

Privater Gestaltungsplan Stadthausareal

Erläuternder Bericht

nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)



Visualisierung Projekt „Zentrum Sihl“ (von Ballmoos Krucker Architekten)

Auftraggeber

Leutschenbach AG, Henrik J. Stump

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Michael Camenzind, Projektleiter
Olaf Wolter, Stv. Projektleiter

Inhalt		
	1. Einleitung	4
	1.1 Ausgangslage	4
	1.2 Zielsetzungen	5
	1.3 Verfahren	5
	1.4 Inhalte Gestaltungsplan	6
	2. Planungsgrundlagen	7
	2.1 Regionaler Richtplan	7
	2.2 Nutzungsplanung	7
	2.3 Denkmalpflege	8
	2.4 Weitere Grundlagen	9
	3. Richtprojekt	13
	3.1 Grundsatz	13
	3.2 Städtebauliche Situation	13
	3.3 Bebauung	14
	3.4 Freiraum	14
	3.5 Nutzungen	15
	4. Gewässerraum entlang der Sihl	16
	5. Kommunale Gewässerabstandslinie und Zonenplanänderung	20
	6. Strassenraumgestaltung Zürichstrasse	21
	7. Baurechtsvertrag, Kaufvertrag	24
	8. Erläuterungen zu Bestimmungen und Plan	24
	8.1 Kommentare	24
	8.2 Allgemeine Bestimmungen	24
	8.3 Bebauung	25
	8.4 Freiraum	26
	8.5 Gestaltung	27
	8.6 Erschliessung und Parkierung	27
	8.7 Ver- und Entsorgung	31
	8.8 Lärmschutz	32
	8.9 Energie, Wärmeversorgung	33
	9. Mitwirkung	34
	9.1 Auswertung erste Vorprüfung ARE	34
	9.2 Öffentliche Auflage, Anhörung, zweite Vorprüfung	42
	9.3 Auswertung Anhörung	43
	9.4 Auswertung zweite Vorprüfung ARE	45
	10. Auswirkungen	53
	11. Verfahrensablauf	54

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Investorenwettbewerb

Die Stadt Adliswil hat im Juni 2011 einen Investorenwettbewerb zum geplanten Verkauf des Stadthausareals zwischen Zürichstrasse und Sihl ausgeschrieben. Es gingen zwölf Projektarbeiten und Angebote rechtzeitig ein. Die Jurierung des Wettbewerbs fand am 23. November 2011 statt. Der Gewinner des Wettbewerbs ist die Leutschenbach AG mit ihrem Team von Ballmoos Krucker Architekten und Schmid Landschaftsarchitekten.

Das Hauptziel des Wettbewerbs wurde vom Stadtrat von Adliswil so formuliert: „Auf dem Stadthausareal, welches ein Herzstück des Zentrums von Adliswil darstellt, soll ein Projekt mit qualitativ hochstehender Architektur und nachhaltiger Nutzung realisiert werden.“ Als Zielsetzung für die Nutzungen war formuliert, dass auf dem Areal rund 50 Prozent der Nutzfläche für Wohnen, 25 Prozent für Gastronomie und 25 Prozent für Dienstleistungen reserviert sein sollen.

Das Siegerprojekt sieht auf dem 6'274 Quadratmeter grossen Areal an der Sihl vier Gebäude vor. Das markanteste Gebäude am Brückenkopf besitzt eine Höhe von 35 Metern.

Orthofoto mit Gestaltungsplangebiet



1.2 Zielsetzungen

Privater Gestaltungsplan
sichert die Realisierung des
Siegerprojekts

Das Gelände gehört derzeit noch der Stadt Adliswil. Es ist vorgesehen, eine Teilfläche im Baurecht abzugeben (Baubereiche 3, 4 und 5) und den restlichen Teil (Baubereiche 1 und 2) zu verkaufen. Mit einem privaten Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung soll die Realisierung des Siegerprojekts rechtlich abgesichert werden. Obwohl der Gestaltungsplan auf einem konkreten Richtprojekt aufbaut, ist ein genügender Gestaltungsspielraum für die Weiterentwicklung des Projekts vorzusehen.

In den Verträgen zum Verkauf resp. zur Abgabe der Grundstücke im Baurecht sind ergänzende Regelungen zu den Bestimmungen des Gestaltungsplans enthalten.

Festlegung des Gewässerraums der Sihl

Gleichzeitig mit der Gestaltungsplanung soll der Gewässerraum der Sihl entsprechend den gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen im Bereich des Gestaltungsplanareals abschliessend festgelegt werden. Die Festlegung des Gewässerraums richtet sich nach den in der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) beschriebenen Verfahrensschritten.

1.3 Verfahren

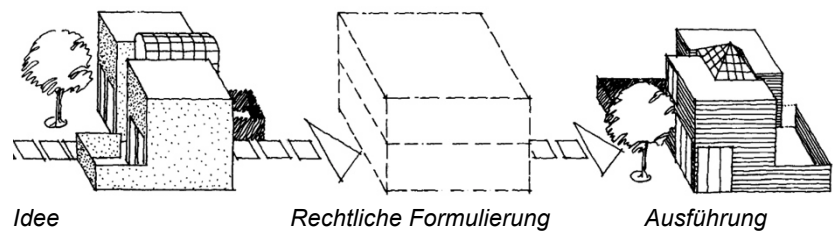
Privater Gestaltungsplan,
Zustimmung des Grossen
Gemeinderates erforderlich

Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) stellt der Investor zusammen mit der Stadt einen privaten Gestaltungsplan auf. Da der Gestaltungsplan Stadthausareal von der Grundordnung abweicht, wird die Zustimmung des Grossen Gemeinderates (Legislative) benötigt. Anschliessend muss er von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt werden.

1.4 Inhalte Gestaltungsplan

Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt. Das Grundkonzept darf dabei aber nicht verwässert werden. Das nachstehende Schema illustriert diesen Ansatz nach dem Prinzip, eine Konzeptidee im Gestaltungsplan zu abstrahieren und im Detail auch angepasst an die Weiterentwicklung ausführen zu können.



2. Planungsgrundlagen

2.1 Regionaler Richtplan



Ausschnitt aus dem regionalen
Richtplan der Region Zimmerberg,
Teil Siedlung und Landschaft
(RRB Nr. 2258/1998)

Im regionalen Richtplan ist das Planungsgebiet Teil des Zentrums von Adliswil und als Gebiet mit hoher baulicher Dichte und mit gemischter Nutzung ausgewiesen.

Als Zentren sind im regionalen Richtplan jene Gemeinden bezeichnet, die vor allem im wirtschaftlichen und kulturellen Bereich regionale Zentrumsfunktionen übernehmen und in denen mit öffentlichen und privaten Diensten gut erschlossene Siedlungsschwerpunkte bestehen, die zu erhalten und zu fördern sind.

Gemäss regionalem Richtplan sind für Bauten mit mehr als fünf Vollgeschossen Sondernutzungspläne erforderlich.

Als Gebiete mit gemischter Nutzung sind Flächen bezeichnet, die sich in Bezug auf Lage, Erschliessung und Bebauungsstruktur für eine gemischte Nutzung von Wohnen und Arbeitsplätzen eignen und in denen diese gemischten Nutzung erhalten oder neu geschaffen werden soll, wobei insbesondere qualifizierte Arbeitsplätze erwünscht sind. Diese Festlegung soll dazu beitragen, das regionale Ziel der Förderung von Arbeitsplätzen in der Region zu erreichen.

2.2 Nutzungsplanung



Ausschnitt BZO Adliswil:
Zentrumszone Ost

Das Gestaltungsplangebiet ist der Zentrumszone Ost mit folgenden Vorschriften zugeordnet:

- Zulässige Ausnützungsziffer: 85 %
- Vollgeschosse: 4
- Dachgeschosse bei
erreichter Vollgeschosshöhe: 1
- Grenzabstand: 6 m
- Gebäudehöhe: 14 m
- Firsthöhe: 4 m
- Lärmempfindlichkeitsstufe: III

2.3 Denkmalpflege

Zürichstrasse 1 und 3 im kommunalen Inventar der Kulturobjekte

Die Liegenschaften Zürichstrasse 1 und 3 sind im kommunalen Inventar der Kulturobjekte der Stadt Adliswil (Stand 1990) verzeichnet.

Das Schutzziel für das Gebäude an der Zürichstrasse 1 ist mit „Kein Schutz“ bezeichnet. Für das Gebäude an der Zürichstrasse 3 lautet das Schutzziel „Äusseres Erscheinungsbild und Strukturbauteile erhalten“.

Gutachten zur Schutzwürdigkeit der Liegenschaften Zürichstrasse 1 und 3

Im Zusammenhang mit dem Investorenwettbewerb wurden die beiden Liegenschaften auf ihre denkmalpflegerische Bedeutung gemäss § 203 PBG hin geprüft und gewertet.

Die beiden Gutachten der vestigia GmbH vom 9.11.2011 kommen zum Schluss, dass die beiden Liegenschaften nicht als schutzwürdig zu klassifizieren sind.

Zürichstrasse 1



Für die Liegenschaft Zürichstrasse 1 lautet die Schlussfolgerung des Gutachtens:

„Die Liegenschaft Zürichstrasse 1 ist damit gemäss PBG § 203 siedlungshistorisch und städtebaulich für Adliswil bedeutsam, verfügt heute aber nur noch über geringe baukünstlerische und architektonische Qualität. Aufgrund der Tatsache, dass das Gebäude im ISOS von 1977 nicht explizit als Einzelbau erwähnt wird und auch das kommunale Inventar der Kulturobjekte von 1990 den Bau als nicht schützenswert einstuft, ist der Bau nicht als Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung zu klassifizieren.“

Zürichstrasse 3



Für die Liegenschaft Zürichstrasse 3 lautet die Schlussfolgerung des Gutachtens:

„Die Liegenschaft Zürichstrasse 3 ist damit gemäss PBG § 203 siedlungshistorisch, städtebaulich und sozialhistorisch für Adliswil bedeutsam, verfügt heute trotz der Umbauten über einige historische Substanz, die baukünstlerisch und architektonisch eher weniger bedeutend zu bewerten ist. Aufgrund des Verlustes der siedlungshistorischen Bezüge vor allem an der rechtsseitigen Zürichstrasse, seiner schlichten Architektur und aufgrund der Tatsache, dass das Gebäude im ISOS von 1977 nicht explizit als Einzelbau erwähnt wird und im kommunalen Inventar von 1990 lediglich in seinem äusseren Erscheinungsbild und seinen Strukturbauteilen zu erhalten sei, ist das Gebäude nicht als Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung zu klassifizieren.“

Entlassung aus dem Inventar

Die Entlassung der beiden Liegenschaften aus dem Inventar erfolgt durch den Stadtrat von Adliswil in einem gesonderten Beschluss. Dieser soll indes zeitlich koordiniert mit der Weisung an den Grossen Gemeinderat zur Festsetzung des Gestaltungsplans erfolgen.

Die Publikation der Inventarentlassung erfolgt im Anschluss an den Stadtratsbeschluss, vor der Festsetzung des Gestaltungsplans durch den Grossen Gemeinderat. Ein allfälliges Rechtsmittelverfahren muss abgeschlossen sein, bevor die Baudirektion die Genehmigung des Gestaltungsplans erteilen kann.

Die Inventarentlassung soll zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Gestaltungsplans Rechtskraft erlangen.

2.4 Weitere Grundlagen

Erschliessung

Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplanareals soll von der Zürichstrasse aus über das Sihlquai erfolgen. Das Sihlquai erschliesst gleichzeitig weitere hinterliegende Liegenschaften.

Die Zürichstrasse ist als Hauptverkehrsstrasse (HVS) Kanton klassifiziert (Nr. 383). Auf der Zürichstrasse verkehrt die Buslinie 184 im Halbstunden-Takt in Richtung Zürich Wollishofen. Ferner verkehrt auf der Route Zürichstrasse – Kilchbergstrasse die Buslinie 185 ebenfalls im Halbstunden-Takt über das Spital Kilchberg in Richtung Zürich Wollishofen.

Der Radverkehr wird auf der Fahrbahn geführt. Von der Verzweigung Zürichstrasse – Kilchbergstrasse stadtauswärts sind Radstreifen markiert.

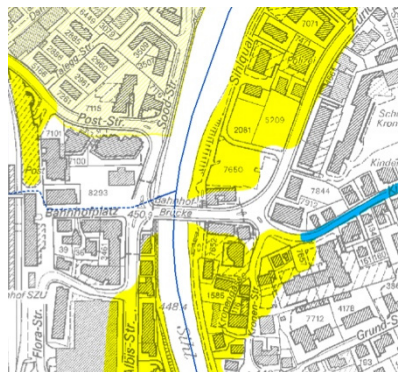
Der Strassenraum wird in Kap. 6 vertieft behandelt.

Im Übrigen gilt das Areal als erschlossen.

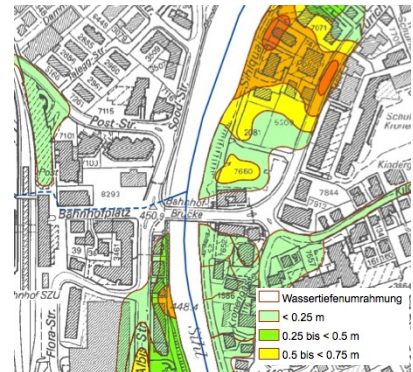
Rad- und Wanderweg entlang Sihlufer

Entlang des Sihlufers verläuft eine regionale Veloroute (Nr. 94) sowie ein Wanderweg.

Der Radweg wie der Wanderweg sind im regionalen Richtplan verzeichnet und müssen erhalten bleiben. Anpassungen in der Linienführung sind möglich. Ein Hartbelag ist nicht zwingend erforderlich. Die Richtbreite des Radwegs beträgt 3 Meter.



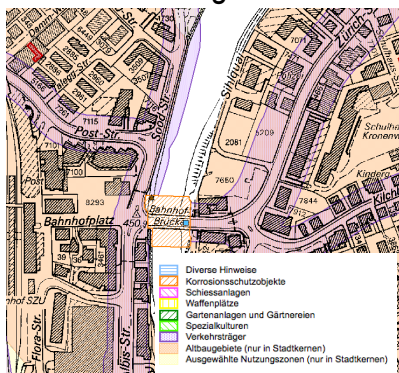
Ausschnitt aus der Gefahrenkarte



Ausschnitt aus der Wassertiefenkarte
für das 300-jährliche Hochwasser

Für die Tiefgarage auf dem Areal sind voraussichtlich Schutzmassnahmen gegen das 300-jährliche Hochwasser zu ergreifen. Die Festlegung der Schutzmassnahmen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Bodenbelastungen



Prüfperimeter für Bodenverschiebungen,
Bearbeitungsstand Mai 2011

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen mit den Belastungshinweisen „Altbaugelände“ und „Verkehrsträger“.

Bodenverschiebungen über 50 m³ aus dem Areal benötigen eine kommunale Bewilligung.

Das Verfahren zum Umgang mit Bodenaushub bei Bauvorhaben auf Flächen mit Belastungshinweisen ist in der kantonalen Weisung Bodenaushub geregelt. Erläuterungen dazu finden sich in der Broschüre „Bodenverschiebungen bei Bauvorhaben“.

