



Referenz-Nr.: KS ARE 26-0025

Kontakt: Sabrina Petrocchi, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 94, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/7

## Quartierplan «Sunnau» – Genehmigung der Ver- fahreneinleitung

Stadt **Adliswil und Zürich**

Lage **Sunnau**

- Massgebende  
Unterlagen
- Plan Bezugsgebiet Mst. 1:1000 vom 10. November 2025
  - Bericht zur Verfahreneinleitung vom 14. November 2025
  - Grundeigentümerverzeichnis vom 14. November 2025
  - Stadtratsbeschluss Stadt Adliswil vom 25. November 2025
  - Stadtratsbeschluss Stadt Zürich vom 3. Dezember 2025

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung

Das Gebiet Sunnau liegt in Adliswil und Zürich (Wollishofen) und umfasst 14<sup>o</sup>ha, wovon ca. 11.3<sup>o</sup>ha in der Stadt Adliswil liegen. Das Gebiet Sunnau-Moos in Adliswil wurde im Jahr 2002 von einer Gewerbezone in Misch- und Wohnzonen umgezont. Die Umzonung konnte aufgrund eines Rekurses erst 2009 in Kraft gesetzt werden. In diesem Zusammenhang wurde bereits damals festgehalten, dass das Gebiet mehrheitlich ungenügend erschlossen und somit nicht baureif ist. Die betroffenen Grundeigentümerschaften führten im Jahr 2006 unter Einbezug der Städte Adliswil und Zürich ein Testplanungsverfahren durch, mit dem Ziel, ein städtebauliches Leitbild für das Gebiet Sunnau-Grabetwies zu erarbeiten. Auf dessen Grundlage erarbeiteten die beiden Grundeigentümerschaften mit den grössten Flächen einen Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag. Jedoch scheiterte der Versuch eines privaten Quartierplans bereits im Jahr 2010. Im November 2023 stellten die zwei Grundeigentümerschaften den Antrag für die Einleitung des Quartierplanverfahrens. Der Quartierplan Sunnau soll die Baureife für die im Quartierplan liegenden Grundstücke sicherstellen.

Einleitungsbeschluss

Der Stadtrat Adliswil beschloss am 25. November 2025 gestützt auf § 147 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) die Einleitung des Quartierplanverfahrens «Sunnau». Der Stadtrat Zürich beschloss am 3. Dezember 2025 die Einleitung des Quartierplans «Sunnau».

## Erwägungen

### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### B. Materielle Prüfung

Verfahrenseinleitung Gemäss § 149 PBG bedarf die Einleitung des Quartierplanverfahrens der Genehmigung durch die Baudirektion. Die Genehmigung kann nur verweigert werden, wenn die Voraussetzungen zur Durchführung fehlen.

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 27. März 2025 gestellten Anträgen und Empfehlungen zur Verfahrenseinleitung wurde vollumfänglich entsprochen.

Bezugsgebiet Das Bezugsgebiet wird im Norden durch die Zonengrenze der Erholungszone bzw. den Haselholzweg und das Grundstück Kat.-Nr. WO5763, im Osten durch die Zürichstrasse, im Süden durch die Zonengrenzen der Wohn- und Gewerbezone, der Wohnzone W3 und der Erholungszone sowie im Westen durch die Zonengrenze der Erholungszone begrenzt (vgl. Plan Bezugsgebiet Mst. 1:1000 vom 10. November 2025).

Hinweise zur Weiterbearbeitung Gemäss § 149a PBG können durch die Baudirektion Weisungen über den Inhalt des Quartierplans erteilt werden. Die Vorlage wurde dem Amt für Mobilität (AFM; Volkswirtschaftsdi- rektion), dem Tiefbauamt (TBA) – Planung und Entwicklung und der Fachstelle Lärmschutz (FALS) -, dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) und dem Amt für Landschaft und Natur (ALN) - zur Stellungnahme unterbreitet. Daraus resultieren nachfolgende Bemerkungen und Hinweise.

Der Quartierplan steht erst am Beginn des Planungsprozesses. Bei der Prüfung während der Entwurfserarbeitung (Vorprüfung; § 151 Abs. 2 PBG) können zusätzliche Rahmenbedingungen bzw. Auflagen erkannt werden, die zu berücksichtigen sind.

#### Gestaltungsplanpflicht, Quartier- und Bebauungsstruktur

Gemäss den Zonenplänen der beiden Städte sind die Grundstücke oder Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 467, 493, 2117, 2662, 4125, 8414, 8468, 8469, 8498, 8499, 8500, 8502, 8503, 8504, 8505 mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Um die beiden Planungen aufeinander abzustimmen, sollen Quartier- und Gestaltungsplan, wenn immer möglich gleichzeitig ausgearbeitet und dem ARE vorgelegt werden.

Das Quartierplangebiet ist grösstenteils noch nicht überbaut. Deshalb sind bei der Erarbeitung des Quartierplans gemäss § 123 Abs. 3 PBG zuerst die anzustrebende Quartierstruktur sowie die mögliche künftige Bebauungsform mit Variantenvergleich aufzuzeigen (im Technischen Bericht), damit Erschliessung und Parzellierung möglichst gut darauf ausgerichtet werden können. Der Qualitätsanspruch soll auch beim öffentlichen und privaten Aussenraum erzielt werden. Mit einem Gestaltungskonzept soll aufgezeigt werden, wie die Strassen- und die weiteren Aussenräume gestaltet werden (Hinweis: vgl. Broschüren «Förderung Siedlungsqualität» [Nov. 2012] sowie «Quartierplan», [2015] unter are.zh.ch).

## Erschliessung

### *Kantonaler Richtplaneintrag Nordumfahrung Adliswil*

Wie im Erläuterungsbericht dargelegt, ist im kantonalen Richtplan (Stand 11. März 2024) im Kapitel 4 Verkehr bzw. im Kapitel 4.2 Strassenverkehr das Vorhaben Nr. 15 Nordumfahrung Adliswil eingetragen. Im Vorprüfungsbericht vom 27. März 2025 wurde darauf hingewiesen, dass der Richtplaneintrag behördenverbindlich ist. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass im Falle von Anträgen der Städte Adliswil und Zürich zur Streichung des Eintrags Nr. 15 Nordumfahrung Adliswil vorliegen, eine Überprüfung im Zuge einer nächsten Teilrevision des kantonalen Richtplans erfolgen kann.

Mit Schreiben vom 13. November 2025 beantragten die Städte Adliswil (Beschluss Nr. 2025-260 vom 30. September 2025) und Zürich (Beschluss Nr. 3579/2025 vom 5. November 2025) die ersatzlose Löschung des Eintrags Nr. 15 (Nordumfahrung Adliswil) aus dem kantonalen Richtplan.

Das Kapitel 4.2 Strassenverkehr im kantonalen Richtplan wird im Rahmen der Teilrevision 2026 gesamthaft überprüft. Dies beinhaltet entsprechend dem Antrag voraussichtlich auch die Streichung des Eintrags Nr. 15 Nordumfahrung Adliswil. Die öffentliche Auflage der Teilrevision 2026 erfolgt frühestens Ende 2026. Eine bereinigte Vorlage zur Teilrevision 2026 wird im Anschluss in den Kommissionen des Kantonsrats beraten. Ein allfälliger Kantonsratsentscheid könnte ab 2028 vorliegen.

In der Zweckmässigkeitsbeurteilung aus dem Jahr 2006 wurde empfohlen, die Variante «Null plus» weiter zu verfolgen. Alle Nordumfahrungsvarianten (inkl. Bestvariante B1) wiesen einen negativen Gesamtnutzen auf. Die Städte Adliswil und Zürich können entscheiden, ob sie das Restrisiko bis zu einer Entscheidung des Kantonsrats eingehen, die Nordumfahrung Adliswil nicht mehr weiter im Quartierplanverfahren zu berücksichtigen.

Bis zur Entscheidung des Kantonsrats über die mögliche Streichung der Nordumfahrung Adliswil im kantonalen Richtplan muss ein entsprechender Vorbehalt im Quartierplan enthalten sein. Vertiefende Abklärungen und vorsorgliche Freihaltungen, die eine Umsetzbarkeit der Strasse weiterhin sicherstellen, sind aus unserer Sicht aber nicht erforderlich.

### *Regionaler Richtplaneintrag Schmalspur-Varianten über Gebiet Sunnau*

Im Erläuterungsbericht wird in Kapitel 3.1 der bestehende regionale Richtplaneintrag bzgl. der Verlängerung des Trams Nr. 7 von Wollishofen nach Adliswil auf der Zürichstrasse sowie die zu prüfende Variante der Tramlinie, welche durch das Gebiet Sunnau führt (Einträge Nr. 4b und 4c), erwähnt. Zusätzlich wird erwähnt, dass die Stadträte Adliswil und Zürich zusammen die Löschung des Richtplaneintrags beantragt haben.

Wir weisen darauf hin, dass die Stadt Adliswil mit Schreiben vom 13. November 2026 an die Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) nur die Streichung der Varianten der Einträge Nr. 4b und 4c beantragt haben. Der Eintrag der Verlängerung der Tramlinie 7 bis Bahnhof Adliswil entlang der Zürichstrasse (Eintrag Nr. 4a) soll hingegen im Richtplan enthalten bleiben.

### *Lokale Erschliessung im Quartierplangebiet*

Wie im Vorprüfungsbericht zur Einleitung des Quartierplanverfahrens festgehalten, sind die wichtigsten Erschliessungskriterien die möglichst rückwärtig, auf maximal zwei Anschlüsse an die übergeordnete Zürcherstrasse zusammengefasste Gebietserschliessung, sowie eine gute Durchwegung innerhalb des Quartierplangebiets und die Anbindung des Gebiets Dietli-moos-Moos östlich der Zürcherstrasse.

Die Parzellen innerhalb des Quartierplanperimeters werden aktuell durch verschiedene Zufahrten und Zugänge, indirekt (via Strassen- bzw. Wegparzelle) und direkt (Zufahrt/-gang direkt auf Zürcherstrasse) erschlossen.

Die Haupt- oder Feinerschliessung des Quartiers darf nicht über Nichtbauzonen erfolgen bzw. bestehende Wege ausserhalb der Bauzone dürfen nicht ausgebaut oder verändert werden. Die Quartierplan-Massnahmen haben sich auf die Bauzone zu beschränken.

### Lärmschutz

Das Gebiet Sunnau ist östlich von der Zürcherstrasse begrenzt und ist durch diese sowie durch die nahegelegene Autobahn N3 lärmelastet. In der ersten Bautiefe ist strassenseitig mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ab in Kraft treten (per 1. April 2026) des revidierten Umweltschutzgesetzes (USG), bzw. der revidierten Lärmschutzverordnung (LSV) bei einer Erschliessung nicht mehr die Planungswerte massgebend sind. Art. 30 LSV wird ersatzlos gestrichen. Demnach ist für die weitere Bearbeitung die Einhaltung der IGW massgebend.

Für das Gebiet Sunnau ist eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Wird mit dem Gestaltungsplan zusätzlicher Wohnraum geschaffen, sind die Anforderungen an Art. 24 des revidierten USG zu erfüllen. Demnach ist grundsätzlich die Einhaltung der IGW mit planerischen, baulichen oder gestalterischen Massnahmen sicher zu stellen. Können die IGW damit nicht eingehalten werden, muss der betroffenen Bevölkerung ein Freiraum, der der Erholung dient, zu Verfügung stehen und es sind Massnahmen für eine akustisch angemessene Wohnumgebung festzulegen (Art. 24 Abs. 3 USG).

### Nutzungs-Neuanordnungen im Quartierplangebiet

Gemäss dem Bericht zur Verfahrenseinleitung ist beabsichtigt, dass die Sport- und Fussballplätze neu durch Wohnbauten ersetzt werden und dass die Spielfelder, samt Nebenanlagen und Erschliessung neu im westlichen Gebiet der heutigen Erholungszonen angeordnet werden sollen.

Dabei ist insbesondere bei der Platzierung und Ausgestaltung der Sportplätze in der Erholungszone die Wirkung von Lärm- und Verkehrsaufkommen auf die Bewohnenden zu berücksichtigen.

### Gewässerraum

Südlich des Quartierplangebiets fliesst der Grütbach, öffentliches Gewässer Nr. 4057. Der Gewässerraum am Grütbach ist rechtskräftig. Die Aussage im Bericht zur Verfahrenseinleitung (Kap. 3.2, S. 10), dass «das Grundstück Kat.-Nr. 8365 vom projektierten kommunalen Gewässerraum des Grütbachs betroffen ist», ist deshalb nicht mehr aktuell. Zudem ist nicht das Grundstück Kat. Nr. 8365 vom Gewässerraum betroffen, sondern die Grundstücke Kat. Nrn. 8505 und 4125. In der weiteren Bearbeitung ist dieser Textabschnitt im Bericht korrekt wiederzugeben. Im Quartierplangebiet besteht eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss ([geo.zh.ch/maps](http://geo.zh.ch/maps), Karte «Naturgefahren: Oberflächenabfluss»). Wir empfehlen, die Befunde der Oberflächenabflusskarte für das Quartierplangebiet zu plausibilisieren, zu interpretieren und vorzugsweise im Rahmen des Quartierplans, zumindest aber bei der weiteren Projektierung der Bauten und Anlagen – insbesondere der Erschliessungsanlagen – zu berücksichtigen. Gemäss SIA-Norm 261/1:2020 sind die Einwirkungen des Oberflächenabflusses bei der Dimensionierung der Bauwerke zu berücksichtigen. Dies liegt in der Verantwortung der Bauherrschaften und ihrer Planer. Wir empfehlen, die Massnahmen gegen den Oberflächenabfluss im Technischen Bericht zu erläutern.

### Natur- und Heimatschutz

Nach Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen (Art. 18 Abs. 1bis NHG). Der Perimeter grenzt im Süden und Südwesten an das Objekt Nr. ZH1213 «Tüfi-Weiher» (Bereich B) gemäss der Verordnung über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (Amphibienlaichgebiete-Verordnung; AlgV; SR 451.34) vom 15. Juni 2001 sowie an ein Naturschutzobjekt gemäss kantonalem Richtplan vom 11. März 2024. Die Schutzobjekte dürfen nicht beeinträchtigt werden. Dies ist bei der weiteren Planung, insbesondere bei der Erschliessung, Beleuchtung und Bepflanzung, zu berücksichtigen. Es ist ein Koordinationshinweis anzubringen: bei der weiteren Planung sind die kantonalen und nationalen Schutzobjekte sowie Inventare zu berücksichtigen.

## **C. Ergebnis**

Die Voraussetzungen für die Verfahrenseinleitung sind erfüllt. Die Verfahrenseinleitung kann genehmigt werden (§ 149 Abs. 1 PBG).

Gemäss § 149a PBG sind durch die Baudirektion angemessene Fristen für die Vorlegung des Quartierplans anzusetzen. Eine Ausarbeitungszeit von 14 Monaten ab Rechtskraft der Verfahrenseinleitung scheint angemessen; nötigenfalls wird das ARE aufgrund eines Zwischenberichts mit Begründung eine Fristerstreckung gewähren. Der erste Quartierplanentwurf kann dem ARE vor der ersten Quartierplanversammlung zur Vorprüfung eingereicht werden (§§ 151 Abs. 2 PBG).

Der Einleitungsbeschluss ist zusammen mit der Genehmigungsverfügung zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mit Rechtsmittelbelehrung schriftlich mitzuteilen (§ 148 Abs. 1 PBG in Verbindung mit § 5 Abs. 3 PBG). Die Stadt ist (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Mit Rekurs gegen die Einleitung kann nur geltend gemacht werden, dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nicht erfüllt sind (§ 148 Abs. 2 PBG).

Nach rechtskräftiger Verfahrenseinleitung sind die Grundstücke des Bezugsgebiets mit dem Quartierplanbann belegt (§ 150 PBG). Der Stadtrat entscheidet, ob weitere Massnahmen wie die Ausarbeitung von Sonderbauvorschriften oder eines Gestaltungsplans, die Umlegung nach Werten oder die Festlegung von Mindestgrössen für die Neuzuteilung anzuordnen sind (§ 25 Quartierplanverordnung [QPV]).

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

#### **Die Baudirektion verfügt:**

I. Die vom Stadtrat Adliswil am 25. November 2025 sowie vom Stadtrat Zürich am 3. Dezember 2025 beschlossene Verfahrenseinleitung des Quartierplans Sunnau wird genehmigt.

II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt:

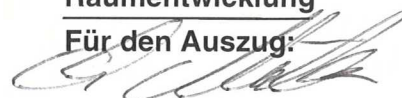
Staatsgebühr TBA Planen und Steuern P&E	Fr. 1'121.60	110 854 / 83100.43.101
Staatsgebühr AWEL, LH	Fr. 70.10	105 322 / 83100.41.142
Staatsgebühr ALN, FNS	Fr. 70.10	105 332 / 83100.42.400
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 140.20	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr ALN, Wald	Fr. 350.50	105 331 / 83100.42.310
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE, RP,	Fr. 2'059.00	104 103 / 83100.40.200
<b>Total</b>	<b>Fr. 3'811.50</b>	

und wird der Stadt Adliswil, Bau und Planung (Zürichstrasse 10, Postfach, 8134 Adliswil) z.Hd. des Quartierplanverfahrens in Rechnung gestellt.

- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Adliswil und die Stadt Zürich werden eingeladen
- Dispositiv I zusammen mit dem Einleitungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung mit dem Einleitungsbeschluss und den Einleitungsakten aufzulegen;
  - diese Verfügung mit dem Einleitungsbeschluss und Rechtsmittelhinweis den Quartierplanbeteiligten schriftlich mitzuteilen;
  - die Rechtskraft ist zu veröffentlichen und dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung und den beteiligten Grundeigentümern mit Beleg der Publikation schriftlich mitzuteilen;
  - den Eintrag des Quartierplanbanns im Grundbuch zu veranlassen (§ 150 PBG)
  - im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) den Perimeter nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
- Stadtrat, Stadt Zürich, Stadthausquai 17, Stadthaus, 8001 Zürich
  - Stadtrat, Stadt Adliswil, Zürichstrasse 10, 8134 Adliswil
  - Stadtverwaltung Zürich, Amt für Städtebau, Lindenhofstrasse 19, Amtshaus IV, 8001 Zürich (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Stadtverwaltung Adliswil, Bau und Planung, Zürichstrasse 10, Postfach, 8134 Adliswil (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Frick und Partner, Dipl. Ingenieure ETH/SIA, Feldweg 25, Postfach 520, 8134 Adliswil (Katasterbearbeiterorganisation Stadt Adliswil)
  - Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich (Katasterbearbeiterorganisation Stadt Zürich)

VERSENDET AM 19. MRZ. 2026

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:





Referenz-Nr.: KS ARE 26-0025

Kontakt: Sabrina Petrocchi, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 94, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/7

## Quartierplan «Sunnau» – Genehmigung der Ver- fahreneinleitung

Stadt **Adliswil und Zürich**

Lage **Sunnau**

- Massgebende  
Unterlagen
- Plan Bezugsgebiet Mst. 1:1000 vom 10. November 2025
  - Bericht zur Verfahreneinleitung vom 14. November 2025
  - Grundeigentümerverzeichnis vom 14. November 2025
  - Stadtratsbeschluss Stadt Adliswil vom 25. November 2025
  - Stadtratsbeschluss Stadt Zürich vom 3. Dezember 2025

### Sachverhalt

Anlass und Zielset-  
zung der Planung

Das Gebiet Sunnau liegt in Adliswil und Zürich (Wollishofen) und umfasst 14<sup>o</sup>ha, wovon ca. 11.3<sup>o</sup>ha in der Stadt Adliswil liegen. Das Gebiet Sunnau-Moos in Adliswil wurde im Jahr 2002 von einer Gewerbezone in Misch- und Wohnzonen umgezont. Die Umzonung konnte aufgrund eines Rekurses erst 2009 in Kraft gesetzt werden. In diesem Zusammenhang wurde bereits damals festgehalten, dass das Gebiet mehrheitlich ungenügend erschlossen und somit nicht baureif ist. Die betroffenen Grundeigentümerschaften führten im Jahr 2006 unter Einbezug der Städte Adliswil und Zürich ein Testplanungsverfahren durch, mit dem Ziel, ein städtebauliches Leitbild für das Gebiet Sunnau-Grabetwies zu erarbeiten. Auf dessen Grundlage erarbeiteten die beiden Grundeigentümerschaften mit den grössten Flächen einen Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag. Jedoch scheiterte der Versuch eines privaten Quartierplans bereits im Jahr 2010. Im November 2023 stellten die zwei Grundeigentümerschaften den Antrag für die Einleitung des Quartierplanverfahrens. Der Quartierplan Sunnau soll die Baureife für die im Quartierplan liegenden Grundstücke sicherstellen.

Einleitungsbe-  
schluss

Der Stadtrat Adliswil beschloss am 25. November 2025 gestützt auf § 147 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) die Einleitung des Quartierplanverfahrens «Sunnau». Der Stadtrat Zürich beschloss am 3. Dezember 2025 die Einleitung des Quartierplans «Sunnau».

## Erwägungen

### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### B. Materielle Prüfung

Verfahrenseinleitung Gemäss § 149 PBG bedarf die Einleitung des Quartierplanverfahrens der Genehmigung durch die Baudirektion. Die Genehmigung kann nur verweigert werden, wenn die Voraussetzungen zur Durchführung fehlen.

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 27. März 2025 gestellten Anträgen und Empfehlungen zur Verfahrenseinleitung wurde vollumfänglich entsprochen.

Bezugsgebiet Das Bezugsgebiet wird im Norden durch die Zonengrenze der Erholungszone bzw. den Haselholzweg und das Grundstück Kat.-Nr. WO5763, im Osten durch die Zürichstrasse, im Süden durch die Zonengrenzen der Wohn- und Gewerbezone, der Wohnzone W3 und der Erholungszone sowie im Westen durch die Zonengrenze der Erholungszone begrenzt (vgl. Plan Bezugsgebiet Mst. 1:1000 vom 10. November 2025).

Hinweise zur Weiterbearbeitung Gemäss § 149a PBG können durch die Baudirektion Weisungen über den Inhalt des Quartierplans erteilt werden. Die Vorlage wurde dem Amt für Mobilität (AFM; Volkswirtschaftsdi- rektion), dem Tiefbauamt (TBA) – Planung und Entwicklung und der Fachstelle Lärmschutz (FALS) -, dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) und dem Amt für Landschaft und Natur (ALN) - zur Stellungnahme unterbreitet. Daraus resultieren nachfolgende Bemerkungen und Hinweise.

Der Quartierplan steht erst am Beginn des Planungsprozesses. Bei der Prüfung während der Entwurfserarbeitung (Vorprüfung; § 151 Abs. 2 PBG) können zusätzliche Rahmenbedingungen bzw. Auflagen erkannt werden, die zu berücksichtigen sind.

#### Gestaltungsplanpflicht, Quartier- und Bebauungsstruktur

Gemäss den Zonenplänen der beiden Städte sind die Grundstücke oder Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 467, 493, 2117, 2662, 4125, 8414, 8468, 8469, 8498, 8499, 8500, 8502, 8503, 8504, 8505 mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Um die beiden Planungen aufeinander abzustimmen, sollen Quartier- und Gestaltungsplan, wenn immer möglich gleichzeitig ausgearbeitet und dem ARE vorgelegt werden.

Das Quartierplangebiet ist grösstenteils noch nicht überbaut. Deshalb sind bei der Erarbeitung des Quartierplans gemäss § 123 Abs. 3 PBG zuerst die anzustrebende Quartierstruktur sowie die mögliche künftige Bebauungsform mit Variantenvergleich aufzuzeigen (im Technischen Bericht), damit Erschliessung und Parzellierung möglichst gut darauf ausgerichtet werden können. Der Qualitätsanspruch soll auch beim öffentlichen und privaten Aussenraum erzielt werden. Mit einem Gestaltungskonzept soll aufgezeigt werden, wie die Strassen- und die weiteren Aussenräume gestaltet werden (Hinweis: vgl. Broschüren «Förderung Siedlungsqualität» [Nov. 2012] sowie «Quartierplan», [2015] unter are.zh.ch).

## Erschliessung

### *Kantonaler Richtplaneintrag Nordumfahrung Adliswil*

Wie im Erläuterungsbericht dargelegt, ist im kantonalen Richtplan (Stand 11. März 2024) im Kapitel 4 Verkehr bzw. im Kapitel 4.2 Strassenverkehr das Vorhaben Nr. 15 Nordumfahrung Adliswil eingetragen. Im Vorprüfungsbericht vom 27. März 2025 wurde darauf hingewiesen, dass der Richtplaneintrag behördenverbindlich ist. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass im Falle von Anträgen der Städte Adliswil und Zürich zur Streichung des Eintrags Nr. 15 Nordumfahrung Adliswil vorliegen, eine Überprüfung im Zuge einer nächsten Teilrevision des kantonalen Richtplans erfolgen kann.

Mit Schreiben vom 13. November 2025 beantragten die Städte Adliswil (Beschluss Nr. 2025-260 vom 30. September 2025) und Zürich (Beschluss Nr. 3579/2025 vom 5. November 2025) die ersatzlose Löschung des Eintrags Nr. 15 (Nordumfahrung Adliswil) aus dem kantonalen Richtplan.

Das Kapitel 4.2 Strassenverkehr im kantonalen Richtplan wird im Rahmen der Teilrevision 2026 gesamthaft überprüft. Dies beinhaltet entsprechend dem Antrag voraussichtlich auch die Streichung des Eintrags Nr. 15 Nordumfahrung Adliswil. Die öffentliche Auflage der Teilrevision 2026 erfolgt frühestens Ende 2026. Eine bereinigte Vorlage zur Teilrevision 2026 wird im Anschluss in den Kommissionen des Kantonsrats beraten. Ein allfälliger Kantonsratsentscheid könnte ab 2028 vorliegen.

In der Zweckmässigkeitsbeurteilung aus dem Jahr 2006 wurde empfohlen, die Variante «Null plus» weiter zu verfolgen. Alle Nordumfahrungsvarianten (inkl. Bestvariante B1) wiesen einen negativen Gesamtnutzen auf. Die Städte Adliswil und Zürich können entscheiden, ob sie das Restrisiko bis zu einer Entscheidung des Kantonsrats eingehen, die Nordumfahrung Adliswil nicht mehr weiter im Quartierplanverfahren zu berücksichtigen.

Bis zur Entscheidung des Kantonsrats über die mögliche Streichung der Nordumfahrung Adliswil im kantonalen Richtplan muss ein entsprechender Vorbehalt im Quartierplan enthalten sein. Vertiefende Abklärungen und vorsorgliche Freihaltungen, die eine Umsetzbarkeit der Strasse weiterhin sicherstellen, sind aus unserer Sicht aber nicht erforderlich.

### *Regionaler Richtplaneintrag Schmalspur-Varianten über Gebiet Sunnau*

Im Erläuterungsbericht wird in Kapitel 3.1 der bestehende regionale Richtplaneintrag bzgl. der Verlängerung des Trams Nr. 7 von Wollishofen nach Adliswil auf der Zürichstrasse sowie die zu prüfende Variante der Tramlinie, welche durch das Gebiet Sunnau führt (Einträge Nr. 4b und 4c), erwähnt. Zusätzlich wird erwähnt, dass die Stadträte Adliswil und Zürich zusammen die Löschung des Richtplaneintrags beantragt haben.

Wir weisen darauf hin, dass die Stadt Adliswil mit Schreiben vom 13. November 2026 an die Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) nur die Streichung der Varianten der Einträge Nr. 4b und 4c beantragt haben. Der Eintrag der Verlängerung der Tramlinie 7 bis Bahnhof Adliswil entlang der Zürichstrasse (Eintrag Nr. 4a) soll hingegen im Richtplan enthalten bleiben.

### *Lokale Erschliessung im Quartierplangebiet*

Wie im Vorprüfungsbericht zur Einleitung des Quartierplanverfahrens festgehalten, sind die wichtigsten Erschliessungskriterien die möglichst rückwärtig, auf maximal zwei Anschlüsse an die übergeordnete Zürcherstrasse zusammengefasste Gebietserschliessung, sowie eine gute Durchwegung innerhalb des Quartierplangebiets und die Anbindung des Gebiets Dietli-moos-Moos östlich der Zürcherstrasse.

Die Parzellen innerhalb des Quartierplanperimeters werden aktuell durch verschiedene Zufahrten und Zugänge, indirekt (via Strassen- bzw. Wegparzelle) und direkt (Zufahrt/-gang direkt auf Zürcherstrasse) erschlossen.

Die Haupt- oder Feinerschliessung des Quartiers darf nicht über Nichtbauzonen erfolgen bzw. bestehende Wege ausserhalb der Bauzone dürfen nicht ausgebaut oder verändert werden. Die Quartierplan-Massnahmen haben sich auf die Bauzone zu beschränken.

### Lärmschutz

Das Gebiet Sunnau ist östlich von der Zürcherstrasse begrenzt und ist durch diese sowie durch die nahegelegene Autobahn N3 lärmelastet. In der ersten Bautiefe ist strassenseitig mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ab in Kraft treten (per 1. April 2026) des revidierten Umweltschutzgesetzes (USG), bzw. der revidierten Lärmschutzverordnung (LSV) bei einer Erschliessung nicht mehr die Planungswerte massgebend sind. Art. 30 LSV wird ersatzlos gestrichen. Demnach ist für die weitere Bearbeitung die Einhaltung der IGW massgebend.

Für das Gebiet Sunnau ist eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Wird mit dem Gestaltungsplan zusätzlicher Wohnraum geschaffen, sind die Anforderungen an Art. 24 des revidierten USG zu erfüllen. Demnach ist grundsätzlich die Einhaltung der IGW mit planerischen, baulichen oder gestalterischen Massnahmen sicher zu stellen. Können die IGW damit nicht eingehalten werden, muss der betroffenen Bevölkerung ein Freiraum, der der Erholung dient, zu Verfügung stehen und es sind Massnahmen für eine akustisch angemessene Wohnumgebung festzulegen (Art. 24 Abs. 3 USG).

### Nutzungs-Neuanordnungen im Quartierplangebiet

Gemäss dem Bericht zur Verfahrenseinleitung ist beabsichtigt, dass die Sport- und Fussballplätze neu durch Wohnbauten ersetzt werden und dass die Spielfelder, samt Nebenanlagen und Erschliessung neu im westlichen Gebiet der heutigen Erholungszonen angeordnet werden sollen.

Dabei ist insbesondere bei der Platzierung und Ausgestaltung der Sportplätze in der Erholungszone die Wirkung von Lärm- und Verkehrsaufkommen auf die Bewohnenden zu berücksichtigen.

### Gewässerraum

Südlich des Quartierplangebiets fliesst der Grütbach, öffentliches Gewässer Nr. 4057. Der Gewässerraum am Grütbach ist rechtskräftig. Die Aussage im Bericht zur Verfahrenseinleitung (Kap. 3.2, S. 10), dass «das Grundstück Kat.-Nr. 8365 vom projektierten kommunalen Gewässerraum des Grütbachs betroffen ist», ist deshalb nicht mehr aktuell. Zudem ist nicht das Grundstück Kat. Nr. 8365 vom Gewässerraum betroffen, sondern die Grundstücke Kat. Nrn. 8505 und 4125. In der weiteren Bearbeitung ist dieser Textabschnitt im Bericht korrekt wiederzugeben. Im Quartierplangebiet besteht eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss ([geo.zh.ch/maps](http://geo.zh.ch/maps), Karte «Naturgefahren: Oberflächenabfluss»). Wir empfehlen, die Befunde der Oberflächenabflusskarte für das Quartierplangebiet zu plausibilisieren, zu interpretieren und vorzugsweise im Rahmen des Quartierplans, zumindest aber bei der weiteren Projektierung der Bauten und Anlagen – insbesondere der Erschliessungsanlagen – zu berücksichtigen. Gemäss SIA-Norm 261/1:2020 sind die Einwirkungen des Oberflächenabflusses bei der Dimensionierung der Bauwerke zu berücksichtigen. Dies liegt in der Verantwortung der Bauherrschaften und ihrer Planer. Wir empfehlen, die Massnahmen gegen den Oberflächenabfluss im Technischen Bericht zu erläutern.

### Natur- und Heimatschutz

Nach Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen (Art. 18 Abs. 1bis NHG). Der Perimeter grenzt im Süden und Südwesten an das Objekt Nr. ZH1213 «Tüfi-Weiher» (Bereich B) gemäss der Verordnung über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (Amphibienlaichgebiete-Verordnung; AlgV; SR 451.34) vom 15. Juni 2001 sowie an ein Naturschutzobjekt gemäss kantonalem Richtplan vom 11. März 2024. Die Schutzobjekte dürfen nicht beeinträchtigt werden. Dies ist bei der weiteren Planung, insbesondere bei der Erschliessung, Beleuchtung und Bepflanzung, zu berücksichtigen. Es ist ein Koordinationshinweis anzubringen: bei der weiteren Planung sind die kantonalen und nationalen Schutzobjekte sowie Inventare zu berücksichtigen.

## **C. Ergebnis**

Die Voraussetzungen für die Verfahrenseinleitung sind erfüllt. Die Verfahrenseinleitung kann genehmigt werden (§ 149 Abs. 1 PBG).

Gemäss § 149a PBG sind durch die Baudirektion angemessene Fristen für die Vorlegung des Quartierplans anzusetzen. Eine Ausarbeitungszeit von 14 Monaten ab Rechtskraft der Verfahrenseinleitung scheint angemessen; nötigenfalls wird das ARE aufgrund eines Zwischenberichts mit Begründung eine Fristerstreckung gewähren. Der erste Quartierplanentwurf kann dem ARE vor der ersten Quartierplanversammlung zur Vorprüfung eingereicht werden (§§ 151 Abs. 2 PBG).

Der Einleitungsbeschluss ist zusammen mit der Genehmigungsverfügung zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mit Rechtsmittelbelehrung schriftlich mitzuteilen (§ 148 Abs. 1 PBG in Verbindung mit § 5 Abs. 3 PBG). Die Stadt ist (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Mit Rekurs gegen die Einleitung kann nur geltend gemacht werden, dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nicht erfüllt sind (§ 148 Abs. 2 PBG).

Nach rechtskräftiger Verfahrenseinleitung sind die Grundstücke des Bezugsgebiets mit dem Quartierplanbann belegt (§ 150 PBG). Der Stadtrat entscheidet, ob weitere Massnahmen wie die Ausarbeitung von Sonderbauvorschriften oder eines Gestaltungsplans, die Umlegung nach Werten oder die Festlegung von Mindestgrössen für die Neuzuteilung anzuordnen sind (§ 25 Quartierplanverordnung [QPV]).

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

#### **Die Baudirektion verfügt:**

I. Die vom Stadtrat Adliswil am 25. November 2025 sowie vom Stadtrat Zürich am 3. Dezember 2025 beschlossene Verfahrenseinleitung des Quartierplans Sunnau wird genehmigt.

II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt:

Staatsgebühr TBA Planen und Steuern P&E	Fr. 1'121.60	110 854 / 83100.43.101
Staatsgebühr AWEL, LH	Fr. 70.10	105 322 / 83100.41.142
Staatsgebühr ALN, FNS	Fr. 70.10	105 332 / 83100.42.400
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 140.20	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr ALN, Wald	Fr. 350.50	105 331 / 83100.42.310
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE, RP,	Fr. 2'059.00	104 103 / 83100.40.200
<b>Total</b>	<b>Fr. 3'811.50</b>	

und wird der Stadt Adliswil, Bau und Planung (Zürichstrasse 10, Postfach, 8134 Adliswil) z.Hd. des Quartierplanverfahrens in Rechnung gestellt.

- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Adliswil und die Stadt Zürich werden eingeladen
- Dispositiv I zusammen mit dem Einleitungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung mit dem Einleitungsbeschluss und den Einleitungsakten aufzulegen;
  - diese Verfügung mit dem Einleitungsbeschluss und Rechtsmittelhinweis den Quartierplanbeteiligten schriftlich mitzuteilen;
  - die Rechtskraft ist zu veröffentlichen und dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung und den beteiligten Grundeigentümern mit Beleg der Publikation schriftlich mitzuteilen;
  - den Eintrag des Quartierplanbanns im Grundbuch zu veranlassen (§ 150 PBG)
  - im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) den Perimeter nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
- Stadtrat, Stadt Zürich, Stadthausquai 17, Stadthaus, 8001 Zürich
  - Stadtrat, Stadt Adliswil, Zürichstrasse 10, 8134 Adliswil
  - Stadtverwaltung Zürich, Amt für Städtebau, Lindenhofstrasse 19, Amtshaus IV, 8001 Zürich (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Stadtverwaltung Adliswil, Bau und Planung, Zürichstrasse 10, Postfach, 8134 Adliswil (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Frick und Partner, Dipl. Ingenieure ETH/SIA, Feldweg 25, Postfach 520, 8134 Adliswil (Katasterbearbeiterorganisation Stadt Adliswil)
  - Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich (Katasterbearbeiterorganisation Stadt Zürich)

VERSENDET AM 19. MRZ. 2026

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:



# Amtlicher Quartierplan Nr. 12 / 494 im Gebiet Sunnau Stadtgebiete Adliswil und Zürich

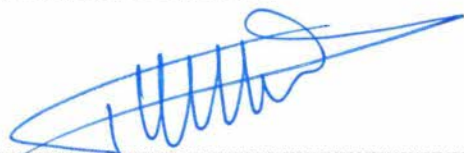
Bezugsgebiet

Mst. 1:1000

## Verfahrenseinleitung

Vom Stadtrat Adliswil eingeleitet am: 25.11.2025

Im Namen des Stadtrates



Stadtpräsident/in



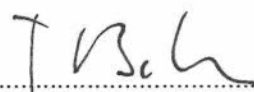
Stadtschreiber/in

Vom Stadtrat Zürich eingeleitet am: 03.12.2025

Im Namen des Stadtrates



Stadtpräsident/in

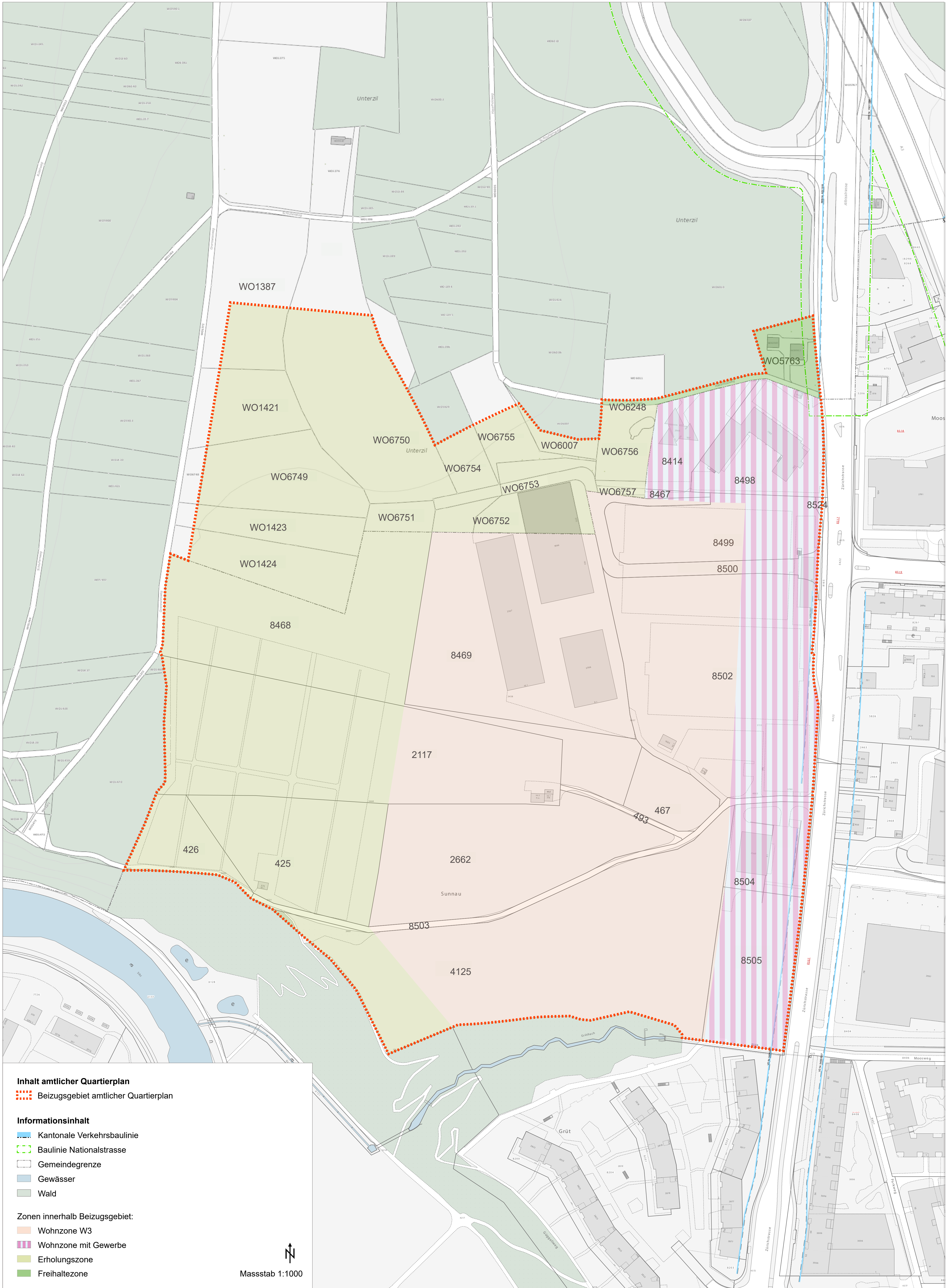


Stadtschreiber/in

Von der Baudirektion genehmigt am: 19. März 2026 BDV Nr. KS-0025/26

Für die Baudirektion





**Inhalt amtlicher Quartierplan**

Bezugsgebiet amtlicher Quartierplan

**Informationsinhalt**

Kantonale Verkehrsbaulinie

Baulinie Nationalstrasse

Gemeindegrenze

Gewässer

Wald


**Zonen innerhalb Bezugsgebiet:**

Wohnzone W3

Wohnzone mit Gewerbe

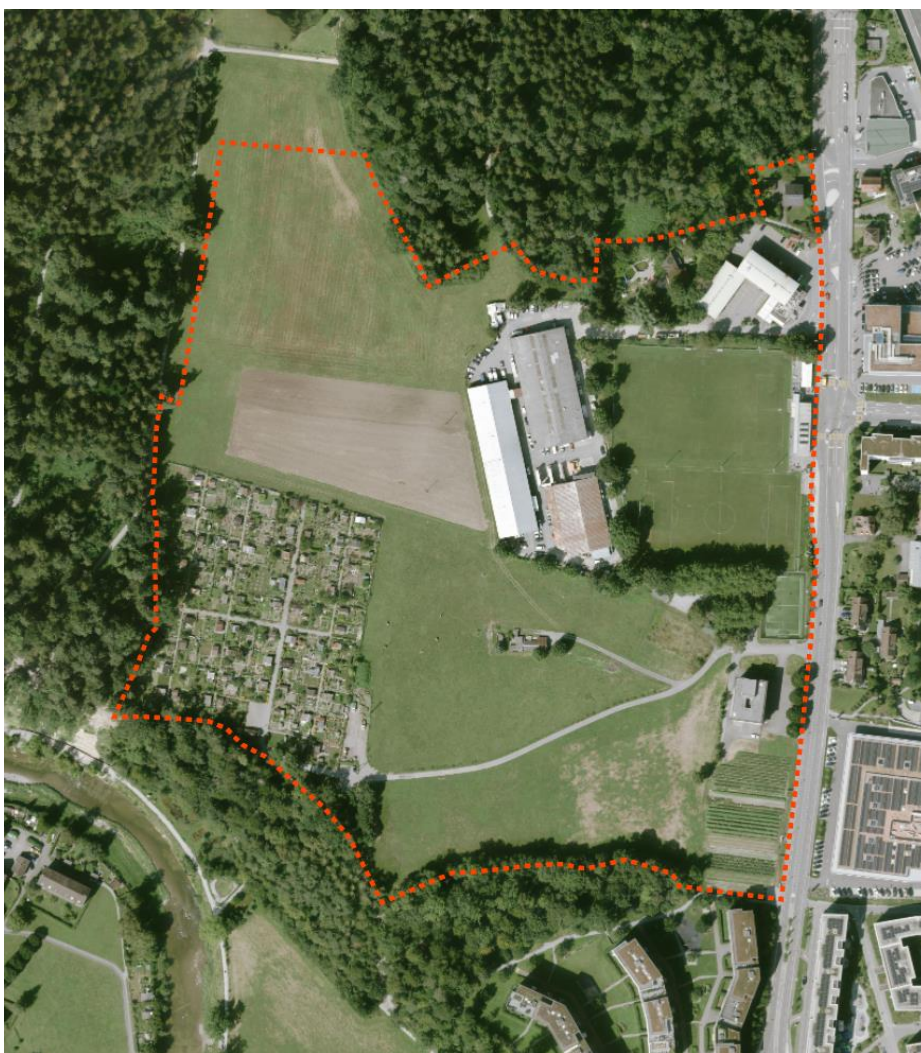
Erholungszone

Freihaltezone

  
 Masstab 1:1000

# Amtlicher Quartierplan Nr. 12 / 494 Sunnau Stadt Adliswil und Stadt Zürich

## Bericht zur Verfahreenseinleitung



Stand: 14. November 2025



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Ausgangslage .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Aktuelle Erschliessungssituation .....</b>	<b>7</b>
<b>3. Übergeordnete Rahmenbedingungen .....</b>	<b>8</b>
3.1 Richtplanung .....	8
3.2 Nutzungsplanung .....	9
3.3 Sonstige Rahmenbedingungen .....	10
<b>4. Weitere Konzepte .....</b>	<b>11</b>
<b>5. Quartierplanverfahren .....</b>	<b>12</b>
<b>6. Abgrenzung Beizugsgebiet .....</b>	<b>14</b>
<b>7. Grundeigentümergeverzeichnis.....</b>	<b>16</b>

## 1. Ausgangslage

Das Gebiet Sunnau liegt in Adliswil und Zürich (Wollishofen) und umfasst rund 14 ha, wobei ca. 11.3 ha des Gebiets auf dem Stadtgebiet von Adliswil liegen. Die Grundstücke sind im Eigentum von acht Grundeigentümerschaften. Das Teilgebiet in Adliswil trägt die Quartierplannummer 12, dasjenige in Zürich die Nummer 494. Heute erfolgt die Erschliessung der Grundstücke auf dem Gebiet der Stadt Zürich teilweise über Adliswiler Stadtgebiet und umgekehrt.

*Gebiet Sunnau*

Im Jahr 2001 wurde das Gebiet Sunnau-Moos in Adliswil von einer Gewerbe- in Misch- und Wohnzonen umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Diese Umzonung konnte aufgrund eines Rekurses erst 2009 in Kraft gesetzt werden. Bereits damals wurde festgehalten, dass das Gebiet mehrheitlich ungenügend erschlossen und somit nicht baureif ist. Deshalb führten die Grundeigentümerschaften im Jahr 2006 unter Einbezug der Städte Adliswil und Zürich ein Testplanungsverfahren durch und erarbeiteten ein städtebauliches Leitbild für das Gebiet Sunnau / Grabetwies, welches die Erschliessung und mögliche Bebauungsvarianten aufzeigt. Der Name «Grabetwies» für das Gebiet auf Stadtzürcher Boden wird mittlerweile nicht mehr verwendet. Auf Basis dieses Leitbildes erarbeiteten die beiden grössten Grundeigentümerinnen ab dem Jahr 2009 einen Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag. Der Versuch eines privaten Quartiersplans scheiterte jedoch im Jahr 2010. Die Landumlegung wurde im März 2023 grundbuchlich vollzogen.



Figur 1: Orthofoto ZH, 2024 ([www.geo.zh.ch](http://www.geo.zh.ch))

Im November / Dezember 2023 stellten die zwei Grundeigentümerinnen den Antrag für die Einleitung eines amtlichen Quartierplanverfahrens. Der Quartierplan wird von den Städten Adliswil und Zürich gemeinsam erarbeitet.

An der Zürichstrasse 81 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8504 befindet sich ein Gewerbebau. Auf der Nachbarparzelle Kat.-Nr. 8505 soll ein neues Wohngebäude entstehen. Da die die beiden Grundstück bereits ab der Zürichstrasse erschlossen sind, wird zurzeit ein privater Gestaltungsplan erarbeitet.

*Bestehende Bauten und Nutzungen*



Figur 2: Zufahrt ab der Zürichstrasse zu den Gewerbehallen (eigene Aufnahme)

Die Fussballplätze der Stadt Zürich haben einen neuen Kunstrasen erhalten und das Garderobengebäude soll erneuert werden. Die Baubewilligung hierfür liegt vor. An der Zürichstrasse 105 befindet sich ein Hotel mit Restaurant.

Zudem liegen mehrere baurechtswidrige Gebäude im Bezugsgebiet. Die drei bestehenden Gewerbehallen auf den Grundstücken Kat.-Nr. 8469 und WO6752, welche u. a. als Garage, Lagerhalle und durch ein Transport- und Logistikunternehmen genutzt werden, sind befristet bewilligt. Eine Halle liegt sowohl auf Adliswiler (Wohnzone W3) als auch auf Stadtzürcher Boden (Erholungszone E1).

Das im Jahr 1970 erstellte Trigonhaus des Architekten Justus Dahinden (Zürichstrasse 107, Grundstück Kat.-Nr. 8414) wurde als Wohnhaus temporär bewilligt. Das Haus und seine Umgebungsgestaltung widersprechen in manchen Punkten den baurechtlichen und nutzungsplanerischen Vorgaben.

Die restlichen Flächen werden teilweise durch den Erlebnisbauernhof Tüfi als Weideland genutzt. Im westlichen Gebiet der Sunnau liegt ein

Familiengartenareal, welches der entsprechenden Erholungszone zugeordnet ist.

Das Wohngebäude an der Albisstrasse 250 aus dem Jahr 1927 und das Nebengebäude aus dem Jahr 2013 liegen in der Freihaltezone. Der Haselholzweg, welcher ebenfalls in der Freihaltezone liegt, erschliesst u.a. diese Wohngebäude und das Trigonhaus.

## 2. Aktuelle Erschliessungssituation

Im Jahr 2022 fand im Rahmen einer Erbteilung zwischen einigen Grundeigentümerschaften ein Landtausch statt. Bei dieser Neuzuteilung handelt es sich jedoch noch nicht um eine baurechtliche Erschliessung. Die Mutationsbewilligung weist darauf hin, dass die Erschliessung und die endgültige Festlegung der Grundstücke innerhalb eines Quartierplanverfahrens zu lösen sind. Der Landtausch wurde im März 2023 vollzogen.

*Grundstücksmutation 2022*

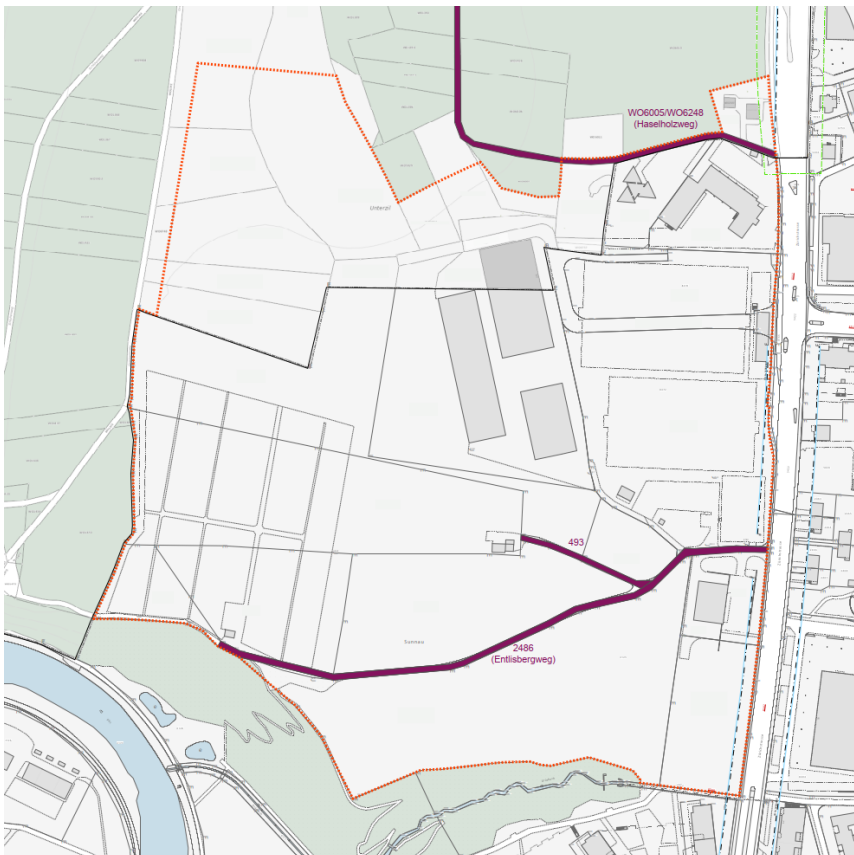
Durch das Bezugsgebiet führen mehrere Durchgangsleitungen (Wasser, Abwasser, EKZ). Eine Erschliessung der einzelnen Parzellen durch diese Infrastrukturen ist aber nicht gegeben. Im Rahmen der Quartierplanung sind die Trassen neu zu legen.

*Leitungen*

Die bestehenden Leitungsstränge, welche durch die Grundstücke Kat.-Nr. 8505 verlaufen, müssen infolge des Neubaus des Wohnhauses verschoben werden.

Durch das Bezugsgebiet führen drei Flurwege (violett eingezeichnet).

*Flurwege*



### 3. Übergeordnete Rahmenbedingungen

#### 3.1 Richtplanung

Im kantonalen Richtplan vom 11. März 2024 befindet sich ein Eintrag einer geplanten Hauptverkehrsstrasse (Eintrag Nr. 15). Im Jahr 2006 wurde von der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich eine Zweckmässigkeitsbeurteilung zu dieser Nordumfahrung Adliswil (NUAD) durchgeführt. Diese schliesst, dass sämtliche Varianten einen negativen Gesamtnutzen aufweisen, das Entlastungspotenzial gering sei und die Investitionskosten sowie der Eingriff in die Natur und Landschaft hoch seien. Vor diesem Hintergrund und der aufgrund der Tatsache, dass das Ergebnis in den Sensitivitätsanalyse eine bemerkenswerte Stabilität aufweist, wurde der Schluss gezogen, dass eine Nordumfahrung Adliswil nicht zweckmässig ist. Die Stadträte Adliswil und Zürich haben zusammen die Löschung des Richtplaneintrages beantragt.

*Richtplan Kanton Zürich*

Im Regionalen Richtplan Zimmerberg vom 12. Dezember 2023 ist die Verlängerung des Trams Nr. 7 von Wollishofen Richtung Adliswil auf der Zürichstrasse eingetragen. Zudem gibt es eine zu prüfende Variante der Schmalspur, welche durch das Gebiet Sunnau führt. Die Stadträte Adliswil und Zürich haben zusammen die Löschung des Richtplaneintrages beantragt.

*Regionaler Richtplan Zimmerberg*

Der regionale Richtplan der Stadt Zürich vom 7. März 2023 weist den Bereich einem Erholungs- sowie Landschaftsförderungsgebiet zu. Dabei wird das Gebiet mit einem Vernetzungskorridor überlagert. Zudem verläuft auf dem Haselholzweg eine bestehende kommunale Radwegverbindung.

*Regionaler Richtplan Stadt Zürich*

Der kommunale Verkehrsrichtplan der Stadt Adliswil aus dem Jahr 1998 enthält mehrere Einträge zu geplanten und bestehenden Fussgängerverbindungen im Gebiet Sunnau.

*Kommunaler Richtplan Stadt Adliswil*

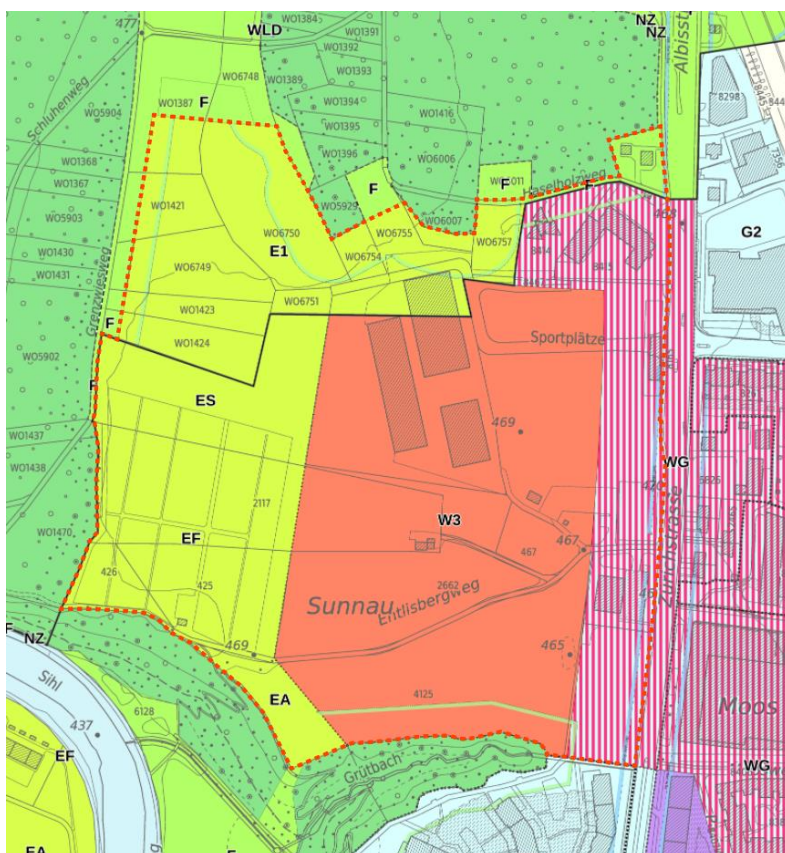
Im Energieplan 2024 ist für das Gebiet Sunnau ein Energieverbund vorgesehen (Wärme und Kälte). Dieser Verbund befindet sich aktuell in Prüfung.

*Energieplan Stadt Adliswil*

Der kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen der Stadt Zürich vom 10. April 2021 ordnet das Gebiet dem Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion C = Schulspielwiesen, Sportanlagen zu. Ebenso besteht ein Eintrag als siedlungsnaher Erholungsraum mit Handlungsbedarf.

*Kommunaler Richtplan Stadt Zürich*

## 3.2 Nutzungsplanung



Auszug Zonenplan

Figur 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Zonenplan (maps.zh.ch)

Gemäss Zonenplan der Stadt Adliswil liegen die Grundstücke im Bezugsgebiet des Quartierplans, welche einer Bauzone zugewiesen sind, in der dreigeschossigen Wohnzone W3 (AZ = 50 %) und der Wohnzone mit Gewerbe WG (AZ = 70 %).

*Grundnutzung*

Die Grundstücke im Westen liegen in verschiedenen Erholungszonen (Sport, Familiengärten und Allmend).

Die Grundstücke auf dem Stadtgebiet Zürich sind der Erholungszone E1 und der Freihaltezone zugewiesen.

Für die Teile des Bezugsgebiets in der Stadt Adliswil in den Wohnzonen W3 und WG gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

*Überlagernde Vorschriften*

Die Zürichstrasse ist abschnittsweise mit einer kantonale Verkehrsbaulinie gesichert.

*Baulinien*

An der Autobahn A3 gilt im nordöstlichen Bereich des Bezugsgebiets eine Baulinie für die Nationalstrasse.

Für die Grundstücke gelten die Planungswerte ES III (östlicher Bereich gegen Zürichstrasse) und ES II (westlicher Bereich gegen Wald). *Lärmübersicht*

Auf den Grundstücken Kat.-Nr. 8505 und 4125 ist ein Ablagerungsstandort eingetragen, bei welchem keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. *Kataster der belasteten Standorte (KbS)*

Bei den bestehenden Gewerbehallen auf Kat.-Nr. WO6752 handelt es sich um einen belasteten Betriebsstandort, welcher weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig ist.

Das Grundstück Kat.-Nr. 8365 ist vom projektierten kommunalen Gewässerraum des Grützbaches betroffen. *Gewässerraum*

Für die Grundstücke mit einer Waldfeststellung sind Waldabstandslinien in Kraft. *Waldabstandslinien*

### **3.3 Sonstige Rahmenbedingungen**

Im Gebiet auf Stadtzürcher Boden befinden sich Fruchtfolgeflächen (im wesentlichen Nutzungseignungsklasse 1 – 5). *Fruchtfolgeflächen*

Der durchschnittliche tägliche Verkehr auf der Zürichstrasse (Richtung Adliswil und Richtung Zürich) beträgt 5'764 Motorfahrzeugen (Daten 2022). *DTV Zürichstrasse*

#### 4. Weitere Konzepte

Die Liegenschaften der Stadt Zürich hat ein starkes Interesse an einer Verlegung der Sportplätze resp. Fussballplätze, um das Wohnbauland für Neuüberbauungen nutzen zu können. Daher wurde bereits im Jahr 1998 eine Studie zur Verlegung der Sportplätze Sunnau durch die beiden Städte Zürich und Adliswil durchgeführt. Die Studie hat untersucht, wie im Gebiet die Spielfelder, Nebenanlagen und die Erschliessung neu angeordnet werden könnten und welche Folgen sich daraus ergeben würden. Fazit der Studie war, dass die Fussballfelder im westlichen Gebiet der heutigen Erholungsnutzung neu angeordnet werden könnten, bei gleichzeitiger Respektierung des Landschaftsschutzgebietes auf dem Gemeindegebiet der Stadt Zürich und weitergehender Schonung des Landschaftsbildes.

*Verlegung Sportplätze, 1998*

Bereits im Jahr 2016 wurde als Grundlage zum Quartierplanverfahren und zum städtebaulichen Konkurrenzverfahren das Nutzungspotenzial für das Gebiet Sunnau ermittelt. Der Bericht hält fest, dass aus einem Nutzungsmix von Gewerbe, Wohnen und Erholung auch Nutzungskonflikte entstehen können. Insbesondere bei der Platzierung und Ausgestaltung der Sportplätze in der Erholungszone ist die Wirkung von Lärm- und Verkehrsaufkommen auf die Bewohnenden zu berücksichtigen. Ebenso ist bei der Erschliessung des Gewerbegebiets und der Wahl der Gewerbetreibenden auf die potenziellen Lärmemissionen zu achten. Zudem ist die räumliche Anbindung an das Quartierzentrum Dietlimoos-Moos für die Attraktivität des Standorts Sunnau sehr wichtig, weshalb die Möglichkeiten für eine klare und sichere Wegführung entsprechend zu prüfen sind.

*Nutzungspotenzial Sunnau, 2016*

Die insbesondere während den Stosszeiten stark frequentierte kantonale Zürichstrasse bringt Vor- und Nachteile für das Gebiet Sunnau. Für die Gewerbetreibenden bedeutet sie eine hohe Visibilität, für die Bewohnenden vor allem in der ersten Bautiefe eine Lärmbelastung. Zudem kann die Zürichstrasse bezüglich Anbindung an das Gebiet Dietlimoos-Moos als räumliche Barriere wirken. Für Schulkinder könnte der Strassenübergang ein Sicherheitsrisiko darstellen. Daher sollten bei der Gestaltung der Parkierung und Wegführung zwischen dem Gebiet Sunnau und Dietlimoos-Moos viel Wert auf Klarheit und Sicherheit gelegt werden.

## 5. Quartierplanverfahren

Der Quartierplan ist im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG; LS700.1) detailliert geregelt (§ 123 ff. PBG).

*Kantonales Planungs- und Baugesetz*

Gemäss § 123 PBG kann mit einem Quartierplan ein nicht oder erst teilweise erschlossenes Baugebiet der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechend baureif gemacht werden. Demnach bezweckt der Quartierplan, eingezontes Land bebaubar zu machen.

*Zweck des Quartierplans*

Der amtliche Quartierplan wird durch den Gemeindevorstand aufgestellt (§ 158 PBG). Dieser wird auf Gesuch einer einzigen Grundeigentümerschaft oder von Amtes wegen durch Beschluss des Gemeindevorstandes eingeleitet (§ 147 PBG). Die weiteren Verfahrensschritte hängen nicht von Mehrheitsbeschlüssen der Beteiligten ab. Diese haben das Recht, Anträge und Einwendungen vorzubringen. Die Festsetzung erfolgt jedoch durch den Gemeindevorstand (§ 158 PBG), wobei den Beteiligten (sog. Quartierplangenossen) ein Rekurs- und Beschwerderecht zusteht.

*Amtlicher Quartierplan*

Da das Bezugsgebiet des Quartierplans sowohl in der Stadt Adliswil als auch in der Stadt Zürich liegt, erfolgt die Bearbeitung koordiniert in einer Co-Projektleitung zwischen beiden Städten. Mittels einer gemeinsamen Verantwortlichkeit auf strategischer und operativer Ebene wird eine Gleichberechtigung in allen Belangen erreicht.

*Mitwirkung mehrerer Gemeinden*

Das amtliche Quartierplanverfahren wird formell sowohl von der Stadt Adliswil als auch von der Stadt Zürich für das jeweilige Hoheitsgebiet durchgeführt. Die jeweiligen Quartierplanverfahren werden materiell inhaltlich miteinander koordiniert, sodass für das Bezugsgebiet ein einheitliches und zusammenhängendes Erschliessungssystem sichergestellt werden kann. Die Beschlussfassungen erfolgen gemäss § 42 der Verordnung über den Quartierplan (Quartierplanverordnung QPV; LS 701.13) zwar getrennt, werden jedoch zeitlich möglichst koordiniert durchgeführt und kundgetan.

Bereits am 24. Juni 2012 hat eine Grundeigentümerin bei der Stadt Adliswil und der Stadt Zürich einen Antrag auf Einleitung des amtlichen Quartierplanverfahrens gestellt. Eine Einleitung des amtlichen Quartierplanverfahrens hat jedoch noch nicht stattgefunden.

*Gesuch um Einleitung eines amtlichen Quartierplanverfahrens*

Mit Schreiben vom 23. November 2023 und 15. Dezember 2023 ersuchten zwei Grundeigentümerschaften die Stadt Adliswil erneut um Einleitung des amtlichen Quartierplanverfahrens im Gebiet Sunnau auf den Stadtgebieten Adliswil und Zürich.

Die Einleitung des Quartierplanverfahrens bedarf der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich (§ 149 Abs. 1 PBG). Der Einleitungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen und den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern im Bezugsgebiet schriftlich mitzuteilen (§ 148 Abs. 1 PBG). Mit dem Rekurs gegen die genehmigte Einleitung kann nur geltend gemacht werden, die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens fehlten oder sie seien nicht gegeben. Einwendungen dieser Art können später nicht mehr erhoben werden (§ 148 Abs. 2 PBG).

*Einleitung Quartierplanverfahren*

## 6. Abgrenzung Beizugsgebiet

Der Quartierplan ist grundsätzlich auf Bauzonen zu beschränken (§ 124 PBG Abs. 1 PBG). Gemäss § 124 Abs. 2 PBG ist das Beizugsgebiet eines Quartierplans in der Regel durch bestehende oder geplante öffentliche Strassen abzugrenzen. Anstelle von Strassen können auch eindeutige natürliche, künstliche oder rechtliche Hindernisse als Abgrenzung dienen, beispielsweise Wälder, Gewässer, Bahnlinien und Bauzonengrenzen. Alle Grundstücke im Beizugsgebiet müssen durch den Quartierplan erschlossen werden.

*Grundsatz*

Eine sinnvolle Begrenzung des Beizugsgebiets erfordert Land in den Städten Adliswil und Zürich. Das Quartierplanverfahren ist ausgehend davon gemäss § 123 PBG sowie nach § 40 QPV parallel in beiden Städten einzuleiten.

*Allgemeine  
Bemerkungen*

Im Norden wird das Beizugsgebiet weitgehend durch die Grenzen der Erholungszone definiert. Ausnahmen bilden ein Teil des Haselholzweges auf dem Grundstück Kat.-Nr. WO6248 und das Grundstück Kat.-Nr. WO5763. Der Haselholzweg erschliesst heute jedoch unter anderem Teile der südlich angrenzenden Bauzone sowie das nördlich liegende Wohngebäude auf dem Grundstück WO5763. Aufgrund der heutigen Erschliessungsfunktion des Haselholzweges werden diese beiden Grundstücke auch in das Beizugsgebiet aufgenommen.

*Begrenzung  
Beizugsgebiet*

Im Osten wird das Beizugsgebiet durch das Grundstück der kantonalen Zürichstrasse begrenzt.

Im Süden und Westen bilden die Bau- und Erholungszonengrenzen sowie die Gewässerparzelle des Grütbachs die Begrenzung des Beizugsgebiets.



## **7. Grundeigentümergeverzeichnis**

Separates Verzeichnis