Nr. 2021-151 vom 22. Juni 2021 die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan «Isengrund» zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die Akten wurden auf der Stadtverwaltung, beim Ressort Bau und Planung der Stadt Adliswil, aufgelegt sowie auf der Homepage der Stadt und im kantonalen OEREB-Kataster zur Verfügung gestellt. Die Anhörung und öffentliche Auflage nach § 7 PBG erfolgte vom 25.06.2021 bis 24.08.2021.

1.2 Eingaben

Anhörung

Die Nachbargemeinden Stadt Zürich, Langnau am Albis, Rüschlikon und Stallikon haben das Dossier zur Kenntnis genommen und keine Anmerkungen vorgebracht.

Öffentliche Auflage

Es sind 4 Einwendungen mit teilweise mehreren Anträgen eingegangen. Die Einwendungen werden im vorliegenden Bericht anonymisiert behandelt.

2 Behandlung der Einwendungen

2.1 Einwendung Nr. 1 und 2

Die Einwendungen Nr. 1 und Nr. 2 sind identisch und werden daher vorliegend zusammengefasst beurteilt.

Antrag 1	Der Gestaltungsplan ist zurückzuweisen resp. anzupassen.
Begründung	Der Gestaltungsplan nimmt keine Rücksicht auf das bestehende Quartier. Der Isengrund besticht durch seine typische Bebauung. Es gibt keinen Grund, hier höher zu bauen als W4. Höhere Bauten führen zu mehr Beschattung, dies hat Auswirkungen auf die Artenvielfalt und Bepflanzung, denn im Schlagschatten von Gebäuden ist nur noch eine sehr begrenzte Auswahl an Pflanzen möglich. Im Wettbewerbsplan waren zudem keine Einfamilienhäuser vorgesehen, sondern eine Freifläche. Diese ist, wenn schon beizubehalten, damit der parkähnliche Charakter (WQP) hier bestehen bleibt.
Entscheidung	Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.
Gründe für die nicht Berücksichtigung	<p>Die Aussage «typische Bebauung» irreführend. Es ist richtig, dass in einzelnen Bereichen eine ortsbildprägende bauliche Siedlungsstruktur aus den ersten Jahrzehnten des letzten Jahrhunderts vorhanden ist. Diese findet sich beispielsweise beim Auweg. Allerdings befindet sich das ganze Quartier weder in einer Kernzone mit schutzwürdigem Ortsbild noch in einer Quartiererhaltungszone. Auch eine Gestaltungsplanpflicht liegt hier nicht vor. Der Bauungsvorschlag nimmt auf die bestehende Baustruktur Rücksicht und schafft einen artreicheren Grünraum als mit dem Bestand.</p> <p>Die Aussage, dass im Schlagschatten von Gebäuden nur noch eine sehr begrenzte Anzahl an Pflanzenarten gedeiht, ist fachlich nicht korrekt. Ein Grossteil der Pflanzenarten gedeiht im Halb- oder Schatten. Es ist nicht davon auszugehen, dass der Schattenwurf mit einer geringeren Artenvielfalt einhergeht. Ferner ist mit den im Gestaltungsplan vorgegebenen Gebäudehöhen nicht mit einer aussergewöhnlichen Beschattung des Aussenraumes zu rechnen.</p>

Antrag 2	Das Quartier Isengrund soll weiterhin und gemäss BZO in der Zone W4 bleiben, damit das Quartier seinen typischen Charakter behält.
----------	--

Begründung	In bestehenden Quartieren mit einem typischen Charakter führen Änderungen zu einem Verlust des Charakters und der Identifizierung mit Quartier/Gemeinde. Adliswil hat unterdessen dermassen viele neue Überbauungen, dass es nicht eine weitere Verdichtung auch noch im Isengrund braucht, die zu noch mehr Gesichtsverlust führt. Die Gentrifizierung im Quartier Au-Isengrund-Werd ist unterdessen weit vorangeschritten. Dieser Prozess muss dringend gestoppt werden, damit auch Ansässige weiterhin im Quartier wohnen bleiben können. Auch Gebäude aus den 50er und 60er Jahren lassen sich bestens sanieren und heutigen Anforderungen im Energiebereich anpassen. Kleine Wohnungen sind zudem gefragt. Mit der Sanierung von bestehenden Bauten tragen wir dazu bei, dass nicht noch mehr Bauschutt beim Rückbau anfällt - Stichwort graue Energie/Nachhaltigkeit. Im Planungsbericht wird zudem die Quartieranalyse einseitig zitiert. Fehlend: «Er zeichnet sich durch eine weitgehend homogene Siedlungsstruktur (...) aus. (...) Die ortsbildprägende
------------	--