Grundwasser

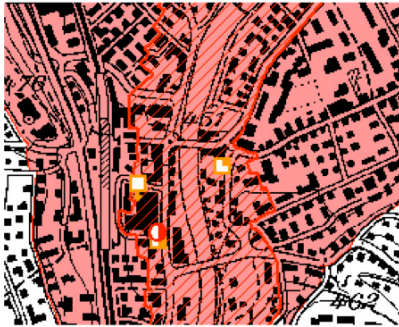


Grundwasserkarte,
Bearbeitungsstand November 2010

Im Untergrund des Gestaltungsplangebiets befindet sich ein Schotter-Grundwasserleiter mit mittlerer Mächtigkeit. Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt der mittlere Grundwasserspiegel am Nordrand des Perimeters auf ca. 442.5 bis ca. 443.5 m ü. M. am Südrand. Der höchste Grundwasserspiegel liegt ca. 2.0 m höher auf ca. 444.5 bis ca. 445.5 m ü. M. Reicht ein Bauvorhaben bis zum langjährigen Mittelwasserspiegel des Grundwassers, so kann dieses nur mit einer wasserrechtlichen Bewilligung realisiert werden. Tiefbauten oberhalb des höchsten Grundwasserspiegels benötigen keine wasserrechtliche Bewilligung (vgl. Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen").

Gemäss Wärmenutzungsatlas ist eine Grundwasser-Wärmenutzung grundsätzlich zulässig. Erdwärmesonden sind nicht zulässig.

Gewässerschutz



Gewässerschutzkarte,
Bearbeitungsstand Mai 2012

Das Gestaltungsplanareal befindet sich im Gewässerschutzbereich A₀ sowie im Gewässerschutzbereich A_u (siehe Ausschnitt Karte).

Gemäss Anhang 4 der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201) umfasst der Gewässerschutzbereich A_u die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Der Gewässerschutzbereich A₀ umfasst das oberirdische Gewässer und dessen Uferbereiche, soweit dies zur Gewährleistung einer besonderen Nutzung erforderlich ist.

Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die kantonale Bewilligungspraxis ist im AWEL-Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen" (Download www.grundwasser.zh.ch -> Bauen im Grundwasser) beschrieben. Für Bauten im Grundwasserschwankungsbereich, d.h. unter dem Höchstgrundwasserspiegel, ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz, Art. 19 Gewässerschutzgesetz, Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung) erforderlich.

Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugewiesen. Für eine Wohnnutzung müssen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Folgende maximale Lärmbelastungen dürfen nicht überschritten werden:

- Lr Tag: 65 dB(A)
- Lr Nacht: 55 dB(A)

Als massgeblicher Empfangspunkt gilt dabei die Mitte der zur Lüftung notwendigen Fenster lärmempfindlicher Wohnräume. Die Fläche dieser Lüftungsfenster muss mindestens 5% der Bodenfläche betragen.

Die Emissionswerte der Strassen angrenzend an das Gestaltungsplangebiet betragen gemäss Strassenlärm-Informationssystem (auf der Strassenachse):

- Zürichstrasse, Abschnitt Kreisel Albisstrasse bis Verzweigung Kilchbergstrasse:
Lr,e Tag: 78.9 dB(A)
Lr,e Nacht: 70.5 dB(A)
- Zürichstrasse, ab Verzweigung Kilchbergstrasse:
Lr,e Tag: 77.0 dB(A)
Lr,e Nacht: 69.6 dB(A)

Bedeutung des Siegerprojekts des Investorenwettbewerbs

3. Richtprojekt

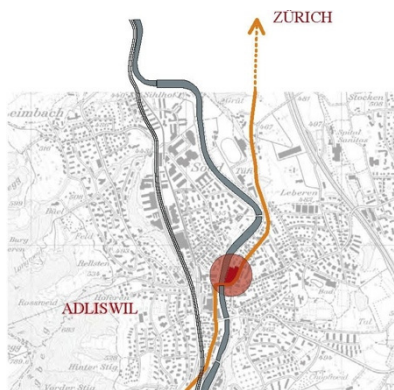
3.1 Grundsatz

Als Grundlage für die Überbauung des Gestaltungsplanareals dienen die nachfolgend beschriebenen konzeptionellen Vorgaben des Siegerprojekts aus dem Investorenwettbewerb. Dieses erhält damit die Funktion eines Richtprojekts für die Überbauung des Areals.

Die nachfolgende Beschreibung stützt sich auf den Jurybericht vom Dezember 2011 sowie die Projektbeschreibung der Architekten.

Für die Gestaltungsplanung wurde das Siegerprojekt in einzelnen Punkten überarbeitet und vertieft. So erfolgte unter anderem eine Anpassung der Stellung der Bauten auf die Baulinie entlang der Zürichstrasse. Ebenso wurde die Umgebungsgestaltung entlang des Sihlufers im Zusammenhang mit der Festlegung des Gewässerraums überarbeitet.

3.2 Städtebauliche Situation



Die übergeordnete morphologische Struktur von Adliswil wird wesentlich durch die Bedingungen der Geländetopografie, die Sihl und die zwei dominanten Verkehrsinfrastrukturen (Bahn und Sihltalstrasse) geprägt. Innerhalb bzw. entlang dieser längssegmentierten Raumkammern erstreckt sich die Siedlung von Adliswil. Von entsprechend hoher städtebaulicher Bedeutung sind die bestehenden Querverbindungen (Brücken), welche die Raumkammern miteinander verbinden. Zusammen mit dem Bahnhofplatz bildet das Areal die eigentliche Mitte von Adliswil.

3.3 Bebauung



Situation mit Neubauten
(dunkelgrau)

Das Richtprojekt sieht eine zusammenhängende, fließende und offene Raumsequenz vor, die den öffentlichen Ort mit der umgebenden Stadt auch in der Diagonale verknüpft. Ebenso wird der Flussraum in die räumliche Folge einbezogen und durch die Offenheit der Überbauung auch von der Strasse aus spürbar.

Die fein aufeinander abgestimmte Komposition aus vier we-sensverwandten, aber doch unterschiedlichen Häusern gliedert sich selbstverständlich in die Siedlungsstruktur ein und erzeugt einen Ort, der gleichzeitig offen und durchlässig ist, aber auch als dicht und urban bezeichnet werden kann.

Die in Grösse und Höhe differenziert ausgebildeten Volumen und Aussenräume geben jeweils eine adäquate räumliche Antwort auf die unterschiedlichen Seiten des Grundstücks. Das nördlich angrenzende Wohngebiet zwischen Sihl und Zürichstrasse wird durch das Ärztehaus auf selbstverständliche Weise eingebunden.

3.4 Freiraum



Verknüpfung mit der umliegenden
Bebauung

Entlang der Zürichstrasse entsteht ein städtischer Aussenraum mit interessanten Blickbeziehungen Richtung Sihl und Stadtzentrum. Der Sihlraum wird über die gut proportionierten Aussenräume kontrolliert in die Tiefe der Parzelle hineingeführt. Mit dem zusammenhängenden, fließend ausgebildeten Aussenraum lassen sich die bestehenden Höhenunterschiede des Terrains einfach und elegant lösen.

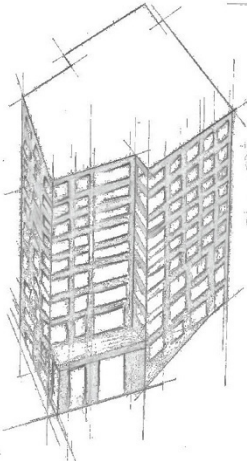
3.5 Nutzungen

Nutzungen gemäss Richtprojekt

Das Richtprojekt sieht entsprechend den Vorgaben des Investorenwettbewerbs eine zentrumsbezogene, gemischte Nutzung vor.

- Haus 1: Mischnutzung (Büro/Gewerbe in den unteren Geschossen, Wohnen in den oberen Geschossen)
- Haus 2: Hotel
- Haus 3: Generationenübergreifendes Wohnen
- Haus 4: Ärzte- und Gesundheitszentrum

1

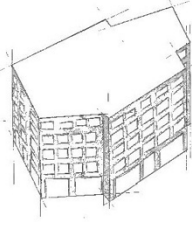


GROSSES HAUS

Das Gebäude am Brückenkopf steht in der Tradition des städtischen Hybrids mit grosser öffentlicher Wirkung im Erdgeschoss und zunehmender Privatheit gegen oben. In den Obergeschossen 4-9 befinden sich grosszügige Wohnungen für Urbanisten in jedem Alter mit Bezug zu Sihl und dem Landschaftsraum.

Wohnen
Wohnen
Wohnen
Wohnen
Wohnen
Wohnen
Büro
Büro
Gewerbe
Gewerbe

2



BOUTIQUEHOTEL

An verkehrsgünstiger Lage ist das Hotel mit erdgeschossigen Läden gelegen. Neben traditionellen Zimmern verfügt es über ein Geschoss mit Servicewohnen für temporäre Bedürfnisse. Das Erdgeschoss profitiert von der Strassenlage und ist zudem direkt auf den sihlseitigen Hof orientiert.

Serviced Apartments
Hotel
Hotel
Hotel
Lobby
Gewerbe

3

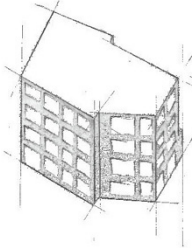


GENERATIONENHAUS ZUR SIHL

An ruhiger Lage ist ein Haus für generationenübergreifendes Wohnen konzipiert, das von der direkten Lage an der Sihl profitiert. Erdgeschossig liegt mit direktem Kontakt zum Wasser ein Restaurant mit Bar.

Wohnen
Wohnen
Wohnen
Wohnen
Wohnen
Restaurant

4



ÄRZTE UND WELLBEING

Mit guter Anbindung an den öffentlichen Raum und ÖV liegt das Ärztezentrum. Flexible Raumaufteilung und ein öffentliches Erdgeschoss sind weitere Merkmale.

Gesundheit
Gesundheit
Gesundheit
Kita
Gewerbe

4. Gewässerraum entlang der Sihl

Neue Gewässerschutzverordnung

Seit Juni 2011 muss gestützt auf das Gewässerschutzgesetz und die Gewässerschutzverordnung (GSchV) entlang von öffentlichen Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden werden. Solange der Gewässerraum nicht vom Kanton festgelegt wurde, gilt eine restriktive Übergangsregelung. Der Kanton Zürich hat seine kantonale Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) angepasst, die am 1. November 2012 in Kraft getreten ist. Darin wird das Verfahren der einzelfallweisen Festlegung des Gewässerraumes bestimmt.

Stellenwert des Uferbereichs im Richtprojekt

Der Uferbereich entlang der Sihl wird im Geltungsbereich des Gestaltungsplans durch den Fuss- und Radweg und ein wenig zugängliches begrüntes Vorland zur Sihl geprägt. Es handelt sich heute eher um einen Durchgangsbereich mit geringer Aufenthaltsqualität. Das Richtprojekt sieht vielfältige Raumbezüge zur Sihl und eine Aufwertung des Uferbereichs vor, unter anderem Sitzstufen, Sitzbänke und eine Baumreihe.

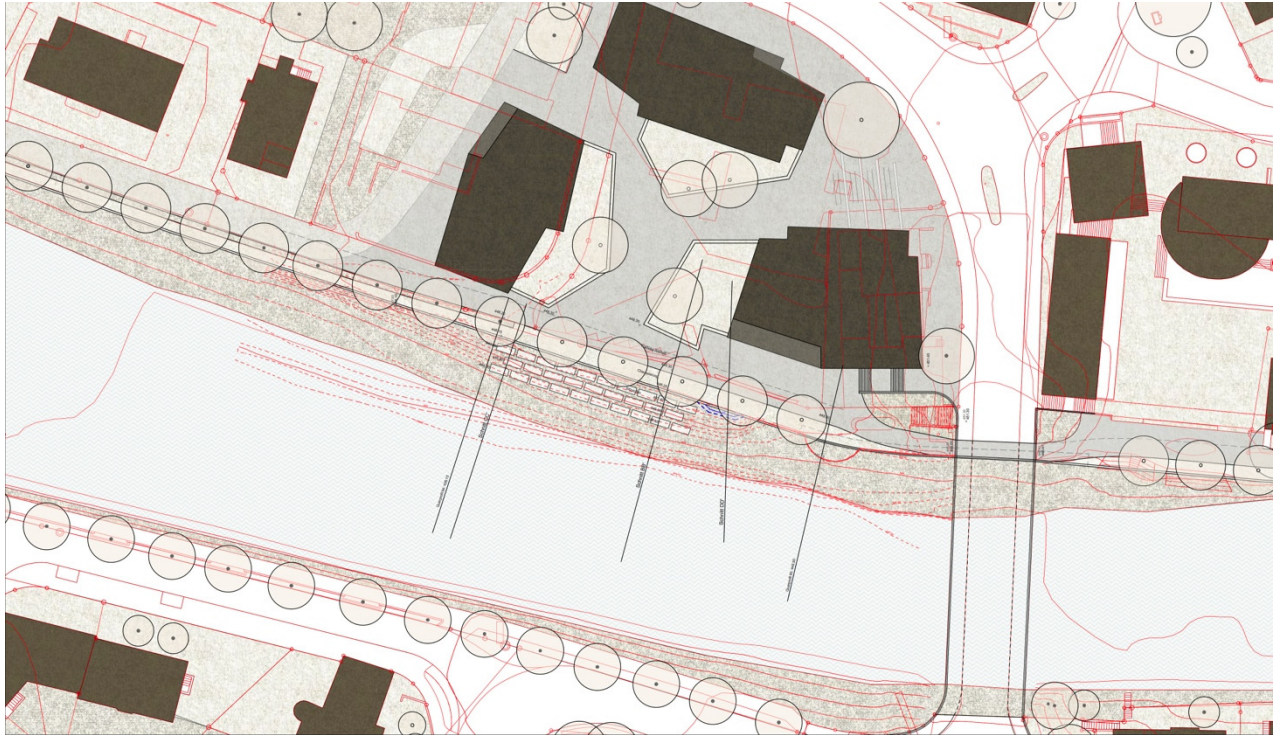
Konzept zur Sihlufergestaltung

Als Grundlage für die Ausscheidung des Gewässerraums und zur Klärung der offenen Fragen zur Ufergestaltung wurde vom Büro Schmid Landschaftsarchitekten die Sihlufergestaltung ausgehend von den Zielsetzungen des Richtprojektes konzeptionell vertieft. Das Konzept sieht eine Klärung der räumlichen Situation am Sihlufer vor, indem bestehende Strukturmerkmale gestärkt und diese entlang des gesamten Ufers ausgebildet werden.

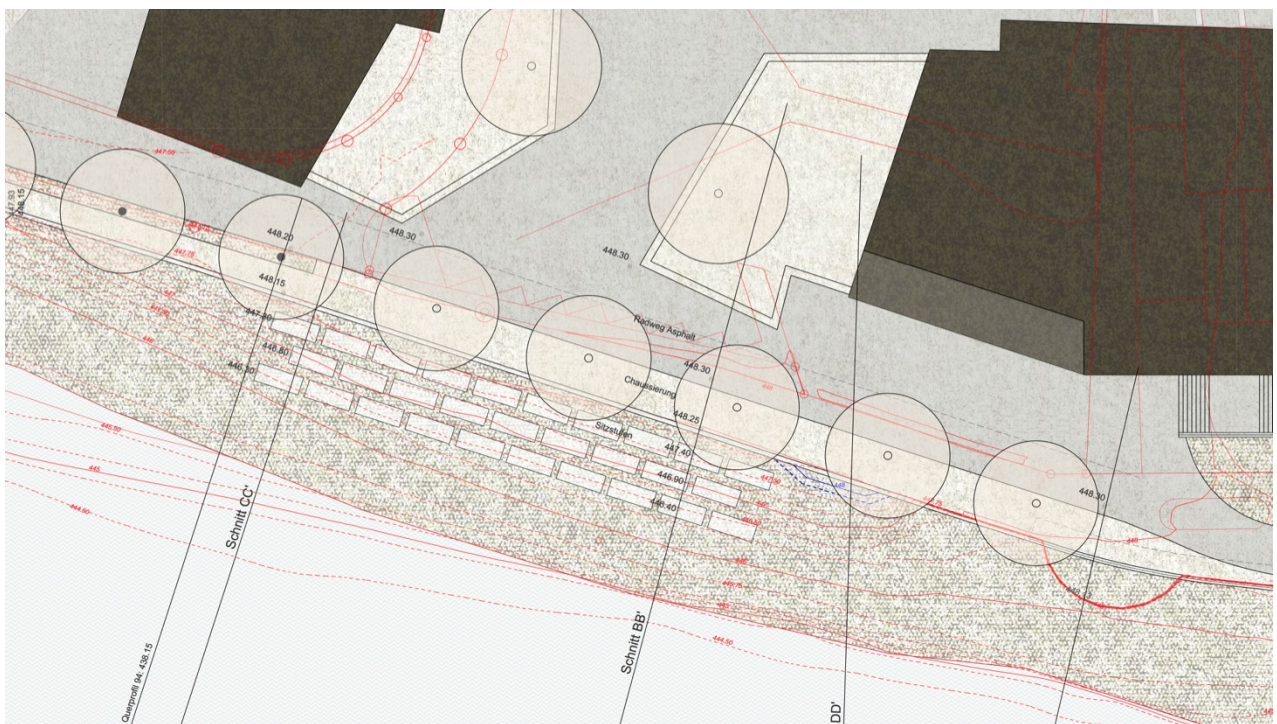
Im Uferbereich der Sihl, dem zentralen Freiraum der neuen Überbauung vorgelagert, sind drei Reihen mit bis zu max. 3 m langen Steinstufen vorgesehen, die als Sitzgelegenheit genutzt werden können. Die Sitzstufen werden so in das bestehende Gewässerprofil eingepasst, dass keine Reduktion des Abflussquerschnitts resultiert. Die Zufahrt für Unterhaltsfahrzeuge in den Uferbereich wird gewährleistet, indem südlich der Steinstufen das Terrain leicht angehoben wird (vgl. Schnitt DD'). Auf eine Verbindung der Sitzstufen mit Treppenstufen wird verzichtet, da ansonsten ein Handlauf erforderlich wäre, was aus Gründen des Hochwasserschutzes im Uferbereich der Sihl jedoch nicht zulässig ist.

Der Uferbereich wird im übrigen naturnah gestaltet. Für die Gestaltung werden ausschliesslich standortgerechte einheimische Pflanzen und regionaltypische Materialien verwendet. Der unmittelbare Uferbereich wird mit einer Kante abgeschlossen, die als grosser „Bordstein“ zu verstehen ist. Sie erzeugt eine räumliche Abgrenzung, ohne trennend zu wirken. Die bestehende Baumreihe entlang des Sihlquais wird in Richtung Süden fort-

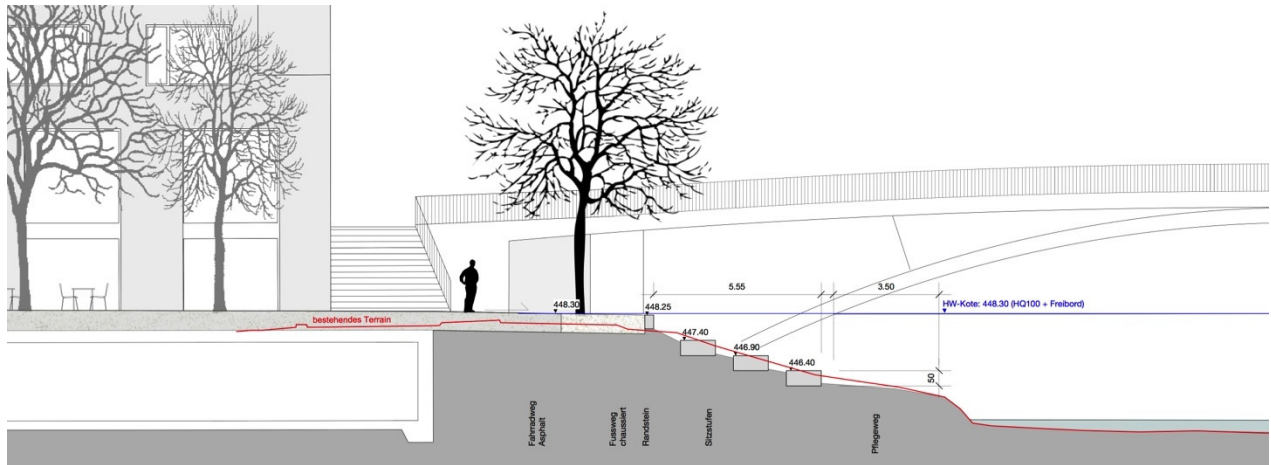
geführt. Der Bereich zwischen Baumreihe und Ufermauer ist für Fussgänger reserviert und wird chaussiert. Hinter der Baumreihe folgt eine befestigte Fläche, auf welcher der Radweg verläuft.



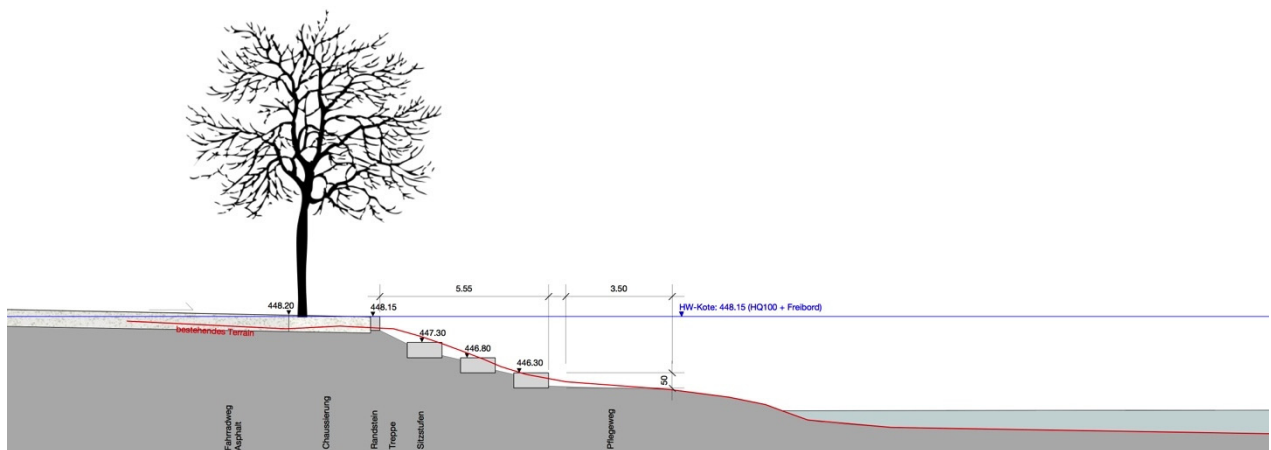
Konzept Sihluferegierung, Situation (Plan: Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich, Stand 26.5.2015)



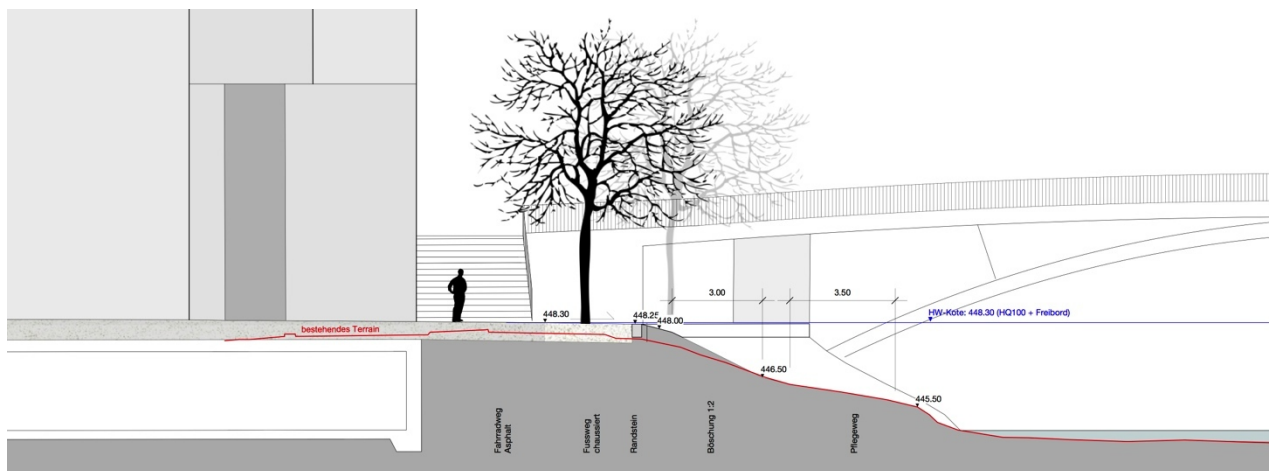
Konzept Sihluferegierung, Ausschnitt Sitzstufen (Plan: Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich, Stand 26.5.2015)



Konzept Sihlufergestaltung, Schnitt BB', entspricht Querprofil 93a (Plan: Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich, Stand 28.10.2014)



Konzept Sihlufergestaltung, Schnitt CC', entspricht Querprofil 94 (Plan: Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich, Stand 28.10.2014)



Konzept Sihlufergestaltung, Schnitt DD' (Plan: Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich, Stand 28.10.2014)

Konzession, Detailgestaltung
im Bauprojekt

Für die Sitzstufen im Uferbereich der Sihl ist eine Konzession erforderlich, die im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erteilt wird. Die Details der Ufergestaltung sind im Rahmen des Bauprojekts in Absprache mit dem AWEL zu klären.

Festlegung Gewässerraum
in einem separaten
Verfahren

In Absprache mit dem AWEL wird der Gewässerraum der Sihl im Abschnitt des Gestaltungsplangebiets nach den entsprechenden gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen abschliessend festgelegt. Die Festlegung erfolgt inhaltlich und zeitlich abgestimmt mit dem Gestaltungsplan in einem separaten Verfahren nach den in der HWSchV beschriebenen Verfahrensschritten.

5. Kommunale Gewässerabstandsline und Zonenplanänderung

Aufhebung der kommunalen Gewässerabstandsline im Bereich des Gestaltungsplans

Entlang der Sihl verläuft eine kommunale Gewässerabstandsline. Die kommunalen Gewässerabstandslinien sind Teil der BZO. Im Bereich des Gestaltungsplanperimeters wird die Gewässerabstandsline durch die detaillierten Festlegungen des Gestaltungsplans Stadthausareal abgelöst. Dieser sieht entlang des Sihlufers vielfältige Raumbezüge zur Sihl und eine Aufwertung des Uferbereichs vor. Die generelle Zielsetzung der Gewässerabstandsline zur Freihaltung der Uferbereiche wird damit durch eine auf die spezifischen örtlichen Verhältnisse abgestimmte Regelung ersetzt. Die Gewässerabstandsline soll daher mit der Festlegung des Gewässerraums aufgehoben werden.

Anpassung der Zonengrenze

Im Bereich des Gestaltungsplans wird eine Begradigung des Grenzverlaufs zwischen den Grundstücken Kat. Nr. 7650 (Stadt Adliswil) und Kat. Nr. 8024 (Gewässerparzelle Sihl, im Eigentum des Kantons) vorgenommen. Dabei wird eine Fläche von 26 m² von der Gewässerparzelle an die Parzelle der Stadt Adliswil übertragen. Die Zonengrenze soll entsprechend dem neuen Grenzverlauf angepasst werden.

Separates Verfahren

Die Aufhebung der Gewässerabstandsline und die Zonenplanänderung erfolgen in einem separaten Verfahren, das ebenfalls inhaltlich und zeitlich mit dem Gestaltungsplan abzustimmen ist.

6. Strassenraumgestaltung Zürichstrasse

Betriebs- und Gestaltungskonzept Zürichstrasse



Verzweigung Zürichstrasse -
Kilchbergstrasse

Mischverkehrslösung mit Mehrzweckstreifen

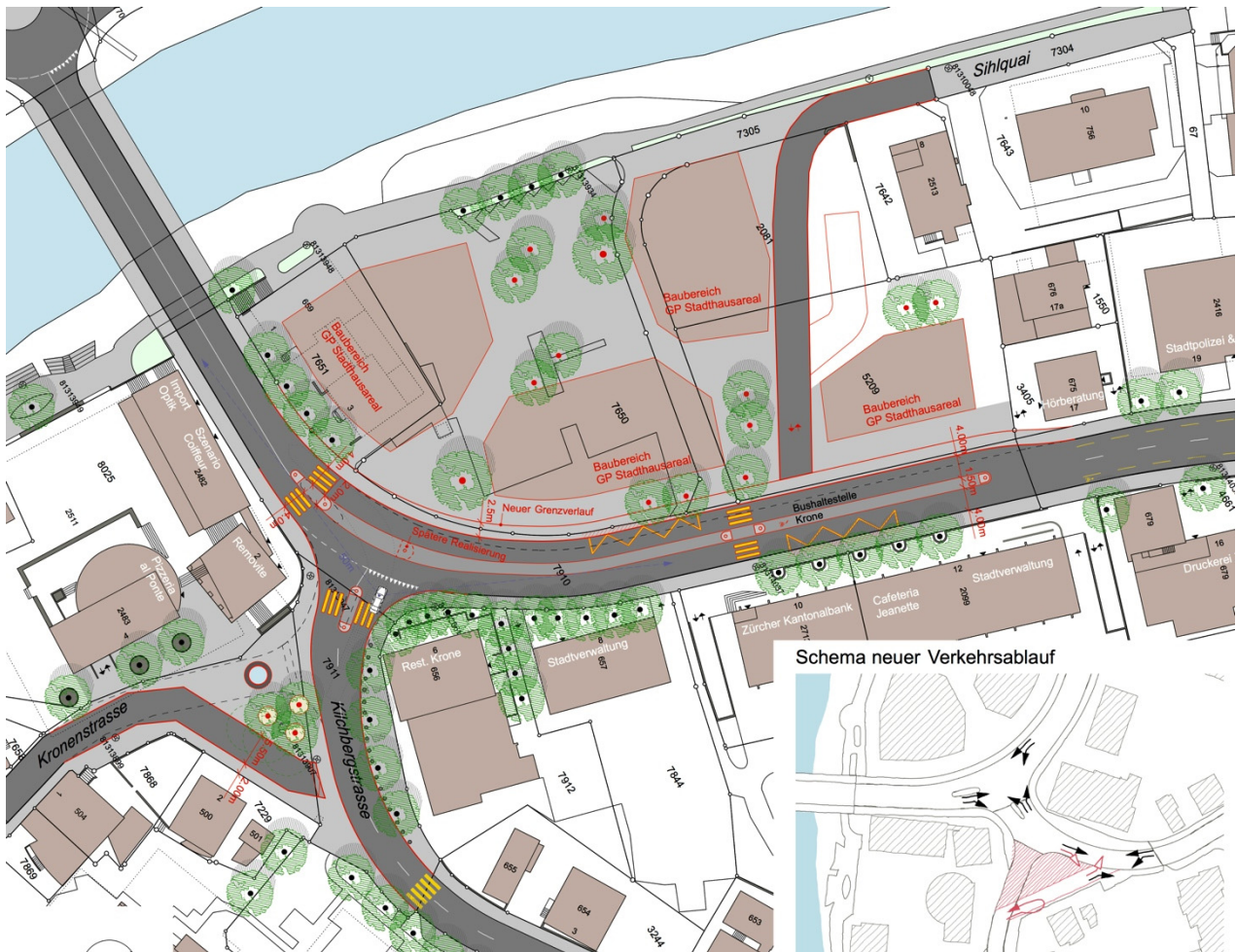
Entlastung Knoten Zürichstrasse

Im Abschnitt des Gestaltungsplangebiets stellen sich aktuell auf der Zürichstrasse und den angrenzenden Strassen verschiedene verkehrstechnische Probleme. Die ohnehin erforderliche Neugestaltung des Strassenraums im Bereich des Gestaltungsplangebiets bietet die Chance, den gesamten Strassenraum inklusive Vorbereiche der Neuüberbauung aus einer Hand zu gestalten.

