

Sitzung vom 31. Oktober 2017

Beschl. Nr. 2017-303

B1.6.3 Bau- und Zonenordnung, Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne, Erschliessungsplan
Zentrumsentwicklung Sood; Gesamtschau zu Arbeitsplatzgebieten

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. Der Antrag wurde von der Delegiertenversammlung der ZPZ am 24. November 2016 zustimmend zuhanden der Festsetzung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich verabschiedet. Mit der Anpassung wird beabsichtigt, das bestehende Arbeitsplatzgebiet zu reduzieren und stattdessen ein Zentrumsgebiet inklusive einer überlagerten Festlegung „Eignungsgebiet für Hochhäuser“ festzusetzen. Damit sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Aufwertung des Gebiets um die Bahnstation Sood-Oberleimbach mittels funktionaler, baulicher und nutzungsspezifischer Verdichtung geschaffen werden.

Der Kanton Zürich hat die Anpassung des regionalen Richtplans Zimmerberg im Gebiet Sood abgelehnt. Begründet wurde die Ablehnung damit, dass in der Stadt Adliswil eine Gesamtschau zu den Arbeitsplätzen der Stadt fehle. Ohne das Vorliegen einer solchen Gesamtbetrachtung stehe eine Reduktion der Arbeitsplatzgebiete nicht zur Diskussion. Mit einer „Gesamtschau Arbeitsplatzgebiete“ über die gesamte Gemeinde soll diese Übersicht nun erstellt werden. In einem zweiten Schritt soll die „Machbarkeitsstudie Lätten“ erarbeitet werden, um die Ansiedelung von lärmintensivem Gewerbe im Gebiet näher zu klären.

Erwägungen

Gesamtschau und Machbarkeitsstudie

In der „Gesamtschau Arbeitsplatzgebiete“ wird ergänzend zum Stadtentwicklungskonzept untersucht, wo die Reserven und das Entwicklungspotenzial für Arbeitsplätze liegen. Hier geht es gemäss Kanton nicht generell um Arbeitsplätze, sondern im Spezifischen um wertschöpfungsschwache (und z.T. lärmige) Betriebe. Solche Betriebe für das Gewerbe sollen weiterhin (an dafür geeigneten Orten) möglich sein. Ebenfalls werden Standortpotenziale aufgezeigt und Handlungsfelder definiert. Alle Abklärungen werden erstellt, um aussagekräftige Argumente hinsichtlich einer Neuorientierung des heutigen Angebots zu formulieren.

Neben den bestehenden Arbeitsplatzzonen ist auch die Reservezone „Lätten“ in die Betrachtung miteinzubeziehen. Deren Potenzial für eine mögliche bauliche Entwicklung hin zu einer vorwiegend dem Arbeiten dienenden Zone soll aufgezeigt werden. Zudem ist dieser Standort auch auf die Ansiedlung von stark störenden Betrieben hin zu untersuchen.

Ziel der „Gesamtschau Arbeitsplatzgebiete“ wie auch der „Machbarkeitsstudie Lätten“ ist das Zusammenstellen von Argumenten für den Kanton, so dass der Anpassung des regionalen Richtplans Zimmerberg zugestimmt werden kann.

Vergabe

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

Aufgrund des bereits vertieften Wissens über den bisherigen Verlauf des Projektes wird der Auftrag mit Kostendach von CHF 76'000 an die Firma Planwerkstadt AG, Zürich, vergeben. Die Planwerkstadt AG begleitet den Prozess der Entwicklung im Sood bereits seit dem Beginn und war auch an den Gesprächen mit dem Kanton über die Anpassung des regionalen Richtplans beteiligt. Aufgrund dessen ist ihnen klar, was der Kanton von der „Gesamtschau Arbeitsplatzgebiete“ und der „Machbarkeitsstudie Lätten“ erwartet. Zudem kann Planwerkstadt AG mit ihrem Vorwissen die gewonnenen Erkenntnisse optimal in ihren Studien und dem daraus resultierenden Bericht umsetzen.

Kostenzusammenstellung

Die Arbeiten zur „Gesamtschau Arbeitsplatzgebiete“ und zur „Machbarkeitsstudie Lätten“ werden an die Firma Planwerkstadt AG zu CHF 76'000 gemäss Offerte vom 12. Oktober 2017 mit Leistungsbeschreibung und Konditionen vergeben.

Leistungen	Kreditbedarf, CHF inkl. 8.0 % MWSt.
Gesamtschau Arbeitsplatzgebiete	29'400.00
Machbarkeitsstudie Lätten	29'400.00
Zusätzliche Aufwendungen	17'200.00
Zwischentotal	76'000.00
Eigenleistung Bau und Planung	9'200.00
Unvorhergesehenes	8'500.00
Bruttokredit	93'700.00

Im Finanzplan 2017 – 2021 sind zu Lasten Konto 202.5810.04 CHF 80'000.00 für Verdichtungsstudien eingestellt.

Termine

Auftragsvergabe	Oktober 2017
Kreditbewilligung und -freigabe	31.10.2017
Gesamtschau Arbeitsplatzgebiete	November 2017 bis Februar 2018
Machbarkeitsstudie „Lätten“	März 2018 bis April 2018
Fortsetzung der Masterplanung Sood	Mai 2018 bis August 2019

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bau und Planung fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 47a Ziff. 3 und 7 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Zur Erarbeitung einer „Gesamtschau Arbeitsplatzgebiete“ und einer anschliessenden „Machbarkeitsstudie Lätten“ wird ein Zusatzkredit von brutto CHF 93'700.00 (inkl. MWSt.) zu Lasten Konto 202.5810.04 bewilligt und freigegeben.
- 2 Der Auftrag für die planerischen Arbeiten bezüglich „Gesamtschau Arbeitsplatzgebiete“ und „Machbarkeitsstudie Lätten“ wird an die Firma Planwerkstadt AG, Zürich, zum Preis von CHF 76'000.00 (inkl. MWSt.), gemäss Offerte vom 12. Oktober 2017, vergeben.
- 3 Das Ressort Bau und Planung wird zum Vollzug dieses Beschlusses und zur Unterzeichnung der Verträge ermächtigt.
- 4 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 5 Mitteilung an:
 - 5.1 Ressortvorsteher Bau und Planung
 - 5.2 Projektleiterin Stadtplanung
 - 5.3 Finanzen und Controlling
 - 5.4 Planwerkstadt AG, Zürich (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Patrick Stutz
1. Vizepräsident

Gregor Matter
Stv. Stadtschreiber