



Stadt

Adliswil

Kanton Zürich
Stadt Adliswil

Stand: 15. März 2023 zuhanden Verabschiedung durch Stadtrat

Teilrevision der Nutzungsplanung «Rifertstrasse»

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Anhörung und öffentliche Auflage nach § 7 Abs. 1 und 2 PBG vom 22. Juli 2022
bis 20. September 2022

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Grossen Gemeinderats

.....
Der Präsident, Wolfgang Liedtke

.....
Der Sekretär, Daniel Frei

1 Einwendungs- und Anhörungsverfahren

Öffentliche Auflage,
Anhörung der nach- und ne-
bengeordneten Planungsträ-
ger

Der Stadtrat Adliswil hat mit Beschluss-Nr. 2022-224 vom 12. Juli 2022 die Vorlage zur Teilrevision der Nutzungsplanung «Rifertstrasse» 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 ÖREB-Kataster zur Verfügung gestellt. Die Anhörung und öffentliche Auflage nach § 7 PBG erfolgte vom 22. Juli 2022 bis 20. September 2022.

Behandlung der
Einwendungen

Es sind insgesamt 9 Rückmeldungen eingegangen, welche teilweise Einwendungen mit mehreren Anträgen enthalten. Im vorliegenden Bericht sind die nicht berücksichtigten Einwendungen sowie die Einwendungen, welche lediglich zur Kenntnis genommen werden, weil ein Antrag fehlt, abgehandelt. Die Rückmeldungen enthalten teilweise Mischanträge, die sich sowohl auf die Teilrevision der Nutzungsplanung als auch auf den privaten Gestaltungsplan beziehen. Die in diesem Bericht behandelten Anträge sind in den grauen Fenstern jeweils fett markiert.

2 Behandlung der Einwendungen

Antrag 1

Auf die Festsetzung des privaten Gestaltungsplans und der Teilrevision Zonenplan «Rifertstrasse» sei zu verzichten.

Eventualiter seien die Grundlagen für die Festsetzung des privaten Gestaltungsplans «Rifertstrasse» zu überarbeiten und die Verdichtung auf ein angemessenes Mass zu reduzieren.

Eventualiter sei das Grundstück Kat.-Nr. 7686 ebenfalls in die Zone W3 aufzuzonen.

Begründung des Antragstellers

Das zweistufige Vergehen (Aufzoning + Gestaltungsplan) ist planerisch unsinnig. Es wäre ohne weiteres möglich, alles entweder mittels Zonenplananpassung oder via Gestaltungsplan zu regeln. Es ist offensichtlich, dass eine Aufzoning in diesem Ausmass weder mittels Zonenplananpassung noch mittels Gestaltungsplan zulässig wäre, weshalb das Vorgehen als reine Umgehungsmaßnahme betrachtet werden könnte. Im Ergebnis resultiert jedoch auch beim zweistufigen Vorgehen eine völlig übermässige Aufzoning. Es scheint, als sollte mit der vorgesehenen Aufzoning unter Missachtung planungsrechtlicher Vorgaben v.a. den privaten Renditeinteressen der Bauherrschaft Rechnung getragen werden.

Die richtplanerischen Vorgaben werden mit der vorgesehenen Aufzoning in keiner Weise berücksichtigt. Zur Anzahl Personen/Arbeitsplätze pro Hektar werden im Bericht nach Art. 47 RPV, S. 24, nur unter Berücksichtigung der Aufzoning von der W2 in die W3 Ausführungen gemacht, nicht aber unter Einbezug der zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen des Gestaltungsplans.

Generell haben Nutzungspläne (inkl. Gestaltungspläne) - abgesehen von untergeordneten und sachlich gerechtfertigten Abweichungen - der übergeordneten Richtplanung zu entsprechen.

Die Parzelle Kat.-Nr. 7686 scheint als «ausgespart» resp. als «fehlende Ecke» im Gestaltungsplan-Areal. Sie verbleibt als eigentliche «Bauzoneninsel» in der W2.

Entscheid**Nicht berücksichtigt.**

Begründung des Entscheids

Die Begründung, das Projekt liesse sich auch nur mit einer Teilrevision oder nur mit Gestaltungsplanung lösen ist fachlich nicht korrekt. Der Gestaltungsplan verlangt eine viel bessere Gestaltung und Ausrüstung, welche mit einer alleinigen Aufzonung nicht möglich ist und umgekehrt, kann mit dem Gestaltungsplan alleine, die gewünschte Dichte nicht erreicht werden. Mit dem Gestaltungsplan können Zahl, Lage, Nutzweise usw. detailliert auf das erarbeitete, städtebaulich auf die Umgebung abgestimmte Projekt definiert werden. Dies wäre mit einer alleinigen Aufzonung nicht möglich, da dann lediglich nach der Regelbauweise und deren Bauvorschriften geplant und gebaut werden kann.

In der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) werden die gebietsweisen Vorgaben aus der Richtplanung parzellenscharf konkretisiert. Zwischen der aktuell geltenden Zonierung (W2) und dem Gestaltungsplan besteht eine Differenz, dass der Gestaltungsplan allein als Sinnentleerung der Grundordnung beurteilt würde. Mit der parallel vorgesehenen Zonenänderung zur Wohnzone W3 wird dieses Manko gemäss kantonaler Vorprüfung vom 8. November 2021 behoben.

Das Gebiet Rifertstrasse wird im regionalen Richtplan der Nutzungsdichtestufe «Geringe Dichte» (50 - 100 Köpfe pro Hektare Bauzone (K/ha Bauzone)) zugewiesen. Gemäss Erläuterungsbericht zum privaten Gestaltungsplan leitet sich aus dem Wohnungsspiegel des Richtprojekts eine Nutzungsdichte von rund 146 K/ha Bauzone ab, was einer mittleren Nutzungsdichte entspricht. Unter Berücksichtigung eines Abzuges für die Erschliessungsflächen von 10% ergibt sich eine Nutzungsdichte von 133 K/ha. Bei der im regionalen Richtplan festgelegten Nutzungsdichte handelt es sich um einen gebietsweisen Durchschnittswert, der im ganzen Quartier anzustreben ist. Die Nutzungsdichte ist nicht parzellenscharf und kann daher nicht begrenzt auf einzelne Parzellen heruntergebrochen werden. In diesem Sinne besteht ein erheblicher Spielraum für die Gemeinden. Dabei wird berücksichtigt, dass sich der von der Nutzungsplanänderung und vom Gestaltungsplan betroffene Perimeter in einer Gehdistanz von 10 - 15 Minuten vom Bahnhof Adliswil befindet (ÖV-Güteklasse C). Die Nutzungsplanänderung und der Gestaltungsplan können daher im Sinne des kantonalen Raumordnungskonzepts einen wichtigen Beitrag leisten damit das Bevölkerungswachstum in Abstimmung mit der Verkehrsinfrastruktur an einem geeigneten Standort erfolgen kann. In Kombination mit der parallellaufenden Zonenplanrevision ist der Gestaltungsplan mit den strategischen Überlegungen der regionalen Richtplanung vereinbar, was sowohl die Vorprüfung des Kantons als auch die Stellungnahme der Regionalplanungsgruppe bestätigt.

Hinsichtlich des Grundstücks Kat.-Nr. 7686 sind der Stadt Adliswil keine Planungsabsichten bekannt. Durch eine Aufzonung dieser einzelnen Parzelle, kann keine Erhöhung der Nutzungsdichte erreicht werden, da die Parzelle dafür zu klein ist. Das heisst, es würden nicht mehr Personen auf der bestehenden Grundfläche wohnen können, sondern es könnte lediglich die Wohnfläche pro Person vergrössert werden (Erhöhung der baulichen Dichte). Dies ist nicht im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung, wie es die Stadt Adliswil anstrebt. Zudem ist insbesondere bzgl. der Gebäudehöhen ein verträglicher Übergang zur westlichen Quartiererhaltungszone zu schaffen. Auch der Gestaltungsplan nimmt auf die feinkörnige Siedlungsstruktur Rücksicht, indem die Gebäudehöhe in den westlichen Baufeldern der benachbarten Quartiererhaltungszone angepasst ist.

Antrag 2

Die Teilrevision sollte ausgesetzt werden und eine allfällige Umzonung frühestens mit der Gesamtrevision der BZO vorgenommen werden.

Begründung des Antragstellers

In der Dokumentation ist nicht ersichtlich, warum die betroffene Parzelle anders behandelt werden sollte als die W2 Zone im Süd-Westen. Ein Grundstück, welches an eine der letzten grösseren, zusammenhängenden Sport- und Erholungszonen in Adliswil grenzt, sollte nicht leichtfertig umgezont werden nur um die Renditeziele einer Firma zu befriedigen.

Die angedachte Luxussiedlung auf dem Areal ist weder nötig noch nachhaltig in Bezug auf die angestrebte Verdichtung.

