



Referenz-Nr.: KS ARE 23-0330

Kontakt: Claude Benz, Teamleiter Süd / Stv. AL, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 56, www.zh.ch/are

1/5

## Privater Gestaltungsplan «Isengrund» – Genehmigung

Stadt **Adliswil**

Lage Grundstück Kat.-Nr. 8449

- Massgebende - Situationsplan Mst. 1:500 vom 17. September 2021  
Unterlagen - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 17. September 2021  
- Bericht nach Art. 47 RPV vom 17. September 2021  
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 17. September 2021

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung An der Isengrundstrasse 6, 8, 10 und 12 in Adliswil stehen ein viergeschossiges und drei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 62 Wohnungen. Die 1952/53 erbauten Wohnbauten sind sanierungsbedürftig und erfüllen die Anforderungen an eine zeitgemässe Wohnüberbauung nicht mehr. Die Grundeigentümerin hat sich daher für einen Ersatzneubau entschieden. Die Wohnbauten liegen in der viergeschossigen Wohnzone W4. Die Bebauung weist eine höhere Ausnützung auf, als gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Adliswil zulässig wäre. Die Grundeigentümerin strebt im Sinne einer qualitätvollen Innenentwicklung eine weitere Erhöhung der baulichen Dichte an. Zur Sicherstellung der Qualität der künftigen Überbauung hat sie sich für die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens (Studienauftrag) entschieden. Auf Grundlage des Siegerprojekts erarbeitete das Siegerteam schliesslich ein Richtprojekt, welches wiederum als Basis für den vorliegenden Gestaltungsplan diente.

Mit dem Gestaltungsplan erfolgt gegenüber der Regelbauweise eine Erhöhung der Ausnützung von heute 70% auf maximal 128%. Zudem wird in zwei Baubereichen ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht.

Zustimmung Der Grosse Gemeinderat Adliswil stimmte mit Beschluss vom 1. Februar 2023 dem privaten Gestaltungsplan «Isengrund» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 4. Mai 2023 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 21. April 2023 beantragt die Stadt Adliswil die Genehmigung der Vorlage.

Mit E-Mail vom 25. Mai 2023 bestätigt die Stadt Adliswil, dass die Frist für das Referendum gegen den Gemeinderatsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist.

## Erwägungen

### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Der private Gestaltungsplan «Isengrund» erstreckt sich über das neu geschaffene Grundstück Kat.-Nr. 8449, welches innerhalb der Wohnzone W4 liegt. Der Gestaltungsplan weicht in der Ausnützungsziffer und der Anzahl an Vollgeschossen von der rechtsgültigen Grundordnung ab. Mit der Erhöhung der Ausnützung setzt der Gestaltungsplan die Vorgaben des regionalen Richtplans Zimmerberg um, welcher für den Gestaltungsplanperimeter eine hohe bauliche Dichte und eine hohe Nutzungsdichte vorsieht.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters werden drei Baubereiche festgelegt. In den Baubereichen I (Punkthaus) und II (Langhaus) sind maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Der Baubereich III (Reihenhaus) sieht maximal drei Vollgeschosse vor. Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) sind in keinem der drei Baubereiche erlaubt. Für die geplante Tiefgarage wird vorgeschrieben, dass die Geschossfläche (inkl. Aussenwände) für unterirdische Bauten (Tiefgarage, Keller usw.) gesamthaft max. 3'600 m<sup>2</sup> betragen darf.

Zwischen den Baubereichen wird ein Hofbereich festgelegt, welcher einerseits für den Fussverkehr vorgesehen ist und andererseits als Aufenthaltsfläche dient. Zusätzlich werden drei Bereiche als gemeinschaftliche Freiräume bezeichnet, in welchen unter anderem auch Kinderspielplätze entstehen sollen (Art. 19 GPV). Die Grünfläche, welche sich am Rand des Grundstücks befindet, dient dem Aufenthalt und Verweilen der Anwohnenden sowie als ökologisch wertvolle Freifläche (Art. 20 GPV). Westlich angrenzend an den Baubereich III werden private Aussenräume definiert, welche den Bewohnenden vorenthalten sind und mit einer Hecke abgetrennt werden dürfen (Art. 21 GPV).

Die Erschliessung für den MIV (für die Parkierung ist eine Tiefgarage vorgesehen) ist in der Nordwestecke des Perimeters direkt ab der Isengrundstrasse geplant.

Die GPV enthalten auch Bestimmungen zu Einzelbäumen. So wird einerseits der Bestand gesichert und andererseits die Bestockung mit weiteren Hochstammbäumen vorgeschrieben. Zur Sicherung des Bewuchses über der Tiefgarage wird eine minimale Überschüttung von 80 cm bzw. ein Wurzelraum von mindestens 8 m<sup>3</sup> verlangt.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 3. August 2020 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde entsprochen. Es lässt sich aber feststellen, dass die Gestaltungsplanbestimmungen nach der Vorprüfung ergänzt bzw. abgeändert wurde. Zu einzelnen Ergänzungen sind folgende Anmerkungen notwendig:

#### Zu Artikel 5 Abs. 3 GPV

In diesem Absatz wird bestimmt, dass die Abstandsvorschriften arealintern nicht gelten. Gemäss unserer Einschätzung stammt diese Formulierung noch von der ursprünglichen Fassung, bei welcher der Gestaltungsplanperimeter verschiedene Grundstücke abgedeckt hatte. Diese Grundstücke wurden jedoch zwischenzeitlich vereint, sodass der Gestaltungsplan nur noch ein Grundstück betrifft. Arealintern werden die Abstände somit neu einzig durch die Baubereiche bestimmt. Das Verhältnis zu Nachbargrundstücken wird in Art. 9 Abs. 2 GPV geregelt. Aufgrund dieser Ausgangslage hat Art. 5 Abs. 3 GPV keine Relevanz und es hätte auf diese Bestimmung verzichtet werden können.

#### Zu Art. 6 GPV (Grenzänderungen)

In Art. 6 GPV werden folgende zwei Bedingungen für die Festsetzung des Gestaltungsplans festgehalten: «Grundstücksmutation des im Perimeter befindlichen Teils der Isengrundstrasse» und «Vereinigung der Parzellen innerhalb des Perimeters». Dazu lässt sich festhalten, dass Gestaltungsplanbestimmungen grundsätzlich keine Bedingungen für die Festsetzung des Gestaltungsplans enthalten können. Es wird festgestellt, dass die genannten Bedingungen zum Zeitpunkt der Festsetzung erfüllt waren und Art. 6 GPV im weiteren Prozess keine Bedeutung mehr haben. Die Bestimmung wird genehmigt.

#### Zu Art. 7 GPV (Mehrwertausgleich)

Gemäss Art. 7 GPV wird der Planungsvorteil, welcher durch die vorliegende Sondernutzungsplanung entsteht, gemäss dem städtebaulichen Vertrag vom 15. Juni 2021 abgegolten. Bei diesem Artikel handelt es sich nicht um eine Bestimmung zu den baulichen Möglichkeiten im Gestaltungsplanperimeter, sondern um eine Feststellung, wie der Mehrwertausgleich geregelt wird. Eine solche Aussage gehört grundsätzlich nicht in die GPV. In § 22 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) ist geregelt, dass städtebauliche Verträge zusammen mit der Planungsmassnahme gemäss § 7 Abs. 2 und § 5 Abs. 3 PBG veröffentlicht bzw. aufgelegt werden. Art. 7 GPV ist daher nicht nötig. Da die Bestimmung keine unmittelbare Wirkung entfaltet, wird auf eine Streichung verzichtet.

### **C. Ergebnis**

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

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

**Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan «Isengrund», welchem der Grosse Gemeinderat Adliswil mit Beschluss vom 1. Februar 2023 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 68.60	105 323 / 83100.41.273
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE, RP,	Fr. 2'017.00	104 103 / 83100.40.200
<b>Total</b>	<b>Fr. 2'085.60</b>	

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Adliswil wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung (inkl. des städtebaulichen Vertrags) aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
  - Stadt Adliswil (unter Beilage von drei Dossiers)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)



- gpw, Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Obstgartenstrasse 12,  
8910 Affoltern am Albis (Katasterbearbeiterorganisation)
- Swiss Life AG c/o Swiss Life Asset Management AG, Real Estate – Project Manager  
Construction Ost, General-Guisan-Quai 40, 8022 Zürich (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM - 7. JULI 2023

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**

**Privater Gestaltungsplan "Isengrund"**  
 mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG  
 Situationsplan 1:500

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am 17. September 2021

Betreffend die Parzelle Kat.-Nr. 8449  
 Für die Swiss Life AG

.....  
 Giorgio Engeli  
 Head Real Estate Portfolio Management Schweiz

.....  
 Christoph Saxer  
 Head Real Estate Construction Schweiz

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am 1. Februar 2023

Namens des Grossen Gemeinderats

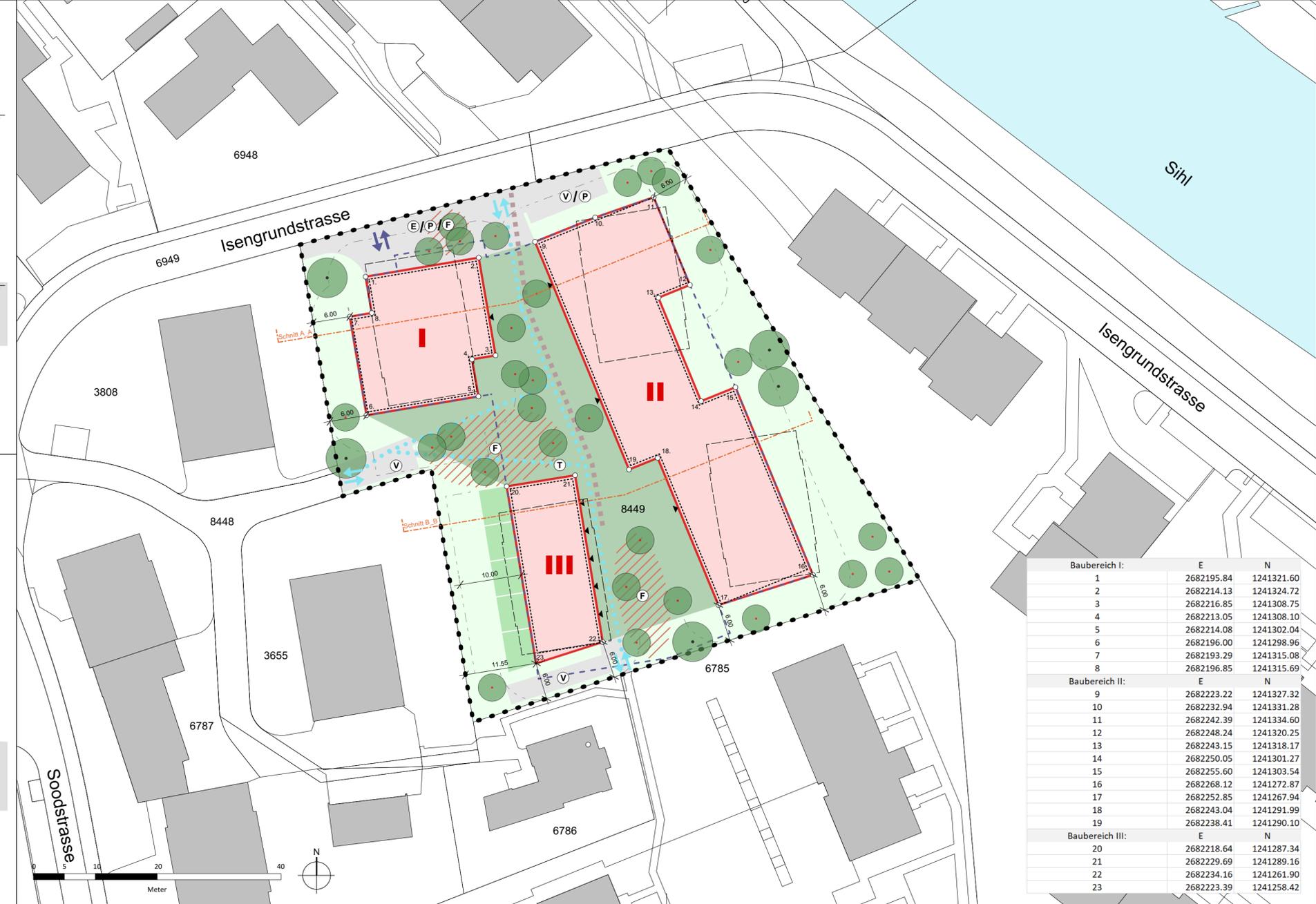
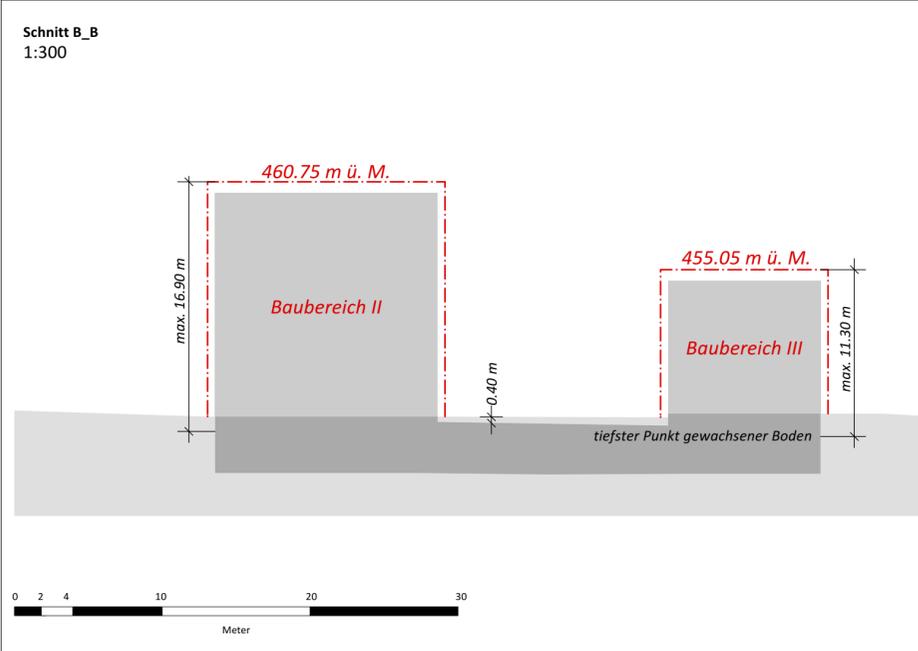
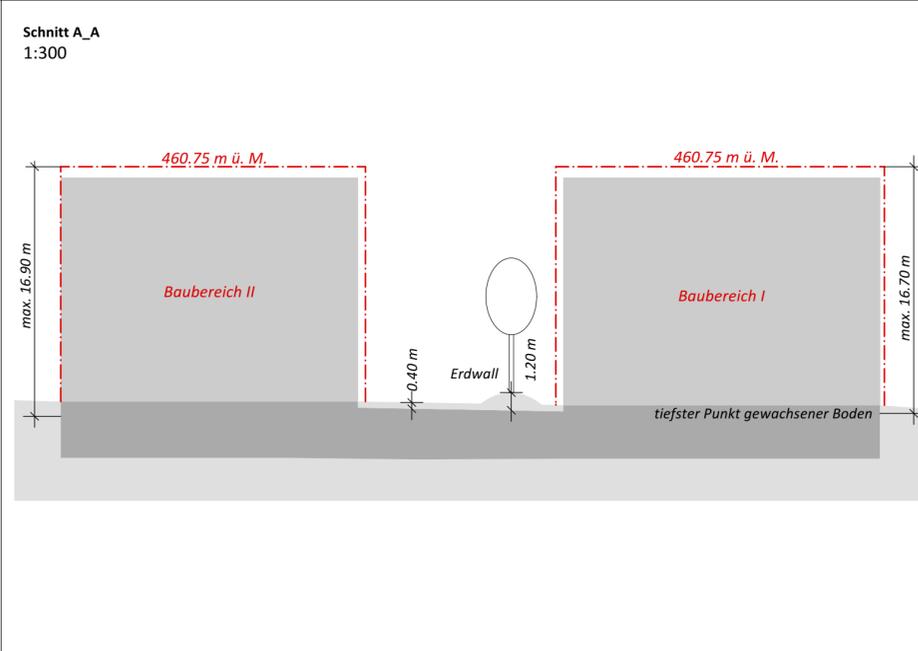
.....  
 Der Präsident, Wolfgang Liedtke

.....  
 Der Sekretär, Daniel Frei

Von der Baudirektion genehmigt am -7. Juli 2023

BDV Nr. KS-0330/23

Für die Baudirektion



Baubereich I:	E	N
1	2682195.84	1241321.60
2	2682214.13	1241324.72
3	2682216.85	1241308.75
4	2682213.05	1241308.10
5	2682214.08	1241302.04
6	2682196.00	1241298.96
7	2682193.29	1241315.08
8	2682196.85	1241315.69
Baubereich II:	E	N
9	2682223.22	1241327.32
10	2682232.94	1241331.28
11	2682242.39	1241334.60
12	2682248.24	1241320.25
13	2682243.15	1241318.17
14	2682250.05	1241301.27
15	2682255.60	1241303.54
16	2682268.12	1241272.87
17	2682252.85	1241267.94
18	2682243.04	1241291.99
19	2682238.41	1241290.10
Baubereich III:	E	N
20	2682218.64	1241287.34
21	2682229.69	1241289.16
22	2682234.16	1241261.90
23	2682223.39	1241258.42

- Festlegungen**
- BEBAUUNG + NUTZUNG**
- Perimeter
  - Baubereich I, II, III
  - Koordinatenpunkt
  - Höhenprofilinie Baubereich I, II, III
  - Entsorgung, zentrale Sammelstelle
- FREIRAUM**
- Hofbereich
  - Gemeinschaftlicher Freiraum
  - Grünfläche
  - Privater Aussenraum
  - Einzelbaum, zu erhalten (Lage und Anzahl schematisch)
  - Einzelbaum, zu pflanzen (Lage und Anzahl schematisch)
- ERSCHLIESSUNG**
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
  - Haupterschliessung Fuss- und Veloverkehr
  - Hauptverbindung Fussverkehr (Lage schematisch)
  - Not- und Feuerwehruzufahrt (Lage schematisch)
  - Oberirdische Fahrzeugabstellplätze (Lage schematisch)
  - Veloabstellplatz oberirdisch (Lage schematisch)
  - Fluchttreppe Tiefgarage (Lage schematisch)
- Informationsinhalt**
- Gebäudeeingang oberirdisch gemäss Richtprojekt
  - Schnitte A\_A / B\_B
  - Grundabstände gemäss BZO Stadt Adliswil
  - Tiefgarage bzw. Keller gemäss Richtprojekt
  - Bestehende Bauten
  - Gebäude gemäss Richtprojekt
  - Befestigte Fläche
  - Gewässer
- Vorschriften**
- Art. 3
  - Art. 9
  - Art. 9
  - Art. 8
  - Art. 27
  - Art. 18
  - Art. 19
  - Art. 20
  - Art. 21
  - Art. 17
  - Art. 17
  - Art. 22
  - Art. 22
  - Art. 18/22
  - Art. 24
  - Art. 23
  - Art. 23
  - Art. 10



Kanton Zürich  
Stadt Adliswil



## Privater Gestaltungsplan «Isengrund»

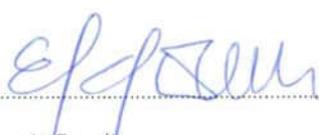
mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

### Gestaltungsplanvorschriften

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am 17. September 2021

Betreffend die Parzelle Kat.-Nr. 8449

Für die Swiss Life AG

  
.....  
Giorgio Engel  
Head Real Estate Portfolio Management Schweiz

  
.....  
Christoph Saxer  
Head Real Estate Construction Schweiz

---

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am 1. Februar 2023

Namens des Grossen Gemeinderats

  
.....  
Der Präsident, Wolfgang Liedtke

  
.....  
Der Sekretär, Daniel Frei

---

Von der Baudirektion

genehmigt am .....

-7. Juli 2023

BDV Nr. ....

KS-0330/23

Für die Baudirektion .....



**Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Manuel Peer, Monika Mennel

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>4</b>
Art. 1	Zweck / Zielsetzungen Gestaltungsplan	4
Art. 2	Bestandteile	4
Art. 3	Geltungsbereich	4
Art. 4	Etappierung	4
Art. 5	Über- und nebengeordnetes Recht	4
Art. 6	Grenzänderungen	5
Art. 7	Mehrwertausgleich	5
<b>2</b>	<b>Bau- und Nutzungsbestimmungen</b>	<b>5</b>
Art. 8	Grundmasse	5
Art. 9	Baubereich I, II, III	5
Art. 10	Unterirdische Bauten	6
<b>3</b>	<b>Gestaltung</b>	<b>6</b>
Art. 11	Grundsatz	6
Art. 12	Richtprojekt	6
Art. 13	Fassadengestaltung	7
Art. 14	Dachgestaltung	7
Art. 15	Grundsatz zur Umgebungsgestaltung	7
Art. 16	Umgebungsplan	7
Art. 17	Einzelbäume	8
Art. 18	Hofbereich	8
Art. 19	Gemeinschaftlicher Freiraum	8
Art. 20	Grünfläche	8
Art. 21	Privater Aussenraum	9
<b>4</b>	<b>Erschliessung und Parkierung</b>	<b>9</b>
Art. 22	Erschliessung	9
Art. 23	Parkierung	9
Art. 24	Not- und Feuerwehrezufahrt	9
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
Art. 25	Entwässerung	10
Art. 26	Energie und Nachhaltigkeit	10
Art. 27	Entsorgung, zentrale Sammelstelle	10
<b>6</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>10</b>
Art. 28	Inkrafttreten und Aufhebung	10

# 1 Allgemeine Bestimmungen

## Art. 1 Zweck / Zielsetzungen Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan «Isengrund» bezweckt:

- die Erneuerung der Wohnsiedlung «Isengrund»,
- die Aufwertung des Wohnangebots im Stadtteil Au-Isengrund-Werd,
- einen Beitrag zur Innenentwicklung mit Qualität in Adliswil zu leisten,
- zeitgemässes, generationendurchmischtes Wohnen,
- eine attraktive Freiraumgestaltung mit gemeinschaftlichen Aussenräumen und siedlungsökologischen Massnahmen,
- eine gute Durchwegung und die Ergänzung des öffentlichen Freiraumangebotes im Quartier und
- verträgliche Bauvolumen und Höhenentwicklung im ortsbaulichen Kontext.

## Art. 2 Bestandteile

1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Gestaltungsplanvorschriften, 17. September 2021
- Situationsplan 1:500, 17. September 2021
- Städtebaulicher Vertrag, 15. Juni 2021

2 Wegleitende Bestandteile:

- Richtprojekt «Wohnüberbauung Isengrund» von architekttick, Zürich und SIMA / BREER Landschaftsarchitektur, Winterthur, 15. Dezember 2020

3 Orientierende Bestandteile:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, 17. September 2021
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, 17. September 2021

## Art. 3 Geltungsbereich

Die vorliegenden Gestaltungsplanvorschriften sowie die Festlegungen im Situationsplan 1:500 gelten für den im Plan bezeichneten Perimeter. Er umfasst zurzeit die Liegenschaft Kat.-Nr. 8449.

## Art. 4 Etappierung

Die Baubehörde kann mit sichernden Nebenbestimmungen eine etappierte Ausführung der Überbauung als Übergangslösung bewilligen.

## Art. 5 Über- und nebengeordnetes Recht

- 1 Im Perimeter gelten die nachstehenden Vorschriften. Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

- 2 Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen trifft, gelten die Bau- und Zonenordnung der Stadt Adliswil (BZO, Stand Februar 2021) sowie das Planungs- und Baugesetz (PBG, Stand 1. Januar 2020) des Kantons Zürich. Im Gestaltungsplan «Isengrund» gelangen die «alten» Baubegriffe gemäss dem PBG in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 zur Anwendung.
- 3 Arealintern gelten die Abstandsvorschriften nicht.
- 4 Bezüglich der Nutzweise gilt Art. 29 Abs. 5 BZO Stadt Adliswil.

### **Art. 6 Grenzänderungen**

Bedingungen für die Festsetzung des privaten Gestaltungsplans «Isengrund» sind:

- die Grundstückmutation des im Perimeter befindlichen Teils der Isengrundstrasse und
- die Vereinigung der Parzellen innerhalb Perimeter.

### **Art. 7 Mehrwertausgleich**

Der Planungsvorteil, welcher durch die vorliegende Sondernutzungsplanung entsteht, wird gemäss dem städtebaulichen Vertrag vom 15. Juni 2021 abgegolten.

## **2 Bau- und Nutzungsbestimmungen**

### **Art. 8 Grundmasse**

1 In den Baubereichen I, II und III gelten folgende Grundmasse:

<b>Baubereiche</b>	<b>I</b>	<b>II</b>	<b>III</b>
Max. anrechenbare Vollgeschosse	5	5	3
Max. Kote Oberkante Dachfläche m ü. M. (Höhenprofilinie)	460.75	460.75	455.05
Max. zulässige Gebäudehöhe in m	16.70	16.90	11.30
Max. zulässige anrechenbare Geschossfläche in m <sup>2</sup>	4'710	1'660	760

2 Dachgeschosse über Flachdächern sind nicht erlaubt.

### **Art. 9 Baubereich I, II, III**

- 1 Die Baubereiche I, II, III dienen der Erstellung oberirdischer Gebäude.
- 2 Das maximale Gebäudevolumen wird durch die im Plan bezeichneten Koordinatenpunkte, , die in den Vorschriften beschriebenen Baubereiche, die möglichen Auskragungen sowie die maximale Gebäudehöhe definiert. Gegenüber den Nachbargrundstücken sind die Grenzabstände mit Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 28 und Art. 29 BZO Stadt Adliswil einzuhalten.
- 3 Vordächer dürfen die Baubereiche bis zu einer Tiefe von maximal 2.0 m (gemessen ab Fassadenlinie) überragen.

- 4 Im Baubereich III dürfen Balkone entlang der östlichen Fassadenlänge bis zu einer Tiefe von 2.5 m (gemessen ab Fassadenlinie) den Baubereich überragen.
- 5 Technisch bedingte Aufbauten, wie Kamine, Abluftrohre, Liftüberfahrten sowie der Sicherheit dienende Elemente (Absturzsicherungen) oder Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien dürfen über die max. Gebäudehöhe bzw. die Höhenprofil-linie sowie über die Baubereiche bis max. 1.50 m hinausragen, sofern sie der Bestimmung nach Art. 14 Abs. 3 der vorliegenden Vorschriften entsprechen.
- 6 Besondere Gebäude gemäss Art. 42 BZO Stadt Adliswil (Velounterstände, Pavillons usw.), sind unter Beachtung der kommunalen und kantonalen Abstandsvorschriften auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, soweit sie sich gut einordnen, gemeinschaftlichen Zwecken dienen und deren Fläche insgesamt nicht mehr als 120 m<sup>2</sup> beträgt.

### **Art. 10 Unterirdische Bauten**

- 1 Die Geschossfläche (inkl. Aussenwände) für unterirdische Bauten (Tiefgarage, Keller etc.) darf in der Summe maximal 3'600 m<sup>2</sup> betragen.
- 2 Sie dürfen mit Ausnahme von Untergeschossen oder technisch bedingten Teilen wie z.B. Entlüftungen, Fluchttreppen und Rampen, den gestalteten Boden nicht überragen und sind gut in die Umgebung einzupassen.

## **3 Gestaltung**

### **Art. 11 Grundsatz**

Bauten, Anlagen und Umgebung sind so zu gestalten, dass sie, betreffend Masstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl sowie freiräumlichem und ökologischem Wert, für sich und in ihrem städtebaulichen Zusammenhang eine besonders gute Gesamtwirkung erreichen.

### **Art. 12 Richtprojekt**

- 1 Das Richtprojekt «Wohnüberbauung Isengrund» ist wegleitend für die qualitative Beurteilung des Bauprojektes in Ermessensfragen. Es dient der Behörde bei der Beurteilung der Gestaltung.
- 2 Vom Richtprojekt darf vorbehaltlich der Bestimmungen des Gestaltungsplanes sowie des übergeordneten Rechtes abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.
- 3 Die häufig nach zwei Himmelsrichtungen ausgerichteten Wohnungen sind wertvoller Bestandteil der Architektur und sind soweit möglich umzusetzen.

### **Art. 13 Fassadengestaltung**

- 1 Die Fassade hat über alle drei Baubereiche betrachtet ein stimmiges Gesamtbild aufzuweisen.
- 2 Die Fassadengestaltung in Baubereich III darf von der Fassadengestaltung in Baubereich I und II abweichen.
- 3 In den Baufeldern I und II ist in der Regel pro Wohneinheit eine eingezogene Loggia zu realisieren. Die Loggien sind entsprechend dem Richtprojekt in ihrer vertikalen Ausrichtung regelmässig anzuordnen und haben einem einheitlichen Fassadenbild zu entsprechen.

### **Art. 14 Dachgestaltung**

- 1 Es sind nur Flachdächer zulässig.
- 2 Die Flachdächer sind gemäss den erhöhten Anforderungen nach SIA Norm 312 zu begrünen.
- 3 Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen wie Kamine, Abluftrohre, Liftüberfahrten sowie Anlagen zur Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbaren Energien müssen sorgfältig gestaltet und materialisiert werden und sich gut eingliedern.
- 4 Bei Photovoltaikanlagen auf dem Dach ist soweit technisch und betrieblich möglich eine kombinierte Lösung mit Dachbegrünung (Energiegründach) zu realisieren.

### **Art. 15 Grundsatz zur Umgebungsgestaltung**

- 1 Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.
- 2 Der Hof soll als attraktive Adresse und als Begegnungsort besonders sorgfältig gestaltet sein.
- 3 Im ganzen Gestaltungsplanperimeter sind für die Bepflanzung ausschliesslich einheimische bzw. standortgerechte Arten zu verwenden.

### **Art. 16 Umgebungsplan**

- 1 Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan eines Landschaftsarchitekturbüros einzureichen. Der Umgebungsplan hat sinngemäss dem begleitenden Richtprojekt zu entsprechen.
- 2 Der Umgebungsplan hat folgende Inhalte aufzuzeigen:
  - Aussen- und Spielraumkonzept über das gesamte Areal mit spezifischen Spielangeboten für verschiedene Altersgruppen
  - Ausdehnung und Lage der halbprivaten Gärten
  - Bepflanzung, detailliert mit Gattung, Art und Grösse zum Zeitpunkt der Pflanzung, ökologische Kleinstrukturen und Vernetzungselemente sowie Möblierung
  - Schutzkonzept für die zu erhaltenden Einzelbäume
  - Gestaltung des arealinternen Fusswegnetzes mit Angabe zu den Belagsarten

- Gestaltung der oberirdischen Auto- und Veloabstellplätze
- Dimensionierung und Gestaltung der zentralen Entsorgungsstellen
- Zonierung in private, halbprivate und öffentliche Aussenräume
- Umgang mit Oberflächenwasser (Entwässerungskonzept)

### **Art. 17 Einzelbäume**

- 1 Die im Situationsplan ausgewiesenen «Einzelbäume, zu erhalten» sind an ihrem heutigen Standort (gemäss Situationsplan) zu erhalten. Bei den Bauarbeiten ist auf deren Schutz zu achten.
- 2 Ausserhalb des Hofbereichs sind mindestens 14 mittel- oder grosskronige Hochstamm-bäume oder Heister zu pflanzen.
- 3 Im Hofbereich sind mindestens 10 klein- bis mittelkronige Hochstamm-bäume oder Heister zu pflanzen.
- 4 Für Bäume über unterirdischen Bauten ist ein Wurzelraum von mindestens 80 cm Stärke und mindestens 8.0 m<sup>3</sup> Wurzelraum pro Baum nachzuweisen. Punktuelle Erhöhungen des Bodens auf 1 – 1.5 m sind zulässig. Zusätzlich ist eine genügende Wasserversorgung im Sommer sicher zu stellen.

### **Art. 18 Hofbereich**

- 1 Der Hofbereich dient dem Aufenthalt und Verweilen der Anwohnenden. Der gesamte Raum hat identitätsstiftende Wirkung für die Anwohnenden aufzuweisen und verfügt über gemeinschaftliche Aussenräume zur Begegnung.
- 2 Entsprechend dem Richtprojekt ist der Hofbereich entlang der Gebäudefassaden von Baufeld I und II intensiv zu begrünen (beispielsweise mit Staudenbeeten).
- 3 Im Hofbereich sind die Hauptverbindungen für den Fussverkehr attraktiv und grosszügig (Mindestbreite 2 m) zu gestalten.

### **Art. 19 Gemeinschaftlicher Freiraum**

- 1 Der gemeinschaftliche Freiraum dient dem Aufenthalt und Verweilen der Anwohnenden. In angemessenem Umfang sind gemeinschaftliche Freiräume als Kinderspielplätze auszugestalten. Die Grösse der Spiel- und Ruheflächen hat mindestens 20% der aGF zu betragen.
- 2 Die gemeinschaftlichen Freiräume sind hochwertig und abwechslungsreich zu gestalten und entsprechend ihrem Zweck auszustatten. Dabei sind die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen zu berücksichtigen.

### **Art. 20 Grünfläche**

- 1 Die Grünfläche dient dem Aufenthalt und Verweilen der Anwohnenden sowie als ökologisch wertvolle Freifläche.
- 2 Halbprivate Gärten (Gemeinschaftsgärten) sind zulässig. Deren Fläche darf insgesamt maximal 100 m<sup>2</sup> einnehmen.

## **Art. 21 Privater Aussenraum**

- 1 Der private Aussenraum dient dem Aufenthalt und Verweilen der Bewohnenden.
- 2 Hecken zur Abgrenzung von den Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 180 cm zulässig.

## **4 Erschliessung und Parkierung**

### **Art. 22 Erschliessung**

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt von Norden her über die öffentliche Erschliessungsstrasse Isengrundstrasse. Die gesamte Tiefgarage wird über die im Gebäude von Baubereich I integrierte Rampe erschlossen.
- 2 Zwischen den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Pfeilen ist eine öffentliche Fusswegverbindung (Fusswegrecht zugunsten der Öffentlichkeit, Stadt Adliswil) zu erstellen.

### **Art. 23 Parkierung**

- 1 Fahrzeugabstellplätze für Bewohnende, Beschäftigte und Besuchende sind in einer Tiefgarage unterirdisch zusammenzufassen. Die Berechnung der Anzahl Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach der kommunalen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (RRB Nr. 2467 am 12. August 1992). Verbindlich der Siedlung zugewiesene Abstellplätze ausserhalb des Perimeters können angerechnet werden.
- 2 In der Tiefgarage sind bedarfsgerechte Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge zu schaffen, mindestens jedoch die Vorbereitung für deren nachträgliche Einrichtung vorzusehen.
- 3 Oberirdische Fahrzeugabstellplätze sind nur in den im Plan bezeichneten Bereichen zulässig. Diese dienen ausschliesslich Besuchenden oder für die Erstellung allfälliger Carsharing-Parkplätze. Besucherparkplätze sind als solche zu kennzeichnen.
- 4 Die Erstellung eines Carsharing-Standorts ist erlaubt. Dieser ist als solcher zu bezeichnen. Carsharing-Parkplätze können nicht an die minimal erforderlichen Fahrzeugabstellplätze nach der kommunalen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (RRB Nr. 2467 am 12. August 1992) angerechnet werden.
- 5 Die Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der kommunalen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (RRB Nr. 2467 am 12. August 1992). Kurzzeit-Veloabstellplätze sind ebenerdig, witterungsgeschützt und in den dafür vorgesehenen Bereichen anzuordnen. Langzeit-Veloabstellplätze können unterirdisch angeordnet werden.

### **Art. 24 Not- und Feuerwehrezufahrt**

Die Zu- und Wegfahrt für Not- und Feuerwehrfahrzeuge ist vor Baueingabe mit der Feuerwehr zu klären.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **Art. 25 Entwässerung**

Mit dem ersten Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept für das gesamte Areal mit sämtlichen Versickerungs- und Retentionsanlagen einzureichen.

### **Art. 26 Energie und Nachhaltigkeit**

Die Überbauung hat den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Standard SNBS Hochbau zu erfüllen.

### **Art. 27 Entsorgung, zentrale Sammelstelle**

An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine zentrale Unterflur-Abfallsammelstelle zu erstellen.

## **6 Schlussbestimmungen**

### **Art. 28 Inkrafttreten und Aufhebung**

Der private Gestaltungsplan «Isengrund» wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Stadtrat Adliswil publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

# Privater Gestaltungsplan «Isengrund»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



**Auftraggeberin**

Swiss Life AG  
c/o Swiss Life Asset Management AG  
Severin Keller, dipl. Architekt ETH  
Real Estate – Project Manager Construction Ost  
General-Guisan-Quai 40, 8022 Zürich  
Tel 043 284 54 23  
[www.swisslife.ch](http://www.swisslife.ch)

**Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Gutstrasse 73, 8055 Zürich  
Tel 044 421 38 38  
[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)  
Manuel Peer, Monika Mennel

Kapitel 3.2, Beschrieb Richtprojekt, erarbeitet durch:

architektick ag  
Albisriederstrasse 184a, 8047 Zürich  
Tel 044 242 01 70  
[www.architektick.ch](http://www.architektick.ch), [architektick@architektick.ch](mailto:architektick@architektick.ch)

SIMA | BREER

Lagerplatz 21, 8400 Winterthur  
Tel 076 274 47 66  
[www.simabreer.com](http://www.simabreer.com), [mail@simabreer.com](mailto:mail@simabreer.com)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass der Planung	4
1.2	Grundlagen	5
1.3	Ziele der Planung	5
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
2.1	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
2.2	Weitere Rahmenbedingungen	10
2.3	Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen	13
<b>3</b>	<b>Richtprojekt</b>	<b>14</b>
3.1	Ausgangslage Studienauftrag	14
3.2	Beschrieb Richtprojekt	15
<b>4</b>	<b>Erläuterung der Gestaltungsplanvorschriften</b>	<b>19</b>
4.1	Allgemeine Bestimmungen	19
4.2	Bau- und Nutzungsbestimmungen	19
4.3	Gestaltung	21
4.4	Erschliessung und Parkierung	24
4.5	Ver- und Entsorgung	25
<b>5</b>	<b>Abweichungen zur bestehenden Grundordnung</b>	<b>26</b>
<b>6</b>	<b>Interessenabwägung</b>	<b>27</b>
6.1	Begründung der Abweichungen	27
6.2	Auswirkungen auf Verkehr und Umwelt	28
6.3	Ausführungen zum erwarteten Mehrwert	29
<b>7</b>	<b>Bericht zu den Anträgen aus der Vorprüfung</b>	<b>31</b>
<b>8</b>	<b>Planungsablauf</b>	<b>33</b>
8.1	Kantonale Vorprüfung	33
8.2	Öffentliche Auflage und Anhörung	33
8.3	Ablauf Gestaltungsplanverfahren	34
	<b>Anhänge</b>	<b>35</b>

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Anlass der Planung

Bedarf für Gesamterneuerung

An der Isengrundstrasse 6, 8, 10 und 12 in Adliswil (ZH) stehen zurzeit ein 4-geschossiges und drei 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 62 Wohnungen. Die 1952/53 erbauten Wohnbauten sind mittlerweile sanierungsbedürftig und erfüllen die Anforderungen an eine zeitgemässe Wohnüberbauung nicht mehr. Die Grundeigentümerin hat sich daher für einen Ersatzneubau entschieden.

Qualitätsvolle Innenentwicklung angemessen und zweckmässig

Die Wohnbauten liegen in der viergeschossigen Wohnzone W4 (siehe Kapitel 2.1). Die bestehende Bebauung nutzt die Fläche bereits mehr als gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) Adliswil zulässig wäre. Die Grundeigentümerin strebt im Sinne einer qualitätsvollen Innenentwicklung eine weitere Erhöhung der baulichen Dichte an. Die rechtliche Grundlage für die erwünschte Mehrnutzung und Abweichung von den Bauvorschriften wird mit dem privaten Gestaltungsplan (GP) geschaffen. Eine Arealüberbauung ist gemäss BZO in der W4 nicht zulässig.

Im Auftrag der Grundeigentümerin wurde im Jahr 2014 von Dubach Holzinger Architekten, Zürich, eine Potenzialanalyse erarbeitet. Diese wurde mit dem Ressort Bau und Planung (Sitzung vom 18. Juli 2014) und der Baukommission Adliswil abgestimmt. Gemäss Beschluss Baukommission vom 23. Oktober 2014 wird eine Erhöhung der baulichen Dichte an dieser Lage unter bestimmten Auflagen als angemessen und zweckmässig beurteilt. Die Erarbeitung eines privaten Gestaltungsplanes wurde begrüsst.

Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst die Liegenschaft Kat.-Nr. 8449 (ehemals Kat. Nrn. 3610, 3611, 3612, 3613 sowie einen Anteil der privaten Erschliessungsstrasse Kat. Nrn. 3894) (siehe Abbildung 1). Die Arealfläche beträgt insgesamt 5'555 m<sup>2</sup>. Grundeigentümerin ist die Swiss Life AG.

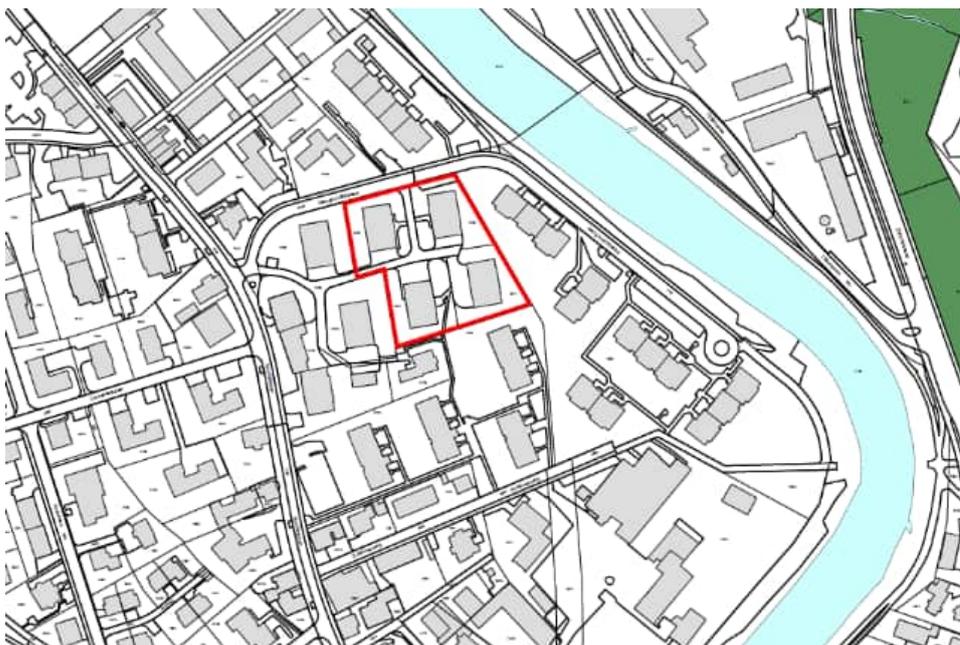


Abbildung 1 Planungsperimeter Privater Gestaltungsplan «Isengrund»  
(Quelle: map.geo.admin.ch)

## 1.2 Grundlagen

### Grundlage Richtprojekt

Die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplans bildet ein Richtprojekt. Dieses dient als wegleitende Grundlage für die qualitative Beurteilung des künftigen Bauprojektes. Das Richtprojekt wurde der Baukommission Adliswil an ihrer Sitzung vom 7. November 2019 vorgestellt. Die Gesamterscheinung sowie weitere Elemente, wie beispielsweise Re-tentionsflächen, wurden begrüsst. Der Stadtrat Adliswil hat an seiner Sitzung vom 19. Mai 2020 das Richtprojekt zustimmend zur Kenntnis genommen.

### Planungsgrundlagen

Für die Ausarbeitung der vorliegenden Gestaltungsplanung wurden die folgenden Grundlagen herangezogen:

- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich, Fassung 28. Februar 2017
- GIS Browser Kanton Zürich, diverse Karten
- Regionaler Richtplan (RRP) Zimmerberg, RRB Nr. 11 / 2018
- Bau- und Zonenordnung Stadt Adliswil (BZO Adliswil), Februar 2021, inkl. Verordnung über Fahrzeugabstellplätze, 12. August 1991
- Zonenplan Stadt Adliswil, 1995, Stand Februar 2021
- LEK Stadt Adliswil (Plan und Bericht), 24. Oktober 2014
- Städtebauliches Richtkonzept Zentrum, Oktober 2013
- Stadtteilanalyse Au-Isengrund-Werd, April 2018
- Leitbild zur räumlichen Entwicklung der Stadt Adliswil, März 2006
- Energieplanung 2015 – 2035, Stadt Adliswil, 2015
- Programm Studienauftrag vom 28. März 2019
- Gutachten zur Schutzwürdigkeit der MIBA Häuser, 2015
- Richtprojekt «Wohnüberbauung Isengrund» von architekttick, Zürich und SIMA / BREER Landschaftsarchitektur, Winterthur, 15. Dezember 2020

## 1.3 Ziele der Planung

### Ziele

Mit der Realisierung einer neuen Wohnsiedlung an Stelle der heutigen MIBA-Häuser verfolgt die Swiss Life AG als Grundeigentümerin folgende Absichten:

- die Erneuerung der Wohnsiedlung «Isengrund»,
- die Aufwertung des Wohnangebots im Stadtteil Au-Isengrund-Werd,
- einen Beitrag zur Innenentwicklung mit Qualität in Adliswil zu leisten
- zeitgemässes, generationendurchmischtes Wohnen,
- eine attraktive Freiraumgestaltung mit gemeinschaftlichen Aussenräumen und siedlungsökologischen sowie positiven klimawirksamen Massnahmen,
- eine gute Durchwegung und die Ergänzung des öffentlichen Freiraumangebotes im Quartier,
- verträgliche Bauvolumen und Höhenentwicklung im ortsbaulichen Kontext.

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Regionaler Richtplan  
Zimmerberg

Für das Gebiet Isengrund legt der regionale Richtplan eine hohe bauliche Dichte und eine hohe Nutzungsdichte fest (rote Schraffur in Abbildung 2). Richtwerte (Ausnützungsziffer) für die bauliche Dichte werden nicht festgelegt. Eine hohe Nutzungsdichte ist mit 150 bis 300 K/ha Bauzone definiert (K = Köpfe = Bewohner und Beschäftigte).

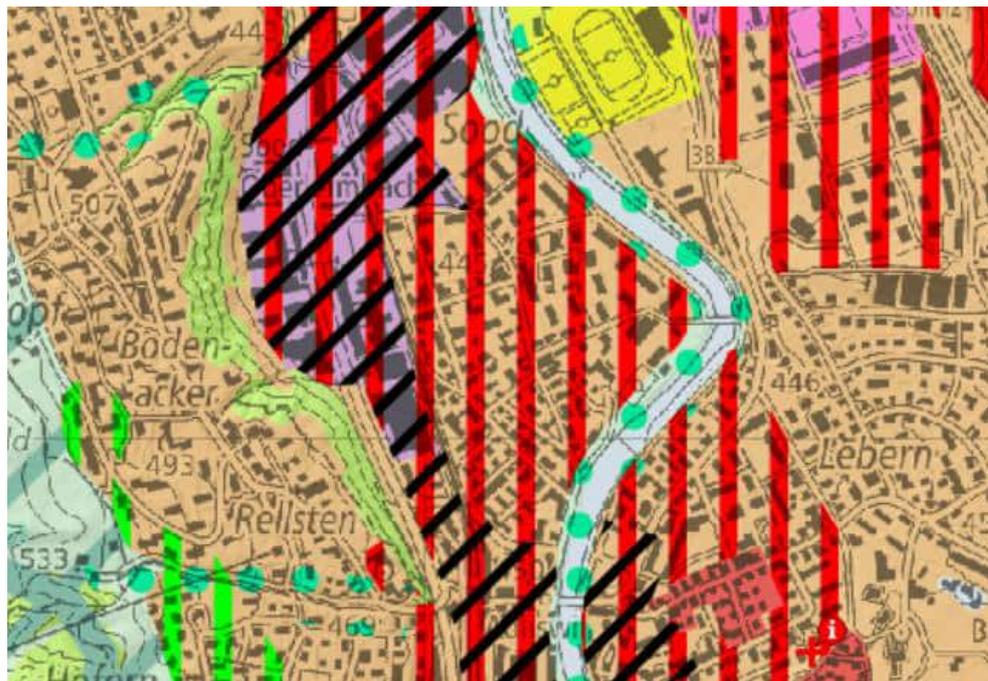


Abbildung 2 Ausschnitt Karte Siedlung und Landschaft (Quelle: GIS-ZH, Zugriff am 8.11.2019)

Bau- und Zonenordnung  
Stadt Adliswil

Der Planungsperimeter liegt gemäss rechtgültiger Nutzungsplanung in der viergeschossigen Wohnzone W4. Gemäss Art. 28 und 29 BZO Adliswil gelten für die W4 die nachfolgenden Nutzungsmasse:

– Ausnützungsziffer:	max. 70%
– Vollgeschosse:	max. 4
– Dachgeschosse:	keine
– Kleiner / grosser Grundabstand:	min. 6 m / min. 10 m
– Gebäudehöhe:	max. 12 m
– Firsthöhe:	max. 3 m
– Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II

Weitere relevante Bestimmungen (Art. 29 BZO Adliswil) sind die Nachfolgenden:

*Abs. 2: Die Grundabstände dürfen je weggelassenem Vollgeschoss um 1 m herabgesetzt werden, wenn dabei die zulässige Gebäudehöhe um mindestens 2 m unterschritten wird. Eine nachträgliche Aufstockung ist nicht zulässig.*

*Abs. 3: Bei Gebäudelängen von mehr als 15 m ist der Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m heraufzusetzen. Beträgt der Abstand zwischen Hauptbauten weniger als 7 m, werden die Fassadenlängen zur Bemessung des Mehrlängenzuschlages zusammengerechnet.*

*Abs. 8: Spiel- und Ruheflächen für Mehrfamilienhäuser mit über vier Wohnungen mindestens 20% der dem Wohnen dienenden Geschossfläche betragen sollen.*



Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan Adliswil (gelbe Linie = Planungssperimeter (Quelle: GIS ZH, Zugriff am 8.11.2019))

Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Stadt Adliswil hat entschieden, einen kommunalen Mehrwert auf Auf- und Umzonungen, inklusive Sondernutzungsplanungen, zu erheben. Dazu wurde gestützt auf das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) eine Regelung in der Bau- und Zonenordnung (BZO) verankert.

Der Stadtrat Adliswil hat eine Freifläche von 2'000 m<sup>2</sup> und einen Abgabesatz von 20% beschlossen. Die Höhe der Mehrwertabgabe (Abgabesatz) bei Auf- und Umzonungen beträgt 20% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwertes (§ 19 Abs. 3). Für Grundstücke, die kleiner als die Freifläche sind, muss die Eigentümerschaft keinen Mehrwertausgleich leisten, solange der tatsächliche Mehrwert gemäss § 19 Abs. 4 MAG weniger als Fr. 250'000 beträgt.

Schutzabklärung

Die bestehenden Mehrfamilienhäuser sind nicht im kommunalen Inventar der Kulturobjekte (Juli 2017) enthalten. Bei den Wohnbauten handelt es sich um sogenannte MIBA-Häuser. Die Idee ihrer Zwillingstreppeanlagen mit Lichtschächten wurde patentamtlich geschützt. Gemäss einem Gutachten von 2015 ist die Schutzwürdigkeit allein durch die Anwendung des Patents nicht gegeben.



Abbildung 4 Bestehende Bebauung, MBA-Häuser, 2019 (Quelle: Eigene Aufnahme)

Stadtteilanalyse  
Au-Isengrund-Werd

Im Rahmen der Stadtteilanalyse (April 2018) wurde das gesamte Stadtgebiet in neun Quartiere unterteilt. Die jeweiligen Quartiere wurden analysiert und Qualitäten sowie Potentiale festgehalten. Der vorliegende Projektperimeter liegt im Stadtteil Au-Isengrund-Werd, welcher die nachfolgenden Qualitäten und Potentiale aufweist:

- Qualität: Die Wohnsiedlung Soodmatte der Stiftung für Altersbauten Adliswil (SABA) wird als Pionierprojekt für eine dichte Bauweise und gemischte Wohnformen in diesem Quartier errichtet.
- Qualität: Es finden sich kaum öffentliche Freiräume. Hingegen zeichnet sich das Quartier durch grosszügige private und halbprivate Grünräume mit siedlungsökologisch wertvollem Baubestand aus.
- Potential: Es besteht das Potential zur baulichen Verdichtung. Dabei soll die Qualität der Durchgrünung bewahrt werden.
- Potential: Die Durchlässigkeit des Quartiers ist mittels Reduktion von Einfriedungen und Hecken zu stärken.

Städtebauliches  
Richtkonzept Zentrum

Mit dem städtebaulichen Richtkonzept Zentrum (2013) verfügt Adliswil über ein behördenverbindliches Planungsinstrument zur Lenkung der räumlichen Entwicklung des Zentrums. Das Richtprojekt unterteilt das urbane Zentrum von Adliswil in sechs Stadtkammern. Das Gebiet Isengrund wird umklammert von den Stadtkammern «Zentrum West», «Gewerbe West» «Zentrum Ost» und «Gewerbe Ost».

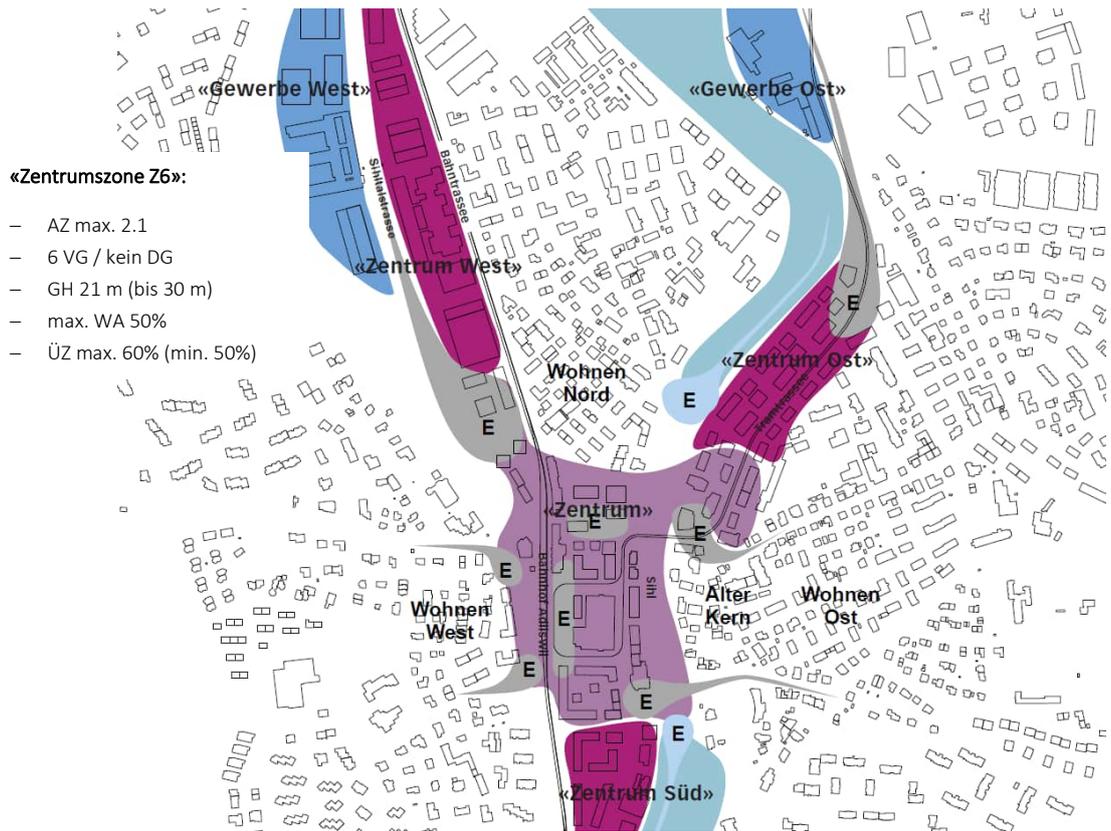


Abbildung 5 Ausschnitt Karte Konzept Stadtkammern  
 (Quelle: Städtebauliches Richtkonzept Zentrum, Oktober 2013)

LEK Adliswil

Das Landschaftsentwicklungskonzept der Stadt Adliswil (2015) weist das Gebiet dem Siedlungsgebiet D 09 zu. Im Siedlungsgebiet soll insbesondere der Siedlungsraum gesamthaft als vielfältiger, naturbezogener Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen aufgewertet werden, wobei eine multifunktionale Nutzung der Flächen zweckmässig ist. Es sind keine Massnahmen, welche den Planungssperimeter betreffen, ausgewiesen.

Energieplan Stadt Adliswil

Der Stadtrat Adliswil hat am 20. Oktober 2015 den kommunalen Energieplan beschlossen. Dieser enthält Umsetzungsmassnahmen zur Erreichung der kommunalen Energieziele. Dabei wurden Massnahmen zur Nutzung der Energieträger Erdwärme, Holz und Erdgas (mit Biogas), Solarenergie sowie die Umgebungsluft geprüft.

Der Gebäudebestand ist an das Gasnetz der Stadt Adliswil angeschlossen. Der Hauptstrang endet auf der Parzelle Nr.3613. Gemäss dem Wärmenutzungsatlas des Kantons Zürich ist im Planungssperimeter die Erd- und Grundwassernutzung unzulässig. Hier soll prioritär der Wärmebedarf mit Holz aus der Region/dem Kanton oder alternativ mit Erdgas/Biogas gedeckt werden. Dabei sind Kleinwärmeverbunde in Betracht zu ziehen.

Abstellplätze

Die Anzahl Abstellplätze für sämtliche Verkehrsarten ist gemäss der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Adliswil wie folgt zu berechnen.

<b>Normbedarf</b>	<b>öV-Güteklasse 2<sup>1</sup></b>
Wohnungen bis 80 m <sup>2</sup> : 1 PP/Wohnung	min 70% / max 100%
Wohnungen über 80 m <sup>2</sup> : 1 PP/80m <sup>2</sup> GF	min 70% / max 100%
Besucher/innen: 1 PP/4 Wohnungen	min 50% / max 80%
Abstellplätze für Zweiräder: 1/40m <sup>2</sup> GF	

## 2.2 Weitere Rahmenbedingungen

Gewässerschutz

Das Gebiet liegt im Gewässerschutzbereich Ao. Dieser dient hier dem Schutz der Wasserqualität der Sihl und dessen Uferbereichs (Art. 29 Abs. 1b GSchV). In der Ao dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. Insbesondere ist das Estellen von Lagerbehältern mit mehr als 250'000 l Nutzvolumen und mit Flüssigkeiten, die in kleinen Mengen Wasser verunreinigen können, nicht zulässig (Anhang 4 GSchV).

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Bereich des Grundwasserstroms von Adliswil und in der Grundwasserschutzzone S3 (Weitere Schutzzone) um die Trinkwasserfassung Soodmatte (GWR d 3-2). Die Grundwasserschutzzonen wurden mit Verfügung der Baudirektion Nr. 0007/2008 genehmigt. Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich (GIS Browser, Kanton Zürich) variiert der Höchsthochwasserspiegel von 440.3 m ü. M. (im Südosten) bis 439.7 m ü. M. (im Nordwesten). Der Flurabstand beträgt ca. 5.0 m.

<sup>1</sup> Zuteilung gemäss Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (RRB Nr. 2467 / 1992), Situationsplan mit ÖeV-Güteklassen

Die Grundwasserschutzzone S3 bildet eine Pufferzone um die engere Schutzzone und gewährleistet, dass keine Anlagen (Gewerbe und Industrie) sowie Tätigkeiten (Materialabbau), welche eine Gefahr für das Grundwasser darstellen könnten, erstellt werden. Ausserdem nicht zulässig sind (Anhang 4, 221, GSchV):

- Einbauten, welche das Speichervolumen oder den Durchflussquerschnitt des Grundwasserleiters verringern,
- Versickerung von Abwasser (ausgenommen die Versickerung von nicht verschmutztem Abwasser über eine biologisch aktive Bodenschicht)
- nachteilige Verminderungen der schützenden Bodenschicht und Deckschicht,
- Rohrleitungen, die dem Rohrleitungsgesetz unterstehen (ausgenommen sind Gasleitungen),
- Anlagen zur Erdwärmegewinnung,
- Rohrleitungen und Lagerbehälter mit wassergefährdenden Flüssigkeiten (> 450 Liter Nutzvolumen je Schutzbauwerk)

In der Grundwasserschutzzone S3 dürfen Bauteile nur bis zum Höchstgrundwasserspiegel ausgeführt werden. Der gewachsene Boden befindet sich auf ca. 445.5 m ü. M. Somit ist ein Untergeschoss möglich. Die Bestimmungen des Schutzzonenreglements sind zu beachten.

Restgefährdung  
Hochwasser vorhanden

Die synoptische Gefahrenkarte des Kantons Zürich weist auf eine Restgefährdung für die Prozessart Hochwasser hin. Bei einem sogenannten Extremhochwasser (EHQ) ist an der Sihl mit Ausuferungen zu rechnen. Ein EHQ tritt seltener auf als ein dreihunderjähriges Hochwasserereignis HQ300. Bis und mit einem HQ300 sind auf der Parzelle keine Überflutungen zu erwarten.

Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Durch die vorgesehene bauliche Verdichtung wird das Schadenpotenzial leicht erhöht. Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen.

Beim vorliegenden Objekt handelt es sich um ein Sonderrisiko-Objekt gemäss dem Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser (AWEL, 2017), da ein Gebäudevolumen von 10'000m<sup>3</sup> überschritten wird. Bei Sonderrisiko-Objekten muss das Schutzziel EHQ geprüft werden. Mit dem Baugesuch ist daher ein Gebäudeschutznachweis einzureichen. In diesem ist aufzuzeigen, dass der Schaden bei einer Überschwemmung nicht höher wäre als vor dem Neubau und dass Dritte durch das Bauprojekt nicht stärker gefährdet werden.

Die Erdgeschosse liegen gemäss Richtprojekt über der Schutzhöhe von 445.25 m. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit (teil-)mobilen Hochwasserschutzmassnahmen, wie Klappschott, Hochwasserschutztor oder ähnliches, zu schützen. Detailabklärungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzunehmen und geeignete Vorsorgemassnahmen zu treffen.



Abbildung 6 Ausschnitt aus der Naturgefahrenkarte Kanton Zürich  
(Quelle: GIS-ZH, Zugriff am 8.11.2019)

Keine Bodenbelastung  
gemäss KbS

Der kantonale Kataster der belasteten Standorte (KbS) enthält keinen Eintrag für die Parzellen im Planungsperimeter.

Erschliessung

Die vier Parzellen sind derzeit über die private Erschliessungsstrasse Kat.-Nr. 8448 (ehemals Kat.-Nr. 3894) erschlossen. Diese erschliesst neben den Parzellen im Planungsperimeter auch die Parzellen Kat. Nrn. 3655, 6786, 6787 und 3808.

öV-Güteklasse

Das Planungsgebiet liegt in der öV-Güteklasse C. Gemäss kantonalem Richtplan Zürich (2015) ist die Erschliessungsgüte bei der Dimensionierung und Bewirtschaftung von Parkierungsanlagen zu berücksichtigen.

## 2.3 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Auf Parzelle Kat.-Nr. 8449 liegen mehrere öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen vor.:

Dienstbarkeiten

- Mitbenützungsrecht an der Tiefgarage mit Zufahrts- und Zugangsrecht zulasten der Parzelle Kat.-Nr. 6785. Die Mitbenützung umfasst insgesamt 11 Parkplätze.
- Fuss- und Velofahrwegrecht zugunsten und zulasten von Parzelle Kat.-Nr. 8448
- Fahrwegrecht zulasten von Parzelle Kat.-Nr. 8448. Das Fahrwegrecht bleibt gültig bis zum 24. Februar 2027.
- Recht auf Erstellung und Fortbestand einer Kabelkabine mit Fusswegrecht sowie Durchleitungsrecht für Kabelleitungen zugunsten der Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ)
- Verzicht auf Einsprachen gegen den Bestand eines Oberwasserkabels. Die Leitungsstrassen sollen in der Längsrichtung nicht mit Hecken oder Bäumen bepflanzt werden.
- Verzicht auf Einsprachen gegen den Bestand eines Oberwasserkanals zugunsten von Parzelle Kat.-Nr. 6952.

Grundlasten

- Verpflichtung zur Erstellung und zum Unterhalt einer Einfriedung zugunsten von Parzelle Kat.-Nr. 6952
- Verpflichtung zur Erstellung und zum Unterhalt einer Einfriedung zugunsten von Parzelle Kat.-Nr. 6785

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojekts sind die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zu berücksichtigen respektive zu überprüfen.

### 3 Richtprojekt

#### 3.1 Ausgangslage Studienauftrag

Qualität Richtprojekt	Zur Sicherstellung der Qualität der künftigen Überbauung hat sich die Grundeigentümerin für die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens entschieden. Dazu wurde ein privater Studienauftrag im einstufigen, nicht anonymen Einladungsverfahren und in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 durchgeführt. Insgesamt wurden vier Teams eingeladen.
Ziel des Studienauftrags	Die Veranstalterin erwartete als Resultat aus dem Studienauftrag eine marktgerechte, situationsbezogene Lösung für eine neue, qualitätsvolle Wohnüberbauung. Der von einem Beurteilungsgremium ausgewählte Ansatz diente anschliessend als Grundlage für die Ausarbeitung des Richtprojekts.
Beurteilungsgremium	<p>Für die Bewertung der Lösungsvorschläge wurde ein Beurteilungsgremium eingesetzt. Dieses bestand aus den folgenden Personen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Präsident: Reto Pfenninger, Oester Pfenninger Architekten AG, Zürich</li> <li>– Fachexperte: Beat Nipkow, Nipkow Landschaftsarchitektur BSLA SIA, Zürich</li> <li>– Sachexperte: Marino Küng, Head Construction, Swiss Life AG</li> <li>– Sachexpertin: Giorgio Engeli, Head Portfoliomanagement, Swiss Life AG</li> <li>– Sachexperte: Michel Gerber, Swiss Life AG</li> <li>– Sachexpertin: Cornelia Stähli, Swiss Life AG</li> <li>– Beratender Experte: Thomas Vonrufs, Ressortleiter Bau und Planung, Stadt Adliswil</li> </ul>
Vorgaben Gemeinde zu den Beurteilungskriterien	Gemäss Beschluss der Baukommission Adliswil vom 23. Oktober 2014 muss im Rahmen des Richtprojekts und mit dem Gestaltungsplan nachgewiesen werden, dass die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung «besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet» sind. Ebenfalls in Absprache mit der Gemeinde waren die Teams dazu angehalten, ein auf den Ort abgestimmtes Wohnungsangebot an Klein- und Standardwohnungen für junge Erstmietende, Paare und Kleinfamilien zu realisieren. Den teilnehmenden Teams wurde dazu ein Raumprogramm mit einem Anteil Standardwohnungen (ca. 70%) und einem Anteil an klein geschnittenen Wohnungen (25 – 30%) vorgegeben. Zusätzlich zum vorgegebenen Wohnungsmix sollte sich der Mieternutzen auch in der architektonischen Adressbildung sowie in der Qualität der individuellen und gemeinsamen Aussenräume auszeichnen.
Auftrag zur Ausarbeitung Richtprojekt	<p>Das Projekt «diversity» der Verfasserinnen Architektick AG und SIMA/BREER Landschaftsarchitekten AG wurde als Siegerprojekt des Studienauftrags ausgewählt (siehe Abbildung 7). Grund für die Wahl war insbesondere die vorgeschlagene Innenentwicklung des Wohnquartiers mit zwei unterschiedlichen Baukörpern und einem grosszügigen Freiraum. Die Empfehlung des Beurteilungsgremiums war, das Bauvolumen mittels eines dritten Baukörpers verträglich zu verdichten.</p> <p>Auf der Grundlage des Siegerprojekts erarbeitete das Siegerteam in Abstimmung mit der Grundeigentümerin und PLANAR AG für Raumentwicklung ein Richtprojekt.</p>



Abbildung 7 Siegerprojekt «diversity» aus Studienauftrag, Ausschnitt Situationsplan 1:500  
(Quelle: architektick ag und SIMA/BREER Landschaftsarchitekten AG)

### 3.2 Beschrieb Richtprojekt

Bestehende Quartiersstruktur

Die Siedlungsdichte im Quartier Au-Isengrund-Werd in Adliswil ist zwar hoch, aber ein charakteristisches städtebauliches Muster ist nicht erkennbar. Aussenräume sind oft das Produkt der Grenzabstände und die heutige Adressierung der Bestandesbauten ist unübersichtlich.

Volumen und Ausrichtung

Mit der geplanten Wohnsiedlung wird die bauliche Dichte mit drei neuen Gebäudevolumen erhöht. Dabei machen ein langgezogenes und ein punktförmiges fünfgeschossiges Gebäude den Auftakt zur Isengrundstrasse. Sie liegen neu nicht mehr parallel zueinander, sondern drehen sich voneinander weg, indem sie die Ausrichtung ihrer Nachbargebäude aufnehmen, respektive weiterführen. Dadurch entsteht eine trichterförmige Freifläche, die von einem 3-geschossigen wiederum langgezogenen – aber deutlich kürzeren und schmaleren – Reihenhaus besetzt wird.

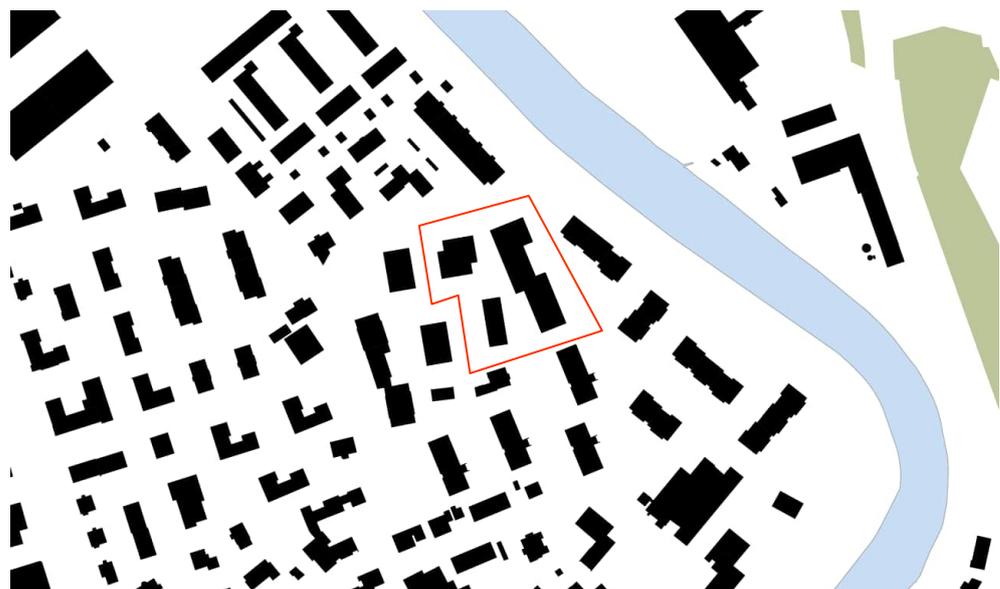


Abbildung 8 Schwarzplan mit Planungsperimeter (rot)  
(Quelle: architektick ag und SIMA/Breer Landschaftsarchitekten AG)

Adressierung aussen,  
Erschliessung intern

Die Adressierung erfolgt von der Isengrundstrasse im Norden, wo sich die im Gebäude integrierte Tiefgarageneinfahrt mit den Mieter- sowie ein Teil der Besucherparkplätze befindet. Ein kleiner Platz zwischen den beiden Neubauten Punkt- und Langhaus bildet den Eingang zur Siedlung. Hier finden sich auch zwei behindertengängige Besucherparkplätze und die Unterflorcontainer. Eine Erschliessungsachse führt in die Tiefe des Grundstückes zu den gut auffindbaren und eingezogenen Hauseingängen. Ausserdem dient diese dem Langsamverkehr als Verbindung in das übrige Quartier, sowohl nach Süden Richtung Schönauweg, als auch nach Norden und Westen. Die heutige Privatstrasse wird aufgehoben, die Autos verschwinden gänzlich vom Grundstück und die Quartierdurchlässigkeit wird mit verschiedenen Aussenraumqualitäten aufgewertet.

Disposition Punkt- und  
Langhaus

Es entstehen attraktive und überraschend grosszügige Aussenräume zur Nachbarschaft. Vor- und Rücksprünge an Punkt- und Langhaus brechen Fassadenfronten auf und gewährleisten unterschiedliche Ausrichtungen der Wohnungen. Gleichzeitig gewährt die Disposition mit eindeutiger Differenzierung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen im Aussenraum besonders für die Erdgeschosswohnungen die gewünschte Privatheit. Das Erdgeschoss wird zwei Treppenstufen angehoben. Diese Höhendifferenz wird über eine leichte Rampe vor den Hauseingängen aufgenommen. Von den Erdgeschossloggien führen die beiden Stufen wiederum in den Aussenraum.

Integration Reihenhäuser

Das Reihenhäuser liegt direkt und unmittelbar an der Erschliessungsachse. Der Eingangsbereich wird mit einem kleinen Balkon geschützt und markiert. Die Küchen beleben diesen Bereich zusätzlich. Dafür erhalten die Reihenhäuser auf die andere Seite einen eigenen kleinen Gartenbereich, der genügend Intimität gewährleistet.

Effiziente Anordnung in  
Tiefgarage

Die Tiefgarage ist effizient und eingeschossig zwischen die Neubauvolumen organisiert. Mit Ausnahme der Reihenhäuser sind alle Treppenhäuser direkt daran angegliedert, ebenso die Keller-, Waschküchen- und Technikräume. Die Reihenhäuser erhalten eine gemeinsame Aussentreppe unmittelbar entlang der Stirnfassade im Norden. Über diese sind auch die Keller erschlossen. Die Tiefgarage bietet Platz für 46 Autoabstellplätze für die Bewohnenden, 8 Besucherparkplätze und 85 Veloabstellplätze.

Komposition des Frei-  
raums zu fünf 'Zimmern'

Die Freiräume in der Wohnsiedlung werden mit einheimischen Pflanzen standortgerecht versehen und sind ökologisch wertvoll. Unterschiedlich hohe Staudenbeete bieten über das ganze Jahr verschieden blühende Blumen und formen die Aussenräume zu 'Zimmern'. Gleichzeitig schützen diese die Erdgeschosswohnungen gegen Einblicke. Im Osten befindet sich grosszügige Grünflächen, welche sich ideal auch zum Ballspiel eignet. Im Westen, an die privaten Gärten der Reihenhäuser angrenzend, kann ein Gemeinschaftsgarten entstehen. Der Gemüsegarten ist gut besonnt und kann von allen bepflanzt werden. Eine lose Strauchbepflanzung oder eine unterbrochene Hecke deutet auf den westlichen Grenzverlauf hin.. Im Siedlungsmittelpunkt entsteht ein zentraler Treffpunkt als Wohnzimmer unter freiem Himmel. Dieser Aussenraum eignet sich für gesellige Anlässe und das gemeinschaftliche Spiel. Dabei kann die Nachbarschaft jederzeit teilhaben. Sitzbänke entlang der Wegführung laden zum Verweilen und Schwatzen ein. Viele mittel- bis grosskronige Bäume strukturieren die Umgebung und tragen zur Attraktivität und zum ökologischen Wert der Freiflächen bei.



Abbildung 9 Richtprojekt Umgebung  
(Quelle: architekttick ag und SIMA/BREER Landschaftsarchitekten AG)

Möglichkeit zur Aneignung des Aussenraums

Die östliche Grünfläche dient den Bewohnenden als grosszügige Freifläche, welche die Möglichkeit für Ballspiele oder Federball bietet. Es sind keine speziellen Einbauten dafür vorgesehen. Ein schmaler Kiesweg als Trampelpfad führt vom Spielbereich des zentralen Gartenweges zur Wiese im Osten und signalisiert die Möglichkeit der Aneignung. Durch die Entfernung des Heckenkörpers entlang der Grenze entsteht eine grosszügige Wiesenfläche. Dadurch wird die Durchlässigkeit des Quartiers gestärkt. Dies entspricht einem der Ziele auf dem Stadtteilanalyse Au-Isengrund-Werd (vgl. Kapitel 2.1).

Ein leichter topographischer Sprung zwischen Loggia und Wiese und eine erhöhte Wiesenvegetation entlang des Gebäudes gibt den angrenzenden EG-Wohnungen und Loggien eine angemessene Privatsphäre. Es ist den Mietern der EG-Wohnungen überlassen, ob sie den direkten Zugang zum Garten mit einem Trampelpfad nutzen oder nicht.

Auch die im Westen angeordnete Freifläche zwischen Reihenhaus und Parzellengrenze kann von den Anwohnenden als Aneignungsbereich (Garten, Spielen) genutzt werden. Hier wird die Möglichkeit geboten, diesen Raum für gemeinschaftliche Gartenaktivitäten oder Ähnliches zu nutzen. Durch eine Hecke werden die Terrassen der Reihenhäuser geschützt.

Einheimische Arten und viele Bäume

Zwei wesentliche Aspekte tragen zum ökologischen Wert der Umgebung bei: Es sind grossmehheitlich einheimische Pflanzen vorgesehen und die Grünflächen werden als einheimischen Blumenwiese bzw. Blumenrasen ausgebildet. Ausserdem sollen die bestehenden Bäume möglichst erhalten bleiben und neue Bäume gepflanzt werden.

Hohe Diversität im  
Wohnungsmix

Neben den 5 Reiheneinfamilienhäusern (5.5-Zimmerwohnungen) werden über vier Treppenhäuser drei- und vierspännig zusätzlich 72 Wohnungen erschlossen.

Die insgesamt 77 Wohnungen zeichnen sich durch eine grosse Vielfalt aus, nicht nur betreffend Wohnungsgrössen, sondern auch bezüglich der Grundrissorganisation. Damit können die gewünschten verschiedenen Zielgruppen und Generationen angesprochen werden. Alle Wohnungen sind altersgerecht und barrierefrei. Der Wohnbereich wird mit einer eingezogenen und geschützten Loggia ergänzt und erweitert diesen visuell. Ausserdem gewähren sie fast immer eine annähernd nach Süden zugewandte Besonnung. Geschosshohe Fenster mit aussenliegenden Ausstellstoren erzeugen im Innern eine Lichtstimmung, die ein bisschen ‚Italianità‘ verbreitet.

Durchdachtes Wohnungs-  
konzept

Die Wohnungen werden in der Regel um die eingezogenen Ecken organisiert, um unerwünschte nachbarschaftliche Einblicke und Emissionen zu vermeiden. Die meisten Wohnungen sind nach zwei Himmelsrichtungen ausgerichtet. Die Individualzimmer sind grosszügig, nutzungsneutral und gut möblierbar ausgebildet. Generell bieten die Wohnungen einen hohen Gebrauchswert. Da lediglich eine Nasszelle pro Wohnung angedacht ist, mit Ausnahme der 4.5-Zimmerwohnungen, sind diese grosszügig bemessen. Die Schächte liegen strukturell übereinander. Auch die Küchen sind ausreichend gross. Damit und mit dem konsequenten Einhalten der knappen Wohnungsgrössen wird auf das Anliegen reagiert, Wohnraum für ein Klientel mit geringem Einkommen zur Verfügung stellen zu können.

Simple und flexible  
Grundrissstruktur

Die Tragstruktur ist als Stützen-Plattensystem angedacht. Die Tragstruktur ist einfach und übereinanderliegend. Generell wird darauf geachtet, dass die Systemtrennung in primär, sekundär und tertiär Struktur soweit sinnvoll konsequent umgesetzt werden kann. Die Grundrissstruktur gewährleistet sowohl eine Planungs- wie auch eine spätere Benutzungsflexibilität und besitzt ein hohes, flexibles Nutzungspotential. Auf den Dächern kann eine Photovoltaikanlage für die Eigenversorgung von Strom und Warmwasser sorgen. Ansonsten werden sie gemäss den erhöhten Anforderungen nach SIA naturnah begrünt.

Vorschlag zur Materiali-  
sierung

Das Neubauensemble soll in seiner Geometrie unterstützt werden und erhält ein Kleid aus beispielsweise hellen Klinkersteinen. Dabei stehen das Material und das Farbspiel im Vordergrund. Der geschossweise leichte Versatz unterstützt die Horizontale und gibt der Fassade eine Massstäblichkeit. Dem gegenüber betonen die geschosshohen Fenster die Vertikale und rhythmisieren die Fassade zusammen mit den regelmässig angeordneten Loggien. Der Fassadenausdruck gibt der Wohnsiedlung einen eigenständigen Charakter und ist damit auch identitätsstiftend für deren Bewohnerschaft. Die Stirnseiten und die Schotten der Reihenhäuser werden gleich materialisiert. Die Füllungen werden aber anders, vor allem leichter ausgeführt und betonen die vertikale Struktur.



Abbildung 10 Schnitt Ostfassade Punkthaus und Reihenhäuser  
(Quelle: architekttick ag und SIMA/BREER Landschaftsarchitekten AG)

## 4 Erläuterung der Gestaltungsplanvorschriften

In den nachfolgenden Unterkapiteln werden lediglich die für die vorliegende Planung wesentlichen Gestaltungsplanvorschriften erläutert.

### 4.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 5 Über- und nebengeordnetes Recht

In Gemeinden, die ihre BZO noch nicht gemäss IVHB harmonisiert haben, gelten die im Anhang des rechtsgültigen PBG aufgeführten Bestimmungen. Der Anhang verweist auf die Fassung vom 28. Februar 2017. Die Nutzweise ist durch Art. 29 Abs. 5 BZO Stadt Adliswil festgelegt.

Art. 6 Grenzänderung

Parallel zum vorliegenden Nutzungsplanverfahren erfolgte eine Änderung der Parzellengrenzen sowie die Aufhebung des Strassenabschnitts Kat. Nr. 3894 innerhalb Perimeter. Dieser Strassenabschnitt wird nicht mehr als solcher benötigt, da die Zufahrt für Motorfahrzeuge neu ausschliesslich von Norden her über die Isengrundstrasse erfolgt. Die verbleibenden Liegenschaften entlang der privaten Isengrundstrasse bleiben weiterhin über diese erschlossen.

Die Grenzänderung umfasst die Abparzellierung des im Perimeter befindlichen Teils der Strassenparzelle Isengrundstrasse sowie die Vereinigung der Parzellen innerhalb Perimeter. Die Mutationsurkunde wurde durch den zuständigen Grundbuchgeometer erstellt und findet sich in Anhang D. Gestützt auf die Mutationsurkunde nimmt das Notariat und Grundbuchamt die Grundbuchanmeldung vor und erstellt die allenfalls notwendigen Verträge und Pfandänderungsgesuche.

Art. 7 Mehrwertausgleich

Gestützt auf Art. 3a BZO Adliswil (Stand öffentliche Auflage) wird auf den planungsbedingten Vorteil, welcher aus der vorliegenden Sondernutzungsplanung resultiert, eine Mehrwertabgabe erhoben. Es wurde ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet. Gemäss § 19 Abs. 6 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) ist der Ausgleich mittels städtebaulicher Verträge anstelle der Abgabe zulässig. Städtebauliche Verträge richten sich nach § 21 ff. MAG und § 24 ff. Mehrwertausgleichsverordnung (MAV).

Der städtebauliche Vertrag ist mit dem privaten Gestaltungsplan nach § 7 Abs. 2 PBG öffentlich aufzulegen. Der rechtskräftige städtebauliche Vertrag ist im Grundbuch anzumerken.

### 4.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 8 Grundmasse

Das maximale Gebäudevolumen der drei Baubereiche werden durch die oberirdischen Baubereiche (Koordinatenpunkte), die geltenden Grenzabstandsvorschriften, die maximale Geschoszahl, die Dachkote, die Gebäudehöhe und die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) definiert. Es sind die Grenzabstandsvorschriften nach Art. 28 und Art. 29 Abs. 1 bis 3 der BZO Stadt Adliswil zu berücksichtigen. Den Baubereichen wurden grundsätzlich – soweit dies der Grundabstand zulies – zusätzlich 50 cm zu den Baukuben aus dem Richtprojekt zugerechnet. Die Westfassade von Baubereich I sowie die Südfassaden der Baubereiche II und III wurden bis zum Grundabstand erweitert. Dadurch wird ein ausreichender Spielraum unter anderem zur Erfüllung der Vorgaben gemäss dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS Hochbau gewährleistet.

Die maximale Gebäudehöhe lässt sich aus dem gewachsenen Boden und der maximalen Kote Oberkante Dachfläche (Dachkote, in Meter über Meer) ableiten. Die maximale Dachkote entspricht der Kote Oberkante Dachfläche aus dem Richtprojekt plus 75 cm. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahren wurden Terrainaufnahmen vorgenommen. Die jeweils tiefsten Punkte des gewachsenen Bodens finden sich bei den Garagenzufahrten. Diese befinden sich beim Baubereich I bei 444.09 m ü. M, beim Baubereich II bei 443.85 m ü. M. und beim Baubereich III bei 443.75 m ü. M. Daraus leiten sich maximal zulässigen Gebäudehöhen von 16.70 m, 16.90 m und 11.30 m ab. Die maximalen Gebäudehöhen gemäss § 279 Abs. 1 PBG werden nicht überschritten. Die scheinbar grossen Gebäudehöhen erklären sich durch die heute bestehenden Garagenrampen, welche zu sehr unterschiedlichen Höhen des gewachsenen Bodens führen.

Als Geschossflächen anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt innerer Trennwände. Das Merkblatt der Stadt Adliswil, Ressort Bau und Planung, über die Erläuterungen zur Ausnutzungsziffer gemäss § 254 ff PBG und § 9 ff ABV, wurde als wegleitende Grundlage herangezogen.

Für die Berechnung der maximalen aGF wurden den aGF aus dem Richtprojekt 5% hinzuge-rechnet. Die maximal aGF beträgt gemäss Art. 8 insgesamt 7'130 m<sup>2</sup>; das Richtprojekts weist eine aGF von 6'784 m<sup>2</sup> aus.

Art. 9 Baubereich I, II, III

Oberirdische Gebäude sind innerhalb der Baubereiche zu erstellen. Ausnahme bilden besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG.

Gemäss Art. 42 BZO Stadt Adliswil gelten für besondere Gebäude die folgenden Vorschriften: *Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind zulässig bis zu einer überbauten Fläche von 40 m<sup>2</sup> oder bei Parzellen über 500 m<sup>2</sup> bis 8% der anrechenbaren Grundfläche.* Zudem besagt Art. 42 Abs. 2 BZO Stadt Adliswil, dass besondere Gebäude an die Grenze gestellt werden dürfen, wenn sie nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen oder gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut werden.

Bei einer Grundfläche von rund 5'550 m<sup>2</sup> würde die zulässige Gesamtfläche der besonderen Gebäude demgemäss rund 440 m<sup>2</sup> betragen. Da der Aussenraum in erster Linie als attraktiver Freiraum mit gemeinschaftlichen Aussenräumen gestaltet werden soll, ist die Fläche an besonderen Gebäuden minimal zu halten. Die gedeckten Veloabstellplätze aus dem Richtprojekt nehmen eine Fläche von 85 m<sup>2</sup> ein. Denkbar wäre zudem die Realisierung eines kleinen Pavillons im gemeinschaftlichen Freiraum. Zur Ermöglichung einer ausreichenden Anzahl an Veloabstellplätzen sowie eines allfälligen Pavillons wird die maximal zulässige Fläche an besonderen Gebäuden in den Gestaltungsplanvorschriften auf 120 m<sup>2</sup> festgelegt.

Im ersten Obergeschoss der Reihenhäuser (Baubereich III) sind entlang der östlichen Fassade fünf abgestützte Einzelbalkone vorgesehen (siehe Abbildung 10). Balkone sollen hier grundsätzlich zulässig sein. Im Sinne eines hohen Wohnkomforts (Tisch und Stühle sollen möglich sein) und zur Belebung des Quartiers (Gestaltungsmöglichkeiten) dürfen die Balkone bis zu einer Tiefe von 2.5 m über die Fassadenlinie hinausragen, auch wenn diese ausserhalb des Baubereichs liegen.

Weiter dürfen Vordächer und technisch bedingte Aufbauten die Baubereiche überragen. Beispielsweise wird entlang der nördlichen Stirnfassade des Reihenhauses (Baubereich III) ein Kamin benötigt, der leicht über den Baubereich hinausragen wird.

Art. 10 Unterirdische  
Bauten

Das Richtprojekt sieht die Erstellung einer Tiefgarage vor. Dessen Fläche beträgt rund 3'000 m<sup>2</sup>. Die Fläche der unterirdischen Baute (inkl. Aussenmauern und Wände) darf maximal die im Richtprojekt vorgesehene Fläche der Tiefgarage plus 20%, also 3'600 m<sup>2</sup>, betragen. Die Fläche wird im Situationsplan als informativer Inhalt ausgewiesen. Dadurch kann ein ausreichender Spielraum gewährleistet werden. Das Volumen der Tiefgarage wird durch diese Fläche sowie der maximalen Einbautiefe aufgrund des Höchststands des Grundwasserspiegels (ca. 440 m ü. M.) definiert.

### 4.3 Gestaltung

Art. 11 Grundsatz

Artikel 11 der Gestaltungsplanvorschriften leitet sich aus den gestalterischen Qualitäten des Richtprojektes ab. Bei der Ausarbeitung des Richtprojektes wurde der Masstäblichkeit, Formensprache und Gliederung der Bauten sowie freiräumlichen und ökologischen Aspekten hohes Gewicht beigemessen. Material- und Farbwahl haben zu einer guten Gesamtwirkung beizutragen.

Art. 12 Richtprojekt

Das künftige Bauprojekt hat die gestalterischen Qualitäten des Richtprojekts aufzunehmen. Das Richtprojekt ist daher wegleitend für die qualitative Beurteilung des Bauprojekts in Ermessensfragen. Die wesentlichen Aspekte des Richtprojektes umfassen insbesondere die Adressbildung, Grundstruktur und Setzung der Baukuben, das Wohnungskonzept sowie die Freiraumstruktur. Die nötigen Bestimmungen zur Gewährleistung eines attraktiven Freiraums werden in den Artikeln zur Umgebungsgestaltung definiert.

Im Richtprojekt weicht die Ausrichtung einzelner Wohnräume von den Vorschriften gemäss § 301 Abs. 1 PBG ab. Dies trifft auf ca. 7 Wohnungen zu. Bei insgesamt 77 Wohnungen trifft die Abweichung von § 301 Abs. 1 PBG lediglich knapp 9% der Wohnungen und ist somit von untergeordnetem Mass. Unter Anbetracht des übergeordneten Interesses zur Siedlungsentwicklung nach innen wird diese Abweichung als zulässig erachtet.

Art. 13 Fassadengestaltung

Die regelmässig angeordneten Loggien rhythmisieren die Fassade und tragen zur Fassadengestaltung bei. Die Fassadengestaltung wurde im Rahmen des Studienauftrags nicht abschliessend geklärt.

Die Fassadengestaltungen in den drei Baubereichen sind aufeinander abzustimmen, sodass sich ein stimmiges Gesamtbild ergibt. Der Baukubus in Baubereich III hebt sich im Volumen und Höhe von den beiden anderen Baukuben ab. Dadurch ist eine Abweichung in der Fassadengestaltung durchaus möglich. Denkbar ist insbesondere eine Abweichung betreffend Materialisierung und Füllung der Fassade.

Art. 14 Dachgestaltung

Durch die beiden fünfgeschossigen Baukuben aus dem Richtprojekt und die relativ engen Raumverhältnisse sind lediglich Flachdächer denkbar. Mittels Begrünung des Flachdaches soll zur ökologischen Aufwertung (Artenvielfalt) und zu einem guten Stadtklima beigetragen werden. Die Art der Begrünung ist in der SIA Norm 312 (erhöhte Anforderungen) festgelegt. Auch unter Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien, namentlich Photovoltaik-

anlagen, hat eine Dachbegrünung zu erfolgen. Durch die Kombination einer Photovoltaikanlage auf einem begrünten Dach kann die Leistungsfähigkeit einer Anlage im Sommer um bis zu 20% erhöht werden.

Art. 15 Grundsatz zur Umgebungsgestaltung

In Artikel 15 werden – entsprechend den Ideen aus dem Richtprojekt – der Aufenthaltsqualität und dem ökologischen Wert des Freiraums ein hoher Stellenwert beigemessen. Artikel 15 sowie die nachfolgenden Artikel zur Umgebungsgestaltung orientieren sich stark am Richtprojekt. Das Prinzip der «Zimmer» (vgl. Abbildung 11) wurde mittels der drei Zonen, Hofbereich, gemeinschaftliche Freiräume und Grünflächen, aufgenommen. Diese unterscheiden sich insbesondere in deren Zweck und Gestaltung.



Abbildung 11 Freiraumnutzung gemäss Richtprojekt  
(Quelle: SIMA/BREER Landschaftsarchitekten AG)

Art. 16 Umgebungsplan

Die Ideen und Ansätze aus dem Richtprojekt sind auf Stufe Bauprojekt zu konkretisieren und auf die Bebauung abzustimmen.

Insbesondere sind pro Altersgruppe (Klein- und Schulkinder) nach Möglichkeit 3 – 5 Varianten an Spielmöglichkeiten (nicht nur herkömmliche Geräte) anzubieten. Die Spielmöglichkeiten sind teilweise in die weitere Umgebungsgestaltung zu integrieren und mit ihr zu verbinden. Mit dem Baugesuch ist dazu ein umfassendes Aussen- und Spielraumkonzept über das gesamte Areal mit spezifischen Spielangeboten für verschiedene Altersgruppen einzuzeichnen.

Art. 17 Einzelbäume

Im Sinne einer attraktiven Freiraumgestaltung mit gemeinschaftlichen Aussenräumen und siedlungsökologischen Massnahmen ist die Realisierung einer ausreichenden Anzahl an Hochstamm-bäumen unabdingbar. Vitale bestehende Bäume sind zu erhalten. Der Erhalt bestehender grosskroniger Bäume trägt zu einer hohen Aufenthaltsqualität bei und wirkt identitätsstiftend. Ausserdem weisen solche Bäume einen hohen ökologischen sowie klima-

tischen Wert auf. Zusätzlich müssen rund 80% der im Richtprojekt vorgesehenen Baumpflanzungen realisiert werden. Bei ausreichender Bodenmächtigkeit sind gross- bis mittelkronige Bäume vorzusehen. Eine Bepflanzung mittels grosskroniger Bäume auf der Tiefgarage wird als unzuweckmässig erachtet. Der Wuchs und die Resilienz solcher Bäume sind meist unzureichend. Über der Tiefgarage bzw. den Kellerabteilen sollen aber mittelkronige Bäume gedeihen können. Dazu ist auf ein ausreichender Wurzelraum mittels fachgerechten, wurzelraumbildenden und erhaltenden Baumgruben zu achten. Dies wurde bereits auf Stufe Richtprojekt in der Umgebungsgestaltung berücksichtigt (siehe Abbildung 12).

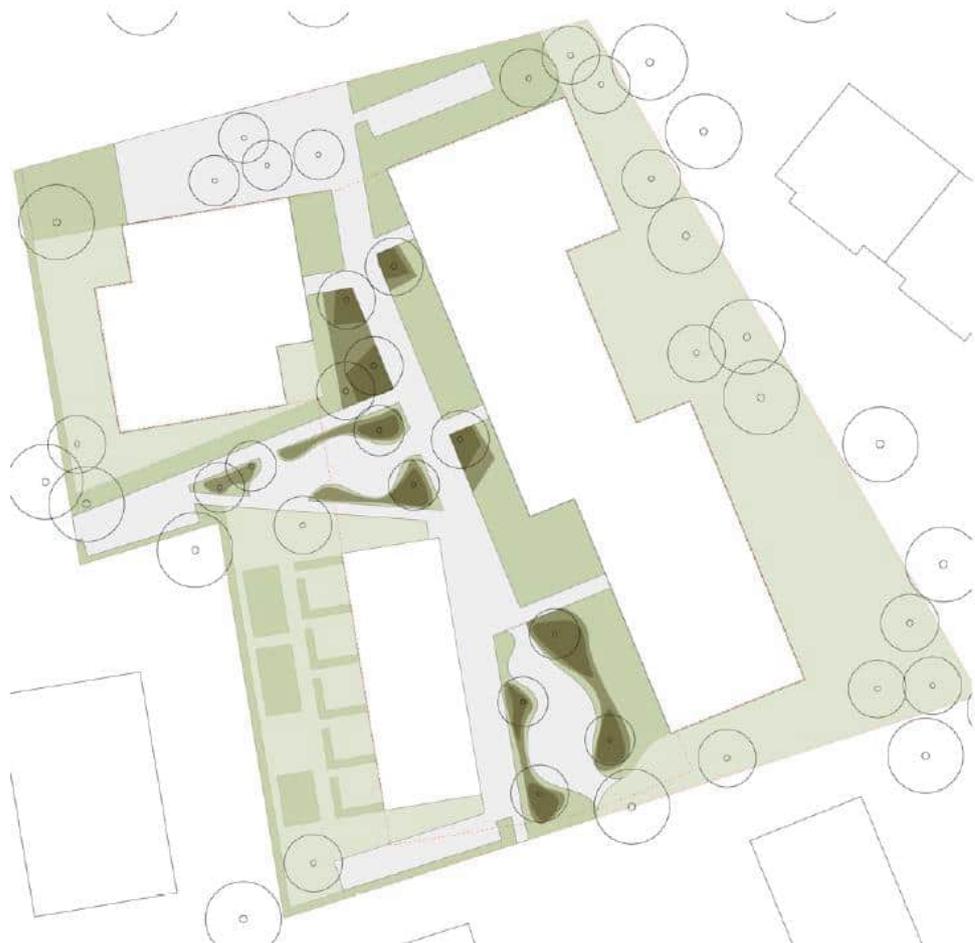


Abbildung 12 Punktueller Erhebungen für Baumpflanzungen auf Tiefgarage (in dunkelgrün)  
(Quelle: SIMA/BREER Landschaftsarchitekten AG)

#### Art. 18 Hofbereich

Durch den dritten Baukörper (Baubereich III) wird der Freiraum gegenüber dem Studienauftrag zwar flächenmässig verringert. Die Bedeutung des Freiraums wird aber durch dessen Akzentuierung und Aneignbarkeit beibehalten (siehe Abbildung 11). Gleichzeitig bietet der Bereich zwischen den Bauten das Potential zur Schaffung eines geborgenen und einladenden Hofes, welcher zu einem Begegnungsort auszugestalten ist. Mit Artikel 18 wird dessen Bedeutung hervorgehoben.

Um eine hohe Aufenthaltsqualität und einen hohen Identifikationswert sicherzustellen, ist eine ausreichende Anzahl an Hochstamm-bäumen oder Heistern sowie eine gelungene Ausgestaltung des Strassenraums unerlässlich. Bäume, Aneignungsflächen, Begegnungsorte,

Elemente, wie Sitzbänke, Spielplätze, Brunnen etc. tragen dazu bei, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrer Umgebung identifizieren können.

Durch eine intensive Begrünung (z. B. mittels unterschiedlich hoher Staudenbeete, gemäss Richtprojekt) entlang der Gebäudefassaden von Baubereich I und II sollen die Erdgeschosswohnungen vor Einblicken geschützt werden. Zudem entsteht dadurch eine einladende, elegante Adresse.

Art. 19 Gemeinschaftlicher Freiraum

In den gemeinschaftlichen Freiräumen sind unter anderem Kinderspielplätze zu realisieren. Aufgrund des breiten Wohnangebots ist bei der Ausgestaltung der gemeinschaftlichen Freiräume insbesondere darauf zu achten, dass Bewohnende aller Altersgruppen angesprochen werden. Die Grösse der Spiel- und Ruheflächen hat dabei mindestens 20% der für das Wohnen anzurechnenden Geschossflächen zu betragen. Das Richtprojekts sieht eine aGF von 6'784 m<sup>2</sup> vor. Daraus leiten sich Spiel- und Ruheflächen im Umfang von ca. 1'400 m<sup>2</sup> ab. Zu den Spiel- und Ruheflächen zählen, z. B. Spielplätze («Spielzimmer»), das «Wohnzimmer», Gemeinschaftsgärten, Aneignungsflächen (Grünflächen) sowie der Fussweg im Hofbereich, welcher als Begegnungs- und Spielbereich ausgestaltet werden soll (Abbildung 11).

Art. 20 Grünfläche

Im Richtprojekt ist die Möglichkeit zur Aneignung gewisser Flächen angedacht. Diese Aneignungsflächen können beispielsweise mit Sitzgelegenheiten, Spielgeräten oder Hochbeeten ergänzt werden. Die Idee der Gemeinschaftsgärten aus dem Richtprojekt wird in Artikel 20 aufgenommen. Die Ausdehnung von Gemeinschaftsgärten wird auf eine Fläche von max. 100 m<sup>2</sup> (rund 5% der Grünfläche) begrenzt. Die Gestaltung und Bepflanzung der Grünfläche ist im Rahmen des Baugesuchs in einem Umgebungsplan aufzuzeigen.

Bei der Ausgestaltung der Grünfläche wird auf ökologische Grundsätze geachtet. So bleiben vitale Bäume erhalten und es werden eine Vielzahl an neuen Bäumen gepflanzt. Weiter wird auf eine ökologisch wertvolle Heckenbepflanzung mit ergänzenden ökologischen Kleinstrukturen geachtet und die Wahl des Saatguts entsprechend gewählt.

Art. 21 Privater Aussenraum

Im Baubereich III werden gemäss Richtprojekt fünf Reiheneinfamilienhäuser realisiert, welche je über einen privaten Aussenraum verfügen.

#### 4.4 Erschliessung und Parkierung

Art. 22 Erschliessung

Künftig darf der im Perimeter befindliche Abschnitt der Isengrundstrasse lediglich als öffentlicher Fuss- und Veloweg genutzt werden. Derjenige Teil der Strassenparzelle (ehemals Kat. Nrn. 3894), welcher innerhalb des Perimeters liegt, wurde mittels Grenzmutation bereinigt. Die Zufahrt für Motorfahrzeuge innerhalb des Perimeters erfolgt neu ausschliesslich von Norden her über die Isengrundstrasse. Der Zufahrtsbereich für ein Kreuzen (Gegenverkehr) ist ausreichend bemessen.

Im Sinne der Verkehrssicherheit und der Attraktivität des Langsamverkehrs ist im Rahmen des Bauprojekts ein ausreichender Raum zwischen dem Fussweg und den Besucherparkplätzen zu gewährleisten.

Art. 23 Parkierung

Für die Berechnung der Abstellplätze sind die Bestimmungen aus der kommunalen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (PP-VO) heranzuziehen. Aus dem Wohnungsspiegel des Richtprojekts lassen sich die folgende erforderliche Anzahl an Parkplätze ableiten:

<b>Normbedarf gemäss PP-VO</b>	<b>ÖV-Güteklasse 2</b>	<b>Gemäss Richtprojekt</b>
Wohnungen bis 80 m <sup>2</sup> : 1 PP/Wohnung	min 70% / max 100%	43 PP (± 70%)
> 80 m <sup>2</sup> : 1 PP/80m <sup>2</sup> GF	min 70% / max 100%	14 (± 70%)
Besucher/innen: 1 PP/4 Wohnungen	min 50% / max 80%	10 (± 50%)
Veloabstellplätze: 1/40m <sup>2</sup> GF		170

Die elf Autoabstellplätze, welche sich aus dem Mitbenützungsrecht der Tiefgarage auf Kat.-Nr. 6785 ergeben (siehe Anhang C), können angerechnet werden.

Für eine hohe Qualität der Veloabstellplätze sollen die Velos vor Witterung geschützt werden und die Abstellplätze leicht zugänglich sein.

Gemäss Beschluss der Baukommission vom 2. April 2020 ist die Möglichkeit zur Errichtung eines Carsharing-Standortes zu prüfen und falls möglich zu realisieren. Die Mindestanzahl Fahrzeugabstellplätze nach der kommunalen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze darf nicht unterschritten werden. Zu den minimal erforderlichen Fahrzeugabstellplätzen sind zusätzliche Carsharing-Parkplätze zulässig. Diese sind ausschliesslich als solche zu bezeichnen und zu benutzen.

#### **4.5 Ver- und Entsorgung**

Art. 25 Entwässerung

Mit dem ersten Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept für das gesamte Areal mit sämtlichen Versickerungs- und Retentionsanlagen einzureichen.

Art. 26 Energie und Nachhaltigkeit

Die Stadt Adliswil ist mit dem Energiestadt-Label zertifiziert und hat im 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. Der Wärmeenergiebedarf für das Heizen wird künftig möglichst tief gehalten. Der elektrische Energiebedarf soll durch eine gute Tageslichtnutzung, effiziente Installationen und Komponenten gesenkt und zu einem angemessenen Anteil durch Eigenstromerzeugung gedeckt werden. Eine solare Warmwasseraufbereitung wird in Betracht gezogen.

Gemäss Gewässerschutzverordnung, Anhang 4, 221, sind Anlagen zur Erdwärmegewinnung in der Grundwasserschutzzone S3 hingegen unzulässig. Hierzu kann der kantonale Wärmenutzungsatlas herangezogen werden. Im Wärmenutzungsatlas (GIS ZH-Browser) ist ersichtlich, dass im Planungsgebiet die Wärmenutzung aus dem Untergrund für verschiedene Systeme unzulässig ist.

Die Evaluation der Wärmeerzeugung erfolgt im Rahmen der Arbeiten zum Vorprojekt.

## 5 Abweichungen zur bestehenden Grundordnung

Der Private Gestaltungsplan «Isengrund» weicht in der Ausnützungsziffer und der Anzahl an Vollgeschossen von der rechtsgültigen Grundordnung ab.

Ausnützungsziffer (AZ)

Die Ausnützungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche zur massgeblichen Grundfläche nach § 259 PBG (§ 254 PBG). Die massgebliche Grundfläche beträgt 5'555 m<sup>2</sup>. Das Richtprojekt sieht eine anrechenbare Geschossflächenziffer von 6'784m<sup>2</sup> vor. Daraus leitet sich eine Ausnützungsziffer von 1.22 ab.

Die bestehenden Gebäude weisen aktuell eine Ausnützungsziffer von rund 86% aus. Nach Regelbauweise ( $AZ_{max} = 70\%$ ) ist das Areal daher heute bereits übernutzt (+23%). Bei einer AZ von 122% entsprechend Richtprojekt beträgt die Abweichung gegenüber der Regelbauweise +74% und gegenüber dem Bestand +42%. Für die in den Gestaltungsplanvorschriften ausgewiesenen maximale aGF wurden – zur Sicherstellung eines ausreichenden Spielraums – den aGF aus dem Richtprojekt 5% hinzugerechnet. Daraus leitet sich eine leicht höhere maximale Ausnützungsziffer von 128% ab.

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

In den Baubereichen I (Punkthaus) und II (Langhaus) sind maximal fünf Vollgeschosse zulässig (Art. 5 Gestaltungsplanvorschriften). Der Baubereich III (Reihenhaus) sieht maximal drei Vollgeschosse vor. Dachgeschoss über Flachdächern (Attikageschosse) sind in keinem der drei Baubereiche erlaubt.

Gemäss Art. 28 BZO sind in der W4 vier Vollgeschosse zulässig. Dachgeschosse sind bei erreichter Vollgeschossezahl nicht zulässig. Somit wird die zulässige Geschossezahl in den Baubereichen I und II um ein Vollgeschoss überschritten. Die Abweichung um ein Vollgeschoss kann als verhältnismässig erachtet werden.

## 6 Interessenabwägung

### 6.1 Begründung der Abweichungen

Umsetzung der angestrebten hohen baulichen Dichte

Der Planungsperimeter liegt im Gebiet mit hoher baulicher Dichte gemäss RRP Zimmerberg. Hier ist aus regionaler Sicht eine hohe bauliche Dichte grundsätzlich erwünscht. Dabei sind die jeweiligen, minimalen Ausnützungsziffern gemäss § 49a Abs. 1 PBG deutlich zu übertreffen. Auch die Stadtteilanalyse postuliert ein hohes Verdichtungspotential für das Gebiet. Mittels Gestaltungsplanvorschriften kann eine höhere Bebauung mit entsprechend höherer Dichte ermöglicht werden. Aus dem Wohnungsspiegel des Richtprojekts leitet sich eine Nutzungsdichte von rund 241 K/ha Bauzone ab. Dies entspricht der hohen Nutzungsdichte gemäss RRP (Zielwert: 150 – 300 K/ha). Zurzeit beträgt die Nutzungsdichte 173 K/ha (96 Bewohnende auf 5'555 m<sup>2</sup>). Die Nutzungsdichte kann bei Umsetzung des Richtprojektes um ca. 40% erhöht werden.

Städtebauliche Beurteilung

Die bezeichneten Gebiete mit hoher baulicher Dichte eignen sich besonders für eine städtebauliche Akzentuierung. Mit der Durchführung eines Konkurrenzverfahrens (Studienauftrag) wurde diesem Aspekt Rechnung getragen. Das Siegerprojekt hat insbesondere durch die städtebauliche Setzung des Volumens, durch das vielfältige Wohnungsangebot sowie die geschaffenen Freiraumqualitäten und die Erschliessung im Kontext des Quartiers überzeugt. Die Bauweise wurde als kompakt sowie wirtschaftlich beurteilt, jedoch eine zusätzliche Verdichtung als notwendig und gut vorstellbar erachtet. Dieser Empfehlung wurde bei der Ausarbeitung des Richtprojektes mit dem dritten Baukörper, Reihenhaus, berücksichtigt.

Quartierverträgliche Innenentwicklung

Aus der Stadtteilanalyse (2018) für das Quartier Au-Isengrund-Werd lassen sich zwei Rahmenbedingungen für die vorliegende Gestaltungsplanung ableiten:

1. Realisierung einer ortsbaulich verträglichen Verdichtung
2. die Schaffung einer für das Quartier durchlässigen Freiraumgestaltung (inkl. Anschluss an den Schönauweg).

Diese beiden Rahmenbedingungen werden mit dem vorliegenden Projekt umgesetzt.

Der Studienauftrag mit vier Projekten hat zudem die Verträglichkeit ausgelotet und aufgezeigt: Mehrere städtebaulich und architektonisch überzeugende Gebäude mit fünf Geschossen lassen sich gut in die bestehende Umgebung integrieren. Fünf Geschosse sind jedoch nur verträglich, wenn die Gebäude im Zusammenspiel mit hochwertigen Aussenräumen organisiert sind. Beides ist im vorliegenden Richtprojekt der Fall. Zu beachten gilt auch, dass die Nachbargebäude durch die massiven Giebeldächer und die Volumetrien teilweise wie fünfgeschossig wirken.

Aus dem städtebaulichen Richtkonzept Zentrum (2013) lassen sich zudem Massstäbe für das Quartier Au-Isengrund-Werd ableiten. Im Richtkonzept werden Zonenzuteilungen (Zentrumszonen) mit Ausnützungsziffern zwischen 1.8 und 2.1 vorgeschlagen. In Relation zur Lage und bestehender Bebauung wird mit einer AZ von 1.22 der angestrebte urbane Charakter des Zentrums adäquat weitergeführt.

Mehrwert für die Bevölkerung

Die insgesamt 77 Wohnungen zeichnen sich durch eine grosse Vielfalt aus, nicht nur betreffend Wohnungsgrössen, sondern auch bezüglich den Grundrisstypologien. Damit können verschiedenen Zielgruppen und Generationen angesprochen werden. Dies mit der Absicht, dass auch von den heutigen Bewohnern wieder einige in die neue Siedlung einziehen.

Das Richtprojekt sieht somit ein vielfältiges und standortgerechtes Wohnungsangebot für verschiedene Zielgruppen und Generationen vor. Die hohe Qualität der Freiraumgestaltung und die Schaffung unterschiedlicher Begegnungs- und Aneignungsorten gewährt zudem eine attraktive Umgebung. Sozialräumliche sowie ökologische Aspekte wurden bei der Freiraumgestaltung integriert und deren Umsetzung mittels zweckmässiger Bestimmungen in den Gestaltungsplanvorschriften sichergestellt.

## 6.2 Auswirkungen auf Verkehr und Umwelt

Verkehr und Lärm

Gemäss Bundesgesetzgebung (Umweltschutzgesetz, USG, und Lärmschutzverordnung, LSV) ist bei der Erstellung neuer Verkehrsanlagen, wie Tiefgargen, darauf zu achten, dass die verkehrliche Mehrbelastung nicht zu einer erheblichen zusätzlichen Lärmbelastung führen. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) sind dabei einzuhalten. Für die Beurteilung der verkehrlichen Mehrbelastung durch die Tiefgarage wurde das kantonale Berechnungswerkzeug für Tiefgaragenzufahren (tba.zh.ch) herangezogen.

Die bestehende Überbauung verfügt über insgesamt 38 + 11 Parkplätze. 11 Parkplätze werden durch eine Dienstbarkeit auf einer anderen Parzelle angerechnet und werden hier daher nicht berücksichtigt. Gemäss dem Berechnungswerkzeug für Tiefgaragenzufahren generieren 38 Parkplätze tagsüber 5.9 Fahrten pro Stunde und nachts 2.0 Fahrten pro Stunde.

Im Richtprojekt sind in der Tiefgarage insgesamt 54 Parkplätze vorgesehen. Dies führt tagsüber zu 8.4 Fahrten pro Stunde und nachts zu 2.8 Fahrten pro Stunde. Bei Realisierung des Richtprojekts ist somit tagsüber mit zusätzlich +2.5 Fahrten pro Stunde und nachts mit +0.8 Fahrten pro Stunde zu rechnen. Die Verkehrszunahme beträgt rund 40%. Bei der Realisierung der neuen Tiefgarage ist darauf zu achten, dass die Lärmemissionen so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 8 Abs. 1, LSV).

Die neue Tiefgaragenzufahrt befindet sich unmittelbar an der öffentlichen Erschliessungsstrasse Isengrundstrasse. Die gesamte Tiefgarage wird über eine einzige in den Gebäuden integrierte Rampe erschlossen. Bislang verfügt jedes der vier Gebäude über eine eigene Zufahrt. Der Verkehr verläuft zurzeit somit durch das Wohnquartier. Durch die neue Verkehrsführung kann innerhalb der Überbauung die Verkehrssicherheit erhöht, die Lärmbelastung verringert und die Wohnqualität deutlich verbessert werden. Zudem wird das westliche Wohnquartier verkehrlich entlastet.

Weitere Massnahmen (Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen, Regenrinnen, Verkleidung Rampenwände etc.) zur Reduktion von Lärmemissionen sind im Rahmen des Bauprojekts auszuweisen.

Ökologie und Klima

Mit der Überbauung ist die Realisierung einer hochwertigen und stark durchgrünte Aussenraumgestaltung vorgesehen. Das Umgebungskonzept der SIMA/BREER Landschaftsarchitekten AG enthält eine Vielzahl an ökologisch wertvollen Strukturen. Die Retentionsflächen auf

gewachsenem Boden sollen als leichte Mulden mit standortgerechten Wiesen (Feuchtwiesen) ausgebildet werden. Zudem sind im Hofbereich entlang der Hausfassaden standortgerechte, einheimische Staudenmischungen für sonnige bzw. schattige und halbschattige Standorte vorgesehen. Die bestehenden vitalen, grosskronigen Bäume bleiben erhalten. Der Umgebungsplan sieht zudem die Pflanzung einer Vielzahl an einheimischen standortgerechten Bäumen vor. Weiter wird in den Gestaltungsplanvorschriften eine Begrünung der Dachflächen nach SIA-Norm 312 gefordert.

Im Richtprojekt ist insgesamt eine möglichst grosszügige und standortgerechte Durchgrünung der Aussenräume angedacht. Diese Grünflächen werden im Situationsplan verbindlich festgehalten. In diesem Sinn werden mit dem Gestaltungsplan Massnahmen getroffen, welche aus lokalklimatischer Sicht wertvoll sind. Diese tragen dazu bei, dass das Wohngebiet vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen geschont werden.

Durch die neue Aussenraumgestaltung wird wesentlich zur ökologischen Aufwertung und klimatischen Verbesserung des Quartiers beigetragen.

Die Swiss Life Asset Management Real Estate Schweiz verfolgt ein holistisches Verständnis des Nachhaltigkeitsbegriffs entlang der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit: Umwelt, Wirtschaft und Soziales. Neben den Themen Energie und Komfort sollen daher bei Neubauten auch die weiteren Aspekte aus den Bereichen Umwelt (z. B. ökologische Baumaterialien, Artenvielfalt, nachhaltige Mobilität), Soziales (z. B. soziale Durchmischung, Zugänglichkeit/Nutzbarkeit für alle) und Wirtschaft (allen voran die Lebenszykluskosten, welche einen langfristigen Blick auf die Immobilie wirft) berücksichtigt werden. In diesem Sinne werden die Neubauten nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS Hochbau realisiert.

Energie und Nachhaltigkeit

### 6.3 Ausführungen zum erwarteten Mehrwert

Die vorliegende Sondernutzungsplanung ermöglicht eine im Vergleich zur Regelbauweise verbesserte Nutzungsmöglichkeit. Explizit wird die maximale Ausnützungsziffer von 70% auf mindestens 128% angehoben und die zulässige Geschosshöhe beim Punkt- und Langhaus um ein Vollgeschoss erhöht.

Die Stadt Adliswil und die Swisslife AG haben gemeinsam die Firma Wüest Partner AG beauftragt, den Mehrwert zu ermitteln. Diese Mehrwertermittlung liegt mit Datum vom 16. März 2021 vor.

Damit ein Mehrwert mittels einer Abgabe ausgeglichen werden kann, ist dieser vorgängig zu bemessen. Der Mehrwert ergibt sich aus der Differenz der Verkehrswerte eines Grundstücks (ohne allfällige Gebäude) ohne und mit Planungsmassnahme. Diese Werte entsprechen dem vermeintlichen Verkaufspreis, der am Markt erzielt werden könnte.

Gemäss § 19 Abs. 5 MAG können die Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, vom Mehrwert abgezogen werden. Es wurden die folgenden Mehrleistungen erkannt und vom Mehrwert in Abzug gebracht:

Mehrkosten zur Verbesserung der Siedlungsqualität

- Das Richtprojekt wurde in einem qualitätssichernden Verfahren eruiert (Studienauftrag).
- Durch die Verwendungen vorwiegend einheimischer Pflanzen für die Aussenraumgestaltung, die Neupflanzungen von mindestens 24 Bäumen und die Dachbegrünung wird insgesamt die Biodiversität im Aussenraum gefördert und zur Verbesserung der lokal-klimatischen Verhältnisse beigetragen. Insbesondere die dichte Bepflanzung mit Bäumen, die Tiefgaragenkonstruktion aufgrund höherer Überdeckung sowie die extensive und ökologisch wertvolle Begrünung des Dachs ist mit Mehrkosten verbunden.
- Weitere Nachhaltigkeitsziele werden durch die Realisierung der Neubauten nach dem Standard SNBS Hochbau realisiert.
- In Art. 13 und 14 der Gestaltungsplanvorschriften werden hohe Qualitätsansprüche an die Fassadengestaltung gefordert. Hierbei ist mit höheren Erstellungskosten zu rechnen.
- Der geplante Hofbereich und der gemeinschaftliche Freiraum mit diversen Begegnungsorten, wie Spielwiese, Spielplatz, Sitzbänke und Quartierladen, wird für die Nachbarschaft zugänglich gestaltet. Dadurch wird die soziale Infrastruktur im Quartier verbessert.

Sachleistungen

Mit der Planungsmassnahme wird gleichzeitig ein attraktiver öffentlicher Fussweg mit Wegrecht zugunsten der Öffentlichkeit (Stadt Adliswil) sichergestellt. Die Sachleistungen, wie Erstellung, Unterhalt, Bewirtschaftung der Langsamverkehrsverbindung und Vergütung des zugehörigen Landanteils, können teilweise von der Mehrwertabgabe in Abzug gebracht werden.

## 7 Bericht zu den Anträgen aus der Vorprüfung

Gesamtbeurteilung

Die Entwicklungsabsichten werden vom kantonalen Amt für Raumentwicklung als positiv erachtet. Der private Gestaltungsplan berücksichtigt zum einen die übergeordneten Dichtevorgaben aus dem kantonalen und regionalen Richtplan. Zum anderen erfolgte mit der Durchführung eines Studienauftrags und der Weiterbearbeitung zu einem Richtprojekt eine Qualitätssicherung.

Damit der Gestaltungsplan als recht- und zweckmässig sowie angemessen gemäss § 5 Abs. 1 PBG beurteilt werden kann, wurden die Anträge aus der kantonalen Vorprüfung mit Datum vom 4. August 2020 wie folgt berücksichtigt:

Richtprojekt

Im Richtprojekt wurde die Freiraumnutzung präzisiert. Insbesondere die Anliegen an die Freiräume zwischen dem privaten Aussenraum des Reihenhauses und dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 3655 sowie zwischen dem Langhaus und dem Nachbargrundstück Kat. Nr. 6952 («Spielwiese») wurden differenziert.

Klärung hinsichtlich der Strassenparzelle Kat.-Nr. 3894

Es wurden Verhandlungen mit den restlichen Strasseneigentümerinnen und -eigentümern geführt. Das Verfahren zur Abparzellierung der Strasse sowie zur Zusammenführung der Parzellen innerhalb Perimeter wurde parallel zum Gestaltungsplanverfahren vollzogen. Ein Mutationsentwurf liegt vor.

Situationsplan

Im Situationsplan 1:500 wurden die folgenden Anpassungen vorgenommen:

- Der Situationsplan wurde auf die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen angepasst (Farbgebung Gewässer).
- Der Hinweis zur Anordnung der Besucherparkplätze wurde zur Kenntnis genommen und ist in den weiteren Projektphasen (Vor- und Bauprojekt) zu berücksichtigen. Die Signatur für die Besucherparkplätze (P) wurde im Gestaltungsplan leicht verschoben.
- Der Begriff «unterirdische Bauten» wird durch «Tiefgarage bzw. Keller gemäss Richtprojekt» ersetzt. Der Baubereich der Tiefgarage bleibt Informationsinhalt.
- Naturgefahren: Die Schutzhöhe liegt bei 445.25 m ü. M. Das EG und sämtliche Gebäudeöffnungen wurden auf diese Kote angehoben. Das Richtprojekt, die Schnitte im Situationsplan und die entsprechenden Gestaltungsplanvorschriften (Art. 8 Abs. 1) wurden entsprechend angepasst.

Gestaltungsplanvorschriften (GPV)

Die Gestaltungsplanvorschriften (GPV) wurden wie folgt angepasst bzw. ergänzt:

- Ergänzung Art. 9 Abs. 2 wie folgt: Das Gebäudevolumen wird durch die im Plan bezeichneten Koordinatenpunkte, die in den Vorschriften beschriebenen Baubereiche, die möglichen Auskragungen sowie die maximale Gebäudehöhe definiert. Gegenüber den Nachbargrundstücken sind die Grenzabstände mit Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 28 und Art. 29 BZO Stadt Adliswil einzuhalten. Die Bestimmung unter Art. 9 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften hält fest, dass unabhängig von den Baubereichsgrenzungen der Mehrlängenzuschlag einzuhalten ist.
- Der Begriff «Attikageschoss» wird durch «Dachgeschoss über Flachdächern» ersetzt.
- Ergänzung Art. 9 Abs. 4 wie folgt: Im Baubereich III dürfen Balkone entlang der östlichen Fassadenlänge bis zu einer Tiefe von 2.5 m (gemessen ab Fassadenlinie) den Baubereich überragen.

- Ergänzung Art. 9 Abs. 6 wie folgt: Besondere Gebäude gemäss Art. 42 BZO Stadt Adliswil (Velounterstände, Pavillons usw.), sind unter Beachtung der kommunalen und kantonalen Abstandsvorschriften auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, soweit sie sich gut einordnen, ~~und~~ gemeinschaftlichen Zwecken dienen und deren Fläche insgesamt nicht mehr als 120 m<sup>2</sup> beträgt.
- Einem angemessenen Projektierungsspielraum gemäss § 83 Abs. 2 PBG wird Rechnung getragen. Auf die Bestimmung betreffend die Vor- und Rücksprünge wird verzichtet.
- Da die Ausrichtung von Wohnräumen bzw. deren Besonnung mit § 301 PBG bereits abschliessend geregelt ist, wird auf eine weiterführende Regelung verzichtet.
- Anpassung Art. 16 Abs. 1 wie folgt: Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan eines ~~ausgewiesenen~~ Landschaftsarchitekturbüros einzureichen.
- Anpassung Art. 17 Abs. 2 GPV wie folgt: ~~Ausserhalb des Bereichs der unterirdischen Bauten~~ Ausserhalb des Hofbereichs sind mindestens 14 mittel- oder grosskronige Hochstammbäume oder Heister zu pflanzen.
- Die Koordinationsstelle Veloverkehr empfiehlt die Richtwerte der VSS Norm SN 640065-2011 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» für die Berechnung der Anzahl Veloparkplätze heranzuziehen. Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Berechnung der Anzahl Parkplätze (Art. 23 Abs. 5, GPV) orientiert sich weiterhin an der kommunalen Gesetzgebung.
- Die Empfehlungen zu den Parkierungs-Bestimmungen (Art. 23 GPV) gemäss der «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» (Parkplatz-Wegleitung, Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997 bzw. revidierte Fassung von 2018) wurde zur Kenntnis genommen. Die kommunale Verordnung über Fahrzeugabstellplätze deckt sich mehr oder weniger mit der kantonalen Parkplatz-Wegleitung (Stand Oktober 1997). Das Richtprojekt sieht die minimale Anzahl an PP vor. Somit ist das Anliegen bereits berücksichtigt.
- Die Schlussbestimmungen werden gemäss dem Formulierungsvorschlag des ARE angepasst.

Planungsbericht

Der Planungsbericht wurde gemäss den Ausführungen im Vorprüfungsbericht wie folgt ergänzt:

- Freiräume: Der Planungsbericht wurde dahingehend ergänzt, dass die Anliegen an die einzelnen Freiräume erläutert sind. Im Situationsplan und den Gestaltungsplanvorschriften wurden keine Anpassungen vorgenommen.
- Lokalklima: Die Auseinandersetzung mit den lokalklimatischen Auswirkungen des Vorhabens wurde vollzogen und der Planungsbericht entsprechend ergänzt.
- Naturgefahren. Es erfolgte eine Ersteinschätzung bezüglich Objektschutz Hochwasser durch ein Fachbüro. Die Abklärungen haben ergeben, dass es sich beim vorliegenden Objekt um ein Sonderrisiko-Objekt gemäss dem Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser (AWEL, 2017) handelt. Bei Sonderrisiko-Objekten muss das Schutzziel EHQ geprüft werden. Mit dem Baugesuch ist daher ein Gebäudeschutznachweis einzureichen. Die Schutzhöhe wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt.
- Grundwasser: Der Planungsbericht wurde entsprechend dem Vorprüfungsbericht präzisiert.

## 8 Planungsablauf

Der Planungsablauf richtet sich nach §§ 5 – 7 sowie § 85 und § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) Kanton Zürich.

### 8.1 Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

An seiner Sitzung vom 19. Mai 2020 hat der Stadtrat Adliswil den privaten Gestaltungsplan «Isengrund» zur Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung freigegeben. Vorprüfung und öffentliche Auflage wurden nicht parallel durchgeführt.

Die kantonale Vorprüfung dauerte vom 4. Juni 2020 bis 3. August 2020.

### 8.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Ablauf

Der Stadtrat Adliswil hat mit Beschluss-Nr. 2021-151 vom 22. Juni 2021 die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan «Isengrund» zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die Akten wurden auf der Stadtverwaltung, beim Ressort Bau und Planung der Stadt Adliswil, aufgelegt sowie auf der Homepage der Stadt und im kantonalen OEREB-Kataster zur Verfügung gestellt. Die Anhörung und öffentliche Auflage nach § 7 PBG erfolgte vom 25.06.2021 bis 24.08.2021

Anhörung

Die Nachbargemeinden Stadt Zürich, Langnau am Albis, Rüschlikon und Stallikon haben das Dossier zur Kenntnis genommen und keine Anmerkungen vorgebracht.

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Es sind 4 Einwendungen mit teilweise mehreren Anträgen eingegangen. Die Behandlung der Einwendungen ist im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen festgehalten. Dieser liegt dem Dossier privater Gestaltungsplan «Isengrund», Adliswil, als Beilage vor.

### 8.3 Ablauf Gestaltungsplanverfahren

<b>Arbeitsprozess</b>	<b>Wann</b>
Durchführung Studienauftrag	07.2019
Erarbeitung Richtprojekt	08. – 11.2019
Orientierung Baukommission: Richtprojekt	07.11.2019
Fertigstellung Richtprojekt	12.2019
Erarbeitung Entwurf Gestaltungsplan	11.2019 – 01.2020
Kommunale Vorprüfung durch Ressort Bau und Planung	02.2020
Beurteilung durch Baukommission (Antrag an Stadtrat)	02.04.2020
Verabschiedung durch Stadtrat z. H. kantonale Vorprüfung	19.05.2020
Kantonale Vorprüfung	06. – 08.2020
Bereinigung anhand Vorprüfungsbericht	09. – 10.2020
Verhandlungen mit Grundeigentümern und Grenzbereinigung	05. – 12.2020
Regelung Mehrwertausgleich (städtebaulicher Vertrag)	01 – 04. 2021
Verabschiedung durch Stadtrat z.H. Auflage und Anhörung	22.06.2021
Öffentliche Auflage u. Anhörung Nachbargemeinden und ZPZ	06.– 08.2021
Prüfung der Einwendungen und Bereinigung	09.2021
Verabschiedung durch Stadtrat z.H. Festsetzung	16.11.2021
Festsetzung durch Grosse Gemeinderat	01.02.2023

## **Anhänge**

### **A Richtprojekt «Wohnüberbauung Isengrundstr. 6, 8, 10, 12; 8134 Adliswil»**

- Dokumentation mit Schnitten im Massstab 1:200, Grundrissen im Massstab 1:100 resp. 1:200, Beschrieb zum Richtprojekt und Baurechtsschema, architekttick ag, Zürich
- Umgebungsplan im Massstab 1:200, Stand 16. Dezember 2020, SIMA/BREER Landschaftsarchitekten AG, Winterthur
- Schema Wohnungsspiegel, Stand 19. Dezember 2019, architekttick ag, Zürich
- Sonnenverlauf, Stand 19. Dezember 2019, architekttick ag, Zürich

### **B Dienstbarkeit Mitbenützungsrecht an Unterniveaugarage mit Zufahrts- und Zugangsrecht**

#### **C Grenzbereinigung**

- Mutationsvollzug, Vermessungsmutation Nr. 2853, Frick & Partner, 12. Januar 2021

#### **D Dokumente zum Mehrwertausgleich (Beilage)**

- Städtebaulicher Vertrag – Vertrag über den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen, Stand vom 15. Juni 2021

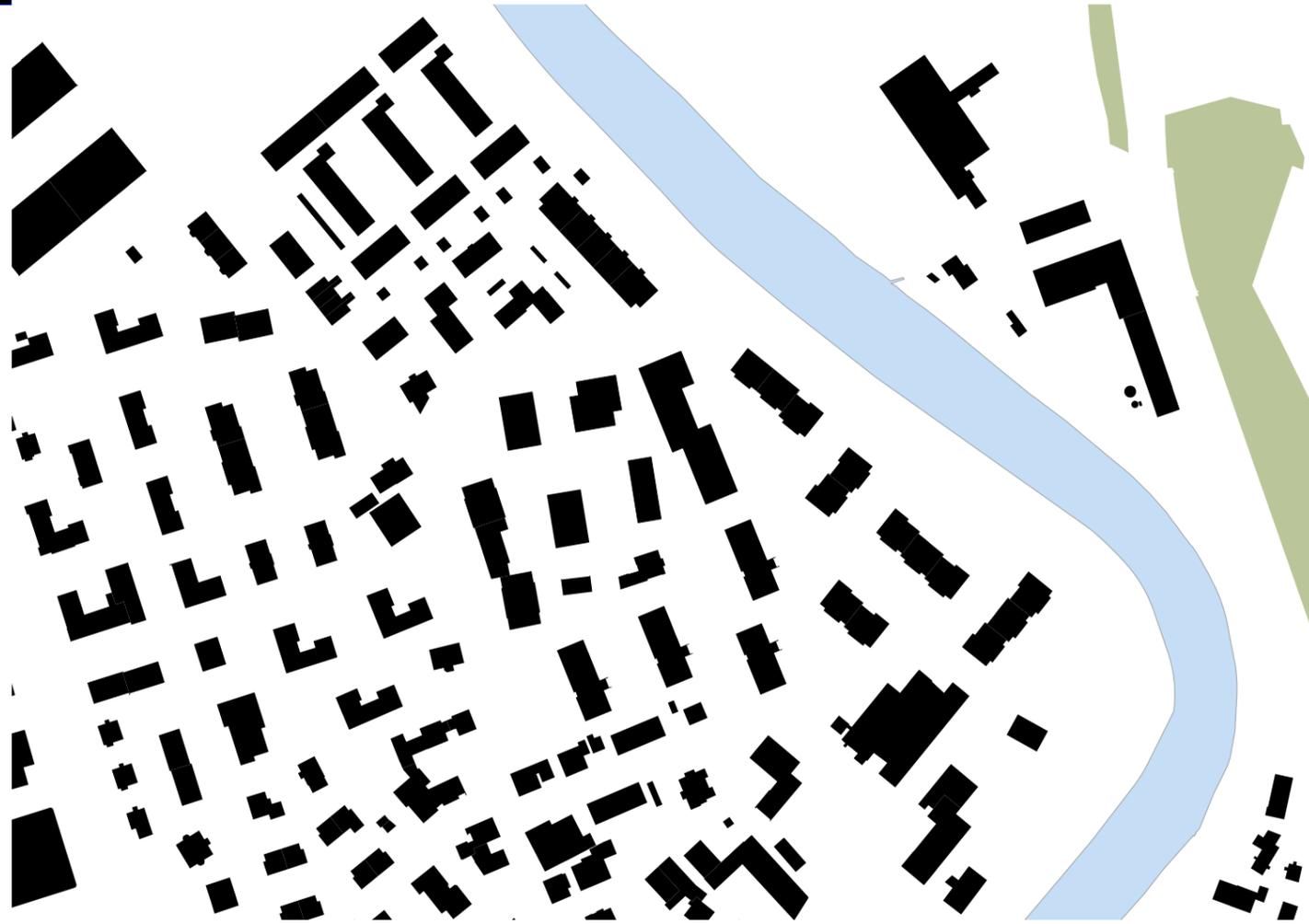


		<b>WOHNÜBERBAUUNG ISENGRUNDSTR. 6, 8, 10, 8134 ADLISWIL</b>	
		Swiss Life AG, c/o Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8022 Zürich	
		<b>RICHTPROJEKT (HQ 300)</b>	
		Grösse: A3	
		<i>architektick</i> Tina Arndt & Daniel Fleischmann · dipl. Architekten ETH SIA HTL SWB Albisriederstrasse 184a · 8047 Zürich T 044 242 01 70 · F 044 242 01 72	
		Dat 19.12.2019 Rev B 15.12.20 / lp Bearb ar Plan-Nr. 1902_V-0000 B Bez	

Die Siedlungsdichte im Quartier Au-Isengrund-Werd in Adliswil ist zwar hoch, aber ein charakteristisches städtebauliches Muster ist nicht erkennbar. Aussenräume sind oft das Produkt der Grenzabstände und die heutige Adressierung der Bestandeshäuser ist unübersichtlich. Die neue Wohnsiedlung erhöht die Dichte deutlich mit drei neuen Gebäudevolumen. Dabei machen ein langegezogenes und ein punktförmiges fünfgeschossiges Gebäude den Auftakt zur Isengrundstrasse. Sie liegen aber nicht parallel zueinander, sondern drehen sich voneinander weg, indem sie die Ausrichtung ihrer Nachbargebäude aufnehmen, respektive weiterführen. Dadurch entsteht eine trichterförmige Freifläche, die von einem 3-geschossigen wiederum langegezogenen - aber deutlich kürzer und schmaler - Reihenhäuservolumen besetzt wird. Es entstehen attraktive und überraschend grosszügige Aussenräume zur Nachbarschaft. Vor- und Rücksprünge brechen Fassadenfronten auf und gewährleisten unterschiedliche Ausrichtungen der Wohnungen. Die Adressierung erfolgt von der Isengrundstrasse im Norden, wo sich nicht nur die im Gebäude integrierte Tiefgarageneinfahrt mit den Mieter- und den ebenfalls unterirdisch angeordneten Besucherparkplätze befindet, sondern auch ein kleiner Platz zwischen den Neubauten mit zwei behindertengängigen Besucherparkplätzen und den Unterflorcontainern. Eine Erschliessungsachse führt in die Tiefe des Grundstückes zu den gut auffindbaren und eingezogenen Hauseingängen. Ausserdem dient sie dem Langsamverkehr als Verbindung in das übrige Quartier, sowohl nach Süden Richtung Schönauweg, als auch nach Norden und Westen. Die Privatstrasse wird aufgehoben, die Autos verschwinden gänzlich von dem Grundstück und die Quartierdurchlässigkeit wird mit verschiedenen Aussenraumqualitäten aufgewertet. Die Tiefgarage ist effizient eingeschossig zwischen die Neubauvolumen organisiert. Mit Ausnahme der Reihenhäuser sind alle Treppenhäuser direkt daran angegliedert, ebenso die Keller-, Waschküchen- und Technikräume. Die Reihenhäuser erhalten eine gemeinsame Aussenstiege unmittelbar entlang der Stirnfassade im Norden. Über diese sind auch die Keller erschlossen. Insgesamt wird eine aGF von 6'784m<sup>2</sup> erreicht (AZ = 1.21).



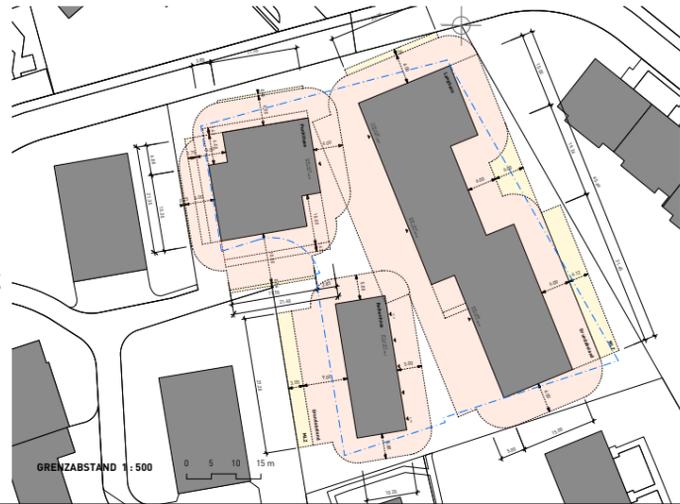
WESTFASSADE 1:200



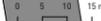
MASSENPLAN 1:1000



SITUATION 1:500



GRENZABSTAND 1:500



Gleichzeitig gewährt die Disposition mit eindeutiger Differenzierung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen im Aussenraum besonders für die Erdgeschosswohnungen die gewünschte Privatheit. Das Erdgeschoss wird zwei Stufen angehoben. Diese Höhendifferenz wird über eine leichte Rampe vor den Hauseingängen aufgenommen. Von den Erdgeschossloggien führen die beiden Stufen wiederum in den Aussenraum.

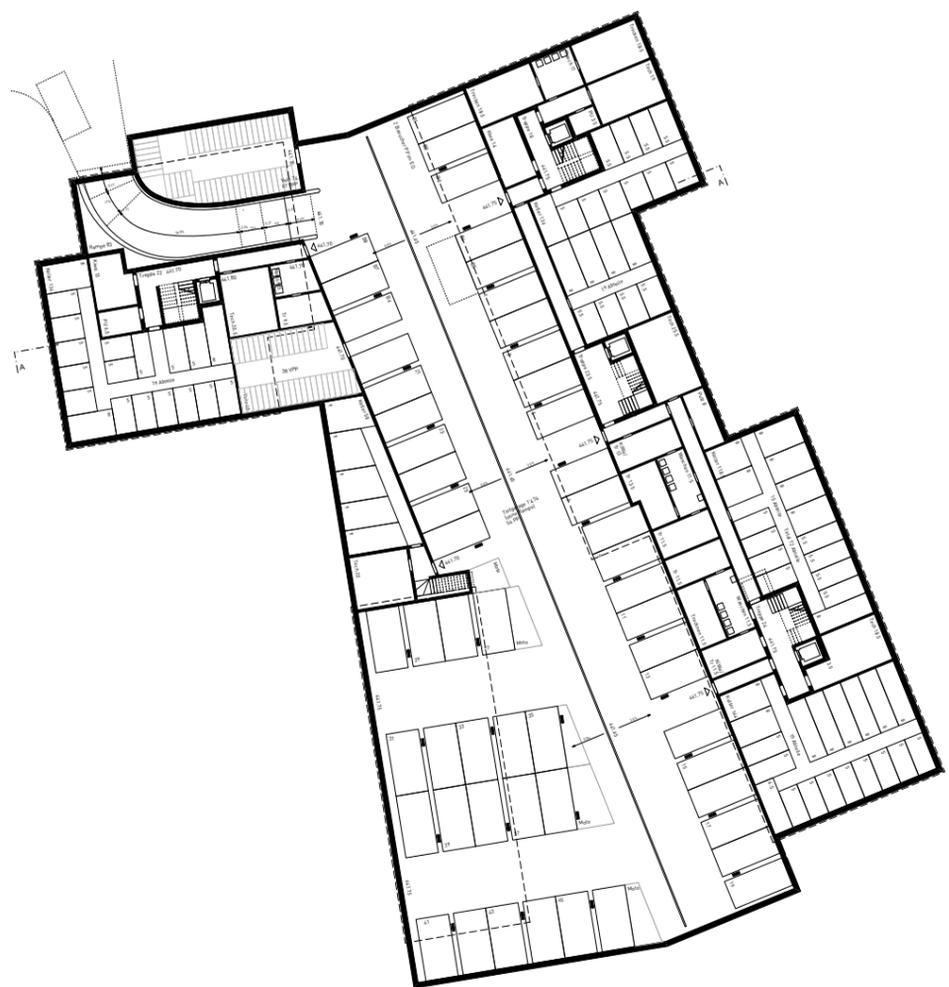
Die Reihenhäuser liegen direkt und unmittelbar an der Erschliessungssache. Der Eingangsbereich wird mit einem kleinen Balkon geschützt und markiert. Die Küchen beleben diesen Bereich zusätzlich. Dafür erhalten die Reihenhäuser auf die andere Seite einen eigenen kleinen Gartenbereich, der genügend Intimität gewährleistet.

Die Freiräume in der Wohnsiedlung werden mit einheimischen Pflanzen standortgerecht versehen und sind ökologisch wertvoll. Unterschiedlich hohe Staudenbeete bieten über das ganze Jahr verschieden blühende Blumen und formen die Aussenräume zu Zimmern. Gleichzeitig schützen sie die Erdgeschosswohnungen. Im Osten befindet sich ein grosszügiger Aussenraum, der sich ideal auch zum Ballspiel eignet. Im Westen, an die privaten Gärten der Reihenhäuser angrenzend, kann ein Gemeinschaftsgarten entstehen. Der Gemüsegarten ist gut besonnt und kann von allen bepflanzt werden. Eine niedrige Hecke fasst das Grundstück entlang der Westgrenze ein, um den Bewohnenden einen gewissen Schutz zu den Nachbarn zu gewähren. Im Siedlungsmittelpunkt entsteht ein zentraler Treffpunkt als Wohnzimmer unter freiem Himmel. Dieser Aussenraum eignet sich für gesellige Anlässe und das gemeinschaftliche Spiel. Dabei kann die Nachbarschaft jederzeit teilhaben. Sitzbänke entlang der Wegführung laden zum Verweilen und Schwatzen ein.

Neben den 5 Reiheneinfamilienhäusern (5.5-Zi-Whg) werden über vier Treppenhäuser drei- und vierspännig zusätzlich 72 Wohnungen erschlossen. Die insgesamt 77 Wohnungen zeichnen sich durch eine grosse Vielfalt aus, nicht nur betreffend Wohnungsgrössen, sondern auch bezüglich der Grundrissorganisation. Damit können die gewünschten verschiedenen Zielgruppen und Generationen angesprochen werden. Alle Wohnungen sind altersgerecht und barrierefrei. Der Wohnbereich wird mit einer eingezogenen und geschützten Loggia ergänzt und erweitert diesen visuell. Ausserdem gewähren sie fast immer eine annähernd nach Süden zugewandte Besonnung. Geschosshohe Fenster mit aussenliegenden Ausstellstoren erzeugen im Innern eine Lichtstimmung, die ein bisschen ‚Italianità‘ verbreitet.



SÜDFASSADE 1 : 200



UNTERGESCHOSS 1 : 200



ERDGESCHOSS 1 : 200

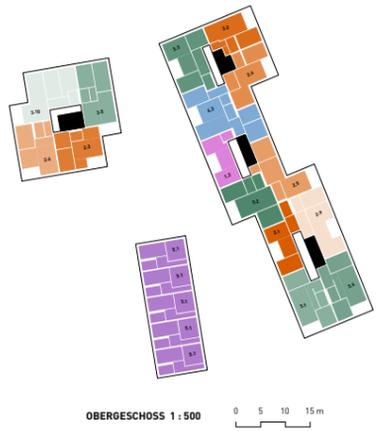
Die Wohnungen werden in der Regel um die eingezogenen Ecken organisiert, um unerwünschte nachbarschaftliche Einblicke und Emissionen zu vermeiden. Die meisten Wohnungen sind mindestens nach zwei Himmelsrichtungen ausgerichtet. Die Individualzimmer sind grosszügig, nutzungsneutral und gut möblierbar ausgebildet. Generell bieten die Wohnungen einen hohen Gebrauchswert. Nasszellen sind zwar nur eine pro Wohnung (ausser bei den 4.5-Zi-Whg.) vorgesehen, diese sind aber grosszügig. Die Schächte liegen strukturell übereinander. Die Küchen sind ausreichend gross, jedoch ohne Extras. Damit und mit dem konsequenten Einhalten der knappen Wohnungsgrössen wird auf das Anliegen reagiert, genügend Wohnraum für eine Klientel mit geringem Einkommen zur Verfügung stellen zu können.

Die Tragstruktur ist als Stützen-Plattensystem angedacht. Die Tragstruktur ist einfach und übereinanderliegend. Generell wird darauf geachtet, dass die Systemtrennung in primär, sekundär und tertiär Struktur – soweit sinnvoll – konsequent umgesetzt werden kann. Die Grundrissstruktur gewährleistet sowohl eine Planungs- wie auch eine spätere Benutzungsflexibilität und besitzt ein hohes, flexibles Nutzungspotential. Auf den Dächern kann eine Photovoltaikanlage für die Eigenversorgung von Strom und Warmwasser sorgen. Ansonsten werden sie naturnah begrünt.

Das Neubauesemble soll in seiner Geometrie unterstützt werden und erhält ein Kleid aus z.B. hellen Klinkersteinen. Dabei stehen das Material und das Farbspiel im Vordergrund. Der geschossweise leichte Versatz unterstützt die Horizontale und gibt der Fassade eine Massstäblichkeit. Dem gegenüber betonen die geschosshohen Fenster die Vertikale und rhythmisieren die Fassade zusammen mit den regelmässig angeordneten Loggien. Der Fassadenausdruck gibt der Wohnsiedlung einen eigenständigen Charakter und ist damit auch identitätsstiftend für deren Bewohnerschaft. Die Stirnseiten und die Schotten der Reihenhäuser werden gleich materialisiert. Die Füllungen werden aber anders, vor allem leichter ausgeführt und betonen die vertikale Struktur.



OSTFASSADE 1:200



OBERGESCHOSS 1:500

Whg.-Typ	Grösse	m <sup>2</sup>	Anz	
10	1.5 Zi-Whg	37.5	1	
12	1.5 Zi-Whg	42.0	4	7.8 %
13	1.5 Zi-Whg	44.0	1	
14	2.5 Zi-Whg	51.0	4	
15	2.5 Zi-Whg	54.5	4	10.4 %
16	2.5 Zi-Whg	61.0	4	
17	2.5 Zi-Whg	62.5	5	
18	2.5 Zi-Whg	64.5	4	
24	2.5 Zi-Whg	66.0	4	
27	2.5 Zi-Whg	68.5	1	
18	2.5 Zi-Whg	69.5	1	
19	2.5 Zi-Whg	72.0	5	24 31.2 %
20	3.5 Zi-Whg	69.0	4	
21	3.5 Zi-Whg	70.0	4	
22	3.5 Zi-Whg	72.0	4	
23	3.5 Zi-Whg	73.0	5	
25	3.5 Zi-Whg	75.0	4	21 27.3 %
26	3.5 Zi-Whg	76.5	1	
37	3.5 Zi-Whg	80.0	1	
38	3.5 Zi-Whg	82.5	1	
39	3.5 Zi-Whg	83.5	1	
310	3.5 Zi-Whg	84.0	4	8 10.4 %
41	4.5 Zi-Whg	97.0	1	
42	4.5 Zi-Whg	100.5	4	5 6.5 %
43	5.5 Zi-Whg	126.0	3	3 3.9 %
15	TOTAL		77	100.0 %



ERDGESCHOSS 1:500

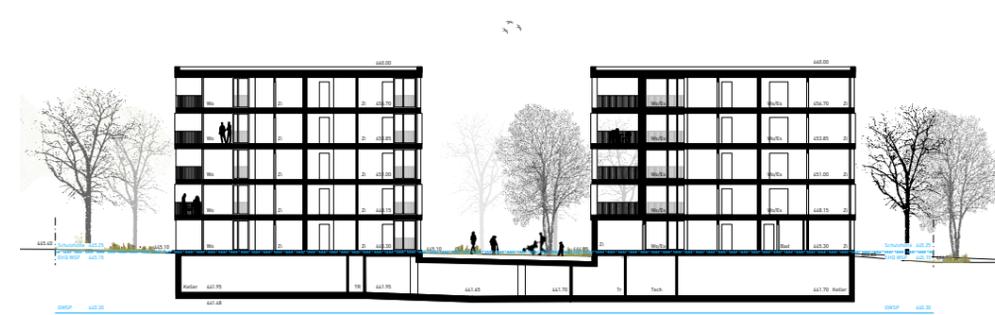
WOHNUNGSSPIEGEL



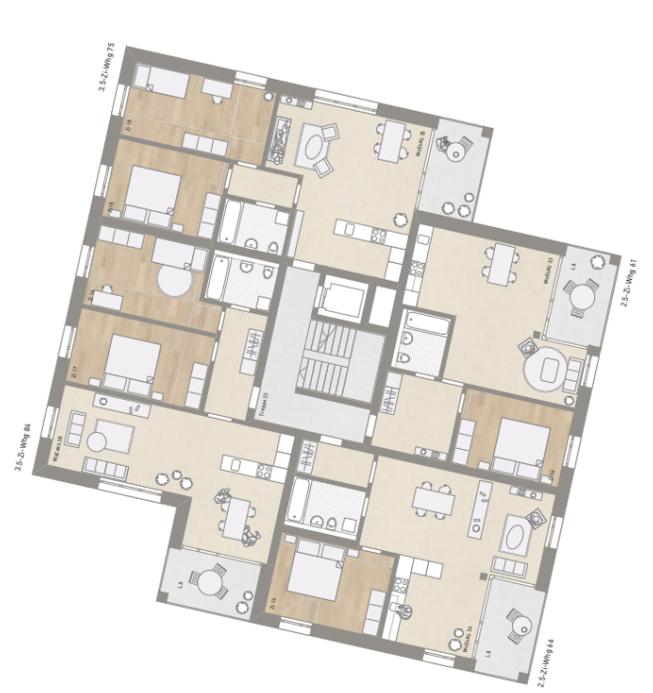
REGELGESCHOSS 1:200



NORDFASFADE 1:200



SCHNITT A-A 1:200



2.OBERGESCHOSS 1:100



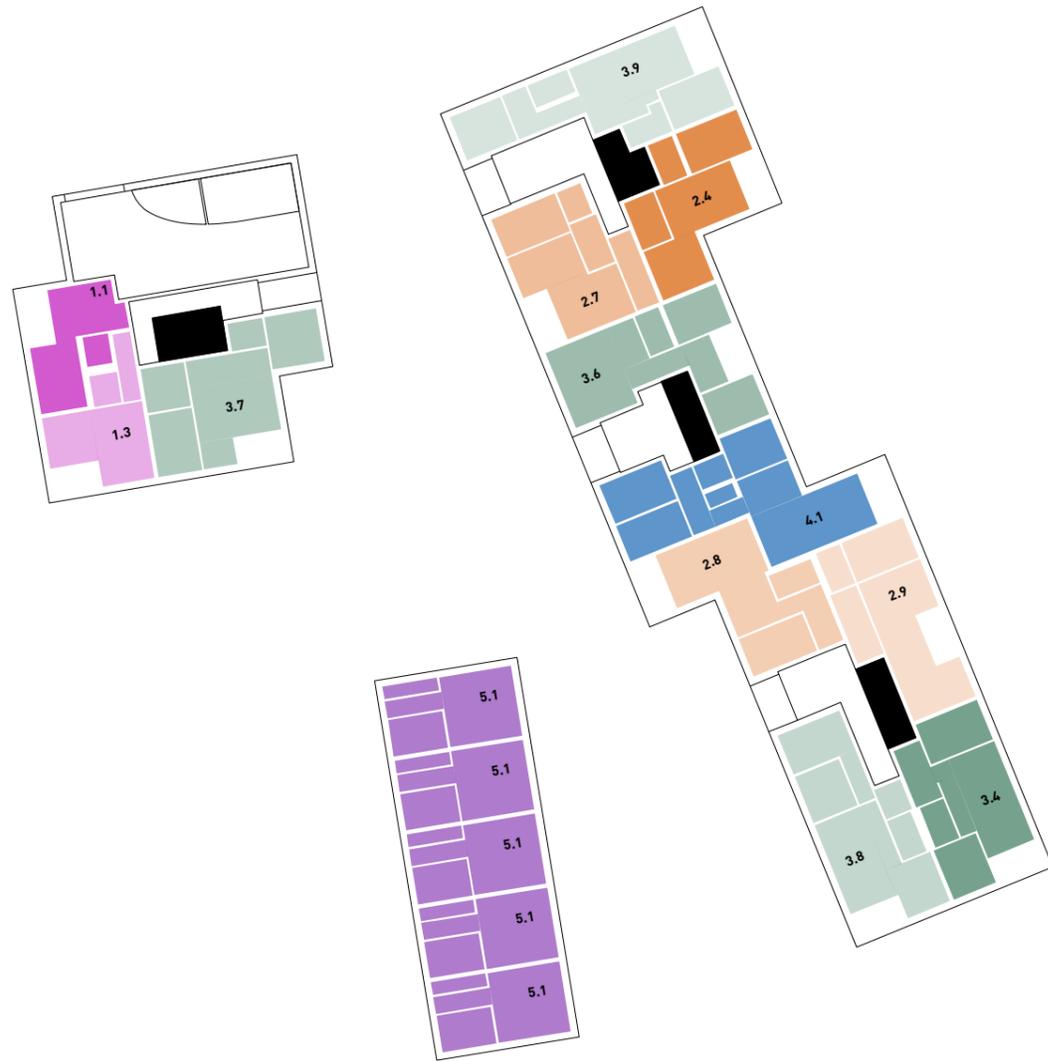


1910 Isengrundstrasse, Adliswil

Umgebung  
Massstab: 1/200  
Datum: 16.12.2020  
Datei: 1910\_31\_M1\_SI\_191031\_01\_v2020.wx

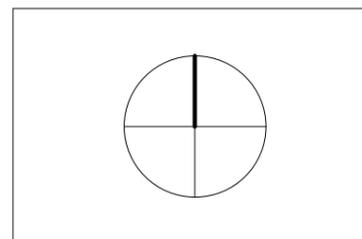
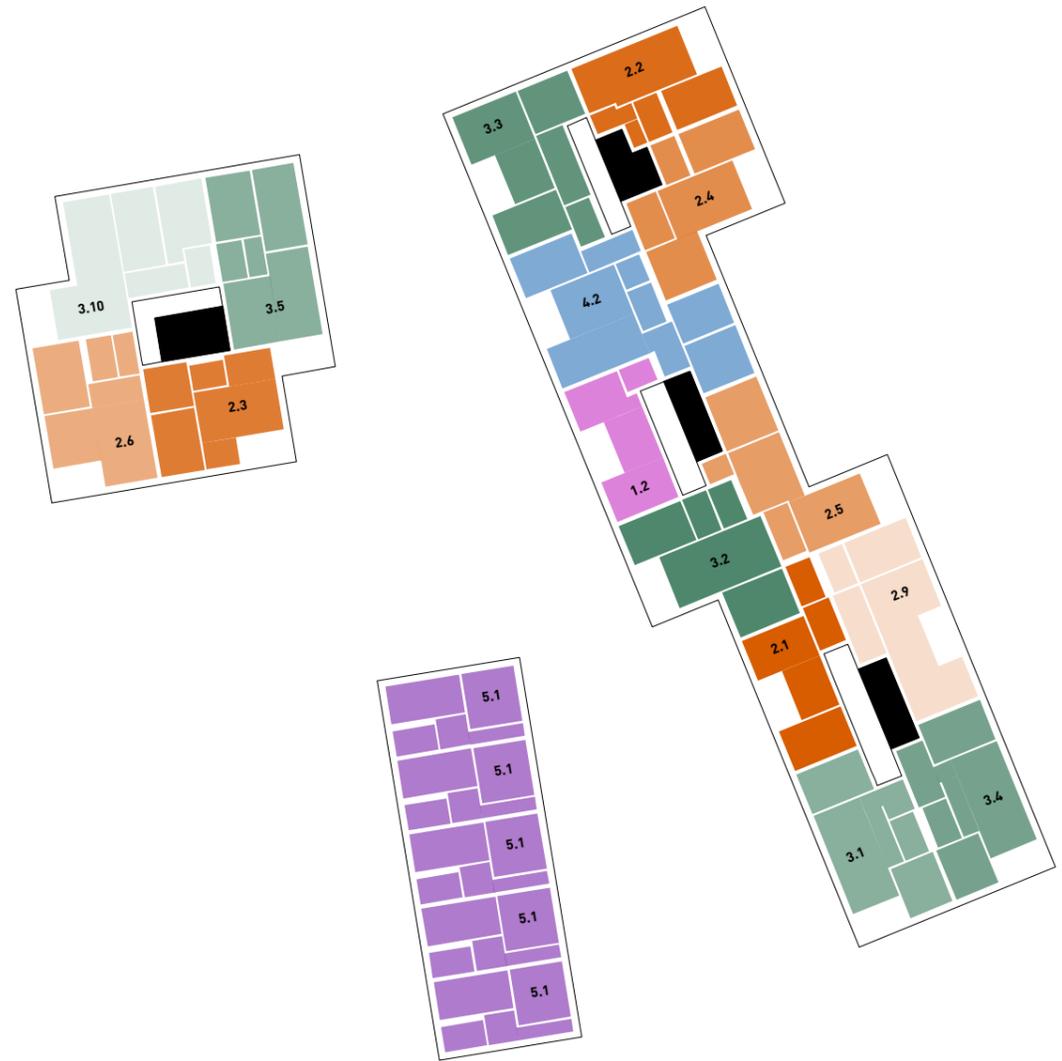


# ERDGESCHOSS



Whg-Typ	Grösse	m2	Anz	
1.1	1.5 Zi-Whg	37.5	1	
1.2	1.5 Zi-Whg	42.0	4	
1.3	1.5 Zi-Whg	44.0	1	6 7.8 %
2.1	2.5 Zi-Whg	51.0	4	
2.2	2.5 Zi-Whg	54.5	4	8 10.4 %
2.3	2.5 Zi-Whg	61.0	4	
2.4	2.5 Zi-Whg	62.5	5	
2.5	2.5 Zi-Whg	64.5	4	
2.6	2.5 Zi-Whg	66.0	4	
2.7	2.5 Zi-Whg	68.5	1	
2.8	2.5 Zi-Whg	69.5	1	
2.9	2.5 Zi-Whg	72.0	5	24 31.2 %
3.1	3.5 Zi-Whg	69.0	4	
3.2	3.5 Zi-Whg	70.0	4	
3.3	3.5 Zi-Whg	72.0	4	
3.4	3.5 Zi-Whg	73.0	5	
3.5	3.5 Zi-Whg	75.0	4	21 27.3 %
3.6	3.5 Zi-Whg	76.5	1	
3.7	3.5 Zi-Whg	80.0	1	
3.8	3.5 Zi-Whg	82.5	1	
3.9	3.5 Zi-Whg	83.5	1	
3.10	3.5 Zi-Whg	84.0	4	8 10.4 %
4.1	4.5 Zi-Whg	97.0	1	
4.2	4.5 Zi-Whg	100.5	4	5 6.5 %
5.1	5.5 Zi-Whg	126.0	5	5 6.5 %
25	<b>TOTAL</b>		<b>77</b>	<b>100.0 %</b>

# OBERGESCHOSS



<b>WOHNÜBERBAUUNG ISENGRUNDSTR. 6, 8, 10, 8134 ADLISWIL</b>		Swiss Life AG, c/o Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8022 Zürich	
Richtprojekt	<b>SCHEMA WOHNUNGSSPIEGEL</b>	1:500	Dat 19.12.2019
Grösse:	A3		Rev /
<i>architektick</i> Tina Arndt & Daniel Fleischmann · dipl. Architekten ETH SIA HTL SWB Albisriederstrasse 184a · 8047 Zürich T 044 242 01 70 · F 044 242 01 72			Bearb ar
			Plan-Nr. 1902_V-0011
			Bez

**1902 Wohnüberbauung Isengrund, Adliswil · Wohnungsspiegel / aGF / PP / VPP**

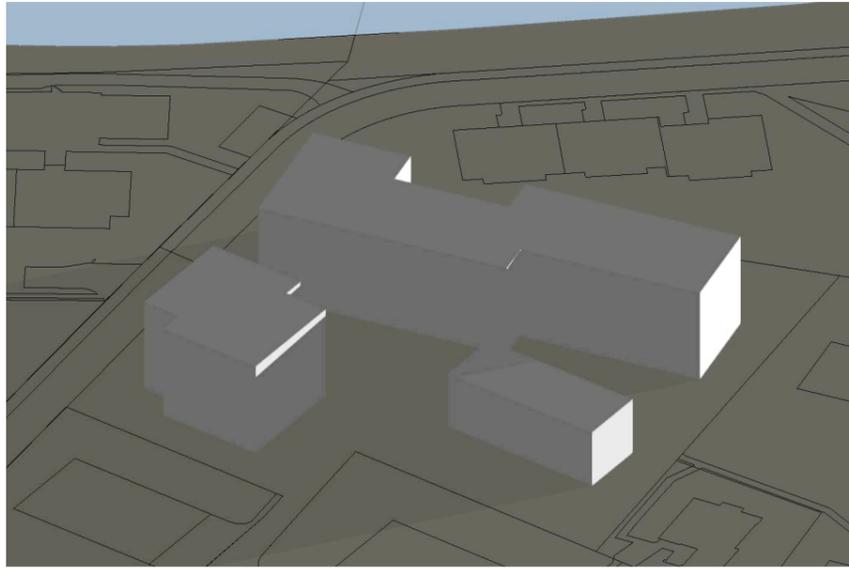
Objektadresse: Isengrundstrasse 6/8/10, 8134 Adliswil  
 Auftraggeberin: Swiss Life AG, Zürich  
 Architekturbüro: architektick Tina Arndt & Daniel Fleischmann, Albisriederstrasse 184a, 8047 Zürich

Projektstand: Richtprojekt  
 Stand: 19.12.2019

Wohnungsspiegel - Zusammenfassung											aGF
Haus	Geschoss	1.5 Zi	2.5 Zi klein	2.5 Zi	3.5 Zi klein	3.5 Zi	4.5 Zi klein	4.5 Zi	5.5 Zi	Total	m2
<b>Langhaus</b>		4	8	16	17	3	0	5	0	<b>53</b>	<b>4'486</b>
		7.5%	15.1%	30.2%	32.1%	5.7%	0.0%	9.4%	0.0%	100.0%	
DG		1	2	3	4	0	0	1	0	11	900
3. OG		1	2	3	4	0	0	1	0	11	900
2. OG		1	2	3	4	0	0	1	0	11	900
1. OG		1	2	3	4	0	0	1	0	11	900
EG		0	0	4	1	3	0	1	0	9	888
1. UG										0	0
<b>Punkthaus</b>		2	0	8	4	5	0	0	0	<b>19</b>	<b>1'580</b>
		10.5%	0.0%	42.1%	21.1%	26.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
DG				2	1	1				4	341
3. OG				2	1	1				4	341
2. OG				2	1	1				4	341
1. OG				2	1	1				4	341
EG		2		0	0	1				3	218
1. UG										0	0
<b>Reihenhaus</b>		0	0	0	0	0	0	0	5	<b>5</b>	<b>723</b>
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	
DG										0	241
1. OG										0	241
EG								0	5	5	241
1. UG										0	0
<b>Total</b>		<b>6</b>	<b>8</b>	<b>24</b>	<b>21</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>77</b>	<b>6'789</b>
		<b>7.8%</b>	<b>10.4%</b>	<b>31.2%</b>	<b>27.3%</b>	<b>10.4%</b>	<b>0.0%</b>	<b>6.5%</b>	<b>6.5%</b>	<b>100.0%</b>	
SOLL:		5-10%	5-7%	30-35%	5-7%	25-30%	5-7%	10-15%	10-15%		

<b>Velo-PP- Berechnung:</b>	1 VPP / 40 m2 aGF	<b>170</b>
-----------------------------	-------------------	------------

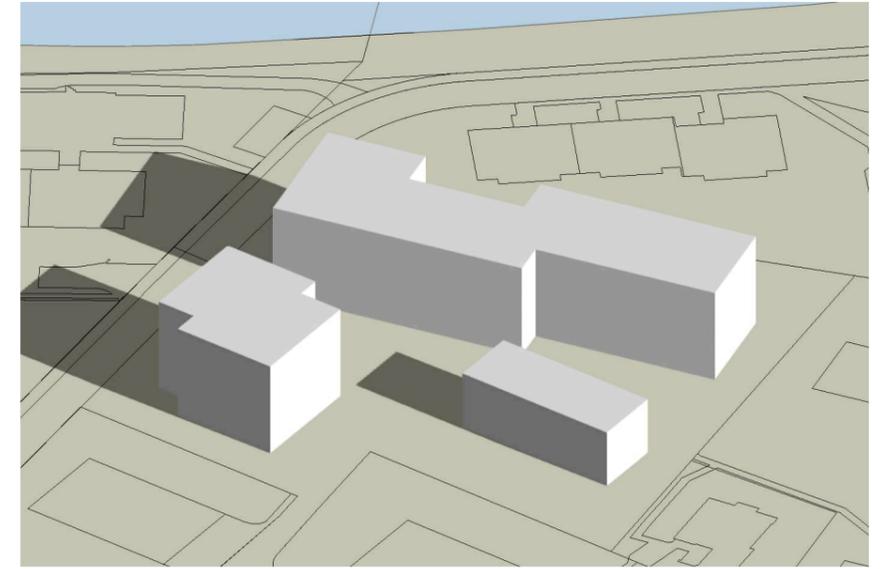
Wohnungsspiegel - Detail					PP-Berechnung						
Whg-Typ	Grösse	m2	Anz	Total	1 PP / Whg bzw 80m2 aGF	1 Bes-PP / 4 Whg					
1.1	1.5 Zi-Whg	37.5	1		1						
1.2	1.5 Zi-Whg	42.0	4		4						
1.3	1.5 Zi-Whg	44.0	1	<b>6</b>	<b>7.8%</b>	1					
2.1	2.5 Zi-Whg	51.0	4		4						
2.2	2.5 Zi-Whg	54.5	4	<b>8</b>	<b>10.4%</b>	4					
2.3	2.5 Zi-Whg	61.0	4		4						
2.4	2.5 Zi-Whg	62.5	5		5						
2.5	2.5 Zi-Whg	64.5	4		4						
2.6	2.5 Zi-Whg	66.0	4		4						
2.7	3.5 Zi-Whg	68.5	1		1						
2.8	2.5 Zi-Whg	69.5	1		1						
2.9	2.5 Zi-Whg	72.0	5	<b>24</b>	<b>31.2%</b>	5					
3.1	3.5 Zi-Whg	69.0	4		4						
3.2	3.5 Zi-Whg	70.0	4		4						
3.3	3.5 Zi-Whg	72.0	4		4						
3.4	3.5 Zi-Whg	73.0	5		5						
3.5	3.5 Zi-Whg	75.0	4	<b>21</b>	<b>27.3%</b>	4					
3.6	3.5 Zi-Whg	76.5	1		1						
3.7	3.5 Zi-Whg	80.0	1		1						
3.8	3.5 Zi-Whg	82.5	1		1.03						
3.90	3.5 Zi-Whg	83.5	1		1.04						
<b>3.10</b>	3.5 Zi-Whg	84.0	4	<b>8</b>	<b>10.4%</b>	4.20					
4.1	4.5 Zi-Whg	97.0	1		1.21						
4.2	4.5 Zi-Whg	100.5	4	<b>5</b>	<b>6.5%</b>	5.03					
5.1	5.5 Zi-Whg	126.0	5	<b>5</b>	<b>6.5%</b>	7.88					
<b>25</b>	<b>Total</b>			<b>77</b>	<b>100.0%</b>	81	<b>57</b>	<b>46</b>	19	<b>10</b>	15
						100%	<b>70%</b>	- 11 PP	100%	<b>50%</b>	80%



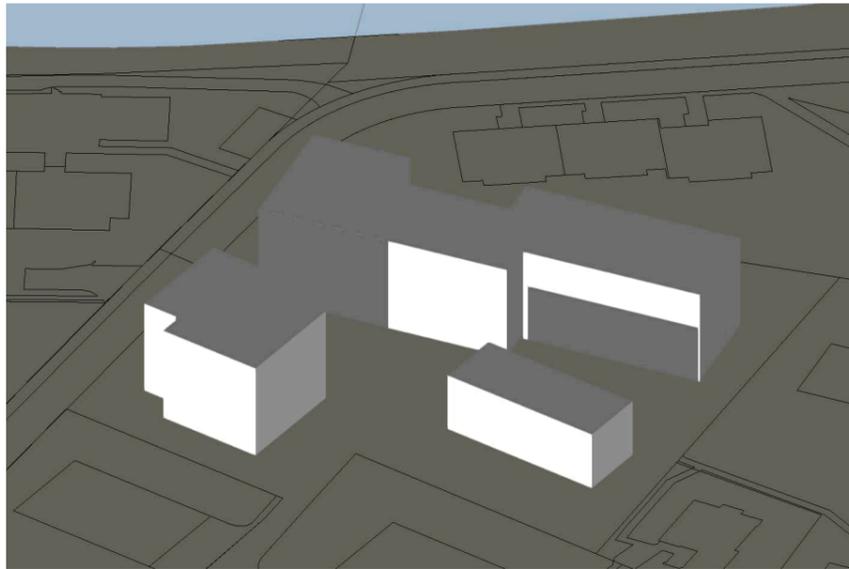
8:00 h



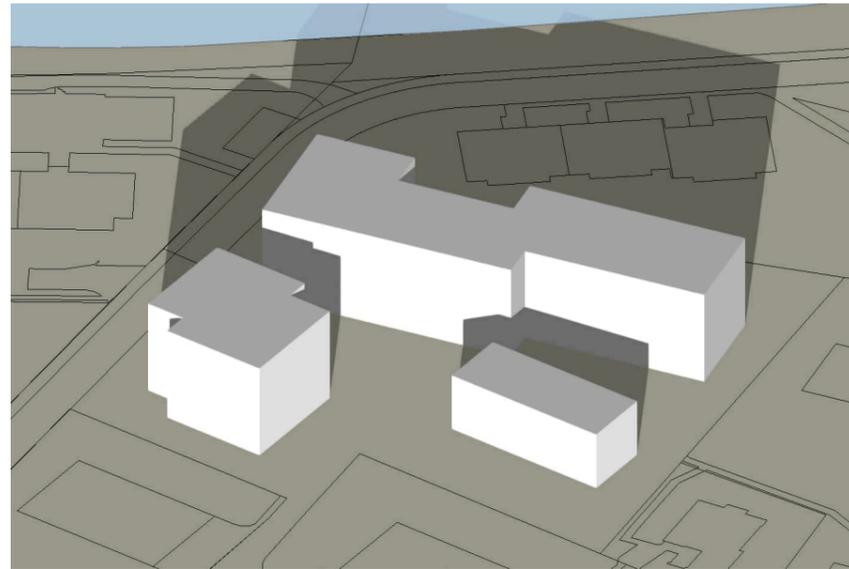
10:00 h



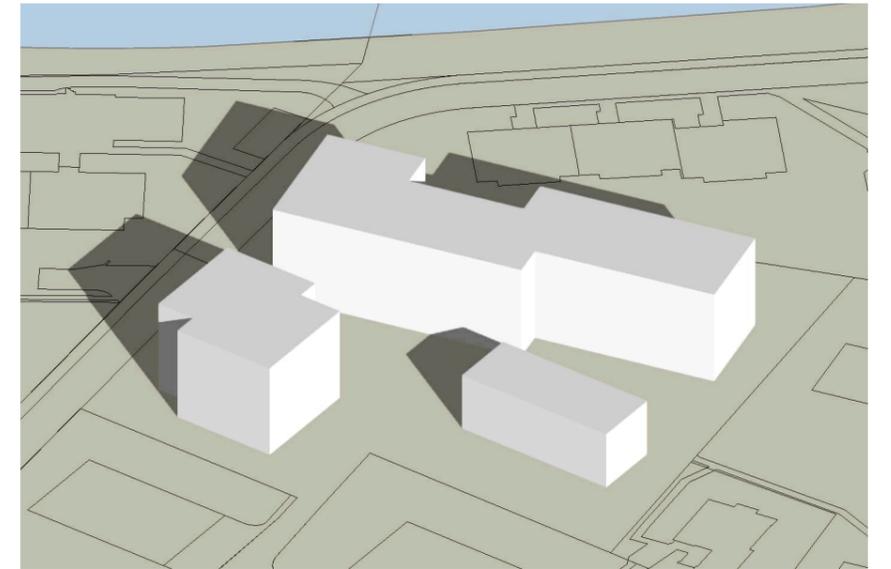
12:00 h



18:00 h



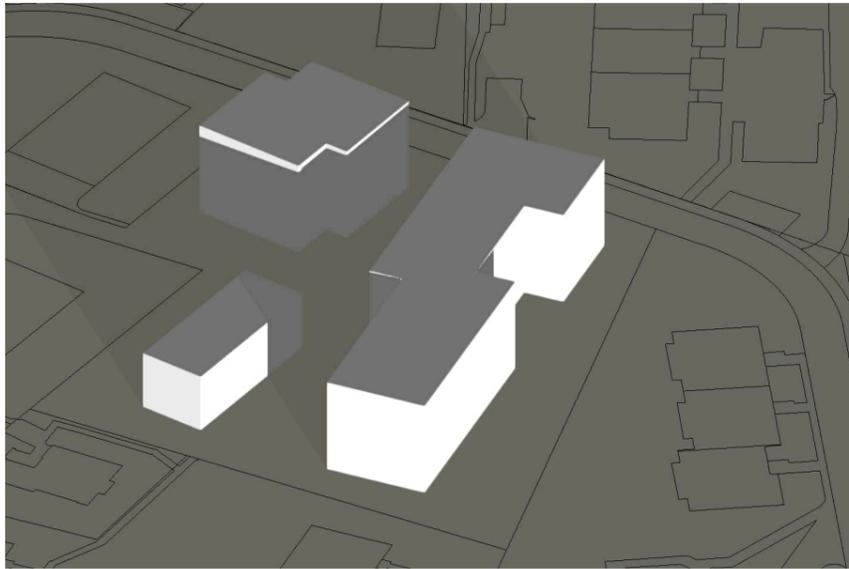
16:00 h



14:00 h

**ANSICHT SO** mittlere Wintertage (8.Februar / 3.November)

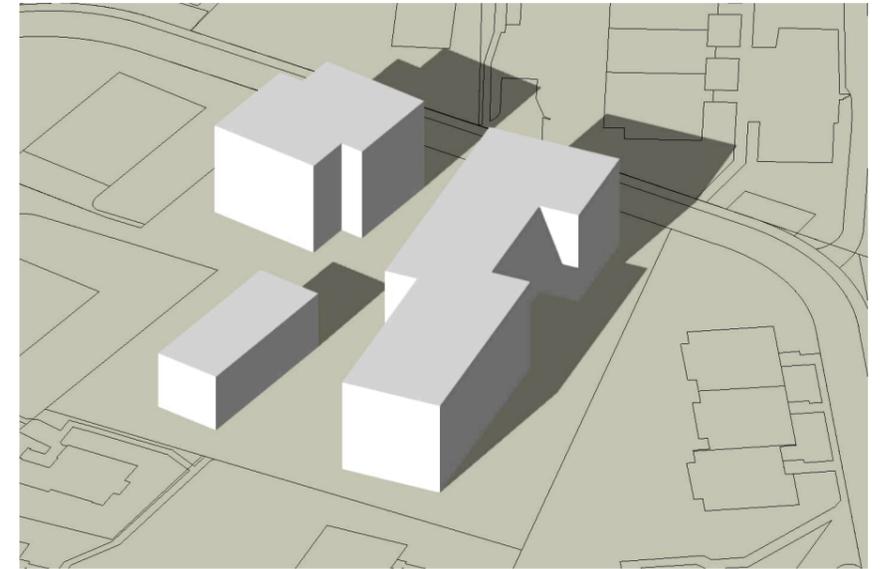
		<b>WOHNÜBERBAUUNG ISENGRUNDSTR. 6, 8, 10, 8134 ADLISWIL</b>	
		Swiss Life AG, c/o Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8022 Zürich	
Richtprojekt		Dat 19.12.2019	
<b>SONNENVERLAUF</b>		Rev /	
Grösse: A3		Bearb ar	
<b>architektick</b> Tina Arndt & Daniel Fleischmann · dipl. Architekten ETH SIA HTL SWB Albisriederstrasse 184a · 8047 Zürich T 044 242 01 70 · F 044 242 01 72		Plan-Nr. 1902_V-0012	
		Bez	



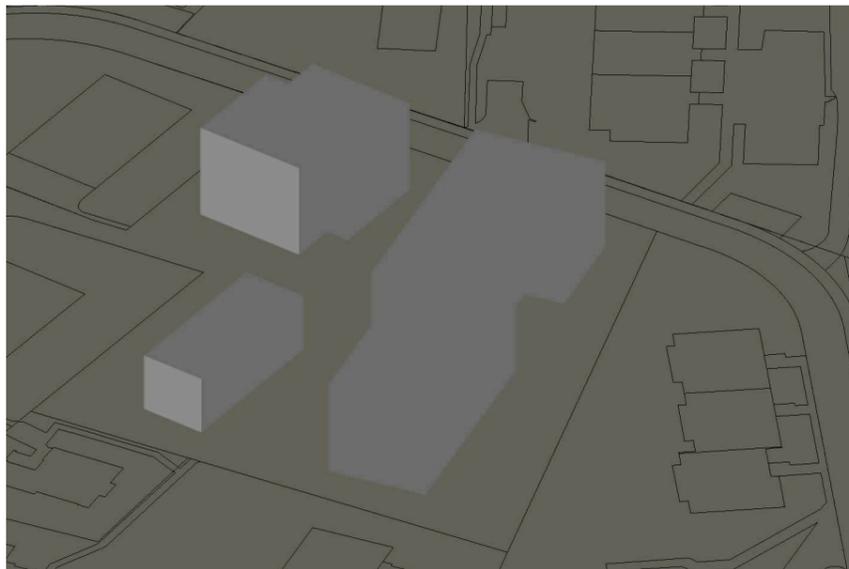
8:00 h



10:00 h



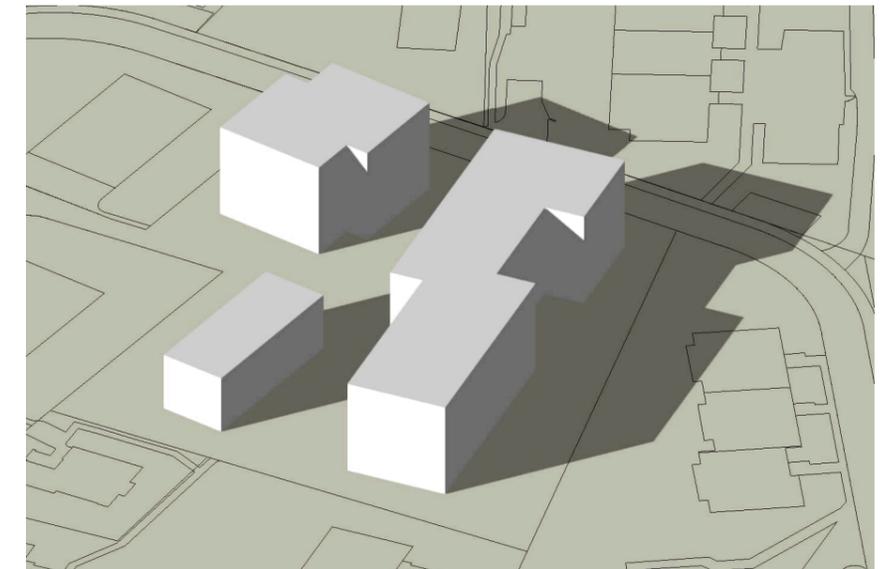
12:00 h



18:00 h



16:00 h



14:00 h

**ANSICHT SW** mittlere Wintertage (8.Februar / 3.November)

		<b>WOHNÜBERBAUUNG ISENGRUNDSTR. 6, 8, 10, 8134 ADLISWIL</b>	
		Swiss Life AG, c/o Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8022 Zürich	
Richtprojekt		Dat	19.12.2019
<b>SONNENVERLAUF</b>		Rev	/
Grösse: A3		Bearb	ar
<b>architektick</b> Tina Arndt & Daniel Fleischmann · dipl. Architekten ETH SIA HTL SWB Albisriederstrasse 184a · 8047 Zürich T 044 242 01 70 · F 044 242 01 72		Plan-Nr.	1902_V-0012
		Bez	

**Grunddienstbarkeit**

**Mitbenützungsrecht an Unterniveaugarage mit Zufahrts- und Zugangsrecht**

zugunsten

Adliswil	Kataster 3610	Blatt 1632
Adliswil	Kataster 3611	Blatt 1633
Adliswil	Kataster 3612	Blatt 1654
Adliswil	Kataster 3613	Blatt 1655

zulasten

Adliswil	Kataster 6785	Blatt 1054
----------	---------------	------------

Die jeweiligen Eigentümer der berechtigten Grundstücke haben das Recht, die nachbezeichneten Autoeinstellplätze in der Unterniveaugarage auf dem belasteten Grundstück ausschliesslich zu benützen, nämlich der Eigentümer von

Kataster 3610	die 3 Plätze Nrn. 40 - 42
Kataster 3611	die 3 Plätze Nrn. 43 - 45
Kataster 3612	die 2 Plätze Nrn. 46 - 47
Kataster 3613	die 3 Plätze Nrn. 48 - 50

Das Benützungsrecht ist auf Personenwagen beschränkt.

Den Waschplatz können die Berechtigten neben dem belasteten Grundeigentümer gemeinsam benützen.

Die berechtigten Grundeigentümer haben überdies das erforderliche Zufahrtsrecht von der Soodstrasse aus und als Zugang ein Fusswegrecht auf dem im ad acta liegenden Plan Nr. 328/77 (bei Beleg 1978 Nr. 257) rot eingezeichneten Weg, von den berechtigten Grundstücken nach dem Abgang auf der Südseite der Unterniveaugarage.

Den Dienstbarkeitsberechtigten ist untersagt,

- irgendwelche Abschränkungen um die Einstellplätze zu erstellen,
- Brennstoffe, Oel oder andere feuergefährliche Stoffe in der Garage zu lagern,
- die elektrische Anlage für andere Zwecke als die Beleuchtung der Garage, die Torautomatik und das Reinigen der Fahrzeuge zu benützen.

Die Fahrzeuge dürfen nur auf dem dafür bestimmten Platz gewaschen werden.

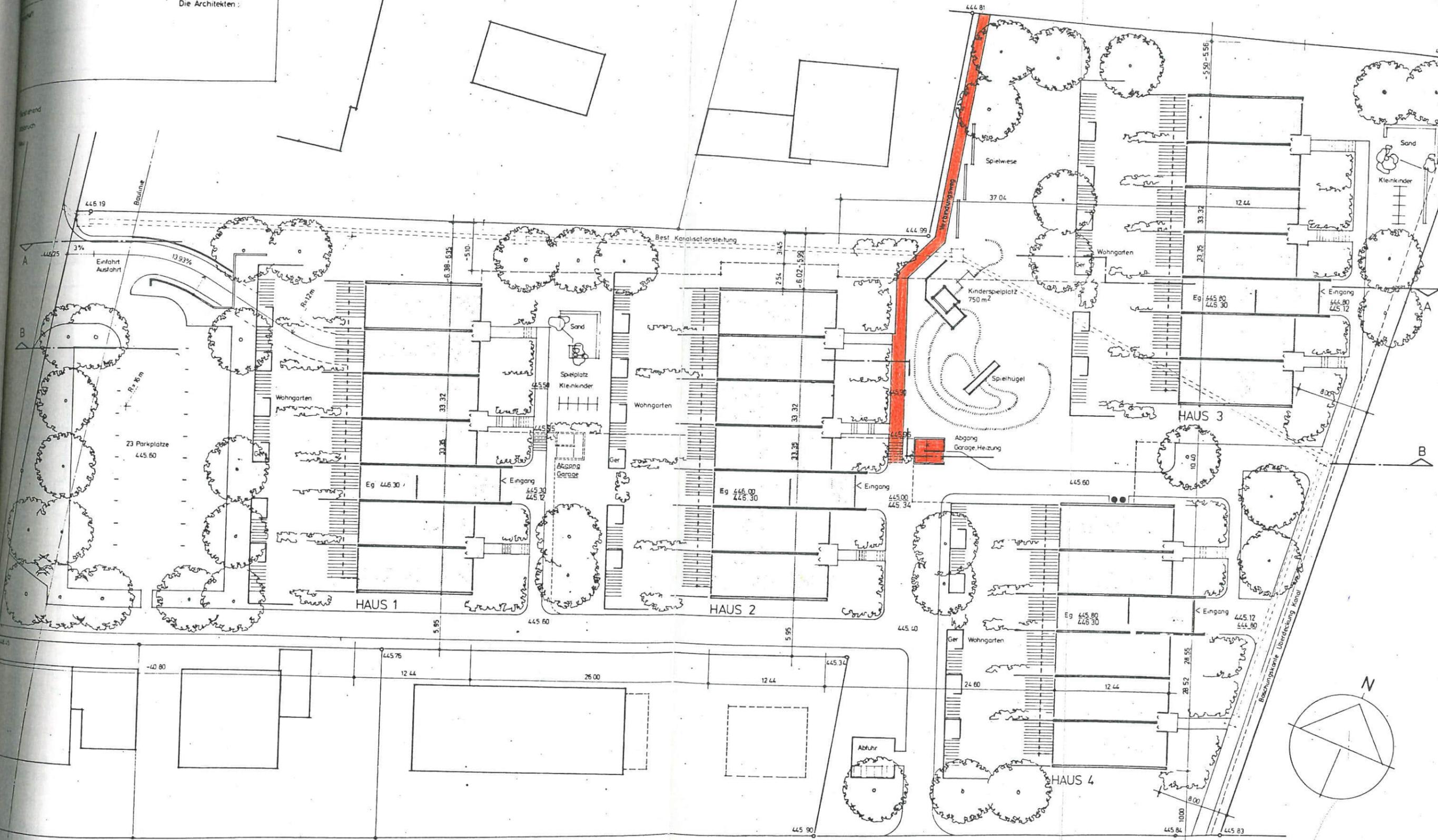
Sämtliche Kosten für Beheizung, Unterhalt und Erneuerung der Unterniveaugarage sowie alle übrigen Betriebskosten sind von den beteiligten Grundeigentümern im Verhältnis der ihnen zustehenden Einstellplätze zu tragen. Die Unterhalts- und Erneuerungskosten für den Fussweg, der den Berechtigten als Zugang zur Unterniveaugarage dient, tragen sie im Verhältnis der Benützung mit.

Thalwil, 08.09.1978

Beleg Adliswil 1978 Nr. 257 mit Plan

coll. ...

8134 Adliswil		
328/77		
8001 Zürich		
DATUM	GEZ	RECHN
29.3.77	DE	...
14.3.78		
5.6.78		
1:200		PL GR 84/56
Die Architekten:		



erkannt als integrierender Bestandteil des  
 Leistbarkeitsvertrages;  
 Zürich, 26. Juli 1978

**Pensionskasse der  
 Zürcher Kantonalbank**

Schweizerische  
 Lebensversicherungs- und Pensionsanstalt  
*B. Paul / A. ...*

**Swiss Life Asset Management AG**

Herr  
Severin Keller  
Real Estate – Project Manager Construction Ost  
General-Guisan-Quai 40  
8022 Zürich

Adliswil, 12.01.2021 – BE

**Amtliche Vermessung, Stadt Adliswil  
Mutationsvollzug**

---

Sehr geehrter Herr Keller

Ihr Auftrag vom 04.01.2021 zur Grundstückszusammenlegung/Teilung von Kat. Nr. 3610, 3611, 3612, 3613, 3894 an der Isengrundstrasse 6-12 ist als

**Vermessungsmutation Nr. 2853**

durchgeführt und am 11.01.2021 an das Notariat Thalwil abgeliefert worden.  
Für den Vollzug der Mutation wollen Sie sich bitte direkt mit dem Notariat in Verbindung setzen.

*Hinweis:*

*Die kantonalen Vorschriften lassen auf den sich in einer Mutation befindende(n) Parzelle(n) keine weiteren Veränderungen zu, solange die Mutation nicht grundbuchlich vollzogen ist.*

*Wir machen Sie deshalb darauf aufmerksam, dass wir gemäss §21 der kantonalen Verordnung über die amtliche Vermessung die vorliegende Mutation zulasten des Auftraggebers rückgängig machen, sofern sie innert Jahresfrist noch nicht rechtsgültig erledigt ist.*

Besten Dank für Ihren Auftrag.

Freundliche Grüsse



F. Bentz

Beilage:

- Mutationstabelle
- Mutationsplan

Kopie:

- Notariat Thalwil



**Adliswil**

1:500

**Mutationsplan Nr. 2853**

© Amtliche Vermessung, gestützt auf Art. 65 bis 67 TVAV

Legende: [www.vermessung.zh.ch/legende](http://www.vermessung.zh.ch/legende)

Unterstrichene oder rote Grundstücksnummern bezeichnen noch nicht rechtsgültige Grundstücke.

Frick & Partner

Feldweg 25

8134 Adliswil

Tel. 044 711 87 11

Erstellt: 08.01.2021 / BE  
Nachführungsgeometer: T. Frick  
Patentierter Ingenieur-Geometer



Weiteres Exemplar  
Urkunde bei Grundbuchamt und AV-Nachführungsstelle



## Privater Gestaltungsplan «Isengrund»

Anhörung und öffentliche Auflage nach § 7 Abs. 3 PBG  
Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am 17. September 2021

Betreffend die Parzelle Kat.-Nr. 8449

Für die Swiss Life AG



Giorgio Engeli  
Head Real Estate Portfolio Management Schweiz



Christoph Saxer  
Head Real Estate Construction Schweiz

---

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am 1. Februar 2023

Namens des Grossen Gemeinderats



Der Präsident, Wolfgang Liedtke



Der Sekretär, Daniel Frei

**Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Gutstrasse 73, 8055 Zürich  
Tel 044 421 38 38  
[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Manuel Peer  
Monika Mennel

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>4</b>
1.1	Einwendungs- und Anhörungsverfahren	4
1.2	Eingaben	4
<b>2</b>	<b>Behandlung der Einwendungen</b>	<b>5</b>
2.1	Einwendung Nr. 1 und 2	5
2.2	Einwendung Nr. 3	11
2.3	Einwendung Nr. 4	12

## **1 Vorbemerkung**

### **1.1 Einwendungs- und Anhörungsverfahren**

Der Stadtrat Adliswil hat mit Beschluss-Nr. 2021-151 vom 22. Juni 2021 die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan «Isengrund» zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die Akten wurden auf der Stadtverwaltung, beim Ressort Bau und Planung der Stadt Adliswil, aufgelegt sowie auf der Homepage der Stadt und im kantonalen OEREB-Kataster zur Verfügung gestellt. Die Anhörung und öffentliche Auflage nach § 7 PBG erfolgte vom 25.06.2021 bis 24.08.2021.

### **1.2 Eingaben**

Anhörung

Die Nachbargemeinden Stadt Zürich, Langnau am Albis, Rüschlikon und Stallikon haben das Dossier zur Kenntnis genommen und keine Anmerkungen vorgebracht.

Öffentliche Auflage

Es sind 4 Einwendungen mit teilweise mehreren Anträgen eingegangen. Die Einwendungen werden im vorliegenden Bericht anonymisiert behandelt.

## 2 Behandlung der Einwendungen

### 2.1 Einwendung Nr. 1 und 2

Die Einwendungen Nr. 1 und Nr. 2 sind identisch und werden daher vorliegend zusammengefasst beurteilt.

Antrag 1

Der Gestaltungsplan ist zurückzuweisen resp. anzupassen.

Begründung

Der Gestaltungsplan nimmt keine Rücksicht auf das bestehende Quartier. Der Isengrund besticht durch seine typische Bebauung. Es gibt keinen Grund, hier höher zu bauen als W4. Höhere Bauten führen zu mehr Beschattung, dies hat Auswirkungen auf die Artenvielfalt und Bepflanzung, denn im Schlagschatten von Gebäuden ist nur noch eine sehr begrenzte Auswahl an Pflanzen möglich. Im Wettbewerbsplan waren zudem keine Einfamilienhäuser vorgesehen, sondern eine Freifläche. Diese ist, wenn schon beizubehalten, damit der parkähnliche Charakter (WQP) hier bestehen bleibt.

Entscheid

**Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.**

Gründe für die nicht Berücksichtigung

Die Aussage «typische Bebauung» irreführend. Es ist richtig, dass in einzelnen Bereichen eine ortsbildprägende bauliche Siedlungsstruktur aus den ersten Jahrzehnten des letzten Jahrhunderts vorhanden ist. Diese findet sich beispielsweise beim Auweg. Allerdings befindet sich das ganze Quartier weder in einer Kernzone mit schutzwürdigem Ortsbild noch in einer Quartiererhaltungszone. Auch eine Gestaltungsplanpflicht liegt hier nicht vor. Der Bauungsvorschlag nimmt auf die bestehende Baustruktur Rücksicht und schafft einen artreicheren Grünraum als mit dem Bestand.

Die Aussage, dass im Schlagschatten von Gebäuden nur noch eine sehr begrenzte Anzahl an Pflanzenarten gedeiht, ist fachlich nicht korrekt. Ein Grossteil der Pflanzenarten gedeiht im Halb- oder Schatten. Es ist nicht davon auszugehen, dass der Schattenwurf mit einer geringeren Artenvielfalt einhergeht. Ferner ist mit den im Gestaltungsplan vorgegebenen Gebäudehöhen nicht mit einer aussergewöhnlichen Beschattung des Aussenraumes zu rechnen.

---

Antrag 2

Das Quartier Isengrund soll weiterhin und gemäss BZO in der Zone W4 bleiben, damit das Quartier seinen typischen Charakter behält.

Begründung

In bestehenden Quartieren mit einem typischen Charakter führen Änderungen zu einem Verlust des Charakters und der Identifizierung mit Quartier/Gemeinde. Adliswil hat unterdessen dermassen viele neue Überbauungen, dass es nicht eine weitere Verdichtung auch noch im Isengrund braucht, die zu noch mehr Gesichtsverlust führt. Die Gentrifizierung im Quartier Au-Isengrund-Werd ist unterdessen weit vorangeschritten. Dieser Prozess muss dringend gestoppt werden, damit auch Ansässige weiterhin im Quartier wohnen bleiben können. Auch Gebäude aus den 50er und 60er Jahren lassen sich bestens sanieren und heutigen Anforderungen im Energiebereich anpassen. Kleine Wohnungen sind zudem gefragt. Mit der Sanierung von bestehenden Bauten tragen wir dazu bei, dass nicht noch mehr Bauschutt beim Rückbau anfällt - Stichwort graue Energie/Nachhaltigkeit. Im Planungsbericht wird zudem die Quartieranalyse einseitig zitiert. Fehlend: «Er zeichnet sich durch eine weitgehend homogene Siedlungsstruktur (...) aus. (...) Die ortsbildprägende

Siedlungsstruktur aus den Jahren 1900 bis 1950 ist identitätsstiftend und aus diesem Grunde bei der baulichen Verdichtung zu berücksichtigen.»

#### Entscheid

#### Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Gründe für die nicht Berücksichtigung

Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann von den Bestimmungen der Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewiesen werden (§83 Abs. 1 PBG). An der Regelbauweise, namentlich an den Bau- und Zonenvorschriften und am Zonenplan der Stadt Adliswil, erfolgt keine Anpassung. Auch mit dem privaten Gestaltungsplan «Isengrund» bleibt das Quartier Isengrund gemäss BZO in der Zone W4.

Die 1952/53 erbauten «MIBA-Häuser» sind stark sanierungsbedürftig und erfüllen die Anforderungen an einen zeitgemässen/marktgerechten Wohnraum nicht mehr. Eine Sanierung wurde durch die Grundeigentümerin geprüft, jedoch verworfen. Neben wirtschaftlichen Kriterien spielten dabei auch die eingeschränkte Möglichkeit zur Anpassung der Wohnungen an die heutigen Bedürfnisse (wie beispielsweise Fehlen eines Personenlifts) sowie zur Aussenraumaufwertung aufgrund der ungünstigen Erschliessungssituation eine wesentliche Rolle. Den heutigen Anforderungen an beispielsweise hindernisfreie Bauten (SIA Norm 500) kann mit einer Sanierung nicht gerecht werden.

Im Rahmen eines Studienauftrages im Jahr 2019 wurde eine marktgerechte, situationsbezogene Lösung für eine neue, qualitätsvolle Wohnüberbauung gesucht. Für die Beurteilung der eingereichten Beiträge stellte insbesondere auch der Umgang mit dem Ort ein wichtiges Kriterium dar.

Das Gespräch mit der Stadtverwaltung wurde bereits frühzeitig gesucht. Die Anliegen der Stadt, ein auf den Ort abgestimmtes Wohnungsangebot an Klein- und Standardwohnungen für junge Erstmietende, Paare und Kleinfamilien, konnten daher von Beginn weg berücksichtigt werden. Im Programm zum Studienauftrag ist entsprechend als Zielsetzung festgehalten, dass «Neubauten mit mittelpreisigen Klein- und Standardwohnungen für verschiedene Zielgruppen und Generationen» angeboten werden.

Das Richtprojekt der architekttick AG umfasst 6 1.5-Zi-Whg und 32 2.5-Zi-Whg (von insgesamt 77 Wohnungen) und berücksichtigt das Bedürfnis an einen hohen Wohnstandard, wie Raumaufteilung, Raumklima oder gut belichtete Räume. Ausserdem wird im Umgebungsrichtprojekt der Sima/Breer Landschaftsarchitekten der Aussenraumgestaltung grossen Wert beigemessen.

Antrag 3

Alternativ: sollte der Gestaltungsplan angenommen werden, dann ist auf eine so grossflächige Überbauung zu verzichten. Mindestens auf die Reiheneinfamilienhäuser ist zu verzichten, sie waren im Wettbewerb noch kein Thema.

Begründung

Gemäss LEK gehört der Isengrund ins Areal WQP – Wohnen mit parkähnlichem Charakter. Dies bedingt, dass die Gebäudeabstände gross sind. Bei einer Verdichtung leidet der Parkähnliche Charakter. (Im Planungsbericht übrigens falsch zugeordnet zu D09.)

Im Siegerprojekt war die Verdichtung weniger stark, der parkähnliche Charakter (WQP) eher gegeben.

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Gründe für die nicht Berücksichtigung

Im Rahmen des Studienauftrags wurde in der Empfehlung des Beurteilungsgremiums, welches unter anderem aus Fachexperten aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur sowie beratenden Experten u.a. von der Stadt Adliswil bestand, dem Projekt des Architekturbüros architekttick die Möglichkeit für ein entsprechendes Wohnangebot attestiert. Das Beurteilungsgremium schlug dazu ein «Reihenhaus-Gebäude» vor.

Die geplante Siedlungsentwicklung nach Innen entspricht den Zielen des kantonalen Raumordnungskonzepts (ROK-ZH) und den Dichtevorgaben des regionalen Richtplans für dieses Gebiet. Dies wurde im Rahmen der kantonalen Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich bestätigt.

Das Landschaftsentwicklungskonzept LEK Adliswil (2014) ist ein strategisches Instrument und bildet mit Zielen und Massnahmen die Grundlage für grundeigentümergebundene Planungsinstrumente sowie die Ausführung dieser. Es sind somit Empfehlungen für die Umsetzung in verbindlichen Regelungen.

Die MIBA-Häuser auf der Parzelle Kat. Nr. 8449 finden sich gemäss dem LEK Adliswil im Siedlungsgebiet mit Massnahmen D09. Im Siedlungsgebiet werden die folgenden Ziele angestrebt:

- Siedlungsraum gesamthaft als vielfältigen, naturbezogenen Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen aufwerten
- Freiraum- und Biotopverbund schaffen
- Flächen multifunktional nutzen → Erholung / Naturschutz
- Mehr nutzbare und veränderbare Freiräume schaffen → Erholung / Naturschutz
- Seltene und bedrohte Arten und ihre Lebensräume im Siedlungsgebiet schützen und fördern
- Verzahnung des Siedlungsrandes mit der Landschaft
- Siedlungstypische Qualitäten erhalten und fördern
- Fördern der Biodiversität mit Schwerpunkt im Siedlungsraum

Die spezifischen Massnahmen D09 beziehen sich ausschliesslich auf Liegenschaften im Eigentum der Stadt Adliswil und sind für die vorliegende Planung nicht relevant.

Innerhalb des Siedlungsgebiets sind zudem Siedlungstypen mit grossem Potential, unter anderem WQP (Wohnquartier (Mehrfamilienhäuser) mit parkähnlichem Charakter), verzeichnet. Auch die Parzelle Kat. Nr. 8449 wird vom Siedlungstyp WQP überlagert. Dieser Siedlungstyp weist grosszügige Grünflächen mit Solitärbäumen sowie grosse Gebäudeabstände auf. Nordöstlich der Soodstrasse werden im LEK, innerhalb der WQP, zudem markante Bäume / Baumgruppen ausgewiesen.

Im Kapitel «Strategische Planung» wird unter den Massnahme G02 empfohlen, in der BZO eine Formulierung für Frei- und Grünflächen zu prüfen (Mindestanteil an Grünflächen). Bei Bauvorhaben in WQP sind Auflagen zu prüfen. Dazu bedarf es einer Revision der BZO.

Die erwähnten Inhalte des LEK wurden im privaten Gestaltungsplan «Isengrund», Adliswil wie folgt umgesetzt:

Im Situationsplan sind folgende Festlegungen ausgewiesen, welche in Bezug zu den Frei- und Grünflächen stehen: Hoher ökologischer Wert als Grundsatz, Grünflächen, Einzelbäume, welche zu erhalten sind und Einzelbäume, welche zusätzlich zu pflanzen sind sowie ökologische Kleinstrukturen und Vernetzungselemente.

In Art. 11 und Art. 15 der Gestaltungsplanvorschriften (GPV) zum Gestaltungsplan ist in den Grundsätzen festgehalten, dass bei der Gestaltung auf einen hohen ökologischen Wert zu achten ist. Ausserdem wird in Art. 16 GPV mit dem Baugesuch ein detaillierter Umgebungsplan gefordert, welcher die Bepflanzung, ökologische Kleinstrukturen und Vernetzungselemente, ein Schutzkonzept zur Erhaltung der Einzelbäume sowie die Aussen- und Spielraumgestaltung (nicht abschliessend) aufzuzeigen hat.

Die Grünfläche umfasst eine Gesamtfläche von 1'835 m<sup>2</sup>. Dies entspricht 33% der Parzellenfläche und in etwa so viel wie die Fläche der im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baubereiche (34.5%). Zudem ist ein Hofbereich mit einer Fläche von 1'171 m<sup>2</sup> (21%) vorgesehen, welcher nach Art. 18 Abs. 1 GPV dem Aufenthalt und Verweilen der Anwohnenden dient. Der Hofbereich ist entlang der Gebäudefassaden von Baufeld I und II intensiv zu begrünen (Art. 18 Abs. 2 GPV) und die Hauptverbindungen für den Fussverkehr attraktiv und grosszügig zu gestalten (Art. 18 Abs. 3 GPV). Die Fusswegführung wurde so gewählt, dass diese auch weiterhin an den bestehenden Fussweg im Süden anschliesst. Die Freiflächen sind zudem mit gemeinschaftlichen Freiräumen aufzuwerten. Diese sind nach Art. 19 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 1 der GPV hochwertig und abwechslungsreich zu gestalten, wobei mindestens 20% der anrechenbaren Geschossfläche als Spiel- und Ruhefläche auszugestalten ist.

Die derzeitige Überbauung nimmt eine verhältnismässig grosse Erschliessungsfläche für den motorisierten Verkehr ein. Der private Gestaltungsplan «Isengrund» sieht demgegenüber eine Tiefgaragenzufahrt direkt ab der Isengrundstrasse vor. Die Erschliessungsfläche für den motorisierten Verkehr wird dadurch minimiert und der Grünfläche sowie einem multifunktionalen Hofbereich zugesprochen.

Weiter werden im Situationsplan fünf Einzelbäume erfasst, welche es nach Art. 17 Abs. 1 GPV an ihrem heutigen Standort zu erhalten gilt. Bei den Bauarbeiten ist auf deren Schutz zu achten. Zusätzlich werden im Situationsplan 28 Bäume abgebildet. Davon sind nach Art. 17 Abs. 2 GPV mindestens 14 mittel- bis grosskronige Hochstammbäume oder Heister ausserhalb des Hofbereichs und mindestens 10 klein- bis mittelkronige Hochstammbäume oder Heister zu pflanzen. Mit der geplanten Überbauung sollen somit mindestens 24 neue Bäume gepflanzt werden, während fünf bestehende grosskronige Bäume erhalten bleiben. Der Aussenraum der derzeitigen Überbauung umfasst ca. 10 Einzelbäume.

#### **Fazit:**

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Isengrund» wird zur Aufwertung der Parzelle sowie des Quartiers beigetragen:

- Der Frei- und Grünraum wird sozialräumlich aufgewertet.
- Durch umfassende Gestaltungsvorgaben wird zum parkähnlichen Charakter des Quartiers beigetragen.

- Die Erhöhung des Baumbestands, Dachbegrünung, Staudenflure sowie ökologische Kleinstrukturen und Vernetzungselemente tragen zu einer hohen Artendiversität im Siedlungsgebiet bei.
- Die Durchwegung wird attraktiv gestaltet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht (Wegerecht zu Gunsten der Stadt Adliswil).
- Die Erschliessungsfläche sowie die Lärmemissionen werden aufgrund der direkten Tiefgaragenzufahrt ab der Isengrundstrasse reduziert.
- Im Sinne der in diesem Gebiet angestrebten Siedlungsentwicklung nach Innen erfolgte die Ergänzung mit einem Reihenhauses-Gebäude.

Antrag 4  
Alternativ: Der Gestaltungsplan wird nur abgeändert - Dann soll die Überbauung auch Standards des autofreien/autoarmen Wohnens genügen und die unterirdischen Parkplätze redimensioniert werden zugunsten mehr grosskronigen Bäumen im Mittelfeld der Bauten (Massnahmen zugunsten Hitzeminderung).

Begründung  
Autofreies Wohnen: Unterdessen wohnen in grossen Städten mindestens 50% der Haushalte ohne eigenes Auto. Diesem Umstand ist Rechnung zu tragen, die unterirdischen Parkierungsmöglichkeiten zu verringern zugunsten mehr grosskroniger Bäume zwischen den Bauten. Damit wird die Klimaveränderung etwas abgefangen. Mit der Revision der BZO kann Adliswil Autoarmes/autofreies Wohnen stärker fördern und aktuelle auch in einem Gestaltungsplan fördern (...). Somit kann man auch die Carsharing-Standort den ordentlichen Parkplätzen zuschlagen. Ein Car-Sharing-Standort soll zur Pflicht gemacht werden!

**Entscheid**  
**Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.**

Gründe für die nicht Berücksichtigung  
Für die Berechnung der Abstellplätze wurden die Bestimmungen aus der rechtsgültigen kommunalen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (PP-VO) herangezogen. Die Tiefgarage des Richtprojekts Architektur wurde auf die minimal vorgeschriebene Anzahl an Pflichtparkplätzen ausgelegt. Die Einhaltung der Pflichtparkfelder wurde von der Baukommission Adliswil an der Sitzung vom 2. April 2020 gefordert und durch den Stadtrat in seiner Sitzung vom 19. Mai 2020 bestätigt.

Der private Gestaltungsplan «Isengrund» berücksichtigt die Möglichkeit zur Erstellung eines Carsharing Standorts (im Situationsplan sowie in Art. 23 Abs. 3 und 4 der Gestaltungsplanvorschriften). Der Bedarf eines solchen wird im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojekts geprüft. Eine Realisierung ist nur zweckmässig, wenn auch tatsächlich ein Bedarf nachgewiesen werden kann. Ist der Bedarf nicht gegeben, kann dieser Raum dem Grünraum zugesprochen werden.

Antrag 5  
Alternativ: Standards bzgl. Nachhaltigkeit beim Bauen erhöhen.

Begründung  
Alternativ: Sollte die Überbauung gemäss Gestaltungsplan realisiert werden, dann sollen höhere Standards bzgl. Bauten gefordert werden: CO<sub>2</sub>-neutrale Bauten aus Holz mit höchstem Standard bzgl. Energie. Pflicht zur Co<sub>2</sub>-neutralen Energieversorgung. Fassadenbegrünung nicht nur als Kann-Empfehlung, sondern wie die Dachbegrünung als Muss. Ebenso müssen alle Areal-internen Fussverkehrswege mit einem versickerungsfähigen Belag ausgestattet sein. Kann-Empfehlungen werden durch ein Muss ersetzt.

**Entscheid**  
**Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.**

Gründe für die nicht Berücksichtigung

Die Swiss Life Asset Management Real Estate Schweiz verfolgt ein holistisches Verständnis des Nachhaltigkeitsbegriffs entlang der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit: Umwelt, Wirtschaft und Soziales. Neben den Themen Energie und Komfort sollen daher bei Neubauten auch die weiteren Aspekte aus den Bereichen Umwelt (z. B. ökologische Baumaterialien, Artenvielfalt, nachhaltige Mobilität), Soziales (z. B. soziale Durchmischung, Zugänglichkeit/Nutzbarkeit für alle) und Wirtschaft (allen voran die Lebenszykluskosten, welche einen langfristigen Blick auf die Immobilie wirft) berücksichtigt werden. In diesem Sinne werden die Neubauten nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS Hochbau realisiert.

Mit dem SNBS Hochbau werden die Bedürfnisse von Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft gleichermaßen und umfassend in die Planung, den Bau und den Betrieb mit einbezogen. Es wird der gesamte Lebenszyklus einer Immobilie betrachtet.

Das SNBS-Label ist als einer der höchsten Standards zu klassifizieren (höher als z. B. Minerergie-ECO oder Minerergie-P). Im vorliegenden Projekt soll sogar das SNBS Label Gold erreicht werden.

---

Antrag 6

Mehrwertabschöpfung: Zuerst soll der Grosse Gemeinderat Stellung zur Mehrwertabschöpfung nehmen, auch zum städtebaulichen Vertrag und dessen vorgesehener Mehrwertabschöpfung. Der MAG ist zu erhöhen.

Begründung

Der Städtebauliche Vertrag wurde erstellt, bevor die Stadt Adliswil die Mehrwertabschöpfung im GGR bewilligt hat. Verschiedentlich forderten diverse Bürgerinnen Adliswils einen höheren MAG als 20%. Beim Gestaltungsplan wird der MAG nochmals einseitig zu Gunsten des Grundeigentümers berechnet und ausgelegt, es braucht eine höhere Mehrwertabschöpfung. Diese ist neu zu berechnen. Bereits die 536'000 von 3'000'000 Franken sind nur 16,6% statt der minimalen 20% und das dann auch noch unabhängig der sich momentan rasch ändernden Wertentwicklung! Die genannten Mehrleistungen entsprechen nur den behördenverbindlichen Vorgaben z.B. des LEK's (z.B. Baumpflanzungen). Entweder wird der volle MAG berechnet oder Swisslife muss sich verpflichten, einen Teil der Wohnungen vergünstigt abzugeben. Die Stadt Adliswil soll im Sinne der Einwohner und nicht der Bauunternehmer handeln!

Entscheid

**Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.**

Gründe für die nicht Berücksichtigung

Die Höhe der Mehrwertabgabe wurde in einem mehrstufigen Vorgehen mit der Stadt Adliswil verhandelt. Man einigte sich auf einen Abgabesatz von 30%. Dies liegt 10% über dem Abgabesatz gemäss dem derzeitigen Entwurf zur teilrevidierten BZO, welche vom Stadtrat an seiner Sitzung vom 13. Juli 2021 beschlossen und dem Grossen Gemeinderat zur Festsetzung beantragt wurde. Der Abgabesatz darf nach § 19 Abs. 3 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) zwischen 0% und 40% betragen.

Die öffentliche Auflage vor der Festsetzung (§ 7 Abs. 2 PBG) ist zulässig. Die Auflage des Vertragsentwurfes dient der Information der Bevölkerung im Hinblick auf den geplanten Vertragsabschluss und die darin vorgesehenen Ausgleichsleistungen. Die rechtliche Verbindlichkeit des städtebaulichen Vertrags setzt die Unterzeichnung der Vertragspartner sowie den Eintritt der Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans «Isengrund» voraus.

Auch das Wohnangebot wurde zusammen mit der Stadt Adliswil eruiert. Das Projekt soll mittelpreisige Klein- und Standardwohnungen für verschiedene Zielgruppen und Generationen anbieten.

---

Antrag 7 Die Verwendung der Mehrwertabschöpfung ist anzupassen und vornehmlich für das Zentrumsgbiet Ost einzusetzen.

Begründung Hier wird bereits festgelegt, wozu der MAG dienen soll. Gemäss Kanton dient der MAG zur Gestaltung des öffentlichen Raums (Gestaltung von Parks und Grünanlagen wie der Verbesserung des Lokalklimas und sozialen Infrastrukturen.). Leider ist in Adliswil noch kein Fondreglement da. Es ist aber nicht einzusehen, weshalb eine Flutlichtanlage für Kunstrasen in der Schulanlage Dietlimoos damit finanziert werden soll. So etwas sollte in den ordentlichen Kredit des Schulhauses fallen. Wir fordern, dass diese Finanzen vollumfänglich fürs Zentrum Ost eingesetzt werden oder für Umsetzungen des LEK' s im Bereich Natur/ Artenvielfalt.

**Entscheid Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.**

Gründe für die nicht Berücksichtigung Die unter Punkt 7 des städtebaulichen Vertrags erwähnten Projekte wurden vom Stadtrat bestimmt:

Die vertragliche Sachleistung in der Höhe von CHF 536'000 wird für folgende Projekte der Stadt Adliswil verwendet:

- Fussweg entlang der Sihl im Abschnitt Soodstrasse – Werdsteg
- Flutlichtanlage für Kunstrasen Schulanlage Dietlimoos

Sollte aus irgendwelchen Gründen die Sachleistung nicht für die oben erwähnten Projekte verwendet werden können, sind die folgenden Projekte in der Priorität der Abfolge zu finanzieren:

1. Planungskosten für Entwicklung Zentrum Ost
  2. Fussgängerbrücke über Sihl vom Zentrum Ost zur Einmündung Bahnhofstrasse/Soodstrasse (unterhalb Bahnhofbrücke)
- 

## 2.2 Einwendung Nr. 3

Antrag 1 Die Mehrwertabgabe dynamisch zu vereinbaren, als dass Änderungen der Ausnützung nach Abschluss des jeweiligen Vertrags anteilmässig auch die Mehrwertabgabe beeinflussen.

Begründung Wenn also ein Referenzwert um 10 % ändert, so ändert auch die Mehrwertabgabe um 10 %. Minimale Änderungen von z.B. bis zu 1'000 CHF können ggf. vernachlässigt werden.

**Entscheid Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.**

Gründe für die nicht Berücksichtigung Der Antrag betrifft die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zum Kommunalen Mehrwertausgleich der Stadt Adliswil. Eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag zwischen der Swiss Life AG und der Stadt Adliswil ist nicht zulässig.

---

Antrag 2	Die Vereinbarungen sind 'vorbehältlich der Zustimmung der zuständigen Organe der Gemeinde' abzuschliessen.
Begründung	Demokratische Rechte dürfen nicht durch Verträge abgeschafft resp. übersteuert werden. (Dies empfehle ich nur schon, um keine Prozesse zu provozieren, was statt der angestrebten Rechtssicherheit und Zeitgewinn das Gegenteil ergäbe.)  Beide Einwendungen gelten für jegliche Gestaltungspläne, welche die Stadt Adliswil abschliesst.
<b>Entscheid</b>	<b>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</b>
Gründe für die nicht Berücksichtigung	Die öffentliche Auflage vor der Festsetzung (§ 7 Abs. 2 PBG) ist zulässig. Die Auflage des Vertragsentwurfes dient der Information der Bevölkerung im Hinblick auf den geplanten Vertragsabschluss und die darin vorgesehenen Ausgleichsleistungen. Die rechtliche Verbindlichkeit des städtebaulichen Vertrags setzt die Unterzeichnung der Vertragspartner sowie den Eintritt der Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans «Isengrund» voraus.  Einwendungen können nicht universell und auf künftig folgende Planungen vorgebracht werden.

---

### **2.3 Einwendung Nr. 4**

Antrag	Der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Adliswil und Swiss Life ist abzulehnen. Zuerst soll der Grosse Gemeinderat Stellung zur Mehrwertabschöpfung nehmen, auch zum städtebaulichen Vertrag und dessen vorgesehener Mehrwertabschöpfung. Der MAG ist zu erhöhen.
Begründung	Eine Vorwirkung des städtebaulichen Vertrags ist nicht statthaft. Der städtebauliche Vertrag wurde erstellt, bevor die Stadt Adliswil die Mehrwertabschöpfung im GGR bewilligt hat. Verschiedentlich fordern diverse BürgerInnen Adliswils einen höheren MAG als 20%. Beim Gestaltungsplan wird der MAG nochmals einseitig zu Gunsten des Grundeigentümers berechnet und ausgelegt; Es braucht eine höhere Mehrwertabschöpfung. Zudem ist die Berechnungsweise der Mehrwertabschöpfung im städtebaulichen Vertrag durch Wüest Partner AG zugänglich zu machen.
<b>Entscheid</b>	<b>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</b>
Gründe für die nicht Berücksichtigung	Die Höhe der Mehrwertabgabe wurde in einem mehrstufigen Vorgehen mit der Stadt Adliswil verhandelt, wobei beide Vertragspartner dem Inhalt zustimmen müssen. Man einigte sich auf einen Abgabesatz von 30%. Dies liegt 10% über dem Abgabesatz gemäss derzeitigem Entwurf zur teilrevidierten BZO, welche vom Stadtrat an seiner Sitzung vom 13. Juli 2021 beschlossen und dem Grossen Gemeinderat zur Festsetzung beantragt wurde. Der Abgabesatz darf nach § 19 Abs. 3 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) zwischen 0% und 40% betragen.  Die öffentliche Auflage vor der Festsetzung (§ 7 Abs. 2 PBG) ist zulässig. Die Auflage des Vertragsentwurfes dient der Information der Bevölkerung im Hinblick auf den geplanten Vertragsabschluss und die darin vorgesehenen Ausgleichsleistungen. Die rechtliche Verbindlichkeit des städtebaulichen Vertrags setzt die Unterzeichnung der Vertragspartner sowie den Eintritt der Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans «Isengrund» voraus.

---

**Stand, 15. Juni 2021**

## **ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG**

### **STÄDTEBAULICHER VERTRAG**

zwischen

#### **Swiss Life AG**

General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich, CHE-105.928.677  
Vertreten durch Giorgio Engeli, Head Real Estate Portfolio Management und  
Marino Küng, Head Real Estate Construction  
(Eigentümerin der Liegenschaft Kat.-Nr. 8449 in Adliswil)

und

#### **Stadt Adliswil**

Zürichstrasse 10, 8134 Adliswil  
vertreten durch Felix Keller, Ressortvorsteher Bau und Planung und  
Thomas Vonrufs, Ressortleiter Bau und Planung

#### **Privater Gestaltungsplan «Isengrund», Adliswil**

Vertrag über den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen

### **I Einleitung**

#### **1. Ausgangslage**

An der Isengrundstrasse 6, 8, 10 und 12 in Adliswil (ZH) stehen zurzeit ein 4-geschossiges und drei 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 62 Wohnungen. Die 1952/53 erbauten Wohnbauten sind mittlerweile sanierungsbedürftig und erfüllen die Anforderungen an eine zeitgemässe Wohnüberbauung nicht mehr. Die Grundeigentümerin hat sich daher für einen Ersatzneubau entschieden und dazu einen privaten Studienauftrag durchgeführt.

Gemäss Siegerprojekt sollen innerhalb des Perimeters des privaten Gestaltungsplans drei Wohngebäude mit unterschiedlichem Wohnungsmix erstellt werden. Der private Gestaltungsplan auf Basis des überarbeiteten Siegerprojektes aus dem Studienauftrag erlaubt eine Mehrausnutzung der Grundstücke von 86% auf 122% bzw. von 70% (AZ gemäss Zonenplan) auf 122%.

## **2. Gegenstand des städtebaulichen Vertrags über den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen**

Die Stadt Adliswil und die Swiss Life AG haben gemeinsam die Firma Wüest Partner AG beauftragt, den Mehrwert zu ermitteln. Diese Mehrwertermittlung liegt mit Datum vom 16. März 2021 vor. Wüest Partner AG schätzt den Mehrwert infolge der Planungsmassnahme (GP Isengrund) zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme bei rund CHF 3.22 Mio. ein.

Mit der Festsetzung des privaten Gestaltungsplans "Isengrund" entsteht der Eigentümerschaft Swiss Life AG ein planungsbedingter Vorteil. Mit der vorliegenden Vereinbarung soll ein angemessener Ausgleich dafür geschaffen werden.

Zu diesem Zweck vereinbaren die Parteien was folgt:

### **II Vereinbarung**

#### **1. Höhe der Ausgleichsleistung**

Der planungsbedingte Mehrwert des Grundstücks Kat-Nr. 8449 wird auf Grundlage der Berechnung in der Beilage 1 auf CHF. 3.22 Mio. (ohne Abzüge) festgelegt.

Als Berechnungsgrundlage für den vorliegenden Vertrag wird unter Anrechnung von Mehrleistungen eine Ausgleichsleistung von CHF 536'000.- festgelegt. Dies entspricht dem ermittelten Betrag gemäss Schätzung Wüest Partner vom 16. März 2021. Veränderungen des Mehrwerts führen zu keiner Anpassung der Höhe dieses Betrages. Der Beitrag ist unabhängig der Wertentwicklung geschuldet.

Kann die gemäss Beilage 1 berechnete maximale Ausnützung infolge von Rechtsmittelverfahren (z.B. Rekurse gegen den privaten Gestaltungsplan, das Baugesuch usw.) nicht realisiert werden, sind die Berechnung von Mehrleistungen und Ausgleichsleistung entsprechend anzupassen.

#### **2. Mehrleistungen**

Zwischen der Swiss Life AG und der Stadt Adliswil wurden Leistungen vereinbart, die zur Verbesserung der Qualität des Projektes beitragen und über die normalen Leistungen im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens hinausgehen. Diese Mehrleistungen werden in den Erstellungskosten der künftigen Überbauung berücksichtigt und sind damit bereits in die Ermittlung des Mehrwertes eingeflossen. Die Swiss Life AG verpflichtet sich zur Übernahme bzw. zur Realisierung von folgenden Mehrleistungen gemäss Beilage 1, Kapitel 4.9:

- Studienauftrag	CHF 200'000
- Erstellung der Überbauung nach Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS Hochbau, Zertifizierung mit Ziel Gold-Auszeichnung	CHF 900'000
- Bauliche Gestaltung Fassade / Dach	CHF 300'000
- Tiefgaragenkonstruktion aufgrund höherer Überdeckung	CHF 300'000
- Umgebungsgestaltung / Baumpflanzungen	CHF 116'000

Zusätzlich wird folgende Mehrleistung als nachträglicher Abzug von der Mehrwertabgabe anerkannt:

- Öffentliche Langsamverkehrswege / öffentliches Wegerecht	CHF 400'000
--	-------------

Insgesamt werden somit Mehrleistungen im Umfang von rund CHF 2'216'000.- durch die Swiss Life AG finanziert und eine einmalige Sachleistung von CHF 536'000.- seitens der Swiss Life AG an die

Stadt Adliswil bezahlt. Die Stadt Adliswil verzichtet im Gegenzug auf die Abschöpfung von weiteren Mehrwerten. Mit Erfüllung dieser Vereinbarung sind die planungsbedingten Vorteile aus dem privaten Gestaltungsplan "Isengrund" vollumfänglich abgegolten.

### **3. Entstehung der Forderung**

Die vertraglich vereinbarte Pflicht der Swiss Life AG zur Bezahlung der Sachleistung in der Höhe von CHF 536'000 entsteht im Zeitpunkt des Eintritts der nachfolgend bezeichneten und zu erfüllenden Bedingung:

- Es liegt ein rechtskräftiger und genehmigter privater Gestaltungsplan «Isengrund» gemäss Anhang 2 vor.

### **4. Fälligkeit der Forderung**

Die Fälligkeit der Forderung richtet sich nach dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz und der zugehörigen Verordnung.

Bei der Überbauung wird die Mehrwertabgabe, welche unter Ziff. II Abs. 2 festgelegt wurde, mit der behördlichen Baufreigabe für die Hochbauten fällig.

Bei etappierten Bauvorhaben wird die Mehrwertabgabe im Verhältnis zum Wertanteil der freigegebenen Etappe fällig, spätestens aber 10 Jahre nach der Baufreigabe für die erste Etappe des Grundstücks Kat.-Nr. 8449.

Bei der Veräusserung wird die Mehrwertabgabe mit dem Übergang des Eigentums oder des Baurechts auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger fällig. Keine Veräusserung stellen Eigentümerwechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorzug, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Schenkung dar.

Bei der Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die Mehrwertabgabe im Verhältnis zum Wertanteil des veräusserten Teils fällig.

### **5. Überbindungspflicht**

Die Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 8449 ist berechtigt und verpflichtet, ihre Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung auf allfällige Rechtsnachfolger im Eigentum ihres beteiligten Grundeigentums zu übertragen und zu überbinden und zwar einschliesslich dieser Überbindungsverpflichtung.

Diese Vereinbarung steht - mit Ausnahme der Regelung über die Verpflichtung zur Überbindung dieses Vertrages auf Rechtsnachfolger - unter der aufschiebenden Bedingung, dass der private Gestaltungsplan "Isengrund" in Kraft tritt.

### **6. Verzicht**

Sollte die Swiss Life AG - aus welchem Grund auch immer - auf die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens verzichten und liegt der Stadt Adliswil ein schriftlicher Antrag auf Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Isengrund» vor, so fällt die Vereinbarung rückwirkend als gegenstandslos dahin.

## **7. Verwendung der Sachleistung**

Die vertragliche Sachleistung in der Höhe von CHF 536'000 wird für folgende Projekte der Stadt Adliswil verwendet:

- Fussweg entlang der Sihl im Abschnitt Soodstrasse – Werdsteg
- Flutlichtanlage für Kunstrasen Schulanlage Dietlimoos

Sollte aus irgendwelchen Gründen die Sachleistung nicht für die oben erwähnten Projekte verwendet werden können, sind die folgenden Projekte in der Priorität der Abfolge zu finanzieren:

1. Planungskosten für Entwicklung Zentrum Ost
2. Fussgängerbrücke über Sihl vom Zentrum Ost zur Einmündung Bahnhofstrasse/Soodstrasse (unterhalb Bahnhofbrücke)

## **8. Inkrafttreten**

Die rechtliche Verbindlichkeit dieses Vertrags setzt die allseitige Unterzeichnung sowie den Eintritt der Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans «Isengrund» voraus.

Geringfügige Anpassungen des privaten Gestaltungsplans hindern die Gültigkeit dieses Vertrags nicht.

Die Stadt Adliswil veranlasst die Anmerkung dieses Vertrags im Grundbuch.

## **9. Beendigung**

Dieser Vertrag endet mit der Erfüllung sämtlicher sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen und der erfolgten Abrechnung über die entstandenen Kosten.

Die Parteien erstellen hierüber ein Abschlussprotokoll einschliesslich einer Saldoerklärung.

Sie ermächtigen und verpflichten den Stadtrat zur Löschung des Grundbucheintrags gemäss § 27 Mehrwertausgleichsverordnung (MAV).

## **10. Änderungen**

Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages und seiner Anhänge bedürfen der Schriftform und der rechtsgültigen Unterzeichnung durch beide Parteien. Mündliche Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag sind ungültig.

## **11. Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages aus irgendwelchen Gründen nichtig, unwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die Parteien vereinbaren anstelle dieser Bestimmung eine andere Regelung, die der ursprünglich gewollten Regelung am nächsten kommt und dem Sinn und Zweck dieser Vereinbarung am besten entspricht. Dasselbe gilt, falls der Vertrag eine Lücke enthält, die einer Regelung bedarf.

## **12. Schlichtungsverfahren**

Vorgängig der Einreichung von Klageverfahren verpflichten sich die Parteien Streitigkeiten aus diesem Vertrag zunächst auf dem Weg der Mediation zu regeln. Sie bestimmen die Mediatorin / den Mediator gemeinsam.

Den Parteien steht es frei, den ordentlichen Prozessweg zu beschreiten, wenn:

- a) Die Mediatorin/der Mediator nicht innert 30 Tagen seit dem Mediationsbegehren einer Vertragspartei bestimmt werden kann;
- b) Die Differenzen aus diesem Vertrag nicht innerhalb von 60 Tagen seit der Ernennung der Mediatorin/ des Mediators beigelegt werden können.

Eine einvernehmliche Erstreckung dieser Frist bleibt vorbehalten.

Die Kosten für das Mediationsverfahren werden von den Parteien je hälftig getragen.

### **13. Gerichtsstand**

Der Gerichtsstand ist Adliswil.

### **14. Weitere Bestimmungen**

Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes im Zusammenhang mit diesem Vertrag und mit der Grundbuchanmeldung werden von der Swiss Life AG getragen.

### **15. Ausfertigung**

Dieser Vertrag wird 4-fach (einschliesslich Anhang) 4mal visiert und ausgefertigt. Die Parteien erhalten je 2 Exemplare.

Adliswil, TT.MM.JJJJ

Grundeigentümerin der Parzelle Kat-Nr. 8449:

Für die Swiss Life AG:

Giorgio Engeli  
Head Real Estate Portfolio Management

Marino Küng  
Head Real Estate Construction

Für die Stadt Adliswil:

Felix Keller  
Ressortvorsteher Bau und Planung

Thomas Vonrufs  
Ressortleiter Bau und Planung

Beilagen:

1. Mehrwertermittlung Adliswil, privater Gestaltungsplan «Isengrund»  
Wüest Partner AG vom 16. März 2021
2. Privater Gestaltungsplan «Isengrund» vom 19. April und 15. Juni 2021

## Anzeigen

## Amtliche Anzeigen - Linkes Seeufer

**Stadt Adliswil**  
**Grosser Gemeinderat**  
Zürichstrasse 10, Postfach, 8134 Adliswil, 044 711 77 87, adliswil.ch

**Beschlüsse des Grossen Gemeinderats**  
**Adliswil vom 1. Februar 2023**

- Das Adliswiler Bürgerrecht wurde vorbehaltlich der Erteilung des Kantonsbürgerrechts und der eidgenössischen Einbürgerungsbewilligung an 15 Gesuchsteller erteilt.<sup>1</sup>
- Als Mitglied der Sachkommission wird Sebastian Huber (SVP) für den Rest der Amtsdauer 2022–2026 mit sofortigem Amtsantritt gewählt.
- Privater Gestaltungsplan Isengrund.
  - Dem privaten Gestaltungsplan Isengrund vom 17. September 2021 bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Gestaltungsplanvorschriften wird zugestimmt.
  - Vom Planungsbericht zum privaten Gestaltungsplan Isengrund nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) und dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) vom 17. September 2021 wird Kenntnis genommen.
  - Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Nutzungsplanänderung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen
- Jugendarbeit; Anschlussvertrag mit Langnau am Albis
  - Dem Anschlussvertrag zwischen der Stadt Adliswil und der Gemeinde Langnau am Albis betreffend das Erbringen von Dienstleistungen der Jugendarbeit durch die Jugendarbeit der Stadt Adliswil in der Gemeinde Langnau am Albis wird zugestimmt
  - Ab Vertragsbeginn werden den wiederkehrenden Ausgaben von CHF 138'000 brutto (inklusive Sozialleistungen, indiziert) zulasten Konto 800.3010.00/7731100 für personelle Ressourcen von 100 % sowie der Anstellung eines Praktikanten/einer Praktikantin im Ressort Soziales zugestimmt.
  - Der wiederkehrenden Ausgabe von CHF 17'000 brutto zulasten Konto 800.3130.00/7731100 für diverse Aufwände und Infrastrukturkosten wird ab Vertragsbeginn zugestimmt.
  - Die Frist für die Beantwortung der Motion «Sammlung von Plastikabfällen aller Art auf dem Stadtgebiet und Zuführung zur Wiederverwertung» von Bernie Corrodi (FW), Heinz Melliger (FW), Daniel Frei (FW) und Harry Baldegger (FW) wird um ein Jahr bis zum 1. Juni 2024 erstreckt.

Adliswil, 1. Februar 2023

Im Namen des Grossen Gemeinderats  
Der Präsident: Der Sekretär:  
Wolfgang Liedtke Daniel Frei

**Rechtsmittel**

Gegen diese Beschlüsse kann beim Bezirksrat Horgen, Seestrasse 124, 8810 Horgen, schriftlich Rekurs erhoben werden. Werden mit dem Rekurs die Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte gerügt, ist der Rekurs innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an, einzureichen. Im Übrigen ist der Rekurs innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an, einzureichen. Die Kosten des Rekursverfahrens hat in der Regel die unterliegende Partei zu tragen. In Stimmrechtssachen werden Verfahrenskosten nur erhoben, wenn das Rechtsmittel offensichtlich aussichtslos ist. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten.

Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen (§ 19 Abs. 1 lit. a i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 Abs. 1 und § 22 Abs. 1 VRG)

**Fakultatives Referendum**

Gegen Ziffer 3, 4.1 und 4.2 kann, gestützt auf Art. 13 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, das Referendum ergriffen werden. Ablauf der Referendumsfrist: **5. April 2023**.

<sup>1</sup> Der vollständige Beschluss kann gegen Voranmeldung beim Sekretariat des Grossen Gemeinderats, Zürichstrasse 10, 8134 Adliswil, bezogen werden.

Stadt Adliswil

langnau am albis Stadt Adliswil

**Hundeverabgabung 2023**

Alle bisherigen Hundehalterinnen und Hundehalter erhalten in den nächsten Wochen eine Rechnung für die Hundeverabgabung 2023, welche **bis spätestens 31. März** zu bezahlen ist. Bei verspäteter Zahlung wird ein Zuschlag erhoben.

**Jährliche Abgabe**

Die jährliche Abgabe inkl. Kantonsbeitrag (Fr. 30.–) beträgt:

Langnau am Albis: Fr. 165.–  
Adliswil: Fr. 180.–

**Meldepflicht**

Ab einem Alter von 3 Monaten sind Hunde innert 10 Tagen bei der Wohnsitzgemeinde anzumelden. Innert der gleichen Frist sind auch Namens- oder Adressänderungen der Halterin oder des Halters, die Übernahme des Hundes durch eine andere Halterin oder einen anderen Halter sowie der Tod des Hundes zu melden.

Die Gemeinden sind seit November 2016 befugt, die erwähnten Änderungen in der Hundedatenbank AMICUS direkt vorzunehmen.

**Informationen für Hundehalterinnen und Hundehalter**

Die gesetzlichen Bestimmungen zur Hundehaltung im Kanton Zürich können im Internet unter [www.zh.ch/de/umwelt-tiere/tiere.html](http://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/tiere.html) abgerufen werden.

**Meldungen und Auskünfte:**

**Gemeinde Langnau am Albis:**

Abteilung Gesellschaft  
Neue Dorfstrasse 14, 8135 Langnau am Albis  
(Tel.: 044 713 55 25; E-Mail: [gesellschaft@langnau.ch](mailto:gesellschaft@langnau.ch))  
Online-Schalter: [www.langnauamalbis.ch](http://www.langnauamalbis.ch)

**Stadt Adliswil:**

Polizei Adliswil-Langnau am Albis  
Zürichstrasse 8, 8134 Adliswil  
(Tel.: 044 711 78 11; E-Mail: [hunde@adliswil.ch](mailto:hunde@adliswil.ch))  
Online-Schalter: [www.adliswil.ch](http://www.adliswil.ch)

Grösse bis ins kleinste Detail

Wir sind ein starker und verlässlicher Partner.

[www.zeitungsdruck.ch](http://www.zeitungsdruck.ch)

Druckzentrum  
Bern · Lausanne · Zürich

**Stellenmarkt**

**Diverse Berufe**

**Street One CECIL Store sucht Verstärkung**

**Outfitberaterin Teilzeit 40-60%**

Für unseren **Street One CECIL Store in Thalwil** suchen wir eine Outfitberaterin zur Ergänzung des Teams.

**DAS ERWARTET DICH**

- Du bist ein echtes Verkaufstalant und sorgst mit deiner kompetenten und freundlichen Beratung für ein optimales Einkaufserlebnis unserer Kunden
- Mit deiner offenen Ausstrahlung und deinem sicheren Auftreten begeisterst du unsere Kunden für unsere Produkte und unsere Marke
- Dank deines hervorragenden Kundenservices und deiner individuellen Beratung werden aus Besucher Stammkunden und Fans unserer Marke
- Du unterstützt bei der Warenbewirtschaftung unserer Verkaufsflächen und sorgst durch die entsprechende Warenpräsentation für echte Wow-Effekte, die unsere Kunden zum Kauf inspirieren
- Als Markenbotschafterin für Street One CECIL repräsentierst du überzeugend unsere Kollektionen und Unternehmenswerte und siehst es als deine persönliche Mission an, dass sich unsere Kunden im Store wie zuhause fühlen. Dabei trägst du entscheidend zum Erfolg des Stores bei

**DAS BRINGST DU MIT**

- Du überzeugst durch deine ausgeprägte Serviceorientierung, Initiative und Begeisterungsfähigkeit
- Du hast bereits idealerweise Erfahrung innerhalb der Branche und im Verkauf gesammelt
- Du bist am liebsten mittendrin statt nur dabei und setzt dich gemeinsam mit deinem Team für die Ziele des Stores ein
- Fashion und starke Marken sind auch privat deine Leidenschaft, sodass es dir leichtfällt, unsere Kunden mit deiner Begeisterung anzustecken
- Das Profil macht nicht zu 100 % mit deinen Skills, aber du bist hochmotiviert und hast die nötige Power für die Position? Dann überzeug uns mit deiner Bewerbung und komme als Quereinsteigerin in unser Team!

**DEINE BEWERBUNG**

Erkennst du dich wieder? Möchtest du in einem dynamischen Unternehmen die Zukunft mitprägen? Lass dich von unserer Leidenschaft für Mode anstecken! Wir freuen uns über deine vollständigen Bewerbungsunterlagen an [bewerbung@bella-donna.ch](mailto:bewerbung@bella-donna.ch)

Firmeninformationen unter:  
[www.bella-donna.ch](http://www.bella-donna.ch) | Auskunft zur Stelle: Barbara Willi, 079 630 86 63

**Ärzte**

**Neueröffnung**  
**Hausarztpraxis an der Fähre Horgen**  
**Dr. med. Reza Safaei**  
Facharzt für Allgemeine Innere Medizin  
**Thalackerstrasse 10, 8810 Horgen,**  
**Tel.: 044 - 442 20 20**  
Sprechstunde:  
Montag bis Freitag, 08.00–12.00 und 13.00–17.00 Uhr

**Züriseemärt**

**Dienstleistungen**

**Autoankauf seit 1992 für Occ. und Export**  
**Km/Zustand egal, auch Unfall.**  
**079 200 92 20 (Mo bis So 7-23 h)**

**Weinankauf suche hochwertige Weine von**  
**Einzelflaschen bis ganze Sammlungen**  
**info@gereifte-weine.ch 079'385'74'30**

**ACHTUNG Zahle Höchstpreise**  
**für alle Autos. Komme bei Ihnen vorbei.**  
**Tel. 044 822 26 11**

**Empfehlungen**

**MODELLAUTOS-LKW-TRAKTOREN-**  
**BAUMASCHINEN-GRÖSSTE AUSWAHL**  
**christian frey modellautos, oberlandstr. 6**  
**!!! IMMER GÜNSTIGER !!!**  
**8712 stäfa, tel. 079 334 66 23**

**MicroTrans - Entrümpeln - Entsorgen -**  
**Kleintransporte 079 739 53 67**  
[info@microtrans.ch](mailto:info@microtrans.ch) [www.microtrans.ch](http://www.microtrans.ch)

Reparaturen aller Armbanduhr (inkl. Luxusmarken) **OMEGA autorisiertes Service Center** auch RADO + Longines. Sämtliche Schmuckreparaturen u. Perlenknüpfen POR-TOYAN Uhren & Bijouterie, Dipl. Uhrmacher, Poststrasse 29, 8805 Richterswil, Tel. 044 784 03 23 [www.portoyan.ch](http://www.portoyan.ch)

**Rendez-vous**

**Welche reife Frau darf ich verwöhnen mit**  
**feiner Ganzkörpermassage gratis ohne finanzielle Interessen. Dein Zivilstand und Kg ist egal. Ich bin ein 54j. diskreter Solomann. 076 699 36 21**

**Diverses Marktplatz**

Wir kaufen **Goldschmuck, Diamanten, alte Uhren, Altgold, Silber, Münzen und Raritäten. von Wyl Uhren und Schmuck,** Kirchgasse 45, **8706 Meilen.** 044 923 04 81

**ANKAUF**  
VOM EXPERTENTEAM

Antiquitäten, Möbel, Kunst, Gemälde, Porzellan, Zinn, Besteck, Teppiche, Klaviere & Flügel, Taschen, Abendkleidung, Uhren & Schmuck aller Art.

**079 473 19 11**

Sammlungen & Nachlässe.  
Email: [info@artfine.ch](mailto:info@artfine.ch)

Sammler sucht **schweizer Armbanduhr** aller Art: Rado, Omega, IWC, Patek Philippe, Breitling, Cartier, Rolex. Auch defekt. Telefon: 076 685 91 88

**von Privat - Gesucht**  
**Badehaus am rechten Zürichsee**  
**Miete oder Kauf**  
**Kontakt unter 079 133 4343**

**#12** Die Storys des Tages.  
Kompakt in deiner Themen-App.

Available on the App Store and Google Play.

**ZEW**

Sie können es drehen und wenden, wie Sie wollen. An einer guten Ausbildung führt kein Weg vorbei.

**CAS Visuelle Kommunikation**

**maz**  
DIE SCHWEIZER JOURNALISTENSCHULE

Murbacherstrasse 3, 6003 Luzern  
Telefon 041 226 33 33  
[office@maz.ch](mailto:office@maz.ch), [www.maz.ch](http://www.maz.ch)

**Schweizer Urwälder**

**Schweizer Momente**

So vielseitig wie die Schweiz. **Schweizer Familie**

**Wir suchen Sie!**

Erfüllende Teilzeitstelle in der Seniorenbetreuung. Wir bieten flexible Arbeitszeiten und umfassende Schulungen.

Bewerbungen unter [www.homeinstead.ch/jobs](http://www.homeinstead.ch/jobs)  
055 611 60 30

**Home Instead**  
Zuhause umsorgt

**Eine für alle**

FC Horgen

Mit einem Abo profitieren Sie und Ihr Verein – jetzt bestellen unter [zsz.ch/vereine](http://zsz.ch/vereine)

**Zürichsee-Zeitung**

Was ist immer im Ziel?  
Inserate in der **Zürichsee-Zeitung.**

[inserate@zsz.ch](mailto:inserate@zsz.ch)

BÜRO PARTNER



**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 14.07.2023  
**Voraussichtliches Ablaufdatum:** 14.07.2026  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000001918

**Publizierende Stelle**  
Stadt Adliswil - Bau und Planung, Zürichstrasse 10, 8134 Adliswil

## **Sondernutzungsplanung, privater Gestaltungsplan Isengrund Festsetzung und Genehmigung, Genehmigung**

**Betrifft:** 8134 Adliswil

### **Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:**

Der Grosse Gemeinderat Adliswil hat am 1. Februar 2023 beschlossen:

Privater Gestaltungsplan Isengrund

- Dem privaten Gestaltungsplan Isengrund vom 17. September 2021 bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Gestaltungsplanvorschriften wird zugestimmt.
- Vom Planungsbericht zum privaten Gestaltungsplan Isengrund nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) und dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) vom 17. September 2021 wird Kenntnis genommen.
- Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Nutzungsplanung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Verfügung Nr. KS-0330 / 23 vom 7. Juli 2023 den privaten Gestaltungsplan Isengrund genehmigt.

**Auflage:**

Die Unterlagen liegen während 30 Tagen ab dem 14. Juli 2023 bis am 14. August 2023 beim Ressort Bau und Planung, Zürichstrasse 10, 8134 Adliswil während den ordentlichen Öffnungszeiten zur Einsicht auf (§ 5 Abs. 3 PBG).

**Rechtsmittel:**

Gegen den Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates und den Genehmigungsentscheid der Baudirektion kann innert 30 Tagen, von der

Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs beim Baurekursgericht erhoben werden (§§ 329 ff. PBG).

Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

**Beschluss-/Verfügungsnummer:** KS-0330 / 23

**Beschluss-/Verfügungsdatum:** 07.07.2023

**Gerichtliche Entscheidinstanz:**

Baurekursgericht

**Ablauf der Frist:** 14.08.2023

**Kontaktstelle:**

Stadt Adliswil - Bau und Planung

Zürichstrasse 10

8134 Adliswil

### Rechtskraftbescheinigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute beim Baurekursgericht kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Zürich, *21.8.2023* Baurekursgericht  
des Kantons Zürich  
Die Kanzlei:

*C Felix*

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 25.08.2023  
**Öffentlich einsehbar bis:** 25.08.2026  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000001969

**Publizierende Stelle**  
Stadt Adliswil - Bau und Planung, Zürichstrasse 10, 8134 Adliswil

## **Sondernutzungsplanung, privater Gestaltungsplan Isengrund, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8134 Adliswil

**Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:**

Der private Gestaltungsplan Isengrund wurde am 1. Februar 2023 vom Grossen Gemeinderat Stadt Adliswil beschlossen und mit Verfügung Nr. KS-0330/23 vom 7. Juli 2023 von der Baudirektion genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 21. August 2023 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Der private Gestaltungsplan Isengrund tritt per 1. September 2023 in Kraft.

Es besteht keine Einsichtnahme.

**Beschluss-/Verfügungsnummer:** Verfügung Nr. KS-0330/23

**Beschluss-/Verfügungsdatum:** 07.07.2023

**Gerichtliche Entscheidungsinstanz:**

Baurekursgericht Zürich

**Kontaktstelle:**

Stadt Adliswil - Bau und Planung  
Zürichstrasse 10  
8134 Adliswil