

Stand: verabschiedet durch den Stadtrat zuhänden Grosser Gemeinderat

Privater Gestaltungsplan, Sihlmatten

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Anhörung und öffentliche Auflage nach § 7 Abs. 1 und 2 PBG

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Kat.-Nrn. 5221 und 5222

Für die Zürich Anlagestiftung

.....
Márek Dobias

.....
Markus Bleuer

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Grossen Gemeinderats

.....
Der Präsident, Wolfgang Liedtke

.....
Der Sekretär, Daniel Frei

Von der Baudirektion

genehmigt am

BDV Nr.

Für die Baudirektion

Inhaltsverzeichnis

1	Einwendungs- und Anhörungsverfahren	3
2	Behandlung der Einwendungen	3

Bearbeitung

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

Fanny Pietzner

1 Einwendungs- und Anhörungsverfahren

Öffentliche Auflage,
Anhörung der Region und der
Nachbargemeinden

Der Stadtrat Adliswil hat mit Beschluss-Nr. 2022-102 vom 22. März 2022 die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan Sihlmatten 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 28. März 2022 bis 27. Mai 2022.

Behandlung der
Einwendungen

Es sind 2 Einwendungen mit zum Teil mehreren Anträgen eingegangen. Die Einwendungen werden im vorliegenden Bericht anonymisiert behandelt.

2 Behandlung der Einwendungen

Antrag 1

Die Gebäudehöhe des Hochhauses wird abgelehnt.

Begründung des Antragstellers

Der Grosse Gemeinderat hat sich gegen Hochhäuser mit einer Höhe von mehr 25 m ausgesprochen.

Entscheid

Zur Kenntnis genommen

Begründung des Entscheids

Mit Berichterstattung zum Postulat "Massvolle Verdichtung statt Grossüberbauungen und Hochhäuser" (SRB Nr. 2022-79) wurde dargelegt, dass gemäss § 83 PBG mittels Gestaltungsplan immer von der Regelbauweise, d.h. Bau- und Zonenordnung, abgewichen werden darf. Entsprechend kann die geforderte Festlegung der Maximalhöhe in der Bau- und Zonenordnung gar keine Wirkung entfalten. Somit ist eine generelle Festlegung der Gebäudehöhe auf maximal 25 m weder sinnvoll noch zielführend, um das Ortsbild zu bewahren. Ein Beschluss des Grossen Gemeinderates, welcher eine Höhenbeschränkung in der Bau- und Zonenordnung festhält, liegt nicht vor.

Antrag 2

Die Unterlagen verfügen über keine seriösen Grundlagen, um die finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt abschätzen zu können. Die Grundlagen sind zu ergänzen.

Begründung des Antragstellers

Das Postulat zu mehr Transparenz wurde vom Stadtrat gutgeheissen und bedeutet, dass die finanziellen Auswirkungen auf die Infrastrukturkosten für jedes Projekt klar ausgewiesen werden müssen.

Entscheid

Zur Kenntnis genommen

Begründung des Entscheids

Das Postulat wurde am 30.11.2021 mit SRB-Nr. 2021-286 vom Stadtrat entgegengenommen. Somit hat der Stadtrat bis am 30.11.2022 Zeit, Bericht über das Ergebnis der Prüfung zu erstatten (Art. 82 Geschäftsordnung Grosser Gemeinderat). Auch wenn diese Frist noch nicht abgelaufen ist, wird der Stadtrat mit Überweisung an den Grossen Gemeinderat zur Festsetzung des Dossiers Sihlmatten eine Zusammenstellung der finanziellen Auswirkungen des Projektes vorlegen.

Antrag 3	Mit jedem Bauprojekt ist zudem eine Schätzung der zu erwartenden Steuerkraft vorzusehen.
Begründung des Antragstellers	Auch diese Information ist nicht gegeben.
Entscheid	Zur Kenntnis genommen
Begründung des Entscheids	Siehe Antwort zu Antrag Nr. 2.
Antrag 4	Pro Wohnung sollte mindestens ein Tiefgaragenparkplatz zur Verfügung gestellt werden.
Begründung des Antragstellers	Es hat zu wenig Parkplätze. «Mobilitätskonzepte» funktionieren nachweislich schlecht bis gar nicht, weder in Zürich noch in anderen Gemeinden und werden in Adliswil nur zu mehr Druck auf die öffentlichen Parkplätze längs 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. Damit die umliegenden Quartiere nicht belastet werden, sind genügend Besucherparkplätze vorzusehen.
Entscheid	Nicht berücksichtigt
Begründung des Entscheids	<p>Grundsätzlich richtet sich die Anzahl Parkplätze nach der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Adliswil vom 11.03.1992. Mit einem Mobilitätskonzept kann die Anzahl Pflichtabstellplätze gemäss dieser kommunalen Verordnung reduziert werden. Dabei legt Art. 19 GPV fest, dass das Mobilitätskonzept im Rahmen des ersten Baugesuches vorzulegen ist. Hierfür werden in Art. 19 Abs. 2 GPV diejenigen Punkte aufgelistet, die im Mobilitätskonzept enthalten sein müssen.</p> <p>Die Anzahl Parkplätze wird mit dem Projekt geringfügig reduziert. Dies wirkt sich positiv auf die Geometrie und somit die Graue Energie der Tiefgarage aus. Da das Projekt nach Vorgabe der Stadt ausserdem nach SNBS zu zertifizieren ist, kommt dem Bereich Mobilität hohe Bedeutung zu. Auch hier wirkt sich eine leicht reduzierte Anzahl Parkplätze positiv auf das Ergebnis der Zertifizierung aus. Wird die Anzahl Parkplätze nach Verordnung realisiert, wirkt sich das negativ auf die SNBS-Bewertung aus.</p> <p>Der optionale unterirdische Baubereich dient ausschliesslich der Raumsicherung für eine Tiefgaragenerweiterung, zur Behebung allfälliger Missstände, die durch die Abweichung von der Pflichtparkplatzzahl gemäss kommunaler Verordnung ergeben könnte (Art. 7 Abs. 3 GPV).</p>
Antrag 5	Es hat zu wenig hochqualitative Wohnungen. Es fehlen zudem grössere Wohnungen wie 5 1/2 und 6 1/2 Zimmer-Wohnungen. Die grösseren Wohnungen weisen zu wenig Nasszellen auf.
Begründung des Antragstellers	Dies ist nach heutigem Standard erforderlich. 4 1/2 Zimmer-Wohnungen sollten mindestens zwei Nasszellen aufweisen.
Entscheid	Zur Kenntnis genommen
Begründung des Entscheids	Der Wohnungsmix und die Anzahl von Nasszellen liegt in der Entscheidungsfreiheit des Grundeigentümers / Bauherren.

Antrag 6	Im Gestaltungsplan sind Sportgeräte zu ergänzen.
Begründung des Antragstellers	Obwohl im GESAK eigentlich festgesetzt ist, dass Sportgeräte eingeplant werden sollen, gibt es entlang der Sihl keine Sportgeräte, die den Outdoor-Fitness-Trail attraktiv ergänzen würden.
Entscheid	Nicht berücksichtigt
Begründung des Entscheids	<p>Das Bewegungsraum- und Sportanlagenkonzept der Stadt Adliswil (GESAK), Juni 2018 bildet die Grundlage für sämtliche Tätigkeiten im Bereich Sport und Bewegung. Im Projekt werden verschiedene Massnahmen umgesetzt: Bereitstellung altersgerechter, wohnraumnaher Bewegungsräume bzw. Spielplätze; Schaffung von Erlebnisräumen und Gestaltung von Plätzen, Einrichtung öffentlicher Rastplatz mit WC-Anlage; Gewässerzugänge zur Sihl.</p> <p>Der sihlseitige Bereich liegt im Gewässerraum. Dort sind nur standortgebunden Bauten und Anlagen zulässig.</p> <p>Öffentlich nutzbare Sportgeräte können auf öffentlichem Grund realisiert werden.</p>
Antrag 7	Auf eine nahtlose Erschliessung (Fortsetzung Wander- und Veloweg) zum und vom Hoheitsgebiet der Gemeinde Rüschlikon ist zu achten.
Begründung des Antragstellers	Der Gestaltungsplanperimeter stösst im Bereich der Sihl direkt an die gemeinsamen politischen Grenzen der Gemeinden Adliswil und Rüschlikon.
Entscheid	Zur Kenntnis genommen
Begründung des Entscheids	Eine nahtlose Fortsetzung ist auch im Fuss- und Veloverkehrskonzept der Stadt Adliswil vorgesehen.