

Sitzung vom 02. April 2019

Beschl. Nr. 2019-68

B1.6.3 Bau- und Zonenordnung, Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne, Erschliessungsplan
Masterplanung Lätten

Ausgangslage

Mit SRB 2017-303 vom 31. Oktober 2017 hat der Stadtrat die Erarbeitung einer „Gesamtschau Arbeitsplatzgebiete“ und der „Machbarkeitsstudie Lätten“ bewilligt. Mit der „Gesamtschau Arbeitsplatzgebiete“ über die gesamte Gemeinde wurde die vom Kanton geforderte Übersicht erstellt. In einem zweiten Schritt wurde mit der „Machbarkeitsstudie Lätten“ geklärt, ob die Ansiedelung von lärmintensivem Gewerbe im Gebiet östlich der Autobahn realistisch ist. Die Gesamtschau wie auch die Machbarkeitsstudie sind im Mai 2018 abgeschlossen worden.

In einem Gespräch mit dem Kantonsplaner und dem zuständigen Gebietsbetreuer wurden am 26. Juni 2018 die vorliegenden Planungen diskutiert. Der Kanton erachtet die Gesamtschau der Arbeitsplatzgebiete als gute Grundlage für die weiteren Planungsschritte und unterstützt die Anliegen der Stadt Adliswil bezüglich einer Umnutzung des Arbeitsplatzgebiets um die Bahnstation Sood-Oberleimbach. Ebenfalls erachtet er die Nutzung des Gebietes Lätten für Gewerbebetriebe und Wohnnutzungen als sachgerecht.

An der Sitzung vom 4. September 2018 hat der Stadtrat der Weiterbearbeitung des Gebiets Lätten mit einem Workshopverfahren zugestimmt. Ebenfalls wurde der Einbezug der Nachbargemeinden Kilchberg und Zürich im Rahmen des Workshopverfahrens gutgeheissen.

Erwägungen

Gesamtschau Arbeitsplatzgebiete

Im Rahmen der Analyse zur Gesamtschau wurden die reinen Arbeitsplatzgebiete hinsichtlich ihrer Kennwerte (Geschossflächenbestand, Anzahl Beschäftigte, Branchenmix usw.) untersucht und eine Beurteilung zum Entwicklungspotenzial vorgenommen. Insbesondere beim Gebiet Sood-Zentrum, rund um die SZU-Haltestelle, sind der Ausbaugrad und die Beschäftigtendichte heute gering. Gleichzeitig verfügt dieser Standort über ein sehr hohes Entwicklungspotential hinsichtlich der Bildung eines neuen Subzentrums. Aufgrund der vorhandenen und künftigen ÖV-Erschliessung stellt sich grundsätzlich die Frage nach der Entwicklung dieses Gebietes. Entsprechend wurde mit einem Zielbild dargelegt, wie die künftige Stadtplanung von Adliswil aussehen könnte. Neben dem Stadtzentrum sollen zwei Subzentren im Gebiet Dietlimoos und beim Bahnhof Sood-Oberleimbach entstehen. Das Gewerbe soll seinerseits in vier reinen Arbeitsplatzgebieten angesiedelt werden. Es sind dies die Gebiete Tüfi (Fokus städtische Betriebe), Weberei (Fokus Kleingewerbe), Sood (Fokus Dienstleistung) und Moos/Lätten (Fokus produktionsorientiertes Gewerbe).

Der Kanton anerkennt die Anstrengungen der Stadt Adliswil einer gesamtheitlichen Denkweise hinsichtlich des Umgangs mit den Arbeitsplatzgebieten. Gleichzeitig bekräftigt er, dass für eine Anpassung des regionalen Richtplanes zwingend eine solche Gesamtbetrachtung beziehungsweise eine Koppelung der Gebiete Sood und Lätten vorliegen muss.

Machbarkeitsstudie Lätten

In einem ersten Schritt wurde mit einer Machbarkeitsstudie das Potenzial für eine mögliche bauliche Entwicklung hin zu einer vorwiegend dem Arbeiten dienenden Zone untersucht. Das Gebiet Lätten ist im regionalen Richtplan als Gebiet mit hoher baulicher Dichte festgelegt. Mit der aktuell in der Vernehmlassung befindenden Teilrevision soll das Gebiet aufgrund der Planungsabsichten der Stadt Adliswil neu zusätzlich als Mischgebiet deklariert werden. Um Aussagen über die Lärmbelastung zu erhalten, wurde ein Lärmgutachten erarbeitet.

Hauptaussagen der Machbarkeitsstudie sind:

- Die Planungswerte sind massiv überschritten und die angrenzenden Wohnsiedlungen in Adliswil sowie in Kilchberg sind von den Lärmbelastungen der Autobahn stark betroffen.
- Mit einer durchdachten Bebauung des Gebietes kann die Lärmbelastung für die angrenzenden Wohnsiedlungen reduziert werden.
- Die Bebauung soll nach dem sogenannten Zwiebelprinzip erfolgen. Lärmintensivere Betriebe sollen entlang der Autobahn angesiedelt werden. Danach folgen die Mischnutzungen (Wohnen und Gewerbe) und anschliessend die reinen Wohnnutzungen.
- Je nach gewählter Bebauungsvariante sind im Gebiet Lätten schätzungsweise bis zu 45'000 m² an Geschossfläche für Gewerbe und 7'500 m² für Wohnen realisierbar. Damit kann der Wegfall an Gewerbefläche im Gebiet Sood problemlos kompensiert werden.

Aus Sicht des Kantons ist für das Gebiet Lätten eine Gesamtstrategie (bezüglich den Nutzungen, den potenziellen Nutzern, den Preisverhältnissen etc.) zwingend. Dazu braucht es voraussichtlich zu einem sehr frühen Zeitpunkt einen Hauptnutzer, der bereit ist einen "Lärmriegel" zur Autobahn hin zu erstellen. Der Kanton begrüsst die Absicht, die Stadt Zürich und die Gemeinde Kilchberg möglichst früh in den Prozess einzubeziehen.

Masterplan Lätten

Mit der weiteren Planung wird im April 2019 begonnen. Im Rahmen eines Masterplans, unter Beteiligung der Gemeinden Kilchberg und Zürich, einer Anwohnervertretung sowie der Grundeigentümer und möglichen Investoren, sollen die Ziele für eine künftige Nutzung definiert werden. Ebenfalls wird ein Zielbild unter der Berücksichtigung der Aspekte Bebauung, Nutzung, Freiraum, Verkehr, Lärm und Raumplanung erarbeitet. Der Masterplan dient als Grundlage für die nachfolgende Zonenplananpassung (Einzonung) und wird durch ein interdisziplinäres Planerteam erstellt. Das Begleitgremium, bestehend aus den Vertretern von Grundeigentümern, Gemeinden, Anwohner sowie Sach- und Fachexperten, diskutiert die Zwischenergebnisse im Rahmen von vier Workshops und verabschiedet den Schlussbericht zum Masterplan zuhanden des Stadtrats.

Vergabe / Kostenzusammenstellung

Gemäss Art. 7 Abs. 1^{bis} der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) erfolgt die Vergabe im freihändigen Verfahren.

Die Arbeiten zum „Masterplan Lätten“ werden durch ein interdisziplinäres Team bestehend aus den Fachdisziplinen Städtebau, Landschaftsarchitektur, Verkehr, Lärm und Raumplanung ausgeführt. Die Leitung des Teams übernimmt die Firma Planwerkstadt AG, welche bereits in den Planungen zu den Gebieten Lätten und Sood involviert war. Der Auftrag wird gemäss Schätzung der Verfahrenskosten vom 7. Januar 2019 an das Planerteam vergeben.

Die Kosten des Masterplans von CHF 165'000 werden von den Hauptgrundeigentümern übernommen. Dies wurde schriftlich zugesichert.

Gesamtkosten Masterplan Verfahren (in CHF)	
Entschädigung für Planerteam best. aus 5 Fachbüros	135'000
Entschädigung für Begleitgremium (2 Fachexperten)	12'000
Total Aufwand (exkl. Nebenkosten und MwSt.)	147'000
Nebenkosten (ca. 4% des Aufwands), gerundet	6'000
MwSt. 7.7%, gerundet	12'000
Gesamttotal Verfahrenskosten (inkl. Nebenkosten und inkl. MwSt.)	165'000

Gesamtkosten Masterplan Verfahren	165'000
Eigenleistung Bau und Planung	11'550
Bruttokredit	176'550

Im Finanzplan 2018 – 2022 sind zu Lasten Konto 202.5290.13 CHF 350'000.00 für die Gebietsentwicklung Lätten eingestellt.

Termine

Kreditbewilligung und -freigabe	2. April 2019
Auftragsvergabe	April 2019
Entwurf Masterplan	April bis September 2019
Überarbeitung Masterplan	September bis November 2019
Bereinigung Masterplan	November bis Dezember 2019

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bau und Planung fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 47a Ziff. 3 und 5 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Dem Vorgehen für die Erarbeitung der Masterplanung Lätten wird zugestimmt.
- 2 Zur Erarbeitung des Masterplans Lätten wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 177'000 zu Lasten Konto 202.5290.13 bewilligt und freigegeben.
- 3 Es wird zu Kenntnis genommen, dass die Masterplanung Lätten durch die Hauptgrundeigentümer finanziert wird (ohne Eigenleistungen Bau und Planung). Das Ressort Bau und Planung wird beauftragt diese Mittel zeitnah einzufordern.
- 4 Der Auftrag für die planerischen Arbeiten „Masterplan Lätten“ wird an ein Planerteam mit fünf beteiligten Fachbüros unter der Leitung der Firma Planwerkstadt AG, Zürich sowie an 2 Fachexperten des Beurteilungsgremiums zum Preis von CHF 165'000.00 (inkl. MWSt.), gemäss Gesamtkosten Verfahren vom 7. Januar 2019, vergeben.
- 5 Das Ressort Bau und Planung wird zum Vollzug dieses Beschlusses und zur Unterzeichnung der Verträge ermächtigt.
- 6 Zu diesem Beschluss wird eine Medienmitteilung verschickt.
- 7 Dieser Beschluss ist öffentlich, sobald eine Medienmitteilung verschickt wurde.
- 8 Mitteilung an:
 - 8.1 Ressortvorsteher Bau und Planung
 - 8.2 Ressortleiter Bau und Planung
 - 8.3 Ressortleiter Finanzen
 - 8.4 Projektleiterin Stadtplanung
 - 8.5 Planwerkstadt AG, Zürich (mit separatem Schreiben)