

Sitzung vom 31. März 2020

Beschl. Nr. **2020-75**

B1.6.3 Bau- und Zonenordnung, Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne, Erschliessungsplan
Zentrumsentwicklung Sood, Masterplan und Gebietsentwicklung Lätten; Entwicklungsleitbild

Ausgangslage

Der Stadtrat hat mit SRB 2014-311 vom 16. Dezember 2014 bei der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) im Rahmen der Gesamtrevision des regionalen Richtplans eine Anpassung des Arbeitsplatzgebiets um die Bahnstation Sood-Oberleimbach beantragt. Dem Antrag wurde von der Delegiertenversammlung der ZPZ am 24. November 2016 zugestimmt und die Planung zur Festsetzung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich verabschiedet. Die Richtplanänderung bezweckt, das vorhandene Arbeitsplatzgebiet zu reduzieren und ein Zentrumsgebiet inklusive einer überlagerten Festlegung „Eignungsgebiet für Hochhäuser“ festzusetzen. Damit sollen die planungsrechtlichen Grundlagen auf regionaler Stufe für eine Aufwertung des Gebiets um die Bahnstation Sood-Oberleimbach mittels funktionaler, baulicher und nutzungsspezifischer Verdichtung geschaffen werden.

Der Stadtrat stimmte mit SRB 2015-238 vom 22. September 2015 einer Zusammenarbeit mit den beteiligten Grundeigentümern zur Erstellung eines Masterplans zu, welcher als Grundlage für die spätere Nutzungsänderung dienen soll. In der ersten Phase des Masterplans wurden grundlegende Fragen wie z.B. die Möglichkeit einer Strassenunterführung unter den SZU-Gleisen hindurch geklärt. Diese Phase wurde im April 2018 abgeschlossen. Anhand der Erkenntnisse der ersten Phase sollte in einer zweiten Phase der eigentliche Masterplan mit Baufeldern, öffentlichen Räumen usw. erarbeitet werden.

Der Kanton Zürich prüfte nach der Eingabe der ZPZ den Entwurf des regionalen Richtplans. In seiner Rückmeldung forderte er als Grundlage zur Anpassung des Gebiets Sood eine Gesamtschau zu den Arbeitsplätzen der Stadt Adliswil. Ohne das Vorliegen einer solchen Gesamtbetrachtung könne eine Reduktion der Arbeitsplatzgebiete nicht beurteilt werden.

Mit SRB 2017-303 vom 31. Oktober 2017 hat der Stadtrat als Folge der kantonalen Rückmeldung der Erarbeitung einer „Gesamtschau Arbeitsplatzgebiete“ und einer zusätzlichen Machbarkeitsstudie zum Siedlungsgebiet Lätten zugestimmt. Die Gesamtschau wurde 2018 erarbeitet und zeigt die vom Kanton über die gesamte Stadt geforderte Übersicht. Gleichzeitig wurde die „Machbarkeitsstudie Lätten“ ausgearbeitet und damit geklärt, ob die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe im Gebiet östlich der Autobahn realistisch ist. Die Gesamtschau wie auch die Machbarkeitsstudie wurden im Mai 2018 abgeschlossen und mit dem Kanton im Juni 2018 diskutiert. Die beiden Dokumente wurden dabei als gute und sachgerechte Grundlagen für die weiteren Planungsschritte angesehen.

Als Folge des Diskussionsergebnisses mit dem Kanton wurde für das Gebiet Sood die eigentliche Masterplanung vorbereitet und die kooperative Planung mittels Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern im Dezember 2018 beschlossen. Ein interdisziplinäres Planerteam aus den Bereichen Städtebau, Landschaftsarchitektur, Verkehrsplanung, Raumentwicklung sowie Umweltplanung erarbeitete in der Folge den vorliegenden Masterplan.

Gleichzeitig wurde im Rahmen der Gebietsentwicklung Lätten ein Entwicklungsleitbild erstellt. Auch für diese Planung wurde ein Fachteam aus den Bereichen Städtebau, Raumentwicklung, Verkehr und Umweltplanung zusammengestellt. Im Rahmen eines Workshopverfahrens mit vier Veranstaltungen wurden die erarbeiteten Grundlagen in einem Begleitgremium mit Vertretern der Stadt Adliswil, der Gemeinde Kilchberg, der Stadt Zürich, verschiedenen kantonalen Ämtern und Fachstellen sowie der Grundeigentümerschaft und einer Vertretung der Anwohnerinnen und Anwohner diskutiert. Die vorliegende Gebietsentwicklung Lätten besteht aus zwei Dokumenten. Das Faltblatt gibt in zusammengefasster Form die wichtigsten Grundlagen, Ziele und räumlichen Prinzipien wieder, während der Materialienband detaillierter die Ausgangslage und Rahmenbedingungen sowie der Weg zum Entwicklungsleitbild aufzeigt. Abschliessend wird ein Ausblick auf die folgenden Planungsschritte gegeben.

Erwägungen

1. Zentrumsentwicklung Sood – Masterplan vom 25. Februar 2020

Der vorliegende Masterplan „Zentrumsentwicklung Sood“ beinhaltet neben einer Analyse der Situation mit der stadträumlichen Lage sowie deren Qualitäten und Defizite verschiedene räumliche Prinzipien wie z.B. zum Städtebau, zur baulichen Dichte oder zu den Nutzungen. Mittels eines Szenarios bis 2050 wird aufgezeigt, wie sich das Gebiet entwickeln könnte.

Der Bearbeitungssperimeter der Masterplanung umfasst eine Fläche von 5.1 ha, wobei rund ein Drittel auf nicht überbaubare Flächen wie Gleisanlagen, Strassen etc. fällt. Das Gebiet zeichnet sich aus durch die gute Erschliessung mit der SZU-Haltestelle Sood-Oberleimbach und der damit verbundenen Anbindung an die Stadt Zürich. Rund 1.3 Mio. Passagiere nutzten 2018 die Bahnstation als Ausgangs- oder Endpunkt ihrer Reise. Gleichzeitig finden sich in der Umgebung der Bahnstation zahlreiche Arbeitsplätze im Dienstleistungs- oder Produktionsbereich. Im Weiteren besteht mit der Nachbarschaft zum Sihlraum im Osten sowie dem Albishang mit seinen Wald- und Landschaftsflächen im Westen ein wertvolles Naherholungspotential. Trotz der starken Frequentierung bestehen aber auch Defizite. So fehlt es an Nutzungen wie z.B. in den Bereichen Versorgung und Wohnen, welche eine Verbindung zwischen den angrenzenden Wohnquartieren herstellen würden. Auch bestehen heute keine freiräumlichen Qualitäten, welche die Nutzung des Aussenraumes ermöglichen würden. Mit der Verdichtung des Fahrplans der SZU im Jahr 2028 auf den 7.5 Min-Takt ist zudem eine Verschlechterung der Situation für den motorisierten Individual- wie auch für den Langsamverkehr vorprogrammiert.

Das städtebauliche Konzept, welches dem Szenario zu Grunde liegt, sieht vor, dass mit unterschiedlichen Gebäudetypologien auf die Situation reagiert wird. Im vorliegenden Szenario bilden somit drei Hochpunkte einen Freiraumbereich, welcher das durch die Sihltalstrasse und die SZU-Linie durchschnittene Gebiet räumlich zusammenhält. Neben einer, an dieser Lage sinnvollen baulichen Dichte von 230%, sind auch ein entsprechendes Freiraumangebot und eine Förderung der Landschaftsvernetzung mittels verschiedener Massnahmen im Siedlungsraum vorgesehen. Der zentrale Platz bei der Bahnstation dient als Ankunfts- und Begegnungsort mit Aufenthaltsqualitäten für Bewohnerinnen und Bewohner, Arbeitnehmende, Gäste und Reisende. Die Strassenunterführung unter der SZU-Linie mit Anschluss an die Sihltalstrasse, welche u.a. mit Geldern aus dem Mehrwertausgleich finanziert werden soll, entflechtet die Verkehrsbeziehungen zwischen Privatverkehr, Veloverkehr und S-Bahn.

Durch diese Massnahme werden Rückstaus am Bahnübergang ins angrenzende Wohn- und Arbeitsgebiet vermieden. Mit der gleichzeitigen Umgestaltung der Sihltalstrasse zu einer siedlungsorientierten Strasse mit Mittelstreifen, Baumreihen und der Möglichkeit der niveaugleichen Querung wird die Grundlage für eine attraktive Vernetzung für den Fussverkehr geschaffen. Eine grosszügige Unterführung unter den Bahngleisen verbindet die zentralen Platzhälften im Osten und Westen, wobei die östliche Platzhälfte auch als Anschlusspunkt für die Erweiterung des Busangebots genutzt werden kann. Mindestens 75 % der Geschossflächen der Gebäude sollen künftig für Wohnen genutzt werden dürfen. Die übrigen Flächen sind, u.a. aufgrund der gesetzlichen Lärmvorschriften für das Arbeiten vorgesehen. Am zentralen Platz bei der Bahnstation sind im Erdgeschoss öffentliche Nutzung wie Läden u. dgl. vorgesehen. Damit allerdings das volle Potenzial des Standortes Sood-Oberleimbach genutzt werden kann, ist es notwendig, dass lärmverursachende Betriebe einen Ersatzstandort im Gebiet Lätten erhalten.

Mit dem vorliegenden Masterplan wird aufgezeigt, dass die Öffnung des Gebietes Sood für Wohnnutzung möglich und sinnvoll ist. Gleichzeitig kann das vorhandene Potential aktiviert und eine Verbesserung der Vernetzung erreicht werden.

2. Gebietsplanung Lätten – Entwicklungsleitbild vom 31. März 2020

Im Rahmen der früheren Machbarkeitsstudie Lätten wurde bereits das Potenzial für eine mögliche bauliche Entwicklung untersucht. Das Gebiet Lätten ist im regionalen Richtplan als Gebiet mit hoher baulicher Dichte festgelegt. In der Nutzungsplanung ist der Lätten als Reservezone (keine Bauzone) deklariert. Für eine spätere Nutzung ist daher eine Einzonung erforderlich. Das Gebiet wird derzeit mehrheitlich landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich befinden sich Familiengärten, südlich davon eine Pferdedressurkoppel. Beide Nutzungen sind über den Zwängiweg erschlossen. Topographisch steigt das Terrain gegen Osten an, wo sich Wohnnutzungen befinden. Die westlich verlaufende Autobahn erzeugt hohe Lärmemissionen sodass eine reine Wohnnutzung im Lätten ausgeschlossen werden muss.

Das Entwicklungsleitbild setzt sich mit den zahlreichen Rahmenbedingungen auseinander und zeigt eine mögliche künftige Nutzung der Reservezone auf. Das Gebiet mit seinen rund 15 ha soll zu zwei Drittel genutzt werden. Auf den rund 10 ha soll ein ausgewogenes Verhältnis an Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnflächen in Etappen realisiert werden können. Die periphere Lage des Lätten zwischen Zürich, Kilchberg und dem Gebiet Dietlimoos-Moos bedingt eine gute Einbettung in den bereits erstellten Siedlungskörper. Die städtebaulichen Prinzipien sehen eine gute Einbindung in den bestehenden Freiraum und eine hochwertige Vernetzung hinsichtlich des Landschaftsraumes mit der Siedlung vor. Eine künftige Überbauung soll an das Wiesland im Süden angebunden werden und das Freihaltegebiet Stockengut respektieren. In der Mitte des Planungssperimeters entsteht ein zentraler Freiraum mit unterschiedlichen Nutzungen (Grünflächen, Familiengärten, Spiel- und Begegnungsorte). Entlang der Autobahn bleibt die bestehende Böschung als verbindendes Element zur ökologischen Vernetzung. Im Süden ist abschliessend die vom ASTRA geplante Strassenabwasser-Behandlungsanlage (SABA) vorgesehen. Die baulichen Nutzungen folgen dem Schichtprinzip, wonach die lärmsensiblen Nutzungen wie Wohnen am weitesten von der Autobahn entfernt sind. Die gewerblichen Nutzungen finden sich unmittelbar neben der Autobahn und profitieren vom nahen Autobahnanschluss. In der Mitte befindet sich eine Mischnutzung zwischen Arbeitsplätzen und Wohnen. Um die Lärmemissionen der Autobahn zu begrenzen, ist auf dem bestehenden Böschungswall eine neue Lärmschutzwand vorgesehen. Das Gebiet wird sowohl in der Längs- wie auch der Querrichtung für den Fuss- und

Veloverkehr vernetzt. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird mit einer Verbesserung der Erreichbarkeit zu den bestehenden Haltestellen sichergestellt. Eine mögliche neue Haltestelle im Gebiet Lätten ist ebenfalls machbar. Der motorisierte Individualverkehr wird an den Zwängiweg angebunden. Zwei Strassen dienen der Erschliessung des Gebietes. Die Gewerbegasse nimmt den Verkehr aus dem Gewerbegebiet auf, während die Wohnstrasse nur die Wohnbauten erschliesst. Ein Fahrverbot für Lastwagen auf dem Zwängiweg in östlicher Richtung stellt sicher, dass dieser Verkehr nicht über Kilchberg oder Zürich fahren kann. Der Strukturplan im Entwicklungsleitbild zeigt ein mögliches Szenario hinsichtlich der Erschliessung, Nutzung und Bebauung des Gebietes Lätten. Die städtebaulichen Prinzipien bilden dabei die konzeptionelle Vorgabe für die Gebietsentwicklung.

3. Weiteres Vorgehen

Sollte der Stadtrat den beiden Planungs dossiers zustimmen, werden diese der ZPZ zugestellt, welche sie im Rahmen der laufenden Teilrevision des Regionalen Richtplanes dem Kanton zur Vernehmlassung weiterleitet. Gleichzeitig wird das Planungs dossier Lätten der Stadt Zürich und der Gemeinde Kilchberg zur Vernehmlassung unterbreitet. Unabhängig der Rückmeldung des Kantons und der Nachbargemeinden sind weitere Folgearbeiten zu den beiden Planungen anzugehen. So sind im Gebiet Lätten die Erschliessung zu vertiefen oder auch der architektonische Umgang von Wohnbauten mit der Lärmbelastung. Im Gebiet Sood sind die Landabzüge sowie die Neuzuteilung nächste wichtige Schritte.

Sobald der Eintrag im Regionalen Richtplan durch den Kanton genehmigt wird, können auf Stufe Nutzungsplanung die weiteren planungsrechtlichen Grundlagen erarbeitet werden. Für beide Gebiete bedarf es einer Teilrevision der Nutzungsplanung (Zonenplan). Ferner ist für beide Gebiete eine entsprechende Sondernutzungsplanung zu erarbeiten. Darin sollen auch Abgeltungen für Investitionen in Infrastrukturanlagen vorgesehen werden.

4. Stellungnahme der Baukommission

Die Baukommission hat am 5. März 2020 die Zentrumsentwicklung Sood und die Gebietsplanung Lätten anhand der Planungs dossiers eingehend diskutiert. Sie begrüsst das Vorgehen und stimmt den erarbeiteten Planungen zu. Dem Stadtrat wird beantragt, den beiden Planungen und der Einreichung an den Kanton zur Vernehmlassung zuzustimmen.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bau und Planung fasst der Stadtrat, unter Ausstand von Renato Günthardt, gestützt auf Art. 49 Abs.1 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Der Stadtrat stimmt dem Masterplan Zentrumsentwicklung Sood und dem Entwicklungsleitbild Gebietsentwicklung Lätten zu. Der Masterplan und das Entwicklungsleitbild entfalten damit behördenverbindliche Wirkung.

- 2 Der Stadtrat beantragt bei der Zürcher Planungsgruppe ZPZ weiterhin die notwendigen Änderungen des regionalen Richtplans im Umfeld der Bahnstation Sood-Oberleimbach sowie im Gebiet Lätten, damit die kommunal übergeordneten planungsrechtlichen Grundlagen festgesetzt werden.
- 3 Die beiden Planungsdossiers werden zur Vernehmlassung verabschiedet.
- 4 Zur Vernehmlassung beider Planungsdossiers wird die Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich, eingeladen.
- 5 Zur Vernehmlassung der Gebietsentwicklung Lätten – Entwicklungsleitbild werden die Stadt Zürich, Amt für Städtebau, Lindenhofstrasse 19, Amtshaus IV, 8001 Zürich und die Gemeinde Kilchberg, Bau und Planung, Alte Landstrasse 110, 8802 Kilchberg, eingeladen.
- 6 Zu diesen Beschlüssen wird eine Medienmitteilung publiziert.
- 7 Dieser Beschluss ist öffentlich, sobald die Medienmitteilung publiziert wurde.
- 8 Mitteilung an:
 - 8.1 Stadtrat
 - 8.2 Baukommission
 - 8.3 Ressort Bau und Planung
 - 8.4 Ressort Werkbetriebe
 - 8.5 Ressort Finanzen
 - 8.6 Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (mit separatem Schreiben gem. Disp. 4)
 - 8.7 Stadt Zürich und Gemeinde Kilchberg (mit separatem Schreiben gem. Disp. 5)
 - 8.8 Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ, c/o Gemeinde Thalwil, Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil (mit separatem Schreiben)
 - 8.9 Planwerkstadt AG, Binzstrasse 39, 8045 Zürich (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber