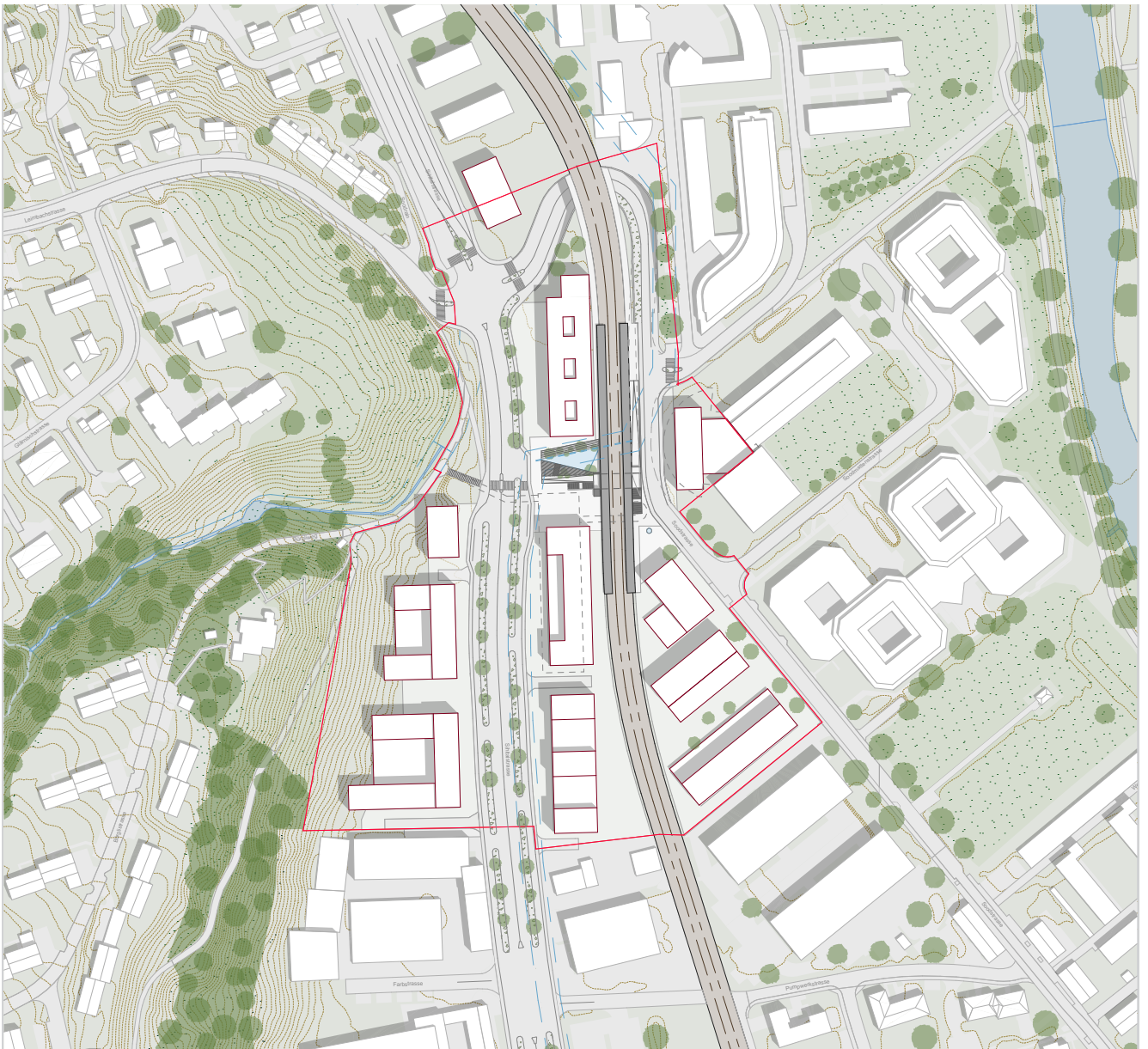
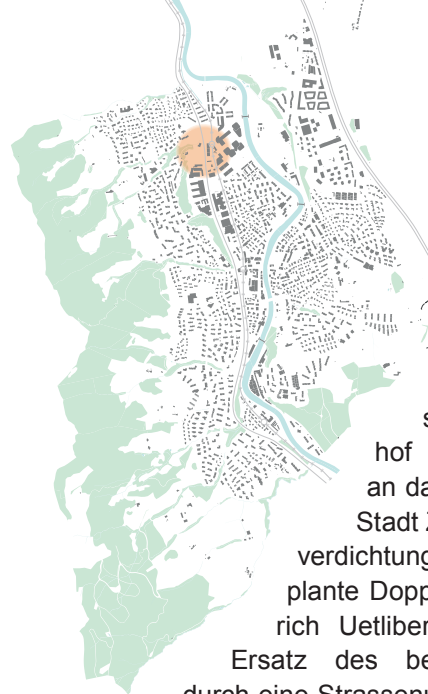


Stadt Adliswil – Gebiet Sood

Transformationskonzept, 14. Februar 2024





Ausgangslage

Das heutige Arbeitsplatzgebiet Sood ist mit dem stark frequentierten S-Bahnhof Sood-Oberleimbach bestens an das Adliswiler Zentrum und die Stadt Zürich angebunden. Die Taktverdichtung auf 7.5-Minuten und der geplante Doppelspurausbau der Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU machen den Ersatz des bestehenden Bahnübergangs durch eine Strassenunterführung notwendig. Dies gibt Anlass, die Entwicklung des gesamten Gebiets neu zu denken. Heute wird das Gebiet von grossflächigen Gewerbebauten, Bürogebäuden und Verkehrsinfrastrukturen dominiert. Neu soll ein Quartier mit einem ausgewogenen Nutzungsmix und deutlich gesteigerter Attraktivität durch abwechslungsreiche Erdgeschossnutzungen, grosszügige öffentliche Räume und hochwertige Architektur entstehen. Es soll ein neues Subzentrum Adliswils mit Versorgungsfunktion geschaffen und bahnhofnahes Wohnen ermöglicht werden.

Um die planerische Grundlage für die beabsichtigte Entwicklung zu schaffen, ist eine Anpassung des regionalen Richtplans notwendig. Denn gemäss diesem ist das Areal um den Bahnhof heute einem Arbeitsplatzgebiet zugewiesen. Ein entsprechender Versuch einer solchen Umwidmung ist 2022, aufgrund der Abhängigkeit zur gleichzeitigen Entwicklung des Gebiets Lätten, bei der Volksabstimmung in der Region gescheitert.

Der erneute Anlauf der kooperativen Gebietsentwicklung erfolgt diesmal ohne Abhängigkeit zum Gebiet Lätten, jedoch nach wie vor unter starkem Einbezug der betroffenen Grundeigentümerparteien.

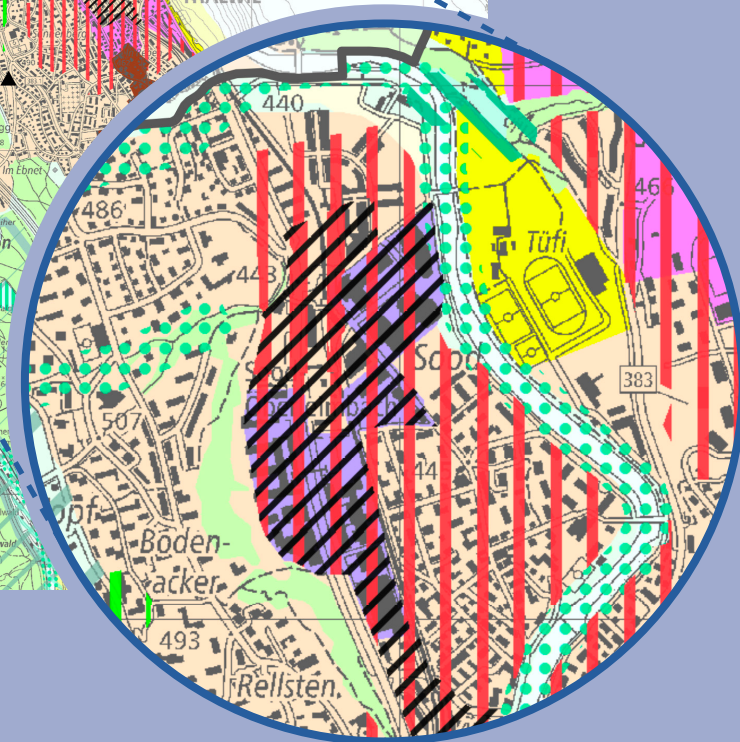
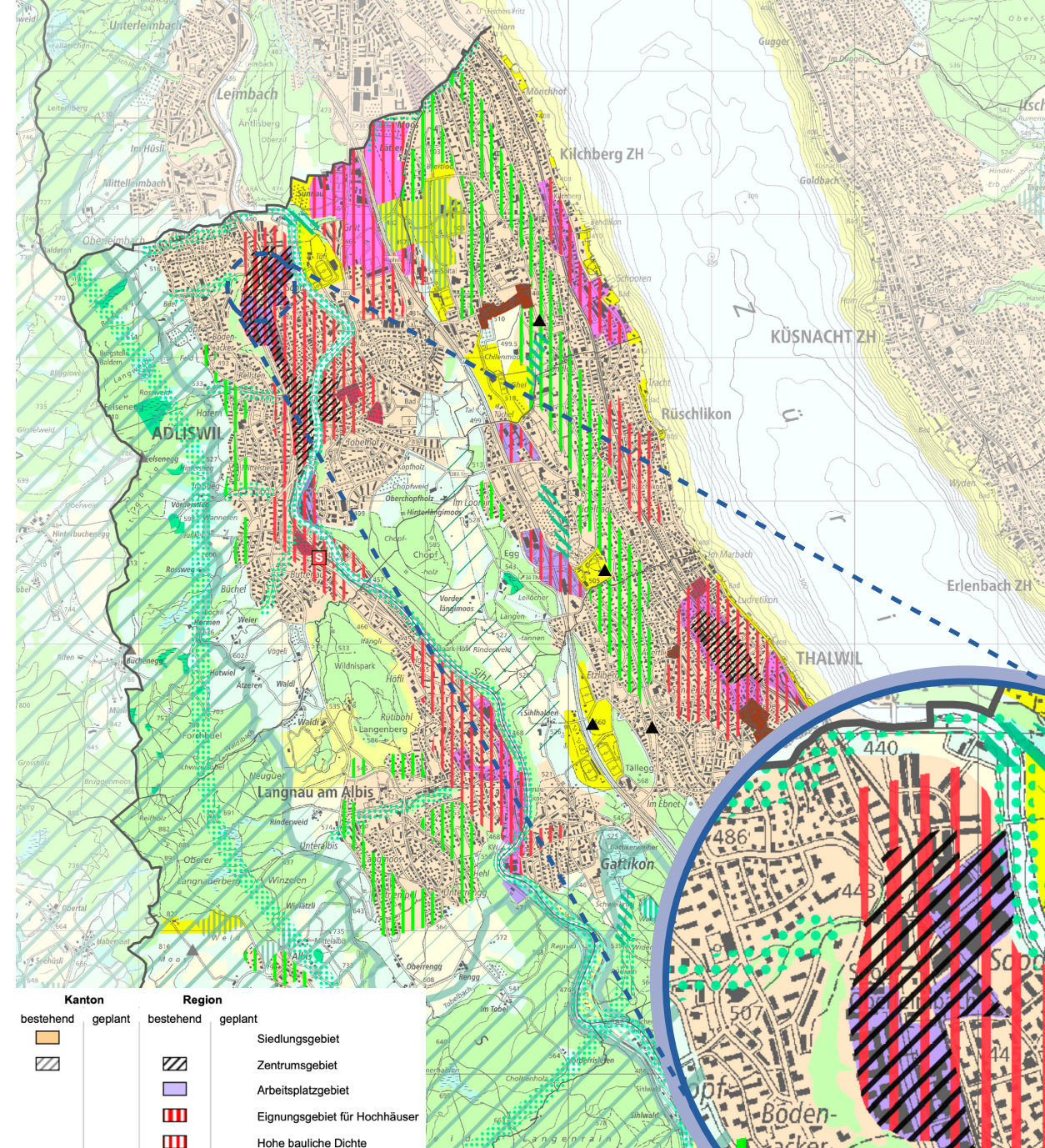
Einordnung und Zielsetzung

Das vorliegende Transformationskonzept schafft die Grundlage für die Anpassung des regionalen Richtplans. Das von der Stadt Adliswil und den Grundeigentümerparteien gemeinsam erarbeitete Produkt zeigt eine mögliche Entwicklung unter Berücksichtigung der planerischen Vorgaben und den unterschiedlichen politischen Ansprüchen.

Auf dieser Basis wird der Antrag zur Anpassung des regionalen Richtplans formuliert. Er ist bei der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg einzureichen, wo die Delegiertenversammlung darüber entscheidet. Die Überarbeitung des regionalen Richtplans bildet den ersten Baustein für die spätere Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung, die Ausarbeitung von Sondernutzungsplanungen und schliesslich für die grundstücksbezogene Planung und Realisierung.

Im übergeordneten und gebietsumfassenden Sinn wurden mit dem Transformationskonzept städtebauliche Prinzipien festgehalten. Diese bilden das Gerüst und verbinden das Gebiet trotz fragmentierender Infrastrukturanlagen (SZU, Sihltalstrasse), komplexer Eigentumsstrukturen und zeitlich divergierender Entwicklungsabsichten.

Das vorliegende Faltblatt fasst die während des Prozesses erarbeiteten und diskutierten Inhalte zusammen und ist in späteren Planungsphasen als Dokumentation beizuziehen.



Regionaler Richtplan Zimmerberg

Anpassungsbedarf

Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) hat die Nutzungsplanung jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen. Damit auf kommunaler Ebene eine Mischnutzung ermöglicht werden kann, ist der Eintrag im regionalen Richtplan als Arbeitsplatzgebiet um den Bahnhof Sood-Oberleimbach zu streichen. Das Gebiet verbleibt damit im kantonal vorgegebenen Siedlungsgebiet ohne spezifischere Nutzungszuweisung. Damit wird die Kongruenz zwischen regionalem Richtplan und der nutzungsplanerischen Absicht der Stadt Adliswil hergestellt.

Richtplankarte

Die Richtplankarte wird dahingehend angepasst, dass die lilafarbene Fläche (Arbeitsplatzgebiet) im engeren

Einzugsgebiet rund um den Bahnhof Sood-Oberleimbach in eine hellbraune Fläche (Siedlungsgebiet) umgefärbt wird. Die überlagernden Inhalte Zentrumsgebiet, hohe bauliche Dichte und Eignungsgebiet für Hochhäuser verbleiben unverändert bestehen.

Richtplantext

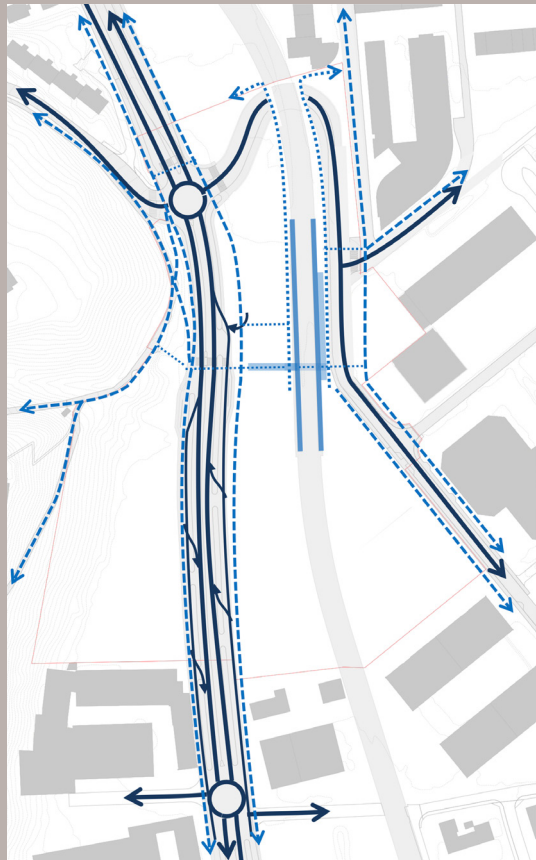
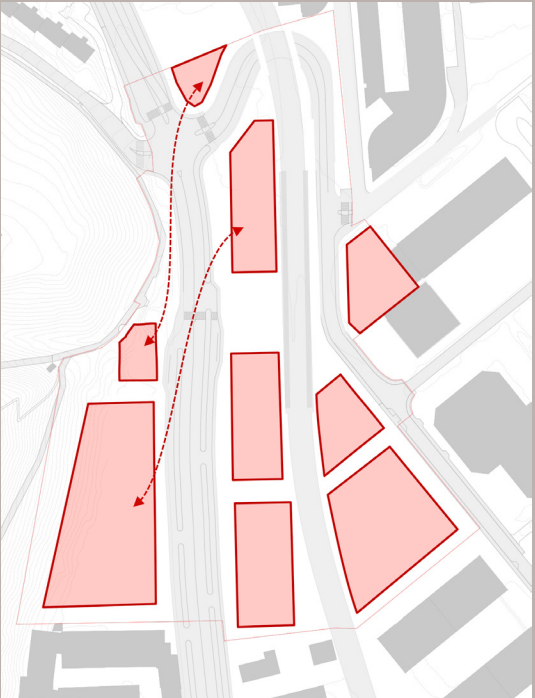
Der Beschrieb des regionalen Zentrums wird mit der Mischnutzung um die ÖV-Station ergänzt. Die Stadt Adliswil erhält die Möglichkeit, die Bestimmungen für das Gebiet um den Bahnhof Sood-Oberleimbach in ihrer Bau- und Zonenordnung BZO anzupassen.

Städtebauliche Prinzipien

Das dargestellte mögliche Zukunftsbild entspricht weder dem zwingend anzustrebenden Zustand, noch handelt es sich um die einzig umsetzbare Variante. Vielmehr wird, innerhalb der festgelegten städtebaulichen Prinzipien, eine mögliche Situation aufgezeigt, mit der die Machbarkeit einer Umwandlung des Ortes in ein Mischgebiet nachgewiesen und plausibilisiert wird.

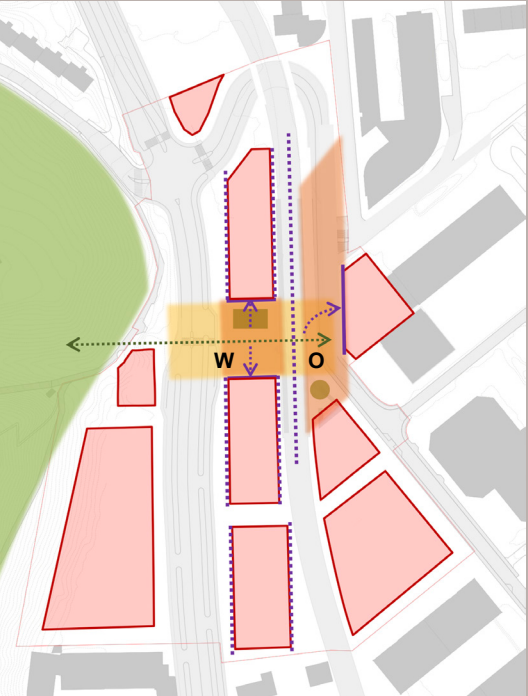
Dichte und Nutzung

- Städtebauliche Testentwürfe haben gezeigt, dass total 64'000 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) zu einer verträglichen und für den Ort zielführenden baulichen Dichte führen.
- Die aGF wird pro Grundeigentümerpartei proportional zum heute vorhandenen Bauland verteilt. Künftige Strassen- und Platzflächen können damit unabhängig von der Ausnützung dimensioniert werden.
- Nutzungsmass und -art können unter den dargestellten Baufeldern transferiert werden (Pfeile rot), um bessere städtebauliche Lösungen zu erzielen.



Erschliessung

- Beidseits der Sihltalstrasse wird eine Parallelfahrbahn für die Feinerschliessung geführt.
- Ausfahrten ab den Parallelfahrbahnen erfolgen als Viertelanschlüsse.
- Auf der Sihltalstrasse gibt es Wendemöglichkeiten um in Nord-/Südrichtung zu gelangen.
- Die Wegverbindung Ost/West wird vereinfacht und attraktiver gestaltet.
- Entlang der Perrons führen Wegverbindungen in Richtung Norden.

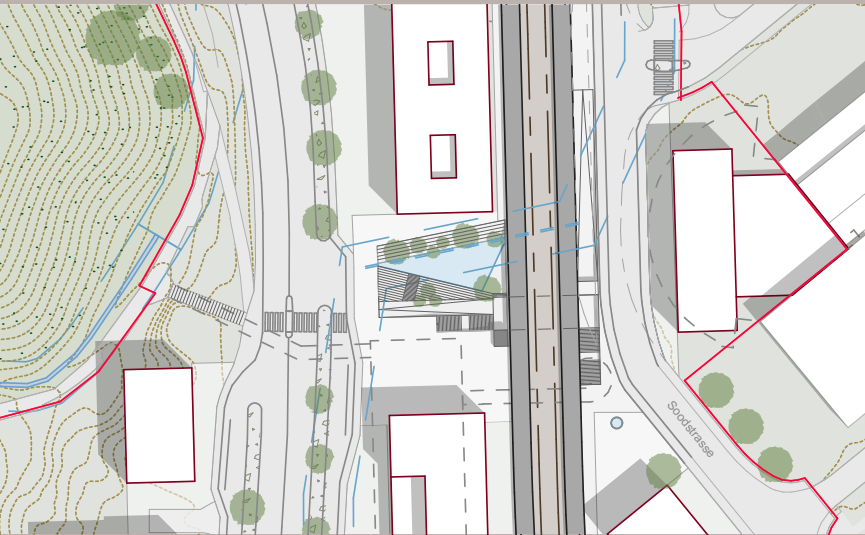


Stadtraum

- Um den Bahnhof werden die Plätze Ost (O) und West (W) definiert.
- Die Ausrichtung der Gebäude folgt einem orthogonalen Prinzip parallel zum Bahnhof mit den Perrons.
- Der Bezug zum Naturraum wird über den Freiraum um den Bahnhof als Trittstein hergestellt.

Bahnhofplätze Ost und West

- Die an die Bahnhofplätze Ost und West grenzenden Erdgeschosses sind mit öffentlichen Nutzungen besetzt.
- Die Sihltalstrasse kann künftig auf Strassenniveau überquert werden.
- An der Sihltalstrasse entstehen zwei Bushaltestellen. Der Bus wird nicht auf den Bahnhofplatz Ost geführt.
- Der Bahnhofplatz West bietet grundsätzlich Platz um den Chrummhaldenbach offenzulegen.
- Die Bahnhofplätze Ost und West werden mit einer Personenunterführung verbunden.
- Mit der neuen Situation wird die Soodstrasse leicht nach Osten verschoben.



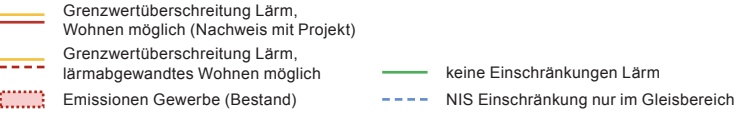
Plausibilisierung

Planerische Prämissen

Die Lärmgrenzwerte entlang der Sihltalstrasse werden sowohl mit Temporegime 60 km/h als auch mit 50 km/h um bis zu 5 dB(A) überschritten. Mit architektonischen Massnahmen können die Überschreitungen verringert oder gar behoben werden. Der realisierbare Wohnanteil ist damit projektabhängig zu ermitteln.

Die Lärmemissionen der bestehenden Gewerbebetriebe können sich bei einer Anpassung der ES IV auf eine ES III einschränkend auf die Umgebung auswirken. Dies ist in den Folgephasen zu untersuchen.

Die von der SZU ausgehenden Lärmemissionen und die nichtionisierende Strahlung (NIS) wirken sich für die geplante Entwicklung nicht einschränkend aus.



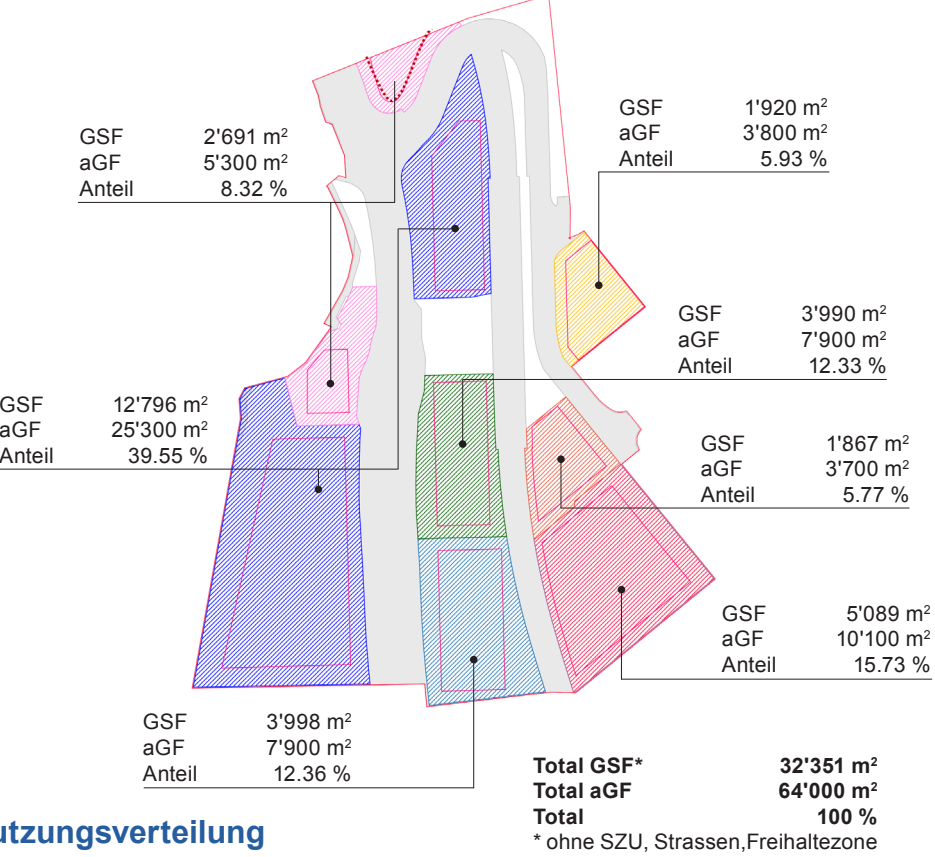
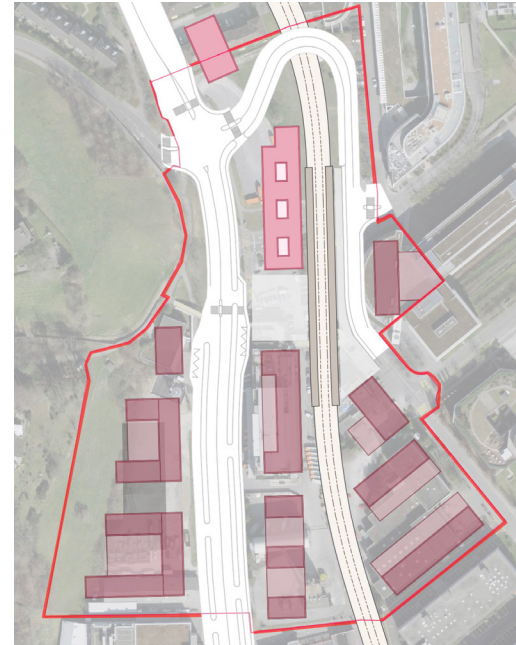
Abhängigkeiten

Mögliche Zwischenzustände ergeben sich primär aufgrund der Abhängigkeiten zur Realisierung der Infrastrukturanlagen sowie allenfalls der Lärmemissionen der bestehenden Gewerbebetriebe. Die drei dargestellten Zwischenzustände stellen keine chronologische Abfolge dar.

Ein Grossteil kann bereits heute, unabhängig der Sanierung der Sihltalstrasse und der Strassenunterführung umgesetzt werden.

Auch weitere Bauten östlich der SZU können unabhängig der Infrastrukturanlagen realisiert werden. Zu prüfen ist, ob allenfalls eine Abhängigkeit zum bestehenden Gewerbelärm besteht.

Die Bauten im Bereich des heutigen SZU-Bahnübergangs können erst nach Realisierung der Strassenunterführung umgesetzt werden. Die Parzelle nördlich der Soodstrasse ist im Zusammenhang mit dem nördlichen Gestaltungsplangebiet zu entwickeln.



Nutzungsverteilung

Die anrechenbare Geschossfläche (aGF, gerundete Werte) pro Eigentümerpartei wird proportional zur bestehenden massgeblichen Grundstücksfläche (GSF) verteilt. Der Wohnanteil beträgt aufgrund übergeordneter Vorgaben grundsätzlich maximal 80 %. In den Baufeldern zwischen der Sihltalstrasse und der SZU ist er aufgrund der Lärmemissionen projektabhängig zu ermitteln. Es ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich der max. Wohnanteil nicht realisierbar ist. Die effektiv erwünschte Dichte ist im Rahmen der Nutzungsplanung festzulegen.

Bachöffnung

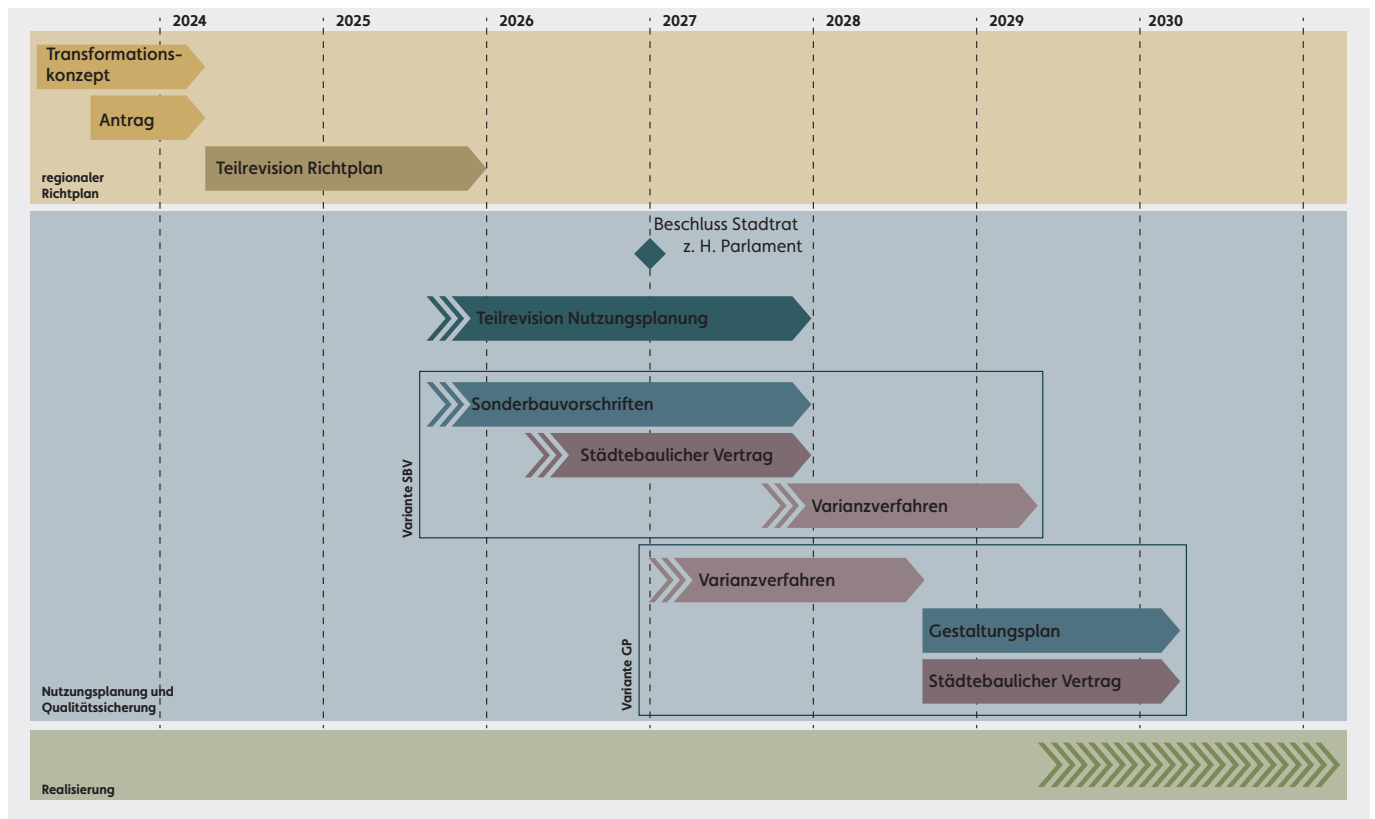
Der eingedolte Chrummhaldenbach quert auf ca. 6 m Tiefe den Bahnhofplatz West und die SZU-Gleise. Der Nutzen und die Notwendigkeit der Ausdolung gilt es in den nächsten Schritten zu klären. Im Rahmen des Transformationskonzepts wird ein möglicher Lösungsansatz aufgezeigt. Der Chrummhaldenbach wird geöffnet und gestaut, sodass eine Wasserfläche geschaffen wird, die ab der Personenunterführung zugänglich und erlebbar ist. Die Böschungen werden als Stufengarten oder Sitztreppen gestaltet.



Mögliches Zukunftsbild



Planungsprozess



Folgeschritte

Nutzungsplanung

Ist der regionale Richtplan festgesetzt, wird das Gebiet im Zonenplan einer Mischzone zugewiesen (bspw. Zentrumszone). In diesem Rahmen werden die zulässige Nutzungsart und die Grundmasse (Gebäudeabmessungen, Dichte etc.) grundeigentümerverbindlich festgelegt. Allenfalls ist das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen.

Sondernutzungsplanung

Mittels einer Sondernutzungsplanung werden die gemäss Grundordnung geltenden Bestimmungen geschärft und massgeschneidert für das Gebiet grundeigentümerverbindlich festgesetzt. Es werden entweder Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne ausgearbeitet. In diesem Rahmen werden die Qualitätssicherung, unter anderem basierend auf dem Transformationskonzept, und der Mehrwertausgleich eingefordert.

Qualitätssicherung

In den einzelnen Baubereichen oder Teilgebieten sind Varianzverfahren durchzuführen. Diese dürfen im Fall von Sonderbauvorschriften deren Rahmen nicht überschreiten. Bei Gestaltungsplänen bilden die Resultate der Varianzverfahren die Grundlage.

Impressum

Auftraggebende

Stadt Adliswil
Grundeigentümerschaft Gebiet Sood

Projektgruppe

Felix Keller, Stadtrat, Adliswil
Carmen Marty Fässler, Stadträtin, Adliswil
Thomas Vonrufs, Bau und Planung, Adliswil
Laura Bazzi, Bau und Planung, Adliswil
Manfred Spörri, Baukommission, Adliswil

Daniel Berger, DBU Facility Services AG
Florian Diener, Ecoreal
Patrick Stutz, Rütli & Partner Architekten (Ecoreal)
Sergio Günthardt, Günthardt Immobilien AG
Andreas Feldmann, KIBAG Management AG
Thomas Angerer, Nova Property Fund Management AG
Marcel Geser, Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG
Sonja Schiffner, Liegenschaften, Adliswil
Peter Herzog, Steiner AG
Tobias Meyer, Seraina Investment Foundation (Steiner AG)
Immanuel Malka, Seraina Investment Foundation (Steiner AG)

Planerteam

Planwerkstadt AG
agps architecture ltd.
Basler & Hofmann AG