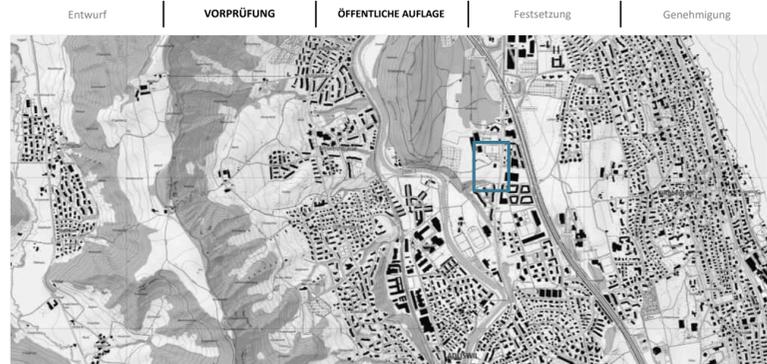


Privater Gestaltungsplan Zürichstrasse 81

gemäss § 85 PBG

1:500



Bildquelle: www.map.geo.admin.ch

Öffentliche Auflage von: bis

Vom Grundeigentümer festgesetzt am:
Namens des Stadtrats zugestimmt:

Der Stadtpräsident: _____ Der Stadtschreiber: _____

Von der Baudirektion genehmigt am: _____ BDV Nr. _____

Für die Baudirektion: _____

Projekt: ADL.91
 Erstellungs- und Druckdatum: 18.03.2025
 Erstellt / Geprüft: KF, AC / JO
 Format: 1350 * 1680
 Grundlage: AV-Daten: August 2024
 Datei: ADL91_PLA_250324_GP_Zuerichstrasse_81.vwx

Festlegungen

-  Perimeter
-  Baubereich
-  Baubereich unterirdische Gebäude
-  Hauptzugang
-  Entsorgung (Lage schematisch)
-  Strassenvorzone (Lage schematisch)
-  Aneignungsfläche Bewohnerschaft (Lage schematisch)
-  Begrünte Böschung (Lage schematisch)
-  Allgemeiner Freiraum (Lage schematisch)
-  Strassen-, Parkierungs- und Platzflächen (Lage schematisch)
-  Spiel- und Ruheflächen (Lage schematisch)
-  Baumbestand
-  Baum neu (Lage schematisch)
-  Ein- und Ausfahrt Einstellhalle (Lage schematisch)
-  Ein- und Ausfahrt (Lage schematisch)
-  Anschlussbereich rückwärtige Erschliessung (Lage schematisch)
-  Öffentlicher Fuss- und Veloweg (Lage schematisch)
-  Fussweg (Lage schematisch)
-  Fahrzeugabstellplätze Oberirdisch
-  Veloabstellplätze oberirdisch (Lage schematisch)

Orientierungsinhalt

-  Oberirdische Bauten gemäss Richtprojekt
-  Unterniveaubauten gemäss Richtprojekt
-  Verkehrsbaulinie
-  Gewässerraum
-  Waldabstandslinie
-  Wald
-  Gewässer

Art.

- Art. 5
- Art. 5
- Art. 6
- Art. 9
- Art. 26
- Art. 13
- Art. 14
- Art. 17
- Art. 15
- Art. 18
- Art. 16
- Art. 19
- Art. 19
- Art. 22
- Art. 21
- Art. 21
- Art. 21
- Art. 21
- Art. 22
- Art. 22
- Art. 23



Koordinatenliste

Baubereiche oberirdisch:

| ID | E | N |
|------|------------|------------|
| A 1 | 2682436.62 | 1242051.59 |
| A 2 | 2682426.64 | 1241971.98 |
| A 3 | 2682423.92 | 1241971.60 |
| A 4 | 2682423.68 | 1241969.68 |
| A 5 | 2682410.48 | 1241971.34 |
| A 6 | 2682409.33 | 1241979.64 |
| A 7 | 2682409.70 | 1241982.56 |
| A 8 | 2682412.98 | 1241990.60 |
| A 9 | 2682413.28 | 1241992.99 |
| A 10 | 2682412.09 | 1242001.60 |
| A 11 | 2682412.45 | 1242004.51 |
| A 12 | 2682415.73 | 1242012.56 |
| A 13 | 2682416.03 | 1242014.95 |
| A 14 | 2682414.84 | 1242023.56 |
| A 15 | 2682415.21 | 1242026.47 |
| A 16 | 2682418.48 | 1242034.52 |
| A 17 | 2682418.78 | 1242036.91 |
| A 18 | 2682417.60 | 1242045.52 |
| A 19 | 2682417.96 | 1242048.43 |
| A 20 | 2682421.75 | 1242057.73 |
| A 21 | 2682423.91 | 1242056.85 |
| A 22 | 2682434.45 | 1242055.53 |
| A 23 | 2682434.08 | 1242052.62 |
| B 1 | 2682427.26 | 1242084.09 |
| B 2 | 2682424.79 | 1242066.18 |
| B 3 | 2682422.35 | 1242066.52 |
| B 4 | 2682422.19 | 1242065.36 |
| B 5 | 2682421.72 | 1242065.43 |
| B 6 | 2682421.52 | 1242065.45 |
| B 7 | 2682404.31 | 1242067.76 |
| B 8 | 2682407.50 | 1242091.69 |
| B 9 | 2682425.50 | 1242089.30 |
| B 10 | 2682424.85 | 1242084.43 |
| C 1 | 2682420.79 | 1242055.37 |
| C 2 | 2682413.87 | 1242056.29 |
| C 3 | 2682415.18 | 1242066.29 |

Baubereiche unterirdisch:

| ID | E | N |
|------|------------|-------------|
| U 1 | 2682443.02 | 1242098.10 |
| U 2 | 2682442.08 | 1242091.07 |
| U 3 | 2682443.87 | 1242090.83 |
| U 4 | 2682443.46 | 1242087.76 |
| U 5 | 2682441.67 | 1242088.00 |
| U 6 | 2682441.37 | 1242085.72 |
| U 7 | 2682443.15 | 1242085.48 |
| U 8 | 2682442.74 | 1242082.40 |
| U 9 | 2682440.96 | 1242082.64 |
| U 10 | 2682440.66 | 1242080.36 |
| U 11 | 2682442.44 | 1242080.13 |
| U 12 | 2682442.03 | 1242077.05 |
| U 13 | 2682440.24 | 1242077.29 |
| U 14 | 2682439.94 | 1242075.01 |
| U 15 | 2682441.72 | 1242074.77 |
| U 16 | 2682441.31 | 1242071.70 |
| U 17 | 2682439.53 | 1242071.94 |
| U 18 | 2682439.23 | 1242069.66 |
| U 19 | 2682441.01 | 1242069.42 |
| U 20 | 2682440.60 | 1242066.35 |
| U 21 | 2682438.82 | 1242066.59 |
| U 22 | 2682437.90 | 1242059.75 |
| U 23 | 2682437.54 | 1242059.79 |
| U 24 | 2682436.86 | 1242053.32 |
| U 25 | 2682426.33 | 12421969.35 |
| U 26 | 2682400.60 | 1241972.58 |
| U 27 | 2682412.42 | 1242066.68 |
| U 28 | 2682425.27 | 1242089.33 |
| U 29 | 2682426.07 | 1242095.72 |
| U 30 | 2682435.33 | 1242094.48 |
| U 31 | 2682435.94 | 1242099.05 |

z.H. Vorprüfung und öffentlicher Auflage: 18.03.2025

Privater Gestaltungsplan «Zürichstrasse 81»

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Vorschriften

Vom Grundeigentümer festgesetzt am: XX.XX.XXXX

Betreffend die Parzellen Kat.-Nrn. 8504 und 8505

.....

Mark Bachmann, Awindo AG

Vom Stadtrat Adliswil zugestimmt am: XX.XX.XXXX

Im Namen des Stadtrats

.....

Der Stadtpräsident, XXX

.....

Der Stadtschreiber, XXX

Von der Baudirektion

genehmigt am: XX.XX.XXX

BDV Nr.

Für die Baudirektion

Bearbeitung

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

Simon Nussbaumer
Jasmin Oberortner

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck / Zielsetzung Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan bezweckt:

- die Ausgestaltung einer städtebaulich, architektonisch und freiräumlich hochwertigen Überbauung zwischen den Arealen «Sunnau», «Grütt» und «Dietlimoos»
- verträgliche Bauvolumen und Höhenentwicklung im ortsbaulichen Kontext
- eine optimale Einbindung in die landschaftliche Umgebung unter Beachtung der Übergänge zum Wald und zum Gewässerraum
- die Förderung und Sicherstellung von vielfältigem und hochwertigem Wohnraum in Adliswil
- eine sehr gute Integration der Bestandsgebäude in die Gesamtüberbauung
- einen verträglichen Umgang mit den Lärmimmissionen der Zürichstrasse
- eine zweckmässige und effiziente Erschliessung aller Verkehrsarten
- zu einer klima- und ressourcenschonenden Bauweise.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Gestaltungsplanvorschriften vom 18.03.2025
- Situationsplan 1:500 vom 18.03.2025

² Wegleitende Bestandteile:

- Richtprojekt von Bob Gysin Partner Architekten ETH SIA BSA, Zürich und Habitat Landschaftsarchitektur KLG, Zürich vom 07.10.2024

³ Orientierende Bestandteile:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 18.03.2025

⁴ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im Situationsplan Massstab 1:500 definiert. Er umfasst die Liegenschaften Kat.-Nrn. 8504 und 8505.

Art. 3 Neben- und übergeordnetes Recht

Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen trifft, gelten die Bau- und Zonenordnung der Stadt Adliswil (BZO, Stand Juni 2024) sowie das Planungs- und Baugesetz (PBG, Stand April 2024) des Kantons Zürich. Es gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss PBG bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung (BBV II).

2 Bau- und Nutzungsbestimmung

Art. 4 Grundmasse

- ¹ Es gelten die Grundmasse für die Wohnzone mit Gewerbe WG gemäss Art. 28 BZO der Stadt Adliswil (Stand Juni 2024, vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2932 genehmigt am 4. Oktober 1995).
- ² Die maximale Ausnutzungsziffer ist über beide Parzellen betrachtet einzuhalten.
- ³ Auf dem gesamten Gestaltungsplanperimeter gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III) der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV).
- ⁴ Alle lärmempfindlichen Wohnräume müssen mindestens ein Fenster mit einer Belastung von maximal 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht aufweisen.

Art. 5 Baubereiche

- ¹ Der Gestaltungsperimeter umfasst die oberirdischen Baubereiche A, B und C.
- ² Im Baubereich C sind nur Besondere Gebäude gemäss Art. 42 BZO zulässig.
- ³ Pro Baubereich darf nur ein Gebäude erstellt werden.
- ⁴ Im Rahmen des Gestaltungsplans dürfen maximal 4'924 m² anrechenbare Geschossfläche realisiert werden. Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche ergibt sich für den jeweiligen Baubereich aus dem Eintrag im Situationsplan.
- ⁵ Bezüglich der Nutzweise gilt Art. 30 BZO der Stadt Adliswil.

Art. 6 Baubereich unterirdische Gebäude

- ¹ Die maximale Ausdehnung der unterirdischen Gebäude wird durch den im Situationsplan markierten Baubereich unterirdische Gebäude bezeichnet.
- ² Unterirdische Gebäude dürfen mit Ausnahme von technisch bedingten Teilen, maximal 0.5 m über das massgebende oder tiefe gelegte Terrain hinausragen. Sie sind gut in die Umgebung einzupassen.

Art. 7 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude gemäss Art. 42 BZO Stadt Adliswil sind unter Beachtung der kommunalen und kantonalen Vorschriften auch ausserhalb des Baubereiches zulässig, soweit sie sich gut einordnen und gemeinschaftlichen Zwecken dienen.

3 Gestaltung

Art. 8 Grundsatz zur Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umgebung sind so zu gestalten, dass sie für sich und in ihrem städtebaulichen Zusammenhang eine gute Gesamtwirkung erreichen. Die Gesamtwirkung setzt sich zusammen aus Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl, sowie freiräumlichem und ökologischem Wert.

Art. 9 Richtprojekt

- ¹ Das Richtprojekt Architektur von Bob Gysin Partner Architekten ETH SIA BSA, Zürich für den Baubereich A sowie das Richtprojekt Freiraum von Habitat Landschaftsarchitektur KLG, Zürich vom 07.10.2024 ist massgebend für die qualitative Beurteilung des Bauprojekts bei Ermessensfragen. Es dient der Behörde bei der Beurteilung zu Fragen zur Gestaltung.
- ² Die wesentlichen Qualitäten des Richtprojekts sind:
 - die städtebauliche Setzung der Baukörper zueinander innerhalb des Perimeters und zu den umliegenden Bauten
 - die Setzung der Bauten zum gewachsenen Terrain
 - die vielfältige Aussenraumgestaltung, insbesondere der gemeinschaftlichen Flächen entlang dem öffentlichen Fussweg
 - die Gestaltung der Freiräume und Fassaden zur Zürichstrasse hin
 - der Umgang mit dem Strassenlärm der Zürichstrasse
 - die nachhaltige Materialisierung
- ³ Vom Richtprojekt darf vorbehaltlich der Bestimmungen des Gestaltungsplanes sowie des übergeordneten Rechtes abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.

Art. 10 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind so zu gestalten, dass mittels horizontaler und vertikaler Gliederung (Vor- und Rücksprünge) und differenzierter, hochwertiger Materialisierung die Gebäudestruktur (Geschosse, Eingänge, Erschliessung, private Aussenräume u. dgl.) ersichtlich wird.

Art. 11 Dachgestaltung

- ¹ Es sind nur Flachdächer zulässig.
- ² Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen wie Kamine, Lüftungen, Liftüberfahrten sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien müssen sorgfältig gestaltet und materialisiert werden und sich gut eingliedern. Sie sind mindestens um das Mass ihrer Höhe vom Dachrand zurückversetzt anzuordnen.
- ³ Flachdächer sind zu begrünen soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden. Die Begrünung hat den erhöhten Anforderungen nach SIA-Norm 312 zu entsprechen.
- ⁴ Bei Photovoltaikanlagen auf dem Dach ist eine kombinierte Lösung mit Dachbegrünung (Energiegründach) zu realisieren.

4 Freiraum und Ökologie

Art. 12 Allgemeine Vorgaben zu Freiraum und Ökologie

- ¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.

- ² Im ganzen Gestaltungsplanperimeter sind für die Bepflanzung ausschliesslich standortgerechte, klimaangepasste und vorzugsweise einheimische Arten zu verwenden. Die Bepflanzung hat mit Arten zu erfolgen, welche in Trockenphasen ohne künstliche Bewässerung auskommen.
- ³ Stützmauern sind harmonisch in das Gelände einzufügen und in der Höhe auf das technisch minimal erforderliche Mass zu begrenzen.

Art. 13 Strassenvorzone

- ¹ Die im Situationsplan eingezeichnete Strassenvorzone umfasst die zur Zürichstrasse orientierten Grün- und Erschliessungsflächen. Sie dienen als Übergangsbereich zur Zürichstrasse und sind zu begrünen und hochwertig zu gestalten.
- ² Die Vorbereiche der Loggien dienen als Sichtschutz und Übergang zwischen den privaten und öffentlichen Bereichen und sind besonders sorgfältig zu gestalten.
- ³ Die bestehende strassenbegleitende Baumreihe ist entlang dem Baubereich A weiterzuführen. Die Bäume haben zu Zeitpunkt der Pflanzung eine raumwirksame Grösse und einen Stammumfang von mindestens 25-30 cm aufzuweisen.
- ⁴ Zusätzlich stellt die Strassenvorzone die Notfallerschliessung sicher. Die konkrete Zu- und Wegfahrt für Not- und Feuerwehrfahrzeuge ist vor Baueingabe mit den zuständigen Behörden zu klären.

Art. 14 Aneignungsfläche Bewohnerschaft

- ¹ Die im Situationsplan eingezeichnete Aneignungsfläche dient dem Aufenthalt und Verweilen der Bewohnenden.
- ² Die Fläche ist zu begrünen und als flexibel für gemeinschaftliche Nutzung aneignbare Fläche zu gestalten. Private Gartenbereiche sind möglich.
- ³ Der Umgebungsplan zum Baugesuch muss über die detaillierte Nutzung Auskunft geben.

Art. 15 Allgemeiner Freiraum

- ¹ Der allgemeine Freiraum dient der naturnahen Durchgrünung der Überbauung und der Durchführung des öffentlichen Fuss- und Velowegs.
- ² Die Fläche ist zur gemeinsamen arealinternen und -externen Nutzung mit hoher Aufenthaltsqualität auszugestalten. Es sind Spielgelegenheiten sowie Begegnungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten anzubieten.
- ³ Es sind ökologisch wertvolle Freiflächen zu den angrenzenden Naturräumen zu gewährleisten.

Art. 16 Spiel- und Ruheflächen

- ¹ Mind. 20 % der dem Wohnen dienenden Geschossfläche sind gemäss Art. 29 BZO Adliswil als Spiel- und Ruhefläche zu gestalten.

- ² Die gemeinschaftliche Spiel- und Ruhefläche im Situationsplan ist mit geeigneten Elementen für Kinderspiel und Aufenthalt hochwertig und abwechslungsreich zu gestalten und auszustatten.
- ³ Bedürfnisse unterschiedlicher Alters- und Nutzergruppen sind zu berücksichtigen.
- ⁴ Die Spiel- und Ruheflächen sind mit Sitzgelegenheiten auszustatten und mit Bäumen oder Beschattungselementen zu beschatten.

Art. 17 Begrünte Böschung

- ¹ Die begrünte Böschung im Situationsplan dient der natürlichen Abtrennung der arealinternen und -externen Nutzung.
- ² Die begrünte Böschung ist als Übergangsbereich mit standortgerechter Bepflanzung naturnahe auszugestalten.
- ³ Die Anordnung von Spielgeräten und Sitzmöglichkeiten ist zulässig.

Art. 18 Strassen-, Parkierungs- und Platzflächen

- ¹ Die im Situationsplan definierten Strassen-, Parkierungs- und Platzflächen dienen der Erschliessung für sämtliche Verkehrsarten sowie als Aneignungsflächen für die Nutzenden des Areals.
- ² Wo möglich, sind die Strassen-, Parkierungs- und Platzflächen versickerungsfähig auszugestalten. Wo es aus verkehrstechnischen Gründen oder Zwecks Erfüllung der Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) sowie anderen zwingenden betrieblichen Gründen erforderlich ist, sind die Strassen-, Parkierungs- und Platzflächen zu befestigen.

Art. 19 Bäume

- ¹ Der im Situationsplan ausgewiesene Baumbestand ist an seinem heutigen Standort soweit möglich zu erhalten und weiterzuführen. Bei den Bauarbeiten ist auf dessen Schutz zu achten.
- ² Die Art und Anzahl der im Situationsplan eingezeichneten Bäume hat sich am Richtprojekt Freiraum zu orientieren.
- ³ Für Bäume über unterirdischen Bauten ist ein Wurzelraum von mindestens 80 cm Stärke und mindestens 8.0 m³ Durchwurzelungsraum pro Baum nachzuweisen. Punktuelle Erhöhungen des Bodens zwecks Sicherstellung eines ausreichenden Wurzelraums bis zu 1.5 m sind zulässig.

Art. 20 Gewässerraum

Die Nutzung und Gestaltung des naturnahen Freiraumes innerhalb des Gewässerraums richtet sich nach der Gewässerschutzverordnung (GschV, Stand Februar 2023, 814.201).

5 Erschliessung und Parkierung

Art. 21 Erschliessung

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Entlisbergweg. Die Ein- und Ausfahrten sind im Situationsplan gekennzeichnet.
- ² Wenn im Zuge der Umsetzung des laufenden Quartierplanverfahren für das Gebiet Sunnau eine rückwärtige Erschliessung vorgesehen wird, ist diese in dem im Situationsplan eingezeichneten Bereich zu realisieren. Die bestehende Erschliessung über den Entlisbergweg ab der Zürichstrasse ist nach Realisierung der neuen rückwärtigen Erschliessung aufzuheben.
- ³ Entlang der westlichen Parzellengrenze ist eine chaussierte öffentliche Fusswegverbindung mit mindestens 2.0 m Breite zu erstellen.

Art. 22 Parkierung motorisierter Verkehr

- ¹ Fahrzeugabstellplätze für Bewohnende und Beschäftigte sind in einer Einstellhalle unterirdisch zusammenzufassen.
- ² Sämtliche unterirdischen Parkfelder im noch nicht bestehenden Teil der Einstellhalle sind mit baulichen Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen oder anderen umweltschonenden Alternativinstallationen zu versehen. Massgebend ist dabei Ausbaustufe B gemäss SIA-Norm 2060:2020. Für Motorräder und Leichtfahrzeuge sind in angemessener Weise an dazu geeigneten Stellen Lademöglichkeiten vorzubereiten.
- ³ Oberirdische Fahrzeugabstellplätze sind nur in den im Plan bezeichneten Bereichen zulässig. Besucherparkplätze sind als solche zu kennzeichnen.
- ⁴ Oberirdische Fahrzeugabstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Art. 23 Abstellplätze für Velos und Kinderwagen

- ¹ Bei der Festlegung der Anzahl, Anordnung und Ausgestaltung der Veloabstellplätze sind die VSS-Normen 40 065:2019 und 40 066:2019 zu berücksichtigen.
- ² Es ist ausreichend Platz für Spezialvelos und Anhänger bereitzustellen.
- ³ Für Elektrovelos sind in angemessener Weise an dazu geeigneten Stellen Lademöglichkeiten vorzubereiten.
- ⁴ Rund ein Drittel der Veloabstellplätze sind als Kurzzeit-Veloabstellplätze ebenerdig, witterungsgeschützt und in den im Situationsplan dafür vorgesehenen Bereichen oder im 1. Vollgeschoss anzuordnen. Die restlichen Veloabstellplätze sind als Langzeit-Veloabstellplätze an gut zugänglicher, abschliessbarer Lage in der Einstellhalle unterzubringen.

6 Ver- und Entsorgung

Art. 24 Entwässerung

Niederschlagswasser in der Form von Dachwasser oder Oberflächenwasser der Aussenhartbeläge ist über belebte Bodenschichten zu versickern, sofern die geologischen Gegebenheiten dies zulassen.

Art. 25 Energie und Nachhaltigkeit

- ¹ Die Neubauten haben den Standard SNBS Hochbau 2023.1 Gold zu erfüllen.
- ² Die Baubewilligungsbehörde kann von einzelnen Kriterien befreien oder diese abschwächen und von der Zertifizierungspflicht befreien. Dies ist nur bei unverhältnismässigen Kriterien der Fall und muss entsprechend begründet werden
- ³ Es besteht eine Anschlussverpflichtung an ein Wärmeverbund, wenn zur Zeit der Baubewilligung ein Verbundgebiet in Planung vorliegt.

Art. 26 Entsorgung

Die Entsorgungsstellen sind an der Lage gemäss Situationsplan zu erstellen. Es ist auf eine sorgfältige Integration in die Umgebung zu achten.

7 Schlussbestimmungen

Art. 27 Inkrafttreten

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

z.H. Vorprüfung und öffentlicher Auflage: 18.03.2025

Privater Gestaltungsplan «Zürichstrasse 81»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Bearbeitung

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

Simon Nussbaumer
Jasmin Oberortner
Oliver Tschudin

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Ausgangslage | 4 |
| 1.1 | Anlass der Planung | 4 |
| 1.2 | Ziele | 5 |
| 1.3 | Projektbeteiligte | 6 |
| 2 | Rahmenbedingungen | 7 |
| 2.1 | Kantonales Raumordnungskonzept und kantonaler Richtplan | 7 |
| 2.2 | Regionaler Richtplan | 7 |
| 2.3 | Adliswil 2050 Stadtentwicklungsziele des Stadtrates | 8 |
| 2.4 | Kommunaler Richtplan | 9 |
| 2.5 | Bau- und Zonenordnung | 9 |
| 2.6 | Freiraum und klimaangepasste Siedlungsentwicklung | 11 |
| 2.7 | Gewässer | 12 |
| 2.8 | Verkehr | 13 |
| 2.9 | Lärm | 16 |
| 2.10 | Sonstige Themen | 17 |
| 3 | Richtprojekt | 20 |
| 3.1 | Städtebau | 20 |
| 3.2 | Aussenraum | 21 |
| 3.3 | Architektur | 22 |
| 3.4 | Erschliessung, Rettung und Entsorgung | 26 |
| 3.5 | Nachhaltigkeit | 27 |
| 3.6 | Umgang Lärm | 28 |
| 3.7 | Verlegung Werkleitungen | 29 |
| 4 | Erläuterungen der Genehmigungsinhalte | 31 |
| 4.1 | Allgemeine Bestimmungen | 31 |
| 4.2 | Bau- und Nutzungsbestimmung | 31 |
| 4.3 | Freiraum und Ökologie | 33 |
| 4.4 | Erschliessung und Parkierung | 35 |
| 4.5 | Ver- und Entsorgung | 37 |
| 4.6 | Schlussbestimmung | 37 |
| 5 | Interessenabwägung | 38 |
| 6 | Planungsablauf | 40 |
| | Anhänge | 41 |

1 Ausgangslage

1.1 Anlass der Planung

Ausgangslage

Die Awindo AG ist Eigentümerin der zwei Grundstücke Kat.-Nr. 8504 und 8505 im Gebiet Sunnau in Adliswil, direkt an der Zürichstrasse gelegen. Das Gebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Adliswil, angrenzend an das Stadtzürcher Quartier Wollishofen. Südlich resp. östlich grenzen die beiden Neubausiedlungen Grütpark und Dietlimoos an das Gebiet Sunnau an.

— Gebiet Sunnau
— Projektperimeter

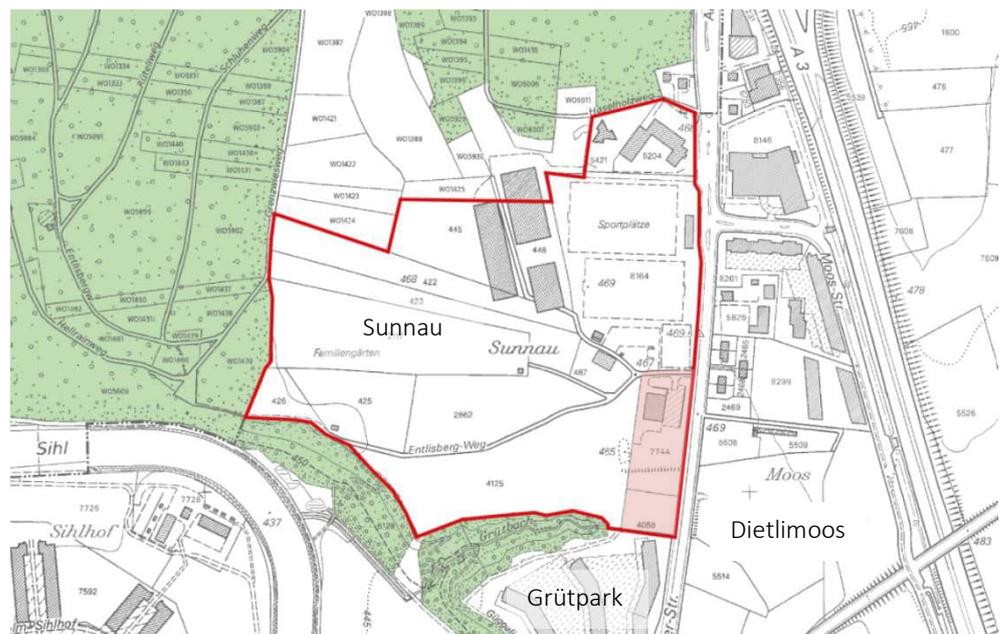


Abbildung 1: Gebiet Sunnau und das Areal Awindo AG (Quelle: Nutzungspotenzial Sunnau, EBP, 2016)

Die beiden Parzellen Kat.-Nrn. 8504 und 8505 an der Zürichstrasse 81 umfassen zusammen eine Fläche von 7'034 m². Auf dem nördlicheren Grundstück (Kat.-Nr. 8504) befindet sich ein Gewerbebau, welchen die Awindo AG aktuell saniert und anschliessend vermietet. Das südlich daran angrenzende Grundstück (Kat.-Nr. 8505) ist unbebaut und wird heute landwirtschaftlich als Blumenfeld zum Selberpflücken genutzt.

Gestaltungsplanpflicht

Das Areal ist Teil des mit einer Gestaltungsplanpflicht belegten Gebiets Sunnau. Für eine Entwicklung der beiden Parzellen wird ein privater Gestaltungsplan benötigt. Der Perimeter des Gestaltungsplanes umfasst beide Parzellen Kat.-Nrn. 8504 und 8505.

Planungsabsicht

Auf der südlichen Landreserve (Parzelle Kat.-Nr. 8505) soll eine neue Wohnüberbauung entstehen. Der Standort ermöglicht die Realisierung von insgesamt 3'322 m² an zusätzlicher anrechenbarer Geschossfläche, wobei dabei die nicht beanspruchte Reserve auf der nördlichen Parzelle miteinbezogen werden. Zusammen mit dem bestehenden Gewerbegebäude sind total 4'924 m² anrechenbarer Geschossfläche im Gestaltungsplanperimeter zulässig (Regelbauweise).

Wettbewerb

Als Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplanes wurde im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens (Wettbewerb) ein Richtprojekt erarbeitet. Hierfür führte die Awindo

AG mit Unterstützung der PLANAR AG für Raumentwicklung einen anonymen Projektwettbewerb mit sechs eingeladenen Teams durch. Ziel des Wettbewerbs war es, ein qualitativ hochstehendes Projekt für einen Neubau im südlichen Arealteil und einen hochwertigen Aussenraum für den gesamten Projektperimeter (nördliche und südliche Parzelle) sowie ein geeignetes Planungsteam (Architektur und Landschaftsarchitektur) für dessen Realisierung zu finden. Die Sanierung des bestehenden Gebäudes auf der nördlichen Parzelle war nicht Bestandteil der Aufgabenstellung des Wettbewerbs.

Das Projekt «Blütezeit» des Teams Bob Gysin Partner Architekten ETH SIA BSA, Zürich und Habitat Landschaftsarchitektur KLG, Zürich ging als Siegerprojekt aus dem Projektwettbewerb hervor.

Richtprojekt

Nach Abschluss des Projektwettbewerbs konnte das Siegerprojekt aufgrund der Hinweise der Jury bereinigt und zu einem Richtprojekt ausgearbeitet werden. Dieses dient als Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans.

Erarbeitung Gestaltungsplan

Die Gestaltungsplanung wurde durch das Raumplanungsbüro PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich in Absprache mit der Stadt Adliswil erarbeitet. Der Gestaltungsplan bzw. dessen Vorschriften weichen bezüglich der zulässigen Ausnützung, Geschossigkeit und Gebäudehöhe nicht von der Regelbauweise ab.

1.2 Ziele

Ziele

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

- eine optimale Integration der Bestandsgebäude bei gleichzeitiger Weiterführung des Entwicklungsgebiets in Adliswil,
- eine optimale Einbindung in die landschaftliche Umgebung unter Beachtung der Übergänge zum Wald und zum Gewässerraum,
- zur Förderung und Sicherstellung von vielfältigem und hochwertigem Wohnraum in Adliswil,
- einen optimalen Umgang mit den Lärmemissionen der Zürichstrasse,
- verträgliche Bauvolumen und Höhenentwicklung im ortsbaulichen Kontext,
- eine zweckmässige und effiziente Erschliessung aller Verkehrsarten,
- eine klima- und ressourcenschonende Bauweise,
- Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen der BZO.

1.3 Projektbeteiligte

Folgende Personen und Unternehmen waren an der Planung beteiligt:

| | |
|---|--|
| Auftraggeber | Awindo AG, vertreten durch Mark Bachmann |
| Erarbeitung Gestaltungsplan | PLANAR AG für Raumentwicklung <ul style="list-style-type: none">– Oliver Tschudin verantwortlicher Partner– Simon Nussbaumer Projektleitung– Jasmin Oberortner Sachbearbeitung |
| Erarbeitung Richtprojekt | Bob Gysin Partner Architekten ETH SIA BSA, Zürich <ul style="list-style-type: none">– Marco Barberini Dipl. Architekt Ma/SIA– Daniel Goldschmid Dipl. Architekt FH/SIA– Androniki Prokopidou MSc ETH Architektur Habitat Landschaftsarchitektur KLG, Zürich <ul style="list-style-type: none">– Andreas Hoffmann Dipl.Ing. Landschaftsarchitektur FH BSLA |
| Preisgericht Wettbewerb (stimmberechtigt) | Fachpreisrichter/-innen (stimmberechtigt) <ul style="list-style-type: none">– Manuel Scholl Dipl. Architekt ETH/SIA/BSA (Vorsitz)– Mélanie Jeannet MSc ETH Architektur SIA– Patrick Altermatt Landschaftsarchitekt BSLA– Oliver Tschudin Architekt FH/SIA (Ersatz) Sachpreisrichter/-innen (stimmberechtigt) <ul style="list-style-type: none">– Mark Bachmann Inhaber Awindo AG– Markus Sidler Bauherrenberater |
| Expertinnen und Experten Wettbewerb (nicht stimmberechtigt) | Expertinnen und Experten in beratender Funktion (nicht stimmberechtigt) <ul style="list-style-type: none">– Thomas Vonrufs Ressortleiter Bau und Planung Stadt Adliswil– Laura Bazzi Projektleiterin Stadtplanung Adliswil– Mathias Scholl Mitglied Baukommission Stadt Adliswil– Pascal Stalder 2ap (Experte Bauökonomie)– Andreas Suter Ingenieurbüro Andreas Suter (Experte Lärm)– Ulrich Berger Gartenmann Engineering AG (Nachhaltigkeit)– Sarina Hächler PLANAR, Zürich (Moderation)– Simon Nussbaumer PLANAR, Zürich (Verfahren) |

2 Rahmenbedingungen

Der Gestaltungsplan basiert auf folgenden bau- und planungsrechtlichen Grundlagen:

- Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 07. September 1975
- Allgemeine Bauverordnung (ABV) vom 22. Juni 1977
- Kantonaler Richtplan vom 11. März 2024
- Regionaler Richtplan vom 12. Dezember 2023
- Kommunaler Richtplan vom 30. März 1999
- Bau- und Zonenordnung der Stadt Adliswil Stand vom 1. Juni 2024
- Adliswil 2050 Stadtentwicklungsziele des Stadtrates vom 19. März 2024
- Energieplan Adliswil 2015 – 2035 vom 20. Oktober 2015
- Landschaftsentwicklungskonzept der Stadt Adliswil vom 24. Oktober 2014

2.1 Kantonales Raumordnungskonzept und kantonaler Richtplan

Das kantonale Raumordnungskonzept (Stand 11. März 2024) gibt Auskunft über die zukünftige Raumordnung im Kanton. Es bezeichnet Handlungsräume mit unterschiedlichen Entwicklungsabsichten.

Handlungsbedarf Stadtlandschaften und urbane Wohnlandschaften

Die Stadt Adliswil gehört zum Handlungsraum «urbanen Wohnlandschaft». Im Kanton Zürich soll 80 % des Bevölkerungswachstums in den städtisch geprägten Raumkategorien Stadtlandschaften und urbane Wohnlandschaften stattfinden. Zukünftig soll hier die Entwicklung des Wohnraums im Vordergrund stehen. Es ergibt sich unter anderem folgender Handlungsbedarf, welcher für den vorliegenden Gestaltungsplan relevant sind:

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan ist das Areal Teil des Siedlungsgebiets. Mittel- bis langfristig ist zudem im Zusammenhang mit der Nordumfahrung Adliswil der Neubau eines 2-streifigen Tunnels nördlich des Gestaltungsplanperimeters in Verbindung mit einer Abklassierung der Zürichstrasse vorgesehen. Ein konkretes Projekt hierfür besteht jedoch noch nicht.

2.2 Regionaler Richtplan

Angestrebte Nutzungsdichte

Der regionale Richtplan Zimmerberg (12. Dezember 2023) weist dem Gebiet des Projektperimeters Sunnau / Dietlimoos ein Mischgebiet mit hoher baulicher Dichte zu. Diese Gebiete haben die Funktion einer qualitativen und quantitativen Förderung der Verdichtung. Sie eignen sich für eine städtebaulichen Akzentuierung und sind mit dem öffentlichen Verkehr besonders gut erschlossen. Eine Nutzungsdichte von 150 bis 300 Bewohnenden und Beschäftigten pro Hektare Bauzone wird bis 2030 angestrebt (Dichteziel bis 2030).

Der Perimeter ist ferner der Kategorie Neuorientierung zugeteilt. Diese Gebiete bieten Raum für neue Nutzungen und Funktionen. Es ist ein grosses Veränderungs- und Verdichtungspotenzial vorhanden.

- Schutzwürdiges Ortsbild
- Gebiet mit Erhaltung der Siedlungsstruktur
- Arbeitsplatzgebiet
- Mischgebiet
- Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
- Eignungsgebiet für Hochhäuser
- Hohe bauliche Dichte
- Niedrige bauliche Dichte

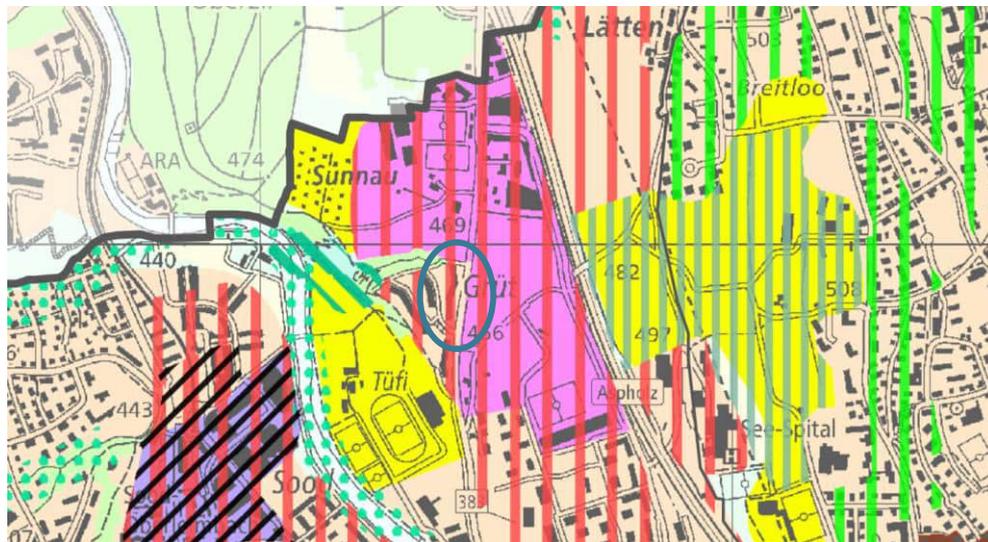


Abbildung 2: Ausschnitt regionaler Richtplan Karte Siedlung und Landschaft mit eingekreistem Perimeter (blau) (Quelle: Gis-Browser ZH, Zugriff 15.07.2024)

Verlängerung Tramlinie

Im regionalen Richtplan ist die Erschliessung des Gebiets Sunnau durch die Verlängerung der Tramlinie 7 bis Bahnhof Adliswil als längerfristige Massnahme eingetragen. Aktuell besteht dazu aber kein konkretes Projekt.

2.3 Adliswil 2050 Stadtentwicklungsziele des Stadtrates

Schlüsselgebiet Sunnau

Der Stadtrat hat für die Entwicklung von Adliswil bis ins Jahr 2050 verschiedenen Leitlinien und Strategien erarbeitet (19. März 2024). Das Gebiet Sunnau als Gebiet an zentraler Lage wird als Schlüsselgebiet mit hohem Potenzial für eine Erneuerung und hochwertige Innentwicklung angesehen. Angestrebt wird eine etappenweise Entwicklung soweit möglich.

- Festlegungen**
- Bewahren
- Kürzlich entwickelte, statische Gebiete
- Entwickeln im Rahmen aktueller Bau- und Zonenordnung
- Moderate Entwicklung zulassen
- Weiterentwickeln
- Neuorientieren
- Zentrumsfunktion stärken
- Informationen**
- Sihl
- Wald
- Schulanlagen
- Bahngleise
- Bahnhaltestellen
- Brücken



Abbildung 3: Ausschnitt Plan Entwicklung der verschiedenen Gemeindegebiete, Perimeter in gelb

2.4 Kommunalen Richtplan

Die kommunale Richtplanung der Stadt Adliswil wurde am 2. Dezember 1998 durch den Gemeinderat festgesetzt und am 30. März 1999 durch die Baudirektion genehmigt. Dieser definierte Entwicklungsgrundsätze für das Gebiet Sunnau-Lebern. Obwohl die Entwicklungsgrundsätze vor rund 25 Jahren erarbeitet wurden, sind sie für das Gebiet Sunnau-Lebern auch heute noch relevant.

Entwicklungsgrundsätze

Demnach soll im Gebiet Sunnau-Grüt-Moos ein eigenständiges Quartier entstehen, bei welchem der Schwerpunkt auf qualitativ hochstehenden Wohnnutzung gelegt wird. Zudem soll der Bereich zur Zürichstrasse die dahinterliegenden Wohnungen vom Lärm abschirmen. Weitere wichtige Ziele sind eine durchgrünte Überbauung und eine gute Verkehrsbeziehung zum Stadtzentrum von Adliswil und nach Wollishofen. Zusätzlich sind geeignete Areale für kleinere und mittlere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorzusehen.

2.5 Bau- und Zonenordnung

Die Stadt Adliswil steht aktuell am Beginn der Revision ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO). Da der Revisionsprozess voraussichtlich noch mehrere Jahre andauern wird, stützt sich der vorliegende private Gestaltungsplan auf die zum heutigen Zeitpunkt rechtskräftige BZO.

| | | |
|---|----|-----------------------------|
|  | K | Kernzone |
|  | K | Kernzone |
|  | Qe | Quartierhaltungzone |
|  | ZW | Zentrumszone West |
|  | ZO | Zentrumszone Ost |
|  | ZQ | Zentrumszone Quartier |
|  | W2 | Zweigeschossige Wohnzone |
|  | W3 | Dreigeschossige Wohnzone |
|  | W4 | Viergeschossige Wohnzone |
|  | WG | Wohnzone mit Gewerbe |
|  | G1 | Gewerbezone 1 |
|  | G2 | Gewerbezone 2 |
|  | G3 | Gewerbezone 3 |
|  | Oe | Zone für öffentliche Bauten |
|  | Oe | Zone für öffentliche Bauten |
|  | E | Erholungszone |
|  | F | Freihaltezone |
|  | R | Reservezone |
|  | | Gestaltungsplanpflicht |

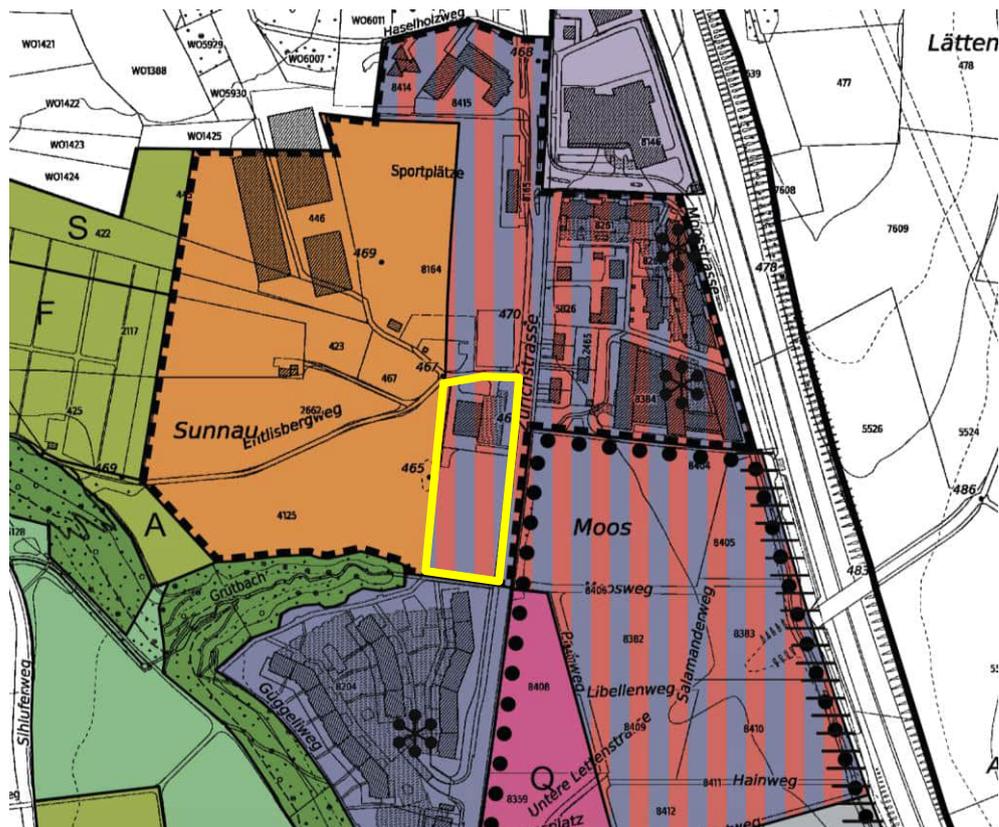


Abbildung 4: Ausschnitt Bauzonenplan, Perimeter gelb umrandet (Stadt Adliswil, Stand 2021)

Nutzweise

Die Parzellen Kat.-Nrn. 8504 und 8505 sind der Wohnzone mit Gewerbe WG mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet (vgl. Art. 30 Abs. 1 BZO). Nebst nicht störendem, ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig. Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten,

als sie aus dem Wohnen entstehen. Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind.

Die Wohnnutzung darf höchstens 4/5 der zulässigen Ausnutzung ausmachen. Der Gewerbeanteil darf maximal 1/2 der für Wohnen, Arbeiten oder dauerhaften Aufenthalt vorgesehenen Geschossfläche betragen. Eine Erhöhung des Gewerbeanteils ist möglich, wenn die Immissionsgrenzwerte für das Wohnen trotz einer zweckmässigen Grundrissgestaltung nicht eingehalten werden können (vgl. Art. 30 Abs. 3 und 4 BZO).

Grundmasse

Die Awindo AG hat sich in Absprache mit der Stadt Adliswil dazu entschieden, auf eine Abweichung bzw. Überschreitung der Baumasse gemäss Regelbauweise im Rahmen eines Gestaltungsplans zu verzichten. Dadurch bedarf es gemäss § 86 PBG nicht der Zustimmung des Grossen Gemeinderat, sondern der Gestaltungsplan kann vom Stadtrat zugestimmt werden (sog. «Exekutiv-Gestaltungsplan»). Daher weicht der Gestaltungsplan nicht von den nachfolgenden Grundmassen gemäss Regelbauweise Art. 28 BZO ab:

- Ausnützungsziffer: 70 %
- Vollgeschosse: 4
- Dachgeschoss: 1
- Kleiner / grosser Grundabstand: 6 m / 10 m
- Gebäudehöhe: 14 m
- Firsthöhe: 4 m

Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der längeren Gebäudeseite mit den meisten Wohnräumen. Der kleine Grundabstand gilt gegenüber den übrigen Gebäudeseiten (vgl. Art. 29 Abs. 1 BZO).

Innerhalb des Projektperimeters kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse (vgl. § 270 Abs. 3 PBG) von den kantonalen Mindestabständen und den Grenzabständen abgewichen werden (nicht jedoch gegenüber den umliegenden Grundstücken).

Mehrlängenzuschlag

Der Grenzabstand (Grundabstand) wird bei einer Gebäudelänge von mehr als 15 m um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m heraufgesetzt (vgl. Art. 29 Abs. 3 BZO). Sobald der Abstand zwischen Hauptbauten weniger als 7 m beträgt, muss die Fassadenlängen zur Bemessung des Mehrlängenzuschlages zusammengerechnet werden (vgl. Art. 29 Abs. 3 BZO). Dies gilt auch für Bauten innerhalb des Projektperimeters.

Bauweise

Die geschlossene Überbauung ist gestattet (Art 29 Abs. 4 BZO).

Massgebendes Terrain / gewachsener Boden

Gebäude sind so in das Gelände einzupassen, dass das an das Gebäude angrenzende, gewachsene Terrain nicht wesentlich verändert werden muss (Art. 39 BZO). Die Gebäudehöhe muss sowohl vom gewachsenen, als auch vom gestalteten Terrain aus eingehalten werden. Als massgebendes Terrain (gewachsener Boden gemäss ABV Anhang 2, § 5) gilt der heute bestehende Verlauf des Bodens.

2.6 Freiraum und klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Klima

Massnahmen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung werden angesichts des fortschreitenden Klimawandels immer wichtiger. Dazu gehören unter anderem ein geringer Anteil an versiegelter Fläche, der Erhalt von bestehenden Bäumen und das Pflanzen von neuen Bäumen sowie das Begrünen von Dachflächen.

Teilrevision kantonalen Richtplan 2020, PBG-Revision klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Im Frühjahr 2024 sprach sich der Kantonsrat für zwei Vorlagen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung aus. Die Städte und Gemeinden erhalten im kantonalen Richtplan den Auftrag, bei ihren Planungen die Anforderungen einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen (Festsetzung Kantonsrat März 2024). Mit der Teilrevision des PBG (Stand Verabschiedung April 2024, Inkraftsetzung Regierungsrat noch pendent) wird die Regelungskompetenz der Städte und Gemeinden zum Thema klimaangepasste Siedlungsentwicklung erhöht. Das soll den Gemeinden die Möglichkeit bieten, Massnahmen für den Erhalt und die Schaffung eines guten Lokalklimas grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Beispielsweise muss mit der Ergänzung von § 71 PBG die Bauherrschaft beim Einreichen des Umgebungsplans im Rahmen einer Baueingabe nachweisen, dass das Bauprojekt die Aspekte des Lokalklimas berücksichtigt.

Landschaftsentwicklungskonzept

Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) ist ein Sachplan und das Koordinationsinstrument der Stadt Adliswil für Natur und Landschaft.

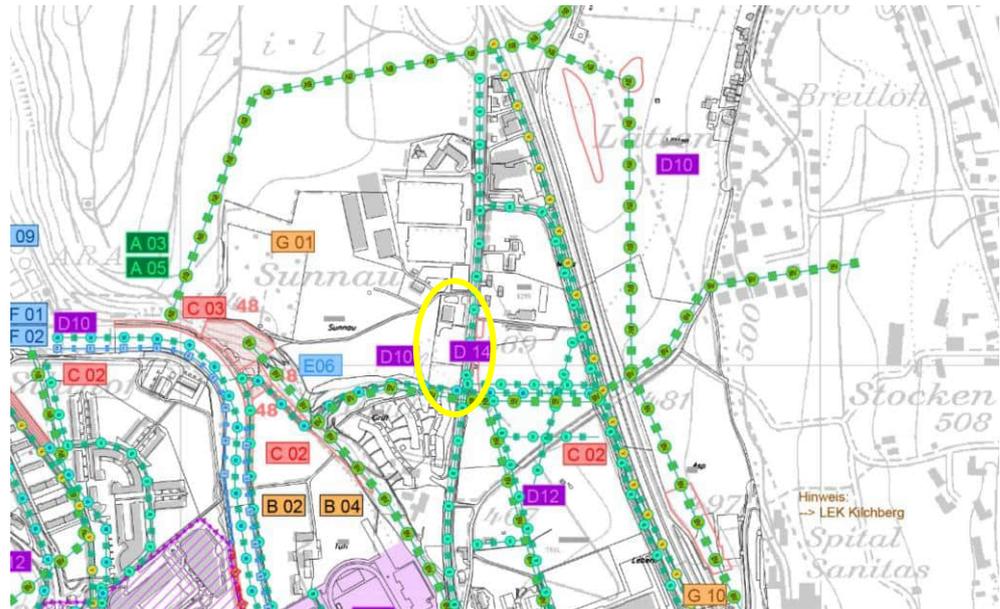
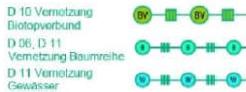


Abbildung 5: Plan Landschaftsentwicklungskonzept Stadt Adliswil, 2015

Aus dem zum LEK gehörenden Plan (vgl. Abbildung 5) ist ersichtlich, dass entlang der Zürichstrasse eine Baumreihe verlaufen soll (Massnahme D6 und D10). Auf der nördlichen Parzelle Nr. 8504 gibt es bereits eine aus vier Bäumen bestehende Baumreihe. Die Baumreihe soll auf der südlichen Parzelle Kat.-Nr. 8505 weitergeführt werden.

Gemäss Massnahme D14 soll entlang der Zürichstrasse das Stadtbild und die Ästhetik gefördert werden. Ziel ist es, einen ansprechenden Strassenraum zu schaffen und typische Elemente des Strassenraums, wie beispielsweise die Baumreihe und interessante Sichtbezüge, fortzuführen. Mit der kürzlich realisierten Umgestaltung der Zürichstrasse (vgl. Kapitel

2.8) wurde hierzu bereits ein wesentlicher Beitrag geleistet. Nun gilt es, das vorhandene Aufwertungspotenzial auch bei der Gestaltung des Vorbereiches zur Zürichstrasse zu nutzen.

Der Grütbach, welcher am südlichen Rand des Projektperimeters verläuft, soll der Gewässervernetzung dienen (Massnahme D11). Durch die Berücksichtigung des Gewässerraums inkl. entsprechender Gestaltung wird dies sichergestellt (vgl. Kapitel 2.6).

Ausserdem soll an der südlichen Parzellengrenze die Vernetzung des Biotopenverbunds gefördert werden (Massnahme D10). Dies wird durch die Freihaltung und Gestaltung des Gewässerraums ebenfalls sichergestellt.

Kaltluftströme

Wie aus Abbildung 6 ersichtlich ist, verläuft durch den Projektperimeter ein Kaltluftstrom entlang zur südlich angrenzenden Waldzunge, welcher insbesondere nachts zur Kühlung des Siedlungsraums beiträgt. Die Setzung von Gebäuden soll diesen Kaltluftstrom möglichst wenig behindern. Gleichzeitig soll eine Abwägung mit der Lärmsituation stattfinden. Die Klimaanalysekarte wurde allerdings zu einem Zeitpunkt erstellt, bei welchem das Projekt «Höfe Adliswil» und die neue Autogarage im Bereich Dietlimoos noch nicht bestanden. Es ist davon auszugehen, dass der eingezeichnete Kaltluftstrom durch diese Neubauten stark beeinträchtigt wird. Mit der anstehenden Entwicklung im Gebiet Sunnau wird eine weitere Beeinträchtigung nicht vollumfänglich zu vermeiden sein

Wärmeineleffekt [°C], 4 Uhr



Windrichtung und -geschwindigkeit

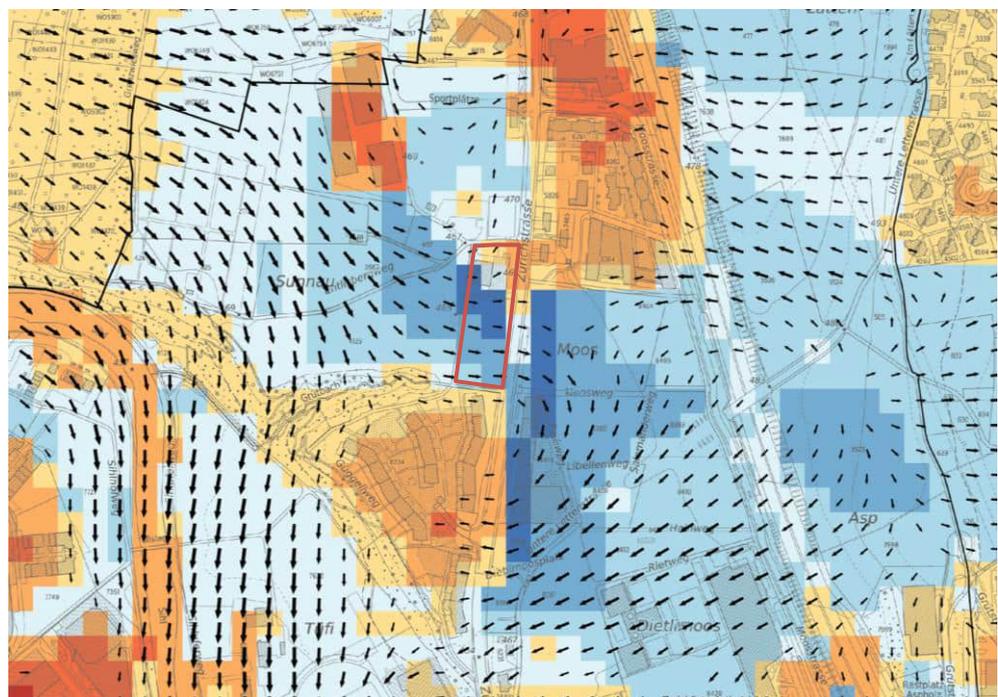


Abbildung 6: Klimaanalysekarte Nachtsituation inkl. Windrichtung (Quelle: GIS-Browser Zürich, 2023)

2.7 Gewässer

Im Jahr 2011 hat der Bund 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.

Koordination laufende Festlegung Gewässerraum

An der südlichen Grenze des Projektperimeters verläuft der eingedolte Grütbach. Die öffentliche Auflage zur Festlegung des Gewässerraums in Adliswil erfolgte vom 10.07.-06.09.2024. Gemäss technischem Bericht zur Festlegung der Gewässerräume (Stand öffentliche Auflage) wird der Gewässerraum beim entsprechenden Abschnitt des Grütbach mit einer Breite von 14.6 m festgelegt, wobei dieser auf einer Breite von rund 5.3 m im südlichen Bereich des Projektperimeters verläuft.

Zulässige Nutzung Gewässerraum

Für Gebäude, Anlagen und Nutzungen innerhalb der Gewässerraumzone gelten die Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung des Bundes (Art. 41c GSchV). Demnach dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege erstellt werden. Im Gewässerraum gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Auch ist es nicht möglich, Plätze anzulegen, Aussenmöbel vorzusehen oder das Terrain anzupassen. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig und es dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

2.8 Verkehr

Fusswegnetz

Der kommunale Richtplan Fussgängerverkehr der Stadt Adliswil aus dem Jahr 1998 zeigt entlang der Zürichstrasse die bestehende Fusswegverbindung auf (vgl. Abbildung 7). Zusätzlich ist eine neue Fusswegverbindung entlang der westlichen und südlichen Grenze der Projektperimeters vorgesehen.



Abbildung 7: Ausschnitt Richtplan Fussgängerverkehr Stadt Adliswil (1998)

Unmittelbar südlich des Projektperimeters besteht heute ein Fussweg auf der Parzelle Kat-Nr. 8506 (vgl. Abbildung 8), welcher bis auf weiteres auch zur Anbindung des Gebiets

Sunnau genutzt werden kann. Der Übergang des Fussweges beim Fussgängerstreifen über die Zürichstrasse ist besonders sorgfältig auszugestalten. Für eine allfällige spätere Ausdehnung des Grütbachs ist mindestens 2 m breit Raum für die Verlegung des Fussweges in den Projektperimeter, jedoch ausserhalb des Gewässerraums zu sichern.



Abbildung 8: Bestehender Fussweg am südlichen Rand des Projektperimeters gelb eingekreist

Veloverkehr

Entlang der Zürichstrasse verläuft beidseitig ein Radstreifen einer Alltagsroute (Hauptverbindung, Verbindungsnummer 10_040). Mit dem Velo ist der Bahnhof Sood-Oberleimbach in etwa 3 Minuten, der Bahnhof Adliswil in 7 Minuten und der Bahnhof Zürich Wollishofen in 10 Minuten erreichbar. Zum Hauptbahnhof Zürich dauert die Fahrt rund 20 Minuten.

Reitweg

Der kommunale Richtplan Radfahrer und Reiterverkehr sieht entlang der südlichen Parzellengrenze einen regionalen Reitweg vor (vgl. grüne Linie in Abbildung 9).

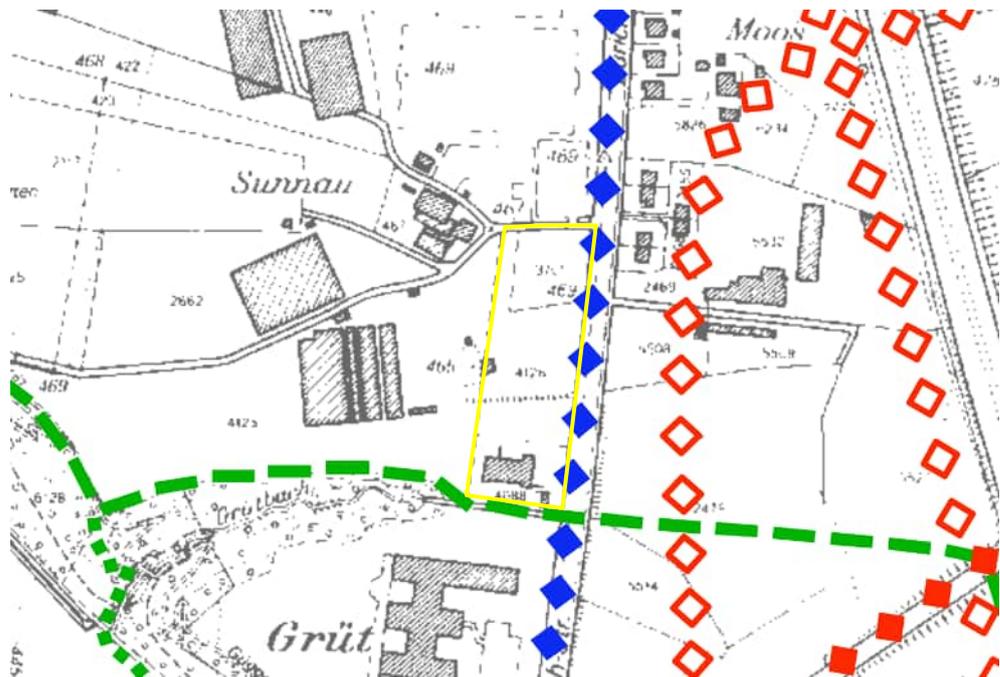


Abbildung 9: Kommunalen Richtplan Radfahrer und Reiterverkehr Stadt Adliswil (1989)

ÖV-Güteklasse

Das Areal ist grösstenteils der ÖV-Güteklasse C zugeordnet, was einer mittelmässigen ÖV-Erschliessung entspricht. Die Bushaltestelle «Adliswil, Sunnau» liegt rund 200 m nördlich des Areals an der Zürichstrasse. Von hier verkehrt die Buslinie 185 in den Spitzenstunden im Viertelstundentakt, in den Nebenstunden im Halbstundentakt zu den Bahnhöfen Zürich Wollishofen und Adliswil. Bei der Bushaltestelle «Grüt», die rund 150 m südlich des Areals liegt, ergibt sich im Wechselspiel der Buslinien 184 und 185 ein ständiger Viertelstundentakt zu den Bahnhöfen Adliswil und Wollishofen.

MIV-Erschliessung kurz-/mittelfristig

Die Zufahrt von der Zürichstrasse für den motorisierten Individualverkehr (MIV) auf das Areal erfolgt bis auf weiteres bzw. bis zur Entwicklung des restlichen Gebiets Sunnau über den bestehenden Anschluss des Entlisbergwegs (nördlich der Parzelle Kat-Nr. 8504). Eine zusätzliche Einfahrt auf die Zürichstrasse ist nicht möglich.

MIV-Erschliessung mittel-/langfristig (Hinweis)

Das Gebiet Sunnau wird mittel- bis langfristig entwickelt, wodurch die Fahrtenzahl wesentlich zunehmen wird. Wie die MIV-Erschliessung nach Entwicklung des restlichen Gebiets Sunnau erfolgt, ist nicht im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans zu planen. Es ist jedoch wahrscheinlich, dass der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz im Zuge der weiteren Planung nicht mehr über den Entlisbergweg erfolgt, da die Anbindung an das übergeordnete Strassennetz des gesamten Gebiets Sunnau an einem Punkt erfolgen muss. Gemäss § 240 Abs. 3 PBG haben Verkehrserschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen – wozu die Zürichstrasse gehört – nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen.

Die Awindo AG hat sich im Rahmen einer privatrechtlichen Planungsvereinbarung (Anschlussvertrag) mit der Stadt Adliswil sowie den restlichen Eigentümern des Gebiets Sunnau dazu verpflichtet, sich anteilmässig an den Kosten einer neuen, rückwärtigen Erschliessung zu beteiligen.

Parkierung MIV

Die bestehende Einstellhalle im nördlichen Teil des Projektperimeters soll erweitert werden. Die Zufahrt kann über die bestehende Einstellhallenzufahrt erfolgen. Die Anzahl Autoabstellplätze hat sich nach der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Adliswil vom 11. März 1992 zu richten.

Parkierung Velo

Die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Adliswil stammt aus dem Jahr 1992, die Vorgaben bezüglich Veloabstellplätze sind inzwischen nicht mehr zeitgemäss. Um den erhöhten Anforderungen an die Gestaltung im Rahmen des zu erarbeiteten Gestaltungsplans gerecht zu werden, sollen daher die Richtlinien gemäss Merkblatt «Veloparkierung für Wohnbauten» der kantonalen Koordinationsstelle Veloverkehr angewendet werden.

Umgestaltung Zürichstrasse

Im Sommer 2023 wurde die Zürichstrasse im Bereich des Projektperimeters umfassend saniert und umgestaltet. Die Bauarbeiten sind inzwischen abgeschlossen. Im Vorfeld der Bauarbeiten hat die Awindo AG einen schmalen Landstreifen (ca. 0.5 m) an den Kanton Zürich abgetreten.

Verkehrsbaulinie

Durch die angrenzende Zürichstrasse reicht die Verkehrsbaulinie (VD. Nr. 5498 / 2007) auf den Projektperimeter. Oberirdische und unterirdische Gebäude haben die kommunale Verkehrsbaulinien einzuhalten. Balkone und ähnliche vorspringende Gebäudeteile dürfen höchstens 1.50 m über die Verkehrsbaulinie hinausragen (§ 100 Abs. 1 Anhang PBG). Wo kommunale Baulinien bestehen, sind keine Gebäude- oder Grenzabstände einzuhalten (§

| | Wohnen Tag [dB(A)] | Wohnen Nacht [dB(A)] | Betrieb Tag [dB(A)] | Betrieb Nacht [dB(A)] |
|--------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| ES III | 65 | 55 | 70 | - |

Nach kantonaler Praxis erfolgt bei einem Gestaltungsplan in der Regel eine nutzungskonforme Zuteilung der Empfindlichkeitsstufen (ES) je Baubereich. Aufgrund der hohen Lärmbelastung durch die Zürichstrasse wird jedoch – nach Rücksprache mit der Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich (FALS) durch das Ingenieurbüros Andreas Suter – auf die Zuweisung der ES II verzichtet. Stattdessen wird die Wohnqualität durch die entsprechenden Vorgaben im Gestaltungsplan gesichert. Dies führt zu einer Verschärfung dahingehend, dass künftig an mindestens einem Fenster jedes lärmempfindlichen Raumes die Grenzwerte von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts eingehalten werden müssen.

Lärmsituation

Das Areal wird hauptsächlich von der Zürichstrasse und der Autobahn N3 belärmt. Die maximalen IGW-Überschreitungen für Wohnnutzungen betragen strassenseitig (bei einer Setzung von Bauten auf die Baulinie entlang der Zürichstrasse) am Tag ca. 3 dB und in der Nacht ca. 5 dB und werden zum grössten Teil durch die Zürichstrasse generiert.

Die Lärmsituation ist ausführlich im Lärmgutachten des Ingenieurbüros Andreas Suter dargestellt (vgl. Anhang C).

Vorgaben im Projektwettbewerb

Bereits im Rahmen des Projektwettbewerbs mussten die Teilnehmenden den Umgang mit dem Lärmschutz und die Einhaltung der Lärmgrenzwerte aufzeigen. Dafür stand ihnen während des Bearbeitungszeitraums das Ingenieurbüro Andreas Suter als Lärmexperte beratend zur Verfügung. Andreas Suter unterstützte zudem die Überarbeitung des Richtprojekts nach dem Projektauftrag.

2.10 Sonstige Themen

Werkleitungen

Quer durch den Projektperimeter liegt ein Strang aus diversen Leitungen (Gasleitung, Wasserleitungen ADL (obere & untere Druckzone) und Fernwärmeleitung ARA). Die Leitungen müssen in Folge des Projekts verlegt werden (vgl. Kapitel 3.7).

Waldabstandslinie

Die Waldabstandslinie südwestlich des Gestaltungsplanperimeters tangiert die Parzelle Kat.-Nr. 8505. Oberirdische Gebäude dürfen die Waldabstandslinie nicht überschreiten (§ 262 Abs. 1 PBG). Einzig offene, nicht abgestützte Balkone dürfen ohne Rücksicht auf ihre Länge 2.00 m tief in den Abstandsbereich hineinragen. Unterirdische Bauten und Gebäudeteile sowie Anlagen können die Waldabstandslinie überschreiten (§ 262 Abs. 2 PBG). Bei unterirdischen Bauten ist das Forstpolizeirecht (Waldgesetzgebung von Stufe Bund und Kanton) massgebend.



Abbildung 11: Ausschnitt ÖREB-Kataster mit Darstellung der Waldabstandslinie (Quelle: Gis-Browser ZH, Stand Juli 2024)

Energieplan Adliswil
 2015 - 2035

Der Energieplan 2015 – 2035 (kommunaler Richtplan) wird momentan aufgrund des revidierten Energiegesetzes überarbeitet. Der Projektperimeter ist noch dem Eignungsgebiet Erdwärme zugeordnet. Aktuell ist ein Wärmeverbund in Prüfung. Für die Wärmeversorgung ist auf möglichst treibhausgasemissionsarme Energieträger zurückzugreifen.

Baugrund, Dachwasser /
 Meteorwasser

Jäckli Geologie hat eine generelle geologisch-geotechnische Baugrundbeurteilung erarbeitet. Die Baugrundbeurteilung basiert auf älteren Rammsondierungen und Bohrungen aus benachbarten Projekten. Der Bodenaufbau ist voraussichtlich wie folgt:

| | Obergrenze | Tragfähigkeit |
|---|-------------|----------------------|
| künstlichen Auffüllung/Oberflächenschicht | OK Terrain | Generell klein |
| aufgelockerte Moräne | 1-3 m u. T. | mittel |
| kompakte Moräne | 3-5 m u. T. | gross bis sehr gross |

Der Untergrund ist wenig wasserdurchlässig und weist nur ein sehr kleines Schluckvermögen auf. Eine Versickerung des Dachwassers ist im Planungsperimeter daher nicht möglich. Das Dachwasser muss daher einer geeigneten Vorflut (Bspw. Meteorwasserleitung) zugeführt werden.

Kataster der belasteten Standorte

Im südlichen Teil des Projektperimeters ist ein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS) vorhanden. Es handelt sich um einen Ablagerungsstandort (Schüttung Grütbach), welcher 2013 durch die SIUM Engineering AG, Dielsdorf untersucht und als «belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten» eingestuft wurde. Genauere Abklärungen zum Umgang mit der Belastung folgen im Zuge des Bauprojektes (Bspw. Triage und Entsorgung von verschmutztem Aushub, Überwachung des Grundwassers, etc.).

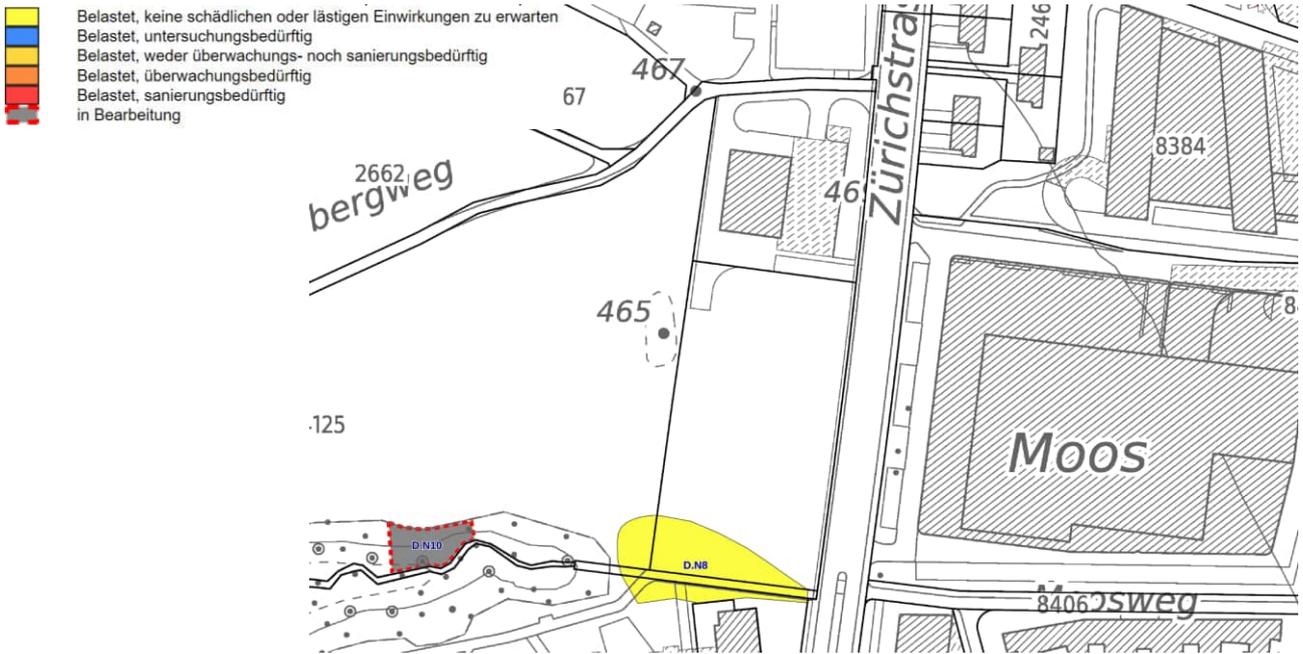


Abbildung 12: Lage belasteter Standort (Quelle: Gis-Browser ZH, Stand Oktober 2024)

Prüfperimeter für Bodenverschiebung (PBV)

Der östliche Teil des Areals entlang der Zürichstrasse ist zudem im kantonalen Prüfperimeter Bodenverschiebung mit dem Belastungshinweis «Verkehrsträger» aufgeführt. Hier ist mit einer chemischen Belastung des Bodens zu rechnen, was allenfalls im Zuge der Aushubarbeiten besondere Massnahmen erforderlich macht.

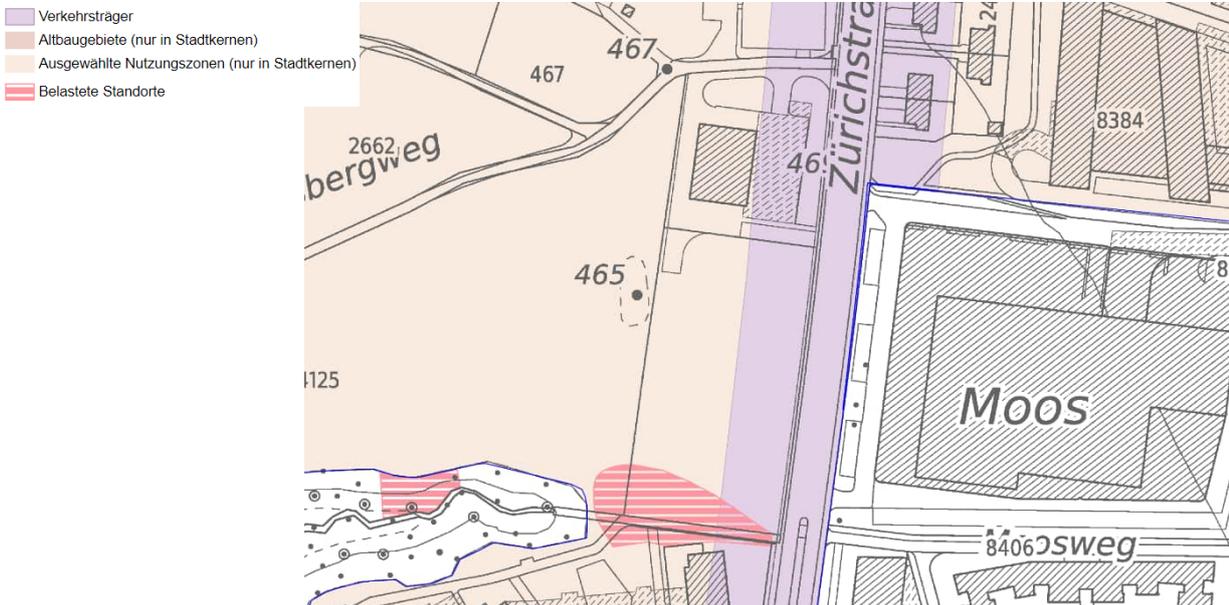


Abbildung 13: Ausschnitt aus Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (Quelle: Gis-Browser ZH, Stand Oktober 2024)

Nicht betroffene Themen

Der Projektperimeter tangiert keine Fruchtfolgefleichen und es sind keine Naturgefahren (synoptische Gefahrenkarte) auf dem Gebiet zu erwarten.

3 Richtprojekt

3.1 Städtebau

Ensemblebildung

Die Gebäudestruktur des Richtprojekts für den Neubau zeichnet sich als Zeilenbau entlang des Strassenraumes der Zürichstrasse aus. Durch die städtebauliche Setzung wird das Areal durch das Richtprojekt in Vorplatz, Vorzone und Gartenzone zониert. Das Richtprojekt setzt sich mit dem bestehenden Kontext auseinander und bildet so ein Ensemble mit dem bestehenden Gewerbegebäude. Das Grundstück der Wohnüberbauung wird mit der bestehenden Gewerbeliegenschaft zusammengelegt und ermöglicht so ein Anknüpfen an den bestehenden Aussenraum und die Verwendung von bereits bestehender Infrastruktur.



Abbildung 14: Modellbild Stand Projektwettbewerb

Stellung zur Zürichstrasse

Der viergeschossige Zeilenbau mit Attikageschoss vermittelt mit seiner Volumetrie zwischen der bestehenden Wohnüberbauung im Süden und dem bestehenden Gewerbegebäude im Norden. Die Dimension und Körnigkeit orientieren sich dabei an den umliegenden Wohnbauten im Süden.

Entlang der Zürichstrasse entsteht durch die volumetrischen Versätze, die Fassadenbegrünung und das Zusatzangebot von Loggien eine rhythmische Gliederung und attraktive Adressierung. Die Erschliessung von der Zürichstrasse über die stark begrünte Vorzone ist klar definiert und schafft einen angemessenen Übergang zwischen Strassen und Gebäude.



Abbildung 15: Ansicht zur Zürichstrasse (Bob Gysin Architekten 2024)

Wirkung zum Gebiet Sunnau

Zu den westlich angrenzenden Bauten im Gebiet Sunnau wird ein grosszügiger Freiraum aufgespannt. Durch den Abstand zur westlich angrenzenden Parzelle sind unterschiedlichste Typologien für deren spätere Entwicklung denkbar. Der Neubau vermeidet somit eine Prädeterminierung der dortigen Entwicklung.



Abbildung 16: Ansicht von Westen (Bob Gysin Architekten 2024)

Übergang zum Grütpark

Im Süden schliesst der Neubau an den Grütpark an. Bereits im Rahmen des Projektwettbewerbs wurde vom Preisgericht festgestellt, dass Zwecks Vermittlung zwischen dem viergeschossigen Bestandesgebäude und dem bis zu siebengeschossigen Grütpark mindestens ein weiteres Vollgeschoss ortsbaulich durchaus wünschenswert wäre (total fünf Vollgeschosse). Darauf möchte die Bauherrschaft jedoch bewusst verzichten, damit die Entwicklung im Rahmen eines «Exekutiv-Gestaltungsplans» möglich ist (vgl. Kapitel 2.5). Die Konstruktion der Gebäude ist so angelegt, dass eine Aufstockung zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist.

Konflikt Kaltluftströme und Lärm

Die Stellung des Neubaus ist für den Erhalt des bestehenden Kaltluftstroms nicht optimal, ermöglicht aber einen zweckmässigen Umgang mit der Lärmbelastung mittels «durchgestossenen» Wohnungsgrundrissen und schützt das Gebiet Sunnau vor dem Lärm.

3.2 Aussenraum



Abbildung 17: Umgebungsplan, Einbettung in die Bebauungsstruktur (Bob Gysin Architekten, 2024)

Mit dem neuen Gebäude parallel zur Strasse entstehen klar definierte und gut zonierte Aussenräume: die Vorzone zur Strasse, der Vorplatz zum Bestand und die landschaftliche Gartenzone im Westen.

Landschaftliche Gartenzone
im Westen

Der lärmabgewandt gelegene Freiraum stuft sich angemessen in private, siedlungsorientierte und eher öffentliche Zonen. Hier befinden sich Spielbereiche, ein Pavillon und weitere Aufenthalts- und Spielräume. In Richtung Westen verknüpft sich der Aussenraum mit der landschaftlichen Lage. Die Setzung des Gebäudes lässt dem Aussenraum viel Platz für Gehölzgruppen zur ökologischen Vernetzung. Der vielseitige Freiraum bietet dadurch im Sommer viel Schatten sowie einen grosszügigen Spielbereich für Kinder. In Nord-Süd-Richtung wird ein Fussweg geführt, der sich stellenweise zu Aufenthaltsplätzen aufweitet. Zum Gebäude hin fängt eine Sitzmauer die leichte Böschung ab, oberhalb dieser Böschung befindet sich eine Blumenwiese, die die Umgebung an den Aussenraum des Richtprojekts knüpft. Die starke Durchgrünung fördert ein angenehmes Mikroklima in der warmen Jahreszeit und schafft einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität.

Vorzone zur Zürichstrasse

Die Baumreihe entlang der Zürichstrasse vermittelt zwischen den Bepflanzungsstrukturen im Norden und im Süden. In der Vorzone ist das Bild geprägt von den Hauszugängen mit Veloabstellplätzen und Grünflächen für die Dachwasserversickerung.

Vorplatz zum Bestand

Zum Vorplatz des bestehenden Gebäudes schliesst ein chaussierter Platz vor dem neuen Gewerberaum an. Die Besucherparkplätze werden mit Rasengittersteinen entsiegelt und tragen so zur Hitzeminderung und besseren Nutzbarkeit des Platzes bei.

- Blumenwiese / Aneignungsfläche
- Grünflächen
- Pavillon / Pausenbereich
- Spielbereich
- Vorplatz Gewerbe
- Gemeinschaftsterrasse



Abbildung 18: Schema ökologische Vernetzung / Einteilung Aussenraum (Bob Gysin Architekten 2024)

3.3 Architektur

Konstruktion und Materialisierung
Neubau

Die Struktur des Richtprojekts baut auf vier identischen Grundfiguren auf. Das Gebäude ist modular aufgebaut und bietet Flexibilität durch einfache Struktur. Das statische Konzept sieht eine einfache Konstruktion aus Holz-Bauweise vor, abgesehen vom UG und den Treppenhäusern. Damit kann eine hohe Ressourceneffizienz erreicht werden.

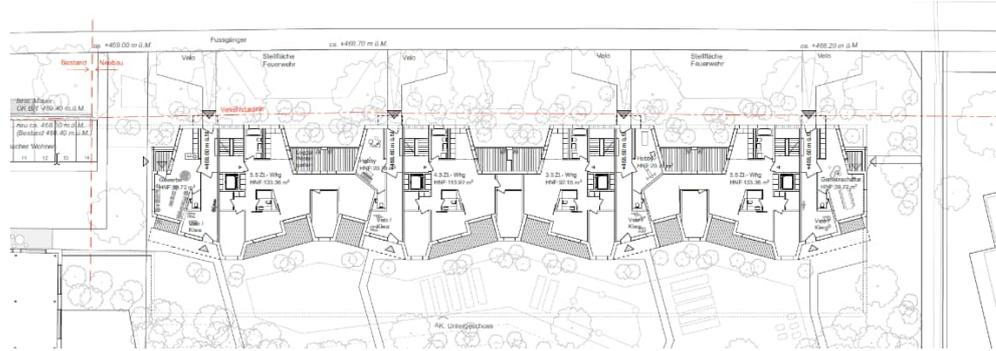


Abbildung 19: Grundriss Erdgeschoss (Bob Gysin Architekten 2024)

Grundrisse Neubau

Die Wohnungen werden jeweils pro Grundfigur mit einem klassischen Zweispänner erschlossen. Symmetrisch zu einer Mittelachse der Grundfigur mit Erschliessungskern und einem Zimmer werden jeweils beidseitig eine Raumfigur in trapezoider Geometrie mit Küche, Wohnbereich, Studiozimmer und Balkon angeordnet. Die Wohnungen werden ergänzt mit je einem weiteren eingeschobenen Zimmer zwischen diesen Grundfiguren, welches mit einem zusätzlichen ostseitigen Balkon bereichert wird. Die Wohnungen bieten durch ihre räumliche Kontinuität und der guten Belichtung und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Trotz Lärmbelastung sind alle Wohnungen zweiseitig ausgerichtet und profitieren somit sowohl von der Morgen-, wie auch Abendsonne.

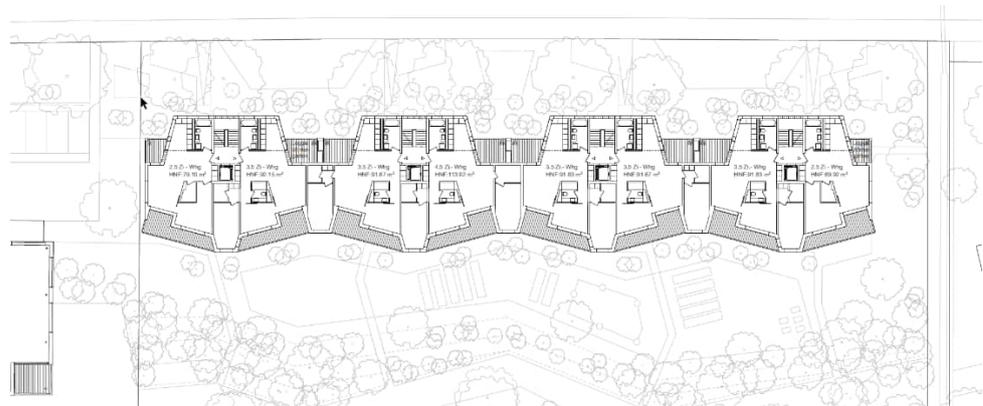


Abbildung 20: Grundriss 1. OG (Bob Gysin Architekten 2024)

Im Attikageschoss werden die Grundfiguren unter Beibehaltung der Raumstruktur auf vier grosszügige Einzelwohnungen reduziert. Dazwischen sind «Baulücken» mit späterem Ausbaupotenzial angeordnet, was bezüglich Schachtführung und allfälliger Aufstockung von Vorteil ist.

Im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) wird pro Treppenhaus je eine Wohnung zugunsten eines Durchgangs zur Parkseite aufgelöst und die verbleibenden Wohnungen erweitert. Die direkten Zugänge zur Gartenseite sowie die daran angelagerten, gemeinschaftlich nutzbaren Räume werden sehr positiv wahrgenommen. Das klare, repetitive System der Regelgeschosse bildet sich auch im Untergeschoss ab.

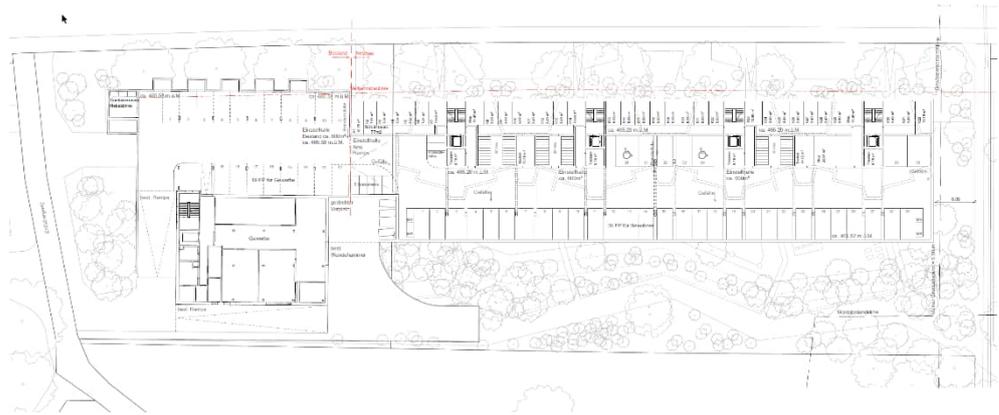


Abbildung 21: Grundriss UG (Bob Gysin Architekten 2024)

Architektonischer Ausdruck
Neubau

Die geometrische Ausformung der Grundrisse führt in der äusseren Ansicht zu einer abwechslungsreichen, skulpturalen Gesamterscheinung mit viel Tiefe. Dazu trägt auch die Farbgebung und Materialisierung der Fassaden des Neubaus bei. Dadurch wirkt der Neubau auf der Strassenseite trotzdem nicht als «Lärmriegel», sondern als vielfältig gegliedertes städtisches Volumen. Insgesamt entsteht ein sehr wertiger Eindruck.



Abbildung 22: Visualisierung Richtprojekt zur Zürichstrasse (Bob Gysin Architekten 2024)



Abbildung 23: Visualisierung Richtprojekt von Westen (Bob Gysin Architekten 2024)

Nutzung

Im Neubau ist gemäss Richtprojekt folgender Wohnungsspiegel vorgesehen.

| | Anzahl Einheiten | %-Anteil |
|-------------------|------------------|--------------|
| 2.5 Zimmer | 6 | 19 % |
| 3.5 Zimmer | 16 | 50 % |
| 4.5 Zimmer | 8 | 25 % |
| 5.5 Zimmer | 2 | 6 % |
| Total | 32 | 100 % |

Daneben stehen den Bewohnenden im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) zwei zumietbare Hobbyräume sowie ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Ausserdem ist auch eine kleine Gewerbefläche vorgesehen. Das Bestandsgebäude wird weiterhin gewerblich genutzt.

- Gewerbe
- Hobbyraum
- Gemeinschaftsraum

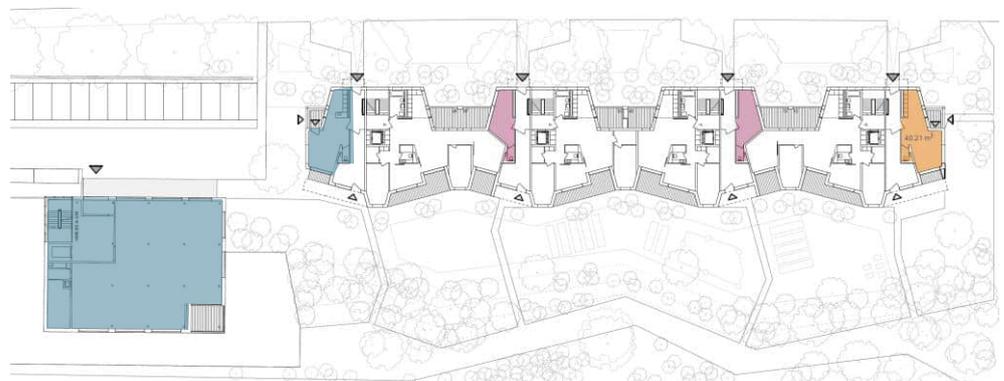


Abbildung 24: Sondernutzungen EG (1. Vollgeschoss)

3.4 Erschliessung, Rettung und Entsorgung

Parkierung MIV

Die Einstellhalle für den Zeilenbau schliesst an die bestehende Tiefgarage an, weshalb keine neue Zufahrtsrampe erstellt werden muss. Die Bewohnenden können direkt über die Treppenhäuser in die Einstellhalle gelangen. Die Besucherparkplätze werden auf dem Vorplatz des bestehenden Gewerbehauses platziert und mit den bestehenden Kundenparkplätzen kombiniert. Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze richtet sich nach der BZO bzw. der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Adliswil (vgl. Anhang A). Zusammen mit dem Bestand sind 74 Parkfelder für PW vorgesehen, die sich wie folgt verteilen:

| | Parkfelder für Bewohnende/Beschäftigte unterirdisch | Parkfelder für Besucher/Kunden oberirdisch | Total Autoparkfelder |
|-----------------------|---|--|----------------------|
| Wohngebäude | 36 | 6 | 42 |
| Gewerbegebäude | 19 | 13 | 32 |

Die zu erwartende Mehrbelastung des bestehenden Anschlusses an die Zürichstrasse durch die zusätzlichen neuen Wohnungen im Gestaltungsplanperimeter sind von untergeordneter Bedeutung. Gegenüber dem heutigen Zustand entstehen 42 zusätzliche Parkfelder, welche grösstenteils durch Bewohnende genutzt werden. Geht man von 3 Fahrten pro Parkfeld pro Tag aus, sind somit 126 zusätzliche Fahrten pro Tag zu erwarten.

Parkierung Velo

Veloabstellplätze werden im Untergeschoss platziert und jeweils vor den Hauszugängen des Neubaus. Total sind 111 Veloabstellplätze allein für die Wohnnutzung vorgesehen, die sich wie folgt verteilen:

| Art | Anordnung | Anzahl |
|-----------------|--------------|--------|
| Kurzzeit-VAP | oberirdisch | 44 |
| Langzeit-VAP | unterirdisch | 60 |
| Spezialvelo-VAP | unterirdisch | 7 |

Anlieferung, Rettung, Entsorgung etc.

Die Anlieferung kann, wie bis anhin über die Zürichstrasse auf den Vorplatz östlich des Gewerbegebäudes erfolgen. Für Rettungsfahrzeuge stehen zum Wohngebäude hin Schotterrasen bedeckte Stellflächen direkt an der Zürichstrasse zur Verfügung. Für die Entsorgung wird ein bestehender, nicht länger benötigter Schutzraum im Untergeschoss zu einem Containerraum umgenutzt und mit einer Hebebühne ausgestattet, so dass die Container am Entsorgungstag einfach an die Zürichstrasse gestellt werden können.

- Fusswege
- ▲ Zufahrt TG
- Zufahrt / Parken PKW
- Parken Velo
- Stellplatz Feuerwehr
- Container / Hebebühne

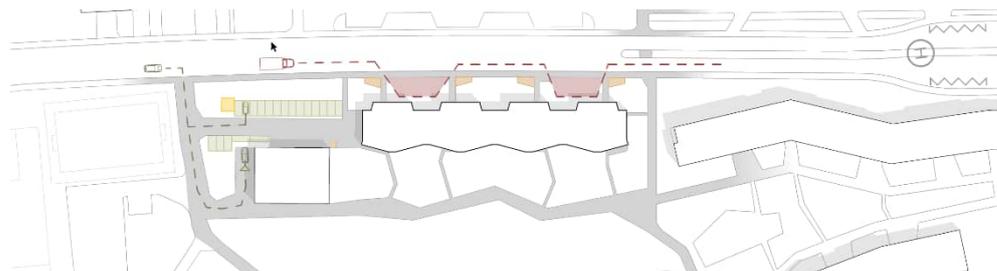


Abbildung 25: Schema Erschliessung (Bob Gysin Architekten 2024)

Fusswegnetz

Das Areal ist allseitig behindertengerecht zugänglich. Im Süden und Westen des Areals verläuft ein schön gestalteter Fussweg, an welchen bei einer späteren Entwicklung des Gebiets Sunnau angeschlossen werden kann. Dieses Fusswegnetz schliesst direkt an die Überbauungen Grütpark und Dietlimoos an. Damit entsteht ein auch für Kinder sicheres und attraktives Fusswegnetz.

3.5 Nachhaltigkeit

Umfassende Nachhaltigkeit

Gebäude und Aussenraum des Neubaus im Richtprojekt bilden ein Gesamtsystem, bei dem das Ganze mehr ist als die Summe seiner Einzelteile und so langfristige Nachhaltigkeit gewährleistet:

- **Soziale Nachhaltigkeit** durch ein differenziertes Volumen mit hohem Identifikationswert, soziale Treffpunkte im Innen- und Aussenraum, gute Durchwegung und Adressierung. Die Aussenräume laden dazu ein, sich an der Gemeinschaft zu beteiligen und so eine gute Nachbarschaft zu schaffen.
- **Ökologische Nachhaltigkeit** durch haushälterischen Landverbrauch, minimierte versiegelte Flächen, Vielfalt an Aussenräumen, grosse Biodiversität und Eignung für Klimawandel (hoher Grünanteil, gute Arealdurchlüftung, Sickermulden, Tiny Forests, Fassadenbegrünung u.a.).
- **Ökonomische Nachhaltigkeit** durch Wiederholungsfaktor der Grundstruktur und Standardelemente, hohe Flächeneffizienz (NF/GF) und flexible Strukturen. Reduzierter Instandhaltungsaufwand aufgrund der gewählten Aufbauten, der konsequenten Systemtrennung und dem Einsatz langlebiger Materialien.
- **Strukturelle Nachhaltigkeit** durch klare Systemtrennung (Primär, Sekundär, Tertiär), gradlinig geführte Statik und durchgehende Steigzonen, die langfristig auch eine Aufstockung des Gebäudes zulassen.
- **Energetische Nachhaltigkeit** durch hochwertige Gebäudehülle, Dämmperimeter ohne unnötige Versprünge, ausreichend Speichermasse, low tech Lüftungskonzept ohne Horizontalverteilung (zentrale Zuluft und Abluft über Nebenräume) und zeitgemässe Energieträger (PV und Erdsonden bzw. Anschluss Fernwärme).
- **Materielle Nachhaltigkeit** durch reduzierte graue Energie (Holzbau), keine unnötigen Verkleidungen/Schichten, möglichst kleinen Aushub (kompaktes UG), Einsatz von Recyclingmaterialien (wo möglich) und Rezyklierbarkeit (keine Verbundmaterialien).

SNBS-Gold

Das Richtprojekt für den Neubau erfüllt, gemäss der durch die Energiekonzept AG erarbeiteten Abklärungen, die Voraussetzung für die Erfüllung des von der Stadt Adliswil geforderten Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)-Gold (vgl. Anhang D). Der Fokus der Abklärungen lag stufengerecht auf der Ökobilanzierung. Die Ökobilanzdaten wurden mithilfe des SIA-Energieeffizienzpfad SIA2040 ermittelt. Dabei handelt es sich um eine vereinfachte Methodik für die Phasen Vorstudie und Vorprojekt.

Mit einem Verbrauch von 10.90 kgCO₂/m²/a für die Erstellung schneidet das Projekt gut ab. Herausfordernd sind primär die Kriterien im Bereich der Mobilität. Einerseits ist die Erschliessung mit dem ÖV (Güteklasse C) nicht sonderlich gut. Andererseits ist, bedingt durch das Zielpublikum und die eher grosszügige Dimensionierung der Wohnungen, das Verhältnis Parkfelder/Wohnung nicht optimal.

Sanierung Gewerbegebäude Das bestehende Gewerbegebäude wird aktuell saniert (separates Baugesuchverfahren unabhängig vom Gestaltungsplanverfahren), wobei insbesondere die Fassade erneuert wird. Das Gewerbegebäude ist eines der frühen zertifizierten Minergie-Gebäude, das dank der laufenden Sanierung für einen weiteren Nutzungszyklus ertüchtigt wird.

3.6 Umgang Lärm

Berücksichtigung Projektwettbewerb Im Rahmen des Projektwettbewerbs erfolgte eine Beurteilung des Projekts hinsichtlich Lärmschutzes. Bob Gysin Partner Architekten und Habitat Landschaftsarchitektur hatten in ihrem Projekt die Lärmproblematik erkannt und mit lärmoptimierten Gebäudestellungen und Grundrissen darauf reagiert. Im Rahmen der Weiterentwicklung zum Richtprojekt für den Gestaltungsplan optimierten die Architekten Bob Gysin Partner Architekten in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Andreas Suter das Projekt weiter aus. Abklärungs- und Anpassungsbedarf bestand unter anderem bei den zur Strasse zugewandten Balkonen.

Umgang Richtprojekt mit Lärm Mit der Stellung des Neubaus wird das Eindringen des Lärms ins Areal durch die Zürichstrasse verhindert. Dies nützt auch der Lärmsituation im Hinblick auf die Entwicklung des Gebiets Sunnau. Die Wohnnutzungen sind auf der strassenabgewandten Seite angeordnet, während die Wohnküche sowie die Nasszellen auf der lärmzugewandten Seite liegen. Durch die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage auf der nordwestlichen Seite der Parzelle Kat.-Nr. 8504 beim Gewerbebau wird die Wohnnutzung durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge lärmtechnisch nicht sonderlich tangiert.

Fassadenberechnung Für das Richtprojekt wurde ein Lärmgutachten durch Andreas Suter erstellt (vgl. Anhang C). Die Berechnungsmodelle sind darin ausführlich erläutert.

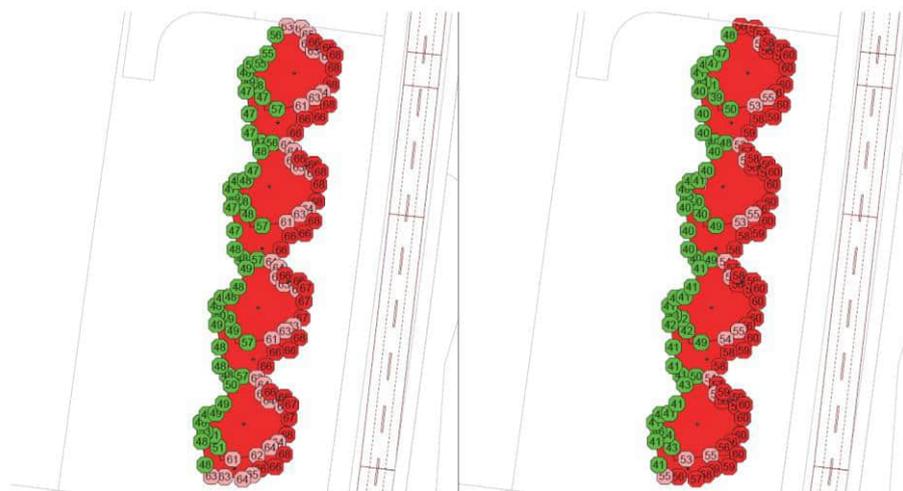


Abbildung 26: Maximale Fassadenbelastungen; links Tag, rechts Nacht; überschrittene IGW der ES III für Wohnnutzung sind rot dargestellt, überschrittene 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht (Quelle: A. Suter, 2024)

Die maximalen Lärmbelastungen liegen tagsüber bei 67.2 dB(A) und nachts bei 59.6 dB(A). Dadurch werden die Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzungen tagsüber um 2.2 dB und nachts um 4.6 dB überschritten. Die Grenzwerte für Betriebsnutzungen werden hingegen überall eingehalten.

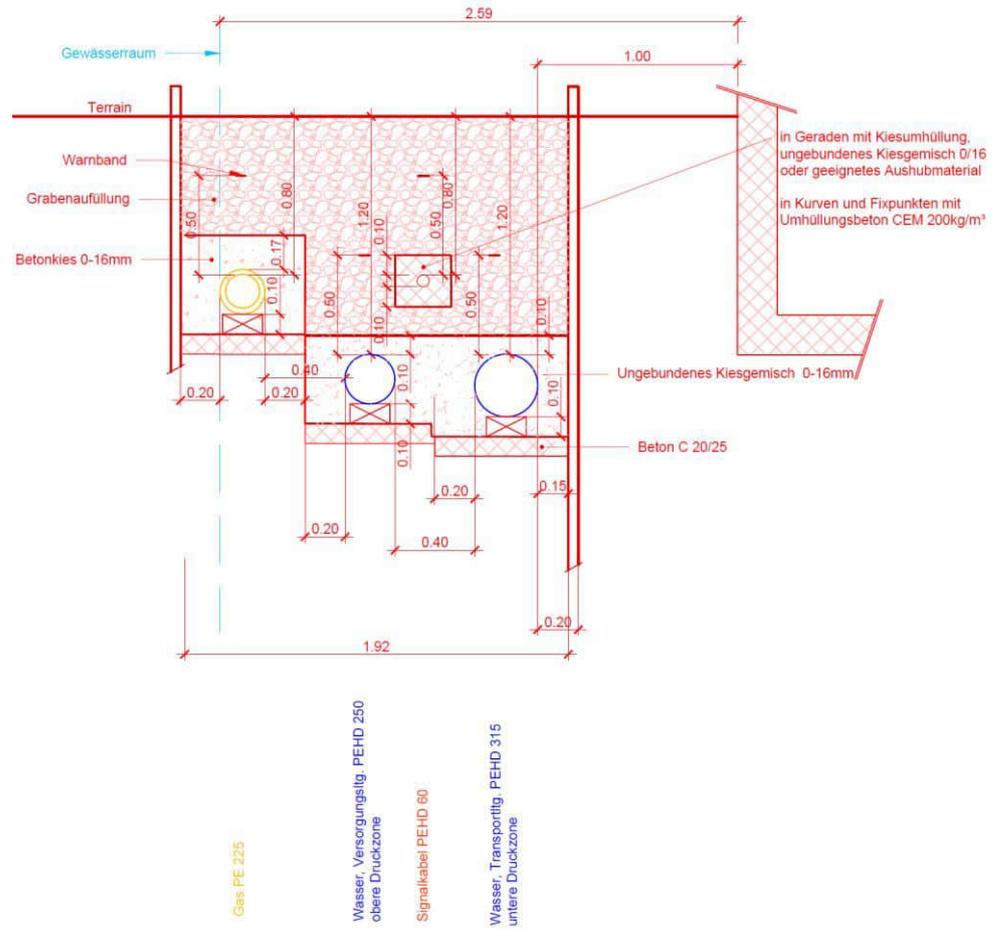


Abbildung 28: Grabenprofil Werkleitung (Suisseplan 2024)



Abbildung 29: Geplanter Werkleitungskorridor (Suisseplan 2024)

4 Erläuterungen der Genehmigungsinhalte

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck / Zielsetzung
Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die standortgerechte Nutzung und hochwertige Überbauung der Parzellen Kat.-Nrn. 8504 und 8505. Dies bietet der Stadt Adliswil sowie der Eigentümerschaft die Möglichkeit einen ersten Teil des Gebiets Sunnau zu entwickeln und dabei eine hohe Qualität an Wohnraum, städtebaulichen Einordnung und nachhaltiger Bauweise zu gewährleisten.

Art. 2 Bestandteile und
Geltungsbereich

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Parzelle Kat.-Nr. 8504 und 8505 mit einer Gesamtfläche von 7'034 m².

Art. 3 Neben- und übergeordnetes
Recht

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) von Adliswil (Stand Juni 2024) sowie neben- und übergeordnetes Recht gelten für den vorliegenden Gestaltungsplan, sofern in den Vorschriften keine anderslautenden Vorgaben enthalten sind. Derzeit revidiert die Stadt Adliswil ihre BZO. Der Verweis auf eine revidierte BZO, welche noch nicht in Kraft gesetzt wurde, ist nicht rechtmässig. Es gilt daher die rechtskräftige BZO. Im Sinne einer negativen Vorwirkung werden die wesentlichen Bestimmungen der revidierten BZO, soweit der Stand der Planung es zulassen, berücksichtigt.

4.2 Bau- und Nutzungsbestimmung

Art. 4 Grundmasse

In der Bau- und Zonenordnung (BZO) gehört das Areal zur Wohnzone mit Gewerbe (WG). Das Projekt übersteigt die rechtsgültige und zonenkonforme Grundmasse der BZO nicht. Somit bedarf der private Gestaltungsplan die Zustimmung des Stadtrates, nicht aber des Grossen Gemeinderats (sog. «Exekutiv-Gestaltungsplan» gemäss § 86 PBG). Entsprechend wird diesbezüglich auch nur auf die BZO verwiesen. Die geltenden Baumassen werden in Kapitel 2.5 erläutert.

Die Gestaltungsplanvorschriften in Art. 4 Abs. 3 und 4 berücksichtigen die Lärmproblematik an der Zürichstrasse (vgl. Kapitel 2.9) und tragen so zur Sicherstellung einer hohen Wohnqualität bei.

Art. 5 Baubereiche

Der Gestaltungsplanperimeter weist drei Baubereiche auf. Der Baubereich B zeigt die Bestandsbaute, welche zurzeit saniert wird. So kann der gewerbliche Mindestanteil durch den Bau auf der nördlichen Parzelle abgedeckt und auf dem südlichen Grundstück im Baubereich A (Neubau) ausschliesslich Wohnnutzung realisiert werden. Der Baubereich C ist das Verbindungselement zwischen der Bestandsbaute und dem Neubau. Es ist ein überdachter begrünter Bereich vorgesehen. Die Überdachung gilt gemäss § 273 Anhang PBG, bzw. Art. 42 BZO als besonderes Gebäude¹. Zulässig ist im Baubereich C demnach eine überbaute Fläche von maximal 8 % der massgeblichen Grundstücksfläche und eine Höhe von maximal 4 m.

¹ Da die BZO Adliswil noch revidiert wurde, wird hier der gemäss Übergangsbestimmungen noch gültigen Begriff des besonderen Gebäude nach Anhang PBG verwendet.

Die maximal zulässige 4'924 m² anrechenbare Geschossfläche entsprechen der vollständigen Ausnützung gemäss Regelbauweise (AZ 70 %).

Art. 6 Baubereich
unterirdische Gebäude

Die Dimension des Baubereichs unterirdische Gebäude wird durch die bestehende Einstellhalle und den Abstand zur Zürichstrasse definiert. Er bietet, wo möglich, einen Spielraum (+1 m) in Bezug auf das Richtprojekt.

Im nördlichen Teil des Areals ragt der Baubereich über die Verkehrsbaulinie hinaus, da hier heute schon Licht- und Entlüftungsschächte bestehen. In der Baubewilligung vom 12.06.1997 ist dazu folgendes festgehalten (s. auch Anhang): «Der vorgesehenen unterirdischen Beanspruchung des bauliniengesicherten Bereichs, steht gemäss telefonischer Rückfrage beim kantonalen Tiefbauamt nichts entgegen.» Diese bestehenden Gebäudeteile haben demnach Bestandesgarantie.

Technisch bedingte Teile wie z.B. Entlüftungen, Fluchttreppen und Rampen sind auch ausserhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten zulässig.

Art. 7 Besondere Gebäude

Gemäss Art. 42 BZO Stadt Adliswil sind besondere Gebäude bis zu einer überbauten Fläche von 40 m² oder bei Parzellen über 500 m² bis 8 % der anrechenbaren Grundfläche zulässig (im Sinne von § 273 PBG, vgl. Artikel 5 GP-Vorschriften). Zudem besagt Art. 42 Abs. 2 BZO Stadt Adliswil, dass besondere Gebäude an die Grenze gestellt werden dürfen, wenn sie nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen oder gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut werden.

Bei der vorliegenden Grundfläche von rund 7'034 m² ergibt das eine zulässige Gesamtfläche der besonderen Gebäude von rund 563 m². Dies wird bei weitem nicht beansprucht.

Art. 8 Grundsatz zur Gestaltung, Art. 9 Richtprojekt

Die gute Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung gemäss Art. 71 PBG ist im Rahmen der Baubewilligung zu prüfen. Wegleitend für die Beurteilung durch die Baubehörde ist das Richtprojekt (7.10.2024) erarbeitet durch Bob Gysin Partner Architekten ETH SIA BSA, Zürich und von Habitat Landschaftsarchitektur KLG, Zürich.

In Art. 10 der GP-Vorschriften (GPV) werden die zentralen Aspekte der gestalterischen Qualität des Richtprojekts aufgegriffen. Ein Bauprojekt muss die darin aufgeführten Qualitäten mindestens gleichwertig umsetzen. Zu den zentralen gestalterischen Qualitäten gehören:

- die städtebauliche Setzung der Baukörper zueinander innerhalb des Perimeters und zu den umliegenden Bauten
- die Setzung der Bauten zum gewachsenen Terrain
- die vielfältige Aussenraumgestaltung, insbesondere der gemeinschaftlichen Flächen entlang dem öffentlichen Fussweg
- die Gestaltung der Freiräume und Fassaden zur Zürichstrasse hin
- der Umgang mit dem Strassenlärm der Zürichstrasse
- die nachhaltige Materialisierung

Art. 10 Fassadengestaltung

Das künftige Bauprojekt hat die gestalterischen Qualitäten der Fassadengestaltung des Richtprojekts aufzunehmen (bspw. Gliederung, Materialisierung etc., vgl. Erläuterungen Kapitel 3). Analog zum Richtprojekt soll sich die Gebäudestruktur auch in der Fassadengestaltung widerspiegeln. D.h. die Anordnung der Gebäudeeingänge, die interne Erschliessung

und die Anzahl Geschosse und die Anordnung der privaten Aussenräume soll auch von Aussen klar ablesbar sein, um so das Gebäude zu strukturieren und den Eindruck einer langen, monotonen Fassade zu vermeiden.

Art. 11 Dachgestaltung

In den Baubereichen sind – analog zu den umliegenden grösseren Wohnüberbauungen – nur Flachdächer zulässig. Gemäss Richtprojekt gehören zu den Attikawohnungen eine begehbbare Terrasse, welcher daher explizit zugelassen werden.

Auf eine weitere Regelung der Anordnung der Attikageschosse wird zwecks Weiterentwicklungspotenzial verzichtet, da die geltenden Bestimmungen gemäss Regelbauweise hier bereits wenig Spielraum bieten. Attikageschosse, welche anstelle eines Dachgeschosses treten, sind an der hypothetischen Traufseite um das Mass ihrer Höhe vom Schnittpunkt der tatsächlichen Dachfläche mit der Fassade zurückzusetzen (vgl. § 275 Anhang PBG). Dieses Profil entlang der hypothetischen Traufseite darf lediglich durch nach § 292 Anhang PBG zulässigen Dachaufbauten durchstossen werden (Drittelsregel).

Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen haben sich gut in die Dachlandschaft einzuordnen. Damit sie vom Strassenraum aus nicht störend in Erscheinung treten, sind sie mindestens um das Mass ihrer Höhe zurückzusetzen.

Die Dächer sind zur Verbesserung des Mikroklimas und der Förderung der Biodiversität als Energiegründach zu begrünen, d.h. die PV-Module sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Dadurch steigt insbesondere in der heissen Jahreszeit der Wirkungsgrad der PV-Module. Um eine Verschattung der Module durch hochaufwachsende Pflanzen zu vermeiden, sind die Dachflächen nur extensiv und nicht intensiv zu begrünen.

4.3 Freiraum und Ökologie

Art. 12 Allgemeine Vorgaben zu Freiraum und Ökologie

In Artikel 13 werden – entsprechend den Ideen aus dem Richtprojekt – der Aufenthaltsqualität und dem ökologischen Wert des Freiraums ein hoher Stellenwert beigemessen. Der Gestaltungsperimeter soll eine klimaangepasste Umgebungsgestaltung aufweisen, welche zur Hitzeminderung im Sommer beiträgt. Es sind standortgerechte und klimaresistente Arten zu verwenden, welche in Trockenphasen ohne künstliche Bewässerung auskommen. Vorzugsweise sind einheimische Pflanzen zu verwenden. In begründeten Fällen können aber auch ursprünglich nicht einheimische Pflanzen verwendet werden, insbesondere wenn es keine entsprechend klimaangepasste einheimische Alternativen gibt. Selbstverständlich dürfen aber keine invasiven gebietsfremden Arten gemäss der Liste des Bundes verwendet werden.

Art. 13 Strassenvorzone

Die Strassenvorzone bezeichnet den Grünraum zwischen den Bauten und der Zürichstrasse. Sie stellt eine gute Integration des Areals in die Umgebung und einen fließenden Übergang in die umliegenden Quartiere sicher. Hier werden zudem die erforderlichen Stellflächen für Notfahrzeuge angeordnet. Entlang der Zürichstrasse ist eine lockere Baumreihe zu pflanzen. Diese Vorschrift greift die Vorgaben des Landschaftsentwicklungskonzepts auf (siehe Kapitel 2.6), dass eine Baumreihe entlang der Zürichstrasse verlaufen soll (Massnahmen D6 und D10). Gleichzeitig trägt sie zur Förderung des Stadtbilds und der Ästhetik an der Zürichstrasse bei (Massnahme D14). Die bestehende Baumreihe auf der nördlichen Parzelle Nr. 8504 kann auf der südlichen Parzelle Kat.-Nr. 8505 fortgeführt werden. Des Weiteren sind in den Vorbereichen der Loggien als Sichtschutz Pflanzen, beispielweise

Büsche, anzuordnen. Dadurch soll eine klare Trennung zwischen den privaten und öffentlichen Bereichen entstehen und die notwendige Privatsphäre für die Wohnungen im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) gewahrt werden.

Art. 14 Aneignungsfläche Bewohnerschaft

Das Areal wird in gemeinschaftliche Flächen, Flächen um den öffentlichen Fuss- und Veloweg sowie private Freiflächen für die Bewohnenden des Areals eingeteilt.

Auf der lärmabgewandten Seite ist ein grosszügiger gemeinschaftlicher Grünraum zu erstellen. Dieser dient den Anwohnenden als Aneignungsfläche. Hier können etwa Spielflächen, Gemeinschaftsgärten oder andere gemeinschaftliche Nutzungen angeordnet werden. Es soll auf eine ausreichende und hochwertige Gestaltung des Freiraums geachtet werden. Erlaubt wäre die Ausbildung privater Gartenbereiche für die Wohnungen in den Erdgeschossen des Baubereichs A, welche naturnah von den gemeinschaftlichen Bereichen abgegrenzt sind. Mittels Bepflanzungen könnte die notwendige Privatsphäre erreicht werden. Ein vollständiges «Abkapseln» der Gärten vom umliegenden gemeinschaftlichen Grünraum ist jedoch zwecks gesamtheitlicher Gestaltung nicht erwünscht.

Art. 15 Allgemeiner Freiraum

Der allgemeine Freiraum kann sowohl von den Bewohnenden als auch von arealexternen Personen genutzt werden. Er bezeichnet die Fläche um den öffentlichen Fuss- und Veloweg und ist als Spiel- und Ruheflächen überlagert. Es sollen attraktive und begegnungsfördernde Freiräume entstehen, welche ausreichend möbliert sind (Grillstelle und Sitzmöglichkeiten). Es sind hochwertige und naturnahe Elemente zu wählen (bspw. Klettermöglichkeiten aus Holz). Als geeignetes Beispiel dient die Umgebungsgestaltung aus dem vorliegenden Richtprojekt.

Zudem soll ein Teil als ökologisch wertvolle Freifläche fungieren. Dies erhöht die Vernetzung der angrenzenden Naturräume und trägt zu einer erhöhten Biodiversität bei

Art. 16 Spiel- und Ruheflächen

Spiel- und Ruheflächen sind im Situationsplan überlagernd eingezeichnet. Es sind mind. 20 % der Geschossfläche Wohnen zu realisieren (Art. 29 BZO). Trotz markanter Dichte wird so ausreichend hochwertiger Freiraum zur Verfügung gestellt. Die Spiel- und Ruheflächen sind auf der lärmabgewandten Seite, abseits des Verkehrs platziert. Damit kann eine ungestörte und sichere Umgebung für Kinder gewährleistet werden. Die Spiel- und Ruheflächen sind in der Nähe des öffentlichen Fusswegs angeordnet. Das kommt der Allgemeinheit zugute, da neben den Anwohnenden auch den Passantinnen und den Passanten ein öffentlicher Platz zur Verfügung steht.

Die Spiel- und Ruheflächen sind flexibel und multifunktional auszugestalten. Es sollen Bäume, Aneignungsflächen, Begegnungsorte (Feuerstelle), Elemente wie Sitzbänke, Spielplätze, Pavillions etc. für unterschiedliche Zielgruppen und Altersklassen angeboten werden.

Art. 17 Begrünte Böschung

Die begrünte Böschung stellt den Übergang zwischen dem öffentlichen Raum und dem für die Bewohnenden vorgesehenen Freiraum dar. Ziel ist ein fließender Übergang und eine gesamtheitliche Gestaltung der unterschiedlichen Freiräume. Dabei sind nicht nur Spielelemente wie bspw. Rutschbahnen vorgesehen, sondern auch ökologisch hochwertiger Naturraum, wertvolle, extensive Blumenwiesen und standortgerechte Sträucher. Mit der Bepflanzung soll auf natürliche Weise ein Sichtbezug zwischen dem öffentlichen und den privaten Freiräumen hergestellt werden. Neben den naturnahen Flächen und Spielbereichen sind auch Verweilmöglichkeiten, wie Rückzugsnischen mit Hängematten, vorzusehen.

Ein Stützmauer zwischen den Freiräumen ist zulässig, muss aber ein ortsbaulich verträgliches Mass minimiert und naturnah gestaltet werden. Die Stützmauer kann so zugleich auch als Sitzgelegenheit dienen.

Art. 18 Strassen-, Parkierungs- und Platzflächen

Die im Situationsplan gekennzeichneten Strassen-, Parkierungs- und Platzflächen sind befestigte Flächen, welche hauptsächlich der Erschliessung durch alle Verkehrsmittel und als Multifunktionsflächen (bspw. Manövrierflächen beim Parkplatz, Fläche für Feste etc.) dienen. Nebst einer zweckmässigen Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) kann ein hindernisfreier Zugang zum Baubereich A erreicht werden.

Der Vorbereich Gemeinschaftsraum definiert die Zone zwischen der Parkierung und dem Baubereich A. Der Projektperimeter soll als gesamtes Gebiet wahrgenommen werden. Deshalb kommt der Verbindungsfläche zwischen den Parzellen eine wichtige Funktion zu. Sie soll als Weiterführung der Vorfläche des Bestandsgebäude angesehen werden und eine verkehrsarme Nutzung anstreben. Bepflanzungen (bspw. Topfpflanzen) Richtung Fahrzeugabstellplätzen sind möglich. Die Fläche dient den Bewohnenden und Nutzenden des Gewerbebaus.

Art. 19 Bäume

Vital bestehende Bäume sind zu erhalten. Diese Vorgabe betrifft die Baumreihe entlang der Zürichstrasse. Der Erhalt bestehender Bäume trägt zu einer hohen Aufenthaltsqualität bei und wirkt identitätsstiftend. Ausserdem weisen solche Bäume einen hohen ökologischen sowie klimatischen Wert auf.

Im Sinne eines angemessenen Projektierungsspielraums nach § 83 Abs. 2 PBG ist die genaue Lage der neu zu pflanzenden Bäume nicht verbindlich im Situationsplan dargestellt. Die genaue Anordnung wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens unter Berücksichtigung der erforderlichen Stellflächen für Notfallfahrzeuge definiert. Die Anzahl von 31 Bäumen ist einzuhalten oder zu erhöhen.

Das Richtprojekt sieht keine Bäume vor, welche über unterbauten Bereichen zu liegen kommen. Falls dies im Zuge der weiteren Projektierung jedoch der Fall wäre, wird zur Gewährleistung eines ausreichenden Durchwurzelungsraumes einen Mindestaufbau von 80 cm und 8.0 m³ Durchwurzelungsraum je Baum verlangt. Dafür werden punktuell auch leichte Geländeerhöhungen ermöglicht.

Art. 20 Gewässerraum

Die Nutzung richtet sich nach den bundesrechtlichen Vorgaben gemäss Gewässerschutzverordnung (GschV, Stand Februar 2023).

4.4 Erschliessung und Parkierung

Art. 21 Erschliessung

Die Erschliessung des motorisierten Verkehrs erfolgt kurz- bis mittelfristig über die Zürichstrasse und den Entlisbergweg. Die Einstellhalle wird aus dem Bestand erweitert, die Ein- und Ausfahrt bleiben bestehen. Mit dieser Lösung kann ein direkter Zugang zum Baubereich A gewährleistet werden.

Bei der Weiterentwicklung des Gebiets Sunnau ist es jedoch wahrscheinlich, dass die Erschliessung des Areals mittel- bis langfristig nicht mehr über den Entlisbergweg erfolgen wird. Im Rahmen der weiteren Planung wird voraussichtlich eine Anbindung für das gesamte Gebiet Sunnau an das übergeordnete Verkehrsnetz notwendig sein. Eine rückwärtige Erschliessung ist möglich (vgl. § 240 Abs. 3 PBG, sowie Kapitel 2.8).

Aus dem kommunalen Richtplan Fussgängerverkehr der Stadt Adliswil (1998) ist im Westen des Gebiets ein neuer Fussweg definiert. Dieser ist gemäss Richtprojekt chaussiert zu erstellen. Der private Eingang der Bewohnenden ist über die Zürichstrasse im Osten organisiert.

Art. 22 Parkierung motorisierter Verkehr

Der Normbedarf an Personenwagen-Abstellplätzen wird nicht speziell geregelt und daher gemäss Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Adliswil vom 11. März 1992 ermittelt. Der Normbedarf für Wohnnutzungen wird wie folgt ermittelt:

- Für Wohnungen < 80 m² aGF: 1 Parkfeld
- Für Wohnungen > 80 m² aGF: 1 Parkfeld pro 80 m² aGF
- Für Besuchende zusätzlich 1 Parkfeld pro 4 Wohnungen

Es sind mindesten 80 % des ermittelten Normbedarf an Parkfeldern zu erstellen. Maximal darf 120 % des Normbedarfs erstellt werden. Die Abstellplätze für Besuchende sind gut zugänglich oberirdisch anzuordnen (Art. 8 Abs. Verordnung über Fahrzeugabstellplätze Stadt Adliswil).

Für die Gewerbenutzung wird von einer nicht publikumsorientierten Büronutzung ausgegangen. Der Normbedarf berechnet sich wie folgt:

- 1 PP / 60 m² aGF für Beschäftigte
- 1 PP / 400 m² aGF für Kunden

Da das Areal in einem Gebiet der Klasse 3 liegt sind für Beschäftigte und Kunden mindestens 70 % und maximal 100 % des Normbedarf zulässig.

Die Fahrzeugabstellplätze für Bewohnende und Beschäftigte müssen alle unterirdisch angeordnet werden. Die Parkfelder für Kunden und Besucher können auch oberirdisch in den eingezeichneten Bereichen angeordnet werden. Ausserdem werden im erweiterten Teil der Einstellhalle Vorrichtung für E-Auto-Ladestationen vorbereitet.

Art. 23 Abstellplätze für Velos und Kinderwagen

Gemäss Art. 28 BZO Adliswil sind an leicht zugänglichen und genügend grossen Standorten Abstellräume für (Spezial-)Velos wie Lastenvelos, Anhänger und Kinderwagen bereitzustellen. Die Lage der oberirdischen Veloabstellplätze sind im Situationsplan zwischen Zürichstrasse und Gebäudeeingang verortet und müssen überdacht werden. Diese Velounterstände befinden sich im Bereich der Verkehrsbaulinie. Entsprechend muss im Rahmen der Baubewilligung im Grundbuch ein Beseitigungsrevers eingetragen und ein geeigneter Ersatzstandort sichergestellt werden.

Um den erhöhten Anforderungen an die Gestaltung im Rahmen des zu erarbeiteten Gestaltungsplans gerecht zu werden, werden anstelle der veralteten Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Adliswil vom 11. März 1992 Richtlinien die VSS-Normen 40 065:2019 und 40 066:2019 zur Verankerung der Anzahl und Ausstattung der Veloabstellplätze verankert.

Die erforderliche Anzahl Veloparkplätze wird mit Richtwerten (Standardbedarf) ermittelt. Gemäss VSS-Norm 40 065:2019 ist pro Zimmer ein Veloparkplatz zu erstellen. In dieser Zahl sind die Veloparkplätze für Besucherinnen und Besucher bereits enthalten. Die Veloabstellplätze sind in der Regel in der Nähe des Hauseinganges an leicht zugänglicher Lage anzuordnen (vgl. Art. 8, Abs. 3 BZO). 70 % sind als Langzeitparkplätze (abschliessbarer Raum, gedeckt), 30 % als Kurzzeitparkplätze (offen, nahe Eingang) vorzusehen.

Für das Gewerbegebäude kann von einem Dienstleistungsbetrieb mit wenig Besucherverkehr ausgegangen werden. Für solche Gebäude sind gemäss VSS-Norm 40 065:2019 2,5 Veloabstellplätze pro 10 Arbeitsplätze vorzusehen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Art. 24 Entwässerung

Mit geeigneten Flächen für Versickerungs- und Retentionsanlagen wird sichergestellt, dass das Regenwasser soweit möglich lokal versichert, was zur Minderung der Hochwassergefahr beiträgt und dank der Verdunstung ein angenehmes Mikroklima fördert.

Art. 25 Energie und Nachhaltigkeit

Der Neubau muss zum Zeitpunkt der Baueingabe einen Standard SNBS Hochbau 2023.1 Gold erreichen. Der Standard SNBS Hochbau 2023.1 Gold fordert einen ganzheitlich nachhaltigen Bau und Betrieb von Neubauten. Mit der Erfüllung des SNBS Hochbau Gold – Standard, wird eine energetisch, sozial und ökologisch besonders gute Gestaltung sichergestellt.

Bei nachweislicher Unverhältnismässigkeit kann die betreffende Baubewilligungsbehörde von einer Zertifizierung absehen oder einer Abweichung von gewissen Kriterien des Standard SNBS Hochbau zustimmen.

Die Energieplanung der Stadt Adliswil wird derzeit überarbeitet. Inwiefern das Gebiet an einen Wärmeverbund angeschlossen werden kann und soll, wird derzeit geprüft. Im Sinne einer negativen Vorwirkung muss, wenn klar ist, dass ein Verbundgebiet für das Gebiet in Planung vorliegt, eine Anbindung zwingend erfolgen. Es wird empfohlen, vor der Baueingabe den aktuellen Stand bei den Elektrizitätswerken des Kanton Zürichs (EKZ) abzufragen.

Der bestehende Gewerbebau wurde als eines der ersten Minergie-Bauten der Schweiz erstellt. Ausserdem wird er aktuell saniert und dabei weiter energetisch ertüchtigt. Auf weiterreichende Vorgaben wird daher, angesichts der erst kürzlich erfolgten Sanierung verzichtet.

Art. 26 Entsorgung

Die Entsorgung hat zentral und an dem definierten Ort im Situationsplan zu erfolgen. Wenn die logistische und technische Möglichkeit besteht mittels Unterflurcontainern.

4.6 Schlussbestimmung

Art. 27 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan «Zürichstrasse 81» wird durch die kantonale Baudirektion genehmigt und trifft mit der Bekanntmachung der Stadt Adliswil in Kraft.

5 Interessenabwägung

| | |
|--------------------------------------|--|
| Einhaltung Regelbauweise | Das Projekt ist nach Regelbauweise ausgelegt, wonach vier Vollgeschosse möglich sind bei einer maximalen Gebäudehöhe von 14.0 m. Die Baumasse sowie die gemäss Regelbauweise maximal zulässige Ausnützung werden nicht überschritten. Das Attikageschoss hält die Drittelsregelung ein. Die Verkehrsbaulinie Richtung Osten, Grenzabstand und Gewässerabstand Richtung Süden sowie der Grenzabstand Richtung Westen werden – unter Einbezug des Mehrlängenzuschlags – beachtet. Somit muss gemäss § 86 PBG der Gestaltungsplan nicht vom Grossen Gemeinderat beschlossen werden, sondern kann vom Stadtrat zugestimmt werden (sog. «Exekutiv-Gestaltungsplan»). |
| Innenentwicklung | Die Ausnutzung ist in den Vollgeschossen maximal konsumiert, zudem werden nicht anrechenbare Flächen für Réduits, Gemeinschaftsräume, Attika u.a. ausgebildet. Dadurch wird der im Rahmen der Regelbauweise maximal mögliche Beitrag zur Innenentwicklung ermöglicht und hochwertiger Wohnraum im Grenzbereich zwischen Adliswil und der Stadt Zürich geschaffen. |
| Sicherung zentraler Qualitäten | Der Gestaltungsplan ermöglicht keine Mehrausnützung gegenüber der Regelbauweise und dient stattdessen ausschliesslich der Sicherung der wesentlichen Qualitäten des hochwertigen Richtprojekts, welches im Rahmen eines Projektwettbewerbs erarbeitet wurde. Zu den wesentlichen Qualitäten gehören: <ul data-bbox="453 1039 1445 1352" style="list-style-type: none">– Ensemblewirkung mit dem Bestandsgebäude– Ortsbaulich überzeugender Übergang zu den umliegenden Arealen «Sunnau», «Grütt» und «Dietlimoos»– Erstellung von vielfältigem und hochwertigem Wohnraum– Attraktive Fassadengestaltung trotz Lärmbelastung durch die Zürichstrasse– Hochwertige und vielschichtige Freiraumgestaltung– Durchwegung mit einem öffentlichen Fussweg– Erfüllung des Standard SNBS Hochbau 2023.1 Gold |
| Klimaangepasste Siedlungsentwicklung | Die Stellung des Neubaus längs der Zürichstrasse ist für den heute noch bestehenden Kaltluftstrom nicht optimal (vgl. Kapitel 2.6). Grundsätzlich ist jedoch zu beachten, dass der in der Klimaanalysekarte ersichtliche Kaltluftstrom durch die kürzlich erfolgte und in der Klimaanalysekarte noch nicht berücksichtigte Entwicklung östlich des Areals ohnehin beeinträchtigt wurde. Welche Auswirkungen die anstehende Entwicklung im Gebiet Sunnau westlich des Gestaltungsplanperimeters auf den Kaltluftstrom hat, kann heute noch nicht beurteilt werden, da noch kein konkretes Projekt vorliegt. <p data-bbox="453 1733 1445 2047">Zugleich ermöglicht die Stellung des Neubaus einen zweckmässigen Umgang mit der Lärmbelastung und schützt zugleich die westlich angrenzenden Frei- und Entwicklungsflächen vor dem Lärm. Im Projektwettbewerb wurde ersichtlich, dass eine solche strassenparallele Stellung eines längeren Volumens auch ortsbaulich am überzeugendsten ist. Als Ausgleich zur aus Klimaanpassungssicht suboptimalen Stellung des Neubaus sichern die Vorschriften zum Gestaltungsplan die starke Durchgrünung der Freiräume detailliert, was wiederum ein angenehmes Mikroklima fördert. Ausserdem wird mit dem Projekt Raum für eine allfällige Ausdolung des Grütbachs, welcher unmittelbar neben dem Areal verläuft, ermöglicht.</p> |

Das Interesse an einer ortsbaulich hochwertigen Innenentwicklung und am Lärmschutz sind im vorliegenden Fall höher zu gewichten als der Erhalt des ohnehin bereits beeinträchtigten Kaltluftstroms, zumal die Vorschriften des Gestaltungsplans eine stark durchgrünte Umgebungsgestaltung und somit ein angenehmes Mikroklima fördert.

Fazit

Insgesamt sichert der Gestaltungsplan die zentralen Qualitäten eines hochwertigen Projekts, welches den Rahmen der Regelbauweise einhält und dennoch einen wesentlichen Beitrag zur Weiter- und Innenentwicklung der Stadt Adliswil leistet.

6 Planungsablauf

| | |
|-------------------------------------|--|
| Richtprojekt als Grundlage | Die Firma Bob Gysin Partner Architekten ETH SIA BSA, Zürich und Habitat Landschaftsarchitektur KLG, Zürich gingen im April 2024 als Sieger aus einem Wettbewerbsverfahren mit 6 Teams hervor. Das Siegerprojekt wurde zum Richtprojekt weiterbearbeitet und dient nun als Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplanes. |
| Verabschiedung durch Stadtrat | Der Entwurf des Gestaltungsplans wurde am 18.03.2025 vom Stadtrat Adliswil für die Vorprüfung freigegeben. |
| Fachliche Stellungnahme des Kantons | Der Entwurf des Gestaltungsplans wurde am XX.XX.2024 der Baudirektion des Kantons Zürich zur fachlichen Stellungnahme eingereicht. Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom XX.XX.202X vor. Folgende Änderungen wurden nach der Vorprüfung vorgenommen: — |
| Öffentliche Auflage | Die öffentliche Auflage erfolgt vom XX.XX.202X . In dieser Zeit gingen X Einwendungen ein. |
| Beschluss | Die Zustimmung des Stadtrates Adliswil erfolgte an der Sitzung vom XX.XX.202X . |

Anhänge

- A Richtprojekt Architektur und Landschaftsarchitektur vom 7.10.2024**
- B Jurybericht Projektwettbewerb, PLANAR, 31.05.2024**
- C Lärmgutachten, Ingenieurbüro Andreas Suter vom 10.10.2024**
- D Kurzbericht Pre-Check SNBS-Gold, EK Energiekonzept AG, 18.9.2024**
- E Plan Werkleitungskorridor und Grabenprofil vom 30.09.2024**



510 - Zürichstrasse 81, Adliswil
Richtprojekt

Vorabzug

Auftraggeber: Awindo AG
Seetalstrasse 190
6032 Emmen

Architekt / Generalplaner:

BGP

Bob Gysin Partner
Architekten ETH SIA BSA
Ausstellungsstrasse 24
Postfach, 8021 Zürich
T: +41 44 278 40 40
info@bgp.ch

Gezeichnet: ap
Kontrolliert: dg
Grösse: A3
Massstab:
Datum: 07.10.2024
Revidiert:

Flächen- und Volumenkenzzahlen

Berechnungen

- GF Geschossfläche
- GV Gebäudevolumen
- aGF anrechenbare Geschossfläche

| GF Gewerbe | | | | |
|-----------------------------------|----------|---|----------|---|
| | Geschoss | GF (m2) | Höhe (m) | Volumen (m3) |
| Bestand | 0.EG | 424.26 ⁵ | 3.30 | 1'400.08 |
| Bestand | 1.OG | 424.26 ⁵ | 3.30 | 1'400.08 |
| Bestand | 2.OG | 424.26 ⁵ | 3.30 | 1'400.08 |
| Bestand | 3.OG | 424.26 ⁵ | 3.23 | 1'370.38 |
| Bestand | 4.OG | 75.17 ⁵ | 2.70 | 202.97 |
| Bestand | UG | 429.11 | 3.85 | 1'652.06 ⁵ |
| Bestand | UG | 593.61 | 3.63 | 2'154.81 |
| Total Bestand | | 2'794.95⁵ m² | | 9'580.46⁵ m³ |
| Neubau | 0.EG | 51.94 ⁵ | 3.25 | 168.83 |
| Total Neubau | | 51.94⁵ m² | | 168.83 m³ |
| Total Bestand & Neubau | | 2'846.90 m² | | 9'749.29⁵ m³ |

| aGF Gewerbe | | |
|-----------------------------------|----------|---|
| Lage | Geschoss | aGF (m2) |
| Bestand | 0.EG | 387.50 |
| Bestand | 1.OG | 387.50 |
| Bestand | 2.OG | 387.50 |
| Bestand | 3.OG | 387.50 |
| Total Bestand | | 1'550.00 m² |
| Neubau | 0.EG | 43.77 ⁵ |
| Total Neubau | | 43.77⁵ m² |
| Total Bestand & Neubau | | 1'593.77⁵ m² |

| GF Wohnen | | | | |
|---------------------|----------|-------------------------------|----------|--------------------------------|
| | Geschoss | GF (m2) | Höhe (m) | Volumen (m3) |
| Neubau | 0.EG | 932.56 | 3.25 | 3'030.82 ⁵ |
| Neubau | 1.OG | 984.51 | 3.25 | 3'199.65 ⁵ |
| Neubau | 2.OG | 984.51 | 3.25 | 3'199.65 ⁵ |
| Neubau | 3.OG | 984.51 | 3.25 | 3'199.65 ⁵ |
| Neubau | Attika | 649.34 | 3.12 | 2'025.92 |
| Neubau | UG | 1'187.70 ⁵ | 3.70 | 4'394.50 |
| Neubau | UG | 862.74 ⁵ | 3.00 | 2'588.24 |
| Total Neubau | | 6'585.88 m² | | 21'638.45 m³ |

| aGF Wohnen | | |
|---------------------|----------|-------------------------------|
| Lage | Geschoss | aGF (m2) |
| Neubau | 0.EG | 693.80 ⁵ |
| Neubau | 1.OG | 857.32 ⁵ |
| Neubau | 2.OG | 857.18 |
| Neubau | 3.OG | 856.06 |
| Total Neubau | | 3'264.37 m² |

| | | |
|---------------------|------------|-----------------------------|
| Neubau | aGF Attika | 527.10 |
| Total Neubau | | 527.10 m² |

aGF Total Neubau & Bestand = 4'858.1 m²

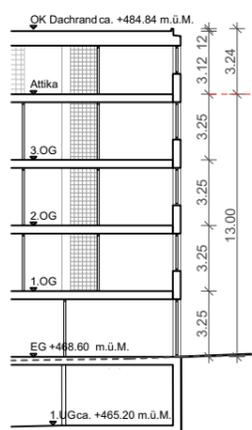
Soll max 80% Wohnanteil = 3'886.5 m²

Ist Wohnanteil = ca. 67 % (3'264.4 m²)

Parzellenfläche = 7'034 m²

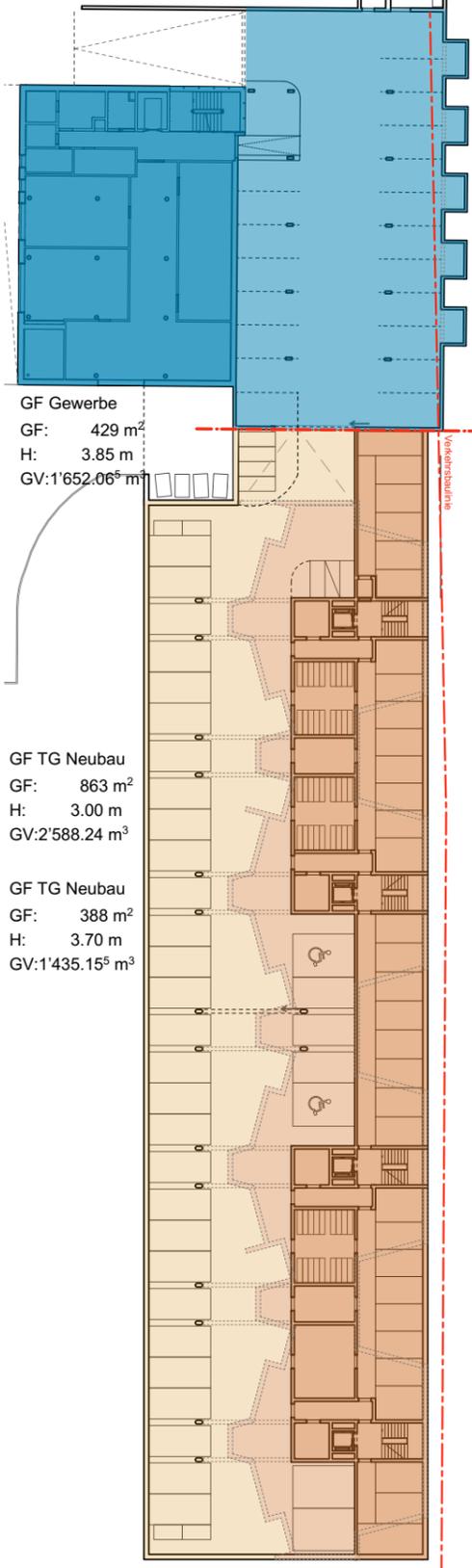
max AZ gem BZO = 70 %

AZ = ca. 69 %



Schemaschnitt

Untergeschoss



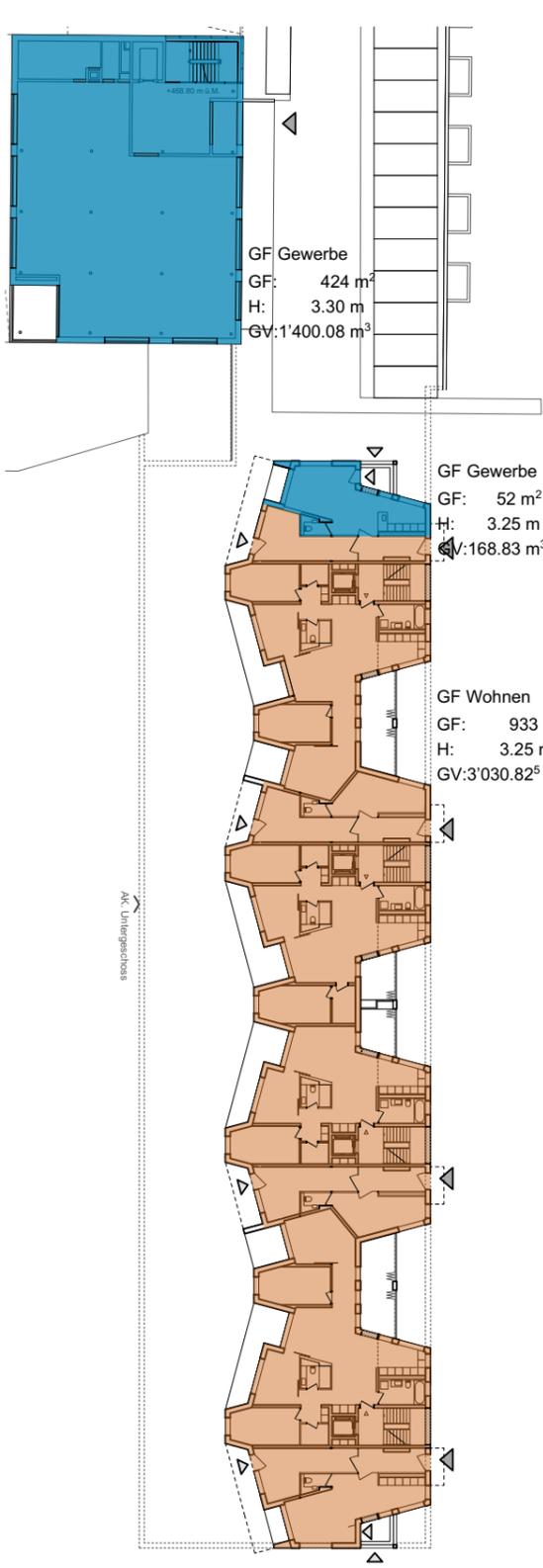
GF Gewerbe
GF: 429 m²
H: 3.85 m
GV:1'652.06⁵ m³

GF TG Neubau
GF: 863 m²
H: 3.00 m
GV:2'588.24 m³

GF TG Neubau
GF: 388 m²
H: 3.70 m
GV:1'435.15⁵ m³

GF TG Bestand
GF: 594 m²
H: 3.63 m
GV:2'154.81 m³
GF Wohnen
GF: 800 m²
H: 3.70 m
GV:2'959.34⁵ m³

Erdgeschoss

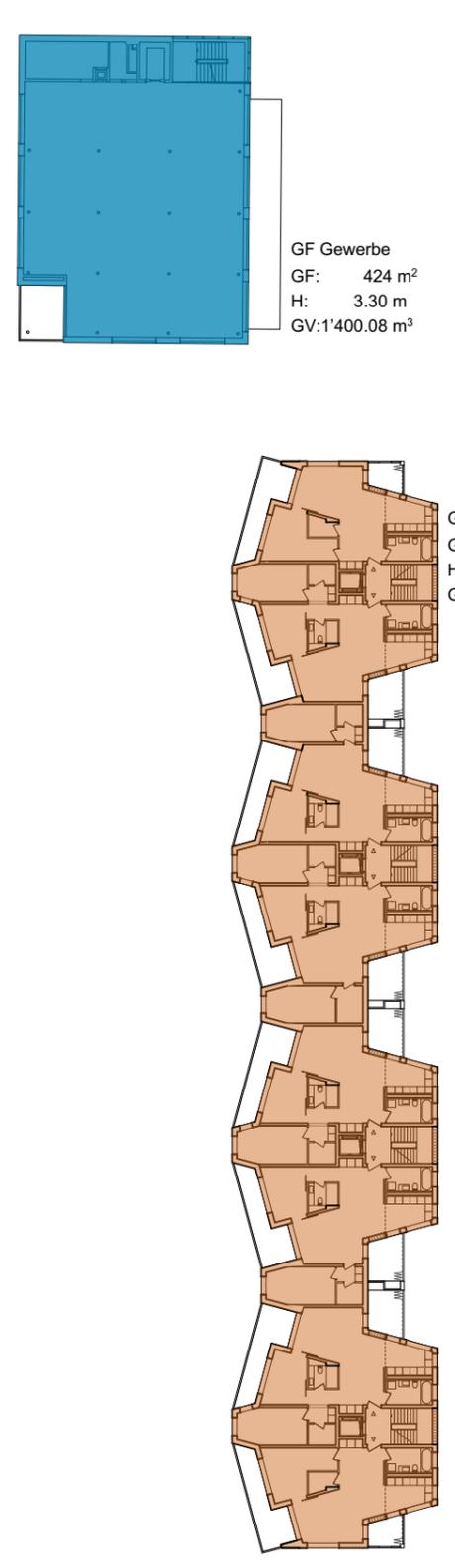


GF Gewerbe
GF: 424 m²
H: 3.30 m
GV:1'400.08 m³

GF Gewerbe
GF: 52 m²
H: 3.25 m
GV:168.83 m³

GF Wohnen
GF: 933 m²
H: 3.25 m
GV:3'030.82⁵ m³

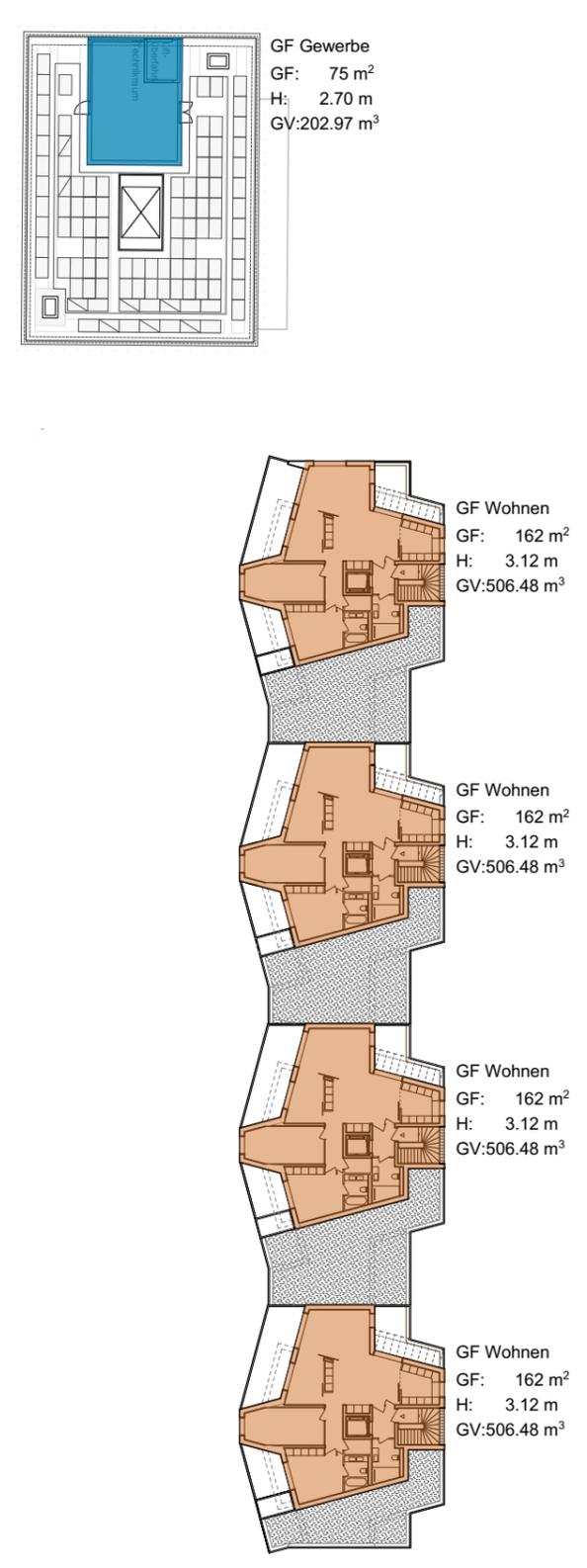
Regelgeschoss (1. - 3.OG)



GF Gewerbe
GF: 424 m²
H: 3.30 m
GV:1'400.08 m³

GF Wohnen
GF: 985 m²
H: 3.25 m
GV:3'199.65⁵ m³

Attika (4.OG)



GF Gewerbe
GF: 75 m²
H: 2.70 m
GV:202.97 m³

GF Wohnen
GF: 162 m²
H: 3.12 m
GV:506.48 m³

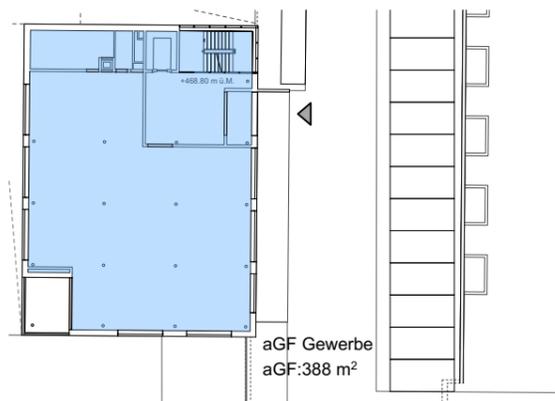
GF Wohnen
GF: 162 m²
H: 3.12 m
GV:506.48 m³

GF Wohnen
GF: 162 m²
H: 3.12 m
GV:506.48 m³

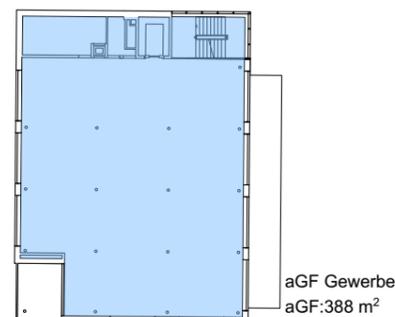
GF Wohnen
GF: 162 m²
H: 3.12 m
GV:506.48 m³

■ Gewerbe
■ Wohnen

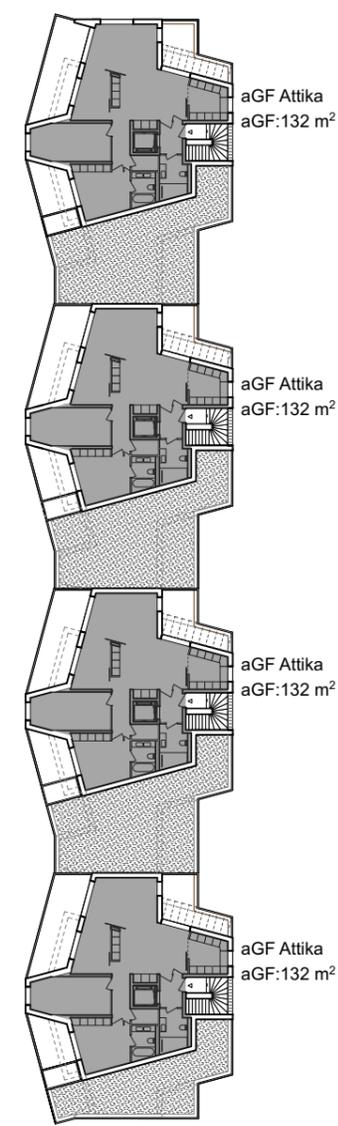
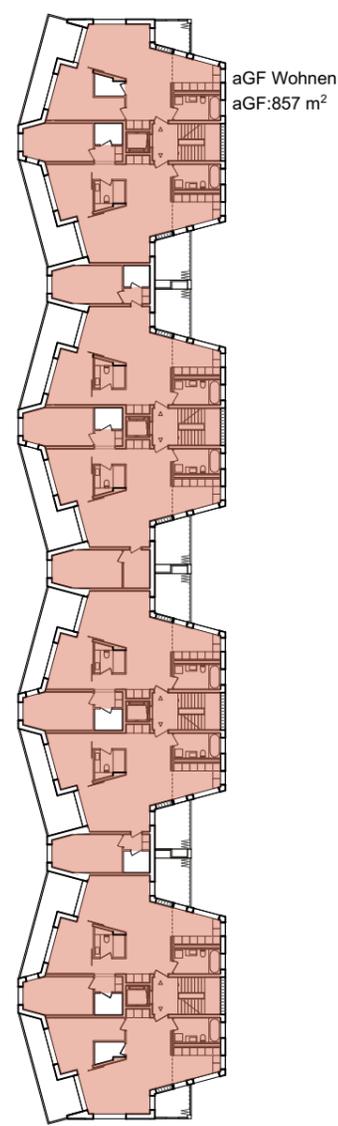
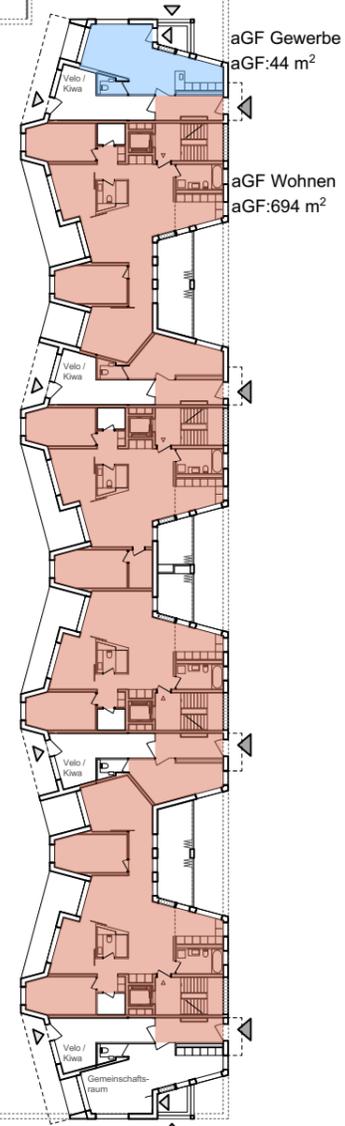
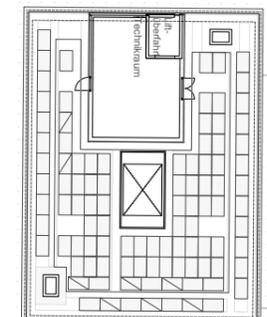
Erdgeschoss



Regelgeschoss (1. - 3.OG)



Attika (4.OG) (nicht anrechenbare Fläche)



Hinweis:
Untergeschoss- und Attikaflächen sowie auch Velo/Kiwa Räume, Reduitflächen und Gemeinschaftsräume zählen nicht zur aGF

■ Gewerbe
■ Wohnen

Projektwettbewerb im Einladungsverfahren

Zürichstrasse 81, Adliswil

Bericht des Preisgerichts

31. Mai 2024



PLANAR

Auftraggeberin

Awindo AG
Seetalstrasse 190
6032 Emmen

Mark Bachmann

Verfahrensbegleitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73
8055 Zürich

Sarina Hächler, Simon Nussbaumer, Elias Zosso

Inhalt

| | |
|--|----|
| Ausgangslage und Zielsetzung | 4 |
| Perimeter | 5 |
| Aufgabenstellung | 7 |
| Exkurs Lärm | 9 |
| Bestimmungen zum Verfahren | 11 |
| Ablauf des Verfahrens | 12 |
| Vorprüfung | 13 |
| Beurteilung | 14 |
| Empfehlungen zur Weiterbearbeitung und Würdigung | 17 |
| Genehmigung | 18 |
| <hr/> | |
| Anhang Projektbeschriebe | 19 |

Ausgangslage und Planungsabsicht

Ausgangslage

Die Awindo AG ist Eigentümerin zweier Grundstücke im Gebiet Sunnau in Adliswil, direkt an der Zürichstrasse gelegen. Das Gebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Adliswil, angrenzend an das Stadtzürcher Quartier Wollishofen. Südlich resp. östlich grenzen die beiden Neubausiedlungen Grütpark und Dietlimoos an das Gebiet Sunnau an.

Die beiden Parzellen Nrn. 8364 und 8365 an der Zürichstrasse 81 umfassen zusammen eine Fläche von 7'178 m². Auf dem nördlicheren Grundstück (Nr. 8364) befindet sich ein Bürogebäude, das die Awindo AG aktuell saniert und anschliessend vermietet. Das südlich daran angrenzende Grundstück (Nr. 8365) ist unbebaut und wird heute landwirtschaftlich als Blumenfeld zum Selberpflücken genutzt.

Fahrländer Partner AG, Zürich hat 2022 das Entwicklungspotenzial für das Areal ausgelotet und empfohlen, das bestehende Bürogebäude im nördlichen Arealteil zu sanieren (Erneuerung Haustechnik und Innenausbau) und anschliessend zu vermieten. Auf der südlichen Landreserve (Parzelle Kat-Nr. 8365) soll ein Wohnungsneubau entstehen. Der Standort ermögliche die Realisierung von rund 35 Wohnungen im mittleren bis hohen Wohnsegment resp. insgesamt 3'364 m² anrechenbarer Geschossfläche.

Planungsabsicht

Ziel der Awindo AG war, durch das Verfahren ein qualitativ hochstehendes Projekt für einen Neubau im südlichen Arealteil und einen hochwertigen Aussenraum für den gesamten Projektperimeter (nördliche und südliche Parzelle) sowie ein geeignetes Planungsteam (Architektur und Landschaftsarchitektur) für dessen Realisierung zu finden. Das Projekt war so zu planen, dass eine allfällige Aufstockung des Neubaus zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Die Sanierung des bestehenden Gebäudes auf der nördlichen Parzelle war nicht Bestandteil der Aufgabenstellung des Wettbewerbs.

Gestaltungsplanpflicht

Das Areal ist Teil des mit einer Gestaltungsplanpflicht belegten Gebiets Sunnau. Für eine Entwicklung der beiden Parzellen wird ein privater (Teil-)Gestaltungsplan benötigt. Der Perimeter des Gestaltungsplanes soll beide Parzellen Nrn. 8364 und 8365 umfassen, da ein Nutzungstransfer zwischen den beiden Grundstücken erfolgen soll. Zudem kann so der gewerbliche Mindestanteil durch den Bestandesbau auf der nördlichen Parzelle abgedeckt und auf dem südlichen Grundstück grösstenteils Wohnnutzung realisiert werden.

Verfahren

Als erster Schritt für die Entwicklung des Areals wurde ein anonymer Projektwettbewerb auf Einladung mit 6 Planungsteams durchgeführt.

Weiterbearbeitung

Das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt dient als Grundlage für die Erarbeitung eines (Teil-)Gestaltungsplanes, in welchem die Bebauung planungs- und baurechtlich gesichert wird. Die Auftraggeberin beabsichtigt anschliessend, die Verfasserinnen des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekts mit der Realisierung der Überbauung zu beauftragen.

Perimeter

Projektperimeter Umgebungsgestaltung

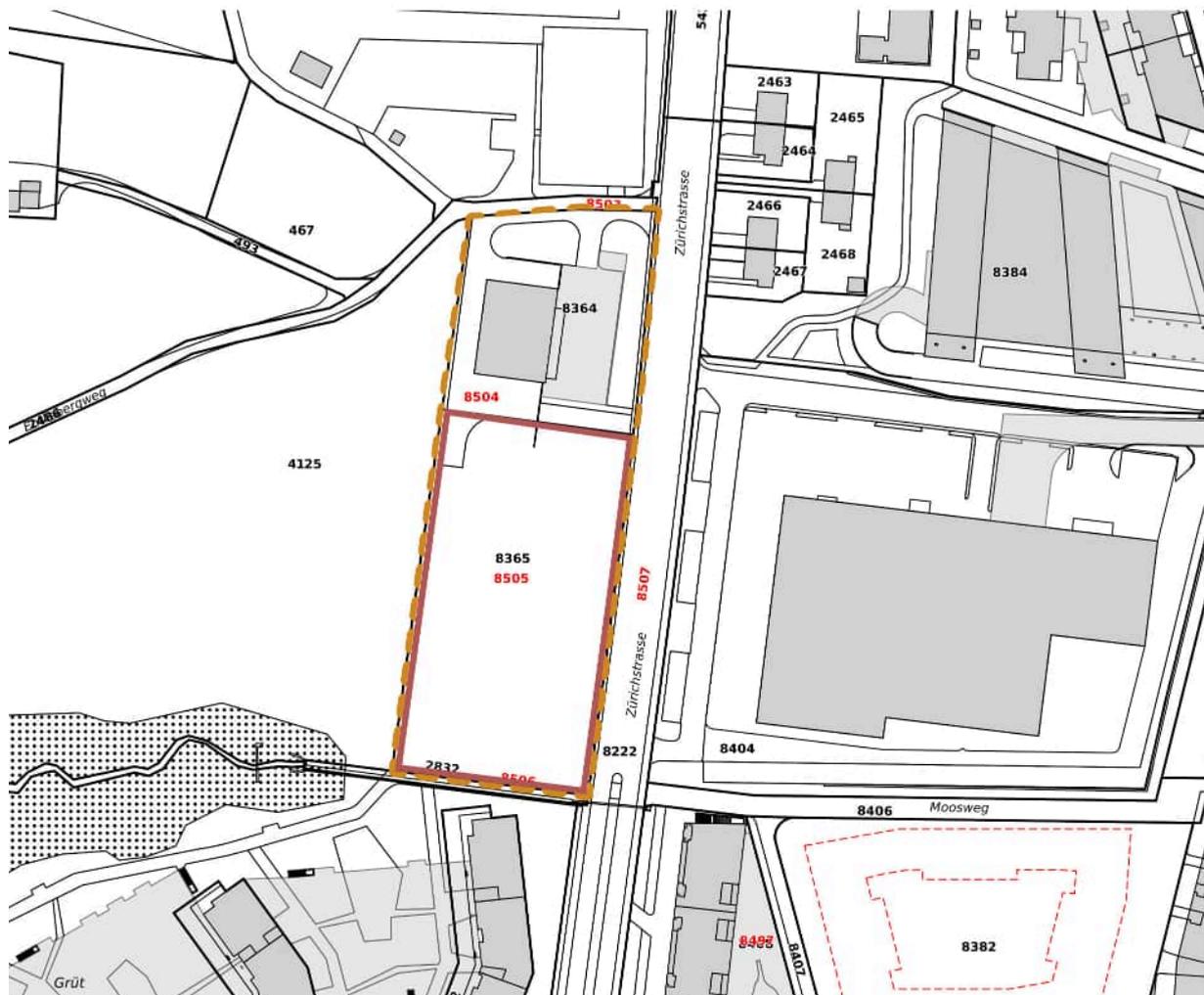
Der Projektperimeter für die Umgebungsgestaltung und die Tiefgarage entspricht den Parzellen Nrn. 8364 und 8365 in der Stadt Adliswil. Er umfasst eine Fläche von 7'178 m². Konzeptioneller Teil des Projektperimeters ist zudem der nördlich angrenzende Abschnitt des Entlisbergwegs (Parzelle Nr. 2486, 160 m²). Die Umgebungsgestaltung soll gemeinsam mit der für den Neubau vorgesehene Parzelle Kat-Nr. 8365 geplant und realisiert werden. Das Bestandsgebäude auf der Parzelle Kat-Nr. 8364 wird aktuell saniert, das Gebäude selbst ist nicht Teil des Projektperimeters. Davon ausgenommen ist die bestehende Tiefgarage, welche nach Süden verlängert werden kann.

Projektperimeter Hochbauten

Der Projektperimeter für Hochbauten (Hauptgebäude) umfasst nur die südliche Parzelle Kat-Nr. 8364.

Betrachtungspereimeter

Der übergeordnete Betrachtungspereimeter umfasst je nach Fragestellung – bspw. Erschliessung, Vernetzung, Höhenentwicklung etc. – das Gebiet (Nahumgebung, Quartier, Stadt), welches als Kontext für die Bearbeitung der jeweiligen Aufgabenstellung relevant ist.



Projektperimeter Hochbauten (rot ausgezogene Linie) und Projektperimeter Umgebungsgestaltung (gelb gestrichelte Linie)

Quelle AV-Daten: GIS-Browser Kanton Zürich, 2024

Aufgabenstellung

Städtebau/Architektur

Das Neubauprojekt auf der Parzelle Nr. 8365 sollte mit dem nördlich angrenzenden Bestandsgebäude auf der Parzelle Nr. 8364 ein Ensemble bilden. Entsprechend sorgfältig hatte die Setzung und Volumetrie der Neubaute(n) zu erfolgen.

Nebst einem geeigneten baulichen Übergang sollte auch eine gemeinsame Freiraumgestaltung über beide Parzellen hinweg zu einer hochwertigen Gesamterscheinung beitragen. Das Gelände fällt innerhalb der Parzelle ab Strassenniveau bis zur westlichen Grundstücksgrenze ca. 3 m ab. In der Anordnung der Geschosse, der Adressierung der Bauten, der Freiraum- und Terraingestaltung und der Nutzungsanordnung musste darauf angemessen reagiert werden.

Der Kontext des Areals befindet sich in einem umfassenden Transformationsprozess. Der Projektperimeter selbst befindet sich im Gebiet Sunnau, das sich künftig entwickeln soll. Die Setzung der Bauten, die Gestaltung der Freiräume und insbesondere die Erschliessung musste daher nicht nur auf den heute bestehenden Kontext, sondern auch auf die bereits angelaufene Entwicklung reagieren und zwischen den benachbarten Arealen vermitteln. Wie und wann genau die Entwicklung der restlichen Grundstücke im Gebiet Sunnau erfolgen soll, ist zum heutigen Zeitpunkt noch offen. Angesichts der Nähe zur Stadt Zürich ist mittel- bis langfristig davon auszugehen, dass das Gebiet Sunnau mit einer höheren baulichen Dichte mit Fokus auf Wohnnutzungen entwickelt wird. Das Projekt auf den beiden Parzellen der Awindo AG fungiert als Auftakt der zukünftigen Entwicklung des Gebiets Sunnau und ist deren Gesicht zur Zürichstrasse.

Das Projekt bildet zudem ein bauliches Gegenüber zu den Neuentwicklungen östlich der Zürichstrasse im Gebiet Dietlimoos. Im Süden schliesst es an die Überbauung Grüt an. Dem Projektperimeter kommt eine Scharnierfunktion zu, da er den direkten Anschluss des Gebiets Sunnau zu diesen beiden Entwicklungsgebieten bildet. Zu den benachbarten, durch grosse Volumen geprägten Bebauungsstrukturen sollte ein sorgfältig gestalteter Übergang entstehen. Durch eine angemessene Volumetrie und ein differenziertes Erscheinungsbild sollte das Projekt aber als eigenständiges Areal erkennbar sein.

Das Projekt schützt die späteren Bauten in der zweiten Bautiefe im Gebiet Sunnau vor dem Lärm der Zürichstrasse. Um die Lärmgrenzwerte einzuhalten bzw. die Voraussetzung für die Erteilung einer allfälligen Ausnahmegewilligung zu erfüllen, hatte das Projekt mit einer entsprechenden Setzung der Bauten, einer geeigneten Grundrissgestaltung und der sinnvollen Anordnung der Nebenräume und nicht lärmempfindlichen Nutzungen zu reagieren. Es sollte jedoch kein abweisender «Lärmriegel» mit monotoner Fassadengestaltung entstehen. Hier war es die Aufgabe der Teams den Anforderungen an den Umgang mit dem Strassenlärm mit dem Wunsch nach an einer attraktiven Fassadengestaltung in Einklang zu bringen.

Nutzungsmass

Das vorhandene Innenentwicklungspotenzial für das Neubauprojekt von 3'320 m² anrechenbarer Geschossfläche sollte möglichst ausgenutzt werden, wobei dies nicht zulasten einer hohen Wohn- und Freiraumqualität erfolgen sollte.

Optionale und spätere Aufstockung

Angesichts der Entwicklung im Umfeld des Projektperimeters ist es mittel- bis längerfristig jedoch denkbar, dass eine Nachverdichtung innerhalb des Projektperimeters möglich sein wird. Um flexibel auf ein sich veränderndes, politisches Umfeld sowie die Entwicklung im Gebiet Sunnau reagieren zu können, war das Projekt so zu planen, dass eine Aufstockung auf maximal 6 Voll- und ein Dach-/Attikageschoss zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Im Rahmen des Projektwettbewerbs war die Aufstockung lediglich volumetrisch aufzuzeigen und statisch zu ermöglichen. Es wurde keine detaillierte Planung (Bspw. Grundrisse) verlangt.

Wohnnutzung

Im Neubau auf der südlichen Parzelle waren ausschliesslich Wohnnutzungen und wohnergänzende Nutzungen vorzusehen. Angestrebt wird ein vielfältiges Wohnraumangebot, welches von 2.5- bis 5.5-Zimmerwohnungen reicht. Die Wohnungen waren auf ein mittleres bis höheres Segment auszurichten und sollten dem Eigentumsstandard entsprechen. Entstehen sollte ein Angebot, welches sich von demjenigen des nahegelegenen Neubauprojekts «Höfe» im Gebiet «Dietli-

moos» abhebt. Ob die Wohnungen schlussendlich vermietet oder im Stockwerkeigentum verkauft werden, soll zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden.

Sämtliche Wohnungen sollten sich durch einen hohen Gebrauchswert und eine hohe Wohnqualität auszeichnen. Einer flexiblen Nutzbarkeit und vielfältigen Möblierbarkeit wurde grosses Gewicht beigemessen. Angestrebt wurden offen wirkende und zugleich effiziente Grundrisse mit optimaler Tageslichtnutzung und Besonnung bei gleichzeitig ausreichendem sommerlichem Wärmeschutz und guten Durchlüftungsmöglichkeiten.

Wohnergänzende Nutzungen

Nebst Wohnungen waren in untergeordnetem Mass ergänzende Nicht-Wohnnutzung vorzusehen (z. B. Gemeinschaftsräume, mietbare Hobby- bzw. Homeoffice Räume etc.) Diese sollen einen Mehrwert für die Bewohnenden schaffen.

Aussen- und Grünräume

Die Auftraggeberin wünschte sich eine Umgebungsgestaltung, welche einen Mehrwert für sämtliche Nutzenenden schafft. Die Umgebungsgestaltung sollte über den gesamten Projektperimeter hinweg geplant werden und als Ganzes in Erscheinung treten. So kann beispielsweise die bestehende Baumreihe im nördlichen Teil des Projektperimeters im Süden weitergeführt werden. Die Aussen- und Grünräume sollten in einer Wechselbeziehung mit den Hochbauten stehen und den Charakter des Areals mitprägen.

Jede Wohnung sollte über grosszügige private Aussenräume (Terrasse, Balkon, Loggia) verfügen. Daneben waren auch gemeinschaftliche Aussenräume mit grosszügigen, langlebigen und vielfältigen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten vorzusehen. Die Gestaltung der gemeinschaftlichen Aussenräume war auf die Bedürfnisse der zu erwartenden Bewohnerschaft auszurichten.

Die Umgebung im nördlichen Teil des Projektperimeters sollte neu gestaltet werden. Entstehen sollte ein ansprechender Ankunftsort mit einer klaren Signalik, welche eine einfache Orientierung auf dem Areal ermöglicht. Zudem sollte im nördlichen Arealbereich ein attraktiver Pausenbereich im Freien für die Nutzerinnen und Nutzer des Gewerbegebäudes entstehen, wo diese beispielsweise ihre Mittagspause im Freien verbringen

können. Die bestehenden oberirdischen Parkplätze waren in ihrer Anzahl zu erhalten, sie konnten jedoch verschoben werden und waren in die neue Umgebungsgestaltung zu integrieren. Der Anlieferungsbereich inkl. Container etc. südwestlich des Bestandesgebäudes konnte umgestaltet werden.

Die Nähe zum Wald im Südwesten des Projektperimeters war als Qualität zu verstehen. Ziel war es, einen fließenden Übergang zwischen Wald und Siedlung zu schaffen.

Entlang der westlichen Grenze des Projektperimeters war ein öffentlicher Fussweg vorzusehen. Der Fussweg war in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

Bei der Anordnung der Wege und Freiräume war eine klare Gliederung in öffentliche, private und gemeinschaftlich nutzbare Freiräume sowie naturnah gestaltete Räume anzustreben. Der Übergang zwischen den Bereichen musste klar erkennbar sein, sollte aber in möglichst subtiler Form gestaltet werden.

Klimaadaptation

Das Projekt sollte eine klimaangepasste Umgebungsgestaltung aufweisen, welche zur Hitzeminderung im Sommer beiträgt. Die Bepflanzung hatte mit Arten zu erfolgen, welche in Trockenphasen ohne künstliche Bewässerung auskommen. Für Pflanzen, welche über unterkellerten Flächen gepflanzt werden, wurde ausreichender Wurzelraum verlangt. Zudem sollte das Projekt die Kaltluftströme, welche aus der noch unbebauten Fläche westlich des Areals fließen, so wenig wie möglich beeinflussen.

Wichtig war der Auftraggeberin zudem ein guter sommerlicher Wärmeschutz. Insbesondere Terrassen und Balkone aber auch Innenräume sollten sich im Sommer nicht zu stark erhitzen.

Erschliessung/Parkierung

Ziel war es, für sämtliche Verkehrsarten eine attraktive Erschliessung sicherzustellen. Nebst einer zweckmässigen Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sollte auch ein übersichtliches, hindernisfreies arealinternes Wegnetz entstehen, welches direkt an das übergeordnete Fuss- und Velowegnetz angebunden ist. Im Rahmen des Projekts sollten neue öffentlich zugängliche Fusswege entlang der südlichen und westli-

chen Grenze des Areal entstehen. Die räumliche Anbindung an das neue Quartier-zentrum im «Gebiet Dietlimoos» östlich des Projektperimeters ist für die Attraktivität des Projektes sowie des gesamten Gebiet Sunnau zentral. Die Möglichkeiten für eine einfache, direkte und sichere Wegführung, vorzugsweise über die südwestliche Ecke des Projektperimeters, sind entsprechend zu nutzen.

Energie und Nachhaltigkeit

Die Awindo AG möchte ein energieeffizientes und nachhaltiges Gebäude realisieren. In Absprache mit der Stadt Adliswil wird die Erfüllung des Standard SNBS Hochbau Gold (Version 2023.1) angestrebt. Ob das Projekt entsprechend zertifiziert wird, ist zum heutigen Zeitpunkt noch offen, die Möglichkeit zur Erfüllung des SNBS Hochbau Gold-Standard wird im Rahmen der Vorprüfung jedoch durch eine Fachperson qualitativ überprüft. Die Stadt Adliswil verlangt nach aktueller Planungspraxis eine entsprechende Zertifizierung.

Das Projekt sollte sich durch einen geringen Energieverbrauch über die gesamte Lebensdauer des Gebäudes (inkl. grauer Energie) auszeichnen. Der Einsatz von nachhaltigen, lokalen Werkstoffen mit tiefen Unterhaltskosten war gewünscht. Die Awindo AG steht Bauten in Holz- oder Hybridbauweise offen gegenüber. Im Projekt sollte jedoch auf Materialien verzichtet werden, die im grossmassstäblichen Wohnungsbau noch wenig erprobt sind (bspw. Gusslehm).

Photovoltaik-Elemente waren auf den Dachflächen vorzusehen und auch an den Fassaden partiell denkbar. Das gesuchte Projekt sollte sich durch eine langlebige Tragstruktur und effizient geführten gebäudetechnischen Systemen auszeichnen. Die Materialisierung sollte hochwertig sein und eine einfache Wartung und Pflege ermöglichen. Die Materialien waren so zu wählen, dass diese einfach in Einzelbestandteile zerlegt werden können, um den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft gerecht zu werden. Es waren keine Kompaktfassaden vorzusehen.

Wirtschaftlichkeit

Ein optimales Verhältnis der vermietbaren Hauptnutzfläche zur Geschossfläche sorgt für ein positive wirtschaftliche Bilanz zwischen Erstellungskosten und Erträgen. Um die Wirtschaftlichkeit in Erstellung und Betrieb sicherzustellen, waren kompakte Baukörper mit effizienten Erschliessungslösungen und Wohnungsgrundrissen, einheitlicher und langlebiger Tragstruktur, kleinen Deckenspannweiten und klaren gebäudetechnischen Systemen gesucht. Der Fokus lag auf zweckmässigen, langlebigen und einfachen Lösungen, welche die Gesamtwirtschaftlichkeit des Projekts über den gesamten Lebenszyklus hinweg gewährleisten.

Exkurs Lärm

Lärmrechtliche Eingliederung

Bis 2016 wurde in vielen Kantonen, so auch im Kanton Zürich, die sogenannte «Lüftungsfensterpraxis» praktiziert: Die Einhaltung der Grenzwerte wurde dabei nur beim sogenannten Lüftungsfenster beurteilt. Diese Praxis wurde im März 2016 vom Bundesgericht als bundesrechtswidrig beurteilt (1C_139/2015), wobei die in Art. 31 Abs. 2 LSV (Lärmschutz-Verordnung) definierte Ausnahmebewilligung explizit weiterhin möglich sein soll.

Die Praxis wurde im Anschluss daran dahingehend angepasst, als dass neu für jedes Fenster eines lärmempfindlichen Raumes effektiv eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erteilt werden musste. An den Projekten selber hat sich aber (zu) wenig geändert: Die Lärmoptimierung stand oft nicht an erster Stelle.

Im April 2019 hat das Bundesgericht in einem weiteren wegweisenden Fall entschieden, dass eine Ausnahmebewilligung nur erteilt werden darf, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) nicht wesentlich überschritten sind, wenn die Einhaltung derselben nicht in städtebaulich befriedigender Weise möglich ist und wenn ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt werden kann. Alle möglichen Massnahmen müssen dafür geprüft und entsprechend dokumentiert werden (1C_106/2018).

Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich hat diese Praxis erstmals im Dezember 2019 übernommen (VB.2018.27), das Baurekursgericht folgte 2020 (BRGE 66/2020 und 67/2020). Die jüngsten Entscheide verschiedener Gerichte haben diese Praxis teilweise in Einzelfragen differenziert oder auch in Frage gestellt, im Wesentlichen aber bestätigt. Da die restriktive Praxis mancherorts die Bebaubarkeit von Grundstücken wesentlich erschwert und Baubewilligungen von sorgfältig geplanten Überbauungen vor unteren Instanzen an den höheren Hürden scheiterten, obwohl z.B. bei Ersatzneubauten eine gegenüber heute signifikante Verbesserung erzielt werden könnte, ist der Umgang mit Wohnbauprojekten in lärmbelasteten Gebieten weiterhin Gegenstand von diversen laufenden Rechtsmittelverfahren.

Ausnahmebewilligung

Das Instrument der Ausnahmebewilligung dient der Entschärfung des Zielkonflikts zwischen dem Lärmschutz und der raumplanerisch gebotenen Siedlungsverdichtung. So kann einem im öffentlichen Interesse liegenden, insbesondere aus Sicht der Siedlungsverdichtung wünschenswerten Bauvorhaben eine Ausnahmebewilligung erteilt werden.

Aber eine Ausnahmebewilligung darf nach jüngster Praxis eben nur als «ultima ratio» erteilt werden. Es muss eine auf den Einzelfall abgestimmte, umfassende Interessenabwägung vorgenommen werden und am Projekt ein überwiegendes Interesse bestehen. Das Bauvorhaben muss dazu zwingend lärmoptimiert sein, das heisst alle zur Reduktion der Lärmbelastung möglichen Massnahmen sind – unter Berücksichtigung der konkreten Situation – auf ihre Zweck- und Verhältnismässigkeit zu überprüfen und wenn möglich umzusetzen. Wenn trotzdem Grenzwertüberschreitungen verbleiben, dann muss eine akzeptable Wohnqualität erreicht werden. All dies gilt auch dann, wenn sich die Lärmsituation für eine Vielzahl von Lärmbetroffenen verbessert, da der Zweck der Lärmschutzgesetzgebung ja darin liegt, Menschen vor schädlichem Lärm zu schützen (Art. 1 LSV).

Revision USG

In der aktuell laufenden Revision des Umweltschutzgesetzes (USG) sollen raumplanerische Zielsetzungen mit dem Schutz der Bevölkerung vor Lärm besser abgestimmt werden. Die lärmrechtlichen Kriterien für Baubewilligungen sollen klarer formuliert und damit die Rechts- und Planungssicherheit erhöht werden. Die Vorlage wird aktuell im Parlament beraten und der Ausgang dieser Beratung ist noch offen. Ebenso ist unabsehbar, bis wann die Revision des USG effektiv rechtskräftig sein wird. Es zeichnet sich aber ab, dass auf jeden Fall die einleitend erwähnte «Lüftungsfensterpraxis» wieder massgebend werden könnte, dass also Projekte, bei denen jeder lärmempfindliche Raum mindestens ein Fenster unter dem Grenzwert aufweist, ohne Ausnahme bewilligt werden sollen. Diese Änderung wird denn auch von den Planerverbänden und den kantonalen Lärmschutz-Fachstellen unterstützt.

Ausgangslage Studienauftrag

Die Lärmbelastung ist einseitig und die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (IGW) der massgebenden Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III) beträgt maximal ca. 5 dB.

Das Areal unterliegt einer Gestaltungsplanpflicht. Wird in Mischzonen überwiegend Wohnnutzung realisiert, dann müssen die Grenzwerte der ES II im GP gesichert werden. Vorliegend erfolgt dies mit einer zusätzlichen Vorschrift im Gestaltungsplan, die diese Werte an mindestens einem Fenster verlangt.

Das Preisgericht hat die Problematik ernst genommen und bereits im Programm zum Studienauftrag den Teams die folgenden Grundsätze angegeben:

- Es ist eine bestmögliche Lärmoptimierung vorzunehmen.
- Zur Sicherung einer guten Wohnqualität muss jeder lärmempfindliche Wohnraum über mindestens ein Fenster verfügen, bei welchem Pegel von 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht eingehalten sind. Ausnahmen hiervon sind allenfalls bei Wohnungen ab vier Zimmern denkbar.
- Möglichst viele Fenster von Betriebsnutzungen, Neben- und Erschliessungsräumen sowie von separaten Küchen (Arbeitsküchen <10 m²) lärmorientiert anordnen.
- Lärmempfindliche Wohnräume sollten nicht ausschliesslich Fenster an der lärmzugewandten Fassade aufweisen. Dies gilt auch für Räume, bei denen nur dank der Hinderniswirkung einer Balkon- oder Loggiabrüstung der Grenzwert eingehalten ist.
- Nach aktueller Praxis werden im Kanton Zürich transparente Fassadenbauteile in jeder Form sowie Festverglasungen als normale Fenster beurteilt. Eine allfällige Ausnahmebewilligung kann damit also nicht umgangen werden. Mit gestalterischen Massnahmen wie Balkonen/Loggien, Erkern, Atrien, Laubengängen usw. können Reduktionen von bis zu 6 dB gegenüber dem Fassadenpegel erzielt werden. Hierfür gelten allerdings spezielle Voraussetzungen hinsichtlich Geometrie und Ausgestaltung, die zwingend einzuhalten sind.

- Zusätzliche bauliche Lärmschutzmassnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle sind häufig aus Gründen des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit nicht erwünscht und/oder nicht möglich. Solche Massnahmen sollten nur dann miteinbezogen werden, wenn sie einen Zusatznutzen für das Areal aufweisen (z.B. vorgelagerte Nebengebäude).
- Der Anordnung von Tiefgaragen und insbesondere deren Ein-/Ausfahrten ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Rampen sind weitestmöglich zu überdecken und nicht in der Nähe von Fenstern von lärmempfindlichen Räumen anzuordnen.

Zudem hat das Preisgericht den Teams angeboten, sich beim Fachexperten Lärmschutz beraten zu lassen.

Bestimmungen zum Verfahren

Auftraggeberin und Organisation

Auftraggeberin des Verfahrens war die Awindo AG (Awindo AG, Seetalstrasse 190, 6032 Emmen). Die Awindo AG wurde durch Mark Bachmann vertreten.

Die Begleitung und Koordination des Verfahrens erfolgten durch die PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich.

Art des Verfahrens

Es handelte sich um einen einstufigen, anonym durchgeführten Projektwettbewerb in Anlehnung an die SIA-Ordnung 142 mit 6 eingeladenen Planungsteams.

Preisgericht und Expertinnen/Experten

Fachpreisgericht (stimmberechtigt)

- Manuel Scholl, dipl. Architekt ETH/SIA/BSA (Vorsitz)
- Mélanie Jeannet, MSc ETH Architektur SIA
- Patrick Altermatt, Landschaftsarchitekt BSLA
- Oliver Tschudin, Architekt FH/SIA (Ersatz)

Sachpreisgericht (stimmberechtigt)

- Mark Bachmann Inhaber Awindo AG (Auftraggeber)
- Markus Sidler Bauherrenberater

Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt)

- Mathias Scholl Mitglied Baukommission Stadt Adliswil
- Thomas Vonrufs Ressortleiter Bau und Planung Stadt Adliswil
- Laura Bazzi Projektleiterin Stadtplanung Stadt Adliswil
- Werner Abplanalp Zap (Bauökonomie)
- Andreas Suter Ingenieurbüro Andreas Suter (Lärm)
- Ulrich Berger Gartenmann Engineering AG (Nachhaltigkeit)
- Sarina Hächler PLANAR, Zürich (Moderation)
- Simon Nussbaumer PLANAR, Zürich (Verfahren)

Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt waren die 6 eingeladenen Architekturbüros (in alphabetischer Reihenfolge):

- axess Architekten AG, Zug
- Bob Gysin Partner Architekten ETH SIA BSA, Zürich
- Enzmann Fischer Partner AG, Zürich
- Knapkiewicz & Fickert AG, Zürich
- TGS Architekten AG, Luzern
- weberbrunner architekten ag, Zürich

Der Beizug eines Landschaftsarchitekturbüros zur Bearbeitung der Aufgabenstellung war obligatorisch. Eine Mehrfachbeteiligung der Landschaftsarchitekturbüros war ausgeschlossen.

Es stand den Teilnehmenden frei, weitere Fachplanende und Spezialplanende zur Bearbeitung von spezifischen Fragenstellungen beizuziehen.

Ablauf des Verfahrens

Versand der Unterlagen

Das Wettbewerbsprogramm wurden den Teilnehmenden am Donnerstag, 2. November 2023 zur Verfügung gestellt. Die Modellgrundlage konnte ab dem Freitag, 3. November 2023 bei der Verfahrensbegleitung (PLANAR AG für Raumentwicklung) abgeholt werden.

Startveranstaltung und Begehung

Am Freitag, 17. November 2023 fand eine obligatorische Startveranstaltung beim Projektperimeter statt (Zürichstrasse 81, 8134 Adliswil). Von jedem teilnehmenden Team musste mindestens eine Person anwesend sein. Die Veranstaltung diente der Erläuterung des Programms, der Rahmenbedingungen und Anforderungen sowie der Erwartungen des Auftraggebers. Zu Beginn der Veranstaltung fand eine geführte Begehung des Projektperimeters und des Bestandesgebäudes statt.

Fragebeantwortung

Fragen zum Programm und den abgegebenen Unterlagen konnten bis am Freitag, 1. Dezember 2023 an das verfahrensbegleitende Büro (PLANAR AG für Raumentwicklung) gestellt werden.

Alle 52 Fragen und die dazugehörigen Antworten wurden anonymisiert und gleichlautend allen Teilnehmenden bis am Freitag, 15. Dezember 2023 als verbindliche Ergänzung zum Programm gestellt.

Abgabe des Projektdossiers

Das vollständige und anonymisierte Projektdossier musste bis am Freitag, 15. März 2024 an die Verfahrensbegleitung gestellt werden. Die Modelle mussten bis am Freitag, 5. April 2024 bei der Verfahrensbegleitung abgegeben werden.

Bis zum Eingabetermin gingen sechs Projektdossiers ein und wurden wie folgt registriert:

- 01 «Satpyama»
- 02 «Die Drei vor der Tankstelle»
- 03 «Lichtfänger»
- 04 «Romanesco»
- 05 «Blütezeit»
- 05 «Bella Vista»

Vorprüfung

Die eingereichten Projektdossiers wurden vor der Beurteilung einer wertungsfreien Vorprüfung unterzogen. Diese umfasste die Einhaltung der formellen (Fristen, Vollständigkeit, Lesbarkeit und Sprache) und materiellen Bestimmungen (Erfüllung der Aufgabenstellung und Einhaltung der inhaltlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen). Im Rahmen der Vorprüfung wurden die eingereichten Projekte zudem hinsichtlich Wirtschaftlichkeit (vergleichende Kostenschätzung), Lärm (Bewilligungsfähigkeit), Nachhaltigkeit/Energie und Konstruktion überprüft.

Die Vorprüfung erfolgte durch:

- PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (formelle Vorprüfung, Baurecht, allgemeine Anforderungen)
- Ingenieurbüro Andreas Suter, Thalwil (Lärm)
- Gartenmann Engineering AG, Zürich (Nachhaltigkeit/Energie)
- 2aP, Bern (vergleichende Kostenschätzung)
- PIRMIN JUNG Schweiz AG, Sursee (Holzbau, Brandschutz)

Formelle Vorprüfung

Alle Projektdossiers und Modelle wurden fristgerecht eingereicht und waren in den wesentlichen Bestandteilen vollständig. Keines der Teams versties gegen das Anonymitätsgebot.

Materielle Vorprüfung

Leichte Verstösse gegen die materiellen Programmbestimmungen wurden bei allen Projekten festgestellt. Wesentliche Verstösse wurden beim Projekt «Die drei vor der Tankstelle» festgestellt, welches zusätzliche, im Programm nicht erwünschte Gewerbenutzungen im Erdgeschoss vorsah. Beim Projekt «Romanesco» zählt das Untergeschoss als Vollgeschoss, da die dort angeordneten Hobbyräume zur anrechenbaren Geschossfläche zählen, wodurch die zulässige Anzahl Vollgeschosse überschritten wurde. Das Projekt überschritt die zulässige Gebäudehöhe zudem um rund 70 cm. Das Projekt «Lichtfänger» sah klar zu wenig Veloabstellplätze vor.

Diverse Projekte (Die Drei vor der Tankstelle, Romanesco, Blütezeit, Bella Vista) hielten zudem die «Drittelsregel» im Attikabereich nicht vollumfänglich ein, wonach maximal auf 1/3 der Fassadenlänge Vorsprünge zulässig sind, welche nicht um das Mass ihrer Höhe von der darunterliegenden Fassade rückversetzt sind.

Alle abgegebenen Projekte hatten die Lärmproblematik erkannt und mit lärmoptimierten Gebäudestellungen und Grundrissen darauf reagiert. Alle Projekte müssen in der weiteren Bearbeitung bis zur Baueingabe noch weiter lärmoptimiert werden. Sie können aber alle – unter Berücksichtigung der dannzumal geltenden Bewilligungs- und Beurteilungspraxis – zu einem bewilligungsfähigen Projekt weiterbearbeitet werden.

Die Projekte liegen bezüglich der überprüften Mengen, der Effizienz, der Kosten und der verschiedenen Kennziffern sehr nahe beieinander (ca. $\pm 5\%$). Da das Verhältnis der Hauptnutzflächen zu den Geschossflächen bei allen Projekten nicht optimal ist, werden die effektiven Baukosten für die angestrebte Wirtschaftlichkeit von grosser Bedeutung sein. Alle Projekte weisen Optimierungsbedarf und-potential auf.

Die qualitative Beurteilung betreffend Energie und Nachhaltigkeit erfolgte unter vergleichender Betrachtung bezüglich Treibhausgasemission bei der Erstellung, der ökologischen Qualität der Aussenräume, des Hitzeschutzes in Innen- und Aussenräumen sowie der Systemtrennung und Kreislauffähigkeit. Neben den grossen UG-Flächen fallen die unterschiedlichen Gebäudeabwicklungen, Fensteranteil und Konstruktionsweisen ins Gewicht. Bei den Projekten «Romanesco», «Lichtfänger» und «Die Drei vor der Tankstelle» wird die Erreichbarkeit des Labels SNBS Hochbau Gold als schwierig, bei den anderen Projekten als möglich eingeschätzt.

Beurteilung

Die Jurierung der Projektstudien fand am Mittwoch, 17. April 2024 und Dienstag, 23. April 2024 statt. Das Preisgericht war an beiden Tagen vollzählig.

Die Beurteilung der Projekte erfolgte nach den im Programm zum Projektwettbewerb aufgeführten Beurteilungskriterien. Das Preisgericht nahm aufgrund der aufgeführten Kriterien eine Gesamtwertung im Rahmen seines Ermessens vor.

Entwurfsidee und gestalterische Qualität

- Entwurfsidee und Umgang mit dem Ort
- Städtebauliche Qualität des Projektvorschlags
- Qualität der architektonischen Lösung (Gestaltung /Erscheinungsbild, Grundrisstypologien, Schnitte, Fassaden, Materialisierung)
- Qualität der Freiräume sowie Anbindung an angrenzende Gebiete
- Identität und Ausstrahlung
- Adressbildung und Auffindbarkeit, Zweckmässigkeit der Erschliessung
- Potenzial zur Nachverdichtung durch Aufstockung

Nutzung

- Umsetzung des Raumprogramms
- Qualität und Gebrauchstauglichkeit der Wohnungen
- Nutzbarkeit der Freiräume

Wirtschaftlichkeit

- Gebäudeeffizienz (Kubatur, Nutzflächen, Konstruktion/Statik und Grundrisstypologien)
- Baukosten/Flächeneffizienz (insb. Verhältnis von HNF zu GF und GV)
- Betriebs- und Unterhaltskosten
- Einhaltung der Vorgaben zum angestrebten Nutzungsmass (aGF)

Nachhaltigkeit / Energie

- Umsetzungspotenzial der Anforderungen SNBS Hochbau 2023.1 Gold
- Konstruktion- und Materialwahl, Umgang mit Ressourcen
- Effizienz in Bezug auf den Energie- und Bodenverbrauch
- Qualität des vorgeschlagenen Energiekonzepts

Lärmschutz

- Lärmoptimierte Setzung der Bauten
- Lärmoptimierte Anordnung von Nutzungen und Wohnungsgrundrissen

1. Jurytag

Zulassung

Am ersten Jurytag wurden die Feststellungen der Vorprüfung durch die beteiligten Experten erläutert und im Plenum diskutiert. Das Preisgericht entschied einstimmig, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen, da diese rechtzeitig und in den wesentlichen Punkten vollständig abgegeben wurde.

Materielle Mängel, welche die Vergleichbarkeit der Projekte beeinträchtigten, oder Verstösse, die einem der Teilnehmenden wesentliche Vorteile verschafft hätten, wurden nicht festgestellt.

Das Preisgericht beschloss daher einstimmig, alle Projekte zur Preiserteilung zuzulassen.

Individuelle Besichtigung

Im Anschluss an die Erläuterung und Diskussion der Vorprüfungsergebnisse hatten alle Mitglieder des Preisgerichts die Gelegenheit, die Projekte im Rahmen eines individuellen Rundgangs vertieft zu begutachten und sich einen Überblick über die Ergebnisse des Studienauftrags zu verschaffen.

1. Beurteilungsrundgang

Nach der individuellen Besichtigung wurden sämtliche Projekte im Plenum eingehend diskutiert und anhand der im Programm beschriebenen Kriterien beurteilt.

Alle Projekte wurden der Aufgabenstellung in den wesentlichen Punkten gerecht, wiesen jedoch unterschiedliche Potenziale, Vor- und Nachteile auf, welche einander gegenübergestellt und sorgfältig abgewogen wurden. Dabei wurden insbesondere die erreichten städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten, die innere Organisation und Grundrissgestaltung wie auch der architektonische Ausdruck diskutiert. Wichtige Themen waren zudem die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit der Projekte.

Im Abschluss des 1. Beurteilungsrundganges entschied das Preisgericht einstimmig, das Projekt «Die drei vor der Tankstelle» nicht weiter zu betrachten, da die Setzung von drei Gebäudekörpern und deren Konsequenzen hinsichtlich der Beurteilungskriterien und im Vergleich zu den anderen Beiträgen zu massiven Nachteilen führt.

2. Beurteilungsrundgang

Im 2. Beurteilungsrundgang wurden alle 5 verbleibenden Projekte noch einmal eingehend diskutiert. Das Preisgericht entschied darauf einstimmig, die beiden Projekte «Romanesco» und «Lichtfänger» im 2. Beurteilungsrundgang auszuscheiden, da diese im Quervergleich zu den anderen Beiträgen weniger überzeugend waren.

2. Jurytag

Zum Einstieg in den zweiten Beurteilungstag fasste PLANAR die Erkenntnisse aus dem ersten Beurteilungstag nochmals zusammen. In einem Kontrollrundgang wurden die Resultate der bisherigen Beurteilungsrundgänge bestätigt.

Anschliessend wurden bei den 3 verbleibenden Projekten «Satoyama», «Blütezeit» und «Bella Vista» nochmals die Vor- und Nachteile der Entwürfe diskutiert und miteinander verglichen.

Aus einer abschliessenden Gegenüberstellung der Projekte und einer gesamtheitlichen Beurteilung anhand der Beurteilungskriterien empfahl das Preisgericht einstimmig, das Projekt «Blütezeit» zur Weiterbearbeitung und Realisierung gemäss den Programmbestimmungen.

Der Projektvorschlag überzeugt durch seine aussergewöhnlichen Grundrisse, die abwechslungsreiche, skulpturale Gesamterscheinung, die Zugänglichkeit zum Aussenraum und die nachhaltige Bauweise.

Rangierung und Entschädigung

Für den Projektwettbewerb stand dem Preisgericht eine Gesamtpreisumme von 120'000 CHF für Entschädigungen, Preise und Ankäufe zur Verfügung. Aufgrund der vollständigen Abgabe und Erfüllung der Aufgabenstellung entschied das Preisgericht, dass allen Teams die im Programm in Aussicht gestellte fixe Pauschalentschädigung von 20'000 CHF vollumfänglich auszurichten ist.

Weiter beschloss das Preisgericht einstimmig die folgende Rangierung und Preiszuteilung:

| | |
|-------------------------|--|
| 1. Rang/1.Preis | Blütezeit 25'000.- CHF (exkl. MwSt.) |
| 2. Rang/2. Preis | Bella Vista 20'000.- CHF (exkl. MwSt.) |
| 3. Rang/3.Preis | Satoyama 15'000.- CHF (exkl. MwSt.) |

Couvertöffnung

Nach abschliessender Rangierung, Preiszuteilung sowie Formulierung der Empfehlungen zur Weiterbearbeitung wurde die Anonymität mit folgendem Resultat aufgehoben.

Blütezeit

Bob Gysin Partner Architekten ETH SIA BSA, Zürich
Habitat Landschaftsarchitektur KLG, Zürich
B3 Kolb AG
EK Energiekonzepte AG

Bella Vista

Enzmann Fischer Partner AG, Zürich
Skala Landschaft Stadt Raum GmbH, Zürich
HKP Bauingenieure AG

Satoyama

TGS Architekten AG, Luzern
Bütikofer Schaffrath Landschaftsarchitekten, Adliswil
Nightnurse Images AG

Romanesco

weberbrunner architektur ag, Zürich
KOLB Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich

LICHTFÄNGER

axess Architekten AG, Zug
iten landschaftsarchitekten gmbh, Unterägeri
Wismer+Partner AG, EK Energiekonzepte AG

Die Drei vor der Tankstelle

Knapkiewicz & Fickert AG, Architekten ETH SIA BSA, Zürich
Trempe Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich

Empfehlungen zur Weiterbearbeitung und Würdigung

Das Preisgericht empfiehlt der Auftraggeberin einstimmig, das Team Bob Gysin Partner Architekten ETH SIA BSA, Habitat Landschaftsarchitektur KLG, B3 Kolb AG und EK Energiekonzepte AG mit der Weiterbearbeitung ihres Projekts gemäss den Programmbestimmungen zu beauftragen.

Im Rahmen der Weiterbearbeitung des Siegerprojekts sind die im Projektbescrieb des Preisgerichts erläuterten Kritikpunkte und die nachfolgend aufgeführten, übergeordneten Punkte miteinzubeziehen und zu bearbeiten:

- Die vorgeschlagene Holzhybridbauweise wird insbesondere hinsichtlich Nachhaltigkeit als richtig erachtet. Im Hinblick auf eine wirtschaftliche Umsetzung und einen guten Schallschutz sollte das Projekt weiter optimiert werden.
- Das Preisgericht empfiehlt, die Aspekte der ökologischen Nachhaltigkeit in der weiteren Planung frühzeitig miteinzubeziehen.
- Die Anordnung des Attikageschosses entlang der Ostfassade entspricht nicht vollumfänglich den baurechtlichen Vorgaben (1/3-Regel) und muss daher entsprechend angepasst werden.
- Das Preisgericht empfiehlt, bei der grundsätzlich überzeugenden Gestaltung der Holzfassaden dem Thema Dauerhaftigkeit besondere Beachtung zu schenken.
- Im Weiteren soll geprüft werden, ob die Balkone zur Strasse hin als geschlossene «Wintergärten» ausgestaltet werden könnten. Dadurch wäre aus lärmtechnischen Gründen keine Ausnahmegewilligung mehr notwendig.
- Die Gebäudevorzonen in Richtung Zürichstrasse sowie der Übergang zwischen dem Aussenraum des Gewerbebaus und des Wohnungsbaus ist in der Weiterbearbeitung weiter auszuarbeiten und der nördliche Bereich stärker in die Gestaltung miteinzubeziehen.

Das Preisgericht und die Auftraggeberin sind sich bewusst, dass die Aufgabe nicht einfach war. Neben der optimalen städtebaulichen und freiräumlichen Eingliederung in die bestehende Kontext musste ein adäquater Umgang mit dem Strassenlärm und den hohen Zielen bezüglich Nachhaltigkeit gefunden werden. Das Preisgericht ist überzeugt, dass mit dem Projekt Blütezeit des Planungsteams rund um Bob Gysin Partner Architekten ein hervorragendes Projekt gefunden werden konnte, das im anspruchsvollen Kontext der Zürichstrasse einen hochwertigen ersten Baustein für die zukünftige Entwicklung im Gebiet Sunnau setzt.

Das Preisgericht ist beeindruckt von der hohen Qualität und Vielfalt der Beiträge und vom grossen Engagement der Teilnehmenden. Alle Projektvorschläge zeugen von einer intensiven Auseinandersetzung mit dem Ort und der Aufgabenstellung. Allen Teilnehmenden gebührt daher ein grosser Dank für ihre wertvolle Arbeit. Das aufgezeigte Spektrum an Lösungsvorschlägen und das damit verbundene Ausloten der Möglichkeiten auf dem Grundstück hat wertvolle Diskussionen im Preisgericht ermöglicht und damit wesentlich zum erfreulichen Ergebnis des Verfahrens beigetragen.

Das Preisgericht und die Veranstalterin sind daher überzeugt, dass sich die Durchführung eines Projektwettbewerbs gelohnt und zum Erhalt der bestmöglichen Lösung für die geplante Arealentwicklung geführt hat.

Genehmigung

Der vorliegende Bericht wurde am Freitag, 31. Mai 2024 durch das Preisgericht genehmigt.

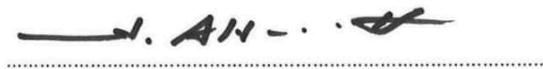
Manuel Scholl

Handwritten signature of Manuel Scholl in black ink, written over a dotted horizontal line.

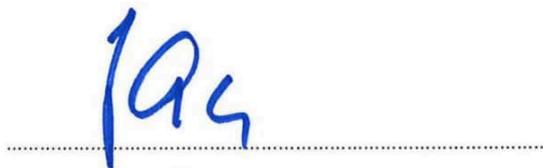
Mélanie Jeannet

Handwritten signature of Mélanie Jeannet in black ink, written over a dotted horizontal line.

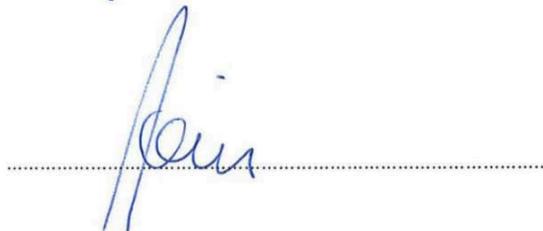
Patrick Allematt

Handwritten signature of Patrick Allematt in black ink, written over a dotted horizontal line.

Mark Bachmann

Handwritten signature of Mark Bachmann in blue ink, written over a dotted horizontal line.

Markus Sidler

Handwritten signature of Markus Sidler in blue ink, written over a dotted horizontal line.

Anhang: Projektbeschriebe



Blütezeit (Empfehlung zur Weiterbearbeitung)



Bella Vista



Satoyama



Romanesco



LICHTFÄNGER



Die Drei vor der Tankstelle

Blützeit

1. Preis / 1. Rang Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Architektur

Bob Gysin Partner Architekten

Ausstellungsstrasse 24

8005 Zürich

Marco Giuliani, Marco Barberini,
Franz Aeschbach, Sofia Kaiser,
Evelyn Ehses, Calvin Wanzenried

Landschaftsarchitektur

Habitat Landschaftsarchitektur KLG

Weststrasse 182

8003 Zürich

Andreas Hoffmann, Alexandra Kaufmann

Weitere Fachplanungsbüros

B3 Kolb AG

Katharina-Sulzer-Platz 4

8400 Winterthur

Ivan Brühwiler

EK Energiekonzepte AG

Josefstrasse 53

8005 Zürich

Anna Scholz



Ansicht aus Nordwesten

Architektur

Das Projekt baut auf vier identischen Grundfiguren auf. Symmetrisch zu einer Mittelachse mit Erschliessungskern und einem Zimmer werden jeweils beidseitig eine Raumfigur in trapezoider Geometrie mit Küche, Wohnbereich, Studiozimmer und grosszügigem Balkon angeordnet. Mit je einem weiteren eingeschobenen Zimmer zwischen diesen Grundfiguren wird der gewünschte Wohnungsmix erreicht, welcher mit einem zusätzlichen ostseitigen Balkon weiter bereichert wird. Die Gesamtkomposition der Räume führt zu einem stark profilierten Gebäudekörper. Die sehr eigenständigen Wohnungen sind dank der räumlichen Kontinuität und der auch ostseitig guten Belichtung von hoher Qualität und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und Raumerlebnisse.

Im Attikageschoss werden die Grundfiguren unter Beibehaltung der Raumstruktur auf vier grosszügige Einzelwohnungen reduziert. Dazwischen sind «Baulücken» mit späterem Ausbaupotential angeordnet, was bezüglich Schachtführung wie auch allfälliger Aufstockung von Vorteil ist. Zu beachten ist, dass die Drittelsregelung bei den abgewinkelten Vor- respektive Rücksprüngen nicht eingehalten wird. Im Erdgeschoss wird pro Treppenhaus je eine Wohnung zugunsten eines Durchgangs zur Parkseite aufgelöst und die verbleibenden Wohnungen erweitert. Die direkten Zugänge zur Gartenseite sowie die daran angelagerten, gemeinschaftlich nutzbaren Räume werden sehr positiv wahrgenommen. Das klare, repetitive System der Regelgeschosse bildet sich auch im Untergeschoss ab, was zu einer sehr rationalen Anordnung von Parkierungsflächen und Nebenräumen führt.

Städtebau und Freiraum

Die städtebauliche Setzung zoniert das Areal vorbildlich in Vorplatz, Vorzone und Gartenzone. Die Durchwegung in und zwischen den Quartieren ist gut gelöst. Der Vorplatz beim Bestandsgebäude wird entsiegelt und steht so symbolhaft für das Bestreben, eine möglichst klimagerechte Umgebung zu gestalten. Die Erschliessung von der Zürichstrasse über die stark begrünte Vorzone ist klar definiert und schafft einen angemessenen Filter. Der lärmabgewandt gelegene Freiraum stuft sich angemessen in private, siedlungsorientierte und eher öffentliche Zonen. Spielbereiche, ein Pavillon etc. bereichern die Nutzung als Aufenthalts- und Spielraum.

Die geometrische Ausformung der Grundrisse führt in der äusseren Ansicht zu einer sehr gelungenen, abwechslungsreichen skulpturalen Gesamterscheinung mit viel Tiefe, wobei sich diese Qualitäten auf der Westseite besser entfalten als auf der Ostseite, die noch Verbesse-

rungspotential aufweist. Kontrovers diskutiert wird die elaborierte Profilierung der Holzfassade bezüglich Aufwand und Dauerhaftigkeit.

Nachhaltigkeit/Konstruktion

Das Projekt weist aufgrund der Kompaktheit im Untergeschoss und einer einfachen Konstruktion eine hohe Ressourceneffizienz auf und kann den Zielwert bezüglich Treibhausgasemissionen gut erreichen. Als Nachteil hinsichtlich energetischer Nachhaltigkeit kann die etwas grosse Abwicklung der Fassade betrachtet werden.

Die Wohnungen sind so angeordnet, dass eine Querlüftung möglich ist. Die guten Bauteilaufbauten, die Ausrichtung und der aussenliegende Sonnenschutz helfen für ein gutes Innenraumklima im Sommer. Die Innenwände der Wohnungen sind in Leichtbauweise angedacht und somit ist eine flexible Grundrissgestaltung möglich. Die Treppenhäuser- und Liftschachtwände sind in Stahlbeton konzipiert und dienen der Statik.

Die Konstruktionen sind als modulare Bauweise mit sich wiederholenden Teilen ausgelegt. So können die Bauten in Zukunft nach Methoden der Kreislaufwirtschaft unterhalten und rückgebaut werden. Die Geschossdecken können mit einem geringen Aufwand, die erhöhten Anforderungen nach SIA 181:2020 erreichen. Das Gebäuderaster kann hinsichtlich der vorgesehenen Holz-/Hybridkonstruktion noch optimiert werden.

Der SNBS-Gold-Standard kann mit wenigen Anpassungen erreicht werden.

Ökonomie

Die verminderte Flächeneffizienz im Erdgeschoss führt bei durchschnittlichen Erstellungskosten pro Geschossfläche zu einer Belastung der ökonomischen Bilanz, was als Mietobjekt heikler ist als bei einer Vermarktung im Wohneigentum.

Lärm

Betreffend Lärmschutz würden die unteren drei Geschosse trotz der Arbeitsküchen und Loggien wegen den durchgesteckten Wohnbereichen eine Ausnahmebewilligung erfordern; was aber durch das Ausbilden von Wintergärten vermieden werden kann.

Fazit

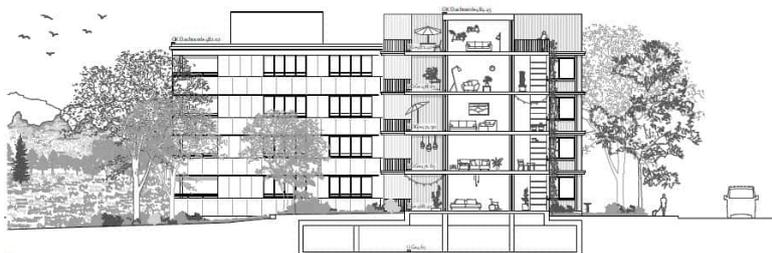
Insgesamt bietet das Projekt sehr viele Qualitäten und überzeugt als eigenständiger Beitrag. Das Projekt erfüllt die vielfältigen Anforderungen an Stadtraum, Wohnqualität, Struktur, Materialität und Nachhaltigkeit in hohem Masse.



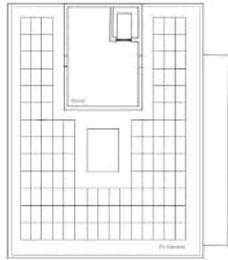
Visualisierung



Ansicht Zürichstrasse (Osten)



Querschnitt



4,5 Zimmer Wohnung
109m² (inkl. Reduit)



4,2 Zimmer Wohnung
109m² (inkl. Reduit)



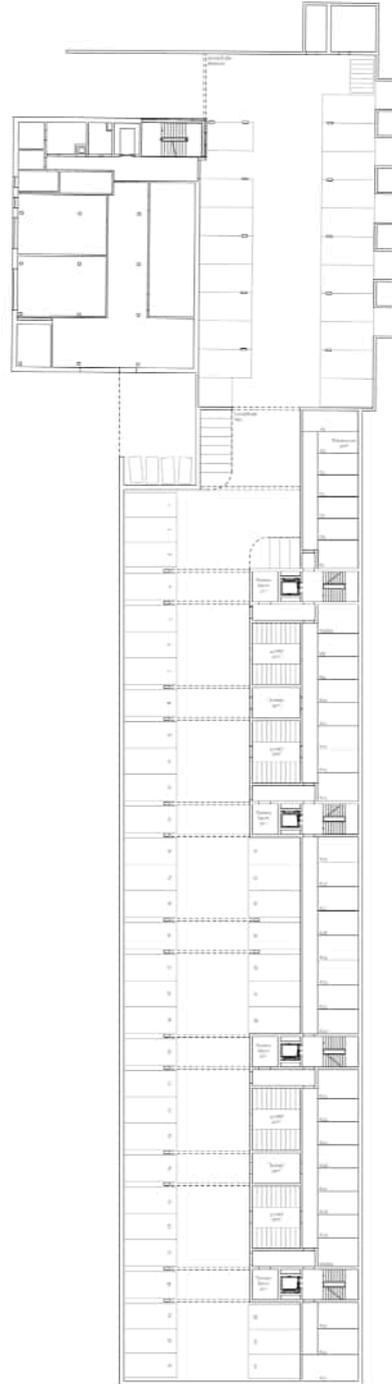
4,5 Zimmer Wohnung
109m² (inkl. Reduit)



4,5 Zimmer Wohnung
109m² (inkl. Reduit)



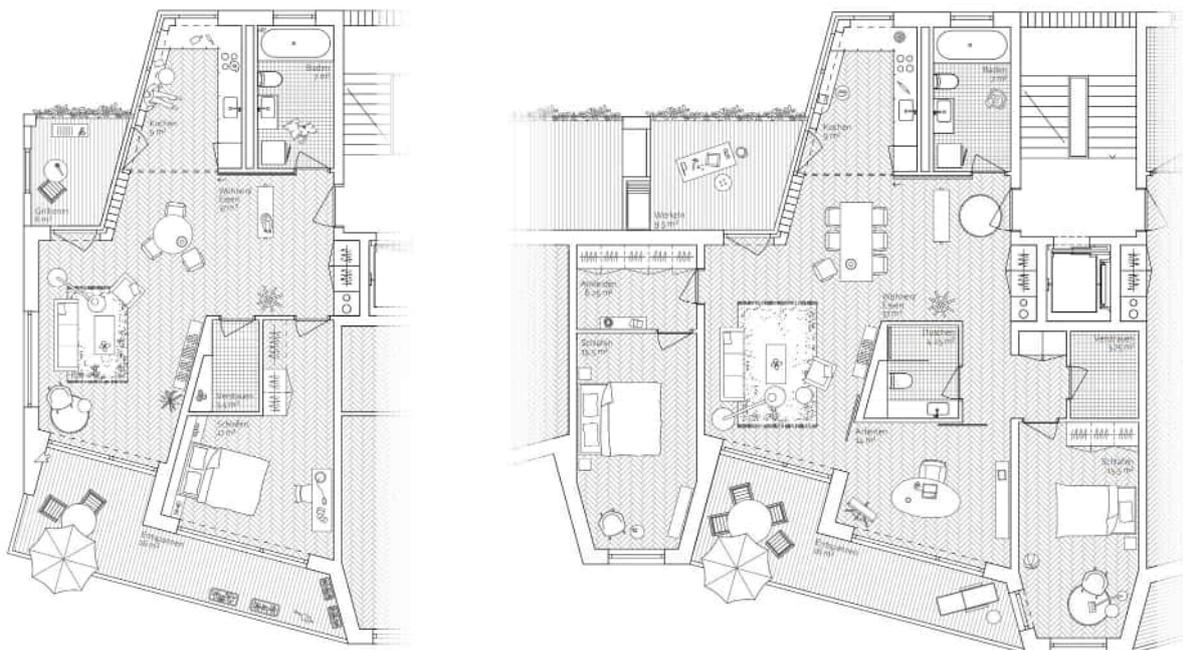
Dachgeschoss



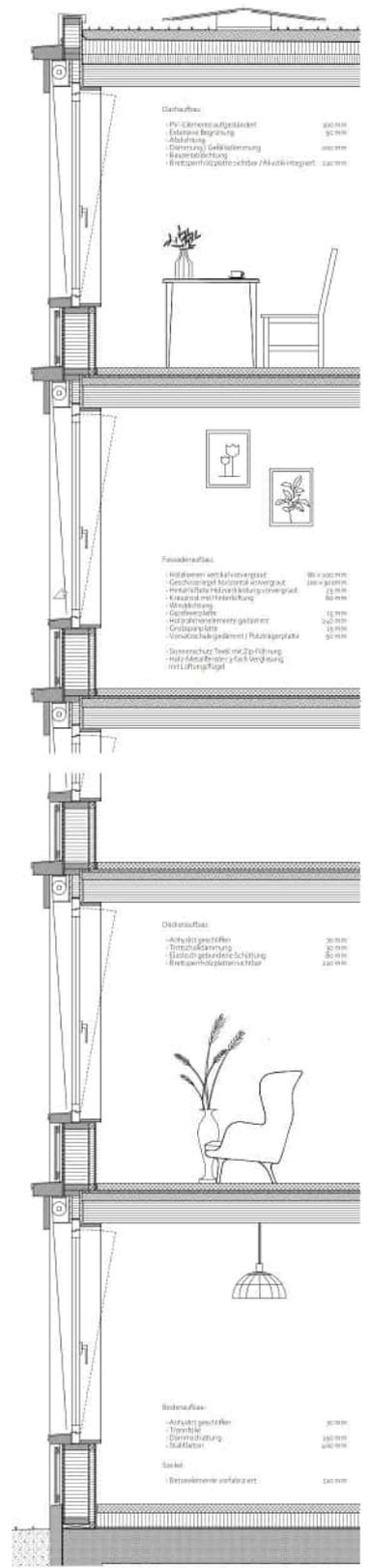
Untergeschoss



Visualisierung

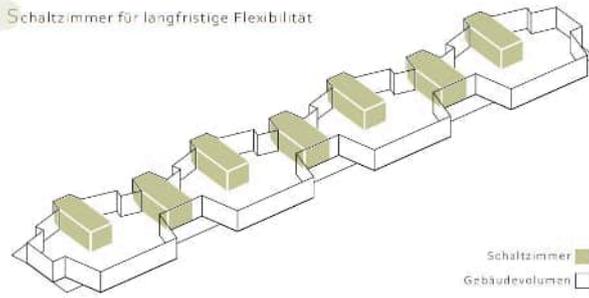


Wohnungstypen: 2.5 Zimmer und 4.5 Zimmer

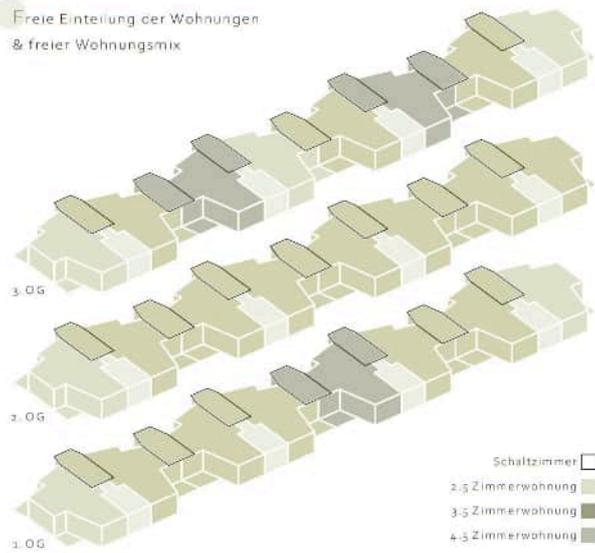


Fassadenschnitt- und ansicht

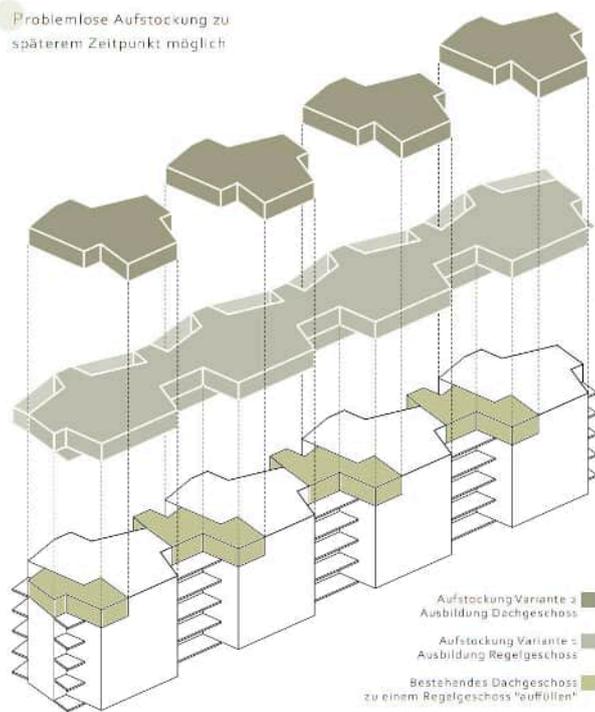
Schaltzimmer für langfristige Flexibilität

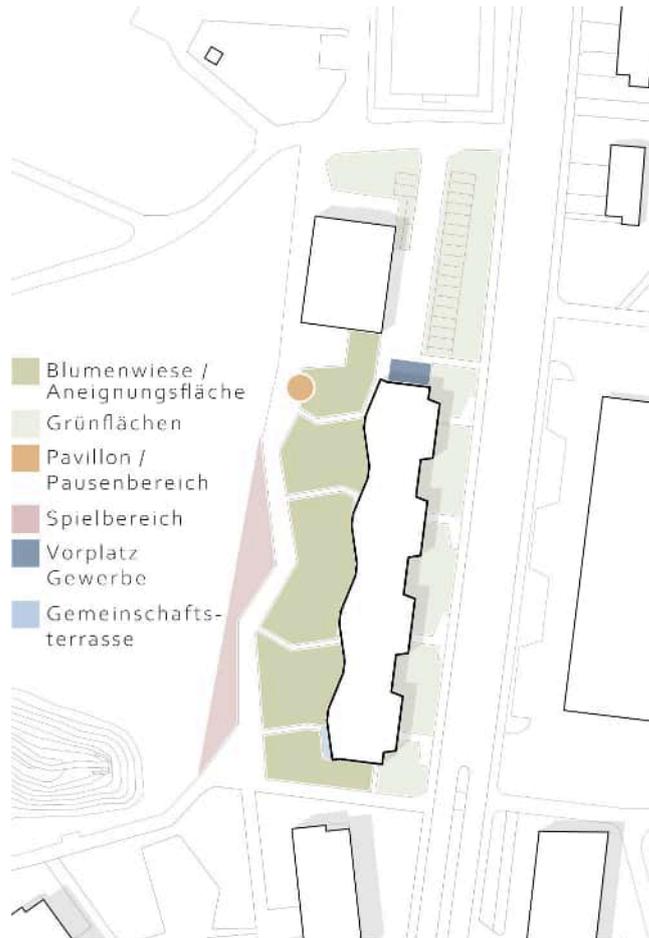


Freie Einteilung der Wohnungen
& freier Wohnungsmix

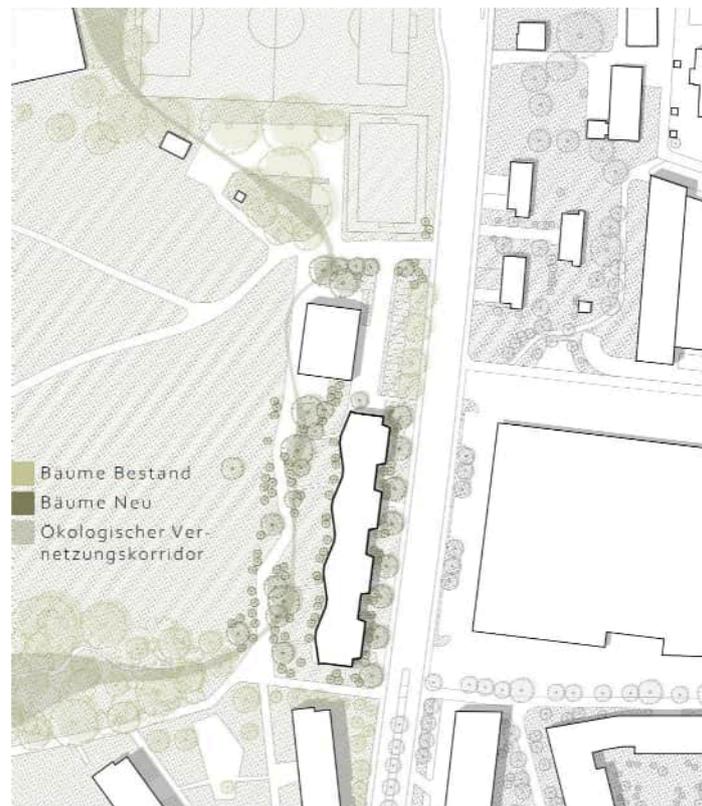


Problemlose Aufstockung zu
späterem Zeitpunkt möglich





Nutzungsaufteilung



Ökologische Vernetzung

Bella Vista

2. Rang / 2. Preis

Architektur

Enzmann Fischer Partner AG
Seebahnstrasse 109
8003 Zürich

Philipp Fischer, René Müller,
Albert Hatt, Patrick Altermatt

Landschaftsarchitektur

Skala Landschaft Stadt Raum GmbH
Rüdigerstrasse 10
8045 Zürich

Samuel Eberli, Julie Holmok

Weitere Fachplanungsbüros

HKP Bauingenieure AG
Birmensdorferstrasse 83
8003 Zürich

Daniel Zehnder



Ansicht aus Nordwesten

Architektur

Das linear ausgebildete Gebäude weist eine einfache und stringente Grundstruktur auf. Vier Erschliessungskerne gliedern das Gebäudevolumen entlang der Zürichstrasse. Eine vorgelagerte Aussenraumschicht strukturiert das Volumen nach Westen hin und bietet qualitativ hochwertige Rückzugsmöglichkeiten. Die dadurch resultierende Profilierung im Volumen wirkt harmonisch. Alle Wohnungen sind zweiseitig ausgerichtet und verfügen über grosse Qualitäten. Schaltzimmer ermöglichen Flexibilität im Wohnungsmix. Das Projekt zeigt eine grosse Stärke in der Entwicklung von innovativen Wohngrundrissen, die in hohem Masse über die konventionellen Standards bekannter Lärmtypologien hinausgehen. Durch einfache gestalterische Elemente werden verschiedene Wohnkonzepte ermöglicht. Dabei resultieren teilweise aber auch Stellen mit unbefriedigend engen Verhältnissen oder schwer möblierbaren Bereichen. Auch die Raumhöhen sind vergleichsweise niedrig, insbesondere im Eingangsgeschoss. Dennoch überzeugt das Projekt durch seine verblüffende Einfachheit mit viel Qualitäten.

Im Attikageschoss wird die klare Struktur unter zweiseitigem Einrücken der Fassade fortgeführt. Pro Treppenhaus entsteht eine hochwertige grössere Wohneinheit. Die Drittelsregelung wird nicht eingehalten.

Auf Erdgeschosswohnen wird verzichtet. Das «versenkte Eingangsgeschoss» trennt die Erschliessungs- und Gemeinschaftsflächen von der Wohnnutzung. Darin befinden sich ausnutzungsbefreite Räume. Der auf ein Minimum reduzierte Gebäudefussabdruck und die maximale Schonung des Freiraums durch konsequentes Nicht-Unterbauen werden begrüsst. Die Wirkung des «versenkten Eingangsgeschoss» im Stadtraum wurde hingegen kritisch diskutiert. Durch die Absenkung besteht die Gefahr einer abweisenden Zugangssituation.

Städtebau und Freiraum

Das lineare Gebäude ist in angenehmer Distanz zur Strasse angeordnet. Zusammen mit dem Bürobau entsteht ein gefasster Platz als Adresse und ein grosser geschützter Freiraum nach Westen. Im Übergang zum 'Grüt'-Quartier bildet die im Pavillon ausgelagerte gemeinschaftliche Nutzung ein attraktives Scharnier im Aussenraum. Die Trennung von öffentlichen und privaten Räumen wird konsequent durchgezogen. Sei es mit der Abgrenzung der Wohnnutzung von der Stadtebene oder mit den leicht erhöhten Privatgärten und trennenden Natursteinmauern. Eine Aufweichung wäre wünschenswert. Vermisst wird beispielsweise eine Durchlässigkeit im Wohngebäude.

Der stark begrünte Freiraum dient nicht nur der Optimierung des Mikroklimas, sondern ist auch in seiner

Ausprägung sehr ökologisch konzipiert. Die Verteilung und Grössen der vorgesehenen Spiel-, Garten- und Aufenthaltsräume sind der Überbauung angemessen und fördern gut die sozialen Interaktionen. Der Anschluss an den Bestandsbau birgt hier ungenutztes Potenzial.

Die äussere Gestaltung des Gebäudes ist geprägt durch ein markantes Wechselspiel von Geschlossen- und Offenheit. Die produktive Fassade mit PV-Elementen wirkt auf den ersten Blick abweisend. Auffallend ist auch die starke Zweiseitigkeit des Gebäudes. Die äussere Erscheinung wird im Gremium kontrovers diskutiert.

Nachhaltigkeit/Konstruktion

Bezüglich der Treibhausgasemissionen bei der Erstellung, erreicht das Projekt eine sehr gute Kompaktheit über alle Geschosse. Die einfache Konstruktion weist ebenso eine hohe Ressourceneffizienz auf. Nachteilig sind die angehängten Treppenhäuser und die westlich angehängten Balkone, welche ausschliesslich im Massivbau erstellt werden.

Die Wohnungen sind so angeordnet, dass eine Querlüftung möglich ist. Die guten Konstruktionen, die Ausrichtung, die Balkone und der aussenliegende Sonnenschutz helfen für ein gutes Innenraumklima im Sommer. Das Satteldach wird mit einer PV-Anlage belegt und kann nicht mit einer Dachbegrünung ausgebildet werden. Die Tragstruktur ermöglicht eine flexible Grundrissgestaltung. Die Konstruktionen sind als modulare Bauweise mit sich wiederholenden Teilen ausgelegt. So können die Bauten in Zukunft nach Methoden der Kreislaufwirtschaft unterhalten und rückgebaut werden. Die Geschossdecken können mit einem geringen Aufwand, die erhöhten Anforderungen nach SIA 181:2020 erreichen. Die Anforderungen an SNBS-Gold können mit wenigen Anpassungen erreicht werden.

Ökonomie

Die einfache Organisation im Grundriss ermöglicht einen ökonomischen und effizienten Umgang mit der Wohnfläche. Der kompakte Baukörper und das klare Raster in Kombination mit der vorgeschlagenen Holz-Beton-Hybridkonstruktion wirken sich positiv aus.

Lärm

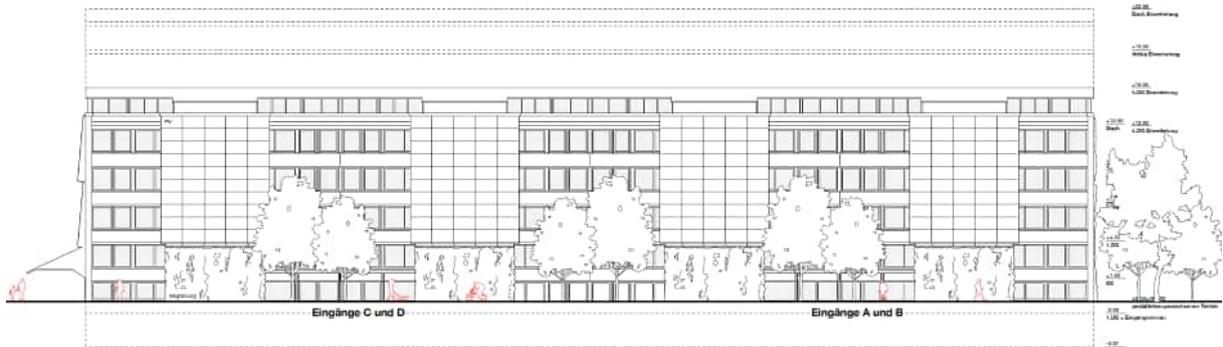
Betreffend Lärmschutz wird das Konzept als sehr gut beurteilt und benötigt keine Ausnahmegewilligung.

Fazit

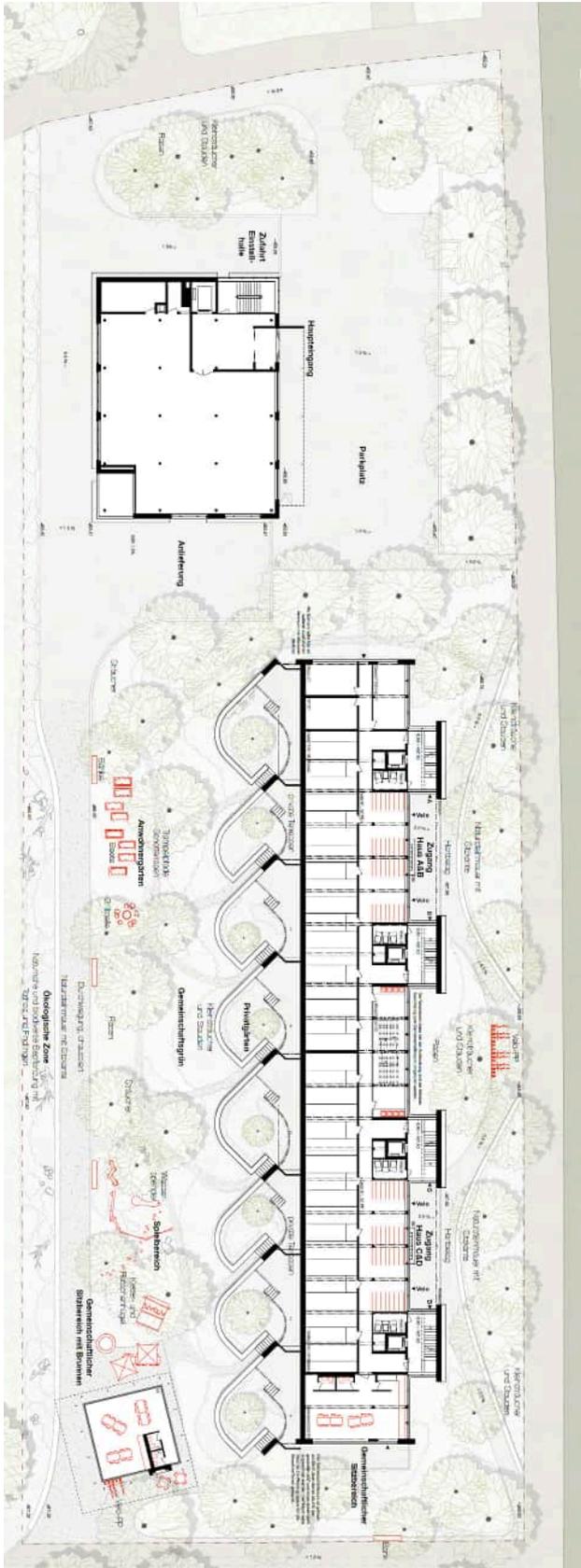
Insgesamt überzeugt der Beitrag durch einen sicheren Umgang mit unterschiedlichen Wohngrundrissen gepaart mit einem gut erkennbaren Wissen zur Wirtschaftlichkeit, leidet jedoch unter der Radikalität in der Gebäudesetzung und Ausformulierung



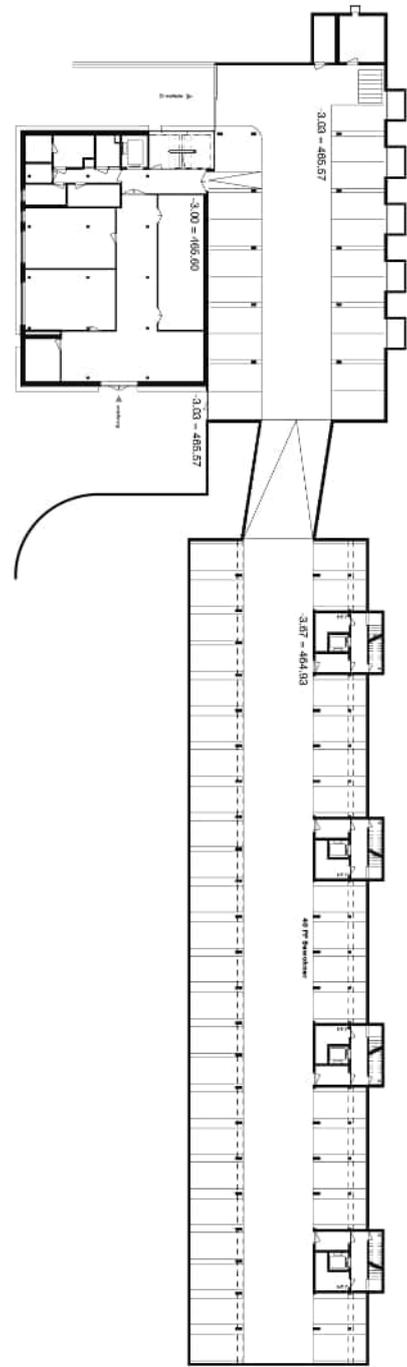
Visualisierung



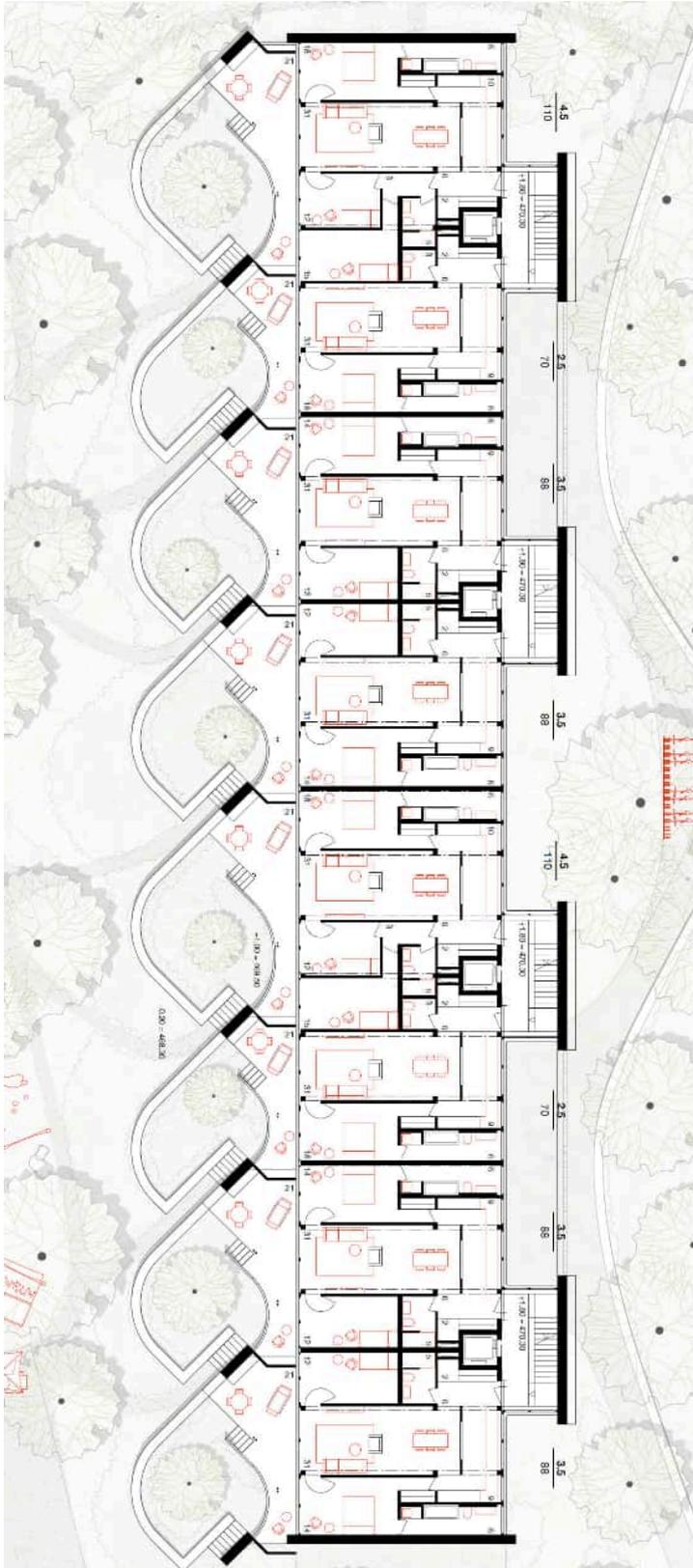
Ansicht Zürichstrasse (Osten)



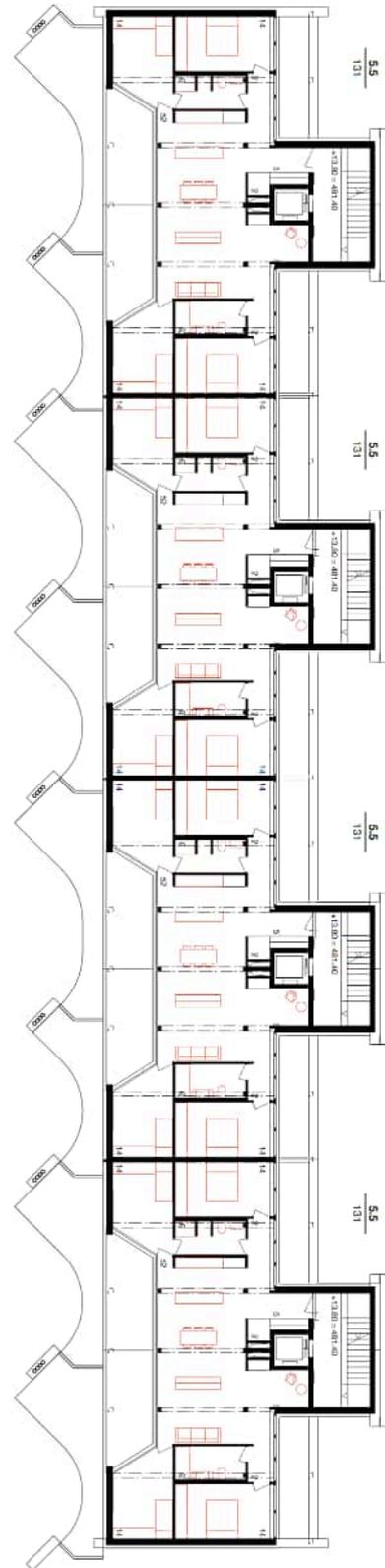
1. Untergeschoss / Eingangsgeschoss



2. Untergeschoss



Regelgeschoss



Attika



Visualisierung



Querschnitt



Visualisierung



Ansicht Westen

Satoyama

3. Rang / 3. Preis

Architektur

TGS Architekten AG
Zentralstrasse 38a
6003 Luzern

Rafael Schnyder, Stefan Koch,
Sonja Föhn, Naomi Meienberger

Landschaftsarchitektur

Bütikofer Schaffrath Landschaftsarchitekten
Zipfelweg 2
8134 Adliswil

Marc Schaffrath, Silke Frey



Ansicht aus Nordwesten

Architektur

Das Projekt integriert das Raumprogramm in ein langgezogenes Gebäude, welches auf einer durchgängigen Flucht nahe der Zürichstrasse steht. Drei Treppenhäuser längs der Ostseite erschliessen die verschiedenen Geschosse, auf denen sich auf einem einfachen Grundraster Doppelpakete von Zimmern inklusive Nebenräume mit durchgesteckten Wohnbereichen abwechseln. Auf der Westseite schaffen einzelne vorgelagerte Zimmer und Balkone auf der Westseite in serieller Anordnung jeder Wohneinheit einen abgeschirmten, nach Westen und Südwesten ausgerichteten Aussenraum. Mit diesem System kann der gewünschte Wohnungsmix variantenreich abgebildet, an den privilegierten Enden grössere Wohnungen situiert und durchgehend hochwertiger Wohnraum angeboten werden. Leicht gemindert wird diese, in mancher Hinsicht vorteilhafte Anordnung durch das Fehlen einer zweiten Nasszellen in den Wohnungen am Süden sowie durch das Verschränken einiger Zimmer mit dem Aussenraum der benachbarten Wohneinheit.

Im Attikageschoss wird das Raumsystem durch Einschieben der Ostfassade und Nebenräume, Weglassen einer Wohneinheit und reduzierte Zimmergrössen angepasst, was die Schachtführung und vor allem eine spätere Aufstockung aufwändig macht. Im Erdgeschoss werden die Hauszugänge geschickt so ausgeweitet, dass wenig Nutzfläche verloren geht. Die Qualität der Wohnungen wird durchgehend als hoch eingestuft. Das Untergeschoss ist ebenfalls sehr rational ausgelegt, auch wenn die Lastabtragung der mäandrierenden Westfassade noch Optimierungspotential aufweist. Eine Durchlässigkeit im Gebäude wird vermisst.

Städtebau und Freiraum

In der städtebaulichen Betrachtung führt die im Quervergleich geringere Gebäudelänge zu einer wohltuenden Distanz zum südlichen Grüt-Quartier, was die Anbindung des zukünftigen Quartier Sunnau begünstigt. Kritischer diskutiert wird die Nähe des Gebäudes zur Zürichstrasse, sowohl bezüglich der unvorteilhaften städtebaulichen Exposition im Vergleich zu den weiteren Bauten entlang der Zürichstrasse wie auch bezüglich der Nähe der Wohnungen im nur leicht erhöhten Erdgeschoss zum Strassenraum. Ein Abrücken nach Westen könnte diese Nachteile lindern.

Die äussere Erscheinung ist geprägt von dem aus der Rhythmisierung der Grundrisse abgeleiteten Wechselspiel von offenen und geschlossenen Fassadenflächen. Diese binden aufragend auch die Attika ein und gliedern hilfreich die Fassaden. Dies ist insbesondere bei der sehr flachen Ostfassade von Bedeutung, um deren Monotonie zu brechen. Nicht zu überzeugen vermag die

gestalterische Ausbildung der Attika, wobei insbesondere der ausgeprägte Dachrand die angenehme Varianz der anderen Fassadenelemente konterkariert.

Die Freiraumkonzeption überzeugt durch ihren subtilen Umgang mit Nachhaltigkeitsthemen und der Integration in das landschaftliche Umfeld. Der Versiegelungsgrad bleibt gering; befestigte Flächen werden entweder mit sicker- und speicherfähigen Belägen ausgeführt oder chaussiert. Baumpflanzungen sind nach dem Schwammstadtprinzip vorgesehen, ergänzt durch einen durchdachten Wasserkreislauf. Das Mikroklima wird durch eine dichte Bepflanzung und Fassadenbegrünung optimiert. Die Vegetation orientiert sich an der Umgebung des Sihlraums, ist standortgerecht und fördert die Biodiversität. Sie wird durch ökologische Trittsteine ergänzt. Auch die Formen und die Topographie nehmen Bezug auf den Prallhang der Sihl. Die Tiefgarage wird so gestaltet, dass sie im Aussenraum unsichtbar bleibt. Die erfolgte Zonierung in private Gärten und den siedlungsorientierten Aussenraum ist jedoch zu stark privatisiert. Der Pavillon und die Pergola betonen die Bedeutung sozialer Treffpunkte und verstärken die Verzahnung mit dem Quartier.

Nachhaltigkeit/Konstruktion

Das Projekt weist aufgrund des grossen Untergeschosses, eine eher unterdurchschnittliche Ressourceneffizienz auf. Die Kompaktheit der darüberliegenden Geschosse können diesen Nachteil zum Teil kompensieren, um den Zielwert der Treibhausgasemissionen nach SIA-2040 zu erreichen. Als Nachteil kann die relativ grosse Abwicklung der West-Fassade betrachtet werden. Die Wohnungen sind so angeordnet, dass eine Querlüftung möglich ist. Die guten Bauteilaufbauten, die Ausrichtung und der aussenliegende Sonnenschutz helfen ebenfalls für ein gutes Innenraumklima im Sommer. Als Nachteil sind die eher grossen Fensterflächen bei den Attika-Wohnungen anzusehen. Die Innenwände der Wohnungen sind in Massivbauweise vorgesehen. Ein Wechsel auf Leichtbauwände ist möglich und würde eine flexible Grundrissgestaltung ermöglichen. Die Treppenhäuser- und Liftschachtwände sind in Stahlbeton angedacht und dienen der Statik. Die Konstruktionen sind so gewählt, dass sie in Zukunft nach der Methode der Kreislaufwirtschaft unterhalten und rückgebaut werden können. Die Geschosdecken können mit einem geringen Aufwand die erhöhten Anforderungen nach SIA 181:2020 erreichen. Die ökologische Qualität der Aussenräume ist gegeben und hilft so die Kriterien gemäss SNBS zu erfüllen.

Der SNBS-Gold-Standard kann mit wenigen Anpassungen erreicht werden.

Ökonomie

Die rationale Anordnung im Grundriss in Kombination mit der vorgeschlagenen Holzbauweise, die in der Summe eher grosse Gebäudeabwicklung sowie die durchschnittliche Flächeneffizienz führen im Quervergleich zu einer soliden Bewertung betreffend Ökonomie.

Lärm

Betreffend Lärmschutz würden die durchgesteckten Wohnbereiche eine Ausnahmegewilligung erfordern, was aber durch das Ausbilden von Arbeitsküchen an der Ostfassade vermieden werden kann.

Fazit

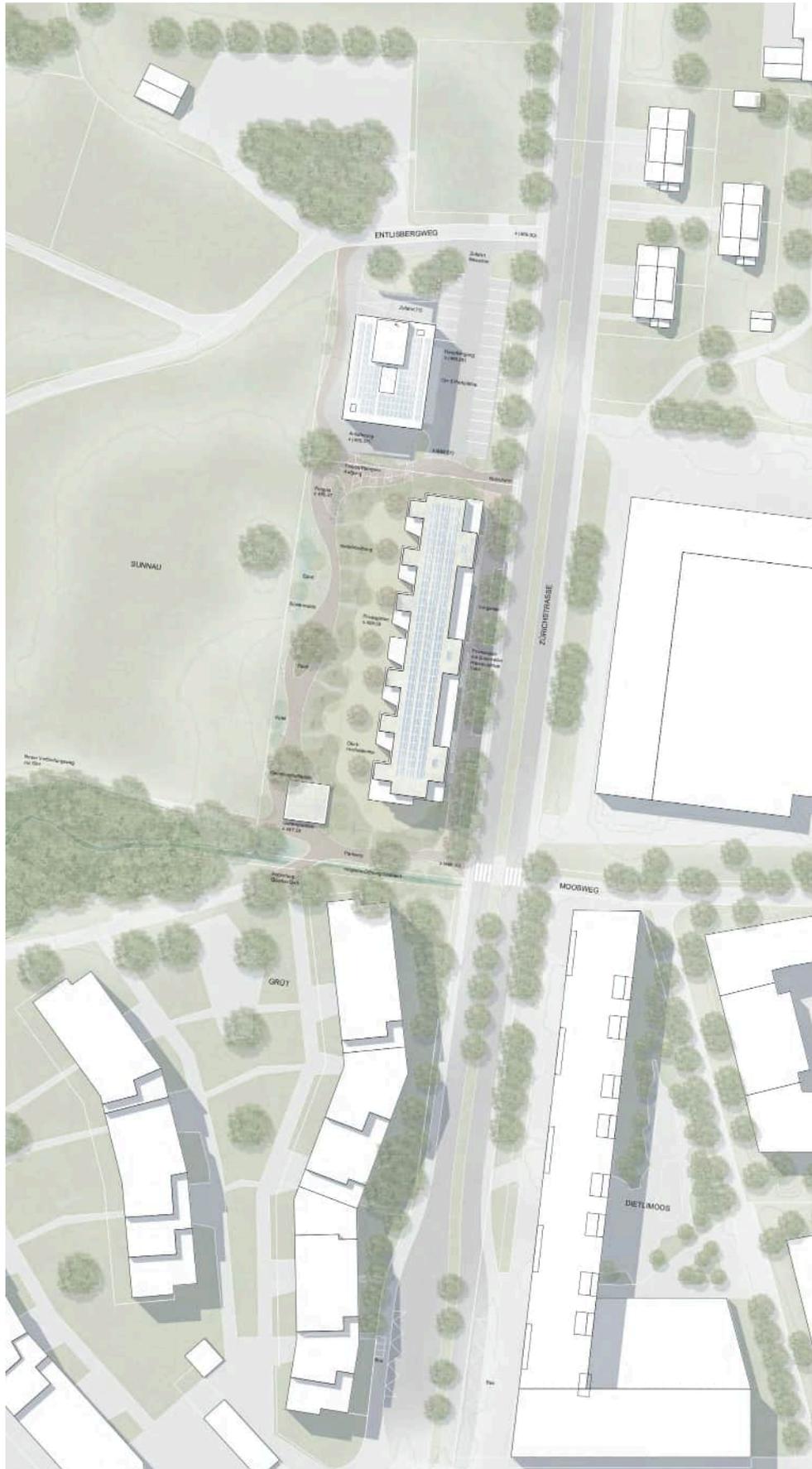
Insgesamt bietet das Projekt viele Qualitäten und die kritisierten Aspekte können verbessert werden; allerdings würde sich das Gremium eine grössere Eigenständigkeit und etwas mehr individuellen Charakter wünschen.



Visualisierung



Visualisierung



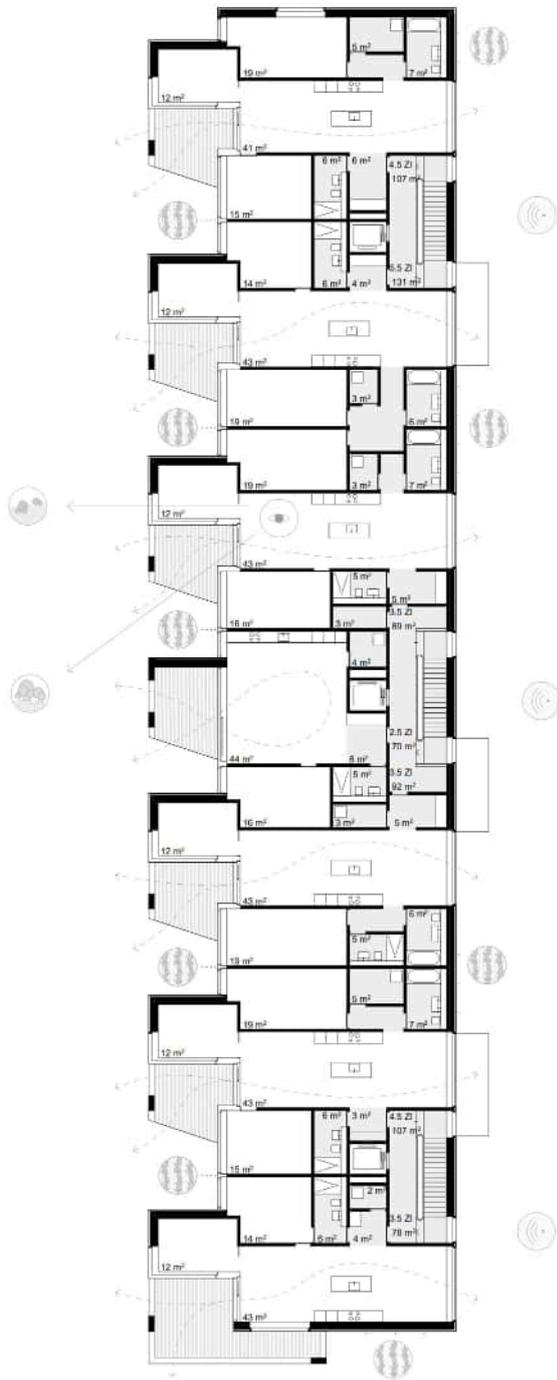
Situationsplan



Erdgeschoss



1. Untergeschoss



Regelgeschoss



Attika



Wohnungstypen: Erdgeschoss und Regelgeschoss

Wohnungstypen: Attika



Ansicht Zürichstrasse (Osten)



Ansicht Süden



Ansicht Westen

Romanesco

2. Rundgang

Architektur

weberbrunner architekten ag

Binzstrasse 23

8045 Zürich

Boris Brunner, Roger Weber,
Pablo De Sola Montiel,
Francesco Turrini, Janneck Rosenthal

Landschaftsarchitektur

KOLB Landschaftsarchitektur GmbH

Hardturmstrasse 175

8005 Zürich

Thomas Kolb, Noëmi Fischer



Ansicht aus Nordwesten

Architektur

In einer linearen Bebauung erschliessen vier Treppenhäuser jeweils zwei durchgesteckte Wohneinheiten mit diagonalem Raumbezug. Alle Wohnungen verfügen über nach Westen ausgerichtete Aussenbereiche in der Form von angehängten Balkonen. Der angestrebte Wohnungsmix wird durch die Anordnung kleinerer Wohneinheiten im Norden erreicht. Trotz klarer Struktur und gut nutzbaren Grundrissen überzeugen die Wohnqualitäten nicht vollumfänglich. Die Wohnungsgrössen variieren teilweise stark. Insbesondere die grösseren Wohneinheiten der Attikageschosse wirken überdimensioniert. Andere Einheiten wiederum weisen Probleme in Bezug auf die Belichtung auf. Die lichtdurchlässigen Küchenzonen schaffen hier nur begrenzt Abhilfe. Des Weiteren wird die Qualität der privaten Aussenräume in Bezug auf ihre exponierte Lage und die potenzielle Beeinträchtigung der Privatsphäre kritisch betrachtet.

Das Attikageschoss wird durch ostseitiges Einrücken ausformuliert. Die Drittelsregelung der Rückversetzung ist nach Westen nicht eingehalten, da die Balkonschicht nicht als «fassadenbildend» betrachtet wird.

Das Erdgeschoss besticht durch grosszügige Eingangsbereiche und Wohnungen mit hochwertigen, privaten Aussenräumen. Die Ausgänge der Erschliessungskerne in den siedlungsorientierten Freiraum im Westen bringen einen grossen Mehrwert für die Bewohnenden. Die Einstellhalle wird weitgehend natürlich belichtet und belüftet und verfügt über eine Mantelnutzung. Die vorgeschlagenen Hobbyräume sind jedoch nicht ausnutzungsbefreit, wodurch die maximal zulässige Ausnutzung überschritten wird, was die Idee der zusätzlichen Nutzungsschicht schwächt. Im Weiteren wird die Gebäudehöhe in der nordwestlichen Ecke überschritten.

Städtebau und Freiraum

Die Setzung des Gebäudes mittig im Areal und der dadurch entstehende, starke Rücksprung zur Zürichstrasse ist interessant. Das Potenzial wird jedoch durch die beidseitige Aufdopplung von öffentlicher und halbprivater Wegeverbindung nicht vollends ausgenutzt. Diese ist raumintensiv und schränkt die Aussenraumnutzung ein.

Die starke Entsiegelung und Begrünung auf dem gesamten Areal wird positiv bewertet. Den Aspekten der Biodiversität und der standortgerechten und intensiven Bepflanzung wird Rechnung getragen. Aspekte wie die Entsiegelung des bestehenden Parkplatzes dienen der Verbesserung klimatischer Aspekte. Der Gemeinschaftsbereich an der Schnittstelle zum Bestandsgebäude mit seiner Zweigeschossigkeit ist geschickt platziert

und vermag den Höhenunterschied von Ost nach West gekonnt zu überwinden. Die Funktionalität der bestehenden Anlieferung vom Gewerbebau scheint jedoch fraglich. Vielleicht vermag der Ansatz der gemeinsamen Nutzung als Aufenthaltsplatz mit zeitweiliger Anlieferung für die künftige Nutzungsverteilung jedoch ein Ansatz sein. In der Abfolge der Aussenraumnutzung ist es ein Puzzlestein mehrerer guter Nutzungsorte für die Bewohner.

Das Gebäudevolumen ist vertikal gestaffelt und in Ost-West-Richtung ausgerichtet. Die dadurch entstehende, markante Ausrichtung und Reihung sowie die zahlreichen Vor- und Rücksprünge verleihen dem Gebäude eine aufgeregte Erscheinung. Dies wird durch die Wechselwirkung von geschlossenen Wandschotten und offenen Fassadenabschnitten sowie der vorgesetzten Aussenraumschicht zusätzlich verstärkt. Insbesondere der Gebäudeausdruck in Richtung Nord und Ost wird kritisch beurteilt.

Nachhaltigkeit

Die grosse Abwicklung des Gebäudes wirkt sich – aus energetischer Sicht betrachtet – nicht sehr vorteilhaft aus. Das Untergeschoss mit der Einstellhalle und den vielen Nebenräumen, entspricht nicht dem Ideal für eine gute Bilanz der grauen Energie. Die darüberliegenden Geschosse können diesen Nachteil nur zum Teil ausgleichen. Für eine bessere Bilanz wäre auch die Wahl der Fassadenverkleidung und die Wahl der Balkone aus Stahl zu hinterfragen.

Die Wohnungen sind so angeordnet, dass eine Querlüftung möglich ist. Die guten Bauteilaufbauten, die Ausrichtung und der aussenliegende Sonnenschutz helfen für ein gutes Innenraumklima im Sommer. Als Nachteil ist der trockene Bodenaufbau anzusehen, da es an Masse fehlt. Die Innenwände der Wohnungen sind in Leichtbauwände angegeben und somit ist eine flexible Grundrissgestaltung möglich. Die Treppenhäuser- und Liftschachtwände sind in Stahlbeton angedacht und dienen der Statik. Die Konstruktionen sind löblicherweise so gewählt worden, so dass sie in Zukunft nach Methoden der Kreislaufwirtschaft unterhalten und rückgebaut werden können. Die Geschosdecken können mit einem geringen Aufwand, die erhöhten Anforderungen nach SIA 181:2020 erreichen. Die ökologische Qualität der Aussenräume ist gegeben und hilft so die Kriterien gemäss SNBS zu erfüllen.

Die regulativen Anforderungen an das Projekt (SNBS-Gold) können durch grössere Anpassungen eingehalten werden.

Ökonomie

Die grosse Abwicklung in der Fassade führt trotz klarem Raster, geringer Spannweiten und schlanker Konstruktion zu einer Minderung in der ökonomischen Bewertung.

Lärm

Die Anforderungen an den Lärmschutz sind in den Regelgeschossen eingehalten. Im Attika wären Ausnahmegewilligungen notwendig, was aber durch Anpassungen vermieden werden kann.

Fazit

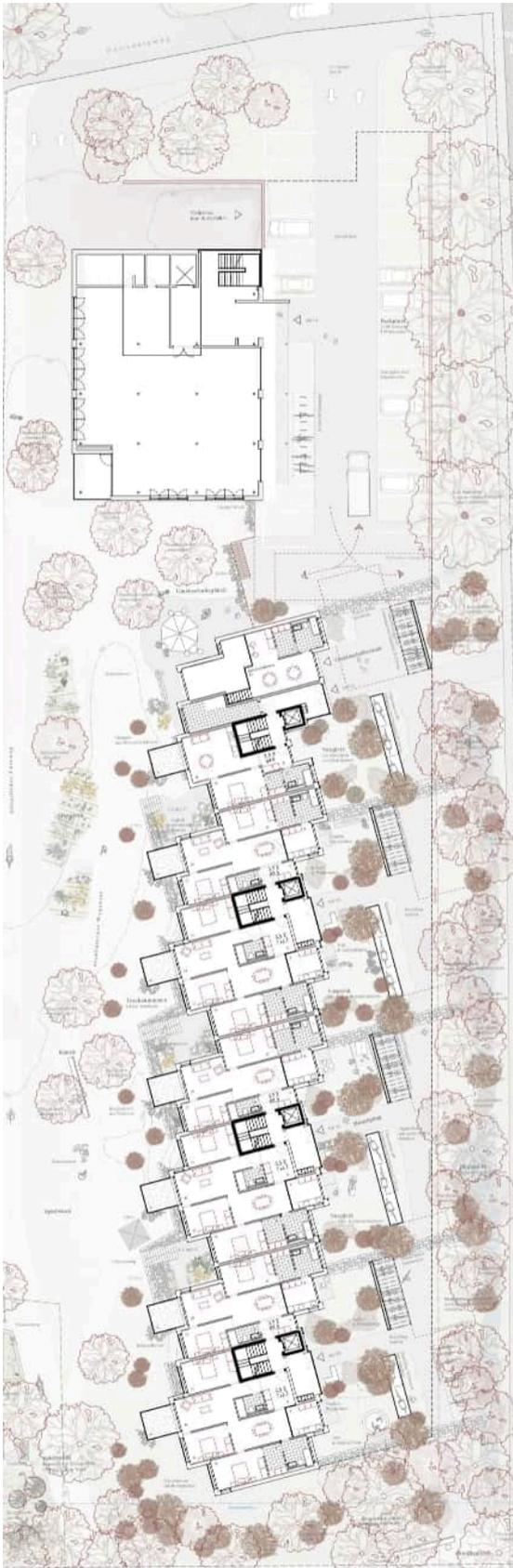
Gesamthaft liegt ein sorgfältig ausgearbeitetes Projekt vor. Dennoch leidet das Projekt insgesamt unter den unvorteilhaften Auswirkungen der markanten seriellen Staffelung – von der Erscheinung, zur Wohnqualität bis hin zu baurechtlichen Themen.



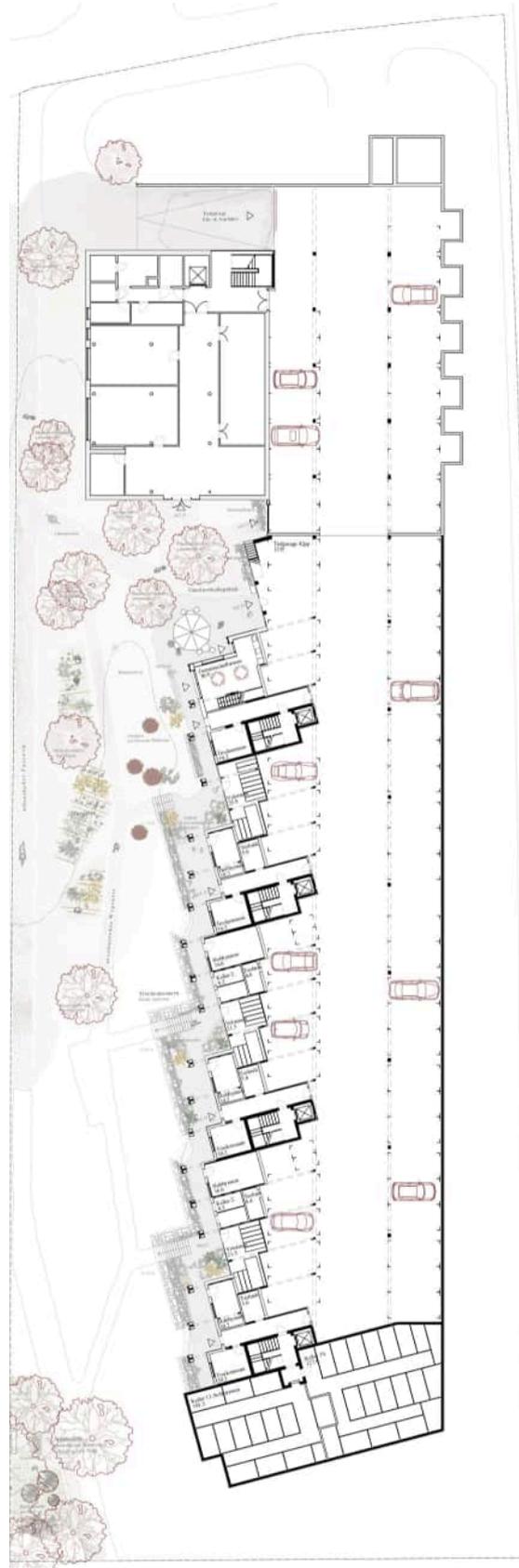
Visualisierung



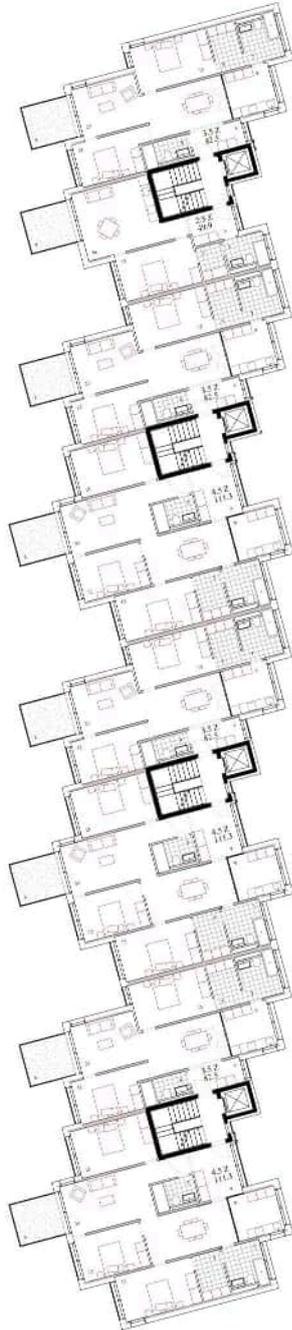
Situationsplan



Erdgeschoss



1. Untergeschoss



1. - 3. Obergeschoss



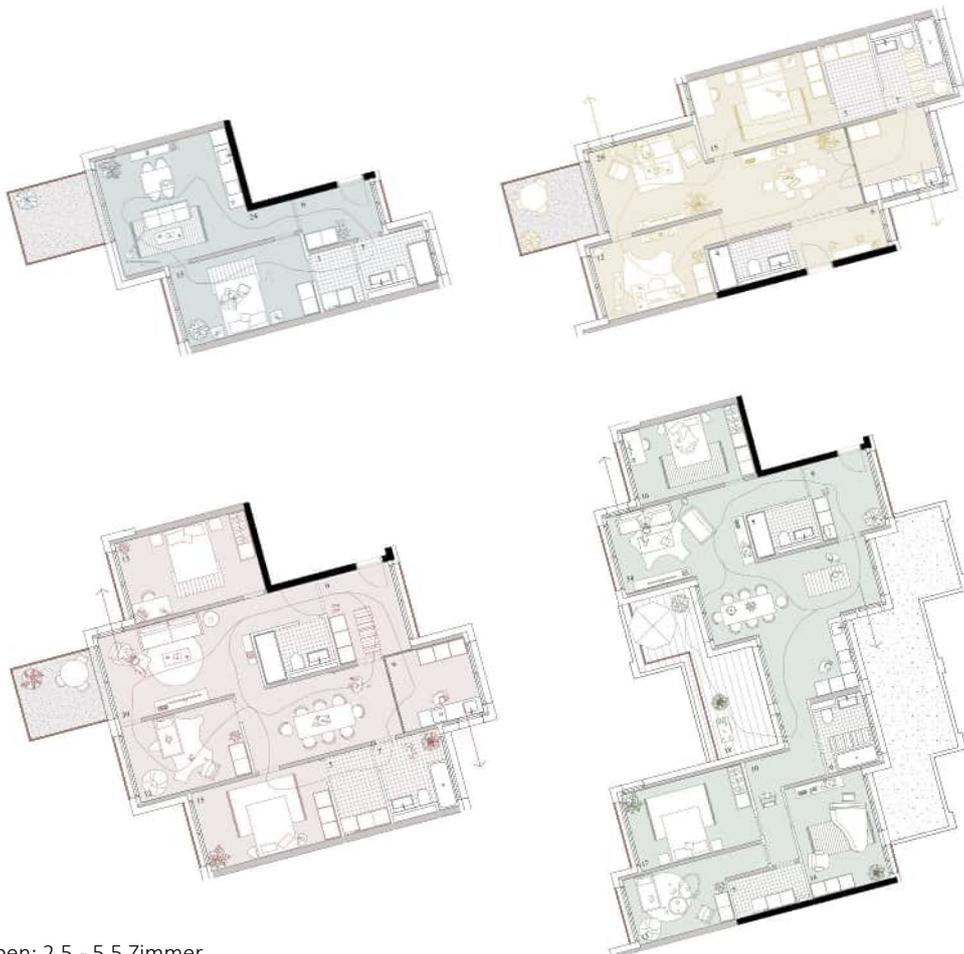
Attika



Ansicht Westen



Visualisierung



Wohnungstypen: 2.5 - 5.5 Zimmer



Visualisierung



Ansicht Osten



Ansicht Norden

LICHTFÄNGER

2. Rundgang

Architektur

Axess Architekten AG

Industriestrasse 70

6300 Zug

Philipp Ullrich, Markus Hotz,
Daniel Klumpp, Jasmine Appelt,
Silvan Häfliger

Landschaftsarchitektur

iten landschaftsarchitekten gmbh

Allmendstrasse 2

6314 Unterägeri

Dominik Iten, Oliver Lenzlinger

Weitere Fachplanungsbüros

Wismer+Partner AG

Grundstrasse 3

6343 Rotkreuz

Toni Wismer

EK Energiekonzepte AG

Josefstrasse 53

8005 Zürich

Daniela Boscaro



Ansicht aus Nordwesten

Architektur

Das Projekt gliedert das Raumprogramm in zwei separate Gebäude mit je zwei Treppenhäusern, die längs der Ostseite angeordnet pro Geschosse je zwei Wohnungen erschliessen. Aufbauend auf einer 3.5-Zimmer-Wohnung als Grundtypus mit mittigem Wohnraum, ostseitiger Arbeitsküche sowie halb eingezogenen Balkonen und flankierenden Zimmern auf der Westseite wird durch Anpassung der Zimmerzahl an den Gebäudeenden der gewünschte Wohnungsmix erreicht. Dieses taugliche Grundprinzip wird aufgrund der städtebaulich hergeleiteten, konvexen respektive konkaven Grundform allerdings unter Druck gesetzt und mit einer grossen Zahl an Knicken und Winkeln bewältigt, so dass teils willkürlich wirkende Raumfiguren entstehen und insbesondere im nördlichen Gebäude die Innenräume zur privilegierten Westseite unvorteilhaft verengt werden.

Im Attikageschoss werden durch beidseitiges Einrücken der Fassaden insgesamt vier hochwertige Wohnungen mit schlanker Wohnungstiefe und grosszügigen Aussenbereichen angeboten, die Schachtführung scheint allerdings nicht gelöst und eine spätere Aufstockung würde sehr aufwändig. Die Auslegung des Erdgeschosses analog zu den Regelgeschossen führt zwar zu einer hohen Effizienz, aber in den Eingangsbereichen zu unbefriedigend engen Verhältnissen. Im Untergeschoss führt die Diskrepanz zur Geometrie der Obergeschosse zu einer Reihe von Mängeln, die kaum oder nur schwer zu kompensieren sind.

Städtebau und Freiraum

Die Disposition der beiden Gebäude wird verstanden als Fortsetzung des Grüt-Quartiers. Diese formal erkennbare und räumlich wirksame Verbindung nach Süden wird vom Gremium jedoch kritisch beurteilt. Der Bezug überbrückt zwei unterschiedliche, durch Weg, Bach und Wald landschaftlich gegliederte Geländekammern und sucht nur einseitig Anschluss, wohingegen die Zürichstrasse von einer durchaus heterogenen Abfolge eigenständiger Bauten beidseits der Strasse geprägt ist. Aufgrund der reduzierten Gebäudedimensionen wirkt das Projekt zudem im Vergleich zum südlichen Nachbarn klein, wenig eigenständig und ohne Bezug zum bestehenden Gewerbebau.

In der äusseren Erscheinung wirken die Gebäude auf der Westseite sehr ansprechend. Die durchgehende Materialisierung in dunklem Holz, die aufeinander abgestimmten Details, Farbtöne und Materialien in Kombination mit den hervorstechenden Balkonecken ergeben ein abwechslungsreiches Gesamtbild. Dazu konträr vermögen die Ostseite wie auch die Nord- und Südseiten nicht zu überzeugen. Die Knicke und Rücksprünge

erscheinen ebenso wie die Fassadenöffnung willkürlich und ohne plastische Absicht angeordnet und gestalterisch nicht eingebunden.

Der Freiraum besticht durch seine starke Ausprägung in den Bereichen Vegetation/Klima und Soziologie. Nachhaltig sind die Grossbäume in nicht unterkellerte Bereiche gepflanzt und mit einer Vielfalt an Strauch- und Staudenpflanzungen umgeben. So entwickelt sich ein gutes Mikroklima, das durch die Wahl der Beläge, wo möglich, unterstützt wird. Die Anordnung der Baukörper führt zu einer guten Zonierung in öffentliche, siedlungsorientierte und private Freiräume. Die Ausgestaltung bietet für jede Alterskategorie Möglichkeiten, den Aussenraum zu nutzen. Die Vernetzung in die umliegenden Quartiere ist einer dieser wichtigen sozialen Aspekte.

Nachhaltigkeit

Die grosse Abwicklung der beiden Gebäude wirkt sich – aus energetischer Sicht betrachtet – nicht vorteilhaft aus. Das Untergeschoss mit der Einstellhalle und den Nebenräumen, entspricht nicht dem Ideal für eine gute Bilanz der grauen Energie. Die darüberliegenden Geschosse können diesen Nachteil nur schwierig kompensieren.

Die Wohnungen sind so angeordnet, dass eine Querlüftung möglich ist. Die guten Bauteilaufbauten, die Ausrichtung und der aussenliegende Sonnenschutz helfen für ein gutes Innenraumklima im Sommer. Als Nachteil ist der trockene Bodenaufbau anzusehen, da es an Masse fehlt.

Die Innenwände der Wohnungen sind in Leichtbauwände vorgesehen und somit ist eine flexible Grundrissgestaltung möglich. Die Treppenhäuser- und Liftschachtwände sind in Stahlbeton angedacht und dienen im Grundsatz der Statik. Die Konstruktionen sind so gewählt worden, dass sie in Zukunft nach der Methode der Kreislaufwirtschaft unterhalten und rückgebaut werden können. Die Geschossdecken können mit einem geringen Aufwand die erhöhten Anforderungen nach SIA 181:2020 erreichen. Die ökologische Qualität der Aussenräume ist gegeben und hilft so die Kriterien gemäss SNBS zu erfüllen.

Dennoch können die Anforderungen gemäss SNBS-Gold nur durch grössere Anpassungen eingehalten werden.

Ökonomie

Die ausgeglichenen Werte betreffend Konstruktion, Gebäudeabwicklung und Flächeneffizienz führen im Quervergleich zu einer soliden Bewertung betreffend Ökonomie.

Lärm

Betreffend Lärmschutz wird das Konzept als sehr gut beurteilt und benötigt keine Ausnahmegenehmigung.

Fazit

Insgesamt bietet das Projekt einige Qualitäten, leidet aber unter den unvorteilhaften Folgen der städtebaulichen Grundfigur.



Visualisierung



Situationsplan



Erdgeschoss



1-3 Obergeschoss

Attika



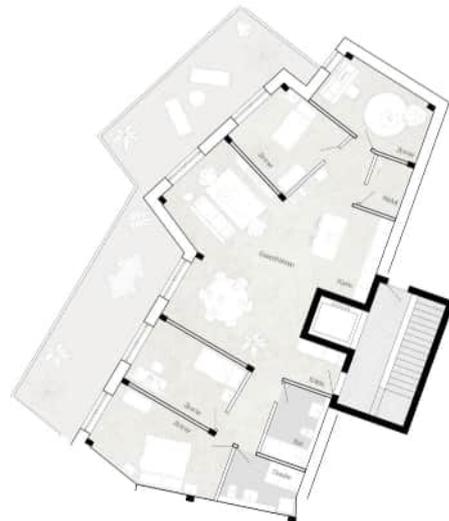
Visualisierungen



Ansicht Westen



Ansicht Osten



Wohungstypen 2.5- 5.5 Zimmer

Die Drei vor der Tanke

1. Rundgang

Architektur

Knapkiewicz & Fickert AG

Zweierstrasse 35

8004 Zürich

Michael Grössl, Etienne Girard
Tobias Stich, Ottavia Sigrist

Landschaftsarchitektur

Tremp Landschaftsarchitekten GmbH

Klingenstrasse 42

8005 Zürich

Barla Genelin, Andreas Tremp



Ansicht aus Nordwesten

Architektur

Das Projekt ordnet das Raumprogramm in drei zueinander versetzten Punktbauten an, die mit dem bestehenden Gewerbebau ein Ensemble bilden. Die Gebäude sind als Dreispänner konzipiert, verfügen über eine Aufweitung des Gebäudevolumens an der Zürichstrasse und werden durch beidseitiges Einrücken der Fassade zum Landschaftsraum hin zurückgestaffelt. Die Zimmer richten sich dabei über Eckfenster nach Westen aus, während lärmunempfindliche Räume und Wintergärten entlang der Strasse angeordnet sind. Über schaltbare Zimmer wird der angestrebte Wohnungsmix erreicht. Die Herausforderung von Punktbauten im Lärm ist in der Grundrissorganisation spürbar. Die starke Staffelung der Fassade vermag es nicht, den tiefen Wohngrundrissen, insbesondere der nördlichen Wohneinheit, genügend Qualität zu verleihen.

Im Attikageschoss wird die Grundstruktur auf jeweils zwei Wohneinheiten reduziert. Die Wohnungen verfügen dadurch über grosszügige Terrassen. Das Attika hält jedoch die Drittelsregelung nicht ein. Im Erdgeschoss ist pro Gebäude eine Wohneinheit nach Westen ausgerichtet, während im Osten und an zwei grosszügigen Plätzen durchgehend teils nicht im Programm nachgefragte, öffentliche und gemeinschaftliche Nutzungen verortet sind. Dies offenbart die Problematik, dass die städtebauliche Anordnung und die Gestaltung des Aussenraums erdgeschossnahes Wohnen erschweren. Zudem überschreitet das Projekt durch die zusätzlichen Nutzungen das zulässige Nutzungsmass. Im Untergeschoss wird neben Parkier- und Nebenflächen eine grosszügige Velohalle vorgeschlagen. Die beträchtliche unterbaute Fläche und die zentral angeordnete Velorampe erscheinen dabei überdimensioniert. Im Weiteren ist die Feinerschliessung parallel der Zürichstrasse mit zusätzlicher Ausfahrt nicht bewilligungsfähig. Insgesamt wäre eine Reduktion der unterirdischen Fläche und der Verzicht auf die oberirdische Feinerschliessung zugunsten von mehr Grünflächen und einer höheren Wohnqualität auf städtischem Niveau wünschenswert.

Die äussere Erscheinung wirkt durch eine Vielfalt unterschiedlicher Gestaltungselemente und die starke Staffelung im Volumen aufgeregt. So ist beispielsweise der Bedarf nach einer grossen Anzahl gedeckter Vorbereiche im Erdgeschoss, der sogenannten «Vorhallen» nicht nachvollziehbar. Dies trägt lediglich zur Komplexität der Gebäudevolumen bei. Auch die massstäbliche und gestalterische Annäherung der Wohnbauten an den bestehenden Gewerbebau vermag das Gremium nicht zu überzeugen. Die Gebäude, einschliesslich möglicher Aufstockung, vermögen nicht mit den umliegenden Gebäuden in Dialog zu treten.

Städtebau und Freiraum

Der vorgeschlagene Städtebau verfolgt das Ziel der Durchlässigkeit und Vernetzung. Allerdings führt der starke Versatz der Gebäude und die grosszügigen Privatgärten der Erdgeschosswohnungen dazu, dass auf ein grosszügiger, zusammenhängender, siedlungsorientierter Aussenraum verzichtet wird. Während zwei der Gebäude nahe der Strasse platziert sind, ist das mittlere nach Westen verschoben. Dies führt auf der Westseite zu einer Nichteinhaltung des vorgeschriebenen Grenzabstands und zu einer Einschränkung der Privatsphäre zwischen der Erdgeschosswohnung und dem öffentlichen Fussweg. Der Wunsch nach Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden wäre interessant, wenn auch auf die Wegeverbindung im Übergang zum Bestandsgebäude verzichtet wurde.

Die landschaftliche Integration mit standorttypischen Bäumen und Strauchgruppen bildet ein stabiles Grundgerüst. Die Ergänzung mit Ziersträuchern um die privaten Sitzplätze herum schafft einen interessanten Gegensatz. Insgesamt scheint die Umgebung stark versiegelt zu sein, auch wenn die Flächen teilweise sickerfähig sind oder über die Schulter entwässert werden. Die funktionalen Aspekte wie Parkierung und Zufahrt dominieren zu stark. Die Freiluftbühne ist beispielhaft an einem unpassenden Ort positioniert, da die fragliche Grundanordnung mit der Ausrichtung des siedlungsorientierten Freiraums zur Hauptstrasse problematisch ist.

Nachhaltigkeit / Konstruktion

Das Projekt ist der am wenigsten auf Ressourceneffizienz getrimmte Vorschlag. Mit der Wahl von drei Gebäuden in Massivbauweise kann der vorgegebene Zielwert der grauen Treibhausgasemissionen nicht eingehalten werden. Neben Konstruktions- und Materialentscheiden tragen auch räumliche Dispositionen dazu bei.

Die Wohnungen sind so angeordnet, dass eine Querlüftung möglich ist. Die Bauteilaufbauten, die Ausrichtung und der aussenliegende Sonnenschutz helfen für ein gutes Innenraumklima im Sommer. Die Innenwände der Wohnungen sind in Massivbauweise angegeben. Einen Wechsel auf Leichtbauwände ist eventuell möglich und würde eine flexible Grundrissgestaltung ermöglichen. Die Konstruktionen sind so gewählt worden, dass sie nicht nach der Methode der Kreislaufwirtschaft unterhalten und rückgebaut werden können. Die Geschossdecken erfüllen die erhöhten Anforderungen nach SIA 181:2020. Die ökologische Qualität der Aussenräume ist gegeben und hilft so die Kriterien gemäss SNBS zu erfüllen.

SNBS-Gold könnte nur durch massive Anpassungen erreicht werden.

Ökonomie

Das Projekt weist die höchsten Gesamterstellungskosten auf. Das Verhältnis von Erstellungskosten zu Hauptnutzfläche bewegt sich im Mittelfeld aller Projekte.

Lärm

Betreffend Lärmschutz sind dank des geschlossenen Wintergartens alle Zielvorgaben eingehalten.

Fazit

Insgesamt bildet die stadträumliche Setzung einen wertvollen Beitrag zur Diskussion der Projektbeiträge. Leider vermag das Projekt trotz vieler Ideen nicht zu überzeugen.



Visualisierung



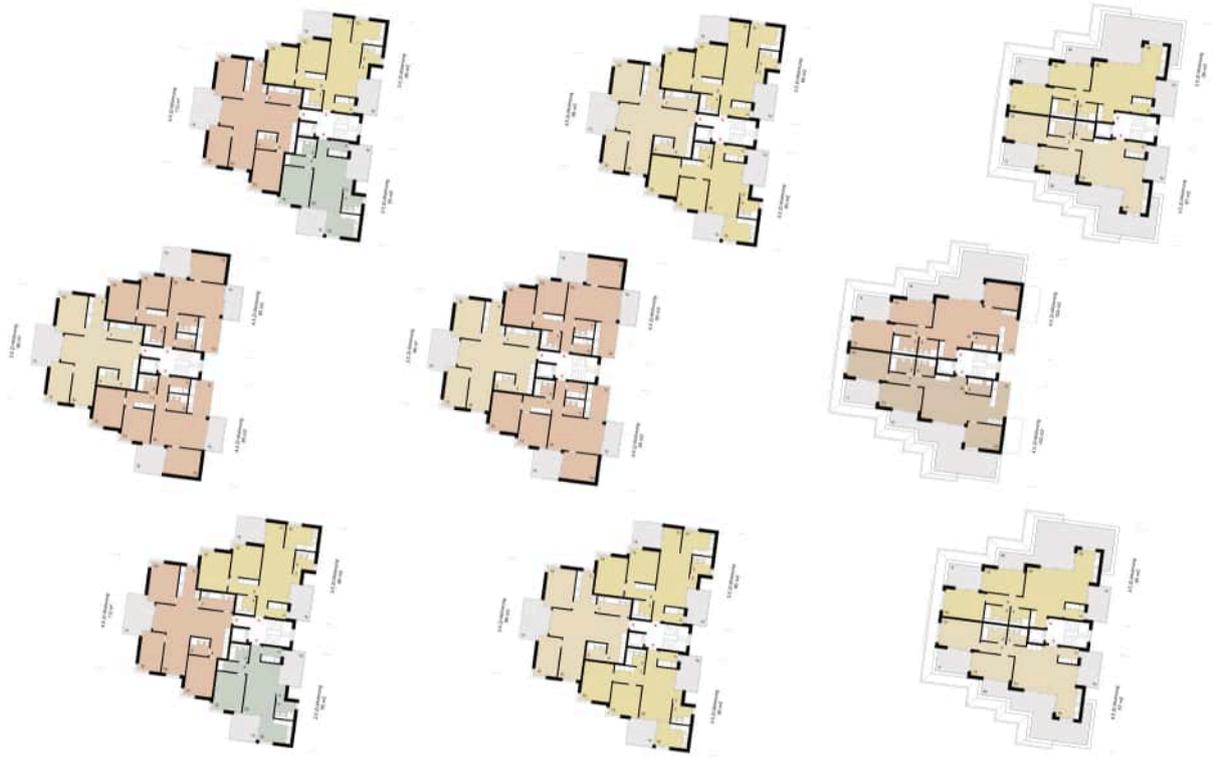
Situationsplan



Ansicht Osten



Ansicht Westen



1.- 2. Obergeschoss

3. Obergeschoss

Attika



Wohnungstypen: 2.5 Zimmer, 3.5 Zimmer und 5.5 Zimmer

PLANAR

PLANAR AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

Gutstrasse 73, 8055 Zürich, 044 421 38 38

info@planar.ch, www.planar.ch



Awindo AG

STADT: **Adliswil**
OBJEKT: **Zürichstrasse 81**
PHASE: **Privater Gestaltungsplan**

LÄRMGUTACHTEN

Versionsverzeichnis

| Version | Datum | Beschreibung | Bemerkung | Freigabe | | | |
|---------|------------|------------------------------|-----------|-----------------|-----------|---------------|-----------|
| | | | | Sachbearbeitung | | Koreferat | |
| | | | | Durch | Visum | Durch | Visum |
| 1.0 | 16.10.2023 | Beilage zu Projektwettbewerb | | Monika Suter | <i>MS</i> | Andreas Suter | <i>AS</i> |
| 2.0 | 10.10.2024 | Beilage zu Gestaltungsplan | | Andreas Suter | <i>AS</i> | Monika Suter | <i>MS</i> |

Bauherrschaft

Awindo AG
Seetalstrasse 190
6032 Emmen

Gestaltungsplan

PLANAR AG für Raumplanung
Gutstrasse 73
8055 Zürich

Richtprojekt

Bob Gysin Partner
Architekten ETH SIA BSA
Ausstellungsstrasse 24
Postfach
8021 Zürich

1 Situation

Der Perimeter des Gestaltungsplans (GP) umfasst die Parzellen Kat. Nrn. 8364 und 8365 an der Zürichstrasse in Adliswil. Auf dem Grundstück Kat. Nr. 8365 soll eine neue Wohnüberbauung entstehen. Das Areal wird hauptsächlich von der Zürichstrasse und der N3 belärmt.



2 Lärmrechtliche Beurteilung

2.1 Erschliessungsgrad

Das Areal gilt als eingezont und erschlossen. Es gelten die Anforderungen an Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten (Art. 31 Lärm-schutz-Verordnung (LSV)).

2.2 Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten (Art. 31 LSV)

Baubewilligungen für Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen¹ oder wesentliche Änderungen werden grundsätzlich nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) der LSV eingehalten werden können (Art. 22 Umweltschutzgesetz (USG) sowie Art. 31 LSV). Beurteilt wird in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume (Art. 39 LSV).

Sind die IGW überschritten, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, die IGW eingehalten werden können (Art. 31 Abs. 1 LSV).

¹ Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume, und Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, ausgenommen Räume für die Nutztierhaltung und Räume mit erheblichem Betriebslärm (Art. 2 Abs. 6 LSV).

Können auch durch diese Massnahmen die IGW nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 Abs. 2 LSV).

2.3 Zone, Empfindlichkeitsstufen und Grenzwerte

Der Perimeter befindet sich gemäss aktueller Nutzungsplanung der Stadt Adliswil in der Wohnzone mit Gewerbe WG (rot-weiss schraffiert), welcher die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III, orange) zugeordnet ist.



Zonenplan (Quelle: ÖREB-Kataster Kt. ZH)



ES-Zuteilung (Quelle: ÖREB-Kataster Kt. ZH)

Im Rahmen der Baubewilligung müssen die folgenden Grenzwerte an jedem Fenster aller lärmempfindlichen Räume eingehalten werden:

| | Wohnen | | Betrieb | |
|--------|----------------|------------------|-----------------|------------------|
| | Tag [dB(A)] | Nacht [dB(A)] | Tag [dB(A)] | Nacht [dB(A)] |
| ES III | 65 | 55 | 70 ² | – ³ |

2.4 Privater Gestaltungsplan «Zürichstrasse 81»

Das Areal unterliegt einer Gestaltungsplanpflicht.

Im GP erfolgt nach kantonaler Praxis grundsätzlich eine nutzungs-konforme Zuordnung der ES je Baubereich. Dies ist insbesondere bei Mischzonen mit ES III gemäss BZO relevant. Damit weiterhin die ES III gilt, ist im GP ein Mindestanteil an betrieblicher Nutzung von 20% festzulegen. Bei überwiegender Wohnnutzung (>80%) ist dem Baubereich hingegen die ES II zuzuordnen.

-
- Bei lärmempfindlichen Betriebsräumen in Gebieten der ES I, II oder III gelten gemäss Art. 42 LSV um 5 dB(A) höhere PW und IGW.
 - Für Objekte, in denen sich Personen in der Regel nur am Tag aufhalten (zum Beispiel Büros oder Schulen), gelten keine Nacht-Belastungsgrenzwerte (Art. 41 Abs. 3 LSV).

Aufgrund der vorherrschenden Lärmbelastung durch die Zürichstrasse wird jedoch – nach expliziter Rücksprache mit der Fachstelle Lärm-schutz des Kantons Zürich (FALS)⁴ – keine ES II-Zuordnung vorgenommen, sondern die gute Wohnqualität mit geeigneten GP-Vorschriften gesichert. Diese lauten wie folgt:

- 1 Im ganzen Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III) der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV).
- 2 Zur Sicherung einer guten Wohnqualität müssen alle lärmempfindlichen Wohnräume mindestens ein Fenster mit einer Belastung von maximal 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht aufweisen.

Damit findet im GP insofern eine Verschärfung statt, als dass neu an mindestens einem Fenster jedes lärmempfindlichen Raumes 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden muss.

2.5 Neue Anlagen

Zusätzlich müssen die Emissionen von neuen Anlagen (Einfahrten zu Tiefgaragen, Wärmepumpen, Klimageräten etc.) so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 USG) und die Planungswerte (PW) bei den lärmempfindlichen Räumen der umliegenden Gebäude und auf den Bau-linien der umliegenden unüberbauten Parzellen eingehalten werden können (Art. 7 LSV). Auch beim Bauvorhaben, bei dem die Emissionen entstehen, sind die PW einzuhalten.

Die Richtprojekt enthält eine Tiefgarage mit 40 Parkfeldern (36 für Autos, 4 für Motorräder). Diese wird an der bestehenden Tiefgarage des Gewerbebaus auf Kat. Nr. 8364 angehängt, so dass neu gesamthaft 59 Parkfelder über die rückwärtige Ausfahrt erschlossen werden.

Aufgrund einer Grobbeurteilung kann sich daraus in der ES III keine PW-Überschreitung ergeben.

3

Grundlagen

3.1 Objekt

- Privater Gestaltungsplan «Zürichstrasse 81, Adliswil» vom August 2024 (Entwurf; Awindo AG / PLANAR AG für Raumplanung)
- Richtprojekt «Zürichstrasse 81, Adliswil» vom 7. Oktober 2024 (Vorabzug; Awindo AG / Bob Gysin Partner Architekten ETH SIA BSA)

⁴ Abklärungen erfolgten im Rahmen der Erarbeitung des Gutachtens für den Studienauftrag im Oktober 2023.

3.2 Emissionen

3.2.1 Strassenverkehr



Strassenlärm-Kataster (Quelle: GIS-Browser Kt. ZH)

Die Emissionen der massgebenden Strassenabschnitte im Planungshorizont wurden dem Strassenlärmkataster des Kantons Zürich entnommen (Download GIS-Browser Kt. ZH am 8. Oktober 2024). Die zur Ermittlung der Emissionen massgebenden Attribute sind im Anhang 1 dargestellt.

Gemäss Schreiben des Tiefbauamtes des Kantons Zürich (Baudirektion, Strasseninspektorat, Strassenregion II, Anhang 2) sind an der Zürichstrasse keine Massnahmen an der Quelle vorgesehen.

Gemäss Auskunft des ASTRA (Anhang 3) ist die N3 im Bereich des Bauvorhabens lärmschutztechnisch bereits erstsaniiert und erfüllt somit die gesetzlichen Anforderungen. Es fehlt daher auch die gesetzliche Legitimation, zum aktuellen Zeitpunkt weiterführende Massnahmen zu realisieren.

Mit Massnahmen an der Quelle – Temporeduktion und/oder Einbau eines lärmindernden Belags – könnte eine massgebende Lärmreduktion erreicht werden. Da solche Massnahmen allerdings weder konkret in Planung noch hinreichend gesichert sind, wird vorliegend bei der Emissionsermittlung die derzeit signalisierte Höchstgeschwindigkeit und der aktuell eingebaute Belag angenommen.

3.2.2 Weitere Emissionen

Die LSV kennt weiter Lärm von Eisenbahnen, zivilen Flugplätzen, Industrie- und Gewerbeanlagen, zivilen Schiessanlagen, Militärflugplätzen und militärischen Waffen-, Schiess- und Übungsplätzen. Keine dieser Lärmquellen muss vorliegend untersucht werden.

3.3 Berechnungsmodell

Die Berechnungen wurden mit CadnaA (Computer Aided Noise Abatement; Software zur Berechnung, Darstellung, Beurteilung und Prognose von Umgebungslärm; Version 2024) mit den folgenden Berechnungsmodellen durchgeführt:

| | | |
|------------------|---------------------|------------|
| Strassenverkehr: | Emissionen: | sonROAD18 |
| | Ausbreitungsmodell: | ISO 9613-2 |

Sowohl die Emissions- als auch die Immissionsberechnungen wurden gemäss den Vorgaben von www.bauen-im-laerm.ch vorgenommen.

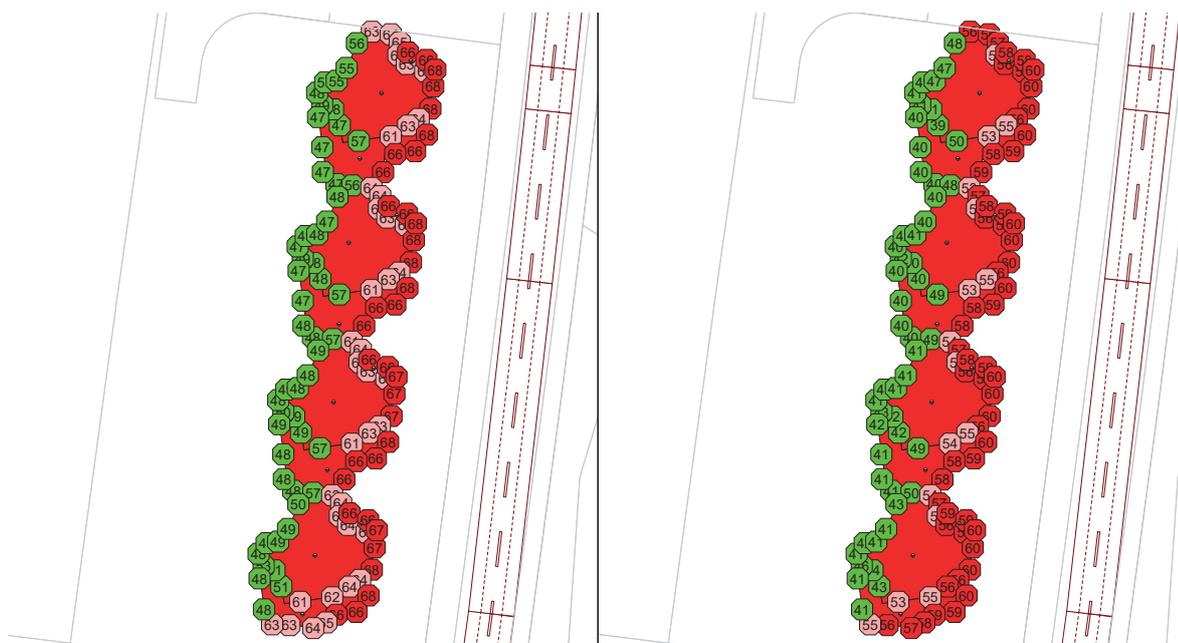
Die für die Berechnung massgebenden Elemente (Digitales Terrainmodell, bestehende Bebauung, Emissionsachsen, Bodenabsorptionen, Richtprojekt) wurden direkt ins Berechnungsmodell importiert. Die folgende Ansicht zeigt das Modell.



4

Berechnung

Die folgende Darstellung zeigt die maximalen Fassadenbelastungen (Werte auf nächsthöheren ganzzahligen Wert aufgerundet; links Tag, rechts Nacht; überschrittene IGW der ES III für Wohnnutzung sind rot dargestellt, überschrittene 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht rosa).



Die Maximalbelastungen betragen 67.2 dB(A) am Tag und 59.6 dB(A) in der Nacht. Die IGW für Wohnnutzungen sind damit am Tag um 2.2 dB und in der Nacht um 4.6 dB überschritten. Die IGW für Betriebsnutzungen sind überall eingehalten.

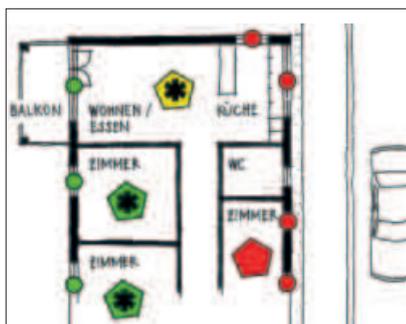
Die Wohnnutzungen sind detailliert zu beurteilen.

5

Beurteilung

5.1 Ampelsystem

Zur Beurteilung der lärmempfindlichen Räume wird das folgende Ampelsystem verwendet:



Beurteilung nach LSV

- ⬠ Grenzwert an allen Fenstern überschritten
- ⬠ Grenzwert an mindestens einem Fenster eingehalten
- ⬠ Grenzwert an allen Fenstern eingehalten

Alle Räume vom Typus ⬠ und ⬠ weisen Fenster mit überschrittenen IGW auf und benötigen eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV.

Beurteilung nach GP

- * Es liegt mindestens ein Fenster unter 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht vor

Nach GPV müssen alle lärmempfindlichen Wohnräume jeder Wohnung vom Typus ⬠ oder ⬠ sein.

5.2 Beurteilung Grundrisse

Im Folgenden werden die Grundrisse beurteilt. Dargestellt sind jeweils die Belastungen in der für Wohnnutzung kritischen Nachtphase und die Beurteilung nach Ampelsystem.

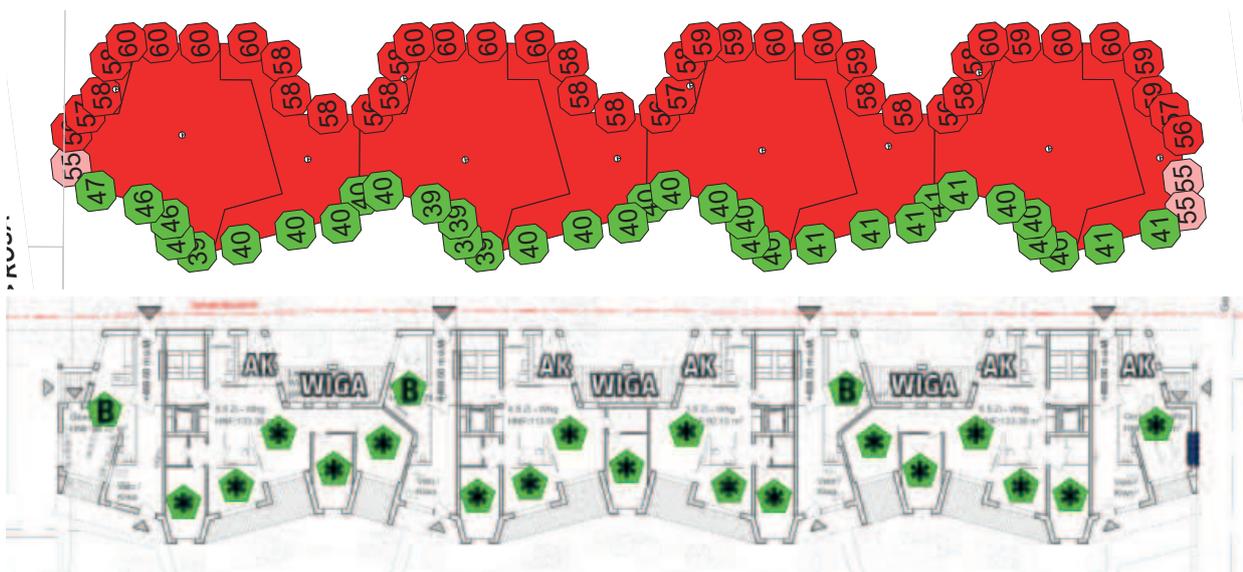
Bei der Beurteilung nach Ampelsystem wird bei allen Räumen vom Typus ⬠ und ⬠ die Beurteilung der einzelnen Fenster (● oder ●) angegeben.

Ist der Raum vom Typus ⬠ sind alle Fenster ● und werden nicht explizit dargestellt.

Legenden

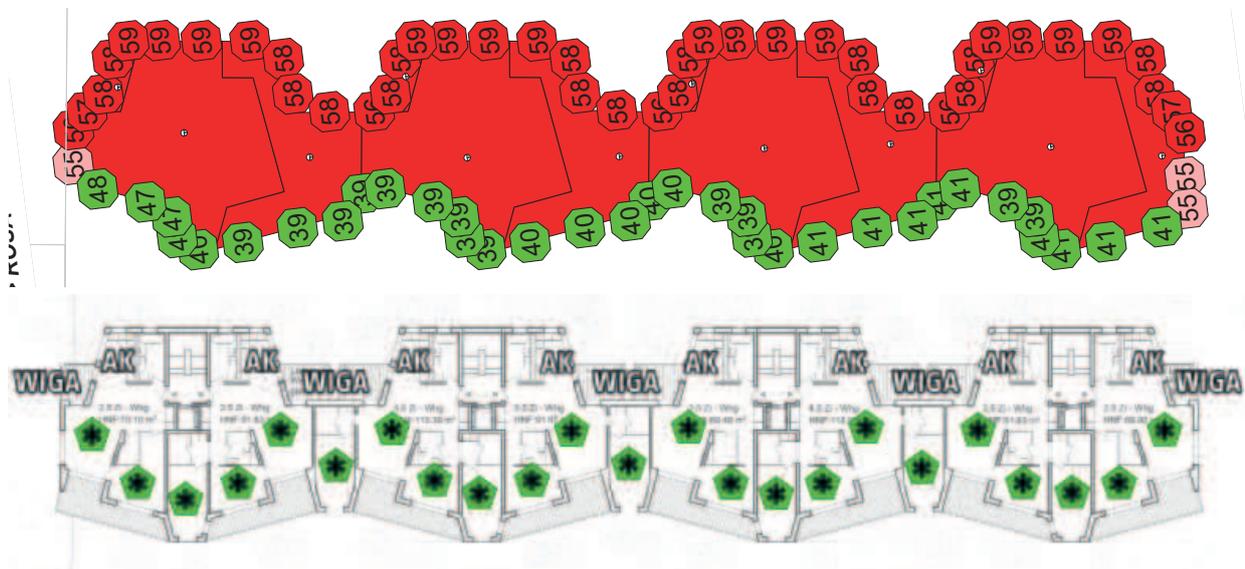
- B** Betriebsnutzungen: Separat zugängliche Arbeitszimmer, welche z.B. für Home-Office zugemietet werden können und in denen eine Nutzung zu Schlafzwecken ausgeschlossen wird.
- AK** Arbeitsküche: Abgetrennte Küche mit einer Fläche unter 10 m²; nicht lärmempfindlich.
- WIGA** Wintergarten: Aussenraum ausserhalb des Dämmperimeters, welcher zur Belüftung der angrenzenden lärmempfindlichen Räume nicht zwingend erforderlich ist; nicht lärmempfindlich.
- XXX** Glasbausteine: Gelten als Fassade und werden nicht als Fenster beurteilt.
 - Bei diesem Fenster genügt die Brüstung, um die erforderliche Hinderniswirkung zu erzielen.
- 2** Erforderliche Hinderniswirkung

EG

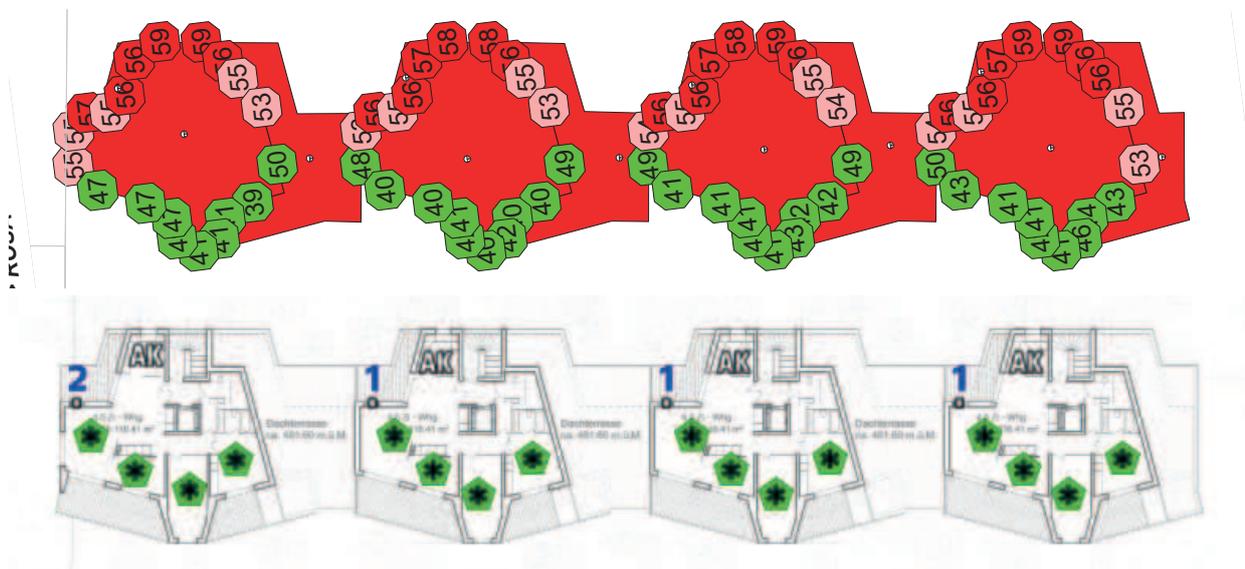




3.0G



4.0G



6

Fazit

6.1 Einhaltung Vorschriften LSV und GP / Ausnahmegewilligung

Die Vorschriften der LSV können überall eingehalten werden. Es wird keine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV benötigt.

Die Vorschriften des GP sind überall eingehalten.

6.2 Neue Anlagen

6.2.1 Einhaltung PW

Die Einhaltung der PW muss im Rahmen der Baueingabe noch nachgewiesen werden.

6.2.2 Vorsorgeprinzip

Gemäss USG und LSV sind Einwirkungen vorsorglich zu begrenzen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 1 Abs. 2 und Art. 11 Abs. 2 USG, Art. 7 Abs. 1a LSV). Falls die PW eingehalten sind, gelten zusätzliche Massnahmen dann als wirtschaftlich tragbar, wenn sich mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion erreichen lässt.

Im Fall der vorliegenden Anlagen sind zum Zeitpunkt der Baubewilligung weitere Verbesserungen zu prüfen.

6.3 Schallschutz am Gebäude

Nach Art. 32 Abs. 1 LSV muss der Bauherr eines neuen Gebäudes nachweisen, dass der Schallschutz bei Aussenbauteilen und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume sowie bei Treppen und haustechnischen Anlagen den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht. Als solche gelten insbesondere die Mindestanforderungen nach der SIA-Norm 181 (Schallschutz im Hochbau).

Bis zu Belastungen von 60 dB(A) am Tag und 52 dB(A) in der Nacht gilt für Wohn- und Schlafräume eine Mindestanforderung an die Schalldämmung der Aussenhülle von 27 dB(A). Übersteigen die Belastungen diese Werte, so werden auch die Anforderungen erhöht und zwar um das Mass der Überschreitung. Zudem kann die Vollzugsbehörde nach Art. 32 Abs. 2 LSV die Anforderungen weiter verschärfen.

Die konkreten Anforderungswerte können www.bauen-im-laerm.ch/schallschutz/anforderungswerte entnommen werden.

Thalwil, 10. Oktober 2024

Ingenieurbüro Andreas Suter



Andreas Suter

Anhang 1: Emissionswerte

| Strassenname / Emissionsabschnitt | Strassentyp | Referenzjahr | N | | N2 | | v | | Belags- korrektur | Schallleistungspegel | |
|--------------------------------------|--------------|-----------------------|--------|-------|------|------|-----|-----|----------------------|----------------------|------|
| | | | T | N | T | N | T | N | | T | N |
| Moosstrasse / 4602 | SS_50 | Planungshorizont 2041 | 230.1 | 20.4 | 4.8 | 9.0 | 50 | 50 | KB50_0 | 75.6 | 60.4 |
| Moosstrasse / 5204 | SS_50 | Planungshorizont 2041 | 230.1 | 20.4 | 4.8 | 9.0 | 50 | 50 | KB50_0 | 75.6 | 60.4 |
| Moosstrasse / 6462 | SS_50 | Planungshorizont 2041 | 230.1 | 20.4 | 4.8 | 9.0 | 50 | 50 | KB50_0 | 75.6 | 60.4 |
| Zürichstrasse / 1019 | HVS_50_60 | Planungshorizont 2041 | 881.3 | 160.2 | 5.8 | 5.1 | 60 | 60 | KB50_0 | 83.5 | 76.0 |
| Zürichstrasse / 3694 | HVS_50_60 | Planungshorizont 2041 | 881.3 | 160.2 | 5.8 | 5.1 | 60 | 60 | KB50_0 | 83.5 | 76.0 |
| N3 ZHWO 1 | HLS_2_80 | Planungshorizont 2040 | 554.0 | 118.0 | 10.0 | 9.5 | 80 | 80 | KB80min1 | 83.0 | 76.3 |
| N3 ZHWO 2 | HLS_2_80 | Planungshorizont 2040 | 429.0 | 91.0 | 10.0 | 9.5 | 80 | 80 | KB80min1 | 81.9 | 74.8 |
| N3 ZHWO 3 | HLS_2_80 | Planungshorizont 2040 | 322.0 | 68.0 | 12.5 | 12.0 | 80 | 80 | KB80min1 | 81.0 | 72.7 |
| N3 ZHWO 3 | HLS_2_80 | Planungshorizont 2040 | 322.0 | 68.0 | 12.5 | 12.0 | 80 | 80 | KB80min1 | 81.0 | 72.6 |
| N3 ZHWO 4 | HLS_2_80 | Planungshorizont 2040 | 322.0 | 68.0 | 12.5 | 12.0 | 80 | 80 | KB80min1 | 81.0 | 72.7 |
| N03 | HLS_4_NU_120 | Planungshorizont 2040 | 2317.0 | 492.0 | 12.5 | 12.0 | 120 | 120 | KB80min1 | 92.4 | 85.6 |
| N03 | HLS_4_NU_100 | Planungshorizont 2040 | 2047.0 | 318.0 | 12.5 | 12.0 | 100 | 100 | KB80min1 | 90.4 | 82.3 |
| N03 | HLS_4_NU_100 | Planungshorizont 2040 | 1994.0 | 424.0 | 12.5 | 12.0 | 100 | 100 | KB80min1 | 90.3 | 83.5 |
| N03 | HLS_4_NU_100 | Planungshorizont 2040 | 2424.0 | 515.0 | 10.0 | 9.5 | 100 | 100 | KB80min1 | 91.0 | 84.2 |
| N03 | HLS_4_NU_100 | Planungshorizont 2040 | 2543.0 | 540.0 | 10.0 | 9.5 | 100 | 100 | KB80min1 | 91.2 | 84.4 |
| N03 | HLS_4_NU_100 | Planungshorizont 2040 | 2042.0 | 317.0 | 10.0 | 9.5 | 100 | 100 | KB80min1 | 90.2 | 82.1 |
| N03 | HLS_4_NU_120 | Planungshorizont 2040 | 1989.0 | 422.0 | 10.0 | 9.5 | 120 | 120 | KB80min1 | 91.6 | 84.8 |
| N03 | HLS_4_NU_120 | Planungshorizont 2040 | 2311.0 | 491.0 | 12.5 | 12.0 | 120 | 120 | KB80min1 | 92.4 | 85.6 |
| N03 | HLS_4_NU_120 | Planungshorizont 2040 | 2311.0 | 491.0 | 12.5 | 12.0 | 120 | 120 | KB80min1 | 92.4 | 85.6 |

Anhang 2: Massnahmen an der Quelle: Staatsstrassen



Awindo AG
Seetalstrasse 190
6032 Emmen



Kanton Zürich
Baudirektion
Tiefbauamt
Strasseninspektorat

Strassenregion II

Edwin Bühler
Leiter Strassenregion
Zugerstrasse 226
8820 Wädenswil
Telefon +41 43 257 92 00
tba.sr2@bd.zh.ch
www.zh.ch/tba

21. September 2023

Anfrage betreffend Massnahmen zum Lärmschutz an der Quelle

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben an der Zürichstrasse 81 in Adliswil haben Sie uns um eine Stellungnahme über mögliche lärmreduzierende Massnahmen an der Zürichstrasse gebeten. Unsere Abklärungen führen zu den folgenden Ergebnissen.

An der Zürichstrasse sind aktuell keine Massnahmen zum Lärmschutz an der Quelle vorgesehen. Eine Verpflichtung zur erneuten Abklärung von Lärmschutzmassnahmen ergibt sich erst wieder bei der nächsten massgeblichen Veränderung an der Strasse. Zurzeit sind keine strassenbaulichen Arbeiten geplant, in deren Zusammenhang Lärmschutzmassnahmen abzuklären sind.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Stefan Stauber (stefan.stauber@bd.zh.ch / 043 259 55 28) gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Edwin Bühler

Anhang 3: Massnahmen an der Quelle: Nationalstrassen

Von: marcel.mul.mueller@astra.admin.ch
Gesendet: Dienstag, 15. August 2023 11:37
An: monika.suter@ing-suter.ch
Betreff: AW: Emissionen N3
Anlagen: ASTRA_EMI_LSW.zip

Sehr geehrte Frau Suter

Vielen Dank für Ihre E-Mail vom 14. August 2023. Gerne stellen wir Ihnen die Emissionen für den Ist- und Prognosezustand (2020 / 2040) sowie die realisierten Lärmschutzwände zur Verfügung. Die Datensätze können dem beiliegenden ZIP-File im Format ESRI-SHP entnommen werden. Bitte beachten Sie, dass die beiliegenden Emissionen (STL86+) ins neue Emissionsmodell SonRoad18 umgerechnet werden müssen. Für die Umrechnung darf für den Strassentyp die Standardverteilung HLS und für die akustischen Belageigenschaften – unter Berücksichtigung des Datenfeldes «DSTRO» – das entsprechende Standard-Belagsspektrum eingesetzt werden.

Ihre zusätzliche Anfrage, zu allfälligen Massnahmen an der Lärmquelle, können wir Ihnen wie folgt beantworten.

Der Schutz der Bevölkerung vor Lärm ist für das Bundesamt für Strassen ASTRA eine Daueraufgabe. Die Herausforderung hat sich in den vergangenen Jahren durch das wachsende Verkehrsaufkommen und die Siedlungsentwicklung zusätzlich vergrössert. Aus diesem Grund müssen sowohl für neue als auch für bereits sanierte Strassenabschnitte die Lärmemissionen so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Die entsprechenden Lärmwerte, Zuständigkeiten und Verpflichtungen zum Lärmschutz werden in der Lärmschutz-Verordnung geregelt.

Ein Grossteil der Nationalstrassen wurden seit Inbetriebnahme lärmschutztechnisch bereits erstsaniiert und erfüllt somit die gesetzlichen Anforderungen. Dies gilt auch für die Nationslastrasse N03 im Raum Zürich-Wollishofen. Im Jahr 2014 wurde auf der Strecke zwischen dem Anschluss Wollishofen und Wädenswil ein lärmarmere Belag vom Typ ACMR8 eingebaut.

Im Zuge des nächsten Gesamterneuerungsprojekts Wollishofen bis Wädenswil wird die Lärmsituation neu beurteilt und es werden weitergehende emissionsbegrenzende Massnahmen und die Erweiterung der bestehenden Lärmschutzbauten überprüft. Gemäss aktueller Planung soll mit der Projektierung noch in diesem Jahr gestartet und die Strecke im Jahr 2029 erneuert werden.

Zum aktuellen Zeitpunkt lassen sich deshalb nach keinen Angaben machen, welche Massnahmen im Gesamterneuerungsprojekt umgesetzt werden können. Es kann aber erwähnt werden, dass das ASTRA im besiedelten Gebiet standardmässig lärmarme Beläge mit einer akustischen Mindestwirkung von -1dBA einsetzt. Ein lärmarmere Belag, mit einer besseren akustischen Wirkung, kann aufgrund der hohen Verkehrslast und der damit reduzierten Lebensdauer derzeit nicht in Aussicht gestellt werden. Wir können Ihnen zudem mitteilen, dass wir im Zuge der Projektierung weitergehende emissionsbegrenzende Massnahmen prüfen und neue Entwicklungen im Bereich leiser Strassenbeläge berücksichtigen werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Marcel Müller
Fachspezialist Baupolizei

Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK
Bundesamt für Strassen ASTRA
Abteilung Strasseninfrastruktur Ost
Filiale Winterthur
Support

Grüzefeldstrasse 41, 8404 Winterthur
Tel +41 58 481 09 43
Fax +41 58 480 47 90
marcel.mul.mueller@astra.admin.ch
www.astra.admin.ch

GESTALTUNGSPLANVERFAHREN: 4 VG+ATTIKA – SNBS CHECK

Projekt Zürichstrasse 81, Adliswil
Datum 18. September 2024
Verfasser Eszter Moricz, Florian Sutter

1. ZUSAMMENFASSUNG

Die Noten pro SNBS-Kriterium «4 Vollgeschosse mit Attika» mit 1.UG:

| | 1.UG |
|------------------------------|-------------|
| 311 THG Erstellung | Note 5 |
| 313 THG Mobilität | Note 4.5 |
| 321 Energiebedarf Erstellung | Note 4 |
| 355 Mobilitätsmassnahmen | Max. Note 4 |

Erkenntnisse:

- Die Zielwerte für THG und Energiebedarf Erstellung werden eingehalten, jedoch sollte die Materialisierung des Gebäudes im Projektverlauf nicht ändern, um keine ungenügende SNBS Note bzw. schlechtere Bewertung zu riskieren.
- Die Erschliessung der Parzelle ist verkehrstechnisch, vor allem ÖV, nicht optimal, wodurch sehr gute Noten für die THG Mobilität nicht möglich sind.
- Die Erreichung der Minimalnote 4 für das Kriterium 355 ist nur mit genügend Veloparkplätzen, Erreichung der Nutzerfreundlichkeit für die Velo-PP und Mobilitätsmassnahmen zur MIV-Reduktion möglich. Es müssen noch zusätzliche Punkte in der Planung angestrebt werden, um eine genügende Note 4 zu erreichen.

2. GRUNDLAGEN UND METHODIK

Die Ökobilanzdaten wurden mithilfe des SIA-Energieeffizienzpfad SIA2040 ermittelt. Dabei handelt es sich um eine stark vereinfachte Methodik für die Phasen Vorstudie und Vorprojekt. Gefestigte Ergebnisse müssen im Vorprojekt mit einer detaillierten Berechnung geprüft werden. Die Bewertung der Benotung erfolgt gemäss Kriterienbeschrieb nach SNBS23.

Grundlagendokumente

- Plandossier Projektvariante 4 VG + Attika mit 1 UG (05.09.2024)
- Berechnungen für Projektvariante 4 VG + Attika mit 1 UG (16.09.2024)

3. 311 / 321 THG / ENERGIEBEDARF ERSTELLUNG

Das Ergebnis mit 4 Vollgeschosse, Attika und einem Untergeschoss ist bezogen auf die zu erreichende Zielwerte gut (THG) bis genügend (Energiebedarf). Die Materialisierung des Gebäudes sollte sich jedoch im Projektverlauf nicht ändern, um keine schlechtere Bewertung oder sogar eine ungenügende SNBS Note zu riskieren. Ein Gebäude im Massivbau wird keine genügende SNBS Benotung im Kriterium 321 erreichen können.

| 311 THG | Projektwert | Messgrösse 1 |
|------------------------|----------------|--------------|
| 4 VG + Attika mit 1 UG | 10.90 kgCo2/m2 | 4.5 Pkt. |
| 321 Energiebedarf | Projektwert | Messgrösse 1 |
| 4 VG + Attika mit 1 UG | 42.0 kwh/m2 | 3.5 Pkt. |

4. 313 THG MOBILITÄT

Die Bewertung erfolgt mit folgenden Parametern gemäss SIA2039:

- Gemeindetyp: Adliswil
- ÖV-Güteklasse C
- Routingdistanzen zu Detailhandel (0.3km) und Mobility-Standort (1km)
- Naherholungsintensität: hoch
- Anzahl verfügbare PP: 1.125

| | Projektwert | Pkt. SNBS |
|------------------------|--------------|-----------|
| 4 VG + Attika mit 1 UG | 4.2 kgCo2/m2 | 4.5 Pkt. |

5. 335 MOBILITÄTSMASSNAHMEN

Die Bewertung des Kriterium 335 Mobilitätsmassnahmen erfolgt über drei Messgrössen mit total 6 möglichen Punkten, von denen aktuell 3 bereits bewertet werden können (grün markiert).

- Anzahl Personenwagenabstellplätze (2 Pkt.)
- Angebot Veloabstellplätze (1 Pkt.) und Nutzerfreundlichkeit (1 Pkt.)
- Mobilitätsmanagementmassnahmen zur MIV-Reduktion (2 Pkt.)

Als Grundlage der Bewertung gelten die Angaben des Architekten:

| | Auto PP | Velo PP | Wohnungen | |
|------------------------|---------|--|---|---------------|
| 4 VG + Attika mit 1 UG | 36 Stk. | 56 Stk. Lang 44 Stk. Kurz 8 Spezialvelos | 2.5 Zi.-Whg: 6 3.5 Zi.-Whg: 16 4.5 Zi.-Whg: 8 5.5 Zi.-Whg: 2 | Total 32 Stk. |

Eine genügende Note ist aus aktuellem Stand nicht möglich, da sämtliche bewertbare Punkte nicht erreicht werden. Die PP-Anzahl ist mit mehr als 1 PP/Wohnung zu hoch und die Minimalanzahl der Velo-PP wird nicht erreicht. Die Var. 1 UG schneidet deutlich besser ab und trägt zur Erreichung von SNBS Gold bei.

| Bewertung SNBS | Messgrösse 1 | | Messgrösse 2 | |
|------------------------|---------------------------|-----------|--------------------------|-----------|
| | Auto PP/Wohnung | Pkt. SNBS | Velo PP / Zimmer | Pkt. SNBS |
| 4 VG + Attika mit 1 UG | 36 Stk. / 32 Whg. = 1.125 | 0 Pkt. | 116 Stk. / 102 Zi = 1.14 | 1 Pkt. |

Projektinformation

Zürichstrasse Adliswil
 4 VG + Attika mit 1 UG

Legende

- Eingabefelder
- Auswahlfelder
- übernommene Werte

| Zone | Gebäudekategorie | Neubau/Umbau | Weitere Info | Geschossfläche GF | Energiebezugsfläche EBF |
|--------|------------------|--------------|--------------|--|---|
| Zone 1 | Wohnen | Neubau | | 6'664 m ² | 4'696 m ² |
| Zone 2 | ... | ... | | m ² | m ² |
| Zone 3 | ... | ... | | m ² | m ² |
| | | | | Total Geschossfläche 6'664 m ² | Total Energiebezugsfläche 4'696 m ² |

■ Wohnen ■ ... ■ ...

| | Primärenergie nicht erneuerbar kWh/m ² | Treibhausgasemissionen kg/m ² |
|----------------------|--|---|
| Richtwert Erstellung | 30 | 9.0 |
| Richtwert Betrieb | 60 | 3.0 |
| Richtwert Mobilität | 30 | 4.0 |
| Zielwerte | 120 | 16.0 |
| Zusatzanforderung | 90 | 12.0 |

Projektinformation

0

Legende

Eingabefelder

Auswahlfelder

übernommene Werte

BTF Bauteilfläche

| | | | | |
|----------------|---------------------|-----|----------------|-------|
| Objekteingaben | Geschossfläche | GF | m ² | 6'664 |
| | Energiebezugsfläche | EBF | m ² | 4'696 |

| | | | | | | Primärenergie nicht erneuerbar kWh/m ² | Treibhausgas- emissionen kg/m ² |
|--------------------------|-----------------------------|----------------|----------------|---------------------|-----------------------------------|---|--|
| | | | | | | amortisiert auf ein Jahr, bezogen auf EBF | |
| Bezeichnung | Bezug | Einheit | Menge | Ausführungsvariante | | | |
| Gebäude unter Terrain | Aushub | Volumen | m ³ | 8485 | ohne Grundwasser | 1.3 | 0.27 |
| | Fundament, Bodenplatte | BTF | m ² | 2076 | ungedämmt | 2.1 | 0.77 |
| | Aussenwand | BTF | m ² | 841 | ungedämmt | 0.8 | 0.28 |
| | Dach | BTF | m ² | 1084 | ungedämmt | 1.9 | 0.58 |
| Gebäude über Terrain | Aussenwand: Tragwerk | BTF | m ² | 2624 | Holz wand | 1.0 | 0.20 |
| | (Reserve) | BTF | m ² | 0 | Aussenwand Tragwerk: | 0.0 | 0.00 |
| | Aussenwand: Aufbau | BTF | m ² | 2624 | Bekleidung leicht, hinterlüftet | 2.8 | 0.55 |
| | (Reserve) | BTF | m ² | | Aussenwand Aufbau: | 0.0 | 0.00 |
| | Fenster inkl. Sonnenschutz | BTF | m ² | 1502 | | 6.8 | 1.69 |
| | Innenwände | BTF | m ² | 5331 | | 4.4 | 1.48 |
| | Decke: Tragwerk | BTF | m ² | 3604 | Holzelementdecke | 2.3 | 0.50 |
| | (Reserve) | BTF | m ² | 992 | Betondecke (25 cm) | 0.8 | 0.28 |
| | Decke: Aufbau | BTF | m ² | 3604 | Unterlagsboden und Bodenbelag | 3.4 | 0.77 |
| | (Reserve) | BTF | m ² | 992 | Bodenbelag ohne Unterlagsboden | 0.5 | 0.08 |
| | Balkon | BTF | m ² | 856 | | 1.7 | 0.52 |
| | Dach: Tragwerk | BTF | m ² | 985 | Holzelementdecke | 0.6 | 0.14 |
| | (Reserve) | BTF | m ² | | Holzelementdecke | 0.0 | 0.00 |
| Dach: Aufbau | BTF | m ² | 985 | gedämmt (Flachdach) | 2.0 | 0.41 | |
| (Reserve) | BTF | m ² | | gedämmt (Flachdach) | 0.0 | 0.00 | |
| Gebäudetechnik | Elektroanlage | EBF | m ² | 4696 | Elektroanlage inklusiv Verteilung | 1.9 | 0.43 |
| | Photovoltaikanlage | max. Leist. | kWp | 45 | (Eingabe im Blatt "Betrieb") | 2.4 | 0.63 |
| | Wärmeanlage | EBF | m ² | 4696 | Wärmeanlage inklusiv Verteilung | 2.6 | 0.59 |
| | Thermische Solarkollektoren | BTF | m ² | 0 | (Eingabe im Blatt "Betrieb") | 0.0 | 0.00 |
| | Lufttechnische Anlage | EBF | m ² | 4696 | (Eingabe im Blatt "Betrieb") | 1.5 | 0.33 |
| | Wasseranlage | EBF | m ² | 4696 | Sanitäranlage inkl. Verteilung | 1.6 | 0.38 |
| Projektwert | | | | | | 42 | 10.9 |
| <i>Richtwert</i> | | | | | | 30 | 9.0 |

Kenngrößen

Kompaktheitszahl (SIA 380)

1.4

(gesamte Gebäudehülle unter und über Terrain/Geschossfläche)

Fensteranteil an Fassade

36%

(Fensterfläche/Fassadenfläche über Terrain)

| | | | |
|--------------------|---------------------|-----|----------------------|
| Projektinformation | 0 | | |
| Objekteingaben | Geschossfläche | GF | 6'664 m ² |
| | Energiebezugsfläche | EBF | 4'696 m ² |

| |
|-------------------|
| Legende |
| Eingabefelder |
| Auswahlfelder |
| übernommene Werte |

Wohnen

Einflussvariablen aus Gebäudestandort und verfügbaren Verkehrsmitteln

CH-Mittelwert

| | | | |
|--|---|---------------|---------------------------|
| Gemeindetyp | Gemeindenname (Stand 01.01.2015) | Adliswil | Gemeinde in Agglomeration |
| ÖV-Güteklasse am Gebäudestandort | Güteklasse (A, B, C, D oder E) | C | |
| Routing-Distanz zum nächsten Detailhandelsgeschäft mit 20 bis 40 Beschäftigten | Distanz in km (0.1 bis 40) | 0.30 | 2.07 |
| Routing-Distanz zum nächsten Mobility-Standort | Distanz in km (0.1 bis 40) | 1.00 | 0.84 |
| Naherholungsintensität | Kategorie (tief, mittel oder hoch) | hoch | |
| Anzahl verfügbarer Park- und Garagenplätze | Durchschnittliche Anzahl geplanter Bewohner-Parkplätze pro Haushalt (0 bis 4) | 1.13 | 1.64 |
| Personenwagen-Verfügbarkeit | Anzahl der pro Bewohner verfügbaren Personenwagen (0 bis 1) | 0.50 | 0.73 |
| Besitz eines ÖV-Dauerabonnements | Anzahl der pro Bewohner verfügbaren Dauerabos (0 bis 1) | 0.27 | 0.27 |
| Haushaltseinkommen | Höhe des durchschnittlichen monatlichen Haushaltseinkommens (bis 4'000, 4'000 bis 10'000, oder über 10'000 CHF) | CH-Mittelwert | |

Arbeitsstätten

Beschäftigte

CH-Mittelwert

| | | |
|---|--|---------------------------------|
| Gemeindetyp | Gemeindenname (Stand 01.01.2015) | Stadt mit mehr als 100'000 Einw |
| Arbeitszone | Der Gebäudestandort liegt in einer Zone für Dienstleistungs-, Gewerbe- oder Industriebetriebe (Ja oder Nein) | |
| ÖV-Güteklasse am Gebäudestandort | Güteklasse (A, B, C, D oder E) | |
| Verfügbarkeit Parkplatz am Arbeitsort | Anzahl Parkplätze pro Mitarbeiter (0 bis 1) | 0.66 |
| Verfügbarkeit Veloabstellplätze am Arbeitsort | Anzahl Veloabstellplätze am Arbeitsort ist ausreichend (ja oder nein) | |
| Besitz eines ÖV-Dauerabonnements | Anzahl der pro Mitarbeiter verfügbaren Dauerabos (0 bis 1) | 0.38 |

Kunden

| | | |
|--|--|-----------|
| Mischzone | Der Gebäudestandort liegt in einer kombinierten Wohn- und Arbeitszone (Ja oder Nein) | |
| Einwohnerdichte | Einwohner pro ha am Gebäudestandort (0 bis 240) | 29 – 34 |
| Beschäftigtendichte (nur für Fachgeschäft relevant!) | Beschäftigte pro ha am Gebäudestandort (0 bis 400) | |
| Routing-Distanz zum nächsten Mobility-Standort | Distanz in km (0.1 bis 40) | 0.4 – 0.6 |

Link für: öV-Güteklasse, Einwohnerdichte und Bevölkerungsdichte <https://map.geo.admin.ch/?lang>

Für Naherholungsintensität siehe SIA 2039, Anhang C

Zone 1 **Wohnen**
100%

Zone 2 ...
0%

Zone 3 ...
0%

Standardpersonenfläche

| | |
|--------------|----------|
| 60 m2 EBF | Bewohner |
| 0 m2 EBF | Besucher |
| Total | |
| 0 m2 EBF | Bewohner |
| 0 m2 EBF | Besucher |
| Total | |
| 0 m2 EBF | Bewohner |
| 0 m2 EBF | Besucher |
| Total | |

| Primärenergie nicht erneuerbar kWh/m ² | Treibhausgas-emissionen kg/m ² |
|--|--|
| 22.8 | 4.20 |
| 0.0 | 0.00 |
| 22.83 | 4.20 |
| 0.0 | 0.00 |
| 0.0 | 0.00 |
| 0.0 | 0.00 |
| 0.0 | 0.00 |
| 0.0 | 0.00 |
| 0.0 | 0.00 |

Projektwert (Flotte 2050)

| | |
|-----------|------------|
| 23 | 4.2 |
|-----------|------------|

Richtwert

30

4.0

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Projekt | MFH Zürichstrasse 81, Adliswil |
| Bemerkungen | 4 VG + Attika mit 1 UG |

Messgrösse 1: Treibhausgasemissionen Erstellung

Übertrag aus Minergie-ECO Tools:

| | GW1 | | GW2 | | Projektwert | | | | | |
|--|---|------|--|------|--|------|------|------|------|-----|
| Beurteilung Minergie-ECO | 9.58 kg CO ₂ /m ² | | 12.29 kg CO ₂ /m ² | | 10.90 kg CO ₂ /m ² | | | | | |
| Punkte | 1.0 | 1.5 | 2.0 | 2.5 | 3.0 | 3.5 | 4.0 | 4.5 | 5.0 | 5.5 |
| Wert [kg CO ₂ /m ²] | 18.4 | 17.2 | 16.0 | 14.7 | 13.5 | 12.3 | 11.6 | 10.9 | 10.3 | 9.6 |

Bewertungsergebnis 4.5 Punkte

Messgrösse 2: Restwert aus rückzubauenden Gebäuden

Werden auf dem Grundstück Bauten rückgebaut, die weniger als 60 Jahre alt sind?

Bewertungsergebnis 0.5 Punkte

Verfasser
 (Name, Firma, Telefon, E-Mail)

Datum

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Projekt | MFH Zürichstrasse 81, Adliswil |
| Bemerkungen | 4 VG + Attika mit 1 UG |

Messgrösse 1: Energiebedarf Erstellung

Übertrag aus Minergie-ECO Tools:

| Beurteilung Minergie-ECO | GW1 | | GW2 | | Projektwert | | | | | | |
|----------------------------|-------|--------------------|-------|--------------------|-------------|--------------------|------|------|------|------|--|
| | 33.30 | kWh/m ² | 42.40 | kWh/m ² | 42.00 | kWh/m ² | | | | | |
| Punkte | 1.0 | 1.5 | 2.0 | 2.5 | 3.0 | 3.5 | 4.0 | 4.5 | 5.0 | 5.5 | |
| Wert [kWh/m ²] | 63.6 | 59.4 | 55.1 | 50.9 | 46.6 | 42.4 | 40.1 | 37.9 | 35.6 | 33.3 | |

Bewertungsergebnis 3.5 Punkte

Messgrösse 2: Restwert aus rückzubauenden Gebäuden

Werden auf dem Grundstück Bauten rückgebaut, die weniger als 60 Jahre alt sind?

Bewertungsergebnis 0.5 Punkte

| | |
|--|--|
| Verfasser (Name, Firma, Telefon, E-Mail) | |
| Datum | |

| | |
|--------------------|----------------------------|
| Projekt | Zürichstrasse 81, Adliswil |
| Bemerkungen | 4 VG + Attika mit 1 UG |

Messgrösse 1: Treibhausgasemissionen Mobilität

| | | | | |
|-------------------|--------|------------------|----------|--|
| Nutzungskategorie | Wohnen | Kennwert: | 4 | kg CO₂/m² |
|-------------------|--------|------------------|----------|--|

Vorgehen: Bitte verwenden Sie das "Tool SIA 2039" oder die "Rechenhilfe II" und füllen Sie die Werte unten ein. Verwenden Sie die Nutzung "Wohnen".

| | | |
|------------------------------------|------|------------------------------------|
| THGE; bezogen auf EBF; Flotte 2050 | 4.20 | kg CO ₂ /m ² |
|------------------------------------|------|------------------------------------|

Hinweis: Bitte Ergebnisse aus SIA Merkblatt 2039 oder Rechenhilfe II übertragen.

| | | |
|-----------------------------|------------|--|
| Total THGE; Bewohner | 4.2 | kg CO₂/m² |
|-----------------------------|------------|--|

| | |
|---------------------------|-------------------|
| Bewertungsergebnis | 4.5 Punkte |
|---------------------------|-------------------|

| | |
|--|--|
| Verfasser (Name, Firma, Telefon, E-Mail) | |
|--|--|

| | |
|--------------|--|
| Datum | |
|--------------|--|

z_24626 Adliswil, Richtprojekt Züricherstrasse 81

Festlegung Werkleitungskorridor

Sitzung: 27. 09.2024, 8.00-9.00Uhr via Teams

Inhalt/Traktanden:

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Verlegung Anschlusspunkte Zürichstrasse/Anschlusspunkt Parz. 4125 | 2 |
| 2 | Finanzierung Verlegung | 3 |
| 3 | Vorlaufzeit Verlegung/Rahmenbedingungen für Verlegungszeitpunkt | 3 |
| 4 | Umfrage | 3 |

Sitzungsteilnehmer:

- Herr Thomas von Rufs, Adliswil
- Herr Erdem Tüfeci, Energie 360°, Gas
- Herr Robert Klette, Energie 360°, Wasser
- Herr Vincent Layec, Energie 360
- Herr Daniel Goldschmied, BGP
- Frau Tanja Leander-Bleiker, suisseplan, Werkleitungsplanung

Verteiler:

- Sitzungsteilnehmer
- Herr Joram Schito, Energie 360°
- Herr Simon Nussbaumer, Planar
- Herr Paolo Tripoli, Energie 360°, Netzwasser
- Herr Stephan Kündig, Ressortleiter Werkbetriebe Adliswil
- Frau Karla Andreoli, AWEL (mit bitte um Weiterleitung auch an Frau Keller)

Beilage:

Bereinigte Situation 1:200 mit integriertem Grabenprofil 1:20, Plan «Z24626 Adliswil WL Sit und GP 241003»

1 Verlegung Anschlusspunkte Zürichstrasse/Anschlusspunkt Parz. 4125

Vorbereitend zur Sitzung würde ein Grabenprofil erarbeitet und versendet. Dieses wird in Varianten diskutiert.

Entscheide Grabenprofil:

- Leitungsdurchmesser Gas: DN PE 225
- Leitungsdurchmesser Netzwasser, obere Durckzone: PE-HD, DN 250
- Leitungsdurchmesser Netzwasser, untere Durckzone: PE-HD, DN 315
- Leerrohr Signalkabel: PE-HD, DN 60
- Leitungsanordnung gemäss Anschlusspunkte auf Parzelle 4125, damit kein auskreuzen der Leitungen notwendig wird.
- Abstand Gebäude Wasserleitung DN 315 min. 1.00m
- Abstand zwischen den Leitungen jeweils min. 40cm, das Leerrohr Signalkabel kann auf den Wasserleitungen angeordnet werden.
- Überdeckung Wasserleitungen min. 1.20m
- Überdeckung Gasleitung min. 0.80m

Die aktuelle Gebäudeposition weist ein Abstand von 1.14m zur Gewässerschutzgrenze auf. Mit dem besprochenen Grabenprofil von 2.59m (->2.60m) muss das geplante Wohngebäude um 1.46m nach Norden rücken. Zwischen dem bestehenden Gewerbehaus und dem Wohnhaus resultiert somit ein Abstand von 9.00m.

Anschlusspunkte:

- Auf der Parzelle 4125 soll jeweils bei den bestehenden Leitungsknicken angeschlossen werden.
- Seitens Zürichstrasse sind zwei Optionen denkbar:

Option A) Anschluss Wasserleitungen direkt ab der Hauptleitung in der Strasse, Verlängerung Gasleitung im Gehweg.

- Vorteil: Parzelle 8505 wird nur noch minimal beansprucht.
- Nachteil: Die Zürichstrasse wurde neu erstellt. es ist fraglich, ob der Leitungsbau/die Anschlüsse in der neuen Strasse durch den Kanton bewilligt werden.

Option B) Anschluss ab den bestehenden Anschlusspunkten auf die Parzelle, verfahren mit den Leitungen parallel zur Strasse.

- Vorteil: Zürichstrasse wird nicht tangiert
- Nachteil: mehr Leitungslänge, Leitung in Privatgrund.

Aktuell kein finaler Entscheid möglich, dieser ist im Projekt und in Rücksprache mit dem Kanton zu treffen. suisseplan stellt in der Planbeilage beide Optionen dar.

Der bestehende Netzwasseranschluss über den Grütbach ist neu anzuschliessen.

2 Finanzierung Verlegung

Die Gasleitung wird auf Kosten Energie 360° verlegt, dies beinhaltet Planung und Bau der neuen Leitung.

Der Kostenträger für die Verlegung der Netzwasserleitung muss eruiert werden. Herr Klette prüft in Rücksprache mit Herr Tripoli, ob Dienstbarkeiten oder Regelungen bestehen.

3 Vorlaufzeit Verlegung/Rahmenbedingungen für Verlegungszeitpunkt

Für den Bauzeitpunkt der neuen Leitungen gibt es seitens Energie 360° keine Vorgaben. Massgebend sind die normalen technischen Rahmenbedingungen für Werkleitungen.

Der Umschluss der Gasleitung kann von Mitte April bis Ende September erfolgen.

Der Umschluss Wasser ist nicht Datumsabhängig, soll aber so terminiert werden, dass untere und obere Druckzone nicht am selben Tag umgeschlossen werden.

Der Rohrbau erfolgt durch Energie 360°. Der Aushub/Zuarbeit und Leerrohrbau wird durch einen Tiefbauunternehmer erstellt. Dieser ist zu submittieren.

4 Umfrage

Herr von Rufs, Adliswil: Die ARA hat stand heute ausreichend Kapazität. Entgegen dem aktuellen Energieplan soll im Projekt ein Anschluss an die Fernwärme geprüft werden.

Frau Leander-Bleiker, suisseplan: Abklärung AWEL – der Plan wird angepasst und nebst dem Verteiler auch dem AWEL zur Kenntnisnahme zugestellt. Es geht insbesondere darum, ob der Gewässerraum gerade Ausserkant Rohr liegen kann oder ob hier noch ein minimaler Abstand gefordert wird.

Tüfeci, Energie 360°, Gas: Gibt es Kenntnisse über Projekte auf der Parzelle 4125? Dies wäre in der weiteren Planung zu prüfen um die Leitungen nicht mit dem nächsten Projekt nochmals verlegen zu müssen.

Sitzung vom 18. März 2025

Beschl. Nr. **2025-80**

6.0.4.2 Sondernutzungsplanung
Bau und Planung: Privater Gestaltungsplan Zürichstrasse 81, Vorprüfung
sowie öffentliche Auflage und Anhörung

Grundlage

Die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan Zürichstrasse 81 besteht aus folgenden Akten vom 27. Januar 2025:

- Situationsplan 1:500
- Vorschriften
- Planungsbericht nach § 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) mit Anhang:
 - A. Richtprojekt vom 7. Oktober 2024
 - B. Jurybericht Projektwettbewerb vom 30. Mai 2024
 - C. Lärmgutachten vom 18. September 2024
 - D. Kurzbericht SNBS-Check vom 18. September 2024
 - E. Festlegung Werkleitungskorridor vom 3. Oktober 2024

Ausgangslage

Die Awindo AG ist Eigentümerin der beiden Parzellen Kat.-Nr. 8504 und 8505. Die beiden Grundstücke liegen im Gebiet Sunnau direkt an der Zürichstrasse und sind mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Gesamthaft weisen die beiden Grundstücke eine Arealfläche von 7'034 m² auf (2'520 m² + 4'514 m²). Auf dem nördlichen Grundstück (Kat.-Nr. 8504) befindet sich ein Gewerbebau, welcher zurzeit saniert und danach als solcher vermietet wird. Das südliche Grundstück (Kat.-Nr. 8505) ist unbebaut. Darauf soll eine neue Wohnüberbauung entstehen.

Als Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplans hat die Eigentümerin unter Beizug der Stadt Adliswil ein Projektwettbewerb mit sechs eingeladenen Teams durchgeführt. Ziel dieses qualitätssichernden Verfahrens war, ein qualitativ hochstehendes Projekt für einen Neubau im südlichen Arealteil, welcher die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung BZO einhält, und einen hochwertigen Aussenraum über den gesamten Projektperimeter zu finden. Die Sanierung des Gewerbebaus wird unabhängig vom Wettbewerb und Gestaltungsplanverfahren durchgeführt. Das Siegerprojekt von Bob Gysin Partner Architekten ETH SIA BSA, Zürich zusammen mit Habitat Landschaftsarchitektur KLG, Zürich wurde anschliessend zu einem Richtprojekt überarbeitet. Dieses bildet die Grundlage für den privaten Gestaltungsplan, welcher wiederum die planungsrechtliche Grundlage herstellt, damit das Richtprojekt realisiert werden kann.

Zielsetzung

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan wird u.a. eine optimale Einbettung des Bestandsgebäudes und des Neubaus auf dem Areal und in der bebauten und landschaftlichen Nachbarschaft angestrebt, ohne dabei die Entwicklung des gesamten Gebiets Sunnau zu beeinträchtigen. Insbesondere sind die Übergänge zum Wald und Gewässerraum sowie eine zweckmässige und effiziente Erschliessung aller Verkehrsarten zu erreichen. Die Überbauung soll zur Förderung und Sicherstellung eines vielfältigen und hochwertigen Wohnraums in der Stadt Adliswil beitragen. Neben einem optimalen Umgang mit den Lärmemissionen der kantonalen Zürichstrasse, sollen auch verträgliche Bauvolumen und die Höhenentwicklung im ortsbaulichen Kontext erreicht werden. Überdies sind mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan die baurechtlichen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung BZO der Stadt Adliswil (Stand Juni 2024) einzuhalten. Somit handelt es sich um einen Exekutiv-Gestaltungsplan, bei welchem die Zustimmung des Stadtrates, nicht jedoch des Grossen Gemeinderates, notwendig ist.

Richtprojekt

Struktur und Dimension

Die Gebäudestruktur des Richtprojektes für den viergeschossigen Neubau des Wohngebäudes zeichnet sich als Zeilenbau entlang des Strassenraums der Zürichstrasse aus. Durch diese Stellung des Neubaus kann ein Eindringen des Strassenlärms in die westlich davon liegenden Bereiche des Gebiets Sunnau verringert werden. Die Fassadenversätze und -begrünung sowie die Loggien entlang der Zürichstrasse ergeben eine regelmässige Gliederung und attraktive Adressierung.

Durch die Stellung und Struktur des Gebäudes entstehen klar definierte und gut zonierte Arealbereiche: Vorplatz zum bestehenden Gewerbebau, Vorzone zur Zürichstrasse und Gartenzone zum noch unbebauten Bereich des Gebiets Sunnau. Die Dimension des neuen Zeilenbaus orientiert sich an den südlichen Nachbarwohnbauten des Grütparks. Das Grundstück der neuen Wohnüberbauung wird städtebaulich mit demjenigen des bestehenden Gewerbebaus zusammengelegt und ermöglicht so ein Anknüpfen an den bestehenden Aussenraum und die Verwendung bereits vorhandener Infrastruktur.

Mit dem grosszügigen Freiraum zu den westlich angrenzenden Parzellen lässt der Neubau genügend Raum für eine spätere Entwicklung des Gebiets Sunnau (Quartierplan- und Gestaltungsplanverfahren).

Konstruktion

Der Neubau soll aus einer einfachen Konstruktion in Holzbauweise erstellt werden (mit Ausnahme des Untergeschosses und den Treppenhäusern). Dadurch kann eine hohe Ressourceneffizienz erreicht werden. Zudem ist die Konstruktion des Gebäudes so angelegt, dass eine allfällige Aufstockung zu einem späteren Zeitpunkt möglich wäre.

Nutzung

Insgesamt sind 32 Wohnungen mit unterschiedlichen Grundrissen von 2,5- bis 5,5-Zimmer geplant. Die Wohnnutzungen werden auf der strassenabgewandten Seite angeordnet. Daneben stehen den Bewohnenden im Erdgeschoss zwei mietbare Hobbyräume und ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Zudem ist eine kleine Gewerbefläche vorgesehen. Das Bestandsgebäude wird weiterhin gewerblich genutzt.

Parkierung

Die Einstellhalle für den Neubau schliesst an die bestehende Tiefgarage des Gewerbebaus an, sodass keine neue Zufahrtsrampe erstellt werden muss. Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze richtet sich nach der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Adliswil vom 11. März 1992. Zusammen mit dem Bestand des Gewerbegebäudes sind 74 Abstellplätze vorgesehen. Die Parkplätze für Besucherinnen und Besucher werden auf dem Vorplatz des Gewerbegebäudes angeordnet und mit den bestehenden Parkplätzen für Kundinnen und Kunden kombiniert. Die 111 Veloabstellplätze kommen sowohl im Untergeschoss als auch vor den vier Hauszugängen zu liegen.

Vorlage

Das Planungsbüro PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich hat im Auftrag der Grundeigentümerin Awindo AG den privaten Gestaltungsplan ausgearbeitet. Der Gestaltungsplan liegt mit Datum vom 27. Januar 2025 (Situationsplan, Vorschriften und Planungsbericht) vor.

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans Zürichstrasse 81 umfasst die Fläche der Parzellen Kat.-Nr. 8504 und 8505 (nach vollzogener Grundstücksmutation aufgrund der Sanierung der Zürichstrasse), welche sich in der Wohnzone mit Gewerbe WG mit einer Ausnützung von 70 % befinden und als erschlossen gelten. Die rechtsverbindlichen Bestandteile sind der Situationsplan 1:500 und die Gestaltungsplanvorschriften. Die Inhalte sind im Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) umschrieben. Das Richtprojekt im Anhang des Berichts erbringt den Nachweis einer sehr guten Einordnung der Wohngebäude in die einerseits landschaftlich geprägte Umgebung im Westen sowie die ortsbauliche Situation im Süden (Grütpark) und Osten (Dietlimoos). Zudem erbringt das Richtprojekt den Nachweis eines optimalen Umgangs mit den Lärmemissionen der Zürichstrasse.

Aufgrund der Zertifizierung der Stadt Adliswil mit dem Energiestadt-Label Gold wird von Neubauten ein hochwertigen Energie-Standard gefordert. Mit der Erfüllung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS Hochbau Gold des Neubaus zum Zeitpunkt der Baueingabe, wird dieser Forderung Rechnung getragen. Mit Erfüllung des Standards wird eine energetisch, sozial und ökologisch besonders gute Gestaltung sichergestellt.

Die Erschliessung des motorisierten Verkehrs erfolgt ab der Zürichstrasse über den Entlisbergweg. Durch eine Erweiterung der Einstellhalle des Gewerbebaus kann ein direkter unterirdischer Zugang zum Neubau gewährleistet werden und die bestehende Ein- und Ausfahrt erhalten bleiben. Sollte im Rahmen eines Quartierplanverfahrens für das Gebiet Sunnau eine rückwärtige Erschliessung vorgesehen werden, verpflichtet sich die Eigentümerin diese entsprechend zu realisieren. Die bestehende Erschliessung über den Entlisbergweg ab der Zürichstrasse ist nach Realisierung der neuen rückwärtigen Erschliessung aufzuheben.

Die Awindo AG hat sich in Absprache mit dem Ressort Bau und Planung dazu entschieden auf eine Abweichung bzw. Überschreitung der Baumasse gemäss Regelbauweise im Rahmen eines privaten Gestaltungsplans zu verzichten. Bei einem sogenannten Exekutiv-Gestaltungsplan sind die Grundmasse gemäss Art. 28 BZO einzuhalten. Daher weichen die Gestaltungsplanvorschriften bezüglich der zulässigen Ausnützung (max. 70 %), Geschossigkeit (max. 4 Vollgeschosse und 1 befreites Dachgeschoss) und Gebäudehöhe (max. 14 m) nicht von der Regelbauweise ab. Zudem darf die Wohnnutzung 4/5 der zulässigen Ausnützung nicht überschreiten (Art. 30 Abs. 3 BZO).

Die Planungsvorlage stellt eine sachgerechte, zweckmässige und angemessene Lösung der Nutzung der beiden Parzellen entlang der lärmbelastenden Zürichstrasse im Gebiet Sunnau dar. Mit diesem privaten Gestaltungsplan werden eine gute Integration ins Ortsbild sichergestellt und eine allfällige spätere Erhöhung des Gebäudes ermöglicht (abhängig von einem allfälligen Gestaltungsplanverfahren im Gebiet Sunnau), ohne dabei eine spätere Entwicklung des Gebiets Sunnau zu beeinträchtigen.

Verfahren

Als nächsten Verfahrensschritt ist die Vorprüfung des privaten Gestaltungsplans Zürichstrasse 81 durch die Genehmigungsinstanz, Baudirektion Kanton Zürich, durchzuführen.

Gleichzeitig mit der kantonalen Vorprüfung erfolgt die Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger (Nachbargemeinden und Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ) sowie die öffentliche Auflage gemäss § 7 Abs. 1 und 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) des privaten Gestaltungsplans Zürichstrasse 81.

Da es sich um einen Exekutiv-Gestaltungsplan handelt, bedarf dieser gemäss § 86 PBG lediglich die Zustimmung des Stadtrates als Exekutive, nicht eine Festsetzung durch den Grossen Gemeinderat als Legislative.

Die Genehmigung des privaten Gestaltungsplan erfolgt durch die Baudirektion des Kantons Zürich.

Der Stadtrat fasst, gestützt auf § 7 Abs. 1 und 2 Planungs- und Baugesetz und Art. 37 Abs. 1 Bst. b der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Vom privaten Gestaltungsplan Zürichstrasse 81, bestehend aus folgenden Akten vom 27. Januar 2025 wird Kenntnis genommen:
 - Situationsplan 1:500
 - Vorschriften
 - Erläuternder Bericht nach § 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) mit Anhang:
 - A. Richtprojekt vom 7. Oktober 2024
 - B. Jurybericht Projektwettbewerb vom 30. Mai 2024
 - C. Lärmgutachten vom 18. September 2024
 - D. Kurzbericht SNBS-Check vom 18. September 2024
 - E. Festlegung Werkleitungskorridor vom 3. Oktober 2024
- 2 Die Akten werden zur Anhörung und öffentlichen Auflage gemäss § 7 Abs. 1 und 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) verabschiedet.
- 3 Zur Anhörung werden die Nachbargemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ eingeladen.
- 4 Die Akten werden der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Stampfenbachstrasse 12, Postfach, 8090 Zürich, zur Vorprüfung eingereicht.
- 5 Das Ressort Bau und Planung wird beauftragt, die nach der Verarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen bereinigte Vorlage dem Stadtrat zur Verabschiedung vorzulegen.
- 6 Dieser Beschluss ist öffentlich, sobald die Publikation der öffentlichen Auflage erfolgt ist.

7 Mitteilung an:

- 7.1 Ressortvorsteher Bau und Planung
- 7.2 Ressortleiter Bau und Planung
- 7.3 Projektleiterin Stadtplanung
- 7.4 Awindo AG, Mark Bachmann, Emmen LU (mit separatem Schreiben)
- 7.5 PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (mit separatem Schreiben)
- 7.6 Züricher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ, c/o Gemeinde Thalwil, Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil (mit separatem Schreiben und unter Beilage der Akten gemäss Disp. 1)
- 7.7 Stadt Zürich sowie Gemeinden Kilchberg, Rüschlikon, Langnau am Albis und Stallikon (mit separatem Schreiben und unter Beilage der Akten gemäss Disp. 1)
- 7.8 Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Zürich (mit separatem Schreiben und unter Beilage der Akten gemäss Disp. 1)
- 7.9 gpw, Wälter Willa, Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a.A. (mit separatem Schreiben und unter Beilage der Akten gemäss Disp. 1)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber