Stadt Adliswil

Privater Gestaltungsplan Stadthausareal

Bestimmungen

Aufstellung

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Stadt Adliswil Kanton Zürich

Zustimmung

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Grossen Gemeinderats
Der Präsident: Der Sekretär:

Hanspeter Clesle Benjamin Wyttenbach

Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

Kommentar zu Ziff. 1.2 Richtprojekt

Zu den prägenden städtebaulichen und architektonischen Merkmalen zählen insbesondere die Stellung, die Höhenstaffelung und die Proportionen der Bauten, die Gewährleistung von Durchblicken von der Zürichstrasse zum Sihlufer sowie die Umgebungsgestaltung unter Einbezug des Sihlufers.

Gegenüber dem Richtprojekt, Stand September 2011 wurde die Stellung der Bauten leicht modifiziert. Insbesondere erfolgte eine Anpassung der Bauten an die Baulinie entlang der Zürichstrasse sowie eine Vertiefung des Konzepts zur Gestaltung des Sihlufers.

Die Richtprojekte sind dem Gestaltungsplandossier als Beilage beigefügt.

Kommentar zu Ziff. 2.1 Rückbau bestehende Gebäude

Die bestehenden Gebäude Zürichstrasse 1 und 3 werden in einem separaten Verfahren formell aus dem Inventar kommunaler Kulturobjekte entlassen. Die Inventarentlassung stützt sich ab auf die Gutachten der vestigia GmbH vom 9.11.2011.

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1 Zweck

Der private Gestaltungsplan Stadthausareal bezweckt:

- Die Erstellung einer zentrumsgerechten Überbauung mit nachhaltiger, gemischter Nutzung (Wohnen, Dienstleistungen, Gastronomie) als Teil der neuen Stadtmitte von Adliswil.
- Die Sicherstellung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität der Überbauung, verbunden mit einer hohen Flexibilität der Nutzungen.
- Die Sicherstellung einer hohen Aussenraumqualität mit öffentlich zugänglichen Platzflächen und attraktiver Anbindung an das Flussufer der Sihl.
- Die bedarfsgerechte, zweckmässige Organisation der Erschliessung und Parkierung.
- Die Gewährleistung einer sparsamen und umweltfreundlichen Energienutzung.

1.2 Richtprojekt

[1] Wegleitend für die Überbauung ist das Richtprojekt des Architekturbüros von Ballmoos Krucker Architekten, Zürich, vom September 2011, für die Umgebungsgestaltung und die Gestaltung des Sihlufers das Projektkonzept des Landschaftsarchitekturbüros Schmid Landschaftsarchitekten, Zürich, vom Oktober 2013.

[2] Die prägenden städtebaulichen und architektonischen Merkmale des Richtprojekts sind im Bauprojekt weiterzuverfolgen.

1.3 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500 (Situation, Schnitt) und den Bestimmungen.

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

1.5 Verhältnis zur Bauordnung

Soweit die vorliegenden Bestimmungen nicht etwas Abweichendes regeln, sind die jeweils gültige Bauordnung der Stadt Adliswil sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

2. Bebauung

2.1 Rückbau bestehende Gebäude

Die bestehenden Gebäude Zürichstrasse 1 und 3 dürfen zu Gunsten eines Ersatzneubaus zurückgebaut werden. Der Rückbau ist erst zulässig, wenn die Erstellung des Ersatzneubaus rechtlich und tatsächlich gesichert ist.

Kommentar zu Ziff. 2.2 Baubereiche

Zu Abs. 1

Im Baubereich 4 reduziert sich die maximal mögliche Gebäudekote in einem Streifen von 2.40 m Breite von 464.60 m ü. M. auf 462.20 m.ü. M. (siehe Schnitt B-B).

Zu Abs. 4

Im Gewässerraum sind keine unterirdischen Bauten zulässig.

Kommentar zu Ziff. 2.7 Erdgeschosse

Der stufenlose Zugang entspricht der Forderung nach hindernisfreien und damit für Behinderte und Betagte geeigneten Zugängen. Er gilt für die Hauptzugänge zum Erdgeschoss.

Hinweis: Das erste Untergeschoss im Haus 1 mit ebenerdigem Zugang von der Platzfläche aus gilt nicht als Erdgeschoss im Sinn von Ziff. 2.7.

2.2 Baubereiche

[1] Innerhalb der festgelegten Baubereiche 1 bis 4 ist je ein Hauptgebäude zu erstellen. Die Gebäude dürfen die festgelegten Höhenkoten bzw. das zulässige Gebäudeprofil nicht überschreiten, ausgenommen davon sind einzelne, technisch bedingte Aufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.

[2] Die Mantellinien dürfen auch für oberirdische Vorsprünge wie Erker und Balkone nicht überschritten werden.

[3] Im Baubereich 5 sind einzig besondere Gebäude zulässig.

[4] Unterirdische Bauten und oberirdische Gebäude, welche die Höhenkote 448.30 (gestaltetes Terrain) nicht mehr als um 0.5 m überragen, sind unter Vorbehalt von Ziff. 3.5 und gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

[5] Allfällige oberirdische Gebäude nach Abs. 4 müssen sich gut in die Umgebungsgestaltung einordnen.

[6] Allfällige unterirdische Bauten im Baulinienbereich zur Zürichstrasse müssen mindestens 3 m Abstand von der neuen Staatsstrassengrenze und eine Überdeckung von mindestens 0.5 m ab Strassenniveau aufweisen.

2.3 Pflichtbaubereiche

Zur Fassung des Strassenraums muss zwingend jeweils eine Gebäudeecke eines Hauptgebäudes innerhalb der bezeichneten Pflichtbaubereiche platziert werden.

2.4 Gebäudeabstand

Die Hauptgebäude in den Baubereichen 1 bis 4 haben voneinander einen Gebäudeabstand von mindestens 7 Metern einzuhalten.

2.5 Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse ist unter Beachtung der maximalen Höhenkoten frei.

2.6 Dächer

Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für technische Aufbauten bzw. den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht oder als Terrassen genutzt werden.

2.7 Erdgeschosse

[1] In den Baubereichen 1, 2 und 4 haben die Erdgeschosse, ausgehend vom Niveau der Zürichstrasse, eine Bruttogeschosshöhe von mindestens 4 Metern aufzuweisen. Die Höhenlage der Erdgeschosse ist so anzusetzen, dass die Hauptzugänge von der Zürichstrasse aus stufenlos erreicht werden können.

Kommentar zu Ziff. 2.8 Geschossflächen

Zu Abs. 3:

Im Unterschied zur Definition in § 254 PBG sind auch Geschossflächen in Dach- und anrechenbaren Untergeschossen anrechenbar.

[2] Im Baubereich 3 hat das Erdgeschoss ausgehend vom Niveau der Platzfläche eine Bruttogeschosshöhe von mindestens 4 Metern aufzuweisen. Die Höhenlage des Erdgeschosses ist so anzusetzen, dass die Zugänge von der Platzfläche aus stufenlos erreicht werden können.

2.8 Geschossflächen

[1] Im Gestaltungsplangebiet dürfen insgesamt maximal 10'500 m^2 Geschossflächen erstellt werden.

[2] Die zulässigen Geschossflächen verteilen sich wie folgt auf die Baubereiche:

- Baubereiche 1 und 2: 7'200 m^2
- Baubereich 3: 2'265 m^2
- Baubereich 4: 1'035 m^2

Eine Verlagerung von Geschossflächen zwischen den Baubereichen 3 und 4 ist zulässig, sofern die Erhöhung bzw. Reduktion 20% der zulässigen Geschossfläche des kleineren Baubereichs 4 nicht übersteigt.

[3] Die Geschossflächen umfassen sämtliche dem Arbeiten, Wohnen oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden, oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und anrechenbaren Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

2.9 Nutzweise

[1] Es sind folgende Nutzungsanteile, bezogen auf die maximal zulässige Geschossfläche, einzuhalten:

- Wohnen: Minimal 30 %
- Gewerbe, Dienstleistungen, Hotel (inkl. Hotelzimmer): Minimal 30 %

[2] In Erd- und Untergeschossen sind keine Wohnnutzungen zulässig.

[3] In einem Erdgeschoss ist ein öffentlich zugänglicher Gastronomiebetrieb mit mindestens 200 m^2 Geschossfläche zu erstellen.

[4] Vom Hotel betriebene „Serviced Apartments“ zählen zur Wohnnutzung. Hotelzimmer werden der gewerblichen Nutzung angerechnet.

Kommentar zu Ziff. 3.2 Anteil Freiflächen

Gemäss § 256 PBG ergibt sich die anrechenbare überbaute Fläche aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden. Ausser Ansatz fallen dabei oberirdische geschlossene Vorsprünge bis zu einer Tiefe von 1.5 m, oberirdische Vorsprünge wie Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m, Erker und Laubengänge jedoch nur, soweit sie nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassade messen.

Kommentar zu Ziff. 3.4 Freizeit- und Erholungsflächen

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung der Bauten (urbanes Wohnen, Generationenwohnen) besteht kaum ein Bedarf für Kinderspielplätze, Freizeit- oder Pflanzgärten im eigentlichen Sinne (Wortlaut von § 248 Abs. 1 PBG). Deshalb wird der allgemeinere Begriff „Freizeit- und Erholungsflächen" verwendet, was dem Zweck dieser Flächen vorliegend besser entspricht. Die genaue Festlegung der Anordnung und Gestaltung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Kommentar zu Ziff. 3.5 Bepflanzung

Zu Abs. 1: Bäume haben gemäss § 14 Abs. 2 Strassenabstandsverordnung (StrAV) einen minimalen Abstand von 2 m ab neuer Staatsstrassengrenze einzuhalten.
Gemäss Landschaftsentwicklungskonzept Adliswil sind standortgerechte und einheimische Pflanzen und Bäume zu verwenden.

Zu Abs. 2: Die Baumreihe entlang der Sihl ist als Fortsetzung der bestehenden Baumreihe entlang des Sihlquai zu verstehen. Die Pflanzung der Bäume im Gewässerraum hat in Absprache mit dem AWEL zu erfolgen.

Zu Abs. 3: Die Stärke des durchwurzelbaren Bodenaufbaus richtet sich nach der Art der ausgewählten Bäume und ist im Bauprojekt festzulegen.

Kommentar zu Ziff. 3.6 Hochwasserschutz

Die Festlegung der erforderlichen Uferhöhe erfolgt gemäss Schreiben des AWEL vom 26.9.2012. Damit ist die Sicherheit vor einem 100-jährlichen Hochwasserereignis gewährleistet.

Gemäss Naturgefahrenkarte befindet sich das Gestaltungsplangebiet in der Gefahrenzone „Gelb" (Hinweisbereich). Ursache ist ein 300-jährliches Hochwasserereignis mit schwacher bis mittlerer Intensität. Gemäss Arbeitshilfe für die Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasser bei Neu- und Umbauten (AWEL/GVZ 2012) ist der Objektschutznachweis Gegenstand der Baubewilligung und wird von der Gemeinde und der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich geprüft. Er gilt als Selbstdeklaration.

3. Freiraum

3.1 Grundsatz

Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen als zusammenhängende, offene Raumsequenz so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität mit guten Anbindungen an das Flussufer, das Sihlquai und die Zürichstrasse erreicht wird.

3.2 Anteil Freiflächen

Mindestens 65 % des Gestaltungsplanareals sind von oberirdischen Bauten freizuhalten. Die mit oberirdischen Bauten überstellten Flächen werden nach § 256 PBG ermittelt.

3.3 Öffentlich zugängliche Platzflächen

[1] Die bezeichneten Platzflächen sind öffentlich zugänglich zu halten.

[2] Besondere Gebäude in Sinne von § 273 PBG sind nicht zulässig. Ausgenommen sind öffentliche Zugänge zur Tiefgarage und Überdachungen von Abstellplätzen für Zweiräder. Diese sind so anzuordnen, dass sie sich gut in die Umgebung einfügen.

[3] Die Platzfläche nördlich des Baubereichs 3 darf nicht für Aussenbestuhlungen eines gastgewerblichen Betriebs genutzt werden.