Entscheid

Nicht berücksichtigt.

Begründung des Entscheids

Der von der Nutzungsplanänderung und vom Gestaltungsplan betroffene Perimeter befindet sich in einer Gehdistanz von 10 - 15 Minuten vom Bahnhof Adliswil (ÖV-Gütekategorie C). Das Planungsvorhaben kann daher im Sinne des kantonalen Raumordnungskonzepts einen wichtigen Beitrag leisten, damit das Bevölkerungswachstum in Abstimmung mit der Verkehrsinfrastruktur an einem geeigneten Standort erfolgen kann. In Kombination mit der parallel laufenden Zonenplanrevision ist der Gestaltungsplan im Sinne der erfolgten Konkretisierung mit den strategischen Überlegungen der regionalen Richtplanung vereinbar.

In der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) werden die gebietsweisen Vorgaben aus der Richtplanung parzellenscharf konkretisiert. Zwischen der aktuell geltenden Zonierung (W2) und dem Gestaltungsplan besteht eine Differenz, dass der Gestaltungsplan allein als Sinnentleerung der Grundordnung beurteilt würde. Mit der parallel vorgesehenen Zonenänderung zur Wohnzone W3 wird dieses Manko gemäss kantonomer Vorprüfung vom 8. November 2021 behoben. Daher sind die beiden Verfahren eng miteinander verknüpft und werden parallel durchgeführt.

Entgegen der Begründung der Antragssteller ist die geplante Überbauung, welche sich nach dem aktuellen Marktumfeld richtet und nicht auf Luxusbedürfnisse ausgerichtet ist, sowohl nachhaltig als auch sachgerecht. Im Gegenteil wäre es für die Stadt Adliswil mit ihren wenigen Bauzonenreserven ein Luxus, würde man den Planungsperimeter lediglich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2 überbauen. Damit würde die Stadt dem Anspruch und gesetzlichen Auftrag nach einem haushälterischen Umgang mit der vorhandenen Bauzone in keiner Art und Weise gerecht.

Antrag 3

Es sei auf die Teilrevision der Nutzungsplanung Rifertstrasse zu verzichten.

Es sei der private Gestaltungsplan nicht zu genehmigen.

Aus folgenden Gründen:

1. Es sei die Grundeigentümerin anzuweisen, die Ausnützung auf maximal 50 % der anrechenbaren Grundstückfläche zu reduzieren.
2. Es sei die Erschliessung anzupassen und es sei die Zu- und Wegfahrt von den Tiefgaragen angemessen auf die umliegenden Quartiere zu verteilen.
3. Es sei der städtebauliche Vertrag den Grunddienstbarkeiten anzupassen.

Begründung des Antragstellers Die heutige Ausnützung liegt bei 30%. Mit dem Gestaltungsplan und der gleichzeitigen Aufzoning wird die Ausnützung um etwa 200% angehoben. Neu sollen auf dem Grundstück im Ausmass von 22'643 m² gemäss Vorschriften eine Wohnfläche von 21'380 m² zulässig sein. Dies entspricht einer Ausnützung von nahezu 100%. Mit der vorgezogenen Teilrevision der BZO soll die enorme Ausnützungsanhebung kaschiert werden. Dies ist nicht zulässig. Es ist missbräuchlich, auf diese Art und Weise die geplante Ausnützungsanhebung zu kaschieren und auf zwei Schultern zu verteilen. Das Verwaltungsgericht hat kürzlich eine Anhebung der Ausnützung von ca. 50% als übertrieben abgelehnt (VB.2021.00038).

Mit der Revision der BZO soll ein einziges Grundstück eingezont werden. Dies erweckt den Eindruck einer bauherrenbezogenen Planung, was nicht den geltenden Planungsgrundsätzen entspricht.

Entscheid

Nicht berücksichtigt

Begründung des Entscheids

Zwischen der aktuell geltenden Zonierung (W2/30%) und dem Gestaltungsplan besteht eine Differenz, dass der Gestaltungsplan als Sinnentleerung der Grundordnung beurteilt würde. Mit der parallel vorgesehenen Zonenänderung zur W3/50% wird dieses Manko gemäss kantonaler Vorprüfung vom 8. November 2021 behoben. Die beiden Verfahren – privater Gestaltungsplan und Teilrevision Zonenplan – werden zeitgleich durchgeführt, um eine möglichst hohe Transparenz über die Änderungen zu schaffen. Der Kanton bestätigte in der Vorprüfung die Rechtmässigkeit des Vorgehens. Es gibt keine gesetzliche Grundlage, welche ein solches Vorgehen untersagt. Der zitierte Verwaltungsgerichtsentscheid bezieht sich auf einen Gestaltungsplan in einem Ortsbaulich sensiblen Gebiet, bei welchem u.a. auch die Interessen des ISOS zu berücksichtigen waren. Im vorliegenden Fall der Rifertstrasse handelt es sich um ein nichtinventarisiertes Grundstück in einer reinen Wohnzone. Eine missbräuchliche Anwendung der Planungsinstrumente ist nicht vorhanden, wie dies auch die Vorprüfung des Kantons ergeben hat.

Die Entwicklung der Siedlungen nach innen sowie der haushälterische Umgang mit dem Boden sind übergeordnete Vorgaben, welche durch die Neuzonierung unterstützt werden. Die Zonenplanänderung leistet einen Beitrag zur Verdichtung im Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» und folgt dem kommunalen und kantonalen Anspruch der Nutzung der inneren Reserven sowie der gesetzlichen Pflicht zum haushälterischen Umgang mit dem Boden.

Der Eindruck einer bauherrenbezogenen Planung ist nicht zutreffend. Die Bauherrin hat in enger Zusammenarbeit mit der Stadt eine der letzten Baulandreserven sorgfältig mit einem aufwändigen Studienauftrag entwickelt. Ein solches Vorgehen ist üblich und anerkannte Praxis.

Die Einwendung bezüglich den Grunddienstbarkeiten im Städtebaulichen Vertrag ist aufgrund der fehlenden Begründung nicht nachvollziehbar, weswegen darauf nicht eingetreten werden kann. Notwendige Dienstbarkeiten werden aber im Rahmen der weiteren Planung gesichert.

Antrag 4	Die Einwender sind gegen die Umzonung der ehemaligen Sportanlage Swiss Re von heute W2 auf W3.
Begründung des Antragstellers	Das Vorhaben nimmt keine Rücksicht auf die umliegenden Strukturen, auf das bestehende Ortsbild und die Quartiererhaltungszone. Es liegt keine harmonische Eingliederung in das Bestehende vor.
Entscheid	<i>Nicht berücksichtigt.</i>
Begründung des Entscheids	<p><i>Die Umgebung ist heterogen mit eher grossteiligen Bauten im Norden und Süden, feinkörniger Siedlungsstruktur im Westen und mit dem Siedlungsrand im Osten. Diesem Umstand wird in der Teilrevision Nutzungsplanung Rechnung getragen. Im Weiteren wird auf die Begründung im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen des privaten Gestaltungsplans Rifertstrasse verwiesen.</i></p> <p><i>Um eine besonders gute Einordnung ins Gebiet sicherzustellen hat der Investor einen Studienauftrag mit vier teilnehmenden etablierten Architekturbüros durchgeführt. Dass sich das Projekt besonders gut (im Sinne von § 71 PBG) einfügt, hat auch die kantonale Vorprüfung bestätigt.</i></p>
Antrag 5	Das Ressort Bau und Planung sowie der Gemeinderat werden dringlich ersucht, von der Genehmigung der Teilrevision und des Gestaltungsplans abzusehen.
Begründung des Antragstellers	<p>Widerspruch zum regionalen Richtplan und zur BZO:</p> <p>Die massive Höhensteigerung und Verdichtung ist aus raumplanerischer und städtebaulicher Sicht in keiner Weise nachvollziehbar. Sie widerspricht den Zielsetzungen im regionalen Richtplan und überreizt den dort formulierten Anordnungsspielraum erheblich.</p> <p>Der Sinn der Zentrumszone, die eine ähnliche Dichte erlaubt, wird durch die Genehmigung der Teilrevision Zonenplan und des Gestaltungsplans erheblich geschwächt.</p> <p>Die Isolation der Parzelle Kat.-Nr. 7686, welche als einzige Parzelle in der W2 verbleibt, ist raumplanerisch als kritisch zu erachten und deren Integration in das Gesamtgefüge des Zonenplans ist fraglich.</p>
Entscheid	<i>Nicht berücksichtigt.</i>
Begründung des Entscheids	<p><i>Bezüglich Nutzungsdichte und Parzelle Kat.-Nr. 7686 wird auf die Begründung des Entscheids zum Antrag 1 verwiesen.</i></p> <p><i>Da die Höhenentwicklung der Gebäude ein Thema des Gestaltungsplans ist, wird auf den Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen des privaten Gestaltungsplans Rifertstrasse verwiesen.</i></p>