



Privater Gestaltungsplan «Stadthaus» – Genehmigung

Gemeinde **Adliswil**

Lage Zürichstrasse, Kat.-Nr. 8060 und 8061

- Massgebende - Plan Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 05.03.2015
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 05.03.2015

Sachverhalt

Zustimmung Der Grosse Gemeinderat Adliswil stimmte mit Beschluss vom 4. November 2015 dem privaten Gestaltungsplan «Stadthaus» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 11. Januar 2016 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 5. Januar 2016 ersucht die Stadt Adliswil um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Die betroffenen Grundstücke befinden sich in der viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbe (WG 4). Das bestehende Gebäude Zürichstrasse 10 sowie das Verbindungsbauwerk zur Zürichstrasse 12 sollen um je drei Geschosse aufgestockt werden, um dem erweiterten Nutzungsbedarf der städtischen Verwaltung gerecht zu werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Der Gestaltungsplan bezweckt die Erweiterung des bestehenden Gebäudes an der Zürichstrasse 10 um je drei Geschosse zur Schaffung einer zentralen Stadtverwaltung Adliswil. Es sollen eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität der Erweiterung und des Gesamteindrucks sowie eine attraktive Umgebungsgestaltung sichergestellt werden.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Die städtebauliche und architektonische Qualität wird durch das begleitende Richtprojekt sichergestellt. Die Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich, in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Für die Beurteilung gelten die Kriterien gemäss § 71 PBG. Der Freiraum ist als offene Raumsequenz so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität mit guter Anbindung an die Zürichstrasse gewährleistet ist.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 1. September 2014 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen.



C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Stadthaus», welchem der Grosse Gemeinderat Adliswil mit Beschluss vom 4. November 2015 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 825.60 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Adliswil wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
 - Stadt Adliswil (unter Beilage von sechs Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Frick & Partner, Dipl. Ingenieure ETH/SIA, Feldweg 25, Postfach 520, 8134 Adliswil (Nachführungsstelle)
 - Stiftungen Pensionskasse Stadt Adliswil, Zürichstrasse 12, 8134 Adliswil (Rechnungssadressatin)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Privater Gestaltungsplan Stadthaus

Situation 1:500

Aufstellung

Vom Grundeigentümer aufgestellt am:
05.03.2015

Stadt Adliswil, Liegenschaften
Zürichstrasse 12
8134 Adliswil

Stiftungen Pensionskasse Stadt Adliswil
Zürichstrasse 12
8134 Adliswil



Zustimmung

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am 04.11.2015

Namens des Grossen Gemeinderats

Der Ratspräsident: Der Ratsschreiber:

Hanspeter Clesle

Benjamin Wytenbach

Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am 23. Feb. 2016

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 0044/16

Ch. Fimmerschall

Festlegungen



Geltungsbereich



Baubereich Gebäude, Gebäudekoten m.ü.M.



