

Sonderbauvorschriften Zentrum Süd

Vorschriften mit Erläuterungen und zugehörigem Plan

Öffentliche Auflage vom 18. August bis 16. Oktober 2017

Vom Stadtrat verabschiedet zuhanden des Grossen Gemeinderats am

Von dem Gemeinderat festgesetzt am
Namens des Grossen Gemeinderats

.....
Der Präsident

.....
Die Sekretärin

Von der Baudirektion
genehmigt am

BDV Nr.

Für die Baudirektion

Erläuterungen

Die Sondervorschriften (rechte Seite) bestehen aus ergänzenden Bestimmungen zur Bau- und Zonenordnung sowie zum kantonalen Planungs- und Baugesetz.

Die Hinweise auf übergeordnete Vorschriften sowie die Erläuterungen (linke Seite) sind nicht Bestandteil des Erlasses der Sonderbauvorschriften.

Mehrwertabschöpfung

Im Raumplanungsgesetz des Bundes ist ein Mehrwertausgleich von mind. 20 % bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden vorgesehen. Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat einen entsprechenden Entwurf des Gesetzes zum Mehrwertausgleich an den Kantonsrat überwiesen. Die Frist zur Regelung des Mehrwertausgleichs dauert bis am 30. April 2019.

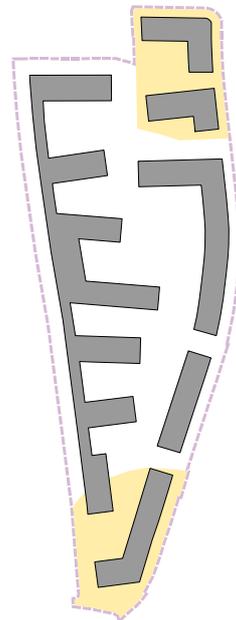
Einige Zürcher Gemeinden schöpfen bereits heute einen Teil des Mehrwertes mit vertraglichen Regelungen ab. In der gegebenen Situation beabsichtigt auch die Stadt Adliswil eine indirekte Mehrwertabschöpfung durch erhöhte qualitative Anforderungen sowie öffentliche Wegrechte auf privaten Strassen, Wegen und den Grünverbindungen. Darüber hinaus sind die Aufwendungen der Anpassungen entlang der Albisstrasse betreffend Strassenraumgestaltung Teil der Mehrwertabschöpfung. Diese Regelungen werden im Baubewilligungsverfahren in städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt Adliswil und den Grundeigentümern vereinbart.

zu Art. 1,
Abs. 1

Mit den Sonderbauvorschriften wird ein Anreizsystem zur baulichen Innenentwicklung geschaffen. Das Quartier Zentrum Süd liegt an zentraler Lage und ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen.

Option Gestaltungsplan
gemäss Masterplan

Die von der Stadt Adliswil in Kooperation mit den Grundeigentümern erarbeitete Masterplanung Zentrum Süd vom 15. August 2016 sieht in den nördlichen und südlichen Baufeldern entlang der Albisstrasse mögliche dichtere Überbauungen mit höheren Gebäuden vor. Diese können mit der Erarbeitung und Festsetzung eines Gestaltungsplanes geplant und realisiert werden.



Abs. 2

Für die Strassenraumgestaltung Albisstrasse ist der Konzeptplan zur Umgestaltung der Albisstrasse Süd vom 18. Juni 2018 richtungsweisend.

zu Art. 4
Abs. 3

Die bestehenden Baulinien gelten für das Bauen nach der Grundordnung. Wird nach den Sonderbauvorschriften gebaut, sind die Baulinien gemäss Ergänzungsplan der Sonderbauvorschriften massgebend.

Der Grosse Gemeinderat von Adliswil erlässt, gestützt auf §§ 79ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (in der Fassung bis zum 28. Februar 2017) sowie unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, die nachstehenden Sonderbauvorschriften:

Art. 1
Zweck

- 1 Mit diesen Sonderbauvorschriften sollen im gut erschlossenen Gebiet Zentrum Süd unter dem Aspekt der Siedlungserneuerung und der Aufwertung sowie der Gestaltung grösserer und attraktiver Freiräume die Voraussetzungen für Nachverdichtungen mit hoher Siedlungsqualität geschaffen werden.
- 2 Zudem werden für den öffentlichen Strassenraum der anstossenden Albisstrasse Massnahmen zur Steigerung und Aufwertung des öffentlichen Raumes festgelegt.

Art. 2
Ziele

- Für das Quartier Zentrum Süd werden die folgenden Ziele angestrebt:
- haushälterische Nutzung des Bodens;
 - eine besonders gute formale und funktionale Ausgestaltung der Bauten und Anlagen;
 - eine Mischung von Wohnen und Arbeiten mit gegenseitiger Rücksichtnahme und Gewährung einer optimalen Wohnqualität;
 - eine ökologisch wertvolle Gestaltung der Frei- und Grünräume mit hoher Aufenthaltsqualität;
 - eine sichere und rationelle Verkehrserschliessung und Parkierung;
 - gestalterisch und technisch innovative Lösungen zur Reduktion der Lärmimmissionen;
 - der sparsame und umweltschonende Einsatz von Energie.

Art. 3
Geltungsbereich und Bestandteile

- 1 Die Sonderbauvorschriften Zentrum Süd gelten für den im zugehörigen Ergänzungsplan bezeichneten Perimeter.
- 2 Die Sonderbauvorschriften setzen sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem dazugehörigen Ergänzungsplan im Massstab 1 : 500 zusammen.

Art. 4
Vorgehendes und ergänzendes
Recht

- 1 Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Bau- und Zonenordnung der Stadt Adliswil.
- 2 Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.
- 3 Die Wirkung der Baulinie VD_AfV Nr. 5499 / 2007 wird bei Beanspruchung der Sonderbauvorschriften suspendiert.

Erläuterungen

zu Art. 5 und 6
Definition Baufeld

Ein Baufeld entsteht durch die Zusammenfassung benachbarter Parzellen, für die ein gemeinsames Baugesuch (inkl. gemeinsames Erschliessungs-, Energie- und Gestaltungskonzept) eingereicht wird. Als Mass der Baufeldgrösse gilt die Summe der massgeblichen Grundflächen (gemäss § 259 PBG) der beteiligten Parzellen.

zu Art. 5
Nutzungstransfer

Zwischen den Parzellen eines Baufeldes sind der Transfer von Ausnutzung und Geschossflächen für Gewerbe zulässig, sofern diese eindeutig geregelt sind. Dazu sind mit der Baueingabe der Grundbucheintrag oder ein städtebaulicher Vertrag einzureichen aus denen der Gewerbeanteil und die Baumassenverteilung je Parzelle hervorgehen.

zu Art. 5
Abs. 5

Als geschlossen gilt eine Überbauung, bei der Gebäude einseitig oder mehrseitig zusammen gebaut sind.

Akustische Optimierung: Verhinderung von ungünstigen akustischen Reflexionen z.B. durch eine entsprechende Ausgestaltung und Anordnung der Bauten oder akustisch wirksame, gestalterische Massnahmen.

zu Art. 6

Auf Einzelparzellen oder Baufeldern mit weniger als 1'000 m² massgeblicher Grundfläche (gemäss § 259 PBG) sind Sanierungen, Erweiterungen und Neubauten gemäss Grundordnung (Ausnützungsziffer 70%, 4 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss, 4/5 Wohnnutzung) zulässig (Wohnzone mit Gewerbe BZO Art. 28 ff).

Bei Baufeldern mit über 1'000 m² massgeblicher Grundfläche (mGF) kann nach diesen Sonderbauvorschriften gebaut werden, dabei ist eine Ausnützung von 150% bis 180% zulässig.

Das Eingabeprojekt hat über die beanspruchten Grundflächen eine gesamtheitliche Planung auszuweisen. Darunter wird ein Richtprojekt verstanden, das Auskunft gibt über: die Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Baukörper; Nutzungsverteilung; Sicherstellung einer ausreichenden Erschliessung (auch für angrenzende Parzellen); Etappierung mit Nachweis der Einhaltung des Gewerbeanteils. Liegt eine solche Planung vor, können einzelne Bauprojekte zeitlich gestaffelt realisiert werden. Mit der ersten Eingabe eines Bauprojektes ist das Richtprojekt auf dem gesamten Baufeld je Grundstück grundbuchamtlich zu sichern.

Ausnützungsziffer §§ 254, 255, 259 PBG, §§ 9,10 ABV

zu Art. 7

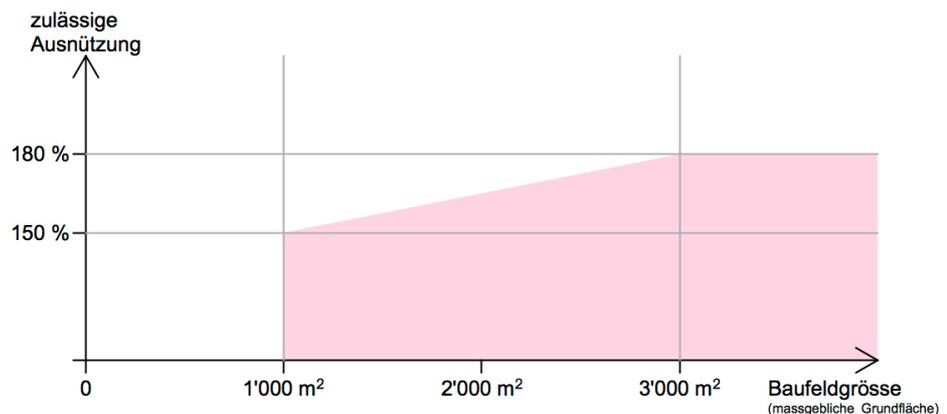
Der Bereich zwischen der Fassade und der Albisstrasse ist durch die Grundeigentümer als öffentlicher Strassenraum zu gestalten und zu unterhalten. Das Konzept zur Umgestaltung der Albisstrasse Süd vom 18. Juni 2018 ist dabei zu berücksichtigen.

Art. 5
Bau- und Nutzweise

- 1 Zulässig sind Wohnungen, Gewerbe und Dienstleistungen.
- 2 Pro Baufeld müssen mindestens 20 % der Geschossflächen für gewerbliche Nutzungen (wie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Läden, Ateliers, Hotel) realisiert werden. Der Gewerbeanteil von 20 % muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein.
- 3 Im Erdgeschoss sind entlang der Albisstrasse keine Wohnungen zulässig; die lichte Höhe im Rohbau beträgt mindestens 4.0 m. Die Höhenlage des Erdgeschosses ist auf das Trottoirniveau auszurichten.
- 4 Entlang der Albis- und Florastrasse sind mässig störende Betriebe zulässig. In den übrigen Bereichen sind nur nicht störende Betriebe erlaubt.
- 5 Entlang der SZU / Sihltalstrasse und der Albisstrasse ist eine geschlossene Bauweise vorzusehen. Einzelne Durchbrüche sind zulässig, sofern sie der Durchlässigkeit des Areals (Zufahrten und Wegverbindungen) oder einer verbesserten Wohnhygiene (Besonnung, Belichtung) dienen. Die Bebauungslücken sind akustisch so zu gestalten, dass der Lärmeintrag in die lärmabgewandten Innenhöfe bestmöglich minimiert wird.

Art. 6
Nutzungsmass und
Mindestareallfläche

- 1 Bei Erfüllung der nachstehenden Bedingungen kann auf den sogenannten Baufeldern mit einer Mindestfläche von 1'000 m² von den Vorschriften der Bau- und Zonenordnung über die Wohnzone mit Gewerbe WG abgewichen werden.
- 2 Die zulässige Ausnutzungsziffer steht in Abhängigkeit zur massgeblichen Grundfläche des Baufeldes und liegt im Bereich von 150% bis 180% gemäss nachfolgendem Diagramm. Diese kann mit der folgenden Bemessungsformel errechnet werden: zulässige Ausnutzungsziffer = 150% + 30% * ((mGF - 1'000 m²) / 2'000 m²)



Art. 7
Baulinien

- 1 Die Bauten entlang der Albisstrasse und der Sihltal Zürich Uetliberg Bahn (SZU) sind auf die Pflichtbaulinie mit zulässigen Rückversetzungen bis 3.50 m zu bauen unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene.
- 2 Wird das Areal zwischen der Arkaden- und Pflichtbaulinie entlang der Albisstrasse bebaut, ist eine Arkade über 4 m Höhe und mind. 3 m Tiefe zu erstellen. Das zwischen der Arkadenbaulinie und der Parzellengrenze zur Albisstrasse liegende Areal ist als öffentlicher Fussgängerbereich zu gestalten und freizuhalten.

Erläuterungen

zu Art. 8

<i>Geschosse</i>	§§ 275, 276 PBG
<i>Grenzabstand</i>	§§ 80, 260 - 274 PBG, §§ 21, 22 ABV
<i>Mehrlängenzuschlag</i>	Art. 29 Abs. 3 BZO
<i>Mehrhöhenzuschlag</i>	§ 260 Abs. 2 PBG

zu Art. 10

Unterschiedliche Aufenthaltsqualität: Orte der Begegnung, Spielflächen, Sitzgelegenheiten, grüne Oasen, etc.

Diese sind auf unterschiedliche Generationen auszurichten: Spielflächen für Kleinkinder, Rasenspielflächen und Hartbelagsflächen für Kinder, Treffpunkte für Erwachsene (Bewohner und Beschäftigte), etc.

Spiel- und Ruheflächen § 248 PBG

Besondere Gebäude § 273 PBG

Bei der Ausgestaltung von Kinderspielplätzen und Freizeitanlagen sind die qualitativen Anforderungen einschlägiger Normen und Richtlinien (z. B. Pro Juventute) zu beachten.

Art. 8
Gesamthöhe, Abstände und
weitere Bestimmungen

- 1 Die Gesamthöhe beträgt 18 m. Innerhalb dieser Höhe ist die Geschosszahl frei.
- 2 Für die geschlossene Bebauung entlang der Albisstrasse und der Sihltal Zürich Uetliberg Bahn (SZU) ist der Grenzbau mit einem Untergeschoss und mindestens zwei Obergeschossen ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig.
- 3 Flachdächer sind vorgeschrieben.
- 4 Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände können bis auf die kantonalrechtlichen Mindestmasse herabgesetzt werden, wenn wohnhygienisch und feuerpolizeilich einwandfreie Verhältnisse sowie die Anforderungen an die Verkehrserschliessung gemäss Art. 11 SBV erfüllt werden.
- 5 Der grosse Grenzabstand und der Mehrlängenzuschlag finden keine Anwendung.

Art. 9
Einordnung und Gestaltung

- 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; diese Anforderung gilt auch für Farben, Materialien und Bepflanzung.
- 2 Das Abgraben und Freilegen von Untergeschossen ist nicht gestattet.

Art. 10
Frei- und Grünräume

- 1 Die Umgebungs- und Freiraumgestaltung hat differenziert, d. h. mit Bereichen unterschiedlicher Aufenthaltsqualität und auf unterschiedliche Generationen ausgerichtet, zu erfolgen.
- 2 Das Freiraumgefüge besteht aus durchgrüntem Quartierhöfen, Grünraumverbindungen sowie Strassen- und Wegen. Diese müssen zusammenhängend durchlässig gestaltet und mit einem öffentlichen Wegerecht gesichert werden.
- 3 In den im Ergänzungsplan grün bezeichneten Quartierhöfen sind nur besondere und unterirdische Gebäude zulässig. Unterirdische Gebäude sind zulässig, wenn von der Quartierhof-Fläche mind. 20 % nicht unterkellert sind und die Pflanzung hochstämmiger Bäume nachgewiesen wird.
- 4 Die im Ergänzungsplan bezeichneten Quartierhöfe sind als gemeinschaftliche Grün- und Freiflächen sowie als Spiel- und Ruheflächen mit unterschiedlicher Aufenthaltsqualität zu gestalten und als solche dauernd zu erhalten. Sie dienen der Erholung und tragen zum ökologischen Ausgleich bei.
- 5 Versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken und sind insbesondere für Wege und ausgewiesene Spielflächen zulässig. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu erfolgen. Bei der Gestaltung sind bepflanzte Bereiche in Kombination mit Versickerungs- und Retentionsflächen vorzusehen.

Erläuterungen

zu Art. 11

Die in der Masterplanung Zentrum Süd vom 15. August 2016 dargestellte neue Passerelle über das Trasse der Sihltal Zürich Uetliberg Bahn (SZU) und die Sihltalstrasse schliessen eine Lücke im kommunalen Fusswegnetz (bessere Verbindung der Wohnquartiere oberhalb der Sihltalstrasse mit dem Stadtzentrum). Diese ist in den Sonderbauvorschriften nicht enthalten, da sie ausserhalb des Perimeters liegt. Die genaue Lage ist im Zusammenhang mit der Planung «Neugestaltung Bushof» zu bestimmen.

Die Erschliessungsplanung der einzelnen Baufelder muss sicherstellen, dass auch angrenzende, hinterliegende Parzellen eine ausreichende Erschliessung (Zufahrt mit Wegrechten und Zugänglichkeit für Velo- und Fussverkehr) aufweisen.

Störfallvorsorge
keine Massnahmen erforderlich

Das aktuelle Verkehrsaufkommen auf der Sihltalstrasse liegt bei ca. 5000 Fahrzeugen pro Tag (Lastwagenanteil 1.2%). Zukünftig wird dieses gemäss Gesamtverkehrsmodell nur geringfügig ansteigen. Damit ist das Gefahrenpotenzial durch Gefahrentransport auf der Sihltalstrasse vernachlässigbar klein. Für die Entwicklung des Zentrums Süd sind deshalb keine Massnahmen zur Störfallvorsorge notwendig

zu Art. 12
Abs. 2
Fahrzeugabstellplätze

Die Lage und Gestaltung der Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach § 244 Abs. 3 PBG.

zu Art. 13
Emissionsdaten

Die Emissionen des Strassenverkehrs betragen gemäss Fachstelle Lärmschutz (FALS) 2017:

Sihltalstrasse, Lr,e 82.0 / 75.0 dB(A) Tag / Nacht,

Albisstrasse, Lr,e 78.5 / 71.5 dB(A) Tag / Nacht.

Mit der Baueingabe sind Lärmgutachten mit aktuellen Emissionsdaten einzureichen.

zu Art. 13
Gewerbenutzungen

Lärmempfindliche betriebliche Nutzungen halten gegenüber der Sihltal- und Albisstrasse die IGW der ES III am Tag ein. Sie können ohne weitere Auflagen bezüglich Lärmschutz an diesen Fassaden angeordnet werden.

Art. 11
Erschliessung

- 1 Die Arealerschliessung für Motorfahrzeuge hat an den im Ergänzungsplan bezeichneten Lagen zu erfolgen.
- 2 Die Erschliessung hat möglichst flächensparend zu erfolgen. Die Zufahrten zu den Einstellgaragen haben ab den im Ergänzungsplan bezeichneten Quartierzufahrten zu erfolgen. Das Erschliessungskonzept der einzelnen Baufelder muss eine ausreichende Erschliessung benachbarter Parzellen mit berücksichtigen.
- 3 Abfahrten zu Unterniveaugaragen sind in die Hauptbauten zu integrieren.
- 4 Die im Ergänzungsplan bezeichneten Grünraumverbindungen sind als öffentliche Fusswege schwellenfrei anzulegen, rechtlich zu sichern und dauernd zu unterhalten.

Art. 12
Fahrzeugabstellplätze

- 1 Die Zahl der erforderlichen und zulässigen Abstellplätze für Personenwagen wird gemäss der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Adliswil bestimmt.
- 2 Die Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind pro Baufeld in Sammelparkierungsanlagen anzuordnen. Für oberirdische Abstellplätze (für Besucher, Kunden, Güterumschlag, für Behinderte und Car-Sharing) ist eine gute Einordnung und Gestaltung nachzuweisen.
- 3 Die Zahl der erforderlichen Parkfelder für Motorräder beträgt mind. 10 % und max. 15 % der realisierten Anzahl Parkfelder für Personenwagen.
- 4 Die Anzahl erforderlicher Zweirad-Abstellplätze richten sich nach der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Adliswil. Die Veloabstellplätze sind in gut zugänglicher Lage vorzusehen. Für Besucher und Kunden sind die Abstellplätze mit direktem räumlichen Bezug zum Zielort anzuordnen.
- 5 Gedeckte Parkierungsanlagen für Personenwagen und Zweiräder für mehr als 10 Fahrzeuge sind mit baulichen Vorkehrungen für die bedarfsabhängige Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen zu versehen.

Art. 13
Lärm

- 1 Für die Beurteilung der Lärmimmissionen gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III (IGW ES III) gemäss Lärmschutzverordnung.
- 2 Entlang der SZU / Sihltalstrasse sind keine lärmempfindlichen Wohnräume zulässig, die ausschliesslich über Fenster mit IGW-Überschreitung belüftet werden können.
- 3 Entlang der Albisstrasse dürfen pro Wohnung maximal ein Drittel der lärmempfindlichen Wohnräume ausschliesslich über Fenster mit IGW-Überschreitungen belüftet werden. Diese Wohnungen müssen im Sinne einer Kompensation über einen lärmabgewandten ruhigen Raum und einen ruhigen Aussenraum verfügen. Bei den Wohnungen mit 3 oder 3 ½ Zimmern gilt diese Regelung nur für die Hälfte der Wohnungen. Bei der anderen Hälfte dieser Wohnungen müssen alle lärmempfindlichen Wohnräume unter den geltenden Grenzwerten belüftet werden können.

Erläuterungen

zu Art. 14, Abs. 2
Dachbegrünung

Richtlinien und Arbeitshilfen der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG):

- Richtlinie für extensive Dachbegrünung, 2016
- EnergieGrünDach und EnergieGrünFassade, 2017

zu Art. 15, Abs. 2
Hochwasserschutz



Gemäss der kantonalen Gefahrenkarte (BDV Nr. 1879 vom 6. Oktober 2010) besteht im nordöstlichen Bereich des Gebietes mit Sonderbauvorschriften (gelber Bereich in nebenstehender Karte) eine geringe Gefährdung infolge Hochwasser. Hier sind geeignete bauliche Schutzvorkehrungen zu treffen.

zu Art. 16
Verbindlichkeit der Sonderbauvorschriften

Die rechtliche Sicherung der Überbauung pro Baufeld stützt sich auf § 81 Abs. 2 PBG. Damit können auch die Bedingungen aus Art. 5 und 6 (in der Regel mit Grundbucheintrag) gesichert werden. Dies ermöglicht eine Realisierung der Überbauung in Etappen.

Art. 14
Energie und Ökologie

1 Die Gebäude sind grundsätzlich nach dem jeweils gültigen MINERGIE-P- oder MINERGIE-ECO-Standard zu zertifizieren. Wird in begründeten Fällen auf die MINERGIE-Zertifizierung verzichtet, hat die Gebäudehülle die Zielwerte von SIA 380/1 zu erfüllen und es darf höchstens 25 % der Wärmemenge für Heizung und Warmwasser mit fossilen Energieträgern erzeugt werden.

2 Dachflächen sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind oder für Solaranlagen genutzt werden. Die Wasseraufnahmekapazität muss mindestens 25 l/m² betragen.

Art. 15
Entwässerung

1 Das Regenabwasser, das in der Überbauung des Planungsgebiets anfällt, ist in Anwendung von Art. 7 Gewässerschutzgesetz und nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplanes der Stadt Adliswil in geeigneter Weise dem Grundwasser zuzuführen.

2 Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Art. 16
Verbindlichkeit der Sonderbauvorschriften

Mit der Baubewilligung eines Bauvorhabens gestützt auf die Sonderbauvorschriften werden diese Sonderbauvorschriften für das gesamte Baufeld verbindlich.

Art. 17
Inkrafttreten

Die Sonderbauvorschriften Zentrum Süd werden am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Stadtrat Adliswil publiziert das Datum der Inkraftsetzung.