

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 8. April 1992

### **1057. Kommunale Richt- und Nutzungsplanung, Adliswil, Änderung und Ergänzung / Gestaltungsplan Molkerei-Bahnhofbrücke**

Mit Beschluss vom 11. Dezember 1991 hat der Gemeinderat Adliswil im Gebiet Kronenstrasse den kommunalen Verkehrsplan geändert und neue Kernzonenbestimmungen erlassen. Gleichzeitig hat er den öffentlichen Gestaltungsplan Molkerei-Bahnhofbrücke festgesetzt. Innerhalb der Rekursfrist gingen gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 19. Februar 1992 und gemäss Auskunft der Bezirksratskanzlei Horgen keine Rekurse ein.

Die Änderung umfasst insbesondere die ersatzlose Streichung der Kronenstrasse als kommunale Strasse, die Ausweitung der Kernzone und die Festsetzung eines Gestaltungsplans über das Areal Molkerei-Bahnhofbrücke.

Einer Genehmigung dieser Vorlage steht nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Die Änderung des Verkehrsplans und die Zonenplanänderung mit den neuen Kernzonenbestimmungen sowie der Gestaltungsplan Molkerei-Bahnhofbrücke gemäss Beschlüssen des Gemeinderates Adliswil vom 11. Dezember 1991 werden genehmigt.

II. Mitteilung an den Stadtrat Adliswil, 8134 Adliswil (unter Rücksendung von drei mit Genehmigungsvermerk versehenen Dossiers), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 8. April 1992

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

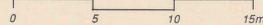
**Roggwiller**



Kanton Zürich  
Stadt Adliswil

# Öffentlicher Gestaltungsplan "Molkerei - Bahnhofbrücke"

Originalmassstab 1 : 200



Vom Gemeinderat festgesetzt am 11. Dezember 1991

Der Präsident: *[Signature]* Der Sekretär: *[Signature]*

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1057 genehmigt am 8. April 1992

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatssekretär:

*[Signature]*



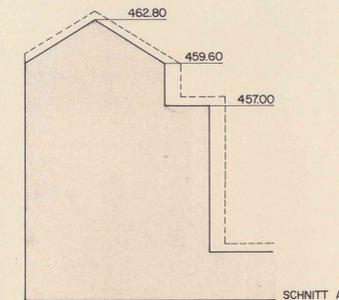
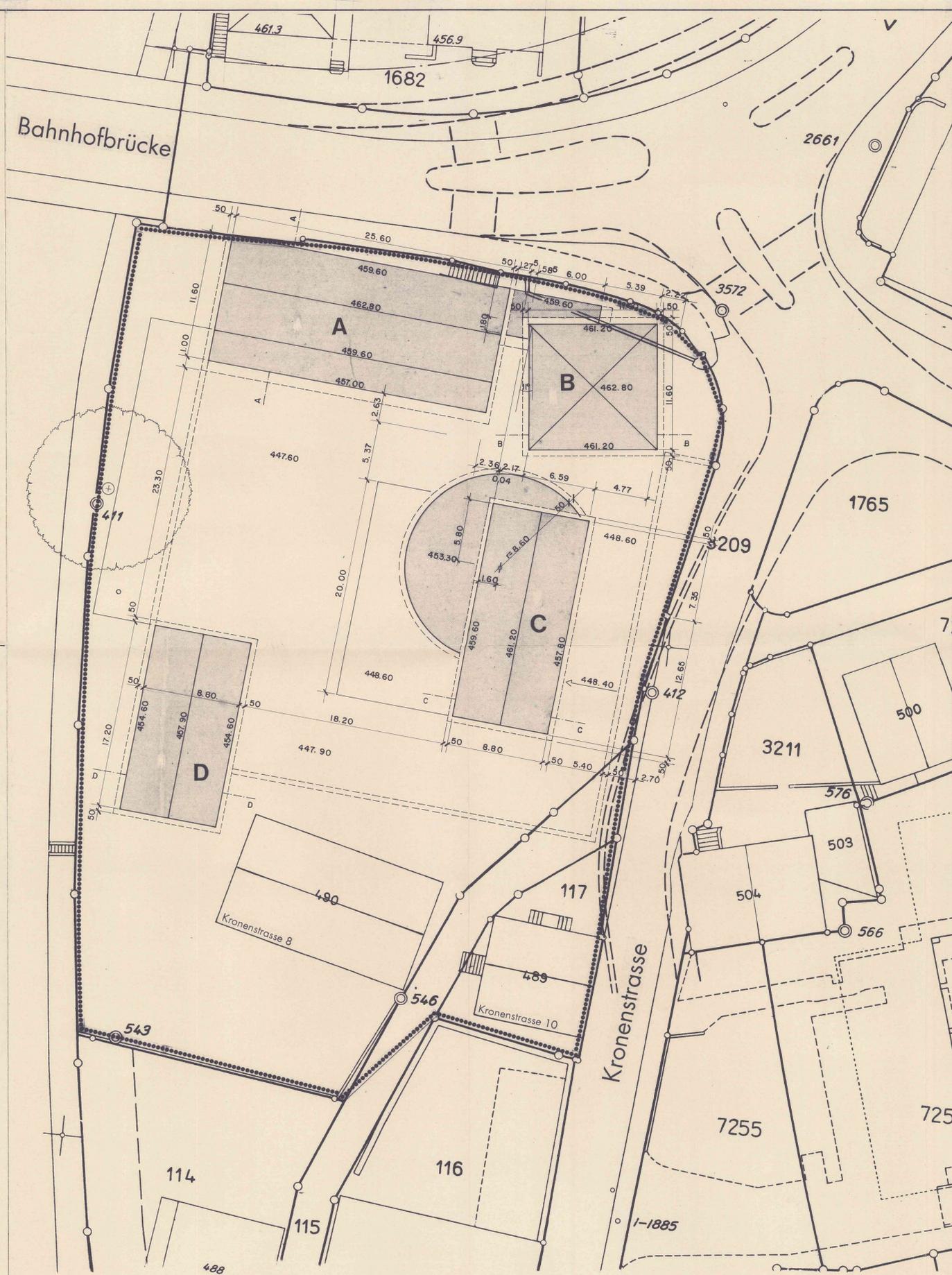
JOACHIM MANTEL UND TEAM  
ARCHITEKT ETH SIA SWB

Hesse-Schwarze-Partner  
Büro für Raumplanung AG

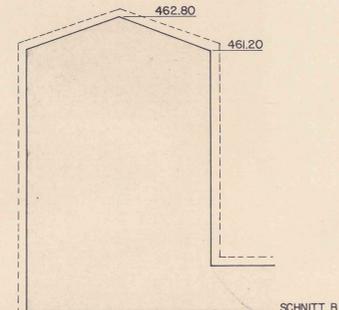
## Legende:

..... Gestaltungsplanperimeter

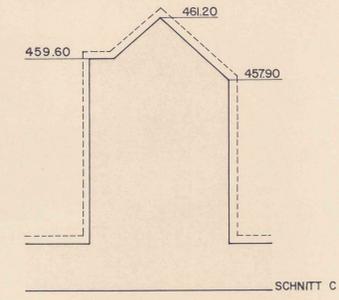
— Gebäudeperimeter  
- - - - - Baubereichsabgrenzung



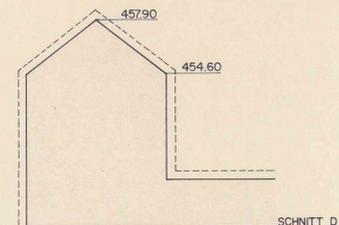
SCHNITT A



SCHNITT B



SCHNITT C



SCHNITT D

## Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan "Molkerei-Bahnhofbrücke"

- Art. 1 Geltungsbereich, Bestandteile des Gestaltungsplans**  
1 Für das Gebiet "Molkerei-Bahnhofbrücke" erlässt der Gemeinderat Adliswil gestützt auf §§ 85 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) einen öffentlichen Gestaltungsplan.  
2 Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1 : 200, der für den örtlichen Geltungsbereich massgebend ist.  
3 Die auf der Überbaustudie "Quintett" basierenden, überarbeiteten Beilagepläne des Architekturbüros Mantel & Team vom September 1990 bilden eine richtungweisende Projektierungsgrundlage.
- Art. 2 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung und zum Bundesrecht**  
1 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die allgemeine Bau- und Zonenordnung mit Einschluss der Kernzonenvorschriften sowie die Vorschriften des PBG.  
2 Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten im Plangebiet die dazumaligen Kernzonenvorschriften (Art. 8 - 12) unter Einschluss der Vorschriften über den Wohnanteil.
- Art. 3 Zweck, Bestandteile der Überbauung**  
Der Gestaltungsplan sichert im wesentlichen:  
- die bestehenden Wohnbauten Kronenstrasse 8 (Günthardthaus) und Kronenstrasse 10 (Bäckerei) einschliesslich ihrer Wohn- und Gewerbenutzung;  
- neue Mischbauten mit quartierbezogenen Nutzungen (Läden, Restaurant, Büros und Wohnungen) in den Gebäuden A, B, C und D;  
- einen zentralen, öffentlich zugänglichen Platzraum und die notwendigen Fussgängerbereiche und Fusswegverbindungen;  
- die gemeinsame Erschliessung und Parkierung für Fahrzeuge;  
- die massgebenden Bereiche der Umgebungsgestaltung und Bepflanzung.
- Art. 4 Zahl, Lage und Abmessung der Gebäude**  
1 Neubauten sind im Ausmass der im Plan bezeichneten Gebäudeperimeter innerhalb der Baubereiche A, B, C und D zulässig; ausgenommen sind besondere Gebäude, abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile sowie abgestützte Balkone bis zu einer Auskragung von 2.5 m. Für die festgelegten Gebäudeabmessungen gilt ein Projektierungsspielraum von 0.5 m, soweit die zugehörige Nutzfläche keine Vergrösserung erfährt.  
2 Die im Plan festgelegten und den einzelnen Gebäuden zugeordneten Gebäude- und Firstkoten sind verbindlich. Im Rahmen der Projektierung dürfen die innerhalb der bezeichneten Profillinien um max. 0.5 m überschritten werden. Kamine und kleinere technisch bedingte Aufbauten dürfen diese Masse überschreiten.  
3 Das Gebäude Kronenstrasse 8 darf nur umgebaut, das Gebäude Kronenstrasse 10 auch ersetzt werden. Dabei sind Aussenmasse, Profil sowie Dach- und Fassadengestaltung beizubehalten. Zusätzliche Dachaufbauten zur Belichtung des ersten Dachgeschosses dürfen nur sehr zurückhaltend vorgesehen werden.  
4 Weitergehende Unterschutzstellungen für das "Günthardthaus" (Kronenstrasse 8) oder einzelne Gebäudeteile bleiben vorbehalten.  
5 Ausserhalb der Baubereiche sind unterirdische Bauten gestattet, soweit sie die Strassengrenzen nicht übersteilen.
- Art. 5 Geschosszahl**  
Die Geschosszahl ist im Rahmen der festgelegten Gebäude- und Firsthöhen frei.
- Art. 6 Terrainhöhen**  
Für den Verlauf des gestalteten Terrains sind die im zugehörigen Plan eingetragenen Höhenkoten massgebend; von diesen darf bei der Ausführung des Projektes unter Einhaltung der Gebäude- und Firstkoten bis 0.5 m abgewichen werden.
- Art. 7 Ausnützung**  
Die anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) in den Neubauten darf insgesamt höchstens 2'430 m<sup>2</sup> betragen.
- Art. 8 Nutzweise**  
1 Die Nutzungen in den bestehenden Gebäuden Kronenstrasse 8 und 10 sind im bisherigen Ausmass zu erhalten. Abweichend davon ist im Erdgeschoss des Gebäudes Kronenstrasse 8 eine gewerbliche Nutzung bis max. 80% möglich.  
2 Das Gebäude D ist vollumfänglich der Wohnnutzung vorbehalten. In den Gebäuden A, B und C sind insgesamt mindestens 700 m<sup>2</sup> der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Wohnung zuzuweisen. Anordnung und Grundrissgestaltung sind auf die Anforderungen des Lärmschutzes abzustimmen.  
3 Mit Ausnahme der Erdgeschossnutzung in den Gebäuden Kronenstrasse 8 und D sind in den übrigen Erdgeschossen nur Läden und Gaststätten zulässig. Einzelne publikumsorientierte Dienstleistungsflächen (wie Schalterhallen o.ä.) sind gestattet.  
4 Die generelle Lage der einzelnen Nutzflächen ist in den Beilageplänen bezeichnet.
- Art. 9 Zufahrt, Parkierung**  
1 Die Verkehrserschliessung des Areals (inkl. LKW-Zufahrt für Läden, Gewerbe, Restaurant und Notzufahrten) ist über die Kronenstrasse zu gewährleisten. Ausser Kurzzeitparkplätzen sind alle Abstellplätze für Mieter, Besucher etc. unterirdisch in der Tiefgarage anzuordnen.  
2 Die Tiefgarage ist von der Erstabteilung als Gemeinschaftsanlage (gemäss Art. 7 ff der VO über Abstellplätze, VoF) zu erstellen. Ihre Finanzierung wird durch angemessene Kostenbeteiligung der pflichtigen Ersteller entsprechend ihrer anteilmässigen Beteiligungspflicht sichergestellt.  
3 Abweichend von der kommunalen Verordnung über die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen (VoF) und vorbehaltlich weiterer Anforderungen seitens des Grundwasserschutzes wird in der Tiefgarage die zulässige Anzahl der PW-Abstellplätze auf max. 50 beschränkt.  
4 Die entsprechend dem Pflichtanteil den Kunden und Besuchern von Läden, Büros und Praxen reservierten Abstellplätze sind ausserhalb der üblichen Belegungszeit auch weiteren Benützern des Zentrumgebietes zur Verfügung zu halten.  
5 Die bestehende Wegzufahrt zur alten Kronenstrasse (Kat. Nr. 115) und eine künftige Neugestaltung der Einmündung Kronenstrasse in die Küchbergstrasse müssen gewährleistet bleiben.
- Art. 10 Öffentlicher Bereich, Aussenraumgestaltung**  
1 Die Nutzweise der privaten und öffentlichen Freiflächen richtet sich nach den Beilageplänen. Die Zugänglichkeit des zentralen Platzbereiches und die Fussweg- und Treppenverbindungen gemäss Plan sind mittels öffentlicher Wegrechte sicherzustellen. Ausgenommen vom öffentlichen Zutritt sind die den Gebäuden Kronenstrasse 8 und 8a (D) vorgelagerten Gartenbereiche.  
2 Die auf Parz. 1683 im Bereich des Gewässerabstandes stehende Esche ist in die Aussenraumgestaltung einzubeziehen.  
3 Das arealseitig zu sichernde Trottoir entlang der Kronenstrasse ist einschliesslich Bepflanzungen in die Platzgestaltung zu integrieren. Künftige bauliche Massnahmen im Strassenraum (Strassenübergänge für Fussgänger etc.) sind zu gewährleisten.
- Art. 11 Weitere Bestimmungen**  
1 Die Überbauung ist als Gesamtkonzept zu realisieren. Im Falle einer Etappierung muss die 1. Bauetappe mindestens die drei Gebäude A, B und C entlang der Zürcherstrasse und Kronenstrasse einschliesslich des öffentlichen Platzraumes und der zugehörigen Fusswegverbindungen umfassen.  
2 Die öffentlich zugänglichen Bereiche sind rollstuhlgängig auszugestalten.  
3 Baubewilligungen werden nur im Rahmen dieses Gestaltungsplanes und erst dann erteilt, wenn die entsprechende Überbauung rechtlich gesichert ist.  
4 Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III (mässig störend) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986 zugeordnet.
- Art. 12 Inkrafttreten**  
Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung durch den Stadtrat in Kraft.