Parkierung bestehend



Zu- und Wegfahrt Parkplatz

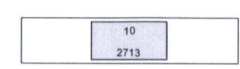


Zu- und Wegfahrt Tiefgarage

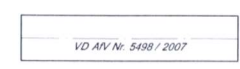


Standorte Bäume Zürichstrasse

Informationen



Bestehende Gebäude



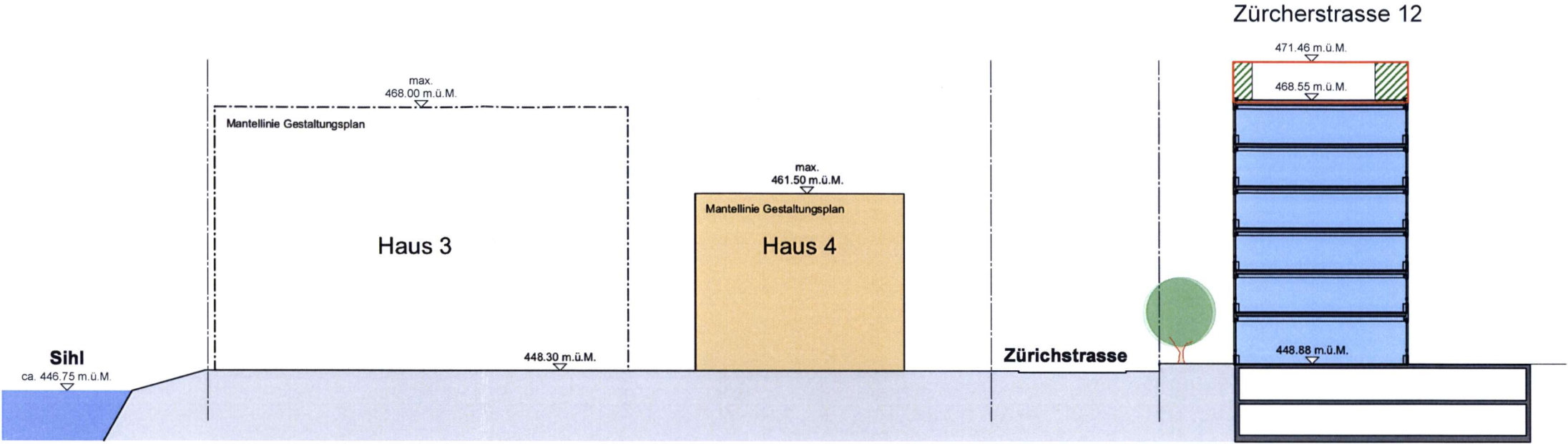
Rechtskräftige Baulinien



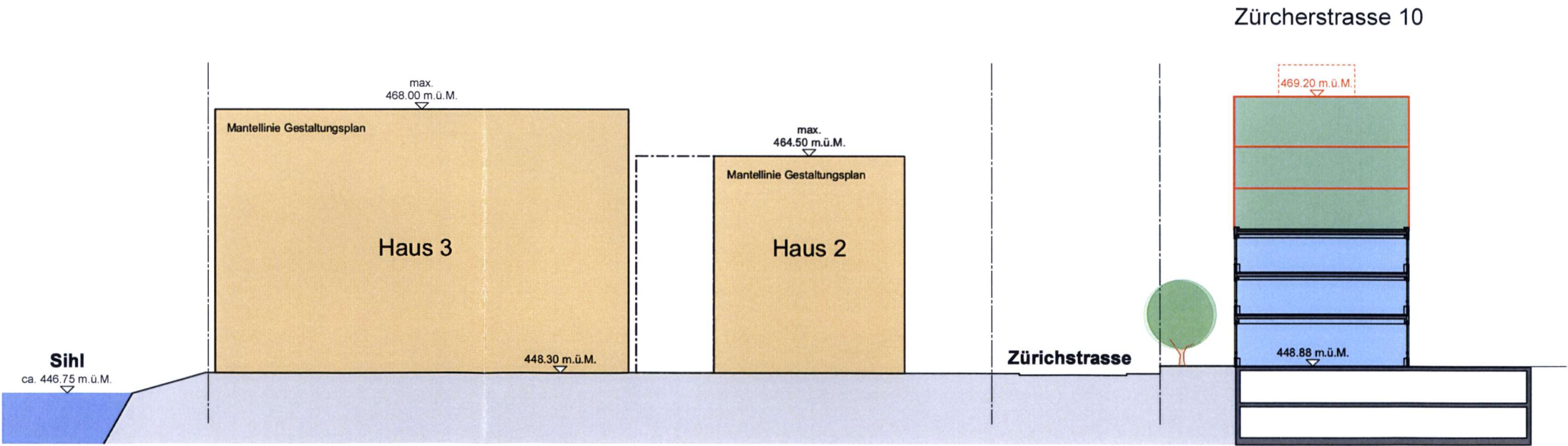
Plan Nr. : 261-209	Plan : Privater Gestaltungsplan Stadthaus Adliswil	
Massstab : 1:—	Schemaschnitte A und B	
Format : A3	Zürichstrasse 10 - 12	
Autor : nb	Objekt : Geschäftshaus Zürichstrasse 12 8134 Adliswil	Bauherr : Stadt Adliswil Zürichstrasse 15 8134 Adliswil
Datum : 29.10.2014		
Revidiert : 05.03.2015	KELLENBERGER & WALTI ARCHITEKTEN	
Revidiert : .	AG FÜR ARCHITEKTUR UND BAUMANAGEMENT	
CAD-Nr. : VWX_2014	8026 ZÜRICH STAUFFACHERSTR. 106 TEL. 044 242 71 88 FAX 044 241 07 62 E-Mail: info@arch-kellenberger.ch www.arch-kellenberger.ch	



Situation



Schnitt A



Schnitt B



Privater Gestaltungsplan Stadthaus

Bestimmungen

Aufstellung

Vom Grundeigentümer aufgestellt am:
05.03.2015

Stadt Adliswil, Liegenschaften
Zürichstrasse 12
8134 Adliswil

Stiftungen Pensionskasse Stadt Adliswil
Zürichstrasse 12
8134 Adliswil

Zustimmung

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am 04.11.2015

Namens des Grossen Gemeinderats

Der Ratspräsident:

Der Ratsschreiber:

Hanspeter Clesle

Benjamin Wytenbach

Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am **23. Feb. 2016**

Für die Baudirektion:

BDV -Nr. 0044/16

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1 Zweck

Der private Gestaltungsplan Stadthaus Adliswil bezweckt:

- Die Erweiterung der Zürichstrasse 10 um je 3 Geschosse zur Schaffung eines zentral angelegten Gebäudes für die Stadtverwaltung Adliswil.
- Die Sicherstellung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität der Erweiterung und des Gesamteindrucks.
- Die Sicherstellung einer attraktiven Umgebungsgestaltung.

1.2 Richtprojekt

Wegleitend hinsichtlich des Gebäudevolumens für die Erweiterung des Stadthauses ist das Richtprojekt vom 28.02.2014.

Die prägenden städtebaulichen Merkmale des Richtprojekts sind im Bauprojekt zu berücksichtigen.

1.3 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus den Bestimmungen und dem zugehörigen Plan 1:500.

Der Situationsplan unterscheidet zwischen verbindlichem Inhalt und Informationsinhalten. Die verbindlichen Inhalte werden hiermit festgesetzt. Die Informationsinhalte dienen ausschliesslich dem besseren Verständnis des Gestaltungsplanes und sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter mit den Kataster-Nummern 8060 und 8061.

1.5 Verhältnis zum übergeordnetem Recht

Soweit die vorliegenden Bestimmungen nicht etwas Abweichendes regeln, ist die gültige Bauordnung der Stadt Adliswil massgebend.

Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleibt vorenthalten.

2. Bebauung

2.1 Gliederung

Das Gestaltungsplangebiet beschränkt sich auf die Parzellen Kat.-Nr. 8060 und 8061 und bezieht sich direkt auf den darauf befindlichen Baukörper der Zürichstrasse 10 und 12.

2.2 Nutzweise

Zulässige Nutzweisen sind mässig störende Betriebe sowie Wohn-Nutzung. Der maximale Wohnanteil wird auf 80% begrenzt.

2.3 Geschossflächen

Im Gestaltungsplangebiet dürfen maximal 3'685.00 m² Geschossflächen erstellt werden.

Die Geschossfläche kann innerhalb der Baubereiche und der zulässigen Gebäudehöhen frei angeordnet werden.

Die Geschossflächen umfassen sämtliche dem Arbeiten, Wohnen oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden, oder hierfür verwendbaren Räumen in Voll-, Dach- und anrechenbaren Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

2.4 Gebäudehöhen

Sämtliche oberirdischen Gebäudeteile müssen innerhalb der jeweiligen Höchstkote liegen. Die Höchstkoten werden wie folgt festgelegt:

Bauteil	Höchstkote in m.ü.M	
Zürichstrasse 10/1	469.20	Neu
Zürichstrasse 10/2	462.80	Zwischenbau neu
Zürichstrasse 12	471.60	Bestehend
Zürichstrasse 12	452.96	Kopfbau bestehend

Technisch bedingte Dachaufbauten (Kamine, Liftaufbauten, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie u.ä.) dürfen die jeweilige Höchstkote durchstossen, wenn dadurch eine gute Gestaltung gewährleistet bleibt.

2.5 Vollgeschoss

Die Anzahl der Vollgeschosse ist unter Beachtung der maximalen Gebäudehöhe frei.

2.6 Dächer

Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für technische Aufbauten bzw. den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht oder als Terrassen genutzt werden.

3. Gestaltung, Mobilität und Umwelt

3.1 Qualität

Die Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich, in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Für die Beurteilung gelten die Kriterien gemäss § 71 PBG.

Der Freiraum ist als offene Raumsequenz so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität mit guter Anbindung an die Zürichstrasse gewährleistet ist.

Die bestehenden Standorte der Bäume entlang der Zürichstrasse sind als festen Bestandteil des Gestaltungsplanes zu belassen. Diese bilden einen integrierenden Bereich des neuen Betriebs- und Gestaltungskonzeptes Zürichstrasse des Amts für Verkehr AFV.

3.2 Erschliessung

Die heutige Erschliessung und Parkierung sowohl für den Personen- wie auch für den Fahrzeugverkehr wird nicht verändert und bleibt erhalten.

3.3 Abstellplätze MIV

Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach der Baubewilligung vom 25. März 2010 und beträgt maximal 58 Plätze.

3.4 Abstellplätze Zweirad

Die Anzahl der Zweiradplätze richtet sich nach der Baubewilligung vom 25. März 2010 und beträgt maximal 19 Plätze.

3.5 Öffentliche Fuss- und Velowege

Die öffentlichen Zugänge, Fuss- und Velowege sind hindernisfrei und behindertengerecht auszugestalten. Die Anschlüsse an die weiterführenden Wege und Strassen sind zu gewährleisten.

3.6 Lärmschutz

Für gewerbliche Nutzungen (inkl. Verwaltungen) muss der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe III eingehalten werden.

Für die Wohnnutzungen müssen sämtliche lärmempfindlichen Wohnräume über ein lärmabgewandtes Lüftungsfenster verfügen. Diese Massnahmen sind innerhalb des Baueingabeverfahrens einzuhalten und entsprechend nachzuweisen.

3.7 Ver- und Entsorgung

3.7.1 Abfallentsorgung

Die Ver- und Entsorgungsflächen können wegen der Bausubstanz und vorhandenen Abhängigkeiten nicht verbessert werden und bleiben unverändert. Sie sind in den Prozessen bereits optimiert. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Nutzung des Gebäudes wird auf die

Ausweisung von Flächen, die für die Kompostierung geeignet sind (gem. Art. 38 Abs. 3 BZO) verzichtet.

3.7.2 Abwasser

Die Entwässerung der Gebäude ist bestehend im Trennsystem und bleibt unverändert.

3.8 Energie, Wärmeversorgung

3.8.1 Energiestandard

Die Werte der Gebäudehülle richten sich nach den Vorgaben des Minergie-Standards. Die kantonalen Wärmedämm-Vorschriften sind einzuhalten.

Es ist eine rationelle Energienutzung zu gewährleisten.

3.8.2 Energieträger

Der Neubauteil muss neu so angepasst werden, dass höchstens 80% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energieträgern gedeckt werden.

4. Schlussbestimmungen

4.1 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Privater Gestaltungsplan Stadthaus

Bericht nach Art 47 RPV



Auftraggeberin:

Stadt Adliswil
Zürichstrasse 12
8134 Adliswil

Vertreten durch:
Liegenschaften, Herr Daniel Züger

Stiftungen Pensionskasse
Stadt Adliswil
Zürichstrasse 12
8134 Adliswil

Richtprojekt:

Kellenberger+Walti Architekten AG
Stauffacherstrasse 106, 8026 Zürich

Gestaltungsplan:

Kellenberger+Walti Architekten AG
Stauffacherstrasse 106, 8026 Zürich
Tel. 044 242 71 88, info@arch-kellenberger.ch

Dokument:

261_141029_gestaltungsplan-bericht.docx

Inhalt

Einleitung	4
Ausgangslage	4
Richtprojekt	4
Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen	4
Mitwirkung / Verfahrensablauf	5
Resultat aus Planaufgabe / Einwendungen	5
Richtprojekt	6
Städtebauliche Eingliederung	6
Bebauung	6
Nutzung	6
Lärmschutz	6
Ver- und Entsorgung	7
Erläuterung zu den Gestaltungsplanvorschriften	7
Allgemeine Bestimmungen	7
Bebauung	8
Gestaltung	9
Schlussbestimmungen	10
Abweichung von der BZO	11
Vorteile gegenüber der Regelbauweise	11
Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV	12
Anhang Richtprojekt	

Einleitung

Ausgangslage

Das Gestaltungsplangebiet umfasst die Parzellen Kat.Nr. 8060 (Landfläche 1'099 m²) und 8061 (Landfläche 793 m²). Es wird westlich durch die Zürichstrasse und östlich durch die Schulhausanlage Kronenwiese begrenzt.

Prägend für den Gestaltungsplan ist die westlich geplante Überbauung ‚Stadthausareal‘ mit den neuen, ebenfalls in einem Gestaltungsplan festgelegten Höhenbegrenzungen.

Richtprojekt

Als Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde von Kellenberger+Walti Architekten AG, Zürich, ein Richtprojekt erarbeitet (siehe Anhang Richtprojekt). Es ist für den Gestaltungsplan hinsichtlich des Gebäudevolumens wegweisend. Die Inhalte des Gestaltungsplanes sind so festgelegt, dass für die Projektierung des Bauvorhabens ein angemessener Spielraum offen bleibt.

Zu den prägenden städtebaulichen und architektonischen Merkmalen zählen insbesondere die bestehende Stellung sowie die neue Höhenstaffelung der Bauten. Diese sollen ein Gleichgewicht der Proportionen zu den geplanten Neubauten des Stadthausareals bilden.

Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen

Im regionalen Richtplan ist das Planungsgebiet Teil des Zentrums von Adliswil und als Gebiet mit hoher baulicher Dichte und mit gemischter Nutzung ausgewiesen.

Als Zentren sind im regionalen Richtplan jene Gemeinden bezeichnet, die vor allem im wirtschaftlichen und kulturellen Bereich regionale Zentrumsfunktionen übernehmen und in denen mit öffentlichen und privaten Diensten gut erschlossene Siedlungsschwerpunkte bestehen, die zu erhalten und zu fördern sind.

Gemäss regionalem Richtplan sind für Bauten mit mehr als 5 Vollgeschossen Sondernutzungspläne erforderlich.

Die Parzellen sind in der Bau- und Zonenordnung der Stadt Adliswil (BZO) der Wohnzone mit Gewerbe (Zone WG) mit folgenden Vorschriften zugeordnet:

Zulässige Ausnützungsziffer:	70%
Vollgeschosse:	4
Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl:	1
Gebäudehöhe:	14 m
Firsthöhe:	4m
Lärmempfindlichkeitsstufe:	III

Mitwirkung / Verfahrensablauf

Der Gestaltungsplan Stadthaus Adliswil wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage fand vom 05.12.2014 bis am 06.02.2015 statt.

Da der Gestaltungsplan Abweichungen von der Regelbauweise beinhaltet, wird er durch den Grossen Gemeinderat der Stadt Adliswil festgesetzt.

Anschliessend muss der Gestaltungsplan von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt werden.

Die Vorprüfung der Baudirektion Kt. Zürich hat die folgenden Anregungen ergeben:

- Standorte der Bäume entlang der Zürichstrasse gemäss Betriebs- und Gestaltungskonzept (BKG) des Amtes für Verkehr AFV.
- max. Wohnanteil von 80% festlegen
- Wohnungen: Anordnung Lüftungsfenster für lärmempfindliche Wohnräume
- Schnittplan quer zur Zürichstrasse

Resultat aus Planaufgabe – Einwendungen

Während der öffentlichen Planaufgabe sind fristgerecht zwei Anträge zum Gestaltungsplan eingegangen:

1. Machbarkeit einer Tramverlängerung im Querschnitt der Zürichstrasse nachweisen

Stellungnahme: Der Gestaltungsplan tangiert und behindert eine allfällige zukünftige Tramführung auf der Zürichstrasse nicht. Die im Gestaltungsplan ausgeschiedenen Baubereiche umfassen räumlich die bestehenden Gebäudetrakte, die teilweise auch bestehen bleiben. Die zu ersetzenden Gebäudetrakte halten die bestehenden Gebäudefluchten zur Zürichstrasse ein. Der Strassenraum mit Trottoir und Vorbereich der Gebäude bleibt erhalten. Für eine allfällige Tramlinie sichert der Gestaltungsplan den bestehenden Strassenraum im Querschnitt, womit der beantragte Nachweis erbracht ist.

2. Max. Wohnanteil von 80% auf 50% senken

Stellungnahme: Der maximale Wohnanteil von 80% wurde gemäss Vorgabe der Baudirektion aus der Vorprüfung vom 1. September 2014 übernommen. Er korrespondiert auch mit

Art. 30 Abs. 3 der Bauordnung. Anhand dieser Bestimmung darf in der Wohnzone mit Gewerbe die Wohnnutzung 4/5 der zulässigen Ausnützung nicht überschreiten. Vor diesem Hintergrund wird die beantragte Reduktion des maximalen Wohnanteils von 80% auf 50% nicht berücksichtigt.

Richtprojekt

Städtebauliche Eingliederung

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich nahe des Zentrums der Stadt Adliswil. Das Gebiet befindet sich direkt an der stark befahrenen Zürichstrasse. Bei der Erweiterung des Bauperimeters ist dem Lärmschutz dementsprechend grosse Bedeutung beizumessen.

Westlich des Gestaltungsplangebietes ist eine grosse Überbauung mit Wohn- und Gewerbenutzung geplant. (Stadthausareal)

Bebauung

Der Gestaltungsplan behandelt die bestehenden Baukörper der Zürichstrasse 10 und 12. Aufgrund der Konzentration der Büroräumlichkeiten der Verwaltung soll nun das Gebäude der Zürichstrasse 10 sowie der Verbindungstrakt um je 3 Geschosse erweitert werden.

Das Gebäude Zürichstrasse 12 kann aufgrund der statischen Gegebenheiten nicht von 6 auf 7 Vollgeschosse angepasst werden. Ein Ausbau mit Wintergarten ist jedoch möglich.

Zu den prägenden städtebaulichen Merkmalen zählen insbesondere die Stellung sowie die Höhenstaffelung der Bauten. Diese werden neu ein Gleichgewicht der Proportionen zu den geplanten Neubauten des Stadthausareals bilden.

Der Freiraum entlang der Zürichstrasse wird durch die neue Anordnung des Cafés stark aufgewertet, räumlich besser formuliert und wesentlich attraktiver.

Nutzung

Obwohl die Parzellen der Wohnzone mit Gewerbe (Zone WG) zugewiesen sind, wird die erweiterte Nutzung rein für ruhiges Gewerbe (in diesem Falle Verwaltung) benutzt werden.

Die Wohn-Nutzung wird nicht ausgeschlossen. Sie wird auf max. 80% festgelegt.

Lärmschutz

Der Lärmschutz ist ein wichtiges Thema für die geplanten Erweiterungen. Das Areal befindet sich in der Wohnzone mit Gewerbe mit der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Der Lärmschutz zwischen den Gebäuden und den Nachbarliegenschaften ist durch die Lärmschutzgesetzgebung und deren ergänzenden Verordnungen und Richtlinien gewährleistet. Diese sind im Rahmen des Ausführungsprojektes sowie beim Betrieb des Gewerbes einzuhalten.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsflächen können wegen der Bausubstanz und vorhandenen Abhängigkeiten nicht verbessert werden und bleiben unverändert. Sie sind in den Prozessen bereits optimiert. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Nutzung des Gebäudes wird auf die Ausweisung von Flächen, die für die Kompostierung geeignet sind (gem. Art. 38 Abs. 3 BZO) verzichtet.

Die Entwässerung der Gebäude ist bestehend im Trennsystem und bleibt unverändert.

Erläuterungen zu den Gestaltungsplan- vorschriften

Allgemeine Bestimmungen

Zu Art. 1.1 Zweck

Art. 1.1 umschreibt, dass der private Gestaltungsplan eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität der Erweiterung inkl. einer attraktiven Umgebungsgestaltung sicherstellt.

Zu Art. 1.2 Richtprojekt

Art. 1.2 deklariert, dass die geplanten Erweiterungen im Gleichgewicht zu der geplanten Überbauung ‚Stadthausareal‘ erstellt wird und das Richtprojekt hinsichtlich des Gebäudevolumens wegleitend ist.

Zu Art. 1.3 Bestandteile

Art. 1.3 regelt die Bestandteile und Zugehörigkeiten der eingereichten Unterlagen sowie den Erläuterungsplänen.

Zu Art. 1.4 Geltungsbereich

Art. 1.4 bezeichnet den entsprechenden Perimeter der betroffenen Parzellen.

Zu Art. 1.5 Verhältnis zu übergeordnetem Recht

Art. 1.5 hält fest, dass die Gestaltungsplanvorschriften gegenüber der BZO Vorrang haben. Sollten sich jedoch Widersprüche zum zwingenden übergeordnetem Recht ergeben, geht dieses vor.

Bebauung

Zu Art. 2.1 Gliederung

Art. 2.1 legt den Sinn und Zweck der geplanten Erweiterungen mit direktem Verweis auf die betroffenen Gebäude fest.

Zu Art. 2.2 Nutzweise

Art. 2.2 regelt Art der Nutzung.

Nebst eventueller Wohn-Nutzung sind mässig störende Betriebe zulässig. Der maximale Wohnanteil beträgt 80%. Er korrespondiert mit Art. 30 Abs. 3 der Bauordnung. Anhand dieser Bestimmung darf in der Wohnzone mit Gewerbe die Wohnnutzung 4/5 der zulässigen Ausnützung nicht überschreiten.

Zu Art. 2.3 Geschossflächen

Art. 2.3 regelt die maximal zulässige Geschossfläche und deren Anordnung.

Im Gestaltungsplangebiet dürfen maximal 3'685 m² Geschossflächen erstellt werden.

Die Geschossfläche kann innerhalb der Baubereiche und der zulässigen Gebäudehöhen frei angeordnet werden.

Die Geschossflächen umfassen sämtliche dem Arbeiten, Wohnen oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden, oder hierfür verwendbaren Räumen in Voll-, Dach- und anrechenbaren Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

Zu Art. 2.4 Gebäudehöhen

Art. 2.3 regelt die Höhenentwicklung der Bauten. Sie stützt sich dabei auf die Geschossigkeiten und Gebäudehöhen gemäss Richtprojekt. Die Regelung erfolgt im Sinne einer durch Koten begrenzten Mantellinie.

Die Mantellinie darf für technisch bedingte Dachaufbauten durchstossen werden. Die zulässigen Gesamthöhen sind mit Höhenkoten von maximal 471.60 (Zürichstrasse 12), maximal 469.20 (Zürichstrasse 10) sowie maximal 462.80 (Zwischenbau Zürichstrasse 12) begrenzt.

Die Höhenkoten definieren höhere Gebäudehöhen als von der BZO vorgesehen.

Zu Art. 2.5 Vollgeschosse

Art. 2.5 regelt die Anzahl der Vollgeschosse.

Zu Art. 2.6 Dächer

Art. 2.6 regelt, dass ausschliesslich Flachdächer zulässig sind. Aus klimatischen und ökologischen Gründen sind Flachdächer mit Ausnahme von Dachterrassen und technische Aufbauten extensiv zu begrünen.

Die Dachformen orientieren sich am bereits gebauten Dachabschluss der Zürichstrasse 12.

Gestaltung

Zu Art. 3.1 Qualität

Art. 3.1 schreibt vor, dass innerhalb des Geltungsbereichs sowohl für Bauten als auch für Aussenräume gestalterische Sorgfalt erforderlich ist. Bei der Frage, ob die Anforderungen an eine gute Gestaltung erfüllt sind, stützt sich die Baubehörde auf § 71 PBG.

Die Bauten und Anlagen sollen architektonisch gut gestaltet sein. Darunter wird verstanden, dass sie eine gute Ordnung aufweisen, untereinander und zur Nachbarschaft in guter Balance stehen elegant und kohärent sind.

Entlang der Zürichstrasse besteht ein städtischer Aussenraum. Durch die neue Anordnung des Gastro-Betriebes wird dieser stark aufgewertet und die räumlichen Zonen interessant und attraktiv definiert.

Das Amt für Verkehr (AFV) hat für die Zürichstrasse ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BKG) erarbeitet. Das Konzept sieht vor, die bestehenden Bäume innerhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes als festen Bestandteil zu integrieren.

Der Gestaltungsplan tangiert und behindert eine allfällige zukünftige Tramführung auf der Zürichstrasse nicht.

Zu Art. 3.2 Erschliessung und Parkierung

Art. 3.2 deklariert, dass an der heutigen Erschliessung und Parkierung, sowohl für den Personen- wie auch Fahrzeugverkehr, die bestehende Situation unverändert bleibt.

Zu Art. 3.3 Abstellplätze MIV

Art. 3.3 definiert die Anzahl der Fahrzeug-Abstellplätze, wie sie gemäss den Vorgaben der BZO erstellt werden müssen.

Trotz der Erhöhung der Nutzflächen ist eine weitere Erhöhung respektive ein Anpassen an die BZO Art. 4 aufgrund guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr ÖV und der beschränkten Platzverhältnisse nicht möglich.

Zu Art. 3.4 Abstellplätze Zweirad

Art. 3.4 definiert die Anzahl der Zweiradplätze, wie sie gemäss den Vorgaben der BZO erstellt werden müssen.

Trotz der Erhöhung der Nutzflächen ist eine weitere Erhöhung respektive ein Anpassen an die BZO Art. 4 aufgrund guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr ÖV und der beschränkten Platzverhältnisse nicht möglich.

Zu Art. 3.5 Öffentliche Fuss- und Velowege

Art. 3.5 gewährleistet die öffentlichen Fuss- und Velowege durch das Gestaltungsplangebiet und die Anschlüsse an das umliegende Wegnetz. Die Zugänge, Fuss- und Velowege sind hindernisfrei und behindertengerecht auszugestalten.

Zu Art. 3.6 Lärmschutz

Art. 3.6 bestimmt, dass im gesamten Gestaltungsplanungsgebiet die Immissionsgrenzwerte der ES III eingehalten werden müssen. Wohnnutzungen erhalten eine zusätzliche Auflage über Anordnung von Lüftungsfenstern. Die Einhaltung der Verordnungen und Richtlinien sind im Rahmen der Ausarbeitung des Ausführungsprojektes einzuhalten.

Zu Art. 3.7 Ver- und Entsorgung

Art. 3.7 bestimmt, dass aufgrund der innerstädtischen Lage und der Nutzung des Gebäudes auf die Ausweisung von Flächen, die für die Kompostierung geeignet sind (gem. Art. 38 Abs. 3 BZO) verzichtet wird.

Auch auf eine Neuorganisation oder Optimierung des Abfall-Entsorgungskonzepts wird wegen der Abhängigkeiten zur bestehenden Infrastruktur und Bausubstanz verzichtet.

Zu Art. 3.8 Energie und Wärmeversorgung

Die Regelung in Art. 3.8 der Bestimmungen entspricht qualitativ den aktuellen Wärmedämm-Vorschriften. Zusätzlich wird als Ziel formuliert, den Anteil der nicht erneuerbaren Energieträger zu minimieren und zu optimieren.

Auf die Vorgabe einer Zertifizierung nach Minergie wird verzichtet. Die Werte der Gebäudehülle richten sich nach den Vorgaben des Minergie-Standards.

Schlussbestimmungen

Zu Art. 4.1 Inkrafttreten

Art. 4.1 regelt das Inkrafttreten des Gestaltungsplanes.

Abweichungen von der BZO

Im Gestaltungsplan wird von den nachfolgenden Bestimmungen der BZO abgewichen:

Kriterium	Regelbauweise Nach BZO	Priv. Gestaltungsplan Stadthaus Adliswil
Max. zulässige Anrechenbare Geschossfläche entspricht	Art. 28 1'324.60 m ² Ausnützung 70 %	Art. 2.2
Ist Zustand: entspricht	2'220.00 m ² Ausnützung 117.34 %	
Max. zulässige anrechenbare Geschossfläche Neu:		3'685.00 m ² Ausnützung 195 %
Max. Gebäudehöhe	Art. 28 14 m	Art. 2.3 Zürichstrasse 10: 469.20 = 20.32 m Zürichstrasse 12: 471.60 = 22.72 m

Vorteile gegenüber der Regelbauweise

Der private Gestaltungsplan ‚Stadthaus Adliswil‘ weist gegenüber der Regelbauweise folgende Vorteile aus:

- Durch die Mehrausnützung gegenüber der Regelbauweise kann eine verdichtete Überbauung realisiert werden.
- Durch die Abweichung der zulässigen Gebäudehöhe können die Geschossflächen so konzentriert werden, dass keine weiteren Freiflächen überbaut werden.
- Durch die neu definierten Gebäudehöhen wird ein städtebauliches Gleichgewicht zur neu geplanten Überbauung ‚Stadthausareal‘ geschaffen.
- Aufgrund der Definition der maximalen Gebäudehöhen mittels Koten wird auf die Festlegung der Anzahl Vollgeschosse verzichtet. Damit können innerhalb eines neu definierten Rahmens mehr Spielräume geschaffen werden.

Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV

Die Grundeigentümerin ist überzeugt, dass der vorliegende Gestaltungsplan angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen Rechnung trägt.

Aufgrund der obenstehenden Ausführungen lassen sich für die Entwicklung des Areals folgende Schlussfolgerungen für den Gestaltungsplan ‚Stadthaus‘ ziehen:

- Der Gestaltungsplan entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Umweltgesetzgebung sowie dem Planungs- und Baugesetz des Kanton Zürich.
- Der Gestaltungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Er trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem er auf einer heute bereits genutzten Fläche eine Erweiterung in Form von Aufstockungen vorsieht.
- Durch die neu definierten Gebäudehöhen wird ein städtebauliches Gleichgewicht zur neu geplanten Überbauung ‚Stadthausareal‘ geschaffen.
- Es ermöglicht der politischen Stadt Adliswil, sämtliche Dienstleistungen ‚unter einem Dach‘ anbieten zu können und so einem überwiegendem öffentlichen Interesse nachzukommen sowie gerecht zu werden.





12 6 2014



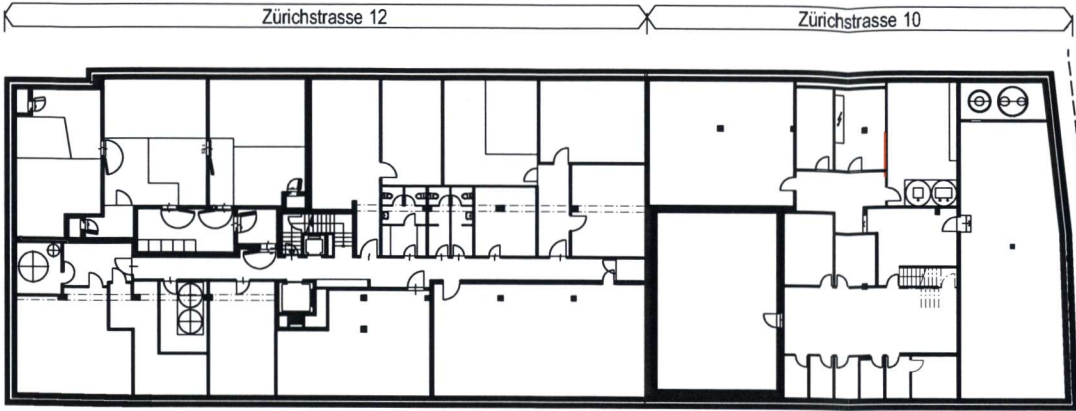
Plan Nr. : 261-201	Plan : Privater Gestaltungsplan Stadthaus Adliswil
Massstab : 1:200	Ausnützungsberechnung Grundrisse
Format : 105 x 60	Zürichstrasse 10 - 12
Autor : nb	Objekt : GESCHAFTSHAUS ZÜRICHSTRASSE 12 8134 ADLISWIL
Datum : 16.11.2012	Bauherr : STADT ADLISWIL ZÜRICHSTRASSE 15 8134 ADLISWIL
Revidiert : 07.04.2014	KELLENBERGER & WALTI ARCHITEKTEN
Revidiert : 26.10.2014	AG FÜR ARCHITEKTUR UND BAUMANAGEMENT
CAD-Nr. : VWX_2014	8026 ZÜRICH STAUFFACHERSTR. 106 TEL. 044 242 71 86 FAX 044 241 07 62
	E-Mail: info@arch-kellenberger.ch www.arch-kellenberger.ch

DATUM:

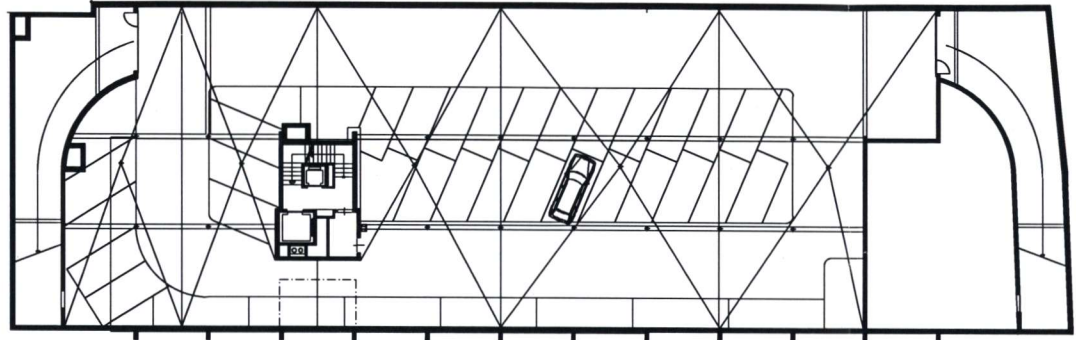
Der Bauherr:

Der Grundeigentümer:

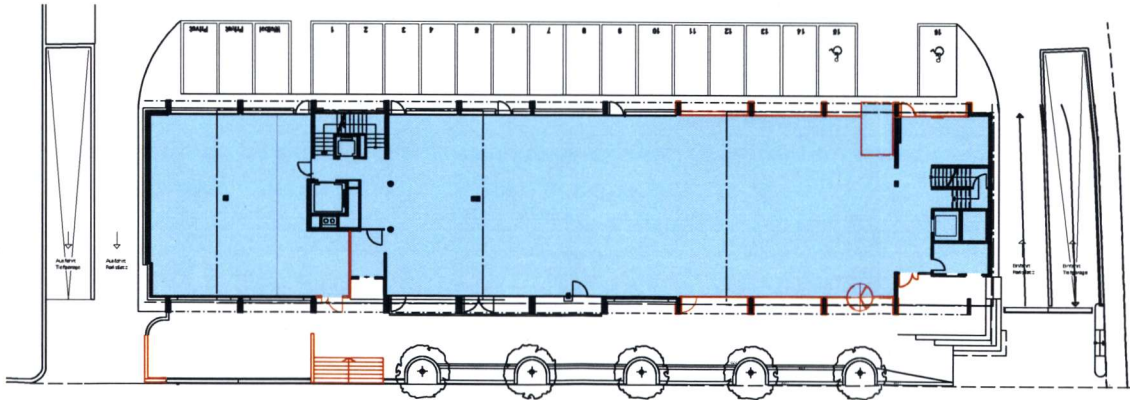
Der Architekt:



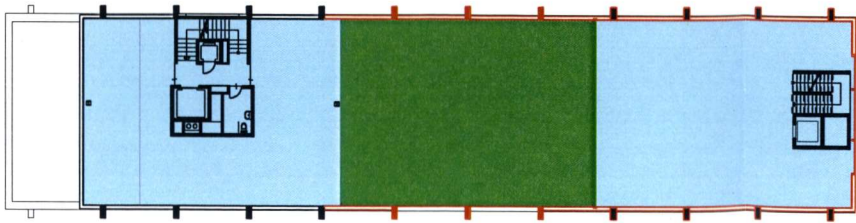
2. Untergeschoss



1. Untergeschoss



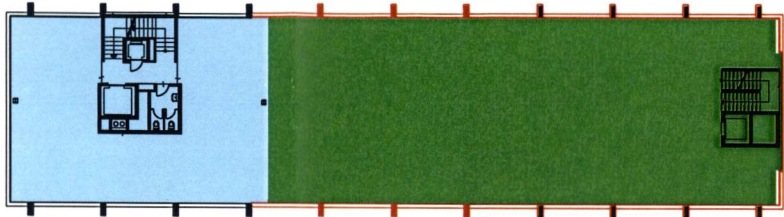
Erdgeschoss



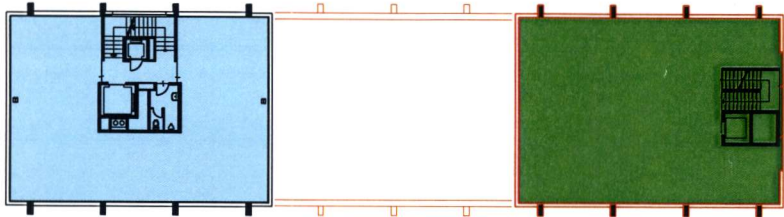
1. Obergeschoss



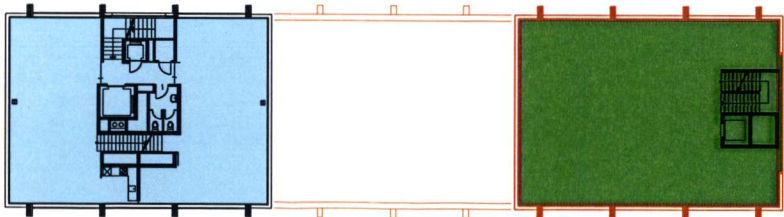
2. Obergeschoss



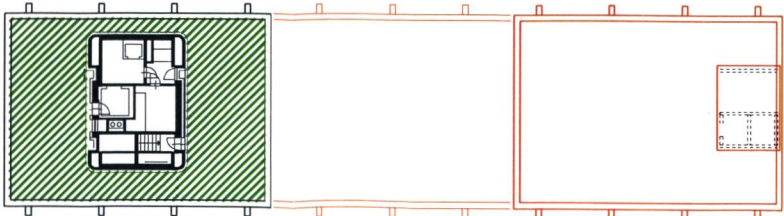
3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



5. Obergeschoss



6. Obergeschoss

grundstück z10 (8061): 793.00 m2
grundstück z12 (8060): 1'099.00 m2
grundstücke zusammen: 1'892.00 m2
ausnützungsziffer: 70% wg
maximale ausnützung: 1'324.40 m2

ausnützung bisher eg - 5.og

J. 0. erdgeschoss	683.00 m2
J. 1. obergeschoss	438.50 m2
J. 2. obergeschoss	438.50 m2
J. 3. obergeschoss	220.00 m2
J. 4. obergeschoss	220.00 m2
J. 5. obergeschoss	220.00 m2
J. total	2'220.00 m2

ausnützung neu/zusätzlich eg - 5.og

J. 0. erdgeschoss	-
J. 1. obergeschoss	218.00 m2
J. 2. obergeschoss	218.00 m2
J. 3. obergeschoss	436.00 m2
J. 4. obergeschoss	223.00 m2
J. 5. obergeschoss	223.00 m2
J. 6. obergeschoss (zürichstrasse 12)	147.00 m2
J. total	1'465.00 m2
total neu	3'685.00 m2
restliche ausnützung	-2'360.60 m2

Plan Nr. : 261-201	Plan : Privater Gestaltungsplan Stadthaus Adliswil	
Maassstab : 1:100	Ausnützungsberechnung Schnitt A-A	
Format : 105 x 45	Zürichstrasse 10 - 12	
Autor : nb	Objekt : Geschäftshaus	Bauherr : Stadt Adliswil
Datum : 16.11.2012	Zürichstrasse 12 8134 Adliswil	Zürichstrasse 12 8134 Adliswil
Revidiert : 13.02.2014	KELLENBERGER & WALTI ARCHITEKTEN AG FÜR ARCHITEKTUR UND BAUMANAGEMENT 8024 ZÜRICH STAEFFACHERSTR. 106 TEL. 044 242 71 88 FAX 044 241 02 62 E-Mail: info@arch-kellenberger.ch www.arch-kellenberger.ch	
Revidiert : 28.10.2014		
CAD-Nr. : VWX_2014		

Datum:

Der Bauherr:

Der Grundeigentümer:

Der Architekt:

+22.58 = 471.46 m.ü.M.

6. Obergeschoss /
Dachgeschoss
+19.67 = 468.55 m.ü.M.

5. Obergeschoss
+16.56 = 465.44 m.ü.M.

4. Obergeschoss
+13.41 = 462.29 m.ü.M.

3. Obergeschoss
+10.24 = 459.15 m.ü.M.

2. Obergeschoss
+7.07 = 456.06 m.ü.M.

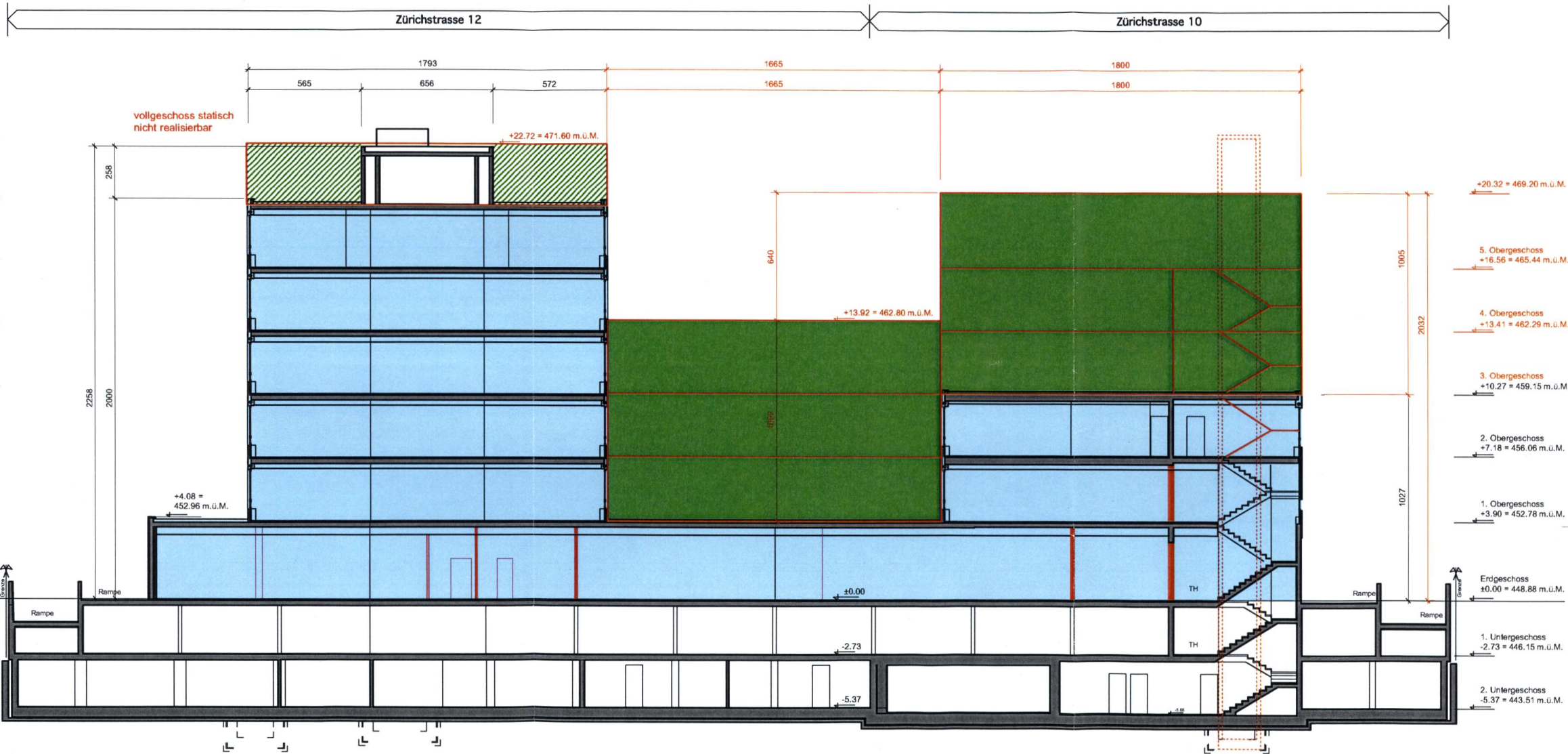
1. Obergeschoss
+3.90 = 452.78 m.ü.M.

Erdgeschoss
±0.00 = 448.88 m.ü.M.

1. Untergeschoss
-2.73 = 446.15 m.ü.M.

2. Untergeschoss
-5.37 = 443.51 m.ü.M.

Längsschnitt A-A



Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ Privater Gestaltungsplan Stadthaus Inkraftsetzung

Adliswil. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 23.02.2016 verfügt:

Der private Gestaltungsplan Stadthaus, welchem der Grosse Gemeinderat Adliswil mit Beschluss vom 4. November 2015 zugestimmt hat, wird genehmigt.

Die kantonale Verfügung Nr. 0044/16 sowie der kommunale Festsetzungsbeschluss wurden am 3. März 2016 in der Zürichsee-Zeitung und am 4. März 2016 im Amtsblatt mit Rechtsmittelbelehrung publiziert. Dagegen wurde kein Rechtsmittel ergriffen.

Der private Gestaltungsplan Stadthaus tritt per 22. April 2016 in Kraft.

Es besteht keine Einsichtnahme

Stadt Adliswil

Sekretariat

Bau und Planung

00150723