3.4 Freizeit- und Erholungsflächen

500 m^2 des Hofbereichs zwischen den Bauten in den Baubereichen 1 bis 3 sind als Freizeit- und Erholungsflächen im Sinne von § 248 Abs. 1 PBG auszugestalten.

3.5 Bepflanzung

[1] Der Freiraum ist gemäss Richtprojekt mit Pflanzen und Bäumen zu begrünen. Es sind standortgerechte und einheimische Pflanzen und Bäume zu verwenden.

[2] Zur Sihl ist eine Baumreihe mit grosskronigen Bäumen vorzusehen.

[3] Wo Bäume auf unterirdische Gebäudeteile gepflanzt werden, ist ein durchwurzelbarer Bodenaufbau von ausreichender Stärke zu gewährleisten.

3.6 Hochwasserschutz

[1] Entlang der Grenze zum Gewässerraum hat das gestaltete Terrain durchgehend eine Kote von mindestens 448.30 m ü. M. (von Querprofil 92 bis Querprofil 94) bzw. 448.15 m ü. M. (von Querprofil 94 bis Querprofil 95) einzuhalten.

[2] Zur Gewährleistung des Schutzes vor einem 300-jährlichen Hochwasser ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Objektschutznachweis einzureichen.

Kommentar zu Ziff. 4.1 Gestaltung, Grundsatz

Die Beurteilung der Materialisierung und Farbgebung erfolgt im Baubewilligungsverfahren anhand eines Material- und Farbkonzepts.

Kommentar zu Ziff. 5.1 Öffentliche Durchfahrt

Die öffentliche Durchfahrt bildet eine Zufahrtsstrasse für bis zu 150 Wohneinheiten im Sinne des Anhangs zu den Zugangsnormalien und hat eine minimale Breite von 4.5 m aufzuweisen. Der Fussgängerschutz wird über die öffentlich zugängliche Platzfläche sichergestellt.

Kommentar zu Ziff. 5.2 Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge

Die Befahrbarkeit ist insbesondere durch eine entsprechende statische Dimensionierung der Tiefgaragendecke sicherzustellen.

Kommentar zu Ziff. 5.3 Zu- und Wegfahrt Tiefgarage

Die Einhausung soll in das in diesem Baubereich zu erstellende besondere Gebäude integriert werden. Sie soll mit schallabsorbierenden Materialien ausgekleidet werden.

4. Gestaltung

4.1 Grundsatz

[1] Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

[2] Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

5. Erschliessung und Parkierung

5.1 Öffentliche Durchfahrt

Die Erschliessung des Sihlquais ist in Form der bezeichneten öffentlichen Durchfahrt dauernd sicherzustellen. Die Durchfahrt ist für Fahrzeuge mit bis zu 40 Tonnen Gesamtgewicht auszulegen.

5.2 Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge

Für Rettungsfahrzeuge von Feuerwehr und Sanität ist die Befahrbarkeit des Innenhofs zwischen den Baubereichen 1, 2 und 3 sicherzustellen.

5.3 Zu- und Wegfahrt Tiefgarage

[1] Die Zu- und Wegfahrt zur gemeinsamen Tiefgarage hat ab der im Plan schematisch bezeichneten Stelle zu erfolgen.

[2] Im Interesse des Lärmschutzes ist die Tiefgaragenrampe im bezeichneten Baubereich einzuhausen.

5.4 Vorfahrt

Die Vorfahrt zu einem allfälligen Hotel ist an der im Plan schematisch bezeichneten Stelle anzuordnen.

5.5 Anlieferung

Die Anlieferung erfolgt oberirdisch an den im Plan schematisch bezeichneten Stellen. Eine sichere Zu- und Wegfahrt ist zu gewährleisten.

5.6 Abstellplätze MIV

[1] Im Gestaltungsplangebiet sind mindestens 90 und maximal 115 Abstellplätze vorzusehen.

[2] Mindestens 50 % der Abstellplätze sind öffentlich zugänglich zu halten (inklusive Besucher / Kunden der Überbauung). Diese Abstellplätze sind zu bewirtschaften.

[3] Die Abstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch in der zentralen Tiefgarage anzuordnen. Einzelne Kurzzeit-Abstellplätze dürfen auch oberirdisch angeordnet werden.

Kommentar zu Ziff. 6.2 Abfallentsorgung

Im Interesse der Umgebungsqualität wird der Einsatz von Unterflurcontainern angestrebt.

Kommentar zu Ziff. 7.1 Massnahmen Lärmschutz

Das im Rahmen des Investorenwettbewerbs für das Siegerprojekt erstellte Lärmgutachten zeigt, dass bei den Bauten entlang der Zürichstrasse die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III überschritten sind. Das Siegerprojekt sieht deshalb vor, durch eine angepasste Grundrissgestaltung ein lärmabgewandtes Lüften von lärmempfindlichen Wohnräumen zu ermöglichen. Teilweise sollen Loggien ausgebildet werden, die mit schallabsorbierenden Decken und geschlossenen Brüstungen ausgestattet werden. Durch diese Massnahmen können die Lärmpegel an den Lüftungsfenstern lärmempfindlicher Räume voraussichtlich um rund 3 dB(A) reduziert und die Immissionsgrenzwerte somit eingehalten werden .

Im Baubewilligungsverfahren ist ein detaillierter Lärmschutznachweis einzureichen.

5.7 Abstellplätze Zweiräder

[1] Es sind mindestens 120 Abstellplätze für Zweiräder anzulegen, davon mindestens 40 für Besucher und Kunden.

[2] Die erforderlichen Zweirad-Abstellplätze für Besucher und Kunden sind vorzugsweise oberirdisch und möglichst nahe bei den Zugängen vorzusehen. Die Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind vor Witterungseinflüssen zu schützen.

5.8 Öffentliche Fusswegverbindungen

Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspfeilen sind dauernd öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen zu erstellen.

5.9 Regionaler Rad- und Wanderweg

Die Funktion der regionalen Rad- und Wanderwegverbindung ist zu gewährleisten. Die Richtbreite des Radwegs beträgt 3 Meter. Der Weg ist zu befestigen. Die genaue Linienführung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

5.10 Zufahrt Uferunterhalt

An der im Plan schematisch bezeichneten Stelle ist eine dauernde Zufahrt zum Uferbereich für Unterhaltsfahrzeuge zu gewährleisten.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Abwasser

Die Grundstücke sind gemäss Generellem Entwässerungsplan im Trennsystem zu entwässern. Im Rahmen des ersten Baugesuches ist ein Entwässerungskonzept für das Gesamtareal zur Bewilligung einzureichen. Darin sind auch allfällige Versickerungs- bzw. Retentionsanlagen festzulegen.

6.2 Abfallentsorgung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entsorgungskonzept für Abfälle mit Bezeichnung der Standorte der Sammelstellen einzureichen.

7. Lärmschutz

7.1 Massnahmen

Im Baubewilligungsverfahren ist im Einzelnen nachzuweisen, dass die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III eingehalten werden.

Kommentar zu Ziff. 8.1 Energiestandard

Als Energiestandard werden die Vorgaben des SIA-Effizienzpfads Energie (SIA Merkblatt 2040, Ausgabe 2011) oder alternativ die Vorgaben des Minergie P eco Standards (Stand 2014) festgelegt. Details werden in den Baurechts- bzw. Kaufverträgen geregelt.

In jedem Fall sind die kantonalen Wärmedämmvorschriften einzuhalten.

8. Energie, Wärmeversorgung

8.1 Energiestandard

[1] Es ist eine rationelle Energienutzung zu gewährleisten.

[2] Neubauten sind so auszurüsten, dass sie einen möglichst geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Für die Wärmeerzeugung ist ein möglichst hoher Anteil an erneuerbarer Energie einzusetzen.

[3] Die Projektierung der Neubauten hat entsprechend den Zielwerten der 2000-Watt-Gesellschaft (Nachweis mittels Berechnung nach SIA-Effizienzpfad Energie, SIA Merkblatt 2040, Ausgabe 2011) oder alternativ entsprechend den Vorgaben des Minergie P eco Standards (bzw. Nachfolgelabel) zu erfolgen.

9. Schlussbestimmungen

9.1 Etappierung

Bei etappenweiser Realisierung der Überbauung kann die Baubehörde unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.

9.2 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Stadthausareal tritt mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft.