



Referenz-Nr.: KS ARE 25-0013

Kontakt: Claude Benz, Teamleiter Süd / Stv. Abteilungsleiter, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 56, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/3

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Rifertstrasse» – Genehmigung

Gemeinde **Adliswil**

- Massgebende  
Unterlagen
- Zonenplan «Ausschnitt Rifertstrasse» Mst. 1:5000 vom 15. März 2023
  - Bericht nach Art. 47 RPV vom 15. März 2023
  - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 15. März 2023

### Festsetzung

Die Stimmbevölkerung von Adliswil setzte im Rahmen einer Volksabstimmung mit Beschluss vom 24. November 2024 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest, nachdem gegen den Beschluss des Grossen Gemeinderats Adliswil vom 6. März 2024 das Referendum ergriffen worden war. Gegen beide Beschlüsse wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Horgen vom 15. April 2024 bzw. 2. Dezember 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Stadt Adliswil beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Ebenfalls wurde in der gleichen Volksabstimmung dem privaten Gestaltungsplan Rifertstrasse zugestimmt. Die Genehmigung des Gestaltungsplans erfolgt in einer separaten Verfügung (KS ARE 25-0014).

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

##### 1. Zusammenfassung der Vorlage

In Abstimmung mit der Stadt Adliswil hat die Grundeigentümerin der Liegenschaft Kat.-Nr. 6749 im Jahr 2019 beschlossen, das bisher mit Sportnutzungen belegte Grundstück als Wohnstandort zu entwickeln. Um eine quartierverträgliche bauliche Dichte und eine gute Einordnung in den örtlichen Kontext sicherzustellen, wurde ein Studienauftrag mit vier Planungsteams durchgeführt. Um die von der Stadt Adliswil angestrebte Innenentwicklung realisieren und die im Studienauftrag ermittelte qualitätsvolle, verdichtete Wohnüberbauung umsetzen zu können, soll nun die aktuell bestehende Wohnzone W2 mit einer Ausnützungsziffer von 30% durch eine Wohnzone W3/50% ersetzt werden. Die Vorlage beinhaltet keine Anpassungen an den Zonenbestimmungen. Parallel dazu sieht

die Grundeigentümerschaft vor, die Resultate des Studienauftrags mittels eines privaten Gestaltungsplans grundeigentümergebunden zu sichern.

## **2. Genehmigungsprüfung**

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 22. Oktober 2021 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde entsprochen. Die vorliegende Zonenplanrevision entspricht den übergeordneten Planungsinstrumenten und ist in die von der Stadt Adliswil erarbeitete Gesamtschau zur Siedlungsentwicklung eingebettet.

## **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

## **D. Rechtsmittel**

Die Stadt Adliswil ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

## **E. Publikation und Auflage**

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt Adliswil zusammen mit der geprüften Planung samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

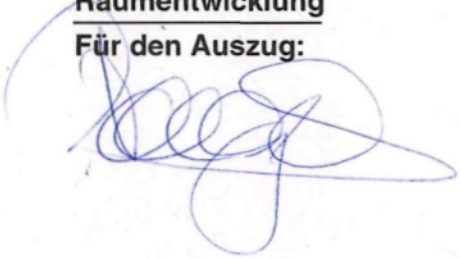
- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Rifertstrasse», welche die Stimmbevölkerung von Adliswil mit Beschluss vom 24. November 2024 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Adliswil wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation (via KatasterprozesseZH) mitzuteilen;
  - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

III. Mitteilung an

- Stadt Adliswil (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

VERSENDET AM 18. MRZ. 2025

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**



E 2 - Dez. 2024

Protokoll des Wahlbüros  
 Volksabstimmung vom 24. November 2024

Poststempel  Zirkulation  
 Aktenmerkmale

24.11.24/14:02  
 1 von 1

Gemeinde: Adliswil

BFS-Nr.: 131

Stimmberechtigte	Stimmrechtsausweise				
	Total eingegangen	Urnen	Vorzeitig	Brieflich gültig	Brieflich ungültig
9705	4819	171	25	4579	44

Vorlage 1:

Teilrevision Nutzungsplanung Rifertstrasse						
Stimmzettel				Stimmen		Stimm- beteili- gung%
Total eingegangen	Leer	Ungültig	Gültig	Ja	Nein	
4545	55	2	4488	2407	2081	46.83

Vorlage 2:

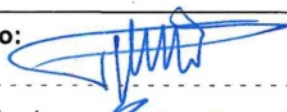
Privater Gestaltungsplan Rifertstrasse						
Stimmzettel				Stimmen		Stimm- beteili- gung%
Total eingegangen	Leer	Ungültig	Gültig	Ja	Nein	
4548	57	1	4490	2308	2182	46.86

Einsatz von technischen Hilfsmitteln bei der Auszählung: Es wurden Banknotenzählmaschinen eingesetzt.  
 Ordnungswidrigkeiten während der Abstimmung und die dagegen getroffenen Anordnungen:

keine

Für das Wahlbüro:

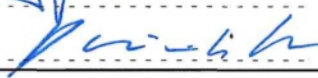
PräsidentIn:



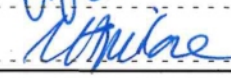
1. Mitglied:



SekretärIn/SchreiberIn:



2. Mitglied:



Bescheinigung: Zu dieser(n)  
 Sache(n) ist beim Bezirksrat  
 Horgen

bis -2. Dez. 2024



kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Bezirksratskanzlei Horgen, die Ratsschreiberin:

i.V. A. Jany

E 15. April 2024

Poststempel  Zirkulation  Marknahme

**Beschlüsse des Grossen Gemeinderats Adliswil vom 6. März 2024**

1. Das Adliswiler Bürgerrecht wird vorbehältlich der Erteilung des Kantonsbürgerrechts und der eidgenössischen Einbürgerungsbewilligung an 15 Gesuchsteller erteilt.
2. Als Mitglied der Sachkommission wird Julian Bachmann (EVP) für den Rest der Amtsdauer 2022–2026 mit sofortigem Amtsantritt gewählt.
3. Teilrevision Nutzungsplanung Rifertstrasse
  - 3.1 Der Teilrevision Nutzungsplanung vom 15. März 2023 bestehend aus folgenden Akten wird zugestimmt:
    - Änderung Zonenplan 1:5'000
    - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1)
  - 3.2 Vom Planungsbericht zur Teilrevision Nutzungsplanung Rifertstrasse nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 15. März 2023 wird zustimmend Kenntnis genommen.
  - 3.3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Nutzungsplanänderung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
4. Privater Gestaltungsplan Rifertstrasse
  - 4.1 Dem privaten Gestaltungsplan Rifertstrasse vom 15. März 2023 bestehend aus folgenden Akten wird festgesetzt:
    - Situationsplan 1:500
    - Gestaltungsplanvorschriften
    - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1)
  - 4.2 Vom Planungsbericht zum privaten Gestaltungsplan Rifertstrasse nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 15. März 2023 wird zustimmend Kenntnis genommen.
  - 4.3 Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Nutzungsplanänderung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Adliswil, 6. März 2024

Im Namen des Grossen Gemeinderats

Der Präsident:

Reto Buchmann

Der Sekretär:

Daniel Frei


**Rechtsmittel**

Gegen diese Beschlüsse kann beim Bezirksrat Horgen, Seestrasse 124, 8810 Horgen, schriftlich Rekurs erhoben werden. Werden mit dem Rekurs die Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte gerügt, ist der Rekurs innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an, einzureichen. Im Übrigen ist der Rekurs innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an, einzureichen. Die Kosten des Rekursverfahrens hat in der Regel die unterliegende Partei zu tragen. In Stimmrechtssachen werden Verfahrenskosten nur erhoben, wenn das Rechtsmittel offensichtlich aussichtslos ist. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen (§ 19 Abs. 1 lit. a i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 Abs. 1 und § 22 Abs. 1 VRG).

**Fakultatives Referendum**

Gegen die Ziffern 3 und 4 kann, gestützt auf Art. 13 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, das Referendum ergriffen werden. Ablauf der Referendumsfrist: 7. Mai 2024.

*Bescheinigung:* Zu dieser(n)  
Sache(n) ist beim Bezirksrat  
Horgen

bis 15. April 2024 

kein Rechtsmittel eingelegt worden.

*Bezirksratskanzlei Horgen, die Ratschreiberin*

betr. Ziff. 3 und 4

LG 4



Stadt Adliswil  
Kanton Zürich

# Teilrevision Nutzungsplanung "Rifertstrasse" Änderung Zonenplan

1:5'000

Entwurf

Vorprüfung

Öffentliche Auflage

Festsetzung

GENEHMIGUNG



Bildquelle: www.map.geo.admin.ch

Öffentliche Auflage von:

22. Juli 2022 bis 20. September 2022

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am:

6.3.2024

Im Namen des Grossen Gemeinderates:

.....

Der Präsident, Daniel Schneider

Die Sekretärin, Daniela Eggenberger

Von der Baudirektion  
genehmigt am: 18. März 2025

BDV Nr. : KS-0013/25





Für die Baudirektion:

# Festlegungen

## Kommunale Zonen

	K	Kernzone	II
	QE	Quartiererhaltungszone	II
	ZO	Zentrumszone, 4-geschossig	III
	W2/30	Wohnzone, 2-geschossig	II
	W3/50	Wohnzone, 3-geschossig	II
	W4/70	Wohnzone, 4-geschossig	II
	WG4/70	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 4-geschossig	III
	Oe	Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen	II
	ES	Erholungszone Sport- und Freizeitanlagen	III
	ER	Erholungszone Reitstallungen	III
	F	Freihaltezone	


## Überlagernde Festlegungen

	Sonderbauvorschriften
	Kommunaler Gestaltungsplan
	Arealüberbauung zulässig
	Höhereinstufung wegen Lärmvorbelastung

