



Referenz-Nr.: KS ARE 23-0926

Kontakt: Claude Benz, Teamleiter Süd / Stv. Abteilungsleiter, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 56, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/5

## Privater Gestaltungsplan «Sihlmatten» – Genehmigung

Stadt **Adliswil**

Lage Grundstücke Kat.-Nrn. 5221 und 5222; Gebiet Sihlmatten zwischen Sihl und Waldareal

- Massgebende  
Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:500 vom 20. September 2023
  - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 20. September 2023
  - Bericht nach Art. 47 RPV vom 20. September 2023
  - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 20. September 2023

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung

Die fünf Mehrfamilienhäuser «Sihlmatten» auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 5221 und 5222 in Adliswil wurden 1968 erstellt und umfassen eine Arealfläche von ca. 2.7 ha. Das elfgeschossige Wohnhochhaus und die viergeschossigen Mehrfamilienhäuser verfügen über 136 Wohnungen. Die Gebäude entsprechen nicht mehr dem Ausbaustand der heutigen Bedürfnisse (u.a. kleine Wohnungsgrundrisse) und es bestehen erheblicher Sanierungsbedarf (Heizung) sowie feuerpolizeiliche Mängel (u.a. fehlendes Sicherheitstreppehaus beim Hochhaus). Die heutige Bebauung weicht von der geltenden Bau- und Zonenordnung ab (Wohnzone W3/50%). Das bestehende Dichtemass soll jedoch auch künftig bei den Neubauten realisiert werden können. Aus diesem Grund führte die Grundeigentümerschaft im Jahr 2017 einen Studienauftrag mit vier Planungsteams durch. Das Siegerprojekt wurde schliesslich zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet. Mit dem Gestaltungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um das Richtprojekt umsetzen zu können. Weil mit dem Gestaltungsplan deutlich von der bisherigen Grundordnung abgewichen wird, hat der Grosse Gemeinderat Adliswil an der gleichen Gemeinderatssitzung eine Anpassung des Zonenplans beschlossen (Aufzoning von W3/50% in W4/70% mit Einführung einer Gestaltungsplanpflicht). Die Zonenplanänderung wurde gleichzeitig zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung erfolgt in einem separaten Verfahren (vgl. Geschäft KS ARE 23-0925).

- Zustimmung
- Der Grosse Gemeinderat Adliswil stimmte mit Beschluss vom 20. September 2023 dem privaten Gestaltungsplan «Sihlmatten» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 1. November 2023 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 19. Dezember 2023 beantragt die Stadt Adliswil die Genehmigung der Vorlage und bestätigt gleichzeitig, 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 Planungsperimeter deckt die Grundstücke Kat.-Nrn. 5221 und 5222 ab, welche zwischen der Sihl (im Südwesten) und einem bewaldeten Hang (Nordosten) liegen. Im Süden grenzt der Gestaltungsplanperimeter direkt an die Gemeindegrenze Rüschlikon.

Der Gestaltungsplan «Sihlmatten» setzt die Vorgaben des kantonalen Raumordnungskonzepts um, indem er eine bauliche Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets und innerhalb des Handlungsraums «urbane Wohnlandschaft» fördert. Der Gestaltungsplan erfüllt die Vorgaben der regionalen Richtplanung (hohe bauliche Dichte, hohe Nutzungsdichte von 150 – 300 K/ha, Vernetzungskorridor entlang der Sihl). Auf kommunaler Stufe besteht eine sogenannte Gesamtschau über die räumliche Entwicklung, welche für das Gebiet Sihlmatten eine hohe Dichte festlegt. Zudem wird der Gestaltungsplanperimeter als Gebiet für eine Wohnarealentwicklung bezeichnet. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die Ziele der Gesamtschau grundeigentümergebunden umgesetzt. In der parallel laufenden Anpassung der Nutzungsplanung wird für den Gestaltungsplanperimeter eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Die darin formulierten Ziele vermag der Gestaltungsplan ebenfalls zu erfüllen (u.a. Erhöhung der Ausnutzung gegenüber der Grundordnung, Sicherung eines hohen Freiraumanteils, ökologisch wertvolle Freiräume sowie Sicherung von Naturwerten entlang der Sihl).

Wesentliche  
Festlegungen und  
Vorschriften

Mit dem Gestaltungsplan werden auf den Grundstücken drei Baubereiche für oberirdische Bauten bezeichnet. Zudem wird ein Baubereich für unterirdische Bauten festgelegt, wobei eine Erweiterungsmöglichkeit (Baubereich unterirdische Option) besteht, falls sich aus verkehrlicher Sicht zeigen sollte, dass zusätzliche Parkierungsflächen notwendig sind. Der Aussenraum wird in Strassen-, Parkierungs- und Platzflächen sowie Grünflächen und ökologisch hochwertige Flächen unterteilt. Zwischen den oberirdischen Baubereichen wird ein Quartierplatz bezeichnet, welcher mit hochstämmigen Solitäräumen zu bepflanzen ist (vgl. Art. 13 Abs. 3 GPV). Weiter werden Flächen für Kinderspielplätze bzw. gemeinschaftliche Freiräume sowie für einen öffentlichen Rastplatz reserviert. Der Gestaltungsplan sieht überdies vor, dass zwischen dem Gestaltungsplanareal und dem Sihlufweg drei Zugänge erstellt werden können.

In den Gestaltungsplanvorschriften werden für die Baubereiche detaillierte Regelungen getroffen (vgl. Art. 6 ff GPV). So werden Höhenkoten bezeichnet, maximale anrechenbare Geschossflächen festgelegt und weitere städtebauliche Vorgaben gemacht, welche das Richtprojekt sichern (u.a. Durchgänge im Erdgeschoss, Höhengänge in den Baubereichen II und III). Nutzungsmässig werden nicht störende Betriebe auf 20% der dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Geschossfläche beschränkt (vgl. Art. 9 GPV). Nach Art. 12 GPV ist eine etappierte Ausführung zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und städtebaulich ansprechenden Teil- bzw. Gesamtüberbauung voraus. Mit dem Baugesuch zur ersten Etappe ist daher die provisorische

Gestaltung der Baubereiche aufzuzeigen, welche erst zu einem späteren Zeitpunkt überbaut werden. Um der wertvollen Umgebung gerecht zu werden, sind im Geltungsbereich mindestens 25% der Freiflächen gemäss Richtprojekt Umgebung für ökologisch hochwertig begrünte Bereiche im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV) vorzusehen (vgl. Art. 15 GPV). Zudem werden die Lichtimmissionen auf ein Minimum beschränkt (vgl. Art. 22 GPV). In Art. 18 GPV wird geregelt, dass mit einem Mobilitätskonzept die Anzahl Pflichtabstellplätze gemäss kommunaler Verordnung über Fahrzeugabstellplätze vom 11. März 1992 zusätzlich reduziert werden kann. In Art. 19 GPV werden die Rahmenbedingungen für das Mobilitätskonzept festgehalten.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 20. Dezember 2019 und 9. Juni 2022 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde grundsätzlich entsprochen. Es ist aber auf folgenden Punkt hinzuweisen:

Anlässlich der zweiten Vorprüfung wurde beantragt, dass - sollte der Gewässerraum an der Sihl bis zur Genehmigung des Gestaltungsplans rechtskräftig festgelegt sein - anstatt des Uferstreifens der Gewässerraum in den Situationsplan einzutragen sowie in Art. 7 Abs. 8 GPV und im erläuternden Bericht der Begriff «Gewässerraum» zu verwenden sei. Der Gewässerraum an der Sihl wurde bereits vor der Zustimmung des Grossen Gemeinderats Adliswil zum vorliegenden Gestaltungsplan rechtskräftig festgelegt (Verfügung vom 7. November 2022). Die Gestaltungsplanunterlagen wurden jedoch nicht angepasst. Im Situationsplan sind als Informationsinhalt sowohl der Uferstreifen als auch der Gewässerraum eingetragen. Zudem wird in Art. 7 Abs. 8 GPV sowie Art. 17 Abs. 3 GPV auf den Uferstreifen verwiesen. Mit der Festlegung des Gewässerraums wurde der Uferstreifen obsolet. Da die Baubereiche den Gewässerraum berücksichtigen, kann der Gestaltungsplan genehmigt werden. Die Verweise auf den Uferstreifen in Art. 7 Abs. 8 GPV sowie in Art. 17 Abs. 3 GPV sind zu bereinigen und das Wort «Uferstreifen» durch «Gewässerraum» zu ersetzen. Im Situationsplan ist die Darstellung des «Uferstreifens» im Plan und der Legende zu streichen. Die bereinigten Unterlagen müssen nicht mehr zur Genehmigung eingereicht werden.

### **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 «Sihlmatten», welchem der Grosse Gemeinderat Adliswil mit Beschluss vom 20. September 2023 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt:

|   |              |                        |
|---|--------------|------------------------|
| Staatsgebühr AWEL, PG                       | Fr. 348.00   | 105 323 / 83100.41.273 |
| Staatsgebühr AWEL, LH                       | Fr. 139.20   | 105 322 / 83100.41.142 |
| Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE,<br>RP, | Fr. 2'323.40 | 104 103 / 83100.40.200 |

**Total** **Fr. 2'810.60**

und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.

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 zusammen mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zu veröffentlichen;
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung sowie der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung aufzulegen;
- die Gestaltungsplanvorschriften (Art. 7 Abs. 8 und Art. 17 Abs. 3 GPV) sowie den Situationsplan gemäss den Erwägungen hinsichtlich des «Uferstreifens» zu bereinigen;
- 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.

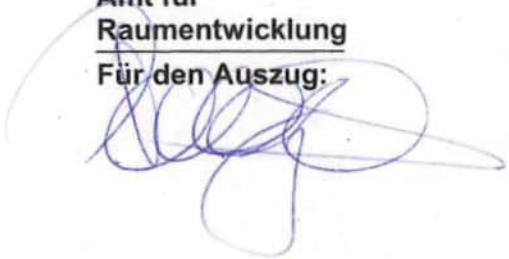
V. Mitteilung an

- Stadt Adliswil (unter Beilage von zwei 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)
- Zürich Anlagestiftung, z.H. Martin Gubler, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich  
(Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 27. MRZ. 2024

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:



## Beschlüsse des Grossen Gemeinderats Adliswil vom 20. September 2023

1. Das Adliswiler Bürgerrecht wird vorbehältlich der Erteilung des Kantonsbürgerrechts und der eidgenössischen Einbürgerungsbewilligung an 15 Gesuchsteller erteilt.<sup>1</sup>
2. Das Postulat der Gemeinderäte Angela Broggini (GP), Walter Uebersax (Die Mitte), Gabriel Mäder (GLP), Daniel Schneider (GP), ehemalige Gemeinderätin Marianne Oswald (GP) und Mitunterzeichnende vom 15. Dezember 2021 betreffend "**Förderung und Schutz der Artenvielfalt**" als erledigt abgeschlossen.
3. **Teilrevision Nutzungsplanung Sihlmatten**
  - 3.1 Der Teilrevision Nutzungsplanung vom 26. September 2022 bestehend aus folgenden Akten wird zugestimmt:
    - Änderung Bau- und Zonenordnung Art. 2 lit. c
    - Änderung Zonenplan 1:5'000
    - Änderung Ergänzungsplan Gewässerabstandslinien 1:1'000
    - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1)
  - 3.2 Vom Planungsbericht zur Teilrevision Nutzungsplanung Sihlmatten nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 26. September 2022 wird zustimmend Kenntnis genommen.
  - 3.3. 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.
4. **Privater Gestaltungsplan Sihlmatten**
  - 4.1 Dem privaten Gestaltungsplan Sihlmatten vom 26. September 2022 bestehend aus folgenden Akten wird zugestimmt:
    - Gestaltungsplanvorschriften
    - Situationsplan 1:500
    - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1)
  - 4.2 Vom Planungsbericht zum privaten Gestaltungsplan Sihlmatten nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 26. September 2022 wird Kenntnis genommen.
  - 4.3 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.
5. Die Vorlage Verpflichtungskredit von brutto CHF 9'800'000 (inkl. MwSt.) für das Projekt **«Neubau Sport- und Freizeitzentrum im Tal»** wird an den Stadtrat zurückgewiesen mit dem Auftrag, dem Grossen Gemeinderat eine überarbeitete Vorlage vorzulegen. Diese soll sich auf die Mindestanforderungen für die Fussballvereins-Garderoben und einen kleineren Gastronomiebetrieb beschränken, der nicht das ganze Jahr über geöffnet sein muss, mit dem klaren Ziel, die Projektkosten erheblich zu reduzieren.
6. Dem Verpflichtungskredit von brutto CHF 400'000 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 76.5030.04 für die **Grabfeldsanierung Feld FE4 nach System Linder®** wird zugestimmt.

Adliswil, 20. September 2023

Im Namen des Grossen Gemeinderats

Der Präsident: Der Sekretär:  
Reto Buchmann 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

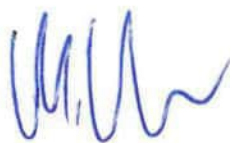
Gegen die Ziffern 3 und 4 kann, gestützt auf Art. 13 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, das Referendum ergriffen werden. Ablauf der Referendumsfrist: 21.11.2023.

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

*Bescheinigung:* Zu dieser(n)  
Sache(n) ist beim Bezirksrat  
Horgen

bis - 1. Nov. 2023 

kein Rechtsmittel eingelegt worden.  
*Bezirksratskanzlei Horgen, die Ratschreiberin:*



# Privater Gestaltungsplan, Sihlmatten

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG  
 1:500



Bereinigte Fassung gemäss kantonaler Verfügung Nr. KS-0926/23 vom 27. März 2024

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am 20. September 2023  
 Von der Baudirektion genehmigt am 27. März 2024 BDV Nr. KS-0926 / 23

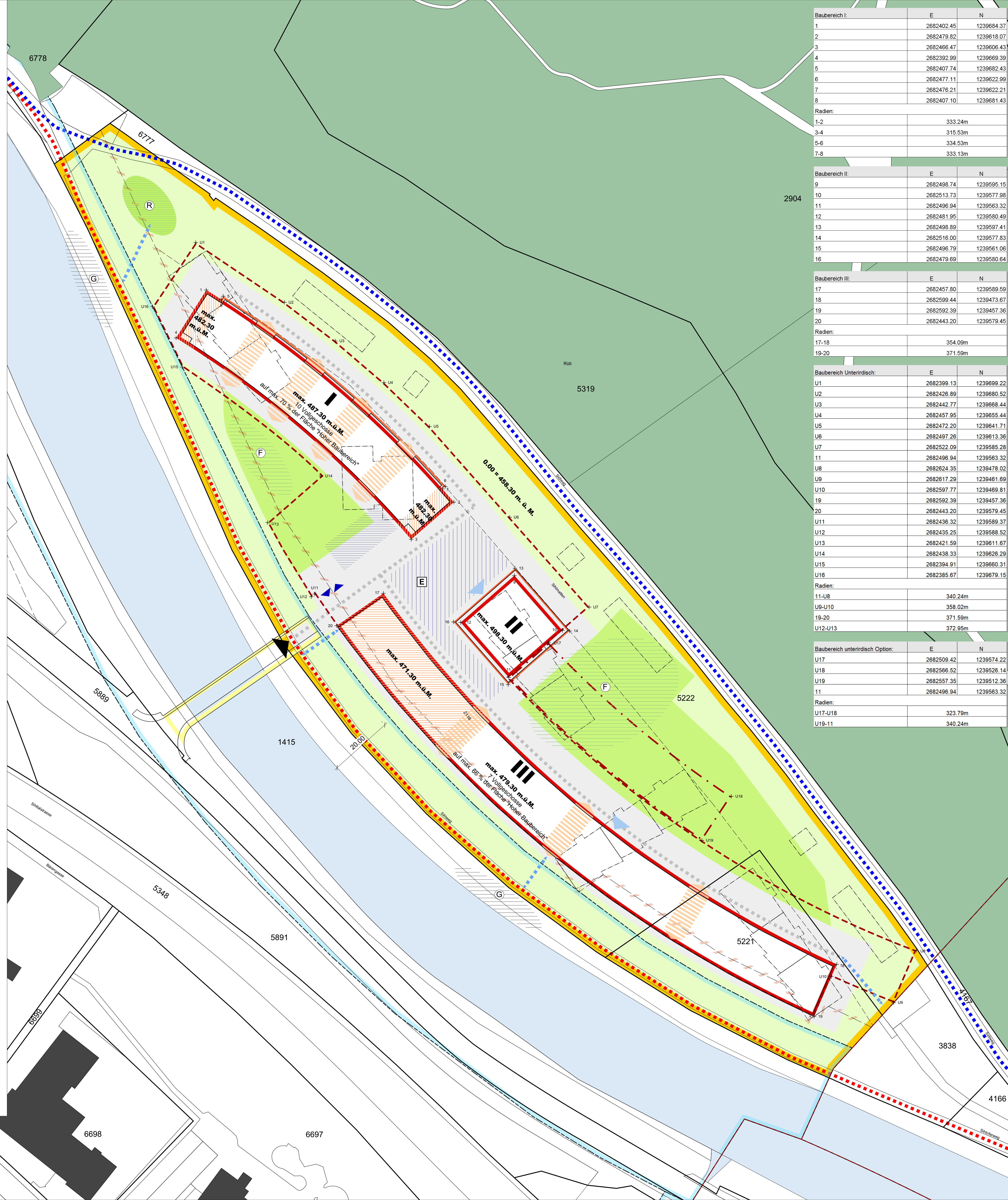
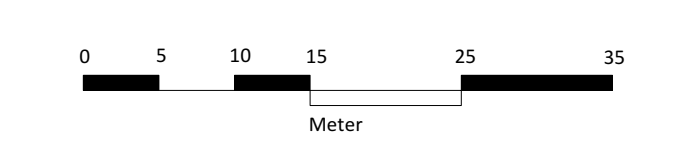
Vom Stadtrat zugestimmt am: 18. JUNI 2024

Namens des Stadtrats  
 Der Stadtpräsident: Farid Zeroual  
 Der Stadtschreiber: Thomas Winkelmann

Projekt: ADL76  
 Erstdatum: 06.05.2024  
 Druckdatum: 06.05.2024  
 Erstellung / Geprüft: PK / XF / FP  
 Format: 84 \* 75  
 Grundlage: AV-Daten: 16.09.2018  
 Datei: ADL76\_PLA\_240506\_Privater\_Gestaltungsplan\_Sihlmatten.vwx

- ### Legende
- | Festlegungen | Vorschriften   |
|--------------|--|
|              | Geltungsbereich Art. 3   |
|              | Baubereiche I - III Art. 7   |
|              | Baubereich unterirdisch Art. 7   |
|              | Baubereich unterirdisch Option Art. 7  |
|              | Baubereich mögliche Auskragung Art. 7  |
|              | Niedriger Baubereich Art. 7  |
|              | Niedriger Baubereich und 2-geschossiger, rückspringender Sockel Art. 7           |
|              | Schematischer Bereich für 2-geschossigen Durchgang auf Erdgeschossenebene Art. 7 |
|              | Strassen-, Parkierungs- und Platzflächen Art. 13                                 |
|              | Quartierplatz Art. 13  |
|              | Grünflächen Art. 13  |
|              | Bereich Kinderspielplatz, gemeinschaftlicher Freiraum (F) Art. 13                |
|              | Öffentlicher Rastplatz (R) Art. 14   |
|              | Ökologisch, hochwertige Flächen Art. 15  |
|              | Arealerschliessung Art. 17   |
|              | Zu- und Wegfahrt Tiefgarage Art. 17  |
|              | Zugänge, Zufahrten Unterhalt Art. 17   |
|              | Haupterschliessungsseite Gebäude Art. 17   |
|              | Bereich für Fahrzeugabstellplätze Art. 18  |
|              | Not-, Feuerwehrzufahrt, Anlieferung Art. 20                                      |
|              | Entsorgung, zentrale Sammelstelle Art. 24  |

- ### Informationsinhalt
- Festgelegter Gewässerraum
  - Kommunale Gewässerabstandslinie (wird in separatem Verfahren aufgehoben)
  - Waldabstandslinie
  - Veloverbindung regional (Schweiz Mobil Route 94)
  - Wanderweg regional
  - Richtprojekt Dachaufsicht
  - Ertüchtigung Brücke
  - Gewässerzugänge (G)
  - Wald
  - Gewässer
  - Gemeindegrenze
  - Bestehende Bauten



| Baubereich I: | E          | N          |
|---------------|------------|------------|
| 1             | 2682402.45 | 1239684.37 |
| 2             | 2682479.82 | 1239618.07 |
| 3             | 2682466.47 | 1239606.43 |
| 4             | 2682392.99 | 1239669.39 |
| 5             | 2682407.74 | 1239682.43 |
| 6             | 2682477.11 | 1239622.99 |
| 7             | 2682476.21 | 1239622.21 |
| 8             | 2682407.10 | 1239681.43 |
| Radien:       |            |            |
| 1-2           |            | 333.24m    |
| 3-4           |            | 315.53m    |
| 5-6           |            | 334.53m    |
| 7-8           |            | 333.13m    |

| Baubereich II: | E          | N          |
|----------------|------------|------------|
| 9              | 2682498.74 | 1239595.15 |
| 10             | 2682513.73 | 1239577.98 |
| 11             | 2682496.94 | 1239563.32 |
| 12             | 2682481.95 | 1239580.49 |
| 13             | 2682498.89 | 1239597.41 |
| 14             | 2682516.00 | 1239577.83 |
| 15             | 2682496.79 | 1239561.06 |
| 16             | 2682479.69 | 1239580.64 |

| Baubereich III: | E          | N          |
|-----------------|------------|------------|
| 17              | 2682457.80 | 1239589.59 |
| 18              | 2682599.44 | 1239473.67 |
| 19              | 2682592.39 | 1239457.36 |
| 20              | 2682443.20 | 1239579.45 |
| Radien:         |            |            |
| 17-18           |            | 354.09m    |
| 19-20           |            | 371.59m    |

| Baubereich Unterirdisch: | E          | N          |
|--------------------------|------------|------------|
| U1                       | 2682399.13 | 1239699.22 |
| U2                       | 2682426.89 | 1239680.52 |
| U3                       | 2682442.77 | 1239668.44 |
| U4                       | 2682457.95 | 1239655.44 |
| U5                       | 2682472.20 | 1239641.71 |
| U6                       | 2682497.26 | 1239613.36 |
| U7                       | 2682522.09 | 1239585.28 |
| U8                       | 2682496.94 | 1239563.32 |
| U9                       | 2682624.35 | 1239478.02 |
| U10                      | 2682617.29 | 1239461.69 |
| U11                      | 2682597.77 | 1239469.81 |
| U12                      | 2682592.39 | 1239457.36 |
| U13                      | 2682443.20 | 1239579.45 |
| U14                      | 2682436.32 | 1239589.37 |
| U15                      | 2682435.25 | 1239588.52 |
| U16                      | 2682421.59 | 1239611.67 |
| U17                      | 2682438.33 | 1239626.29 |
| U18                      | 2682394.91 | 1239660.31 |
| U19                      | 2682385.67 | 1239679.15 |
| Radien:                  |            |            |
| U1-U8                    |            | 340.24m    |
| U9-U10                   |            | 358.02m    |
| U11-U12                  |            | 371.59m    |
| U13-U16                  |            | 372.95m    |

| Baubereich unterirdisch Option: | E          | N          |
|---------------------------------|------------|------------|
| U17                             | 2682509.42 | 1239574.22 |
| U18                             | 2682566.52 | 1239526.14 |
| U19                             | 2682557.35 | 1239512.36 |
| U11                             | 2682496.94 | 1239563.32 |
| Radien:                         |            |            |
| U17-U18                         |            | 323.79m    |
| U19-11                          |            | 340.24m    |

Privater Gestaltungsplan, Sihlmatten  
mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

## Gestaltungsplanvorschriften (GPV)

Inkl. Ergänzung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens

Vom Stadtrat beschlossen am 12. Dezember 2023

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 6. Dezember 2023

Kat.-Nrn. 5221 und 5222

Für die Zürich Anlagestiftung

  
.....  
Marek Dobias Björn Kernen

  
.....  
Markus Bleuer

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am 20. September 2023

Namens des Grossen Gemeinderats

  
.....  
Der Präsident: Reto Buchmann

  
.....  
Der Sekretär: Daniel Frei

Von der Baudirektion

genehmigt am 27. März 2024

BDV Nr. KS-0926/23

Für die Baudirektion 

Privater Gestaltungsplan, Sihlmatten  
mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

## Gestaltungsplanvorschriften (GPV)

*Bereinigte Fassung gemäss kantonaler Verfügung Nr. KS-0926/23 vom 27. März 2024*

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am 20. September 2023

Von der Baudirektion genehmigt am 27. März 2024

BDV Nr. KS-0926 / 23

Vom Stadtrat zugestimmt am: ..... **18. JUNI 2024** .....

Namens des Stadtrats



Der Stadtpräsident: Farid Zeroual



Der Stadtschreiber: Thomas Winkelmann

**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)

Fanny Pietzner, Manuel Peer

## 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 Über- und nebengeordnetes Recht       | 5         |
| <b>2</b> | <b>Bau- und Nutzungsbestimmungen</b>         | <b>5</b>  |
|          | Art. 5 Gestaltung                            | 5         |
|          | Art. 6 Grundmasse                            | 5         |
|          | Art. 7 Baubereiche                           | 6         |
|          | Art. 8 Bauweise                              | 6         |
|          | Art. 9 Nutzweise                             | 7         |
|          | Art. 10 Dachgestaltung                       | 7         |
|          | Art. 11 Gewachsener Boden                    | 7         |
|          | Art. 12 Etappierung                          | 7         |
|          | Art. 13 Umgebungsgestaltung                  | 8         |
|          | Art. 14 Öffentlicher Rastplatz               | 8         |
|          | Art. 15 Ökologischer Ausgleich               | 8         |
|          | Art. 16 Vogelfreundliche Gestaltung          | 9         |
| <b>3</b> | <b>Erschliessung und Parkierung</b>          | <b>9</b>  |
|          | Art. 17 Erschliessung                        | 9         |
|          | Art. 18 Parkierung                           | 9         |
|          | Art. 19 Mobilitätskonzept                    | 10        |
|          | Art. 20 Notzufahrt, Anlieferung              | 10        |
| <b>4</b> | <b>Ver- und Entsorgung / Umwelt</b>          | <b>11</b> |
|          | Art. 21 Nachhaltigkeit                       | 11        |
|          | Art. 22 Lichtimmissionen                     | 11        |
|          | Art. 23 Altlasten                            | 11        |
|          | Art. 24 Entsorgung / Abfälle                 | 11        |
|          | Art. 25 Schutz vor Naturgefahren             | 11        |
| <b>5</b> | <b>Schlussbestimmungen</b>                   | <b>11</b> |
|          | Art. 26 Inkrafttreten und Aufhebung          | 11        |

# 1 Allgemeine Bestimmungen

## Art. 1 Zweck / Zielsetzungen Gestaltungsplan

1 Der private Gestaltungsplan Sihlmatten bezweckt:

- die Gesamterneuerung der Wohnsiedlung Sihlmatten,
- die Förderung einer eigenen Identität mit Bezug zur Landschaft,
- verträgliche Bauvolumen und Höhenentwicklung im ortsbaulichen Kontext,
- zeitgemässes, generationendurchmisches Wohnen,
- eine nachhaltige Überbauung insbesondere in Bezug auf die Nutzung der Landreserven, die Energieversorgung und die Verwendung erneuerbarer Baustoffe,
- eine attraktive Freiraumgestaltung mit grossen zusammenhängenden Freiflächen und die Umsetzung siedlungsökologischer Massnahmen sowie
- die Ergänzung des öffentlichen Freiraumangebotes im Quartier.

## Art. 2 Bestandteile

1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind die Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 20.09.2023 und der Situationsplan 1:500 vom 20.09.2023.

2 Wegleitende Bestandteile sind die Richtprojekte

- "Bebauung" von burkhalter sumi architekten gmbh, Zürich, August 2020 und
- "Umgebung" von Krebs und Herde GmbH, Winterthur vom 17.02.2022.

Sie dienen der Behörde als Massstab für die Beurteilung der Projekte im Baubewilligungsverfahren, insbesondere in Bezug auf die Einordnung in die landschaftliche Umgebung, die kubische Gliederung, die Durchlässigkeit der Baubereiche I und III auf Erdgeschossesebene sowie die differenzierte Umgebungsgestaltung.

3 Orientierende Bestandteile sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, 20.09.2023
- Energiekonzept, 05.12.2018, ergänzt am 18.06.2019
- Städtebaulicher Vertrag, 22.03.2022

## Art. 3 Geltungsbereich

1 Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Geltungsbereich. Er umfasst die Liegenschaften:

- Kat. Nr. 5221
- Kat. Nr. 5222

#### Art. 4 Über- und nebengeordnetes Recht

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

2 Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind im Geltungsbereich die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung nicht anwendbar.

3 Im Gestaltungsplan Sihlmatten kommen die "alten" Baubegriffe gemäss PBG in der Fassung bis 28.02.2017 zur Anwendung.

## 2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

#### Art. 5 Gestaltung

1 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. 6 Grundmasse

1 In den Baubereichen I bis III gelten die folgenden Grundmasse:

|  | Baubereiche | I        | II      | III      |
|--|-------------|----------|---------|----------|
| Max. anrechenbare Geschoszahl: UG/VG/DG                |             | 1/10/0   | 2/14/0  | 1/7/0    |
| Kote Erdgeschoss m.ü.M. (Toleranz +/- 0.5 m)           |             | 458.30   | 458.30  | 458.30   |
| Max. Kote Oberkante Dachfläche m.ü.M.                  |             |          | 498.30  |          |
| hoher Baubereich                                       |             | 487.30   |         | 479.30   |
| niedriger Baubereich                                   |             | 482.30   |         | 471.30   |
| Max. aGF <sup>1</sup> gem. § 255 PBG in m <sup>2</sup> |             | 10'380.0 | 7'740.0 | 11'560.0 |
| Max. aGF oberirdisch gesamt, in m <sup>2</sup>         |             |          | 29'680  |          |
| Max. aGF im UG, in m <sup>2</sup>                      |             | /        | /       | 130.00   |

2 Zwischen den Baubereichen ist ein Ausnützungstransfer zulässig.

<sup>1</sup> Vorbehältlich Art. 6 Abs. 2 GPV Ausnützungstransfer zwischen den Baubereichen.

**Art. 7 Baubereiche**

1 Die maximale Ausdehnung der Hauptgebäude wird durch die im Situationsplan bezeichneten Baubereiche I bis III, den Baubereich mögliche Auskragungen, die niedrigen Baubereiche sowie die maximale Kote Oberkante (OK) Dachfläche definiert. Massive oder geschlossene Brüstungen zählen zur maximalen OK Dachfläche.

2 Die maximale Ausdehnung der unterirdischen Gebäudeteile wird durch den im Situationsplan bezeichneten unterirdischen Baubereich bezeichnet. Entlang dessen nordwestlicher Begrenzung sind im Bereich des gemeinschaftlichen Freiraumes Baumpflanzungen vorgesehen, deren genauer Standort im Bauprojekt zu bestimmen ist. Je nach Standort sind für die Baumpflanzungen entsprechend Erdtanks auszusparen.

3 Der optionale unterirdische Baubereich dient ausschliesslich der Raumsicherung für eine Tiefgaragenerweiterung, zur Behebung allfälliger Missstände, die sich durch die Abweichung von der Pflichtparkplatzzahl gemäss kommunaler Verordnung ergeben könnte.

4 Der Baubereich I weist an den seitlichen Gebäudeabschlüssen einen «niedrigen Baubereich» auf. Die maximale Kote beträgt 482.30 m.ü.M. Der 2-geschossige Sockel wird als Pendant um eben diesen Bereich eingezogen. Der «hohe Baubereich» kann über den gesamten Baubereich I betrachtet zu 70 % mit einer maximalen Kote von 487.30 m.ü.M. überbaut werden. Die 2-geschossigen, grosszügigen Durchgänge im Sockel, umfassen mindestens 30 % der Fläche des Baubereich I.

5 Der Baubereich III hat zugunsten der Aussicht aus dem Turmgebäude einen «niedrigen Baubereich». Dort sind keine Gebäudeaufbauten zulässig und die maximale Kote beträgt 471.30 m.ü.M. Der «hohe Baubereich» kann über den gesamten Baubereich III betrachtet zu 66 % mit einer maximalen Kote von 479.30 m.ü.M. überbaut werden. Der 2-geschossige Sockel ist mit grosszügigen Durchgängen mit einer Mindestbreite von 3 m für Fussgänger auszubilden.

6 Folgende oberirdischen Gebäudeteile können über das Volumen hinausragen:

- Ausschliesslich Vordächer, jedoch keine Balkone, Terrassen oder Loggien, dürfen die Baubereiche um maximal 1.50 m überragen
- Dachaufbauten (vorbehältlich Art. 10 GPV)
- Technische bedingte Aufbauten, wie Kamine, Abluftrohre, Liftüberfahrten oder Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien (vorbehältlich Art. 10 GPV)

7 Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche bis zu einer überbauten Fläche von 40 m<sup>2</sup> pro Gebäude sowie einer Gesamtfläche von 200 m<sup>2</sup> zulässig. Die Zufahrt zur Tiefgarage fällt ausserhalb dieser Gesamtfläche.

8 Innerhalb des Gewässerraums sind vorbehältlich Art. 17 Abs. 3 GPV keine ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen zulässig.

**Art. 8 Bauweise**

1 Es gilt die geschlossene Bauweise.

### **Art. 9 Nutzweise**

1 Nicht störende Betriebe bis 20% der dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Geschossfläche sind gestattet. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

### **Art. 10 Dachgestaltung**

1 Es sind nur Flachdächer zulässig.

2 Flachdächer mit einer Fläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> sind zu begrünen soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden. Die Begrünung hat extensiv mit Biotopstrukturen zur Förderung der Standortvielfalt und einheimischen Arten zu erfolgen.

3 Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen wie Liftüberfahrten und Kamine, Anlagen zur Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbaren Energien sowie Elemente zur Gestaltung und Nutzung von Dachgärten müssen sorgfältig gestaltet und materialisiert werden und sich gut eingliedern.

4 Technisch bedingte Aufbauten, sind auf Dachflächen mit privaten Aussenräumen im Baubereich I (niedriger Baubereich) nur im untergeordneten Mass zulässig.

5 Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen müssen im Baubereich II durch eine «Fassade» architektonisch ansprechend eingefasst und allseitig um mindestens 5 m vom Dachrand zurückversetzt werden. Die «Fassade» zählt sinngemäss zu den technisch bedingten Aufbauten gemäss Art. 10 Abs. 3 GPV.

6 Im Baubereich III sind auf dem «niedrigen Baubereich» technisch bedingte Aufbauten und Anlagen nur im untergeordneten Mass zulässig (Sicht auf / aus dem Turm).

### **Art. 11 Gewachsener Boden**

1 Die im Situationsplan bezeichnete Höhenkote 0.00 = 458.30 m. ü. M. gilt als gewachsener Boden.

### **Art. 12 Etappierung**

1 Eine etappierte Ausführung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und städtebaulich ansprechenden Teil- bzw. Gesamtüberbauung voraus.

2 Mit dem Baugesuch zur 1. Etappe ist die provisorische Gestaltung der Baubereiche aufzuzeigen, welche erst zu einem späteren Zeitpunkt überbaut werden. Es sind folgende Nachweise und Unterlagen zu erbringen:

- Privatrechtlicher Vertrag zur Sicherstellung der Realisierung eines Gesamtkonzeptes trotz Etappierung
- die mit Dienstbarkeit im Grundbuch gesicherte Übertragung der Ausnützung zwischen den Baubereichen gemäss § 6 Abs. 2 GPV
- Freiraumprojekt gemäss Art. 13, 14 und 15 GPV

- genehmigtes Erschliessungsprojekt (gemeinsame Erschliessung, Parkierung) gemäss Art. 17 bis 20 GPV
- genehmigtes Ver- und Entsorgungsprojekt, Beleuchtungskonzept gemäss § 21 bis 24 GPV

### **Art. 13 Umgebungsgestaltung**

- 1 Die Umgebungsgestaltung ist fortlaufend mit der Realisierung der Hochbauten vorzunehmen.
- 2 Die im Situationsplan bezeichneten Strassen-, Parkierungs-, Platz- und Grünflächen haben eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen.
- 3 Der Quartierplatz ist mit hochstämmigen Solitäräumen ebenerdig zu bepflanzen.
- 4 Die gemeinschaftlichen Spiel-, Ruhe- und Freiflächen sind mit geeigneten Elementen für Kinderspiel und Aufenthalt hochwertig und abwechslungsreich zu gestalten und auszustatten. Dabei sind die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen zu berücksichtigen.
- 5 Die bestehenden waldähnlichen Gehölzstrukturen in den Randzonen des Geltungsbereiches sind auszulichten. Die Bepflanzung und Gestaltung der Bereiche ist mit dem Baugesuch aufzuzeigen und hat sinngemäss dem begleitenden Richtprojekt «Umgebung» zu entsprechen.

### **Art. 14 Öffentlicher Rastplatz**

- 1 Der im Situationsplan bezeichnete Rastplatz ist hochwertig zu gestalten, zu möblieren und dauernd öffentlich zugänglich zu halten.

### **Art. 15 Ökologischer Ausgleich**

- 1 Im Geltungsbereich sind mindestens 25 % der Freiflächen gemäss Richtprojekt Umgebung für ökologisch hochwertig begrünte Bereiche im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV) vorzusehen. Diese Flächen sind auf Niveau gewachsener Boden zu realisieren und dürfen weder versiegelt noch anderweitig wie z.B. als Spiel- oder Rasenfläche, Abstellplätze oder ähnliches genutzt werden.
- 2 Die im Situationsplan bezeichneten ökologisch, hochwertigen Flächen dienen der Erhaltung und Förderung des Vernetzungskorridors und der darin lebenden Arten. Diese Flächen sind hauptsächlich entlang des Sihlufers und des Waldrandes anzulegen.
- 3 Wird Boden wiederhergestellt, ist auf eine Humusierung zu verzichten. Für die Begrünung und Bepflanzung sind ausschliesslich standortgerechte, einheimische resp. regionaltypische Arten zu verwenden. Bei Bäumen und Sträuchern dürfen nur Wildformen gepflanzt werden.
- 4 Die Detailplanung und Umsetzung der Umgebungsgestaltung ist durch eine ausgewiesene Fachperson vorzunehmen. Die Pläne sind von der Fachstelle Naturschutz genehmigen zu lassen.

### **Art. 16 Vogelfreundliche Gestaltung**

1 Stark spiegelnde Fassaden und transparente, freistehende Flächen sowie verglaste Vorbauten sind zu vermeiden oder vogelgerecht zu gestalten. Die Publikation der Vogelwarte Sempach "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" aus dem Jahr 2012 ist zu berücksichtigen.

## **3 Erschliessung und Parkierung**

### **Art. 17 Erschliessung**

1 Die Arealerschliessung erfolgt über die im Situationsplan bezeichnete Stelle über die Sihltalstrasse.

2 Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage der Baubereiche I bis III ist im Situationsplan bezeichnet. Die gesamte Tiefgarage wird über eine Rampe erschlossen.

3 In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind innerhalb des Gewässerraums maximal vier Zugänge bzw. Zufahrten von der Überbauung auf den Uferweg zulässig. Die Verbindungen dürfen zu keiner Nutzungsintensivierung führen.

4 Die Erschliessung für Anlieferung kann über untergeordnete Erschliessungen gemäss Art. 20 GPV erfolgen.

5 Die Haupteerschliessungsseite für die Gebäudezugänge der Baubereiche II und III ist im Situationsplan bezeichnet.

### **Art. 18 Parkierung**

1 Mit einem Mobilitätskonzept gemäss Art. 19 GPV kann die Anzahl Pflichtabstellplätze gemäss kommunaler Verordnung über Fahrzeugabstellplätze vom 11.03.1992 zusätzlich reduziert werden.

2 Die Abstellplätze für Bewohner, Beschäftigte und Besucher sind in der Tiefgarage unterirdisch zusammenzufassen.

3 In der Tiefgarage sind bedarfsgerechte Lademöglichkeiten für E-Autos und E-Bikes zu schaffen, mindestens jedoch Leerrohre für deren nachträgliche Einrichtung vorzusehen.

4 Oberirdische Fahrzeugabstellplätze für behindertengerechte Abstellplätze, Carsharing oder ein Anteil der Besucherabstellplätze sind nur in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich zulässig.

5 Die Berechnung der Anzahl Zweiradabstellplätze richtet sich nach den Richtwerten der VSS-Norm SN 40 065 (2019), wobei pro zwei "halbe" Zimmer ein Abstellplatz zu erstellen ist. Kurzzeit-Zweiradabstellplätze sind ebenerdig, witterungsgeschützt und dezentral anzuordnen. Langzeit-Zweiradabstellplätze können unterirdisch angeordnet werden.

6 Auf Erdgeschossenebene sind ausreichend Abstellplätze für Kinderwägen vorzusehen.

### **Art. 19 Mobilitätskonzept**

1 Mit einem im Rahmen des ersten Baugesuches vorzulegenden und zu genehmigenden Mobilitätskonzepts ist für den gesamten Geltungsbereich aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Bewohnerschaft, Besuchende) im Sinne der verkehrlichen Zielsetzungen des Gestaltungsplanes Sihlmatten zu ihrem räumlichen Umfeld organisiert und zu bewältigen ist. Die Bauherrschaft erarbeitet das Mobilitätskonzept und stellt dessen Umsetzung sicher.

2 Im vorzulegenden Mobilitätskonzept müssen folgende Punkte enthalten sein:

- Ziele, Zweck, Zuständigkeit
- Projektbeschrieb mit wichtigsten Eckdaten (Nutzungen, nachvollziehbare Herleitung der Anzahl Auto-Parkfelder und Veloabstellplätze, ÖV- und Velo- / Fussverkehrs-Anbindung; wichtigste Ziel- und Quellorte des erwarteten Verkehrsaufkommens)
- Lage und Qualität der Veloabstellplätze
- Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs
- Lage und Anzahl der Abstellplätze für Carsharing-Fahrzeuge
- Kommunikations- und Informationsmassnahmen
- Monitoring / Controlling

3 Das Mobilitätskonzept wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bewilligt.

4 Zeigt das Monitoring / Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann die Stadtpolizei verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.

### **Art. 20 Notzufahrt, Anlieferung, Unterhalt**

1 Die Zu- und Wegfahrt für Not-, Feuerwehrfahrzeuge und Anlieferung sowie den Gewässerunterhaltsdienst ist gemäss Eintrag im Situationsplan sicherzustellen.

2 Die minimale Wegbreite beträgt 3.50 m. Die minimale Höhe im Licht beträgt 4 m. Sie ist von Hindernissen freizuhalten.

## **4 Ver- und Entsorgung / Umwelt**

### **Art. 21 Nachhaltigkeit**

1 Der Neubau hat den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS Hochbau zu erreichen.

### **Art. 22 Lichtimmissionen**

1 Aussenbeleuchtungen sind auf ein Minimum zu beschränken und so zu gestalten, dass unnötige Lichtimmissionen möglichst vermieden werden. Die Empfehlungen der SIA-Norm 491 zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum vom 1. März 2013 sind zu berücksichtigen.

2 Es ist ein Beleuchtungskonzept zu erstellen mit dem sichergestellt werden kann, dass schädliche Lichtimmissionen in den Schutzgebieten möglichst vermieden werden.

3 Der Sihluferweg darf nicht beleuchtet werden.

### **Art. 23 Altlasten**

1 Mit dem Baugesuch ist ein Aushub- und Entsorgungskonzept einzureichen.

### **Art. 24 Entsorgung / Abfälle**

1 In dem im Situationsplan bezeichneten Bereich ist eine zentrale Unterflur-Abfallsammelstelle zu erstellen.

### **Art. 25 Schutz vor Naturgefahren**

1 Wo eine Gefährdung durch Massenbewegungen oder Hochwasser besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

## **5 Schlussbestimmungen**

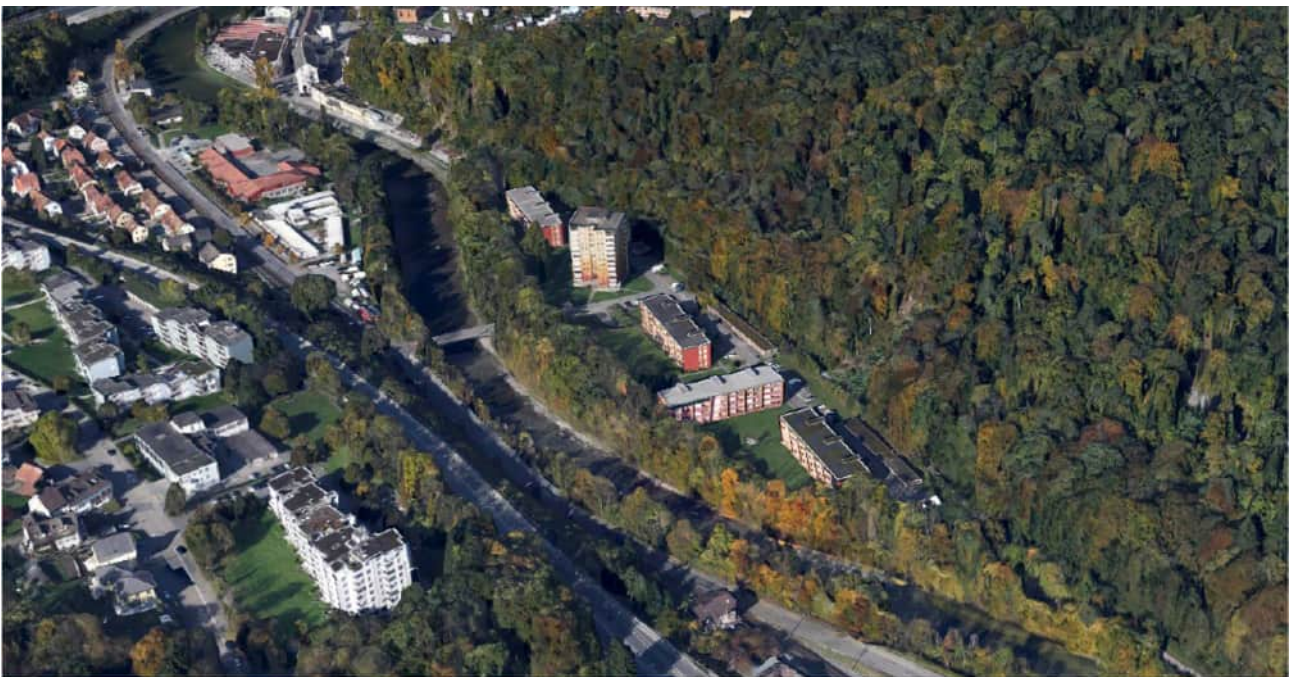
### **Art. 26 Inkrafttreten und Aufhebung**

1 Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Privater Gestaltungsplan, Sihlmatten

## Bericht nach Art. 47 RPV

*Bereinigte Fassung gemäss kantonaler Verfügung Nr. KS-0926/23 vom 27. März 2024*



### **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)  
Fanny Pietzner, Manuel Peer

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

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

Krebs und Herde GmbH  
Landschaftsarchitekten BSLA  
Lagerplatz 21, 8400 Winterthur  
Tel 052 269 08 60  
[www.krebsundherde.ch](http://www.krebsundherde.ch), [info@krebsundherde.ch](mailto:info@krebsundherde.ch)

## Inhaltsverzeichnis

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Ausgangslage</b>                                 | <b>5</b>  |
| 1.1      | Anlass  | 5         |
| 1.2      | Zielsetzungen                                       | 6         |
| 1.3      | Perimeter und Grundeigentum                         | 6         |
| 1.4      | Teilrevision der Nutzungsplanung Sihlmatten         | 6         |
| <b>2</b> | <b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>         | <b>7</b>  |
| 2.1      | Bund  | 7         |
| 2.2      | Kanton  | 8         |
| 2.3      | Region  | 10        |
| 2.4      | Stadt   | 10        |
| 2.5      | Anmerkungen und Dienstbarkeiten                     | 14        |
| <b>3</b> | <b>Richtprojekt</b>                                 | <b>15</b> |
| 3.1      | Ablauf Arealentwicklung                             | 15        |
| 3.2      | Projektbeschrieb Richtprojekt "Bebauung"            | 16        |
| 3.3      | Projektbeschrieb Richtprojekt "Umgebung"            | 19        |
| 3.4      | Öffentlicher Mehrwert des Projektes                 | 20        |
| <b>4</b> | <b>Erläuterung der Gestaltungsplan-Vorschriften</b> | <b>21</b> |
| 4.1      | Allgemeine Bestimmungen                             | 21        |
| 4.2      | Bau- und Nutzungsbestimmungen                       | 21        |
| 4.3      | Erschliessung und Parkierung                        | 25        |
| 4.4      | Ver- und Entsorgung / Umwelt                        | 28        |
| 4.5      | Informationsinhalt: Gewässerzugänge                 | 29        |
| <b>5</b> | <b>Auswirkungen der Planung</b>                     | <b>30</b> |
| 5.1      | Koordination Grundordnung und Gestaltungsplan       | 30        |
| 5.2      | Planerische Aspekte – Hochhaus                      | 31        |
| 5.3      | Einwohner- und Beschäftigtenpotenziale              | 32        |
| 5.4      | Luftqualität und Lokalklima                         | 32        |
| <b>6</b> | <b>Planungsablauf</b>                               | <b>33</b> |
| 6.1      | Kantonale Vorprüfung                                | 33        |
| 6.2      | Öffentliche Auflage und Anhörung                    | 33        |
| 6.3      | Ablauf Gestaltungsplanverfahren                     | 33        |
| <b>7</b> | <b>Anträge aus der kantonalen Vorprüfung</b>        | <b>34</b> |
| <b>8</b> | <b>Bereinigung aufgrund Genehmigungsverfügung</b>   | <b>35</b> |
| <b>9</b> | <b>Weiterer Handlungsbedarf</b>                     | <b>36</b> |
| 9.1      | Auslichtung standortfremde Gehölze                  | 36        |

|                 |  |           |
|-----------------|--|-----------|
| 9.2             | Energie  | 36        |
| 9.3             | Altlasten  | 36        |
| 9.4             | Naturgefahren Massenbewegungen                           | 36        |
| 9.5             | Naturgefahren Hochwasser                                 | 36        |
| 9.6             | Grundwasser  | 37        |
| 9.7             | Wasserversorgung   | 37        |
| 9.8             | Wasserbaurechtliches Verfahren Gewässerzugänge           | 37        |
| 9.9             | Schulraumplanung   | 38        |
| <b>Anhang</b>   |  | <b>39</b> |
| A               | Richtprojekte  | 39        |
| B               | Berechnungen   | 39        |
| C               | Energiekonzept   | 39        |
| D               | Städtebaulicher Vertrag                                  | 39        |
| <b>Beilagen</b> |  | <b>40</b> |
|                 | Protokollauszug Baukommission Stadt Adliswil, 30.06.2016 | 40        |

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Anlass

Privater Gestaltungsplan zur Sicherung der Ergebnisse aus dem Studienauftrag

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

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



Abbildung 1 Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle Bing Maps)

Sanierungsbedarf

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

Potenzialanalyse

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

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

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

## 1.2 Zielsetzungen

|  |  |
|--|--|
| Zeitgemässe<br>Gesamterneuerung          | Zur Gesamterneuerung der Wohnsiedlung Sihlmatten wurde ein neues Überbauungskonzept erarbeitet, das unter Einbezug der angrenzenden Naturräume eine hohe Lebensqualität und zeitgemässes, generationendurchmisches Wohnen ermöglicht. Für die neue Wohnsiedlung soll eine eigene Identität geschaffen werden, die sich mit der speziellen, einmaligen Inselfituation auseinandersetzt. |
| Begründung der Abweichungen mit einem GP | Die rechtliche Grundlage für die erwünschte Mehrnutzung und Abweichung von den Bauvorschriften wird mit dem privaten Gestaltungsplan (pGP) geschaffen.   |
| Nachhaltigkeit und Ökologie              | Ein günstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis für die Gesamtbebauung sowie den Unterhalt unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit und Ökologie, soll ein Wohnen zu marktgerechten Mietzinsen ermöglichen.  |
| Aufwertung Frei- und Landschaftsräume    | Die Aussenräume sind neu zu gestalten. Das qualitativ hochstehende Naherholungsgebiet mit dem angrenzenden Flussraum der Sihl und den Wander- und Velowegen ist für die Bewohner und die Öffentlichkeit zugänglich zu machen und aufzuwerten.  |

## 1.3 Perimeter und Grundeigentum

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Lage und Grundeigentümerverhältnisse | Das Gebiet wird im Südwesten begrenzt durch die Sihl und einen überkommunalen Wanderweg sowie im Nordosten durch einen bewaldeten Steilhang und eine überkommunale Radwanderoute (Schweiz Mobil Route 94+). Das Areal wird charakterisiert durch eine Inselflage.<br><br>Grundeigentümerin der Parzellen Kat. Nrn. 5221 und 5222 ist die Zürich Anlagestiftung. |
|--------------------------------------|---|

## 1.4 Teilrevision der Nutzungsplanung Sihlmatten

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

## 2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Bund

Gewässerraum GSchV

Der Bund hat im Jahr 2011 das revidierte Gewässerschutzgesetz vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20) und die revidierte Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201) in Kraft gesetzt. Mit diesen gesetzlichen Grundlagen verpflichtet der Bund die Kantone entlang von Seen, Flüssen und Bächen einen sogenannten Gewässerraum festzulegen und vor Überbauung zu schützen. Innerhalb des vorliegenden Gestaltungsplanperimeters wurde der Gewässerraum an der Sihl mit Verfügung Nr. BD00978830 vom 7. November 2022 rechtskräftig festgelegt.

Die bauliche Nutzung und Gestaltung des Gewässerraums hat nach Art. 41c GSchV zu erfolgen und es ist nach Art. 36a GSchG sicherzustellen, dass dieser seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken ist ferner zu gewährleisten.

Gewässerraum-Gutachten

Das Gewässerschutzgesetz Art. 36a verlangt, dass die Kantone nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festlegen. Bei Flüssen in nicht inventarisierten Gebieten mit über 15 m natürlicher Sohlenbreite macht die GSchV Art. 41a keine Vorgaben für die Gewässerraumbreiten. Die Kantone können in diesem Fall die Breite selbst bestimmen. Ein Gutachten<sup>1</sup> zur Definition des Raumbedarfs der Sihl macht für den relevanten Abschnitt einen minimalen Gewässerraum von 65 m bzw. 32.5 m gemessen ab der Gewässerachse geltend.

Reptilieninventar, kantonales Inventar der Waldstandorte von naturkundlicher Bedeutung

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

---

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

## 2.2 Kanton

Hochwasserschutz Sihl,  
Zürichsee, Limmat, AWEL,  
2014

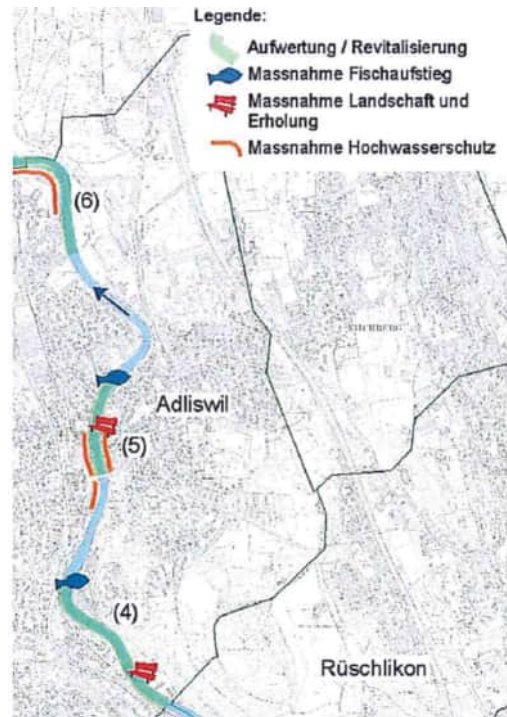


Abbildung 2 Massnahmen Adliswil (Quelle: Ausschnitt Konzept Hochwasserschutz Sihl, 2014)

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

Naturgefahren:  
Massenbewegungen

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

Hochwasser

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

Entlastungsstollen Thalwil

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

Grundwasser

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

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

ÖV Güteklasse

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

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

Das Gestaltungsplangebiet liegt zum grossen Teil in der Güteklasse C.

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

Altlasten: Bausperrgut und Bauschutt

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

Klimaanalysekarte und Planhinweiskarte des Klimamodells

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

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

Die Planhinweiskarte des Klimamodells (Abfrage 10. August 2020) postuliert für den Geltungsbereich eine schwache nächtliche Belastung. Mit durchschnittlich 17.6 °C pro m<sup>2</sup> befindet sich das Areal im Bereich zwischen 16 bis 18 °C, was gemeinhin als optimale Schlaftemperatur angegeben wird. Der nordöstlich angrenzende, bewaldete Steilhang übernimmt eine hohe bioklimatische Bedeutung als Kaltluftproduzent.

Zur Verbesserung des Lokalklimas ergeben sich grundsätzlich verschiedene Handlungsempfehlungen.

## 2.3 Region

Regionale Richtplanung

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



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

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

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

## 2.4 Stadt

Siedlungsentwicklung  
Gesamtschau Stadt Adliswil

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

Kommunale Richtplanung

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

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

Energieplan Stadt Adliswil

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

Generelles Wasserversorgungsprojekt

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

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

Schulraumplanung

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

Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)

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



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

Schwerpunkte für das Gebiet Sihlmatten

Für den Siedlungsraum werden folgende Schwerpunkte der künftigen Entwicklungen benannt:

- Areale ökologisch aufwerten, Biodiversität fördern
- Standortgerechte einheimische Pflanzenverwendung

Strukturen für ausgewählte Zielarten schaffen, versiegelte Flächen minimieren

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

Massnahme D11 durchgehende Vernetzungselemente fördern

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

Massnahme E04 Rastplätze fördern

- Sitzbänke
- Feuerstellen

Massnahme E01 Sihluferwege

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

Massnahme F01 Sihl

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

Massnahme F02 Sihl

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

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

Bewegungsraum- und Sportanlagenkonzept der Stadt Adliswil

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

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

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

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

Bau- und Zonenordnung

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



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

Wald- und kommunale  
Gewässerabstandslinie

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

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



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

## 2.5 Anmerkungen und Dienstbarkeiten

Anmerkungen prüfen

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

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

Dienstbarkeiten auch weiterhin gültig

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

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

Die Grundbuchinhalte stehen nicht im Widerspruch zum Gestaltungsplan.

### 3 Richtprojekt

#### 3.1 Ablauf Arealentwicklung

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

Abstimmung der Entwicklungsvorstellungen

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

Definition Grundmasse Sihlmatten, Baukommission, Stadt Adliswil

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

Instrument für eine hochwertige Förderung der Innenentwicklung: Studienauftrag

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

Studienauftrag, 2017

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

Überarbeitung 2017/2018

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

Präzisierung Richtprojekt ab Juni 2108

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

### 3.2 Projektbeschreibung Richtprojekt "Bebauung"

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

#### Ort und Topographie

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

#### Setzung und Erschliessung

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

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

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

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

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

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

#### Etappierung

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

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

Erdgeschoss-Nutzung  
und Adresse

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

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

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

Wohnwelten und  
Typologien

Die differenzierte Bebauung mit drei unterschiedlichen Gebäudetypen erlaubt auch die Schaffung eines heterogenen Mix an verschiedenen Wohnwelten, welche innerhalb des Gebäudetyps nochmals differenziert werden können. Der Wohnungsmix trägt dabei der demografischen Entwicklung in Adliswil Rechnung. Der Anteil Kleinwohnungen beträgt knapp 50%. Damit sollen sowohl Einpersonenhaushalte sowie weniger vermögende Senioren angesprochen werden. Die 2.5-Zimmer-Wohnungen sind daher teilweise grosszügiger dimensioniert (zwischen 56 – 75 m<sup>2</sup>) und weisen unterschiedliche Qualitäten auf. Daneben gibt es kompakte 4.5-Zimmer-Wohnungen von rund 105 m<sup>2</sup>, womit auch weniger einkommensstarke Familien angesprochen werden sollen. Das Wohnungsangebot wird durch attraktive Duplexwohnungen, Ateliers zum "Wohnen und Werken" sowie Gästezimmer ergänzt.

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

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

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

Flusszeile

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

Turm

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

Waldzeile

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

Ausdruck und  
Materialisierung

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

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

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

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

### 3.3 Projektbeschrieb Richtprojekt "Umgebung"

#### Wohnen mit Naturbezug

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

#### Landschaftliche Allmend

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

#### Erschliessung

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

#### Sozialräumliche Zonierung

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

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

Standorttypische  
Vegetation

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

Ökologischer Ausgleich

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

### 3.4 Öffentlicher Mehrwert des Projektes

Mehrinvestitionen der  
Bauherrschaft

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

städtebaulicher Vertrag

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

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

## 4 Erläuterung der Gestaltungsplan-Vorschriften

### 4.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 2 Abs. 1  
verbindliche Bestandteile

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

Art. 2 Abs. 2  
wegleitende Bestandteile

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

Art. 2 Abs. 3  
orientierende Bestandteile

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

Art. 3  
Geltungsbereich

Die Flächen der Parzellen betragen:

- Kat. Nr. 5221: 2'964 m<sup>2</sup>
- Kat. Nr. 5222: 24'364 m<sup>2</sup>.

Daraus ergibt sich eine Gesamtfläche von 27'328 m<sup>2</sup>.

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

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

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

### 4.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5  
Gestaltung

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

Art. 6  
Grundmasse  
Geschosszahlen

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

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

|   |  |
|---|--|
| Art. 6<br>Grundmasse Kote Erdgeschoss             | Die Festlegung der Erdgeschosskote von 458.3 m.ü.M. basiert auf einer Geländeaufnahme vom Oktober 2018 und wird als gewachsener Boden definiert (vgl. Art. 11 GPV). In Verbindung mit der Kote Oberkante Dachfläche ergibt sich daraus die zulässige, maximale Gebäudehöhe.  |
| Art. 6<br>Grundmasse Kote Oberkante<br>Dachfläche | Die angegebenen Maximalkoten geben für die Baubereiche I und III etwa einen Meter Spielraum in der Höhenentwicklung. Für den Baubereich II entsprechen die Maximalkoten denjenigen vom Richtprojekt und geben keinen Spielraum.<br><br>Es sind «niedere» und «hohe» Baubereiche bezeichnet. Diese Regelung dient der Festlegung von architektonisch und funktional (Sicherung der Aussicht, Durchlässigkeit für den Langsamverkehr) bedeutenden Projektbestandteilen.  |
| Art. 6<br>Grundmasse aGF                          | Die maximal anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG orientiert sich am Richtprojekt. Sie wird in den Vorschriften je Baubereich festgelegt. Sie enthält aufgrund der ohnehin hohen Ausnutzung (Abweichung von der Grundordnung) keine Geschossflächenreserve. Aus diesem Grund soll zwischen den Baubereichen ein Ausnutzungstransfer ermöglicht werden (Art. 6 Abs. 2).  |
| Art. 6<br>Grundmasse mGF                          | Die massgebliche Grundfläche gemäss § 259 PBG beträgt 24'332 m <sup>2</sup> (Parzellenfläche 27'328 m <sup>2</sup> ). Durch den Waldabstand kann ein Teil der Parzellenfläche nicht als massgebliche Grundfläche zur Berechnung der Ausnutzungsziffer (AZ) herangezogen werden. Dadurch ergibt sich eine Ausnutzungsziffer von AZ 122 %.   |
| Art. 6<br>Grundmasse aGF im UG                    | Im Untergeschoss von Baubereich III werden 130 m <sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche (aGF) ermöglicht. Sie dienen einer allfälligen Erweiterung der geplanten Gewerbeinheit am Quartierplatz.  |
| Art. 7 Abs. 1<br>Baubereiche                      | Insgesamt sind drei Baubereiche (I bis III) für die Hochbauten, ein Baubereich für mögliche Auskragungen, ein unterirdischer Baubereich für die Tiefgarage sowie ein weiterer für eine optionale Erweiterung der Tiefgarage festgelegt. Mit der Festlegung eines unterirdischen Baubereichs soll die Ausdehnung der Tiefgarage begrenzt und eine optimierte Bauweise zugunsten einer hochwertigen Freiraumgestaltung gefördert werden. Die Baubereiche geben Spielraum auf das Richtprojekt. Da die anrechenbare Geschossfläche festgelegt ist, ermöglicht das keine Mehrausnutzung:<br><br><ul style="list-style-type: none"> <li>– Baubereich I: umlaufend 2 m</li> <li>– Baubereich II: umlaufend 1 m</li> <li>– Baubereich III: umlaufend 1 m</li> </ul> |
| Art. 7 Abs. 2<br>unterirdischer Baubereich        | Die unterirdischen Baubereiche sind vereinfacht dargestellt und geben je nach Lage unterschiedlichen Spielraum auf das Richtprojekt.<br><br>Entlang der nordwestlichen Grenze des unterirdischen Baubereiches sieht das Richtprojekt Baumpflanzungen vor. Die genauen Standorte werden im Bauprojekt festgelegt. Falls es der Standort erfordert, sind die Baumpflanzungen mit Aussparungen (Erdtanks) umzusetzen.   |

Art. 7 Abs. 3  
optionaler unterirdischer Bau-  
bereich

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

Art. 7 Abs. 4  
Baubereich I

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

Art. 7 Abs. 5  
Baubereich III

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

Art. 7 Abs. 7  
Besondere Gebäude

Ausserhalb der Baubereiche sind keine Bauten zulässig, ausgenommen besondere Gebäude gemäss Art. 42 BZO. In Abweichung zur BZO wird die Gesamtfläche für besondere Gebäude auf 200 m<sup>2</sup> für den Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes begrenzt, ausgenommen davon ist die Tiefgaragenzufahrt.

Art. 7 Abs. 8  
Gewässerraum

Innerhalb des Gewässerraums sind keine ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen zulässig, ausgenommen sind Anlagen gemäss Art. 17 Abs. 3 GPV.

Art. 8  
geschlossene Bauweise

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

Art. 9  
Nutzweise

Das Richtprojekt (Stand August 2020) hat folgenden Wohnungsspiegel:

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

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

Art. 10  
Dachgestaltung

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

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

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

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

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

- Die bauliche Verdichtung erfolgt sehr konzentriert. Der Fussabdruck der Gebäude wird durch zusätzliche Geschosse geschmälert. Somit verbleiben grosszügige unverbaute Flächen (Grünflächen).
- Bereiche für unterirdische Bauten werden optimiert und mit einem Baubereich begrenzt. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen weniger stark eingeschränkt und Bäume haben ausreichend Wurzelraum.
- Die Begrünung der Flachdächer ab einer Grösse von 25 m<sup>2</sup> ist vorgeschrieben. Bereits mit einer extensiven Begrünung können Vorteile, wie Regenwasserrückhaltung, Erhalt und Förderung biologischer Vielfalt und Lebensräume erzielt werden. Mit erhöhtem Substrataufbau und entsprechender Bepflanzung kommen weitere Vorteile wie Verdunstung und Kühlung, Bindung von Luftschadstoffen und Lärminderung hinzu.
- Die Freiflächengestaltung erfolgt differenziert mit unterschiedlichen Belägen bzw. Versiegelungsgrad.
- Die Struktur- und Artenvielfalt wird mit Grünflächen unterschiedlicher Nutzungsintensität und Bepflanzung gefördert. Ein bepflanzter Gehölzgürtel umgibt das Areal (Vernetzungskorridor) und schafft Rückzugsbereiche für Flora und Fauna.
- Auf den offenen Grünflächen schaffen Grossbäume schattige Bereiche (u.a. Erdtanks).

Art. 16  
Vogelfreundliche Gestaltung

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

### 4.3 Erschliessung und Parkierung

Art. 17 Abs. 1 und 2  
Erschliessung

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

Art. 17 Abs. 3  
Zugänge und Zufahrten  
Sihluferweg

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

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

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

Die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze vom 11. März 1992 (nachfolgend: PP-VO) schreibt für Bewohner einen Abstellplatz pro Wohnung für Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> aGF vor bzw. bei grösseren Wohnungen einen Abstellplatz pro 80 m<sup>2</sup> aGF. Zudem ist pro 4 Wohnungen ein Besucherabstellplatz zu erstellen.

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

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

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

Art. 18 Abs. 3  
Lademöglichkeiten

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

Art. 18 Abs. 4  
oberirdische Fahrzeugabstellplätze

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

Art. 18 Abs. 5  
Veloabstellplätze

Die Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze basiert auf Grundlage der VSS-Norm SN 40 065 (2019) sowie der Empfehlung des Kantons Zürich und definiert 1 Abstellplatz pro Zimmer bzw. pro zwei «halbe» Zimmer. Demgegenüber geht Art. 7 der PP-VO von folgenden, deutlich tieferen Richtwerten für die Anzahl aus: 1 Abstellplatz pro 40 m<sup>2</sup> aGF, wobei die erforderliche Zahl von der Baubehörde unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse festgelegt wird. Somit liegt die festgesetzte Zahl Veloabstellplätze deutlich höher als der Richtwert der PP-VO.

Bezüglich der Qualität der Veloabstellplätze stehen drei Aspekte im Vordergrund:

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

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

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

Art. 19 Abs. 1  
Mobilitätskonzept

Aufgrund der velogängigen Lage des Areals<sup>2</sup>, der Erschliessung mit der S4 im 10 min-Takt sowie einem abnehmenden Bedarf für ein eigenes Fahrzeug möchte die Bauherrschaft die Zahl der Abstellplätze geringfügig unter das baurechtlich erforderliche Minimum senken.

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

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

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

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

Art. 19 Abs. 4  
Controlling

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

Art. 20  
Notzufahrt, Anlieferung

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

---

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

#### 4.4 Ver- und Entsorgung / Umwelt

Art. 21  
Nachhaltigkeit

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

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

Das Energiekonzept befindet sich im Anhang C zum Planungsbericht.

Art. 22  
Lichtimmissionen

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

Art. 23  
Altlasten

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

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

Art. 24  
Entsorgung / Abfälle

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

Art. 25 Schutz vor  
Naturgefahren:  
Massenbewegungen und  
Hochwasser

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

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

#### 4.5 Informationsinhalt: Gewässerzugänge

Zwei Gewässerzugänge  
ausserhalb Geltungsbereich

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

Übergeordnete Zielsetzung  
der Stadt Adliswil

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

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

## 5 Auswirkungen der Planung

### 5.1 Koordination Grundordnung und Gestaltungsplan

#### Grundordnung

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

#### Abweichung

Ausnützungsziffer

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

#### Abweichung

Anzahl Vollgeschosse und Gebäudehöhe Richtprojekt

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

#### Begründung

für Umstrukturierung (Potenzialgebiet Sihlmatte)

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

#### Begründung

Städtebau

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

#### Begründung

Freiraum

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

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

## 5.2 Planerische Aspekte – Hochhaus

Hochhaus mit 40 m  
Gebäudehöhe

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

Das Hochhaus im Gebiet Sihlmatten erfüllt die planerischen Anforderungen:

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

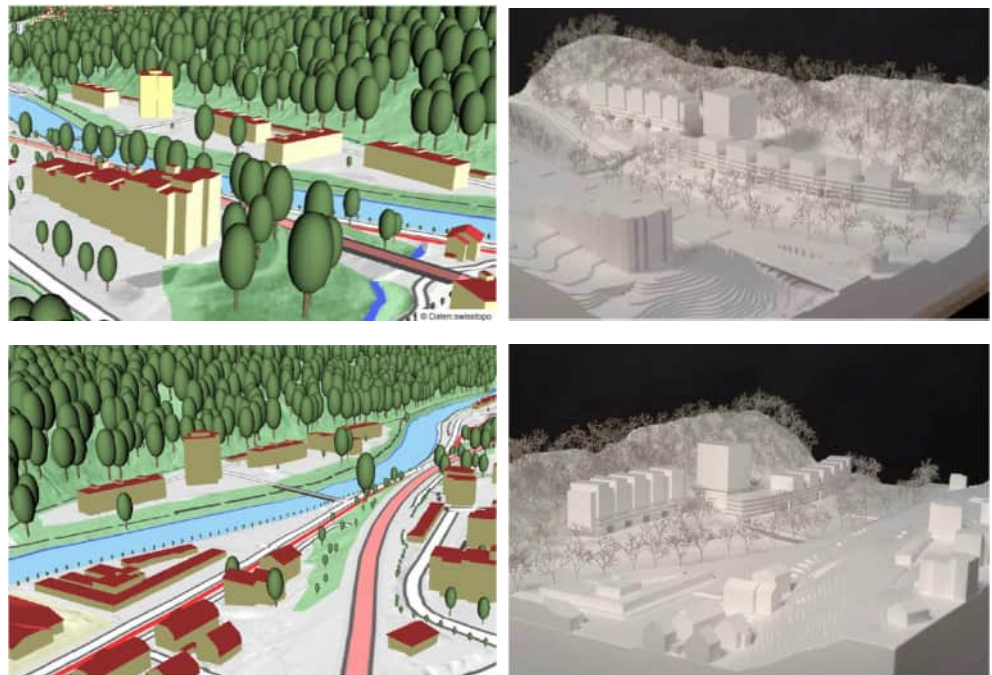


Abbildung 7 Links: 3-D Visualisierung Bestand (swisstopo), rechts: Modell Bauungskonzept (burkhalter sumi architekten gmbh und Krebs und Herde Landschaftsarchitekten, August 2017)

### 5.3 Einwohner- und Beschäftigtenpotenziale

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

### 5.4 Luftqualität und Lokalklima

|   |  |
|---|--|
| Massnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas | <p>Um einer Überwärmung im überbauten Siedlungsgebiet entgegenzuwirken und das Lokalklima zu verbessern, ergeben sich grundsätzlich verschiedene Handlungsempfehlungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Insbesondere bei grösseren Überbauungen sind genügend Grün- und Freiflächen sowie mit Bäumen bepflanzte und Schatten spendende Flächen zu realisieren, da sie zu einem verbesserten Lokalklima beitragen.</li> <li>– Der Versiegelungsgrad sollte klein gehalten oder reduziert werden. Bei Verdichtungsprojekten ist daher auch auf eine Schonung des Bodenflächenverbrauchs zu achten, indem beispielsweise die Nutzungsdichte durch eine Erhöhung der Geschoszahl erhöht wird.</li> </ul> <p>Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans werden verschiedene Massnahmen vorgeschlagen (vgl. Kap. 4.2, zu Art. 15 SNV).</p> |
|---|--|

## 6 Planungsablauf

### 6.1 Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

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

### 6.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Öffentliche Auflage und Anhörung

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

### 6.3 Ablauf Gestaltungsplanverfahren

| Was  | Wann                     |
|--|--------------------------|
| Städtebauliche Rahmenbedingungen, Baukommission  | 30.06.2016               |
| Abschluss Studienauftrag   | August 2017              |
| Überarbeitung Siegerprojekt zum Richtprojekt   | bis Februar 2018         |
| Orientierung Baukommission: Richtprojekt   | 19.04.2018               |
| Präzisierung Richtprojekte "Bebauung" und "Umgebung"   | Juni bis Dezember 2018   |
| Orientierung Vertretung Stadt Adliswil: Richtprojekt   | 10.07.2018               |
| Entwurf Gestaltungsplan  | Juni bis Dezember 2018   |
| Orientierung Baukommission   | 09.05.2019               |
| Beschluss Stadtrat   | 09.07.2019               |
| Kantonale Vorprüfung   | 19.07 bis 20.12.2019     |
| Beschluss Stadtrat   | 22.03.2022               |
| Öffentliche Auflage, Anhörung Nachbargemeinden und ZPZ gemäss §7 PBG während 60 Tagen, 2. Vorprüfung | 25.03. bis 27.05.2022    |
| Prüfung der Einwendungen   | Juni bis Juli 2022       |
| Bereinigung Gestaltungsplan  | Juli 2022                |
| Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen   | Juli 2022                |
| Stadtrat: Verabschiedung für vorberatende Kommission, GGR  | 31. Januar 2023          |
| Zustimmung Grosser Gemeinderat   | 20. September 2023       |
| Genehmigung durch Baudirektion, Publikation  | 27. März 2024            |
| Rekursfrist, 30 Tage   | 3. April bis 3. Mai 2024 |

*Inkraftsetzung*

## 7 Anträge aus der kantonalen Vorprüfung

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

Anpassung der Grundordnung

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

Gestaltungsplanvorschriften

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

Situationsplan

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

---

<sup>3</sup> Zum Planungsbeginn des privaten Gestaltungsplans war der Gewässerraum für die Sihl noch nicht festgelegt. Es kamen die Übergangsbestimmungen gemäss GSchV zur Anwendung. Folglich wurde in diesem Planungsschritt noch der Begriff Uferstreifen verwendet.

Planungsbericht

- Die ökologischen Ausgleichsflächen sind entlang Sihlufer und Waldrand anzuordnen.
- Der öffentliche Rastplatz ist im Geltungsbereich Gestaltungsplan anzuordnen.
- Ausführungen zum Grundwasser, zum kommunalen Versorgungsplan der Stadt Adliswil von 1999, zum regionalen Wanderweg, zur regionalen Veloroute, zum Vernetzungskorridor Sihl, zum naturkundlich bedeutenden Waldstandort sind im Planungsbericht zu ergänzen.
- Die Grundlagen zu Naturgefahren sind im Planungsbericht zu präzisieren, ebenso das Vorgehen bei Sonderrisikoobjekten im Geltungsbereich.
- Die Wasserversorgung (Löschwasserversorgung) und die Umsetzung / Abstimmung mit dem GWP ist im Planungsbericht darzustellen.
- Lokalklimatische Auswirkungen des Vorhabens sind im Planungsbericht und ggf. in den GPV zu ergänzen.
- Die Vorgaben des kommunalen Energieplans sind betreffend der Energieversorgung zu prüfen (Sondierbohrungen) bevor davon abgewichen wird.

Ergänzung Kapitel weiterer Handlungsbedarf ausserhalb Gestaltungsplan

- Die Gewässerzugänge (ausserhalb Geltungsbereich, Informationsinhalt) sind auf max. 2 zu begrenzen.
- Die Gestaltung der Gewässerzugänge, des Ufers, der Bepflanzung (Auslichtung) sind auf die Bedürfnisse der Reptilienpopulation abzustimmen. Die Pläne sind von der Fachstelle Naturschutz und der Jagd- und Fischereiverwaltung genehmigen zu lassen. Unterhaltsregelungen sind auf privatrechtlicher Basis zu regeln.

## 8 Bereinigung aufgrund Genehmigungsverfügung

Mit Verfügung Nr. KS-0926 / 23 vom 27. März 2024 durch die Baudirektion des Kantons Zürich wurde der private Gestaltungsplan «Sihlmatten» genehmigt. Gleichzeitig die Stadt Adliswil eingeladen, die Gestaltungsplanvorschriften (Art. 7 Abs. 8 und Art. 17 Abs. 3 GPV) sowie den Situationsplan gemäss den Erwägungen hinsichtlich des «Uferstreifens» zu bereinigen.

Mit der Verfügung vom 7. November 2022 wurde der Gewässerraum an der Sihl vor der Zustimmung des Grossen Gemeinderats Adliswil zum vorliegenden Gestaltungsplan rechtskräftig und der Begriff «Uferstreifen» obsolet. Dahingehend wurde der Begriff «Uferstreifen» sowie Verweise in Art. 7 Abs. 8 GPV und Art. 17 Abs 3 GPV durch den Begriff «Gewässerraum» ersetzt.

## 9 Weiterer Handlungsbedarf

### 9.1 Auslichtung standortfremde Gehölze

Klärung Schützenswerte  
Bäume

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

Erarbeitung  
Bepflanzungskonzept und  
Abstimmung

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

### 9.2 Energie

Vorgaben Energieplan prüfen  
(Sondierbohrungen)

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

### 9.3 Altlasten

Begleitung durch  
altlastenkundige Fachperson

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

### 9.4 Naturgefahren Massenbewegungen

Geologe hinzuziehen

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

### 9.5 Naturgefahren Hochwasser

Massnahmen im Fall von  
Sonderrisiko-Objekten

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

Massnahmen  
HW-Sicherheit

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

Gefährdung durch  
gewässerunabhängigen  
Oberflächenabfluss

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

## 9.6 Grundwasser

Bauten im Schwankungsbe-  
reich des Grundwassers

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

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

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

## 9.7 Wasserversorgung

Löschwasserversorgung

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

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

## 9.8 Wasserbaurechtliches Verfahren Gewässerzugänge

Verfahren zur Umsetzung der  
Gewässerzugänge

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

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

Kritische Einschätzung der  
Fachstelle Naturschutz

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

Abstimmung mit Fischerei- und Jagdverwaltung

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

Ökologische Aufwertung der Sihl als Ausgleichsmassnahme

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

## 9.9 Schulraumplanung

Aktuelle Zahlen berücksichtigen

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

## **Anhang**

### **A Richtprojekte**

Dokumentation, burkhalter sumi architekten gmbh, August 2020

Dokumentation, Krebs und Herde Landschaftsarchitekten, 17.02.2022

### **B Berechnungen**

Dokumentation, burkhalter sumi architekten gmbh, August 2020

Kennzahlen

- Wohnungsspiegel / Autoabstellplätze / Veloabstellplätze
- Kennzahlen Projekt

Berechnungen

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

### **C Energiekonzept**

Dokumentation, EK Energiekonzepte, 18.06.2019

### **D Städtebaulicher Vertrag**

Entwurf Städtebaulicher Vertrag, Stand 22.03.2022

## **Beilagen**

**Protokollauszug Baukommission Stadt Adliswil, 30.06.2016**

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 21.06.2024  
**Öffentlich einsehbar bis:** 21.06.2027  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000002434

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

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

**Betrifft:** 8134 Adliswil

**Angaben zum Inhalt:**

Der private Gestaltungsplan Sihlmatten wurde am 20. September 2023 vom Grossen Gemeinderat Stadt Adliswil beschlossen und mit Verfügung Nr. KS-0926/23 vom 27. März 2024 von der Baudirektion genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 14. Mai 2024 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Der private Gestaltungsplan Sihlmatten tritt per 1. Juli 2024 in Kraft.

Es besteht keine Einsichtnahme.

**Beschluss-/Verfügungsnummer:** KS-0926/23

**Beschluss-/Verfügungsdatum:** 27.03.2024

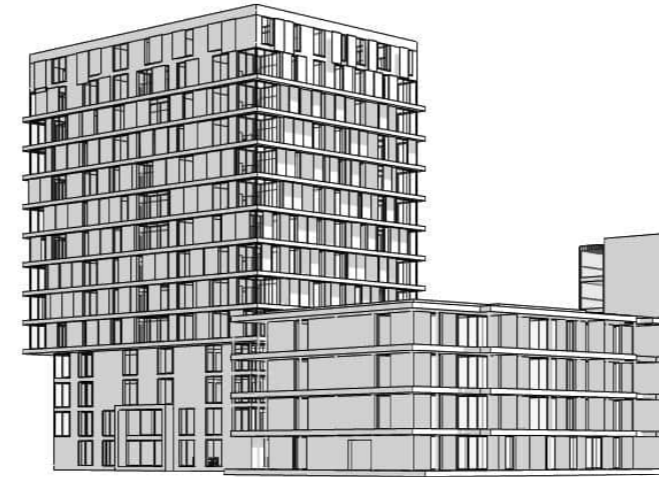
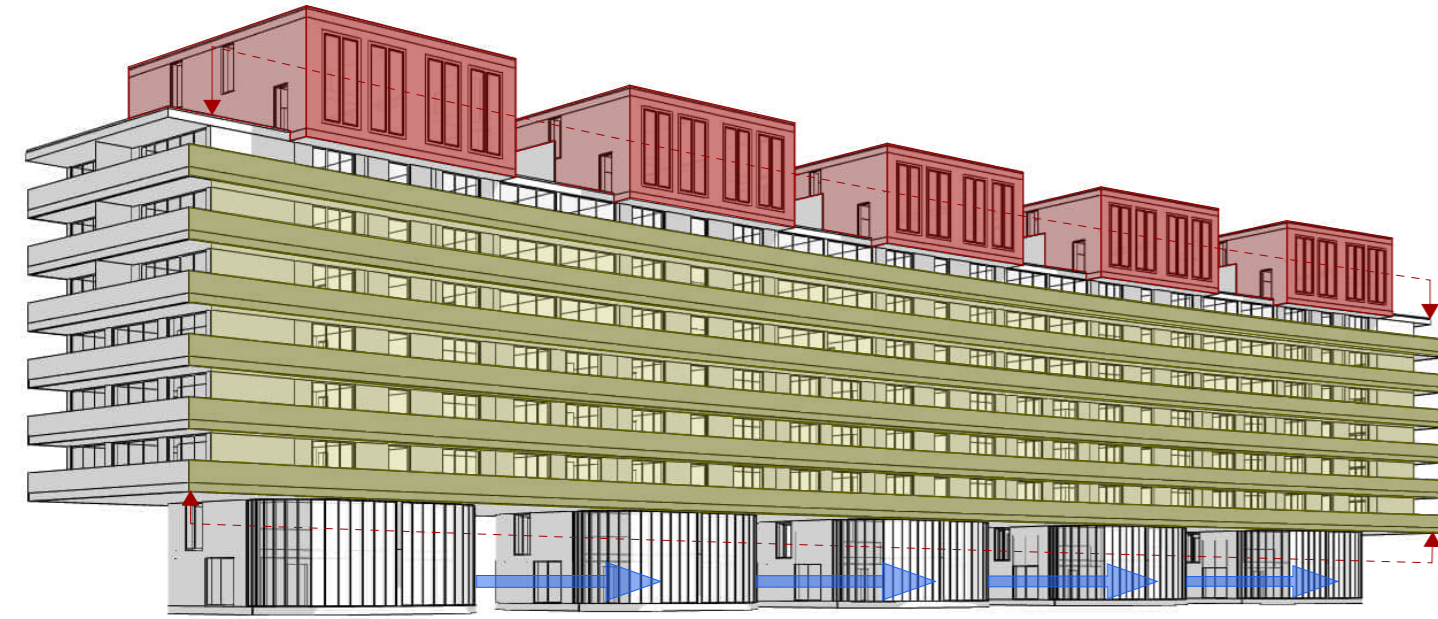
**Gerichtliche Entscheidungsinstanz:**




Baurekursgericht Zürich

**Kontaktstelle:**

Stadt Adliswil - Bau und Planung  
Zürichstrasse 10  
8134 Adliswil

### Reaktion Kritik Baukommission Juli 2018

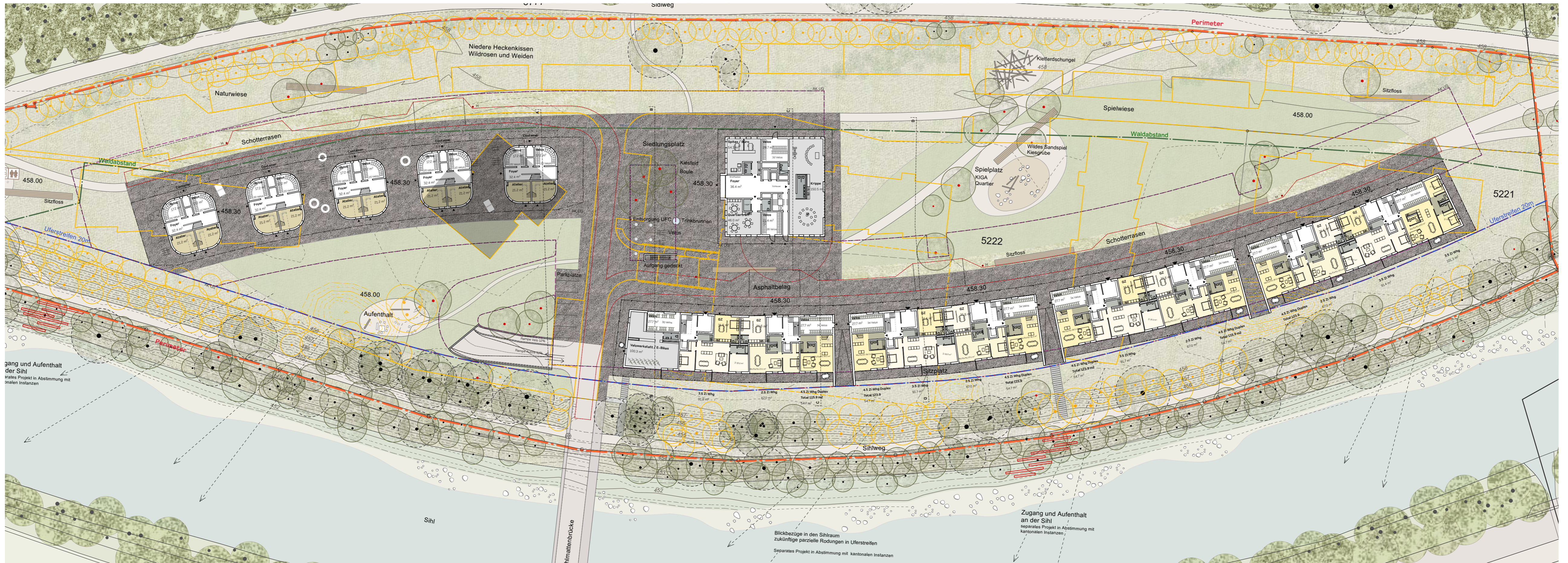


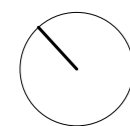
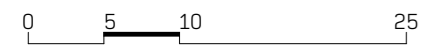
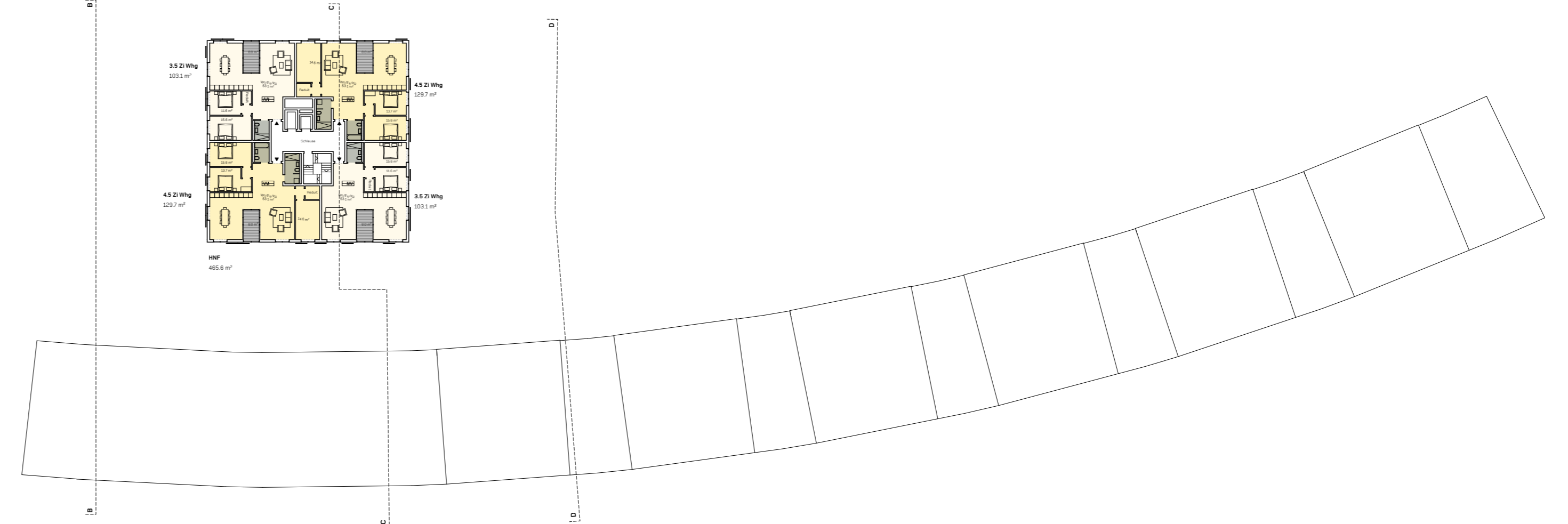
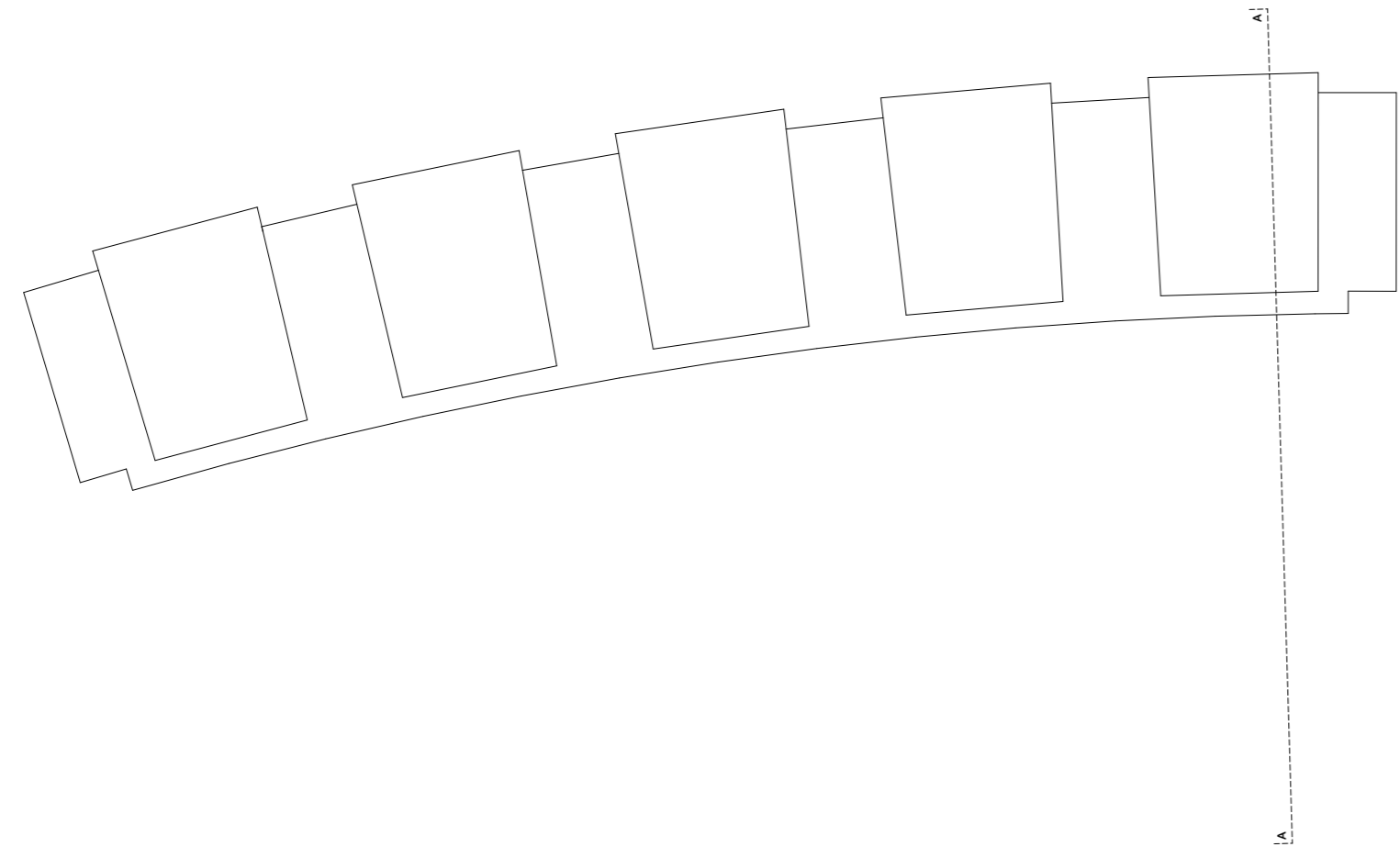
-  - doppelgeschossige Durchgänge im EG
-  - durchgehende Terrassenschicht (Horizontaltät und Kompaktheit) und waldseitige Rucksäcke
-  - Gebäudehöhe niedriger -> doppelgeschossiges Attika

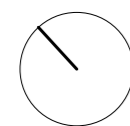
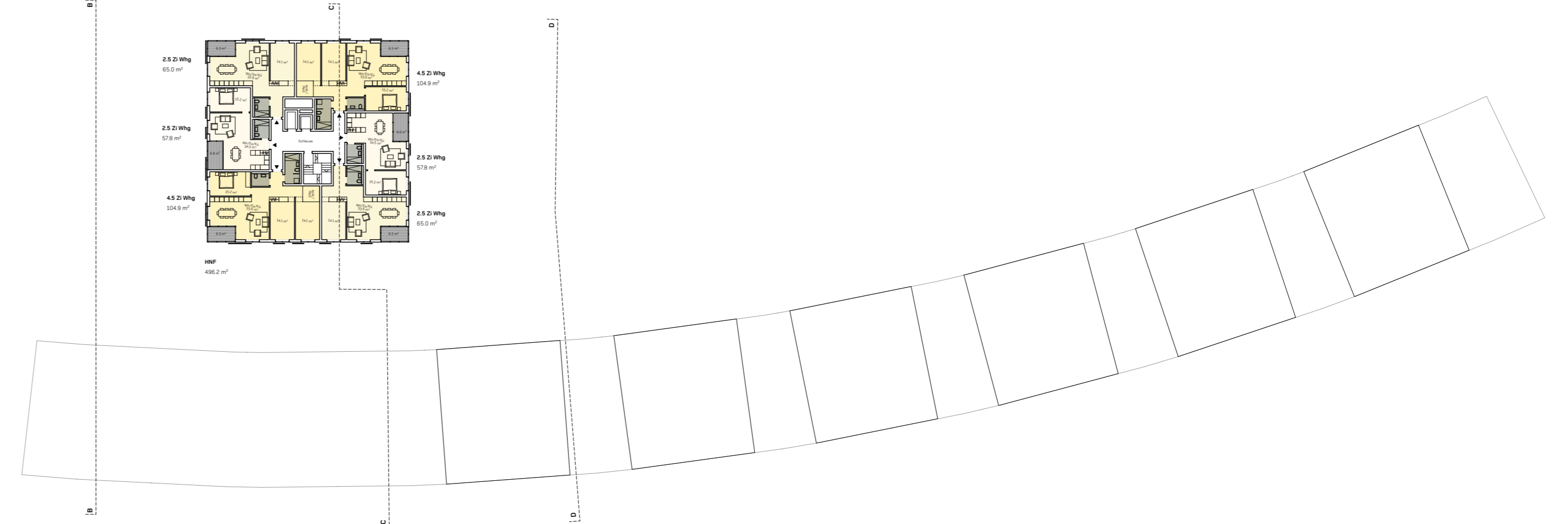
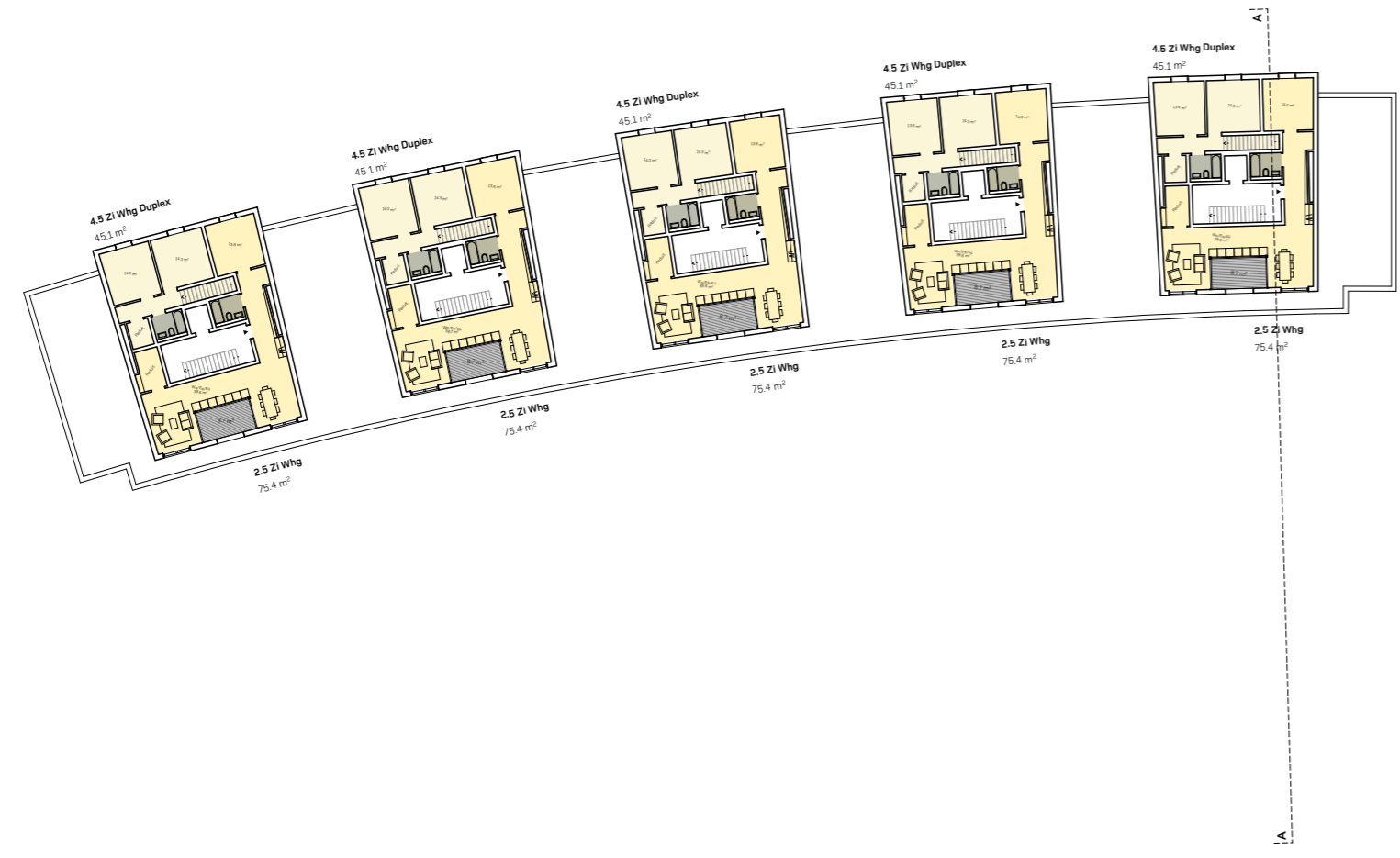
### Richtprojekt Gestaltungsplan Stand Aug. 2020

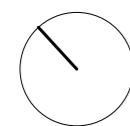
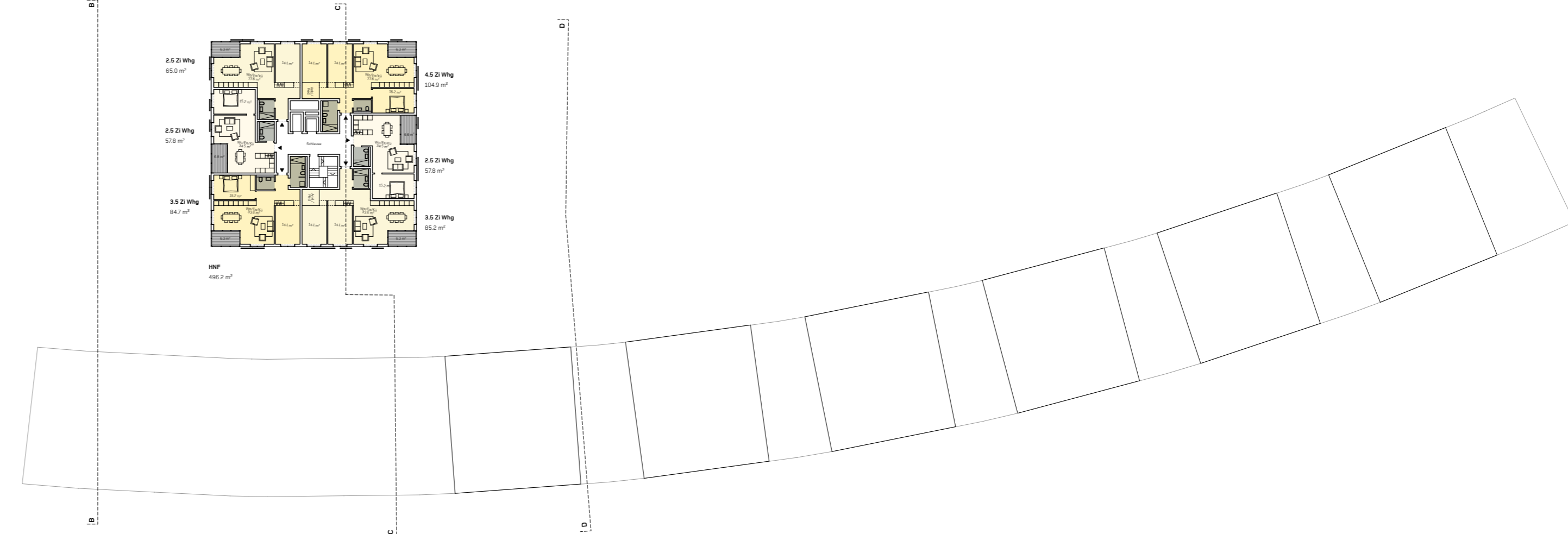
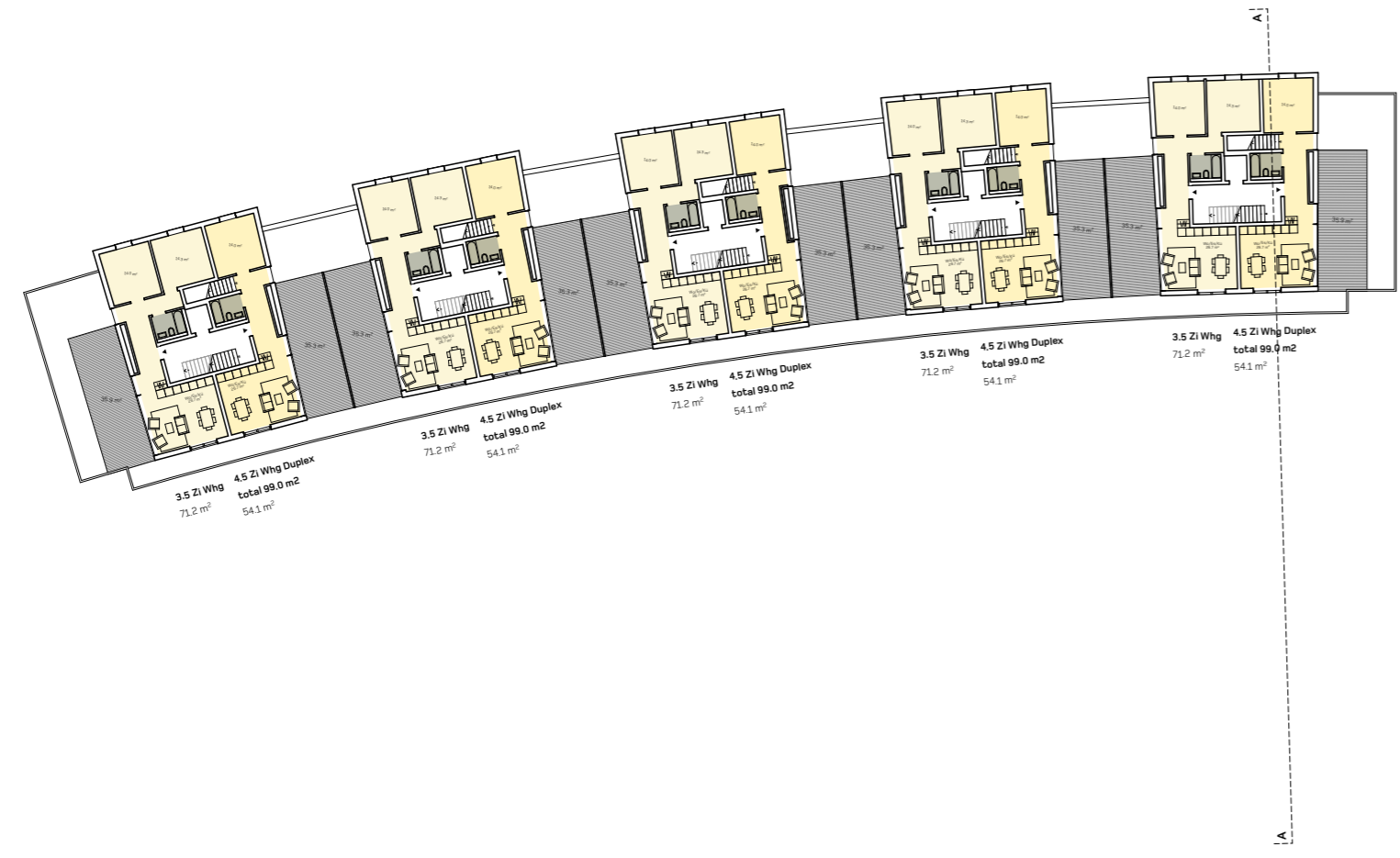


- Waldzeile: Attikas zurückgesetzt => durchgehende, niedrige Traufkante, 3 Whg anstelle 2 Duplex, Sockel waldseitig zurückgesetzt
- Turm: Technikaufbau auf Dach, Sockel weniger porös
- Freiraum: Ausgang zu Platz, Rampe Einstellhalle verschoben, BesucherPP im UG



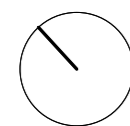




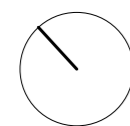
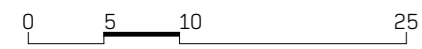
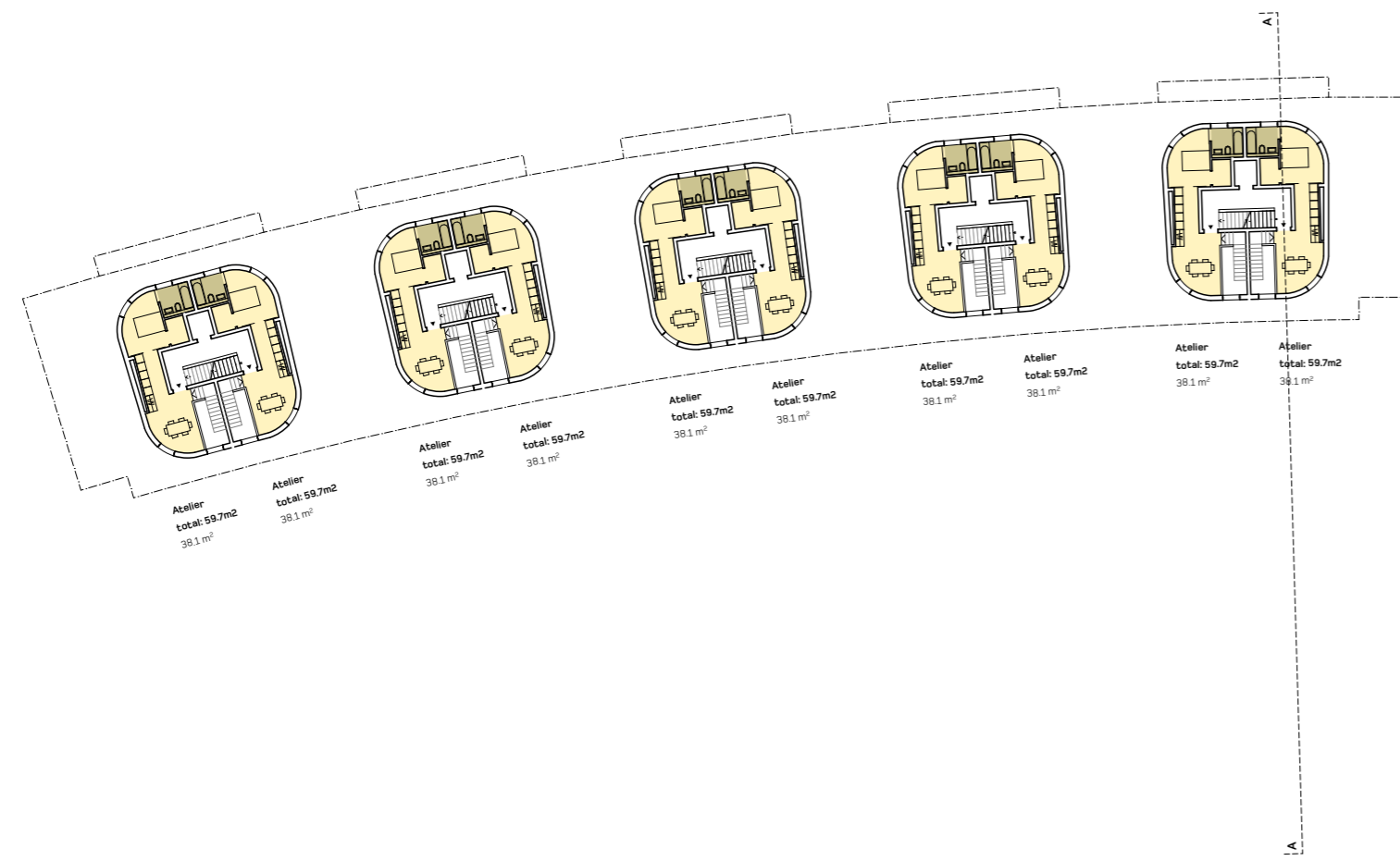


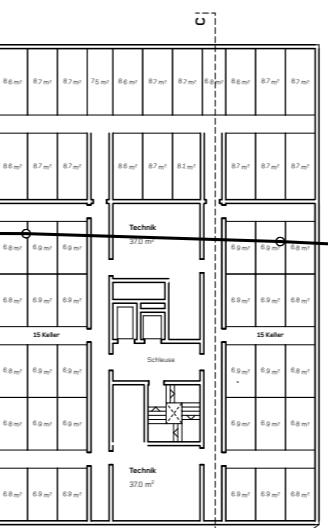
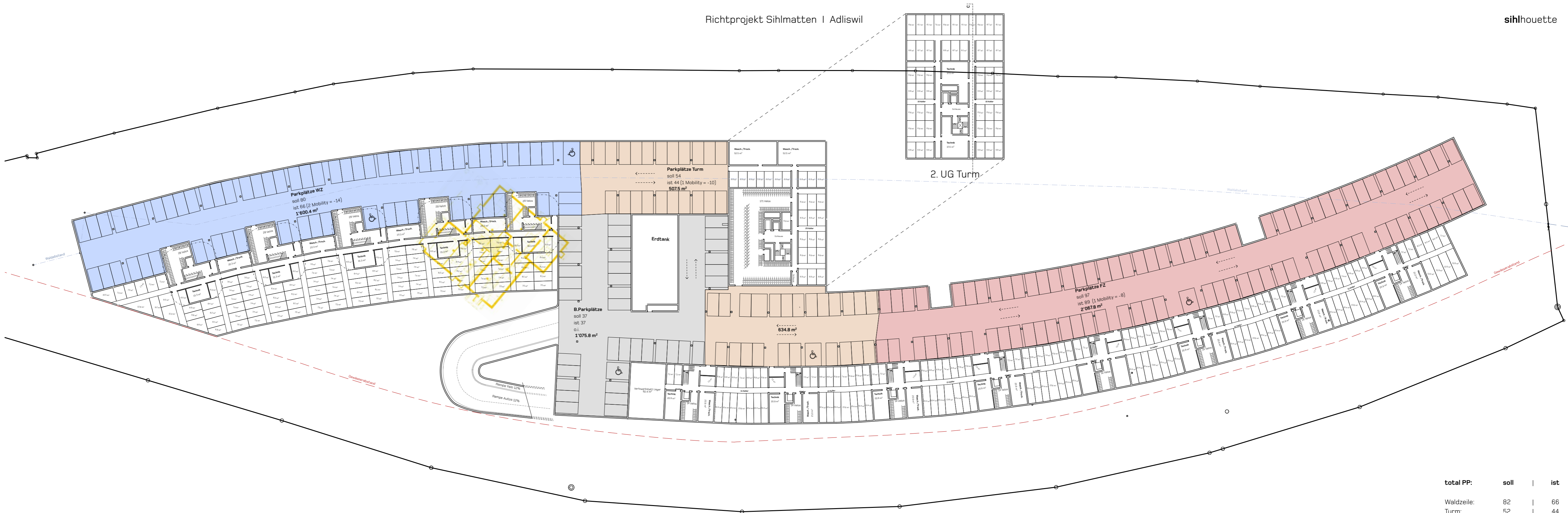