Siedlungsstruktur aus den Jahren 1900 bis 1950 ist identitätsstiftend und aus diesem Grunde bei der baulichen Verdichtung zu berücksichtigen.»

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Gründe für die nicht Berücksichtigung

Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann von den Bestimmungen der Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewiesen werden (§83 Abs. 1 PBG). An der Regelbauweise, namentlich an den Bau- und Zonenvorschriften und am Zonenplan der Stadt Adliswil, erfolgt keine Anpassung. Auch mit dem privaten Gestaltungsplan «Isengrund» bleibt das Quartier Isengrund gemäss BZO in der Zone W4.

Die 1952/53 erbauten «MIBA-Häuser» sind stark sanierungsbedürftig und erfüllen die Anforderungen an einen zeitgemässen/marktgerechten Wohnraum nicht mehr. Eine Sanierung wurde durch die Grundeigentümerin geprüft, jedoch verworfen. Neben wirtschaftlichen Kriterien spielten dabei auch die eingeschränkte Möglichkeit zur Anpassung der Wohnungen an die heutigen Bedürfnisse (wie beispielsweise Fehlen eines Personenlifts) sowie zur Aussenraumaufwertung aufgrund der ungünstigen Erschliessungssituation eine wesentliche Rolle. Den heutigen Anforderungen an beispielsweise hindernisfreie Bauten (SIA Norm 500) kann mit einer Sanierung nicht gerecht werden.

Im Rahmen eines Studienauftrages im Jahr 2019 wurde eine marktgerechte, situationsbezogene Lösung für eine neue, qualitätsvolle Wohnüberbauung gesucht. Für die Beurteilung der eingereichten Beiträge stellte insbesondere auch der Umgang mit dem Ort ein wichtiges Kriterium dar.

Das Gespräch mit der Stadtverwaltung wurde bereits frühzeitig gesucht. Die Anliegen der Stadt, ein auf den Ort abgestimmtes Wohnungsangebot an Klein- und Standardwohnungen für junge Erstmietende, Paare und Kleinfamilien, konnten daher von Beginn weg berücksichtigt werden. Im Programm zum Studienauftrag ist entsprechend als Zielsetzung festgehalten, dass «Neubauten mit mittelpreisigen Klein- und Standardwohnungen für verschiedene Zielgruppen und Generationen» angeboten werden.

Das Richtprojekt der architekttick AG umfasst 6 1.5-Zi-Whg und 32 2.5-Zi-Whg (von insgesamt 77 Wohnungen) und berücksichtigt das Bedürfnis an einen hohen Wohnstandard, wie Raumaufteilung, Raumklima oder gut belichtete Räume. Ausserdem wird im Umgebungsrichtprojekt der Sima/Breer Landschaftsarchitekten der Aussenraumgestaltung grossen Wert beigemessen.

Antrag 3

Alternativ: sollte der Gestaltungsplan angenommen werden, dann ist auf eine so grossflächige Überbauung zu verzichten. Mindestens auf die Reiheneinfamilienhäuser ist zu verzichten, sie waren im Wettbewerb noch kein Thema.

Begründung

Gemäss LEK gehört der Isengrund ins Areal WQP – Wohnen mit parkähnlichem Charakter. Dies bedingt, dass die Gebäudeabstände gross sind. Bei einer Verdichtung leidet der Parkähnliche Charakter. (Im Planungsbericht übrigens falsch zugeordnet zu D09.)

Im Siegerprojekt war die Verdichtung weniger stark, der parkähnliche Charakter (WQP) eher gegeben.

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Gründe für die nicht Berücksichtigung

Im Rahmen des Studienauftrags wurde in der Empfehlung des Beurteilungsgremiums, welches unter anderem aus Fachexperten aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur sowie beratenden Experten u.a. von der Stadt Adliswil bestand, dem Projekt des Architekturbüros architekttick die Möglichkeit für ein entsprechendes Wohnangebot attestiert. Das Beurteilungsgremium schlug dazu ein «Reihenhaus-Gebäude» vor.

Die geplante Siedlungsentwicklung nach Innen entspricht den Zielen des kantonalen Raumordnungskonzepts (ROK-ZH) und den Dichtevorgaben des regionalen Richtplans für dieses Gebiet. Dies wurde im Rahmen der kantonalen Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich bestätigt.

Das Landschaftsentwicklungskonzept LEK Adliswil (2014) ist ein strategisches Instrument und bildet mit Zielen und Massnahmen die Grundlage für grundeigentümergebundene Planungsinstrumente sowie die Ausführung dieser. Es sind somit Empfehlungen für die Umsetzung in verbindlichen Regelungen.

Die MIBA-Häuser auf der Parzelle Kat. Nr. 8449 finden sich gemäss dem LEK Adliswil im Siedlungsgebiet mit Massnahmen D09. Im Siedlungsgebiet werden die folgenden Ziele angestrebt:

- Siedlungsraum gesamthaft als vielfältigen, naturbezogenen Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen aufwerten
- Freiraum- und Biotopverbund schaffen
- Flächen multifunktional nutzen → Erholung / Naturschutz
- Mehr nutzbare und veränderbare Freiräume schaffen → Erholung / Naturschutz
- Seltene und bedrohte Arten und ihre Lebensräume im Siedlungsgebiet schützen und fördern
- Verzahnung des Siedlungsrandes mit der Landschaft
- Siedlungstypische Qualitäten erhalten und fördern
- Fördern der Biodiversität mit Schwerpunkt im Siedlungsraum

Die spezifischen Massnahmen D09 beziehen sich ausschliesslich auf Liegenschaften im Eigentum der Stadt Adliswil und sind für die vorliegende Planung nicht relevant.

Innerhalb des Siedlungsgebiets sind zudem Siedlungstypen mit grossem Potential, unter anderem WQP (Wohnquartier (Mehrfamilienhäuser) mit parkähnlichem Charakter), verzeichnet. Auch die Parzelle Kat. Nr. 8449 wird vom Siedlungstyp WQP überlagert. Dieser Siedlungstyp weist grosszügige Grünflächen mit Solitärbäumen sowie grosse Gebäudeabstände auf. Nordöstlich der Soodstrasse werden im LEK, innerhalb der WQP, zudem markante Bäume / Baumgruppen ausgewiesen.

Im Kapitel «Strategische Planung» wird unter den Massnahme G02 empfohlen, in der BZO eine Formulierung für Frei- und Grünflächen zu prüfen (Mindestanteil an Grünflächen). Bei Bauvorhaben in WQP sind Auflagen zu prüfen. Dazu bedarf es einer Revision der BZO.

Die erwähnten Inhalte des LEK wurden im privaten Gestaltungsplan «Isengrund», Adliswil wie folgt umgesetzt:

Im Situationsplan sind folgende Festlegungen ausgewiesen, welche in Bezug zu den Frei- und Grünflächen stehen: Hoher ökologischer Wert als Grundsatz, Grünflächen, Einzelbäume, welche zu erhalten sind und Einzelbäume, welche zusätzlich zu pflanzen sind sowie ökologische Kleinstrukturen und Vernetzungselemente.

In Art. 11 und Art. 15 der Gestaltungsplanvorschriften (GPV) zum Gestaltungsplan ist in den Grundsätzen festgehalten, dass bei der Gestaltung auf einen hohen ökologischen Wert zu achten ist. Ausserdem wird in Art. 16 GPV mit dem Baugesuch ein detaillierter Umgebungsplan gefordert, welcher die Bepflanzung, ökologische Kleinstrukturen und Vernetzungselemente, ein Schutzkonzept zur Erhaltung der Einzelbäume sowie die Aussen- und Spielraumgestaltung (nicht abschliessend) aufzuzeigen hat.

Die Grünfläche umfasst eine Gesamtfläche von 1'835 m². Dies entspricht 33% der Parzellenfläche und in etwa so viel wie die Fläche der im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baubereiche (34.5%). Zudem ist ein Hofbereich mit einer Fläche von 1'171 m² (21%) vorgesehen, welcher nach Art. 18 Abs. 1 GPV dem Aufenthalt und Verweilen der Anwohnenden dient. Der Hofbereich ist entlang der Gebäudefassaden von Baufeld I und II intensiv zu begrünen (Art. 18 Abs. 2 GPV) und die Hauptverbindungen für den Fussverkehr attraktiv und grosszügig zu gestalten (Art. 18 Abs. 3 GPV). Die Fusswegführung wurde so gewählt, dass diese auch weiterhin an den bestehenden Fussweg im Süden anschliesst. Die Freiflächen sind zudem mit gemeinschaftlichen Freiräumen aufzuwerten. Diese sind nach Art. 19 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 1 der GPV hochwertig und abwechslungsreich zu gestalten, wobei mindestens 20% der anrechenbaren Geschossfläche als Spiel- und Ruhefläche auszugestalten ist.

Die derzeitige Überbauung nimmt eine verhältnismässig grosse Erschliessungsfläche für den motorisierten Verkehr ein. Der private Gestaltungsplan «Isengrund» sieht demgegenüber eine Tiefgaragenzufahrt direkt ab der Isengrundstrasse vor. Die Erschliessungsfläche für den motorisierten Verkehr wird dadurch minimiert und der Grünfläche sowie einem multifunktionalen Hofbereich zugesprochen.

Weiter werden im Situationsplan fünf Einzelbäume erfasst, welche es nach Art. 17 Abs. 1 GPV an ihrem heutigen Standort zu erhalten gilt. Bei den Bauarbeiten ist auf deren Schutz zu achten. Zusätzlich werden im Situationsplan 28 Bäume abgebildet. Davon sind nach Art. 17 Abs. 2 GPV mindestens 14 mittel- bis grosskronige Hochstammbäume oder Heister ausserhalb des Hofbereichs und mindestens 10 klein- bis mittelkronige Hochstammbäume oder Heister zu pflanzen. Mit der geplanten Überbauung sollen somit mindestens 24 neue Bäume gepflanzt werden, während fünf bestehende grosskronige Bäume erhalten bleiben. Der Aussenraum der derzeitigen Überbauung umfasst ca. 10 Einzelbäume.

Fazit:

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Isengrund» wird zur Aufwertung der Parzelle sowie des Quartiers beigetragen:

- Der Frei- und Grünraum wird sozialräumlich aufgewertet.
- Durch umfassende Gestaltungsvorgaben wird zum parkähnlichen Charakter des Quartiers beigetragen.

- Die Erhöhung des Baumbestands, Dachbegrünung, Staudenflure sowie ökologische Kleinstrukturen und Vernetzungselemente tragen zu einer hohen Artendiversität im Siedlungsgebiet bei.
- Die Durchwegung wird attraktiv gestaltet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht (Wegerecht zu Gunsten der Stadt Adliswil).
- Die Erschliessungsfläche sowie die Lärmemissionen werden aufgrund der direkten Tiefgaragenzufahrt ab der Isengrundstrasse reduziert.
- Im Sinne der in diesem Gebiet angestrebten Siedlungsentwicklung nach Innen erfolgte die Ergänzung mit einem Reihenhaus-Gebäude.

Antrag 4
Alternativ: Der Gestaltungsplan wird nur abgeändert - Dann soll die Überbauung auch Standards des autofreien/autoarmen Wohnens genügen und die unterirdischen Parkplätze redimensioniert werden zugunsten mehr grosskronigen Bäumen im Mittelfeld der Bauten (Massnahmen zugunsten Hitzeminderung).

Begründung
Autofreies Wohnen: Unterdessen wohnen in grossen Städten mindestens 50% der Haushalte ohne eigenes Auto. Diesem Umstand ist Rechnung zu tragen, die unterirdischen Parkierungsmöglichkeiten zu verringern zugunsten mehr grosskroniger Bäume zwischen den Bauten. Damit wird die Klimaveränderung etwas abgefangen. Mit der Revision der BZO kann Adliswil Autoarmes/autofreies Wohnen stärker fördern und aktuelle auch in einem Gestaltungsplan fördern (...). Somit kann man auch die Carsharing-Standort den ordentlichen Parkplätzen zuschlagen. Ein Car-Sharing-Standort soll zur Pflicht gemacht werden!

Entscheid
Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Gründe für die nicht Berücksichtigung
Für die Berechnung der Abstellplätze wurden die Bestimmungen aus der rechtsgültigen kommunalen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (PP-VO) herangezogen. Die Tiefgarage des Richtprojekts Architektur wurde auf die minimal vorgeschriebene Anzahl an Pflichtparkplätzen ausgelegt. Die Einhaltung der Pflichtparkfelder wurde von der Baukommission Adliswil an der Sitzung vom 2. April 2020 gefordert und durch den Stadtrat in seiner Sitzung vom 19. Mai 2020 bestätigt.

Der private Gestaltungsplan «Isengrund» berücksichtigt die Möglichkeit zur Erstellung eines Carsharing Standorts (im Situationsplan sowie in Art. 23 Abs. 3 und 4 der Gestaltungsplanvorschriften). Der Bedarf eines solchen wird im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojekts geprüft. Eine Realisierung ist nur zweckmässig, wenn auch tatsächlich ein Bedarf nachgewiesen werden kann. Ist der Bedarf nicht gegeben, kann dieser Raum dem Grünraum zugesprochen werden.

Antrag 5
Alternativ: Standards bzgl. Nachhaltigkeit beim Bauen erhöhen.

Begründung
Alternativ: Sollte die Überbauung gemäss Gestaltungsplan realisiert werden, dann sollen höhere Standards bzgl. Bauten gefordert werden: CO₂-neutrale Bauten aus Holz mit höchstem Standard bzgl. Energie. Pflicht zur Co₂-neutralen Energieversorgung. Fassadenbegrünung nicht nur als Kann-Empfehlung, sondern wie die Dachbegrünung als Muss. Ebenso müssen alle Areal-internen Fussverkehrswege mit einem versickerungsfähigen Belag ausgestattet sein. Kann-Empfehlungen werden durch ein Muss ersetzt.

Entscheid
Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Gründe für die nicht Berücksichtigung

Die Swiss Life Asset Management Real Estate Schweiz verfolgt ein holistisches Verständnis des Nachhaltigkeitsbegriffs entlang der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit: Umwelt, Wirtschaft und Soziales. Neben den Themen Energie und Komfort sollen daher bei Neubauten auch die weiteren Aspekte aus den Bereichen Umwelt (z. B. ökologische Baumaterialien, Artenvielfalt, nachhaltige Mobilität), Soziales (z. B. soziale Durchmischung, Zugänglichkeit/Nutzbarkeit für alle) und Wirtschaft (allen voran die Lebenszykluskosten, welche einen langfristigen Blick auf die Immobilie wirft) berücksichtigt werden. In diesem Sinne werden die Neubauten nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS Hochbau realisiert.

Mit dem SNBS Hochbau werden die Bedürfnisse von Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft gleichermaßen und umfassend in die Planung, den Bau und den Betrieb mit einbezogen. Es wird der gesamte Lebenszyklus einer Immobilie betrachtet.

Das SNBS-Label ist als einer der höchsten Standards zu klassifizieren (höher als z. B. Minerergie-ECO oder Minerergie-P). Im vorliegenden Projekt soll sogar das SNBS Label Gold erreicht werden.

Antrag 6

Mehrwertabschöpfung: Zuerst soll der Grosse Gemeinderat Stellung zur Mehrwertabschöpfung nehmen, auch zum städtebaulichen Vertrag und dessen vorgesehener Mehrwertabschöpfung. Der MAG ist zu erhöhen.

Begründung

Der Städtebauliche Vertrag wurde erstellt, bevor die Stadt Adliswil die Mehrwertabschöpfung im GGR bewilligt hat. Verschiedentlich forderten diverse Bürgerinnen Adliswils einen höheren MAG als 20%. Beim Gestaltungsplan wird der MAG nochmals einseitig zu Gunsten des Grundeigentümers berechnet und ausgelegt, es braucht eine höhere Mehrwertabschöpfung. Diese ist neu zu berechnen. Bereits die 536'000 von 3'000'000 Franken sind nur 16,6% statt der minimalen 20% und das dann auch noch unabhängig der sich momentan rasch ändernden Wertentwicklung! Die genannten Mehrleistungen entsprechen nur den behördenverbindlichen Vorgaben z.B. des LEK's (z.B. Baumpflanzungen). Entweder wird der volle MAG berechnet oder Swisslife muss sich verpflichten, einen Teil der Wohnungen vergünstigt abzugeben. Die Stadt Adliswil soll im Sinne der Einwohner und nicht der Bauunternehmer handeln!

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Gründe für die nicht Berücksichtigung

Die Höhe der Mehrwertabgabe wurde in einem mehrstufigen Vorgehen mit der Stadt Adliswil verhandelt. Man einigte sich auf einen Abgabesatz von 30%. Dies liegt 10% über dem Abgabesatz gemäss dem derzeitigen Entwurf zur teilrevidierten BZO, welche vom Stadtrat an seiner Sitzung vom 13. Juli 2021 beschlossen und dem Grossen Gemeinderat zur Festsetzung beantragt wurde. Der Abgabesatz darf nach § 19 Abs. 3 des Mehrwertausgleichgesetzes (MAG) zwischen 0% und 40% betragen.

Die öffentliche Auflage vor der Festsetzung (§ 7 Abs. 2 PBG) ist zulässig. Die Auflage des Vertragsentwurfes dient der Information der Bevölkerung im Hinblick auf den geplanten Vertragsabschluss und die darin vorgesehenen Ausgleichsleistungen. Die rechtliche Verbindlichkeit des städtebaulichen Vertrags setzt die Unterzeichnung der Vertragspartner sowie den Eintritt der Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans «lsengrund» voraus.

Auch das Wohnangebot wurde zusammen mit der Stadt Adliswil eruiert. Das Projekt soll mittelpreisige Klein- und Standardwohnungen für verschiedene Zielgruppen und Generationen anbieten.

Antrag 7	Die Verwendung der Mehrwertabschöpfung ist anzupassen und vornehmlich für das Zentrumsg Gebiet Ost einzusetzen.
Begründung	Hier wird bereits festgelegt, wozu der MAG dienen soll. Gemäss Kanton dient der MAG zur Gestaltung des öffentlichen Raums (Gestaltung von Parks und Grünanlagen wie der Verbesserung des Lokalklimas und sozialen Infrastrukturen.). Leider ist in Adliswil noch kein Fondreglement da. Es ist aber nicht einzusehen, weshalb eine Flutlichtanlage für Kunstrasen in der Schulanlage Dietlimoos damit finanziert werden soll. So etwas sollte in den ordentlichen Kredit des Schulhauses fallen. Wir fordern, dass diese Finanzen vollumfänglich fürs Zentrum Ost eingesetzt werden oder für Umsetzungen des LEK' s im Bereich Natur/ Artenvielfalt.
Entscheid	Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.
Gründe für die nicht Berücksichtigung	<p>Die unter Punkt 7 des städtebaulichen Vertrags erwähnten Projekte wurden vom Stadtrat bestimmt:</p> <p>Die vertragliche Sachleistung in der Höhe von CHF 536'000 wird für folgende Projekte der Stadt Adliswil verwendet:</p> <ul style="list-style-type: none">– Fussweg entlang der Sihl im Abschnitt Soodstrasse – Werdsteg– Flutlichtanlage für Kunstrasen Schulanlage Dietlimoos <p>Sollte aus irgendwelchen Gründen die Sachleistung nicht für die oben erwähnten Projekte verwendet werden können, sind die folgenden Projekte in der Priorität der Abfolge zu finanzieren:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Planungskosten für Entwicklung Zentrum Ost2. Fussgängerbrücke über Sihl vom Zentrum Ost zur Einmündung Bahnhofstrasse/Soodstrasse (unterhalb Bahnhofbrücke)

2.2 Einwendung Nr. 3

Antrag 1	Die Mehrwertabgabe dynamisch zu vereinbaren, als dass Änderungen der Ausnützung nach Abschluss des jeweiligen Vertrags anteilmässig auch die Mehrwertabgabe beeinflussen.
Begründung	Wenn also ein Referenzwert um 10 % ändert, so ändert auch die Mehrwertabgabe um 10 %. Minimale Änderungen von z.B. bis zu 1'000 CHF können ggf. vernachlässigt werden.
Entscheid	Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.
Gründe für die nicht Berücksichtigung	Der Antrag betrifft die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zum Kommunalen Mehrwertausgleich der Stadt Adliswil. Eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag zwischen der Swiss Life AG und der Stadt Adliswil ist nicht zulässig.

Antrag 2 Die Vereinbarungen sind 'vorbehältlich der Zustimmung der zuständigen Organe der Gemeinde' abzuschliessen.

Begründung Demokratische Rechte dürfen nicht durch Verträge abgeschafft resp. übersteuert werden. (Dies empfehle ich nur schon, um keine Prozesse zu provozieren, was statt der angestrebten Rechtssicherheit und Zeitgewinn das Gegenteil ergäbe.)

Beide Einwendungen gelten für jegliche Gestaltungspläne, welche die Stadt Adliswil abschliesst.

Entscheid Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Gründe für die nicht Berücksichtigung Die öffentliche Auflage vor der Festsetzung (§ 7 Abs. 2 PBG) ist zulässig. Die Auflage des Vertragsentwurfes dient der Information der Bevölkerung im Hinblick auf den geplanten Vertragsabschluss und die darin vorgesehenen Ausgleichsleistungen. Die rechtliche Verbindlichkeit des städtebaulichen Vertrags setzt die Unterzeichnung der Vertragspartner sowie den Eintritt der Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans «Isengrund» voraus.

Einwendungen können nicht universell und auf künftig folgende Planungen vorgebracht werden.

2.3 Einwendung Nr. 4

Antrag Der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Adliswil und Swiss Life ist abzulehnen. Zuerst soll der Grosse Gemeinderat Stellung zur Mehrwertabschöpfung nehmen, auch zum städtebaulichen Vertrag und dessen vorgesehener Mehrwertabschöpfung. Der MAG ist zu erhöhen.

Begründung Eine Vorwirkung des städtebaulichen Vertrags ist nicht statthaft. Der städtebauliche Vertrag wurde erstellt, bevor die Stadt Adliswil die Mehrwertabschöpfung im GGR bewilligt hat. Verschiedentlich fordern diverse BürgerInnen Adliswils einen höheren MAG als 20%. Beim Gestaltungsplan wird der MAG nochmals einseitig zu Gunsten des Grundeigentümers berechnet und ausgelegt; Es braucht eine höhere Mehrwertabschöpfung. Zudem ist die Berechnungsweise der Mehrwertabschöpfung im städtebaulichen Vertrag durch Wüest Partner AG zugänglich zu machen.

Entscheid Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Gründe für die nicht Berücksichtigung Die Höhe der Mehrwertabgabe wurde in einem mehrstufigen Vorgehen mit der Stadt Adliswil verhandelt, wobei beide Vertragspartner dem Inhalt zustimmen müssen. Man einigte sich auf einen Abgabesatz von 30%. Dies liegt 10% über dem Abgabesatz gemäss derzeitigem Entwurf zur teilrevidierten BZO, welche vom Stadtrat an seiner Sitzung vom 13. Juli 2021 beschlossen und dem Grossen Gemeinderat zur Festsetzung beantragt wurde. Der Abgabesatz darf nach § 19 Abs. 3 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) zwischen 0% und 40% betragen.

Die öffentliche Auflage vor der Festsetzung (§ 7 Abs. 2 PBG) ist zulässig. Die Auflage des Vertragsentwurfes dient der Information der Bevölkerung im Hinblick auf den geplanten Vertragsabschluss und die darin vorgesehenen Ausgleichsleistungen. Die rechtliche Verbindlichkeit des städtebaulichen Vertrags setzt die Unterzeichnung der Vertragspartner sowie den Eintritt der Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans «Isengrund» voraus.
