



Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Sonderbauvorschriften Zentrum Süd) – Genehmigung

Gemeinde **Adliswil**

- Massgebende - Teilzonenplan-Änderung «Zentrum Süd» Mst. 1:5000 vom 12. Juli 2018
Unterlagen - Sonderbauvorschriften «Zentrum Süd» (Vorschriften mit Erläuterungen) sowie Ergän-
 - zungsplan Mst. 1:500 vom 12. Juli 2018
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 12. Juli 2018

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Im Gebiet zwischen der Sihltalbahn, der Albis- und der Florastrasse, im sogenannten Zentrum Süd, wurden in einem kooperativen Prozess die Entwicklungsvorstellungen der Stadt Adliswil mit den Bauabsichten der privaten Grundeigentümerschaften abgestimmt. Im Zeitraum vom Dezember 2015 bis Juni 2016 wurde an drei Workshops und einer Schlussveranstaltung ein Masterplan erarbeitet. Das heute sehr heterogene Gebiet soll funktional und baulich aufgewertet, erneuert und verdichtet werden. Das städtebauliche Konzept sieht eine geschlossene Bauweise gegenüber den Lärmquellen Albisstrasse und Sihltalstrasse bzw. Sihltalbahn mit dadurch lärmgeschützten, halböffentlichen Quartierhöfen vor. Mit den Sonderbauvorschriften (SBV) sollen die Inhalte des Masterplans nun planungsrechtlich umgesetzt bzw. gesichert werden. Mit den SBV soll ein Anreizsystem zur baulichen Innenentwicklung geschaffen werden. Das Quartier Zentrum Süd liegt an zentraler Lage und ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Aus diesem Grund eignet sich das Gebiet für eine verdichtete Bauweise.

Festsetzung Der Grosse Gemeinderat Adliswil setzte mit Beschluss vom 6. Februar 2019 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Sonderbauvorschriften Zentrum Süd) fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 3. April 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 2. April 2019 ersucht die Stadt Adliswil um Genehmigung der Vorlage und bestätigt gleichzeitig, dass gegen den Beschluss des Grossen Gemeinderats kein Referendum ergriffen wurde.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrum Süd besteht aus drei Teilen. Einerseits soll im Zonenplan dasjenige Gebiet bezeichnet werden, welches von den Sonderbauvorschriften profitieren kann. Dieses Gebiet liegt zwischen der Sihltalstrasse bzw. Sihltalbahn und der Albisstrasse und betrifft einen Grossteil der bestehenden Wohn- und Gewerbezone (WG) sowie einen kleinen Teil der Zentrumszone West (ZW). Die eigentlichen Sonderbauvorschriften bestimmen in diesem Gebiet die Nutzweise und die Bebauungsmöglichkeiten sowie die Voraussetzungen für das Antreten der Sonderbauvorschriften. Schliesslich enthält die Vorlage einen Ergänzungsplan zu den Sonderbauvorschriften, welcher die Bestimmungen räumlich konkretisiert.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Die SBV sehen vor, dass ab mindestens 1000 m² anrechenbarer Fläche die Ausnützung von 70% auf 150% bis 180% erhöht werden kann. Die Ausnützungsziffer ist dabei abhängig von der Grösse der massgeblichen Grundfläche, wobei sich verschiedene Grundeigentümerschaften für die Anwendung der höheren Ausnützung zusammenschliessen können. Nutzungsmässig sichern die SBV einen minimalen Gewerbeanteil von 20% und geben vor, dass entlang der Albisstrasse im Erdgeschoss keine Wohnnutzung angeordnet werden darf. Im Zusammenhang mit der zulässigen Verdichtung sorgen die SBV für Lärmschutz, erhöhte energetische und gestalterische Anforderungen sowie Massnahmen zugunsten einer umweltverträglichen Verkehrserschliessung. Zudem enthalten die SBV Vorgaben zur Freiraumgestaltung.

Im Ergänzungsplan werden Baulinien (u.a. Pflichtbaulinien), die Anknüpfungspunkte ans übergeordnete Strassennetz, die Durchwegung sowie die Grünraumverbindung zwischen der «Blockrandbebauung» definiert.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 6. November 2017 sowie 15. Juni 2018 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt Adliswil ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt Adliswil zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Sonderbauvorschriften Zentrum Süd), welche der Grosse Gemeinderat Adliswil mit Beschluss vom 6. Februar 2019 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Adliswil wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;



- diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

III. Mitteilung an

- Stadt Adliswil (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Wälter Willa, Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis (Katasterbearbeiterorganisation, KBO)

VERSENDET AM - 1. JULI 2019

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

TEILZONENPLAN-ÄNDERUNG "ZENTRUM SÜD"

M 1:5'000

Öffentliche Auflage vom 18. August bis 16. Oktober 2017

Vom Stadtrat verabschiedet zuhanden des Grossen Gemeinderats am 4. September 2018

Von dem Grossen Gemeinderat festgesetzt am 6. Februar 2019

Namens des Grossen Gemeinderats


Der Präsident, Davide Loss


Der Sekretär, Urs Künzler

Von der Baudirektion
genehmigt am 1. Juli 2019

BDV Nr. 0539/19

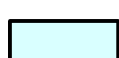
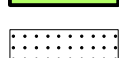
Für die Baudirektion

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

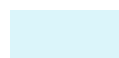
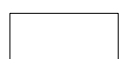
GUTSTRASSE 73
8055 ZÜRICH
T 044 421 38 38
WWW.PLANAR.CH
INFO@PLANAR.CH

Erstelldatum: 12.07.2018
Druckdatum: 26.03.2019
Format: 210 x 630
Grundlage: AV-Daten: März 2017
Datei: ADL64_TNP_Zentrum_Sued.mxd