0 5 10 25





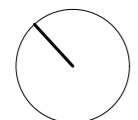


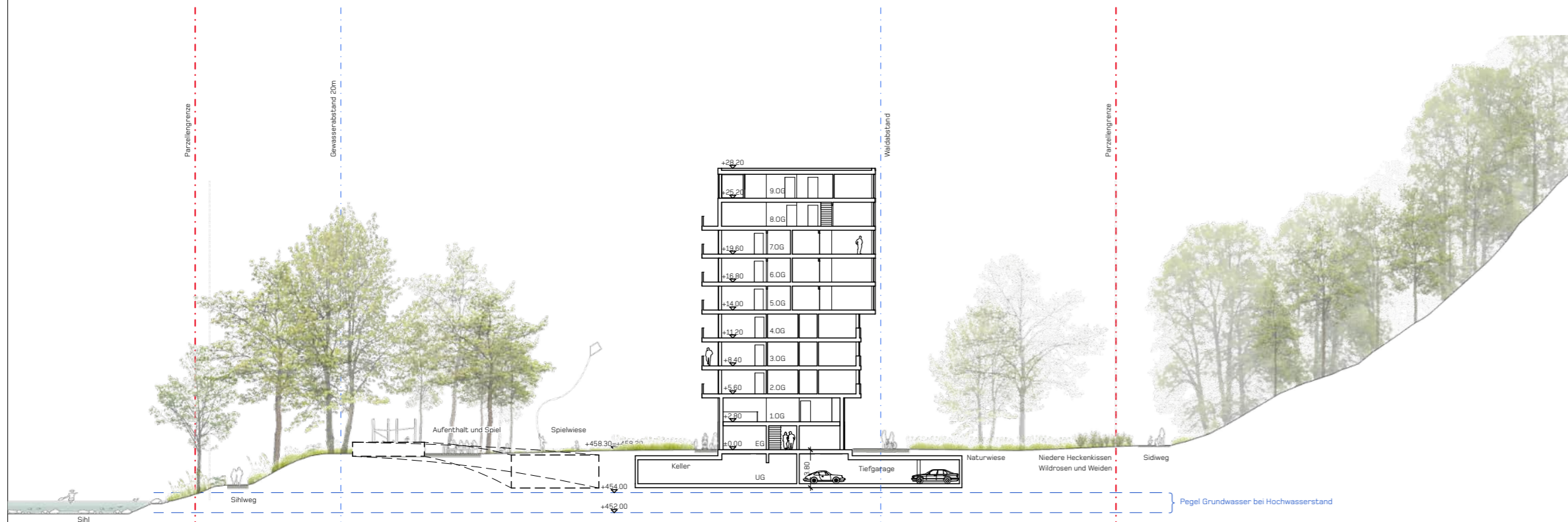


2. UG Turm

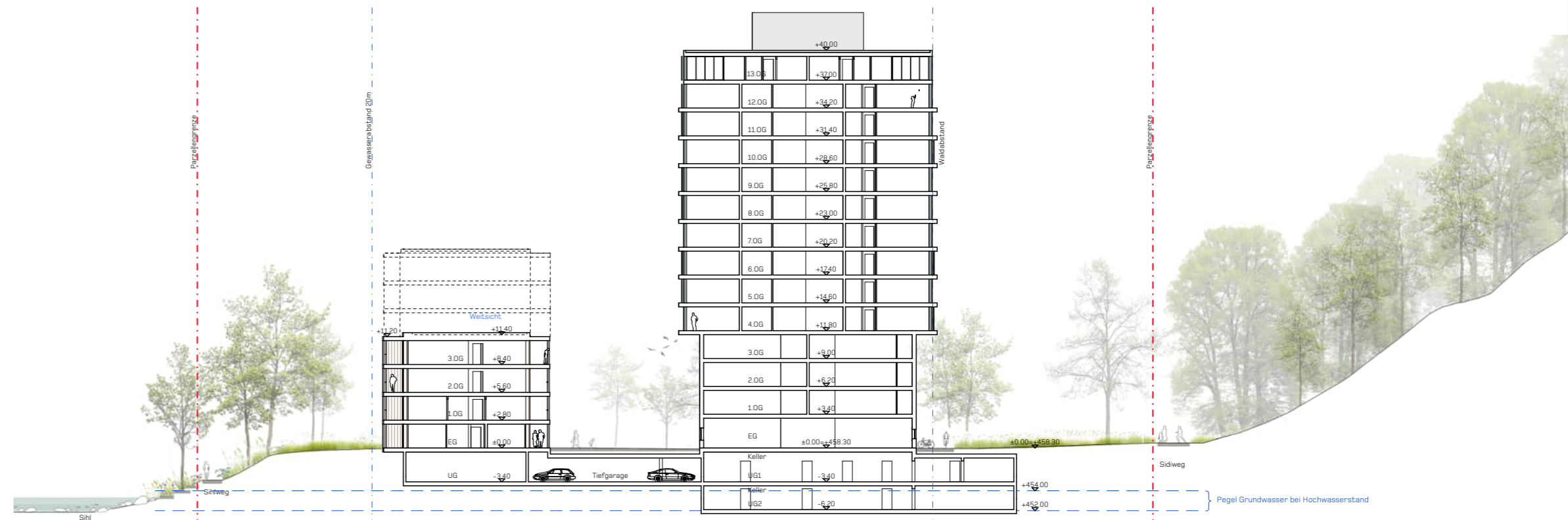
| total PP:                | soll | ist |
|--------------------------|------|-----|
| Waldzeile:               | 82   | 66  |
| Turm:                    | 52   | 44  |
| Besucher:                | 37   | 37  |
| Flusszeile:              | 97   | 89  |
| Σ PP:                    | 268  | 236 |
| + 4 Mobility oberirdisch |      |     |

0 5 10 25

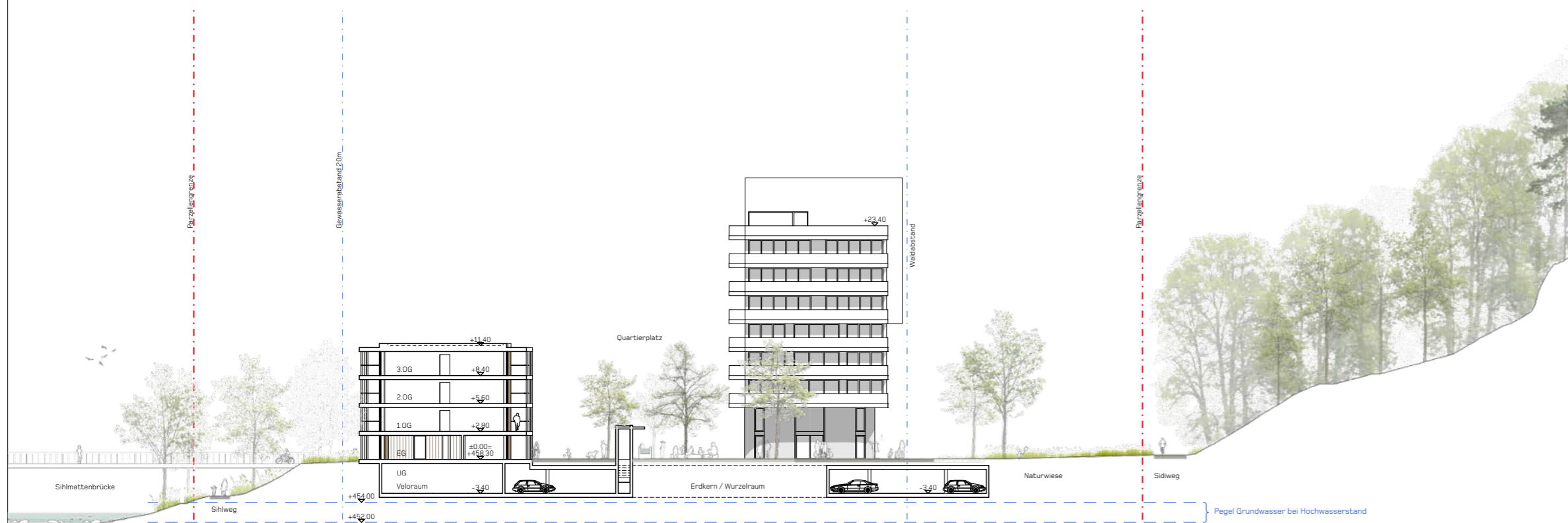




Schnitt A - Waldzeile



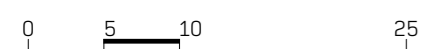
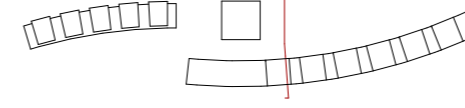
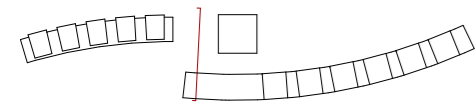
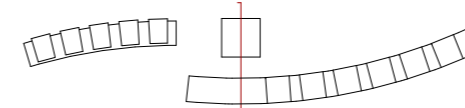
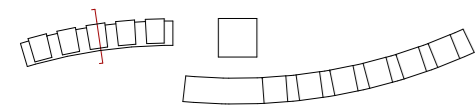
Schnitt C - Flusszeile und Turm



Schnitt B - Flusszeile und Platz (Ansicht Waldzeile)



Schnitt D - Flusszeile und Almend (Ansicht Turm)

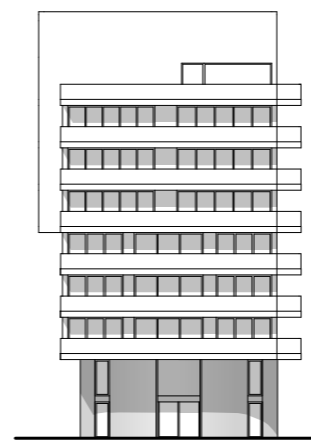


Waldzeile

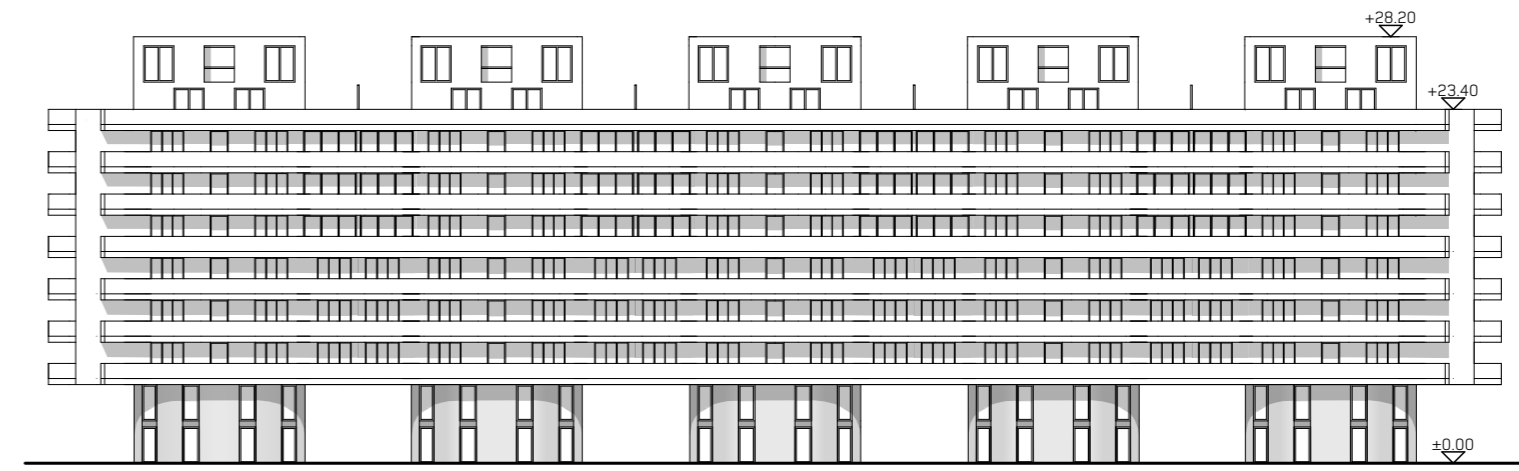


Westfassade

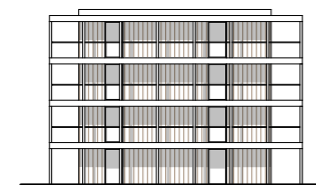
Nordfassade



Ostfassade



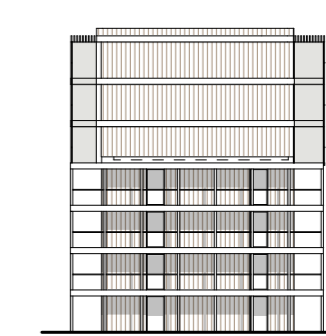
Flusszeile



Nordfassade

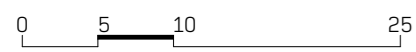


Westfassade

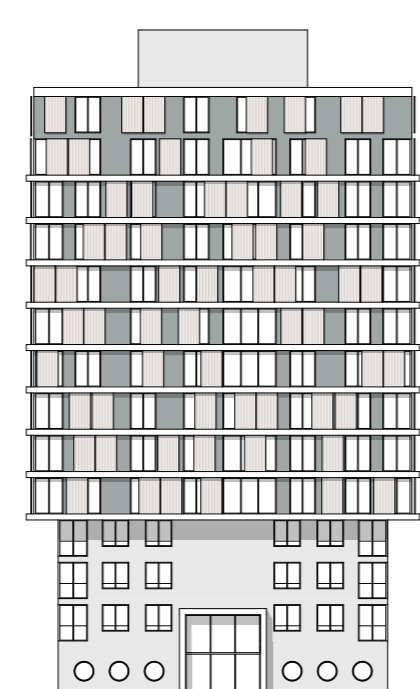


Ostfassade

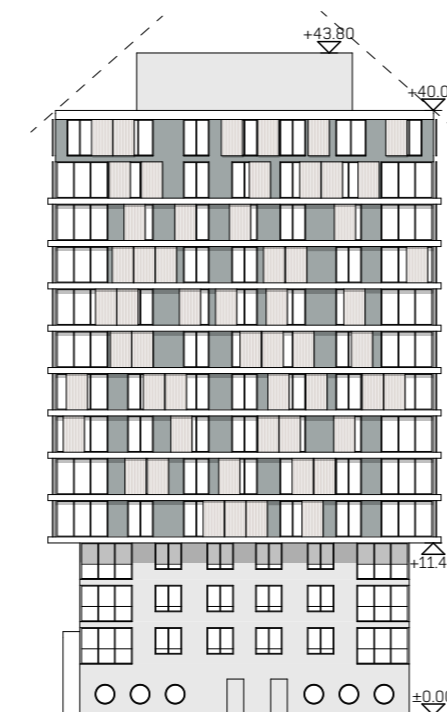
Turm



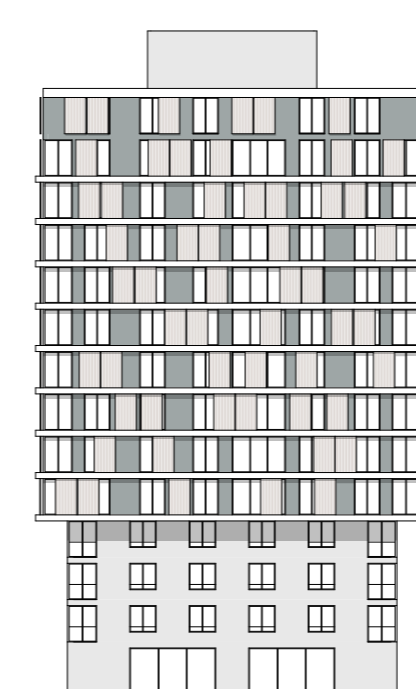
Nordfassade



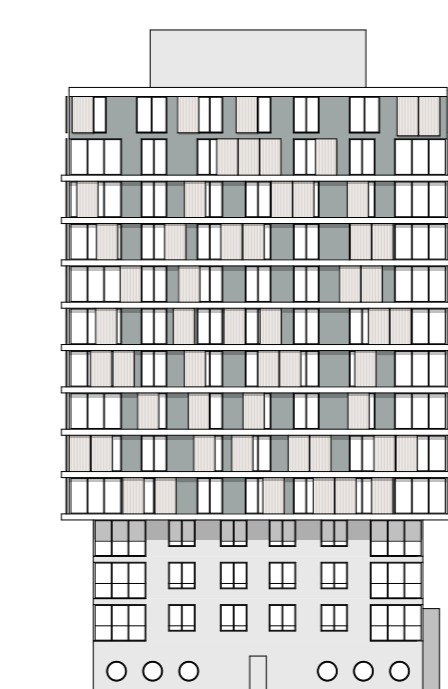
Westfassade



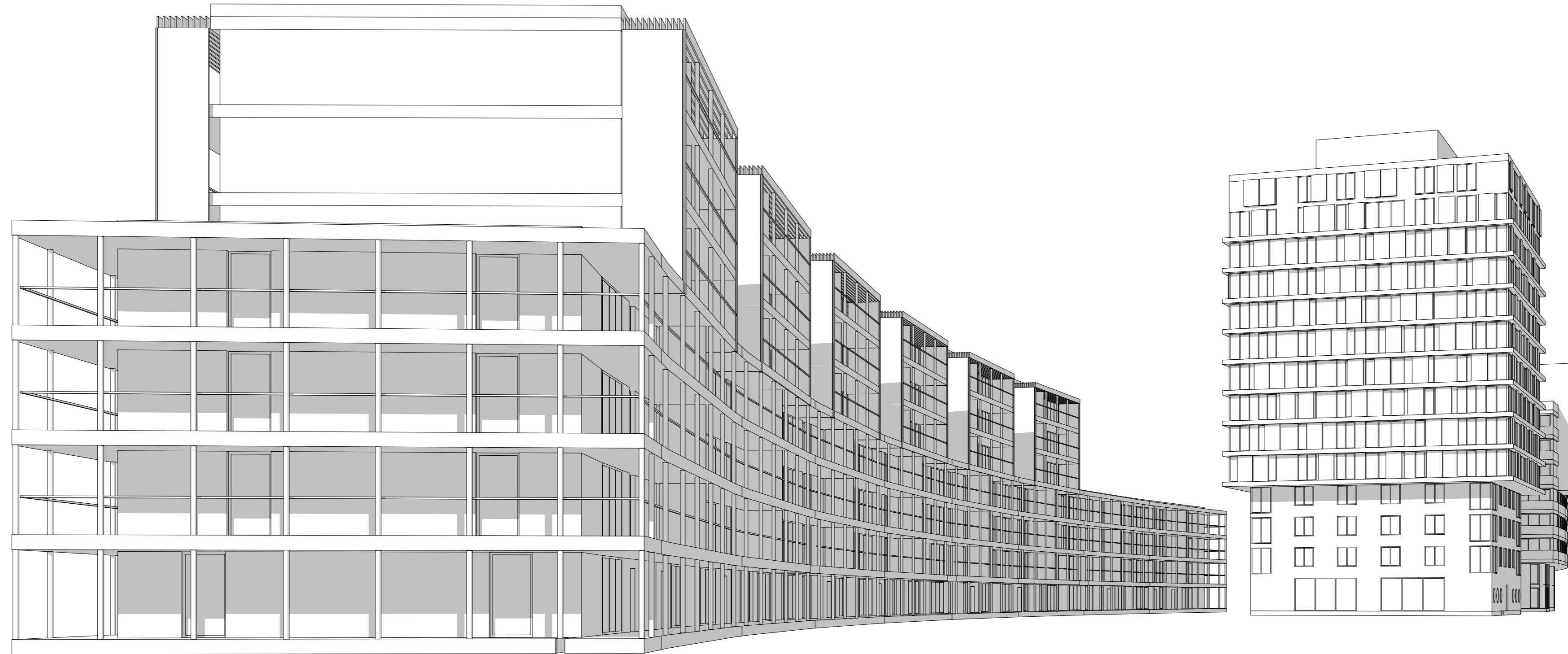
Südfassade



Ostfassade

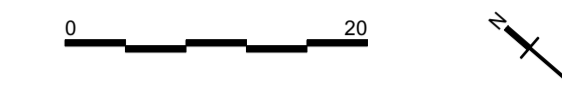






**Richtprojekt**  
**Umgebungsgestaltung Erdgeschoss**

Massstab: 1:500    Plannummer: 001    Datum/Visum: 18.12.2018/loc  
 Format: 114 x 61 cm    Datum: 21.10.2018\_Situation    Revision/Visum: Rev B



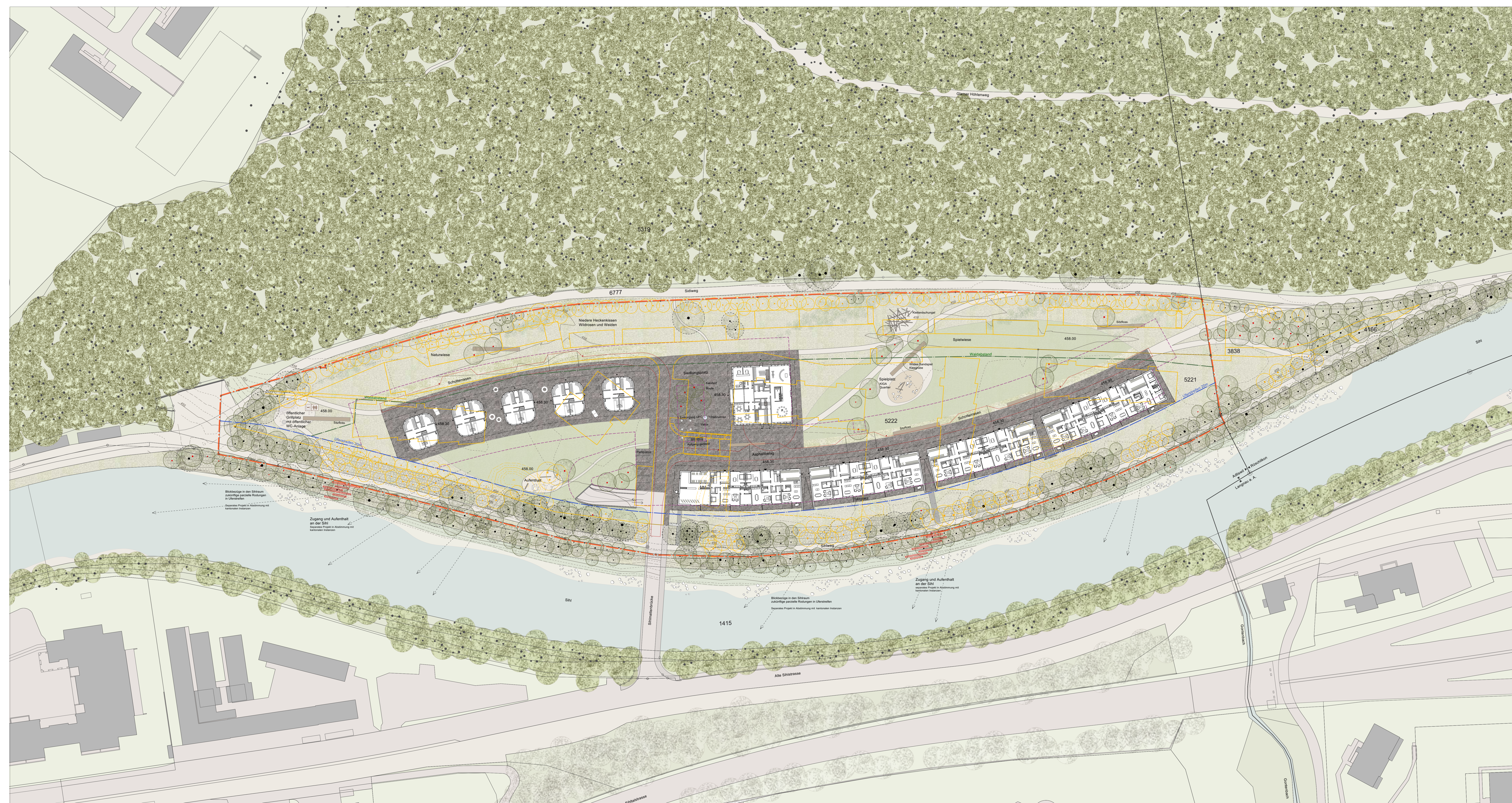
| Revision |  |                |
|----------|--|----------------|
| A        | Parimeter bereinigt, Sitzbänke auf zwei reduziert, Treppenaufgänge an Uferweg reduziert, öffentlicher Grillplatz neu platziert, Rodungen Uferbereich nicht dargestellt | 06.08.2020/loc |
| B        | öffentliches WC beim Grillplatz  | 17.02.2021/lu  |

**Legende**

| Linien/ Grenzen |   |
|-----------------|---|
|                 | Projektperimeter                            |
|                 | Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmung 20m |
|                 | Waldabstandslinie                           |
|                 | Abbruch                                     |
|                 | unterirdische Gebäude                       |

| Bäume |  | Grünflächen |   |
|-------|--|-------------|---|
|       | Baum Bestand eingemessen von Vermesser           |             | Intensive Flächen Spielwiese geschotterter Rasen    |
|       | Baum Bestand Lage eingemessen, nicht eingemessen |             | Grünflächen Extensiv ökologisch hochwertige Flächen |
|       | Baum Planung                                     |             |   |
|       | Baum Rodung                                      |             |   |



Richtprojekt Sihlmatten | Adliswil

# sihouette

## Inhaltverzeichnis

### *Kennzahlen*

- Wohnungsspiegel / Autoabstellplätze / Veloabstellplätze
- Kennzahlen Projekt

### *Berechnungen*

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

Wohnungsspiegel

| Turm         | 2.5       | 3.5       | 4.5       | Gesamt    |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| OG13         |           | 2         | 2         | 4         |
| OG12         | 3         | 2         | 1         | 6         |
| OG11         | 4         |           | 2         | 6         |
| OG10         | 3         | 2         | 1         | 6         |
| OG9          | 4         |           | 2         | 6         |
| OG8          | 3         | 2         | 1         | 6         |
| OG7          | 4         |           | 2         | 6         |
| OG6          | 3         | 2         | 1         | 6         |
| OG5          | 4         |           | 2         | 6         |
| OG4          | 3         | 2         | 1         | 6         |
| OG3          |           | 4         |           | 4         |
| OG2          |           | 4         |           | 4         |
| OG1          |           | 4         |           | 4         |
| EG           |           |           |           |           |
| <b>Total</b> | <b>31</b> | <b>24</b> | <b>15</b> | <b>70</b> |
|              | 44%       | 34%       | 21%       |           |

| Waldzeile    | Atelier (2.5) | 2.5       | 3.5       | 4.5       | Gesamt    |
|--------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| OG9          |               | 5         |           |           | 5         |
| OG8          |               |           | 5         | 5         | 10        |
| OG7          |               | 8         | 4         | 2         | 14        |
| OG6          |               | 8         | 4         | 2         | 14        |
| OG5          |               | 8         | 4         | 2         | 14        |
| OG4          |               |           |           | 10        | 10        |
| OG3          |               |           |           | 10        | 10        |
| OG2          |               |           |           | 10        | 10        |
| OG1          | 10            |           |           |           | 10        |
| EG           |               |           |           |           | 0         |
| <b>Total</b> |               | <b>39</b> | <b>17</b> | <b>41</b> | <b>97</b> |
|              |               | 40%       | 18%       | 42%       |           |

| Flusszeile   | Gästezi. | 2.5       | 3.5       | 4.5       | Gesamt     |
|--------------|----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| OG6          |          | 6         | 6         |           | 12         |
| OG5          |          | 6         | 6         |           | 12         |
| OG4          |          | 6         | 6         |           | 12         |
| OG3          |          | 15        |           | 9         | 24         |
| OG2          |          | 15        |           | 9         | 24         |
| OG1          |          | 12        |           | 6         | 18         |
| EG           | 8        | 4         | 5         | 6         | 23         |
| <b>Total</b> | <b>8</b> | <b>64</b> | <b>23</b> | <b>30</b> | <b>125</b> |
|              | 6%       | 51%       | 18%       | 24%       |            |

| Wohnungen      | Gästezi. | 2.5        | 3.5       | 4.5       | Gesamt     |
|----------------|----------|------------|-----------|-----------|------------|
| <b>Projekt</b> | <b>8</b> | <b>134</b> | <b>64</b> | <b>86</b> | <b>292</b> |
|                | 3%       | 46%        | 22%       | 29%       | 100%       |
| <b>Soll</b>    |          | 45%        | 25%       | 30%       |            |
| differenz      |          | 1%         | -3%       | -1%       |            |

Autoabstellplätze

|                                   | FZ                     | WZ                     | T                      | Total<br>soll | Total<br>mit Mobilitätskonzept |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------|--------------------------------|
| Wohnungen < 80 m <sup>2</sup>     | 90                     | 44                     | 33                     |               |                                |
| aGF Wohnungen > 80 m <sup>2</sup> | 3'872.3 m <sup>2</sup> | 5'609.3 m <sup>2</sup> | 3'502.8 m <sup>2</sup> |               |                                |
| aGF/80 = Anzahl PP                | 48.4                   | 70.1                   | 43.8                   |               |                                |
| Summe PP                          | 138.4                  | 114.1                  | 76.8                   |               |                                |
| 70%                               | 97                     | 80                     | 54                     | <b>231</b>    | <b>199</b>                     |
| BP 50%                            |                        |                        |                        | <b>37</b>     | <b>37</b>                      |
| <b>Total</b>                      |                        |                        |                        | <b>268</b>    | <b>236</b>                     |

Gemäss:

- Art. 38 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Adliswil
- Art. 5 der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze, 11. März 1992
- Mobilitätskonzept Planar (4 Carsharing = -32 PP)

Veloabstellplätze

|                   | FZ  | WZ  | T   | Total      |
|-------------------|-----|-----|-----|------------|
| Anzahl Veloplätze | 376 | 342 | 229 | <b>947</b> |

Gemäss:

- VSS-Norm 640 065 (2011) -> 1 Veloabstellplatz pro Zimmer

## Kennzahlen

|                                     | <b>GV</b>                    | <b>GF</b>                   | <b>AGF</b>                 | <b>aGF</b>                  | <b>HNF-Wohnen</b>           | <b>HNF-Gewerbe</b>        |
|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Flusszeile                          | 35'906 m <sup>3</sup>        | 12'654 m <sup>2</sup>       | 3'843 m <sup>2</sup>       | 11'559 m <sup>2</sup>       | 9'330 m <sup>2</sup>        | 100 m <sup>2</sup>        |
| Waldzeile                           | 32'155 m <sup>3</sup>        | 11'299 m <sup>2</sup>       | 1'621 m <sup>2</sup>       | 10'374 m <sup>2</sup>       | 7'767 m <sup>2</sup>        | 597 m <sup>2</sup>        |
| Turm                                | 23'738 m <sup>3</sup>        | 8'260 m <sup>2</sup>        | 32 m <sup>2</sup>          | 7'738 m <sup>2</sup>        | 5'533 m <sup>2</sup>        | 251 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total oberirdisch</b>            | <b>91'794 m<sup>3</sup></b>  | <b>32'213 m<sup>2</sup></b> | <b>5'496 m<sup>2</sup></b> | <b>29'671 m<sup>2</sup></b> | <b>22'630 m<sup>2</sup></b> | <b>948 m<sup>2</sup></b>  |
| unterirdisch                        | 38'961 m <sup>3</sup>        | 11'605 m <sup>2</sup>       | -                          | 119 m <sup>2</sup>          | -                           | 93 m <sup>2</sup>         |
| <b>Total ober- und unterirdisch</b> | <b>130'755 m<sup>3</sup></b> | <b>43'818 m<sup>2</sup></b> | <b>5'496 m<sup>2</sup></b> | <b>29'790 m<sup>2</sup></b> | <b>22'630 m<sup>2</sup></b> | <b>1041 m<sup>2</sup></b> |

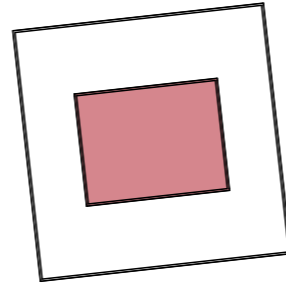
## Übersicht Geschossflächen für Gebäudevolumen

| GV Flusszeile |          |                |            |                               |                  |      |                               |
|---------------|----------|----------------|------------|-------------------------------|------------------|------|-------------------------------|
| Name          | Geschoss | Raumkategorie  | Nr.        | GF                            | Umfang           | Höhe | Netto-Volumen                 |
| <b>GV</b>     |          |                |            |                               |                  |      |                               |
|               | OG 6     | Gebäudevolumen | Flusszeile | 1'165.2                       | 336.0            | 3.0  | 3'496.2                       |
|               | OG 5     | Gebäudevolumen | Flusszeile | 1'165.2                       | 336.0            | 2.8  | 3'263.4                       |
|               | OG 4     | Gebäudevolumen | Flusszeile | 1'165.2                       | 336.0            | 2.8  | 3'263.4                       |
|               | OG 3     | Gebäudevolumen | Flusszeile | 1'189.2                       | 365.4            | 3.0  | 3'568.0                       |
|               | OG 3     | Gebäudevolumen | Flusszeile | 1'165.2                       | 336.0            | 2.8  | 3'262.8                       |
|               | OG 2     | Gebäudevolumen | Flusszeile | 2'354.5                       | 395.6            | 2.8  | 6'592.7                       |
|               | OG 1     | Gebäudevolumen | Flusszeile | 2'221.4                       | 451.0            | 2.8  | 6'219.8                       |
|               | EG       | Gebäudevolumen | Flusszeile | 2'228.4                       | 487.0            | 2.8  | 6'239.6                       |
|               |          |                |            | <b>12'654.3 m<sup>2</sup></b> | <b>3'043.0 m</b> |      | <b>35'905.9 m<sup>3</sup></b> |

| GV Waldzeile |          |                |           |                               |        |      |                               |
|--------------|----------|----------------|-----------|-------------------------------|--------|------|-------------------------------|
| Name         | Geschoss | Raumkategorie  | Nr.       | GF                            | Umfang | Höhe | Netto-Volumen                 |
| <b>GV</b>    |          |                |           |                               |        |      |                               |
|              | OG 9     | Gebäudevolumen | Waldzeile | 885.0                         | 337.0  | 3.0  | 2'654.7                       |
|              | OG 8     | Gebäudevolumen | Waldzeile | 928.5                         | 275.5  | 2.8  | 2'599.5                       |
|              | OG 7     | Gebäudevolumen | Waldzeile | 460.1                         | 228.0  | 3.0  | 1'380.5                       |
|              | OG 7     | Gebäudevolumen | Waldzeile | 928.5                         | 275.5  | 2.8  | 2'600.5                       |
|              | OG 6     | Gebäudevolumen | Waldzeile | 1'384.3                       | 248.7  | 2.8  | 3'876.0                       |
|              | OG 5     | Gebäudevolumen | Waldzeile | 1'384.3                       | 248.7  | 2.8  | 3'876.0                       |
|              | OG 4     | Gebäudevolumen | Waldzeile | 1'341.0                       | 218.0  | 2.8  | 3'754.7                       |
|              | OG 3     | Gebäudevolumen | Waldzeile | 1'341.0                       | 218.0  | 2.8  | 3'754.7                       |
|              | OG 2     | Gebäudevolumen | Waldzeile | 1'341.0                       | 218.0  | 2.8  | 3'754.7                       |
|              | OG 1     | Gebäudevolumen | Waldzeile | 696.0                         | 216.0  | 2.8  | 1'949.5                       |
|              | EG       | Gebäudevolumen | Waldzeile | 696.0                         | 216.0  | 2.8  | 1'949.5                       |
|              |          |                |           | <b>11'385.7 m<sup>2</sup></b> |        |      | <b>32'150.3 m<sup>3</sup></b> |

| GV Turm   |                 |                |      |                              |                  |      |                               |
|-----------|-----------------|----------------|------|------------------------------|------------------|------|-------------------------------|
| Name      | Geschoss        | Raumkategorie  | Nr.  | GF                           | Umfang           | Höhe | Netto-Volumen                 |
| <b>GV</b> |                 |                |      |                              |                  |      |                               |
|           | OG 14 (Technik) | Gebäudevolumen | Turm | 159.6                        | 50.9             | 3.8  | 606.6                         |
|           | OG 13           | Gebäudevolumen | Turm | 593.0                        | 132.0            | 3.0  | 1'779.0                       |
|           | OG 12           | Gebäudevolumen | Turm | 625.0                        | 100.0            | 2.8  | 1'750.0                       |
|           | OG 11           | Gebäudevolumen | Turm | 625.0                        | 100.0            | 2.8  | 1'750.0                       |
|           | OG 10           | Gebäudevolumen | Turm | 625.0                        | 100.0            | 2.8  | 1'750.0                       |
|           | OG 9            | Gebäudevolumen | Turm | 625.0                        | 100.0            | 2.8  | 1'750.0                       |
|           | OG 8            | Gebäudevolumen | Turm | 625.0                        | 100.0            | 2.8  | 1'750.0                       |
|           | OG 7            | Gebäudevolumen | Turm | 625.0                        | 100.0            | 2.8  | 1'750.0                       |
|           | OG 6            | Gebäudevolumen | Turm | 625.0                        | 100.0            | 2.8  | 1'750.0                       |
|           | OG 5            | Gebäudevolumen | Turm | 625.0                        | 100.0            | 2.8  | 1'750.0                       |
|           | OG 4            | Gebäudevolumen | Turm | 625.0                        | 100.0            | 2.8  | 1'750.0                       |
|           | OG 3            | Gebäudevolumen | Turm | 474.7                        | 87.2             | 2.8  | 1'329.3                       |
|           | OG 2            | Gebäudevolumen | Turm | 474.7                        | 87.2             | 2.8  | 1'329.3                       |
|           | OG 1            | Gebäudevolumen | Turm | 474.7                        | 87.2             | 2.8  | 1'329.3                       |
|           | EG              | Gebäudevolumen | Turm | 474.7                        | 87.2             | 3.4  | 1'614.1                       |
|           |                 |                |      | <b>8'276.4 m<sup>2</sup></b> | <b>1'431.7 m</b> |      | <b>23'737.6 m<sup>3</sup></b> |

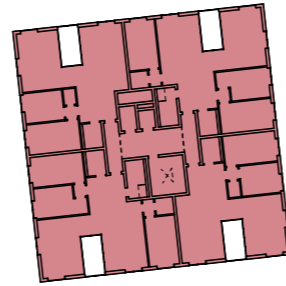
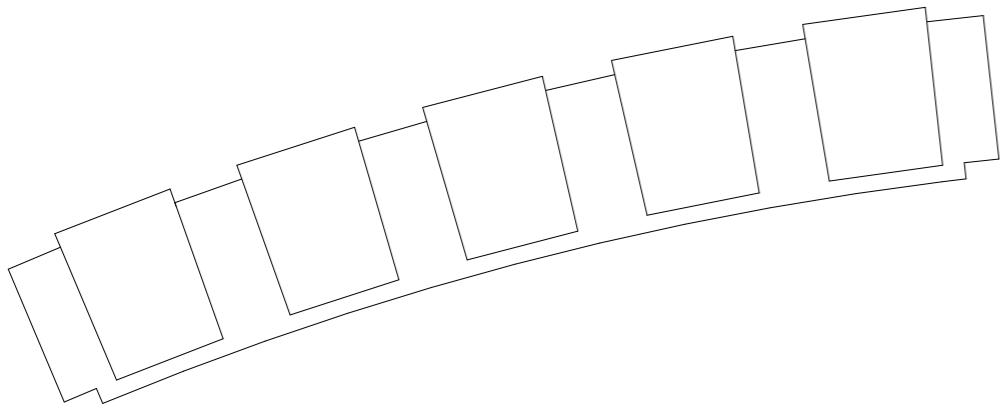
| GV Unterirdisch   |                 |          |                |                               |                  |      |                               |
|-------------------|-----------------|----------|----------------|-------------------------------|------------------|------|-------------------------------|
| Nr.               | Name            | Geschoss | Raumkategorie  | GF                            | Umfang           | Höhe | Netto-Volumen                 |
| <b>Flusszeile</b> |                 |          |                |                               |                  |      |                               |
|                   | GV unterirdisch | UG 1     | Gebäudevolumen | 2'324.0                       | 394.9            | 3.8  | 8'831.3                       |
|                   |                 |          |                | <b>2'324.0 m<sup>2</sup></b>  | <b>394.9 m</b>   |      | <b>8'831.3 m<sup>3</sup></b>  |
| <b>Tiefgarage</b> |                 |          |                |                               |                  |      |                               |
|                   | GV unterirdisch | UG 1     | Gebäudevolumen | 6'184.9                       | 932.4            | 3.2  | 19'791.4                      |
|                   |                 |          |                | <b>6'184.9 m<sup>2</sup></b>  | <b>932.4 m</b>   |      | <b>19'791.4 m<sup>3</sup></b> |
| <b>Turm</b>       |                 |          |                |                               |                  |      |                               |
|                   | GV unterirdisch | UG 2     | Gebäudevolumen | 681.8                         | 106.4            | 2.8  | 1'909.0                       |
|                   | GV unterirdisch | UG 1     | Gebäudevolumen | 220.0                         | 63.5             | 3.2  | 704.1                         |
|                   | GV unterirdisch | UG 1     | Gebäudevolumen | 461.8                         | 86.0             | 3.8  | 1'754.7                       |
|                   |                 |          |                | <b>1'363.6 m<sup>2</sup></b>  | <b>255.9 m</b>   |      | <b>4'367.8 m<sup>3</sup></b>  |
| <b>Waldzeile</b>  |                 |          |                |                               |                  |      |                               |
|                   | GV unterirdisch | UG 1     | Gebäudevolumen | 696.0                         | 216.0            | 3.8  | 2'645.5                       |
|                   | GV unterirdisch | UG 1     | Gebäudevolumen | 1'039.0                       | 280.4            | 3.2  | 3'324.9                       |
|                   |                 |          |                | <b>1'735.0 m<sup>2</sup></b>  | <b>496.4 m</b>   |      | <b>5'970.4 m<sup>3</sup></b>  |
|                   |                 |          |                | <b>11'607.5 m<sup>2</sup></b> | <b>2'079.6 m</b> |      | <b>38'960.9 m<sup>3</sup></b> |



**GV**  
**Turm**  
 GF: 159.6 m<sup>2</sup>  
 H: 3.8 m  
 GV: 606.6 m<sup>3</sup>

**OG 14 (Technik)**

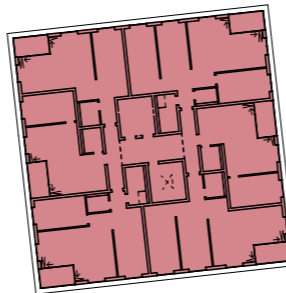
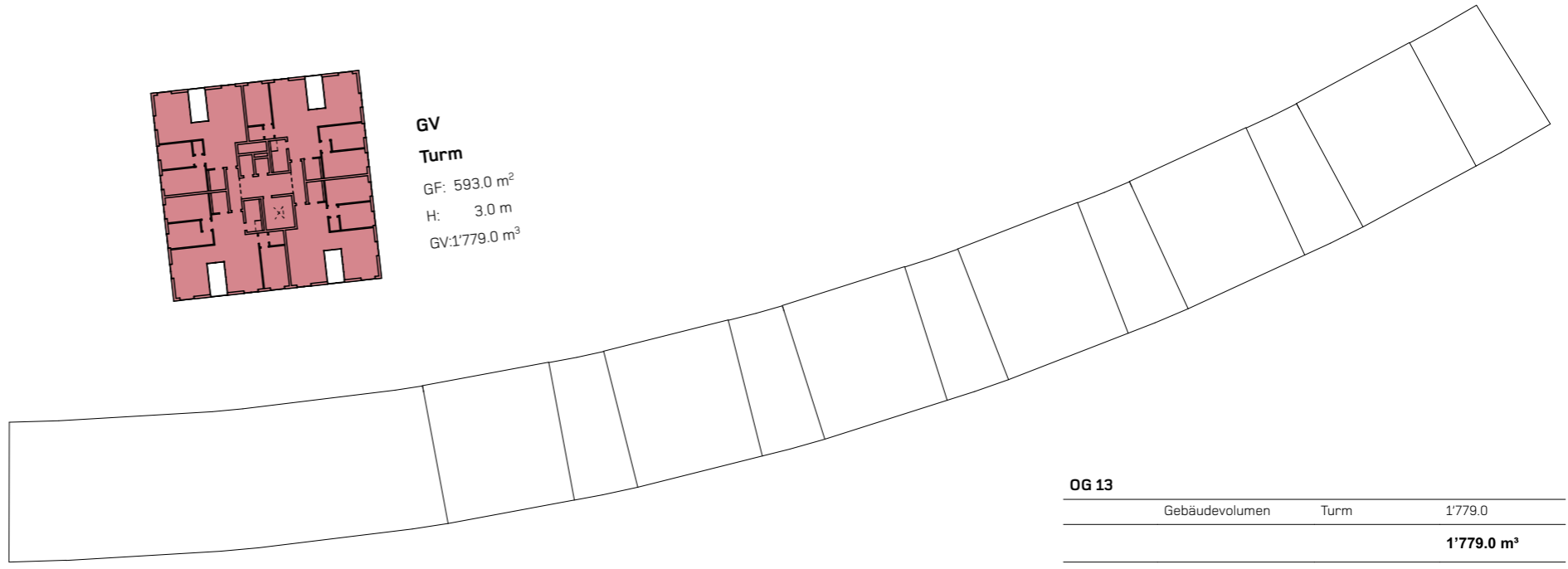
| Gebäudevolumen | Turm |                            |
|----------------|------|----------------------------|
|                |      | 606.6                      |
|                |      | <b>606.6 m<sup>3</sup></b> |



**GV**  
**Turm**  
 GF: 593.0 m<sup>2</sup>  
 H: 3.0 m  
 GV: 1'779.0 m<sup>3</sup>

**OG 13**

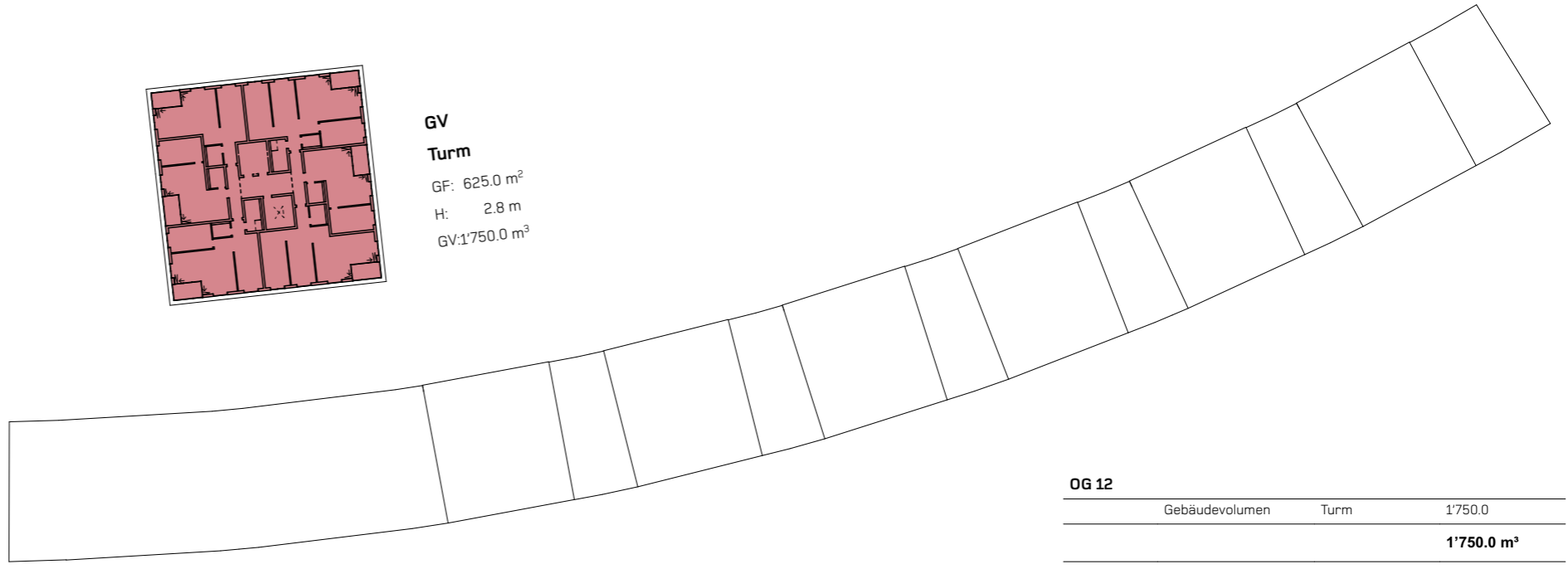
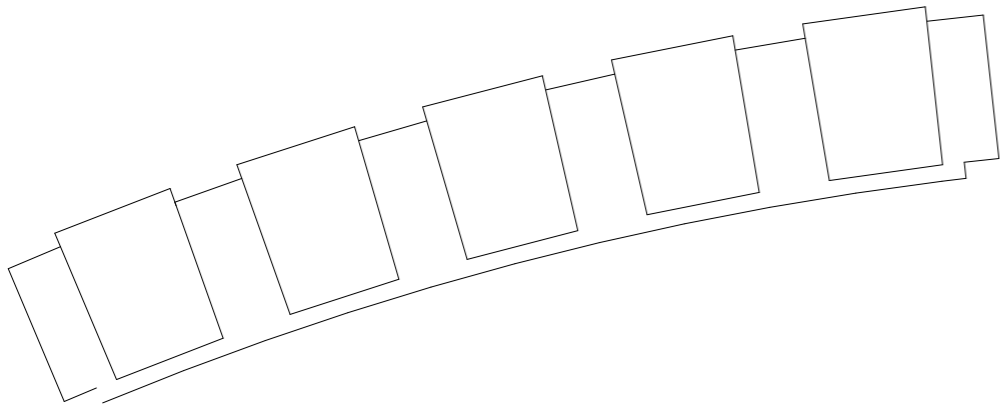
| Gebäudevolumen | Turm |                              |
|----------------|------|------------------------------|
|                |      | 1'779.0                      |
|                |      | <b>1'779.0 m<sup>3</sup></b> |

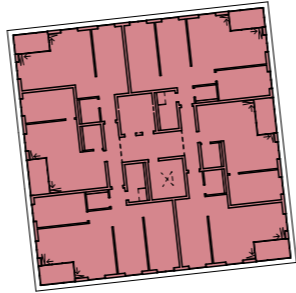
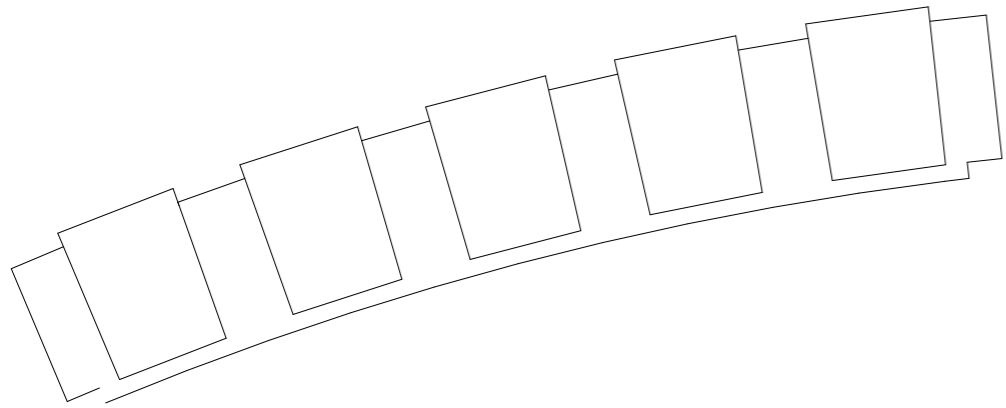


**GV**  
**Turm**  
 GF: 625.0 m<sup>2</sup>  
 H: 2.8 m  
 GV: 1'750.0 m<sup>3</sup>

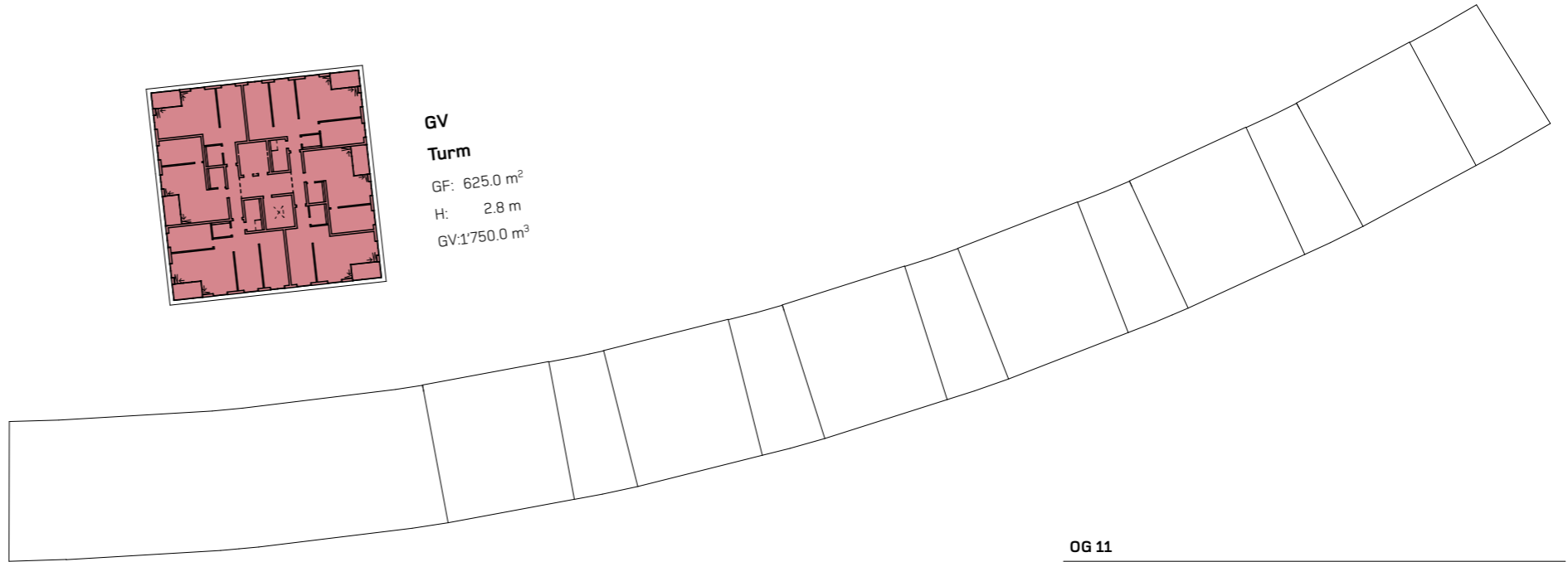
**OG 12**

| Gebäudevolumen | Turm |                              |
|----------------|------|------------------------------|
|                |      | 1'750.0                      |
|                |      | <b>1'750.0 m<sup>3</sup></b> |



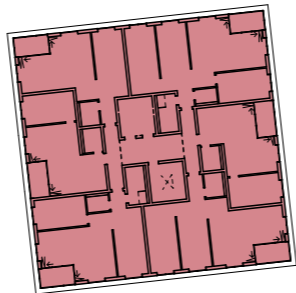
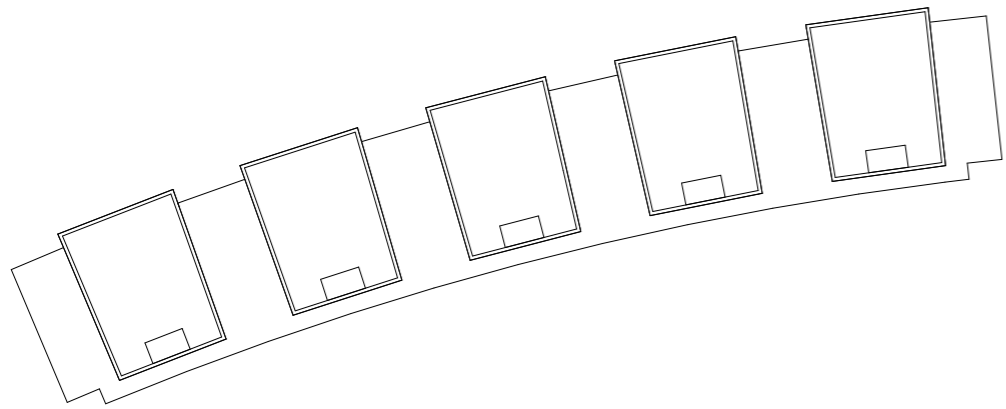


**GV**  
**Turm**  
 GF: 625.0 m<sup>2</sup>  
 H: 2.8 m  
 GV: 1750.0 m<sup>3</sup>

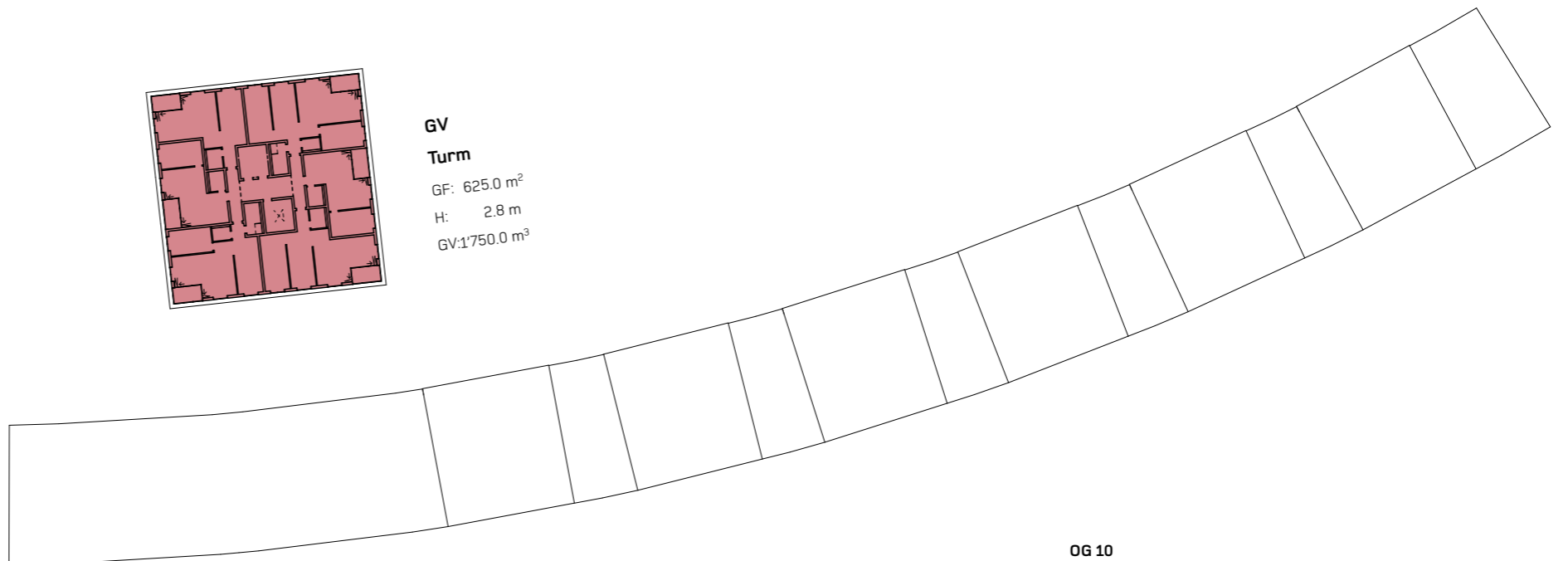


**OG 11**

| Gebäudevolumen | Turm | 1750.0                      |
|----------------|------|-----------------------------|
|                |      | <b>1750.0 m<sup>3</sup></b> |

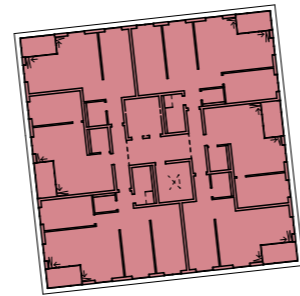
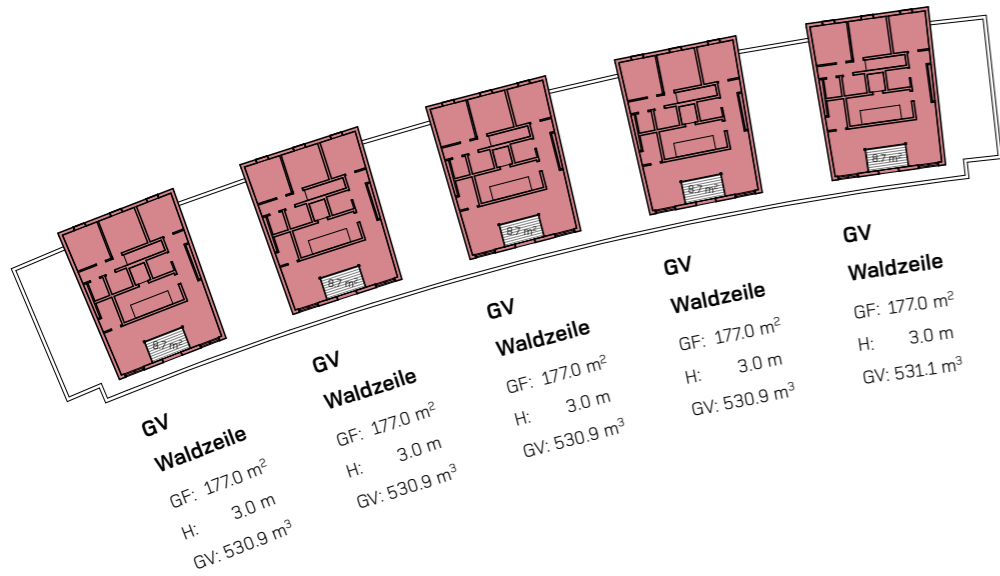


**GV**  
**Turm**  
 GF: 625.0 m<sup>2</sup>  
 H: 2.8 m  
 GV: 1750.0 m<sup>3</sup>

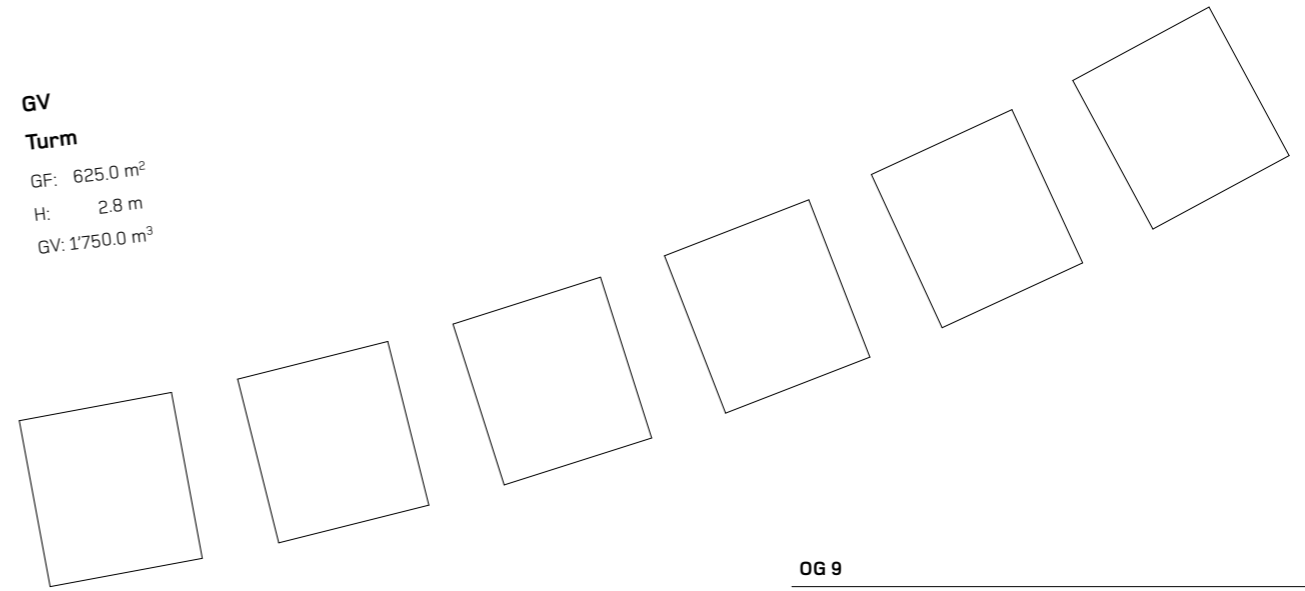


**OG 10**

| Gebäudevolumen | Turm | 1750.0                      |
|----------------|------|-----------------------------|
|                |      | <b>1750.0 m<sup>3</sup></b> |

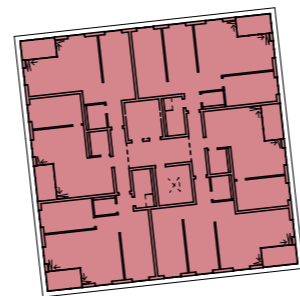
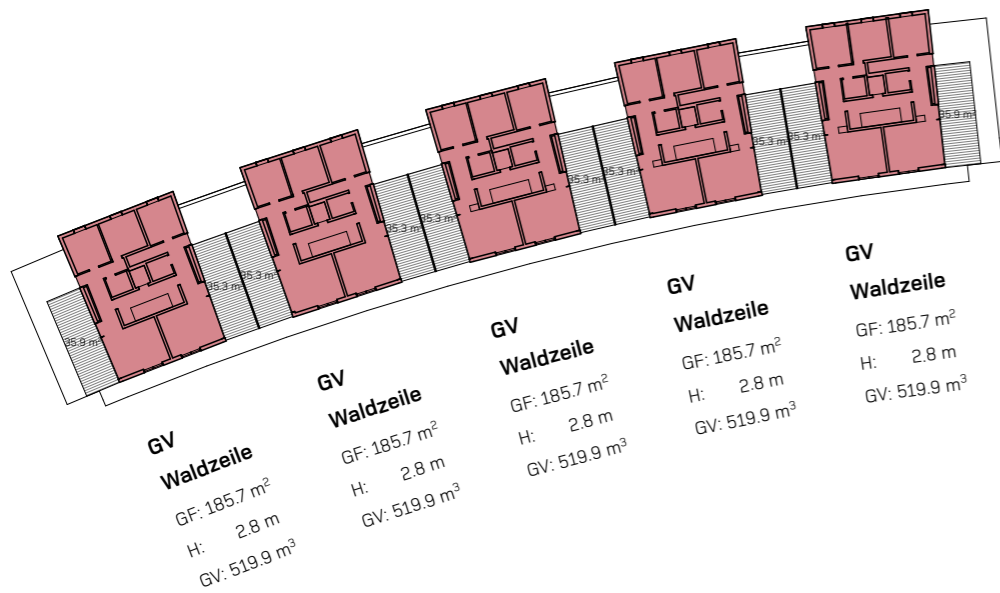


**GV Turm**  
GF: 625.0 m<sup>2</sup>  
H: 2.8 m  
GV: 1750.0 m<sup>3</sup>

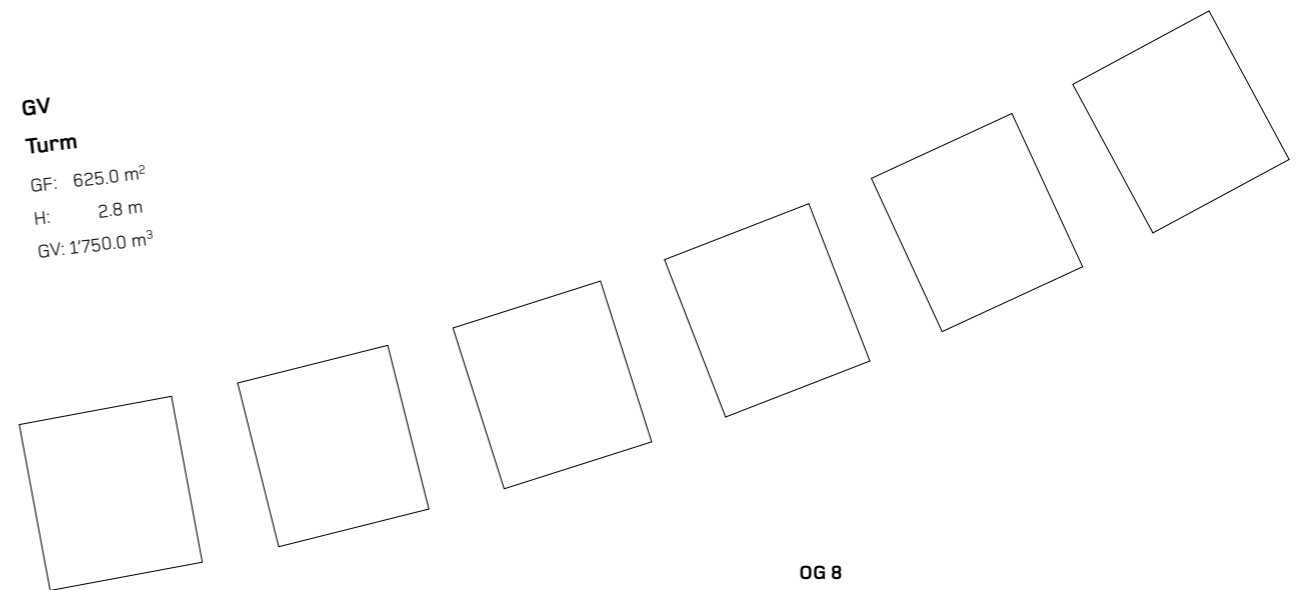


**OG 9**

|                |           |                              |
|----------------|-----------|------------------------------|
| Gebäudevolumen | Turm      | 1'750.0                      |
| Gebäudevolumen | Waldzeile | 2'654.7                      |
|                |           | <b>4'404.7 m<sup>3</sup></b> |



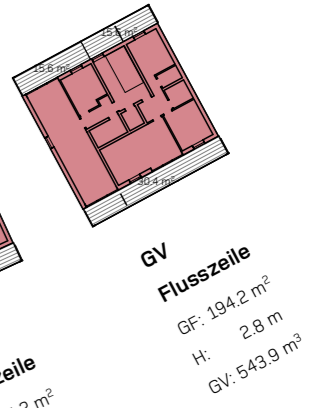
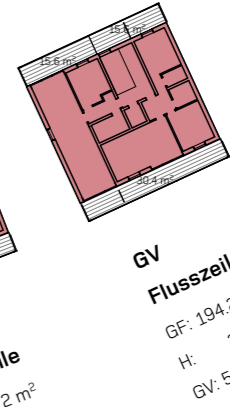
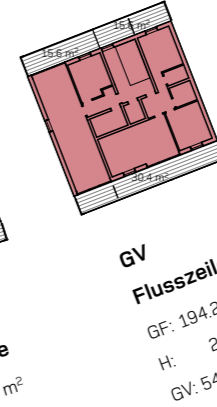
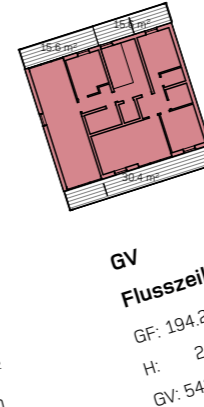
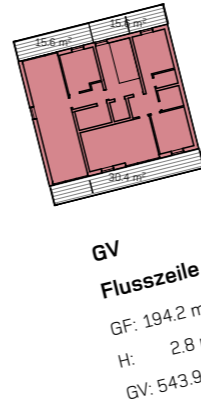
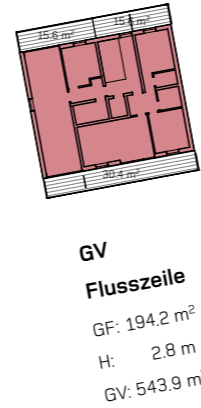
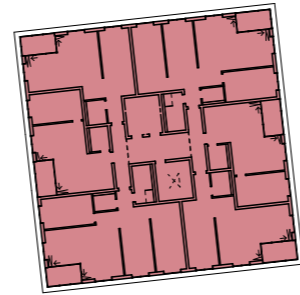
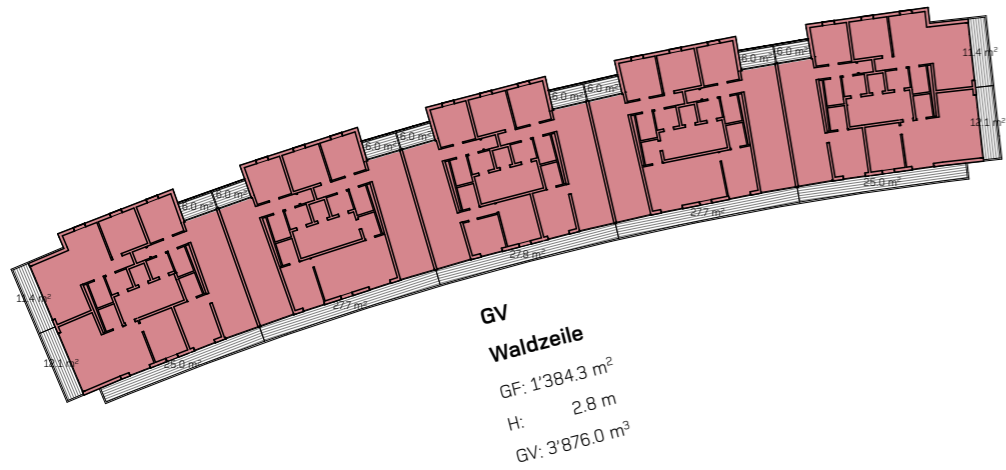
**GV Turm**  
GF: 625.0 m<sup>2</sup>  
H: 2.8 m  
GV: 1750.0 m<sup>3</sup>



**OG 8**

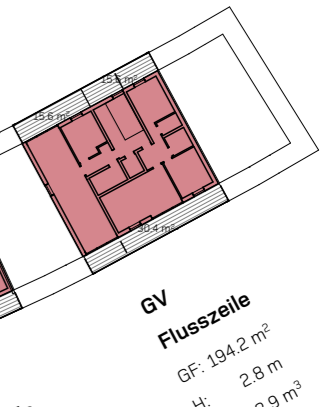
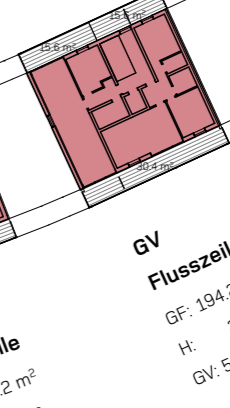
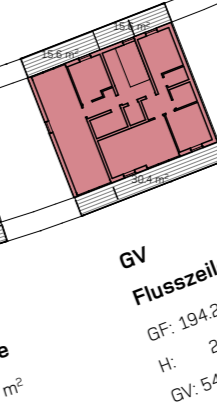
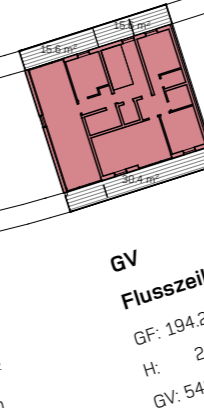
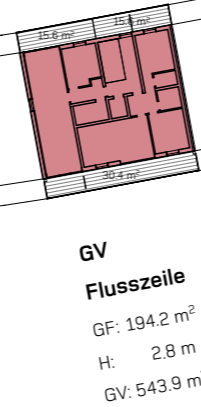
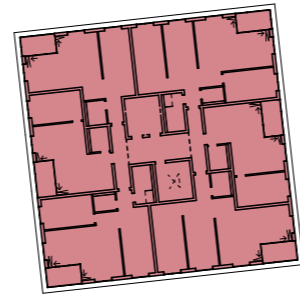
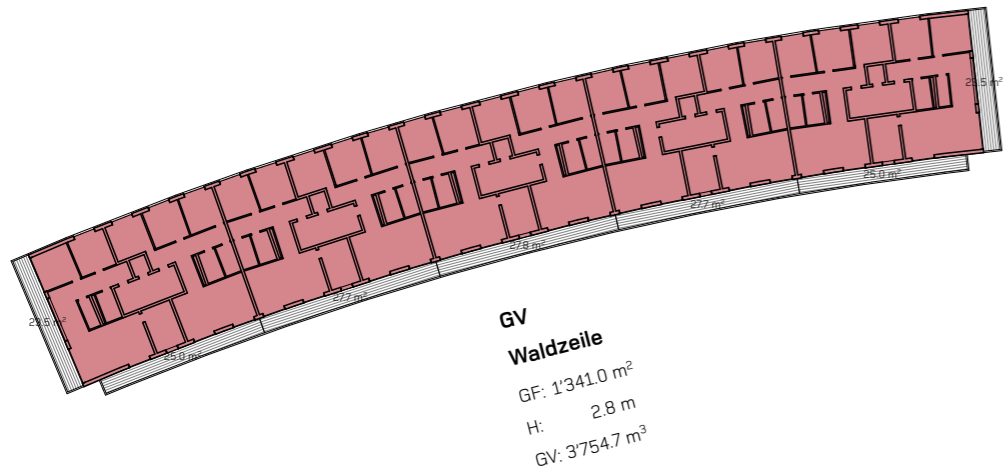
|                |           |                              |
|----------------|-----------|------------------------------|
| Gebäudevolumen | Turm      | 1'750.0                      |
| Gebäudevolumen | Waldzeile | 2'599.5                      |
|                |           | <b>4'349.5 m<sup>3</sup></b> |





**OG 5**

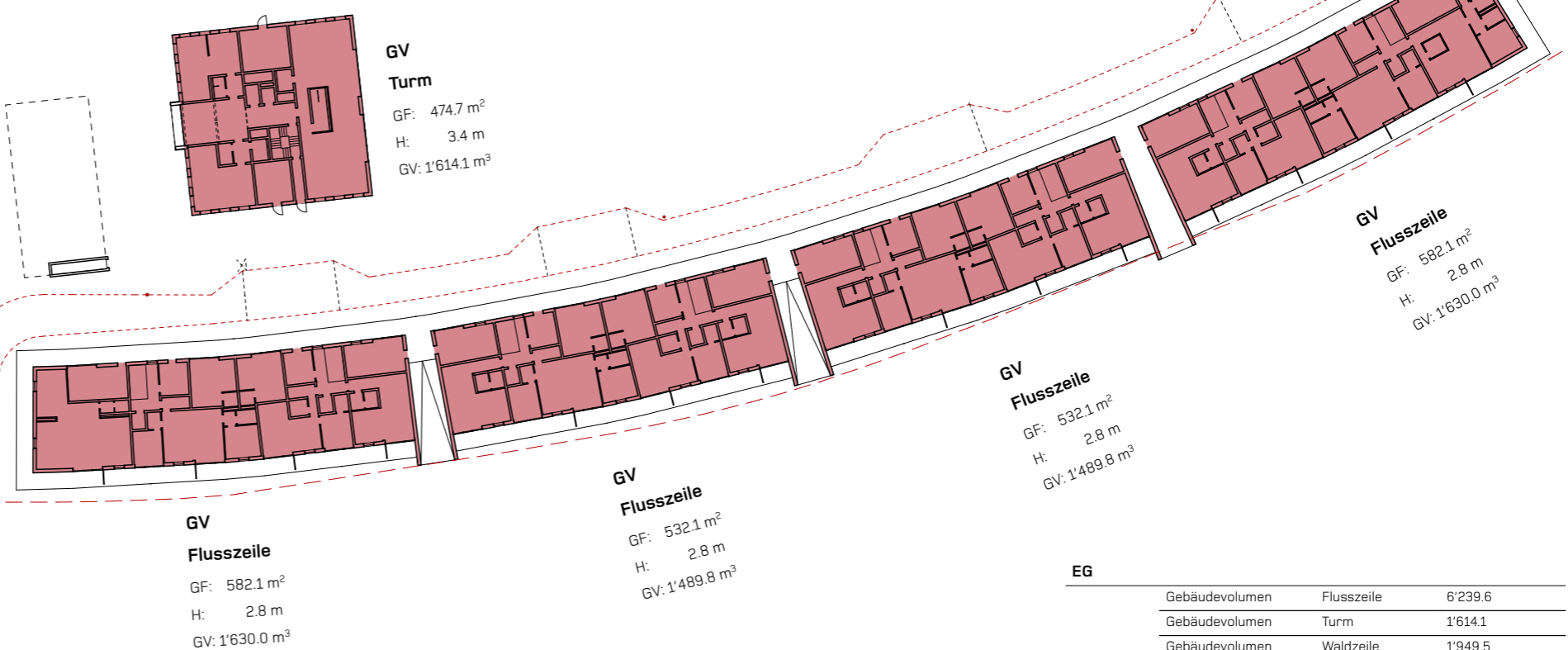
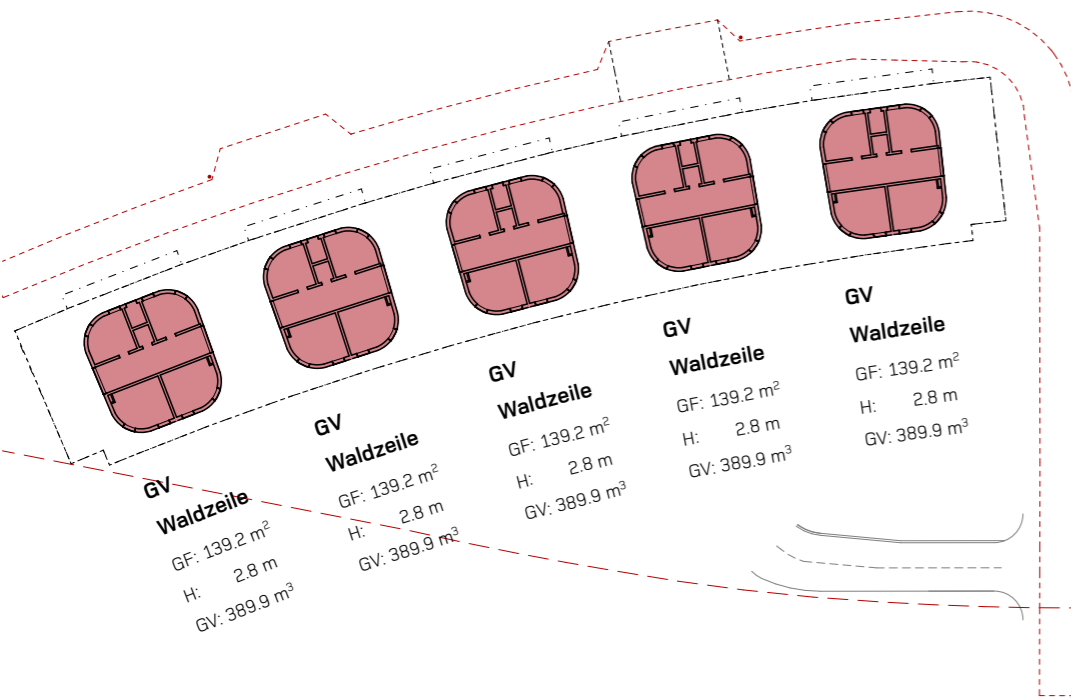
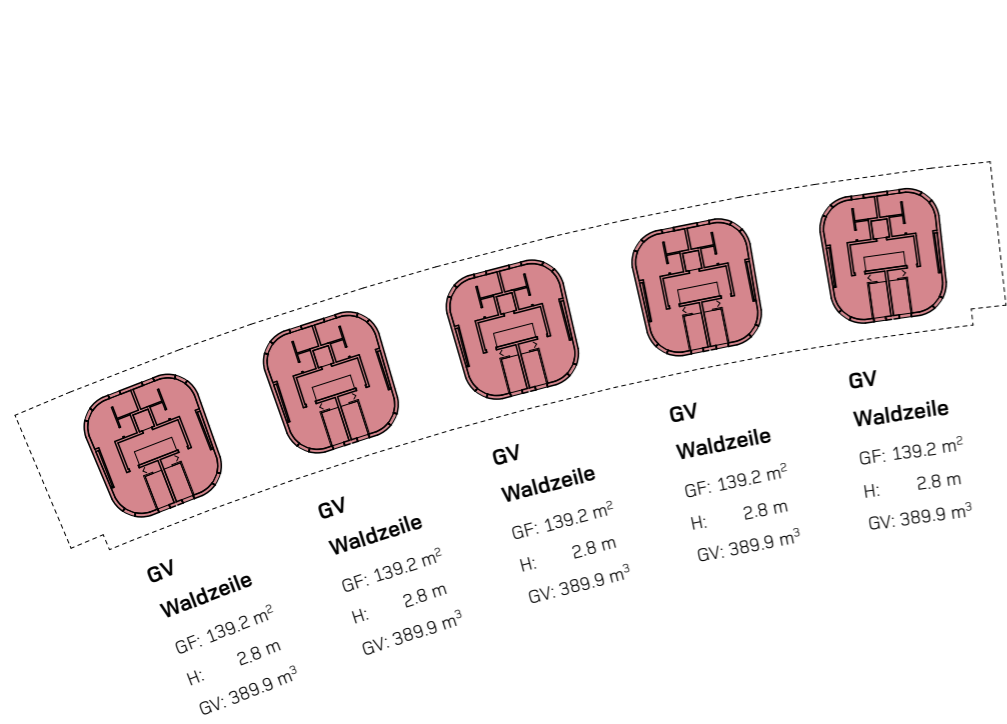
|                |            |                              |
|----------------|------------|------------------------------|
| Gebäudevolumen | Flusszeile | 3'263.4                      |
| Gebäudevolumen | Turm       | 1'750.0                      |
| Gebäudevolumen | Waldzeile  | 3'876.0                      |
|                |            | <b>8'889.4 m<sup>3</sup></b> |



**OG 4**

|                |            |                              |
|----------------|------------|------------------------------|
| Gebäudevolumen | Flusszeile | 3'263.4                      |
| Gebäudevolumen | Turm       | 1'750.0                      |
| Gebäudevolumen | Waldzeile  | 3'754.7                      |
|                |            | <b>8'768.1 m<sup>3</sup></b> |





**OG 1**

|                |            |                              |
|----------------|------------|------------------------------|
| Gebäudevolumen | Flusszeile | 6'219.8                      |
| Gebäudevolumen | Turm       | 1'329.3                      |
| Gebäudevolumen | Waldzeile  | 1'949.5                      |
|                |            | <b>9'498.6 m<sup>3</sup></b> |

**EG**

|                |            |                              |
|----------------|------------|------------------------------|
| Gebäudevolumen | Flusszeile | 6'239.6                      |
| Gebäudevolumen | Turm       | 1'614.1                      |
| Gebäudevolumen | Waldzeile  | 1'949.5                      |
|                |            | <b>9'803.2 m<sup>3</sup></b> |



**GV unterirdisch  
Waldzeile**  
GF:139.2 m<sup>2</sup>  
H: 3.8 m  
GV:529.1 m<sup>3</sup>

**GV unterirdisch  
Waldzeile**  
GF:139.2 m<sup>2</sup>  
H: 3.8 m  
GV:529.1 m<sup>3</sup>

**GV unterirdisch  
Waldzeile**  
GF:139.2 m<sup>2</sup>  
H: 3.8 m  
GV:529.1 m<sup>3</sup>

**GV unterirdisch  
Waldzeile**  
GF:139.2 m<sup>2</sup>  
H: 3.8 m  
GV:529.1 m<sup>3</sup>

**GV unterirdisch  
Waldzeile**  
GF:139.2 m<sup>2</sup>  
H: 3.8 m  
GV:529.1 m<sup>3</sup>

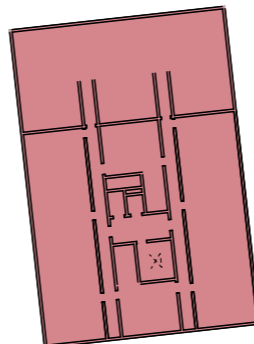
**GV unterirdisch  
Tiefgarage**  
GF: 6'184.9 m<sup>2</sup>  
H: 3.2 m  
GV:19'791.4 m<sup>3</sup>

**GV unterirdisch  
Turm**  
GF:220.0 m<sup>2</sup>  
H: 3.2 m  
GV:704.1 m<sup>3</sup>

**GV unterirdisch  
Turm**  
GF: 461.8 m<sup>2</sup>  
H: 3.8 m  
GV:1'754.7 m<sup>3</sup>

**GV unterirdisch  
Waldzeile**  
GF:1'039.0 m<sup>2</sup>  
H: 3.2 m  
GV:3'324.9 m<sup>3</sup>

**GV unterirdisch  
Flusszeile**  
GF:2'324.0 m<sup>2</sup>  
H: 3.8 m  
GV:8'831.3 m<sup>3</sup>



**GV unterirdisch  
Turm**  
GF: 681.8 m<sup>2</sup>  
H: 2.8 m  
GV:1'909.0 m<sup>3</sup>

| UG 1           |            |                               |
|----------------|------------|-------------------------------|
| Gebäudevolumen | Flusszeile | 8'831.3                       |
| Gebäudevolumen | Tiefgarage | 19'791.4                      |
| Gebäudevolumen | Turm       | 2'458.8                       |
| Gebäudevolumen | Waldzeile  | 5'970.4                       |
|                |            | <b>37'051.9 m<sup>3</sup></b> |

| UG 2           |      |                              |
|----------------|------|------------------------------|
| Gebäudevolumen | Turm | 1'909.0                      |
|                |      | <b>1'909.0 m<sup>3</sup></b> |

## Übersicht GF

| GF Flusszeile |          |                |            |                               |
|---------------|----------|----------------|------------|-------------------------------|
| Name          | Geschoss | Raumkategorie  | Nr.        | GF                            |
| <b>GF</b>     |          |                |            |                               |
|               | OG 6     | Geschossfläche | Flusszeile | 1'165.2                       |
|               | OG 5     | Geschossfläche | Flusszeile | 1'165.2                       |
|               | OG 4     | Geschossfläche | Flusszeile | 1'165.2                       |
|               | OG 3     | Geschossfläche | Flusszeile | 2'354.5                       |
|               | OG 2     | Geschossfläche | Flusszeile | 2'354.5                       |
|               | OG 1     | Geschossfläche | Flusszeile | 2'221.6                       |
|               | EG       | Geschossfläche | Flusszeile | 2'228.6                       |
|               |          |                |            | <b>12'654.8 m<sup>2</sup></b> |

| GF Unterirdisch   |                 |          |                |                               |
|-------------------|-----------------|----------|----------------|-------------------------------|
| Nr.               | Name            | Geschoss | Raumkategorie  | GF                            |
| <b>Flusszeile</b> |                 |          |                |                               |
|                   | GF unterirdisch | UG 1     | Geschossfläche | 2'323.8                       |
|                   |                 |          |                | <b>2'323.8 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Tiefgarage</b> |                 |          |                |                               |
|                   | GF unterirdisch | UG 1     | Geschossfläche | 6'256.1                       |
|                   |                 |          |                | <b>6'256.1 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Turm</b>       |                 |          |                |                               |
|                   | GF unterirdisch | UG 2     | Geschossfläche | 681.8                         |
|                   | GF unterirdisch | UG 1     | Geschossfläche | 681.8                         |
|                   |                 |          |                | <b>1'363.6 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Waldzeile</b>  |                 |          |                |                               |
|                   | GF unterirdisch | UG 1     | Geschossfläche | 1'661.9                       |
|                   |                 |          |                | <b>1'661.9 m<sup>2</sup></b>  |
|                   |                 |          |                | <b>11'605.4 m<sup>2</sup></b> |

| GF Waldzeile |          |                |           |                               |
|--------------|----------|----------------|-----------|-------------------------------|
| Name         | Geschoss | Raumkategorie  | Nr.       | GF                            |
| <b>GF</b>    |          |                |           |                               |
|              | OG 9     | Geschossfläche | Waldzeile | 885.0                         |
|              | OG 8     | Geschossfläche | Waldzeile | 928.5                         |
|              | OG 7     | Geschossfläche | Waldzeile | 1'384.3                       |
|              | OG 6     | Geschossfläche | Waldzeile | 1'384.2                       |
|              | OG 5     | Geschossfläche | Waldzeile | 1'384.3                       |
|              | OG 4     | Geschossfläche | Waldzeile | 1'341.0                       |
|              | OG 3     | Geschossfläche | Waldzeile | 1'341.0                       |
|              | OG 2     | Geschossfläche | Waldzeile | 1'341.0                       |
|              | OG 1     | Geschossfläche | Waldzeile | 613.5                         |
|              | EG       | Geschossfläche | Waldzeile | 696.0                         |
|              |          |                |           | <b>11'298.8 m<sup>2</sup></b> |

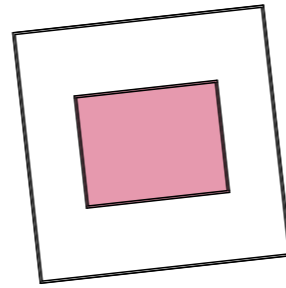
| GF Turm   |               |                |      |                              |
|-----------|---------------|----------------|------|------------------------------|
| Name      | Geschoss      | Raumkategorie  | Nr.  | GF                           |
| <b>GF</b> |               |                |      |                              |
|           | OG 14 (Tec... | Geschossfläche | Turm | 159.6                        |
|           | OG 13         | Geschossfläche | Turm | 593.0                        |
|           | OG 12         | Geschossfläche | Turm | 625.0                        |
|           | OG 11         | Geschossfläche | Turm | 625.0                        |
|           | OG 10         | Geschossfläche | Turm | 625.0                        |
|           | OG 9          | Geschossfläche | Turm | 625.0                        |
|           | OG 8          | Geschossfläche | Turm | 625.0                        |
|           | OG 7          | Geschossfläche | Turm | 625.0                        |
|           | OG 6          | Geschossfläche | Turm | 625.0                        |
|           | OG 5          | Geschossfläche | Turm | 625.0                        |
|           | OG 4          | Geschossfläche | Turm | 625.0                        |
|           | OG 3          | Geschossfläche | Turm | 474.7                        |
|           | OG 2          | Geschossfläche | Turm | 474.7                        |
|           | OG 1          | Geschossfläche | Turm | 458.1                        |
|           | EG            | Geschossfläche | Turm | 474.7                        |
|           |               |                |      | <b>8'259.8 m<sup>2</sup></b> |

## Übersicht AGF

| 000 AGF Flusszeile |          |                       |            |                              |
|--------------------|----------|-----------------------|------------|------------------------------|
| Name               | Geschoss | Raumkategorie         | Nr.        | GF                           |
| <b>AGF</b>         |          |                       |            |                              |
|                    | OG 6     | Aussen-Geschossfläche | Flusszeile | 368.4                        |
|                    | OG 5     | Aussen-Geschossfläche | Flusszeile | 368.4                        |
|                    | OG 4     | Aussen-Geschossfläche | Flusszeile | 368.4                        |
|                    | OG 3     | Aussen-Geschossfläche | Flusszeile | 809.7                        |
|                    | OG 2     | Aussen-Geschossfläche | Flusszeile | 809.7                        |
|                    | OG 1     | Aussen-Geschossfläche | Flusszeile | 758.9                        |
|                    | EG       | Aussen-Geschossfläche | Flusszeile | 359.4                        |
|                    |          |                       |            | <b>3'842.9 m<sup>2</sup></b> |

| 000 AGF Waldzeile |          |                       |           |                              |
|-------------------|----------|-----------------------|-----------|------------------------------|
| Name              | Geschoss | Raumkategorie         | Nr.       | GF                           |
| <b>AGF</b>        |          |                       |           |                              |
|                   | OG 9     | Aussen-Geschossfläche | Waldzeile | 43.5                         |
|                   | OG 8     | Aussen-Geschossfläche | Waldzeile | 350.2                        |
|                   | OG 7     | Aussen-Geschossfläche | Waldzeile | 228.7                        |
|                   | OG 6     | Aussen-Geschossfläche | Waldzeile | 228.7                        |
|                   | OG 5     | Aussen-Geschossfläche | Waldzeile | 228.7                        |
|                   | OG 4     | Aussen-Geschossfläche | Waldzeile | 180.3                        |
|                   | OG 3     | Aussen-Geschossfläche | Waldzeile | 180.3                        |
|                   | OG 2     | Aussen-Geschossfläche | Waldzeile | 180.3                        |
|                   |          |                       |           | <b>1'620.7 m<sup>2</sup></b> |

| 000 AGF Turm |          |                       |      |                           |
|--------------|----------|-----------------------|------|---------------------------|
| Name         | Geschoss | Raumkategorie         | Nr.  | GF                        |
| <b>AGF</b>   |          |                       |      |                           |
|              | OG 13    | Aussen-Geschossfläche | Turm | 8.0                       |
|              | OG 13    | Aussen-Geschossfläche | Turm | 8.0                       |
|              | OG 13    | Aussen-Geschossfläche | Turm | 8.0                       |
|              | OG 13    | Aussen-Geschossfläche | Turm | 8.0                       |
|              |          |                       |      | <b>32.0 m<sup>2</sup></b> |

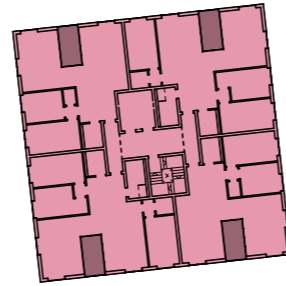


**Turm GF**  
159.6 m<sup>2</sup>

**OG 14 (Technik)**

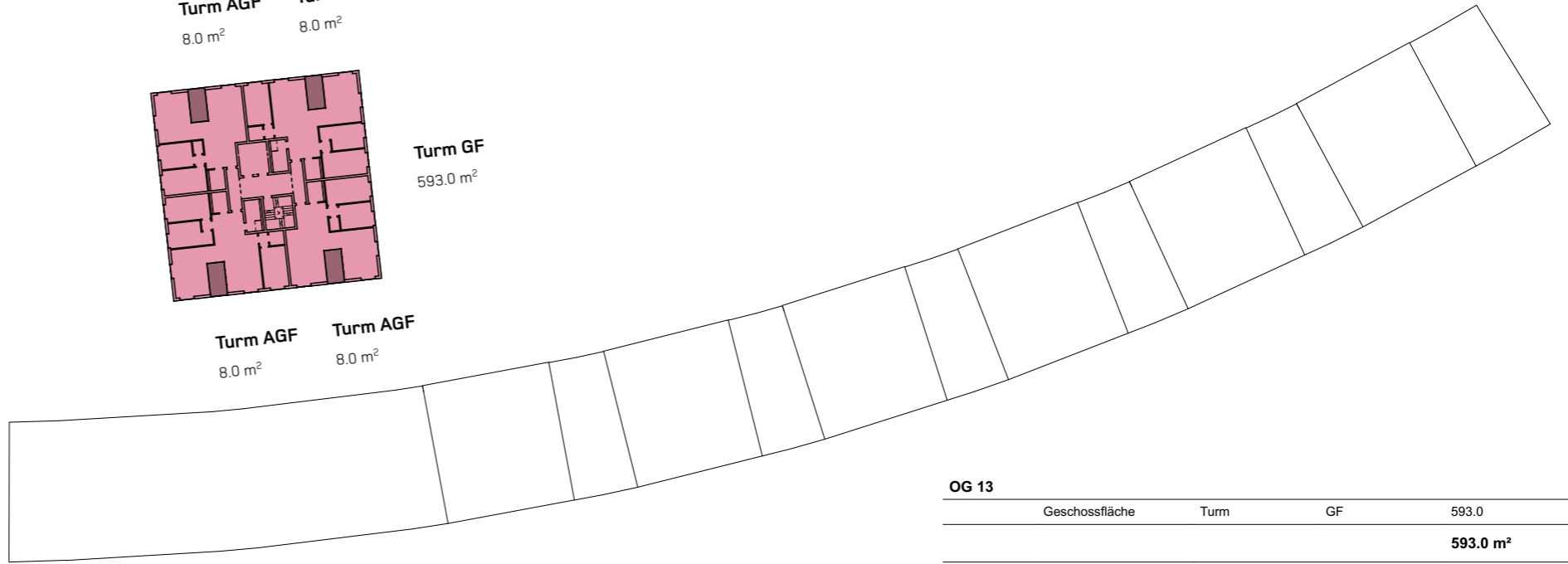
| Geschossfläche | Turm | GF |                            |
|----------------|------|----|----------------------------|
|                |      |    | 159.6                      |
|                |      |    | <b>159.6 m<sup>2</sup></b> |

**Turm AGF** 8.0 m<sup>2</sup>    **Turm AGF** 8.0 m<sup>2</sup>



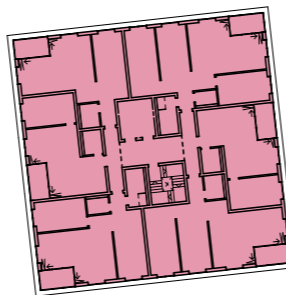
**Turm GF**  
593.0 m<sup>2</sup>

**Turm AGF** 8.0 m<sup>2</sup>    **Turm AGF** 8.0 m<sup>2</sup>

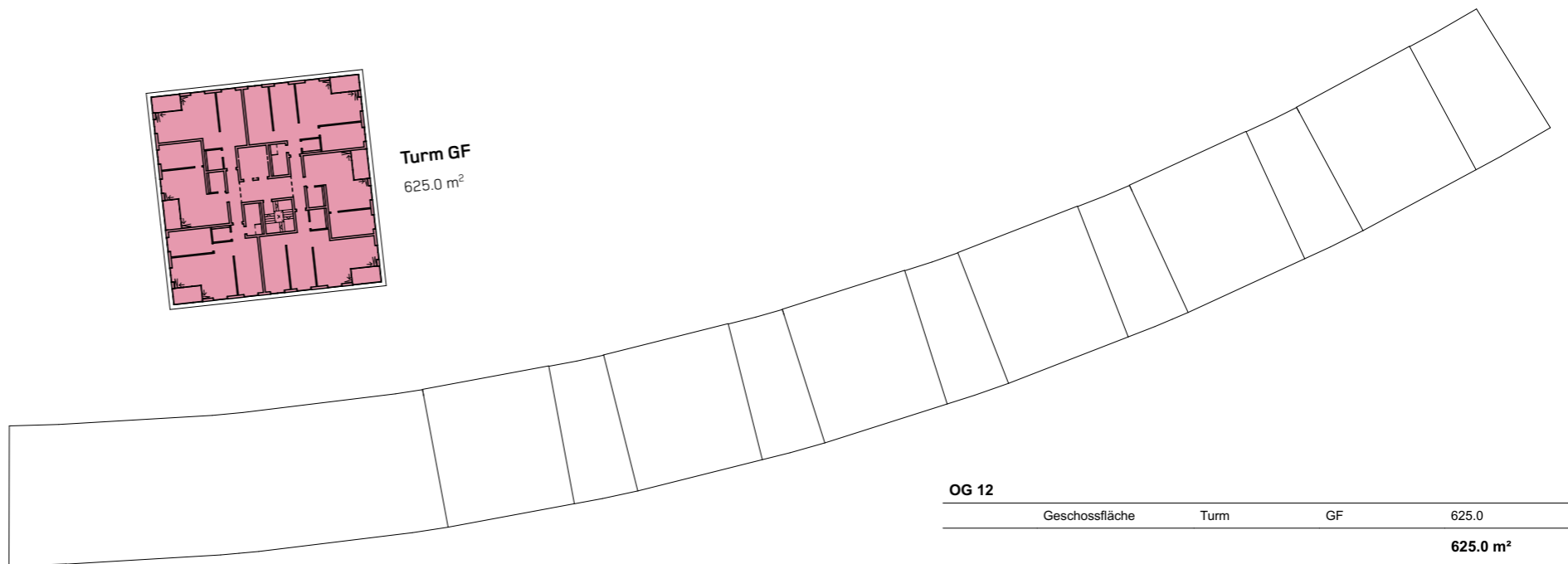


**OG 13**

| Geschossfläche        | Turm | GF  |                            |
|-----------------------|------|-----|----------------------------|
|                       |      |     | 593.0                      |
|                       |      |     | <b>593.0 m<sup>2</sup></b> |
| Aussen-Geschossfläche | Turm | AGF |                            |
|                       |      |     | 32.0                       |
|                       |      |     | <b>32.0 m<sup>2</sup></b>  |

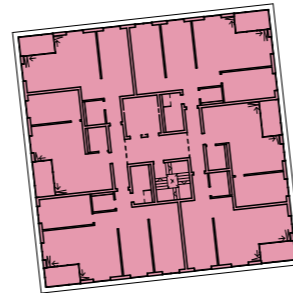
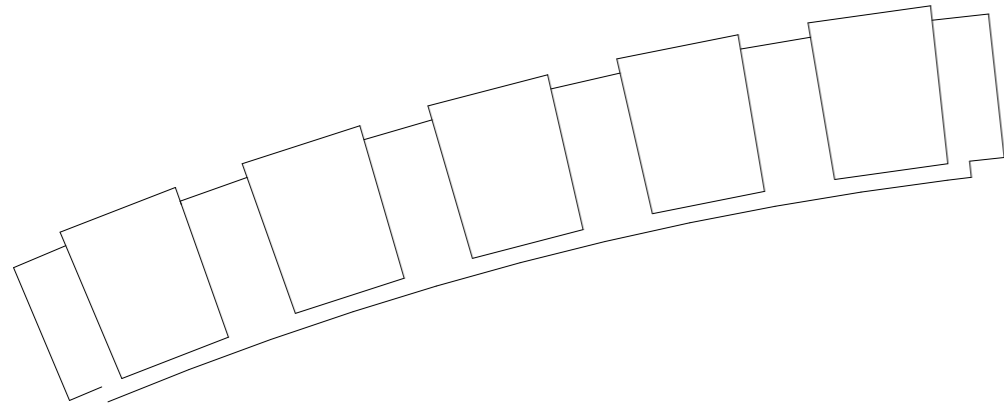


**Turm GF**  
625.0 m<sup>2</sup>

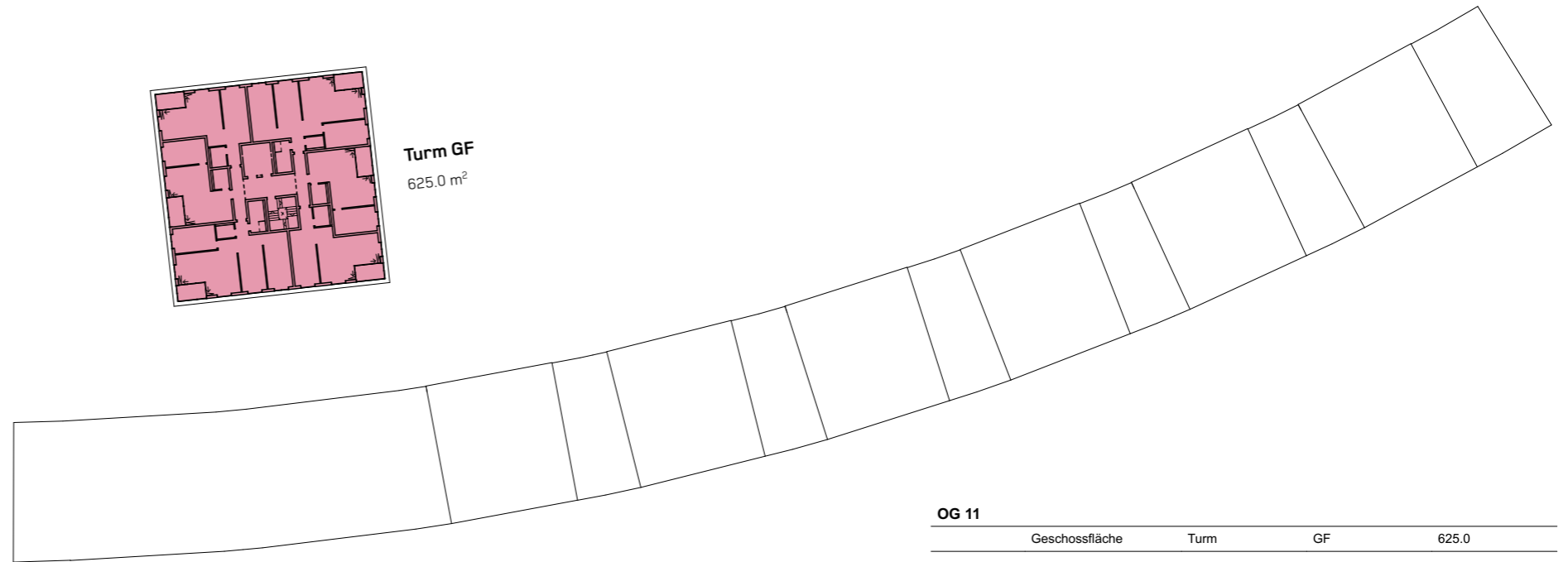


**OG 12**

| Geschossfläche | Turm | GF |                            |
|----------------|------|----|----------------------------|
|                |      |    | 625.0                      |
|                |      |    | <b>625.0 m<sup>2</sup></b> |

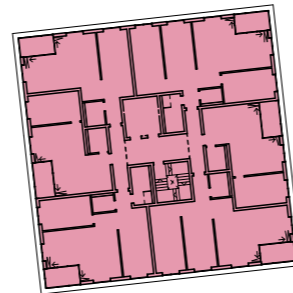
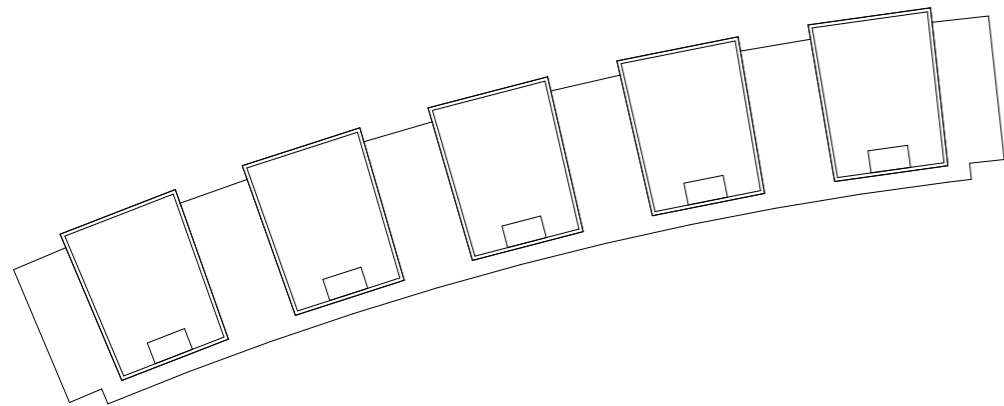


Turm GF  
625.0 m<sup>2</sup>

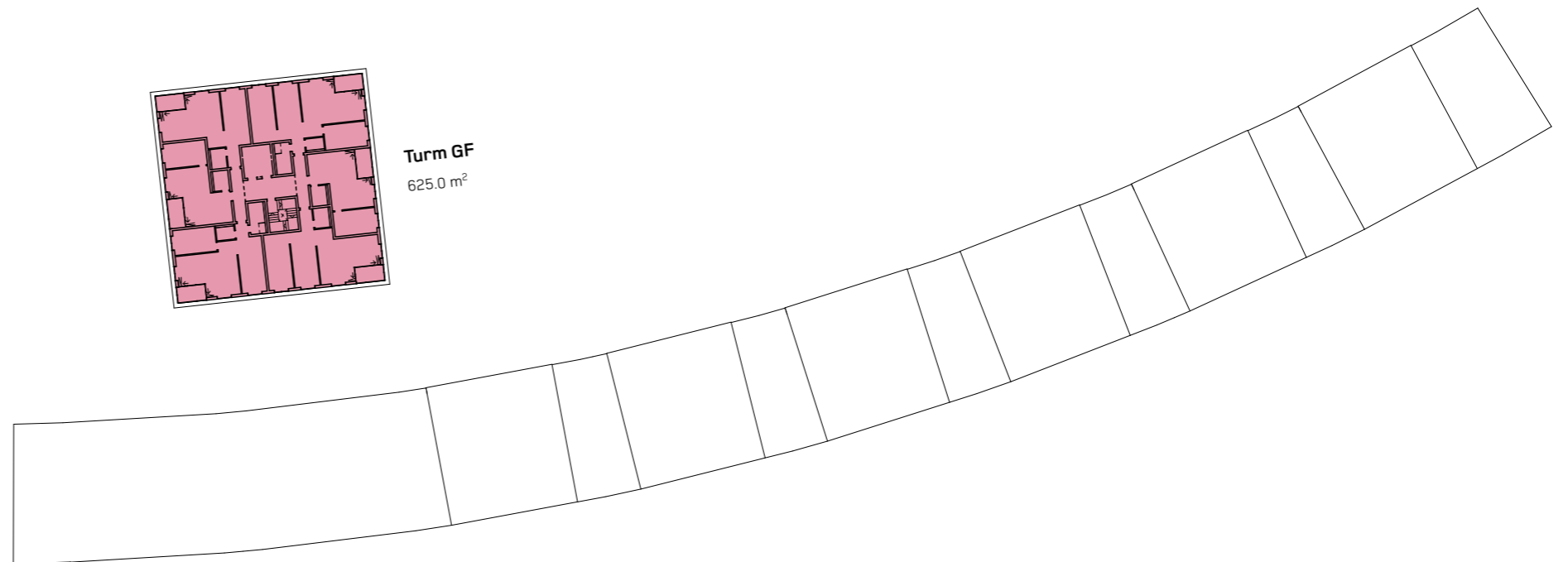


OG 11

| Geschossfläche | Turm | GF | 625.0                      |
|----------------|------|----|----------------------------|
|                |      |    | <b>625.0 m<sup>2</sup></b> |

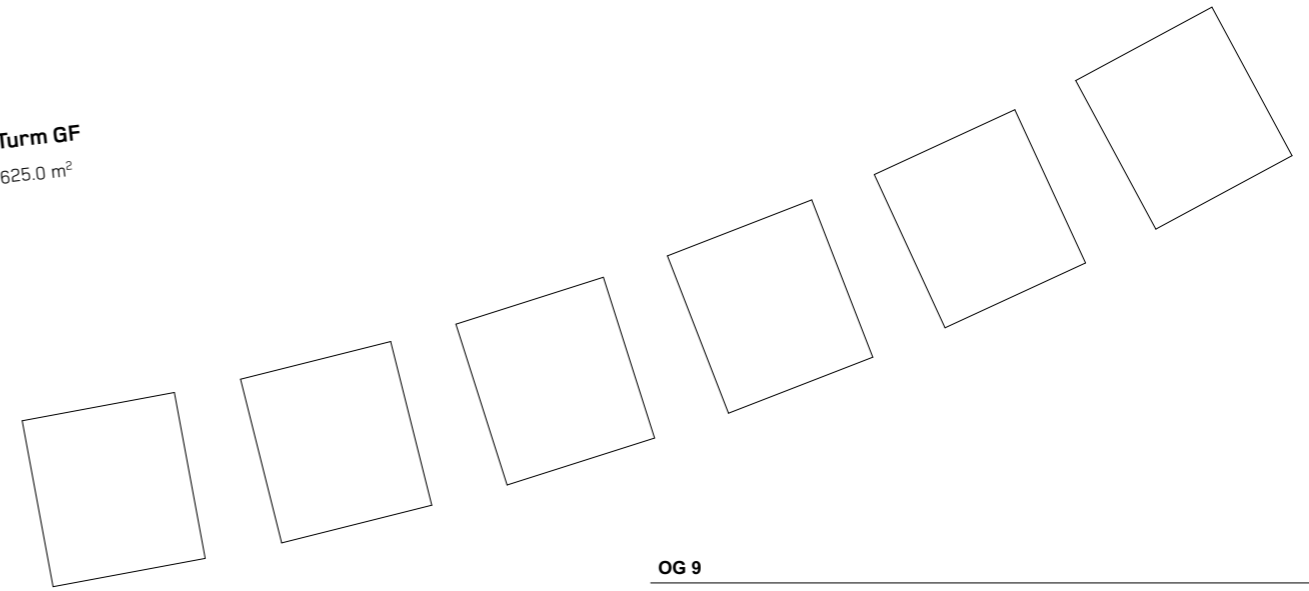
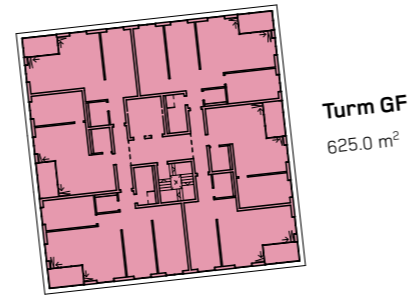
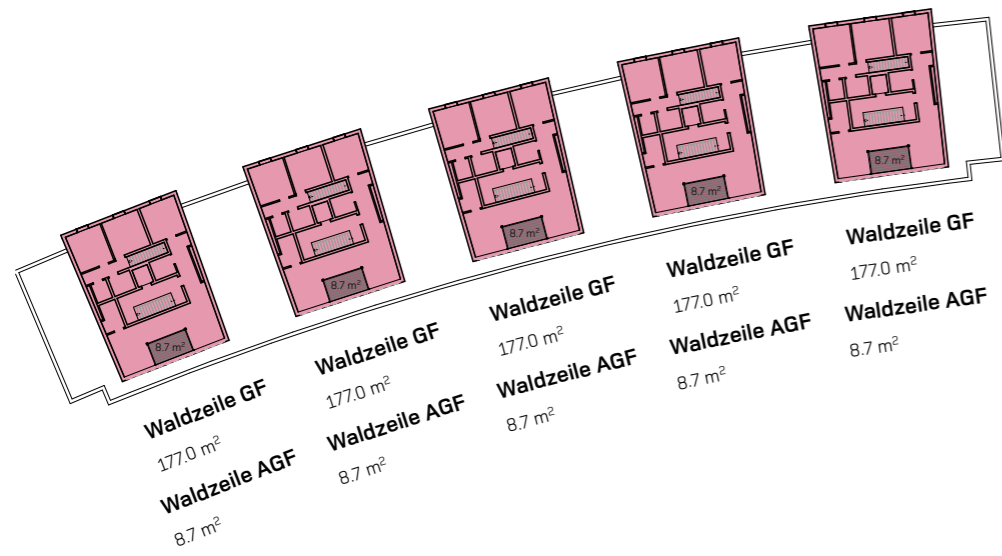


Turm GF  
625.0 m<sup>2</sup>



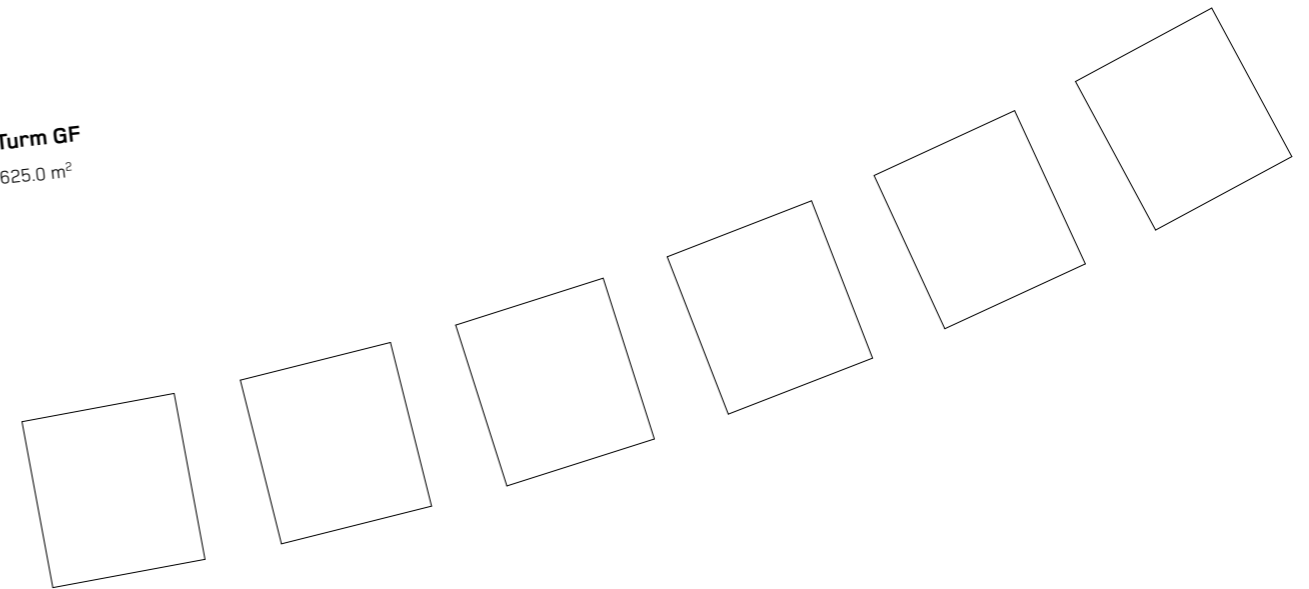
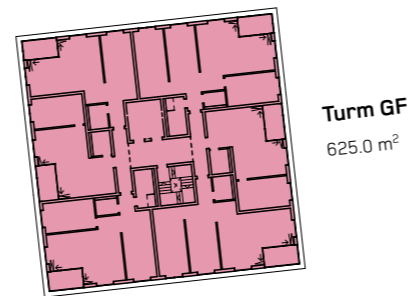
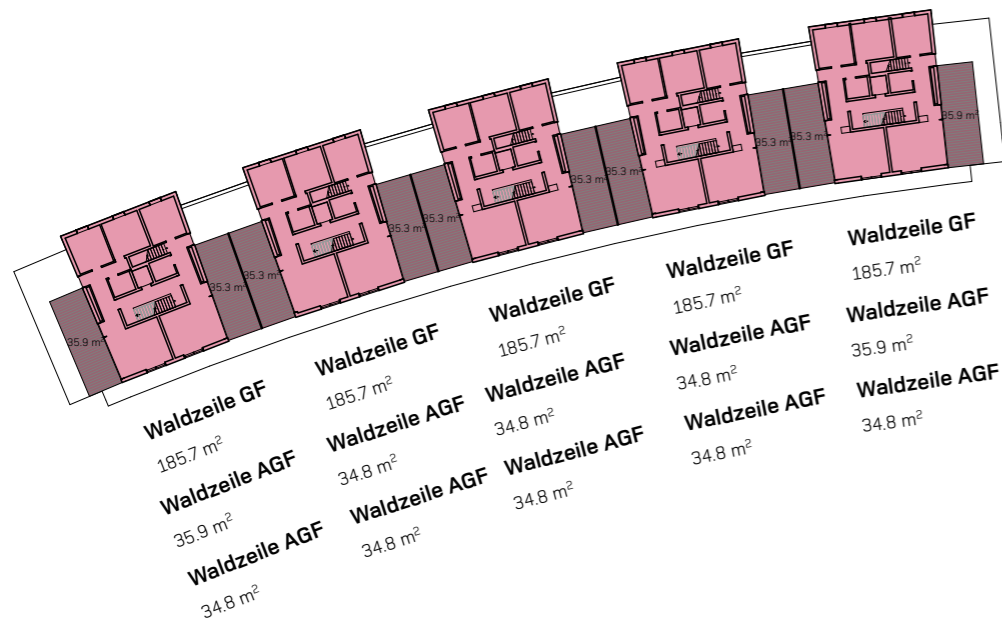
OG 10

| Geschossfläche | Turm | GF | 625.0                      |
|----------------|------|----|----------------------------|
|                |      |    | <b>625.0 m<sup>2</sup></b> |



**OG 9**

|                       |           |     |                              |
|-----------------------|-----------|-----|------------------------------|
| Geschossfläche        | Turm      | GF  | 625.0                        |
| Geschossfläche        | Waldzeile | GF  | 885.0                        |
|                       |           |     | <b>1'510.0 m<sup>2</sup></b> |
| Aussen-Geschossfläche | Waldzeile | AGF | 43.5                         |
|                       |           |     | <b>43.5 m<sup>2</sup></b>    |

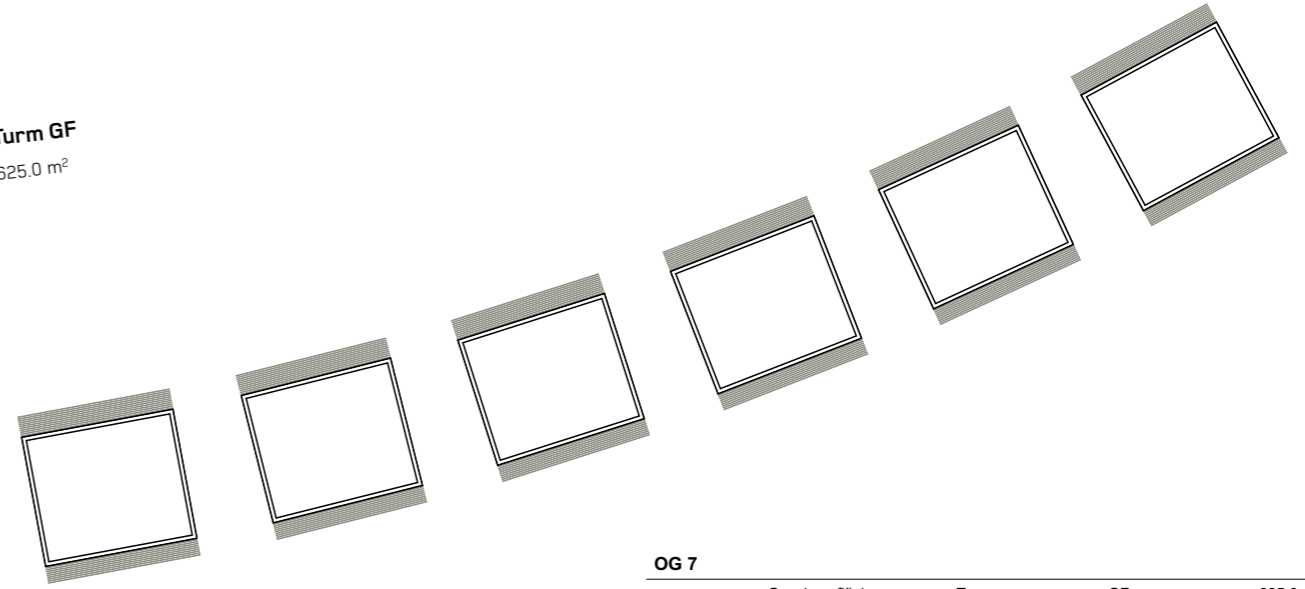


**OG 8**

|                       |           |     |                              |
|-----------------------|-----------|-----|------------------------------|
| Geschossfläche        | Turm      | GF  | 625.0                        |
| Geschossfläche        | Waldzeile | GF  | 928.5                        |
|                       |           |     | <b>1'553.5 m<sup>2</sup></b> |
| Aussen-Geschossfläche | Waldzeile | AGF | 350.2                        |
|                       |           |     | <b>350.2 m<sup>2</sup></b>   |

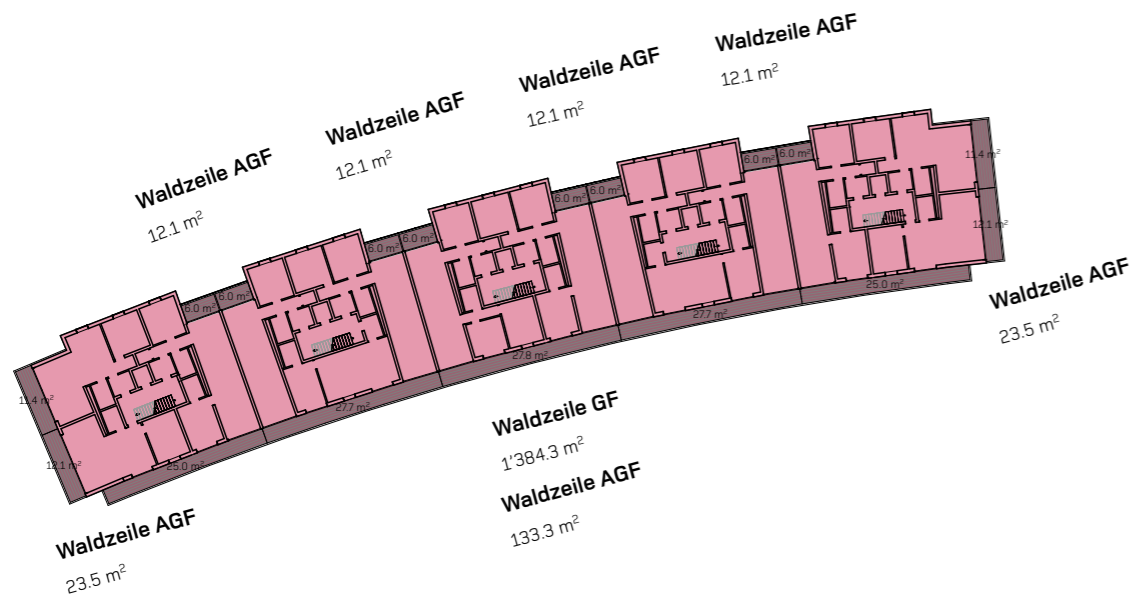


Turm GF  
625.0 m²



OG 7

|                       |           |     |                   |
|-----------------------|-----------|-----|-------------------|
| Geschossfläche        | Turm      | GF  | 625.0             |
| Geschossfläche        | Waldzeile | GF  | 1'384.3           |
|                       |           |     | <b>2'009.3 m²</b> |
| Aussen-Geschossfläche | Waldzeile | AGF | 228.7             |
|                       |           |     | <b>228.7 m²</b>   |

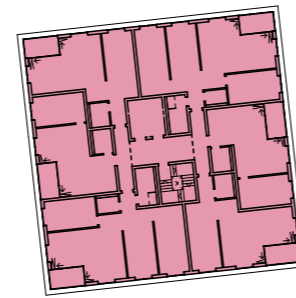


Turm GF  
625.0 m²



OG 6

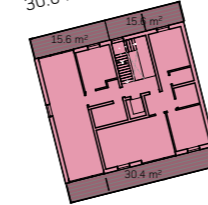
|                       |            |     |                   |
|-----------------------|------------|-----|-------------------|
| Geschossfläche        | Flusszeile | GF  | 1'165.2           |
| Geschossfläche        | Turm       | GF  | 625.0             |
| Geschossfläche        | Waldzeile  | GF  | 1'384.2           |
|                       |            |     | <b>3'174.4 m²</b> |
| Aussen-Geschossfläche | Flusszeile | AGF | 368.4             |
| Aussen-Geschossfläche | Waldzeile  | AGF | 228.7             |
|                       |            |     | <b>597.1 m²</b>   |



Turm GF  
625.0 m²



Flusszeile AGF  
30.6 m²  
Flusszeile GF  
194.2 m²  
Flusszeile AGF  
30.8 m²



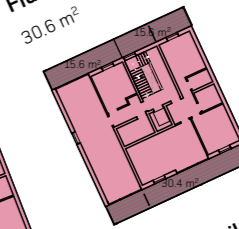
Flusszeile AGF  
30.6 m²  
Flusszeile GF  
194.2 m²  
Flusszeile AGF  
30.8 m²



Flusszeile AGF  
30.6 m²  
Flusszeile GF  
194.2 m²  
Flusszeile AGF  
30.8 m²



Flusszeile AGF  
30.6 m²  
Flusszeile GF  
194.2 m²  
Flusszeile AGF  
30.8 m²



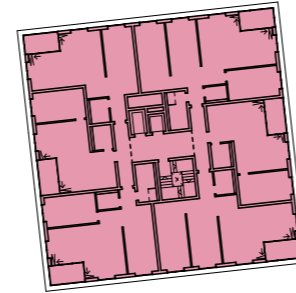
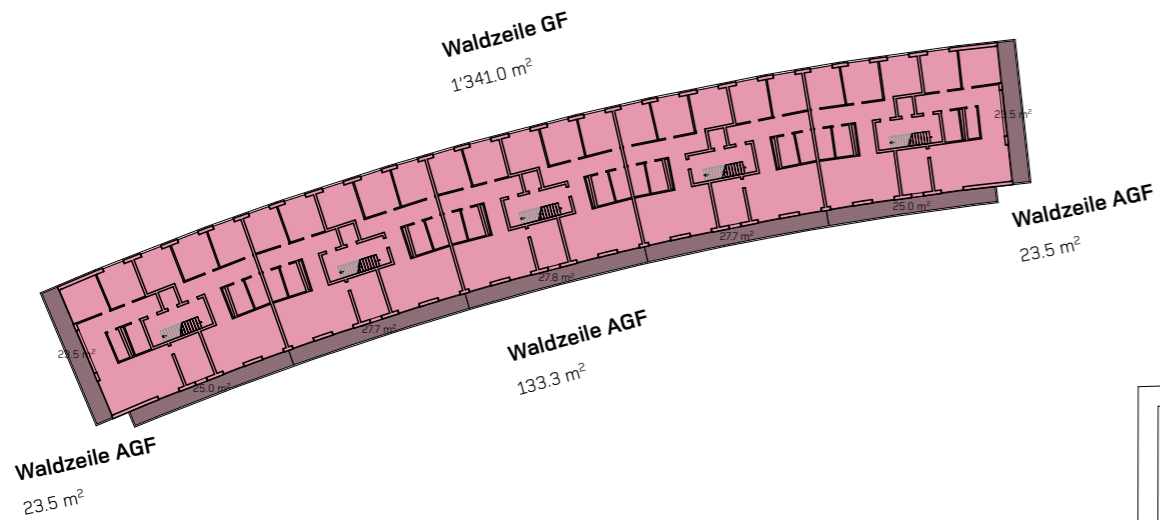
Flusszeile AGF  
30.6 m²  
Flusszeile GF  
194.2 m²  
Flusszeile AGF  
30.8 m²



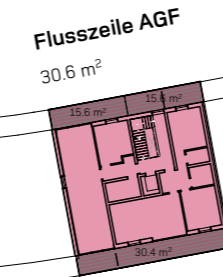
Flusszeile AGF  
30.6 m²  
Flusszeile GF  
194.2 m²  
Flusszeile AGF  
30.8 m²

**OG 5**

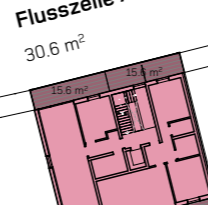
|                       |            |     |                   |
|-----------------------|------------|-----|-------------------|
| Geschossfläche        | Flusszeile | GF  | 1'165.2           |
| Geschossfläche        | Turm       | GF  | 625.0             |
| Geschossfläche        | Waldzeile  | GF  | 1'384.3           |
|                       |            |     | <b>3'174.5 m²</b> |
| Aussen-Geschossfläche | Flusszeile | AGF | 368.4             |
| Aussen-Geschossfläche | Waldzeile  | AGF | 228.7             |
|                       |            |     | <b>597.1 m²</b>   |



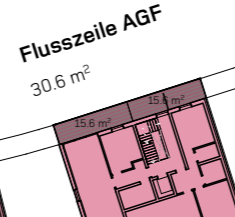
Turm GF  
625.0 m²



Flusszeile AGF  
30.6 m²  
Flusszeile GF  
194.2 m²  
Flusszeile AGF  
30.8 m²



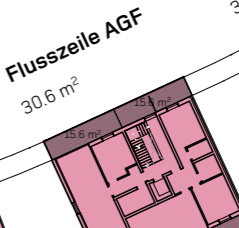
Flusszeile AGF  
30.6 m²  
Flusszeile GF  
194.2 m²  
Flusszeile AGF  
30.8 m²



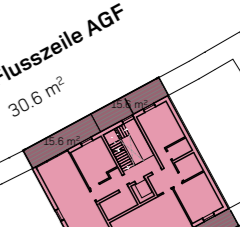
Flusszeile AGF  
30.6 m²  
Flusszeile GF  
194.2 m²  
Flusszeile AGF  
30.8 m²



Flusszeile AGF  
30.6 m²  
Flusszeile GF  
194.2 m²  
Flusszeile AGF  
30.8 m²



Flusszeile AGF  
30.6 m²  
Flusszeile GF  
194.2 m²  
Flusszeile AGF  
30.8 m²



Flusszeile AGF  
30.6 m²  
Flusszeile GF  
194.2 m²  
Flusszeile AGF  
30.8 m²

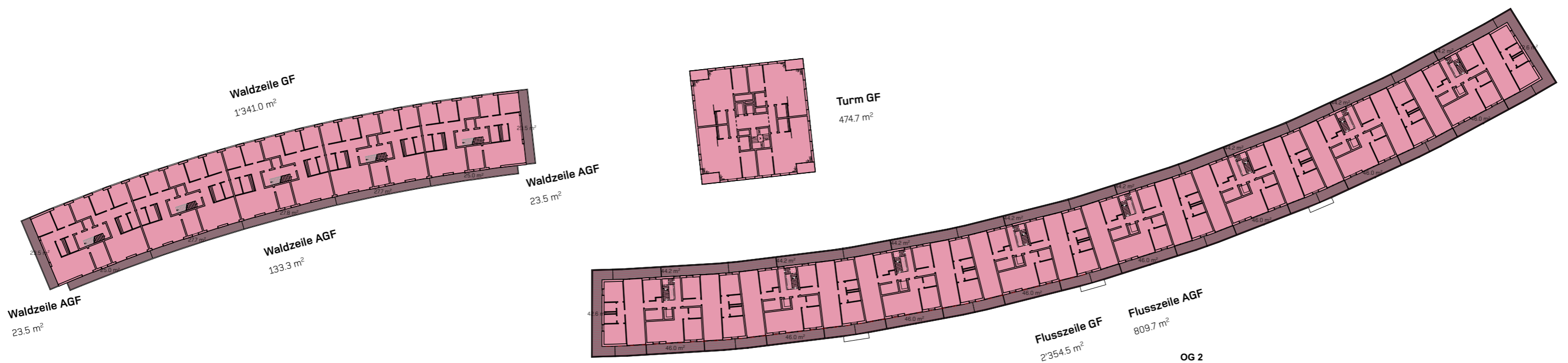
**OG 4**

|                       |            |     |                   |
|-----------------------|------------|-----|-------------------|
| Geschossfläche        | Flusszeile | GF  | 1'165.2           |
| Geschossfläche        | Turm       | GF  | 625.0             |
| Geschossfläche        | Waldzeile  | GF  | 1'341.0           |
|                       |            |     | <b>3'131.2 m²</b> |
| Aussen-Geschossfläche | Flusszeile | AGF | 368.4             |
| Aussen-Geschossfläche | Waldzeile  | AGF | 180.3             |
|                       |            |     | <b>548.7 m²</b>   |



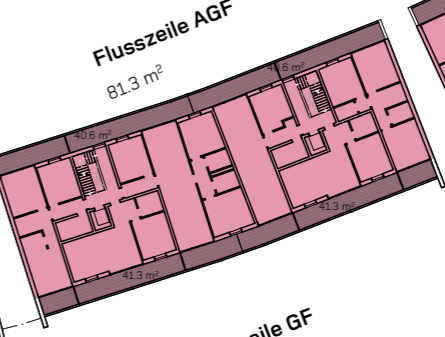
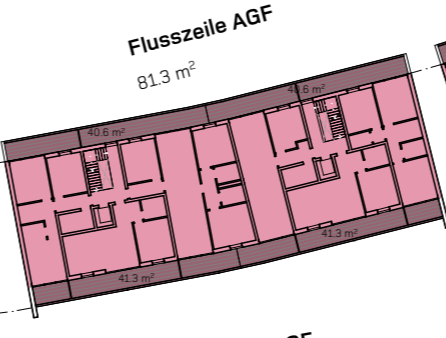
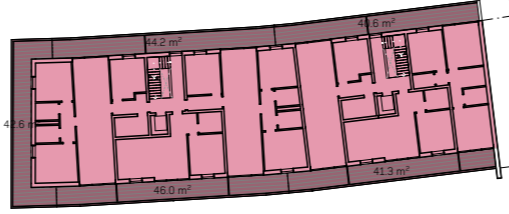
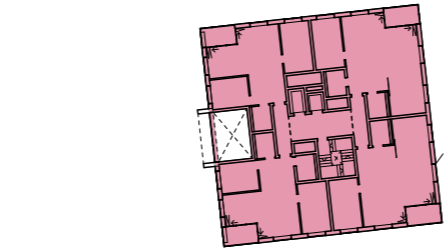
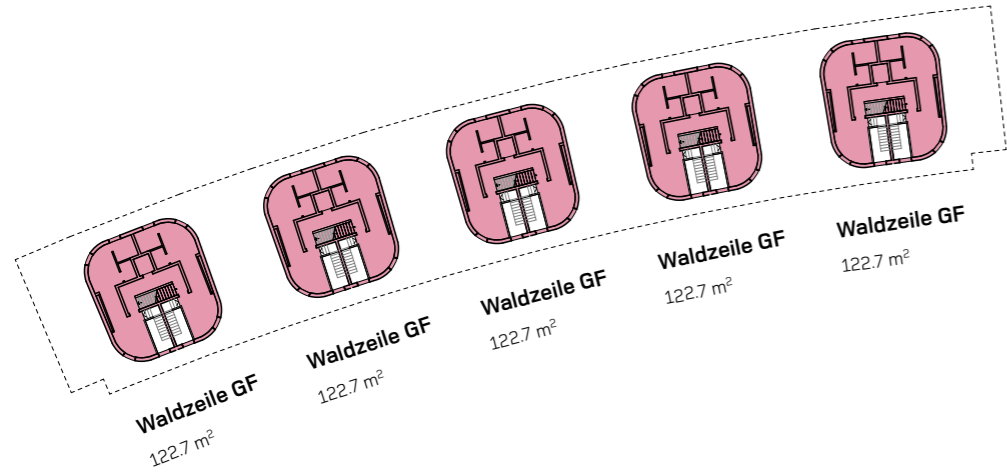
**OG 3**

|                       |            |     |                   |
|-----------------------|------------|-----|-------------------|
| Geschossfläche        | Flusszeile | GF  | 2'354.5           |
| Geschossfläche        | Turm       | GF  | 474.7             |
| Geschossfläche        | Waldzeile  | GF  | 1'341.0           |
|                       |            |     | <b>4'170.2 m²</b> |
| Aussen-Geschossfläche | Flusszeile | AGF | 809.7             |
| Aussen-Geschossfläche | Waldzeile  | AGF | 180.3             |
|                       |            |     | <b>990.0 m²</b>   |



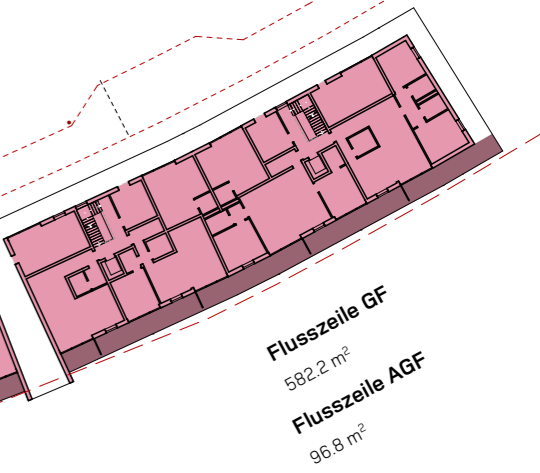
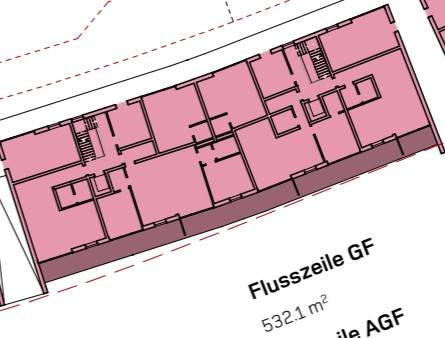
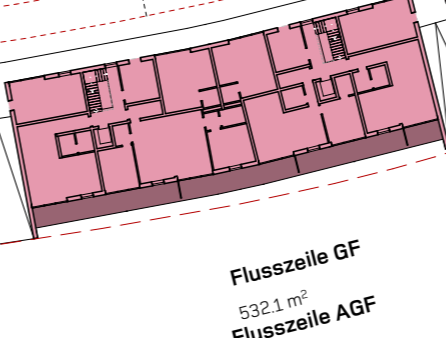
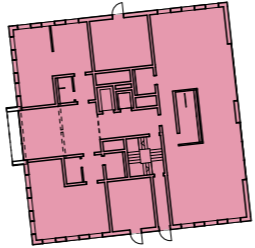
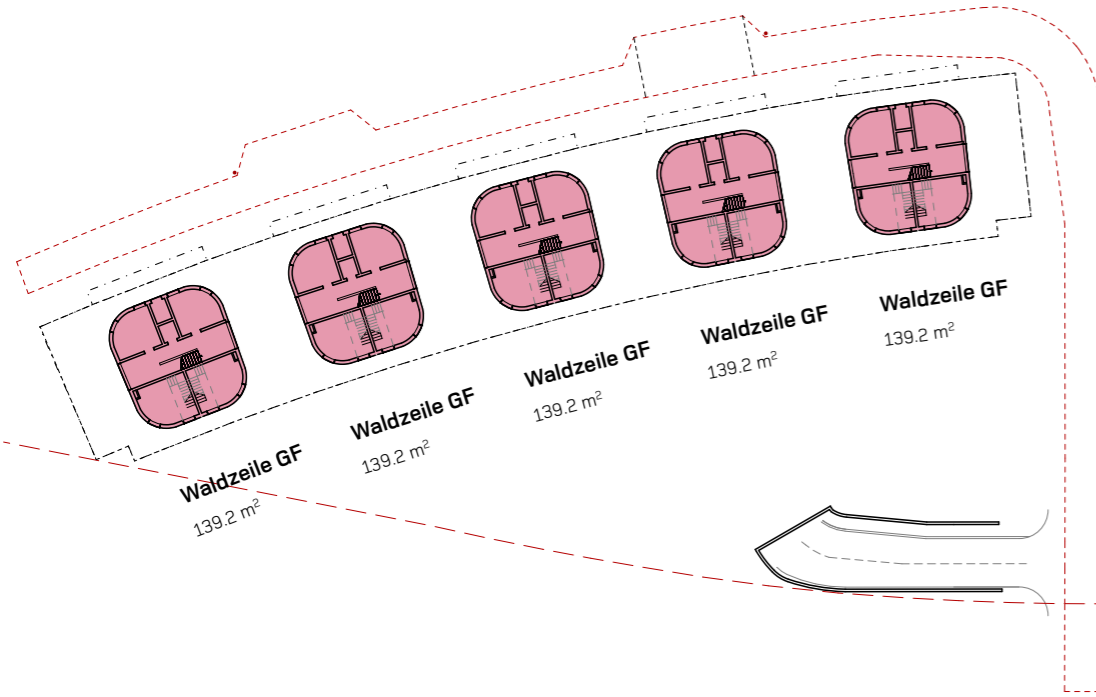
**OG 2**

|                       |            |     |                   |
|-----------------------|------------|-----|-------------------|
| Geschossfläche        | Flusszeile | GF  | 2'354.5           |
| Geschossfläche        | Turm       | GF  | 474.7             |
| Geschossfläche        | Waldzeile  | GF  | 1'341.0           |
|                       |            |     | <b>4'170.2 m²</b> |
| Aussen-Geschossfläche | Flusszeile | AGF | 809.7             |
| Aussen-Geschossfläche | Waldzeile  | AGF | 180.3             |
|                       |            |     | <b>990.0 m²</b>   |



**OG 1**

|                       |            |     |                              |
|-----------------------|------------|-----|------------------------------|
| Geschossfläche        | Flusszeile | GF  | 2'221.6                      |
| Geschossfläche        | Turm       | GF  | 458.1                        |
| Geschossfläche        | Waldzeile  | GF  | 613.5                        |
|                       |            |     | <b>3'293.2 m<sup>2</sup></b> |
| Aussen-Geschossfläche | Flusszeile | AGF | 758.9                        |
|                       |            |     | <b>758.9 m<sup>2</sup></b>   |



**EG**

|                       |            |     |                              |
|-----------------------|------------|-----|------------------------------|
| Geschossfläche        | Flusszeile | GF  | 2'228.6                      |
| Geschossfläche        | Turm       | GF  | 474.7                        |
| Geschossfläche        | Waldzeile  | GF  | 696.0                        |
|                       |            |     | <b>3'399.3 m<sup>2</sup></b> |
| Aussen-Geschossfläche | Flusszeile | AGF | 359.4                        |
|                       |            |     | <b>359.4 m<sup>2</sup></b>   |



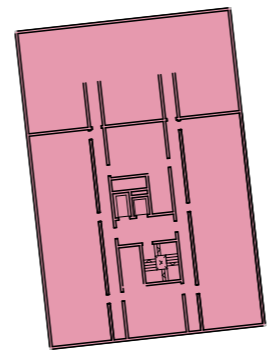
GF unterirdisch  
Tiefgarage  
6'256.1 m<sup>2</sup>

GF unterirdisch  
Turm  
681.8 m<sup>2</sup>

GF unterirdisch  
Waldzeile  
1'661.9 m<sup>2</sup>

GF unterirdisch  
Flusszeile  
UG 1  
2'323.8 m<sup>2</sup>

|                |            |                 |                               |
|----------------|------------|-----------------|-------------------------------|
| Geschossfläche | Flusszeile | GF unterirdisch | 2'323.8                       |
| Geschossfläche | Tiefgarage | GF unterirdisch | 6'256.1                       |
| Geschossfläche | Turm       | GF unterirdisch | 681.8                         |
| Geschossfläche | Waldzeile  | GF unterirdisch | 1'661.9                       |
|                |            |                 | <b>10'923.6 m<sup>2</sup></b> |



GF unterirdisch  
Turm  
681.8 m<sup>2</sup>

UG 2

|                |      |                 |                            |
|----------------|------|-----------------|----------------------------|
| Geschossfläche | Turm | GF unterirdisch | 681.8                      |
|                |      |                 | <b>681.8 m<sup>2</sup></b> |

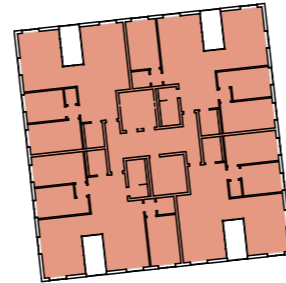
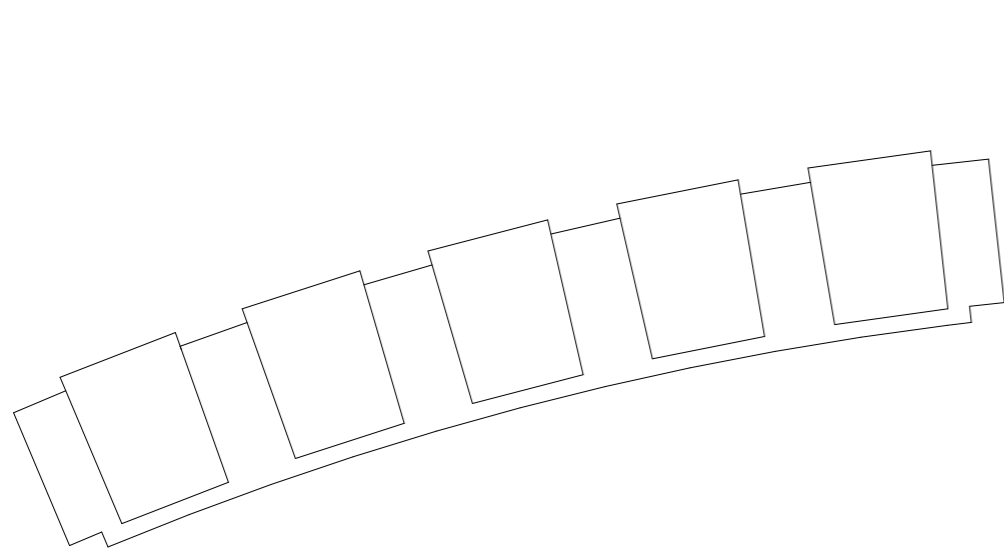
## Übersicht aGF

| aGF Flusszeile oberirdisch |          |            |      |                               |
|----------------------------|----------|------------|------|-------------------------------|
| Raumkategorie              | Geschoss | Nr.        | Name | aGF                           |
| <b>Anrechenbare GF</b>     |          |            |      |                               |
|                            | OG 6     | Flusszeile | aGF  | 1'053.6                       |
|                            | OG 5     | Flusszeile | aGF  | 1'053.6                       |
|                            | OG 4     | Flusszeile | aGF  | 1'053.6                       |
|                            | OG 3     | Flusszeile | aGF  | 2'239.5                       |
|                            | OG 2     | Flusszeile | aGF  | 2'239.5                       |
|                            | OG 1     | Flusszeile | aGF  | 2'086.4                       |
|                            | EG       | Flusszeile | aGF  | 1'832.5                       |
|                            |          |            |      | <b>11'558.7 m<sup>2</sup></b> |

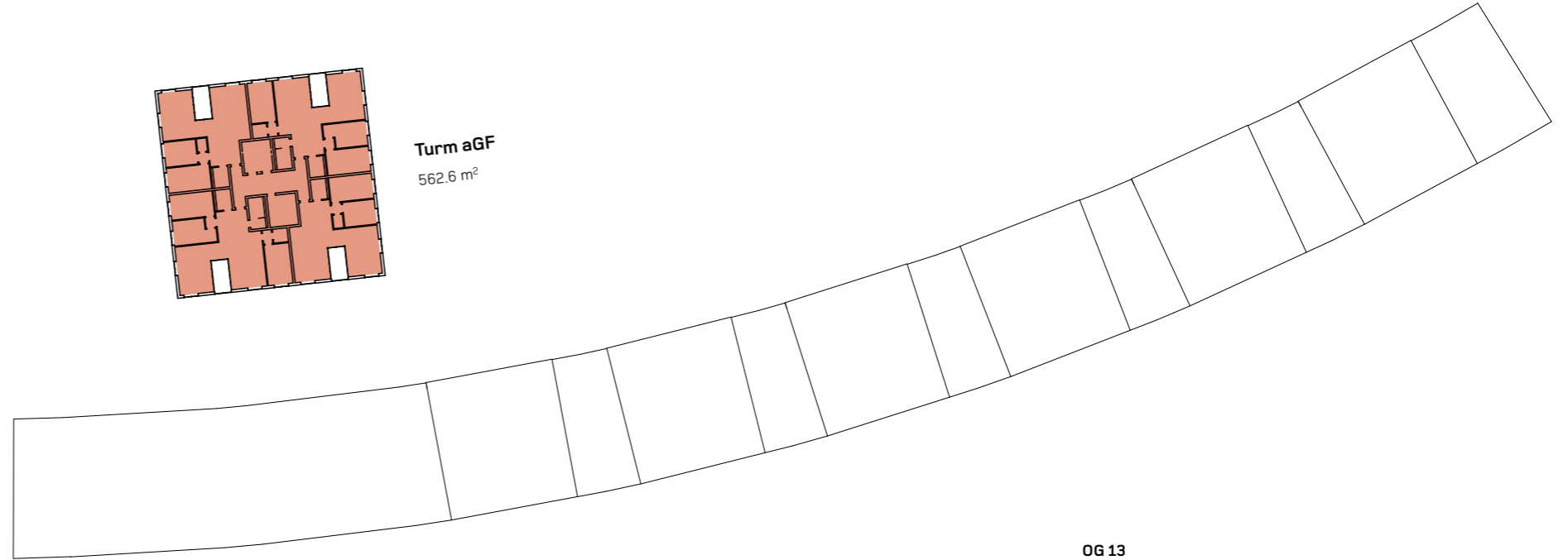
| aGF Waldzeile          |          |           |      |                               |
|------------------------|----------|-----------|------|-------------------------------|
| Raumkategorie          | Geschoss | Nr.       | Name | aGF                           |
| <b>Anrechenbare GF</b> |          |           |      |                               |
|                        | OG 9     | Waldzeile | aGF  | 785.5                         |
|                        | OG 8     | Waldzeile | aGF  | 834.5                         |
|                        | OG 7     | Waldzeile | aGF  | 1'315.7                       |
|                        | OG 6     | Waldzeile | aGF  | 1'315.7                       |
|                        | OG 5     | Waldzeile | aGF  | 1'315.7                       |
|                        | OG 4     | Waldzeile | aGF  | 1'275.8                       |
|                        | OG 3     | Waldzeile | aGF  | 1'275.8                       |
|                        | OG 2     | Waldzeile | aGF  | 1'275.8                       |
|                        | OG 1     | Waldzeile | aGF  | 551.0                         |
|                        | EG       | Waldzeile | aGF  | 428.5                         |
|                        |          |           |      | <b>10'374.0 m<sup>2</sup></b> |

| aGF Turm               |          |      |      |                              |
|------------------------|----------|------|------|------------------------------|
| Raumkategorie          | Geschoss | Nr.  | Name | aGF                          |
| <b>Anrechenbare GF</b> |          |      |      |                              |
|                        | OG 13    | Turm | aGF  | 562.6                        |
|                        | OG 12    | Turm | aGF  | 601.2                        |
|                        | OG 11    | Turm | aGF  | 601.2                        |
|                        | OG 10    | Turm | aGF  | 601.2                        |
|                        | OG 9     | Turm | aGF  | 601.2                        |
|                        | OG 8     | Turm | aGF  | 601.2                        |
|                        | OG 7     | Turm | aGF  | 601.2                        |
|                        | OG 6     | Turm | aGF  | 601.2                        |
|                        | OG 5     | Turm | aGF  | 601.2                        |
|                        | OG 4     | Turm | aGF  | 601.2                        |
|                        | OG 3     | Turm | aGF  | 447.0                        |
|                        | OG 2     | Turm | aGF  | 447.0                        |
|                        | OG 1     | Turm | aGF  | 430.4                        |
|                        | EG       | Turm | aGF  | 440.5                        |
|                        |          |      |      | <b>7'738.3 m<sup>2</sup></b> |

| aGF Flusszeile unterirdisch |          |            |      |                            |
|-----------------------------|----------|------------|------|----------------------------|
| Raumkategorie               | Geschoss | Nr.        | Name | aGF                        |
| <b>Anrechenbare GF</b>      |          |            |      |                            |
|                             | UG 1     | Flusszeile | aGF  | 119.3                      |
|                             |          |            |      | <b>119.3 m<sup>2</sup></b> |

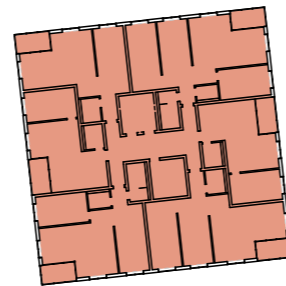
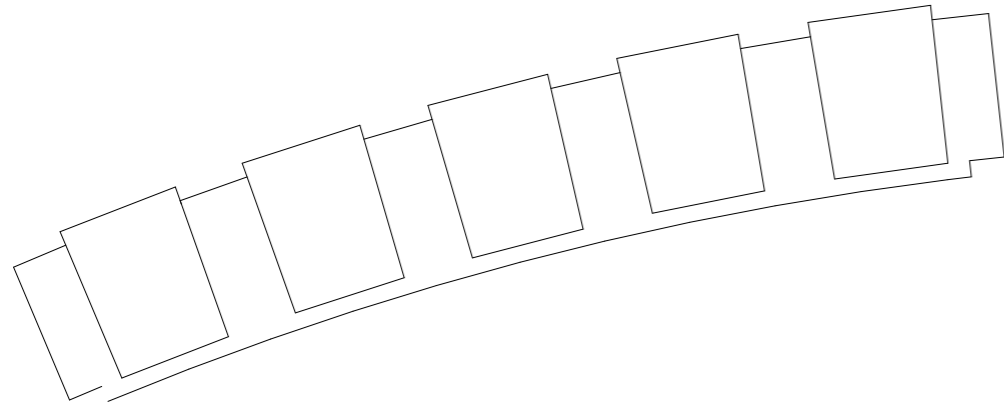


Turm aGF  
562.6 m<sup>2</sup>

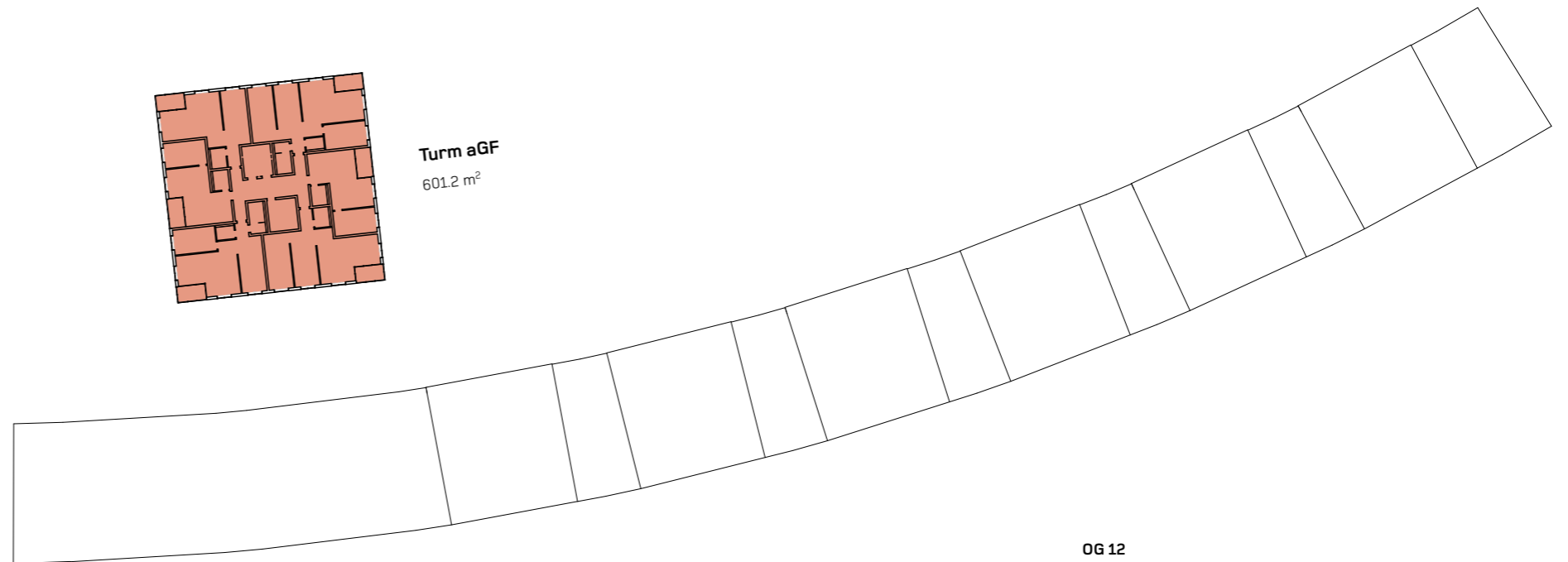


OG 13

| Anrechenbare GF | Turm | 562.6                      |
|-----------------|------|----------------------------|
|                 |      | <b>562.6 m<sup>2</sup></b> |

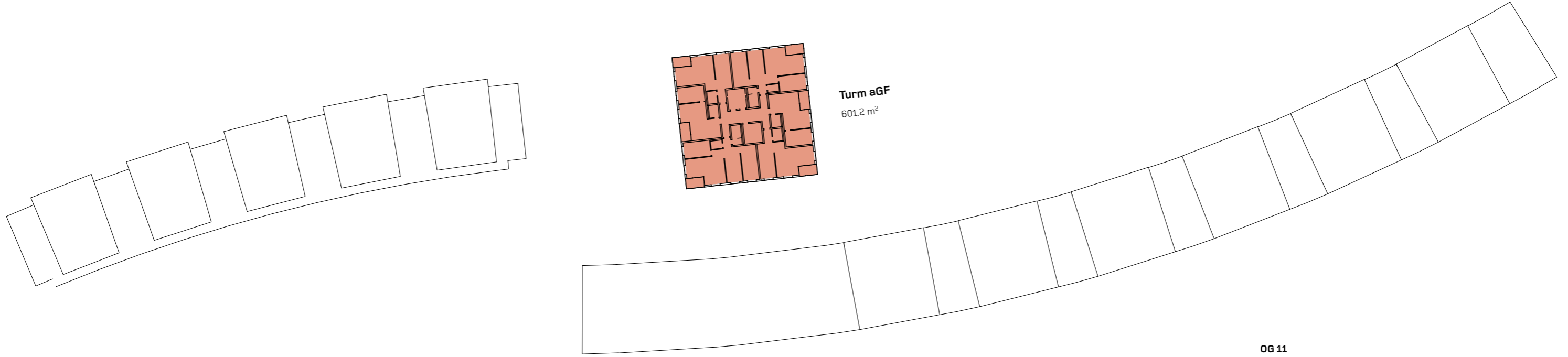


Turm aGF  
601.2 m<sup>2</sup>



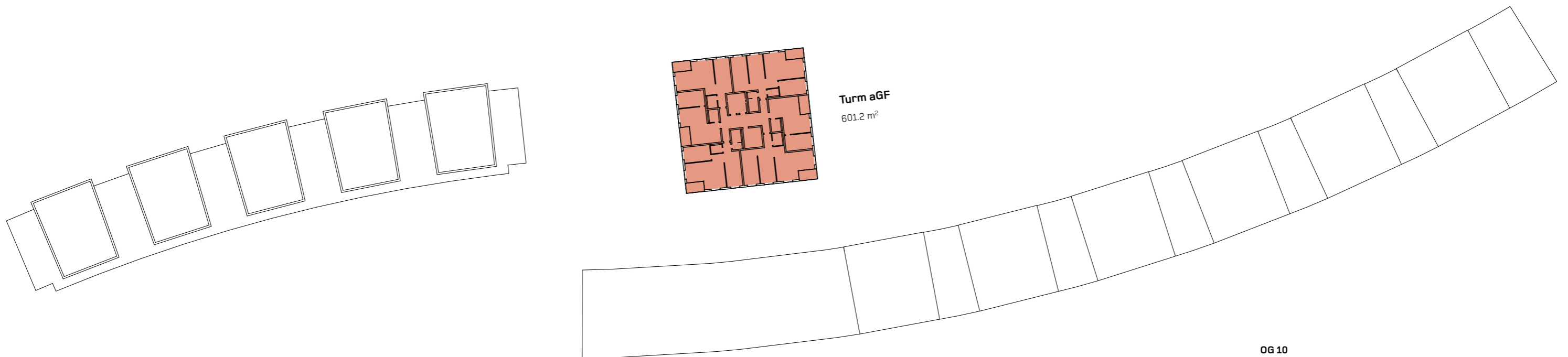
OG 12

| Anrechenbare GF | Turm | 601.2                      |
|-----------------|------|----------------------------|
|                 |      | <b>601.2 m<sup>2</sup></b> |



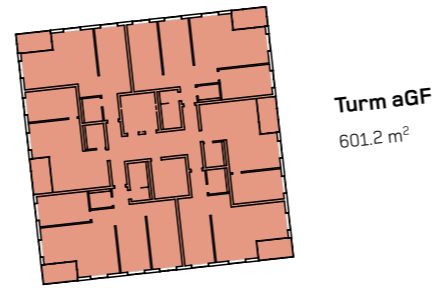
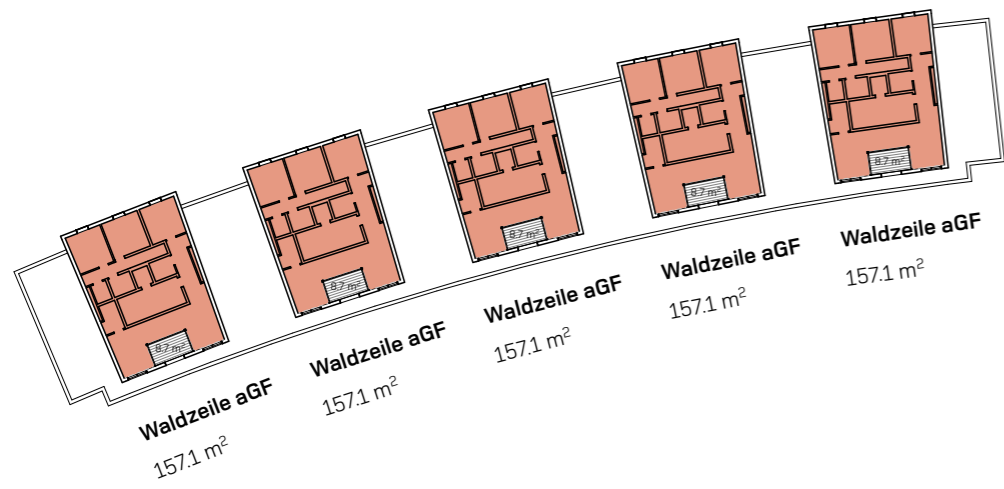
Turm aGF  
601.2 m<sup>2</sup>

| OG 11           |      |                            |
|-----------------|------|----------------------------|
| Anrechenbare GF | Turm | 601.2                      |
|                 |      | <b>601.2 m<sup>2</sup></b> |

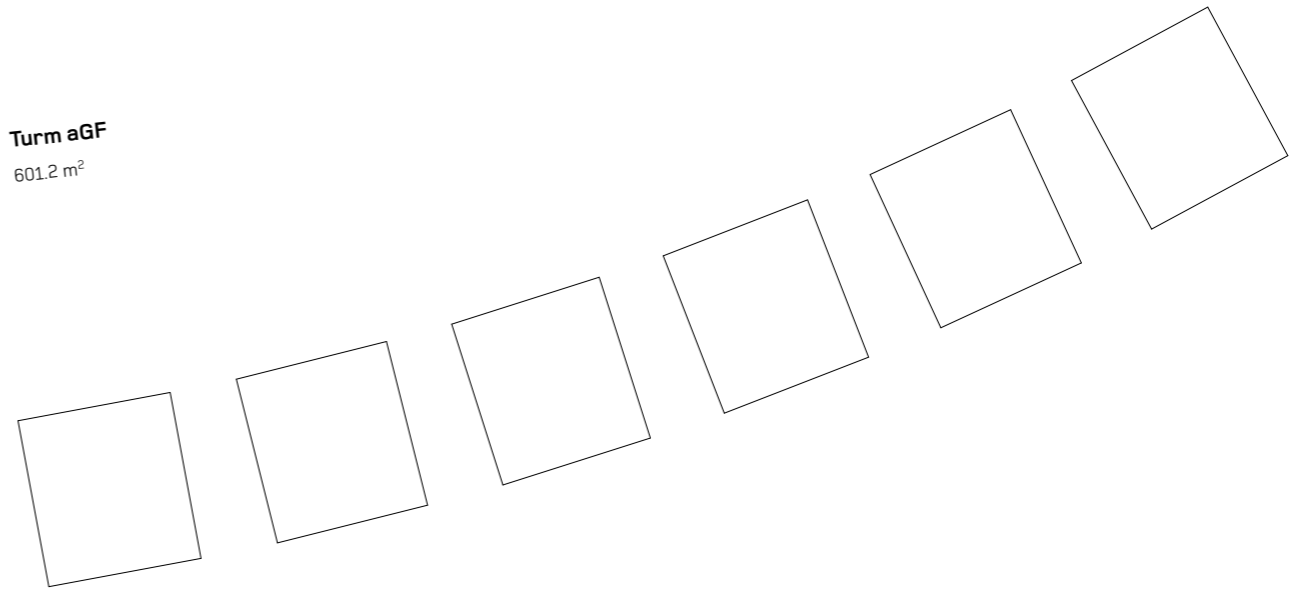


Turm aGF  
601.2 m<sup>2</sup>

| OG 10           |      |                            |
|-----------------|------|----------------------------|
| Anrechenbare GF | Turm | 601.2                      |
|                 |      | <b>601.2 m<sup>2</sup></b> |

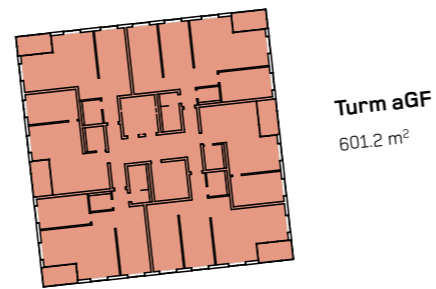
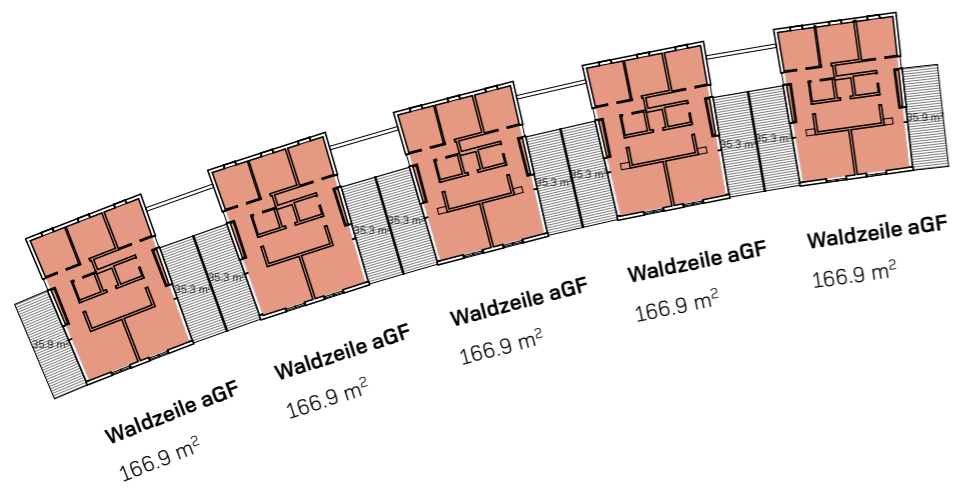


Turm aGF  
601.2 m<sup>2</sup>

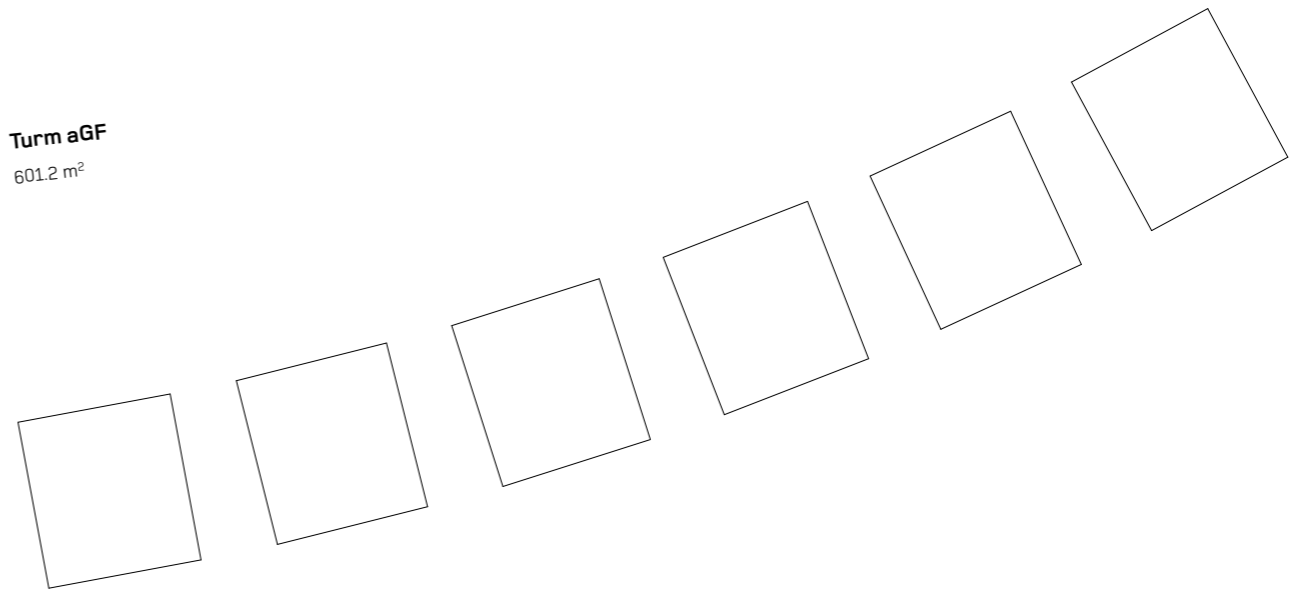


**OG 9**

|                 |           |                              |
|-----------------|-----------|------------------------------|
| Anrechenbare GF | Turm      | 601.2                        |
| Anrechenbare GF | Waldzeile | 785.5                        |
|                 |           | <b>1'386.7 m<sup>2</sup></b> |

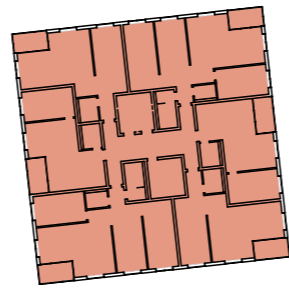
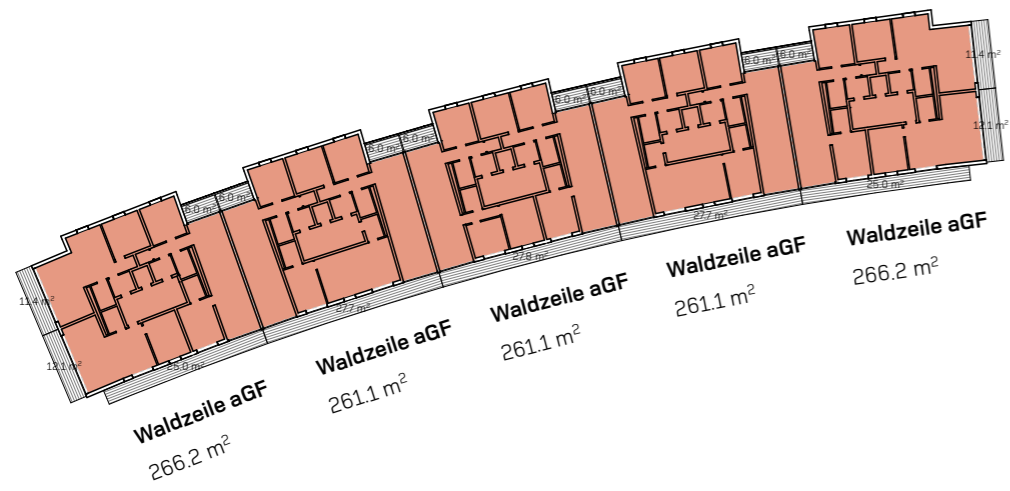


Turm aGF  
601.2 m<sup>2</sup>

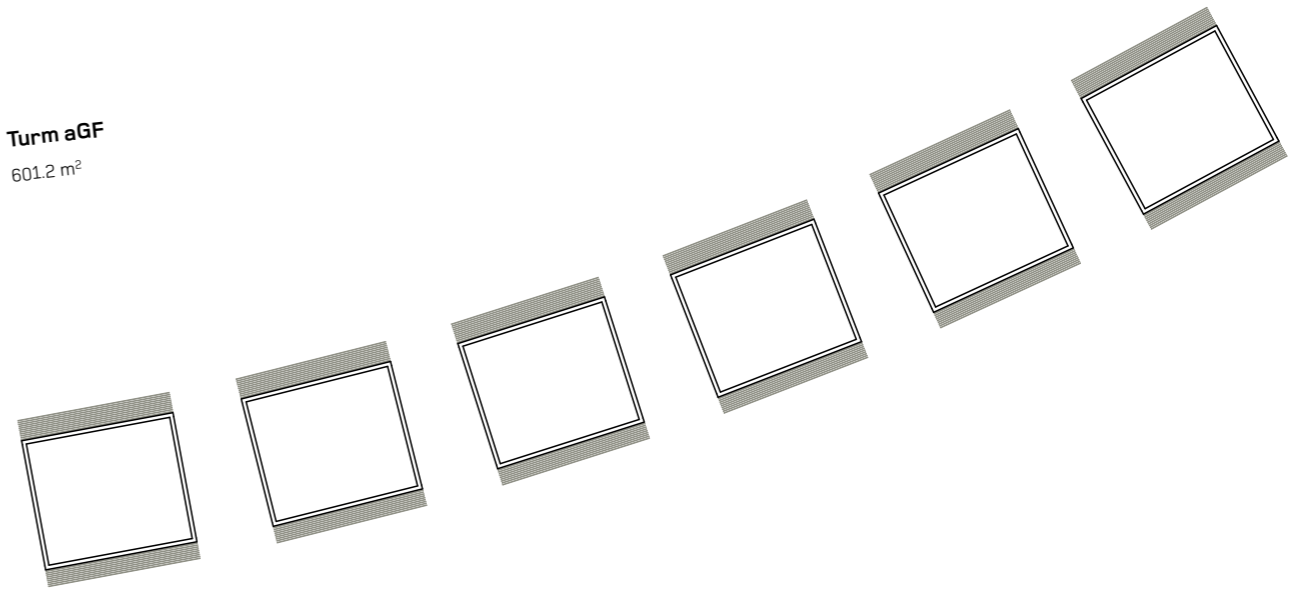


**OG 8**

|                 |           |                              |
|-----------------|-----------|------------------------------|
| Anrechenbare GF | Turm      | 601.2                        |
| Anrechenbare GF | Waldzeile | 834.5                        |
|                 |           | <b>1'435.7 m<sup>2</sup></b> |