Das Amt für Verkehr und die Stadt Adliswil haben hierfür ein Betriebs- und Gestaltungskonzept in Auftrag gegeben. Ziel des Betriebs- und Gestaltungskonzepts ist es, in Abstimmung mit der Neuüberbauung auf dem Stadthausareal die angrenzenden Strassenabschnitte zu einem siedlungsorientierten und sicheren Strassenraum umzugestalten. Dabei soll der Strassenraum von Gebäude zu Gebäude umfassend betrachtet und zielgerichtet aufgewertet werden

Das Betriebs- und Gestaltungskonzept sieht im Bereich des Stadthausareals – analog wie in der Albisstrasse im Stadtzentrum – eine Mischverkehrslösung mit einem Mehrzweckstreifen in der Fahrbahnmitte vor. Dazu wird die Fahrbahn auf 9.5 m verbreitert. Die Fussgängerschutzinseln bei den Übergängen werden in den Mehrzweckstreifen integriert. Die Bushaltestellen werden wie bisher als Fahrbahnhofstellen ausgebildet, werden in ihrer Lage jedoch leicht angepasst.

Der Knoten Zürichstrasse wird vom Ausweichverkehr über die Kronenstrasse (Umfahrung des innerstädtischen Abschnitts der Albisstrasse zwischen Bahnhofbrücke und Wachtbrücke) entlastet, indem die Linksabbiegebeziehung von der Kronenstrasse in die Kilchbergstrasse und die Rechtsabbiegebeziehung von der Kilchbergstrasse in die Kronenstrasse unterbunden werden (siehe Schema neuer Verkehrsablauf).



Ausschnitt Betriebs- und Gestaltungskonzept Zürichstrasse
(Suter • von Känel • Wild • AG, Stand Mai 2014)

Strassenraum erhält ein
städtisches, siedlungs-
orientiertes Erscheinungsbild

Die Zürichstrasse erhält mit der Umgestaltung ein städtisches, siedlungsorientiertes Erscheinungsbild. Der Übergang vom zentrumsorientierten Stadthausareal zur eher lockeren Bebauung nördlich des Stadthausareals wird durch den genau an diesem Ort erfolgenden Übergang von der Mischverkehrslösung mit Mehrzweckstreifen zur bestehenden Strassenraumgestaltung akzentuiert.

Landabtretung

Für die Verbreiterung der Zürichstrasse ist auf der Seite des Stadthausareals eine Landabtretung an den Kanton Zürich im Umfang von ca. 186 m² erforderlich. Die Abparzellierung der abzutretenden Fläche soll erst nach dem Verkauf resp. der Baurechtsvergabe an den Investor erfolgen.



Landabtretung für Umgestaltung Zürichstrasse
(Suter • von Känel • Wild • AG, Stand Mai 2014)

7. Baurechtsvertrag, Kaufvertrag

Verträge

Der Kaufvertrag des Grundstücks für die beiden Baubereiche 1 und 2 sowie die beiden Baurechtsverträge für die Abgabe der Grundstücke für die Baubereiche 3, 4 und 5 im Baurecht werden dem Grossen Gemeinderat gleichzeitig mit der Weisung zum Gestaltungsplan unterbreitet.

In den Verträgen werden sämtliche für die Umsetzung des Gestaltungsplans erforderlichen privatrechtlichen Belange geregelt. Ebenso wird die Landabtretung für den Ausbau der Zürichstrasse geregelt.

8. Erläuterungen zu Bestimmungen und Plan

8.1 Kommentare

Kommentarspalte zu den Bestimmungen

Wichtige Kommentare zu den Bestimmungen sind direkt in einer Kommentarspalte in den Bestimmungen vermerkt. Im Folgenden werden ergänzende Erläuterungen zu den Bestimmungen aufgeführt.

8.2 Allgemeine Bestimmungen

Zweck Ziff. 1.1 der Bestimmungen

Der Zweck des Gestaltungsplans orientiert sich an den Zielsetzungen wie sie im Programm zum Investorenwettbewerb aufgeführt sind.

Geltungsbereich Ziffer 1.4 der Bestimmungen

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Kat. Nr. 7651, Kat. Nr. 7650, Kat. Nr. 7305 (Teil), Kat. Nr. 2081, Kat. Nr. 5209 und Kat. Nr. 8024 (Teil Gewässerparzelle) mit einer Fläche von 7'298 m², davon 6'274 m² Bauzonenfläche (nach Zonenplanänderung), inklusive Strassenfläche.

Der Geltungsbereich umfasst in Absprache mit dem AWEL auch den oberen Teil des Sihlufers, soweit dieses in das Konzept zur Sihlufergestaltung (siehe Kap. 4) eingebunden ist. Damit wird die gesamtheitliche Umsetzung des Konzepts zur Sihlufergestaltung sichergestellt.

Verhältnis zur Bauordnung Ziffer 1.5 der Bestimmungen

Grundsätzlich orientiert sich das Richtprojekt an den Vorgaben aus dem Investorenwettbewerb. Bezüglich zulässiger Ausnutzungsziffer und Anzahl Vollgeschosse bzw. Gebäudehöhe sowie bezüglich Grenzabstand wird von der Regelbauweise abgewichen, so dass die Zustimmung des Grossen Gemeinderates Adliswil (Legislative) erforderlich ist.

8.3 Bebauung

Rückbau bestehende Gebäude Ziffer 2.1 der Bestimmungen

Entsprechend der Empfehlung aus den Gutachten zur Schutzwürdigkeit der Liegenschaften Zürichstrasse 1 und 3 soll ein Rückbau erst zugelassen werden, wenn die Erstellung des Ersatzneubaus rechtlich und tatsächlich gesichert ist.

Baubereiche Ziffer 2.2 der Bestimmungen

Die Lage der Hauptgebäude wird im zugehörigen Plan mit Baubereichen festgelegt. Hauptgebäude und besondere Gebäude müssen innerhalb dieser Baubereiche errichtet werden. Ausgenommen sind öffentliche Zugänge zur Tiefgarage und Überdachungen von Abstellplätzen für Zweiräder (vgl. Kap. 8.4). Im Sinne eines ausreichenden Projektierungsspielraums wurden diese Baubereiche etwas grösser als die Gebäudeabmessungen des Richtprojekts festgelegt. Die Baubereiche sind so gelegt, dass die erwünschten Durchblicke zur Sihl gewährleistet sind.

Gebäudehöhen

Die zulässigen Gebäudehöhen gehen von den im Richtprojekt aufgezeigten Geschosszahlen aus. Im Sinne eines ausreichenden Projektierungsspielraums wurden die zulässigen Gebäudehöhen gegenüber den im Richtprojekt dargestellten Koten etwas angehoben (siehe Schnitte). Zusätzliche Geschosse sind dadurch nicht möglich, die Erhöhung dient einzig der Gewährleistung eines ausreichenden Projektierungsspielraums.

Grenzabstand zu Kat. Nr. 3405

Der Grenzabstand des Baubereichs 4 zum Nachbargrundstück Kat. Nr. 3405 beträgt entsprechend den Vorgaben der BZO 6 m. Bei einer Gebäudehöhe über 14 m kommt ein Mehrhöhenzuschlag um das Mass der Mehrhöhe hinzu (§ 260 Abs. 2 PBG). Daher reduziert sich die maximal mögliche Gebäudekote im Baubereich 4 in einem Streifen von 2.40 m Breite von 464.60 m ü. M. auf 462.20 m ü. M. (siehe Schnitt B-B).

Gebäudeabstand

Ziff. 2.4 der Bestimmungen

Der minimale Gebäudeabstand gilt auch für Hauptgebäude in den Baubereichen 2 und 3, obwohl diese Bereiche voneinander nur einen Abstand von 4 m aufweisen. Wird der Anordnungsspielraum in einem Baubereich ganz ausgeschöpft, muss das Hauptgebäude im anderen Baubereich entsprechend zurückversetzt werden.

Geschossflächen

Ziff. 2.8 der Bestimmungen

Für die Berechnung der Nutzungsdichte wird im Sinne einer klaren und eindeutigen Regelung festgelegt, dass entgegen § 255 PBG die Geschossflächen in Unter- und Dachgeschossen auch dazugezählt werden (Ziff. 2.8). Damit ergibt sich bei 10'500 m² Geschossfläche auf einer Grundfläche von 6'274 m² eine Ausnützung von rund 1.67. Die in der Ausschreibung des Investorenwettbewerbs als obere Grenze genannte Ausnützungsziffer von 1.8 wird nicht ganz erreicht.

Entsprechend der vorgesehenen Parzellierung werden die Geschossflächen auf die Baubereiche 1 und 2 (zusammen) sowie auf den Baubereich 3 und den Baubereich 4 (je separat) verteilt. Die Verteilung orientiert sich an den im Richtprojekt ausgewiesenen Geschossflächen. Im Sinne eines angemessenen Projektierungsspielraums ist eine Verlagerung von Geschossflächen zwischen den Baubereichen 3 und 4 im Umfang von maximal 20 % der zulässigen Geschossfläche des kleineren Baubereichs 4 zulässig.

Nutzweise

Ziff. 2.9 der Bestimmungen

Entsprechend den Vorgaben des Investorenwettbewerbs werden verbindlich einzuhaltende Nutzungsanteile festgelegt. Diese sichern die angestrebte Mischnutzung, ermöglichen aber gleichzeitig eine ausreichende Flexibilität, um auf geänderte Nachfragesituationen eingehen zu können.

8.4 Freiraum

Anteil Freiflächen

Ziff. 3.2 der Bestimmungen

Die Gebäudegrundflächen des Richtprojekts betragen gesamthaft 1'880 m². Der Baubereich 5 für besondere Gebäude umfasst eine Fläche von 180 m², was zusammen 33 % der Fläche des Gestaltungsplangebietes (nur Fläche in der Bauzone) entspricht. Der Freiflächenanteil wird entsprechend auf 65 % festgesetzt. Das ist 5 % weniger als im Investorenwettbewerb vorgesehen. Die geringfügige Veränderung ergibt sich infolge der neu vorgesehenen Einhausung der Tiefgarageneinfahrt.

Die Bestimmung der Freifläche stützt sich auf § 256 PBG. Zur Freifläche werden alle unüberbauten Flächen gezählt, auch Strassenflächen und befestigte Platzflächen.

Öffentlich zugängliche Platzflächen

Ziff. 3.3 der Bestimmungen

Die Flächen um die Baubereiche 1 bis 3 sowie die Fläche zwischen Zürichstrasse und Baubereich 4 sollen im Sinne eines städtischen Aussenraumes für die Öffentlichkeit zugänglich bleiben.

Besondere Gebäude sollen diesen öffentlich zugänglichen Raum nicht verstellen. Sie sind daher mit Ausnahme von öffentlichen Zugängen zur darunter liegenden Tiefgarage und mit Ausnahme von Überdachungen von Abstellplätzen für Zweiräder nicht zulässig.

Die Platzflächen dürfen grundsätzlich auch für Aussenbestuhlungen von gastgewerblichen Betrieben genutzt werden. Eine Ausnahme bildet die Platzfläche nördlich des Baubereichs 3. Dort sollen aus Gründen des Lärmschutzes für die benachbarte Liegenschaft Sihlquai 8 keine Aussenbestuhlungen angeordnet werden dürfen.

8.5 Gestaltung

Grundsatz

Ziff. 4.1 der Bestimmungen

Die architektonisch besonders sorgfältige Gestaltung wird durch die Referenzierung auf das Richtprojekt in Ziff. 1.2 und die Gestaltungsanforderungen in Ziff. 4.1 gewährleistet.

Das Hochhaus im Baubereich 1 muss den Anforderungen von § 284 PBG (architektonisch besonders sorgfältige Gestaltung gemäss Abs. 2 sowie keine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Schattenwurf gemäss Abs. 4) genügen. Der Schattenwurf wurde vom projektierenden Architekturbüro im Detail abgeklärt. Es erfahren keine bebaubaren Grundstücke ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters wesentliche Beeinträchtigungen durch Schattenwurf im Sinne von § 284 PBG. Das Hochhaus im Baubereich 1 erfüllt somit konzeptionell die Anforderungen gemäss § 284 PBG.

8.6 Erschliessung und Parkierung

Öffentliche Durchfahrt

Ziff. 5.1 der Bestimmungen

Die Breite der öffentlichen Durchfahrt entspricht einer Zufahrtsstrasse im Sinne des Anhangs der Zugangsnormen. Die Abmessungen der Einfahrt von der öffentlichen Durchfahrt auf die Staatsstrasse sind in Abhängigkeit der Schleppkurven der Fahrzeuge, welche die Durchfahrt benützen (Cars, Entsorgungsfahrzeuge, Lastwagen), zu definieren.

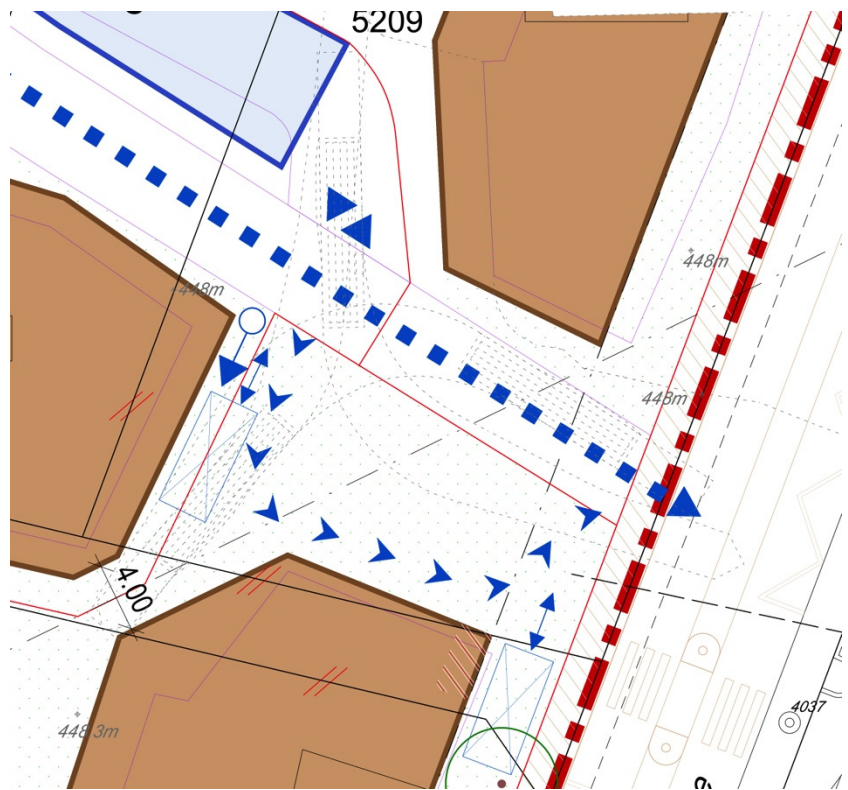
Das Sihlquai ist nach Vollzug der Baurechtsabgabe keine öffentliche Strasse mehr. Der Beschluss über die Aufhebung ist gemäss § 38 des Strassengesetzes öffentlich bekanntzumachen.

Um die Erschliessungsfunktion des Sihlquai auch privatrechtlich zu sichern, ist die Erschliessungsfunktion mit der Baurechtsabgabe als Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

Vorfahrt

Ziff. 5.4 der Bestimmungen

Die Vorfahrt ist auch für Reisebusse befahrbar, wie die nachfolgende Skizze anhand der Schleppkurven zeigt.



Vorfahrt mit Schleppkurven für Reisebusse

Anlieferung

Ziff. 5.5 der Bestimmungen

In den Erdgeschossen aller Neubauten sind Dienstleistungs- bzw. Gewerbenutzungen vorgesehen. Für jeden Baubereich wird darum schematisch eine Stelle für die Anlieferung bezeichnet. Im Rahmen der Planung der Umgebungsgestaltung ist auf eine sichere Zu- und Wegfahrt von diesen Stellen zu achten. Die Anlieferungsstellen sind für Lieferwagen konzipiert. Lastwagen können nur auf der Vorfahrt (Ziff. 5.4) verkehren.

Abstellplätze MIV

Ziff. 5.6 der Bestimmungen

Der Abstellplatzbedarf wurde gemäss der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Adliswil ermittelt. Zu Vergleichszwecken wurde auch der Bedarf gemäss kantonaler Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 ermittelt.

Ermittlung Abstellplatzbedarf Personenwagen																	Total Parkfelder								
Basis: Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Adliswil vom 11.3.1992. Parkfelderzahlen sind teilweise gerundet.																	(auf ganze Parkfelder gerundet)								
Geschoss- flächen in m2 / Anzahl	benötigte Parkfelder Bewohner / Beschäftigte (Grenzbedarf)	benötigte Parkfelder Besucher / Kunden (Grenzbedarf)	massgeblicher Bedarf Bewohner		massgeblicher Bedarf Besucher / Kunden		massgeblicher Bedarf Beschäftigte		Anzahl Parkfelder Bewohner		Anzahl Parkfelder Besucher / Kunden		Anzahl Parkfelder Beschäftigte		Total Parkfelder										
			min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.									
Wohnnutzungen	5'300	1 PP / 80 m2, min. 1 PP pro Whg.	50%	80%	40%	60%	35%	50%	33	53	7	10			40	52	63								
Gewerbe, DL publikumsorientiert	1'300	1 PP / 60 m2	50%	80%	40%	60%	35%	50%			5	8	8	11	13	16	19								
Gewerbe, DL nicht publikumsorientiert	1'300	1 PP / 60 m2	50%	80%	40%	60%	35%	50%			1	2	8	11	9	11	13								
Gastronomie: Hotel mit 39 Zimmern	39	1 PP / 7 Zimmer	50%	80%	40%	60%	35%	50%			8	11	2	3	10	12	14								
Gastronomie: Restaurant mit 50 Plätzen	50	1 PP / 40 Sitzpl.	50%	80%	40%	60%	35%	50%			3	5	0	1	3	4	6								
TOTAL Parkfelder																	33	53	24	36	18	25	75	95	115
Ermittlung Abstellplatzbedarf Personenwagen																	Total Parkfelder								
Basis: Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Okt. 1997. Parkfelderzahlen sind teilweise gerundet.																	(auf ganze Parkfelder gerundet)								
Geschoss- flächen in m2 / Anzahl	benötigte Parkfelder Bewohner / Beschäftigte (Grenzbedarf)	benötigte Parkfelder Besucher / Kunden (Grenzbedarf)	massgeblicher Bedarf Bewohner		massgeblicher Bedarf Besucher / Kunden		massgeblicher Bedarf Beschäftigte		Anzahl Parkfelder Bewohner		Anzahl Parkfelder Besucher / Kunden		Anzahl Parkfelder Beschäftigte		Total Parkfelder										
			min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.									
Wohnnutzungen	5'300	1 PP / 80 m2, min. 1 PP pro Whg. +10% der Bewohner-PP	40%	60%	30%	45%	20%	30%	27	40	3	4			30	36	44								
Büro, DL publikumsorientiert	1'300	1 PP / 80 m2	40%	60%	30%	45%	20%	30%			4	6	3	5	7	9	11								
Büro, DL nicht publikumsorientiert	1'300	1 PP / 80 m2	40%	60%	30%	45%	20%	30%			1	2	3	5	4	6	7								
Gastronomie: Hotel mit 39 Zimmern	39	1 PP / 7 Zimmer	40%	60%	30%	45%	20%	30%			6	9	1	2	7	9	11								
Gastronomie: Restaurant mit 50 Plätzen	50	1 PP / 40 Sitzpl.	40%	60%	30%	45%	20%	30%			3	4	0	0	3	3	4								
TOTAL Parkfelder																	27	40	16	24	8	12	51	63	77

Ziel der Stadt Adliswil: Erhalt der öffentlichen Abstellplätze im Zentrum

Die Berechnungen zeigen erhebliche Unterschiede zwischen den Parkplatzzahlen nach Verordnung der Stadt Adliswil und nach kantonaler Wegleitung.

Es ist die Absicht der Stadt Adliswil, das Angebot an öffentlichen Parkplätzen im Zentrum zu erhalten. Daher sollen auf dem Stadthausareal über den Eigenbedarf der neuen Überbauung hinaus Abstellplätze realisiert werden. Aus baulichen Gründen – infolge des hohen Grundwasserspiegels lässt sich nur ein Untergeschoss realisieren – ist die Zahl der Abstellplätze in der Tiefgarage auf rund 100 Plätze beschränkt. Zusammen mit einzelnen oberirdischen Abstellplätzen ergeben sich gesamthaft rund 110 realisierbare Abstellplätze.

Entsprechend wird die Anzahl der Abstellplätze auf mindestens 90 und maximal 115 Plätze festgelegt. Damit kann sowohl der Eigenbedarf der Überbauung abgedeckt als auch das bestehende Angebot an öffentlichen Parkplätzen im Zentrum erhalten werden.

Öffentliche Abstellplätze

Der Eigenbedarf der Überbauung für Bewohner und Beschäftigte liegt gemäss Ermittlung des Abstellplatzbedarfs nach kantonaler Wegleitung bei maximal 52 Abstellplätzen. Die übrigen Abstellplätze sind für Besucher und Kunden vorgesehen und sollen zusammen mit den zusätzlichen 38 öffentlichen Abstellplätzen öffentlich zugänglich sein und bewirtschaftet werden. Dementsprechend wird im Gestaltungsplan festgelegt, dass mindestens 50 % der Abstellplätze auf dem Gestaltungsplan-gebiet öffentlich zugänglich sein müssen und eine Bewirtschaftungspflicht für diese Plätze gilt.

Abstellplätze Zweiräder
Ziff. 5.7 Bestimmungen

Für die Nutzungen auf dem Areal wurde entsprechend der Richtwerte für die Anzahl der Abstellplätze für Zweiräder (Art. 7 der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Adliswil) die Anzahl Abstellplätze ermittelt.

Ermittlung Abstellplätze Zweiräder	Geschoss- flächen / Anzahl	benötigte Abstellplätze Bewohner / Beschäftigte	Anzahl Abstellplätze Zweiräder Bewohner / Beschäftigte	Anzahl Abstellplätze Zweiräder Besucher / Kunden
Wohnnutzungen	5'300 m ²	1 ZR / 40 m ²	99	33
Gewerbe, DL publikumsorientiert	1'300 m ²	1 ZR pro 2 PP*	11	7
Gewerbe, DL nicht publikumsorientiert	1'300 m ²	1 ZR pro 2 PP*	11	2
Gastronomie: Hotel mit 39 Zimmern	39 Zi.	1 ZR pro 2 PP*	3	10
Gastronomie: Restaurant mit 50 Plätzen	50 Pl.	1 ZR pro 2 PP*	1	4
TOTAL Abstellplätze			125	56

* Normbedarf für Personenwagen-Abstellplätze

Aufgrund der zentralen Lage in Fusswegdistanz zum Bahnhof Adliswil und der knappen Platzverhältnisse (wegen des hohen Grundwasserspiegels ist nur ein Untergeschoss möglich), wird die erforderliche Zahl an die örtlichen Verhältnisse angepasst und gegenüber den Richtwerten in Art. 7 der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze massvoll reduziert.

Regionaler Rad- und Wanderweg

Ziff. 5.9 der Bestimmungen

Eine mögliche neue Linienführung des regionalen Radwegs, die sich am Konzept zur Sihlufergestaltung (Kap. 4) orientiert und weitgehend ausserhalb des Gewässerraums verläuft, ist als Festlegung im Situationsplan aufgeführt. Fussgänger können den chaussierten Bereich zwischen Ufermauer und Baumreihe benutzen.

Die Funktion des regionalen Rad- und Wanderwegs ist in jedem Fall zu gewährleisten. Die Richtbreite des Radwegs beträgt 3 Meter. Der Weg ist zu befestigen (Hartbelag oder mit Fahrrädern befahrbare Chaussierung). Die im Gestaltungsplan eingetragene Linienführung stellt eine mögliche Linienführung dar, die Rahmen des Baubewilligungsverfahrens noch optimiert werden kann. Daher wird festgehalten, dass die genaue Linienführung im Baubewilligungsverfahren festzulegen ist. Die Zugänglichkeit des Rad- und Wanderwegs für die Öffentlichkeit ist durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit zu gewährleisten.

Zufahrt Uferunterhalt

Ziff. 5.10 der Bestimmungen

Die Unterhaltsgruppe des AWEL, Abteilung Wasserbau, benötigt für den Unterhalt des Uferbereichs eine Zufahrt. Diese Zufahrt soll wie heute über den öffentlichen Radweg im etwas flacheren Uferbereich unmittelbar südlich der Steinstufen erfolgen. Dazu ist eine geringfügige Aufschüttung im Uferbereich erforderlich. Eine Verschiebung der Zufahrt ist möglich, soweit die Zugänglichkeit des Vorlands für den Unterhalt gewährleistet ist.

8.7 Ver- und Entsorgung

Abwasser

Ziff. 6.1 der Bestimmungen

Die Entwässerung im Gestaltungsplangebiet erfolgt im Trennsystem. Nicht verschmutztes Regenwasser soll versickert werden oder – falls dies wegen dem hohen Grundwasserspiegel nicht möglich ist – in die Sihl eingeleitet werden. Bei der Einleitung in die Sihl ist ein Rückstau bei Hochwasser durch Rückflussverhinderer zu vermeiden.

Abfallentsorgung

Ziff. 6.2 der Bestimmungen

Aufgrund der innerstädtischen Lage wird auf die Ausweisung von Flächen, die für die Kompostierung geeignet sind (gemäss Art. 38 Abs. 3 BZO) verzichtet.

8.8 Lärmschutz

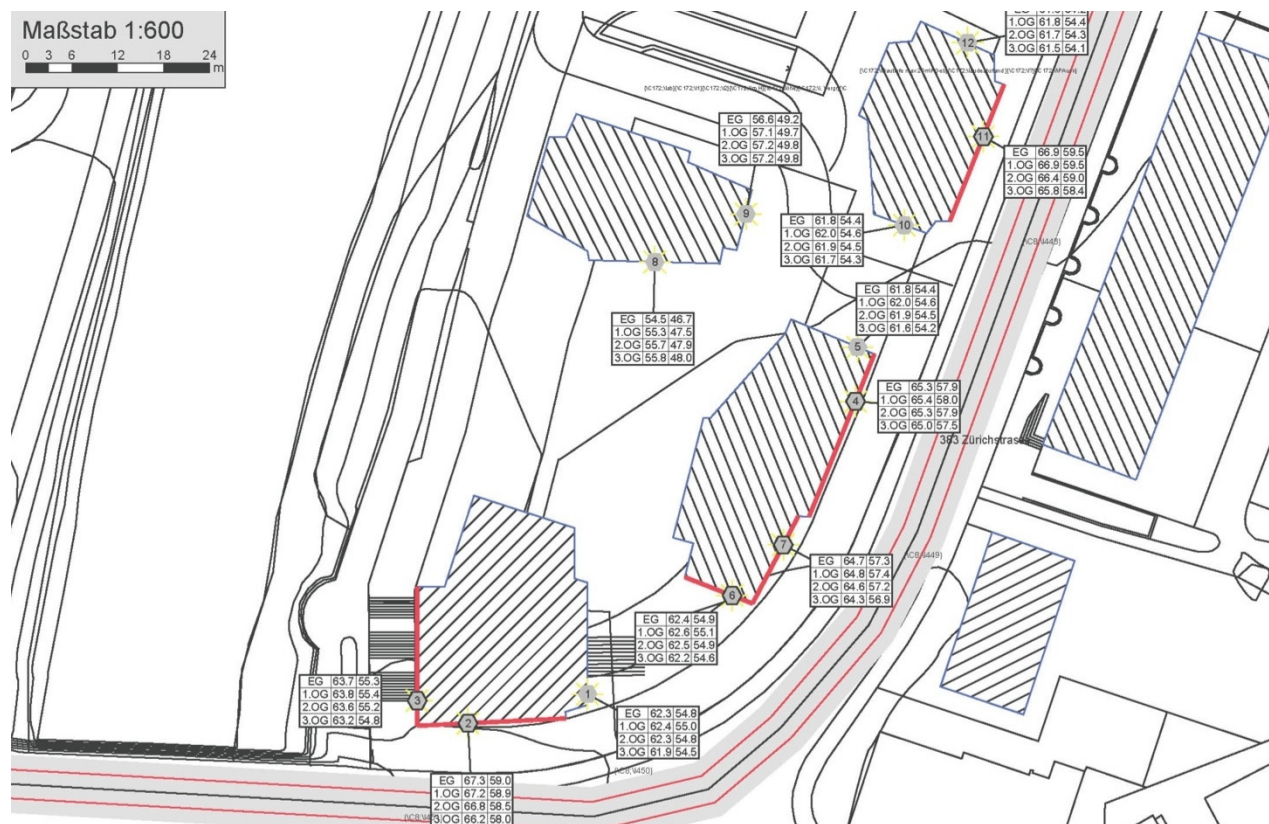
Massnahmen

Ziff. 7.1 der Bestimmungen

Gemäss Lärmgutachten, das im Rahmen des Investorenwettbewerbs ausgearbeitet wurde, werden die Immissionsgrenzwerte der ES III an der zur Zürichstrasse zugewandten Seite um bis zu 4.5 dB(A) (Empfangspunkt 11 bei Haus 3, Nachtwert, EG und 1. OG) überschritten. An den kritischen Empfangspunkten sind keine Wohnnutzungen vorgesehen. Wohnnutzungen sind entlang der Zürichstrasse einzig im Haus 1 ab dem 4. OG vorgesehen. Hier liegt die Lärmbelastung nur noch knapp über dem Immissionsgrenzwert der ES III.

Die Lärmbelastung kann durch verschiedene Massnahmen reduziert werden. So soll durch eine angepasste Grundrissgestaltung ein lärmabgewandtes Lüften der Wohn- und Schlafräume ermöglicht werden. Oder es werden Loggien ausgebildet, die mit einer absorbierenden Deckenunterseite und einer geschlossenen Brüstung ausgestattet werden. Durch diese Massnahmen wird der Lärmpegel am Lüftungsfenster um 3 dB(A) reduziert.

Der definitive Nachweis des Lärmschutzes erfolgt im Baubewilligungsverfahren.



Situationsplan Lärmgutachten

Energiestandard,
Ziff. 8.1 der Bestimmungen

8.9 Energie, Wärmeversorgung

Die Projektierung der Neubauten soll energetisch und ressourcenbezogen vorbildlich entweder entsprechend den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft oder alternativ nach Wahl der Käuferin bzw. Baurechtsnehmerin entsprechend den Vorgaben des Minergie P eco Standards (bzw. Nachfolgelabel) erfolgen. Das Erreichen der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft ist mittels Berechnung gemäss SIA-Effizienzpfad Energie (SIA-Merkblatt 2040 und entsprechende Rechenhilfe, Ausgabe 2011) nachzuweisen. Der SIA-Effizienzpfad Energie ist auf den Absenkpfad in Richtung 2000-Watt-Gesellschaft abgestimmt. Alternativ ist ein Nachweis gemäss Minergie P eco Standard möglich.

Auf die Vorgabe einer zwingenden Zertifizierung wird im Gestaltungsplan aus rechtlichen Gründen verzichtet. Solche Regelungen sind Gegenstand der Baurechts- bzw. Kaufverträge.

9. Mitwirkung

9.1 Auswertung erste Vorprüfung ARE

Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich hat im Vorprüfungsbericht vom 4. Juni 2014 folgende Anträge formuliert:

Antrag 1:
Darstellung des Gestaltungsplanperimeters in den erläuternden Berichten

In den erläuternden Berichten zur Aufhebung der Gewässerabstandslinie sowie zum privaten Gestaltungsplan stimmt der Gestaltungsplanperimeter gemäss Orthofoto im Kapitel "Einleitung" nicht mit dem Perimeter gemäss Situationsplan des privaten Gestaltungsplans überein.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
-----------	---------------------------------

Begründung

Der Hinweis ist korrekt. Die Abgrenzung des Gestaltungsplan-gebiets im Orthofoto ist veraltet und wird angepasst.

Antrag 2:
Lärmschutz
Ziff. 8.8 des Erläuternden Berichts
Begründung des Antrags

Im erläuternden Bericht sei Ziffer 8.8 zum Lärmschutz entsprechend der Begründungen zu korrigieren und zu ergänzen.

Entgegen dem Bericht werden die Pegel entlang der Zürichstrasse nicht nur um 2.3 dB, sondern um 4.5 dB überschritten (massgebend ist der Nachtwert). Zudem sind strassenseitige Loggien nur sinnvoll, wenn sie über einen Zusatznutzen verfügen und betreffend Lärmschutz tatsächlich eine Wirkung aufweisen. Eine bewilligungsfähige Anordnung der Wohnnutzung ist jedoch machbar.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
-----------	---------------------------------

Begründung

Es ist korrekt, dass die maximale Überschreitung am Empfangspunkt 11 zu verzeichnen ist und 4.5 dB (für den Nachtwert) beträgt. An den kritischen Empfangspunkten sind keine Wohnnutzungen vorgesehen. Wohnnutzungen sind entlang der Zürichstrasse einzig im Haus 1 ab dem 4. OG vorgesehen. Hier liegt die Lärmbelastung nur noch knapp über dem Immissionsgrenzwert der ES III. Kap. 8.8 des erläuternden Berichts wird entsprechend angepasst.

Antrag 3:
Ermittlung Bedarf Fahrzeug- und Veloabstellplätze

Es wird empfohlen, die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Adliswil aus dem Jahr 1992 zu aktualisieren und an die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen anzupassen. Bezüglich Bemessung

der Anzahl Veloabstellplätze wird die Übernahme der Bemessungsgrundlagen gemäss der VSS-Norm 640 065 empfohlen.

Entscheid	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
-----------	---------------------------------------

Begründung	Die Änderung der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Adliswil ist Aufgabe der Stadt Adliswil und hat mit dem Gestaltungsplan direkt nichts zu tun. Die Festlegung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen erfolgte unter Berücksichtigung der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (siehe Anträge 20/21).
------------	---

Antrag 4: Unterirdische Bauten Ziff. 2.2 Abs. 4 der Bestimmungen	Es wird empfohlen, Ziff. 2.2 Abs. 4 der Bestimmungen wie folgt zu ergänzen: <i>"Allfällige unterirdische Bauten müssen mindestens 3 m Abstand ab der neuen Staatsstrassengrenze und eine Überdeckung von mindestens 1 m ab Strassenniveau aufweisen."</i>
--	--

Entscheid	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
-----------	---

Begründung	Die Wahl der Höhenlage des Untergeschosses ist wegen des hohen Grundwasserpegels eingeschränkt. Eine Überdeckung von 50 cm wird als ausreichend betrachtet. Die Bestimmungen werden wie beantragt ergänzt, allerdings wird die Höhe der minimalen Überdeckung auf 50 cm beschränkt.
------------	--

Antrag 5: Bepflanzung Ziff. 3.5 der Bestimmungen	Es wird empfohlen, Ziff. 3.5 der Bestimmungen wie folgt zu ergänzen: <i>"Bäume haben gemäss § 14 Abs. 2 Strassenabstandsverordnung (StrAV) einen minimalen Abstand von 2 m ab neuer Staatsstrassengrenze einzuhalten, wenn sie im Interesse des Ortsbildes stehen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist eine Vereinbarung mit der zuständigen Unterhaltsregion betreffend den Abstand der Bäume einzureichen, sofern diese nicht Bestandteil des Betriebs- und Gestaltungskonzeptes sind."</i>
--	--

Entscheid	Der Antrag wird in angepasster Form berücksichtigt.
-----------	---

Begründung Die Ergänzung ist sehr detailliert und weitgehend formuliert. Die Frage der Bepflanzung ist Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Statt einer Ergänzung der Bestimmungen wird die beantragte Ergänzung im Kommentar zu Ziff. 3.5 der Bestimmungen (linke Seite) eingefügt.

Antrag 6:
Anlieferung Die Anlieferungen für sämtliche Dienstleistungen (insbesondere betreffend den Baubereich 1) seien im Situationsplan festzulegen.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
-----------	---------------------------------

Begründung In den Erdgeschossen aller Neubauten sind Dienstleistungs- bzw. Gewerbenutzungen vorgesehen. Für jeden Baubereich wird darum schematisch im Situationsplan eine Stelle für die Anlieferung bezeichnet.

Antrag 7:
Breite der öffentlichen Durchfahrt Es wird empfohlen, Ziff. 8.6 des erläuternden Berichtes wie folgt zu ergänzen:
"Die Breite der "öffentlichen Durchfahrt" auf die Staatsstrasse ist in Abhängigkeit der Schleppkurven der Fahrzeuge wie Cars, Entsorgungsfahrzeuge und Lastwagen zu definieren."

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
-----------	---------------------------------

Begründung Der Hinweis ist sinnvoll und trägt zur Klärung bei.

Antrag 8:
Höhenkoten für Hochwasserschutz Das AWEL empfiehlt im Bericht zu ergänzen, dass die Höhenkoten auf S. 7 (aus der Berechnung des HQ₁₀₀ plus Freibord) in etwa einem HQ₃₀₀ entsprechen.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
-----------	---------------------------------

Begründung Der Hinweis ist korrekt und wird aufgenommen.

Antrag 9:
Zufahrt Uferunterhalt
Ziff. 5.9 der Bestimmungen

Die Zufahrt für den Uferunterhalt wird mit Ziff. 5.8 (*neu Ziff. 5.10*) der Bestimmungen gesichert. Es sei allerdings zu ergänzen, dass nicht nur die Zufahrt an der bezeichneten Stelle zu gewährleisten sei, sondern auch die Zufahrt von ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters bis zur im Plan bezeichneten Stelle.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
------------------	---------------------------------

Begründung

Die Zufahrt für den Uferunterhalt erfolgt über den öffentlichen Radweg. Dieser wird mittels einer Dienstbarkeit gesichert. Darauf wird im erläuternden Bericht entsprechend hingewiesen.

Eine ergänzende Regelung speziell für die Zufahrt zum Zweck des Uferunterhalts ist nicht erforderlich.

Antrag 10:
Terrainanpassung im
Bereich der Zufahrt für den
Uferunterhalt
Begründung des Antrags

Es sei mit einem ergänzenden Querschnitt an der Zufahrtsstelle aufzuzeigen, wie die Terrainanpassung vom Fussweg bis ins Vorland vorgenommen wird.

Die Lage der Zufahrt ist richtig. Allerdings ist gemäss Konzept zur Sihlufergestaltung an derselben Stelle ein Baum geplant (oder bereits bestehend). Dies verunmöglicht eine Zufahrt. Dies ist anzupassen.

Ebenfalls ist nicht klar, wie die Terrainanpassung an der Zufahrtsstelle vorgenommen wird, so dass ein maximales Gefälle von 2:3 entsteht und das Abflussprofil nicht verringert wird. Gemäss den Höhenlinien sowie dem Querschnitt AA' besteht anschliessend an den Fussweg eine Schwelle von ca. 75 cm.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
------------------	---------------------------------

Begründung

Das Konzept zur Sihlufergestaltung wurde entsprechend ergänzt. Die Zufahrt für Unterhaltsfahrzeuge in den Uferbereich wird gewährleistet, indem südlich der Steinstufen das Terrain leicht angehoben wird (vgl. Schnitt DD'). Die geplanten Baumpflanzungen werden angepasst.

Antrag 11:
Gewässerraum

Der Gewässerraum sei in der Legende als "Gewässerraum gemäss Art. 41 a GSchV" zu bezeichnen.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt. Die Planlegende wird entsprechend ergänzt.
------------------	--

Antrag 12:

**Unterirdische Bauten im
Gewässerraum**

Ziff. 2.2 Abs. 4 der Bestimmungen

Begründung des Antrags

Ziff. 2.2 Abs. 4 der Bestimmungen sei wie folgt zu ergänzen:

"Unterirdische Bauten ... , sind unter Vorbehalt von Ziff. 3.5 und gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen auch ausserhalb der Baubereiche zulässig."

Der regionale Radweg verläuft teilweise innerhalb des Gewässerraums. Dieser hat Bestandesgarantie. Der Fussweg ist gemäss Art. 41 c Abs. 1 GSchV zulässig. Unterirdische Gebäude sind im Gewässerraum jedoch nicht zulässig.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
------------------	---------------------------------

Begründung

Die Ergänzung ist begründet und dient zu Klärung der rechtlichen Situation. Ziff. 2.2 Abs. 4 der Bestimmungen wird entsprechend ergänzt und ein Kommentar eingefügt.

Antrag 13:

Richtprojekt

Ziff. 1.2 der Bestimmungen

Begründung des Antrags

Die Konzepte seien zusammen mit dem Plan, den Bestimmungen und dem erläuternden Bericht öffentlich aufzulegen.

In Ziff. 1.2 der Bestimmungen wird auf ein Richtprojekt für die Überbauung und ein Projektkonzept für die Umgebungsgestaltung verwiesen. Diese Konzepte gelten als zu beurteilende Unterlagen und sind dem Dossier beizulegen oder im Bericht explizit als diese Konzepte auszuweisen und zu erläutern. Beim Konzept zur Sihlufergestaltung sind beispielsweise nicht alle Querprofile abgebildet.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
------------------	---------------------------------

Begründung

Die kompletten Richtprojekte für die Überbauung und die Umgebungsgestaltung werden dem Gestaltungsplan in einem separaten Dossier beigelegt. Darauf wird im Kommentar zu Ziff. 1.2 hingewiesen.

Antrag 14:

**Sitzstufen im Uferbereich der
Sihl**

Punktuelle Sitzstufen bis max. 3.0 m Länge im Sinne einer Ausnahme nach Art. 41 c Abs. 1 Satz 2 GSchV können vorbehaltlich der Anträge des ARE und der Zonenkonformität bewilligt werden.

Begründung des Antrags

Im vorliegenden Fall überwiegen aufgrund des hohen ökologischen Werts der Sihl die naturbezogenen Interessen. Zur optimalen Ausnutzung des ökologischen Potenzials muss der Uferbereich jedoch naturnah gestaltet werden, was die Ausgestaltung der sehr langen, dominanten Sitzgelegenheiten gemäss Richtprojekt miteinschliesst. Eine Erholungsnutzung im Gewässerraum ist nicht ausgeschlossen, ebenso punktuelle bis max. 3.0 m lange Sitzgelegenheiten mit einem kleineren Abstand zwischen den einzelnen Sitzreihen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Das Konzept zur Sihlufergestaltung wurde durch den Landschaftsarchitekten entsprechend überarbeitet. Neu sind drei Reihen mit bis zu max. 3 m langen Steinstufen vorgesehen, die als Sitzgelegenheit genutzt werden können. Die Steinstufen weisen einen Abstand von 0.5 m auf.

Antrag 15:
Aufhebung
Gewässerabstandslinie

Da ein inhaltlicher Zusammenhang besteht, sei im erläuternden Bericht darzulegen, weshalb in Bezug auf ihren damaligen Zweck auf die Gewässerabstandslinie verzichtet werden kann.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Begründung zur Aufhebung der Gewässerabstandslinie wird in Kap. 5 des erläuternden Berichts ergänzt.

Antrag 16:
Koordination von Planungsverfahren und Gewässerraumfestlegung

Begründung des Antrags

Es sei zu beachten, dass spätestens die öffentliche Auflage sowohl der Planungsverfahren (Gestaltungsplan und Aufhebung Gewässerabstandslinie) als auch der Gewässerraumfestlegung zwingend gleichzeitig zu erfolgen haben.

Die Gewässerraumfestlegung kann erst verfügt werden, wenn sowohl der Gestaltungsplan als auch die Aufhebung der kommunalen Gewässerabstandslinie von der Gemeinde festgesetzt wurden.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Koordination der beiden Verfahren "Gestaltungsplan" und "Gewässerraumfestlegung" wird gewährleistet.

Antrag 17:
Abweichungen von der
Regelbauweise

Es wird vom ARE darauf hingewiesen, dass nebst den im letzten Abschnitt in Kapitel 8.2 erwähnten Abweichungen auch bezüglich des Grenzabstandes von der Bauordnung abgewichen wird.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
-----------	---------------------------------

Begründung

Der Hinweis ist korrekt. Kap. 8.2 des erläuternden Berichts wird entsprechend ergänzt.

Antrag 18:
Baumpflanzung auf der
Gewässerparzelle

Es wird vom ARE darauf hingewiesen, dass auf der Gewässerparzelle – wie schematisch im Situationsplan dargestellt – nur in Absprache mit dem AWEL neue Bäume gepflanzt werden dürfen.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
-----------	---------------------------------

Begründung

Der Hinweis ist korrekt. Der Kommentar zu Ziff. 3.5 Abs. 2 der Bestimmungen wird entsprechend ergänzt.

Antrag 19:
Abweichungen von der
Energieplanung

Es wird vom ARE darauf hingewiesen, dass gemäss kommunaler Energieplanung das Areal im Erdgasgebiet liegt. Abweichungen von energieplanerischen Festlegungen sind möglich, jedoch zu begründen.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
-----------	---------------------------------

Begründung

Adliswil verfolgt das Ziel der 2'000-Watt-Gesellschaft und ist Energiestadt. Gemäss Energieprogramm 2010-2014 wird die kommunale Energieplanung aktualisiert und auf die weitergehenden Ziele ausgerichtet. In diesem Zusammenhang werden auch die Erdgasversorgungsgebiete überprüft. Die in Ziff. 8.1 der Bestimmungen festgehaltenen energetischen Standards sind mit dem Ziel der 2'000-Watt-Gesellschaft kompatibel.

Antrag 20/21:
Abstellplätze MIV
Ziff. 5.6 der Bestimmungen

Es wird vom ARE empfohlen, die Parkierungs-Bestimmungen für das Gestaltungplangebiet gemäss der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" (Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997) festzulegen und eine der ÖV-Erschliessung entsprechende Reduktion der zulässigen Parkplätze vorzusehen. Für Kunden- und Besucher-Parkplätze wird empfohlen, eine Pflicht zu einer im Hinblick auf eine Verkehrsumlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel lenkungswirksamen Parkplatz-Bewirtschaftung festzulegen (nutzungsgebunden und gebührenpflichtig degressiv ab der ersten Minute).

Begründung des Antrags

Auf dem Gestaltungsplangebiet liegt die Luftschadstoffbelastung durch Stickstoffdioxid (NO₂) wie auch durch Feinstaub (PM₁₀) im Bereich der Jahresmittel-Immissionsgrenzwerte der Luftreinhalte-Verordnung (LRV) und darüber.

Das Gestaltungsplangebiet ist sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln (öV) erschlossen. Die öV-Erschliessung entspricht der Güteklasse A gemäss der kantonalen "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen".

Entscheid	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
-----------	---

Begründung

Die Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Adliswil lässt die Erstellung von maximal 115 Abstellplätzen auf dem Areal zu. Die ergänzend vorgenommene Berechnung der Anzahl Abstellplätze nach der kantonalen Wegleitung ergibt für den Eigenbedarf der Nutzungen auf dem Areal minimal 51 und maximal 77 Abstellplätze. Für Besucher und Kunden des Areals ergeben sich minimal 16 und maximal 24 Abstellplätze. Die Stadt wünscht sich wie bisher rund 30 bis 40 öffentliche Abstellplätze auf dem Areal. Entsprechend wird am Maximum von 115 Abstellplätzen gemäss Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Adliswil festgehalten. Von den Abstellplätzen müssen mindestens 50 % öffentlich zugänglich sein.

Der im Gestaltungsplan festgelegte Maximalwert liegt um 38 Plätze über dem Maximalwert gemäss kantonomer Wegleitung. Damit wird einerseits den Vorgaben der kommunalen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze entsprochen und andererseits kann neben dem Eigenbedarf der Überbauung der ausgewiesene öffentliche Bedarf an Abstellplätzen im Zentrum abgedeckt werden.

Die Parkplatzbewirtschaftung der öffentlich zugänglichen Abstellplätze ist in Ziff. 5.6 Abs. 2 der Bestimmungen festgehalten. Die Tarifgestaltung ist Gegenstand der Baubewilligung.

Antrag 22:
Versickerung von nicht verschmutztem Regenwasser

Nicht verschmutztes Regenwasser sei zu versickern oder falls dies wegen dem hohen Grundwasserspiegel nicht möglich ist, in die Sihl einzuleiten.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
-----------	---------------------------------

Begründung

Der Hinweis ist korrekt. Kap. 8.7 des erläuternden Berichts wird entsprechend ergänzt.

Antrag 23:
Bauten im Gewässerschutz-
bereich A_u

Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
-----------	---------------------------------

Begründung

Der Hinweis ist korrekt. Der Abschnitt zum Grundwasser in Kap. 2.4 des erläuternden Berichts wird entsprechend ergänzt.

Antrag 24:
Zonenvorschriften
Zentrumszone Ost

Im erläuternden Bericht unter Kap. 2.2 Nutzungsplanung seien die zwei letzten Sätze und die Aussage betreffend den Wohnanteil wegzulassen. Sie betreffen die Zentrumszone West.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
-----------	---------------------------------

Begründung

Der Hinweis ist korrekt. Kap. 2.2 des erläuternden Berichts wird entsprechend geändert.

9.2 Öffentliche Auflage, Anhörung, zweite Vorprüfung

Öffentliche Auflage

Die Unterlagen wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 6. Februar bis 7. April 2015, öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und Einwendungen dagegen einreichen. Während der Auflagefrist gingen 4 Einwendungen gegen den Gestaltungsplan ein.

Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurden die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) sowie die Nachbargemeinden Kilchberg, Stallikon, Langnau und Zürich zur Anhörung eingeladen. Seitens der Gemeinden ergaben sich keine Bemerkungen bzw. Einwendungen zum Gestaltungsplan. Die ZPZ stellte zwei Anträge, auf die weiter unten eingegangen wird.

Vorprüfung ARE

Der private Gestaltungsplan, bestehend aus dem Situationsplan, den Bestimmungen und dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, wurde dem Kanton (ARE) zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht. Der Kanton hat mit Schreiben vom 15. April 2015 zum Gestaltungsplan Stellung genommen.

Eingehende Prüfung

Der Stadtrat hat sämtliche Einwendungen und Anträge eingehend geprüft. Soweit er sich der Meinung der Einwender ganz oder teilweise anschliessen konnte, wurde die Vorlage entsprechend angepasst.

Bericht zu allen Einwendungen

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Dieser Bericht zu den Einwendungen ist vom Grossen Gemeinderat mit der Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan zur Kenntnis zu nehmen (separater Bericht).

9.3 Auswertung Anhörung

Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) hat in ihrer Stellungnahme vom 9. April 2015 folgende zwei Anträge formuliert:

Antrag 1: Machbarkeit Tramverlängerung auf Zürichstrasse Begründung des Antrags

Die ZPZ hält es für unabdingbar, dass die Machbarkeit einer Tramverlängerung im Querschnitt der Zürichstrasse aufgezeigt wird.

Die Option einer Tramverlängerung ist im Regio-ROK 2011, geplanter regionaler Richtplaneintrag mit zwei Varianten der Linienführung gemäss Regio-ROK E-2015 enthalten.

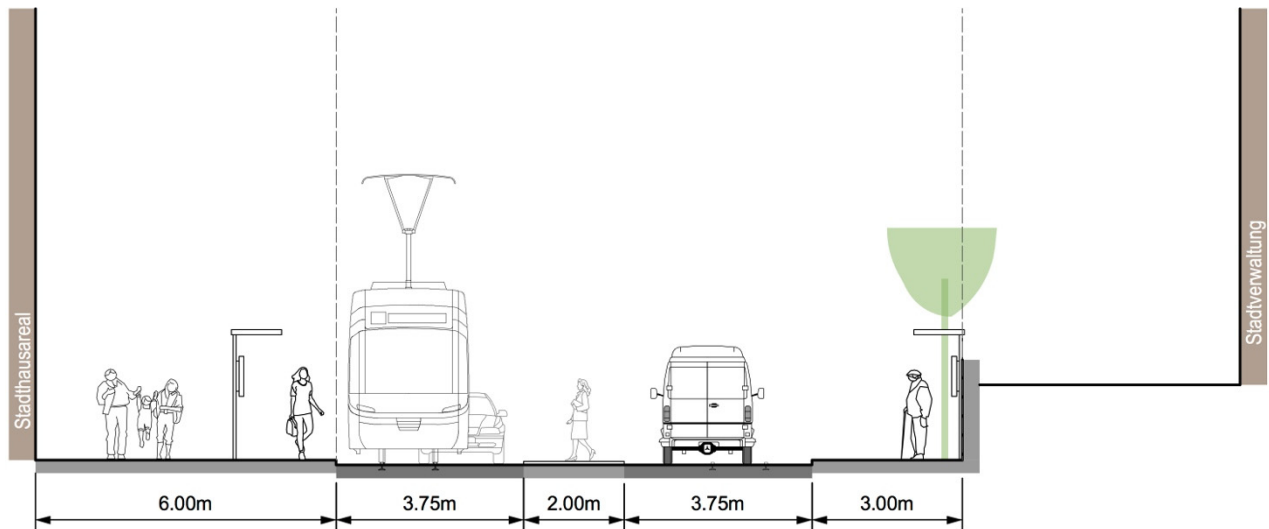
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
-----------	---------------------------------

Begründung

Die Zürichstrasse wird im Bereich des Gestaltungsplangebiets auf 9.5 m verbreitert. In der nördlichen Fortsetzung beträgt die Fahrbahnbreite der Zürichstrasse 8.0 m. Ein Tram kann hier einzig auf der Strasse geführt werden, eine Eigentrassierung ist ohne erheblichen Landerwerb und den Abbruch von diversen Liegenschaften entlang der Zürichstrasse nicht möglich.

Wie der untenstehende Schemaschnitt zeigt, ist eine Kap-Haltestelle für ein Tram auf der Zürichstrasse im Bereich der bestehenden Bushaltestelle realisierbar. Die auf 9.5 m verbreiterte Fahrbahn ist hierfür ausreichend. Die Machbarkeit ist somit nachgewiesen.

Platzbedarf 9.50 m Fahrbahn und je min 2.05 m Haltestellenbereich



Schemaschnitt Kap-Haltestelle Zürichstrasse Adliswil (nicht massstäblich)

Aus Sicht der Stadt Adliswil weist die Tramverlängerung keine hohe Priorität auf. Die geplante Taktverdichtung auf der SZU-Linie wird die Erschliessungsqualität des Zentrums von Adliswil auch ohne Tramverlängerung weiter verbessern.

Antrag 2: Festlegung Sihluferweg als öffentlicher Fuss- und Radweg

Begründung des Antrags

Der Sihluferweg ist im Gestaltungsplan als öffentlicher Fuss- und Radweg festzulegen.

Der Sihluferweg ist im regionalen Richtplan als bestehender Fuss- und Radweg festgelegt.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
-----------	---------------------------------

Begründung	Im Gestaltungsplan ist der öffentliche Fuss- und Radweg als Information dargestellt. Die öffentlichen Fusswegverbindungen werden in Ziff. 5.8 der Bestimmungen verbindlich festgelegt, die Radwegverbindung jedoch nicht. Der regionale Fuss- und Radweg wird durch Aufnahme einer entsprechenden Bestimmung im Gestaltungsplan (neue Ziff. 5.9) gesichert.
------------	---

9.4 Auswertung zweite Vorprüfung ARE

Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich hat im zweiten Vorprüfungsbericht vom 15. April 2015 folgende Anträge formuliert:

Antrag 1:
Signatur des Rad- und
Wanderwegs
Situationsplan

Zur besseren Lesbarkeit der Signatur des Rad- und Wanderwegs wird empfohlen, die selbe Signatur wie im regionalen Richtplan anzuwenden.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
-----------	---------------------------------

Begründung	Der Rad- und Wanderweg wird im Situationsplan neu mit roten Punkten bzw. Quadraten dargestellt.
------------	---

Antrag 2:
Maximaler Perimeter für die
Sitzstufen
Situationsplan

Der mögliche maximale Perimeter für die Sitzstufen ist als schraffierte Fläche im Situationsplan festzulegen.

Begründung des Antrags

Die genaue Anordnung, Grösse und Anzahl der Sitzstufen ist noch nicht zufriedenstellend und sollte nicht dermassen exakt im Situationsplan eingezeichnet sein (siehe erläuternden Bericht, Kapitel Sihlufergestaltung).

Entscheid	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
-----------	---------------------------------------

Begründung	Die Sitzstufen sind Teil des Richtprojekts und sind kein Genehmigungsinhalt des Gestaltungsplans. Sie bilden den aktuellen Stand der Planung ab und zeigen eine in Absprache mit dem AWEL entwickelte, realisierbare Lösung auf. Das AWEL wünscht, dass die entwickelte Lösung für die Sitzstufen als Richtprojekt im Gestaltungsplan dargestellt wird. Eine Darstellung des Perimeters für die Sitzstufen als schraffierte Fläche wäre zu wenig konkret und genügt den Anforderungen nicht. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können am Projekt für die Sitzstufen noch Änderungen vorgenommen werden.
------------	---

Antrag 3:
Rückbau bestehende
Gebäude

Ziff 2.1 der Bestimmungen

Begründung des Antrags

Der Art. 2.1 zum Rückbau bestehender Gebäude ist im Sinne der Begründung zu ergänzen.

Der Rückbau ist nicht nur zulässig, wenn die Erstellung des Ersatzneubaus rechtlich und tatsächlich gesichert ist, sondern auch, wenn bloss die Inventarentlassung der beiden kommunalen Schutzobjekte rechtskräftig ist. Zudem ist zu ergänzen, dass das städtebauliche Bauungskonzept auch funktioniert, wenn die Inventarobjekte bestehen bleiben und der Tower auf dem Baubereich 1 deswegen nicht realisiert wird.

Entscheid	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
------------------	---------------------------------------

Begründung

Das Projektkonzept aus dem Investorenwettbewerb geht explizit von einem Rückbau der Liegenschaften Zürichstrasse 1 und 3 aus. Ohne diesen Rückbau wird das Konzept zu einem städtebaulich unbefriedigenden Torso. Auch auf funktionaler Ebene bestehen Verknüpfungen zwischen dem Baubereich 1 und den übrigen Baubereichen, so im Bereich der Untergeschosse. Wenn die Liegenschaften Zürichstrasse 1 und 3 erhalten bleiben müssten, würde das Bauungskonzept nicht mehr funktionieren und die Planung müsste neu aufgestellt werden.

Das Rechtsmittelverfahren zur Entlassung der Liegenschaften Zürichstrasse 1 und 3 soll vor der Einreichung des Gestaltungsplans zur Genehmigung durch die Baudirektion abgeschlossen sein. Sollte sich die Inventarentlassung als nicht zulässig erweisen, so würde die Planung für das Stadthausareal grundlegend neu überdacht.

Antrag 4:
Grundsätze Freiraum

Ziff. 3.1 der Bestimmungen

Dieser Artikel ist mit einem Absatz zu ergänzen, dass die hohe Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums und die Zugänglichkeit an das Sihlufer durch Sitzstufen innerhalb der im Situationsplan ausgewiesenen Fläche zu gewährleisten ist.

Entscheid	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
------------------	---------------------------------------

Begründung

Die Sitzstufen sind Teil des Richtprojekts und sind kein Genehmigungsinhalt des Gestaltungsplans. Sie bilden den aktuellen Stand der Planung ab.

Sie auch Erläuterungen zum Antrag 2.

Entscheid

Begründung

Antrag 6:
Abstellplätze MIV
Ziff. 5.6 der Bestimmungen

Entscheid

Begründung

Antrag 7:
Energiestandard
Ziff. 8.1 der Bestimmungen
Begründung des Antrags

Begründung des Antrags

Entscheid

Begründung

Der Hinweis zur Überarbeitung der kommunalen Energieplanung wird zur Kenntnis genommen.

Antrag 8:
Inkrafttreten

Ziff. 9.2 der Bestimmungen

Begründung des Antrags

Die Voraussetzung der rechtskräftigen Inventarentlassung für das Inkrafttreten des Gestaltungsplans ist zu streichen.

Planerlasse sind nach ihrer Rechtskraft grundsätzlich sofort und ungeteilt in Kraft zu setzen (vgl. René Wiederkehr/Paul Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Rz 734). Eine Verknüpfung mit dem Verfahren um Entlassung der Liegenschaften Zürichstrasse 1 und 3 aus dem Inventar der potenziellen kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung ist entsprechend nicht zulässig.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
------------------	---------------------------------

Begründung

Zu Klärung der Rechtslage betreffend Koordination des Verfahrens der Inventarentlassung mit dem Verfahren zur Gestaltungsplanung hat der Stadtrat bei Rechtsanwältin lic. iur. Marianne Kull, Zürich, ein Rechtsgutachten eingeholt. Das Rechtsgutachten vom 21. Mai 2015 kommt zum Schluss, dass die ursprünglich vorgesehene gleichzeitige Behandlung von Rekursen gegen die Inventarentlassung und die Festsetzung des Gestaltungsplans gemäss der heutigen Rechtslage nicht mehr möglich ist. Im Sinne einer Vorfrage muss die Inventarentlassung vorgängig in einem separaten Rechtsmittelverfahren geklärt werden, bevor die Baudirektion die Genehmigung des Gestaltungsplans erteilen kann.

Da zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des privaten Gestaltungsplans Stadthausareal die Frage der Inventarentlassung der beiden Liegenschaften Zürichstrasse 1 und 3 bereits geklärt ist, kann die in Ziff. 9.2 formulierte Verknüpfung der beiden Geschäfte gestrichen werden.

Antrag 9:
Gewässerraum entlang der Sihl

Erläuternder Bericht, Kap. 4, S. 17

Begründung des Antrags

Das Konzept zur Sihlufergestaltung ist mit dem Querprofil AA' zu ergänzen oder ansonsten wird empfohlen, den Schnitt nicht in der Situation abzubilden.

Im Konzept zur Sihlufergestaltung wird der Schnitt AA' weiterhin in der Situation und im Ausschnitt Sitzstufen eingezeichnet, jedoch ist das entsprechende Querprofil anschliessend nicht abgebildet. Das Querprofil AA' ist hinzuzufügen oder ansonsten empfehlen wir, den Schnitt nicht in der Situation abzubilden.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
------------------	---------------------------------

Begründung

Der Schnitt AA' ist nicht vorhanden. Stattdessen liegt fast am selben Ort der Schnitt DD' vor.

Antrag 10:
Gewässerraum entlang der Sihl

Erläuternder Bericht, Kap. 4, S. 16 und 17

Begründung des Antrags

Das Sihluferkonzept ist zu überarbeiten, so dass eine punktuelle Anlage von Sitzstufen, die mit einer naturnahen Gestaltung vereinbar ist, gewährleistet wird.

Die Anpassungen sind auch im technischen Bericht zur Gewässerraumfestlegung zu machen.

Das Gebiet kann als dicht überbaut angesehen werden. Überwiegende wasserbauliche Interessen stehen den Sitzstufen nicht entgegen. Da das Abflussprofil nicht verringert wird, ist die Hochwassersicherheit gegeben, sofern die Bedingungen bezüglich Zugänglichkeit zu Unterhaltszwecken erfüllt werden. Die Interessen der Siedlungsentwicklung und des Städtebaus sind aus wasserbaulicher Sicht in diesem Abschnitt höher zu gewichten als die naturbezogenen Interessen aufgrund des hohen ökologischen Werts der Sihl. Allerdings ist die Grösse und Anordnung der Stufen noch nicht überzeugend. Die vorgesehenen Steinstufenreihen sind fast identisch mit den im 1. Projekt geplanten, langen Steinstufen. Es handelt sich aber nach wie vor nicht um die geforderte punktuelle Anlage von Sitzstufen, die mit einer naturnahen Gestaltung vereinbar ist.

Entscheid	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
-----------	---------------------------------------

Begründung

Die Anlage der Sitzstufen wurde am 10.9.2014 mit dem AWEL besprochen. Es wurden seitens des AWEL keine Vorbehalte geäussert.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können am Projekt für die Sitzstufen noch Änderungen vorgenommen werden.

Antrag 11:
Gewässerraum entlang der Sihl

Erläuternder Bericht, Kap. 4, S. 16

Begründung des Antrags

Der Uferbereich ist naturnah zu gestalten. Für die Gestaltung sind ausschliesslich standortgerechte, einheimische Pflanzen und regionaltypische Materialien zu verwenden.

Die Details der Ufergestaltung werden gemäss dem erläuternden Bericht zum privaten Gestaltungsplan vom 5.11.2014 und dem technischen Bericht zur Gewässerraumfestlegung vom 5.11.2014 im Rahmen des Bauprojekts in enger Zusammenarbeit mit dem AWEL erarbeitet. Dabei sind die Anforderungen an eine naturnahe Gestaltung zu berücksichtigen. Es sollen ausschliesslich standortgerechte, einheimische Pflanzen und regionaltypische Materialien verwendet werden.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
-----------	---------------------------------

Begründung

Diese Formulierung entspricht bis auf die regionaltypischen Materialien den Vorgaben von Art. 41c GSchV. Die Vorgabe betreffend Verwendung regionaltypischer Materialien wird in Kap. 4 sowie in Kap. 3.2 des technischen Berichts zur Gewässerraumfestlegung aufgeführt.

In Ziff. 3.5 der Bestimmungen wird ergänzt, dass für die Bepflanzung der Freiräume einheimische und standortgerechte Pflanzen und Bäume zu verwenden sind.

Antrag 12:
Erschliessung und
Parkierung

Erläuternder Bericht, Kap. 8.6, S. 27
(neu S. 28)

Es wird empfohlen, die Parkierungs-Bestimmungen für das Gestaltungsgebiet gemäss der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" (Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997) festzulegen.

Werden auf dem Areal mehr als 77 Abstellplätze MIV als zulässig festgelegt, ist im Erläuterungsbericht (S. 27) auf den Verweis zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 zu verzichten und folgende Formulierung zu wählen: "Der Abstellplatz-Bedarf wurde gemäss der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Adliswil ermittelt. "

Begründung des Antrags

Im Hinblick auf die sehr gute Erschliessung des Gestaltungsplangebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Güteklasse A) und zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsemissionen empfehlen wir wie bereits in der 1. Vorprüfung, die Parkierungs-Bestimmungen für das Gestaltungsplangebiet gemäss der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" (Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997) festzulegen und eine der öV-Erschliessung entsprechende Reduktion der zulässigen Parkplätze vorzusehen. Für Kunden- und Besucher-Parkplätze sowie die öffentlichen Parkplätze empfehlen wir für die Parkplatz-Bewirtschaftung eine nutzungsgebundene degressive Gebührenpflicht ab der ersten Minute.

Sollte in der Festlegung 5.6 (Abstellplätze MIV) an einer maximalen Stellplatzzahl von mehr als 77 Abstellplätzen festgehalten werden, beantragen wir, im Erläuterungsbericht (S. 27, neu S. 28) bezüglich der Ermittlung des Abstellplatzbedarfs nicht auf die Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen zu verweisen.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Antrag wurde bereits in der ersten Vorprüfung behandelt (siehe Erläuterungen zu den Anträgen 20/21 in Kap. 9.2).

Der Verweis im erläuternden Bericht auf die Parkplatzzahl gemäss kantonaler Wegleitung erfolgt einzig zu Vergleichszwecken. Dies wird im Bericht klargestellt.

Antrag 13:
Erschliessung und
Parkierung

Erläuternder Bericht, Kap. 8.6, S. 30
(neu S. 31)

Begründung des Antrags

Der Abschnitt zur Zufahrt für den Uferunterhalt auf S. 30 (neu S. 31) des erläuternden Berichts ist gemäss nebenstehenden Erläuterungen zu korrigieren.

Bezüglich der Zufahrt für den Uferunterhalt wird Ziff. 5.9 (neu 5.10) der Bestimmungen nicht ergänzt. Es ist daher im erläuternden Bericht auf S. 30 (neu S. 31), Abschnitt "Zufahrt Uferunterhalt" aufzuführen, dass die Zufahrt zur im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle über den öffentlichen Radweg erfolgt. Die Zugänglichkeit des Radwegs für die Öffentlichkeit und somit für den Gewässerunterhalt wird mit der auf Seite 30 erwähnten Grunddienstbarkeit gewährleistet. Zudem ist der Satz "Eine Verschiebung ist möglich, soweit die Funktion gewährleistet ist" nicht verständlich. Es ist unklar, was verschoben und welche Funktion gemeint ist. Wir vermuten, dass eine Verschiebung der Zufahrtsstelle möglich sein soll, sofern die Zugänglichkeit des Vorlandes für den Unterhalt gewährleistet ist. Der Satz ist zu ergänzen.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
------------------	---------------------------------

Begründung

Der Text in Abschnitt "Zufahrt Uferunterhalt" auf S. 30 (neu S. 31) des erläuternden Berichts wird im Sinne des Vorschlags angepasst.

Antrag 14:
Verfahrensablauf

Erläuternder Bericht, Kap. 11

Begründung des Antrags

Der Verfahrensablauf in Kapitel 11 ist zu aktualisieren.

Aufgrund einer Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zum 1. Juli 2014 ist zu beachten, dass die Genehmigung von kommunalen Richt- und Nutzungsplänen durch die Baudirektion unmittelbar nach der Festsetzung der Vorlage erfolgt. Anschliessend beginnt die 30-tägige Rekursfrist. Es ist neu eine gemeinsame Publikation bzw. ein gemeinsamer Rekursfristlauf nach der Genehmigung des privaten Gestaltungsplans sowie der Festlegung des Gewässerraums durch die Baudirektion notwendig. Daher ist der Verfahrensablauf in Kap. 11 zu aktualisieren.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
------------------	---------------------------------

Begründung

Der Verfahrensablauf sah bisher eine vorgängige Genehmigung und Rechtskraft der Gewässerraumfestlegung vor. Die Zusammenfassung der Verfahrensschritte führt zu einer Vereinfachung und zu Zeitersparnis.

Antrag 15:
Grundwassersituation
Erläuternder Bericht, Kap. 2.4, S. 11

Die Erläuterungen zur Grundwassersituation (S. 11 erläuternder Bericht) sind zu präzisieren.

Begründung des Antrags

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gebiet des Grundwasserstroms von Adliswil und im Gewässerschutzbereich A_u. Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich (vgl. GIS-Browser, www.maps.zh.ch) liegt der mittlere Grundwasserspiegel am Nordrand des Perimeters auf ca. 442.5 bis ca. 443.5 m ü. M. am Südrand. Der höchste Grundwasserspiegel liegt ca. 2.0 m höher auf ca. 444.5 bis 445.5 m ü. M.

Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die kantonale Bewilligungspraxis ist im AWEL-Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleiten und Grundwasserschutzzonen" (Download www.grundwasser.zh.ch -> Bauen im Grundwasser) beschrieben. Für Bauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz, Art. 19 Gewässerschutzgesetz, Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung) erforderlich.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
------------------	---------------------------------

Begründung

Die zusätzliche Präzisierung der Angaben zur Grundwassersituation ist grundsätzlich sinnvoll. Der Text in den Abschnitten "Grundwasser" und "Gewässerschutz" auf S. 11 des Erläuternden Berichts wird im Sinne des Vorschlags angepasst.

10. Auswirkungen

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird Folgendes erreicht:

Ortsbauliche Aspekte

Die neue Überbauung auf dem Stadthausareal bildet ein attraktives neues Stück Stadt im Zentrum von Adliswil. Die Vorgabe einer qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Zentrumserweiterung kann erfüllt werden. Der Brückenkopf erhält mit dem Hochhaus eine wertvolle städtebauliche Akzentuierung und erweitert damit das Zentrum Adliswils über die Sihl hinweg.

Mit dem Gestaltungsplan wird eine qualitätsvolle Konzeption und Gestaltung der Überbauung baurechtlich sichergestellt.

Bebauung und Nutzung

Die vielfältige Nutzungsverteilung mit den öffentlich zugänglichen Erdgeschossnutzungen und den vielseitigen Adressen führt zu einer willkommenen Belebung des Zentrums von Adliswil.

Freiraum

Der attraktive städtische Freiraum bindet die neue Überbauung in das Umfeld ein. Die Bezüge zum Sihlufer und die Zugänglichkeit zur Sihl werden gestärkt und die Durchlässigkeit durch ein dichtes Netz von Fusswegverbindungen verbessert.

Verkehr

Die Zentrumsüberbauung führt wie jede andere Nutzung auch zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von Motorfahrzeugen.

Dank der ausgezeichneten Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und der zentralen Lage fällt das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Vergleich zu peripheren Standorten indes deutlich geringer aus.

Umwelt

Der Hochwasserschutz (für das 100-jährliche Hochwasser) ist gewährleistet. Das Grundwasser wird nicht beeinträchtigt, da nur eine Tiefgaragenebene vorgesehen ist und sich diese oberhalb des Grundwasserspiegels befindet. Die Lärmgrenzwerte für die Wohnnutzung können eingehalten werden. Die von der Überbauung selbst ausgehenden Lärmemissionen entsprechen einer üblichen innerstädtischen Nutzung. Die Abfahrt in die Tiefgarage wird überdeckt und schallisolierend verkleidet.

11. Verfahrensablauf

Juli 2013	Eingabe des Entwurfs Gestaltungsplan an die Stadt Adliswil
September - November 2013	Beratung in der Baukommission am 19.9.2013 Bereinigung, Eingabe zur Vorprüfung
Dezember 2013 - Juni 2014	Vorprüfung Gestaltungsplan sowie Aufhebung Gewässerabstandslinie durch das ARE und Gewässerraumfestlegung durch das AWEL
Juli – November 2014	Überarbeitung Gewässerraumfestlegung und Gestaltungsplan
Januar 2015	Beratung im Stadtrat, Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Auflage
6. Februar – 7. April 2015	Öffentliche Auflage und Anhörung Gestaltungsplan, Aufhebung Gewässerabstandslinie und Gewässerraumfestlegung
April -Mai 2015	Auswertung Einwendungen (Bericht zu den Einwendungen) durch Grundeigentümer und Stadt
Juni 2015	Unterzeichnen und Einreichen der überarbeiteten Unterlagen (Gestaltungsplan, Aufhebung Gewässerabstandslinie, geringfügige Zonenplanänderung) an den Stadtrat zuhanden der Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat
Juli 2015	Weisung des Stadtrats an den Grossen Gemeinderat, gleichzeitig Weisung betreffend Aufhebung der Gewässerabstandslinie und geringfügiger Zonenplanänderung sowie Beschluss zur Entlassung von Zürichstrasse 1 und 3 aus dem Inventar der Kulturobjekte
September 2015	Zustimmung zum Gestaltungsplan und Beschlussfassung zur Aufhebung der Gewässerabstandslinie und zur geringfügigen Zonenplanänderung durch den Grossen Gemeinderat Adliswil

Dezember 2015

Genehmigung des Gestaltungsplans, der
Gewässerraumfestlegung, der Aufhebung der
Gewässerabstandslinie und der geringfügigen
Zonenplanänderung durch die Baudirektion

Januar 2016

Publikation des Genehmigungsentscheids, Rekursfrist

Ende Februar 2016

Rechtskraftbescheinigung

Zeitplan bis zur Zustimmung im
Grossen Gemeinderat

Beratung Stadtrat, Verabschiedung zur
öffentlichen Auflage

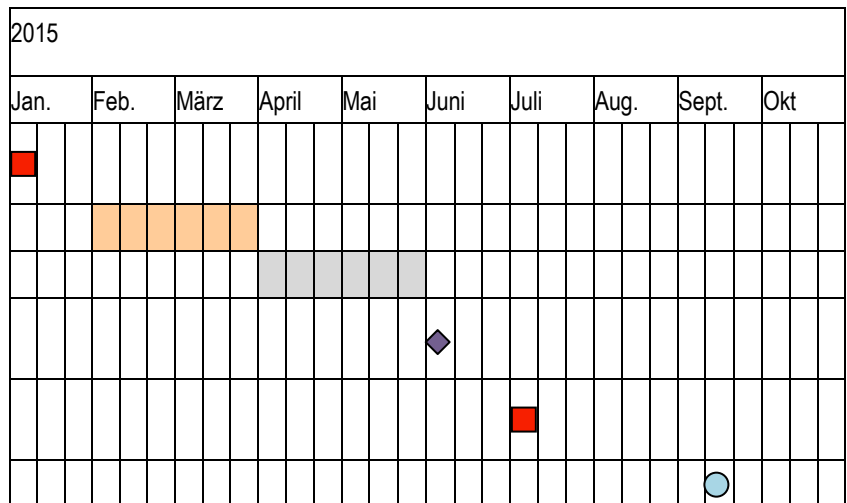
Öffentliche Auflage und Anhörung

Auswertung Einwendungen

Einreichung an Stadtrat z. H. der Zustim-
mung durch den Grossen Gemeinderat

Weisung Stadtrat an Grossen
Gemeinderat

Zustimmung Grosser Gemeinderat



Bearbeitungszeit Grosser Gemeinderat Stadtrat Meilensteine

Zeitplan bis zur Genehmigung
Gestaltungsplan

Genehmigung Baudirektion

Publikation Genehmigung, Rekursfrist

Rechtskraftbescheinigung Genehmigung