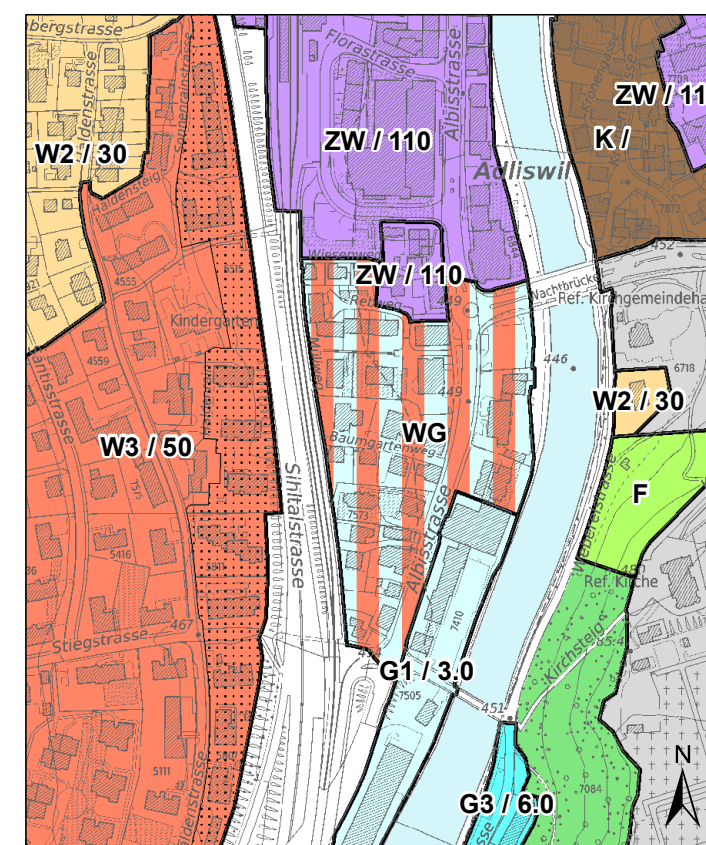
Festlegungen

	K	Kernzone	II
	ZW	Zentrumszone West	III
	W3	Dreigeschossige Wohnzone	II
	WG	Wohn- und Gewerbezone	III
	G1	Gewerbezone 1	III
	G3	Gewerbezone 3	III
	Oe	Zone für öffentliche Bauten	II
	F	Freihaltezone	
		Höhereinstufung gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV	
		Sonderbauvorschriften	

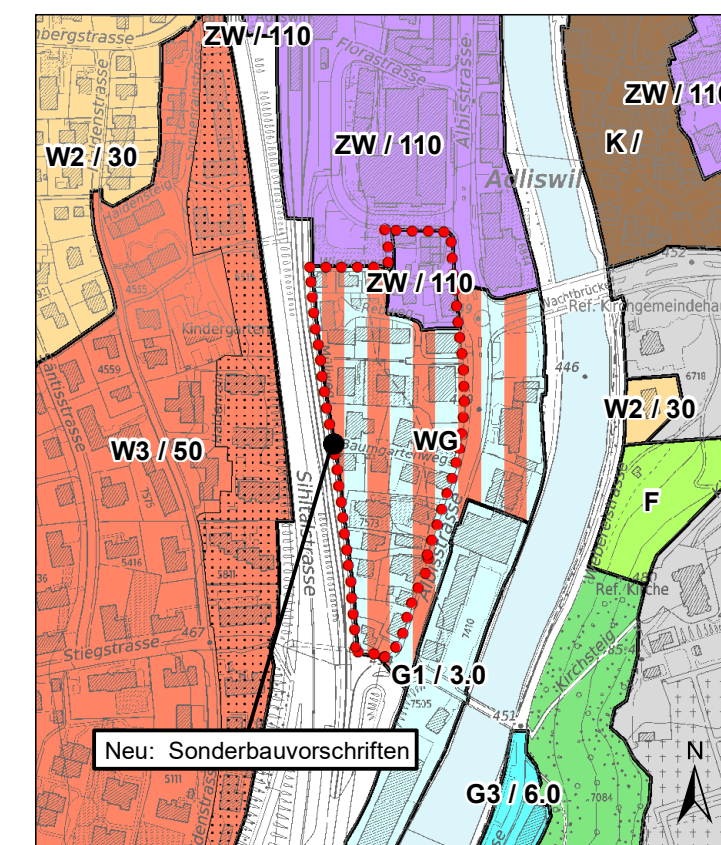
Informationsinhalt

	Wald
	Gewässer
	Verkehrsflächen

Rechtskräftiger Ausschnitt Zonenplan, Stand Februar 2010



Teilzonenplan-Änderung, Stand 2018



SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZENTRUM SÜD

Originalmassstab 1:500

Öffentliche Auflage vom 18. August bis 16. Oktober 2017

Vom Stadtrat verabschiedet zuhanden des Grossen Gemeinderats am 4. September 2018

Von dem Grossen Gemeinderat festgesetzt am 6. Februar 2019

Namens des Grossen Gemeinderats

Der Präsident, Davide Loss

Der Sekretär, Urs Künzler

Von der Baudirektion

genehmigt am 1. Juli 2019

BDV Nr. 0539/19

Für die Baudirektion

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

RIGISTRASSE 9
8006 ZÜRICH
T 044 421 38 38
WWW.PLANAR.CH
INFO@PLANAR.CH

Erstellungsdatum: 12.07.2018 / YZ
Druckdatum: 26.03.2019 / YZ
Format: 297 x 810 mm
Grundlage: AV-Daten Jan. 2016
Datei: ADL64_Sonderbauvorschriften_190206.vwx

Legende

Festlegungen

- Geltungsbereich
- Quartierhöfe (Lage schematisch)
- Grünraumverbindung (Lage schematisch)
- Arealerschliessung für Motorfahrzeuge (Ein- und Ausfahrt)
- Quartierzufahrten
- Fussgänger- und Veloerschliessung
- Baulinie
- Pflichtbaulinie mit Anordnungsspielraum (Art. 7 Abs. 1)
- Arkadenbaulinie (Art. 7 Abs. 2)

Informationsinhalte

- Gebäude bestehend
- mögliche Bebauung nach SBV (schematisch)
- mögliche Bebauung mit Arkade (Art. 7 Abs. 2)
- Quartiereinfahrten gemäss Konzeptplan Albisstr. Süd





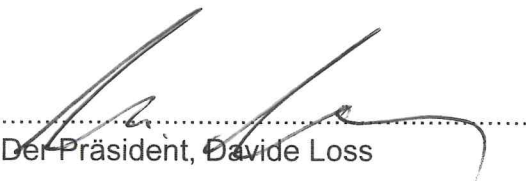
Sonderbauvorschriften Zentrum Süd

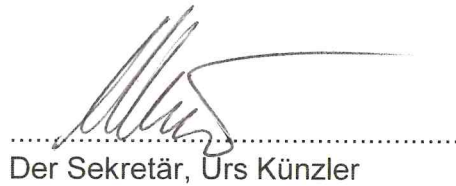
Vorschriften mit Erläuterungen und zugehörigem Plan

Öffentliche Auflage vom 18. August bis 16. Oktober 2017

Vom Stadtrat verabschiedet zuhanden des Grossen Gemeinderats am 4. September 2018

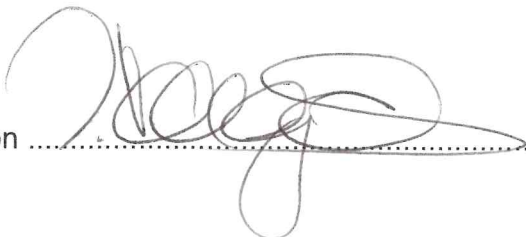
Von dem Grossen Gemeinderat festgesetzt am 6. Februar 2019
Namens des Grossen Gemeinderats


Der Präsident, Davide Loss


Der Sekretär, Urs Künzler

Von der Baudirektion – 1. Juli 2019
genehmigt am

BDV Nr. 0539/19

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

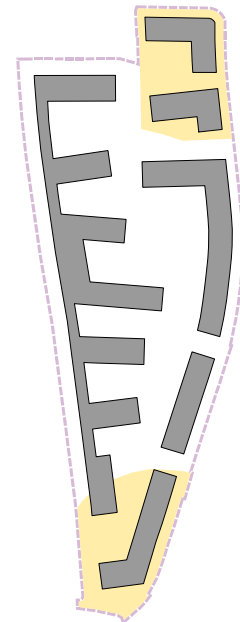
Einige Zürcher Gemeinden schöpfen bereits heute einen Teil des Mehrwertes mit vertraglichen Regelungen ab. In der gegebenen Situation beabsichtigt auch die Stadt Adliswil eine indirekte Mehrwertabschöpfung durch erhöhte qualitative Anforderungen sowie öffentliche Wegrechte auf privaten Strassen, Wegen 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 (Ausnutzungsziffer 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 Ausnutzung 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.

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

zu Art. 7

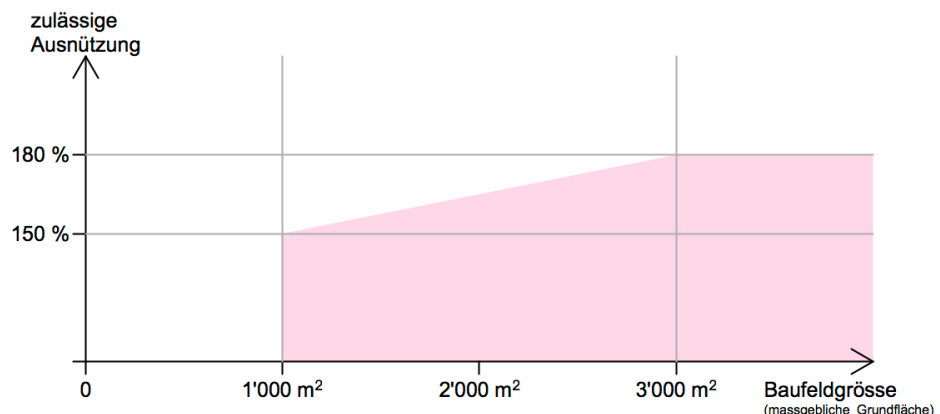
Der Bereich zwischen der Fassade und der Albisstrasse ist durch die Grundeigentümer als öffentlicher Strassenraum zu gestalten und zu unterhalten. Das Konzept zur Umgestaltung der Albisstrasse Süd vom 18. Juni 2018 ist dabei zu berücksichtigen.

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
Mindestarealfläche

- 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 Ausnützungsziffer 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 Ausnützungsziffer = 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.

<i>Spiel- und Ruheflächen</i>	§ 248 PBG
-------------------------------	-----------

<i>Besondere Gebäude</i>	§ 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 wohngygienisch und feuerpolizeilich einwandfreie Verhältnisse sowie die Anforderungen an die Verkehrserreichung 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, L_{r,e} 82.0 / 75.0 dB(A) Tag / Nacht,

Albisstrasse, L_{r,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 Sonderbau-
vorschriften

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.

Sonderbauvorschriften Zentrum Süd

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Projektleitung**Stadt Adliswil**

Marcel Angele / Thomas Vonrufs, Ressortleiter Bau und Planung

Eliane Hunziker, Stadtplanung

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Rigistrasse 9, 8006 Zürich

Tel 044 421 38 38

www.planar.ch, info@planar.ch

Sandra Bänninger, Dipl. Arch. ETH SIA, Raumplanerin FSU

Bruno Hoesli, Bauingenieur HTL, Raumplaner NDS HTL FSU, Planer REG A

Fanny Pietzner, Dipl. Ing. FH Landespflege

Inhalt

1	Anlass und Ziele	1
2	Rahmenbedingungen	2
3	Masterplanung Zentrum Süd	3
4	Sonderbauvorschriften Zentrum Süd	4
5	Auswirkungen	6
6	Verfahren	9

1 Anlass und Ziele

Nachhaltige Entwicklung im
Zentrum Süd

Das heute sehr heterogene Gebiet Zentrum Süd soll funktional und baulich aufgewertet, erneuert und verdichtet werden. Dank der zentralen, sehr gut mit dem Öffentlichen Verkehr (OeV) erreichbaren Lage sollen Wohnen und Arbeiten mit einer deutlich erhöhten Dichte zugelassen und mittels Sonderbauvorschriften gefördert werden.

Mit der wirtschaftlich interessanten Verdichtung sollen auch relevante Umweltaspekte verbessert werden. So werden ein wirksamer Lärmschutz, erhöhte energetische Anforderungen sowie Massnahmen zugunsten einer umweltverträglichen Verkehrserschliessung angestrebt.

Bei der Entwicklung der Masterplanung wurden nicht nur planerische und bauliche, sondern auch soziale Aspekte berücksichtigt. In der Folge wurde der kooperative Planungsprozess nebst dem Planungsbüro PLANAR vom Kompetenzzentrum Soziale Räume der Fachhochschule St. Gallen begleitet.

Kooperative Planung

Zur Aufwertung des Gebietes Zentrum Süd hat der Stadtrat Adliswil am 03.11.2015 dem kooperativen Planungsprozess im Gebiet Zentrum Süd zugestimmt. Auf der Basis des städtebaulichen Richtkonzeptes von 2013 wurde anlässlich von vier Workshop-Veranstaltungen gemeinsam mit den Grundeigentümern die Masterplanung Zentrum Süd entwickelt.

Aufgrund einer Gebietsanalyse wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das eine geschlossene Bauweise gegenüber den Lärmquellen Albisstrasse und Sihltalstrasse / SZU mit dadurch lärmgeschützten, halböffentlichen Quartierhöfen vorsieht.

Harmonisierung der Baubegriffe

Die vorliegenden Sonderbauvorschriften wurden so formuliert, dass sie möglichst wenig durch die Harmonisierung der Baubegriffe betroffen werden. In allfällig betroffenen Formulierungen werden die "alten" Begriffe gemäss PBG in der Fassung bis 28.02.2017 verwendet.

2 Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan (Festsetzung 2015) enthält zum Entwicklungsgebiet im Bereich Siedlung keine spezifischen Festlegungen. Die angrenzende Albisstrasse wird als Hauptverkehrsstrasse (HVS) festgelegt. Diese ist im nördlichen Zentrumsgebiet aufgrund der realisierten Umfahrung von Adliswil mit der Nordtangente zur Abklassierung vorgesehen.

Regionaler Richtplan ZPZ

Der Regionale Richtplan Zimmerberg 2015 wurde von der Delegiertenversammlung am 24.11.2016 verabschiedet. Er legt das Planungsgebiet als "Zentrumsgebiet" mit einer "hohen baulichen Dichte" fest.



In den Zentrumsgebieten mit regionaler Bedeutung werden die Gemeinden angewiesen, im Rahmen der kommunalen Planung die für die Erfüllung der Zentrumsaufgaben zweckmässigen planerischen Festlegungen zu treffen. Dies umfasst namentlich eine entsprechend hohe zulässige Dichte (130 – 150 Einwohner (E)+ Arbeitsplätze (A) pro ha Bauzone) sowie an dazu geeigneten Lagen die Förderung von publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss. In den entsprechend bezeichneten Gebieten sollen die Anzahl Pflicht-Parkplätze tiefer angesetzt oder begrenzt werden.

Im Bereich Verkehr wird die angrenzende Albisstrasse als HVS bezeichnet. Um auf diesem Strassenabschnitt eine gesteigerte Siedlungs- und Aufenthaltsqualität sowie eine verbesserte Sicherheit für Fussgänger und Velofahrer erreichen zu können, wurden eine kurzfristig zu realisierende Umgestaltung des Strassenraumes sowie ein geplanter Radweg festgelegt. Der geplante Doppelspurausbau der Sihltal Zürich Uetliberg Bahn (SZU) wurde entlang dem Entwicklungsgebiet Zentrum Süd als Kreuzungsinsel bereits vor mehreren Jahren realisiert.

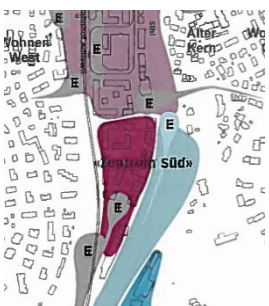
BZO Adliswil

Gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BZO) liegt das Gebiet in der Wohnzone mit Gewerbe (WG) und grenzt im Norden an das Gebiet um den Bahnhof Adliswil an, welches der Zentrumszone West (ZW) zugewiesen ist.

Mit den heutigen Bestimmungen beträgt die Ausnützung 70 % und es dürfen maximal 4 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss erstellt werden. Die Wohnnutzung darf 80 % der zulässigen Ausnützung nicht überschreiten.



Städtebauliches Richtkonzept 2013



Mit dem städtebaulichen Richtkonzept vom Oktober 2013 wurden die zentralen Gebiete von Adliswil bezüglich einer möglichen Erneuerung und Verdichtung untersucht. Für das Gebiet südlich des Bahnhofs (Zentrum Süd) wurde ein grosses Verdichtungspotenzial ermittelt.

Zwischen Bahntrasse und Sihl prägen geschlossene Bebauungsstrukturen und Einzelbauten mit hohen baulichen Dichten das Zielbild. Es hat Läden, Cafés und Restaurants. Die Menschen wohnen, arbeiten, kaufen ein und verbringen hier ihre Freizeit.

3 Masterplanung Zentrum Süd

Kooperative Planung

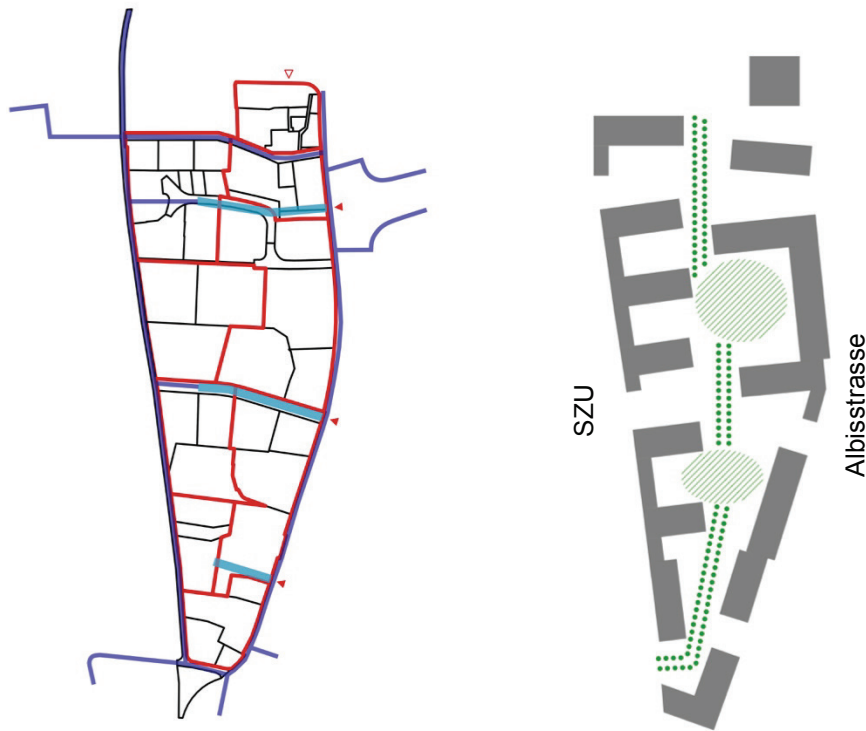


Arbeitsmodell



Als Ergebnis der kooperativen Planung 2015 / 2016 wurde die Masterplanung Zentrum Süd erarbeitet und vom Stadtrat Adliswil beschlossen. Die Kooperation mit den über 30 Grundeigentümerschaften umfasste drei Workshops sowie eine Schlussveranstaltung, an der die Grundeigentümerschaften grossmehrheitlich der Masterplanung zustimmten (vgl. Anhang A).

Ausgehend von der heutigen kleinteiligen Parzellenstruktur werden verschiedene Möglichkeiten des "Parzellen-Zusammenschliessens" untersucht und erste Varianten für eine zukünftige Parzellierung vorgeschlagen. Ein Arbeitsmodell veranschaulicht mögliche Bebauungsstrukturen und maximale bauliche Dichten. Zusammen mit Vorgaben zu den Grün- und Freiraumbereichen, einem Erschliessungskonzept und baulichen Lärmschutzmassnahmen wurde das städtebauliche Grundmuster entwickelt.



- Parzellenstruktur (alt: schwarz/ neu: rot, möglicher Vorschlag)
- Erschliessung (blau)
- Parkierung (unterirdisch)
- Bebauungsstruktur
- Lärmschutz zu SZU und Albisstrasse
- Freiräume und Grünflächen

Umsetzung

Die planungsrechtliche Umsetzung der angestrebten Entwicklung soll über ein Anreizsystem erfolgen. Für Einzelbauten bleibt die Grundordnung der Wohnzone mit Gewerbe bestehen. Werden Ersatzbauten auf mehreren Parzellen (sogenannte Baufelder) geplant, kann ab einer Baufeldfläche von 1'000 bis 3'000 m² eine deutlich erhöhte Ausnützung von 150 % bis 180 % beansprucht werden. Ab 3'000 m² bleibt die Ausnützung konstant (180 %). Die Wohnnutzung beträgt maximal 4/5 der zulässigen Ausnützung.

4 Sonderbauvorschriften Zentrum Süd

Die Ergänzung der Nutzungsplanung Adliswil umfasst die Sonderbauvorschriften Zentrum Süd mit zugehörigem Ergänzungsplan.

Verzicht auf eine
Gestaltungsplanpflicht

Auf die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht, wie sie im Masterplan und im ersten Entwurf der Sonderbauvorschriften für das nördliche Teilgebiet vorgesehen war, wird aufgrund der ersten Vorprüfung verzichtet. Die für die Erschliessung und Etappierung erforderlichen Anforderungen und Auflagen werden direkt in die Sonderbauvorschriften aufgenommen und sind im Baubewilligungsverfahren fallweise umzusetzen.

Die Realisierung von Gebäuden bis zu einer Höhe von 40 m und erhöhten Nutzungsdichten sind somit nur über einen privaten Gestaltungsplan mit öffentlich rechtlicher Wirkung zulässig (Option Gestaltungsplan mit Beschluss Legislative).

Masterplanung als Grundlage

Die Sonderbauvorschriften mit zugehörigem Ergänzungsplan basieren auf dem in Kapitel 3 umschriebenen "Masterplanung Zentrum Süd". Sie beziehen sich auf das gesamte Entwicklungsgebiet Zentrum Süd.

Wahlweise Beanspruchung der
Grundordnung WG oder der
Sonderbauvorschriften

Einzelne Bauten können gemäss den bisherigen Bau- und Zonenvorschriften der Wohnzone mit Gewerbe (WG) erneuert, erweitert oder ersetzt werden.

Sobald ein Baufeld von mindestens 1'000 m² gemeinsam entwickelt wird, kann entweder die Grundordnung beansprucht oder nach den Sonderbauvorschriften Zentrum Süd mit einer wesentlichen höheren Dichte gebaut werden.

Nutzungsart und Nutzungsmass,
Art. 5 und 6

An dieser zentrumsnahen Lage wird eine Durchmischung von Wohnen und Arbeiten angestrebt. So müssen pro Baufeld mindestens 20 % der Geschossflächen für gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Entlang der Albis- und Florastrasse sind mässig störende Betriebe, in den übrigen Gebieten nicht störende Betriebe bis 50 % der pro Baufeld realisierbaren Geschossflächen zulässig.

Entlang der Albisstrasse sind Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig. Zudem wird eine Arkadenbaulinie festgelegt, die auf Strassenniveau den öffentlich zugänglichen Raum erweitert sowie attraktive Rahmenbedingungen für publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss schafft.

Baulinien, Art. 7

Neben den regulären Baulinien (die nicht überbaut werden dürfen) werden auch Pflichtbaulinien festgelegt, auf die mit einem Anordnungsspielraum von 3.50 m gebaut werden muss. Dies dient insbesondere der Definition der geschlossenen Überbauung zur Erreichung eines wirksamen Lärmschutzes.

Um den städtebaulichen Anordnungsspielraum zu erhöhen und gleichzeitig einen öffentlich zugänglichen Raum für Fussgänger zu sichern, werden entlang der Albisstrasse Arkadenbaulinien festgelegt. Der zwischen der Pflichtbaulinie und der Arkadenbaulinie liegende Bereich ist als öffentlicher Fussgängerbereich zu gestalten, freizuhalten und zu sichern. Die Baulinien sind mit dem kantonalen Amt für Verkehr und der SZU abgestimmt.

Gebäudehöhe und Abstände,
Art. 8

Die Bestimmungen zu den zulässigen Gebäudeabmessungen beschränken die Gebäude respektive die Gesamthöhe auf 18 m und gewähren Abstandserleichterungen. Entlang der Albisstrasse und der SZU wird die geschlossene Bauweise über die Baufeldgrenzen zur Sicherung einer hohen baulichen Dichte und eines wirksamen Lärmschutzes angestrebt.

Frei- und Grünräume, Art. 10

Das gebietsinterne Freiraumgefüge umfasst zwei grüne Quartierhöfe und innenliegende Grünraumverbindungen.

Die Quartierhöfe sind als Grün- und Freiflächen zu gestalten sowie mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Um dies zu gewährleisten, dürfen mindestens 20 % der Grünhofflächen nicht unterkellert werden.

Die Quartierhöfe und die Grünraumverbindungen sind als zusammenhängendes Gefüge durchgängig zu gestalten und mit einem öffentlichen Wegrecht zu sichern.

Lärmschutz, Art. 13

Zur Ermittlung der erforderlichen Lärmschutzmassnahmen wurde 2017 das "Lärmgutachten Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärm" erarbeitet.¹ Massgebend sind die Lärmemissionen der Sihltalstrasse und der Albisstrasse. Gestützt auf diese Grundlagen ist die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte jeweils mit der Baueingabe nachzuweisen.

Die Emissionen der SZU sind nicht zu berücksichtigen, sie führen zu keinen Überschreitungen der massgebenden Immissionsgrenzwerte.

Aufgrund der massiven IGW-Überschreitungen in der Südspitze des Areals ist der zulässige Umfang von Wohnnutzung aus lärmtechnischer Sicht unklar. Eine Wohnnutzung erscheint unter der Voraussetzung einer lärmoptimierten Gebäudestellung und Grundrissgestaltung möglich. Dazu müssen die beteiligten Grundeigentümer in diesem Bereich die Entwicklung und Realisierung gemeinsam angehen. Vorstellbar wäre auch, in der Südspitze beispielsweise einen Gewerke-Kopfbau mit angebauter Wohnzeile zu realisieren. Der Lärmsituation in diesem Gebiet ist in jedem Fall in der weiteren Planung frühzeitig grosse Aufmerksamkeit zu schenken.

Energie und Ökologie,
Regenabwasser, Art. 14 und 15

Die Bauherrschaft kann zwischen einem zertifizierten Minergie-Standard und einem Energienachweis nach SIA mit einem erhöhten Anteil an nicht fossiler Energie frei wählen. Als erneuerbare Wärmequellen stehen im Entwicklungsgebiet Zentrum Süd neben den überall verfügbaren Wärmequellen Umgebungsluft und Solarenergie primär Grundwasser, Energieholz (Stückholz, Holzschnitzel, Pellets) und Biogas zur Verfügung². Die Wärmeversorgung kann entweder individuell oder in Klein-Wärmeverbunden erfolgen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Versickerung und/oder die Ableitung des Regenabwassers erfolgt gemäss dem generellen Entwässerungsplan der Stadt Adliswil.

Verbindlichkeit der Sonderbauvorschriften, Art. 16

Mit der Baubewilligung für ein Baufeld werden die bewilligten Inhalte für das gesamte Baufeld verbindlich (Sicherung mittels Grundbucheintrag). Die Realisierung kann jedoch gestaffelt erfolgen.

¹ dBAkustik GmbH, Masterplan Zentrum Süd, Adliswil, Lärmgutachten Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärm, 2017

² vgl. E13, Energieplan Adliswil vom 20. Oktober 2015

5 Auswirkungen

Kapazität
Einwohner und Beschäftigte

Heute leben 287 Personen im Gebiet Zentrum Süd (Masterplanung, 15.08.2016).

Die mit Sonderbauvorschriften und z.T. mit Gestaltungsplanpflicht bzw. Gestaltungsplanoption überlagerte Wohnzone mit Gewerbe erlaubt die Realisierung von ca. 215 Wohnungen und zusätzliche Gewerbeflächen. Das entspricht etwa 465 Einwohnern und 100 Arbeitsplätzen³, womit sich die heutige Bewohnerschaft in etwa verdoppelt.

Erschliessung, Verkehrs-
erzeugung und Parkierung

Heute gibt es diverse Quartierzufahrten. Diese werden künftig konzentriert und auf drei Zufahrten reduziert.

Auf dem Anschluss Wachtbrücke wird ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von ca. 300 Fahrzeugen erwartet, am Baumgartenweg ca. 350 Fz/d und am Anschluss Mülibrücke ca. 200 Fz/d. Der zu erwartende DTV aus dem Quartier wird sich voraussichtlich verdoppeln, proportional zur steigenden Bewohnerzahl.

Die Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind unterirdisch anzuordnen, während Abstellplätze für Besucher, Kunden, Güterumschlag, für Behinderte und gemeinschaftliche Fahrzeuge (z. B. Car-Sharing) oberirdisch angeordnet werden. Es

entstehen zwischen 210 und 330 Autoabstellplätze (je nach gewähltem Reduktionsfaktor für die Pflicht-Abstellplätze aufgrund guter OeV-Erschliessung).

Umgestaltung Albisstrasse

Die Erschliessung des Quartiers für den Motorfahrzeugverkehr erfolgt ausschliesslich von der Albisstrasse. Diese wurde im Stadtzentrum von der Bahnhofbrücke bis zur Wachtbrücke vor einigen Jahren mit zwei Kreiseln und einem durchgehenden Mehrzweckstreifen umgestaltet. Im Rahmen der angestrebten Aufwertung und



Quartierserschliessung und spezifische Verkehrserzeugungsrate
(Quelle: PLANAR, März 2018)

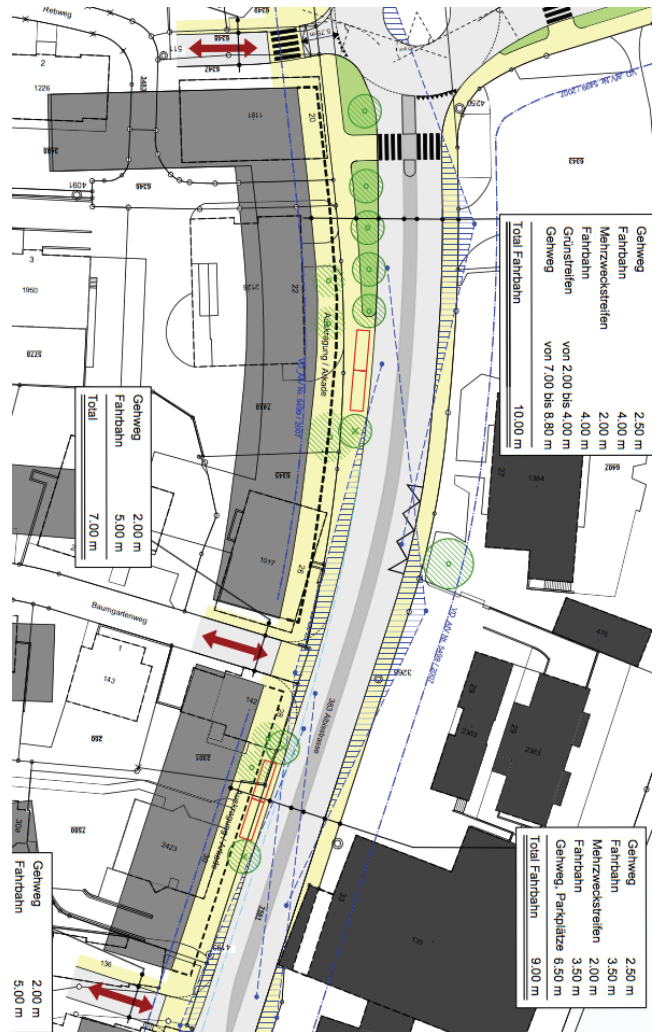
³ Annahme: durchschnittliche Wohnungsgrösse etwa 110 m², Flächenbedarf je Einwohner etwa 50 m² (entspricht der durchschnittlichen Belegungsdichte von 215 Whg. x 2.16 E/Whg. = 465 E, Kant. Stat. Amt, Feb. 2017)

Verdichtung des Zentrums Süd soll nun auch der entsprechende Abschnitt der Albisstrasse Süd für alle Verkehrsteilnehmer optimiert, erneuert und als Strassenraum gestalterisch aufgewertet werden.

Zu diesem Zweck wurde 2017 eine Gestaltungsstudie mit verkehrstechnischem Nachweis erarbeitet. Ziel ist die Entwicklung einer gemeinsamen Haltung aller involvierten kommunalen und kantonalen Stellen.

Auf Grundlage des Gestaltungskonzeptes werden die rechtsgültigen Verkehrsbaulinien bei einem Bauvorhaben nach Sonderbauvorschriften suspendiert und gemäss den Sonderbauvorschriften neue Baulinien festgesetzt.

Das Gestaltungskonzept sieht eine Gliederung des Strassenraumes in zwei Abschnitte vor (von Nord nach Süd): Bereich mit Mehrzweckstreifen und den Kreuzungsbereich mit Abbiegespur. Im Erdgeschoss sollen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbenutzungen geschaffen werden. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse werden die Ausstattungselemente wie Bäume und Kandelaber sowie die Kurzzeitparkplätze teilweise auf der Strassenparzelle platziert, während der Fussgängerbereich zu grossen Teilen im Arkadenbereich der Sonderbauvorschriften auf Privatgrund verläuft.



Ausschnitt Strassenraumgestaltung, Zwischenstand, vgl. Anhang B (Quelle: PLANAR, Juni 2018)

Störfallvorsorge

Die Risikoanlagen im Kanton Zürich sind im Chemierisikokataster (maps.zh.ch) ersichtlich. Der Kataster legt für die Umgebung von Risikoanlagen Bereiche fest, in welchen eine Koordination zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge notwendig ist. Westlich des Entwicklungsgebietes verläuft die Sihlstrasse, welche im Chemierisikokataster erfasst ist und deren Konsultationsbereich das Zentrum Süd tangiert. Das aktuelle Verkehrsaufkommen liegt bei etwa 5'000 Fahrzeugen pro Tag (Lastwagenanteil 1.2%, Stand 2016). Zukünftig wird dieses gemäss Gesamtverkehrsmodell nur geringfügig ansteigen. Gemäss einer Anfrage beim AWEL sind

die Störfallrisiken aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens tragbar. Es müssen keine risikomindernden Massnahmen berücksichtigt werden⁴.

Grundwasser

Das Entwicklungsgebiet Zentrum Süd liegt über dem Grundwasserträger des Sihltals. An den tiefsten Lagen des Areals liegt das Terrain mindestens 4 m über dem Mittelwasserstand und mindestens 2 m über dem Hochwasserstand des Grundwasserstromes.

nichtionisierende Strahlungen
(NIS)

Gemäss Auskunft der zuständigen Amtsstellen, wird ausserhalb des Bahngeländes der SZU in allen Bauzonen der massgebende Immissionsgrenzwert (von 300 Mikrotelsa) eingehalten⁵. Es empfiehlt sich jedoch, im Sinne der Vorsorge, wenn immer möglich den strengerer Anlagegrenzwert einzuhalten.

⁴ Auskunft Ph. Kindler, AWEL, Betrieblicher Umweltschutz/Störfallvorsorge, 12.12.2016

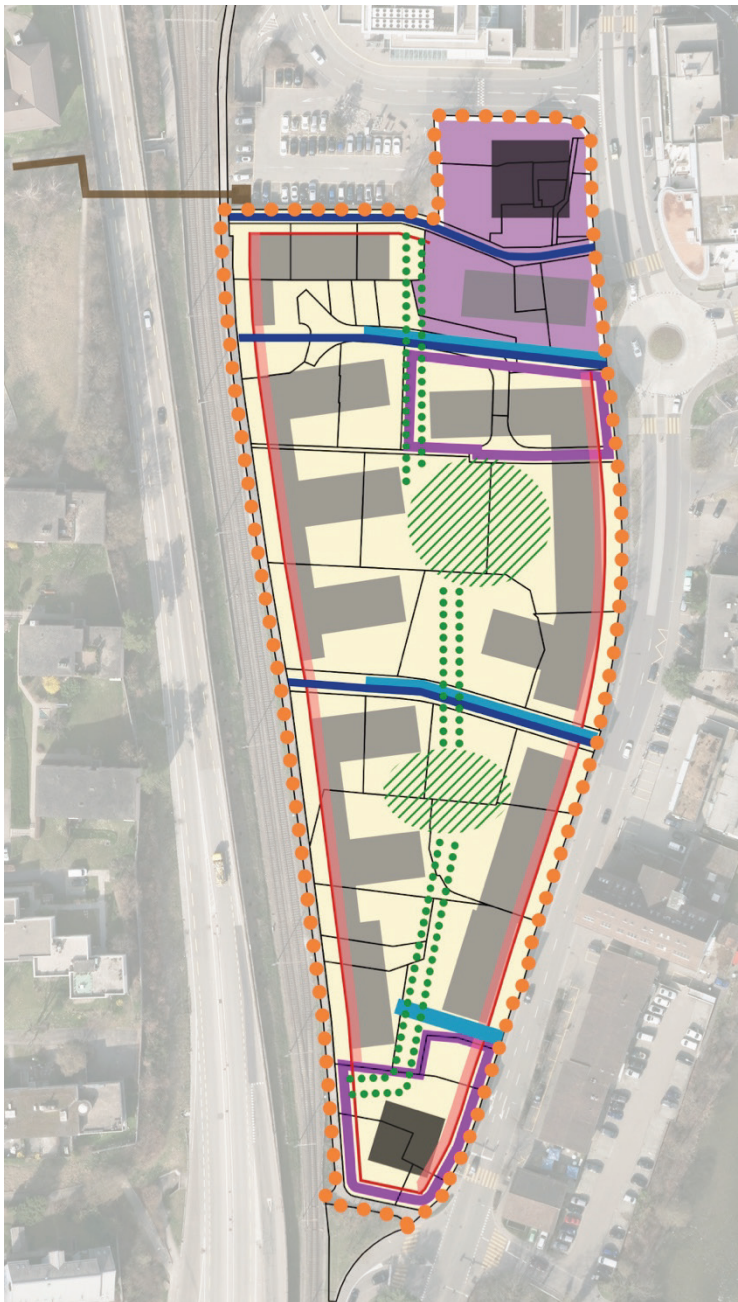
⁵ Auskunft Y. Poletti, Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG, 20.01.2016

6 Verfahren

Masterplanung Zentrum Süd	Die Erarbeitung der Masterplanung Zentrum Süd erfolgte als kooperativer Planungsprozess gemeinsam mit den Grundeigentümerschaften (vgl. Kap. 3). Mit Beschluss des Stadtrates vom 06.09.2016 zur Masterplanung erteilte er auch den Auftrag zur Ausarbeitung von entsprechenden Sonderbauvorschriften und zur Studie Umgestaltung der Albisstrasse in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Amt für Verkehr (AFV).
Sonderbauvorschriften Zentrum Süd	Die im Entwurf vorliegenden Sonderbauvorschriften mit Ergänzungsplan wurden im Sommer 2017 vom Stadtrat zur kantonalen Vorprüfung sowie zur öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet.
öffentliche Auflage	Während der öffentlichen Auflage der Sonderbauvorschriften Zentrum Süd vom 18. August bis 16. Oktober 2017 sind keine Einwendungen eingegangen. Auf den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen kann daher verzichtet werden.
Kantonale Vorprüfung	Der Vorprüfungsbericht vom 6. November 2017 würdigt die Planung als vorbildlichen Prozess und das gewählte Konstrukt der Sonderbauvorschriften. Gleichzeitig werden auch einige rechtliche Bedenken geäussert und Präzisierungen verlangt. Die wichtigsten Punkte betreffen die Verknüpfung einer Gestaltungsplanpflicht mit den Sonderbauvorschriften und eine zwingende Festlegung eines Gewerbeanteiles sowie Änderungen aus dem Konzept der Gestaltung der Albisstrasse (Verlegung der südlichen Zufahrt und etwas grössere Strassenbreiten). Diese Punkte wurden den zuständigen kantonalen Amtsstellen geklärt und angepasst.
Zweite kantonale Vorprüfung	Mit Datum vom 15. Juni 2018 lag die zweite Vorprüfung vor. Zum Erreichen einer genehmigungsfähigen Vorlage wurden folgende Punkte abschliessend angepasst: Lärmschutz, Sicherung Anteil gewerbliche Nutzungen und eine Formel zur Berechnung der Ausnützung.
Festsetzung	Der Stadtrat verabschiedet die Sonderbauvorschriften. Anschliessend werden sie den kantonalen Stellen zur Genehmigung eingereicht.

Anhang A

Masterplan Zentrum Süd



Festlegungen

- Gebiet mit Sonderbauvorschriften
- Höhere Ausnützung mit Gestaltungsplanpflicht
- Option höhere Ausnützung mit Gestaltungsplan
- Pflichtbaulinie (geschlossene Bauweise)
z.T. mit Anordnungsspielraum
- Baulinie

Allgemein

- Perimeter
- bestehende Parzellen

Gebäude

- Bebauung 4 - 7 Geschosse
- Hochhaus bis 40 m

Grünraum

- Öffentlicher Grün- und Freiraum (öffentl. Wegrecht)
- 2 Halböffentliche "Quartierhöfe" (öffentl. Wegrecht)

Erschliessung

- Fussgänger, Fahrradfahrer und Autoverkehr
- Fussgänger und Fahrradfahrer
- neue Passerelle

Masterplan (Quelle: PLANAR, August 2016)

Anhang B

Strassenraumgestaltung

Legende

-  Fahrbahn
-  Gehweg
-  Mehrzweckstreifen
-  Grünflächen
-  Gebäude geplant, teils mit Auskrugung / Arkade
-  Gebäude zur Disposition / Bestand
-  Fussgängerstreifen
-  Bushaltestelle Baumgartenweg, spätestens 2023 aufheben
-  Bäume - neu
-  Bäume - bestehend / zur Disposition
-  Parkplätze, Anlieferung geplant
-  Quartierserschliessung
-  Verkehrsbaulinien
-  Knotensichtweiten
-  Bestehender Strassenrand



Strassenraumgestaltung (Quelle: PLANAR, 18. Juni 2018)



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 30.08.2019

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000394

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Stadt Adliswil - Bau und Planung, Soodstrasse 52, 8134 Adliswil

Nutzungsplanänderung Zentrum Süd, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8134 Adliswil

Der Grosse Gemeinderat Adliswil hat am 6. Februar 2019 beschlossen:

1. Die Teilzonenplan-Änderung „Zentrum Süd“ (Mst. 1:5'000) wird festgesetzt.
2. Die Sonderbauvorschriften und der dazugehörige Situationsplan (Mst. 1:500) werden festgesetzt.
3. Der Planungsbericht zur Nutzungsplanänderung (bestehend aus Teil-Zonenplanänderung und Sonderbauvorschriften mit Situationsplan) nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV), der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) und der Konzeptplan zur Umgestaltung der Albisstrasse Süd (Plan Mst. 1:500) werden zur Kenntnis genommen.

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 1. Juli 2019 verfügt:

1. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Sonderbauvorschriften Zentrum Süd), welche der Grosse Gemeinderat Adliswil mit Beschluss vom 6. Februar 2019 festgesetzt hat, wird genehmigt.

Die kantonale Verfügung Nr. 0539/19 sowie der kommunale Festsetzungsbeschluss wurden am 12. Juli 2019 im Amtsblatt sowie in der Zürichsee-Zeitung mit Rechtsmittelbelehrung publiziert. Die Rechtskraftbescheinigungen liegen vor.

Die Nutzungsplanänderung Zentrum Süd tritt per 2. September 2019 in Kraft.

Es besteht keine Einsichtnahme.

Beschluss-/Verfügungsnummer: Nr. 0539/19

Beschluss-/Verfügungsdatum: 01.07.2019

Gerichtliche Entscheidungsinstanz:

Baurekursgericht Zürich