



IG QUARTIERERHALTUNG, 8134 ADLSIWIL

Stadt Adliswil  
Ressort Bau und Planung  
Zürichstrasse 10  
8134 Adliswil

### **Einsprache zum privaten Gestaltungsplan und Teilrevision Zonenplan «Rifertstrasse»**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die SwissRe plant auf dem Areal der ehemaligen Sportanlagen die Erstellung einer Wohnüberbauung mit Tiefgarage, welche von der heutigen Zone W2 stark abweicht. Zur Vertretung der Interessen des direkt angrenzenden und somit unmittelbar betroffenen Quartiers der Bünistrasse, des Asylwegs und auch der Rifertstrasse wurde durch die Eigentümerinnen und Eigentümer die Interessengemeinschaft IG Quartiererhaltung gegründet. Mit diesem Schreiben stelle ich im Auftrag der IG Quartiererhaltung einen begründeten Antrag, innerhalb der festgesetzten Auflagefrist, zur Einwendung gegen den öffentlich aufgelegten privaten Gestaltungsplan und die Teilrevision Zonenplan «Rifertstrasse». Die Begründung unserer Einwendung ist auf den folgenden Seiten erläutert. Diese Begründung ergänzt das weitere durch die IG Quartiererhaltung verfasste Schreiben, welches auf die kritischen Auswirkungen der Planung für die Nachbarquartiere aber auch die gesamte Stadt Adliswil und deren Bewohnerinnen und Bewohner hinweist.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer des Quartiers sind nicht grundsätzlich gegen eine Überbauung auf dem Areal der Rifertstrasse, jedoch stellt der Gestaltungsplan und das von der SwissRe erarbeitete Richtprojekt keinen Mehrwert für das Quartier und auch nicht für die Stadt Adliswil dar. Mit dem Antrag bezwecken wir den Stopp der Aufzoning des Areals der Riferstrasse in die Wohnzone W3, sowie des privaten Gestaltungsplans, da wir eine wesentliche Überarbeitung, insbesondere des Gestaltungsplans, für zwingend notwendig erachten, um eine qualitative Weiterentwicklung des Quartiers und somit auch der Stadt Adliswil zu gewährleisten. Wir ersuchen das Ressort Bau und Planung sowie den Gemeinderat dringlich von der Genehmigung der Teilrevision und des Gestaltungsplans abzusehen.

Es besteht ein hohes Potential für die Stadt Adliswil in der Entwicklung des Areals. Jedoch schöpft der Gestaltungsplan die Potentiale hinsichtlich städtebaulicher Qualität, architektonischer Gestaltung, stadtklimagerechter Freiraumgestaltung und Identitätsbildung keineswegs aus und leistet keinen qualitativen Beitrag für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Adliswil. Gerne steht die IG Quartiererhaltung für Rückfragen und einen Dialog zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

IG Quartiererhaltung

**ANTRAG MIT BEGRÜNDUNG ZUR EINSPRACHE****GEGEN DEN PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN UND DIE TEILREVISION ZONENPLAN «RIFERTSTRASSE»****Widerspruch zum Regionalen Richtplan und der Bau- und Zonenordnung der Stadt Adliswil**

Das Büniquartier, bestehend aus Doppeleinfamilienhäusern mit 2 Geschossen, wurde den Grundsätzen einer Gartenstadt folgend, in den 1946er Jahren erbaut und ist im Zonenplan als Quartiererhaltungszone festgesetzt. Auch die weiteren Quartiere in der direkten Umgebung des Areals des Gestaltungsplans der Rifertstrasse zeichnen sich durch eine niedrige, maximal 3-geschossige Überbauung und eine kleinteilige Körnung aus. Einzige Ausnahme bilden die im öffentlichen Interesse stehenden Gebäude des Alters- und Pflegezentrums Sihlsana und das Hallen- und Freibad. Geprägt ist der Stadtteil durch eine starke Durchgrünung und öffentlich zugängliche Grünflächen mit diversen Nutzungsmöglichkeiten, welche einen hohen Wert für alle Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Adliswil bieten.

Das Gebiet des Büniquartiers ist im Regionalen Richtplan Zimmerberg (RRB Nr. 11/2018, 09. Januar 2018) als «Gebiet mit Erhaltung der Siedlungsstruktur» ausgewiesen. Das heutige Zentrum von Adliswil ist als Gebiet mit «hoher baulicher Dichte» bezeichnet. Für das Areal des privaten Gestaltungsplanes, sowie auch seine direkte Nachbarschaft, gibt es keine derartige Festsetzung einer hohen baulichen Dichte. Gemäss regionalem Richtplan Zimmerberg ist eine geringe bis mittlere bauliche Dichte anzustreben, sowie die Veränderungsstrategie «Erhaltung» zu verfolgen, welche besagt, dass eine Verdichtung zurückhaltend stattfinden soll. Das Ziel der Stadt Adliswil für das Areal „Rifertstrasse“, welches in der kommunalen Gesamtschau formuliert wurde, besagt, dass eine massvoll verdichtete Wohnüberbauung entstehen soll, welche sich optimal in die Topografie und das umliegende Quartier einfügt. Durch die Entwicklung soll ein effektiver Mehrwert für die Stadt und die Bevölkerung Adliswils entstehen.

Das durch die SwissRe initiierte Vorhaben mit einer Aufzoning von W2 auf W3 und zusätzlich einer weiteren erheblichen Steigerung der Dichte durch den privaten Gestaltungsplan steht im grossen Gegensatz zu diesen Grundsätzen des Regionalen Richtplans, sowie den formulierten Zielen der Stadt Adliswil. Die gemäss heute geltender Zonenordnung möglichen zwei Geschosse und zulässige Gebäudehöhe von max. 7 m werden durch die Aufzoning in eine W3 auf 3 Geschosse und eine Gebäudehöhe von max. 9 m hochgesetzt. Der private Gestaltungsplan erlaubt eine Bebauung von bis zu 6 Geschossen mit einer Gebäudehöhe von bis zu 18 m, was eine Verdoppelung der neu angedachten Grundzone W3 entspricht. Keine andere Wohnzone in Adliswil erlaubt diese Gebäudehöhe, sondern es entspricht den Höhen in der Zentrumszone. Auch bezüglich der zulässigen Ausnützungsziffer würden die Aufzoning und insbesondere der private Gestaltungsplan zu einer immensen Steigerung führen. In der Wohnzone W2 ist eine Ausnützungsziffer von 30% zulässig, in der Wohnzone W3 eine Ausnützungsziffer von 50%. Laut den Bau- und Nutzungsbestimmungen des Gestaltungsplans ist eine anrechenbare Geschossfläche von max. 21'380 m<sup>2</sup> erlaubt. Bei einer Arealfläche von 22'643 m<sup>2</sup> entspricht dies einer Ausnützungsziffer von über 90%. Diese Nutzungsdichte ist in Adliswil in den Zentrumszonen oder dem neu entstehenden Subzentrum Moos-Dietlimoos vorhanden, wo jedoch die Erschliessungsqualität deutlich höher ist, und das Wohnangebot ergänzt wird durch Arbeitsplätze und Dienstleistungen, insbesondere des täglichen Bedarfs. Gemäss regionalem Richtplan ist dem Areal der Rifertstrasse eine geringe Nutzungsdichte von 50 bis 100 Einwohnern pro Hektar Bauzone zugewiesen. Dies bedeutet bei der Arealfläche von ca. 2.2 Hektar eine Einwohnerzahl von 110 bis 220 neuen Einwohnern. Mit der Planung der SwissRe werden jedoch 235 Wohnungen geschaffen, was einer deutlich höheren Anzahl an neuen Einwohnern entspräche.

Die massive Höhensteigerung und Verdichtung, welche durch die Realisierung des Gestaltungsplans der SwissRe erreicht würde, ist aus raumplanerischer und städtebaulicher Sicht in keinster Weise nachvollziehbar. Sie widerspricht den im regionalen Richtplan festgehaltenen Zielsetzungen und überreizt den dort formulierten Anordnungsspielraum somit erheblich. Selbst mit dem gängigen Instrument einer Arealüberbauung, welche jedoch strengere qualitative und quantitative Anforderungen erfüllen muss, darf nur ein zusätzliches Vollgeschoss und eine um 1.5 m grössere Gebäudehöhe realisiert werden. Der von der SwissRe vorgesehene private Gestaltungsplan weicht massiv von der Regelbauweis der durch die Teilrevision neu festgelegten Grundordnung der W3 ab und entleert diese vollständig ihres Sinnegehalts.

Es kann nicht im Sinne der Stadt Adliswil sein, die durch das Planungs- und Baugesetz, sowie ihre eigene Zonenplanung festgelegten Grundsätze zu Gunsten eines privaten Interesses derart auszuhebeln. Der Sinn der Zentrumszonen, welche aufgrund ihrer öffentlichen Nutzungen, Dienstleistungsangeboten und verkehrstechnisch ideal erschlossenen Lagen als solche ausgewiesen wurden und eine ähnliche Dichte erlauben, werden durch die Genehmigung der Teilrevision Zonenplan und des privaten Gestaltungsplans erheblich geschwächt. Zudem stellen wir in Frage, ob es den Zielen der Stadt Adliswil entspricht, durch die gemäss aufgelegtem privaten Gestaltungsplan zulässige Bebauungsdichte, eine Vereinheitlichung des Stadtbildes herbeizuführen oder ob nicht eine Differenzierung der Quartiere und ihrer spezifischen Wohnqualitäten erstrebenswert wäre. Die in der Gesamtschau formulierte Einfügung in das umliegende Quartier, ist, durch die massive Steigerung der Dichte und Höhe, trotz des durchgeführten Studienauftrags keineswegs erfüllt und es wird durch die geplante Überbauung kein Mehrwert für das Quartier oder die Bevölkerung Adliswils geschaffen, sondern die besonderen Qualitäten geschwächt. Die Isolation der Parzelle 7686, welche als einzige Parzelle in der W2 verbleibt, raumplanerisch als kritisch zu erachten und deren Integration in das Gesamtgefüge des Zonenplans fraglich.

Bereits vor einigen Jahren wurde durch die SwissRe die Überbauung an der Riferstrasse 26-30 mit einer Grosszahl an Wohnungen erstellt. Hier erfolgte jedoch keine Aufzoning, sondern eine Erhöhung der Geschossigkeit und der Ausnutzung durch separate Sonderbauvorschriften auf Basis der W2. Dieses Areal fügt sich auch heute noch gut in seine Umgebung ein, im Besonderen durch seine grosszügigen Freiräume, welche in einem für den menschlichen Massstab guten Verhältnis zum Bauvolumen stehen. Warum nun auf dem aktuellen Areal eine andere Vorgehensweise mit deutlichen Abweichungen von der Grundzone erfolgt, ist nicht nachvollziehbar.

### **Konflikt der Einordnung in den ortsbaulichen und freiraumplanerischen Kontext**

Gemäss Regionalem Richtplan ist das Ziel ein «durchgrünter Stadtkörper» mit einer «vom Strassenraum losgelösten Bebauung und offener Anordnung». Die gemäss Gestaltungsplan angedachten Bauvolumen sind im Vergleich zur kleinteiligen Struktur der Nachbarschaft nicht nur überdimensioniert, sondern bilden in Richtung Büniquartier und dem öffentlichen Freiraum mit Tennisanlage zusätzlich geschlossene Fronten. Sie nehmen eher Bezug auf zu den neu geplanten grossen Bauvolumen des Alters- und Pflegeheims, welches jedoch im öffentlichen Interesse steht. Durch die Topografie, welche durch Böschungen und Stützmauern teilweise eine Höhendifferenz von bis zu 3 m zum Areal des privaten Gestaltungsplans aufweist, wird die räumliche Disproportion der Baukörper im Vergleich zur Umgebung weiter gesteigert und diese treten teils 7-geschossig in Erscheinung. Eine Überbauung mit verträglichen Bauvolumen und einer Höhenentwicklung im ortsbaulichen Kontext, welche als Zielsetzung des privaten Gestaltungsplans formuliert ist, ist keinesfalls gegeben.

Neben den oberirdischen Bauvolumen, leistet die Freiraumgestaltung einen grossen Beitrag zur Integration einer neuen Bebauung in ein bestehendes Quartier. Der private Gestaltungsplan sieht jedoch eine grossflächige Ausdehnung der Tiefgarage vor, welche eine erhebliche Versiegelung des Areals mit sich bringt und sogar eine

Steigerung des Versiegelungsgrades im Vergleich zu heute bedeutet. Dies ist in Hinblick auf die aktuellen fachlichen Diskussionen zu Stadtklima und Ökologie äusserst fraglich. Ergänzend hierzu, wird der langjährig entstandene, für das Stadtklima wertvolle Baumbestand (77 grosse Einzelbäume), welcher die Integration der neuen Bebauung unterstützen könnte, nicht erhalten. Selbst bei den angedachten Ersatzpflanzungen benötigt es Jahre bis Jahrzehnte, gemäss Ökologievergleich 25-50 Jahre, bis der Baumbestand wieder die gleichen Funktionen wie die heutigen Bäume übernehmen kann. Durch die grossflächige Anordnung der Tiefgarage, ist eine Pflanzung von Hochstamm-bäumen und tief verwurzelten Bäumen jedoch sehr stark eingeschränkt, so dass die Wiederherstellung des heutigen ökologischen Wertes damit insgesamt anzuzweifeln ist. Die Versiegelung wirkt einer natürlichen Entwässerung und der Aufnahme des Hangwassers entgegen. In der Umgebung des Quartiers befinden sich unterirdische Fliessgewässer, welche bereits heute bei starken Regenfällen zu Verschiebungen des Erdreichs und zu Wasserschäden im Gebäudebestand führen. Wie der Neubau der grossflächigen Tiefgarage dies beeinflusst, ist nicht aufgezeigt und die Folgen für die Nachbarschaft nicht absehbar.

In dem im Auftrag der SwissRe verfassten Ökologievergleich wird festgehalten, dass der ökologische Wert des Areals mit der Umsetzung des Richtprojektes in etwa gleichbleibt. Einzig die begrüneten Dachflächen führen zu einer gewissen ökologischen Wertsteigerung. Wir sind der Überzeugung, dass dies nicht die Zielsetzung der Stadt Adliswil sein kann, sondern dass das immense Potential einen ökologischen Mehrwert zu schaffen, deutlich stärker ausgeschöpft werden müsste. Der Lage entlang eines für die Stadt Adliswil wesentlichen Freiraumes im direkten Übergang in die Landschaft, sollte unbedingt Rechnung getragen werden.

Gemäss Zielsetzung des privaten Gestaltungsplanes, soll der neue Freiraum zu einer Ergänzung des öffentlichen Freiraumangebotes führen. Die auf allen Seiten eher abgrenzende Positionierung der Baukörper, führt jedoch zu halbprivaten Freiräumen, die einer öffentlichen Nutzung entgegenwirken. Die Bespielung des Freiraums und seiner Nutzungsmöglichkeiten bleibt enorm wackelig und ein Mehrwert für das Quartier ist nicht ersichtlich. Im Gegenteil, die Gestaltung lässt vermuten, dass die Bewohnenden der neuen Überbauung eher den bereits bestehenden qualitativ hochwertigen Freiraum im Tal nutzen werden.

### **Kritische Auswirkungen auf Verkehr, Sicherheit und Infrastruktur**

Die gemäss Teilrevision und Gestaltungsplan mögliche Überbauung sieht eine Tiefgarage vor, welche sich unter einem Grossteil des Areals erstreckt. Gemäss Beilage zum Richtprojekt sind total 217 Parkplätze für Personenwagen in der Einstellhalle, 26 oberirdische Parkplätze für Besuchende und 388 Stellplätze für Velos vorgesehen. Im Lärmgutachten ist von 220 Parkplätzen und einer Erweiterung von zusätzlichen 27 Parkplätzen die Rede. Die Einfahrt für Personenwagen soll über die Rifertstrasse erfolgen, die Zufahrt für Velos über die Bünistrasse. Beide Strassen sind Sackgassen, welche nur einseitig erschlossen werden können. Die gemäss privatem Gestaltungsplan zulässige Überbauung führt somit zu einer nicht vertretbaren Zusatzbelastung auf das bestehende Strassennetz und zu einer deutlichen Wohnqualitätsminderung und Lärmbelastung der Nachbarliegenschaften. Das durch die SwissRe beauftragte Lärmgutachten zeigt auf wie kritisch die Lärmwerte mit der geplanten Anzahl an Parkplätzen und den daraus resultierenden Fahrten sind. Die lokal sehr beschränkten Massnahmen, welche im Lärmgutachten vorgeschlagen werden, führen einzig dazu, dass die Planungswerte nur sehr knapp eingehalten werden können. Selbst mit Einhalten der Planungswerte, führt die Planung dennoch zu einer starken zusätzlichen Lärmbelastung für die umliegenden Wohnliegenschaften. Ein Nachweis, was die Zusatzfahrten hinsichtlich Lärmbelastung für die Wohnliegenschaften entlang der Rifertstrasse 2-12 oder auch am oberen Asylweg bedeutet, ist nicht erbracht.

Neben den Lärmbelastungen, welche durch die Bebauung gemäss privatem Gestaltungsplan resultieren, wird die Sicherheit des Schulweges zum Schulhaus Kopfholz stark eingeschränkt. Der Kreuzungsbereich Rifertstrasse und

Asylweg, ohne sichere Fussgängerüberquerung und aufgrund der Stützmauer schlechter Einsehbarkeit der Strasse, sowie die zusätzliche Tiefgaragenausfahrt der Wohnhäuser Nummer 2-8, stellt heute bereits eine kritische Stelle auf dem Schulweg dar. Mit dem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen durch die neue Einstellhalle, aber auch bereits während der Bauzeit, wird die Querung der Rifertstrasse zu einer Gefahrenstelle auf dem Schulweg. Im Sinne einer nachhaltigen, zukunftsgerichteten Verkehrsplanung wäre es sinnvoller, den öffentlichen Verkehr zu fördern, diesen auszubauen und somit die Möglichkeit zu schaffen, die Anzahl privater Parkplätze zu reduzieren.

Der nicht motorisierte Verkehr in Form von Velos versucht bereits einen Schritt in diese Richtung zu machen. Die Zufahrt für Velos ab der Bünistrasse stellt jedoch einen kritischen Punkt in der Sicherheit des Quartiers dar. Der Asylweg sowie der Weg entlang des Alters- und Pflegeheims und den Tennisplätzen sind heute zur Durchfahrt für Velos verboten. Die Zu- und Wegfahrt der Velos der neuen Überbauung könnte somit nur über die Bünistrasse erfolgen. Die Bünistrasse mit ihrer schmalen Dimensionierung und ohne Trottoir, ist jedoch kaum für das immense zusätzliche Aufkommen an Velos, welches durch die hohe Anzahl an Velostellplätzen entsteht, ausgelegt. Der schnellwachsende Anteil von E-Bikes und E-Trottinettes als alternative Verkehrsmittel lässt darauf schliessen, dass die Planung den Veloverkehr und seine Auswirkungen auf das Quartier eher unterschätzt. Im regionalen Richtplan wird zudem die Rifertstrasse als geplanter Radweg, unter anderem zur Erschliessung der Sportanlage Tal und des Freibades, festgesetzt. Warum die Zufahrt für Velos dann auf der gegenüberliegenden Seite des Areals positioniert wird und dadurch die Velos durch das Quartier geführt werden, ist nicht nachvollziehbar. Das Fahrverbot auf dem Asylweg und entlang der Tennisplätze führt heute bereits regelmässig zu Konflikten. Im städtebaulichen Vertrag ist von einem Ausbau des Asylwegs als Veloweg die Rede, jedoch wird diese Massnahme und deren Auswirkungen nirgends weiter ausgeführt oder deren Machbarkeit nachgewiesen.

#### **Wie betrifft uns der Entscheid?**

Die Einwohnerinnen und Einwohner des Büniquartiers, aber auch der weiteren Nachbarschaft an der Riferstrasse, bis hin zum Wohngebiet an der Birkenstrasse, sind durch die geplante Überbauung direkt betroffen und werden die Auswirkungen auf verschiedensten Ebenen zu spüren bekommen. Es ist eine reine Wohnüberbauung geplant, welche keinerlei Quartiernutzungen wie Quartierladen, Café, Kinderbetreuung oder Quartierzentrum vorsieht. Auch der Freiraum besitzt keinen Mehrwert durch eine, der Lage entsprechende, naturnahe Gestaltung oder diversen Nutzungsmöglichkeiten. Im Gegensatz, der private Gestaltungsplan wird eine Zusatzbelastung der heutigen Infrastrukturen der Kinderbetreuung, des Bildungswesens, des Gesundheitswesens sowie der Freizeiteinrichtungen zur Folge haben. Das eine Bebauung des Areals aus Sicht eines haushälterischen Umgangs mit Bauland Sinn macht, wird nicht bestritten. Jedoch sehen wir die Stadt Adliswil in der Verantwortung, eine Balance zwischen maximaler Ausnutzung für eine private Bauherrschaft und einer für alle Einwohnenden qualitativen städtebaulichen Entwicklung zu finden.