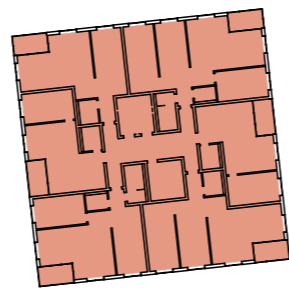
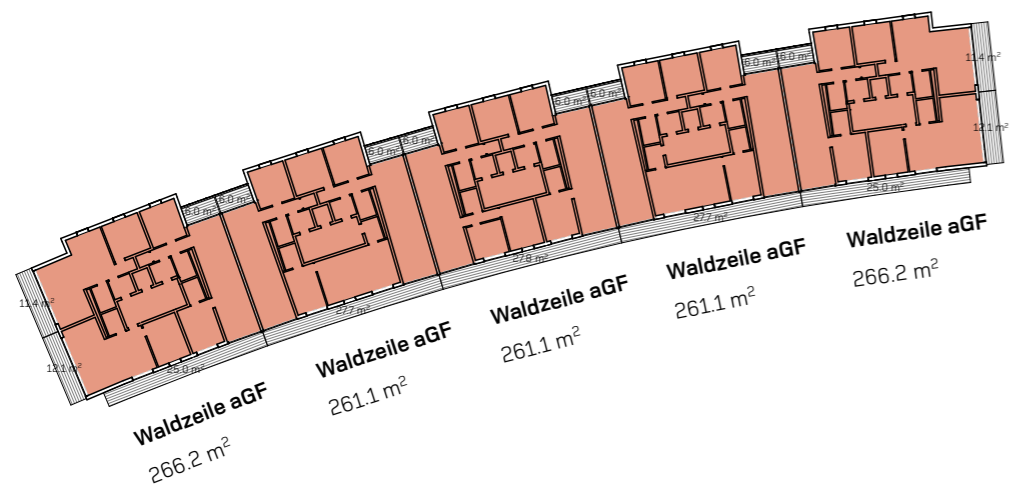


Turm aGF  
601.2 m²

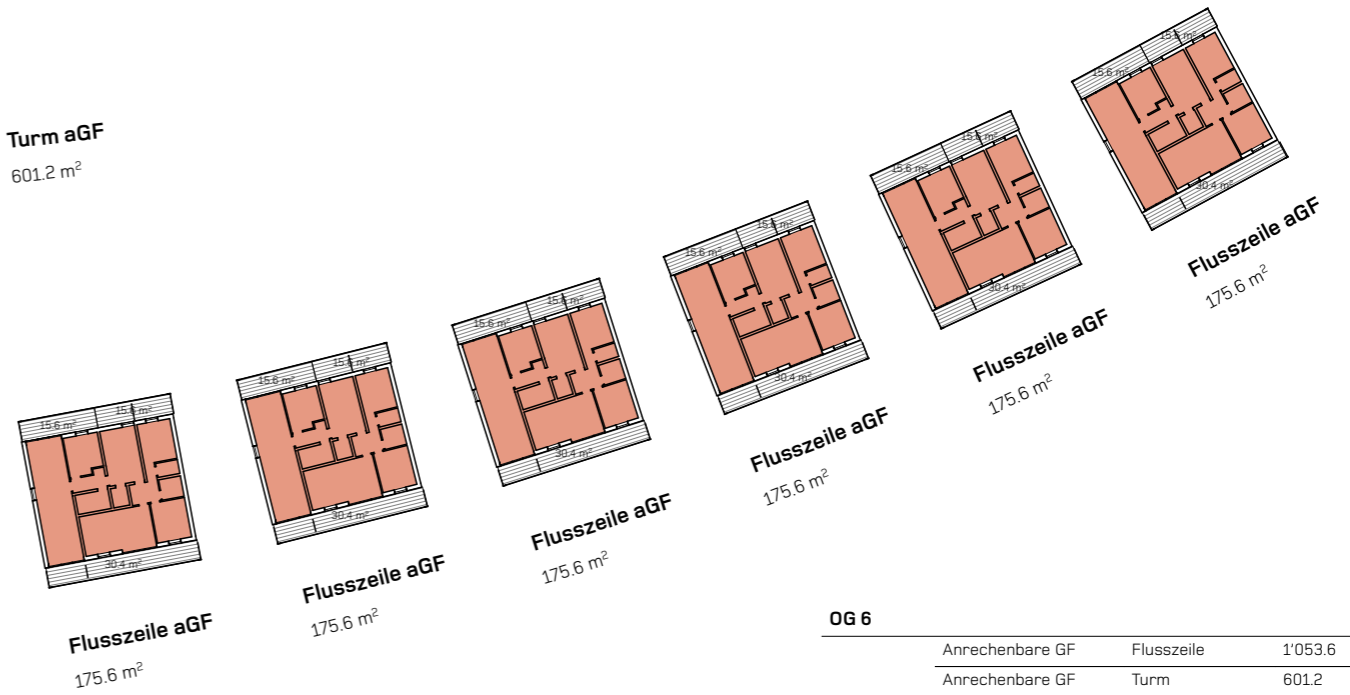


OG 7

|                 |           |                   |
|-----------------|-----------|-------------------|
| Anrechenbare GF | Turm      | 601.2             |
| Anrechenbare GF | Waldzeile | 1'315.7           |
|                 |           | <b>1'916.9 m²</b> |

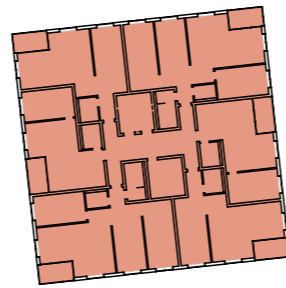
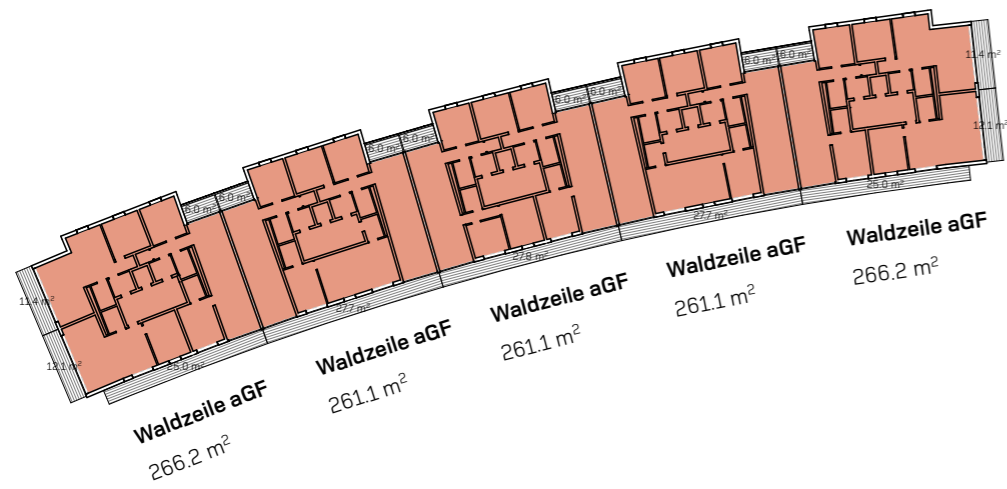


Turm aGF  
601.2 m²

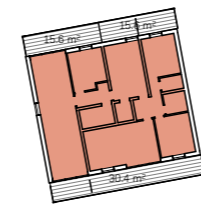


OG 6

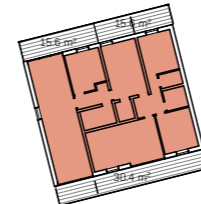
|                 |            |                   |
|-----------------|------------|-------------------|
| Anrechenbare GF | Flusszeile | 1'053.6           |
| Anrechenbare GF | Turm       | 601.2             |
| Anrechenbare GF | Waldzeile  | 1'315.7           |
|                 |            | <b>2'970.5 m²</b> |



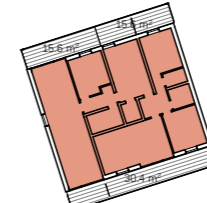
Turm aGF  
601.2 m²



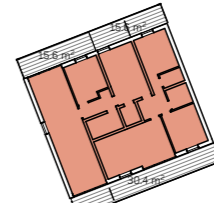
Flusszeile aGF  
175.6 m²



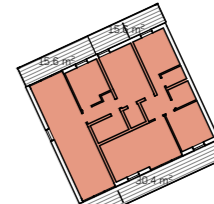
Flusszeile aGF  
175.6 m²



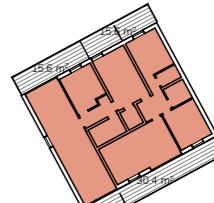
Flusszeile aGF  
175.6 m²



Flusszeile aGF  
175.6 m²

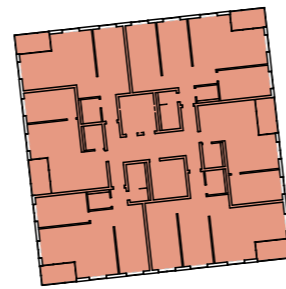
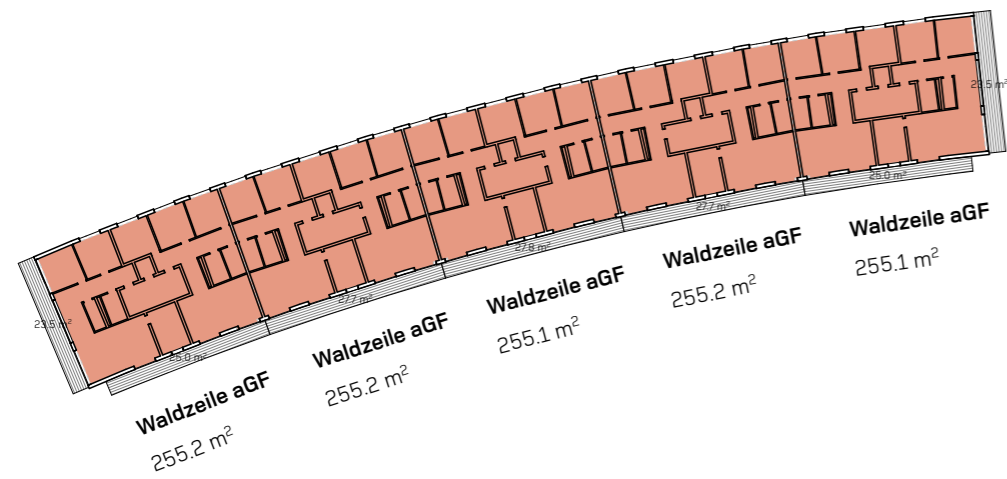


Flusszeile aGF  
175.6 m²

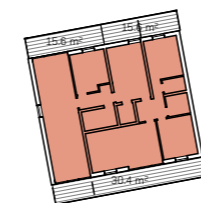


Flusszeile aGF  
175.6 m²

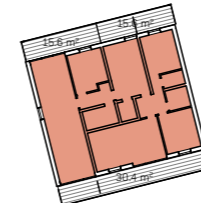
| OG 5            |            |                   |
|-----------------|------------|-------------------|
| Anrechenbare GF | Flusszeile | 1'053.6           |
| Anrechenbare GF | Turm       | 601.2             |
| Anrechenbare GF | Waldzeile  | 1'315.7           |
|                 |            | <b>2'970.5 m²</b> |



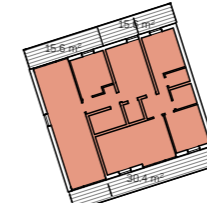
Turm aGF  
601.2 m²



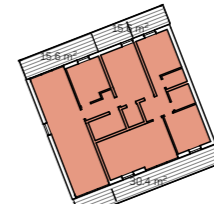
Flusszeile aGF  
175.6 m²



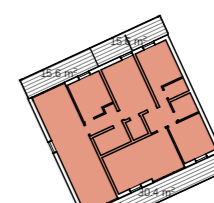
Flusszeile aGF  
175.6 m²



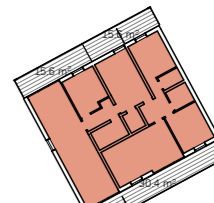
Flusszeile aGF  
175.6 m²



Flusszeile aGF  
175.6 m²

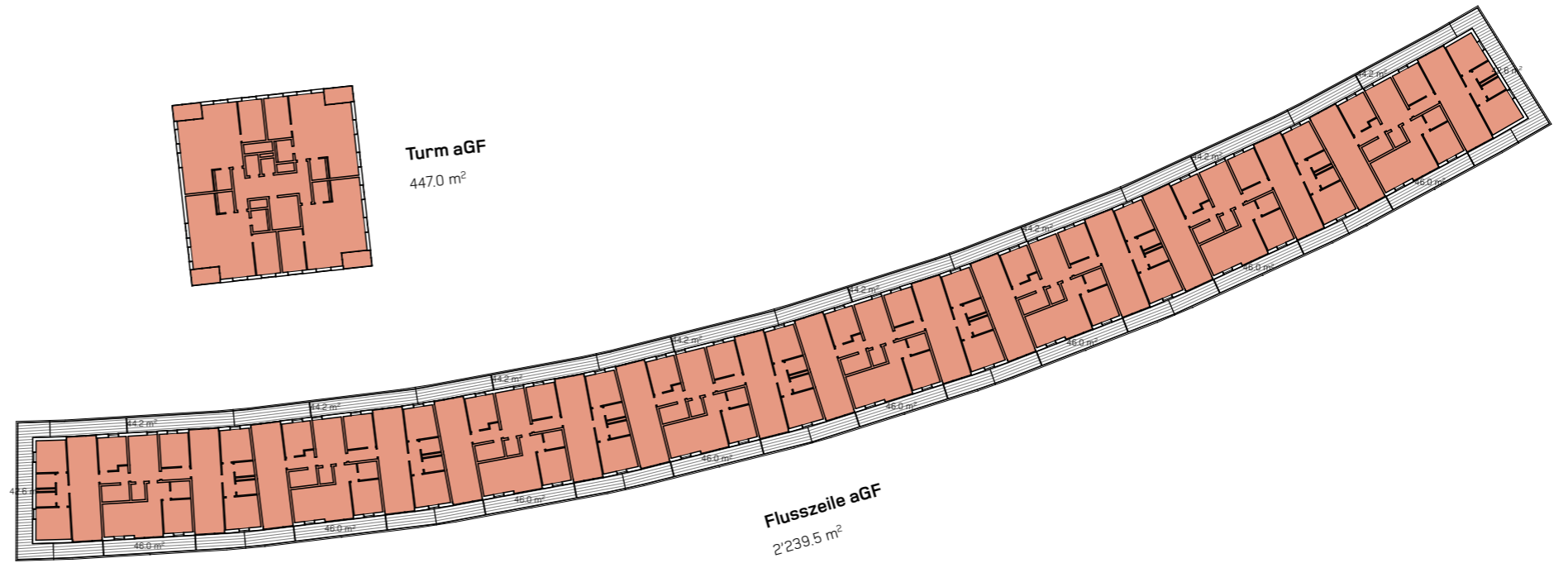
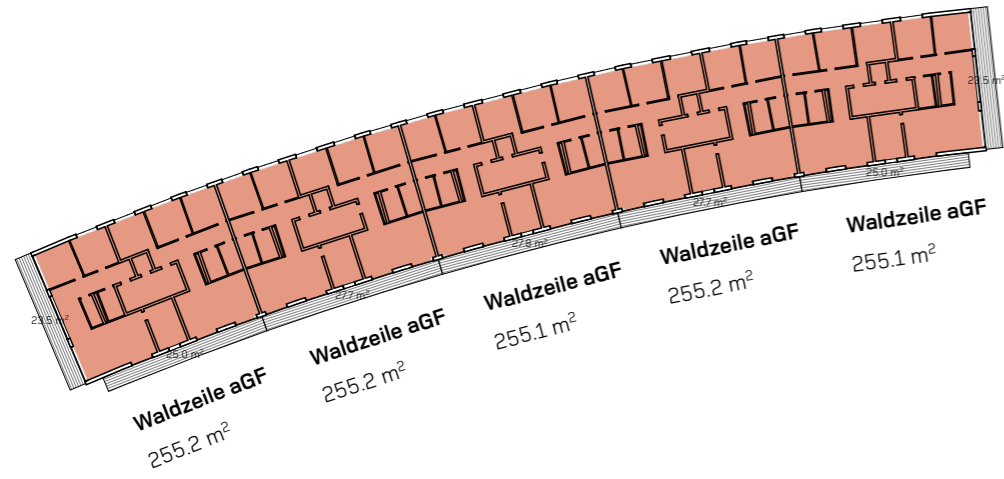


Flusszeile aGF  
175.6 m²



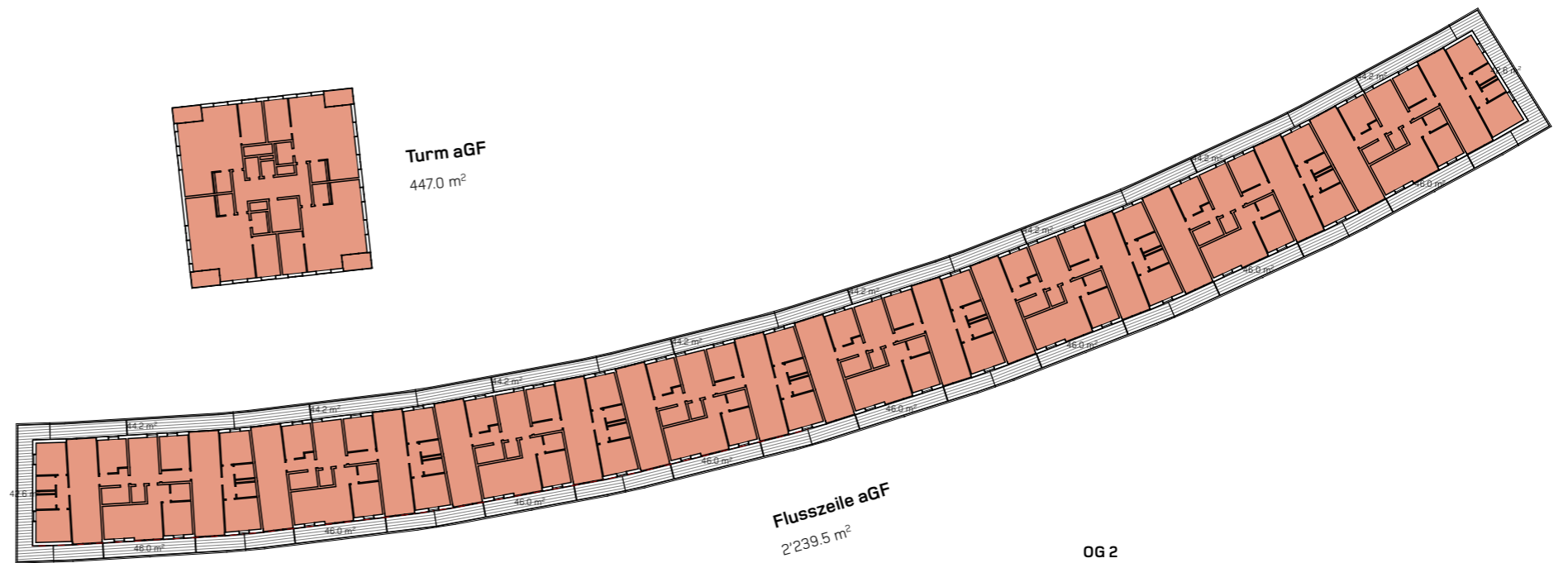
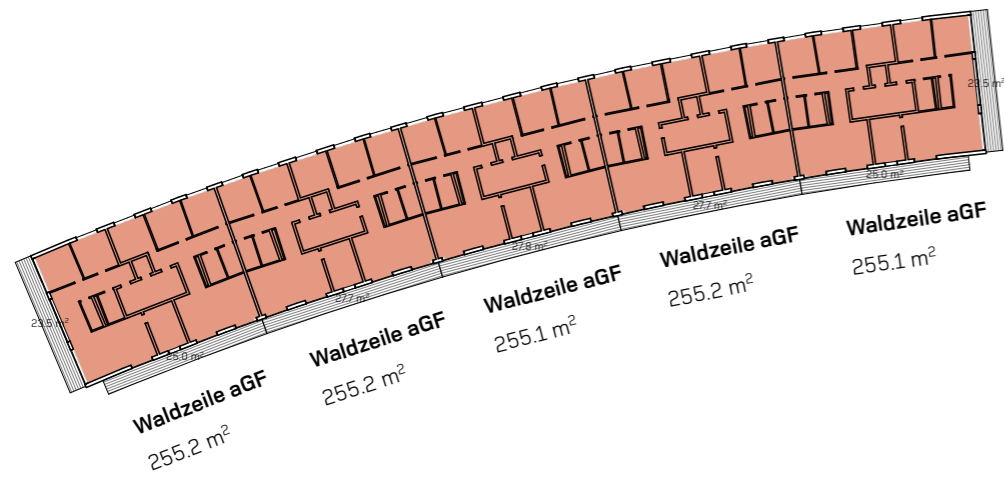
Flusszeile aGF  
175.6 m²

| OG 4            |            |                   |
|-----------------|------------|-------------------|
| Anrechenbare GF | Flusszeile | 1'053.6           |
| Anrechenbare GF | Turm       | 601.2             |
| Anrechenbare GF | Waldzeile  | 1'275.8           |
|                 |            | <b>2'930.6 m²</b> |



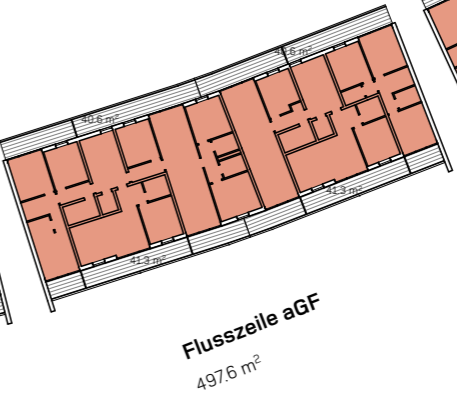
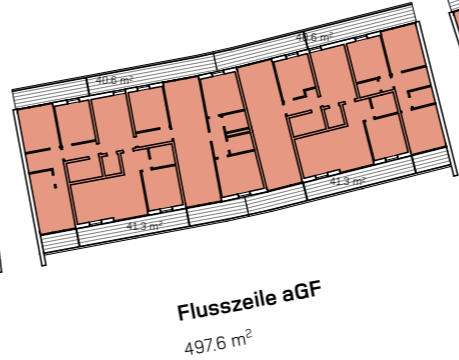
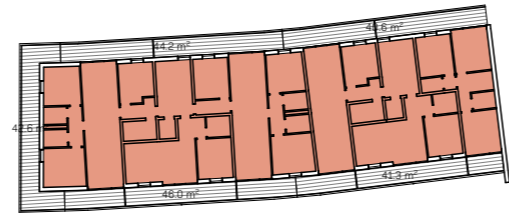
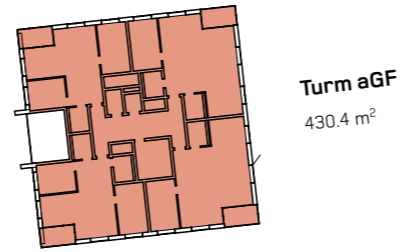
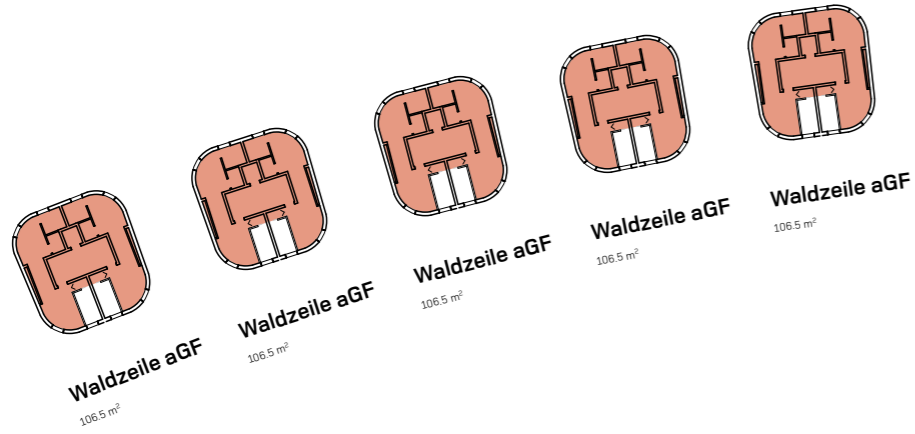
**OG 3**

|                 |            |                   |
|-----------------|------------|-------------------|
| Anrechenbare GF | Flusszeile | 2'239.5           |
| Anrechenbare GF | Turm       | 447.0             |
| Anrechenbare GF | Waldzeile  | 1'275.8           |
|                 |            | <b>3'962.3 m²</b> |



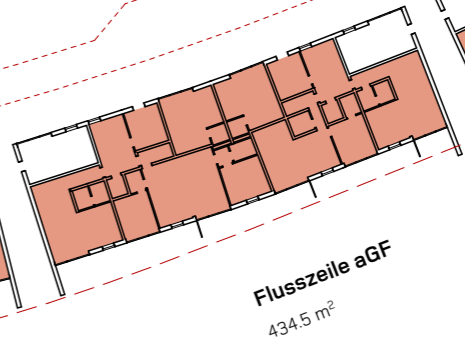
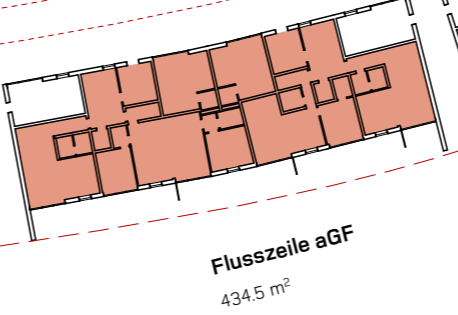
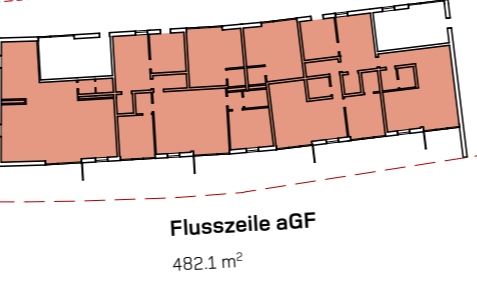
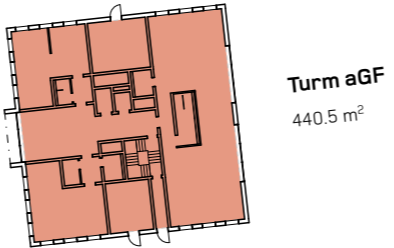
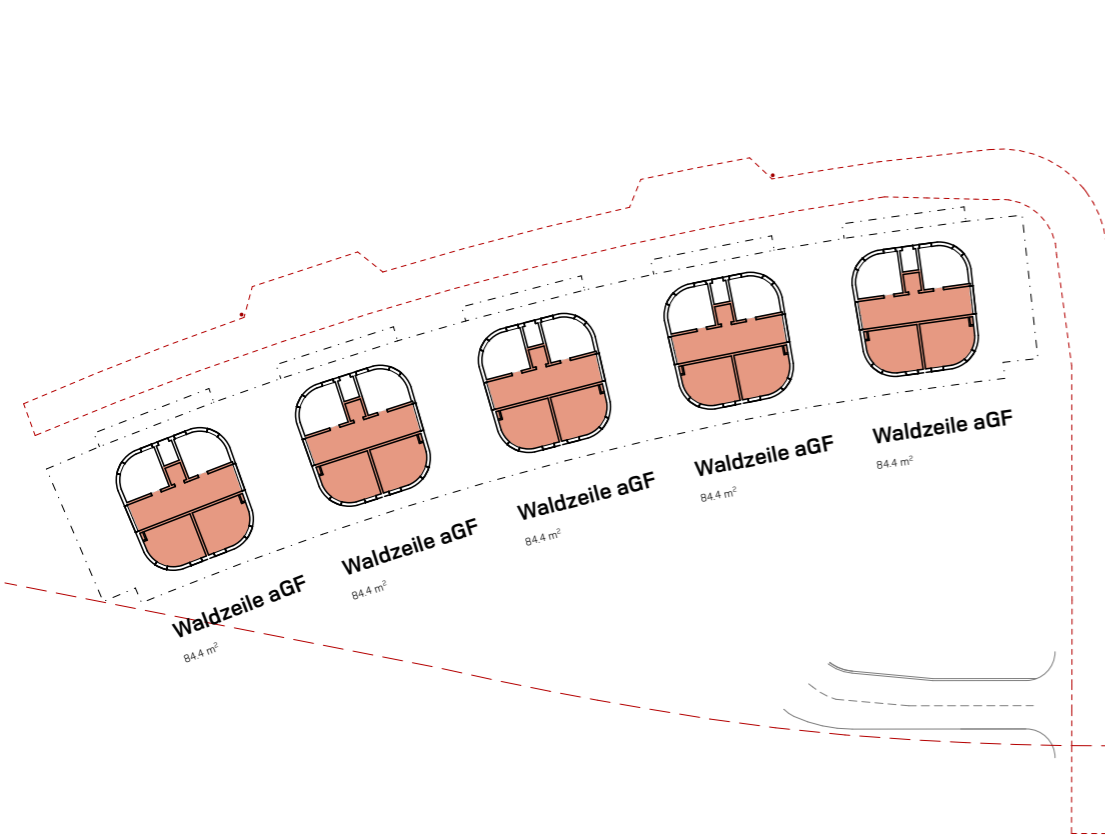
**OG 2**

|                 |            |                   |
|-----------------|------------|-------------------|
| Anrechenbare GF | Flusszeile | 2'239.5           |
| Anrechenbare GF | Turm       | 447.0             |
| Anrechenbare GF | Waldzeile  | 1'275.8           |
|                 |            | <b>3'962.3 m²</b> |



**OG 1**

|                 |            |                              |
|-----------------|------------|------------------------------|
| Anrechenbare GF | Flusszeile | 2'086.4                      |
| Anrechenbare GF | Turm       | 430.4                        |
| Anrechenbare GF | Waldzeile  | 551.0                        |
|                 |            | <b>3'067.8 m<sup>2</sup></b> |



**EG**

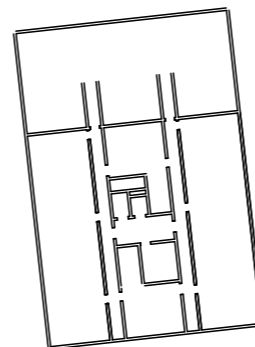
|                 |            |                              |
|-----------------|------------|------------------------------|
| Anrechenbare GF | Flusszeile | 1'832.5                      |
| Anrechenbare GF | Turm       | 440.5                        |
| Anrechenbare GF | Waldzeile  | 428.5                        |
|                 |            | <b>2'701.5 m<sup>2</sup></b> |



**Flusszeile aGF**  
119.3 m<sup>2</sup>

**UG 1**

| Anrechenbare GF | Flusszeile | 119.3                      |
|-----------------|------------|----------------------------|
|                 |            | <b>119.3 m<sup>2</sup></b> |



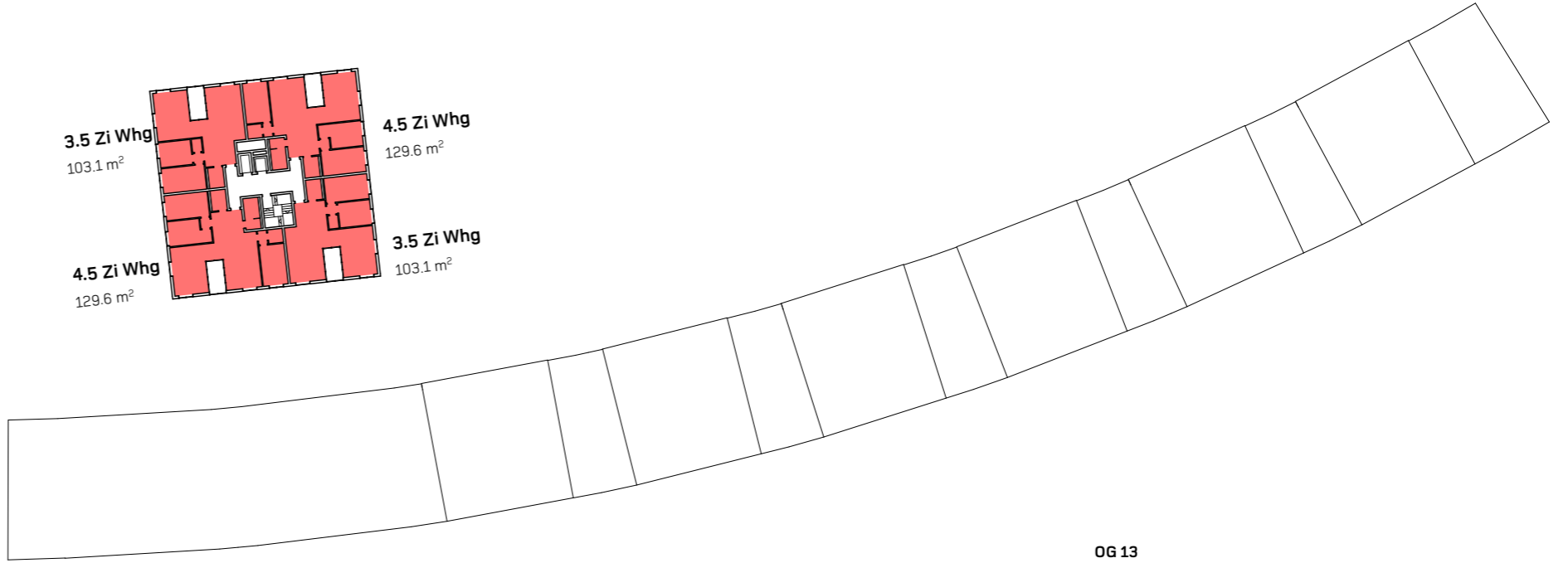
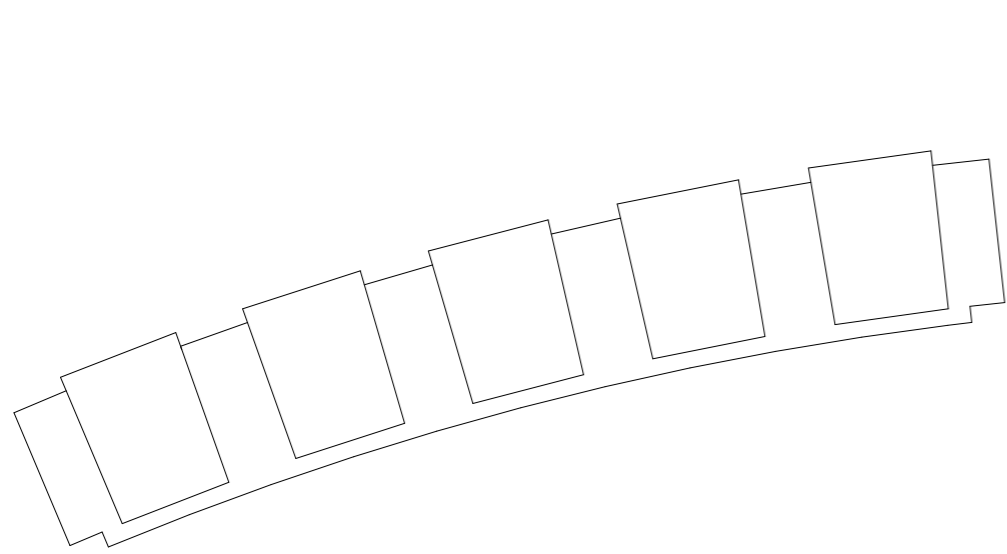
**UG 2**

## Übersicht HNF

| HNF Flusszeile oberirdisch  |          |            |                              |
|-----------------------------|----------|------------|------------------------------|
| Raumkategorie               | Geschoss | Nr.        | HNF                          |
| <b>Hauptnutzfläche</b>      |          |            |                              |
|                             | OG 6     | Flusszeile | 840.6                        |
|                             | OG 5     | Flusszeile | 840.6                        |
|                             | OG 4     | Flusszeile | 840.6                        |
|                             | OG 3     | Flusszeile | 1'877.4                      |
|                             | OG 2     | Flusszeile | 1'877.4                      |
|                             | OG 1     | Flusszeile | 1'736.1                      |
|                             | EG       | Flusszeile | 1'417.2                      |
|                             |          |            | <b>9'429.9 m<sup>2</sup></b> |
| HNF Flusszeile unterirdisch |          |            |                              |
| Raumkategorie               | Geschoss | Nr.        | HNF                          |
| <b>Hauptnutzfläche</b>      |          |            |                              |
|                             | UG 1     | Flusszeile | 92.5                         |
|                             |          |            | <b>92.5 m<sup>2</sup></b>    |

| HNF Waldzeile          |          |           |                              |
|------------------------|----------|-----------|------------------------------|
| Raumkategorie          | Geschoss | Nr.       | HNF                          |
| <b>Hauptnutzfläche</b> |          |           |                              |
|                        | OG 9     | Waldzeile | 595.5                        |
|                        | OG 8     | Waldzeile | 626.5                        |
|                        | OG 7     | Waldzeile | 1'077.4                      |
|                        | OG 6     | Waldzeile | 1'077.4                      |
|                        | OG 5     | Waldzeile | 1'077.4                      |
|                        | OG 4     | Waldzeile | 1'105.6                      |
|                        | OG 3     | Waldzeile | 1'105.6                      |
|                        | OG 2     | Waldzeile | 1'105.6                      |
|                        | OG 1     | Waldzeile | 381.0                        |
|                        | EG       | Waldzeile | 212.0                        |
|                        |          |           | <b>8'364.0 m<sup>2</sup></b> |

| HNF Turm               |          |      |                              |
|------------------------|----------|------|------------------------------|
| Raumkategorie          | Geschoss | Nr.  | HNF                          |
| <b>Hauptnutzfläche</b> |          |      |                              |
|                        | OG 13    | Turm | 465.4                        |
|                        | OG 12    | Turm | 455.4                        |
|                        | OG 11    | Turm | 455.4                        |
|                        | OG 10    | Turm | 455.4                        |
|                        | OG 9     | Turm | 455.4                        |
|                        | OG 8     | Turm | 455.4                        |
|                        | OG 7     | Turm | 455.4                        |
|                        | OG 6     | Turm | 455.4                        |
|                        | OG 5     | Turm | 455.4                        |
|                        | OG 4     | Turm | 455.4                        |
|                        | OG 3     | Turm | 329.6                        |
|                        | OG 2     | Turm | 329.6                        |
|                        | OG 1     | Turm | 309.8                        |
|                        | EG       | Turm | 250.8                        |
|                        |          |      | <b>5'783.8 m<sup>2</sup></b> |



3.5 Zi Whg  
103.1 m<sup>2</sup>

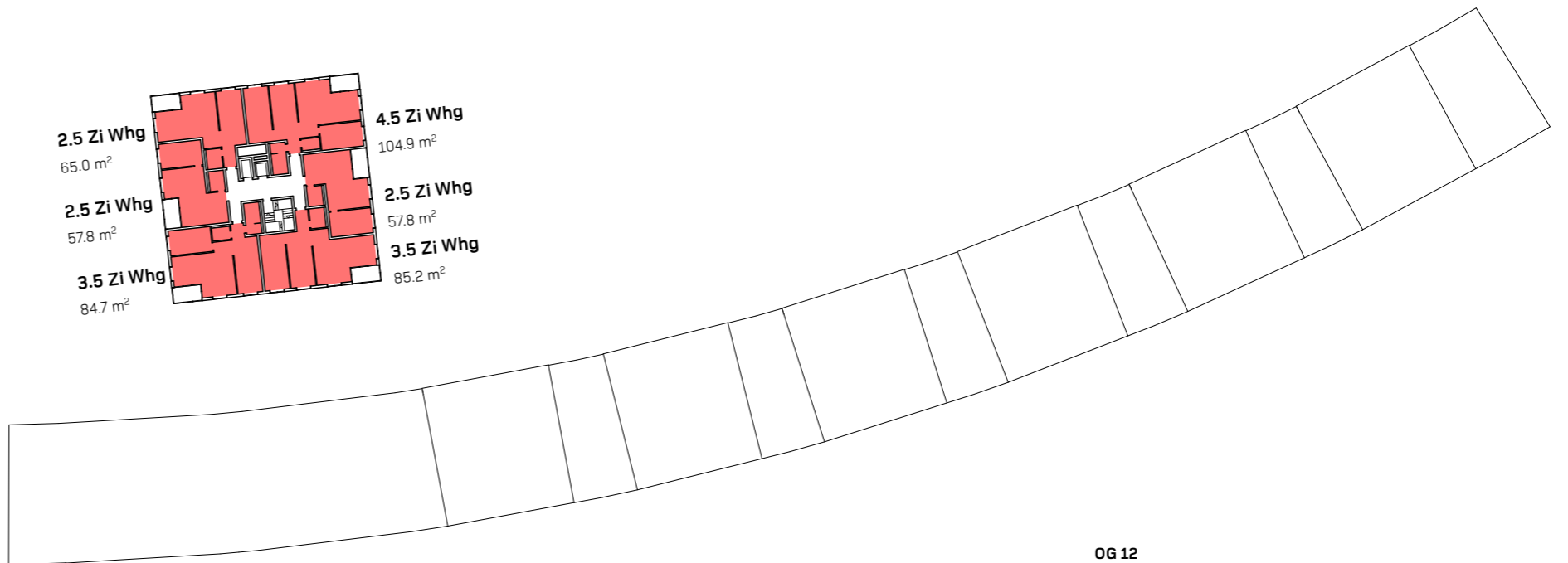
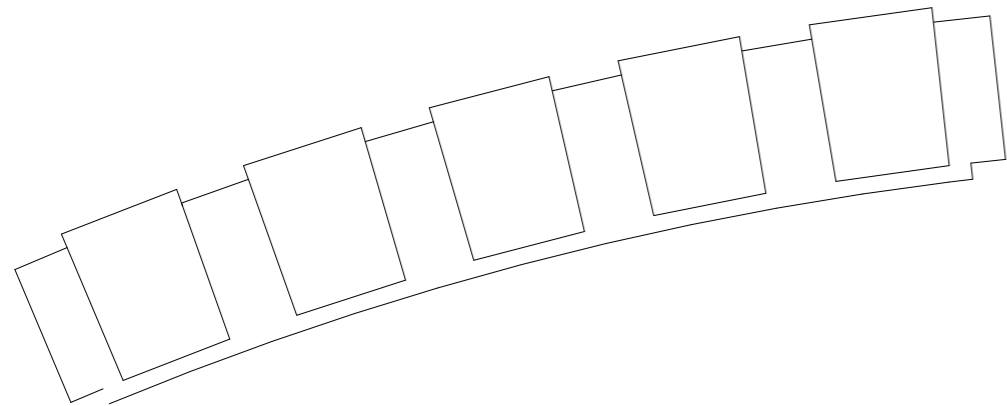
4.5 Zi Whg  
129.6 m<sup>2</sup>

4.5 Zi Whg  
129.6 m<sup>2</sup>

3.5 Zi Whg  
103.1 m<sup>2</sup>

**OG 13**

| Hauptnutzfläche | Turm | 465.4                      |
|-----------------|------|----------------------------|
|                 |      | <b>465.4 m<sup>2</sup></b> |



2.5 Zi Whg  
65.0 m<sup>2</sup>

4.5 Zi Whg  
104.9 m<sup>2</sup>

2.5 Zi Whg  
57.8 m<sup>2</sup>

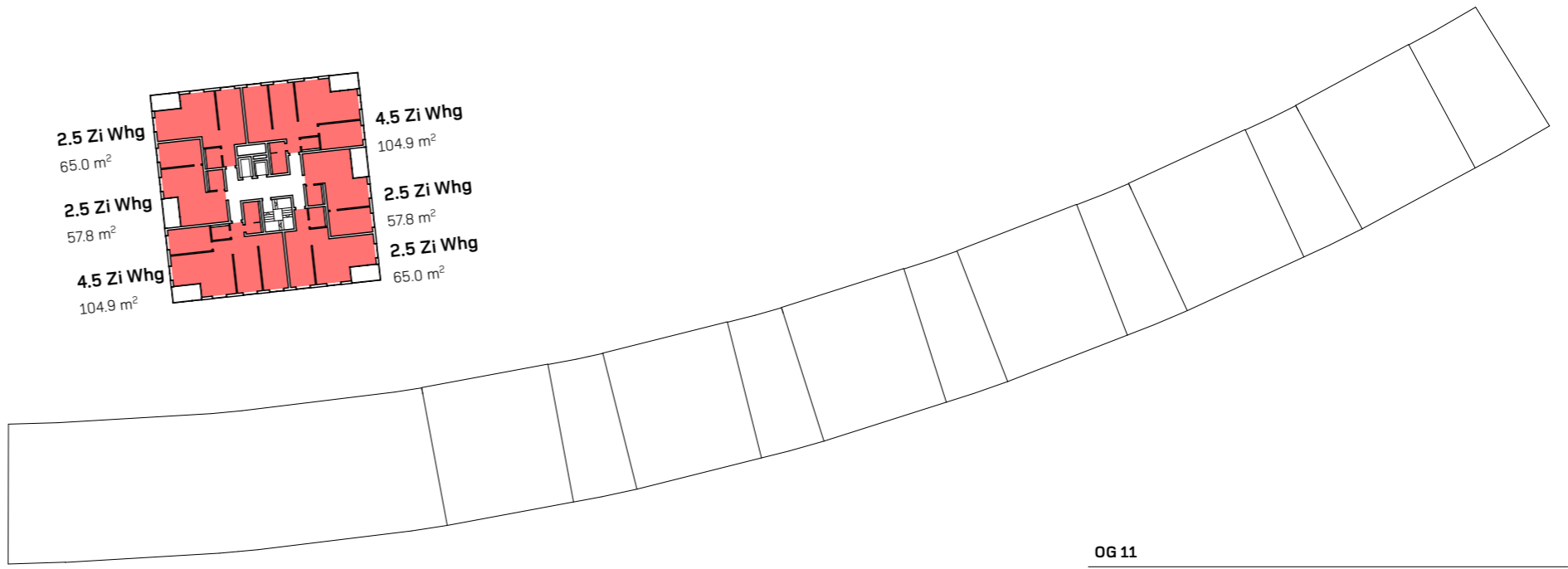
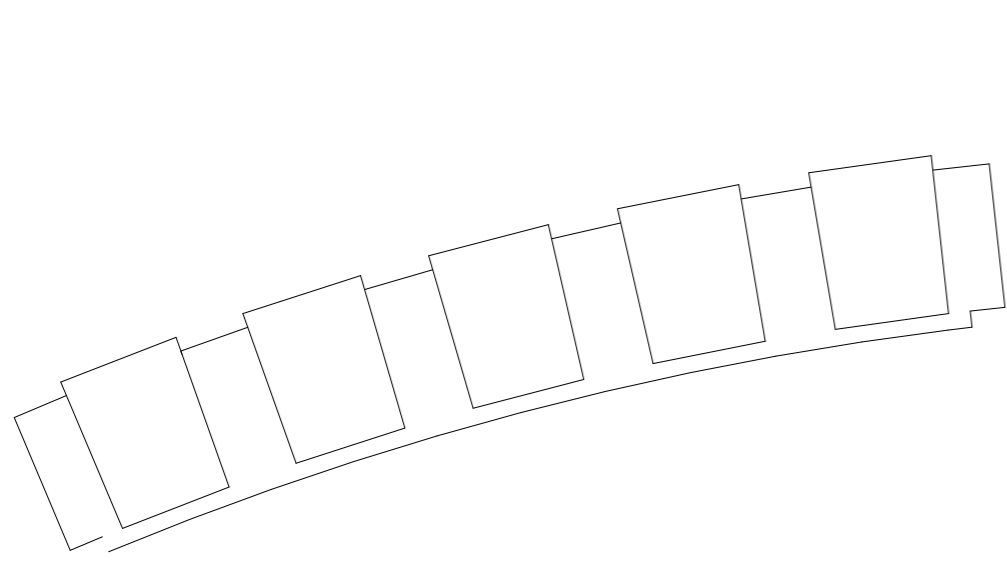
2.5 Zi Whg  
57.8 m<sup>2</sup>

3.5 Zi Whg  
84.7 m<sup>2</sup>

3.5 Zi Whg  
85.2 m<sup>2</sup>

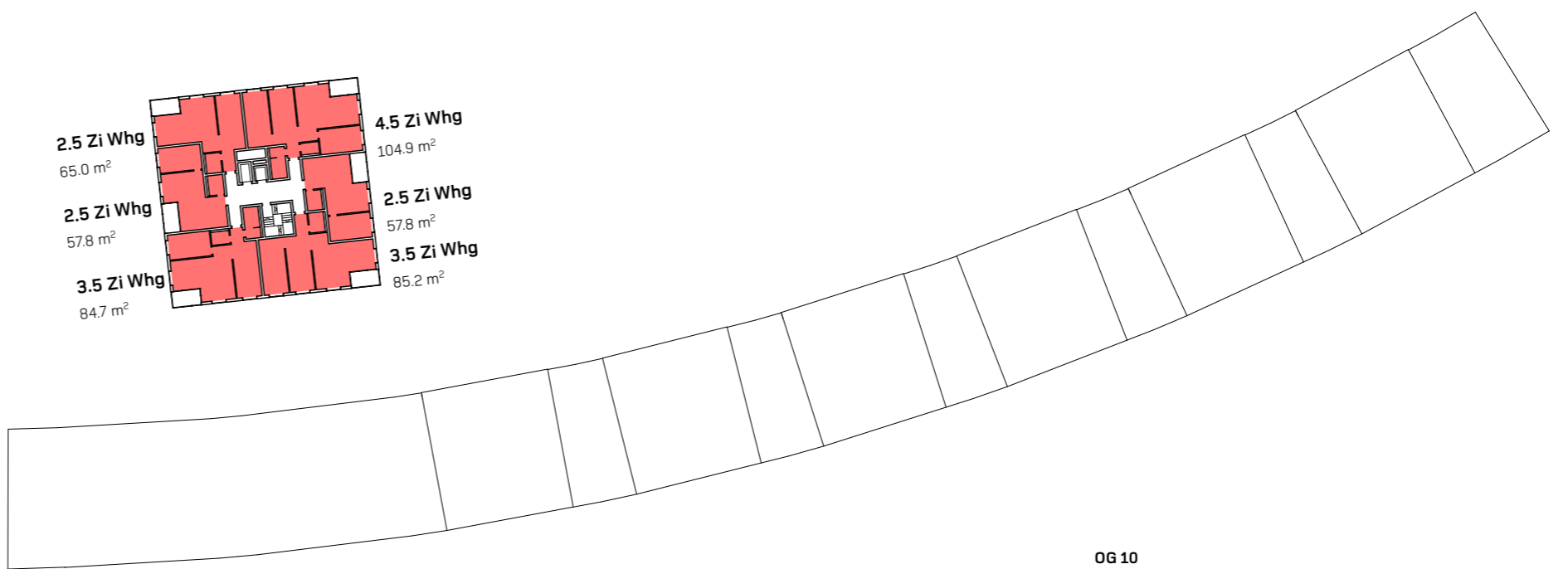
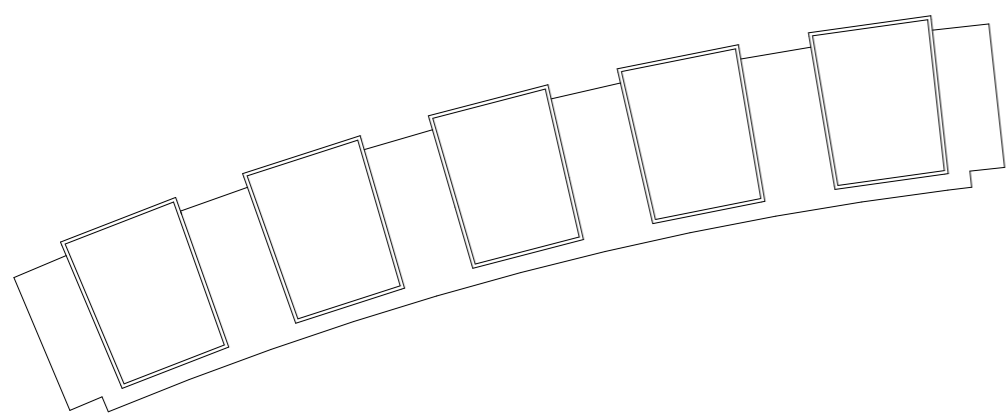
**OG 12**

| Hauptnutzfläche | Turm | 455.4                      |
|-----------------|------|----------------------------|
|                 |      | <b>455.4 m<sup>2</sup></b> |



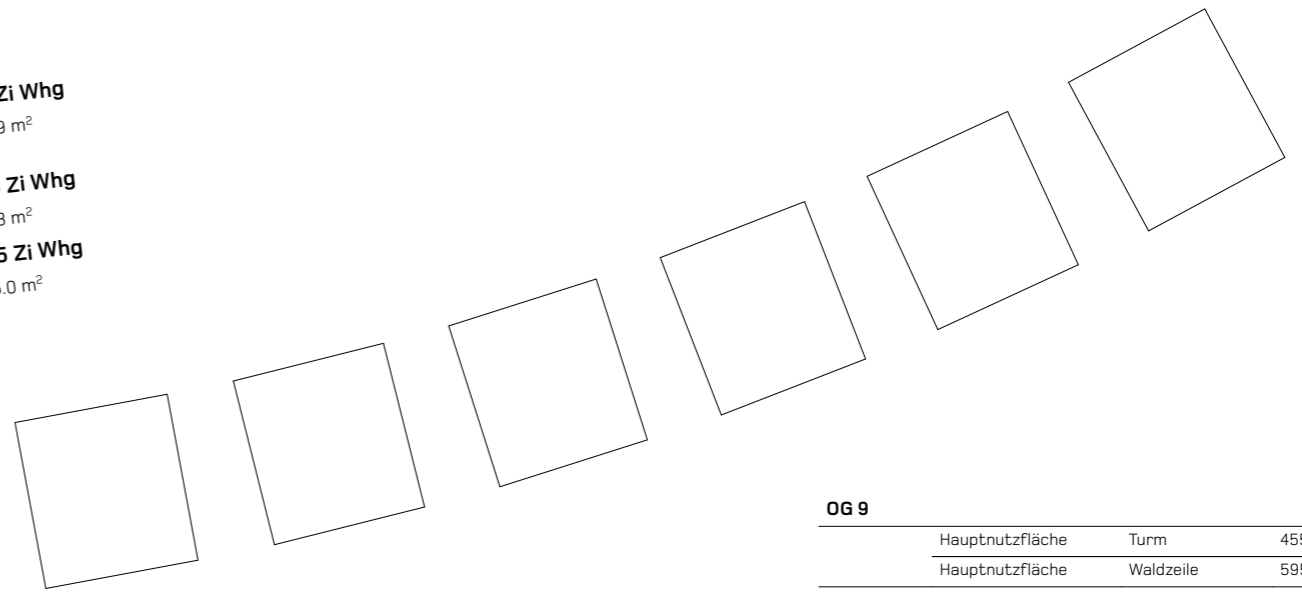
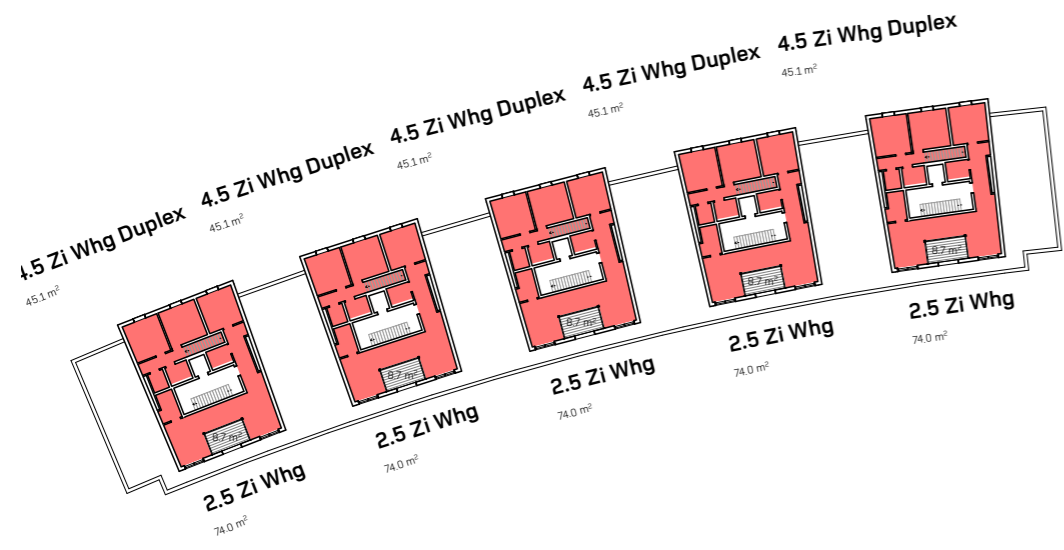
**OG 11**

| Hauptnutzfläche | Turm | 455.4                      |
|-----------------|------|----------------------------|
|                 |      | <b>455.4 m<sup>2</sup></b> |



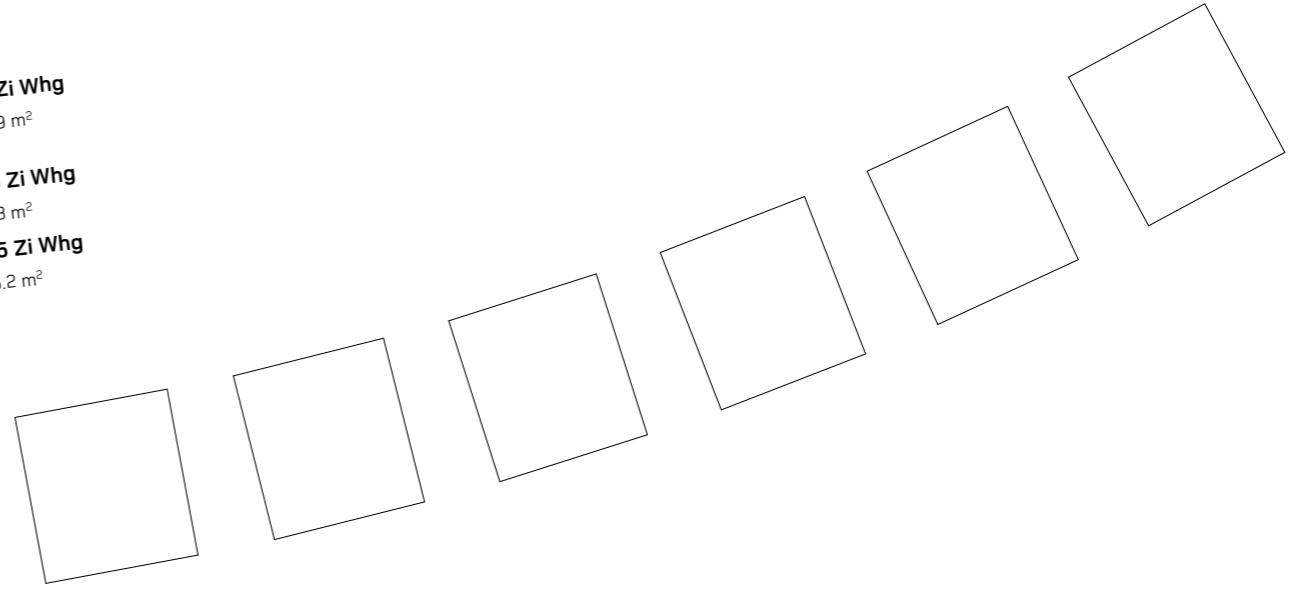
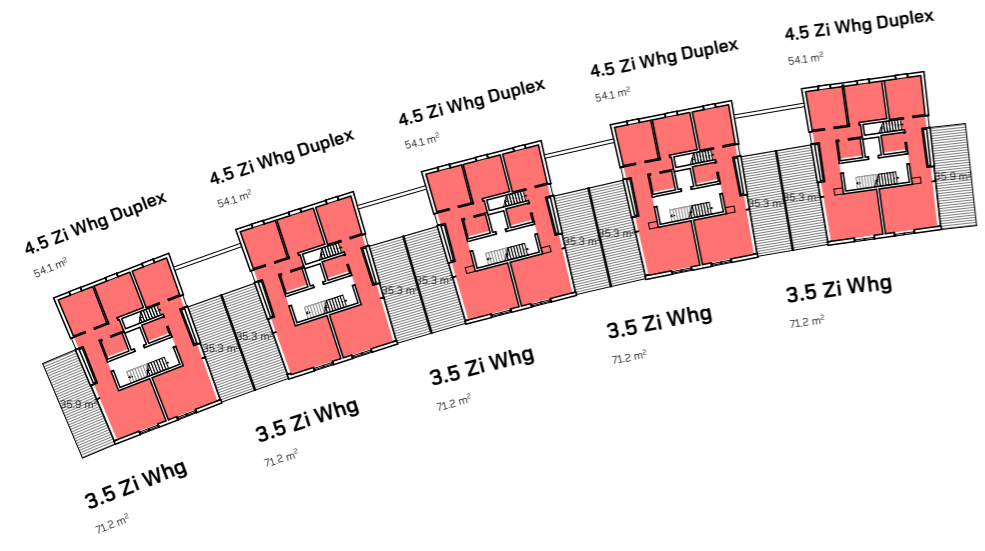
**OG 10**

| Hauptnutzfläche | Turm | 455.4                      |
|-----------------|------|----------------------------|
|                 |      | <b>455.4 m<sup>2</sup></b> |



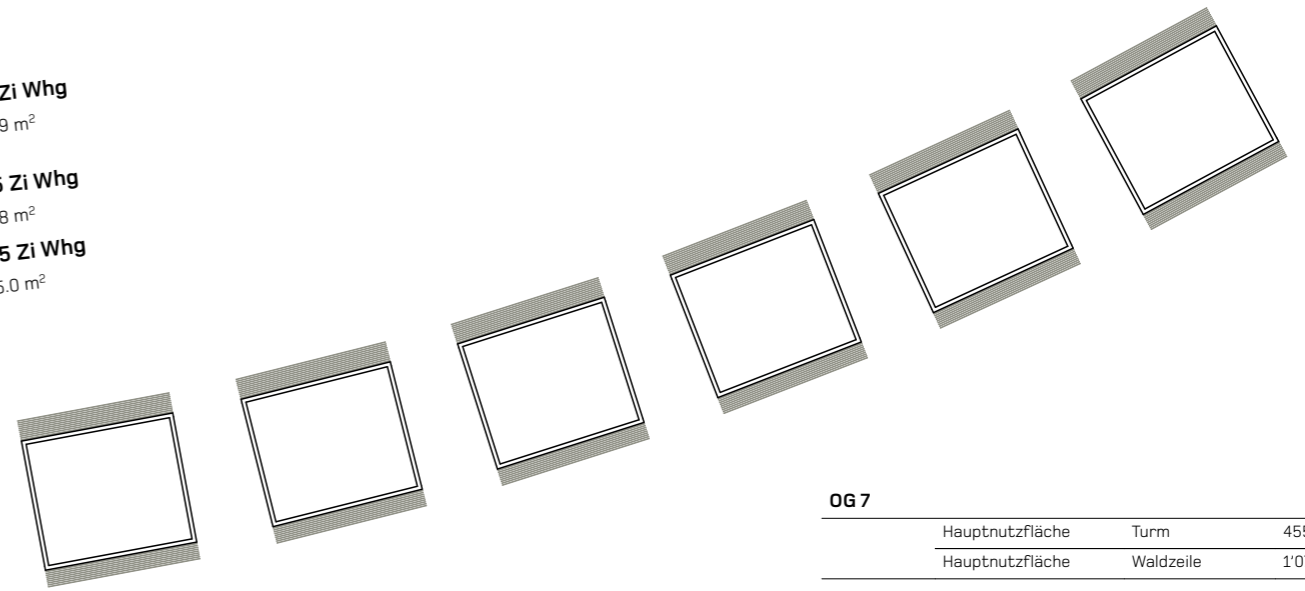
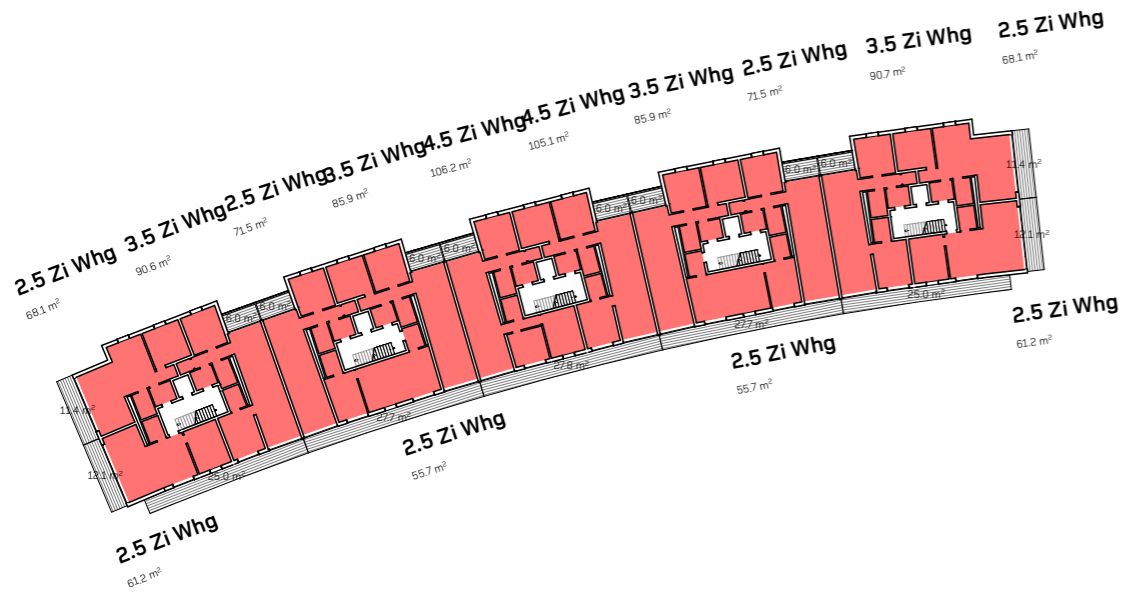
**OG 9**

|                 |           |                   |
|-----------------|-----------|-------------------|
| Hauptnutzfläche | Turm      | 455.4             |
| Hauptnutzfläche | Waldzeile | 595.5             |
|                 |           | <b>1'050.9 m²</b> |



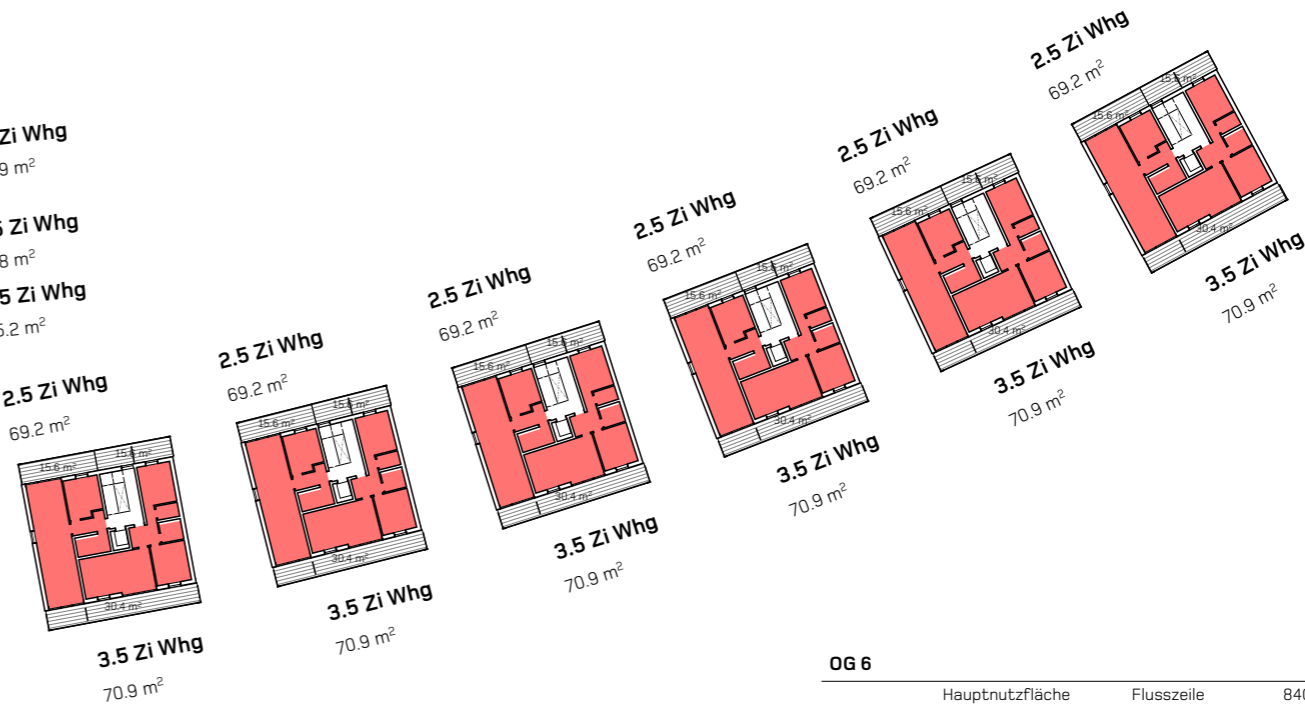
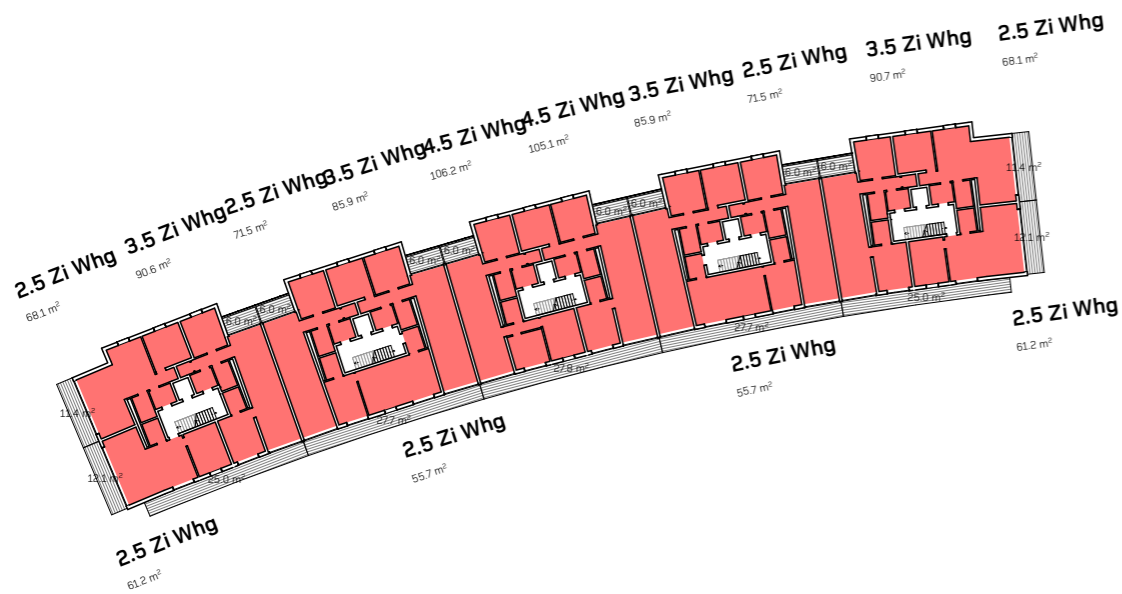
**OG 8**

|                 |           |                   |
|-----------------|-----------|-------------------|
| Hauptnutzfläche | Turm      | 455.4             |
| Hauptnutzfläche | Waldzeile | 626.5             |
|                 |           | <b>1'081.9 m²</b> |



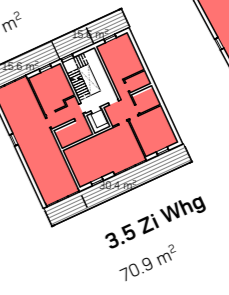
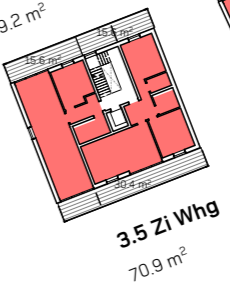
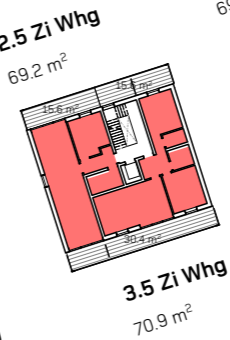
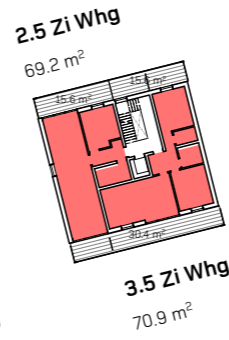
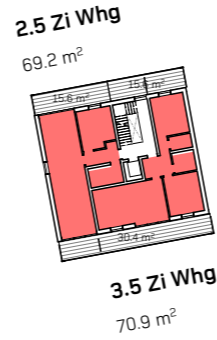
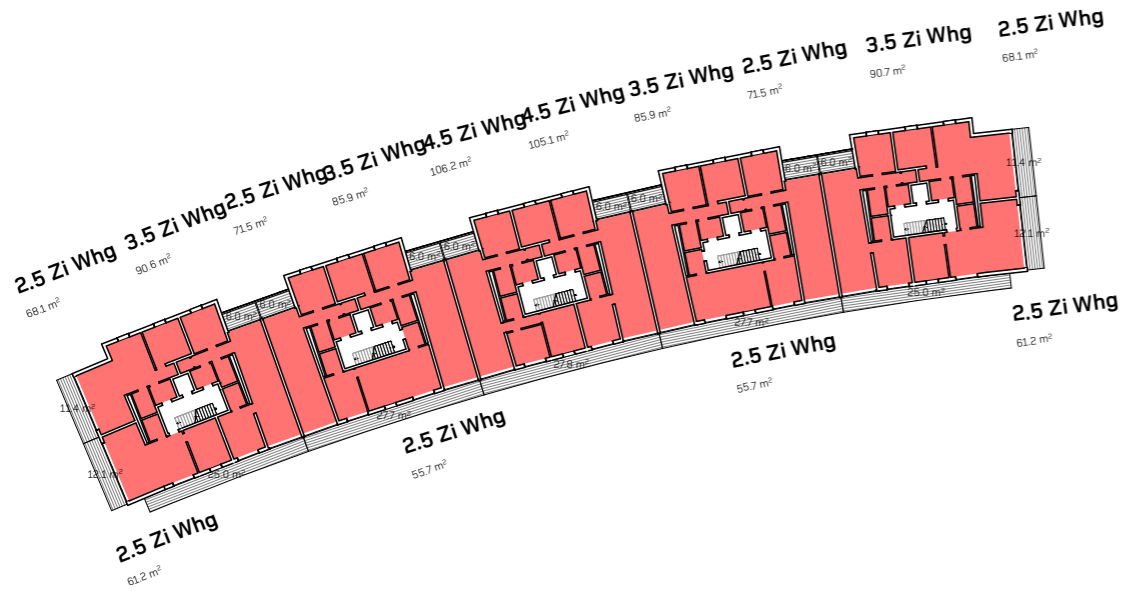
**OG 7**

|                 |           |                              |
|-----------------|-----------|------------------------------|
| Hauptnutzfläche | Turm      | 455.4                        |
| Hauptnutzfläche | Waldzeile | 1'077.4                      |
|                 |           | <b>1'532.8 m<sup>2</sup></b> |



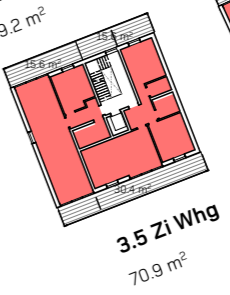
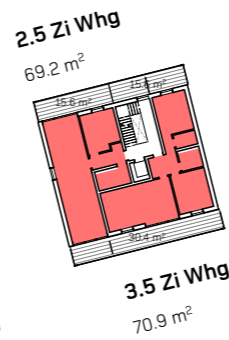
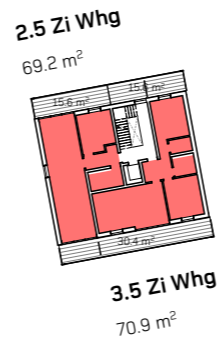
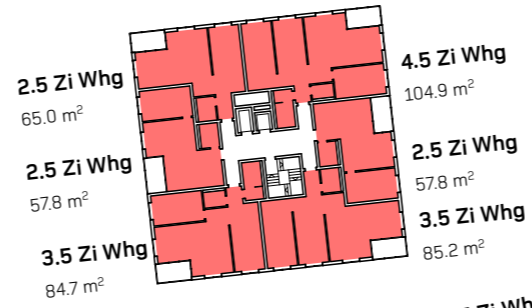
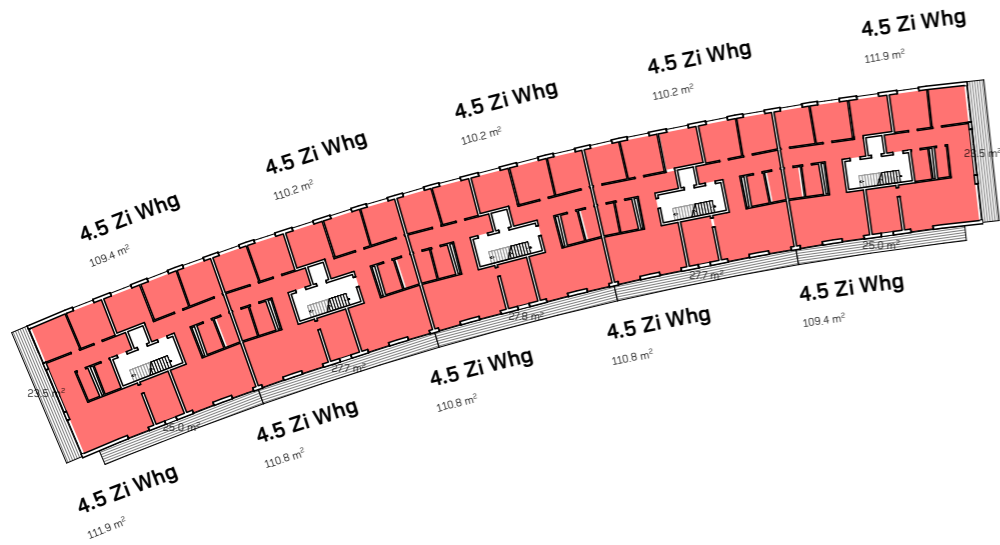
**OG 6**

|                 |            |                              |
|-----------------|------------|------------------------------|
| Hauptnutzfläche | Flusszeile | 840.6                        |
| Hauptnutzfläche | Turm       | 455.4                        |
| Hauptnutzfläche | Waldzeile  | 1'077.4                      |
|                 |            | <b>2'373.4 m<sup>2</sup></b> |



**OG 5**

|                 |            |                              |
|-----------------|------------|------------------------------|
| Hauptnutzfläche | Flusszeile | 840.6                        |
| Hauptnutzfläche | Turm       | 455.4                        |
| Hauptnutzfläche | Waldzeile  | 1'077.4                      |
|                 |            | <b>2'373.4 m<sup>2</sup></b> |



**OG 4**

|                 |            |                              |
|-----------------|------------|------------------------------|
| Hauptnutzfläche | Flusszeile | 840.6                        |
| Hauptnutzfläche | Turm       | 455.4                        |
| Hauptnutzfläche | Waldzeile  | 1'105.6                      |
|                 |            | <b>2'401.6 m<sup>2</sup></b> |



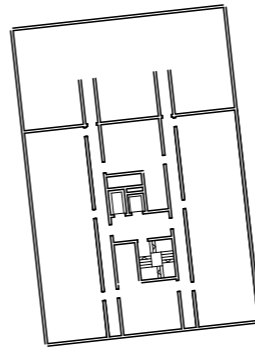




Flusszeile Velowerkstatt Lager  
92.5 m²

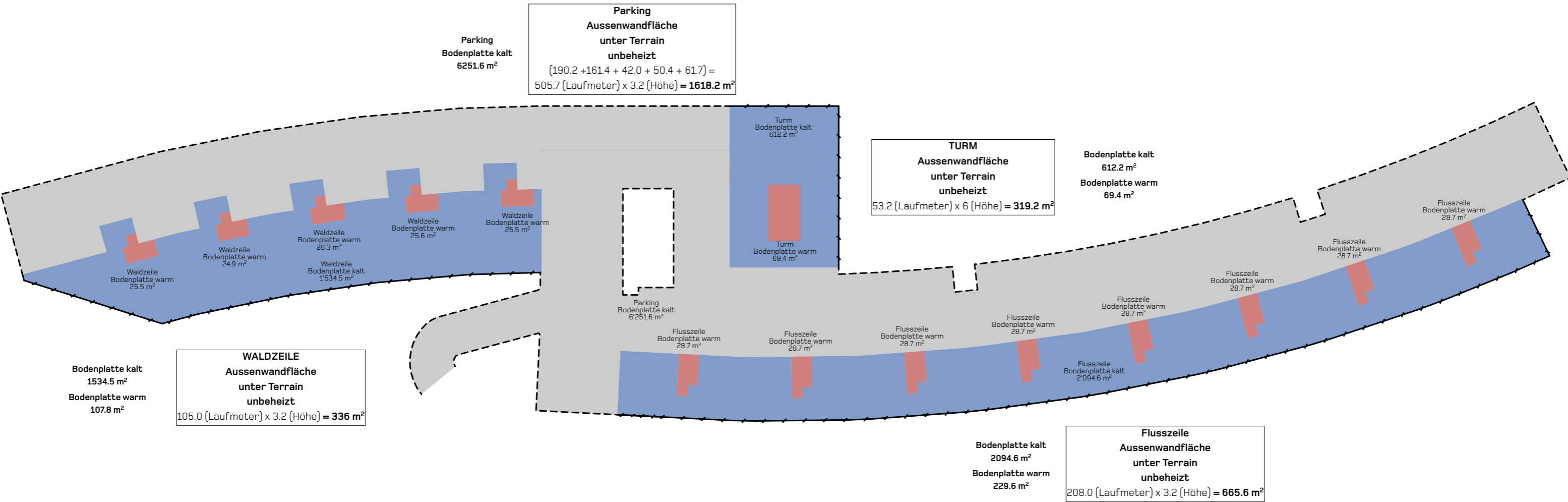
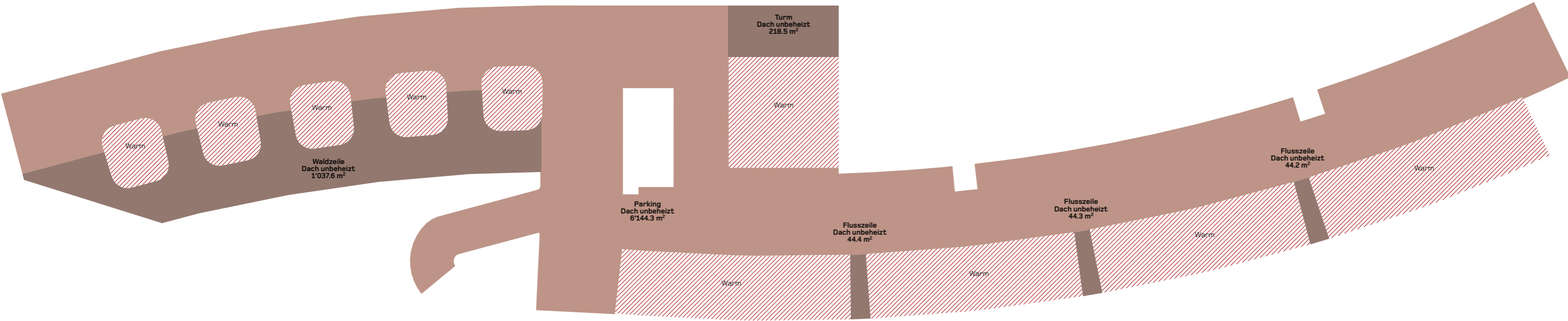
**UG 1**

|                 |            |                |
|-----------------|------------|----------------|
| Hauptnutzfläche | Flusszeile | 92.5           |
|                 |            | <b>92.5 m²</b> |



**UG 2**

Übersicht Geschossflächen für Gebäudevolumen

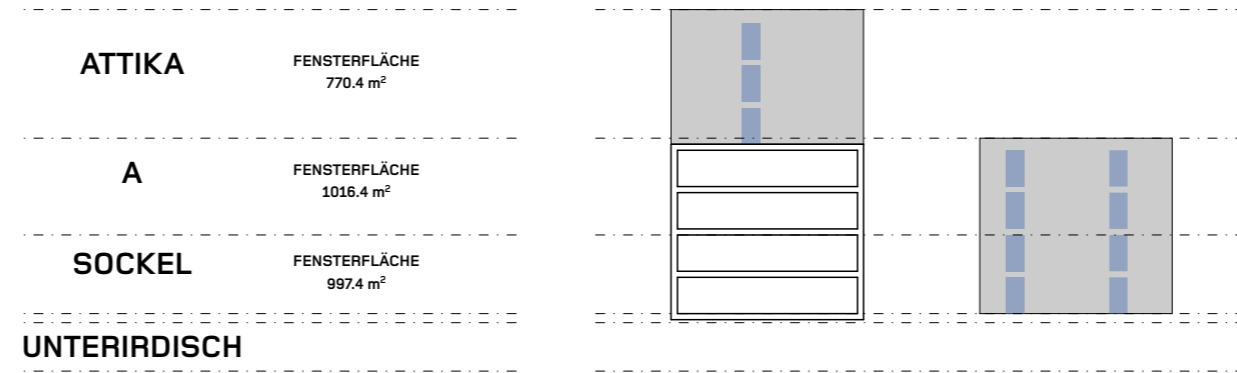


Süd-Osten + Nord-Westen

TOTAL

Übersicht Fensterflächen

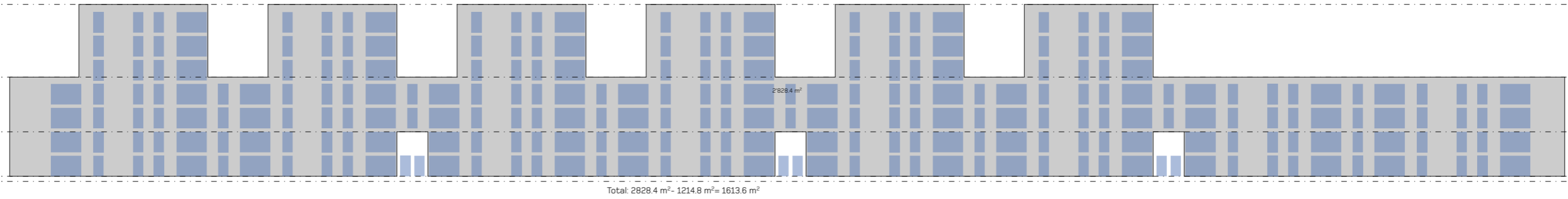
- x6 FENSTERFLÄCHE 8.7 m<sup>2</sup>
- x2 FENSTERFLÄCHE 23.2 m<sup>2</sup>
- x6 WANDFLÄCHE O.I. 104.6 m<sup>2</sup>
- x2 WANDFLÄCHE O.I. 124.4 m<sup>2</sup>



1

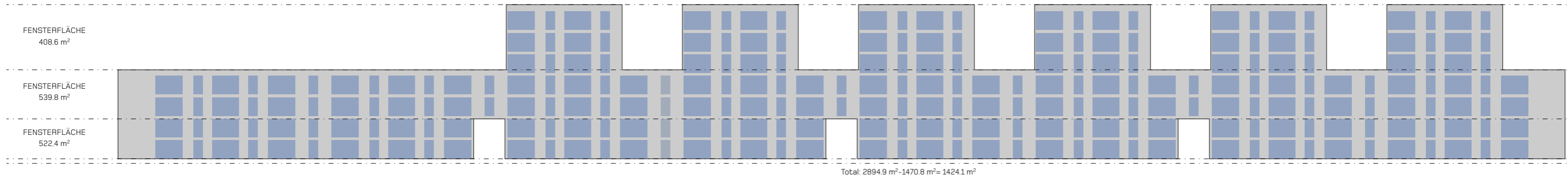
Nord-Osten

FENSTERFLÄCHE  
1214.8 m<sup>2</sup>  
  
WANDFLÄCHE O.I.  
1613.6 m<sup>2</sup>

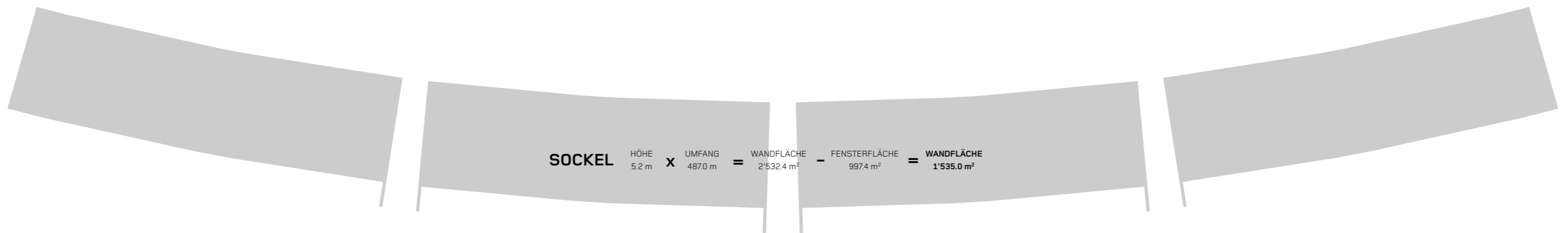
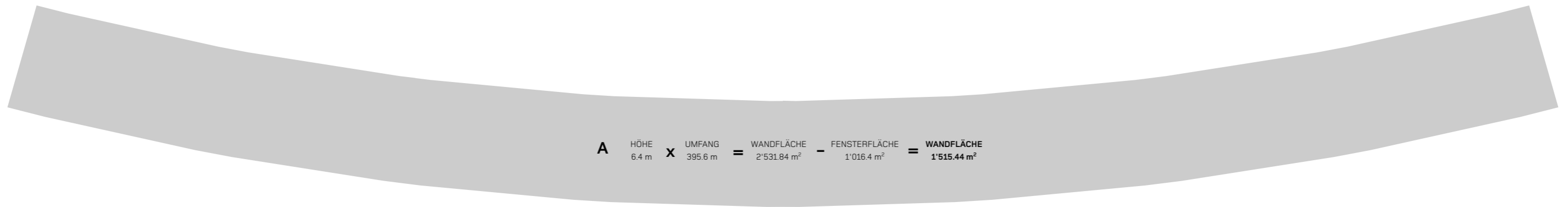
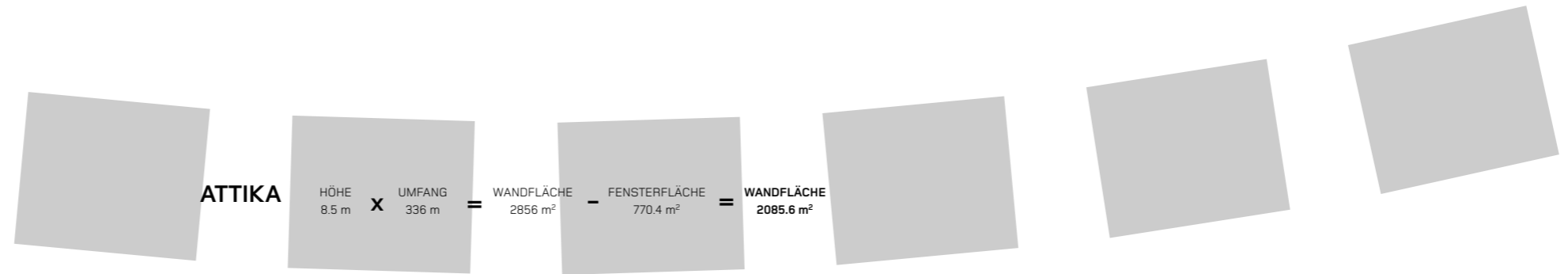


Süd-Westen

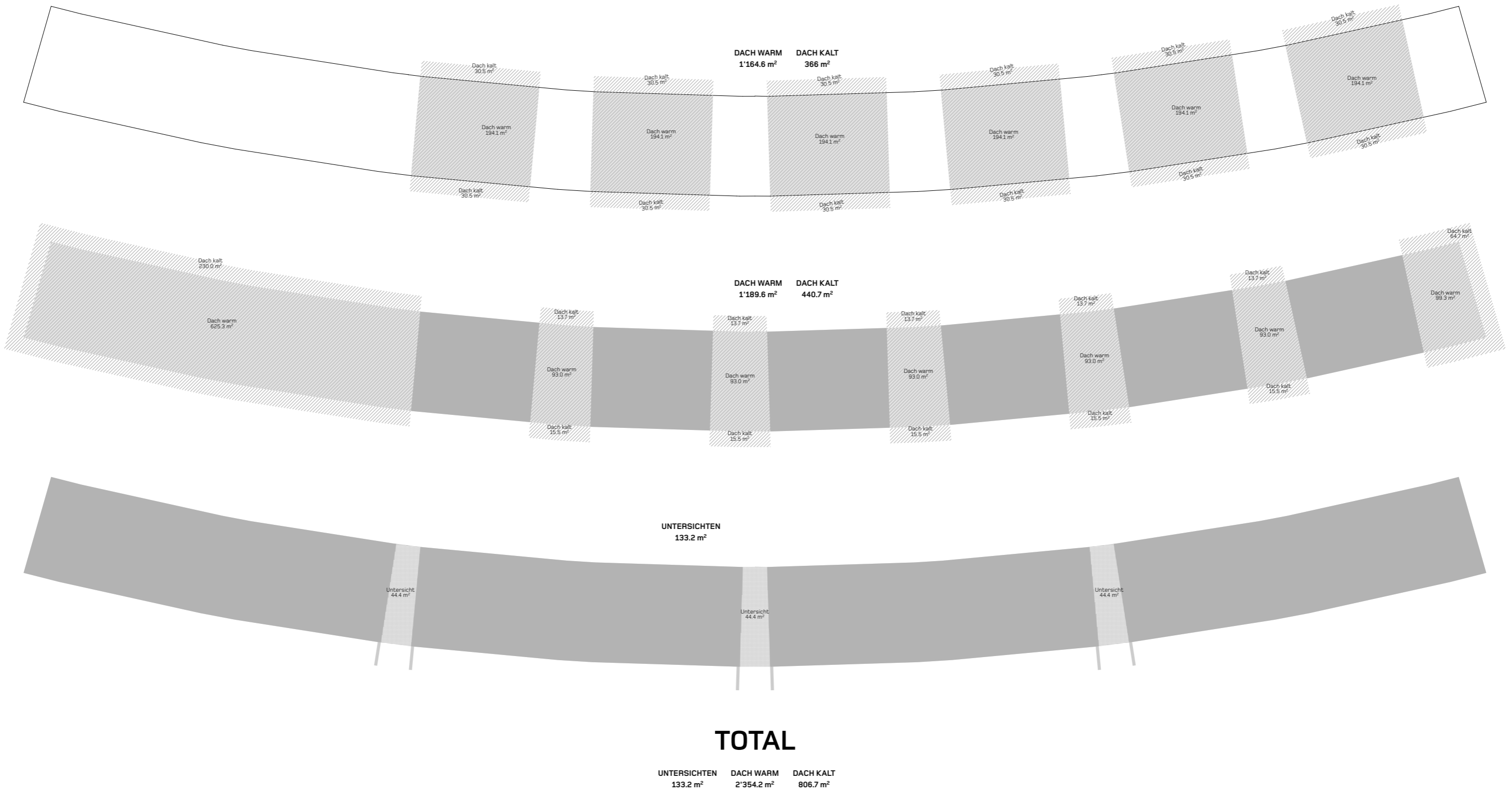
FENSTERFLÄCHE  
1470.8 m<sup>2</sup>  
  
WANDFLÄCHE O.I.  
1424.1 m<sup>2</sup>



Übersicht Geschossflächen für Gebäudevolumen



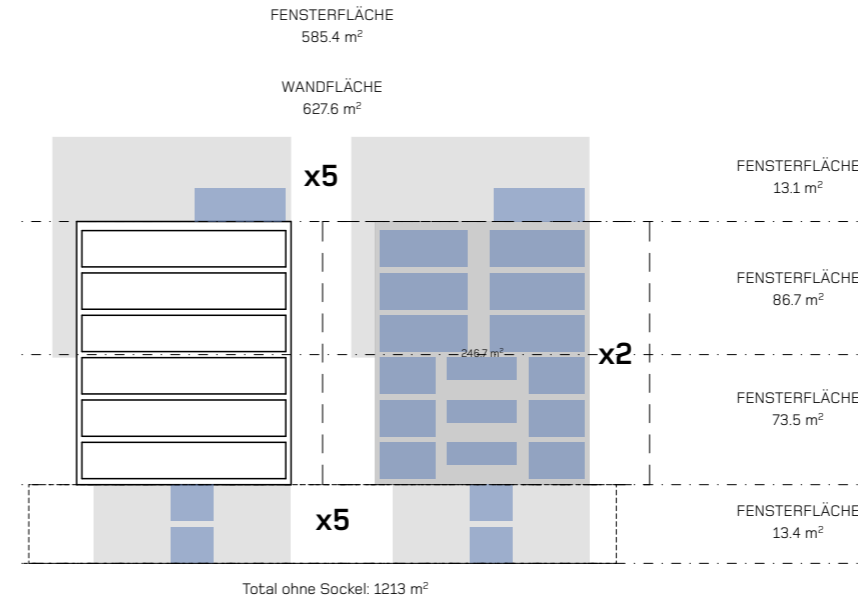
Übersicht Geschossflächen für Gebäudevolumen



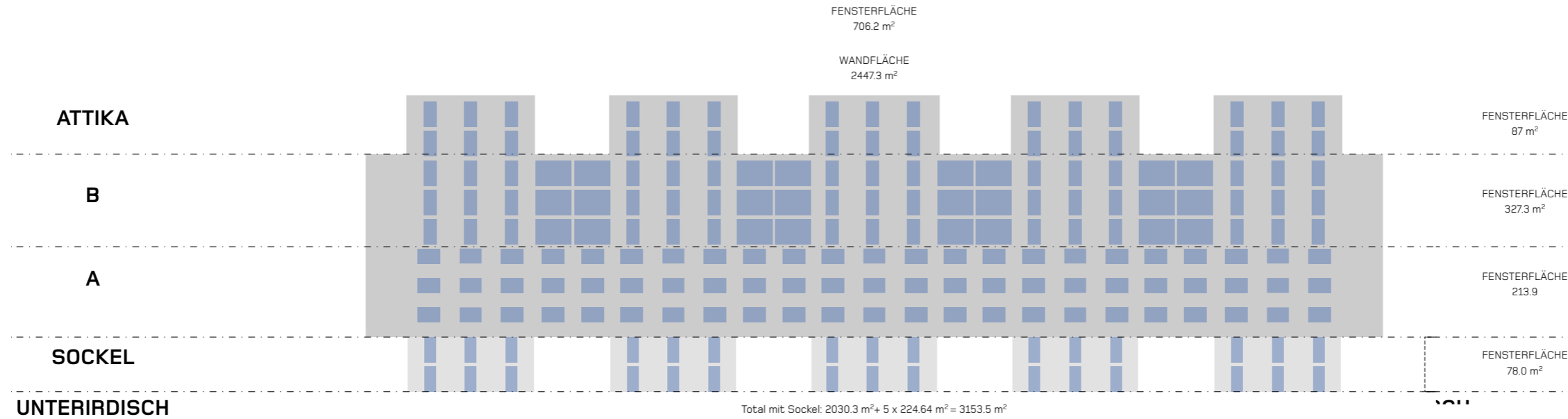
Übersicht Fensterflächen

| TOTAL                         |                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| ATTIKA                        | FENSTERFLÄCHE<br>338.0 m <sup>2</sup> |
| B                             | FENSTERFLÄCHE<br>901.8 m <sup>2</sup> |
| A                             | FENSTERFLÄCHE<br>690.0 m <sup>2</sup> |
| SOCKEL                        | FENSTERFLÄCHE<br>270.0 m <sup>2</sup> |
| <b>Σ 2199.8 m<sup>2</sup></b> |                                       |

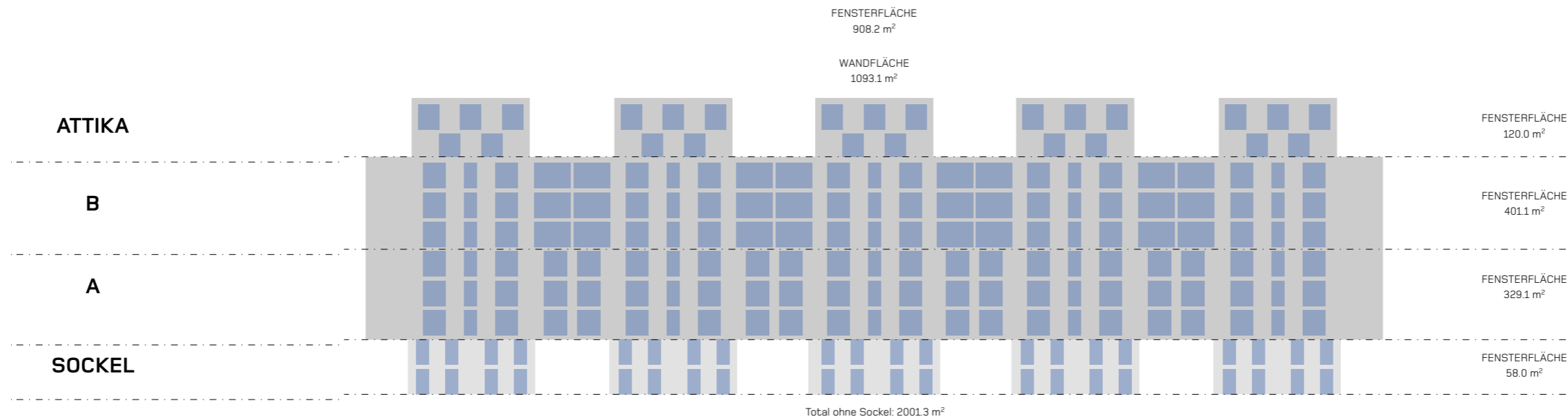
Süd-Osten + Nord-Westen



Nord-Osten



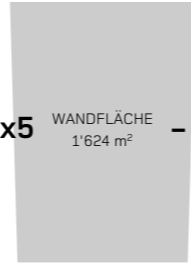
Süd-Westen



Übersicht Geschossflächen für Gebäudevolumen

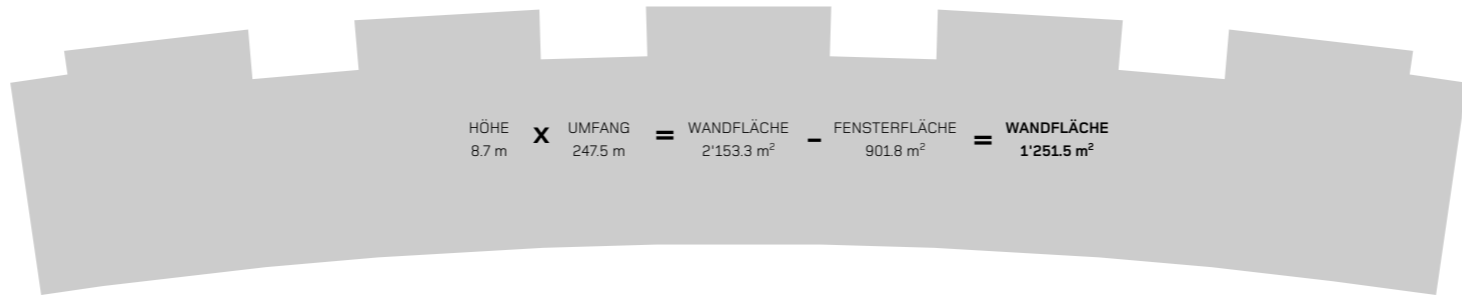
ATTIKA

$$\begin{matrix} \text{HÖHE} & \times & \text{UMFANG} & = & \text{WANDFLÄCHE} & \times 5 & \text{WANDFLÄCHE} & - & \text{FENSTERFLÄCHE} & = & \text{WANDFLÄCHE} \\ 5.6 \text{ m} & & 58.0 \text{ m} & & 324.8 \text{ m}^2 & & 1'624 \text{ m}^2 & & 338 \text{ m}^2 & & 1'286 \text{ m}^2 \end{matrix}$$



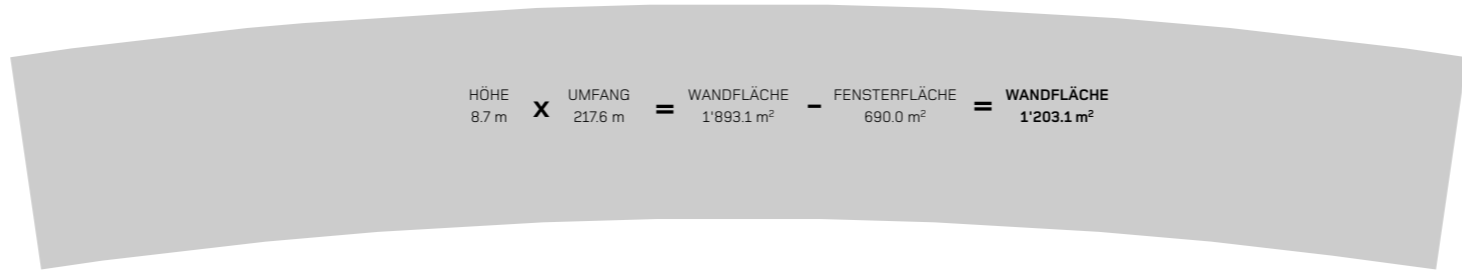
B

$$\begin{matrix} \text{HÖHE} & \times & \text{UMFANG} & = & \text{WANDFLÄCHE} & - & \text{FENSTERFLÄCHE} & = & \text{WANDFLÄCHE} \\ 8.7 \text{ m} & & 247.5 \text{ m} & & 2'153.3 \text{ m}^2 & & 901.8 \text{ m}^2 & & 1'251.5 \text{ m}^2 \end{matrix}$$



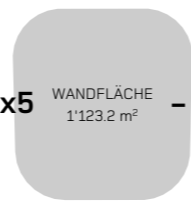
A

$$\begin{matrix} \text{HÖHE} & \times & \text{UMFANG} & = & \text{WANDFLÄCHE} & - & \text{FENSTERFLÄCHE} & = & \text{WANDFLÄCHE} \\ 8.7 \text{ m} & & 217.6 \text{ m} & & 1'893.1 \text{ m}^2 & & 690.0 \text{ m}^2 & & 1'203.1 \text{ m}^2 \end{matrix}$$



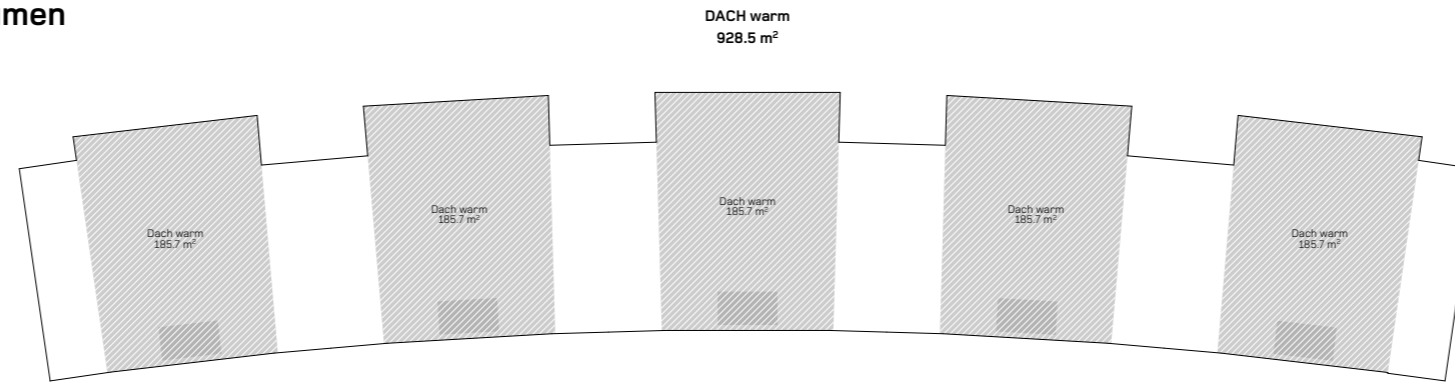
SOCKEL

$$\begin{matrix} \text{HÖHE} & \times & \text{UMFANG} & = & \text{WANDFLÄCHE} & \times 5 & \text{WANDFLÄCHE} & - & \text{FENSTERFLÄCHE} & = & \text{WANDFLÄCHE} \\ 5.2 \text{ m} & & 43.2 \text{ m} & & 224.6 \text{ m}^2 & & 1'123.2 \text{ m}^2 & & 270.0 \text{ m}^2 & & 853.2 \text{ m}^2 \end{matrix}$$

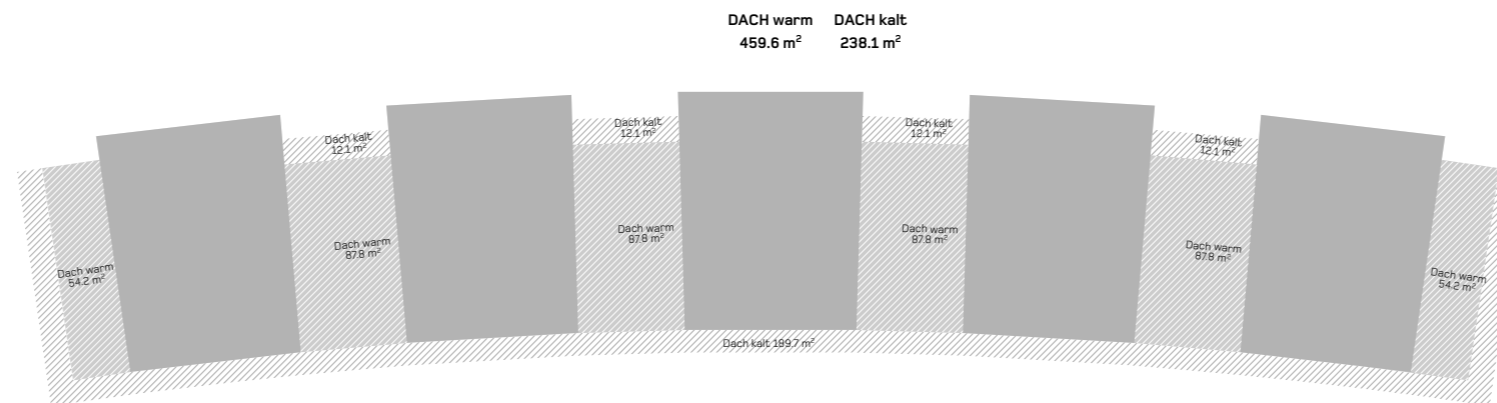


Übersicht Geschossflächen für Gebäudevolumen

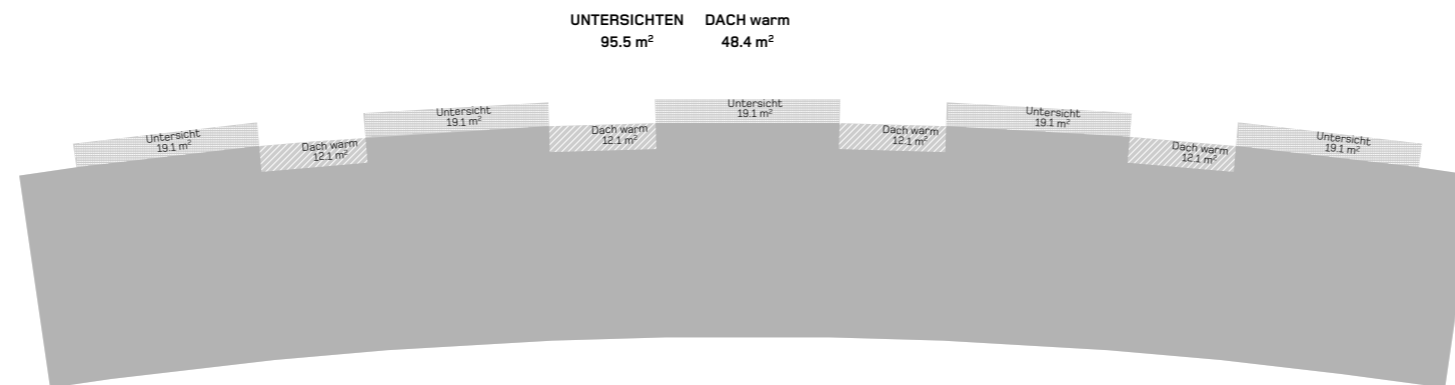
ATTIKA



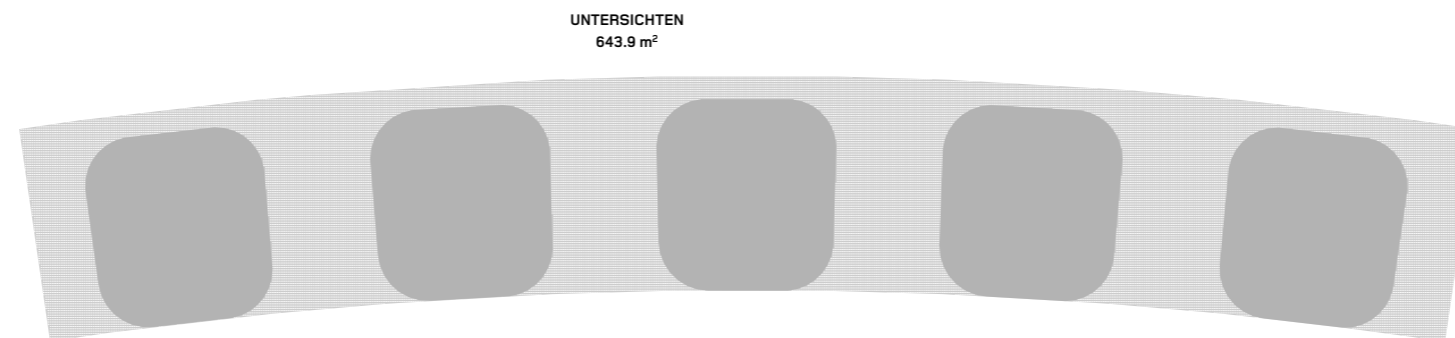
B



A



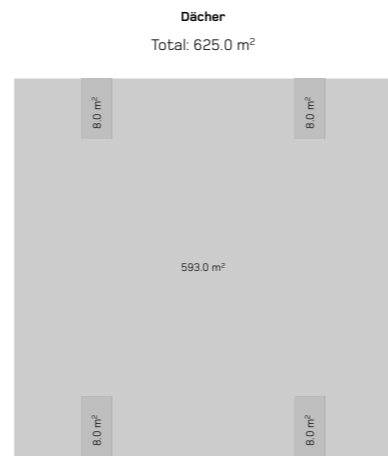
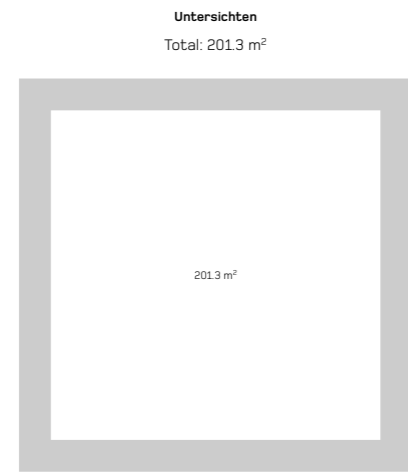
SOCKEL



TOTAL

| UNTERSICHTEN         | DACH WARM             | DACH KALT            |
|----------------------|-----------------------|----------------------|
| 739.4 m <sup>2</sup> | 1436.5 m <sup>2</sup> | 238.1 m <sup>2</sup> |

# Übersicht Geschossflächen für Gebäudevolumen

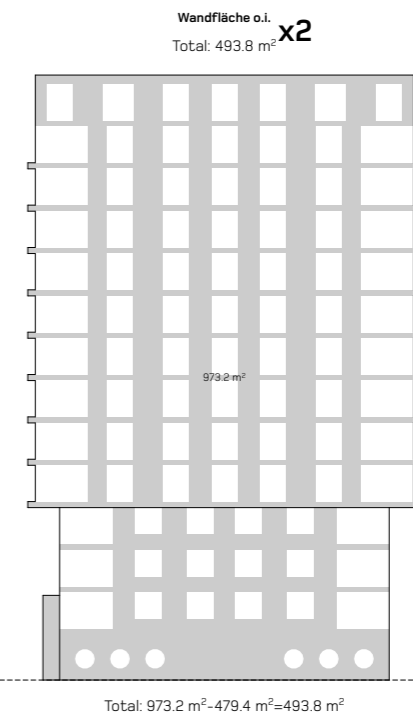
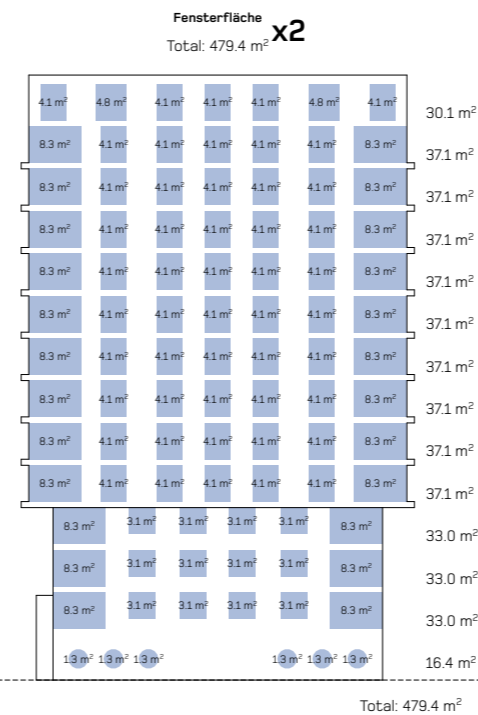
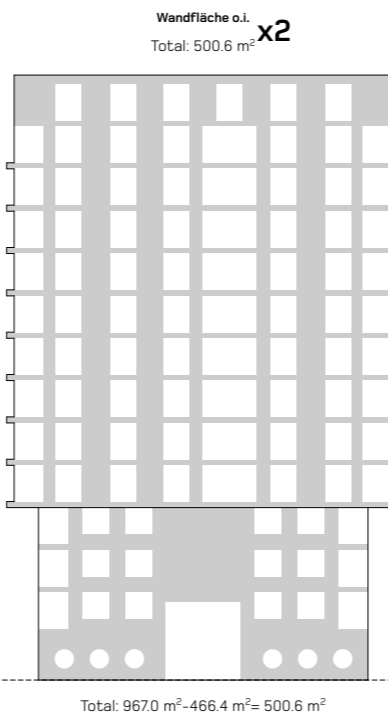
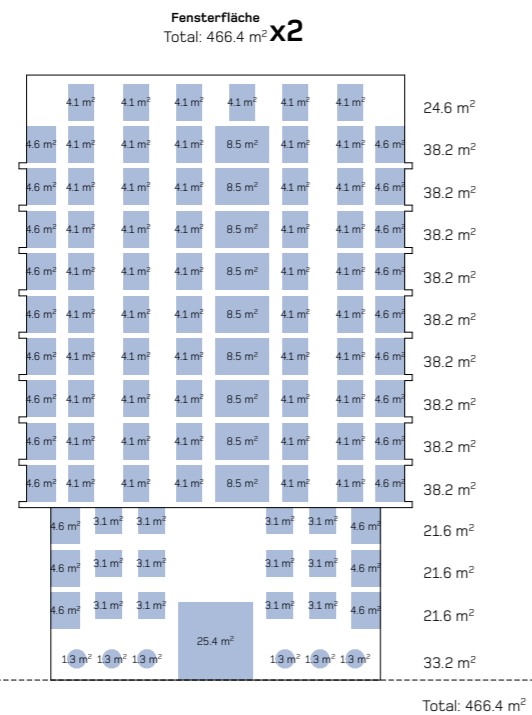


**Süd-Osten**

**Nord-Westen**

**Süd-Westen**

**Nord-Osten**



Areal Sihlmatten, Adliswil

05. Dez 2018

# Strategie Nachhaltigkeit und Energie

**EK Energiekonzepte AG**

Barbara Beckmann, [b.beckmann@energiekonzepte.ch](mailto:b.beckmann@energiekonzepte.ch)

Philipp Bruggmann, [p.bruggmann@energiekonzepte.ch](mailto:p.bruggmann@energiekonzepte.ch)

044 355 50 00

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



Energiekonzepte AG

# Nachhaltiges Areal

**Bezeichnung von grossen Überbauungen** mit hohem Anteil an Neubau unter Berücksichtigung von

- Dichte
- Mischnutzung
- induziertem Verkehr

im Sinne einer **nachhaltigen Gesellschaft**.



Neighborhood

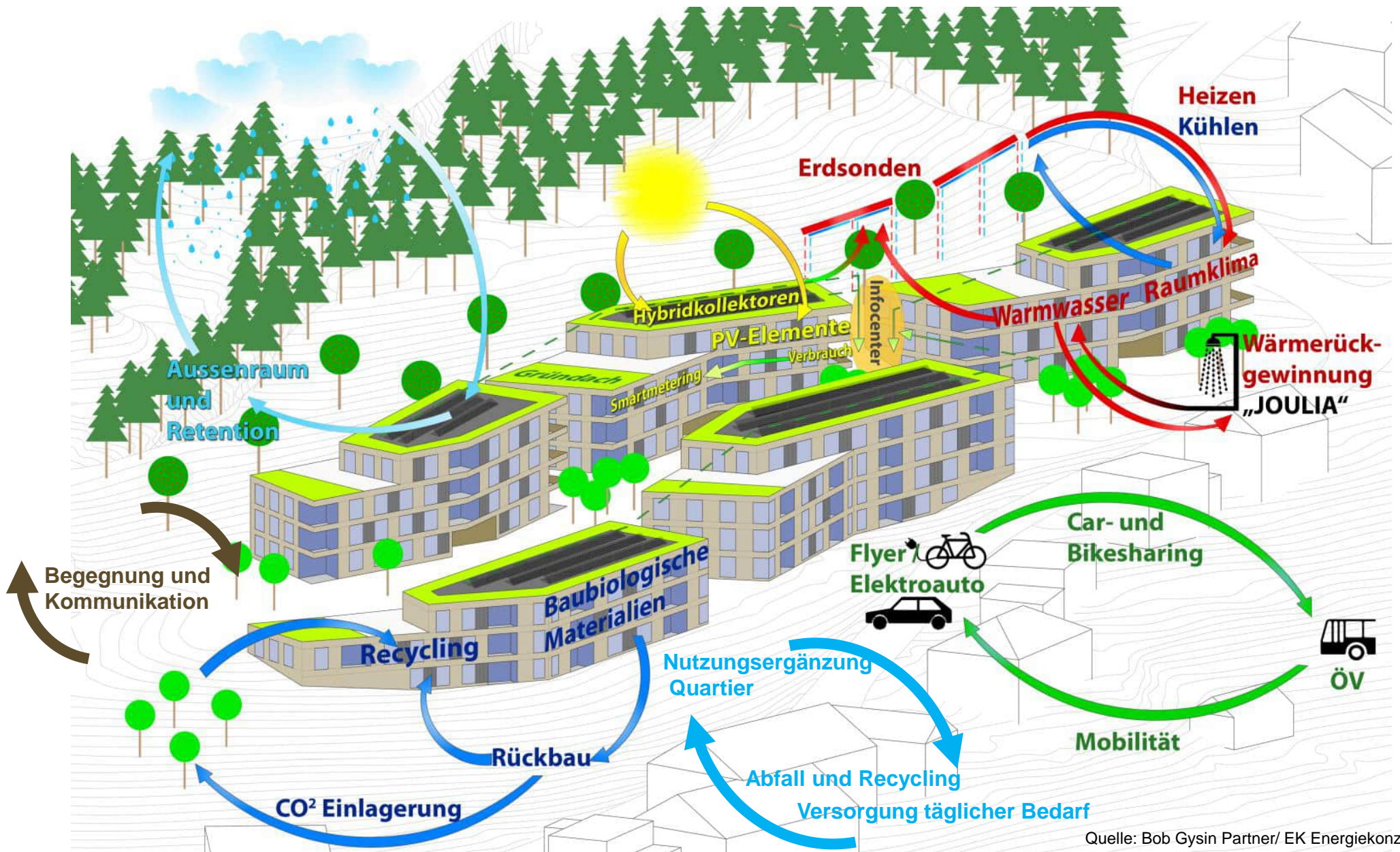


**DGNB**

Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V.

Quartier

# Was ist ein nachhaltiges Areal?



Quelle: Bob Gysin Partner/ EK Energiekonzepte AG

# Warum ein nachhaltiges Areal?

## **Areal statt Einzelgebäude**

- Qualität von Verdichtung und Nutzungsdurchmischung
- Vernetzung nutzen (Energie, Ökologie und Aussenraum, Soziales)
- Mobilitätsthemen können aufgenommen werden

## **Gesamtbilanz statt Einzelbetrachtung**

- Energie inkl. Betriebsenergie, Erstellung (Graue Energie) und Mobilität
- Ressourcenbedarf

## **Alle Phasen einbeziehen statt nur Bauphase**

- Lebenszyklusbetrachtung

Langfristige Nachhaltigkeitsstrategie – Synergien nutzen

# Themenübersicht

Beispiel 2000-Watt-Areal



## Quantitativ

Graue Energie, Energieverbrauch, Energieerzeugung, Mobilität

## Qualitativ

| Themenbereich                                  | Max.Pt.    | Thema                  | Max.Pt. | Max.Pt.                             | Max.Pt. | Max.Pt.                                    | Max.Pt. |                          |    |
|--|------------|------------------------|---------|-------------------------------------|---------|--|---------|--------------------------|----|
| 1. Managementsystem                            | 110        | 1.1 Arealträgerschaft  | 20      | 1.2 Leitbild und Pflichtenheft      | 40      | 1.3 Monitoring                             | 20      | 1.4 Kontrolle, Steuerung | 20 |
| 2. Kommunikation<br>Kooperation, Partizipation | 70         | 2.1 Partizipation      | 30      | 2.2 Nutzerinformation und -angebote | 20      | 2.3 Vorbildwirkung                         | 10      |                          |    |
| 3. Arealnutzung und Städtebau                  | 100        | 3.1 Städtebau          | 30      | 3.2 Nutzungsdiversität              | 20      | 3.3 Halböffentliche und öffentliche Räume  | 20      | 3.4 Nahversorgung        | 20 |
| 4. Ver- und Entsorgung                         | 70         | 4.1 Energie            | 40      | 4.2 Wasser                          | 10      | 4.3 Abfall und Recycling                   | 10      |                          |    |
| 5. Gebäude                                     | 90         | 5.1 Wirtschaftlichkeit | 10      | 5.2 Gebäudestrategie                | 10      | 5.3 Gebäudestandard/<br>Betrieboptimierung | 35      | 5.4 Nutzungsdichte       | 25 |
| 6. Mobilität                                   | 90         | 6.1 MIV                | 25      | 6.2 Fuss- und Veloverkehr           | 35      | 6.3 ÖV und kombinierte Mobilität           | 20      |                          |    |
| <b>Total Areal</b>                             | <b>530</b> |                        |         |                                     |         |  |         |                          |    |

# Nachhaltigkeit «Areal Sihlmatten»

Chancen und Risiken

# Nachhaltigkeit «Areal Sihlmatten Adliswil»

## Chancen

Nutzungsflexibilität

Sicherheit  
Barrierefreiheit

Identifikation,  
Partizipation

Service:  
z.B. Lieferservice

Gemeinschaftsräume

Vielfalt der  
Nutzenden

Energieproduktion  
vor Ort

Qualität Energie



Kommunikation  
Kooperation

Monitoring  
Energie, Wasser,  
Abfall, Mobilität

Versiegelungsgrad

Attraktiver  
Langsamverkehr

Aufenthaltsqualität/  
Begegnungsorte/  
Aussenraum

Lebenszyklus-  
betrachtung  
(Kosten)

Reduzierter  
MIV

Trinkwasser  
Regenwasser-  
nutzung

# Nachhaltigkeit «Areal Sihlmatten Adliswil»

## Risiken

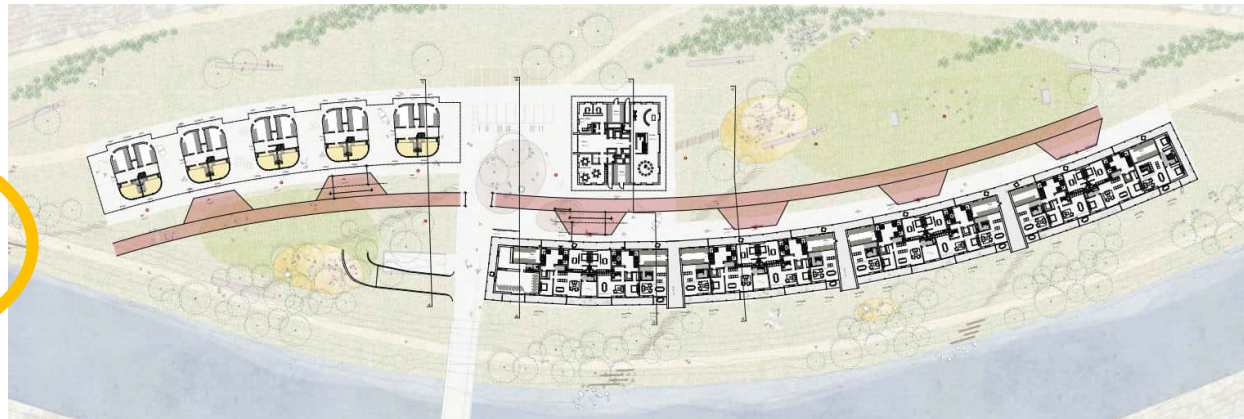
Projektauswahl,  
Gebäudestrategie

Gebäudestandard

Versorgung  
täglicher Bedarf

Abfall und  
Recycling

NH Ziele im  
Gestaltungsplan



Soziale  
Durchmischung

Halböffentliche  
Nutzungen

Versiegelungsgrad

ÖV- Anschluss

Belegungsdichte

# Nachhaltigkeit

## Chancen nutzen und Risiken minimieren

### **Projektauswahl/ Gebäudestrategie**

- Wettbewerb wurde durchgeführt
  - Bei Entscheid Berücksichtigung der Kriterien 2000-Watt-Areal?
  - Bei Entscheid Berücksichtigung eine Standards für Gebäude?
- Machbarkeit prüfen

### **Soziale Durchmischung/ Nutzungsdurchmischung**

- Anteil an preisgünstigen Wohnungen
  - Wohnungen für verschiedenen Nutzergruppen
  - Weitere Gewerbenutzungen anbieten, Ergänzung der Dienstleitungen im Umfeld
- Machbarkeit prüfen

### **Halböffentliche und öffentlich Räume**

- Erdgeschossnutzungen für Gewerbe (ca. 30%) erweitern
  - Halböffentliche Innenräume und Dachflächen/Loggien
- Machbarkeit prüfen

# Nachhaltigkeit

## Chancen nutzen und Risiken minimieren

### **Versorgung täglicher Bedarf im Umkreis von 300m**

- keine Verpflegungsmöglichkeiten
  - keine Einkaufsmöglichkeiten
  - keine Dienstleistungsangebote
- ➔ mit Serviceangeboten auf dem Areal kompensieren

### **Abfall und Recycling**

- Keine Recyclingstation fussläufig (500m)
  - Abholservice und Sammelstellen organisieren, definierter Umgang mit Biomasse
- ➔ mit Serviceangeboten auf dem Areal kompensieren

### **ÖV Anschluss**

- ÖV Güteklasse C, Agglomerationsgemeinde, Distanz zum Mobility-Standort 1.4 km, Distanz zu Detailhandelsgeschäft (20-40 Beschäftigte)
  - Haltestelle knapp ausserhalb 300m, aber Ausgestaltung attraktiv (gedeckt, mit Infos etc.)
- ➔ mit Mobilitätskonzept Lösungen aufzeigen

# Nachhaltigkeit

Chancen nutzen und Risiken minimieren

## Gebäudestandard

- Gebäudestandard pro Gebäude min. Minergie-P-Eco oder SNBS silber

→ Machbarkeit prüfen

## Belegungsdichte

- Personenfläche Wohnen max 55 m<sup>2</sup>/Person

- Belegung Ateliers optimieren

→ Optimierung prüfen

# Strategie Nachhaltigkeit

## Parameter für Gestaltungsplan

### Flächen

- Ausnutzungsziffer/ Flächenverbrauch
- Anteil Flächenversiegelung
- Freiraum- und Grünraumanteil
- Öffentliche Plätze definieren

### Nutzungen

- Nutzungsdurchmischung, Nutzungsflexibilität, Erdgeschossnutzungen
- Versorgung/ Angebote täglicher Bedarf ergänzen



### Mobilität

- ÖV Erschliessung
- Erschliessung Fussgänger und Velofahrer
- Vorgabe Anzahl Parkplätze

### Kosten

- Entscheidung zur Lebenszyklusbetrachtung

### Ressourcen

- Kompakte Gebäude
- Erneuerbare Energie vor Ort
- Wassermanagement (Trennkanalisation, Retention)
- Abfallmanagement

# Warum ein nachhaltiges Areal aus Sicht des Investors?

- **Qualitätssicherung** und definierter Standard mit phasengerechte Detaillierung und Begleitung
- **Steigerung der Attraktivität** durch die Verbindung der Funktionen (Wohnen, Mobilität, Freizeit, event. Gewerbe, Büro)
- Energiestandard mit deutlich **breiterem Fokus** als gesetzliche Standards durch Erstellung, Betrieb und Mobilität



# SIA 2040 «Areal Sihlmatten»

Abschätzung

## Energieeffizienzpfad 2040

Die Abschätzung nach SIA 2040 ist die Grundlage für eine Beurteilung nach 2000Watt-Areal und SNBS und wird für eine Machbarkeitsbetrachtung hier durchgeführt.

Zur Überprüfung der Auswirkungen eines Baus auf den Gesamtressourcenaufwand in den Bereichen

- Erstellung
- Betrieb
- induzierte Mobilität

Dieser definiert für die Gebäudekategorien Wohnen, Verwaltung, Schulen, Fach- und Lebensmittelgeschäfte sowie Restaurants Richt- und Zielwerte, die für die Erreichung des Etappenziels 2050 im Gebäudebereich auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft anzustreben sind.

SIA 2040 (2017): SIA-Effizienzpfad Energie, SIA-Merkblatt

# Abschätzung Areal Sihlmatten mit SIA 2040

## Grundlagen

- Flächenauszüge Stand September 2018 von burkhalter sumi architekten
- Rechenhilfe SIA 2040 Vorstudie/Vorprojekts
- Gebäudehüllzahl gemäss eigenen Berechnungen basierend auf Flächenauszügen:
  - T1 Turmgebäude: 0.64
  - T2 Waldzeile: 0.88
  - T3 Flusszeile: 0.98

# Abschätzung Areal Sihlmatten mit SIA 2040

## Parameter

### Zonierung

- Sämtliche Gebäude wurden als Wohnbauten eingegeben. Die gewerblichen Anteile im einstelligen Prozentbereich können vernachlässigt werden.

### Erstellung

- Mengen gemäss Flächenauszügen vom September 2018
- Aushub ohne Grundwasser
- T1 Turmgebäude: Hybridbau mit Geschossdecken in Beton (25cm) und Aussenwänden Leichtbau (Bekleidung leicht, hinterlüftet)
- T2 Waldzeile: Massivbau, Aussenwand Beton, verputzte Aussenwärmedämmung
- T3 Flusszeile: Holzbau mit Dächern als Holzelementdecken, Holzverbunddecken, Aussenwand in Holz, Bekleidung leicht, hinterlüftet

# Abschätzung Areal Sihlmatten mit SIA 2040

## Parameter

### Betrieb

- Wärmedämmstandard: Zielwert SIA 380/1 (entspricht Minergie-P)
- Wärmeerzeugung Raumheizung/Warmwasser: Luft/Wasser-Wärmepumpe für Turm, Erdsonden für Waldzeile und Flusszeile
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Effiziente Beleuchtung und Geräte
- Photovoltaik-Anlage auf Dächern\* (nur oberstes Geschoss, Modulfläche):
  - T1 Turmgebäude      53'760 kWh – 60% der Dachfläche                      = 384 m<sup>2</sup>
  - T2 Waldzeile            74'4480 kWh – 60% der Dachfläche über 9.OG = 600 m<sup>2</sup>
  - T3 Flusszeile            93'800 kWh– 60% der Dachfläche über 6.OG   = 670 m<sup>2</sup>
- Elektrizität Restbedarf:
  - T1 Turmgebäude      25% Liefervertrag (Wasserkraft zertifiziert, für 10 Jahre)
  - T2 Waldzeile            25% Liefervertrag (Wasserkraft zertifiziert, für 10 Jahre)
  - T3 Flusszeile            25% Liefervertrag (Wasserkraft zertifiziert, für 10 Jahre)

\* Kontrolle der zur Verfügung stehenden Fläche für PV notwendig

# Abschätzung Areal Sihlmatten mit SIA 2040

## Parameter

### Mobilität mit Mobilitätskonzept

|  |               |
|--|---------------|
| ▪ Gemeindetyp:   | Agglomeration |
| ▪ ÖV-Güteklasse:   | C             |
| ▪ Distanz zu Detailhandelsgeschäft<br>(20-40 Beschäftigten): | 1.3 km        |
| ▪ Distanz zu Mobility-Standort:                              | 0.1 km        |
| ▪ Naherholungsintensität:                                    | hoch          |
| ▪ Anzahl verfügbarer Parkplätze pro Haushalt:                | 0.6           |
| ▪ Personenwagen-Verfügbarkeit:                               | 0.27          |
| ▪ Besitz ÖV-Dauerabonnement:                                 | CH-Mittelwert |
| ▪ Haushaltseinkommen:  | CH-Mittelwert |

# Areal Sihlmatten mit SIA 2040

## Ergebnisse

### T1 Turmgebäude

|                      | Primärenergiebedarf                    |                                    | Treibhausgasemissionen                |                                   |
|----------------------|--|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
|                      | Richt-/Zielwerte<br>kWh/m <sup>2</sup> | Projektwerte<br>kWh/m <sup>2</sup> | Richt-/Zielwerte<br>kg/m <sup>2</sup> | Projektwerte<br>kg/m <sup>2</sup> |
| Erstellung           | 30                                     | 32                                 | 9.0                                   | 8.7                               |
| Betrieb              | 60                                     | 43                                 | 3.0                                   | 2.3                               |
| Mobilität            | 30                                     | 18                                 | 4.0                                   | 3.4                               |
| <b>Total</b>         | <b>120</b>                             | <b>94</b>                          | <b>16.0</b>                           | <b>14.4</b>                       |
| Erstellung + Betrieb | 90                                     | 75                                 | 12.0                                  | 11.0                              |

SIA 2040 eingehalten

### T2 Waldzeile

|                      | Primärenergiebedarf                    |                                    | Treibhausgasemissionen                |                                   |
|----------------------|--|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
|                      | Richt-/Zielwerte<br>kWh/m <sup>2</sup> | Projektwerte<br>kWh/m <sup>2</sup> | Richt-/Zielwerte<br>kg/m <sup>2</sup> | Projektwerte<br>kg/m <sup>2</sup> |
| Erstellung           | 30                                     | 36                                 | 9.0                                   | 10.1                              |
| Betrieb              | 60                                     | 43                                 | 3.0                                   | 2.3                               |
| Mobilität            | 30                                     | 18                                 | 4.0                                   | 3.4                               |
| <b>Total</b>         | <b>120</b>                             | <b>94</b>                          | <b>16.0</b>                           | <b>15.7</b>                       |
| Erstellung + Betrieb | 90                                     | 76                                 | 12.0                                  | 12.3                              |

SIA 2040 nicht eingehalten

### T3 Flusszeile

|                      | Primärenergiebedarf                    |                                    | Treibhausgasemissionen                |                                   |
|----------------------|--|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
|                      | Richt-/Zielwerte<br>kWh/m <sup>2</sup> | Projektwerte<br>kWh/m <sup>2</sup> | Richt-/Zielwerte<br>kg/m <sup>2</sup> | Projektwerte<br>kg/m <sup>2</sup> |
| Erstellung           | 30                                     | 38                                 | 9.0                                   | 9.9                               |
| Betrieb              | 60                                     | 43                                 | 3.0                                   | 2.3                               |
| Mobilität            | 30                                     | 18                                 | 4.0                                   | 3.4                               |
| <b>Total</b>         | <b>120</b>                             | <b>95</b>                          | <b>16.0</b>                           | <b>15.5</b>                       |
| Erstellung + Betrieb | 90                                     | 77                                 | 12.0                                  | 12.1                              |

SIA 2040 nicht eingehalten

# Abschätzung Areal Sihlmatten mit SIA 2040

## Ergebnisse

Zwei der drei Teilprojekte können die Zielwerte der Zusatzbedingungen gemäss SIA Effizienzpfad Energie für den Primärenergiebedarf und die Treibhausgasemissionen nicht einhalten (siehe Grafiken). Bei Waldzeile und Flusszeile besteht noch Optimierungsbedarf bei den Treibhausgasemissionen.

# Abschätzung Areal Sihlmatten mit SIA 2040

## Optimierungspotential Erstellung

Der grösste Einflussfaktor auf die Projektwerte für die Erstellung ist die Gebäudehüllzahl. Diese berechnet sich als Quotient aus gedämmter Gebäudehülle  $A_{th}$  geteilt durch die Energiebezugsfläche EBF.

Die Gebäudehüllzahl ist bei den Teilprojekten gut bis sehr gut, da die Bauten sehr gross sind und die Zerklüftungen gering.

### Optimierungsmöglichkeit:

- Holz- oder Holzhybridbauweise anstelle von Massivbau (Waldzeile)
- Fassadenintegrierte PV-Anlage

# Abschätzung Areal Sihlmatten mit SIA 2040

## Optimierungspotential Betrieb

Auch beim Betrieb hat die Gebäudehüllzahl einen grossen Einfluss auf die Projektwerte (siehe Erstellung). Mit dem gewählten Energiekonzept (Luft-Wärmepumpe und Erdsonden) wird auf ein System gesetzt, das weitgehend auf erneuerbaren Ressourcen basiert. Das Optimierungspotenzial ist entsprechend eingeschränkt.

Ein weiteres Optimierungspotenzial liegt in der Vergrösserung der Photovoltaikanlage. Die Dachflächen sind mit einer Belegung von ca. 60% bereits stark ausgenutzt (keine weiteren Aufbauten möglich). Für eine zusätzlich Vergrösserung müssten die Fassaden solaraktiv gestaltet werden.

Würde anstelle der Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eine einfache Abluftanlage ohne WRG gewählt, könnten die Projektwerte verbessert werden. Ob dies eine Option wäre, ist zu prüfen.

In der Waldzeile und der Flusszeile sind zum Erreichen der Zielwerte Stromlieferverträge notwendig. Erlaubt sind 50% des Allgemeinstromes (ca. 25% des Gesamtstrombedarfs). Diese können bei einer Vergrösserung der Photovoltaikanlagen entfallen oder verringert werden.

### Optimierungsmöglichkeit:

- Photovoltaik-Anlage fassadenintegriert
- Abluftanlage ohne WRG (keine Minergie Zertifizierung möglich)

# Abschätzung Areal Sihlmatten mit SIA 2040

## Optimierungspotential Mobilität

Die Projektwerte für die Mobilität werden weitgehend durch die Lage bestimmt. Durch das angedachte Mobilitätskonzept hat bereits eine starke Reduktion der Parkplätze stattgefunden. Eine weitere Optimierung ist schwierig.

### Optimierungsmöglichkeit:

- keine

# Mögliche Label «Areal Sihlmatten»

## Label im Themenvergleich

|                                | Energieeffizienz | Green Building | Nachhaltiges Bauen | Nachhaltiges Bauen | Nachhaltiges Bauen |
|--------------------------------|------------------|----------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                | Minergie-P       | Minergie-P-Eco | SNBS               | 2000-Watt-Areal    | SGNI/DGNB          |
| Prozesse & QS                  | ●                | ●              | ●                  | ●                  | ●                  |
| Raum & Mobilität               |                  |                | ●                  | ●                  | ●                  |
| Gebäudekonzept & Langlebigkeit |                  | ●              | ●                  | ●                  | ●                  |
| Energie & Klima                | ●                | ●              | ●                  | ●                  | ●                  |
| Baumaterialien & Umwelt        |                  | ●              | ●                  | ●                  | ●                  |
| Wohlbefinden & Gesundheit      | ●                | ●              | ●                  | ●                  | ●                  |
| Mensch & Gesellschaft          |                  |                | ●                  | ●                  | ●                  |
| Ökonomie & Lebenszyklus        |                  | ●              | ●                  | ●                  | ●                  |

# Nachhaltigkeit

## Label Vergleich

### **2000-Watt-Areal**

- Arealbewertung, Gebäudebewertung separat erforderlich
- Grundlage für quantitativen Teil (Primärenergie ne und Treibhausgasemissionen) ist SIA 2040
- Quantitative Bewertung: mit Rechenhilfe muss erreicht werden,
- Qualitative Bewertung: alle Themen müssen mindesten 50% erreichen

### Einschätzung Areal Sihlmatten:

Quantitativer Nachweis: SIA 2040 ist knapp nicht erreicht, Optimierungen notwendig

Qualitativer Nachweis: nur mit weiteren Optimierungen möglich

Anstelle einer vollständigen Zertifizierung, besteht eventuell die Möglichkeit nur die Zusatzanforderungen (Erstellung und Betrieb) einzuhalten in Kombination mit einem Mobilitätskonzept.

# Nachhaltigkeit

## Label Vergleich

### **Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS**

- sowohl Areal, als auch Gebäude bewertbar
- Grundlage für Primärenergie ne und Treibhausgasemissionen ist SIA 2040
- Alle Indikatoren müssen Mindestnote 4 erreichen

### Einschätzung Areal Sihlmatten:

Mindestanforderungen Primärenergie ne und Treibhausgasemissionen für T1 Turmgebäude erreichbar, für T2 Waldzeile und T3 Flusszeile

Optimierungen in Erstellung notwendig

weiteren Indikatoren müssen separat geprüft werden

# Nachhaltigkeit

## Label Vergleich

### **Minergie P/A/Eco**

- Gebäudebewertung
- Lüftungsanlage zwingend
- Keine Bewertung der Mobilität
- Grenzwerte Graue Energie (Primärenergie nicht erneuerbar) weniger streng als im SIA 2040

### Einschätzung Areal Sihlmatten:

Minergie P / A: muss separat geprüft werden

Minergie Eco: wahrscheinlich möglich

# Energiekonzept «Areal Sihlmatten»

# Energiekonzept

## Energiepotenziale

| Energiequellen                                 | Potenzial   | Investitionskosten | Betriebskosten         | Bemerkung  |
|--|-------------|--------------------|------------------------|--|
| Fernwärme KVA                                  | -           | gering             | hoch                   | nicht vorhanden, zu weit entfernt  |
| ARA-Abwärme <sup>1</sup>                       | gering      | hoch               | mittel                 | Versorgung nicht in Absicht, zu weit entfernt  |
| <b>Abwasserwärme (am Standort)</b>             | <b>hoch</b> | <b>hoch</b>        | <b>gering</b>          | <b>gute Gleichzeitigkeit, als Ergänzung zu primärem Wärmeerzeuger</b>  |
| Seewassernutzung                               | -           | -                  | -                      | zu weit entfernt   |
| Flusswassernutzung Sihl                        | mittel      | hoch               | mittel                 | tiefe Quelltemperatur, Eingriff in sensibles Ökosystem   |
| Grundwassernutzung                             | hoch        | hoch               | gering                 | mittlere Grundwassermächtigkeit, gemäss Baugrunduntersuchung wird die benötigte Grundwassermenge nicht erreicht <sup>2</sup> . |
| <b>Erdsonden</b>                               | <b>hoch</b> | <b>hoch</b>        | <b>gering</b>          | <b>nur auf Teilfläche zulässig</b>   |
| <b>Aussenluft</b>                              | <b>hoch</b> | <b>mittel</b>      | <b>mittel</b>          | <b>gut geeignet für niedriges Temperaturniveau</b>   |
| Holz*  | gering      | mittel             | mittel                 | hohes Temperaturniveau, als erneuerbare Alternative zur Luft-Wasser Wärmepumpe gut geeignet                                    |
| Erdgas   | gering      | gering             | hoch                   | nicht erneuerbar   |
| Biogas   | mittel      | gering             | sehr hoch              | kostenintensiv   |
| <b>Sonne (Solarthermie &amp; Photovoltaik)</b> | <b>hoch</b> | <b>hoch</b>        | <b>gering (Ertrag)</b> | <b>gute Einstrahlungsverhältnisse (Horizont beachten)</b>  |

<sup>1</sup> Quelle: Energieplan Adliswil, PLANAR, 20.10.2015

<sup>2</sup> Quelle: Jäckli Geologie Mail 18.06.2019 (Auszug im Anhang)

# Energiekonzept

## Bedarfsabschätzung



### Bedarfs- und Produktionsabschätzung

|  |        |                |
|--|--------|----------------|
| Energiebezugsfläche                            | 32'888 | m <sup>2</sup> |
| Heizwärme <sup>1</sup>                         | 414    | MWh/a          |
| Heizleistung inkl. WW <sup>2</sup>             | 380    | kW             |
| Brauchwarmwasser <sup>3</sup>                  | 900    | MWh/a          |
| Elektrizität <sup>4</sup>                      | 559    | MWh/a          |
| Photovoltaik (3'120 m <sup>2</sup> Dachfläche) | 337    | MWh/a          |

- 1: Minergie-P Standard, SIA 2040 Abschätzung
- 2: Volllaststunden Heizung 1600 h
- 3: spez. Brauchwarmwasserbedarf 35 l/(d Person)
- 4: SIA 2024 Nutzung MFH

# Energiekonzept

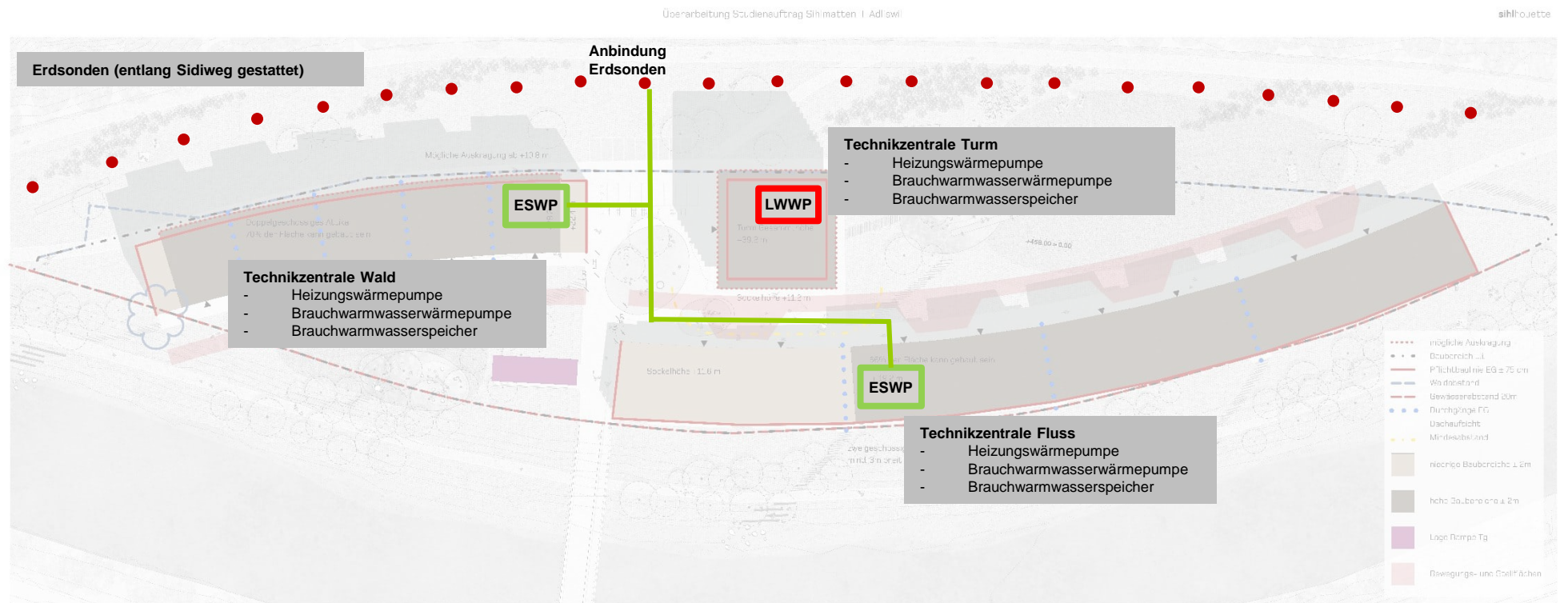
## Systemaufbauten bei Luft-Wasserwärmepumpe / Erdsondenwärmepumpe

- Nahwärmeverbund (Niedertemperatur)
  - + zentrale Wärmeerzeugung für Niedertemperaturversorgung
  - + nur Warmwasseraufbereitung in Gebäuden
  - Verteilverluste des Energieverbundes
  - Positionierung auf dem Boden ist schalltechnisch problematisch
  
- Nahwärmeverbund (Hochtemperatur)
  - + einfache Anlagentechnik in Gebäuden
  - hohe Verteilverluste
  - hohe Vorlauftemperatur für Wärmepumpe unvorteilhaft
  - Positionierung auf dem Boden ist schalltechnisch problematisch
  
- dezentrale Energieversorgung
  - + optimale Positionierung auf dem Dach (LWWP) bzw. Keller (ESWP)
  - + kurze Verbindungsleitungen
  - Dachfläche kann nicht für Photovoltaik verwendet werden (LWWP)

# Energiekonzept

## Systemvorschlag

- Turm: Luft-Wasser Wärmepumpe auf Dach
- Wald- und Flusszeile: Erdsondenwärmepumpe
- Option: Abwasserabwärmenutzung (geringere Leistung LWWP und ESWP notwendig)



Standort Erdsonden entlang Sidiweg (Anzahl nur informativ)

# Energiekonzept

## Systemvorschlag

- Turm (Luft-Wasserwärmepumpe)
  - Schallemissionen aufgrund der Höhe unproblematisch
  - Technik auf Dach von anderen Gebäuden nicht sichtbar
  - Abwasserabwärmennutzung als Ergänzung zur LWWP
- Wald- und Flusszeile (Erdsondenwärmepumpe)
  - keine Schallemissionen auf niedriger Höhe
  - Dachgestaltung wird nicht durch technische Einrichtung gestört
  - Abwasserabwärmennutzung als Ergänzung zur ESWP (weniger Sondenmeter notwendig)
- Bemerkung
  - Ein Erdsondenfeld zur Erschliessung aller Drei Gebäude ist aufgrund der Erdsondenzulässigkeit (nur entlang Sidiweg) nicht möglich.

# Energiekonzept

## Offene Punkte

- Luft-Wasserwärmepumpe
  - Sorgfältige Auslegung für möglichst geringe Schallemissionen ist in den nächsten Projektphasen zu empfehlen
  - Genaue Positionierung und Leitungsführung
  - Platzbedarf Rückkühler zirka 15 m<sup>2</sup> je Gebäude (6x2.5x2.5 m)
  
- Fördermöglichkeiten
- Eigenverbrauchsgemeinschaft Photovoltaikstrom
- Probebohrung für Erdsonden ist aufgrund der Nähe zum Grundwasserleiter für eine höhere Planungssicherheit sehr zu empfehlen. Die Probebohrung kann nachträglich normal verwendet werden.

# Nachhaltiges «Areal Sihlmatten»

## Weiteres Vorgehen

- Nachhaltigkeitsziele formulieren beispielsweise:
  - klären ob Zertifizierung für Areal und/oder Gebäude angestrebt wird und welche
  - Angestrebter Level einer Zertifizierung
  - Oder Formulieren eines eigenen Nachhaltigkeitskataloges
- Mögliche Projektoptimierungen anhand vertiefter Berechnungen verifizieren
- Weitere Abklärungen Energieversorgung

## Nachhaltiges «Areal Sihlmatten»

### Anhang - Grundwassermächtigkeit

Das Areal bei der Sihlmatten in Adliswil befindet sich am nordwestlichen Rand der Talsohle des Sihltales, welches in den Molassefels eingetieft worden ist. Gemäss der aktuellen geologischen Karte folgt über dem Fels der Sihl-Schotter aus siltig-sandigem Kies. Auf dem Areal sind von älteren Untersuchungen zudem künstliche Auffüllungen bekannt. Der Schotter wirkt aufgrund seiner guten Durchlässigkeit als Grundwasserleiter für das Sihltal-Grundwasservorkommen, wohingegen der darunter liegende Fels den Grundwasserstauer darstellt. Gemäss der aktuellen Grundwasserkarte des Kantons Zürich befindet sich das Areal im nordöstlichen Randbereich dieses Grundwasservorkommens. Die Grundwassermächtigkeit nimmt dementsprechend von Nordosten nach Südwesten zu. Auf dem Projektareal dürfte gemäss den wenigen vorhandenen Sondierungen eine Grundwassermächtigkeit zwischen weniger als 2 m und 5 m vorliegen.

Für die angesprochene Grundwassernutzung (Spitzenentnahme von 2'000 l/min) ist das vorhandene Grundwasserdargebot zu klein.

Roland Felber, Jäckli Geologie

22. März 2022

## ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

### Städtebaulicher Vertrag

zwischen

**Zürich Anlagestiftung,**

mit Sitz in Zürich, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich, CHE-109.325.710,  
handelnd durch Markus Bleuer, geb. 11. Mai 1964, von Biezwil (SO), in Meilen und Ma-  
rek Dobias, geb. 20. Mai 1983, tschechischer Staatsangehöriger, in Zürich

(Eigentümerin der Liegenschaften Kat.-Nrn. 5221 und 5222 in Adliswil)

und

**Stadt Adliswil,** 8134 Adliswil

Zürichstrasse 10, 8134 Adliswil

vertreten durch Felix Keller, Ressortvorsteher Bau und Planung und  
Thomas Vonrufs, Ressortleiter Bau und Planung

### I. Einleitung

#### 1. Ausgangslage

Die Zürich Anlagestiftung beabsichtigt, die Siedlung Sihlmatten auf ihren Grundstücken Kat.-Nrn. 5221 und 5222 in Adliswil durch Neubauten zu ersetzen. Um eine quartierverträgliche bauliche Dichte und eine gute Einordnung in den örtlichen Kontext zu erreichen, wurde unter Mitwirkung der Stadt Adliswil ein Studienauftrag durchgeführt und in der Folge ein Richtprojekt als Grundlage für einen privaten Gestaltungsplan entwickelt.

Gemäss dem Richtprojekt soll innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans ein Rastplatz auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5222 erstellt werden. Der Rastplatz entspricht einem übergeordneten öffentlichen Interesse der Stadt Adliswil.

Mit der vorliegenden Vereinbarung soll die Erstellung und der Erhalt des Rastplatzes auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5222 zugunsten der Stadt Adliswil für die Öffentlichkeit sichergestellt werden.

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

Mit der Festsetzung des privaten Gestaltungsplans "Sihlmatten" entsteht der Eigentümerschaft Zürich Anlagestiftung ein planungsbedingter Vorteil. Die Stadt Adliswil hat die Firma Wüest Partner AG beauftragt, den Mehrwert zu ermitteln. Diese Mehrwertermittlung liegt mit Datum vom 8. Dezember 2021 vor. Wüest Partner AG schätzt den Mehrwert infolge der Planungsmassnahme (GP Sihlmatten) zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme bei rund CHF 10.1 Mio. ein.

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 der Grundstücke Kat.-Nrn. 5221 und 5222 wird auf Grundlage der Berechnung in der Beilage 1 auf CHF 10.1 Mio. (ohne Abzüge) festgelegt.

Im Zusammenhang mit der Umzonung und dem Gestaltungsplan «Sihlmatten» leistet die Zürich Anlagestiftung im Sinne eines Ausgleichs des mit der Umzonung und Sondernutzungsplanung bewirkten Bodenmehrwertes einen Gesamtbeitrag vor Sachleistungen an die Stadt Adliswil in der Höhe von CHF 3'000'000.- (inkl. allfälliger MwSt.).

Herleitung: Dieser Betrag entspricht (ohne Berücksichtigung der Ausgleichsleistungen (Sachleistungen) gemäss Ziff. 3 nachfolgend unter Berücksichtigung der Kürzung des Mehrwerts gemäss § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes in der Höhe von CHF 100'000.-) 30 % des Mehrwertes (gemäss Schätzungen von Wüest Partner AG vom 8. Dezember 2021) von CHF 10.0 Mio. Veränderungen des Mehrwerts führen zu keiner Anpassung der Höhe des Beitrages. 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 Mehrkosten und Sachleistungen entsprechend anzupassen.

## 2. Mehrkosten

Zwischen der Zürich Anlagestiftung 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. Die Mehrkosten werden in den Erstellungskosten der künftigen Überbauung berücksichtigt und sind damit bereits in die Ermittlung des Mehrwertes eingeflossen. Die Zürich Anlagestiftung verpflichtet sich zur Realisierung des Projekts nach dem SNBS-Standard und dieses zertifizieren zu lassen. Der Nachweis dazu ist mit dem Baugesuch einzureichen und Bedingung für eine Baubewilligung.

## 3. Sachleistungen

Neben den oben genannten Mehrkosten übernimmt die Zürich Anlagestiftung Sachleistungen zugunsten der Stadt Adliswil, die bei Regelbauweise nicht realisiert werden müssten. Die Zürich Anlagestiftung verpflichtet sich zur Übernahme bzw. zur Realisierung von folgenden Sachleistungen (inkl. allfälliger MwSt.) gemäss Beilage 1, Kapitel 4.9:

|  |            |                    |
|--|------------|--------------------|
| – Studienauftrag   | CHF        | 200'000.-          |
| – Kosten für Brückenkonstruktion Waldzeile   | CHF        | 200'000.-          |
| – Kosten für den Bau eines Quartiertreffs  | CHF        | 160'000.-          |
| – Kosten für die Erstellung eines öffentlichen Rastplatzes inkl. eines öffentlichen WC | CHF        | 350'000.-          |
| – Kosten für die Erstellung von Gewässerzugängen                                       | CHF        | 150'000.-          |
| <b>Summe Sachleistungen</b>  | <b>CHF</b> | <b>1'060'000.-</b> |

Diese Leistungen (siehe auch Beilage 1, Kapitel 4.9) gelten als Mehrwertausgleichsleistungen (Sachleistungen) und werden demzufolge an die Ausgleichsleistung von CHF 3'000'000.- gemäss Ziff. 1 vorstehend angerechnet.

Bezüglich Rastplatz vereinbaren die Parteien folgende Grunddienstbarkeit:

### Bau- und Fortbestandsrecht für einen Rastplatz, mit Unterhaltsregelung

zugunsten Stadt Adliswil  
zulasten Kat.-Nr. 5222

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks gewährt der Stadt Adliswil das Recht, auf dem belasteten Grundstück einen öffentlich zugänglichen Rastplatz zu betreiben.

Der Unterhalt und die Instandhaltung des Rastplatzes sind vollumfänglich von der Berechtigten zu tragen.

Die Errichtung dieser Dienstbarkeit erfolgt entschädigungslos, jedoch nicht schenkungsweise.

Die Zürich Anlagestiftung verpflichtet sich gegenüber der Stadt Adliswil dazu, auf eigene Kosten den Rastplatz auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5222 zu erstellen. Massgebend für die Ausgestaltung des Rastplatzes sind folgende Unterlagen:

- Umgebungsgestaltung Erdgeschoss

Zu dieser Erstellungspflicht gehört auch die Einholung der für die Realisierung erforderlichen Baubewilligung. Sollten sich aus dem Bewilligungsverfahren Änderungen gegenüber der in den obigen Unterlagen aufgeführten Anlage ergeben, so sind diese umzusetzen, sofern dies gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Ausgestaltung keine Mehraufwendungen zur Folge hat bzw. die Stadt Adliswil die entsprechenden Mehraufwendungen der Zürich Anlagestiftung vollumfänglich entschädigt. Sollte die Baubewilligung nicht erteilt werden, entfällt die Erstellungspflicht. Die Durchführung eines Rechtsmittelverfahrens gegen eine allfällige Bauverweigerung ist nicht erforderlich.

Der Rastplatz ist zusammen mit der Umgebungsgestaltung der entsprechenden Bauetappe daneben zu erstellen.

Die Grunddienstbarkeit gemäss Ziff. II.3 oben ist nach Eintritt der Rechtskraft des Privaten Gestaltungsplans "Sihlmatten" den derzeit bestehenden dinglichen Rechten im Range nachfolgend zur Eintragung im Grundbuch anzumelden.

#### Gewässerzugänge:

Die beiden Gewässerzugänge sind gemäss Planungsbericht in einem gewässerschutzrechtlichen Verfahren unter der Leitung des AWEL zu projektieren. Die entsprechenden Kosten für die Planung und den Bau der Gewässerzugänge können bis zu einem Betrag von CHF 150'000.- als Sachleistung abgezogen werden. Sollte sich während der Projektierung zeigen, dass dieser Betrag nicht ausreicht, sind die Gewässerzugänge zu dimensionieren. Die Stadt Adliswil kann aber auch einen entsprechend verhältnismässig höheren Anteil als Sachleistung anrechnen lassen, sofern sie dies als sachgerecht erachtet. In diesem Fall reduziert sich in diesem Umfang die (unten aufgeführte) zu leistende Mehrwertabgabe nach Sachleistungen entsprechend.

Insgesamt resultiert dadurch eine Mehrwertabgabe nach Sachleistungen (Beilage 1, Kapitel 5.2) für die Stadt Adliswil von CHF 1'940'000.-. Nicht berücksichtigt wird in diesem Total der Wert der entschädigungslos einzuräumenden Dienstbarkeit. Die Stadt Adliswil verzichtet im Gegenzug auf die Abschöpfung von weiteren Mehrwerten. Mit Erfüllung dieser Vereinbarung sind die planungsbedingten Vorteile aus dem privaten Gestaltungsplan "Sihlmatten" vollumfänglich abgegolten.

#### **4. Entstehung der Forderung**

Die vertraglich vereinbarte Pflicht der Zurich Anlagestiftung zur Leistung des Betrages von CHF 1'940'000.- (inkl. allfälliger MwSt.) entsteht im Zeitpunkt des Eintritts der nachfolgend bezeichneten und zu erfüllenden Bedingung:

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

#### **5. Fälligkeiten**

Die Fälligkeit der Forderung von CHF 1'940'000.- (inkl. allfälliger MwSt.) richtet sich nach dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz und der zugehörigen Verordnung.

Bei der Überbauung werden die Mehrwertausgleichsleistungen (Sachleistungen), welche unter Ziff. 3 festgelegt wurden, mit der behördlichen Baufreigabe für die Hochbauten fällig und sind sodann zu gegebener Zeit im Zuge und gemäss Baufortschritt zu realisieren.

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 der Grundstücke Kat.-Nrn. 5221 und 5222.

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.

#### **6. Überbindungspflicht**

Die Eigentümerin der Grundstücke Kat.-Nrn. 5221 und 5222 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 Kosten dieses Vertrages sowie der Verpflichtung zur Überbindung dieses Vertrages auf Rechtsnachfolger - unter der aufschiebenden Bedingung, dass der private Gestaltungsplan "Sihlmatten" in Kraft tritt.

## **7. Verzicht**

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

## **8. Verwendung der Mehrwertabgabe**

Die vertragliche Mehrwertabgabe nach Sachleistungen in der Höhe von CHF 1'940'000.- (inkl. allfälliger MwSt.) wird für folgende Projekte der Stadt Adliswil verwendet:

- Aussenanlagen Schulhaus Wilacker
- Planungsleistungen Zentrum Ost
- Bahnunterführung Sood

## **9. Inkrafttreten**

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

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

Die Stadt Adliswil veranlasst die Anmerkung dieses Vertrags im Grundbuch.

## **10. 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 entsprechenden Saldoerklärung.

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

## **11. 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.

## **12. 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.

## **13. Gerichtszuständigkeit**

Beim vorliegenden Vertrag handelt es sich wegen seines Zusammenhangs mit dem privaten Gestaltungsplan "Sihlmatten" um einen verwaltungsrechtlichen Vertrag. Die Parteien sind sich bewusst, dass allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag in die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich fallen (§ 81 lit. b des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 24. Mai 1959, VRG).

## **14. Weitere Bestimmungen**

Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes im Zusammenhang mit diesem Vertrag und mit der Grundbuchanmeldung werden von der Zürich Anlagestiftung getragen. Die Parteien wissen, dass sie für diese Kosten solidarisch haften.

Die Parteien gehen davon aus, dass die Stadt Adliswil als Berechtigte an der Grunddienstbarkeit gemäss Ziff. 3 oben als Werkeigentümerin im Sinne des Art. 58 des Schweizerischen Obligationenrechts gilt. Sollte die Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 5222 dennoch von einem Dritten im Zusammenhang mit einem mangelhaften Unterhalt dieses Rastplatzes ins Recht gefasst werden, so verpflichtet sich die Stadt Adliswil dazu, diese vollumfänglich schadlos zu halten.

## **15. Ausfertigung**

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

Adliswil, Datum:

Grundeigentümerin der Parzelle Kat.-Nrn. 5221 und 5222:

Für die Zürich Anlagestiftung:

Marek Dobias  
Portfolio Manager

Markus Bleuer  
Head Real Estate  
Development & Construction

Für die Stadt Adliswil:

Felix Keller  
Ressortvorsteher Bau und Planung

Thomas Vonrufs  
Ressortleiter Bau und Planung

Beilagen:

1. Mehrwertermittlung Adliswil, Privater Gestaltungsplan «Sihlmatten»  
Wüest Partner AG vom 8. Dezember 2021
2. Privater Gestaltungsplan «Sihlmatten» vom 20.09.2023

Stadt Adliswil  
Bau und Planung  
Zürichstrasse 12, Postfach, 8134 Adliswil, Telefon 044 711 77 76  
marcel.angele@adliswil.ch, www.adliswil.ch, UID: CHE-114.878.423

Marcel Angele  
Ressortleiter

RECEIVED  
12 JUL 2016  
IMRE Real Estate

Zürich IMRE AG  
Investment Managers & Real Estate  
Kurt Schär  
Hagenholzstrasse 60  
8050 Zürich

Adliswil, 8. Juli 2016

**Areal Sihlmatten, Adliswil; Eckwerte und Anforderungen  
Stellungnahme der Baukommission vom 30. Juni 2016**


Sehr geehrter Herr Schär

Die Baukommission hat an ihrer Sitzung vom 30. Juni 2016 die anberaumte Arealentwicklung Sihlmatten beraten. Als Grundlage diente der von Ihnen verfasste Antwortenkatalog vom 25. Mai 2016. Die Baukommission hat die im Antwortenkatalog enthaltenen Eckwerte bestätigt und Ergänzungen vorgenommen sowie qualitative Anforderungen formuliert. Die detaillierte Stellungnahme entnehmen Sie bitte dem diesem Schreiben beiliegenden Protokollauszug der eingangs erwähnten Sitzung der Baukommission. Die Stellungnahme dient als Grundlage für die von Ihnen vorgesehene Testplanung für Ersatzwohnbauten in der Sihlmatten.

Zur Beantwortung von Fragen stehen wir gerne zur Verfügung. Wir freuen uns, die anspruchsvolle Arealentwicklung weiter begleiten zu können.

Freundliche Grüsse

Stadt Adliswil  
Bau und Planung



Marcel Angele  
Ressortleiter



Andreas Stoll  
Projektleiter Stadtplanung

Beilage:

- Protokollauszug der Baukommissionssitzung Nr. 10 vom 30.06.2016

## BAUKOMMISSION ADLISWIL

Protokollauszug 10. Sitzung

Donnerstag, 30. Juni 2016

### 3.2 Konkurrenzverfahren Sihlmatten; Eckwerte und Anforderungen

#### Ausgangslage

Die vertrauliche Anfrage der Zurich IMRE AG Investment Management & Real Estate als Vertreterin der Eigentümerschaft (Genevoise Compagnie Immobilière SA und Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG) betreffend die Gesamterneuerung der Wohnsiedlung Sihlmatten beantwortete die Baukommission an der Sitzung vom 28. Mai 2015 wie folgt:

1. Bei einer Gesamterneuerung soll das Baugebiet einem privaten Gestaltungsplan zugeführt werden. Von einer Planung als Arealüberbauung ist abzusehen.
2. Einem Erhalt einzelner Gebäude und Gebäudeteile sowie Garagenboxen innerhalb einer Neuplanung wird nicht zugestimmt.

Die Zurich IMRE AG beabsichtigt, ein Konkurrenzverfahren (Testplanung) für eine Neuüberbauung durchzuführen. Auf der Grundlage des Siegerprojekts wird ein privater Gestaltungsplan erarbeitet. Die Baukommission wird um die Bestätigung folgender durch die Zurich IMRE AG im Rahmen einer Studie (burkhalter sumi architekten, Zürich) eruierten Eckwerte als Grundlage für das Konkurrenzverfahren ersucht:

|   | Rechtsgrundlage  | Bestand                              | Eckwerte Zurich IMRE AG als Grundlage für das Konkurrenzverfahren  |
|---|--|--------------------------------------|--|
| Bauzone                                       | Wohnzone W3 (BZO)  | -                                    | privater Gestaltungsplan   |
| Nutzweise                                     | Wohnen (BZO)<br>nicht störende Betriebs bis zu einem max. Anteil von 20% (BZO) | Wohnen                               | Wohnen<br>multifunktionale EG-Nutzung<br>ev. Quartiertreff<br>ev. betreutes Wohnen / Spitex<br>ev. Kindergarten / Kinderkrippe<br><i>diese Angebote in Absprache mit der Stadt Adliswil *)</i> |
| Ausnutzung                                    | 50% (BZO)  | 50%                                  | ca. 115%   |
| Vollgeschosse                                 | 3 (BZO)  | 11 (ein Gebäude)<br>4 (vier Gebäude) | <i>max. 7 (§ 49 a. Abs. 2 PBG *)</i><br><i>max. Gebäudehöhe 25 m *)</i><br><i>Hochhäuser nur bei guter Lösung *)</i>   |
| Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl | keine (BZO)  | keine                                | <i>keine *)</i>  |

|                |   |   |  |
|----------------|---|---|--|
| Parkplätze     | Fahrzeugabstellplatzverordnung  | 174   | ca. 250 (gemäss Fahrzeugabstellplatzverordnung)<br><i>unterirdisch anzuordnen, ausser Besucher und Behinderten Parkplätze *)</i>               |
| Gestaltung     | befriedigend (§ 238 PBG)  | -   | <i>besonders gut *)</i><br><i>(analog § 71 PBG)</i>  |
| Dichte         | hohe bauliche Dichte<br>150 bis 300 Pers./ha<br>(Rev. reg. Richtplan) | 88 Personen/ha  | ca. 210 Personen/ha  |
| Wohnungen      | -   | 136   | ca. 250  |
| Wohnungsart    | -   | Mietwohnungen   | Mietwohnungen<br>ev. Anteil Eigentumswgh.  |
| Miete          | -   | -   | CHF 248/m <sup>2</sup> Nettomietzins<br>(50% Quantil in Adliswil gemäss Wüest und Partner)   |
| Wohnungsgrösse | -   | v.a. 3 bis 4 Zimmer   | 2 ½ bis 5 ½ Zimmer   |
| Zielgruppe     | -   | -   | mittleres Einkommensegment   |
| Bewohneranzahl | -   | 240 (effektiv) davon:<br>25 Kinder (effektiv)<br>40 Kinder (rechnerisch) *) | 575 (Annahme) davon:<br>75 Kinder (rechnerisch) *)   |
| Energie        | kommunaler Energieplan  | 12 Liter Heizöl je m <sup>2</sup><br>Energiebezugsfläche                    | 4 Liter Heizöl je m <sup>2</sup><br>Energiebezugsfläche,<br>Anteil erneuerbarer Energie,<br>Grundwasserwärmenutzung<br><i>ist zu prüfen *)</i> |
| Etappierung    | -   | -   | Ja   |
| Aufwertungen   | Regionaler Richtplan,<br>Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)         | -   | Aussenräume, Sihlufer, Zugang aus der Siedlung zum Fuss- und Radweg sowie Spiel- und Aufenthaltsplätze   |

\*) Ergänzungen durch das Ressort Bau und Planung, Stadt Adliswil

### Erwägungen

- a) Das beabsichtigte Konkurrenzverfahren ist ein geeignetes Instrument, um anschliessend anhand der Resultate einen privaten Gestaltungsplan auszuarbeiten. Vor dem Hintergrund der landschaftlich und naturräumlich sensiblen Lage wird empfohlen, für die Teamzusammensetzung einen Landschaftsarchitekten vorzuschreiben.
- b) Es wird empfohlen, die Resultate der Testplanung im Hinblick auf die Ausarbeitung des privaten Gestaltungsplans der Baukommission zu präsentieren.

- c) Gestaltungspläne legen für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend fest. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 PBG). Der Gestaltungsplan hat gegenüber § 238 PBG (befriedigende Gesamtwirkung) erhöhten qualitativen Anforderungen zu genügen. Es gilt sinngemäss § 71 PBG einer besonders guten Gestaltung.
- d) Die dichtere Bauweise hat mehr Einwohner zur Folge. Es ist mit ca. 35 bis 50 zusätzlichen Kindern, d.h. 2 bis 3 zusätzliche Kinder pro Jahrgang, zu rechnen. Die Auswirkungen auf die Schulraumplanung soll durch das Ressort Bildung geprüft werden.
- e) Die aufgelisteten Eckwerte als Grundlage für das Konkurrenzverfahren korrespondieren mit den planerischen Zielsetzungen der Stadt Adliswil. Sie haben vor allem quantitativen Charakter. Um die Qualität sicher zu stellen, sind die Ziffern e) bis h) als erhöhte Anforderungen für das Konkurrenzverfahren vorzusehen.
- f) Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anordnung gilt auch für Materialien und Farben.
- g) Die Funktion der regionalen Fuss- und Radwegverbindung und die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit zum Sihlufer sind zu gewährleisten. Es ist eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen.
- h) Das Areal ist ökologisch aufzuwerten. Dabei sind standortgerechte und einheimische Pflanzen und Bäume zu verwenden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren. Das kommunale Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) ist zu berücksichtigen.
- i) Die Wärmeversorgung hat zu einem möglichst hohen Anteil aus erneuerbarer Energie zu erfolgen. Die Neubauten haben einen hochwertigen Energie-Standard einzuhalten. Der kommunale Energieplan ist zu berücksichtigen. Die Grundwasserwärmenutzung ist zu prüfen.

### **Beschluss der Baukommission**

1. Die Baukommission stimmt den Eckwerten und den erhöhten Anforderungen gemäss den Erwägungen zu.
2. Das Ressort Bildung ist bezüglich der Auswirkungen auf die Schulraumplanung zu konsultieren.
3. Das Ressort Bau und Planung wird beauftragt, die Zurich IMRE AG zu informieren.

---

Versandt: 8. Juli 2016

Für den Protokollauszug:  
Andreas Stoll