

DELEGIERTENVERSAMMLUNG 2022  
2. Sitzung

**Protokoll** vom 5. Mai 2022  
(08:00 – 09:15 Uhr)

<b>Vorsitz</b>	Martin Arnold (Präsident)
<b>Anwesend</b>	Delegierte / GL-Mitglieder: Christian Benz, Hansjörg Germann, Reto Grau, Astrid Furrer, Felix Keller (Vize-Präsident), Urs Klemm, Philipp Kutter, Romaine Marti, Beat Nüesch, Lorenz Rey, Franziska Zibell  Planer / Sekretär: Urs Meier (Regionalplaner), Selina Masé, Roger Strebel (RZU), Claude Benz (ARE), Marcel Trachsler (Sekretär)
<b>Gast</b>	Hr. Hausmann (ZSZ)
<b>Entschuldigt</b>	Oskar Merlo (Urlaub)
<b>Protokoll</b>	Marcel Trachsler
<b>Bemerkungen</b>	Philipp Kutter ab 8:20, Christian Benz bis 8:50

**Traktanden:**

- 1. Protokoll der Delegiertenversammlung vom 10. Februar 2022 – Genehmigung**
- 2. ZPZ. Rechnungswesen. Rechnungsabschluss 2021 – Genehmigung**
- 3. Kanton ZG. Anpassung kantonaler Richtplan, 2022 – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung**
- 4. Richterswil. Teilr. kommunale Nutzungsplanung, 2022 – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung**
- 5. Adliswil. Teilrev. BZO und PGP «Sihlmatten» - Stellungnahme im Rahmen der Anhörung**
- 6. StZH. Teilrevision Regionaler Richtplan Siedlung & Landschaft – Stellungnahme im Rahmen der Anhörung**
- 7. Informationen und Mitteilungen**
  - ZPZ. Festlegung amtliches Publikationsorgan – Information
  - Bund. Vernehmlassung ASTRA, Ausbauschritt 2023 etc. Stellungnahme Vorstand – Information
  - Mitteilungen

---

M. Arnold (Präsident) begrüsst die Anwesenden zur 2. Delegiertenversammlung.

**1. Protokoll der Delegiertenversammlung vom 10. Februar 2022 – Genehmigung**

Das Protokoll wird ohne Änderungsanträge genehmigt.

---

## 2. ZPZ. Rechnungswesen

ZPZ-DV 2022.05 A: 2.05

### **ZPZ. Rechnungswesen. Verbandsrechnung 2021**

- **Zustimmung und Verabschiedung zuhanden Genehmigung (Delegiertenversammlung)**

#### **A. Ausgangslage**

Die Rechnungsführung der ZPZ basiert auf einer laufenden jährlichen Rechnung ohne Investitionsrechnung. Das DLZ Finanzen der Gemeinde Thalwil führt die Rechnung der ZPZ und legt die Abrechnung des jeweiligen Verbandsjahres vor. Die Zuständigkeit für die Rechnungsprüfung obliegt der RPK Thalwil. In finanztechnischer Hinsicht wird die Jahresrechnung durch die GemeindeFinanzen GmbH geprüft. Der Aufwand und Differenz zum Budget in den verschiedenen Rubriken kann der nachfolgenden Rechnungsübersicht entnommen werden.

Gemäss Art. 51 der Verbandsstatuten ist die Verbandsrechnung jeweils auf den 31. Dezember abzuschliessen und bis spätestens Ende Juni des folgenden Jahres der Delegiertenversammlung ZPZ vorzulegen.

Das DLZ Finanzen der Gemeinde Thalwil hat die Jahresrechnung der ZPZ erstellt. Mit Zirkulationsbeschluss vom 3. Februar 2021 hat der Vorstand dem Rechnungsabschluss zugestimmt und diesen zuhanden der Prüfung durch die Revisionsstelle freigegeben.


Die Revisionsstelle kommt mit Bericht vom 10. Februar 2022 in ihrer Beurteilung der Jahresrechnung 2021 zum Schluss, dass die Jahresrechnung 2021 der ZPZ den für die Organisation geltenden Vorschriften entspricht und empfiehlt, die Jahresrechnung zu genehmigen. Ergänzende oder künftig zu berücksichtigende Anträge werden keine gestellt.

Mit Beschluss vom 21. April 2022 beantragt die Rechnungsprüfungskommission Thalwil (RPK) der Delegiertenversammlung, die Jahresrechnung der ZPZ gemäss Antrag des Vorstands zu genehmigen.

#### **B. Verbandsrechnung 2021: Prüfung und Antrag des Vorstands**

Die Jahresrechnung der ZPZ 2021 schloss mit einem Aufwand von Fr. 400'376 um Fr. 63'724 weniger hoch ab als mit DV-Beschluss 2020.03 vom 9. Juli 2020 für das Jahr 2021 budgetiert wurde. Der Min-deraufwand ist im Wesentlichen auf die Teilrückzahlung 2021 von Mitgliederbeiträgen (letzte Rückzahlung erfolgte 2018) über Fr. 66'294 zurückzuführen. Weiter erwähnenswert ist der Mehraufwand von Fr. 14'060, welcher in der Rubrik *Allgemeiner Planungsaufwand* resultierte. Ansonsten sind in den Rubriken keine grossen Abweichungen zwischen Budget und Rechnung zu verzeichnen (vgl. Tabelle).

In der nachfolgenden Übersichtstabelle sind die budgetierten und abgerechneten Aufwendungen in den verschiedenen Rubriken für das Jahr 2021 ersichtlich, die Erläuterungen zu den einzelnen Differenzen folgt im anschliessenden Text.

Übersicht Rechnung 2021				
 <b>ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE ZIMMERBERG</b>	Rechnung 2021		Budget 2021	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
	<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>400'376</b>	<b>400'376</b>	<b>464'100</b>
<b>Entschädigungen Behördenmitglieder</b>	<b>42'827</b>		<b>47'800</b>	
Tag- und Sitzungsgelder (Entschädigung)	36'400		40'000	
Spesenentschädigungen	4'450		5'000	
Sozialleistungen:	1'977		2'800	
- AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV Verwaltungskosten	1'631		2'200	
- AG-Beiträge Unfall-/Personal.Haftpflichtvers.	41		150	
- AG-Beiträge Familienausgleichskasse	305		450	
<b>Sachaufwand</b>	<b>203'272</b>		<b>193'900</b>	
Büromaterial, Drucksachen, Publikationen	3'373		800	
Dienstleistungen Dritter (IT, Beratung, Buchprüfung)	8'266		8'100	
Allgemeiner Planungsaufwand	89'060		75'000	
Erfahrungsaustausch Gemeinden	4'032		20'000	
Revision Regionaler Richtplan	74'648		70'000	
Kantonale Projekte	23'894		20'000	
<b>Legislative</b>	<b>2'120</b>		<b>2'400</b>	
Dienstleistung Dritter (Bezirksrat)	0		400	
Externe Berater, Gutachter, Fachexperten	0		2'000	
Überprüfung Rechnungswesen Zweckverbände	2'120		0	
<b>Entschädigung DL anderer Gemeinwesen</b>	<b>152'157</b>		<b>220'000</b>	
Führung Geschäftsstelle	58'451		60'000	
Beiträge an Regionalplanung (RZU)	93'706		160'000	
Rückerstattung RZU, Aufwandminderung				
<b>Gemeindebeiträge</b>		<b>400'376</b>		<b>464'100</b>
Aufwandüberschuss zu Lasten Gemeinden		400'376		464'100

#### Erläuterungen zu den Abweichungen in den einzelnen Rubriken:

In der Rubrik **Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder** war der Aufwand mit Fr. 36'400 um Fr. 6'600 weniger hoch als mit Fr. 40'000 budgetiert wurde. Der Aufwand in dieser Rubrik hängt von der Anzahl Sitzungen und der jeweiligen Sitzungsdauer sowie von der Sitzungsbeteiligung der Delegierten und Geschäftsleitungsmitglieder ab. Die vorliegende Differenz ist auf Sitzungsabsenzen zurückzuführen.

In den Rubriken **Arbeitgeberbeiträge** sind die verschiedenen Abgaben aufgeführt, die auf die Entschädigungen und Sitzungsgelder der ZPZ Mitglieder entrichtet werden. Die Beträge werden jeweils ungefähr budgetiert. Es können wie vorliegend geringe Differenzen zwischen Budget und Rechnung entstehen. Im Rahmen der Budgetierung wird darauf geachtet, dass das Budget die Abzüge so gut wie möglich abbildet.

In der Rubrik **Reisekosten und Spesen** war der Aufwand mit Fr. 4'450 um Fr. 550 geringer als veranschlagt. Neben den gesamten Spesenpauschalen für die Delegierten wird im Budget jeweils ein Betrag von ca. Fr. 500 für unvorhergesehene Spesen von ZPZ Mitgliedern einberechnet. 2021 wurden von den ZPZ Mitgliedern keine zusätzlichen Spesen abgerechnet.

Für **Drucksachen-Publikationen** wurde ein Aufwand von Fr. 3'372 abgerechnet. Es erfolgte damit eine Überschreitung des Budgets um Fr. 2'572. Dies ist insbesondere auf die Druckkosten von Fr. 2'218 für die Stimmzettel der Abstimmungsvorlage zurückzuführen, welche im Budget nicht vorgesehen waren.

Beim Budgetposten **Dienstleistungen Dritter** entspricht der Aufwand mit insgesamt Fr. 8'266 ziemlich dem budgetierten Betrag von Fr. 8'100.

Der **Allgemeine Planungsaufwand (Planungen und Projektierungen Dritter)** fiel mit Fr. 89'059 um Fr. 14'059 höher aus als mit Fr. 75'000 budgetiert wurde. Beim Budget handelt es sich um eine Schätzung des allgemeinen Planungsaufwands. Dieser beinhaltet insbesondere die Vorbereitung und Teilnahme der Fachplaner an den Sitzungen sowie die Facharbeit für Vernehmlassungen sowie Beratungen und Unterstützungen der Verbandsgemeinden in planerischen Angelegenheiten. Abweichungen sind generell zu erwarten. Die unvorhergesehene Ausarbeitung der Abstimmungsvorlage aufgrund des zustande gekommenen Referendums beinhaltet jedoch einen Grossteil des Mehraufwands.

Der Aufwand für die Rubrik **Revision Regionaler Richtplan** fiel mit Fr. 74'648 um den Betrag von Fr. 4'648 höher aus als mit Fr. 70'000 budgetiert wurde und entspricht im grossen und ganzen dem vorgesehenen Aufwand. Allenfalls könnte der Mehraufwand auf die aufwendigen Gemeindegespräche zurückzuführen sein, welche nicht vorgesehen waren.

Der Aufwand für den **Erfahrungsaustausch Gemeinden** fiel mit Fr. 4'031 um Fr. 15'969 geringer aus als mit Fr. 20'000 budgetiert wurde. Der Erfahrungsaustausch konnte ohne das Engagement von Dritten durch den Regionalplaner abgedeckt werden. In der Folge war der Aufwand wesentlich geringer als budgetiert. Für folgende Jahre sollen jedoch weiterhin Fr. 20'000 eingestellt werden.

Der Aufwand für die Rubrik **Kantonale Projekte** fiel mit Fr. 23'894 um Fr. 3'894 höher aus als mit Fr. 20'000 budgetiert wurde. Generell sind in dieser Rubrik Differenzen zu erwarten, da der Aufwand für die Mitarbeit an kantonalen Projekten jeweils nur ungefähr abgeschätzt werden kann. 2021 hat die ZPZ an relativ vielen kantonalen Projekten mitgearbeitet. Zudem war der Aufwand insbesondere für die Vernehmlassung, Standards für Staatsstrassen, wo die ZPZ mit den Gemeinden eine Stellungnahme erarbeitet hat, seitens Fachplaner relativ hoch. Das Budget von Fr. 20'000 soll aufgrund der Erfahrungen aus den vorangegangenen Jahren jedoch beibehalten werden.

In der Rubrik **Beiträge an Regionalplanung (RZU)** war der Aufwand aufgrund der Teilrückzahlung von Mitgliederbeiträgen (gemäss Statuten RZU) über Fr. 66'294 um diesen Beitrag geringer. Dies stellt die wesentliche Differenz in der Rechnung 2021 dar. In den nächsten Jahren soll darauf geachtet werden, ob die Teilrückzahlungen der RZU im Budget berücksichtigt werden können.

### **Antrag des Vorstands**

Beim Voranschlag handelt es sich jeweils um eine Schätzung der Aufwendungen für die verschiedenen Aufgaben und Tätigkeiten der ZPZ in einem Verbandsjahr (Kalenderjahr). Dabei kann der effektive Planungsaufwand in Abhängigkeit des Geschäftsgangs variieren. Der

vorliegende Minderaufwand in der Rechnung 2021 von Fr. 63'724 ist im Wesentlichen auf die Teilrückzahlung 2021 der RZU von Mitgliederbeiträgen (letzte Rückzahlung erfolgte 2018) über Fr. 66'294 zurückzuführen.

Der Vorstand stimmt dem vorliegenden Abschluss der Rechnung 2021 zu und beantragt diesen der Delegiertenversammlung zur Abnahme.

Die Delegiertenversammlung

**beschliesst:**

1. Die vorliegenden Jahresrechnung 2021 der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg wird in Kenntnis der Anträge und Empfehlungen des Vorstands, der RPK Thalwil sowie der finanztechnischen Prüfstelle genehmigt.
  2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
    - a) Verbandsgemeinden
    - b) Bezirksrat Horgen, Seestrasse 124, Postfach, 8810 Horgen z.K.
    - c) RPK Thalwil z.K.
    - d) Rechnungsführer R. Giebel
    - e) Sekretariat ZPZ; A
-

### 3. Kanton ZG. Anpassung kantonaler Richtplan, 2022 – Stellungnahme ZPZ

ZPZ-DVB 2022.06 A: 4.02

#### Kanton Zug. Anpassung kantonaler Richtplan 22/1 – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung

- **Stellungnahme zuhanden der Baudirektion des Kanton Zug**

Mit dem Schreiben vom 15. März 2022 wurde die ZPZ eingeladen zur Anpassung des kantonalen Richtplans «22/1» bis am 17. Mai 2022 Stellung zu nehmen. Der Vorstand hat dieses Geschäft an der Sitzung vom 14. April 2022 beraten und die Delegiertenversammlung an der Sitzung vom 05. Mai 2022.

#### A. Ausgangslage

Die elf Zuger Gemeinden überarbeiten zurzeit ihre Ortsplanungen. Die Baudirektion des Kt. Zug bat die Gemeinden, bis Ende 2021, allfällig nötige Anpassungen des Richtplans aus Sicht der Gemeinden zu melden. Teil I, und somit den grössten Teil der Vorlage, bilden die kommunal beantragten Änderungen. Es wird aufgezeigt, dass aus Sicht des Kantons nicht alle Anträge als unterstützenswürdig eingestuft werden, und diese teilweise den Interessen der Raumplanung sowie den bisherigen Leitplanken des Richtplans widersprechen. Alle Anträge sollen jedoch in die öffentliche Mitwirkung gehen, um herauszufinden, welche Anpassungen erwünscht, rechtlich möglich und raumplanerisch zweckmässig sind. Die beantragten Änderungen betreffen Anpassungen von Siedlungsbegrenzungslinien, Zentrumstunnel Zug und Umfahrung Unterägeri, Vorranggebiete Arbeitsnutzung, Veloverkehr und Halbinschluss Steinhausen. Im Teil II der Vorlage werden weitere Richtplananpassungen (archäologische Fundstätte, Weiler, Erholungswald, Naturgefahren, kommunale Naherholungsgebiete und Abbau Steine und Erden) behandelt.

Nach der öffentlichen Mitwirkung überarbeitet die Baudirektion die Vorlage zuhanden des Regierungsrats. Schliesslich unterbreitet der Regierungsrat die Richtplananpassung dem Kantonsrat zum Beschluss.

Folgende Abbildung zeigt eine Übersicht und Zusammenfassung über die Inhalte der Vorlage 22/1:

Teil I: Anträge der Gemeinden im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevisionen:

- S 1.1.6 Vorranggebiet Arbeitsnutzung Bösch, Hünenberg
- S 1.1.6 Vorranggebiet Arbeitsnutzung Chamerstrasse, Risch
- S 1.1.6 Vorranggebiet Arbeitsnutzung Choller-/Sumpfstrasse, Steinhausen
- S 2.1 Siedlungsbegrenzungslinien Alisbachweg/Gulm und Seematt, Oberägeri
- S 2.1 Siedlungsbegrenzungslinie Böschli, Oberägeri
- S 2.1 Siedlungsbegrenzungslinie Morgarten, Oberägeri
- V 2.3 Autobahn-Halbinschluss Steinhausen Süd, Steinhausen
- V 3 Umfahrung Unterägeri
- V 3 Zentrumstunnel Zug
- V 9.2 Ergänzung Radstreckennetz, Walchwil

Teil II: Weitere Richtplananpassungen

- S 7.3 Archäologische Fundstätten
- L 3.1 Weiler
- L 4.4 Wälder mit besonderer Erholungsfunktion
- L 9.1 Naturgefahren
- L 11.2 Kommunale Naherholungsgebiete
- E 11 Abbau Steine und Erden

Abb. 1: Übersicht der Inhalte der Richtplanänderung (Quelle: Internetseite des Amts für Raum und Verkehr ([www.zg.ch/richtplan](http://www.zg.ch/richtplan)), Stand 28.03.2022)



## **B. Stellungnahme**

Die Region Zimmerberg nimmt die vorgeschlagenen Anpassungen zur Kenntnis. Die ZPZ ist von den Richtplananpassungen nicht direkt betroffen. Es ergeben sich keine Widersprüche zu den Zielsetzungen und Vorgaben der Region gemäss dem rechtskräftigen Richtplan und dessen geplanten Revisionen. Die ZPZ hat keine Anträge.

Die ZPZ dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Delegiertenversammlung

### **beschliesst:**

1. Die ZPZ hat keine Anträge.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a) Amt für Raum und Verkehr, Baudirektion Kanton Zug, Amt für Raum und Verkehr, Stichwort: Richtplananpassung 22/1, Aabachstrasse 5, Postfach, 6301 Zug
  - b) Verbandsgemeinden
  - c) Sekretariat ZPZ; A

---

#### 4. Richterswil. Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Stellungnahme ZPZ

ZPZ-DVB 2022.07 A: 4.02

Richterswil. Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung

- **Stellungnahme zuhanden der Gemeinde Richterswil**

Mit dem Schreiben vom 24. März 2022 wurde die ZPZ eingeladen, zur Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung im Rahmen der Anhörung bis am 24. Mai 2022 Stellung zu nehmen. Der Vorstand hat dieses Geschäft an der Sitzung vom 14. April 2022 beraten und die Delegierten an der Arbeitssitzung vom 05. Mai 2022.

#### B. Ausgangslage

Letztmals erfolgte eine grössere Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan, Bau- und Zonenordnung, Aussichtschutz) der Gemeinde Richterswil im Jahr 2015. Die letzte Teilrevision zur Umzonung Horn wurde 2016 beschlossen.

Aufgrund geänderter übergeordneter Festlegungen (Harmonisierung der Baubegriffe, kantonaler Richtplan, regionaler Richtplan, angepasstes kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG), Mehrwertausgleich (MAG und MAV), Verkehrserschliessungsverordnung, kommunale Gewässerraumpläne an Fliessgewässern) liegt nun ein umfassender Anpassungsbedarf vor.

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Kernzonenplan
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (noch offen)

Die Schwerpunkte der vorliegenden Revision sind:

- BZO an revidiertes PBG anpassen
- Kernzonenplan an überarbeitetes KOBI anpassen
- Kernzone in zwei Kernzonentypen mit differenzierten Bestimmungen aufteilen
- Mehrwertausgleichsgesetz umsetzen
- Pendente Ein- und Auszonungsgesuche prüfen
- Zonierung an neue statische Waldgrenzen und übergeordnete Nutzungszonen anpassen

### Anpassung Bau- und Zonenordnung

#### **IVHB:**

Die Bauordnung wird grundsätzlich auf die Baubegriffe gemäss IVHB ausgerichtet. Es werden neue Begriffe eingeführt und bestehende Begriffe ersetzt. Die sich daraus ergebenden Änderungen werden im Bericht erläutert. Der Begriff der Geschossflächenziffer wird nicht übernommen.

#### **Mehrwertausgleich:**

Mit dem MAG und MAV besteht die Möglichkeit für die Gemeinden bei Aufzonungen, Umzonungen oder vergleichbaren Handlungen, die zu einem Planungsmehrwert führen, den Mehrwert vom Eigentümer teilweise abzuschöpfen. Mit Art. 47 BZO wird ein neuer Absatz zur kommunalen Mehrwertabgabe angefügt. Als Freifläche werden 1'500 m<sup>2</sup> festgelegt. Die Mehrwertabgabe beträgt 20% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts. Anstelle einer Abgabe gemäss den Regelungen in der BZO können die Planungsvorteile auch mit einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

#### **Wohnzonen:**

In den Wohnzonen werden folgende Punkte überarbeitet:

- Für die bestehende Regelung zum Bauen am Hang (Hangneigung und Gebäudehöhe) wird die minimal erforderliche Hangneigung angepasst von 26.8% auf 15%.
- Die neue Regelung gemäss IVHB für Attikageschosse (Einnahme der Hälfte der Fassadenlänge) soll in Richterswil nicht übernommen werden, da die Befürchtung besteht, dass sich ein fast wie ein Vollgeschoss in Erscheinung tretendes Attikageschoss nachteilig auf die empfindlichen Hangladen im Ortsbild auswirken kann. So werden eigene Dachgestaltungsvorschriften formuliert, die sich an den bestehenden Regelungen orientieren, diesen gegenüber jedoch wenige Erleichterungen bieten. Flachdächer dürfen neu nicht als Terrassen genutzt werden, zugunsten eines ruhigeren Ortsbilds und Dachbegrünung.
- Art. 9a BZO zu den Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung wird angepasst. Es hat sich gezeigt, dass die bisherige, restriktive Regelung dazu geführt hat, dass auf die Beanspruchung der Sonderbauvorschriften verzichtet wird, womit die angestrebte nachhaltige Siedlungserneuerung nicht zustande kommt. Die neuen Bestimmungen erleichtern die Erstellung von Ersatzneubauten und Tiefgaragen mit Abstellplätzen auch für Wohnungen in den Bestandesbauten.

