

Stand: verabschiedet durch den Stadtrat zuhänden Grosser Gemeinderat

Privater Gestaltungsplan, Sihlmatten

Bericht nach Art. 47 RPV



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch
Fanny Pietzner, Manuel Peer

Kap. 3.4 und 3.5 - Beschrieb Richtprojekte - erarbeitet durch:

Oxid Architektur GmbH (bis 2020 burkhalter sumi architekten gmbh)
Münstergasse 18a, 8001 Zürich
Tel 044 258 90 10
www.oxid-architektur.ch, office@oxid-arch.ch

Krebs und Herde GmbH
Landschaftsarchitekten BSLA
Lagerplatz 21, 8400 Winterthur
Tel 052 269 08 60
www.krebsundherde.ch, info@krebsundherde.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Anlass	5
1.2	Zielsetzungen	6
1.3	Perimeter und Grundeigentum	6
1.4	Teilrevision der Nutzungsplanung Sihlmatten	6
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
2.1	Bund	7
2.2	Kanton	8
2.3	Region	10
2.4	Stadt	10
2.5	Anmerkungen und Dienstbarkeiten	14
3	Richtprojekt	15
3.1	Ablauf Arealentwicklung	15
3.2	Projektbeschrieb Richtprojekt "Bebauung"	16
3.3	Projektbeschrieb Richtprojekt "Umgebung"	19
3.4	Öffentlicher Mehrwert des Projektes	20
4	Erläuterung der Gestaltungsplan-Vorschriften	21
4.1	Allgemeine Bestimmungen	21
4.2	Bau- und Nutzungsbestimmungen	21
4.3	Erschliessung und Parkierung	25
4.4	Ver- und Entsorgung / Umwelt	28
4.5	Informationsinhalt: Gewässerzugänge	29
5	Auswirkungen der Planung	30
5.1	Koordination Grundordnung und Gestaltungsplan	30
5.2	Planerische Aspekte – Hochhaus	31
5.3	Einwohner- und Beschäftigtenpotenziale	32
5.4	Luftqualität und Lokalklima	32
6	Planungsablauf	33
6.1	Kantonale Vorprüfung	33
6.2	Öffentliche Auflage und Anhörung	33
6.3	Ablauf Gestaltungsplanverfahren	33
7	Anträge aus der kantonalen Vorprüfung	34
8	Weiterer Handlungsbedarf	36
8.1	Auslichtung standortfremde Gehölze	36
8.2	Energie	36

8.3	Altlasten	36
8.4	Naturgefahren Massenbewegungen	36
8.5	Naturgefahren Hochwasser	36
8.6	Grundwasser	37
8.7	Wasserversorgung	37
8.8	Wasserbaurechtliches Verfahren Gewässerzugänge	37
8.9	Schulraumplanung	38

Anhang 39

A	Richtprojekte	39
B	Berechnungen	39
C	Energiekonzept	39
D	Städtebaulicher Vertrag	39

Beilagen

Protokollauszug Baukommission Stadt Adliswil, 30.06.2016	40
--	----

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Privater Gestaltungsplan zur
Sicherung der Ergebnisse aus
dem Studienauftrag

Die Zürich Anlagestiftung ist Eigentümerin der fünf Mehrfamilienhäuser Sihlmatten in Adliswil.

Vertreten durch die Zurich Invest AG wird ein Gestaltungsplan erarbeitet, um das zuvor in einem Studienauftrag ermittelte Richtprojekt baurechtlich zu sichern.



Abbildung 1 Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle Bing Maps)

Sanierungsbedarf

Die 1968 erbaute Siedlung Sihlmatten in Adliswil umfasst eine Arealfläche von ca. 2.7 ha. Das Areal ist überbaut mit einem elfgeschossigen Hochhaus und vier viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 136 Wohnungen. Sowohl der Ausbaustandard als auch die Wärmeerzeugung entsprechen nicht mehr den aktuellen Standards. Es besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf.

Potenzialanalyse

Bereits heute konsumiert die bestehende Siedlung die maximal zulässige Ausnützung. Sowohl die 4-geschossigen Gebäude (12 m) als auch das Hochhaus (31 m) sind höher, als es die Regel- oder Arealbauweise zulassen.

Auf Grundlage der regionalen Richtplanvorgabe einer hohen baulichen Dichte sowie einer Potenzialanalyse, soll die zulässige Ausnützung von heute 50 % auf künftig ca. 115 % erhöht werden.

In Abstimmung mit der Stadt Adliswil wurde beschlossen, das Areal vollständig mit Ersatzbauten zu erneuern. Damit ergibt sich die Chance, ein grosses Areal städtebaulich und architektonisch nachhaltig und zeitgemäss zu entwickeln.

1.2 Zielsetzungen

Zeitgemässe
Gesamterneuerung

Zur Gesamterneuerung der Wohnsiedlung Sihlmatten wurde ein neues Überbauungskonzept erarbeitet, das unter Einbezug der angrenzenden Naturräume eine hohe Lebensqualität und zeitgemässes, generationendurchmisches Wohnen ermöglicht. Für die neue Wohnsiedlung soll eine eigene Identität geschaffen werden, die sich mit der speziellen, einmaligen Inselform auseinandersetzt.

Begründung der Abweichungen mit einem GP

Die rechtliche Grundlage für die erwünschte Mehrnutzung und Abweichung von den Bauvorschriften wird mit dem privaten Gestaltungsplan (pGP) geschaffen.

Nachhaltigkeit und
Ökologie

Ein günstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis für die Gesamtbebauung sowie den Unterhalt unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit und Ökologie, soll ein Wohnen zu marktgerechten Mietzinsern ermöglichen.

Aufwertung Frei- und
Landschaftsräume

Die Aussenräume sind neu zu gestalten. Das qualitativ hochstehende Naherholungsgebiet mit dem angrenzenden Flussraum der Sihl und den Wander- und Velowegen ist für die Bewohner und die Öffentlichkeit zugänglich zu machen und aufzuwerten.

1.3 Perimeter und Grundeigentum

Lage und Grundeigentümerverhältnisse

Das Gebiet wird im Südwesten begrenzt durch die Sihl und einen überkommunalen Wanderweg sowie im Nordosten durch einen bewaldeten Steilhang und eine überkommunale Radwanderoute (Schweiz Mobil Route 94+). Das Areal wird charakterisiert durch eine Inselform.

Grundeigentümerin der Parzellen Kat. Nrn. 5221 und 5222 ist die Zürich Anlagestiftung.

1.4 Teilrevision der Nutzungsplanung Sihlmatten

Vorprüfungsbericht privater
Gestaltungsplan Sihlmatten
vom 20. Dezember 2019

Gemäss Vorprüfungsbericht Gestaltungsplan vom 20. Dezember 2019 sind die Differenzen zwischen der Grundordnung und dem Gestaltungsplan als zu gross einzustufen. Daher wird eine vorgängige Anpassung der Grundordnung gefordert. Die beiden Verfahren, Teilrevision Nutzungsplanung und privater Gestaltungsplan, werden im weiteren Verlauf miteinander koordiniert.

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Bund

Gewässerraum gemäss
Übergangsbestimmungen
GSchV

Der Gewässerraum für die Sihl wurde noch nicht festgelegt (Art. 41a GSchV) und es kommen die Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits des Gewässers ein Uferstreifen von 20 m (Uferstreifen gemessen ab dem Rand des Gerinnes) von ober- und unterirdischen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten ist. Indem das Richtprojekt die Übergangsbestimmungen berücksichtigt, wird die Wahrscheinlichkeit projektrelevanter Differenzen während der effektiven Gewässerraum-Festlegung nahezu ausgeschlossen. Die bauliche Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens bzw. Gewässerraums hat nach Art. 41c GSchV zu erfolgen und es ist nach Art. 36a GSchG sicherzustellen, dass dieser seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken ist ferner zu gewährleisten. Für die technische Umsetzung des Uferstreifens im Situationsplan des Gestaltungsplanes kann in Absprache mit dem AWEL als "Rand des Gerinnes" vereinfachend die Begrenzung der blauen Bodenbedeckungs-Signatur "Gewässer/Wasserbecken" der amtlichen Vermessungsdaten verwendet werden. Bezüglich der laufenden Gewässerraum-Festlegung an der Sihl ist weiterhin eine enge Abstimmung der Planungsträger mit dem AWEL erforderlich.

Gewässerraum-Gutachten
präzisiert Übergangsbestimmung

Das Gewässerschutzgesetz Art. 36a verlangt, dass die Kantone nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festlegen. Bei Flüssen in nicht inventarisierten Gebieten mit über 15 m natürlicher Sohlenbreite macht die GSchV Art. 41a keine Vorgaben für die Gewässerraumbreiten. Die Kantone können in diesem Fall die Breite selbst bestimmen. Ein Gutachten¹ zur Definition des Raumbedarfs der Sihl macht für den relevanten Abschnitt einen minimalen Gewässerraum von 65 m bzw. 32.5 m gemessen ab der Gewässerachse geltend. Der Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen GSchV übertrifft den im Gutachten geforderten Mindestabstand um rund 2 m.

Reptilieninventar, kantonales
Inventar der Waldstandorte
von naturkundlicher Bedeutung

Das Gebiet Sihlmatten liegt vollständig umgeben von zwei ökologisch wertvollen Lebensräumen, dem Sihlufer und dem Wald mit Steilhang. Das Sihlufer ist als Objekt Nr. 1 (Sihltal Süd) im Reptilieninventar des Kantons Zürich in der Gemeinde Adliswil von 1990 aufgeführt. Der Wald ist aufgrund seiner seltenen Waldgesellschaften im kantonalen Inventar der Waldstandorte von naturkundlicher Bedeutung als Objekt Nr. 131.01 (Sihlau) aufgeführt. Das Reptilienobjekt erstreckt sich entlang der Sihl und bildet einen wichtigen Vernetzungskorridor, dessen Funktion es zu erhalten gilt. Das Vorkommen der Zauneidechse (Rote Liste-Art) und der Blindschleiche sind im Uferbereich nachgewiesen. Das Objekt gehört zu den schützenswerten Lebensräumen nach Art. 18 Abs. 1bis des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966. Alle Reptilienarten sind nach Art. 20 Abs. 2 und Anhang 3 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) vom 16. Januar 1991 geschützt.

¹ Raumbedarf grosser Gewässer im Kanton Zürich – Sihl; Hunziker, Zarn & Partner AG; 2015

2.2 Kanton

Hochwasserschutz Sihl,
Zürichsee, Limmat, AWEL,
2014

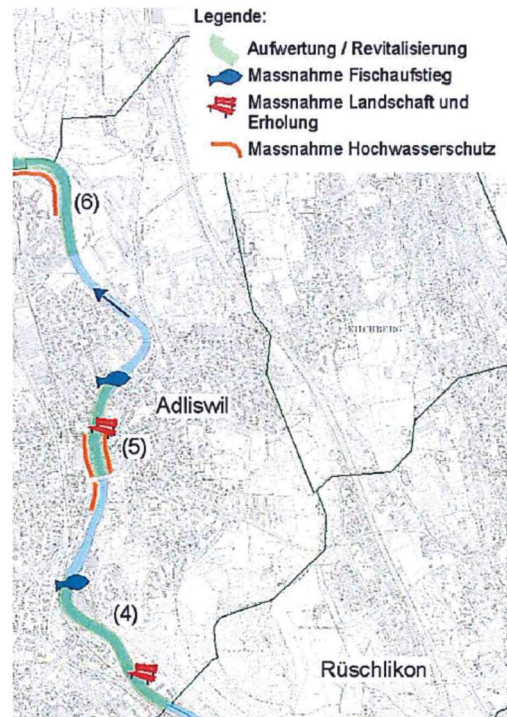


Abbildung 2 Massnahmen Adliswil (Quelle: Ausschnitt Konzept Hochwasserschutz Sihl, 2014)

Die Sihl ist heute weitgehend kanalisiert. Mit verschiedenen Massnahmen wird der Hochwasserschutz sichergestellt. Gleichzeitig soll die Sihl in einzelnen Abschnitten strukturiert und die Ufer revitalisiert werden. Der Naturraum soll auch für die Bevölkerung erlebbar gemacht werden. Entlang dem Sihllauf sind auf verschiedenen Abschnitten zwischen Thalwil-Gattikon und Zürich Aufwertungsmassnahmen unterschiedlicher Priorität vorgesehen. Mögliche Aufwertungen in Adliswil betreffen u.a. Massnahmen zur Erholung wie eine Verbesserung des Zugangs zum Wasser. Nach Rücksprache mit dem AWEL Abteilung Wasserbau Sektion Bau im August 2018 wurden auf dem Abschnitt Sihlmatten bisher weder Massnahmen durchgeführt noch sind welche in Planung.

Naturgefahren:
Massenbewegungen

Die Sihlmatten befindet sich zwischen der Sihl und einem Steilhang. Entlang der westlichen Begrenzung des Geltungsbereiches besteht eine mittlere bzw. weiter oberhalb ausserhalb des Geltungsbereiches eine erhebliche Gefährdung durch Massenbewegungen. In den Bereichen mit Gefährdungspotenzial werden keine Baubereiche ausgeschieden.

Hochwasser

Das Gestaltungsplangebiet wird im Südwesten von der Sihl (öffentliches Gewässer Nr. 1.0) begrenzt. Im Bereich des tiefer gelegenen Sihlufers besteht eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (gelber Bereich gemäss Gefahrenkarte, BDV Nr. 1879 vom 6. Oktober 2010).

Entlastungsstollen Thalwil

Das untere Sihltal und die Stadt Zürich sollen vor einem Extremhochwasser der Sihl geschützt werden. Als langfristige Lösung projiziert der Kanton Zürich einen Entlastungsstollen von der Sihl bei Langnau am Albis in den Zürichsee bei Thalwil. Die Projektfestsetzung durch den Regierungsrat erfolgte im Januar 2021 und die Krediterteilung durch den Kantonsrat im Mai 2021. Die Bauzeit wird rund dreieinhalb Jahre betragen. Die Hochwassergefährdung ist mit dem Bau des Stollens neu zu beurteilen.

Grundwasser

Das Areal Sihlmatten befindet sich im Gewässerschutzbereiches A_u zum Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer, im Gebiet des Sihlgrundwasserstroms. Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt der mittlere Grundwasserspiegel auf ca. 451.2 m ü. M. am Nordwestende des Perimeters bis 452.3 m ü. M. am südöstlichen Ende. Der höchste Grundwasserspiegel liegt entsprechend auf ca. 452.1 bis 453.5 m ü. M. Der Flurabstand beträgt somit beim Hochwasserstand ca. 5.5 bis 6.5 m.

Bauten in nutzbaren Grundwasserleitern beeinträchtigen das Speichervolumen und die Durchflusskapazität und somit auch die Nutzbarkeit eines Vorkommens. Das Erstellen von Bauteilen unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels bedarf einer kantonalen Bewilligung.

ÖV Güteklasse

Das Gebiet Sihlmatten befindet sich im Einzugsgebiet der S-Bahnhaltestelle Sihlau, welche von der S4 der Sihltal-Uetliberg-Bahn (SZU) in den Stosszeiten in einem 10-Minuten-Takt bedient wird. Es ergeben sich folgende ÖV-Güteklassen:

- bis 300 m Entfernung zur Haltestelle ÖV-Güteklasse B,
- von 300 bis 500 m Entfernung ÖV-Güteklasse C und
- ab 500 m bis 750 m Distanz ÖV-Güteklasse D.

Das Gestaltungsplangebiet liegt zum grossen Teil in der Güteklasse C.

Ab Dezember 2028 ist geplant (noch nicht abschliessend festgelegt) die Linie S4 im 15'-Takt zu verdichten. Die Haltestelle Sihlau wird demnach voraussichtlich täglich mit einem durchgehenden 15'-Takt bedient. Die ÖV-Güteklasse wird durch die geplante Taktverdichtung von 20'-Takt auf 15'-Takt nicht tangiert.

Altlasten: Bausperrgut und Bauschutt

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte tangiert der Perimeter den Ablagerungsstandort Nr. 0131/0.0023, welcher im Kataster der belasteten Standorte (KbS) als ohne schädliche oder lästige Einwirkungen auf Schutzgüter gemäss Art. 5 Abs. 4 Bst. a der Altlasten-Verordnung (AltIV) eingetragen ist.

Klimaanalysekarte und Planhinweiskarte des Klimamodells

Für den Kanton Zürich wird die klimatische Situation im kantonalen GIS-Browser umfassend und aktuell erfasst und in der Klimaanalysekarte dargestellt. Die Planhinweiskarte des Klimamodells ist die planerische Inwertsetzung der erzeugten Daten. Sie bildet die Basis für Entscheidungsprozesse für eine klimagerechte räumliche Entwicklung. Betrachtet man z.B. die nächtliche Situation, liegt die mittlere Lufttemperatur um 4.00 Uhr am Morgen innerhalb des Kantonsgebietes, unter Annahme gewisser meteorologischer Rahmenbedingungen, bei 16.3 °C.

Grundsätzlich sind Bewohner und Beschäftigte im betreffenden Gebiet sowie die unmittelbaren Umgebung vor schädlichen oder lästigen (klimatischen) Einwirkungen möglichst zu verschonen (Art. 3 Abs. 3 Bst. b und Art. 3 Abs. 4 Bst. c RPG).

Die Planhinweiskarte des Klimamodells (Abfrage 10. August 2020) postuliert für den Geltungsbereich eine schwache nächtliche Belastung. Mit durchschnittlich 17.6 °C pro m² befindet sich das Areal im Bereich zwischen 16 bis 18 °C, was gemeinhin als optimale Schlaftemperatur angegeben wird. Der nordöstlich angrenzende, bewaldete Steilhang übernimmt eine hohe bioklimatische Bedeutung als Kaltluftproduzent.

Zur Verbesserung des Lokalklimas ergeben sich grundsätzlich verschiedene Handlungsempfehlungen.

2.3 Region

Regionale Richtplanung

Im regionalen Richtplan (RRB Nr. 11 / 2018, 09. Januar 2018) sind Gebiete mit hoher baulicher Dichte bezeichnet, die sich für eine städtebauliche Akzentuierung eignen und wo aus regionaler Sicht eine hohe bauliche Dichte grundsätzlich erwünscht ist.

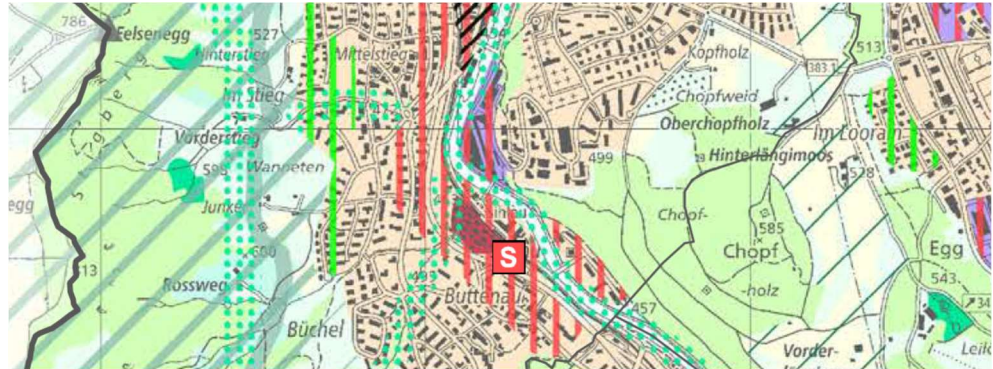


Abbildung 3 Ausschnitt Karte Siedlung und Landschaft (Quelle: Regionaler Richtplan Zimmerberg, RRB Nr. 11 / 2018, 09. Januar 2018)

Gebiete hoher baulicher Dichte führen in der Regel zu einer örtlich differenzierten Zonierung. Dabei sind die jeweiligen, minimalen Ausnutzungsziffern gemäss § 49a Abs. 1 PBG deutlich zu übertreffen. Es ist Aufgabe der kommunalen Planung, je Gebiet das geeignete Instrument und das richtige Mass der zulässigen baulichen Dichte festzulegen. U.a. kann mit Sondernutzungsplänen eine höhere Bebauung mit entsprechend höherer Dichte ermöglicht werden. Gemäss regionalem Richtplan sind Hochhäuser mit bis zu 40 m Gebäudehöhe mit einem Gestaltungsplan zulässig. Sie erfordern keinen Richtplaneintrag. Hochhäuser setzen eine vollständige Abklärung aller planerischen Aspekte voraus (vgl. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Für die Sihlmatten ist eine hohe bauliche Dichte und eine hohe Nutzungsdichte (150 bis 300 Bewohner und Beschäftigte / Hektare Bauzone) festgelegt.

Im regionalen Richtplan Verkehr festgelegt, sind eine regional, bestehende Radroute (Schweiz Mobil Route 94+) auf dem Sidiweg sowie ein regional, bestehender Fuss- und Wanderweg auf dem Sihlweg.

2.4 Stadt

Siedlungsentwicklung Gesamtschau Stadt Adliswil

Die Gesamtschau der Stadt Adliswil bildet die Grundlage für eine qualitätsvolle und nachhaltige Stadtentwicklung. In der Gesamtschau werden Fokusgebiete zur Entwicklung von Wohnbauarealen bezeichnet, in denen gute Voraussetzungen für eine qualitätsorientierte Innenentwicklung bestehen. Mit planerischen Massnahmen soll die Siedlungserneuerung an diesen Orten gezielt gefördert werden. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die angestrebten Ziele der Entwicklung für das Gebiet Sihlmatten umgesetzt.

Kommunale Richtplanung

Die kommunale Richtplanung der Stadt Adliswil wurde am 2. Dezember 1998 durch den Gemeinderat festgesetzt und am 30. März 1999 durch die Baudirektion genehmigt. Die Teilrichtpläne Versorgung und Verkehr enthalten Einträge, welche das Gebiet Sihlmatten betreffen. Im Versorgungsplan wird der Gestaltungsplanperimeter als Prioritätsgebiet

"Ausdehnung Gasversorgungsgebiet 1. Priorität" ausgewiesen. Der Versorgungsplan wurde mittlerweile durch den Energieplan ersetzt, ohne dass er formell aufgehoben wurde.

Energieplan Stadt Adliswil

Gemäss Energieplan der Stadt Adliswil (2015) bietet sich in der Sihlmatte aufgrund der geplanten baulichen Dichte eine Wärmeversorgung im Verbund an. Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss der Grundwasserkarte weitgehend über einem als nutzbar beurteilten Bereich des Sihlgrundwasserstroms, so dass der Energieplan der Stadt Adliswil für dieses Gebiet für die Wärmeversorgung die Nutzung des Grundwassers vorsieht.

Generelles
Wasserversorgungsprojekt

Das Gestaltungsplangebiet liegt in einem Siedlungsbereich in dem gemäss Generellem Wasserversorgungsprojektes (GWP) der Stadt Adliswil vom 3. November 2015 nur eine ungenügende Löschwasserversorgung besteht.

Im Rahmen der Sanierung Werkleitungsbauten Sihlstrasse, MSA / Sihlmatten (2016 bis 2018) wurden die bestehenden Trinkwasserleitungen mit einem grösseren Innendurchmesser ersetzt. Die benötigten Kapazitäten (Löschwassermenge) aufgrund der geplanten Verdichtung im Gebiet Sihlmatten wurden geprüft und im Sanierungsprojekt berücksichtigt.

Schulraumplanung

Gemäss Bericht zur Schulraumplanung von 2018 ist die Sihlmatte als Entwicklungsprojekt mit einer Realisierungswahrscheinlichkeit von 66 % in die Schulraumplanung eingeflossen. Für das Schuljahr 2028/29 und 2029/30 wurden nach bestem Wissen und Gewissen jeweils 85 Wohneinheiten (WE, insgesamt 170 WE) mit einem Anteil von jeweils 0.33 Kindern/WE in der Planung berücksichtigt.

Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)

Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) vom 24. Oktober 2014 macht Aussagen zur gewünschten Entwicklung des Gemeindegebietes in Bezug auf dessen Nutzung sowie ökologischer und landschaftsästhetischer Aufwertung.



Abbildung 4 Ausschnitt Massnahmenplan (Quelle: LEK, Stadt Adliswil)

Schwerpunkte für das Gebiet Sihlmatten

Für den Siedlungsraum werden folgende Schwerpunkte der künftigen Entwicklungen benannt:

- Areale ökologisch aufwerten, Biodiversität fördern
- Standortgerechte einheimische Pflanzenverwendung

Strukturen für ausgewählte Zielarten schaffen, versiegelte Flächen minimieren

Für den Abschnitt Sihlmatten sowie die unmittelbar angrenzenden Landschaftsräume definiert das LEK folgende Massnahmen:

Massnahme D11
durchgehende Vernetzungselemente fördern

- Gewässer; Bäche, feuchte Gräben, Uferbereiche öffnen und verbinden
- Hecken vernetzen
- Alleen und Baumreihen fördern und vernetzen
- Begleitflächen von Wegen vernetzen

Massnahme E04
Rastplätze fördern

- Sitzbänke
- Feuerstellen

Massnahme E01
Sihluferwege

- Zugang zum Wasser nur an definierten Stellen ermöglichen, geschützte Abschnitte unzugänglich ausbilden.
- Entflechtung Fussgänger und Zweiradverkehr

Massnahme F01 Sihl

- Fördern der natürlichen Strukturen am Ufer und an Böschungen mit Buhnen, Steingruppen und Kleingehölzen, unterschiedliche Böschungsneigungen

Massnahme F02 Sihl

- Fördern der natürlichen Strukturen im Wasser mit Niederwasserrinne, Felsblöcken, Sand/Kiesbänke

Die den Geltungsbereich betreffenden Massnahmen werden im Richtprojekt aufgenommen und im Gestaltungsplan berücksichtigt.

Bewegungsraum- und Sportanlagenkonzept der Stadt Adliswil

Die Stadt Adliswil verfügt seit 2005 über ein Sportleitbild. Zu den im Sportleitbild verankerten Zielen und Massnahmen gehört u.a. die Bereitstellung bedürfnisgerechter Infrastrukturen und Bewegungsräume für die Bevölkerung. Das Bewegungsraum- und Sportanlagenkonzept der Stadt Adliswil, Juni 2018 (GESAK) bildet die Grundlage für sämtliche Tätigkeiten im Bereich Sport und Bewegung.

Spielplätze, Rad- und Rollsportwege sowie Laufsport-, Walking- und Wandermöglichkeiten sind vergleichsweise kostengünstig und wirken sich auf eine grosse Gruppe potenzieller Nutzerinnen und Nutzer aus.

In Bezug auf das Gebiet Sihlmatten sind folgende Aussagen zu berücksichtigen:

- Bereitstellung altersgerecht gestalteter, wohnraumnaher Bewegungsräume bzw. Spielplätze für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen
- Schaffung von Erlebnis- und Gestaltungsräumen für Kinder mit Hilfe von Bepflanzungen sowie natürlichen und beweglichen Materialien wie Steinen, Brettern, Klötzen etc.
- Gestaltung von Plätzen mit Asphaltbelägen mit einfachen Mitteln (Bemalung, einfache Hindernisse), so dass sie zu Bewegungserlebnissen herausfordern.

Bau- und Zonenordnung

Gemäss Zonenplan vom 4. Oktober 1995, genehmigt mit RRB Nr. 2932, befindet sich das Grundstück in der Wohnzone W3 mit der Lärmempfindlichkeitsstufe II.



Abbildung 5 Orange = Wohnzone W3 (Quelle: Ausschnitt Zonenplan, Stadt Adliswil)

Wald- und kommunale
Gewässerabstandslinie

In Art. 3 der Bau- und Zonenordnung von Adliswil wird festgehalten, dass der Ergänzungsplan die Wald- und Gewässerabstandslinien definiert. Für das Gebiet Sihlmatten legen die derzeit rechtsgültigen Abstandslinien für Wald einen Abstand von 30 m und für Gewässer 25 m fest.

Bei der Gewässerabstandslinie (25 m) handelt es sich um eine Festlegung auf kommunaler Stufe. Die Stadt vertritt die Haltung, dass der Gewässerabstand auf diesem Abschnitt künftig durch den Gewässerraum geregelt wird und dass es keine Verschärfung seitens der Stadt geben soll. Die kommunale Gewässerabstandslinie ist daher in einem Parallelverfahren aufzuheben.

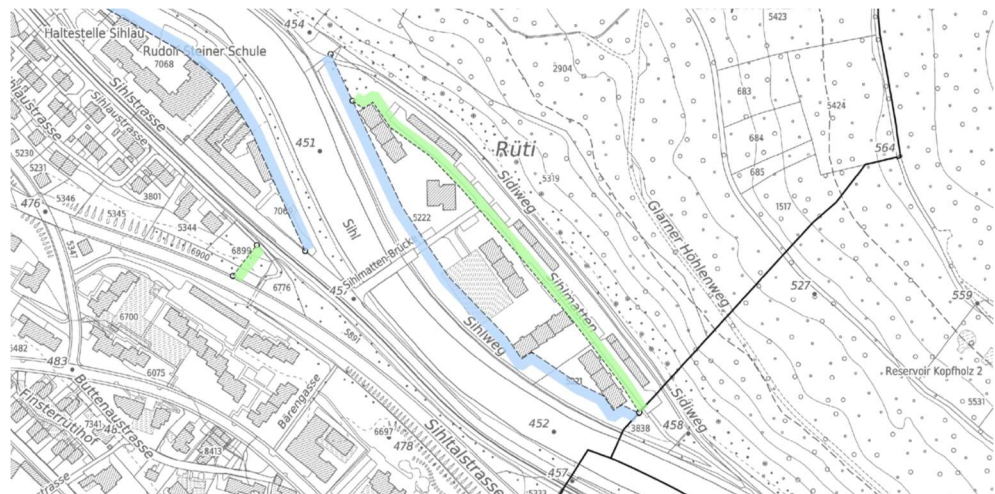


Abbildung 6 Ausschnitt Wald- und Gewässerabstandslinien (Quelle: Ergänzungsplan, Stadt Adliswil)

2.5 Anmerkungen und Dienstbarkeiten

Anmerkungen prüfen

Im Geltungsbereich bestehen folgende relevante Dienstbarkeiten zulasten bzw. zugunsten der jeweiligen Eigentümerin:

- Zulasten der Kat. Nrn. 5221 und 5222 besteht eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung (Ausnutzungsrevers Dat. 28.Februar 1962, Dat. 06.November 1962). Diese Anmerkungen sind im Grundbuch zu überprüfen und allenfalls zu löschen oder angepasst fortzuführen.

Dienstbarkeiten auch weiterhin gültig

Für die Parzellen Kat. Nrn. 5221 und 5222 bestehen weiterhin verschiedene Dienstbarkeiten, welche sich vor allem auf Rechte und Pflichten in Bezug auf

- Fuss- und Fahrwegrechte,
- Durchleitungs- und Anschlussrechte,
- Baurecht für eine Transformatorenstation (Elektrizitätswerke Kanton Zürich) sowie
- Recht auf Durchleitung und Erstellung einer Verstärkerkabine (upc cablecom GmbH) beziehen.

Die Grundbuchinhalte stehen nicht im Widerspruch zum Gestaltungsplan.

3 Richtprojekt

3.1 Ablauf Arealentwicklung

Das Gebiet Sihlmatten ist ein Fokusgebiet für die Entwicklung von Wohnbauarealen. Im Gebiet sollen gemäss der Gesamtschau die Potenziale in der bestehenden Bauzone erhöht werden. Ziel ist ein ausgewogener Wohnungsmix mit einem geringen Anteil stilles Gewerbe. Es ist eine hohe Qualität der Bauten, Aussen- und Grünräume anzustreben. Insbesondere wird Wert gelegt auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Nutz- und Verkehrsflächen.

Abstimmung der
Entwicklungsvorstellungen

Zu Beginn der Planungsarbeiten wurden die Entwicklungsvorstellungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümer abgestimmt. Die Baukommission hat dafür Anforderungen formuliert. In Bezug auf die Erhöhung der Ausnützung und der Geschosshöhe wurden folgende Aussagen getroffen (Protokollauszug, 30. Juni 2016, vgl. Beilage Planungsbericht):

Definition Grundmasse
Sihlmatten, Baukommission,
Stadt Adliswil

	Auszug BZO	Stn. BauKo Adliswil
Zone	W3	Privater Gestaltungsplan
Ausnützungsziffer	50 %	ca. 115 %
Vollgeschosse	3	max. 7 (§ 49 a Abs. 2 PBG)
Dachgeschosse	-	keine
Gebäudehöhe	9 m	max. 25 m, Hochhäuser nur bei guter Lösung

Instrument für eine
hochwertige Förderung
der Innenentwicklung:
Studienauftrag

Um eine quartierverträgliche bauliche Dichte und eine gute Einordnung in den örtlichen Kontext zu eruieren, wurde ein Studienauftrag auf Einladung durchgeführt. Für das Areal soll mit Gestaltungsplan-Vorschriften die angemessene bauliche Dichte ermöglicht werden. Die Zonenbestimmungen finden daher keine Anwendung, insbesondere gehen qualitative den quantitativen Aspekten vor.

Studienauftrag, 2017

Im Jahr 2017 führte die Grundeigentümerin mit vier Teams einen Studienauftrag auf Einladung durch. In den Teams waren Architekten und Landschaftsarchitekten vertreten. Die Stadt Adliswil war durch den damaligen Ressortleiter Bau und Planung Marcel Angele stimmberechtigt im Gremium vertreten. Das Verfahren wurde durch PLANAR begleitet.

Überarbeitung 2017/2018

Das gewählte Projekt von burkhalter sumi architekten gmbh und Krebs und Herde Landschaftsarchitekten wurde auf Empfehlung des Gremiums ab Herbst 2017 zu einem Richtprojekt überarbeitet und abschliessend beurteilt. Die Stadt Adliswil war zu diesem Projektstand durch den jetzigen Ressortleiter Bau und Planung, Thomas Vonrufs, nicht stimmberechtigt im Gremium vertreten. Der Projektentwurf wurde während der Überarbeitung gewinnbringend und massgeblich optimiert, so dass das Beurteilungsgremium im Frühjahr einen einstimmigen Entscheid fällte und das Projekt zur Weiterbearbeitung empfahl.

Präzisierung Richtprojekt ab
Juni 2108

Im April 2018 wurde das Richtprojekt der Baukommission Adliswil vorgestellt. Infolge wurde es aufgrund der Kritik präzisiert und mit verschiedenen Fachplanungen betreffend Energie, Mobilität und Brandschutz ergänzt. Anlässlich einer weiteren Präsentation vor einer Vertretung der Baukommission und dem Ressortleiter Bau und Planung im Juli 2018 wurde das Projekt seitens Stadt als Grundlage für den Gestaltungsplan gutgeheissen.

3.2 Projektbeschreibung Richtprojekt "Bebauung"

Nachfolgend werden die Richtprojekte "Bebauung" und "Umgebung" umschrieben. Die Pläne befinden sich im Anhang A:

Ort und Topographie

Der Ort, im Süden von Adliswil gelegen, ist geprägt durch die Topographie; zwischen Sihlbogen und Waldflanke spannt sich eine typische Schwemmlandinsel auf. Es entsteht ein gefasster Raum zwischen gekrümmtem Gehölzsaum entlang der Sihl und der steilen Waldflanke des «Chopfes». Die einzigartige topographische Situation am Fuss des imposanten, bewaldeten Moränenzuges und andererseits entlang des mäandrierenden Flusslaufes gelegen, lässt städtebaulich einen nicht alltäglichen Massstab in Bezug auf Gebäudelängen und -höhen zu.

Setzung und Erschliessung

Der Ort wird einzig durch die bestehende Brücke über die Sihl erschlossen. Der Eintritt ins Quartier ist theatralisch; die Schichtung von ausgelichtetem Gehölzsaum im Vordergrund, Gebäude in der Bildmitte und Waldflanke im Hintergrund ergeben eine eigentliche Theaterkulisse, eine Silhouette, gebildet aus nur drei Baukörpern: dem Turm, der Flusszeile und der Waldzeile.

Am Brückenkopf bildet - schon von weither sichtbar, aber in zweiter Reihe stehend - der Turm mit quadratischem Grundriss und 14 Geschossen zusammen mit dem vorgelagerten Quartierplatz den Auftakt ins Quartier. Der Platz bildet das eigentliche Scharnier der Siedlung.

Von der Brücke aus flussaufwärts liegt ein ca. 190 m langer, entlang der Sihl gekrümmter 4-geschossiger Baukörper mit 6 dreigeschossigen Höckern. Die Flusszeile folgt der theoretischen Linie des Gewässerraumes gemäss Übergangsbestimmungen gegen Süden, schliesst einerseits die Schwemmlandinsel zum Gehölzsaum ab und spannt andererseits einen grösstmöglichen, zusammenhängenden und schallgeschützten Freiraum auf; die Allmend.

Von der Brücke aus flussabwärts liegt entlang der hangseitigen Waldabstandslinie ein ebenfalls gekrümmter, ca. 90 m langer und 9-geschossiger Baukörper, welcher seinerseits die Schwemmlandlinse zur steil ansteigenden Waldflanke abschliesst. Die Waldzeile ist in der Vertikalen klassisch 3-teilig gegliedert; mit offenem Erdgeschoss, strukturiertem Schaft und 2-geschossigen Attiken. Es entsteht ein wiederum gefasster Freiraum; talseits durch den Gehölzsaum gehalten, hangseits an der Waldkante stoppend und dank des einspringenden, transparenten Sockels, unter der Waldzeile durchfliessend.

3 Durchgänge bei der Flusszeile und das offene Erdgeschoss bei der Waldzeile erlauben Durchgänge und Durchsichten quer zum Tal und verbinden Sihlraum, Allmend und Waldflanke.

Direkt nach der Brücke, vis-à-vis des Kopfes der Flusszeile, ist die Rampe zur gemeinsamen eingeschossigen Tiefgarage angeordnet. Diese schmiegt sich im Untergeschoss immer rückseitig an die Gebäude, bietet Platz für 231 Parkplätze (mit Mobilitätskonzept) und erschliesst ausnahmslos alle Lifte der Vertikalverbindungen behindertengängig.

Etap pierung

Von der Brücke her kommend werden die drei bestehenden Scheiben flussaufwärts durch den Turm und die Flusszeile ersetzt. Der Quartierplatz kann mit allen nötigen Quartierinfrastrukturen schon erstellt werden. Ebenso die grosse Allmend zwischen Flusszeile und Waldkante. Die Tiefgarage wird ebenfalls im Bereich flussaufwärts schon gebaut, die Einfahrt

Erdgeschoss-Nutzung
und Adresse

kann neben dem bestehenden Turmhaus hinuntergeführt werden. Die flussabwärts liegenden Bestandsbauten - Turmhaus und Zeile - können bestehen bleiben. Dies lässt den jetzigen Mietern Zeit, sich umzuorientieren, es können Mieter umgelagert werden und während der Bauzeit der 1. Etappe sind Mieteinnahmen gesichert.

Direkt im Anschluss an die bestehende Brücke, spannt sich zwischen den drei Baukörpern der zentrale Quartierplatz auf. Sihlseitig wird der Platz durch die 4-geschossige Flusszeile räumlich gehalten, bleibt aber dennoch gut besonnt. Hangseitig bleibt er offen und lässt dem Ankommenden die Sicht auf die bewaldete «Wand» des «Chopfes». Seitlich wird er durch die Waldzeile und den Turm begrenzt. An den zentralen Ort angedockt liegen die nötigen Quartierinfrastrukturen; im Turm sind der Gemeinschaftsraum der Siedlung, das Quartierbüro (und/oder vielleicht ein Spitex-Stützpunkt), sowie die Kinderkrippe mit südseitig vorgelagertem Kinderspiel angeordnet. Im Kopf der Flusszeile befindet sich ein weiterer gemeinschaftlicher Raum; eine nutzungsneutrale Retailfläche, z.B. für eine Velowerkstatt mit Bike-Verleih und Verkauf. In der allgemein genutzten Schicht im EG der Flusszeile zur Allmend sind die 8 Gästezimmer der Siedlung, die Veloräume und die Eingangsbereiche der Wohnungen angeordnet.

Im offenen Erdgeschoss der Waldzeile sind in den transparenten "Füssen" neben den längs durchgesteckten Eingangshallen die gemeinsamen Werkstätten und privat zumietbaren Ateliers (Wohnen und Werken) sowie hangseitig die Veloräume untergebracht. Der gedeckte Aussenraum zwischen den Eingängen kann als Begegnungsort mit Möblierung, Tischtennis und Kletterwand bespielt, für Kinderspiel genutzt und als Aussen-Werkstatt der Ateliers genutzt werden.

Vom zentralen Quartierplatz erfolgt auch die fussläufige Adressierung der drei Baukörper: Die doppelgeschossige Eingangshalle im Turm ist direkt auf den Platz gerichtet. Die beiden witterungsgeschützten linearen Erschliessungsstränge der Flusszeile und der Waldzeile laufen ebenfalls beim Platz zusammen.

Wohnwelten und
Typologien

Die differenzierte Bebauung mit drei unterschiedlichen Gebäudetypen erlaubt auch die Schaffung eines heterogenen Mix an verschiedenen Wohnwelten, welche innerhalb des Gebäudetyps nochmals differenziert werden können. Der Wohnungsmix trägt dabei der demografischen Entwicklung in Adliswil Rechnung. Der Anteil Kleinwohnungen beträgt knapp 50%. Damit sollen sowohl Einpersonenhaushalte sowie weniger vermögende Senioren angesprochen werden. Die 2.5-Zimmer-Wohnungen sind daher teilweise grosszügiger dimensioniert (zwischen 56 – 75 m²) und weisen unterschiedliche Qualitäten auf. Daneben gibt es kompakte 4.5-Zimmer-Wohnungen von rund 105 m², womit auch weniger einkommensstarke Familien angesprochen werden sollen. Das Wohnungsangebot wird durch attraktive Duplexwohnungen, Ateliers zum "Wohnen und Werken" sowie Gästezimmer ergänzt.

In der Flusszeile mit 2.5, 3.5 und 4.5-Zimmer-Wohnungen wird eher ein Publikum in der Familienphase angesprochen. Das erdgebundene, nachbarschaftliche Wohnen mit Bezug zu Sihl, Gehölzsaum und Allmend wird thematisiert.

Das Wohnen im Turm ist eher individualisiert und mit kleineren Wohnungen (vor allem 2.5 und 3.5 Zimmer) auf Leute in der Vor- oder Nachfamilienphase ausgerichtet.

Das Wohnen in der Waldzeile bietet vorwiegend 2.5 und 4.5-Zimmer-Wohnungen und wird durch den im Erdgeschoss durchfliessenden Freiraum, die imposante Waldflanke im Rücken und den Sihlraum mit vorgelagerter Allmend geprägt.

Flusszeile

Die innenliegende Erschliessung erfolgt für den 4-geschossigen Sockel 3-spännig jeweilig von der Allmend. Die kompakten Wohnungen sind geprägt durch die beidseitige Orientierung. Durchgesteckte Wohnräume mit beidseitig vorgelagerten, privatisierten Veranden vermitteln zwischen den unterschiedlichen Freiräumen (Allmend und Flussraum). Kleinwohnungen mit Veranden in Südwestausrichtung und Sicht zum Flussraum ergänzen die durchgesteckten Typologien. In den aufgesetzten Höckern sind pro Geschoss 2 Wohnungen mit dreiseitiger Orientierung und attraktiver Umsicht angeboten. Ebenerdige Wohnungen mit Veranda, teils als Etagenwohnung, teils als Maisonette konzipiert, im Erdgeschoss nur gegen Südwesten zur Sihl orientiert, runden das vielfältige Angebot ab.

Turm

Das 6-spännige quadratische Regelgeschoss erlaubt die Anordnung von 4 Wohnungen mit Übereckwohnräumen und zweiseitiger Orientierung. Gleichzeitig können die beiden einseitig ausgerichteten Kleinwohnungen optimal gegen Südost und Nordwest, mit Blick talaufwärts oder talabwärts, konzipiert werden. Innenliegende Wintergärten, eigentliche Saisonzimmer, dienen als Loggia und als Wohnraumerweiterung. Durch Faltschiebeverglasungen vor Wind geschützt, bieten diese einen dem Wohnen im Turm angemessenen privaten Aussenraum. Dank den Schaltzimmern ist die Flexibilität im Wohnungsspiegel pro Geschoss gegeben. Die speziell, grosszügigen Wohnungen im obersten Geschoss profitieren von einer grossen, gegen oben offenen Dachterrasse, welche dennoch über die Faltschieber in der Fassade vor Wind geschützt ist. Im Sockel sind die Wohnungen 4-spännig organisiert, pro Quadrant eine über Eck ausgerichtete Wohnung mit Bezug zu den unterschiedlichen Aussenräumen; Allmend, Waldflanke, Quartierplatz.

Waldzeile

Auch diese Wohnungen sind geprägt durch die beidseitige Orientierung Richtung Waldflanke und Flussraum. Dank der vertikalen Gliederung ergeben sich unterschiedliche Wohnungen, welche 2- bis 3-spännig erschlossen sind. Leicht grösser geschnitten als in der Flusszeile, sprechen diese Wohnungen ein anderes Zielpublikum an. Während die Wohnräume in den unteren Geschossen längs zur Fassade mit durchgehender Balkonschicht gegen Allmend und Flussraum ausgerichtet werden, sind die darüberliegenden Wohnräume wiederum meist durchgesteckt. Die vorgelagerten Balkone, zum Fluss und zur Abendsonne orientiert, erweitern den Wohnraum gegen Südwesten. Die Balkonbrüstungsbänder sind auf der ganzen Längsseite angeordnet und umschliessen auch die beiden Stirnseiten. In den obersten beiden Geschossen sind jeweils 3 Wohnungen angeordnet; 2 Etagenwohnungen und eine Maisonnette. Während die unteren beiden Wohnungen von den zwischen den Höckern liegenden Dachterrassen profitieren, besitzt die obere Etagenwohnung eine private Loggia. Im Erdgeschoss sind zumietbare Ateliers mit Überhöhen für die Werkstatt und privaten Räumen im 1.OG angedacht; Wohnen und Werken in Sihlmatten.

Ausdruck und Materialisierung

Die Flusszeile ist als vorfabrizierter Holzelementbau konzipiert. Eine leichte Konstruktion in der fluvialen Schwemmlandebene, welche sich wie Schwemmh Holz im Ufergehölz festgesetzt hat. Dank des leichten Materials sind keine aufwändigen Foundationen nötig. Der Holzbau kann auch mit Holz verkleidet werden. Die umlaufenden Veranden schützen die Fas-

sade vor Witterung und erleichtern den Unterhalt. Der holzige Ausdruck verleiht dem langen gekrümmten Gebäude die gesuchte Behaglichkeit und ein Alleinstellungsmerkmal in der Vermarktung.

Der Turm ist in einen eher geschlossenen Sockel und einen eher offenen Schaft gegliedert. Während der Sockel in flächigem Dämmbeton mit Lochfenstern angedacht ist, sind die oberen Geschosse als Beton-Skelettbauweise mit Stützen und Decken konzipiert. Eine leichte, vorfabrizierte "curtainwall" Fassade aus raumhohen Verglasungen und Sandwichelementen verkleidet das Skelett. Umlaufende Deckenstirnen zeichnen sich in der Fassade ab und gliedern den Baukörper geschossweise. Der überhohe Technikaufbau ist allseitig ca. 5 m von der Fassade zurückversetzt und nur von weitem wahrnehmbar.

Die Waldzeile ist ebenso mineralisch gehalten. Auf möglichst transparenten "Füssen" stehend, ist der "fliegende" Baukörper des Schafts wiederum mineralisch konzipiert und durch die gestapelten flussseitigen Balkonbrüstungsbänder horizontal strukturiert. Waldseitig kragen die vertikal gegliederten Fassaden der Zimmerschichten aus und verbinden sich mit den 2-geschossigen Aufbauten. Flussseitig sind diese von der Fassadenflucht zurückversetzt, sodass die Traufkante des Schafts als prägende Gebäudehöhe wahrgenommen wird.

3.3 Projektbeschreibung Richtprojekt "Umgebung"

Wohnen mit Naturbezug

Eingebettet zwischen besonnener Waldkulisse und Sihl wird "Wohnen mit Naturbezug" als spezifische Qualität der erneuerten Siedlung Sihlmatten erlebbar gemacht. Die heute hermetisch wirkende Siedlunginsel öffnet sich zum umgebenden Landschaftsraum. Durch Auslichten des Gehölzsaums in aufgelockerte Kompartimente werden die Parzellengrenzen überspielt und der Siedlungsfreiraum mit dem Sihlraum räumlich und visuell verzahnt. Waldseitig wird der trennende Strauch- und Baumsaum entlang der Parzellengrenze entfernt, um den Waldrand als qualitätsvolle Raumkante wieder erkennbar zu machen.

Landschaftliche Allmend

Die landschaftlich gestaltete Allmend durchströmt die Geländekammer und bildet mit dem umgebenden Naturraum den identitätsprägenden Rahmen für die Siedlung. Der kräuterreiche Wiesengrund mit driftartigen Gehölzsetzungen ist zurückhaltend mit Nutzungseinseln für Aufenthalt & Spiel angereichert. Die Art der Bespielung und Ausstattung der Spielorte orientiert sich am landschaftlichen Charakter (Naturspiel). Die Geländegestaltung folgt dem bestehenden Geländeverlauf mit Plateau und Uferböschungen und bleibt weitgehend unverändert.

Erschliessung

Vielfältige Wegbezüge und Durchgänge schaffen ein durchlässiges Siedlungsgewebe, das mit dem Siedlungsplatz einen adressbildenden Ankunftsort erhält; mit Sitzgelegenheiten, Besucherparkplätzen und Entsorgungsstation. Von hier führen die platzartig aufgeweiteten Wegstränge zu den Hauseingängen. Diese dienen auch als Zufahrt für Umzüge, Postzustellung und Feuerwehr sowie witterungsgeschützte Spielorte unter der aufgeständerten Waldzeile. Durchgänge in der langen Flusszeile ermöglichen einen direkten Zugang zum Gewässerraum. Um die Siedlung verkehrsfrei zu halten werden die Zufahrt in die Tiefgarage und die Carsharing-Parkplätze beim Eintritt in die Siedlung angeordnet.

Sozialräumliche Zonierung

In der öffentlich durchwegbaren Siedlung wird durch Geländeversätze und Gehölzsetzungen eine selbstverständlich lesbare, sozialräumliche Zonierung etabliert. Auf private Ausserräume im Freiraum wird zugunsten eines grosszügigen, gemeinschaftlich bespielbaren

Parkraumes verzichtet. Die Flusszugänge und der Grillplatz am Sihlufer stehen sowohl den Bewohnern und der Öffentlichkeit zur Verfügung. Demgegenüber hat die Allmend mit den Spielinseln einen siedlungsbezogenen (halböffentlichen) Charakter, der durch niedere Strauchkissen entlang dem Sidiweg subtil angedeutet wird.

Standorttypische
Vegetation

Die standorttypische Vegetation des Ufersaums prägt das Pflanzenkleid und verankert die Siedlung im Ort. Das Artenspektrum der einheimischen Pflanzenwelt orientiert sich an den zu fördernden faunistisch und floristischen Zielarten. Dem Phänotyp entsprechend bilden Berg- und Feldahorn, Eichen sowie vielfältige Wildarten- und Kulturformen von Erlen das Baumgerüst. Die standortfremden Nadelgehölze werden entfernt. In der unterirdischen Einstellhalle sind Erdkerne als Wurzelraum für die grosskronigen Bäume auf dem Siedlungsplatz ausgespart.

Ökologischer Ausgleich

25 % der Umgebungsflächen werden ökologisch hochwertig gestaltet. Das Richtprojekt übertrifft diese Vorgabe. Diese werden als ökologisch wertvolle Blumenwiesen und Krautsäume mit einheimischen, standortgerechten Wildstauden, Sträuchern und Baumgruppen angelegt. Das Areal weist einen geringen Versiegelungsgrad auf. Dachwasser ist nach Möglichkeit zu versickern. Zugunsten einer optimalen ökologischen Vernetzung für Kleintiere wird auf eine Einzäunung verzichtet.

3.4 Öffentlicher Mehrwert des Projektes

Mehrinvestitionen der
Bauherrschaft

Um die Siedlungsqualität zu fördern, werden vielerorts architektonische Konkurrenzverfahren verlangt bzw. die Erarbeitung privater Gestaltungspläne. Diese Verfahren führen zu einem Mehrwert in architektonischen, gesellschaftlichen und nachhaltigen Belangen.

städtebaulicher Vertrag

Städtebauliche Verträge verfügen über einen breiten Anwendungsbereich und können grundsätzlich Vereinbarungen über unterschiedlichste Leistungen umfassen. Sie führen in der Regel zu einer hohen Akzeptanz, weil erkannt wird, dass Planungs- und Infrastrukturkosten auch von den Grundeigentümern und Investoren mitgetragen werden.

Es ist vorgesehen den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen mittels eines städtebaulichen Vertrages abzugelten. Wesentliche Inhalte des städtebaulichen Vertrags und Verfahrens sind in § 21 ff. des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) bzw. § 28 ff. der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) geregelt. Der städtebauliche Vertrag ist verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans und ist zusammen mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufzulegen (vgl. Anhang D).

4 Erläuterung der Gestaltungsplan-Vorschriften

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 2 Abs. 1
verbindliche Bestandteile

Im privaten Gestaltungsplan werden verbindliche Festlegungen aus einer Kombination von Vorschriften und Situationsplan 1:500 getroffen. Diesen stimmt der Grosse Gemeinderat zu und die Baudirektion genehmigt diese.

Art. 2 Abs. 2
wegleitende Bestandteile

Die verbindlichen Festlegungen werden gestützt auf die Richtprojekte "Bebauung" und "Umgebung" erlassen. Die Richtprojekte bilden somit die wegleitenden Bestandteile des Gestaltungsplanes. Weiter wird präzisiert in welchen Punkten die Richtprojekte bei der Beurteilung im Baubewilligungsverfahren im Besonderen zu berücksichtigen sind.

Art. 2 Abs. 3
orientierende Bestandteile

Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Energiekonzept und städtebaulicher Vertrag enthalten weiterführende, erläuternde Informationen und sind orientierenden Charakters.

Art. 3
Geltungsbereich

Die Flächen der Parzellen betragen:

- Kat. Nr. 5221: 2'964 m²
- Kat. Nr. 5222: 24'364 m².

Daraus ergibt sich eine Gesamtfläche von 27'328 m².

Art. 4 Abs. 2 und 3
Verhältnis zur BZO
"alte" Baubegriffe

Art. 4 Abs. 2 GPV regelt das Verhältnis zur BZO.

Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen. Adliswil hat die BZO noch nicht harmonisiert. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025. In Art. 4 Abs. 3 GPV wird darauf verwiesen, dass in den Gestaltungsplanvorschriften die "alten" Begriffe gemäss PBG in der Fassung bis 28. Februar 2017 zur Anwendung kommen.

4.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5
Gestaltung

Im Baubewilligungsverfahren ist eine besonders gute Gestaltung gemäss § 71 PBG durch die Behörde sicherzustellen.

Art. 6
Grundmasse
Geschosszahlen

In Art. 6 Abs. 1 GPV werden die Grundmasse der drei Hauptgebäude festgelegt. Folgende Vorschriften betreffen die Geschosszahlen:

- Im Baubereich I sind 10 Vollgeschosse zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 29 m und liegt damit über der Hochhausgrenze von 25 m gemäss § 282 PBG, im niedrigen Baubereich beträgt sie 24 m. Es gelten die Anforderungen an Hochhäuser gemäss § 283 ff. PBG.
- Im Baubereich II sind 14 Vollgeschosse zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 40 m. Gemäss regionalem Richtplan Zimmerberg sind Hochhäuser bis 40 m Gebäudehöhe mit Gestaltungsplan zulässig, setzen aber eine vollständige Abklärung aller planerischen Aspekte voraus (vgl. Kap. 4.1).
- Im Baubereich III sind 7 Vollgeschosse zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 21 m, im niedrigen Baubereich beträgt sie 13 m.

Art. 6 Grundmasse Kote Erdgeschoss	Die Festlegung der Erdgeschosskote von 458.3 m.ü.M. basiert auf einer Geländeaufnahme vom Oktober 2018 und wird als gewachsener Boden definiert (vgl. Art. 11 GPV). In Verbindung mit der Kote Oberkante Dachfläche ergibt sich daraus die zulässige, maximale Gebäudehöhe.
Art. 6 Grundmasse Kote Oberkante Dachfläche	Die angegebenen Maximalkoten geben für die Baubereiche I und III etwa einen Meter Spielraum in der Höhenentwicklung. Für den Baubereich II entsprechen die Maximalkoten denjenigen vom Richtprojekt und geben keinen Spielraum. Es sind «niedere» und «hohe» Baubereiche bezeichnet. Diese Regelung dient der Festlegung von architektonisch und funktional (Sicherung der Aussicht, Durchlässigkeit für den Langsamverkehr) bedeutenden Projektbestandteilen.
Art. 6 Grundmasse aGF	Die maximal anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG orientiert sich am Richtprojekt. Sie wird in den Vorschriften je Baubereich festgelegt. Sie enthält aufgrund der ohnehin hohen Ausnutzung (Abweichung von der Grundordnung) keine Geschossflächenreserve. Aus diesem Grund soll zwischen den Baubereichen ein Ausnutzungstransfer ermöglicht werden (Art. 6 Abs. 2).
Art. 6 Grundmasse mGF	Die massgebliche Grundfläche gemäss § 259 PBG beträgt 24'332 m ² (Parzellenfläche 27'328 m ²). Durch den Waldabstand kann ein Teil der Parzellenfläche nicht als massgebliche Grundfläche zur Berechnung der Ausnutzungsziffer (AZ) herangezogen werden. Dadurch ergibt sich eine Ausnutzungsziffer von AZ 122 %.
Art. 6 Grundmasse aGF im UG	Im Untergeschoss von Baubereich III werden 130 m ² anrechenbarer Geschossfläche (aGF) ermöglicht. Sie dienen einer allfälligen Erweiterung der geplanten Gewerbeeinheit am Quartierplatz.
Art. 7 Abs. 1 Baubereiche	Insgesamt sind drei Baubereiche (I bis III) für die Hochbauten, ein Baubereich für mögliche Auskragungen, ein unterirdischer Baubereich für die Tiefgarage sowie ein weiterer für eine optionale Erweiterung der Tiefgarage festgelegt. Mit der Festlegung eines unterirdischen Baubereichs soll die Ausdehnung der Tiefgarage begrenzt und eine optimierte Bauweise zugunsten einer hochwertigen Freiraumgestaltung gefördert werden. Die Baubereiche geben Spielraum auf das Richtprojekt. Da die anrechenbare Geschossfläche festgelegt ist, ermöglicht das keine Mehrausnutzung: – Baubereich I: umlaufend 2 m – Baubereich II: umlaufend 1 m – Baubereich III: umlaufend 1 m
Art. 7 Abs. 2 unterirdischer Baubereich	Die unterirdischen Baubereiche sind vereinfacht dargestellt und geben je nach Lage unterschiedlichen Spielraum auf das Richtprojekt. Entlang der nordwestlichen Grenze des unterirdischen Baubereiches sieht das Richtprojekt Baumpflanzungen vor. Die genauen Standorte werden im Bauprojekt festgelegt. Falls es der Standort erfordert, sind die Baumpflanzungen mit Aussparungen (Erdtanks) umzusetzen.

Art. 7 Abs. 3
optionaler unterirdischer Bau-
bereich

Mit einem Mobilitätskonzept kann die Anzahl Pflichtabstellplätze gemäss kommunaler Verordnung reduziert werden (vgl. Art.19 GPV). Das Richtprojekt und der Baubereich unterirdisch beinhalten / vollziehen diese Reduktion bereits. Der optionale unterirdische Baubereich dient lediglich der Raumsicherung zur Behebung allfälliger Missstände, so dass die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze auf den gemäss PP-VO vorgeschriebenen Mindestbedarf erhöht werden kann.

Art. 7 Abs. 4
Baubereich I

Der «hohe Baubereich» kann über den gesamten Baubereich I betrachtet zu 70 % mit 2-geschossigen «Höckern» überbaut werden. 70 % entsprechen etwa 70 lfm.

Art. 7 Abs. 5
Baubereich III

Der «hohe Baubereich» kann über den gesamten Baubereich III betrachtet zu 66 % mit 3-geschossigen «Höckern» überbaut werden. 66% entsprechen etwa 130 lfm.

Art. 7 Abs. 7
Besondere Gebäude

Ausserhalb der Baubereiche sind keine Bauten zulässig, ausgenommen besondere Gebäude gemäss Art. 42 BZO. In Abweichung zur BZO wird die Gesamtfläche für besondere Gebäude auf 200 m² für den Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes begrenzt, ausgenommen davon ist die Tiefgaragenzufahrt.

Art. 7 Abs. 8
Uferstreifen

Innerhalb der Uferstreifens gemäss Übergangsbestimmungen der GSchV sind keine ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen zulässig, ausgenommen sind Anlagen gemäss Art. 17 Abs. 3 GPV.

Art. 8
geschlossene Bauweise

Der Geltungsbereich vom privaten Gestaltungsplan erfasst zwei Parzellen (Kat.-Nr. 5221 und 5222). Der Baubereich III erstreckt sich über die Parzellengrenze. Gemäss § 290 PBG ist eine Brandmauer zu erstellen, sobald Gebäude aneinandergebaut oder an eine Grenze gestellt werden. Um dieses Hemmnis zu vermeiden ist auf den Zeithorizont Baugesuch eine Grenzmutation erforderlich.

Art. 9
Nutzweise

Das Richtprojekt (Stand August 2020) hat folgenden Wohnungsspiegel:

	Waldzeile	Turm	Flusszeile	Anteil
2.5-Zi.	29	31	64	43%
Atelier 2.5-Zi.	10			3%
3.5-Zi.	17	24	23	22%
4.5-Zi.	41	15	30	29%
Gästezimmer			8	3%
Gesamt	97	70	125	100%

Im Erdgeschoss der Flusszeile sowie des Turmes sieht das Richtprojekt gewerbliche Nutzungen, wie z.B. eine Velowerkstatt und eine Kinderkrippe sowie einen Quartierterff vor.

Art. 10
Dachgestaltung

Die Dachgestaltung wird je Baubereich betreffend der Nutzung (Dachterrassen), der Einsehbarkeit (technisch bedingte Aufbauten und Anlagen im untergeordneten Mass) sowie der Gestaltung bzw. Ökologie (Begrünung) definiert. Die Qualität der Begrünung hat gestalterischen und ökologischen Kriterien zu genügen.

Art. 11 Gewachsener Boden	Die Festlegung der Kote 458.30 m. ü. M. als gewachsener Boden basiert auf einer Geländeaufnahme vom Oktober 2018. Das Gelände ist eben. Der gewachsene Boden gilt als verbindliche Messgrundlage für die Bestimmung der Grundmasse. Die Höhenkoten sind im Art. 6 GPV und im Situationsplan bezeichnet.
Art. 12 Etapplierung	Aufgrund der Arealgrösse wird die Realisierung voraussichtlich in Etappen mit unterschiedlichen Zeithorizonten erfolgen. Die Planung, unter Einbezug aller relevanten Rahmenbedingungen der Themen Freiraumgestaltung, Erschliessung, Parkierung, Ver- und Entsorgung etc., hat über das gesamte Areal zu erfolgen. Die Umsetzungsetappen müssen unabhängig voneinander eine gute städtebauliche Lösung ermöglichen. Zur Sicherstellung der Realisierung eines Gesamtkonzeptes ist die Etapplierung zum Zeitpunkt des Baugesuches in einem privatrechtlichen Vertrag festzulegen.
Art. 13 Abs. 3 Umgebungsgestaltung, Quartierplatz	Der Quartierplatz hat hohen Identifikationswert für die Siedlung. Er soll benutzerfreundlich und attraktiv gestaltet werden. Zu diesem Zweck sind die ebenerdigen Baumpflanzungen mit der Tiefgarage abzustimmen.
Art. 13 Abs. 5 Auslichtung / Bepflanzung	Entlang der Böschung gegen den Sihl-Wanderweg sowie gegen den Waldrand sieht das Richtprojekt "Umgebung" Rodungsmassnahmen von standortfremden Nadelhölzern und Ersatz mit standortgerechten Gehölzen zur ökologischen Aufwertung vor. Für die Planung und Umsetzung der Rodungsmassnahmen vgl. Kap. 8.1.
Art. 14 öffentlicher Rastplatz	Am nordwestlichen Ende der Parzelle Kat.-Nr. 5222 soll ein öffentlicher Rastplatz realisiert werden. Der Rastplatz entspricht einem übergeordneten, öffentlichen Interesse der Stadt Adliswil. In einem städtebaulichen Vertrag (vgl. Anhang D) zwischen der Zürich Anlagestiftung und der Stadt Adliswil wird die Erstellung und der Erhalt des Rastplatzes für die Öffentlichkeit sichergestellt.
Art. 15 Ökologischer Ausgleich	Nach Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966 ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind Uferbereiche, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen (Art. 18 Abs. 1bis).
Art. 15 Abs. 1 ökologisch hochwertige Bereiche	Das Gebiet Sihlmatten liegt zwischen den beiden ökologisch wertvollen Lebensräumen, dem Sihlufer und dem Wald. Beide Standorte sind inventarisiert (vgl. Kap. 2.1). Teile der Freiflächen sind als extensive Bereiche zu gestalten. Das Richtprojekt übertrifft den Richtwert von 25 % und differenziert zwischen intensiv und extensiv genutzten Flächen.
Art. 15 Abs. 2 Anordnung extensive Bereiche	Die extensivierten Flächen werden vorzugsweise entlang der Sihl und dem Wald geplant, wo sie aus naturschutzfachlicher Sicht den grössten Nutzen für den bestehenden Vernetzungskorridor erfüllen. Die intensiv genutzten Flächen werden den Gebäuden zugeordnet.
Art. 15 Abs. 3 Bepflanzung	Insbesondere auf den ökologisch hochwertigen Flächen ist bei einer Wiederherstellung von Boden auf eine Humusierung des Bodens zu verzichten, da sich sonst die gewünschte Flora nicht einstellt.

Art. 15 Abs. 4 Begleitung
Massnahmen zur
Verbesserung des
Lokalklimas / Ökologie

Die Umgebungsgestaltung ist durch eine Fachperson zu planen und zu begleiten.

Um einer Überwärmung im überbauten Siedlungsgebiet entgegenzuwirken und das Lokalklima zu verbessern, werden im Geltungsbereich des Gestaltungsplans verschiedene Massnahmen vorgeschlagen:

- Die bauliche Verdichtung erfolgt sehr konzentriert. Der Fussabdruck der Gebäude wird durch zusätzliche Geschosse geschmälert. Somit verbleiben grosszügige unverbaute Flächen (Grünflächen).
- Bereiche für unterirdische Bauten werden optimiert und mit einem Baubereich begrenzt. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen weniger stark eingeschränkt und Bäume haben ausreichend Wurzelraum.
- Die Begrünung der Flachdächer ab einer Grösse von 25 m² ist vorgeschrieben. Bereits mit einer extensiven Begrünung können Vorteile, wie Regenwasserrückhaltung, Erhalt und Förderung biologischer Vielfalt und Lebensräume erzielt werden. Mit erhöhtem Substrataufbau und entsprechender Bepflanzung kommen weitere Vorteile wie Verdunstung und Kühlung, Bindung von Luftschadstoffen und Lärminderung hinzu.
- Die Freiflächengestaltung erfolgt differenziert mit unterschiedlichen Belägen bzw. Versiegelungsgrad.
- Die Struktur- und Artenvielfalt wird mit Grünflächen unterschiedlicher Nutzungsintensität und Bepflanzung gefördert. Ein bepflanzter Gehölzgürtel umgibt das Areal (Vernetzungskorridor) und schafft Rückzugsbereiche für Flora und Fauna.
- Auf den offenen Grünflächen schaffen Grossbäume schattige Bereiche (u.a. Erdtanks).

Art. 16
Vogelfreundliche Gestaltung

Stark spiegelnde Fassaden und transparente, freistehende Flächen sowie verglaste Vorbauten können zu tödlichen Kollisionen für Vögel führen. Die Gestaltung muss daher vogelgerecht erfolgen.

4.3 Erschliessung und Parkierung

Art. 17 Abs. 1 und 2
Erschliessung

Die Arealerschliessung erfolgt über die Sihltalstrasse und die Brücke auf das Areal. Unmittelbar nach der Brücke wird der motorisierte Individualverkehr in die Tiefgarage geleitet. Der Quartierplatz und das Areal sind autofrei.

Art. 17 Abs. 3
Zugänge und Zufahrten
Sihluferweg

In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind innerhalb des Uferstreifens insgesamt vier Zugänge bzw. Zufahrten zulässig, welche die Überbauung und den Sihluferweg verbinden. Deren Lage und Ausbildung (Treppenweg, Fahrweg) wurde in Absprache mit dem AWEL definiert. Sie dienen sowohl Unterhaltszwecken als auch der Anbindung des Quartiers an den Sihluferweg. Die Verbindungen überwinden eine etwa 3 bis 4 m hohe Böschungskante, liegen im Bereich der ökologisch hochwertigen Flächen (Vernetzungskorridor) und dürfen zu keiner weiteren Nutzungsintensivierung wie z.B. durch Sitzplätze, Spielplätze usw. führen. Der im Südosten liegende Fahrweg dient Unterhaltszwecken und setzt sich ausserhalb des Geltungsbereichs Gestaltungsplan fort, wie im Richtprojekt "Umgebung" ersichtlich ist. Eine Ausnahmegewilligung für die Anlagen im Uferbereich kann aufgrund Art. 41c Abs. 1 Bst. d GSchV für "der Gewässernutzung dienende Kleinanlagen" in Aussicht gestellt werden.

Art. 18 Abs. 1
Parkierung, geringe Reduktion
Pflichtabstellplätze mit
Mobilitätskonzept

Gemäss Art. 38 Abs.1 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Adliswil wird die Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge durch die kommunale Vorordnung bestimmt.

Die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze vom 11. März 1992 (nachfolgend: PP-VO) schreibt für Bewohner einen Abstellplatz pro Wohnung für Wohnungen bis 80 m² aGF vor bzw. bei grösseren Wohnungen einen Abstellplatz pro 80 m² aGF. Zudem ist pro 4 Wohnungen ein Besucherabstellplatz zu erstellen.

Art. 5 PP-VO hält fest, dass die Zahl der Personenwagen-Abstellplätze entsprechend der ÖV-Erschliessungsgüte des betroffenen Gebiets in % des Normbedarfs festgelegt wird. Gemäss dem zugehörigen Situationsplan ist das Gebiet Sihlmatten der Klasse 2 zugewiesen. Demnach sind folgende Reduktionsfaktoren definiert:

- Bewohner 70 – 100 % des Normbedarfs
- Besucher bzw. Kunden 50 – 80 % des Normbedarfs
- Beschäftigte 50 – 75 % des Normbedarfs

Die Anzahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze hängt von der Anzahl der vorgesehenen Wohnungen und von deren Fläche ab. Da der Wohnungsspiegel noch nicht abschliessend festgelegt ist, können sich bei der Anzahl der Fahrzeugabstellplätze noch Anpassungen ergeben. Unter Berücksichtigung der oben dargelegten Reduktionen des Normbedarfs ergibt sich ein Bedarf von 268 Fahrzeugabstellplätzen. Das Richtprojekt sieht eine eingeschossige Fahrzeugeinstellhalle vor. Sie umfasst insgesamt 236 Parkfelder. Somit resultiert eine relativ geringe Reduktion um 32 Abstellplätze unter dem Normbedarf. Diese kann mit Massnahmen aufgefangen werden, welche in einem Mobilitätskonzept festgelegt werden. Die Reduktion ist weit geringer als bei Projekten mit autoarmem oder autofreiem Wohnen. Vgl. hierzu die nachfolgenden Ausführungen zu Art. 19 GPV.

Art. 18 Abs. 3
Lademöglichkeiten

In der Fahrzeugeinstellhalle sind Voraussetzungen für bedarfsgerechte Lademöglichkeiten für E-Autos und E-Bikes zu schaffen.

Art. 18 Abs. 4
oberirdische Fahrzeugabstellplätze

Die im Situationsplan bezeichneten oberirdischen Abstellplätze können als behindertengerechte Abstellplätze, einzelne Besucher-Kurzzeitabstellplätze oder für Carsharing genutzt werden. Die Besucherabstellplätze sind gemäss Art. 18 Abs. 2 GPV grundsätzlich unterirdisch zusammenzufassen.

Art. 18 Abs. 5
Veloabstellplätze

Die Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze basiert auf Grundlage der VSS-Norm SN 40 065 (2019) sowie der Empfehlung des Kantons Zürich und definiert 1 Abstellplatz pro Zimmer bzw. pro zwei «halbe» Zimmer. Demgegenüber geht Art. 7 der PP-VO von folgenden, deutlich tieferen Richtwerten für die Anzahl aus: 1 Abstellplatz pro 40 m² aGF, wobei die erforderliche Zahl von der Baubehörde unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse festgelegt wird. Somit liegt die festgesetzte Zahl Veloabstellplätze deutlich höher als der Richtwert der PP-VO.

Bezüglich der Qualität der Veloabstellplätze stehen drei Aspekte im Vordergrund:

- Die Velos sollen vor Diebstahl und Vandalismus geschützt werden.
- Die Velos sollen vor Witterungseinflüssen geschützt werden.
- Die Abstellplätze sollen leicht zugänglich sein

Zudem ist zwischen Kurzzeit- und Langzeit-Abstellplätzen zu unterscheiden. Bei ersteren ist die leichte Zugänglichkeit von grosser Bedeutung. Daher sind sie zwingend ebenerdig und

dezentral, d.h. eine Anlage pro Gebäudezugang, anzuordnen. Für Langzeit-Abstellplätze ist hingegen auch eine unterirdische Anordnung denkbar, sofern sie über Rampen mit einer Neigung von max. 12% erschlossen werden. Vom Motorfahrzeugverkehr getrennte Rampen sind anzustreben. Zumindest eine bauliche Trennung zwischen den Fahrbahnen von Autos und Velos ist zwingend vorzusehen.

Art. 19 Abs. 1
Mobilitätskonzept

Aufgrund der velogängigen Lage des Areals², der Erschliessung mit der S4 im 10 min-Takt sowie einem abnehmenden Bedarf für ein eigenes Fahrzeug möchte die Bauherrschaft die Zahl der Abstellplätze geringfügig unter das baurechtlich erforderliche Minimum senken.

Da die BZO der Stadt Adliswil keine Reduktion von Abstellplätzen über den Normbedarf hinaus vorsieht, wurde zunächst abgestimmt, ob mit einem Mobilitätskonzept der mögliche Spielraum für eine weitere Reduktion eruiert werden kann. Nach einem positiven Bescheid wurden mögliche und für das Areal zweckmässige Massnahmen erarbeitet, welche sind: Information, Veloförderung und CarSharing.

Art. 19 Abs. 2 und 3
Mobilitätskonzept: Ziele und
Bewilligung

Das Mobilitätskonzept bildet einen verbindlichen Teil des Baugesuchs. Die Pflicht zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts ist jedoch bereits in den Gestaltungsplan-Vorschriften festzulegen, ebenso die Ziele und die zentralen Inhalte des Konzepts.

Im Mobilitätskonzept soll soweit möglich auch der Bewohnermix dargelegt werden. Singlewohnungen oder speziell auf ältere Menschen ausgerichtete Wohnungen haben unter Umständen eine geringere Parkplatznachfrage zur Folge als andere Wohnungstypen.

Art. 19 Abs. 4
Controlling

Mit dem Mobilitätskonzept bleibt stets gewährleistet, dass die Behörde bei allfälligen Missständen im Betrieb eingreifen kann. Das Konzept muss zu diesem Zweck darlegen, mit welchen Massnahmen das Controlling erfolgen soll. Zeigt dieses wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann die Stadtpolizei verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden. Schlimmstenfalls kann die Stadtpolizei verlangen, dass die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze auf den gemäss PP-VO vorgeschriebenen Mindestbedarf erhöht wird. Der Nachweis der baulichen Machbarkeit einer solchen Vergrösserung der Parkierungsanlage wurde durch die Projektverfasser erbracht.

Art. 20
Notzufahrt, Anlieferung

Die Erstellung der Notzufahren richtet sich nach der Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (FKS Richtlinien). Diese Richtlinie regelt die geltenden Anforderungen an die Zugänglichkeit von Gebäuden und Anlagen für die Feuerwehr. Die Notzufahrt ist entsprechend zu befestigen, nach Möglichkeit jedoch nicht vollständig zu versiegeln. Sie dient ebenfalls zur Befahrung zu Unterhaltszwecken (u.a. für den Gewässerunterhaltungsdienst) sowie für die Anlieferung.

² Auf der Sihltalstrasse besteht eine kantonale Velo-Nebenverbindung. Der kantonale Velonetzplan sieht ferner auf der Finsterrütistrasse die Erstellung einer kantonalen Velohauptverbindung vor. Darüber hinaus weist der kommunale Velonetzplan diverse kommunale Veloverbindungen im Umfeld des Gestaltungsplanperimeters aus.

4.4 Ver- und Entsorgung / Umwelt

Art. 21
Nachhaltigkeit

Die Stadt Adliswil ist mit dem Energiestadt-Label zertifiziert und hat im Jahr 2015 eine Energieplanung 2015 - 2035 erarbeitet. Neubauten haben einen hochwertigen Energie-Standard aufzuweisen. Mit der Erfüllung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS Hochbau wird diesem Aspekt Rechnung getragen.

Gemäss Energieplan wird auf dem Areal die Nutzung von Grundwasser-Wärmepumpen empfohlen. Die Machbarkeit wurde im Herbst 2018 abgeklärt. Gemäss Baugrunduntersuchung ist auf dem Areal mit sehr wenig Grundwasservorkommen zu rechnen, womit ein Grundwasserwärmeverbund nicht möglich ist. Alternativ wurde daraufhin eine Kombination von Erdwärmesonden mit Luft-Wasser-Wärmepumpe und Abwasserwärmenutzung im Rahmen der Projektierung weiter abgeklärt. Erdwärmesonden sind voraussichtlich nur im Bereich entlang des Waldrandes auf der Parzelle Kat. Nr. 5222 möglich. Für die weitere Planung und Umsetzung sind die Hinweise unter Kap. 8.2 zu berücksichtigen.

Das Energiekonzept befindet sich im Anhang C zum Planungsbericht.

Art. 22
Lichtimmissionen

Lichtemissionen von künstlichen Lichtquellen können die Lebensräume von Tieren und Pflanzen negativ beeinflussen und die natürlichen Lebensabläufe erheblich stören. Es muss sichergestellt werden, dass Lichtimmissionen in wertvollen Lebensräumen minimiert bzw. ausgeschlossen werden. Das Thema Licht ist an diesem Standort mit benachbartem Fluss und Wald besonders wichtig. Auf eine Beleuchtung des Sihluferwegs und des Sidiwegs ist daher zu verzichten.

Art. 23
Altlasten

Im Gebiet Sihlmatten wurde einst eine Deponie betrieben. In den 1960er-Jahren wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt, welche künstliche Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von 2 bis 4 m antrafen.

Bei künftigen Bauvorhaben auf dem Areal sind daher weitere Abklärungen durchzuführen. Beim Aushub werden voraussichtlich belastete Bauabfälle anfallen, welche gesetzeskonform triagiert und entsorgt werden müssen. Es ist ein Aushubkonzept zu erarbeiten und die Bauarbeiten sind altlastenrechtlich zu begleiten. Für die weitere Planung und Umsetzung sind die Hinweise unter Kap. 8.3 zu berücksichtigen.

Art. 24
Entsorgung / Abfälle

Die Stadt Adliswil realisiert im öffentlichen Raum zunehmend Unterflurcontainer und verlangt dies auch zunehmend bei grösseren Überbauungen.

Art. 25 Schutz vor
Naturgefahren:
Massenbewegungen und
Hochwasser

Für die Beurteilung der Hochwassergefährdung ist u.a. entscheidend, ob es sich bei dem Objekt um ein Sonderrisiko-Objekt handelt. Sonderrisiko-Objekte sind Bauten, die eine hohe Personenbelegung, sehr hohe Sachwerte oder ein erhebliches Gefährdungspotenzial für die Umwelt aufweisen oder wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung erbringen. Gemäss heutigem Kenntnisstand sollen auf dem Areal bei Bedarf Räumlichkeiten für eine Kindertagesstätte entstehen, welche gemäss Definition als Sonderrisiko-Objekt gilt.

Für die weitere Planung und Umsetzung sind die Hinweise unter Kap. 8.4 für Massenbewegungen und Kap. 8.5 für Hochwasser zu berücksichtigen.

4.5 Informationsinhalt: Gewässerzugänge

Zwei Gewässerzugänge
ausserhalb Geltungsbereich

Die im Situationsplan unter Informationsinhalt bezeichneten Gewässerzugänge befinden sich auf der Parzelle Kat.-Nr. 1415 des AWEL, ausserhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans. Sie werden deshalb nicht im Gestaltungsplan festgelegt. Die Anforderungen an und Details zu den Gewässerzugängen sind zwischen der Zürich Anlagestiftung und dem AWEL in einem Vertrag zu regeln.

Übergeordnete Zielsetzung
der Stadt Adliswil

Die Gewässerzugänge entsprechen einem übergeordneten öffentlichen Interesse der Stadt Adliswil. Sie liegen an einem regionalen Wanderweg bzw. im Bereich einer regionalen Velo-route und sollen sowohl den Bewohnern der Sihlmatte als auch anderen Erholungssuchenden dienen. In diesem Zusammenhang wird auf die im LEK formulierten Massnahmen gemäss Kap. 2.1 hingewiesen.

Die Gewässerzugänge sind im Richtprojekt "Umgebung" dargestellt. Deren Planung und Umsetzung richtet sich nach Kap. 8.8.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Koordination Grundordnung und Gestaltungsplan

Grundordnung

Das Gebiet Sihlmatten ist gemäss geltender Grundordnung der W3 zugewiesen. In der parallellaufenden Teilrevision der Nutzungsplanung soll das Gebiet von der W3 in die W4 aufgezoniert und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden. Gemäss Art. 28 BZO sind in der Wohnzone W4 eine AZ von 70 %, vier Vollgeschosse, eine Gebäudehöhe von 12 m sowie eine Firsthöhe von 3 m zulässig. Die Baukommission hat einer Erhöhung der Ausnützung zugestimmt und einen Richtwert von ca. 115 % festgelegt (vgl. Beilage 1). In folgenden Punkten wird von der Bau- und Zonenordnung abgewichen:

Abweichung

Ausnützungsziffer

- Die Gesamtfläche der Parzellen Kat. Nrn. 5221 und 5222 beträgt 27'328 m². Aufgrund der Waldabstandslinie müssen für die Ermittlung der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) 2'995.4 m² in Abzug gebracht werden. Daraus ergibt sich eine aGSF von 24'332 m². In Art. 6 Abs. 1 GPV ist die anrechenbare Geschossfläche (aGF) gemäss § 255 PBG mit 29'680 m² festgelegt. Das Richtprojekt hat somit eine Ausnützungsziffer von 122 %.

Abweichung

Anzahl Vollgeschosse und
Gebäudehöhe Richtprojekt

- Der Baubereich I (Waldzeile) hat 10 Vollgeschosse und eine max. Gebäudehöhe von 24 m. Der Baubereich II (Turm) hat 14 Vollgeschosse und eine max. Gebäudehöhe von 40 m. Der Baubereich III (Flusszeile) hat 7 Vollgeschosse und eine max. Gebäudehöhe von 21 m. Es sind keine Dachgeschosse zulässig.

Begründung

für Umstrukturierung
(Potenzialgebiet Sihlmatte)

Im Studienauftrag waren Projekte für Neubauten mit einer städtebaulich überzeugenden Konzeption und einer Orts- und Landschaftsbildverträglichen baulichen Dichte gesucht. Vor dem Hintergrund des haushälterischen Umgangs mit dem Boden und marktgerechten Mietzinsen ist eine hohe Dichte anzustreben. Durch die unterirdische Parkierung bietet sich die Chance, die Aussenräume neu zu gestalten und den angrenzenden Flussraum der Sihl zusammen mit den Wander- und Velowegen für die Öffentlichkeit besser zugänglich zu machen und aufzuwerten.

Begründung

Städtebau

Die Setzung der drei Bauten orientiert sich formal und räumlich an der vorgefundenen Topografie. Einerseits werden Sihlbogen und Waldrand mit zwei Zeilenbauten nachgezeichnet. Der Turm wird am zentralen Ort in die Höhe entwickelt. Durch die Konzentration der Baumasse entstehen grosse zusammenhängende Freiflächen, welche sich zur Fluss- und Waldlandschaft ausrichten. Zusammen fassen die drei Baukörper einen Quartierplatz, welcher mit seiner Infrastruktur als Begegnungs- und Aufenthaltsraum sowie der Orientierung und Adressbildung dient. Das Gesamtkonzept hat das Potenzial im Gebiet Sihlmatten ein urbanes, zeitgemässes, hochwertiges und nachhaltiges Quartier zu etablieren.

Begründung

Freiraum

Der Quartierplatz und der öffentliche Rastplatz ergänzen das bestehende Freiraumangebot im Quartier. Neben Erholungsinfrastrukturen wird mit siedlungsökologischen Massnahmen wie z.B. Extensivierung von Teilbereichen, Entsiegelung, Dachbegrünung, einheimische und standortgerechte Pflanzenverwendung und damit Förderung spezifischer Zielarten der durch die Baumassnahmen erfolgte Eingriff möglichst minimiert.

Das Wohnquartier sowie das qualitativ hochstehende Naherholungsgebiet erfahren durch verschiedene Massnahmen eine wesentliche Aufwertung sowie Erhöhung der Artenvielfalt.

5.2 Planerische Aspekte – Hochhaus

Hochhaus mit 40 m
Gebäudehöhe

Hochhäuser sind Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mehr als 25 m. Sie sind gemäss regionalem Richtplan nur gestattet, wo entsprechende Festlegungen in Gestaltungsplänen getroffen werden. Sie müssen gemäss § 284 PBG verglichen mit gewöhnlichen Überbauungen einen ortsbaulichen Gewinn bringen, sind besonders sorgfältig zu gestalten und dürfen die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen.

Das Hochhaus im Gebiet Sihlmatten erfüllt die planerischen Anforderungen:

- **Städtebauliche Einordnung:** Die topographische Situation, zwischen bewaldetem Hang und Fluss gelegen, lässt städtebaulich einen nicht alltäglichen Massstab in Bezug auf Gebäudelängen und -höhen zu. Der Turm wurde mit Sorgfalt in das Ensemble Sihlmatten eingesetzt. Er übernimmt, mit einem vorgelagerten Siedlungsplatz, als Aufenthalts- und Ankunftsort, eine zentrale Scharnierfunktion für die beiden Zeilenbauten.
- **Bezug zum öffentlichen Raum:** Der Turm bildet den Auftakt in das Quartier und den Hintergrund für den verkehrsfreien, grosszügigen Quartierplatz.
- **Nutzungskonzept:** Die Erdgeschosssebene ist für publikumsorientierte, attraktive Nutzungen im Quartier vorgesehen.
- **Architektur:** Der Turm mit quadratischem Grundriss ist in der Vertikalen sorgfältig gegliedert. Die Elemente Sockel, Schaft und oberer Abschluss sind klar ablesbar.

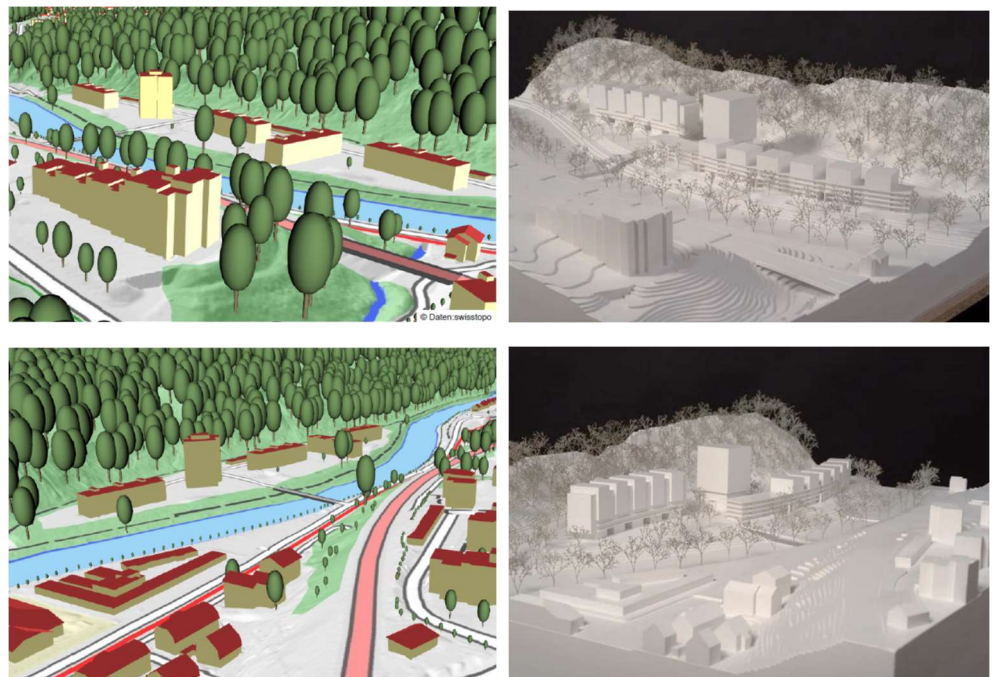


Abbildung 7 Links: 3-D Visualisierung Bestand (swisstopo), rechts: Modell Bebauungskonzept (burkhalter sumi architekten gmbh und Krebs und Herde Landschaftsarchitekten, August 2017)

5.3 Einwohner- und Beschäftigtenpotenziale

Zielwerte Nutzungsdichte	Das regionale Raumordnungskonzept weist das Gebiet einer hohen Nutzungsdichte von 150 bis 300 Einwohnern bzw. Arbeitsplätzen/Hektare Bauzone zu.
Potenzial mit W4	In der W4 (AZ = 70%) resultiert eine zulässige Geschossfläche von 17'032 m ² . Bei einem Wohnflächenverbrauch von 56 m ² /Einwohner resultiert ein Potenzial von 304 Einwohnern bzw. 101 Einwohnern/Hektare. Der Forderung nach einer hohen Nutzungsdichte wird mit der Aufzonung nicht erreicht.
Potenzial mit Gestaltungsplan	Mit dem Gestaltungsplan (AZ = 122%) resultiert neu eine zulässige Geschossfläche von 29'680 m ² . Bei einem Wohnflächenverbrauch von 56 m ² /Einwohner resultiert ein Potenzial von 530 Einwohnern bzw. 176 Einwohnern/Hektare. Das Einwohnerpotenzial erreicht somit eine Grössenordnung, welche im anzustrebenden Bereich der hohen Nutzungsdichte gemäss regionalem Raumordnungskonzept liegt bzw. erfüllt dessen Anforderungen.

5.4 Luftqualität und Lokalklima

Massnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas	Um einer Überwärmung im überbauten Siedlungsgebiet entgegenzuwirken und das Lokalklima zu verbessern, ergeben sich grundsätzlich verschiedene Handlungsempfehlungen: – Insbesondere bei grösseren Überbauungen sind genügend Grün- und Freiflächen sowie mit Bäumen bepflanzte und Schatten spendende Flächen zu realisieren, da sie zu einem verbesserten Lokalklima beitragen. – Der Versiegelungsgrad sollte klein gehalten oder reduziert werden. Bei Verdichtungsprojekten ist daher auch auf eine Schonung des Bodenflächenverbrauchs zu achten, indem beispielsweise die Nutzungsdichte durch eine Erhöhung der Geschosshöhe erhöht wird. Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans werden verschiedene Massnahmen vorgeschlagen (vgl. Kap. 4.2, zu Art. 15 SNV).
---	---

6 Planungsablauf

6.1 Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

Mit Beschluss vom 9. Juli 2019 hat der Stadtrat den privaten Gestaltungsplan zustimmend zur Kenntnis genommen und den Auftrag erteilt, den Entwurf dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung einzureichen. Die Vorprüfung dauerte vom 20. Juli 2019 bis zum 20. Dezember 2019. Parallel zur öffentlichen Auflage erfolgte eine zweite Vorprüfung.

6.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Öffentliche Auflage und Anhörung

Mit Beschluss vom 22.03.2022 verabschiedet der Stadtrat der Stadt Adliswil den privaten Gestaltungsplan Sihlmatten zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung. Diese dauert 60 Tage.

6.3 Ablauf Gestaltungsplanverfahren

Was	Wann
Städtebauliche Rahmenbedingungen, Baukommission	30.06.2016
Abschluss Studienauftrag	August 2017
Überarbeitung Siegerprojekt zum Richtprojekt	bis Februar 2018
Orientierung Baukommission: Richtprojekt	19.04.2018
Präzisierung Richtprojekte "Bebauung" und "Umgebung"	Juni bis Dezember 2018
Orientierung Vertretung Stadt Adliswil: Richtprojekt	10.07.2018
Entwurf Gestaltungsplan	Juni bis Dezember 2018
Orientierung Baukommission	09.05.2019
Beschluss Stadtrat	09.07.2019
Kantonale Vorprüfung	19.07 bis 20.12.2019
Beschluss Stadtrat	22.03.2022
Öffentliche Auflage, Anhörung Nachbargemeinden und ZPZ gemäss §7 PBG während 60 Tagen, 2. Vorprüfung	25.03. bis 27.05 2022
Prüfung der Einwendungen	Juni bis Juli 2022
Bereinigung Gestaltungsplan	Juli 2022
Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen	Juli 2022
<i>Beschluss Baukommission, Stadtrat</i>	
<i>Beschluss Grosser Gemeinderat</i>	
<i>Publikation Beschluss Grosser Gemeinderat</i>	
<i>Rechtskraftbescheinigung</i>	
<i>Genehmigung durch Baudirektion</i>	

7 Anträge aus der kantonalen Vorprüfung

Im Vorprüfungsbericht vom 20. Dezember 2019 wurden verschiedene Anträge gestellt; daraufhin wurde die Vorlage ergänzt und bereinigt:

Anpassung der
Grundordnung

Aufgrund der deutlichen Abweichungen des privaten Gestaltungsplanes von der Grundordnung, ist diese zunächst im Rahmen einer Teilrevision anzupassen. In diesem Zusammenhang wird durch die Stadt Adliswil eine Gesamtsicht "light" zur baulichen Entwicklung des Siedlungsgebietes erarbeitet, woraus sich die Zonierung, die überlagernden Festlegungen und die BZO-Bestimmungen für die Teilrevision ableiten lassen. Die Verfahren Teilrevision und privater Gestaltungsplan werden parallel geführt.

Gestaltungsplanvorschriften

- Es ist der Begriff Gestaltungsplanvorschriften (GPV) zu verwenden.
- Auf den Begriff "Attika" ist in den GPV zu verzichten.
- In den Vorschriften ist auf verpflichtende Formulierungen zu verzichten, es besteht kein Bauzwang.
- Das Verhältnis von Art. 2 (Bestandteile), 3 (Richtprojekte) und 6 (Gestaltung) GPV ist zu klären. Redundanzen sind zu bereinigen.
- In Art. 5 GPV (Übergeordnetes Recht) ist nicht auf die IVHB zu verweisen.
- Art. 8 GPV (Baubereiche) ist dahingehend zu ergänzen, dass Bauten und Anlagen im Uferstreifen nicht zulässig sind.
- Auf eine Regelung zu Solaranlagen gemäss Art. 1 Abs. 4 GPV wird verzichtet.
- Die im Plan als gewachsener Boden bezeichnete Kote ist zu prüfen.
- Die Bestimmungen zur Bepflanzung sind unter Art. 15 GPV (Ökologischer Ausgleich) zu ergänzen.
- In Art. 17 Abs. 4 GPV (Parkierung) ist zu klären für welchen Nutzer die oberirdisch markierten Abstellplätze gedacht sind.
- Es ist zu prüfen, welche kommunale Stelle die Regelungskompetenz für das Mobilitätskonzeptes gemäss Art. 18 Abs. 4 GPV innehat.
- Der Art. 18 Abs. 5 GPV (Mobilitätskonzept) betreffend Verankerung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung ist zu streichen.
- Die Regelung in Art. 20 Abs. 1 GPV (Energie) ist zu wenig klar und zu streichen.
- Es ist ein Artikel zu Lichtimmissionen und vogelfreundlicher Gestaltung zu ergänzen.

Situationsplan

- Der Situationsplan ist auf die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen anzupassen (Farbgebung Wald und Gewässer, kommunale Gewässerabstandslinie und Waldabstandslinie).
- Der Geltungsbereich privater Gestaltungsplan ist auf die Grundstücke Kat. Nr. 2221 und 2222 zu beschränken
- Alle Flächen im Situationsplan sind einer Nutzung / Bestimmungen zuzuordnen.
- Innerhalb des Uferstreifens sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Die Zugänge / Zufahrten zum Sihluferweg sind gemäss Abstimmung mit dem AWEL anzupassen.
- Die ökologischen Ausgleichsflächen sind entlang Sihlufer und Waldrand anzuordnen.
- Der öffentliche Rastplatz ist im Geltungsbereich Gestaltungsplan anzuordnen.

Planungsbericht

- Ausführungen zum Grundwasser, zum kommunalen Versorgungsplan der Stadt Adliswil von 1999, zum regionalen Wanderweg, zur regionalen Veloroute, zum Vernetzungskorridor Sihl, zum naturkundlich bedeutenden Waldstandort sind im Planungsbericht zu ergänzen.
- Die Grundlagen zu Naturgefahren sind im Planungsbericht zu präzisieren, ebenso das Vorgehen bei Sonderrisikoobjekten im Geltungsbereich.
- Die Wasserversorgung (Löschwasserversorgung) und die Umsetzung / Abstimmung mit dem GWP ist im Planungsbericht darzustellen.
- Lokalklimatische Auswirkungen des Vorhabens sind im Planungsbericht und ggf. in den GPV zu ergänzen.
- Die Vorgaben des kommunalen Energieplans sind betreffend der Energieversorgung zu prüfen (Sondierbohrungen) bevor davon abgewichen wird.
- Die Gewässerzugänge (ausserhalb Geltungsbereich, Informationsinhalt) sind auf max. 2 zu begrenzen.
- Die Gestaltung der Gewässerzugänge, des Ufers, der Bepflanzung (Auslichtung) sind auf die Bedürfnisse der Reptilienpopulation abzustimmen. Die Pläne sind von der Fachstelle Naturschutz und der Jagd- und Fischereiverwaltung genehmigen zu lassen. Unterhaltsregelungen sind auf privatrechtlicher Basis zu regeln.

Ergänzung Kapitel weiterer Handlungsbedarf ausserhalb Gestaltungsplan

8 Weiterer Handlungsbedarf

8.1 Auslichtung standortfremde Gehölze

Klärung Schützenswerte
Bäume

Bezüglich des Baumbestandes muss aus naturschutzfachlicher Sicht vorerst abgeklärt werden, inwiefern der Baumbestand gemäss Art. 21 NHG oder § 203 PBG geschützt bzw. schützenswert ist. Dazu gehört eine Aufnahme des Baumbestandes und Abklärungen, ob die Gehölze Lebensraum von geschützten oder seltenen Arten sind (z.B. Fledermäuse, Vögel, Schnecken).

Erarbeitung
Bepflanzungskonzept und
Abstimmung

Zudem muss ein konkretes Konzept vorgelegt werden, welches aufzeigt, dass die Gestaltung mit Pflanzen den Vorgaben von NHG und PBG gerecht wird. Dieses Konzept ist mit dem ALN (Fachstelle Naturschutz) und dem AWEL (was das Gewässergrundstück betrifft) zu besprechen. Im Weiteren ist zu beachten, dass durch die geplanten Massnahmen in der "Umgebung" das Reptilieninventar nicht negativ tangiert wird.

8.2 Energie

Vorgaben Energieplan prüfen
(Sondierbohrungen)

Gemäss dem Bericht nach Art. 47 RPV scheint die Wärmeversorgung durch die Nutzung des Grundwassers aus hydrogeologischen Gründen nicht möglich. Im Bericht Kap. 5.4 wurden auf Basis des Energiekonzeptes vom 18.06.2019 (Anhang C) bereits Alternativen für die Energieversorgung erarbeitet. Bevor von der Grundwasser-Wärmenutzung abgesehen wird, sind entsprechende Sondierbohrungen und Pumpversuche durchzuführen, um den Nachweis zu erbringen, dass die Vorgabe des Energieplans nicht erreicht werden kann.

8.3 Altlasten

Begleitung durch
altlastenkundige Fachperson

Bei Bauvorhaben im Bereich von belasteten Standorten sind die Anforderungen an ein Bauvorhaben gemäss Art. 3 AltIV sowie die Vorgaben der Abfallverordnung (VVEA) zu beachten. Die Bauarbeiten sind von einer altlastenkundigen Fachperson begleiten zu lassen.

8.4 Naturgefahren Massenbewegungen

Geologe hinzuziehen

Aufgrund der mittleren und erheblichen Gefährdung durch Massenbewegungen (vgl. Kap. 2.1) ist die Stadt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufgefordert, die Bauherrschaft auf die Gefährdung hinzuweisen und Massnahmen zu empfehlen. In der Projektierung ist zu gegebener Zeit ein im Bereich Geologie ausgewiesenes Ingenieurunternehmen beizuziehen.

8.5 Naturgefahren Hochwasser

Massnahmen im Fall von
Sonderrisiko-Objekten

Handelt es sich bei den Bauvorhaben im Gestaltungsplangebiet um Sonderrisiko Objekte, gemäss Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser des AWEL, 2017, ist spätestens mit dem Baugesuch ein Objektschutzgutachten vorzulegen. Im Objektschutzgutachten ist nachzuweisen, dass die Objektschutzmassnahmen mindestens auf ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ₃₀₀) ausgelegt sind und die Gewährleistung der Hochwassersicherheit bei einem Extremhochwasser (EHQ) geprüft wurde.

Massnahmen
HW-Sicherheit

Handelt es sich bei den geplanten Bauvorhaben nicht um Sonderrisiko-Objekte, sind die Objektschutzmassnahmen mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) mit permanenten (d.h. nicht mobilen) Massnahmen auszulegen. Die Gewährleistung der Hochwassersicherheit bei einem 300-jährlichen Hochwasserereignis (HQ₃₀₀) ist zu prüfen.

Gefährdung durch
gewässerunabhängigen
Oberflächenabfluss

Zudem besteht für das Gebiet auch eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss. Die Befunde für das Gestaltungsplangebiet sind bei der weiteren Projektierung der Bauten und Anlagen zu berücksichtigen. Die SIA-Norm 261/1:2020 enthält verbindliche Hinweise zur Berücksichtigung des Oberflächenabflusses.

8.6 Grundwasser

Bauten im Schwankungsbe-
reich des Grundwassers

Der Flurabstand beträgt beim Hochwasserstand ca. 5.5 bis 6.5 m.

Das Richtprojekt sieht eine eingeschossige Tiefgarage vor. Im Baubereich II wird das unterirdische Gebäude punktuell 2-geschossig ausgebildet und kommt damit in den Grenzbereich des höchsten Grundwasserspiegels zu liegen.

Im Gewässerschutzbereich A_u ist für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel (z.B. Untergeschosse, Pfahlfundationen) gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern ist das AWEL-Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen" vom Februar 2019 zu berücksichtigen.

8.7 Wasserversorgung

Löschwasserversorgung

Für die nachfolgenden Prozesse und Verfahren ist auf folgende Punkte hinzuweisen:

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

8.8 Wasserbaurechtliches Verfahren Gewässerzugänge

Verfahren zur Umsetzung der
Gewässerzugänge

Anlässlich einer Koordinationssitzung mit den kantonalen Fachstellen am 5. März 2020 wurden zwei Gewässerzugänge grundsätzlich gutgeheissen.

Das AWEL empfiehlt deren Planung und Umsetzung in einem gewässerschutzrechtlichen Verfahren unter Leitung AWEL und unter Beizug aller beteiligten Dienststellen.

Kritische Einschätzung der
Fachstelle Naturschutz

Seitens der Fachstelle Naturschutz wird eine zu starke Öffnung des Ufers und der Böschungen der Sihl als kritisch beurteilt. Einhergehend mit der erhöhten Zugänglichkeit kommt es zur Reduktion des Nischenangebots für Reptilien und weitere Tierarten und mit der Nutzungsintensivierung zu Störung des Vernetzungskorridors. Zum Schutz der Reptilien und des Vernetzungskorridors im Allgemeinen ist ein ausreichendes Angebot an geeigneten Strukturen zu belassen oder neu anzulegen. Die Gestaltung des Uferbereichs erfordert eine sorgfältige Planung durch eine ausgewiesene Fachperson. Die Pläne sind von der Fachstelle Naturschutz genehmigen zu lassen.

Abstimmung mit Fischerei-
und Jagdverwaltung

Die Sihl ist ein ökologisch wertvolles Gewässer. Der Fluss sowie auch die Uferböschung sind ein wichtiger Lebensraum für Fische und andere Lebenswesen. Mit den geplanten Zugängen wird der Nutzungsdruck durch Erholungssuchende deutlich erhöht und es ist eine erhebliche Störung des aquatischen Lebensraums zu erwarten. Die Zugänglichkeit angrenzender Uferabschnitte ist durch standortgerechte Bepflanzung einzuschränken. Die geplanten Rodungen für die Blickbezüge in den Sihlraum sind nur auf der Quartierseite des Sihlweges möglich und nicht wasserseitig. Der endgültige Umgebungsplan insbesondere des Uferbereichs ist der Fischerei- und Jagdverwaltung zuzustellen.

Ökologische Aufwertung der
Sihl als Ausgleichsmassnahme

Als Ausgleich für die Zugänge wird durch den Kanton eine ökologische Aufwertung wie z.B. zusätzliche Strukturen zur Verbesserung der Dynamik der Sihl verlangt. Die Planung ist Aufgabe der privaten Bauherrschaft. Betreffend Umsetzung kann ein Kostenteiler zwischen Privat und Kanton vereinbart werden.

8.9 Schulraumplanung

Aktuelle Zahlen
berücksichtigen

Gemäss Richtprojekt Stand August 2020 werden in der Sihlmatte ca. 292 Wohneinheiten entstehen. Die aktualisierten Zahlen sollen im Rahmen der nächsten Schulraumplanung in Abstimmung mit dem derzeitigen Projektstand berücksichtigt werden.

Anhang

A Richtprojekte

Dokumentation, burkhalter sumi architekten gmbh, August 2020

Dokumentation, Krebs und Herde Landschaftsarchitekten, 17.02.2022

B Berechnungen

Dokumentation, burkhalter sumi architekten gmbh, August 2020

Kennzahlen

- Wohnungsspiegel / Autoabstellplätze / Veloabstellplätze
- Kennzahlen Projekt

Berechnungen

- Gebäudevolumen SIA 416
- Geschossfläche / Aussengeschossfläche SIA 416
- Anrechenbare Geschossfläche
- Hauptnutzfläche
- Schemen Gebäudehülle
- Berechnung Fassadenflächen

C Energiekonzept

Dokumentation, EK Energiekonzepte, 18.06.2019

D Städtebaulicher Vertrag

Entwurf Städtebaulicher Vertrag, Stand 22.03.2022

Beilagen

Protokollauszug Baukommission Stadt Adliswil, 30.06.2016