## Überkommunale Zonen

	Lk	Kantonale Landwirtschaftszone
---	----	-------------------------------

## Informationsinhalt

	Wald
	Gewässer

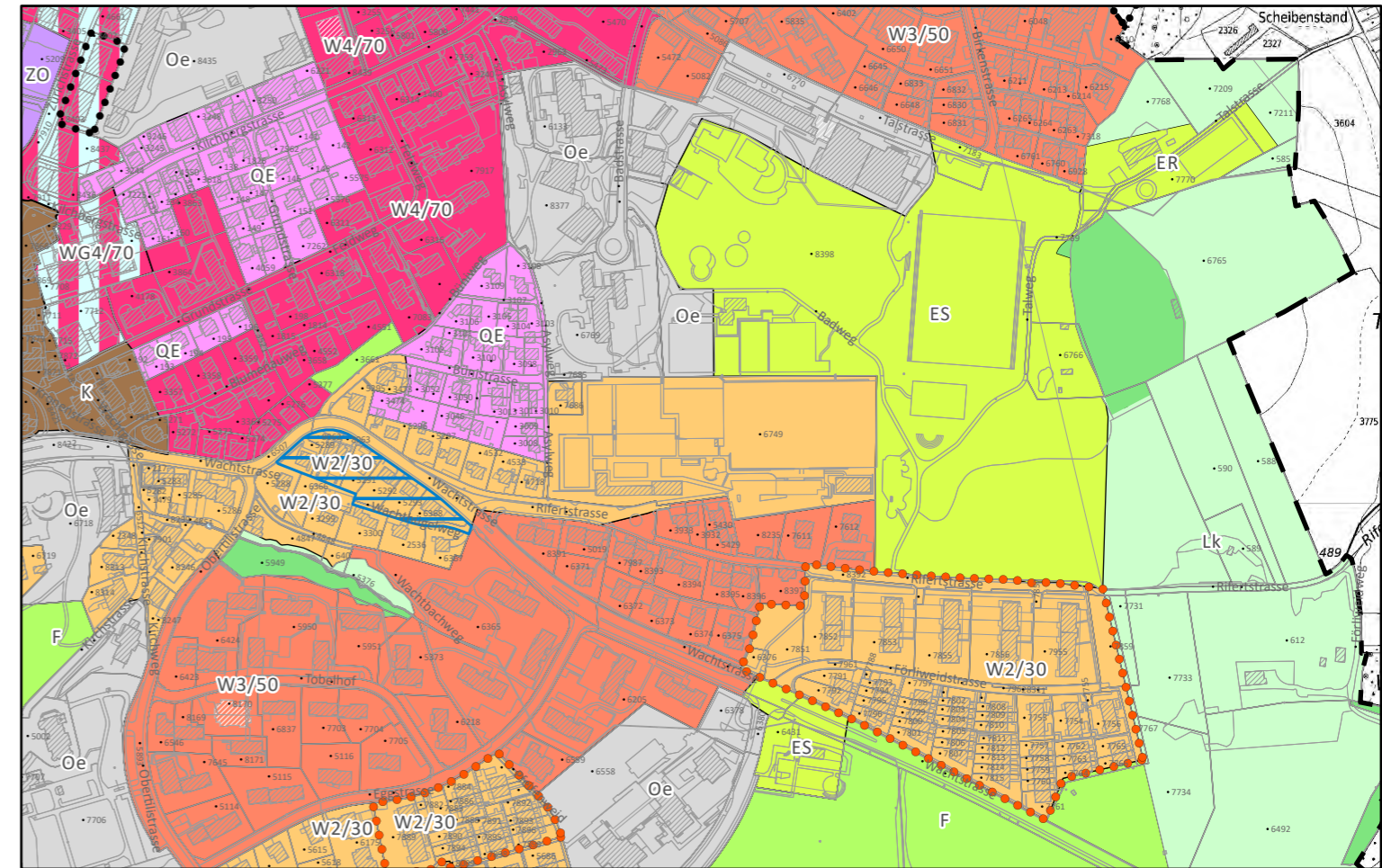
## Temporäre Festlegungen

	Beantragte Festlegungen
---	-------------------------

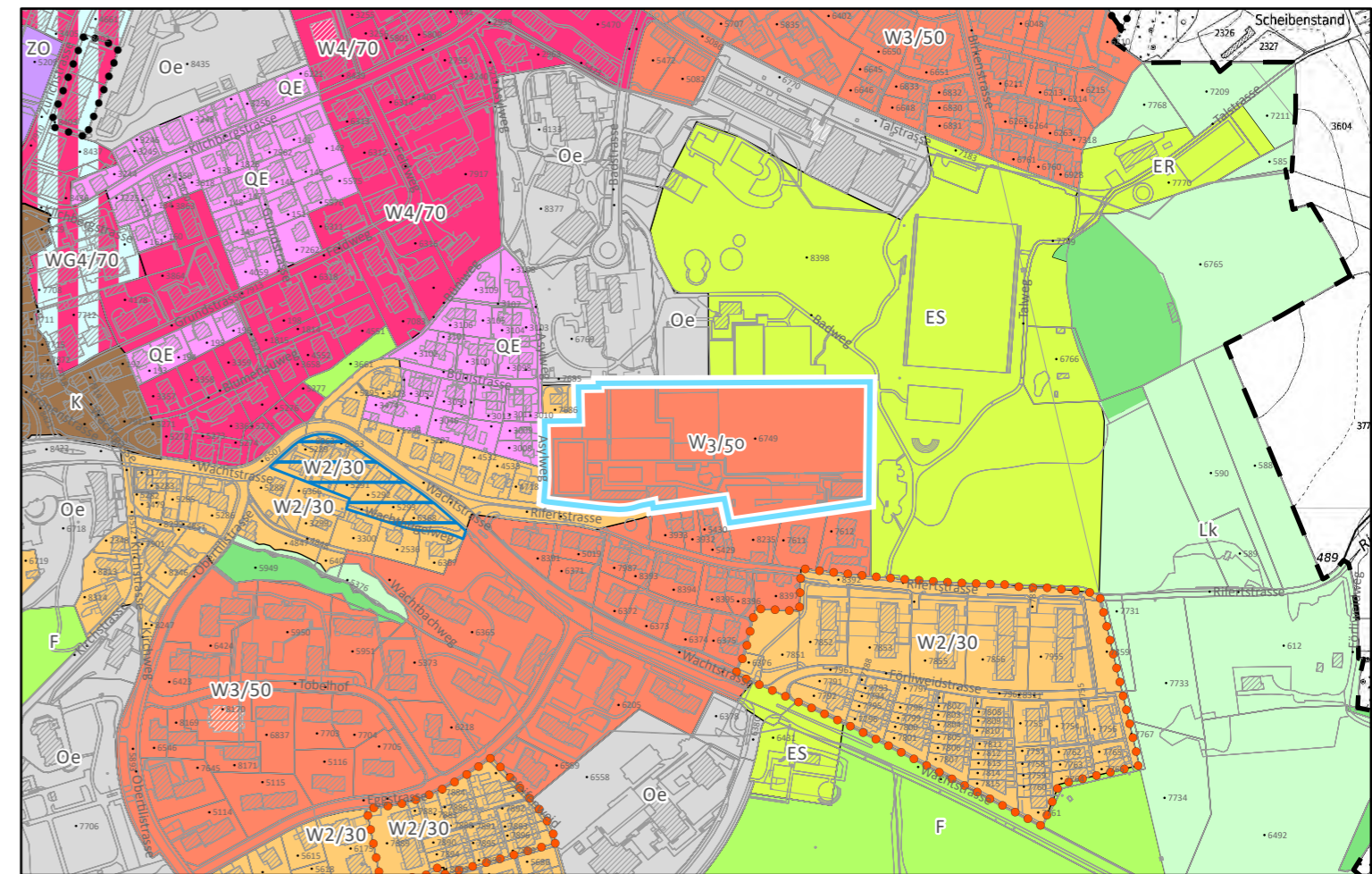
## Empfindlichkeitsstufe

II  
II  
III  
II  
II  
II  
III  
II  
III  
III

## Rechtskräftiger Zonenplan



## Teilrevidierter Zonenplan



# Teilrevision der Nutzungsplanung «Rifertstrasse»

Bericht nach Art. 47 RPV



### **Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Gutstrasse 73, 8055 Zürich  
Tel 044 421 38 38  
[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Dominic Schuppli, MSc Geographie UBE, Raumplaner  
Marsilio Passaglia, MSc ETH Raumentwicklung + Infrastruktursysteme  
Manuel Peer, Landschaftsarchitekt HTL, MAS ZHAW Public Management

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass	4
1.2	Perimeter	5
1.3	Auftrag	6
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
2.1	Bund	7
2.2	Kanton	7
2.3	Region	8
2.4	Stadt	12
2.5	Weitere zentrale Sachthemen	18
<b>3</b>	<b>Erläuterungen zu den Planungsinhalten</b>	<b>21</b>
3.1	Zonenplan	21
3.2	Bau- und Zonenordnung	21
<b>4</b>	<b>Auswirkungen der Revision</b>	<b>23</b>
4.1	Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben	23
4.2	Beschäftigten- und Einwohnerpotenziale	23
4.3	Schulraumplanung	24
4.4	Luftqualität und Lokalklima	25
<b>5</b>	<b>Ablauf</b>	<b>26</b>
5.1	Kantonale Vorprüfung	26
5.2	Anhörung und öffentliche Auflage	26
5.3	Ablauf und Termine	26
<b>6</b>	<b>Weiterer Handlungsbedarf</b>	<b>27</b>
6.1	Naturgefahren	27
6.2	Wasserversorgung	27

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Anlass

Gegenstand

Die vorliegende Teilrevision betrifft die Parzelle Kat. Nr. 6749, welche der zweigeschossigen Wohnzone W2 zugeteilt ist. Für die W2 gelten gemäss Art. 28 BZO eine Ausnutzungsziffer (AZ) von max. 30% und eine maximale Gebäudehöhe von 7 m.

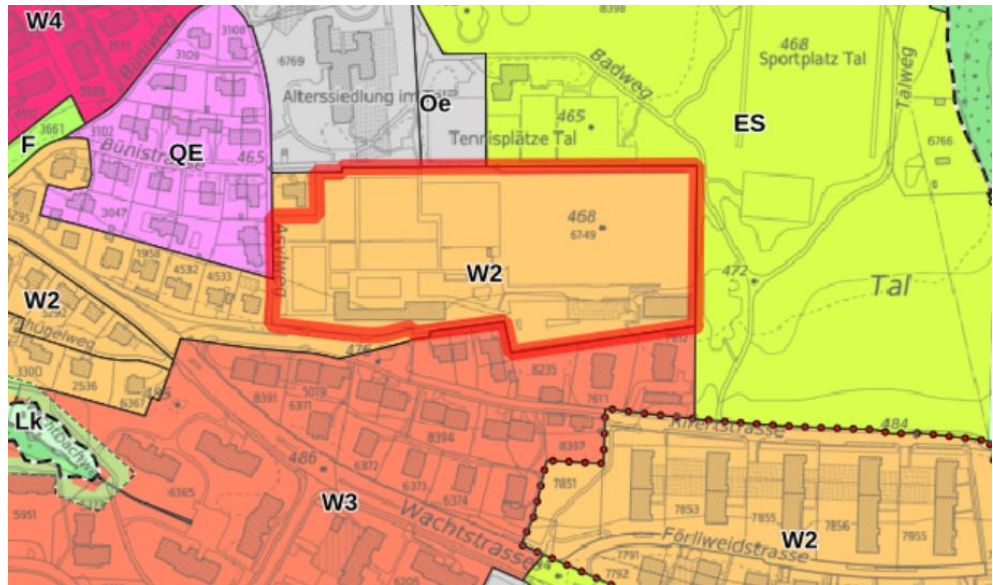


Abbildung 1: Zonenplan Adliswil (Ausschnitt)

(rot ausgezogene Linie = Planungsperimeter; Quelle: GIS-Browser Kanton ZH, Zugriff am 03.03.2021)

Ist-Zustand

Die Swiss Re Investments AG ist Eigentümerin der Liegenschaft Kat. Nr. 6749. Seit 1968 betreibt die Swiss Re auf dem Areal an der Rifertstrasse 15 eine firmeneigene Sportanlage. Die Anlage umfasst neben mehreren Sportplätzen eine gedeckte Boccia-Anlage, ein Schwimmbad, einen Kinderspielplatz sowie einen eingeschossigen Bau mit Restaurant und Garderoben. Im Juni 2018 hat sich die Swiss Re entschieden, die Sportanlage im Herbst 2020 zu schliessen.

Ziele der Stadt Adliswil

Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist ein zentrales Anliegen der Stadt Adliswil. Die Weiterentwicklung des Wohn- und Wirtschaftsstandorts Adliswil soll innerhalb der heutigen Siedlungsgrenze geschehen. Im Vordergrund stehen bei der Innenentwicklung die Entwicklung und massvolle Verdichtung von grösseren, zusammenhängenden Gebieten an geeigneten Lagen und die Schaffung von qualitativem neuem Siedlungsraum. Das rund 2.2 ha grosse Areal der Swiss Re stellt eines dieser Areale innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes dar, wo eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung an verkehrlich gut erschlossener Lage möglich ist. Entsprechend hat sich die Baukommission der Stadt Adliswil positiv zur Aufhebung der bestehenden (privaten) Sportplätze und der absehbaren Entwicklung des Areals als Wohnstandort geäussert.

Studienauftrag «Rifertstrasse»

In Abstimmung mit der Stadt Adliswil hat die Grundeigentümerin im Jahr 2019 beschlossen, das Grundstück als Wohnstandort zu entwickeln. Um eine quartierverträgliche bauliche Dichte und eine gute Einordnung in den örtlichen Kontext sicherzustellen, wurde ein Studienauftrag mit vier Planungsteams durchgeführt. Die Eckwerte und Anforderungen für den

Studienauftrag wurden in Absprache mit dem Ressort Bau und Planung der Stadt Adliswil festgelegt. Dabei wurde der angemessene Umgang mit der umliegenden, höchst heterogenen Siedlungsstruktur (zweigeschossige Quartiererhaltungszone im Westen, grossvolumige Bauten im Norden, dreigeschossige Wohnbauten im Süden und Siedlungsrand im Osten) als wesentliche Herausforderung im Verfahren erkannt.

Um die von der Stadt Adliswil angestrebte Innenentwicklung realisieren zu können und die im Studienauftrag eruierte qualitätsvolle, verdichtete Wohnüberbauung umsetzen zu können, führt die Stadt Adliswil die vorliegende Teilzonenplanrevision durch.

Privater Gestaltungsplan  
«Rifertstrasse»

Das Siegerprojekt des Studienauftrags wurde aufgrund der Empfehlungen der Jury geringfügig überarbeitet und dient nun als Grundlage (Richtprojekt) für den privaten Gestaltungsplan.

## 1.2 Perimeter

Perimeter

Der Perimeter für die Teilrevision umfasst die Parzelle Kat. Nr. 6749 mit einer Fläche von 22'643 m<sup>2</sup>.

- Parzellen Nr.: 6749
- Fläche: 22'643 m<sup>2</sup>
- Zonierung: Wohnzone W2
- Aktuelle Nutzung: private Sportanlage (Betrieb eingestellt)

Umgebung

Das Areal liegt im Osten der Stadt Adliswil, im Stadtteil Grund-Bad-Hofacker. Im Westen wird das Areal durch den Asylweg begrenzt. Im Norden liegt die Alterssiedlung «Im Tal», welche von der Sihlsana AG betrieben wird. Ebenfalls im Norden sowie im Osten liegt die städtische Sportanlage «Im Tal» mit Tennis- und Fussballplätzen, Hallen- und Freibad sowie einer Finnenbahn. Die angrenzenden Wohnbauten im Süden befinden sich in privatem Besitz.

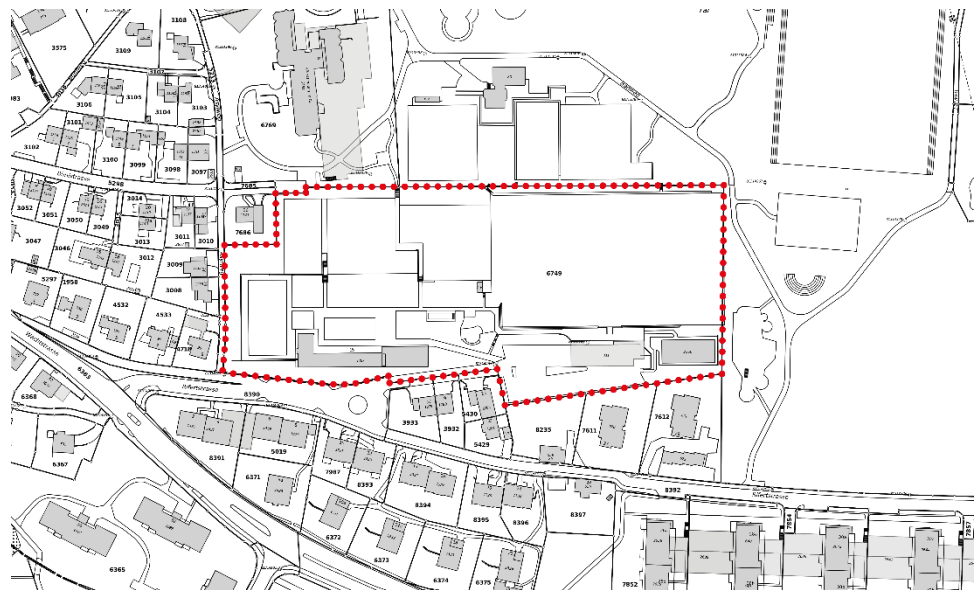


Abbildung 2: Perimeter Teilzonenplanrevision «Rifertstrasse»

(rot gepunktete Linie = Planungsperimeter; Quelle AV-Daten: GIS-Browser Kanton Zürich, 2020)

### **1.3 Auftrag**

Anpassen der Zonierung

Für das Gebiet «Rifertstrasse» sind in Abstimmung mit der auf kommunaler und übergeordneter Stufe angestrebten Entwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnüberbauung mit angemessener baulicher Dichte zu schaffen.

## 2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Bund

Raumplanungsgesetz

Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) und die zugehörige Verordnung (RPV) traten per 1. Mai 2014 in Kraft. Ziele sind u.a. der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sowie die Schaffung kompakter Siedlungen. Dörfer und Städte sollen, durch verdichtetes Bauen, das Schliessen von Baulücken oder die Umnutzung von Brachen nach innen entwickelt werden.

### 2.2 Kanton

Kantonales Raumordnungskonzept

Das Raumordnungskonzept im kantonalen Richtplan bildet die strategische Grundlage der künftigen räumlichen Ordnung im Kanton. Es definiert dabei unterschiedliche Handlungsräume mit unterschiedlichen Aufgaben und Prioritäten. In ausgewählten Gebieten ist mit einer beträchtlichen Erhöhung der baulichen Dichte zu rechnen.

Adliswil im Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft"

Die Stadt Adliswil liegt im Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft". Diesem kommt bei der Bewältigung des erwarteten Bevölkerungswachstums eine Schlüsselrolle zu. Gemäss kantonalem Richtplan sollen mindestens 80% des Bevölkerungswachstums auf die Handlungsräume "urbane Wohnlandschaft" und "Stadtlandschaft" entfallen. Dabei soll in den urbanen Wohnlandschaften auch künftig die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund stehen. Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept ergibt sich hierzu folgender Handlungsbedarf (nicht abschliessend):

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen [...] aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Unerwünschte Einwirkungen [...] vermeiden und vermindern

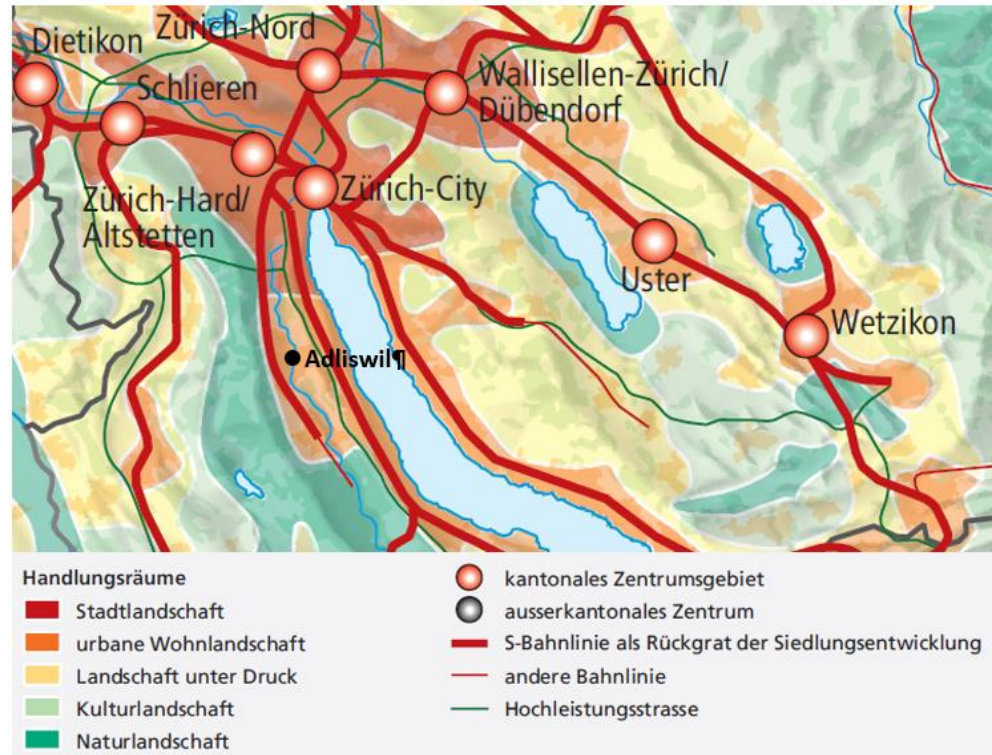


Abbildung 3: Kantonales Raumordnungskonzept (Ausschnitt)

Adliswil im Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft"

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan, genehmigt durch den Bund am 29. April 2015, macht folgende Aussagen zum Gebiet "Rifertstrasse":

- Lage im Siedlungsgebiet
- Die Wachstrasse, welche rund 100 m südlich des Areals verläuft, ist als bestehende Hauptverkehrsstrasse festgesetzt
- Im Osten des Areals verläuft in einem Abstand von rund 450 m eine Hochspannungsleitung

### 2.3 Region

Regionales Raumordnungskonzept

Mit dem regionalen Raumordnungskonzept (Regio-ROK) der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg vom 9. April 2015 werden die Handlungsräume des kantonalen ROK hinsichtlich der angestrebten Nutzungsdichte differenziert. Das Regio-ROK fordert die Gemeinden auf, ihre Richt- und Nutzungsplanung zu überprüfen und den Absichten des Regio-ROK anzupassen.

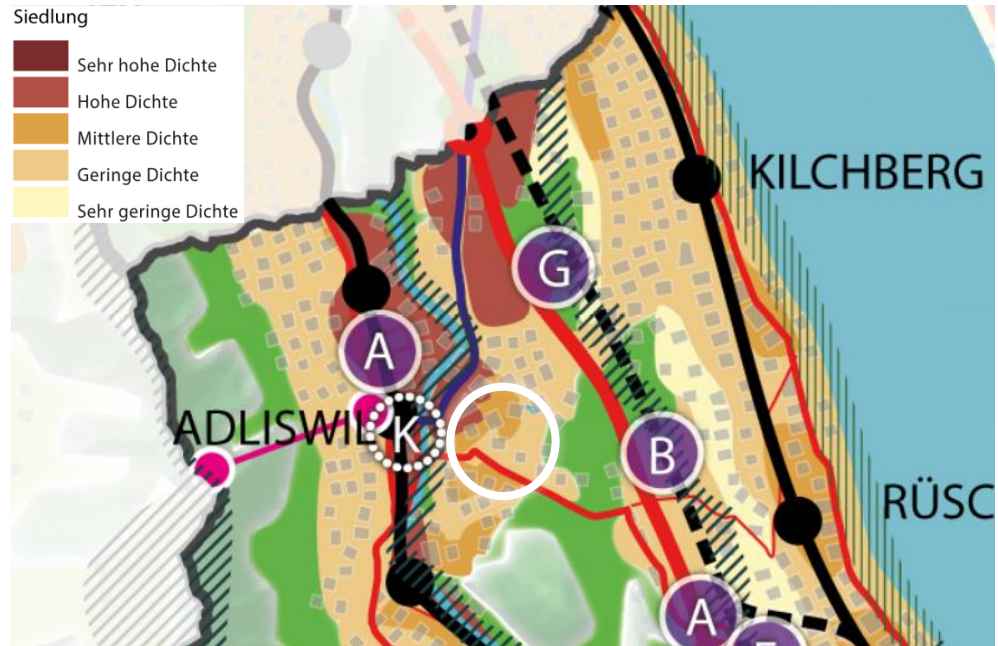


Abbildung 4: Regionales Raumordnungskonzept (Ausschnitt)  
Gebiet Rifertstrasse mit geringer Dichte

Gesamtstrategie Siedlung:  
bauliche Verdichtung erwünscht

Der regionale Richtplan Zimmerberg (RRB Nr. 11 / 2018, 09. Januar 2018) hält im Kapitel Gesamtstrategie Siedlung fest, dass sich der Bauzonenverbrauch dank Innenverdichtung abschwächen soll. Da das Zimmerberger Siedlungsgebiet mehrheitlich eine geringe bis mittlere bauliche Dichte und überdurchschnittliche Lagequalitäten aufweist, ist gegenüber dem heutigen Bestand eine bauliche Verdichtung erwünscht.

Differenzierte Entwicklung

Die Nutzung baulicher Potenziale hat durch eine räumlich differenzierte bauliche und programmatische Verdichtung und Entwicklung zu erfolgen.

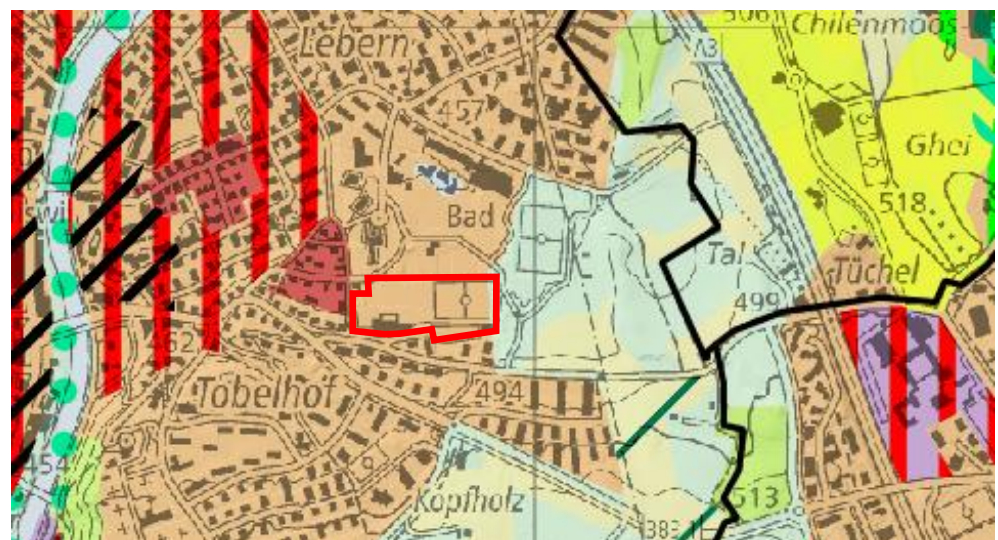


Abbildung 5: Regionaler Richtplan Zimmerberg, Karte Siedlung und Landschaft (Ausschnitt)  
(rot ausgezogene Linie = Planungsperimeter; Quelle: GIS-Browser Kanton ZH, Zugriff am 05.11.2020)

Durchgrünter Stadtkörper

Das Gebiet Rifertstrasse wird im regionalen Richtplan dem durchgrüntem Stadtkörper zugeordnet, welcher sich durch folgende Eigenschaften auszeichnet:

- Geringe bis mittlere bauliche Dichten
- Bebauung vom Strassenraum losgelöst, offene Anordnung
- Markante Durchgrünung / Gärten und Bäume
- Mehrheitlich ausgedehnte Wohngebiete

Veränderungsstrategie  
Erhaltung

Weiter ist das Gebiet der Veränderungsstrategie "Erhaltung" zugewiesen, für welche folgende planerische Absicht gilt: Die bestehenden Nutzungsstrukturen sind bewährt und verändern sich wenig. Die Gebiete haben ausgewiesene räumliche Qualitäten und eine hohe Bedeutung für die Identität des Zimmerberges. Bei der Erneuerung wird der Erhaltung baulicher Substanz und Strukturen deshalb hohe Beachtung geschenkt. Verdichtung findet zurückhaltend statt.

Erheblicher Anordnungsspielraum

Der regionale Richtplan weist die Gemeinden an, die Strategie für die Entwicklung des Siedlungsgebiets als Grundlage für die Überprüfung der Nutzungsplanung zu konkretisieren, wobei ein erheblicher Anordnungsspielraum besteht.

Bauliche Dichte

Das Gebiet Rifertstrasse ist im regionalen Richtplan der mittleren baulichen Dichte zugewiesen. Der regionale Richtplan verzichtet darauf, Richtwerte für die bauliche Dichte (Ausnutzungsziffer, Baumassenziffer etc.) festzusetzen, weil deren gebietsgerechte Eruerung (Dichteinstrument, Dichtemass) und eigentümergebundene Festlegung Aufgabe der kommunalen Planung ist.

Nutzungsichte

Hingegen werden die Nutzungsdichten mit quantitativen Vorgaben versehen.

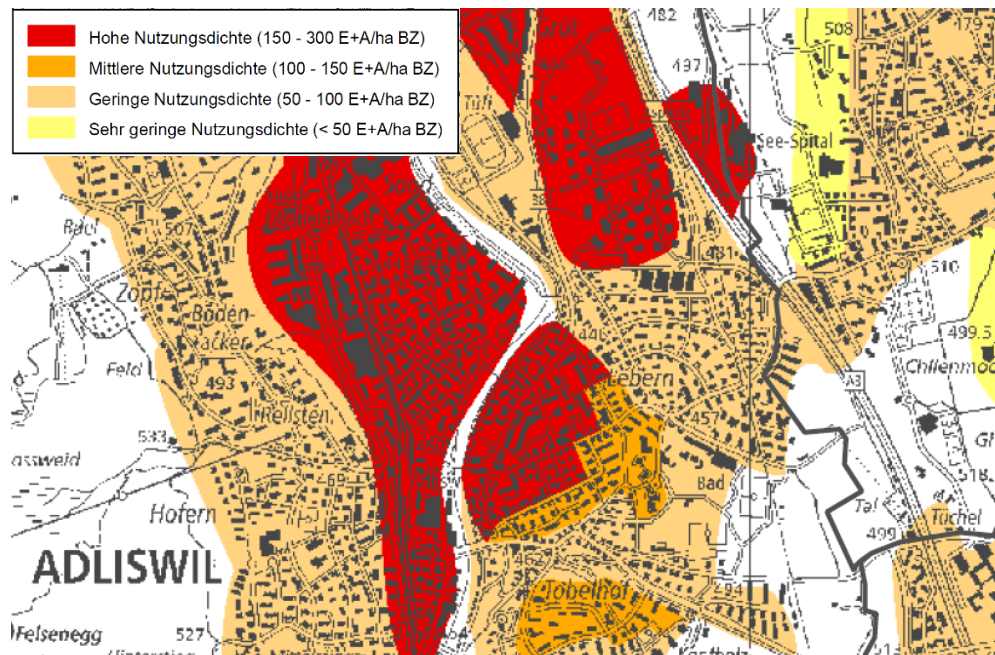


Abbildung 6: Nutzungsichtestufen: Dichteziel 2030

Ausschnitt Abb. 2.6 aus regionalem Richtplan

Das Gebiet "Rifertstrasse" wird der Nutzungsichtestufe "geringe Nutzungsichte" mit 50-100 Einwohnern bzw. Arbeitsplätzen pro Hektare Bauzone zugewiesen. Dabei gilt es zu beachten, dass die Abgrenzung der Nutzungsichtestufen einen schematischen Status hat. Im Rahmen der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung gilt es die Gebietsausscheidungen zu konkretisieren und je Gebiet das geeignete Instrument und das richtige Mass der zulässigen

gen baulichen Dichte festzulegen. Hierfür besteht gemäss regionalem Richtplan ein erheblicher Anordnungsspielraum. Es ist auch zulässig, in einzelnen Gebietsteilen erheblich von den Zieldichten abzuweichen, wenn in der kommunalen Gesamtbetrachtung die Dichtevorgabe insgesamt eingehalten wird (vgl. Regionaler Richtplan Zimmerberg, Richtplantext, Pt. 2.6.3 f). Es ist zudem zulässig, die planerische Verdichtung in mehreren Schritten umzusetzen.

Radweg

In der Karte Verkehr des regionalen Richtplans ist auf der Rifertstrasse ein geplanter Radweg festgesetzt. Es handelt sich um die Verbindung zwischen Rifertstrasse und Kilchbergstrasse. Damit soll eine Lücke im Netz für den Freizeitverkehr geschlossen und die Sportanlage sowie das Freibad erschlossen werden.

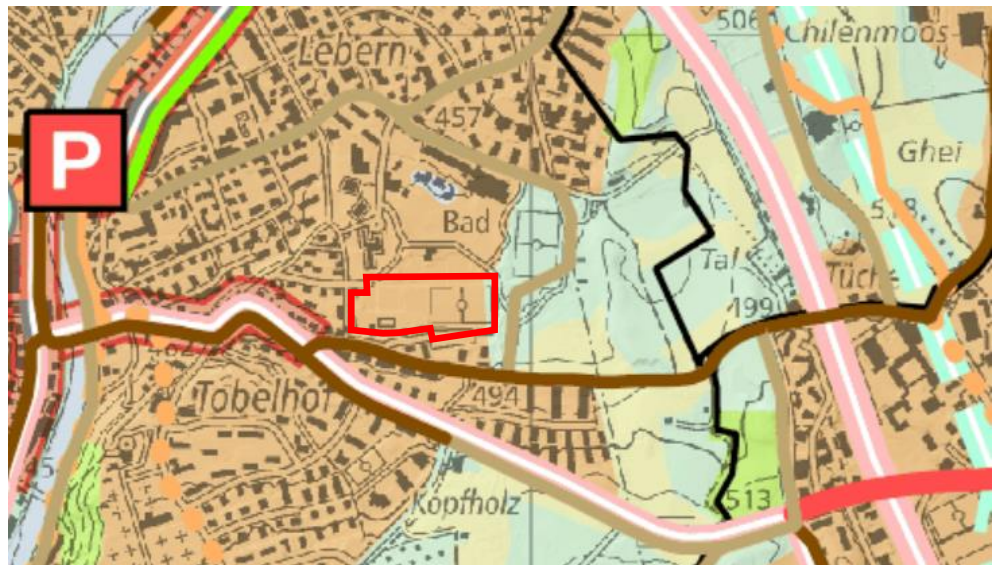


Abbildung 7: Regionaler Richtplan Zimmerberg, Karte Verkehr (Ausschnitt)

(rot ausgezogene Linie = Planungsperimeter; Quelle: GIS-Browser Kanton ZH, Zugriff am 05.03.2021)

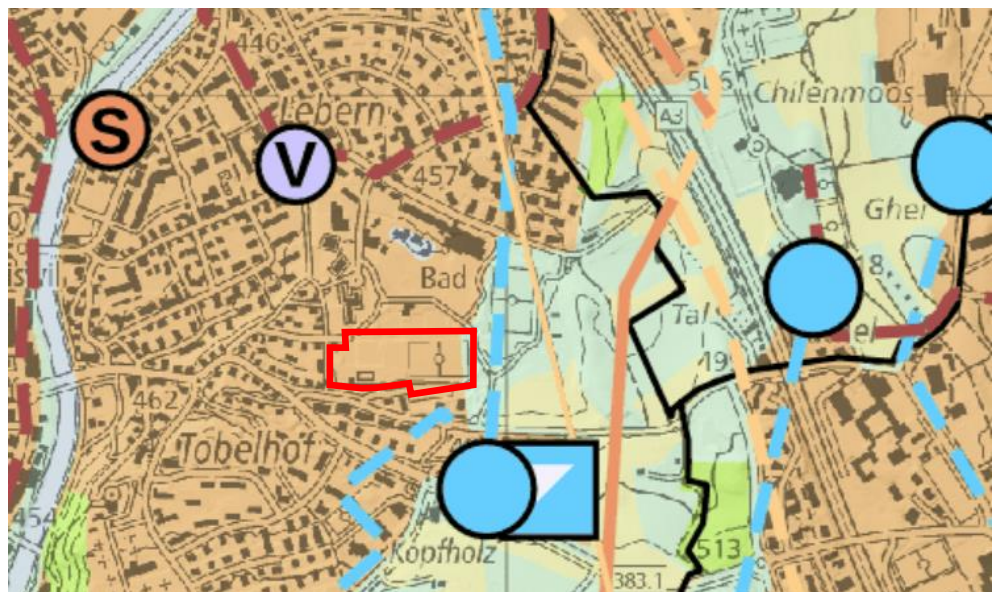


Abbildung 8: Regionaler Richtplan Zimmerberg, Karte Ver- und Entsorgung sowie öffentliche Bauten und Anlagen (Ausschnitt)

(rot ausgezogene Linie = Planungsperimeter; Quelle: GIS-Browser Kanton ZH, Zugriff am 05.03.2021)

Wassertransportleitung Die Karte Ver- und Entsorgung des regionalen Richtplans bezeichnet eine bestehende Wassertransportleitung, die östlich und südlich am Areal vorbei verläuft. Es handelt sich um die Leitung der Gruppenwasserversorgung HTRK: Samstagen, Weberrüti – Reservoir Chopfholz (Rüschlikon) mit Abgabeschächten zu Reservoir Geduld (Horgen) und Reservoir Gstalderrain (Thalwil).

## 2.4 Stadt

### 2.4.1 Gesamtschau

Gesamtschau Stadt Adliswil Die Stadt Adliswil hat eine kommunale Gesamtschau erarbeitet. Diese stimmt die Grundlagen aus verschiedenen Fachbereichen aufeinander ab und setzt die Prioritäten in der räumlichen Entwicklung. Sie bildet damit die Grundlage für eine qualitätsvolle und nachhaltige Entwicklung mit Sicht auf die gesamte Stadt und hebt die Chancen, Risiken sowie verortete Entwicklungspotenziale hervor. Sie ist Grundlage für die Lenkung und Koordination der wesentlichen raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die erwünschte räumliche Entwicklung. Damit bildet die kommunale Gesamtschau das Fundament für ein kommunales Raumentwicklungskonzept (REK) und für die Richt- und Nutzungsplanung der Stadt Adliswil.

Innenentwicklung im Fokus Die Gesamtschau zielt darauf ab, dass die Weiterentwicklung des Wohn- und Wirtschaftsstandorts Adliswil innerhalb der heutigen Siedlungsgrenze ermöglicht wird. Als Resultat der zu verfolgenden Innenentwicklung werden künftig mehr Personen pro Hektare Bauzone in Adliswil leben und arbeiten. Vor diesem Hintergrund werden belebte und qualitätsvolle Stadtteile zum Wohnen und Arbeiten mit Möglichkeiten zur Versorgung, Freizeitgestaltung und Erholung angestrebt. Eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen soll durch die Nutzung bestehender Potenziale, die in den bestehenden Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung liegen, und durch eine Erhöhung der Dichten an dafür geeigneten Lagen ermöglicht werden. Ausgehend von den vorangehenden Prämissen legt die Gesamtschau in Bezug auf die Siedlungsentwicklung den Fokus neben dem Zentrum auch auf Gebiete und Areale, welche aufgrund ihrer Lage sowie vorhandenen Nutzungsreserven ein grosses Potenzial für die Innenentwicklung aufweisen. Weiter scheidet sie schützenswerte Ortsbilder und mögliche Arbeitsplatzgebiete aus.

Areal Rifertstrasse mit hohem Entwicklungspotenzial Die Gesamtschau listet insgesamt sieben Areale auf, die ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen und sich für eine Innenverdichtung eignen. Eines dieser Areale ist das Areal «Rifertstrasse» im Stadtteil «Grund-Bad-Hofacker». Auf dem Areal soll gemäss der Gesamtschau eine massvoll verdichtete Wohnüberbauung entstehen, welche sich optimal in die Topografie und das umliegende Quartier einfügt und sowohl wirtschaftlich, als auch architektonisch zu überzeugen vermag. Weiter soll mit der Entwicklung ein effektiver Mehrwert für die Stadt und die Bevölkerung Adliswils entstehen.

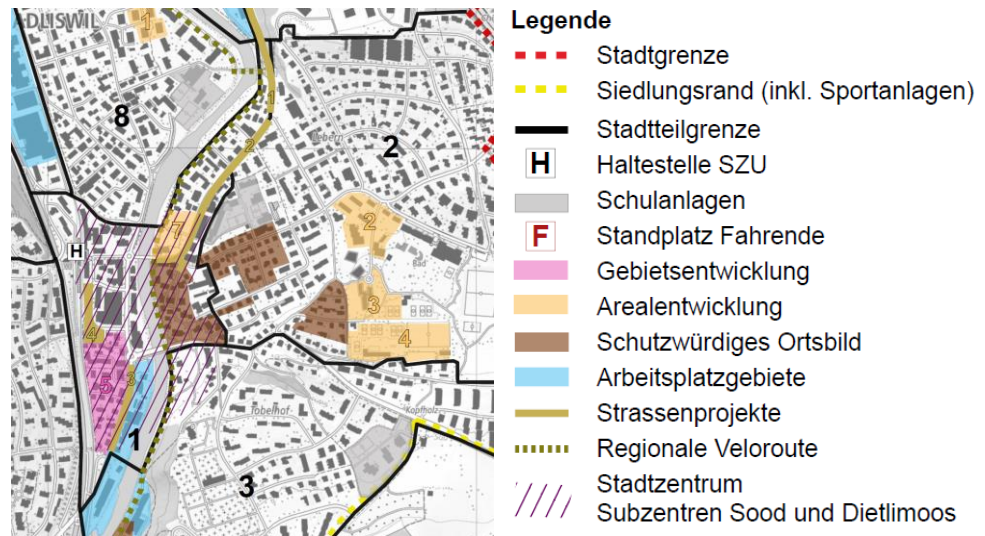


Abbildung 9: Gesamtschau Stadt Adliswil (Ausschnitt)

Areal Nr. 4: Areal Rifertstrasse; Quelle: Gesamtschau Stadt Adliswil, Januar 2022

Areal Rifertstrasse geeignet für mittlere Dichte

Für das Areal Rifertstrasse wird in der Karte "Stossrichtungen räumliche Entwicklung" eine mittlere Dichte festgelegt (vgl. Abbildung 10). In diesen Gebieten ist darüber hinaus fallweise eine zusätzliche Verdichtung im Zuge von Arealentwicklungen möglich.

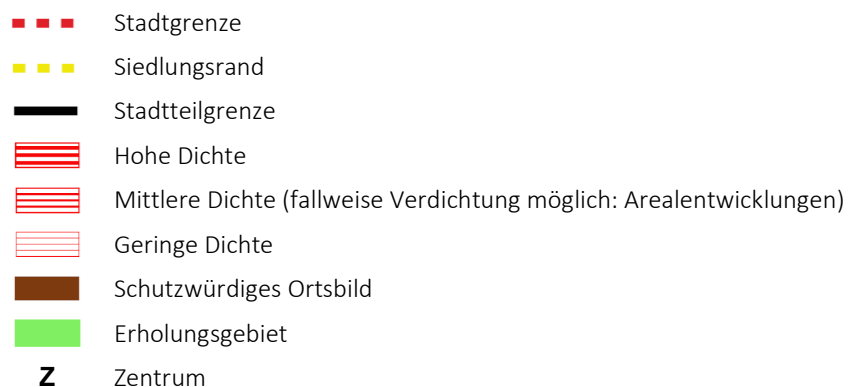
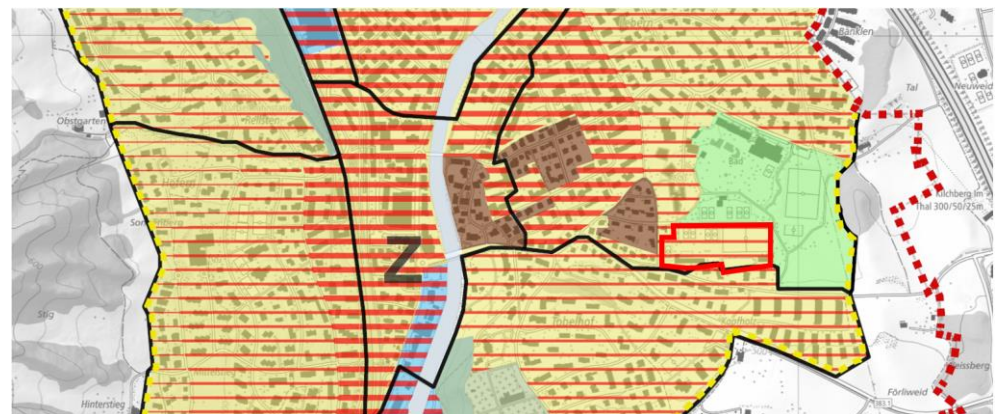


Abbildung 10: Stossrichtungen räumliche Entwicklung Stadt Adliswil (Auszug)

rot ausgezogene Linie = Planungsperimeter; Quelle: Gesamtschau Stadt Adliswil, Januar 2022

### 2.4.2 Kommunale Richtplanung

Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Der kommunale Gesamtplan aus dem Jahre 1982 wurde 1998/99 für das Gebiet Sunnau-Lebern überarbeitet und als Siedlungs- und Landschaftsplan neu festgesetzt. Für das übrige Stadtgebiet wurde der kommunale Siedlungs- und Landschaftsplan aufgehoben, da dort die erforderliche Koordination bereits auf Stufe der Nutzungsplanung stattgefunden hatte.

Kommunaler Verkehrsrichtplan

Der kommunale Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 1999 bezeichnet in der Karte Fussgängerverkehr entlang der Rifertstrasse eine bestehende Fussgängerverbindung. Die Karte Motorfahrzeugverkehr und öffentlicher Verkehr bezeichnet auf der Wachstrasse neben den übergeordneten Festlegungen Hauptverkehrsstrasse und Buslinie<sup>1</sup> die Bushaltestellen als kommunale Festsetzung. Die Karte Radfahrer- und Reiterverkehr bezeichnet eine bestehende kommunale Radfahrerverbindung östlich des Areals.

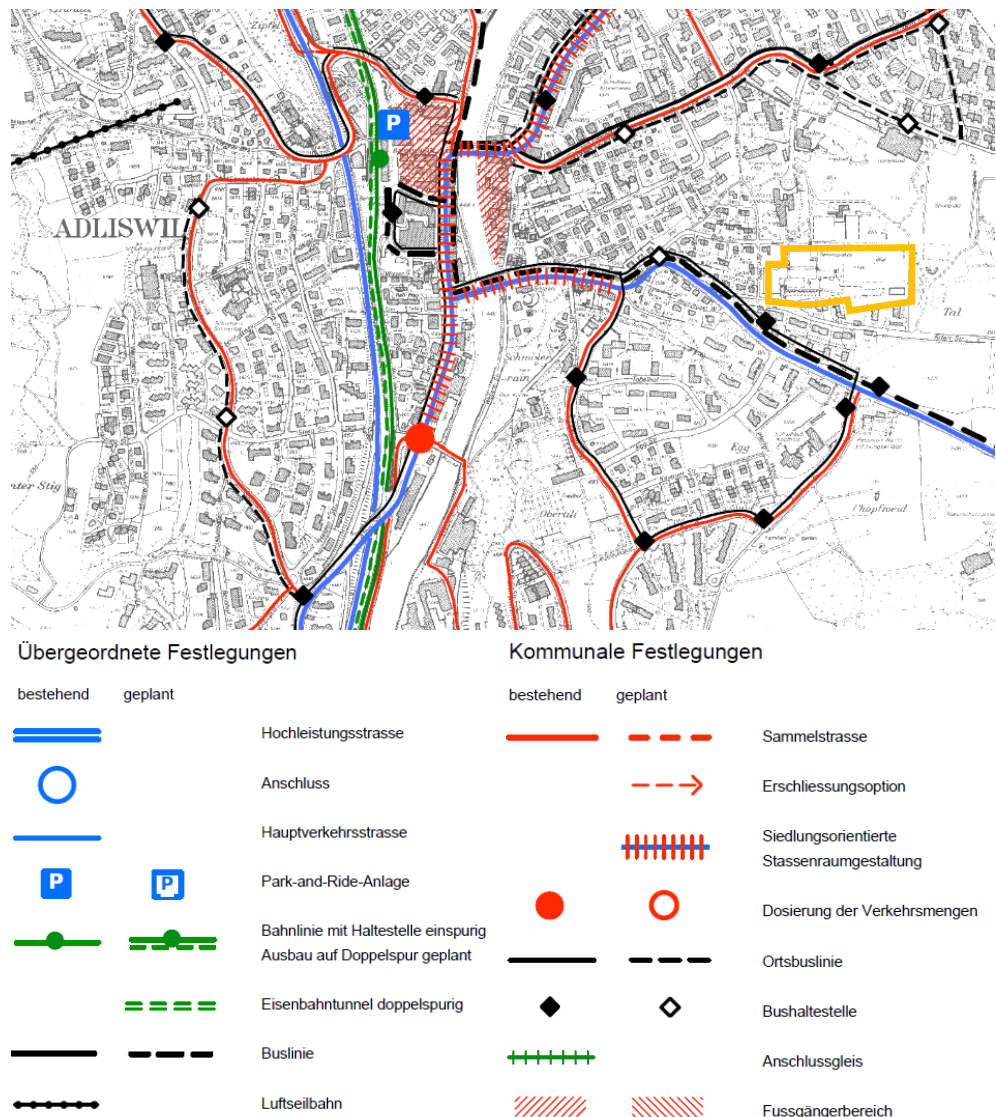


Abbildung 11: Kommunaler Verkehrsplan Motorfahrzeugverkehr und öffentlicher Verkehr (Ausschnitt) gelb ausgezogene Linie = Planungsperimeter; Quelle: Kommunaler Richtplan Stadt Adliswil, 1999

<sup>1</sup> Inzwischen werden Buslinien auf Stufe Region nicht mehr in der Richtplankarte festgesetzt.

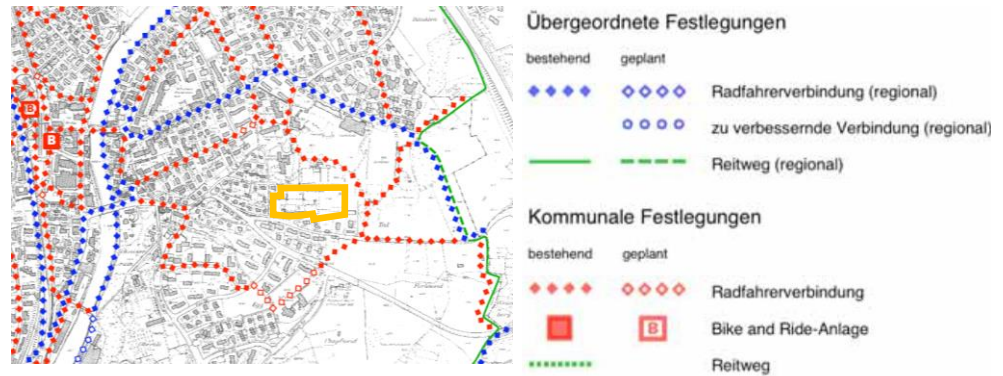


Abbildung 12: Kommunaler Verkehrsplan Radfahrer- und Reiterverkehr (Ausschnitt)  
gelb ausgezogene Linie = Planungsperimeter; Quelle: Kommunaler Richtplan Stadt Adliswil, 1999

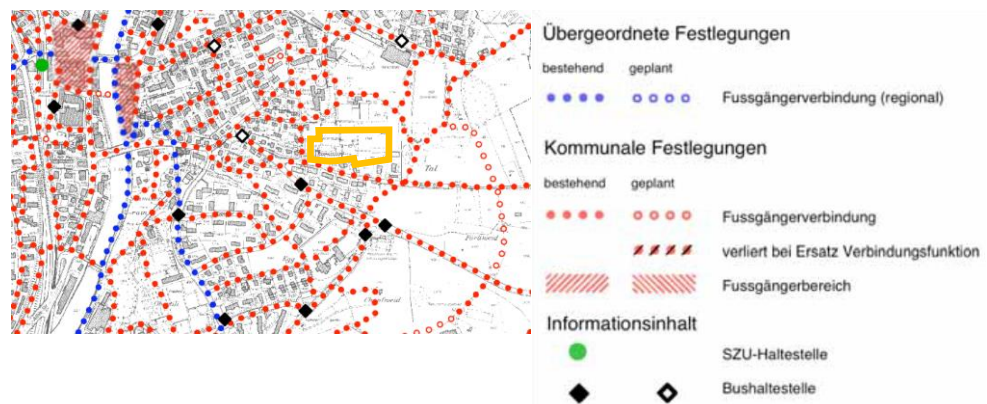


Abbildung 13: Kommunaler Verkehrsplan Fussgänger (Ausschnitt)  
gelb ausgezogene Linie = Planungsperimeter; Quelle: Kommunaler Richtplan Stadt Adliswil, 1999

Kommunaler Energieplan

Der Energieplan aus dem Jahr 2015 enthält Umsetzungsmassnahmen zur Erreichung der kommunalen Energieziele. Das Planungsgebiet liegt im Eignungsgebiet Erdwärme mit Gasversorgung (E12) und ist durch das Gasnetz der Stadt Adliswil erschlossen. Prioritär soll in diesem Gebiet der Wärmebedarf (und allenfalls im Sommer Kühlbedarf) mit Erdwärme gedeckt werden. Als Spitzendeckung kann die Erdgasversorgung dienen. Der geeignete Energieträger ist dabei als Empfehlung zu verstehen. Auch weitere Massnahmen sowie die konsequente Anwendung u.a. in Sondernutzungsplanungen sollen helfen die Energieplanung umzusetzen.

**2.4.3 Nutzungsplanung**

Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Adliswil stammt in den Grundzügen aus dem Jahre 1995. Seither wurden verschiedene Teilrevisionen durchgeführt.

Gemäss Zonenplan befindet sich das Grundstück in der Wohnzone W2 mit der Lärmempfindlichkeitsstufe II. Für die W2 gelten gemäss Art. 28 BZO Adliswil folgende Grundmasse:

- Ausnützungsziffer 30%
- 2 Vollgeschosse
- 1 Dachgeschoss

- Kleiner Grundabstand 5 m, grosser Grundabstand 9 m <sup>(2)</sup>
- Gebäudehöhe 7 m
- Firsthöhe 4 m
- Mehrlängenzuschlag bei Gebäudelängen von mehr als 15 m: ein Viertel der Mehrlänge, maximal 6 m

Zonenplan

Das Areal Rifertstrasse wird von folgenden Zonen umgeben:

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Norden
- Erholungszone für Sportanlagen im Norden und Osten
- Wohnzone W3 im Süden
- Wohnzone W2 im Südwesten
- Quartiererhaltungszone im Westen

Jenseits der Quartiererhaltungszone befindet sich eine viergeschossige Wohnzone.

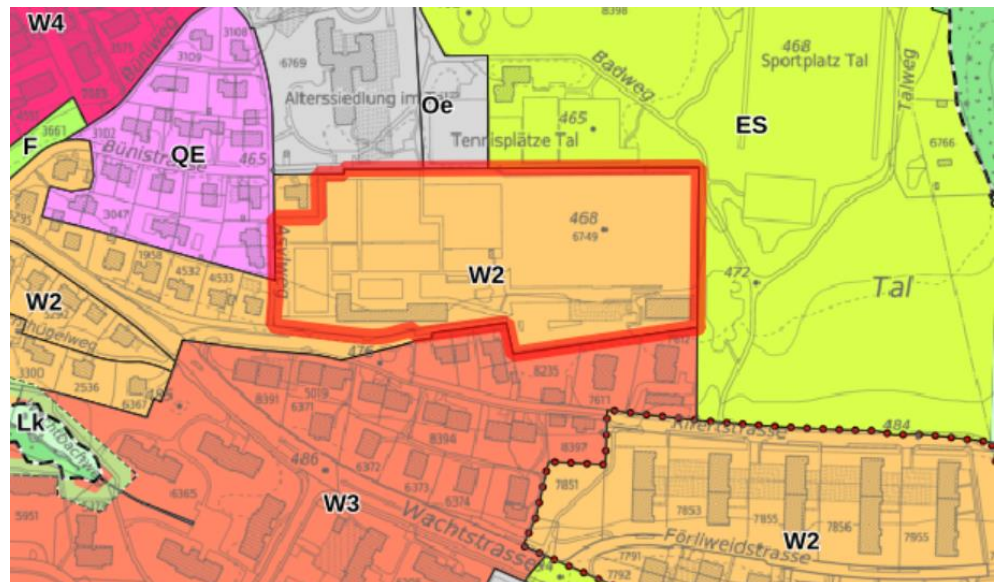


Abbildung 14: Zonenplan Adliswil (Ausschnitt)

(rot ausgezogene Linie = Planungsperimeter; Quelle: GIS-Browser Kanton ZH, Zugriff am 03.03.2021)

Kommunale Verkehrsbaulinien

Entlang der Rifertstrasse und dem Asylweg sind kommunale Verkehrsbaulinien festgesetzt:

- RRB Nr. 2148 / 1944
- RRB Nr. 3252 / 1956

<sup>2</sup> Bei Weglassen eines Vollgeschosses und entsprechender Unterschreitung der Gebäudehöhe können die Grundabstände reduziert werden.

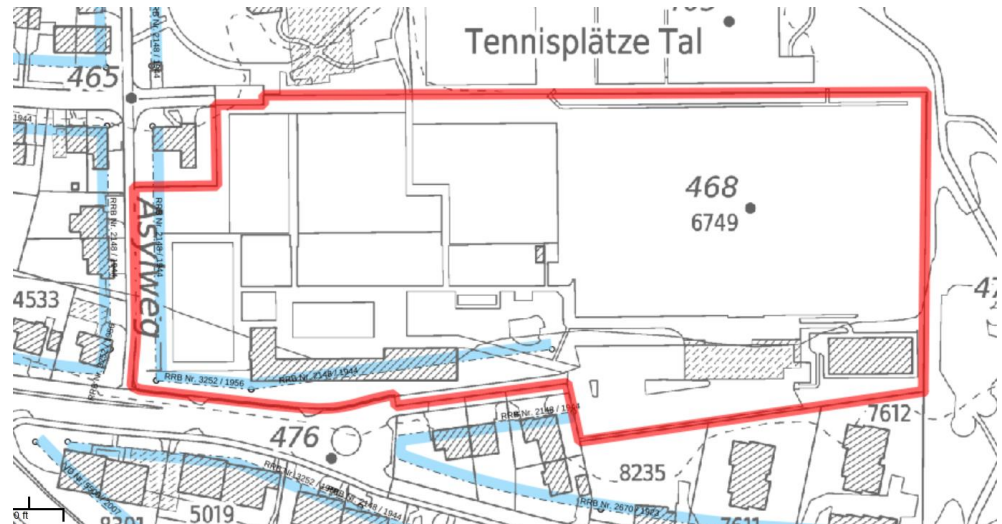


Abbildung 15: Verkehrsbaulinien

(rot ausgezogene Linie = Planungsperimeter; Quelle: GIS-Browser Kanton ZH, Zugriff am 03.03.2021)

Teilrevision "Im Tal"

Am 18. Januar 2021 wurde die Teilrevision "Im Tal" in Kraft gesetzt. Das hiervon betroffene Gebiet liegt im Norden des Areals Rifertstrasse und grenzt unmittelbar an dieses an. Die Teilrevision "Im Tal" umfasste eine Einzonung von der Erholungszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA). Mit der Vergrößerung der ÖBA wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des Alters- und Pflegeheimes geschaffen.

Gesamtrevision der BZO vorgehen

Künftig ist vorgesehen, die BZO einer Gesamtrevision zu unterziehen, im Rahmen derer auch eine Abstimmung mit den inzwischen geänderten übergeordneten Planungen vorgenommen werden wird. Hierfür sind jedoch zunächst die entsprechenden Grundlagen (Raumentwicklungskonzept REK der Stadt und kommunale Richtplanung) zu erarbeiten bzw. zu aktualisieren.

Vorgezogene Teilrevision "Rifertstrasse"

Aufgrund der absehbaren Dauer bis zur Inkraftsetzung der Gesamtrevision der BZO soll für das Gebiet "Rifertstrasse" eine vorgezogene Teilrevision stattfinden.

Verordnung über Fahrzeugabstellplätze

Die Gemeinde Adliswil verfügt über eine Verordnung über Fahrzeugabstellplätze aus dem Jahr 1992. Diese Verordnung regelt für das ganze Gebiet der Stadt Adliswil die Einzelheiten bezüglich Bestimmung der Zahl der minimal erforderlichen und maximal zulässigen Fahrzeugabstellplätze, der Zahl der erforderlichen Zweiradabstellplätze, der Beteiligung an privaten und städtischen Gemeinschaftsanlagen sowie der Ersatzabgabe, die Parkraumplanung und Äufnung eines Fonds zur Schaffung von Parkraum.

Die Vorschriften in der Parkplatzverordnung sind entsprechend der Güteklasse der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr abgestuft. Das Gebiet "Rifertstrasse" befindet sich in der Klasse 3.

#### 2.4.4 Mehrwertabgabe

Mehrwertabgabe

Es ist vorgesehen, den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen für das Gebiet Rifertstrasse in Abstimmung zwischen der Stadt und der Grundeigentümerin in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Der städtebauliche Vertrag ist gemäss Art. 5 Abs. 3 und Art. 7 Abs. 2 PBG mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufzulegen.

## 2.5 Weitere zentrale Sachthemen

Erschliessungsstand, aktueller Ausbaugrad	<p>Die Parzelle Kat. Nr. 6749 gilt gemäss Stand der Erschliessung (Art. 31 RPV) als überbaut. Sie bildet ein separates Kleinquartier in der Kleinquartieranalyse. Aus Datenschutzgründen werden jedoch nicht alle Daten angezeigt. Folgende Angaben liegen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Beschäftigte: 5 Personen, Beschäftigtendichte 2 Pers./ha</li> <li>– Geschossfläche: 1'050 m<sup>2</sup></li> <li>– Geschossflächenreserve: 7'550 m<sup>2</sup></li> <li>– Ausbaugrad 12%</li> </ul>
Lärm	<p>Das Planungsgebiet ist erschlossen und liegt in der Wohnzone mit der Empfindlichkeitsstufe II (ES II). Massgebend für die lärmrechtliche Beurteilung sind die Immissionsgrenzwerte (IGW). Diese betragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Tag: 60 dB(A)</li> <li>– Nacht: 50 dB(A)</li> </ul>
Schiesslärm	<p>Gemäss GIS-Browser liegt das Gebiet aufgrund seiner Nähe zur Schiessanlage "Im Tal" in Kilchberg im Immissionsgrenzwert- und Schallschutzbereich, d.h. in einem lärmbelasteten Gebiet. Der Gemeinderat Kilchberg hat am 3. Juli 2018 beschlossen, die Schiessanlage bis spätestens Ende 2020 stillzulegen. Daher ist diese Lärmquelle nicht mehr von Bedeutung.</p>
Strassenlärm	<p>Die Lärmemissionen der Wachtstrasse aufgrund der ausreichenden Distanz zu dieser Strasse und der Abschirmung durch dazwischen liegende Gebäude nicht zu einer Überschreitung der IGW im Planungsgebiet. Auch die Autobahn A3 befindet sich in ausreichender Entfernung, um die IGW einzuhalten.</p>
Chemierisikokataster	<p>Das Planungsgebiet liegt nördlich der Wachtstrasse (Kantonsstrasse). Diese ist gemäss Chemierisikokataster eine Durchgangsstrasse ohne Konsultationsbereich (Durchgangsstrasse, KB-befreit).</p>
Grundwasser	<p>Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss der Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich im übrigen Bereich (üb). Das Areal liegt somit ausserhalb der besonders gefährdeten Bereiche gemäss Gewässerschutzverordnung (Art. 29 Abs. 1). Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich ist mit keinen Grundwasservorkommen zu rechnen.</p>
Klimamodell: Planhinweiskarte / Klimaanalysekarte	<p>Das Planungsgebiet ist heute grossmehrheitlich durch Sportanlagen genutzt und verfügt über einzelne grössere Grünflächen. Gemäss dem Klimamodell des Kantons Zürich (Planhinweiskarte) ist heute innerhalb des Planungsgebiets von einer mässigen bis vereinzelt sehr starken Wärmebelastung (PET) im Siedlungsraum auszugehen. Die bestehenden Grünflächen auf dem Areal sind von geringer Qualität und von geringer bioklimatischer Bedeutung, d.h. sie weisen im Hinblick auf die lokalklimatischen Bedingungen des umliegenden Siedlungsraumes eine nur geringe Ausgleichsfunktion auf. Entsprechend ist der Verlust der Grünfläche im Falle derer Überbauung auch nicht von grosser Tragweite für die lokalklimatische Situation. Gemäss der Klimaanalysekarte des Kantons Zürich durchfliessen die nächtlichen Luftströme das Planungsgebiet insbesondere von Osten in Richtung Westen.</p> <p>Im Rahmen einer Neubebauung des Areals sind Massnahmen zu treffen, um eine Überhitzung des Siedlungsraumes auch zukünftig zu vermeiden und ein gutes Lokalklima sicherzu-</p>

stellen (bspw. durch Schaffung beschatteter Flächen, Durchgrünung, Minimierung des Versiegelungsgrads, Dachbegrünung etc.). Um die Luftzirkulation sicherzustellen, ist zudem auf eine ausreichende Durchlässigkeit der Überbauung zu achten.

ÖV-Güteklassen

Knapp 100 m südlich des Gebiets «Rifertstrasse» befindet sich die Bushaltestelle "Rifertstrasse". Diese Haltestelle wird von der Linie 152 (Bahnhof Adliswil – Bahnhof Thalwil) nur in Richtung Thalwil bedient. Zudem wird die Haltestelle auch von der Linie 156 bedient. Diese Linie fährt einen Rundkurs vom Bahnhof Adliswil via Rifertstrasse und Friedhof zurück zum Bahnhof Adliswil. Die Bushaltestelle "Badstrasse" befindet sich nördlich des Gebiets "Rifertstrasse" in einer Luftliniendistanz von knapp 300 m. Sie wird von der Linie 185 Bahnhof Adliswil – Bahnhof Wollishofen bedient. Die S-Bahn-Haltestelle «Adliswil», welche von der S4 der Sihltal-Uetliberg-Bahn (SZU) in den Stosszeiten in einem 10-Minuten-Takt bedient wird, liegt noch knapp in fussläufiger Distanz (800 m). Das Planungsgebiet liegt somit vollständig in der ÖV-Güteklasse C.

Gemäss Velonetzplan des Kantons Zürich verläuft auf der Rifertstrasse eine bestehende Hauptverbindung des Alltagsvelonetzes mit Schwachstellen. Östlich des Planungsperrimeters verläuft darüber hinaus eine bestehende zusätzliche Freizeitverbindung.



Abbildung 16: Velonetzplan des Kantons Zürich (Ausschnitt)

(rot ausgezogene Linie = Planungsperrimeter; Quelle: GIS-Browser Kanton ZH, Zugriff am 03.03.2021)

Naturgefahren

Gemäss der synoptischen Gefahrenkarte des Kantons Zürich liegt das Planungsgebiet ausserhalb der durch Naturgefahren gefährdeten Bereiche. Gemäss der Karte "Oberflächenabfluss" im kantonalen GIS-Browser ist von einer Gefährdung durch Oberflächenabfluss auszugehen. Im Rahmen der weiteren Planungsverfahren ist der Umgang damit aufzuzeigen.

Altlasten

Das kantonale Kataster der belasteten Standorte (KbS) enthält keinen Eintrag für die Parzelle im Planungsperrimeter.

Archäologie

Die gesamte Parzelle befindet sich in der archäologischen Zone 5. Es handelt sich somit um ein Gebiet, in welchem bereits Ausgrabungen mit positiven Ergebnissen durchgeführt wurden oder wo archäologische Strukturen und Funde wahrscheinlich sind. Die archäologische Zone besteht im vorliegenden Fall wegen der ehemaligen Dorfsiedlung «Rufers». Noch im 19. Jh. sollen Ruinen im Bereich der Fluren "Ryfferts" und "Mauerwiese" vorhanden gewesen sein. Diese Ruinen wurden mit der 925 urkundlich erwähnten Siedlung "Ruvaris" in Verbindung gebracht. Bisher ist die Siedlung nicht genau lokalisierbar.

Aus diesem Grund ist ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. d des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) zu vermuten. Durch Bodeneingriffe wird das potenzielle Schutzobjekt unwiederbringlich zerstört. Werden ortsgebundene archäologische Gegenstände wie Baureste oder Gräber und andere archäologische Gegenstände wie Keramik, Schmuck, Münzen u.a. gefunden, so ist gemäss § 28 Abs. 1 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung der Fund unverzüglich dem Stadtrat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden.

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Entlang der Rifertstrasse verläuft die Verbindung Rüslikon-Adliswil (Strecke ZH 1127) welche als Strecke von lokaler Bedeutung im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz enthalten ist. Der Streckenabschnitt weist keine Substanz auf.

Wärmenutzung aus dem Untergrund

Gemäss dem Wärmenutzungsatlas des Kantons Zürich ist im Planungsperimeter die Erd- und Grundwasser-Wärmenutzung grundsätzlich zulässig.

### 3 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

#### 3.1 Zonenplan

Änderungen am Zonenplan

Die Teilrevision umfasst die Aufzoning der Parzelle Kat. Nr. 6749 mit einer Fläche von 22'643 m<sup>2</sup> von der zweigeschossigen Wohnzone W2 in die dreigeschossige Wohnzone W3.

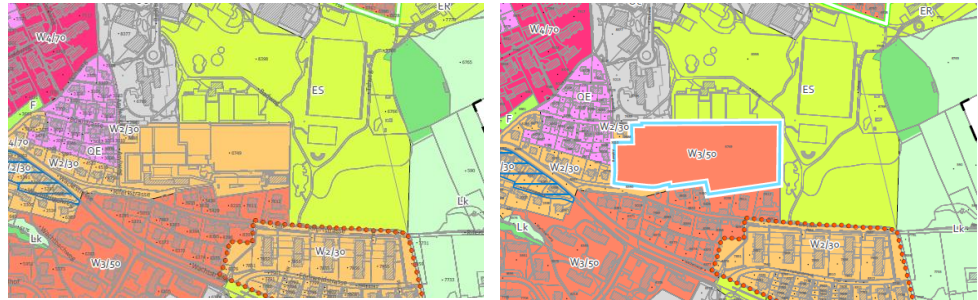


Abbildung 17: Zonenplan (Ausschnitt)

links rechtskräftiger Zustand, rechts beantragter Zustand; Quelle: PLANAR

Begründung für die Aufzoning

Das Gebiet Rifertstrasse soll von einer W2 in eine W3 aufgezont werden, um mehr Wohnraum zu generieren. Die Entwicklung der Siedlungen nach innen sowie der haushälterische Umgang mit dem Boden sind übergeordnete Vorgaben, welche durch diese Zonierung unterstützt werden. Die neue Zonierung folgt den übergeordneten Vorgaben aus dem regionalen Richtplan sowie der Argumentation der kommunalen Gesamtschau (Wohnarealentwicklung Rifertstrasse) und erweist sich als zweckmässig für die angestrebte Nutzungsart. Darüber hinaus schafft die W3 den notwendigen Spielraum, um die gemäss kommunaler Gesamtschau angestrebte massvoll verdichtete Wohnüberbauung im Gebiet «Rifertstrasse» (vgl. Kap. 2.4.1) unter Anwendung geeigneter planungsrechtlicher Instrumente (bspw. Arealüberbauung, Gestaltungsplan) umzusetzen.

#### 3.2 Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung wird gegenüber der rechtskräftigen Fassung unverändert belassen.

Die relevanten Vorschriften für die Wohnzonen finden sich in Art. 28 BZO. Sie lauten:

Grundmass	W2	W3
Ausnutzungsziffer	30%	50%
Vollgeschosse	2	3
Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	1	-
Grenzabstände in m		
- kleiner Grundabstand	5	5
- grosser Grundabstand	9	9
Gebäudehöhe in m	7	9
Firsthöhe in m	4	3

Die gemeinsamen Bestimmungen für alle Wohnzonen finden sich in Art. 29 BZO. Sie lauten:

<sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der längeren Gebäudeseite mit den meisten Wohnräumen. Der kleine Grundabstand gilt gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.

<sup>2</sup> Die Grundabstände dürfen je weggelassenem Vollgeschoss um 1 m herabgesetzt werden, wenn dabei die zulässige Gebäudehöhe um mindestens 2 m unterschritten wird. Eine nachträgliche Aufstockung ist nicht zulässig.

<sup>3</sup> Bei Gebäudelängen von mehr als 15 m ist der Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m heraufzusetzen. Beträgt der Abstand zwischen Hauptbauten weniger als 7 m, werden die Fassadenlängen zur Bemessung des Mehrlängenzuschlages zusammengerechnet.

<sup>4</sup> Die geschlossene Überbauung ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

<sup>5</sup> Nichtstörende Betriebe bis 20% der dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Geschossfläche sind gestattet. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

<sup>6</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind nicht störende und mässig störende Betriebe bis 50% der dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Geschossfläche zulässig. Hier gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

<sup>7</sup> Bei am Hang gestaffelten Bauten sind für die Geschosszahl die Verhältnisse im jeweiligen Vertikalschnitt entscheidend.

<sup>8</sup> Spiel- und Ruheflächen für Mehrfamilienhäuser mit über vier Wohnungen sollen mindestens 20% der dem Wohnen dienenden Geschossfläche betragen. Bei Aus- und Ergänzungsbauten kann diese Fläche reduziert werden.

## 4 Auswirkungen der Revision

### 4.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben

Regionaler Richtplan

Die Aufzoning des Gebiets Rifertstrasse unterstützt das im Kapitel Gesamtstrategie Siedlung des regionalen Richtplans festgehaltene Ziel, wonach sich der Bauzonenverbrauch dank Innenverdichtung abschwächen soll. Aufgrund der mehrheitlich geringen bis mittleren baulichen Dichte und der überdurchschnittlichen Lagequalitäten des Siedlungsgebiets des Zimmerberges ist gegenüber dem heutigen Bestand eine bauliche Verdichtung erwünscht.

Die Aufzoning entspricht der Vorgabe des regionalen Richtplans, welcher das Gebiet der mittleren baulichen Dichte zuweist und den Gemeinden bei der Überprüfung der Nutzungsplanung einen erheblichen Anordnungsspielraum einräumt.

Städtische Gesamtschau

Mit Ausnahme der Entwicklungsgebiete im Norden von Adliswil (Dietlimoos-Moos, Sunnau, Lätten) verfügt die Stadt über keine grösseren zusammenhängenden Baulandreserven. So dann formuliert die Gesamtschau der Stadt Adliswil als Grundsatzziel für die Siedlungsentwicklung, die Nutzung der Potenziale in der bestehenden Bauzone sowie die Erhöhung der Dichte an dafür geeigneten Lagen.

Das Areal Rifertstrasse weist ein hohes Entwicklungspotenzial auf und eignet sich für eine Innenverdichtung. Für das Areal wird in der Gesamtschau eine mittlere Dichte festgelegt. In diesen Gebieten ist darüber hinaus fallweise eine zusätzliche Verdichtung im Zuge von Arealentwicklungen möglich. Auf dem Areal soll gemäss der Gesamtschau eine massvoll verdichtete Wohnüberbauung entstehen, welche sich optimal in die Topografie und das umliegende Quartier einfügt und sowohl wirtschaftlich, als auch architektonisch zu überzeugen vermag. Weiter soll mit der Entwicklung ein effektiver Mehrwert für die Stadt und die Bevölkerung Adliswils entstehen. Die vorliegende Teilrevision schafft die Grundlage für die genannten Ziele.

Mit einer Aufzoning von einer Wohnzone W2 in eine Wohnzone W3 wird die Voraussetzung für eine Erhöhung der baulichen Dichte und die Nutzung innerer Reserven geschaffen.

### 4.2 Beschäftigten- und Einwohnerpotenziale

Der regionale Richtplan weist das Gebiet Rifertstrasse der geringen Nutzungsdichte zu, dies entspricht 50 bis 100 Einwohnern bzw. Arbeitsplätzen pro Hektare.

In der zweigeschossigen Wohnzone W2 ist gemäss BZO eine Ausnützungsziffer (AZ) von 30% festgelegt, wobei Flächen in Dachgeschossen nicht an die Ausnützung angerechnet werden. Zur Abschätzung der Einwohnerpotenziale sind die Flächen in Dachgeschossen jedoch mitzubersichtigen. Damit ist für die Berechnung der Nutzungsdichte von einer leicht höheren AZ von 40% auszugehen. Bei einer Grundstücksfläche von 22'643 m<sup>2</sup> resultiert somit eine effektiv zulässige Geschossfläche von 9'057 m<sup>2</sup> (=massgebliche Gesamt-

nutzfläche). Dividiert man diesen Wert durch den durchschnittlichen Geschossflächenverbrauch pro Kopf für Wohnen für die Region Zimmerberg im Jahr 2018 von 56 m<sup>2</sup>/Einwohner, so resultiert ein Potenzial von 162 Einwohnern bzw. 65 Einwohnern pro Hektare.<sup>3</sup>

Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg hat im September 2020 aufgrund verschiedener Anfragen der Gemeinden zur Anwendung der wegleitenden Nutzungsdichte-Vorgaben des regionalen Richtplans im Rahmen von Ortsplanungen ein Arbeitspapier verabschiedet, welches einen Überblick zur Praxisentwicklung geben soll. Dieses Papier hält fest, dass die regionalen Nutzungsdichte-Vorgaben im Rahmen des Regio-ROKs im Massstab der Landeskarte und der kantonalen Hektarstatistik schematisch konzipiert wurden. Daher besteht gemäss Kap. 2.6.3 des regionalen Richtplans ein erheblicher Anordnungsspielraum für die kommunale Konkretisierung der regionalen Nutzungsdichte-Vorgaben.

Das Papier hält weiter fest, dass insbesondere folgende Kriterien zu Abweichungen von den regionalen Nutzungsdichtewerten führen können:

- differenzierte Betrachtung der Siedlungs-, Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstruktur, der angestrebten Entwicklung je Teilgebiet, unterschiedliche Tempi von dynamischen und stabilen Arealen in den Teilgebieten;
- Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs
- gesamthafter Nachweis der Dichtestufenziele, d.h. Schaffung insgesamt ausreichender Kapazitäten für die Erfüllung der regionalen Nutzungsdichte-Vorgaben.

Mit der Aufzoning von der W2 in die W3 (AZ = 50%) resultiert neu eine zulässige Geschossfläche von 11'322 m<sup>2</sup>.<sup>4</sup> Bei einem Wohnflächenverbrauch von 56 m<sup>2</sup>/Einwohner resultiert ein Potenzial von 202 Einwohnern bzw. 81 Einwohnern / Hektare. Dies liegt weiterhin innerhalb des Bereichs zwischen 50 und 100 Einwohnern pro Hektare, welcher der Dichtestufe «geringe Dichte» entspricht.

### 4.3 Schulraumplanung

Die Stadt Adliswil hat 2018 eine Schulraumplanung durchgeführt. Die Massnahmen für die Bereitstellung von ausreichend Schulraum sind gemäss Schulraumplanung vom 25. September 2018 strategisch definiert. Die mit der baulichen Verdichtung im Areal Rifertstrasse zu erwartenden Schülerzahlen sind in die Schulraumplanung bereits eingeflossen.

Basierend auf den vorliegenden Daten, der abgeschätzten Bevölkerungs- und Schülerzahlentwicklung sowie den bekannten Schulraumprojekten verfügt die Stadt Adliswil für die nächsten Jahre über ausreichend Schulraum. Kurz- und mittelfristig kann mit baulichen Sofortmassnahmen und provisorischem Schulraum schnell und wirtschaftlich gut auf unerwarteten oder strategisch noch nicht langfristig garantierten Raumbedarf reagiert werden.

---

<sup>3</sup> Zur Berechnung der Einwohnerdichte in Köpfen pro ha wird pauschal eine Erschliessungsfläche von 10% zur massgeblichen Grundstücksfläche addiert (22'643 m<sup>2</sup>+10% = 24'907 m<sup>2</sup> bzw. 2.49 ha)

<sup>4</sup> Dies berücksichtigt die Vorschrift von Art. 28 BZO, wonach in der Zone W3 bei erreichter Vollgeschosszahl keine Dachgeschosse mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen zulässig sind.

Die am nächsten zum Areal gelegene Primarschule ist die Primarschule Kopfholz. Die am nächsten zum Areal gelegene Sekundarschule ist die Sekundarschule Zentrum, welche gleich neben der Sekundarschule Kronenwiese liegt. Der am nächsten zum Areal gelegene Kindergarten ist der Kindergarten Feldweg.

Die Schulraumplanung rechnet für die Primarschule Kopfholz mit 15 neuen Wohneinheiten pro Jahr und 0.33 Kindern pro Wohneinheit.

Im Schulkreis Kopfholz wird ein leichtes Wachstum bei den Schüler- und Klassenzahlen erwartet. Bis im Jahr 2025/26 sieht die Schulraumplanung bei den Primarschulklassen ein Wachstum von heute 11 auf 12 und bei den Kindergärten eine leichte Reduktion von heute 5 auf 4 vor.

#### 4.4 Luftqualität und Lokalklima

Zwischen stadtklimatischen und räumlichen Entwicklungszielen bestehen Zielkonflikte, wenn es etwa um die Verdichtung an gut erschlossenen Lagen geht, die aus klimatischer Sicht bereits belastet sind.

Höhere Belastung durch Luftschadstoffe

Die fortschreitende bauliche Verdichtung kann zu einer gering höheren Steigerung der Luftschadstoffemissionen durch Verkehr, Heizung, Warmwasseraufbereitung, Abwärme usw. führen. Luftschadstoff- und Wärmeemissionen sollten daher so gering als möglich gehalten werden. Der Wärmebedarf soll zudem vermehrt mit Systemen gedeckt werden, bei welchen keine Luftschadstoffe entstehen (z.B. Grundwasser, Erdwärme, Sonnenenergie, vgl. auch Klimastrategie des Kantons).

Gutes Lokalklima und Massnahmen zur Förderung von Kaltluftproduktion

Bebauungsstruktur, Bodenversiegelung, ein geringerer Vegetationsbestand sowie die Emission von Luftschadstoffen und Abwärme führen in Städten und Gemeinden zu einem eigenen Lokalklima. Vor allem im Sommer nehmen die Hitzewellen zu und beeinträchtigen das Wohlbefinden. Mögliche Massnahmen zur Förderung eines guten Lokalklimas sind z.B.:

- flächige Überbauungen bzw. mit Riegelwirkung vermeiden (Durchlüftung fördern),
- Freiräume erhalten und schaffen (fördert die Luftzirkulation).
- Versiegelungsgrad reduzieren,
- schattige Bereiche schaffen durch Baumpflanzungen und
- Begrünung von Gebäuden (Dächer, Fassaden) fördern.

## 5 Ablauf

### 5.1 Kantonale Vorprüfung

Mit Stadtratsbeschluss vom 18. Mai 2021 wurde der Entwurf der Teilrevision gemäss § 87a PBG zur Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung freigegeben. Vorprüfung und öffentliche Auflage wurden nicht parallel durchgeführt.

Die zur Vorprüfung eingereichte Vorlage wurde von Kanton Zürich als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt. Eine Genehmigung nach § 5 PBG lässt sich in Aussicht stellen.

### 5.2 Anhörung und öffentliche Auflage

Gemäss § 7 PBG wurde der Entwurf der Teilrevision vom 22. Juli 2022 bis 20. September 2022 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und die nebengeordneten Planungsträger angehört.

Es sind insgesamt 9 Rückmeldungen eingegangen, welche teilweise Einwendungen mit mehreren Anträgen enthalten. Die nicht berücksichtigten Einwendungen sowie die Einwendungen, welche lediglich zur Kenntnis genommen wurden, weil ein Antrag fehlte, sind im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen abgehandelt.

### 5.3 Ablauf und Termine

Im Rahmen der Teilrevision wurden die folgenden Arbeitsschritte durchlaufen:

Zeitliche Abfolge

Juli 2020	Start Teilrevision
Herbst-Winter 2020/21	Entwurf Planungsunterlagen
18.05.2021	Verabschiedung durch Stadtrat z.H. Vorprüfung
05.2021 – 10.2021	Kantonale Vorprüfung
10.2021 – 03.2022	Bereinigung Planungsunterlagen
12.07.2022	Verabschiedung durch Stadtrat z.H. Auflage und Anhörung
07.2022 – 09.2022	Öffentliche Auflage und Anhörung
10.2022 – 03. 2023	Überarbeitung Planungsunterlagen
	<i>Stadtrat: Verabschiedung der Unterlagen für vorberatende Kommission und GGR</i>
	<i>Grosser Gemeinderat: Festsetzung der Teilrevision</i>
	<i>Genehmigung Baudirektion, Publikation</i>
	<i>Rekursfrist, 30 Tage</i>
	<i>Inkraftsetzung</i>

## 6 Weiterer Handlungsbedarf

### 6.1 Naturgefahren

Massenbewegungen und  
Hochwasserschutz

Bezüglich der Massenbewegungen und der Hochwassersicherheit ist die Bauherrschaft zu eigenverantwortlichen Massnahmen zu verpflichten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Gemeinde aufgefordert, die Bauherrschaft auf die Gefährdung hinzuweisen und Massnahmen zu empfehlen. Es wird empfohlen ein im Bereich Geologie ausgewiesenes Ingenieurunternehmen beizuziehen.

Der "Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser" AWEL, 02.04.2017 ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

### 6.2 Wasserversorgung

Betreffend die Wasserversorgung sind die aktuellen Richtlinien der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) betreffend die Löschwasserversorgung zu beachten. Für die nachfolgenden Prozesse und Verfahren ist auf folgende Punkte hinzuweisen:

- Im Gebiet ist eine Löschwasserversorgung gemäss GVZ-Richtlinien sicherzustellen.
- Die Standorte der Hydranten zur Löschwasserversorgung sind mit dem zuständigen Feuerwehrkommandanten festzulegen.



Kanton Zürich  
Stadt Adliswil

Teilrevision der Nutzungsplanung «Rifertstrasse»

## Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Anhörung und öffentliche Auflage nach § 7 Abs. 1 und 2 PBG vom 22. Juli 2022 bis 20. September 2022

---

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am ..... 6.3.2024 .....

Namens des Grossen Gemeinderats

D. Schneider

Der Präsident, Daniel Schneider

D. Eggenberger

Die Sekretärin, Daniela Eggenberger

---

Von der Baudirektion

genehmigt am ..... 18. März 2025 .....

BDV Nr. VS-0013/25 .....

Für die Baudirektion ..... [Signature] .....

## 1 Einwendungs- und Anhörungsverfahren

Öffentliche Auflage,  
Anhörung der nach- und ne-  
bengeordneten Planungsträ-  
ger

Der Stadtrat Adliswil hat mit Beschluss-Nr. 2022-224 vom 12. Juli 2022 die Vorlage zur Teilrevision der Nutzungsplanung «Rifertstrasse» zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die Akten wurden auf der Stadtverwaltung, beim Ressort Bau und Planung der Stadt Adliswil, aufgelegt sowie auf der Homepage der Stadt und im kantonalen ÖREB-Kataster zur Verfügung gestellt. Die Anhörung und öffentliche Auflage nach § 7 PBG erfolgte vom 22. Juli 2022 bis 20. September 2022.

Behandlung der  
Einwendungen

Es sind insgesamt 9 Rückmeldungen eingegangen, welche teilweise Einwendungen mit mehreren Anträgen enthalten. Im vorliegenden Bericht sind die nicht berücksichtigten Einwendungen sowie die Einwendungen, welche lediglich zur Kenntnis genommen werden, weil ein Antrag fehlt, abgehandelt. Die Rückmeldungen enthalten teilweise Mischanträge, die sich sowohl auf die Teilrevision der Nutzungsplanung als auch auf den privaten Gestaltungsplan beziehen. Die in diesem Bericht behandelten Anträge sind in den grauen Fenstern jeweils fett markiert.

## 2 Behandlung der Einwendungen

Antrag 1

**Auf die Festsetzung des privaten Gestaltungsplans und der Teilrevision Zonenplan «Rifertstrasse» sei zu verzichten.**

**Eventualiter seien die Grundlagen für die Festsetzung des privaten Gestaltungsplans «Rifertstrasse» zu überarbeiten und die Verdichtung auf ein angemessenes Mass zu reduzieren.**

**Eventualiter sei das Grundstück Kat.-Nr. 7686 ebenfalls in die Zone W3 aufzuzonen.**

Begründung des Antragstellers

Das zweistufige Vergehen (Aufzoning + Gestaltungsplan) ist planerisch unsinnig. Es wäre ohne weiteres möglich, alles entweder mittels Zonenplananpassung oder via Gestaltungsplan zu regeln. Es ist offensichtlich, dass eine Aufzoning in diesem Ausmass weder mittels Zonenplananpassung noch mittels Gestaltungsplan zulässig wäre, weshalb das Vorgehen als reine Umgehungsmassnahme betrachtet werden könnte. Im Ergebnis resultiert jedoch auch beim zweistufigen Vorgehen eine völlig übermässige Aufzoning. Es scheint, als sollte mit der vorgesehenen Aufzoning unter Missachtung planungsrechtlicher Vorgaben v.a. den privaten Renditeinteressen der Bauherrschaft Rechnung getragen werden.

Die richtplanerischen Vorgaben werden mit der vorgesehenen Aufzoning in keiner Weise berücksichtigt. Zur Anzahl Personen/Arbeitsplätze pro Hektar werden im Bericht nach Art. 47 RPV, S. 24, nur unter Berücksichtigung der Aufzoning von der W2 in die W3 Ausführungen gemacht, nicht aber unter Einbezug der zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen des Gestaltungsplans.

Generell haben Nutzungspläne (inkl. Gestaltungspläne) - abgesehen von untergeordneten und sachlich gerechtfertigten Abweichungen - der übergeordneten Richtplanung zu entsprechen.

Die Parzelle Kat.-Nr. 7686 scheint als «ausgespart» resp. als «fehlende Ecke» im Gestaltungsplan-Areal. Sie verbleibt als eigentliche «Bauzoneninsel» in der W2.

**Entscheid****Nicht berücksichtigt.**

## Begründung des Entscheids

*Die Begründung, das Projekt liesse sich auch nur mit einer Teilrevision oder nur mit Gestaltungsplanung lösen ist fachlich nicht korrekt. Der Gestaltungsplan verlangt eine viel bessere Gestaltung und Ausrüstung, welche mit einer alleinigen Aufzonung nicht möglich ist und umgekehrt, kann mit dem Gestaltungsplan alleine, die gewünschte Dichte nicht erreicht werden. Mit dem Gestaltungsplan können Zahl, Lage, Nutzweise usw. detailliert auf das erarbeitete, städtebaulich auf die Umgebung abgestimmte Projekt definiert werden. Dies wäre mit einer alleinigen Aufzonung nicht möglich, da dann lediglich nach der Regelbauweise und deren Bauvorschriften geplant und gebaut werden kann.*

*In der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) werden die gebietsweisen Vorgaben aus der Richtplanung parzellenscharf konkretisiert. Zwischen der aktuell geltenden Zonierung (W2) und dem Gestaltungsplan besteht eine Differenz, dass der Gestaltungsplan allein als Sinnentleerung der Grundordnung beurteilt würde. Mit der parallel vorgesehenen Zonenänderung zur Wohnzone W3 wird dieses Manko gemäss kantonaler Vorprüfung vom 8. November 2021 behoben.*

*Das Gebiet Rifertstrasse wird im regionalen Richtplan der Nutzungsdichtestufe «Geringe Dichte» (50 - 100 Köpfe pro Hektare Bauzone (K/ha Bauzone)) zugewiesen. Gemäss Erläuterungsbericht zum privaten Gestaltungsplan leitet sich aus dem Wohnungsspiegel des Richtprojekts eine Nutzungsdichte von rund 146 K/ha Bauzone ab, was einer mittleren Nutzungsdichte entspricht. Unter Berücksichtigung eines Abzuges für die Erschliessungsflächen von 10% ergibt sich eine Nutzungsdichte von 133 K/ha. Bei der im regionalen Richtplan festgelegten Nutzungsdichte handelt es sich um einen gebietsweisen Durchschnittswert, der im ganzen Quartier anzustreben ist. Die Nutzungsdichte ist nicht parzellenscharf und kann daher nicht begrenzt auf einzelne Parzellen heruntergebrochen werden. In diesem Sinne besteht ein erheblicher Spielraum für die Gemeinden. Dabei wird berücksichtigt, dass sich der von der Nutzungsplanänderung und vom Gestaltungsplan betroffene Perimeter in einer Gehdistanz von 10 - 15 Minuten vom Bahnhof Adliswil befindet (ÖV-Güteklasse C). Die Nutzungsplanänderung und der Gestaltungsplan können daher im Sinne des kantonalen Raumordnungskonzepts einen wichtigen Beitrag leisten damit das Bevölkerungswachstum in Abstimmung mit der Verkehrsinfrastruktur an einem geeigneten Standort erfolgen kann. In Kombination mit der parallellaufenden Zonenplanrevision ist der Gestaltungsplan mit den strategischen Überlegungen der regionalen Richtplanung vereinbar, was sowohl die Vorprüfung des Kantons als auch die Stellungnahme der Regionalplanungsgruppe bestätigt.*

*Hinsichtlich des Grundstücks Kat.-Nr. 7686 sind der Stadt Adliswil keine Planungsabsichten bekannt. Durch eine Aufzonung dieser einzelnen Parzelle, kann keine Erhöhung der Nutzungsdichte erreicht werden, da die Parzelle dafür zu klein ist. Das heisst, es würden nicht mehr Personen auf der bestehenden Grundfläche wohnen können, sondern es könnte lediglich die Wohnfläche pro Person vergrössert werden (Erhöhung der baulichen Dichte). Dies ist nicht im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung, wie es die Stadt Adliswil anstrebt. Zudem ist insbesondere bzgl. der Gebäudehöhen ein verträglicher Übergang zur westlichen Quartiererhaltungszone zu schaffen. Auch der Gestaltungsplan nimmt auf die feinkörnige Siedlungsstruktur Rücksicht, indem die Gebäudehöhe in den westlichen Baufeldern der benachbarten Quartiererhaltungszone angepasst ist.*

**Antrag 2**

**Die Teilrevision sollte ausgesetzt werden und eine allfällige Umzonung frühestens mit der Gesamtrevision der BZO vorgenommen werden.**

## Begründung des Antragstellers

In der Dokumentation ist nicht ersichtlich, warum die betroffene Parzelle anders behandelt werden sollte als die W2 Zone im Süd-Westen. Ein Grundstück, welches an eine der letzten grösseren, zusammenhängenden Sport- und Erholungszonen in Adliswil grenzt, sollte nicht leichtfertig umgezont werden nur um die Renditeziele einer Firma zu befriedigen.

Die angedachte Luxussiedlung auf dem Areal ist weder nötig noch nachhaltig in Bezug auf die angestrebte Verdichtung.

**Entscheid**

**Nicht berücksichtigt.**

## Begründung des Entscheids

*Der von der Nutzungsplanänderung und vom Gestaltungsplan betroffene Perimeter befindet sich in einer Gehdistanz von 10 - 15 Minuten vom Bahnhof Adliswil (ÖV-Gütekategorie C). Das Planungsvorhaben kann daher im Sinne des kantonalen Raumordnungskonzepts einen wichtigen Beitrag leisten, damit das Bevölkerungswachstum in Abstimmung mit der Verkehrsinfrastruktur an einem geeigneten Standort erfolgen kann. In Kombination mit der parallel laufenden Zonenplanrevision ist der Gestaltungsplan im Sinne der erfolgten Konkretisierung mit den strategischen Überlegungen der regionalen Richtplanung vereinbar.*

*In der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) werden die gebietsweisen Vorgaben aus der Richtplanung parzellenscharf konkretisiert. Zwischen der aktuell geltenden Zonierung (W2) und dem Gestaltungsplan besteht eine Differenz, dass der Gestaltungsplan allein als Sinnentleerung der Grundordnung beurteilt würde. Mit der parallel vorgesehenen Zonenänderung zur Wohnzone W3 wird dieses Manko gemäss kantonomer Vorprüfung vom 8. November 2021 behoben. Daher sind die beiden Verfahren eng miteinander verknüpft und werden parallel durchgeführt.*

*Entgegen der Begründung der Antragssteller ist die geplante Überbauung, welche sich nach dem aktuellen Marktumfeld richtet und nicht auf Luxusbedürfnisse ausgerichtet ist, sowohl nachhaltig als auch sachgerecht. Im Gegenteil wäre es für die Stadt Adliswil mit ihren wenigen Bauzonenreserven ein Luxus, würde man den Planungsperimeter lediglich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2 überbauen. Damit würde die Stadt dem Anspruch und gesetzlichen Auftrag nach einem haushälterischen Umgang mit der vorhandenen Bauzone in keiner Art und Weise gerecht.*

**Antrag 3**

**Es sei auf die Teilrevision der Nutzungsplanung Rifertstrasse zu verzichten.**

Es sei der private Gestaltungsplan nicht zu genehmigen.

**Aus folgenden Gründen:**

- 1. Es sei die Grundeigentümerin anzuweisen, die Ausnützung auf maximal 50 % der anrechenbaren Grundstückfläche zu reduzieren.**
2. Es sei die Erschliessung anzupassen und es sei die Zu- und Wegfahrt von den Tiefgaragen angemessen auf die umliegenden Quartiere zu verteilen.
3. Es sei der städtebauliche Vertrag den Grunddienstbarkeiten anzupassen.

Begründung des Antragstellers Die heutige Ausnützung liegt bei 30%. Mit dem Gestaltungsplan und der gleichzeitigen Aufzoning wird die Ausnützung um etwa 200% angehoben. Neu sollen auf dem Grundstück im Ausmass von 22'643 m<sup>2</sup> gemäss Vorschriften eine Wohnfläche von 21'380 m<sup>2</sup> zulässig sein. Dies entspricht einer Ausnützung von nahezu 100%. Mit der vorgezogenen Teilrevision der BZO soll die enorme Ausnützungsanhebung kaschiert werden. Dies ist nicht zulässig. Es ist missbräuchlich, auf diese Art und Weise die geplante Ausnützungsanhebung zu kaschieren und auf zwei Schultern zu verteilen. Das Verwaltungsgericht hat kürzlich eine Anhebung der Ausnützung von ca. 50% als übertrieben abgelehnt (VB.2021.00038).

Mit der Revision der BZO soll ein einziges Grundstück eingezont werden. Dies erweckt den Eindruck einer bauherrenbezogenen Planung, was nicht den geltenden Planungsgrundsätzen entspricht.

## Entscheid

### **Nicht berücksichtigt**

Begründung des Entscheids

*Zwischen der aktuell geltenden Zonierung (W2/30%) und dem Gestaltungsplan besteht eine Differenz, dass der Gestaltungsplan als Sinnentleerung der Grundordnung beurteilt würde. Mit der parallel vorgesehenen Zonenänderung zur W3/50% wird dieses Manko gemäss kantonaler Vorprüfung vom 8. November 2021 behoben. Die beiden Verfahren – privater Gestaltungsplan und Teilrevision Zonenplan – werden zeitgleich durchgeführt, um eine möglichst hohe Transparenz über die Änderungen zu schaffen. Der Kanton bestätigte in der Vorprüfung die Rechtmässigkeit des Vorgehens. Es gibt keine gesetzliche Grundlage, welche ein solches Vorgehen untersagt. Der zitierte Verwaltungsgerichtsentscheid bezieht sich auf einen Gestaltungsplan in einem Ortsbaulich sensiblen Gebiet, bei welchem u.a. auch die Interessen des ISOS zu berücksichtigen waren. Im vorliegenden Fall der Rifertstrasse handelt es sich um ein nichtinventarisiertes Grundstück in einer reinen Wohnzone. Eine missbräuchliche Anwendung der Planungsinstrumente ist nicht vorhanden, wie dies auch die Vorprüfung des Kantons ergeben hat.*

*Die Entwicklung der Siedlungen nach innen sowie der haushälterische Umgang mit dem Boden sind übergeordnete Vorgaben, welche durch die Neuzonierung unterstützt werden. Die Zonenplanänderung leistet einen Beitrag zur Verdichtung im Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» und folgt dem kommunalen und kantonalen Anspruch der Nutzung der inneren Reserven sowie der gesetzlichen Pflicht zum haushälterischen Umgang mit dem Boden.*

*Der Eindruck einer bauherrenbezogenen Planung ist nicht zutreffend. Die Bauherrin hat in enger Zusammenarbeit mit der Stadt eine der letzten Baulandreserven sorgfältig mit einem aufwändigen Studienauftrag entwickelt. Ein solches Vorgehen ist üblich und anerkannte Praxis.*

*Die Einwendung bezüglich den Grunddienstbarkeiten im Städtebaulichen Vertrag ist aufgrund der fehlenden Begründung nicht nachvollziehbar, weswegen darauf nicht eingetreten werden kann. Notwendige Dienstbarkeiten werden aber im Rahmen der weiteren Planung gesichert.*

<b>Antrag 4</b>	<b>Die Einwender sind gegen die Umzonung der ehemaligen Sportanlage Swiss Re von heute W2 auf W3.</b>
Begründung des Antragstellers	Das Vorhaben nimmt keine Rücksicht auf die umliegenden Strukturen, auf das bestehende Ortsbild und die Quartiererhaltungszone. Es liegt keine harmonische Eingliederung in das Bestehende vor.
<b>Entscheid</b>	<b><i>Nicht berücksichtigt.</i></b>
Begründung des Entscheids	<p><i>Die Umgebung ist heterogen mit eher grossteiligen Bauten im Norden und Süden, feinkörniger Siedlungsstruktur im Westen und mit dem Siedlungsrand im Osten. Diesem Umstand wird in der Teilrevision Nutzungsplanung Rechnung getragen. Im Weiteren wird auf die Begründung im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen des privaten Gestaltungsplans Rifertstrasse verwiesen.</i></p> <p><i>Um eine besonders gute Einordnung ins Gebiet sicherzustellen hat der Investor einen Studienauftrag mit vier teilnehmenden etablierten Architekturbüros durchgeführt. Dass sich das Projekt besonders gut (im Sinne von § 71 PBG) einfügt, hat auch die kantonale Vorprüfung bestätigt.</i></p>
<b>Antrag 5</b>	<b>Das Ressort Bau und Planung sowie der Gemeinderat werden dringlich ersucht, von der Genehmigung der Teilrevision und des Gestaltungsplans abzusehen.</b>
Begründung des Antragstellers	<p>Widerspruch zum regionalen Richtplan und zur BZO:</p> <p>Die massive Höhensteigerung und Verdichtung ist aus raumplanerischer und städtebaulicher Sicht in keiner Weise nachvollziehbar. Sie widerspricht den Zielsetzungen im regionalen Richtplan und überreizt den dort formulierten Anordnungsspielraum erheblich.</p> <p>Der Sinn der Zentrumszone, die eine ähnliche Dichte erlaubt, wird durch die Genehmigung der Teilrevision Zonenplan und des Gestaltungsplans erheblich geschwächt.</p> <p>Die Isolation der Parzelle Kat.-Nr. 7686, welche als einzige Parzelle in der W2 verbleibt, ist raumplanerisch als kritisch zu erachten und deren Integration in das Gesamtgefüge des Zonenplans ist fraglich.</p>
<b>Entscheid</b>	<b><i>Nicht berücksichtigt.</i></b>
Begründung des Entscheids	<p><i>Bezüglich Nutzungsdichte und Parzelle Kat.-Nr. 7686 wird auf die Begründung des Entscheids zum Antrag 1 verwiesen.</i></p> <p><i>Da die Höhenentwicklung der Gebäude ein Thema des Gestaltungsplans ist, wird auf den Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen des privaten Gestaltungsplans Rifertstrasse verwiesen.</i></p>

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 16.05.2025  
**Öffentlich einsehbar bis:** 16.05.2028  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000002879

**Publizierende Stelle**  
Stadt Adliswil - Bau und Planung, Zürichstrasse 10, 8134 Adliswil

## **Nutzungsplanung, Teilrevision Rifertstrasse, Bekanntmachung des Inkrafttretens, Adliswil**

### **Angaben zum Inhalt:**

Die Teilrevision Nutzungsplanung «Rifertstrasse» wurde am 6. März 2024 vom Grossen Gemeinderat Stadt Adliswil beschlossen. Die Stimmberechtigten der Stadt Adliswil stimmten am 24. November 2024 Teilrevision Nutzungsplanung «Rifertstrasse» zu. Die Teilrevision Nutzungsplanung «Rifertstrasse» wurde von der Baudirektion mit Verfügung Nr. KS-0013/25 vom 18. März 2025 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 5. Mai 2025 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Die Teilrevision Nutzungsplanung Rifertstrasse tritt per 1. Juni 2025 in Kraft.

**Beschluss-/Verfügungsnummer:** KS-0013/25

**Beschluss-/Verfügungsdatum:** 18.03.2025

### **Gerichtliche Entscheidungsinstanz:**

Baurekursgericht Zürich

### **Angaben zur Auflage:**

Es besteht keine Einsichtnahme.

### **Kontaktstelle:**

Stadt Adliswil - Bau und Planung  
Zürichstrasse 10  
8134 Adliswil