#### **Arbeitszonen:**

Der Gemeinderat Richterswil hat die Baudirektion ersucht, für eine Dauer von drei Jahren eine Planungszone für die Gewerbebezonen GA (Obermatt, Ober Schwanden, Frohberg und Mittler Schwanden) und GB (Unter Schwanden) festzusetzen. Mit Verfügung vom 14. Januar 2020 hat das kantonale Amt für Raumentwicklung dieser Planungszone zugestimmt.

Grund für den Antrag waren die bisher uneingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten in den Gewerbebezonen, da auf kommunaler und regionaler Ebene keine Vorgaben zur Nutzweise für diese Gebiete bestehen. Dies kann gemäss Gemeinde Richterswil dazu führen, dass die eigentlich dem produzierenden Gewerbe zugeordneten Gewerbebezonen zugunsten von Einkaufsnutzungen zweckentfremdet werden. Damit verbunden sei eine für das örtliche Gewerbe verhängnisvolle preistreibende Entwicklung. Ebenso wird befürchtet, dass Einkaufsnutzungen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit sich bringen, und dadurch die angrenzenden (Wohn-)Nutzungen durch störende Immissionen belästigt werden.

Die Problematik soll nun mit folgenden Massnahmen (in Art. 12 BZO) entschärft werden:

- Beschränkung der Verkaufsflächen
- Beschränkung für Freizeit- und Unterhaltungsbetriebe
- Privilegierung von produzierenden Gewerbebetrieben

In der Industriezone in Samstagen bestehen hingegen keine Einschränkungen für Verkaufsnutzungen. In der Gewerbezone A Obermatt sind Verkaufsflächen eingeschränkt möglich. Diese bisher in Art. 37 BZO platzierte Vorschrift bleibt unverändert, wird aber in Art. 12 BZO integriert.

Bei den übrigen Gewerbebezonen A und B wird bezweckt, einerseits eine Konkurrenzierung von Verkaufsgeschäften im Dorf zu vermeiden, und andererseits das Verkehrsaufkommen zu begrenzen. Entsprechende Betriebe sind daher flächenmässig begrenzt. Mit diesen neuen Regelungen sollen die Ziele der Planungszone erreicht werden.

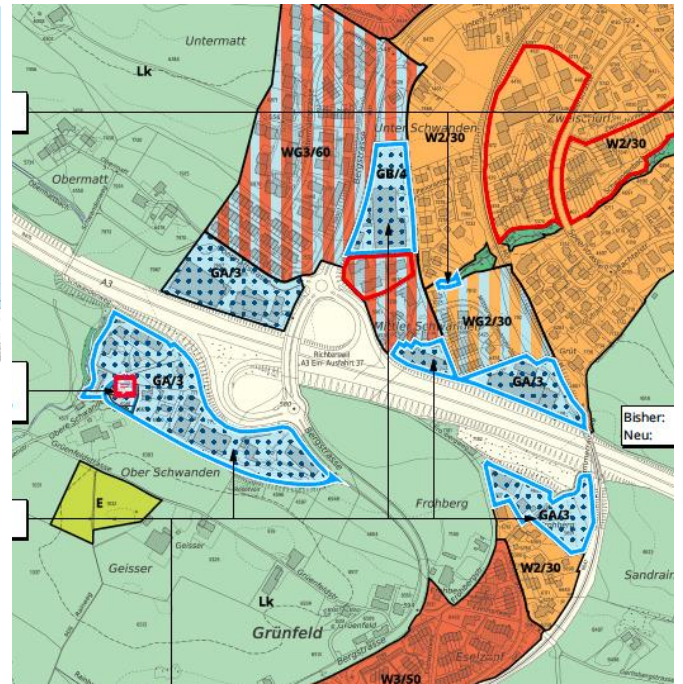
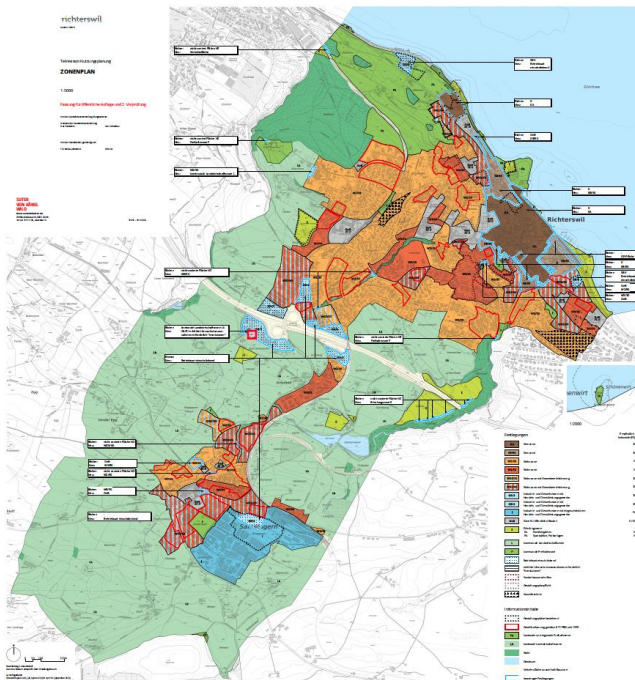


Abb. 1: Übersicht Änderungen Zonenplan (Quelle: Teilrevision Nutzungsplanung Richterswil, Zonenplan, Stand für die öffentliche Auflage vom 10.03.2022)

Abb. 2: Ausschnitt Zonenplan, Anpassungen in Gewerbebezonen (Quelle: Teilrevision Nutzungsplanung Richterswil, Zonenplan, Stand für die öffentliche Auflage vom 10.03.2022)

Die Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen, die die Gewerbebezonen GB Carfa und Zinggeler betrafen und einen begrenzten Wohnanteil zuließen, werden ersatzlos aufgehoben. In diesen Gebieten bestehen mittlerweile rechtskräftige Gestaltungspläne. Dazu wird auch der Zonenplan entsprechend angepasst.

Eine am Rande der Gewerbezone Ober Schwanden liegende Parzelle, die bisher in Landwirtschaftszone Lk liegt, soll in eine Gewerbezone GA eingezont werden. Es werden in einem neuen Art. 13a Festlegungen getroffen, damit die Planungswerte der Lärmimmissionen eingehalten werden, was Bedingung für die Einzoning ist.

### Kernzonen:

Mit der Aufteilung in zwei Kernzonentypen werden die Kernzonenvorschriften in der BZO neu gegliedert. In der Kernzone KA bleibt die bisherige Geschosshöhe bestehen, der Grenzabstand wird reduziert von 5 m auf 3.5 m. Für die Kernzone KB/90 werden neue

Grundmasse festgelegt, die von denjenigen der KA abgeleitet sind, in gewissen Punkten der Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung jedoch davon abweichen.

Mit der Zuordnung einer Ausnützungsziffer von maximal 90% zur KB/90 soll die Dichte reguliert und so den regionalen Vorgaben zur hohen baulichen Dichte und den Nutzungsdichten entsprochen werden.

### Weitere Anpassungen:

Die Mindestareallfläche für Arealüberbauungen wird generell auf 3'000 m<sup>2</sup> gesenkt. Damit sollen die Voraussetzungen zur Aktivierung der inneren Nutzungsreserven in den Wohn- und Mischzonen gestärkt werden. Neu ist bei Arealüberbauungen ein zusätzliches Vollgeschoss und eine entsprechende Vergrößerung der zulässigen Fassadenhöhen um 3 m erlaubt.

Arealüberbauungen werden in beiden Kernzonentypen künftig ausgeschlossen.

Für zwei Gebiete (Brunnenhof und Bahnhof) soll neu eine Gestaltungspflicht erlassen werden.

Für das Gebiet Chilerain werden die mit dem Gestaltungsplan zu regelnden Aspekte ergänzt.

Es sind weitere Anpassungen z.B. für Terrassenhäusern, Spiel- und Ruheflächen, Abfallbeseitigung vorgesehen.

Der Richtwert zur Ermittlung der erforderlichen Anzahl Veloabstellplätze bei Mehrfamilienhäusern wird erhöht. Gemäss Art. 41 ist neu mind. 1 Veloabstellplatz pro Zimmer zu erstellen.

Die Parkplatzverordnung vom 22. Juni 1988 regelt die Erstellungspflicht von Fahrzeugabstellplätzen und ist im Anhang der BZO ersichtlich. Die Festlegungen zur Parkierung bleiben mit Ausnahme einiger redaktioneller Anpassungen inhaltlich unverändert.

### Anpassung Zonenplan

#### Umzonungen:

Die bisherige Kernzone K wird, wie oben beschrieben, in die Kernzonen KB/90 und KA umverteilt.

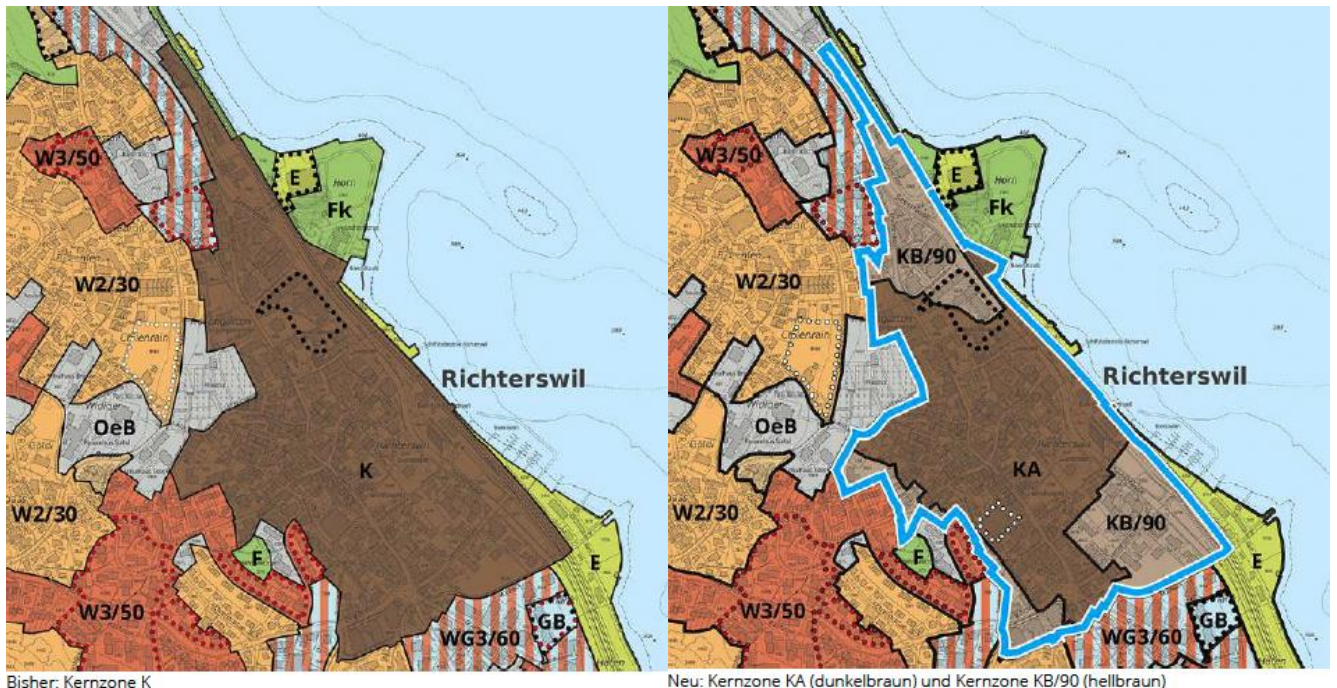


Abb. 3 und 4: Ausschnitt vorgesehene Anpassung der Kernzonen (Quelle: Teilrevision Nutzungsplanung Richterswil, Bericht, Stand für die öffentliche Auflage vom 10.03.2022)

Weitere vorgesehene Umzonungen sind:

- Zone für öffentliche Bauten Gebiet Braui in eine Kernzone KB/90
- Wohnzone W3/50 an der Stationsstrasse Samstagern in eine Zone für öffentliche Bauten
- Zonenabtausch OeB/W2 im Gebiet Hotzestrasse
- Zone für öffentliche Bauten im Gebiet Walder in eine Wohnzone W2/30

**Einzonungen:**

Wie oben erwähnt, soll im Gebiet Obere Schwanden eine in der Landwirtschaftszone Lk liegendes Grundstück in eine Gewerbezone GA mit Empfindlichkeitsstufe ES III eingezont werden. Der Standort ist nicht von einer Fruchtfolgefläche tangiert. Da die Landwirtschaftszone eine kantonale Nutzungszone ist, wird der Baudirektion beantragt, den Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen entsprechend anzupassen.

**Auszonungen:**

Es soll im Gebiet Altschloss ein in der Wohnzone W2/30 befindliches Grundstück in eine Landwirtschaftszone ausgezont werden. Zu diesem Zweck wird eine neue kommunale Landwirtschaftszone L geschaffen, damit die Gemeinde Anpassungen dazu beschliessen kann.

**Nicht zonierte Flächen:**

Aufgrund der neuen statischen Waldgrenze sind im Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen verschiedene Kleinstflächen entstanden, die bisher als Wald bezeichnet waren, nun aber ausserhalb des verifizierten Waldareals liegen. Diese Flächen werden neu einer Nutzungszone zugeteilt. Waldabstandslinien sind von diesen Anpassungen nicht tangiert und müssen nicht angepasst werden.

Anpassung Kernzonenplan

**Vision:** Als Grundlage für den Kernzonenplan und zur Veranschaulichung der gewünschten Entwicklung im Dorfkern wurde ein Zielbild erarbeitet. Mit diesem sollen das Verständnis für die Vorgaben der Gemeinde gefördert werden. Wichtiges Element sind dabei auch die Freiflächen zwischen den Bauten.



Abb. 5: Vision Kernzonen (Quelle: Teilrevision Nutzungsplanung Richterswil, Bericht, Stand für die öffentliche Auflage vom 10.03.2022)

**Abstimmung auf das Ortsbildinventar (KOBI):** Der Kernzonenplan wurde in Abstimmung mit den Kernzonenvorschriften umfassend überarbeitet. Das neue KOBI, das überarbeitete kommunale Inventar der Denkmalschutzobjekte sowie die Ziele der Vision sind darin eingeflossen. Die Festlegungen entfalten grundeigentümergebunden verbindliche Wirkung. Einzelne Festlegungen weichen dabei von den Inhalten des KOBI ab. Diese Abweichungen werden aufgezeigt und begründet.

**Abstimmung auf Denkmalschutz und ISOS:** Weiter wurden die Kernzonenpläne so weit nötig, möglich und sinnvoll auf den Denkmalschutz und das ISOS abgestimmt.

#### Zusammenfassung Auswirkungen

Die Siedlungsfläche bleibt praktisch unverändert und hat keinen Einfluss auf die theoretische Einwohnerkapazität.

Die Arbeitsplatzkapazität bleibt grundsätzlich unverändert. Produzierende Gewerbebetriebe bleiben mit den zusätzlichen Beschränkungen für Verkaufsgeschäfte und verkehrsintensive Nutzungen privilegiert. Die inneren Nutzungsreserven in den Wohn- und Mischzonen werden mit der Senkung der Mindestfläche für Arealüberbauungen gestärkt.

Die Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven für die Regelbauweise in Wohnzonen wird in einer späteren Revision der Nutzungsplanung thematisiert. Die Einführung einer Grünflächenziffer und anderen ökologischen Massnahmen in der BZO wurden geprüft und verworfen.

#### Mitwirkung

Der Entwurf zur Teilrevision der Nutzungsplanung wurde dem Kanton im Frühjahr 2021 zur ersten Vorprüfung eingereicht. Anschliessend wurde die Vorlage aufgrund der Rückmeldungen überarbeitet. Parallel zur öffentlichen Auflage und Anhörung wird die Teilrevision ein zweites Mal zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Festsetzung ist für September 2022 geplant.

### C. Stellungnahme

Die Gemeinden haben Zeit bis 2033 zur Umsetzung der regionalen Vorgaben. Eine schrittweise Umsetzung ist begründet machbar, sofern keine Missstände zu erwarten sind. Die Revisionsvorlage folgt den regionalen Vorgaben grundsätzlich und konkretisiert sie auf Stufe der Nutzungsplanung.

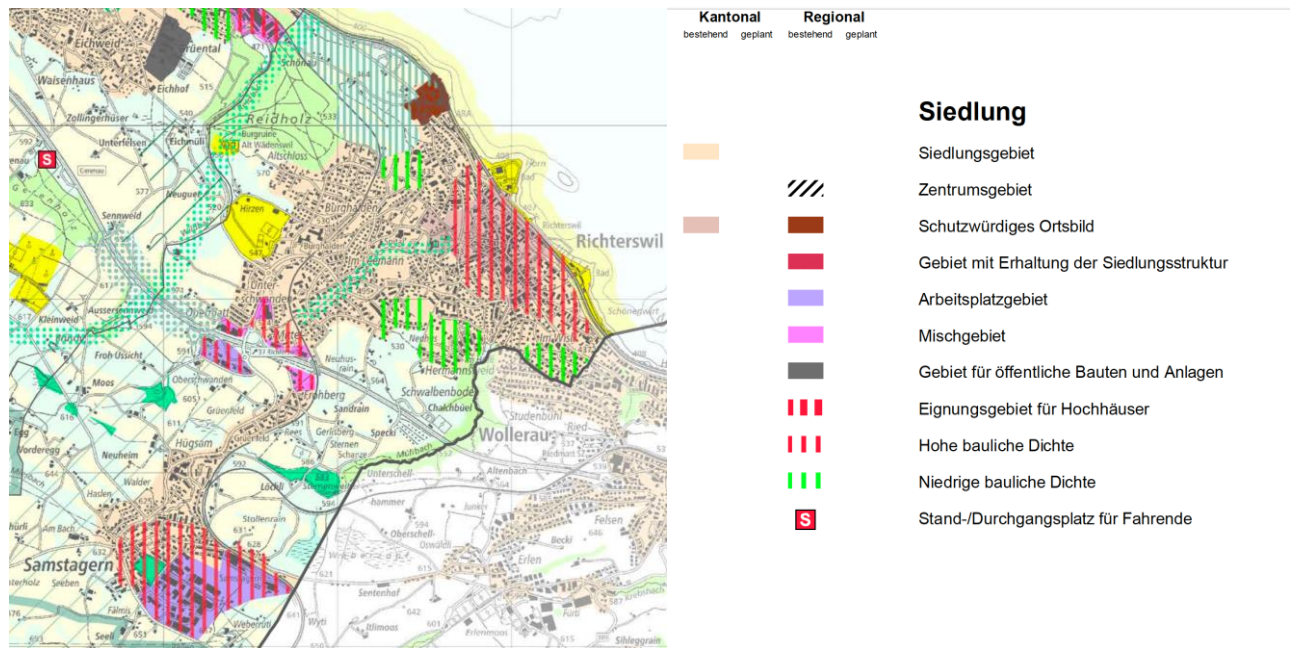


Abb. 6: Regionaler Richtplan Zimmerberg, Planausschnitt Karte Siedlung und Landschaft (Quelle: rechtskräftiger regionaler Richtplan Zimmerberg, festgesetzt am 09.01.2018)

Folgende Festlegungen und Vorgaben des regionalen Richtplans Zimmerberg werden berührt mit der Vorlage:

- Schutzwürdiges Ortsbild Nr. 5, Mülenern
- Gebiete mit Nutzungsvorgaben / Arbeitsplatzgebiete Nr. 6 (Gewerbegebiet Samstagern) und Nr. 7 (Gebiet Obere Schwanden)
- Gebiete mit Nutzungsvorgaben / Mischgebiete Nr. 23 (Gebiet im Bereich der A3 der Autobahnausfahrt).
- Gebiete hoher baulicher Dichte Nr. 36 (Einzugsbereich um den Bahnhof Richterswil mit Ausnahme des Gebiets Pilgerli), Nr. 37 (Gebiet im Bereich der A3 der Autobahnausfahrt) und Nr. 38 (Einzugsbereich um den Bahnhof Samstagern)
- Mittlere Nutzungsdichte (100 – 150 E+A/ha BZ) im Gebiet der hohen baulichen Dichte Nr. 36 und Nr. 38 und der Mischgebiete Nr. 23. Sehr geringe Nutzungsdichte (< 50 E1A/ha BZ) im Arbeitsplatzgebiet bei der Autobahnausfahrt (Gebiet hoher baulichen Dichte).

Schutzwürdiges Ortsbild:

Schutzwürdige Ortsbilder sind, wo nicht bereits erfolgt, in der Regel mittels Festsetzung von Kernzonen, Kernzonenplänen und Freihaltezonen oder Gestaltungsplänen zu schützen.



Feststellung 1: Die ZPZ nimmt zur Kenntnis, dass den regionalen Vorgaben zum schutzwürdigen Ortsbild mit dem bestehenden Gestaltungsplan im Bereich der Zonen WG3/6 und WG2/30 und der neu umgezonten Kernzone KA Rechnung getragen wird. Der regionalen Forderung nach einer sehr geringen Nutzungsdichte von < 50 E+B/ha BZ kann mit der GP-Pflicht nachgekommen werden.

Feststellung 2: Der regionale Richtplan Zimmerberg sieht für das Einzugsgebiet des Bahnhofs Richterswil, in welchem die KB/90 liegt, ein Gebiet mit hoher baulicher Dichte und einer mittleren Nutzungsdichte von 100-150 K/ha BZ vor (und nicht wie im erläuternden Bericht geschrieben, einer hohen Nutzungsdichte von 150-300 K/ha BZ). Mit einer maximalen Ausnützungsziffer von 90% wird die Obergrenze der zugeordneten Nutzungsdichte angestrebt. Es ist sicherzustellen, dass die Nutzungsdichtevorgaben nicht überschritten werden. Falls eine hohe Nutzungsdichte mit 150-300 K/ha BZ angestrebt werden soll, wäre eine Anpassung des regionalen Richtplans oder eine Präzisierung der Nutzungsdichtevorgaben über die kommunale Richtplanung notwendig.

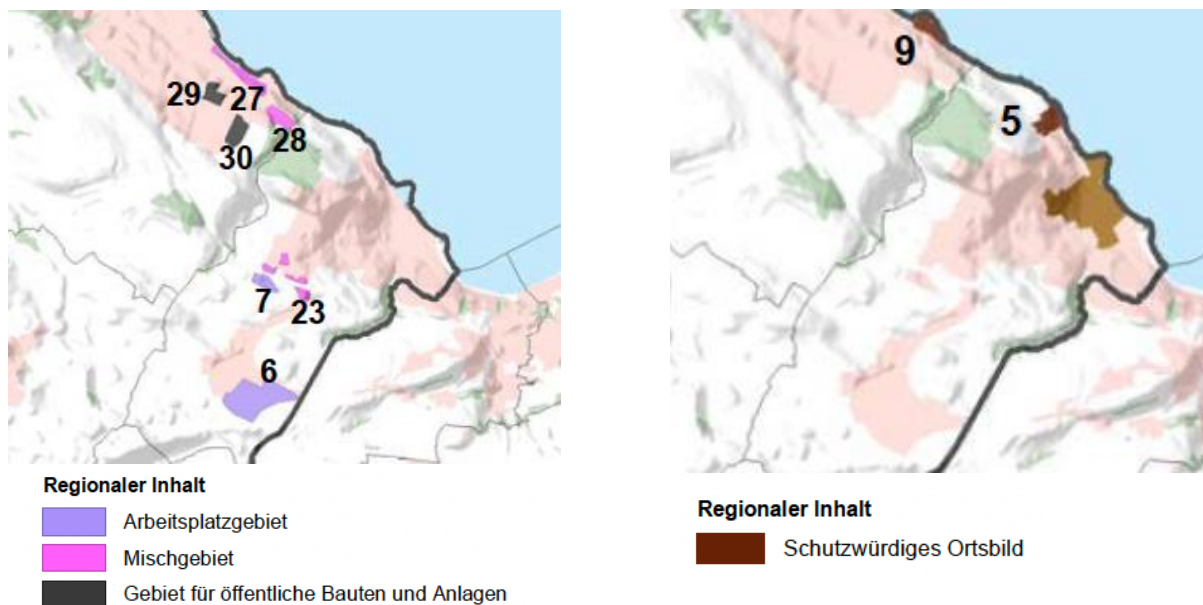


Abb. 7 und 8: Regionaler Richtplan Zimmerberg, Themenkarten Gebiete mit Nutzungsvorgaben (links) und Schutzwürdiges Ortsbild (rechts) (Quelle: rechtskräftiger regionaler Richtplan Zimmerberg, festgesetzt am 09.01.2018)

**Gebiete mit Nutzungsvorgaben:**

Als Arbeitsplatzgebiete sind jene Flächen bezeichnet, die sich in Bezug auf Lage, Grösse und Erschliessung in erster Linie für Arbeitsplätze eignen und die auch in Zukunft dieser Nutzung vorbehalten sein sollen. Diese Festlegung ist eine Anweisung an die Gemeinden, in den bezeichneten Gebieten in ortsplanerisch zweckmässiger Weise Industrie- und Gewerbebezonen auszuscheiden. In der Nutzungsplanung sind Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen, welche über den verkehrsrelevanten Schwellenwerten gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) liegen, auszuschliessen.

Für das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet Samstagern sind gemäss regionalen Festlegungen maximal 50% der Gesamtnutzfläche eines Vollausbau für Dienstleistungsnutzungen zulässig. Grundsätzlich können in Arbeitsplatzgebieten Dienstleistungen zugelassen werden, wenn folgende Kriterien erfüllt sind: Öffentliche Verkehrserschliessung vorhanden, genügend Kapazität zur Erschliessung mit dem Individualverkehr, hinreichende Kapazitätsreserven für Gewerbe.

Feststellung 3: Die Überarbeitung der Nutzungsvorgaben entspricht grundsätzlich den regionalen Vorgaben für die Arbeits- und Mischgebiete. Die Beschränkungen für Verkaufsgeschäfte, sowie von Freizeit und Unterhaltungsbetrieben, sowie übrigen verkehrsintensiven Nutzungen zugunsten von produzierenden Gewerbebetrieben wird begrüsst.

Antrag 1: Im Falle des Industrie- und Gewerbegebiets Samstagern reichen die vorgesehenen Nutzungsbestimmungen jedoch nicht, um die regionale Vorgabe von max. 50% Dienstleistungsnutzungen planungsrechtlich zu sichern. Die Vorgaben zur Nutzweise der Gewerbe- und Industriezonen Art. 12 BZO lassen Handels- und Dienstleistungsbetriebe zu, und schränken diese für das Gebiet in Samstagern nicht explizit ein. Auch für die übrigen Arbeitsplatzgebiete ist nachzuweisen, dass die Kriterien für die Zulassung von Dienstleistungsbetrieben erfüllt sind.  
Die ZPZ beantragt die vollständige Umsetzung aller Vorgaben zu regionalen Gebieten mit Nutzungsvorgaben bis 2033.

Feststellung 4: Im Rahmen der Revision soll im Gebiet Obere Schwanden ein Grundstück aus dem heutigen Landwirtschaftsgebiet in eine Gewerbezone A eingezont werden. Dies löst den Bedarf aus für eine Mitberichterstattung der Region im Rahmen der regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung gemäss dem kantonalen Richtplan (Ziff. 2.2.3 lit. b). Im ARE-Merkblatt «Arbeitszonenbewirtschaftung» vom 4. April 2019 heisst es dazu: «... Neu wird von Seiten der Genehmigungsbehörde bei allen Änderungen kommunaler Nutzungspläne, welche die Ein- oder Umzonung von Arbeitszonen zum Gegenstand haben, eine Einschätzung durch die Region erwartet. Es liegt an der Gemeinde, diese Einschätzung einzuholen ...». Die ZPZ wird diesen regionalen Mitbericht an der nächsten Vorstandssitzung vom 16. Juni 2022 behandeln und ihn anschliessend an die Gemeinde Richterswil versenden.

Feststellung 5: Dem Bereich des Gewerbegebiets bei der A3-Autobahnausfahrt ist eine sehr geringe Nutzungsdichte zugewiesen. Aufgrund der Gesamtbetrachtung der Gewerbegebiete beurteilt die ZPZ die Nutzungsdichtevorgaben als insgesamt eingehalten.  
Dennoch nimmt die ZPZ in Aussicht, die Nutzungsdichtestufe im betroffenen Teilgebiet im Rahmen einer nächsten Teilrevision des regionalen Richtplans aufzustufen.

Die Festlegung der Mischgebiete ergänzt die Arbeitsplatzgebiete. Es sind Gebiete mit gemischter Nutzung von Wohnen und Arbeiten vorgesehen, wobei insbesondere qualifizierte Arbeitsplätze erwünscht sind. Auf kommunaler Stufe wird durch die Ausscheidung von Zentrumszonen, Kernzonen oder Wohnzonen ggf. mit Gewerbeanteilen vollzogen. Reine Arbeitsplatzzonen (Gewerbe- oder Industriezonen) sind ebenfalls zulässig.

Feststellung 6: Für die regionalen Mischgebiete sind, gleich wie für die Arbeitsplatzgebiete, Gewerbezonon ausgeschieden. Dies ist gemäss regionalen Vorgaben zulässig. Nutzungsplanerisch sind somit die geforderten 20% der Gesamtnutzflächen für Arbeiten gesichert.

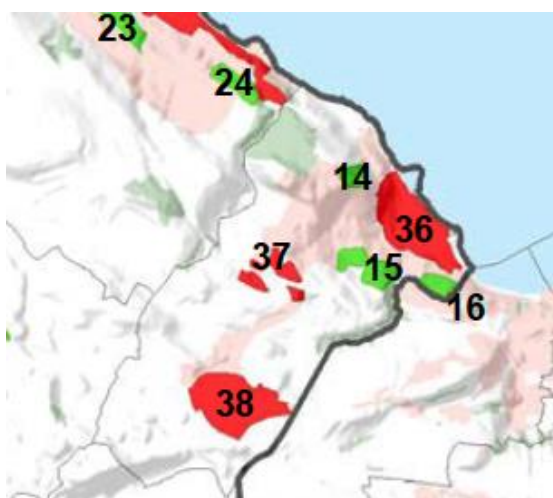
Gebiete mit hoher baulicher Dichte:

Im regionalen Richtplan sind als Gebiete mit hoher baulicher Dichte jene Siedlungsgebiete bezeichnet, die sich für eine städtebauliche Akzentuierung eignen und mit öffentlichem Verkehr besonders gut erschlossen sind und wo deshalb aus regionaler Sicht eine hohe bauliche Dichte grundsätzlich erwünscht ist. Die Festlegung solcher Gebiete ist eine Anweisung an die Gemeinden, in den bezeichneten Gebieten in ortsplanerisch zweckmässiger Weise Zonen mit hoher

Bebauungsdichte und städtischer Bauweise auszuscheiden sowie für die dazu nötige Erschliessung und Infrastruktur zu sorgen. Es sind auch jene Gebiete, in welchen in erster Linie mit Sondernutzungsplänen eine höhere Bebauung mit entsprechend höherer Dichte ermöglicht werden kann.

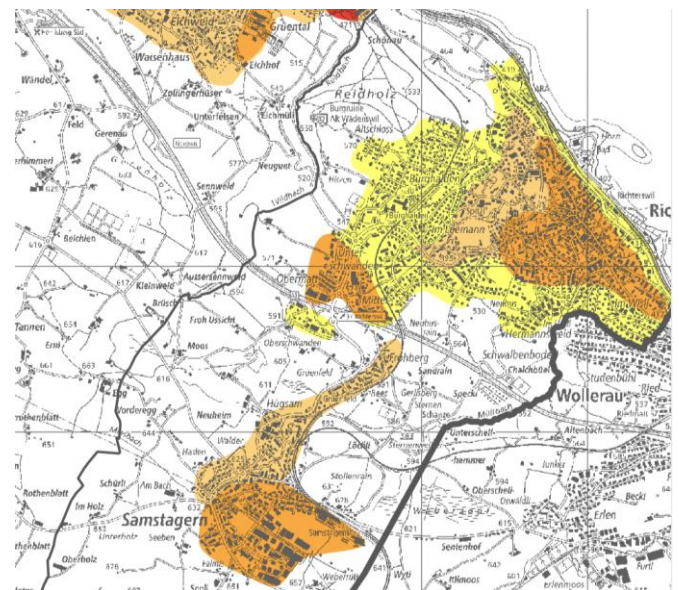
**Feststellung 7:** Die ZPZ stellt fest, dass die Änderungen im Bereich der Gebiete mit hoher baulicher Dichte im Einklang mit den Zielsetzungen und den Absichten des regionalen Richtplans stehen. Die Neufestlegung von Gestaltungsplanpflichten im Bereich der Kernzone fördert die Zielsetzung nach qualitativer baulicher Verdichtung.

Die ZPZ beantragt, dass im Bereich der hohen baulichen Dichte die Zonen W2/30 bis 2033 überprüft werden.



**Regionaler Inhalt**

- Hohe bauliche Dichte
- Niedrige bauliche Dichte



- Hohe Nutzungsdichte (150 - 300 E+A/ha BZ)
- Mittlere Nutzungsdichte (100 - 150 E+A/ha BZ)
- Geringe Nutzungsdichte (50 - 100 E+A/ha BZ)
- Sehr geringe Nutzungsdichte (< 50 E+A/ha BZ)

Abb. 9 und 10: Regionaler Richtplan Zimmerberg, Themenkarten anzustrebende bauliche Dichte (links) und Nutzungsdichte (rechts) (Quelle: rechtskräftiger regionaler Richtplan Zimmerberg, festgesetzt am 09.01.2018)

Weitere Inhalte:

Im Zonenplan werden speziell gekennzeichnete Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ausgeschieden. In diesem Zusammenhang stellt die ZPZ fest, dass bei gut bis sehr gut mit dem ÖV erschlossenen Gebieten mit GP-Pflicht das Unterschreiten der minimalen Anzahl Parkplätze mittels Mobilitätskonzept nicht vorgesehen ist.

Die Festlegungen zur Parkierung bleiben mit Ausnahme einiger redaktioneller Anpassungen inhaltlich unverändert. Nach der aktuellen PP-Verordnung kann die Zahl der Pflichtparkplätze in der Kernzone bis auf 60% und in den Gebieten ausserhalb, die mit dem ÖV gut erschlossen sind, bis auf 75% reduziert werden.

**Empfehlung 1:** Die ZPZ empfiehlt, bei Arealen mit Gestaltungsplanpflicht die Erstellungspflicht für ein Mobilitätskonzept zu verankern, um den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr zu fördern und um ein zweckmässiges Mobilitätsangebot zu sichern.

Empfehlung 2: Weiter empfiehlt die ZPZ, in der PP-Verordnung Abweichung vom reduzierten Bedarf im Rahmen von Mobilitätskonzepten zu Gunsten des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs zu ermöglichen.

Die ZPZ stellt fest, dass die übrigen Änderungen und Festlegungen im Einklang mit den Zielsetzungen und den Absichten des regionalen Richtplans Zimmerberg stehen und nimmt diese zur Kenntnis. Insgesamt sind die mit der Revisionsvorlage vorgenommenen Anpassungen zweckmässig und werden von der ZPZ begrüsst.

Würdigung 1: Die ZPZ würdigt die seitens der Gemeinde initiierten Anstrengungen und Vorarbeiten sowie die Revisionsarbeit, welche nun in die Vorlage münden.

Die ZPZ dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Delegiertenversammlung

**beschliesst:**

1. Die ZPZ beantragt die oben genannten Anträge bei der Überarbeitung der Nutzungsplanung zu berücksichtigen.
2. Die ZPZ nimmt die übrigen Anpassungen zur Kenntnis und stellt fest, dass diese im Einklang mit den Zielsetzungen und Vorgaben der Region gemäss dem rechtskräftigen regionalen Richtplan sowie der laufenden Teilrevision 2019 (Stand Zustimmung DV vom 22.04.2021) stehen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a) Gemeinde Richterswil, Planung und Bau, Chüngengass 6, 8805 Richterswil
  - b) Verbandsgemeinden
  - c) Sekretariat ZPZ; A

## **5. Adliswil. Nutzungsplanung «Sihlmatten»; Teilrevision Bau- und Zonenordnung und privater Gestaltungsplan – Stellungnahme ZPZ**

ZPZ-DVB 2022.08 A: 4.02

### **Adliswil. Nutzungsplanung «Sihlmatten»; Teilrevision Bau- und Zonenordnung und privater Gestaltungsplan – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung**

- **Stellungnahme zuhanden der Stadt Adliswil**

#### **D. Ausgangslage**

Die ZPZ wurde eingeladen, Stellung zu nehmen zur Nutzungsplanung «Sihlmatten». Der Vorstand hat dieses Geschäft am 14. April 2022 beraten und die Delegiertenversammlung an der Sitzung vom 05. Mai 2022.

Der private Gestaltungsplan umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. 5221 und 5222 und ist im Besitz der Zürich Anlagestiftung. Die Gesamtfläche des Areals beträgt 27'328 m<sup>2</sup>, die massgebliche Grundfläche (nach Abzug der Flächen im Waldabstand) für die Berechnung der Ausnützungsziffer beträgt 24'332 m<sup>2</sup>. Das Gestaltungsplangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand von Adliswil, an der Grenze zu Langnau am Albis, und wird im Südwesten begrenzt durch die Sihl und einen überkommunalen Wanderweg, im Nordosten durch einen bewaldeten Hang und eine überkommunale Radwanderoute. Das Areal wird einzig über die bestehende Brücke über die Sihl erschlossen und weist, geprägt durch die Lage zwischen den beiden Naturelementen Fluss und Wald den Charakter einer «Insel» auf.

Der private Gestaltungsplan «Sihlmatten» bezweckt den Ersatzneubau für fünf Mehrfamilienhäuser auf dem Areal Sihlmatten im Sinne einer qualitätsvollen Innenentwicklung mit erhöhter baulicher Dichte verbindlich zu regeln. Bereits die bestehende Siedlung konsumiert die maximal zulässige Ausnützung und überschreitet die rechtskräftigen Gebäudehöhen. Da mit dem Gestaltungsplan noch deutlicher von der Grundordnung abgewichen wird (in Ausnützungsziffer und Gebäudehöhen) und diese Abweichungen als zu gross eingestuft wurde, wird parallel zum Gestaltungsplanverfahren eine Teilrevision der Nutzungsplanung durchgeführt.

Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan bildet das Richtprojekt von Burkhalter Sumi Architekten (seit 2020 Oxid Architektur GmbH) und Krebs und Herde Landschaftsarchitekten, das aus dem Siegerprojekt des 2017 durchgeführten Studienauftrags hervorging. Im April 2018 wurde das Richtprojekt der Baukommission Adliswil vorgestellt und aufgrund dessen Kritik überarbeitet und ergänzt. Das Projekt wurde anschliessend seitens Stadt gutgeheissen.

Angestrebt wird auf dem Areal Sihlmatten eine Wohnnutzung mit einem geringen Anteil (max. 20%) an stillem Gewerbe. Der Gestaltungsplan legt drei oberirdische Baubereiche (I-III) fest, einen unterirdischen für die Tiefgarage, sowie optionale Baubereiche für Auskragungen (oberirdisch) und die optionale Erweiterung der Tiefgarage (unterirdisch) und sichert die Freiraumstruktur. Im Baubereich I sind 10 Vollgeschosse zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 29 m. Im Baubereich II sind 14 Vollgeschosse zulässig mit einer maximalen Gebäudehöhe von 40 m. Die max. mögliche Gebäudehöhe liegt damit für die Baubereiche I und II über der Hochhausgrenze von 25 m. Im Baubereich III sind 7 Vollgeschosse zulässig mit einer maximalen Gebäudehöhe von 21 m. Es sind «niedere» und «hohe» Baubereiche definiert, zur Sicherung von Aus- und Durchsichten.

Eine differenzierte Bebauung mittels drei unterschiedlichen Gebäudetypen soll die Schaffung eines heterogenen Mix an verschiedenen Wohnwelten begünstigen. Der Anteil an Kleinwohnungen beträgt knapp 50%.

Bisher war das Gebiet der Sihlmatten einer Zone W3 mit einer Ausnützungsziffer von 50% zugeordnet. In der parallellaufenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung soll das Gebiet in

eine W4 aufgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden. In der W4 sind gemäss Art. 28 BZO eine Aunsützungsziffer von 70% und eine maximale Gebäudehöhe von 12 m (mit Firsthöhe von 3 m) zulässig. Da in der BZO Adlisiwl bisher keine Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht mit zugehörigen Zielformulierungen, wie diese für das Gebiet Sihlmatten vorgesehen sind, enthalten sind, wird dem Art. 2 ein Zusatz c) angefügt. Dort werden die Mindestanforderungen geregelt, welche mit dem Gestaltungsplan verbindlich zu regeln sind. Zugeteilt ist das Gebiet weiterhin der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

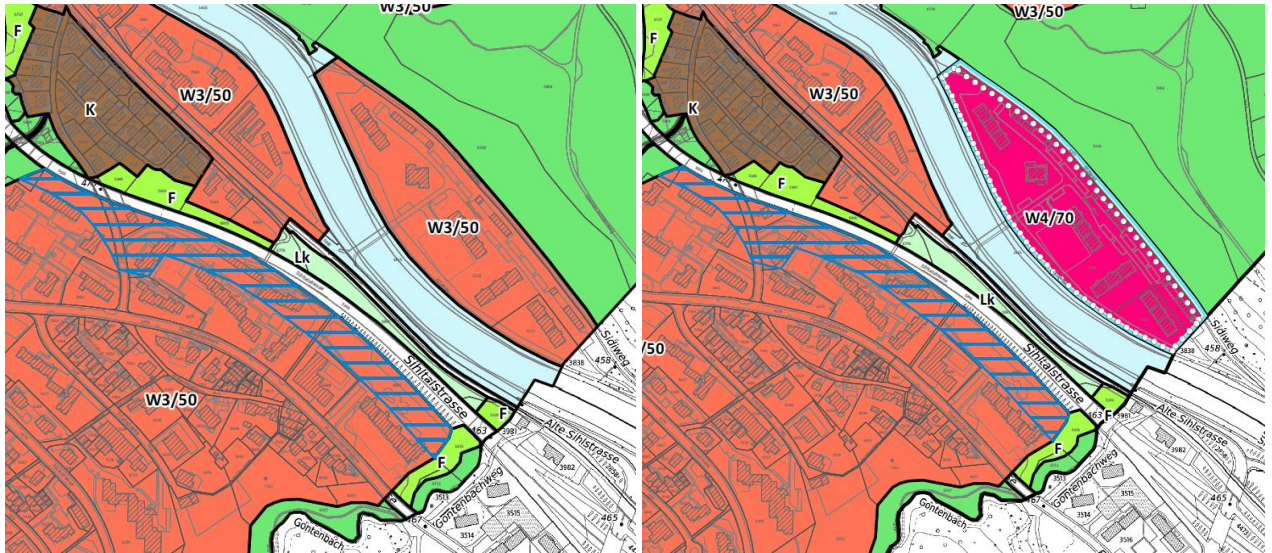


Abb. 1: Auszug Rechtskräftiger Zonenplan (Quelle: Planar Raumentwicklung, Unterlagen zur Teilrevision Nutzungsplanung «Sihlmatten» vom 22.03.2022)

Abb. 2: Auszug Teilrevidierter Zonenplan (Quelle: Planar Raumentwicklung, Unterlagen zur Teilrevision Nutzungsplanung «Sihlmatten» vom 22.03.2022)

Der Gestaltungsplan erlaubt insgesamt maximal 29'810 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche (mGF), inklusive anrechenbaren Flächen im Untergeschoss. Dem Baubereich I sind 10'380 m<sup>2</sup> mGF zugewiesen, dem Baubereich II 7'740 m<sup>2</sup>, und dem Baubereich III 11'690 m<sup>2</sup>. Zwischen den Baubereichen ist ein Ausnützungstransfer zulässig. Es ergibt sich für das Gesamtgebiet eine maximale Ausnützungsziffer von 123%.

Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden, sofern die Teil- und Gesamtüberbauung funktionsfähig und städtebaulich ansprechend gestaltet werden. Mit dem Baugesuch ist die provisorische Gestaltung der Baubereiche, welche erst zu einem späteren Zeitpunkt überbaut werden, aufzuzeigen.



Abb. 3: Auszug Gestaltungsplan (Quelle: Planar Raumentwicklung, Situationsplan vom 22.03.2022)

Abb. 4: Auszug Richtprojekt (Quelle: Burkhalter Sumi Architekten, Richtprojekt Sihlmatten vom 10.08.2020)

Abb. 5: Auszug Richtprojekt (Quelle: Burkhalter Sumi Architekten, Richtprojekt Sihlmatten vom 10.08.2020)

Es sind lediglich Flachdächer zugelassen. Die Flachdächer mit einer Fläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> sind zu begrünen, soweit diese nicht als Terrassen oder für technische Anlagen beansprucht werden.

Die Flusszugänge und der Grillplatz am Sihlufer stehen sowohl den Bewohnern als auch der Öffentlichkeit zur Verfügung. Die Gewässerzugänge liegen ausserhalb des Gestaltungsplanbereichs und sind deshalb nicht in diesem geregelt. Dies ist zwischen der Anlagestiftung und dem AWEL vertraglich zu regeln. Die «Allmend» mit den Spielinseln soll einen siedlungsbezogenen Charakter erhalten. 25% der Umgebungsflächen sollen ökologisch hochwertig gestaltet werden.

Im Ergänzungsplan der Stadt Adliswil werden die Wald- und Gewässerabstandslinien definiert. Für das Gebiet Sihlmatten legt die rechtsgültige kommunale Abstandslinie einen Gewässerabstand von 25 m fest. Gemäss den Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung ist beidseitig ein Gewässerraum von 20 m vorzusehen. Die Stadt Adliswil vertritt die Haltung, dass der Gewässerabstand auf diesem Abschnitt künftig durch den Gewässerraum geregelt werden soll, und dass es keine Verschärfung seitens der Stadt geben soll. Die kommunale Gewässerabstandslinie soll daher im Parallelverfahren der Teilrevision der Nutzungsplanung aufgehoben werden.

Der planungsbedingte Vorteil wird mittels eines städtebaulichen Vertrags abgegolten.

Gemäss dem GIS des Kanton Zürich liegt das Gebiet Sihlmatten zum grossen Teil in der ÖV-Gütekategorie C. Ein Teil im Norden befindet sich in der ÖV-Gütekategorie B. Der Bahnhof Sihlau befindet sich in rund 450 m Gehdistanz, von wo aus gute Anschlüsse an die S4 der Sihltal-Uetliberg-Bahn (SZU) bestehen. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Sihlstrasse. Direkt nach der Brücke ist die Rampe zur gemeinsamen eingeschossigen Tiefgarage angeordnet. Bewohnende, Beschäftigte und Besuchende parkieren grundsätzlich in der Tiefgarage (gem. Richtprojekt 236 Parkfelder.) Weitere 6 oberirdische Fahrzeugabstellplätze für behindertengerechte Parkfelder, Carsharing und einem geringen Anteil an Besucherparkfeldern sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig. Die Siedlung bleibt damit

weitestgehend verkehrsfrei. Einzige Ausnahme bilden die Zufahrtsmöglichkeiten für Anlieferung und Notfallfahrzeuge.

Die Siedlung soll sich gut in das bestehende Fuss- und Velowegnetz einfügen und durchlässig sein. Bei allen Hauseingängen sind in den Erdgeschossen Veloräume vorgesehen. Kurzzeit-Veloabstellplätze befinden sich beim Siedlungsplatz, sowie bei den Gebäudeeingängen der westlichen Gebäude.

## B. Stellungnahme

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im kantonalen Siedlungsgebiet. Im rechtskräftigen regionalen Richtplan (Festsetzung am 9. Januar 2018) liegt der gesamte Gestaltungsplanperimeter in einem Gebiet hoher baulichen Dichte und einer hohen Nutzungsdichte mit einem regionalen Zielwert von 150 - 300 Köpfen / ha Bauzonenfläche. Gemäss erläuterndem Bericht werden eine Ausnutzungsziffer von ca. 123% und eine Nutzungsdichte von 176 Köpfen pro Hektare Bauzone ausgewiesen.

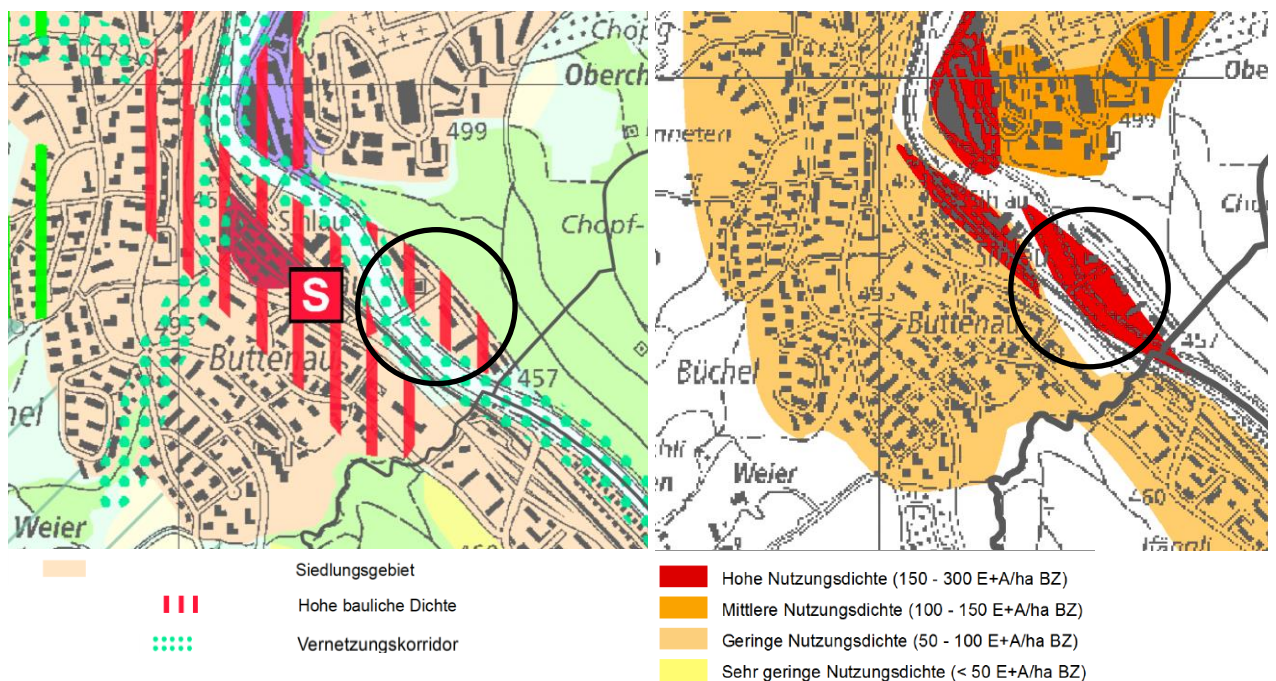


Abb. 6 und 7: Regionaler Richtplan Zimmerberg, Planausschnitte Karte Siedlung und Landschaft und Themenkarte Nutzungsdichtestufen (Quelle: rechtskräftiger regionaler Richtplan Zimmerberg, festgesetzt am 09.01.2018)

**Feststellung 1:** Aus regionaler Sicht ist im bezeichneten Gebiet eine hohe bauliche Dichte grundsätzlich erwünscht. Gebiete hoher baulicher Dichte sind gemäss regionalem Richtplan unter anderem jene Gebiete, in welchen mit Sondernutzungsplänen eine höhere Bebauung und grössere Körnung mit entsprechend höherer Dichte (gegenüber der Bau- und Zonenordnung) ermöglicht werden können. Die ausgewiesene Überbauungsstruktur und die bauliche Dichte entsprechen diesen Vorgaben.

**Feststellung 2:** Der Gestaltungsplan umfasst massgebliche Grundfläche von 24'332 m<sup>2</sup>, was unter Berücksichtigung eines 10%-Anteils für die Verkehrserschliessung und einer im Planungsbericht ausgewiesenen Gebäudebelegung von rund 530 Köpfen eine Nutzungsdichte von rund 198 K/ha Bauzone erwarten lässt. Die projektierte Nutzungsdichte liegt innerhalb der Vorgaben des regionalen Richtplans von max. 150 - 300 K/ha.



(Die im Planungsbericht ausgewiesenen Nutzungsdichten von 176 K/ha Bauzone, wurden ohne den Anteil für die Verkehrserschliessung gerechnet, liefern aber auch ohne diesen Zuschlag zur Arealfäche abweichende Kennzahlen).

**Feststellung 3:** Mit der Umzonung des Gestaltungsplangebiets von einer W3/50 in eine W4/70 werden die Zielsetzungen nach einer hohen Nutzungsdichte (von 150-300 K/ha BZ) nicht umgesetzt. Die theoretisch zulässige Geschossfläche in einer W4 führt gemäss Berechnungen im Planungsbericht der Teilrevision BZO lediglich zu einer Nutzungsdichte von 101 K/ha. Durch die überlagerte Gestaltungsplanpflicht kann das regionale Ziel jedoch erreicht werden.

**Antrag 1:** Die ZPZ beantragt, dass im Fall, dass der Gestaltungsplan nicht festgesetzt oder umgesetzt werden sollte, bis 2033 die Grundzone überprüft und aufgezont wird, sodass diese den regionalen Vorgaben der Nutzungsdichte entspricht.

Hochhäuser mit einer Gebäudehöhe von bis zu 40 m sind für das Gebiet Sihlmatten mit Gestaltungsplan zulässig und erfordern keinen Richtplaneintrag. Voraussetzung ist eine vollständige Abklärung aller planerischen Aspekte.

**Feststellung 4:** Aus regionaler Sicht sind die Vorgaben zu Hochhäusern mit einer Gebäudehöhe bis zu 40 m durch die umfassenden planerischen Abklärungen und den geplanten Gestaltungsplan umgesetzt.

Im regionalen Richtplan ist entlang der Sihl auf Höhe des Gestaltungsplanperimeters ein Vernetzungskorridor festgelegt. Vernetzungskorridore zeigen auf, in welchen Gebieten die Lebensbedingungen für gefährdete Tiere und Pflanzen in erster Linie verbessert werden sollen, damit wieder zusammenhängende Lebensräume entstehen können.

**Hinweis 1:** Bei der Umsetzung der Auslichtung der Bepflanzung entlang des Sihlufers zugunsten von Ausblicken und Flusszugängen sind die Vorgaben des regionalen Richtplans zu den Vernetzungskorridoren zu berücksichtigen. Weil die Umsetzung eine Regelung mit dem AWEL bedingt, geht die ZPZ davon aus, dass die regionale Vorgabe eingehalten wird.

Im Gestaltungsplan werden Vorgaben definiert, die der Thematik des Stadtklimas und der Ökologie Rechnung tragen. So werden Bereiche für ökologisch hochwertige Flächen, die Art der Begrünung, u.v.m. definiert und die Begrünung der Flachdächer vorgeschrieben.

**Würdigung 1:** Die ZPZ begrüsst den sorgfältigen Umgang mit der Thematik Stadtklima und Ökologie.

Im regionalen Richtplan ist ein bestehender Radweg auf dem Sidiweg (Waldseitig) und ein bestehender Fuss- / Wanderweg auf dem Sihlweg (Flussseitig), beide von regionaler Bedeutung, eingetragen.

**Feststellung 5:** Die im Richtplan bezeichneten Velo- und Fussverbindungen sind im Situationsplan des Gestaltungsplans als Informationsinhalt eingetragen.

Die Berechnung der Anzahl Parkfelder erfolgt gemäss kommunaler Verordnung über Fahrzeugabstellplätze vom 11.03.1992. Gemäss Art. 19 ist im Rahmen der Baueingabe ein Mobilitätskonzept einzureichen. Im Konzept ist für das GP-Gebiet aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen organisiert und die verkehrlichen Zielsetzungen erreicht werden. In den Vorschriften werden die Mindestinhalte an das Mobilitätskonzept definiert (Veloparkierung, Anreize Benützung ÖV, Carsharing etc.). Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes ist es möglich, die Anzahl Pflichtabstellplätze zusätzlich zu reduzieren.

Würdigung 2: Die Verankerung der Erstellungspflicht eines Mobilitätskonzeptes im Rahmen der Baueingabe und die damit vertiefte Auseinandersetzung mit dem künftigen Mobilitätsangebot auf dem Areal werden von der ZPZ begrüsst.

Die ZPZ dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Delegiertenversammlung

**beschliesst:**

1. Die ZPZ beantragt, dass die Grundordnung entsprechend der regionalen Nutzungsdichte angepasst wird bis 2033, falls der Gestaltungsplan nicht festgesetzt oder umgesetzt wird.
2. Die übrigen Aspekte der Nutzungsplanung «Sihlmatten» entspricht den Zielsetzungen und Vorgaben der Region gemäss dem rechtskräftigen regionalen Richtplan sowie der laufenden Teilrevision 2019 (Stand Zustimmung DV vom 22.04.2021).
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a) Stadt Adliswil, Bau und Planung, Zürichstrasse 10, Postfach, 8134 Adliswil
  - b) Übrige Verbandsgemeinden
  - c) Sekretariat ZPZ; A

---

## **6. Stadt Zürich. Teilrevision regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft – Stellungnahme ZPZ**

ZPZ-DVB 2022.09 A: 4.02

### **Stadt Zürich. Teilrevision regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung**

- **Stellungnahme zuhanden des Amtes für Städtebau der Stadt Zürich**

Mit dem Schreiben vom 01. April 2022 wurde die ZPZ eingeladen zur Teilrevision des regionalen Richtplans Siedlung und Landschaft bis am 07. Juni 2022 Stellung zu nehmen. Der Vorstand hat dieses Geschäft an der Sitzung vom 14. April 2022 beraten und die Delegiertenversammlung an der Sitzung vom 05. Mai 2022.

#### **E. Ausgangslage**

Mit der Motion GR Nr. 2019/151 hat der Gemeinderat den Stadtrat beauftragt, eine Teilrevision des regionalen Richtplans vorzulegen, mit der das «Weissbuch Hochschulgebiet Zürich Zentrum» vom März 2018, bzw. dessen Inhalte in geeigneter Form behördenverbindlich festgesetzt werden. Die wichtigsten Eckwerte des Weissbuchs sollen als Bestandteil im regionalen Richtplan aufgenommen werden.

Im Jahr 2017 wurde die Gesamtrevision des regionalen Richtplans Zürich festgesetzt. Mit dem Regierungsratsbeschluss wurde die Stadt Zürich eingeladen, die entsprechenden Beschlüsse für eine neues Kapitel 3.11 «Gefahren» zu erwirken. Mit der vorliegenden Teilrevision soll der Antrag des Kantons umgesetzt werden.

Die vorgesehenen Änderungen der Teilvorlage betreffen im Richtplantext das Kapitel 2.5 «Gebiete mit Nutzungsvorgaben», das Kapitel 2.7. «Grundlagen» (Siedlung), das neue Kapitel 3.11 «Gefahren» und das bisherige Kapitel 3.11 «Grundlagen», welches neu nummeriert wird zum Kapitel 3.12 «Grundlagen» (Landschaft). Die Richtplankarten sind nicht von den Anpassungen betroffen.

#### Kapitel Siedlung

Für das Hochschulgebiet Zürich Zentrum werden vier behördenverbindliche Prinzipien festgelegt, welche bei der Weiterentwicklung des Hochschulgebiets zu berücksichtigen sind. Diese sind:

- Grosszügiger Spitalpark als zentraler öffentlicher Grünraum;
- Strassenräume, angrenzende Vorzonen sowie bestehende Gartensubstanz mit grosser Aufenthalts- und Bewegungsqualität;
- Feinmaschiges und attraktives Wegnetz mit direkten Verbindungen ins angrenzende Quartier;
- Grosse Solitäräume, welche das Gebiet prägen und zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen.

Die unter 2.7.2. aufgeführten «Weiteren Grundlagen» werden ausserdem um das Weissbuch ergänzt.

#### Kapitel Landschaft

Die Ziele, Karteneinträge und Massnahmen werden festgelegt, mit welchen die Region Stadt Zürich Naturgefahren wie Hochwasser und Massenbewegungen (Rutschungen) begegnet. Im Sinne einer vorausschauenden Planung soll damit dem Schutz vor Gefahren Rechnung getragen werden.

Räumliche Informationen über die Naturgefahren und Störfallrisiken für die Region Stadt Zürich sind der Gefahrenkarte Hochwasser und Massenbewegungen, sowie dem Chemierisikokataster des Kantons Zürichs zu entnehmen.

Im Kapitel 3.11.2. «Karteneinträge» gibt es einen Eintrag im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz. Da sich der Eintrag (Hochwasser-Rückhaltebecken Bännenried) auf ein Gebiet über mehrere Planungsregionen und zwei Kantone erstreckt, wird auf eine Verortung in der Richtplankarte verzichtet.

Im Kapitel 3.11.3. «Massnahmen» werden drei Massnahmen aufgeführt, welche definieren, wie die Umsetzung auf kommunaler Ebene erfolgen soll. Diese gewährleisten, dass die relevanten Naturgefahren angemessen in Planungsverfahren und Bauvorhaben berücksichtigt werden.

Im Kapitel 3.12 «Grundlagen» werden die rechtlichen und planerischen Grundlagen ergänzt.

## **B. Stellungnahme**

Die Region Zimmerberg nimmt die vorgeschlagenen Anpassungen zur Kenntnis. Die ZPZ ist von den Richtplananpassungen nicht direkt betroffen. Es ergeben sich keine Widersprüche zu den Zielsetzungen und Vorgaben der Region gemäss dem rechtskräftigen Richtplan und dessen geplanten Revisionen. Die ZPZ hat keine Anträge.

Die ZPZ dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Delegiertenversammlung

### **beschliesst:**

1. Die ZPZ hat keine Anträge.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a) Stadt Zürich, Hochbaudepartement, Lindenhofstrasse 19, Postfach, 8021 Zürich
  - b) Verbandsgemeinden
  - c) Sekretariat ZPZ; A

---

## 7. Informationen und Mitteilungen

### – ZPZ. Festlegung amtliches Publikationsorgan – Information

Der Sekretär teilt mit, dass der Vorstand mit Beschluss vom 14. April 2022 das „Digitale Amtsblatt Schweiz“ (ePublikation.ch) als amtliches Publikationsorgan festgelegt hat. Fortan werden die rechtsverbindlichen Publikationen also dort vorgenommen. Weiterhin sollen jedoch die amtlichen Mitteilungen auch auf der Webseite der ZPZ angezeigt werden. Während einer kurzen Übergangsfrist wird zudem auch in der Zürichsee-Zeitung ein Inserat geschaltet, welches auf die amtliche Publikation hinweisen soll.

### – Bund. Vernehmlassung ASTRA, Ausbauschnitt 2023 etc. Stellungnahme Vorstand – Information

Der Vorstand hat mit Zirkulationsbeschluss vom 28. April 2022 eine Stellungnahme zur Vorlage verabschiedet. Aufgrund des Fristenlauf konnte diese der DV nicht vorgelegt werden. Dabei hat die O. Merlo erläutert in Kürze die Stellungnahme. Diese stützt sich auf die Stellungnahme der ZPZ, welche bereits im Rahmen der Vernehmlassung 2017 zum Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Strasse, zuhanden des ASTRA abgegeben hat. Die ZPZ beantragt dabei, den Hirzeltunnel ins STEP Nationalstrasse aufzunehmen.

B. Nüesch ergänzt aus Sicht von Horgen, dass die Gemeinde Horgen eine separate Stellungnahme erarbeiten wird bzw. erarbeitet hat.

### – Mitteilungen

M. Arnold erläutert kurz, dass er gegenüber der Presse respektive auch gegenüber Leserbriefen die Haltung der ZPZ zur kommenden Abstimmung vertrete, wenn es aus seiner Sicht notwendig bzw. Aussagen richtig zu stellen seien. Dies werde er aber nur sehr zurückhaltend tun.

Der Sekretär informiert, dass an der nächsten DV für die kommende Legislatur gewählt werden muss. Namentlich der Vorstand sowie der/die Vorsitzende der DV müssen gewählt sowie die Sekretariats- und Rechnungsführung und die Fachplaner ernannt werden. Der Vorstand wird der Delegiertenversammlung vom 7.7.2022 entsprechende Kandidaten zur Wahl vorschlagen. Die Delegierten sind jederzeit eingeladen, dem Vorstand Vorschläge betreffend Vorstandsbesetzung und Sekretariatsführung zu unterbreiten.

Für die Richtigkeit:

Der Sekretär



Marcel Trachsler