

Kanton Zürich
Stadt Adliswil



Sonderbauvorschriften Sihlhof

NAMENS DES GEMEINDERATES ADLISWIL

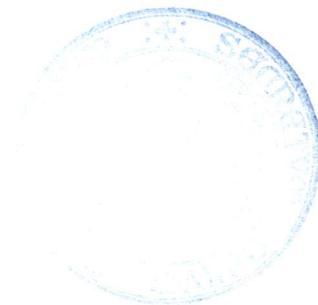
Der Präsident:

Der 1. Sekretär:

Vom Gemeinderat festgesetzt am 9. Dezember 1987

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1740
genehmigt am 8.8.1990, 1990

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:



Der Gemeinderat Adliswil erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und unter Vorbehalt des vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für das Gebiet Sihlhof nachstehende Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975:

Art. 1 Zweck

1 Mit diesen Sonderbauvorschriften sollen die Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch besonders gut gestaltete sowie zweckmässig ausgestattete Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität geschaffen werden.

2 Ausserdem werden angestrebt:

- unterschiedliche Bewohner- und Eigentumsstrukturen,
- eine überdurchschnittliche und ökologisch wertvolle Aussenraumgestaltung,
- eine zurückhaltende Erschliessung für den Motorfahrzeugverkehr,
- die Verwendung von umweltfreundlichen Baumaterialien.

Art. 2 Geltungsbereich und Wirkung

1 Die Sonderbauvorschriften gelten für den im zugehörigen Plan im Massstab 1 : 2'500 bezeichneten Geltungsbereich.

2 Bei Erfüllung nachstehender Bedingungen kann in diesem Bereich von den Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung über die Wohnzone W2 gemäss nachstehender Bestimmungen abgewichen werden.

Art. 3 Nutzungsart

1 Die Wohnzone Sihlhof wird in die Teilgebiete A, B, C, D, E und F (gemäss zugehörigem Plan) eingeteilt.

2 In den Teilgebieten B, C, D, E und F gilt die zulässige Nutzweise der Wohnzonen nach der allgemeinen Bau- und Zonenordnung.

3 Im Teilgebiet A sind Wohnungen sowie nicht störende und mässig störende Betriebe ohne Einschränkung zugelassen.

4 Nutzungsverlagerungen gemäss § 17 Abs. 2 ABV sind innerhalb den im zugehörigen Plan bezeichneten Teilgebieten sowie bezüglich der in Wohnzonen zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) für nicht störende Betriebe auch zwischen den Teilgebieten zulässig.

Art. 4 Nutzungsmasse

- 1** Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 55 %. Im Teilgebiet A kann sie auf 65 % erhöht werden, falls mindestens die Hälfte der zulässigen BGF gewerblich genutzt wird.
- 2** Die zulässige Gebäudehöhe beträgt innerhalb des im zugehörigen Plan bezeichneten Bereiches 8,0 m, im übrigen 10,5 m. Der First darf die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 5,0 m überragen. Innerhalb des zulässigen Gebäudeprofils ist die Zahl der Geschosse frei.
- 3** Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände dürfen bis auf die kantonalrechtlichen Mindestmasse herabgesetzt werden und der Mehrlängenzuschlag entfällt. Gegenüber der Industriezone Sood beträgt der Grundabstand 12 m.

Art. 5 Siedlungsgestaltung und Wohnumfeld

- 1** Die einzelnen Teilgebiete sind architektonisch und ortsbaulich nach einheitlichen Grundsätzen zu gestalten.
- 2** Im Bereich mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 8,0 m sind mehrheitlich Einfamilienhäuser oder einfamilienhausähnliche Wohnungen (ABV § 32) in verdichteter Bauform zu erstellen.
- 3** Die typischen Wohngrundrisse sind nach den Kriterien des Wohnungsbewertungssystems (gemäss eidg. Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. 10. 74), insbesondere bezüglich "Veränderbarkeit" und "Möglichkeit der Anpassung", zu beurteilen. Grösseren Wohnungen sind mehrheitlich direkt zugängliche Aussenräume (Privatgarten, Aussensitzplatz oder Dachterrasse) zuzuordnen.
- 4** Rund 5 % der Wohnungen sind rollstuhlgängig auszugestalten.
- 5** Spiel- und Ruheflächen, Räume für die Freizeitbeschäftigung und dergleichen sind gemeinschaftlich anzulegen. Das erforderliche Mass bestimmt die Baubehörde unter Berücksichtigung der vorgesehenen Wohnform und Bewohnerstruktur. Sie sind sorgfältig zu gestalten und dauernd der Gemeinschaft zu erhalten.
- 6** An die Umgebungsgestaltung sind hohe Anforderungen zu stellen. Insbesondere ist auf eine gute Durchgrünung der Areale mit hochstämmigen Bäumen und auf eine sorgfältige Gestaltung des Übergangsbereiches von der Siedlung zur Landschaft zu achten. Für die Bepflanzung sind vorwiegend standortgerechte und einheimische Arten zu wählen.

7 Die Freihaltebereiche sind für Grün-, Spiel- und Ruheflächen gemäss §11 der kant. Allgemeinen Bauverordnung bestimmt. Jeder Bereich muss mindestens 2000 m² Fläche umfassen. Sie dürfen gegenüber der angrenzenden Sihluferlandschaft optisch nicht durch bauliche oder gestalterische Massnahmen abgetrennt werden.

Art. 6 Erschliessungsgrundsätze

1 Die erforderlichen Fahrzeugabstellplätze sind an Randlagen der Wohnsiedlungen oder unterirdisch zusammenzufassen. Diese Gemeinschaftsgaragen sind direkt ab der Sammelstrasse oder ab den im zugehörigen Plan bezeichneten verkehrsberuhigten Erschliessungsstrassen, getrennt von den Fusswegen, zu erschliessen. Die erforderlichen Besucherabstellplätze sind soweit zweckmässig entlang diesen Erschliessungsstrassen anzuordnen.

2 Die übrigen bezeichneten Zugangswege sind für Fussgänger und Velofahrer zu reservieren. Dem Motorfahrzeugverkehr dienen sie als Service- und Notzufahrt (Zügelwagen, Taxi, Feuerwehr, etc.).

3 Die Zahl der zu erstellenden Personenwagen-Abstellplätze beträgt mindestens 80% und maximal 100% des Bedarfswertes gemäss der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze.

Art. 7 Energiekonzept

1 Für die vorgesehene Gesamtüberbauung ist ein umfassendes Energiekonzept zu erstellen. Dabei ist auf eine möglichst geringe Umweltbelastung und einen sparsamen Energieverbrauch zu achten.

2 Bei der Anordnung und Ausgestaltung der Bauten sind soweit möglich die Grundsätze der passiven Energiegewinnung mitzubedenken.

Art. 8 Verbindlichkeit und Realisierung

1 Die Ergebnisse der "Konzeptstudie Gartensiedlung Sood" (vom Oktober 1986) sind bezüglich Aussenraumstruktur (Anordnung und Bepflanzung von Grünzügen, Alleen, Abschlusskanzel, Quartierplatz etc.), Erschliessung (Erschliessungs- und Parkierungsgrundsätze) als Richtlinien und Beurteilungshilfen heranzuziehen.

2 Baubewilligungen aufgrund dieser Sonderbauvorschriften können nur erteilt werden, wenn die entsprechende Überbauung für mindestens ein ganzes Teilgebiet und die Realisierung der angrenzenden Erschliessungsachsen rechtlich gesichert ist. Dabei sind die Gebiete A und B gemeinsam wie ein Teilgebiet zu behandeln.

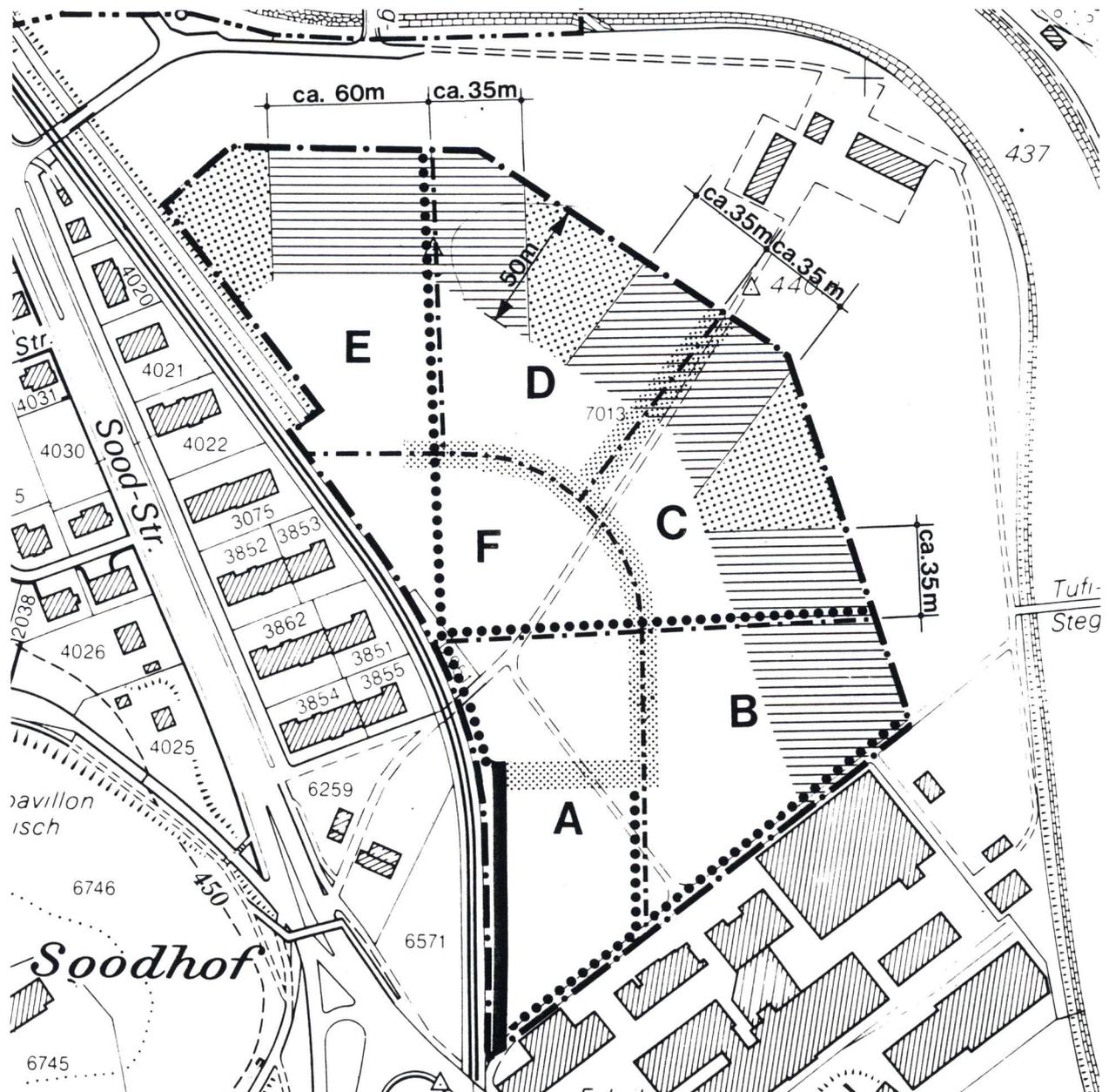
3 Wird ein Bauvorhaben gestützt auf diese Sonderbauvorschriften ausgeführt, darf das restliche Gebiet mit Sonderbauvorschriften nur noch nach diesen Vorschriften überbaut werden. Diese Verpflichtung ist bei der ersten Baubewilligung durch die Auflage einer grundbuchlichen Anmerkung auf allen Grundstücken im Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften zu sichern.

Art. 9 Inkrafttreten

Der Stadtrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens nach der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Vom Gemeinderat festgesetzt am 9. Dezember 1987

*Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr.
genehmigt am*



Plan zu den Sonderbauvorschriften Sihlhof Mst. 1 : 2'500

Legende:

- Perimeter der Sonderbauvorschriften (gemäss Zonengrenze)
- Grenzen der Teilgebiete A bis F (ungefähre Abgrenzung)
- Bereich mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 8,0m (Breite = ca. 50m)
- Freihaltebereich
- Sammelstrasse
- verkehrsberuhigte Erschliessungsstrasse
- Zugangswege (für Fussgänger, Velo und Servicezufahrt)