



VERFÜGUNG

vom 11. Januar 2008

Adliswil. Privater Gestaltungsplan Grüt-Park

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 5. September 2007 stimmte der Gemeinderat Adliswil dem privaten Gestaltungsplan Grüt-Park zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 26. November 2007 und des Bezirksrates Horgen vom 29. November 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 29. November 2007 ersucht der Stadtrat Adliswil um Genehmigung der Vorlage.

Die fraglichen Grundstücke befinden sich gemäss der Bau- und Zonenordnung (RRB Nr. 2932/1995) in der Gewerbezone G2 mit der Zuteilung zur Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV). Im regionalen Richtplan (RRB Nr. 2258/1998) ist für diese Grundstücke teilweise Mischgebiet festgelegt. Im kommunalen Richtplan (BDV Nr. 373/1999) ist ein Arbeitsplatzgebiet festgelegt. Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen, auf diesen Grundstücken die Wohnnutzung zuzulassen. Die Vorschriften lassen angemessene Bauten und Anlagen zu.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Der private Gestaltungsplan Grüt-Park, dem der Gemeinderat Adliswil am 5. September 2007 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Den Grundeigentümern, vertreten durch das Planungsbüro Hesse + Schwarze + Partner, wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Hesse + Schwarze + Partner, Hofackerstrasse 13, 8032 Zürich

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 968.00 8000 001266 / 83120.40.210

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Stadt Adliswil wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Adliswil (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 11. Januar 2008
071197/Owü/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Grüt-Park

Situation M 1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 29. März 2007

Konsortium Grüt-Park, Adliswil
4B Immobilien AG, Zug
Herr Ivo Bachmann

Peikert Immobilien AG, Zug
Herr Bernhard Häni

Kanton Zürich, Strassenfonds
vertreten durch:
Baudirektion des Kantons Zürich
Immobilienamt / Landerwerb
Herr Jürg Erismann

Baudirektion Kanton Zürich
Immobilienamt
Landerwerb, GSO Zürich
Herr Jürg Erismann

Vom Gemeinderat zugestimmt am 5. September 2007

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

Die Sekretärin:

Von der Baudirektion genehmigt am 11. Jan. 2008

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 4108

Festsetzung

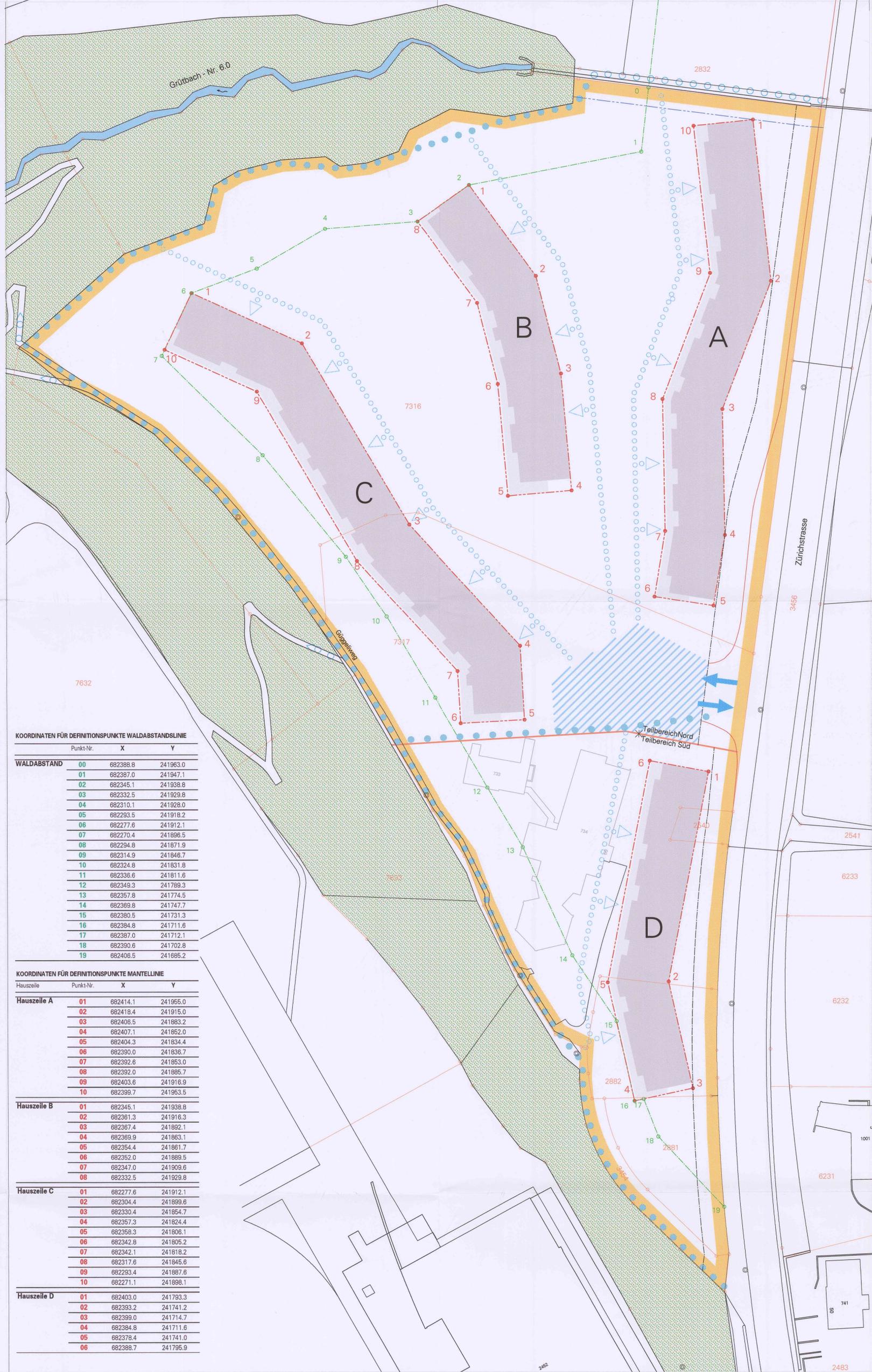
- Perimeter Gestaltungsplan
- Grenze Teilbereich Süd / Teilbereich Nord
- Waldabstandslinie / Definitionspunkt
- Mantellinie Hauptgebäude / Definitionspunkt
- Arealerschliessung (Ein- / Ausfahrt)
- Erschliessungszone für Motorfahrzeug- und Langsamverkehr
- Allgemein begehbarer Fussweg (öffentliches Wegrecht)

Orientierung

- Wald
- Grütbach offen / eingedolt
- Ordentlicher Gewässerabstand (§ 21 WWG)
- Vorgesehene Strassengrenze (Umgestaltung Zürichstrasse)
- Vorgesehene Verkehrsbaulinie
- Hauptgebäude / Vorzone für Balkone und Veranden gemäss Richtprojekt
- Arealinterner Fussweg / Hauszugang gemäss Richtprojekt
- Anschluss / Fortsetzung allgemein begehbarer Fussweg
- Parzellengrenze



0 5 15 25 35 45m



KOORDINATEN FÜR DEFINITIONSPUNKTE WALDABSTANDSLINIE

| Punkt-Nr. | X | Y |
|-----------|----------|----------|
| 00 | 682388.8 | 241963.0 |
| 01 | 682387.0 | 241947.1 |
| 02 | 682345.1 | 241938.8 |
| 03 | 682332.5 | 241929.8 |
| 04 | 682310.1 | 241928.0 |
| 05 | 682293.5 | 241918.2 |
| 06 | 682277.6 | 241912.1 |
| 07 | 682270.4 | 241896.5 |
| 08 | 682294.8 | 241871.9 |
| 09 | 682314.9 | 241846.7 |
| 10 | 682324.8 | 241831.8 |
| 11 | 682336.6 | 241811.6 |
| 12 | 682349.3 | 241789.3 |
| 13 | 682357.8 | 241774.5 |
| 14 | 682369.8 | 241747.7 |
| 15 | 682380.5 | 241731.3 |
| 16 | 682384.8 | 241711.6 |
| 17 | 682387.0 | 241712.1 |
| 18 | 682390.6 | 241702.8 |
| 19 | 682408.5 | 241686.2 |

KOORDINATEN FÜR DEFINITIONSPUNKTE MANTELLINIE

| Hauszeile | Punkt-Nr. | X | Y | |
|-------------|-------------|----------|----------|----------|
| Hauszeile A | 01 | 682414.1 | 241965.0 | |
| | 02 | 682418.4 | 241915.0 | |
| | 03 | 682406.5 | 241883.2 | |
| | 04 | 682407.1 | 241852.0 | |
| | 05 | 682404.3 | 241834.4 | |
| | 06 | 682390.0 | 241836.7 | |
| | 07 | 682392.6 | 241853.0 | |
| | 08 | 682392.0 | 241885.7 | |
| | 09 | 682403.6 | 241916.9 | |
| | 10 | 682399.7 | 241953.5 | |
| Hauszeile B | 01 | 682345.1 | 241938.8 | |
| | 02 | 682361.3 | 241916.3 | |
| | 03 | 682367.4 | 241892.1 | |
| | 04 | 682369.9 | 241863.1 | |
| | 05 | 682354.4 | 241861.7 | |
| | 06 | 682352.0 | 241889.5 | |
| | 07 | 682347.0 | 241909.6 | |
| | 08 | 682332.5 | 241929.8 | |
| | Hauszeile C | 01 | 682277.6 | 241912.1 |
| | | 02 | 682304.4 | 241899.6 |
| 03 | | 682330.4 | 241854.7 | |
| 04 | | 682357.3 | 241824.4 | |
| 05 | | 682368.3 | 241806.1 | |
| 06 | | 682342.8 | 241805.2 | |
| 07 | | 682342.1 | 241818.2 | |
| 08 | | 682317.6 | 241845.6 | |
| 09 | | 682293.4 | 241887.6 | |
| 10 | | 682271.1 | 241898.1 | |
| Hauszeile D | 01 | 682403.0 | 241793.3 | |
| | 02 | 682393.2 | 241741.2 | |
| | 03 | 682399.0 | 241714.7 | |
| | 04 | 682384.8 | 241711.6 | |
| | 05 | 682378.4 | 241741.0 | |
| | 06 | 682388.7 | 241795.9 | |



Privater Gestaltungsplan Grüt-Park

Vorschriften

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 29. März 2007

Konsortium Grüt-Park, Adliswil
4B Immobilien AG, Zug
Herr Ivo Bachmann

Peikert Immobilien AG, Zug
Herr Bernhard Häni

Kanton Zürich, Strassenfonds
vertreten durch:
Baudirektion des Kantons Zürich
Immobilienamt / Landerwerb
Herr Jürg Erismann

.....
.....
.....
Baudirektion Kanton Zürich
Immobilienamt
Landerwerb, 8090 Zürich
.....

Vom Gemeinderat zugestimmt am 5. September 2007

Namens des Gemeinderats
Der Präsident:

.....
.....

Die Sekretärin:

.....
.....

Von der Baudirektion genehmigt am 11. Jan. 2008

Für die Baudirektion:

.....
.....

BDV Nr. 4 1 08

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Bestimmungen

| | |
|----------------------------------|--------|
| Perimeter und Bestandteile | Art. 1 |
| Übergeordnetes Recht | Art. 2 |
| Teilbereiche Nord und Süd | Art. 3 |
| Waldabstand | Art. 4 |

Bestimmungen für die Wohnnutzung

| | |
|--|---------|
| Grundanforderungen | Art. 5 |
| Nutzweise / Situierung | Art. 6 |
| Mantel- und Höhenprofillinien | Art. 7 |
| Ausnutzungsmasse | Art. 8 |
| Bauweise | Art. 9 |
| Lärmschutz Zürichstrasse | Art. 10 |
| Energiekonzept | Art. 11 |
| Arealerschliessung / Zugänglichkeit | Art. 12 |
| Fahrzeugabstellplätze | Art. 13 |
| Umgebungsgestaltung | Art. 14 |
| Beurteilungshilfe / Realisierungsanforderungen | Art. 15 |

Bestimmungen für Gewerbenutzung im Teilbereich Süd

| | |
|--------------------------|---------|
| Voraussetzungen | Art. 16 |
| Grundanforderungen | Art. 17 |

Schlussbestimmung

| | |
|---------------------|---------|
| Inkrafttreten | Art. 18 |
|---------------------|---------|

Bearbeitungsstand: 16. September 2007

Gestützt auf § 85 Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich erstellen die Grundeigentümer einen Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung:

Allgemeine Bestimmungen

1 Der Gestaltungsplan Grüt-Park umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 7316 und 7317 (exkl. Wald) sowie die Grundstücke Kat. Nrn. 2882, 2881, 3454 und 2540. *Art. 1
Perimeter und Bestandteile*

2 Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften mit zugehörigem Situations- und Höhenprofilplan im Massstab 1:500 sowie einem Erläuterungsbericht.

1 Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen trifft, gelten die Bestimmungen zu den Wohnzonen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Adliswil sowie das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich. *Art. 2
Übergeordnetes Recht*

2 Wird der Gestaltungsplan ganz oder teilräumlich aufgehoben, gelten im betreffenden Plangebiet die dannzumaligen Bau- und Zonenvorschriften.

1 Das Gestaltungsplangebiet gliedert sich in den Teilbereich Nord und den Teilbereich Süd. *Art. 3
Teilbereiche Nord und Süd*

2 Im Teilbereich Nord sichert der Gestaltungsplan eine zweckmässig ausgestattete und ausgerüstete Wohnüberbauung. Bauliche Massnahmen haben sich nach Art. 5 bis 15 dieser Vorschriften zu richten.

3 Der Teilbereich Süd kann nach Art. 5 bis 15 überbaut werden. Für allfällige gewerbliche Nutzung gelten die in Art. 16 und 17 umschriebenen Voraussetzungen und Grundanforderungen.

Die im Situationsplan bezeichnete Waldabstandslinie geht dem kommunalen Ergänzungsplan für die Waldabstandslinien vom 11. Dezember 1985 (RR-Beschluss Nr. 2666 / 30. Juli 1986) vor. *Art. 4
Waldabstand*

Bestimmungen für die Wohnnutzung

Die Wohnangebote müssen ortsbaulich und architektonisch gut gestaltet sein und einen hohen Gebrauchswert aufweisen. *Art. 5
Grundanforderungen*

Insbesondere sind die folgenden Merkmale zu beachten:

- gute räumlich-gestalterische Beziehung der Gesamtüberbauung zum angrenzenden Wald sowie der einzelnen Bauten und Anlagen untereinander;
- gute formale und funktionale Ausgestaltung von Gebäuden und Umschwung;
- optimale Wohnqualität, namentlich in Bezug auf den Lärmschutz gegenüber der Zürichstrasse;
- sparsamer und umweltschonender Einsatz von Energie;
- störungsarme und sichere Verkehrserschliessung;
- bedarfsgerechtes Angebot an wohnungsbezogenen und gemeinschaftlichen Aussenflächen;
- ökologisch wertvolle Freiraumgestaltung.

1 Im Erdgeschoss der Hauszeilen A und D sind nicht-störende Betriebe bis zu 5% der in der betreffenden Hauszeile zulässigen Geschossfläche gestattet. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. *Art. 6
Nutzweise / Situierung*

2 Öffentliche und private Quartiereinrichtungen sind im Erdgeschoss der Hauszeilen A und/oder D zu situieren.

1 Hauptgebäude, einschliesslich ihrer Vorzonen für Balkone und Veranden entlang den Süd- und Westfassaden, dürfen die Mantellinien gemäss Situationsplan nicht überstellen. *Art. 7
Mantel- und Höhenprofilinien*

2 Einzelne Vorsprünge an den Ostfassaden der Hauszeilen A und D können bis zu 1.5 m und an den Ostfassaden der Hauszeilen B und C bis zu 2.5 m über die Mantellinien hinausragen. Die Gesamtlänge der Vorsprünge darf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten.

3 An den Nordfassaden sind offene, nicht abgestützte Balkone bis zu 2.0 m Tiefe zulässig. Gegenüber dem eingedolten Grütbach ist der ordentliche Gewässerabstand zu beachten.

4 Höhenlagen und -abmessungen der Hauptgebäude richten sich nach den im Höhenprofilplan festgelegten Erdgeschosskoten und Höhenprofilinien.

5 Die Höhenprofilinie A (rot) darf lediglich von einzelnen, technisch bedingten Aufbauten (Kamine, Liftüberfahrten udgl.) durchstossen werden.

6 Die Höhenprofilinie B (blau) gibt die Höhenstaffelung des Gebäudes vor. Bei Abweichung von der Höhenprofilinie B ist im Bauprojekt der Nachweis zu erbringen, dass eine gestalterisch und funktional gleichwertige oder bessere Lösung erreicht wird.

7 Massive Auf- und Ausbauten (Überdachung von Dachterrassen, Pflanzentröge, Abstellräume für Gartenmöbel udgl.) ausserhalb der Höhenprofilinie B sind gegenüber den darunter liegenden Gebäudedeckungen um mindestens 2.5 m zurückzusetzen.

1 Die maximal zulässigen Geschossflächen betragen:

Art. 8

Hauszeile A: 8'430 m²

Ausnutzungsmasse

Hauszeile B: 6'010 m²

Hauszeile C: 10'060 m²

Hauszeile D: 5'710 m²

Als Geschossfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitäräume samt innerer Trennwände. In die zugelassenen Geschossflächen mit einzurechnen sind auch wohnungsinterne Abstellräume, der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume sowie Gemeinschaftsmehrzweckräume.

2 Innerhalb der Höhenprofilinien ist die Geschosszahl frei.

1 Innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Mantellinien gilt die geschlossene Bauweise.

Art. 9

Bauweise

2 In den Hauszeilen A und D beträgt die Höhe des Erdgeschosses (OK fertig Boden – OK fertig Boden 1. Obergeschoss) mindestens 3.5 m.

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II (IGW ES II) gemäss Lärmschutzverordnung.

Art. 10

Lärmschutz Zürichstrasse

Die Einhaltung des Minergie-Standards ist anzustreben. Wird dieser nicht eingehalten, sind die Gebäude so auszurüsten, dass höchstens 60% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nichterneuerbaren Energien gedeckt werden.

*Art. 11
Energiekonzept*

1 Die Arealerschliessung für Motorfahrzeuge hat an der im Situationsplan bezeichnete Lage zu erfolgen.

*Art. 12
Arealerschliessung / Zugänglichkeit*

2 In der Erschliessungszone ist durch geeignete Massnahmen ein sicheres und störungsarmes Nebeneinander von Motorfahrzeug- und Langsamverkehr zu gewährleisten (Koexistenz). Alle übrigen Bereiche im Gestaltungsplanperimeter sind von regulärem motorisierten Verkehr freizuhalten.

3 Die im Situationsplan bezeichneten, allgemein begehbaren Fusswegverbindungen sind funktionsgerecht in das Umgebungskonzept zu integrieren und als solche dauernd zu erhalten.

4 Das arealinterne Wegnetz ist so anzulegen, dass es den Bewohnern möglichst direkte Wegbeziehungen und den Besuchern optimale Orientierungsmöglichkeit bietet.

1 Die Ermittlung des Bedarfs an Auto-Abstellplätzen richtet sich nach der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze vom 11. März 1992. Massgeblich ist die OeV-Gütekategorie 2.

*Art. 13
Fahrzeugabstellplätze*

2 Auto-Abstellplätze für Bewohner können durch Bereitstellung eines gesicherten und dauernd unterhaltenen Angebots für Car-Sharing kompensiert werden. Ein Abstellplatz für ein gemeinsam nutzbares Auto entspricht vier ordentlichen Bewohner-Parkplätzen.

3 Alle für Bewohner und Besucher erforderlichen Auto-Abstellplätze sind unterirdisch anzuordnen. Ausgenommen ist eine angemessene Anzahl von Besucherparkplätzen für Behinderte sowie für Dienstfahrzeuge.

4 Die Besucherparkplätze sind von den Bewohnerparkplätzen zu trennen und müssen direkt von aussen zugänglich sein. Sie sind zweckgebunden und entsprechend zu kennzeichnen.

5 Für Zweiradfahrzeuge ist pro 60 m² anrechenbarer Geschossfläche ein Abstellplatz bereitzustellen.

6 Mindestens 50% der für Veloabstellplätze sind in gut zugänglicher Lage in die Erdgeschosse der Hauptgebäude zu integrieren.

1 Die Umgebungsgestaltung hat vorhandene Naturwerte zu schonen. Bei Neuanlagen ist auf standortgerechte Bepflanzung, einen angemessenen Anteil an hochstämmigen Bäumen, geringe Bodenversiegelung sowie auf das Sammeln und – soweit möglich – offene Ableiten von Oberflächenwasser zu achten.

Art. 14

Umgebungsgestaltung

2 Die Aussenflächen sind in allgemein zugängliche und wohnungsbezogene Bereiche zu gliedern und deren Übergänge sind besonders gut zu gestalten. Die Unterniveau-Garagen dürfen die Qualität der Umgebungsgestaltung nicht wesentlich schmälern.

3 Die Abstandsflächen zum Wald sind naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften.

4 Mit der Eingabe eines Bauprojekts ist ein Umgebungsplan einzureichen. Er hat namentlich die sorgfältige Terraingestaltung, die bedarfsgerechte Nutzungsgliederung der Aussenflächen sowie Art und Anordnung der Bepflanzung aufzuzeigen.

1 Das Richtprojekt «Wohnüberbauung Grüt-Park» vom 29. März 2007 ist wegleitend für die Bauprojektierung und wird der Baubehörde als Beurteilungshilfe dienen.

Art. 15

Beurteilungshilfe / Realisierungsanforderungen

2 Baurechtliche Bewilligungen setzen eine vollständige Baueingabe für den jeweiligen Teilbereich voraus.

3 Die Realisierungsabfolge der Überbauung innerhalb eines Teilbereichs wird durch die Anforderungen des Lärmschutzes gemäss Art. 10 dieser Vorschriften bestimmt. Sie müssen ab Bezugstermin der jeweiligen Gebäudeeinheit gewährleistet sein.

Bestimmungen für Gewerbenutzung im Teilbereich Süd

1 Auf Antrag der Grundeigentümer kann der Stadtrat im Teilbereich Süd des Gestaltungsplanperimeters die Gewerbenutzung zulassen. *Art. 16
Voraussetzungen*

2 Die Bewilligung setzt einen privaten Gestaltungsplan Gewerbe voraus. Dieser muss sich auf ein aus einem architektonischen Konkurrenzverfahren (Projektwettbewerb oder Studienauftrag) im Sinne der SIA-Ordnung 142 hervorgegangenes Bauprojekt abstützen und die Grundanforderungen nach Art. 17 erfüllen.

1 Zugelassen sind nicht störende und mässig störende Betriebe. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. *Art. 17
Grundanforderungen*

2 Die anrechenbare Geschossfläche im Sinne von Art. 8 dieser Vorschriften beträgt maximal 5'710 m². *- Nutzweise, Ausnützungsmasse*

3 Die Gebäude- bzw. die Gesamthöhe bis First darf 22.0 m nicht überschreiten.

4 Die besonderen Anordnungen des Gestaltungsplans Gewerbe zu den arealinternen Abständen, zur Bauweise sowie zur Ausstattung und Ausrüstung haben den Beurteilungsmerkmalen nach § 71 Abs. 1 und 2 PBG zu genügen. *- Qualitative Merkmale*

5 In Bezug auf die Arealerschliessung / Zugänglichkeit gelten die vorstehenden Bestimmungen für die Wohnnutzung sinngemäss. Das Energiekonzept nach Art. 11 ist auch für Gewerbebauten bindend.

6 Die im Rahmen der OeV-Güteklasse 2 erforderlichen Auto-Abstellplätze für Beschäftigte sowie für mindestens 50% der Kunden sind unterirdisch anzuordnen. Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos sind sorgfältig in die Umgebung einzuordnen.

Schlussbestimmung

Der private Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft. *Art. 18
Inkrafttreten*

Privater Gestaltungsplan Grüt-Park

Höhenprofile M 1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 29. März 2007

Konsortium Grüt-Park, Adliswil
4B Immobilien AG, Zug
Herr Ivo Bachmann

Peikert Immobilien AG, Zug
Herr Bernhard Häni

Kanton Zürich, Strassenfonds
vertreten durch:
Baudirektion des Kantons Zürich
Immobilienamt / Landerwerb
Herr Jürg Erismann

Baudirektion Kanton Zürich
Immobilienamt
Landerwerb, 8090 Zürich

Vom Gemeinderat zugestimmt am 5. September 2007

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

Die Sekretärin:

Von der Baudirektion genehmigt am 11. Jan. 2008

Für die Baudirektion:

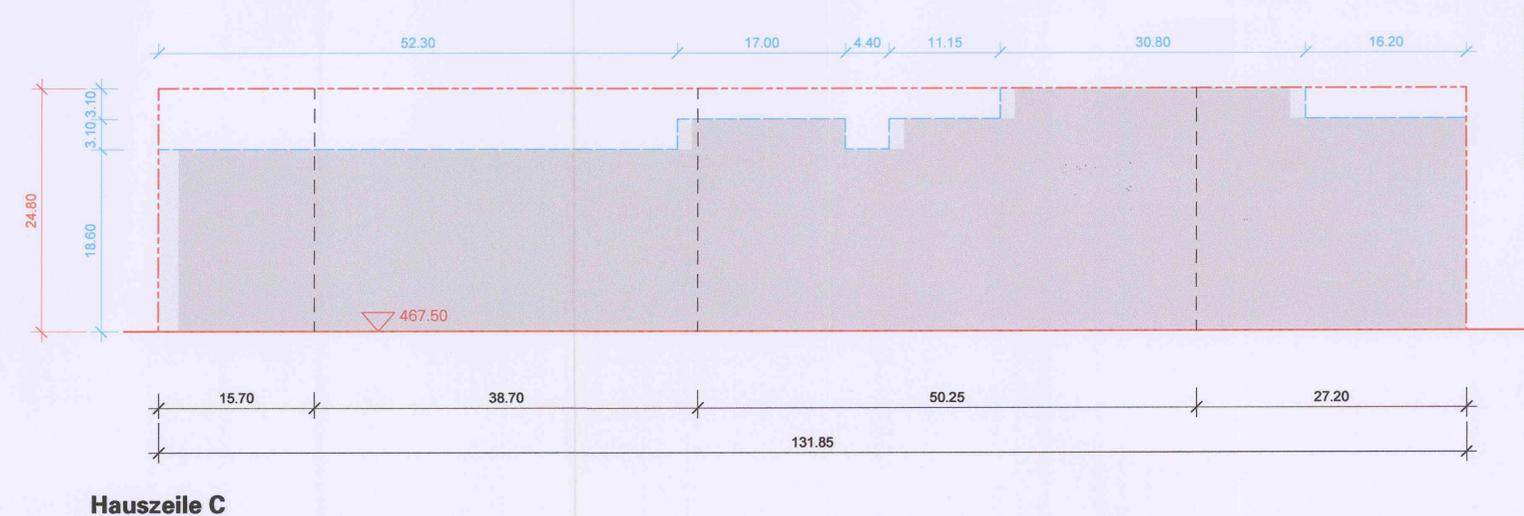
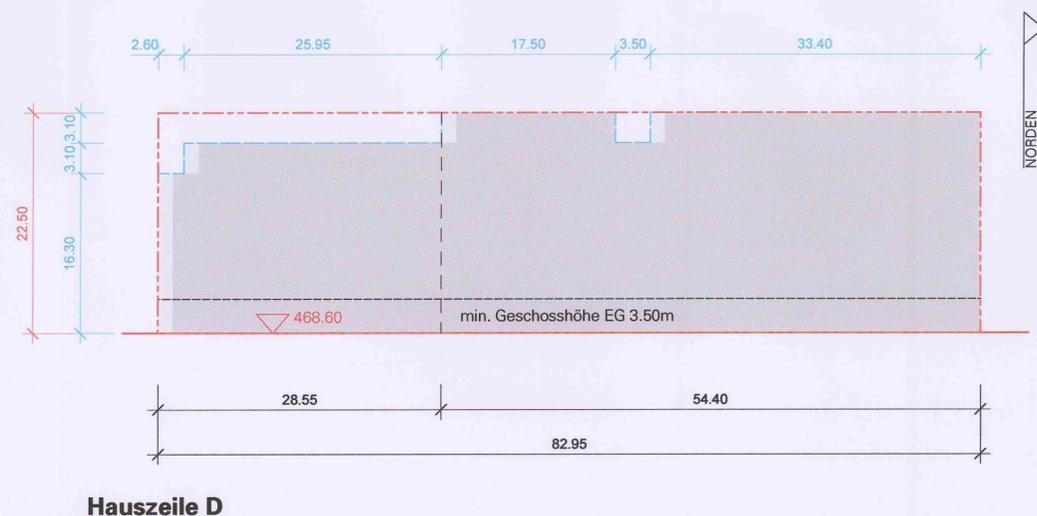
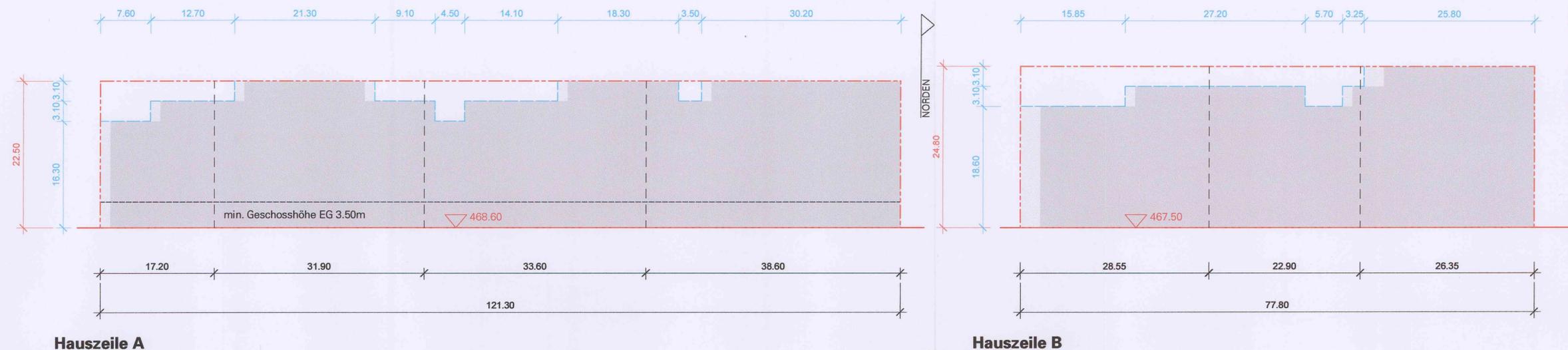
BDV Nr. 4108

Festsetzung

- 468.60 Höhenkote Erdgeschoss Hauptgebäude
- Höhenprofilinie A
Durchstossung durch technisch bedingte Aufbauten zulässig
- Höhenprofilinie B
Abweichung bei gleichwertiger oder besserer Lösung möglich

Orientierung

- Hauptgebäude / Vorzone
für Balkone und überdachte Terrassen
gemäss Richtprojekt
- Richtungsänderung Hauptgebäude



Darstellungshinweise:

Gebäudedarstellung aus Blickrichtung Ost. Die Horizontalmasse beziehen sich auf die Mittelachse der Hauptgebäude gemäss Richtprojekt (exkl. Vorzone). Die Masse zur Höhenprofilinie A (rot) sind verbindlich (Art. 7.5 Vorschriften zum Gestaltungsplan). Von den Massen zur Höhenprofilinie B (blau) kann bei gleichwertiger oder besserer Lösung abgewichen werden (Art. 7.6). Die übrigen Masse (schwarz) haben orientierenden Charakter.



Privater Gestaltungsplan Grüt-Park

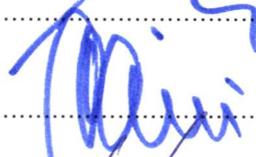
Erläuterungsbericht

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 29. März 2007

Konsortium Grüt-Park, Adliswil
4B Immobilien AG, Zug
Herr Ivo Bachmann

Peikert Immobilien AG, Zug
Herr Bernhard Häni

Kanton Zürich, Strassenfonds
vertreten durch:
Baudirektion des Kantons Zürich
Immobilienamt / Landerwerb
Herr Jürg Erismann


.....

.....
Baudirektion Kanton Zürich
Immobilienamt
Landerwerb, 8090 Zürich
.....

Vom Gemeinderat zugestimmt am 5. September 2007

Namens des Gemeinderats

Der Präsident:


.....

Die Sekretärin:


.....

Von der Baudirektion genehmigt am 11. Jan. 2008

Für die Baudirektion:


.....

BDV Nr. 4 1 08

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Ausgangslage und Absicht | 1 |
| 2 | Planungsverfahren | 2 |
| 2.1 | Studienaufträge / Richtprojekt..... | 2 |
| 2.2 | Gestaltungsplanung | 2 |
| 3 | Planerische Rahmenbedingungen | 3 |
| 3.1 | Gesamträumliche Entwicklung..... | 3 |
| 3.2 | Arealspezifische Planungsvoraussetzungen und -anforderungen | 4 |
| 4 | Merkmale des Richtprojekts | 6 |
| 5 | Aufbau und Inhalte des Gestaltungsplans | 7 |
| 5.1 | Dispositiv..... | 7 |
| 5.2 | Bestimmungen für die Wohnnutzung..... | 8 |
| 5.3 | Bestimmungen für Gewerbenutzung im Teilbereich Süd | 10 |
| 6 | Auswirkungen | 11 |

Bearbeitungsstand: 16. September 2007

1 Ausgangslage und Absicht

Die dreiecksförmige, über dem Sihltal liegende Geländekammer «Grüt» wird im Westen und Norden vom Grütbach-Wald umschlossen und stösst im Osten an die Zürichstrasse. Auf dem rund drei Hektaren grossen Areal steht das Restaurant «Grüt Farm» mit Nebenanlagen. Die übrigen Flächen sind nicht mehr belegt.

Die «Grüt» ist räumlich und funktional Teil des Entwicklungsraumes Sunnau-Moos-Lebern für den die Stadt Adliswil 1996 umfassende Konzeptarbeiten einleitete und die im Kommunalen Richtplan 1998 festgeschrieben sind. Aufgrund eines laufenden Baubewilligungsverfahrens galt die rechtskräftige Zuordnung des Grüt-Areals zur Gewerbezone G2 allerdings als «gesetzt» und der Richtplan beschränkte sich auf die Anordnung, dass im Falle einer Nicht-Realisierbarkeit des damals aktuellen Bauprojekts für ein Kino- und Fachmarktzentrum das Bau- und Nutzungsregime zu überprüfen sei.

Drei der sechs Grundstücke in der «Grüt» sind im Besitz des Konsortiums Grüt-Park Adliswil, bestehend aus 4B Immobilien AG, Zug und Peikert Immobilien AG, Zug. Der Erwerb der übrigen Klein- bzw. Restflächen vom Kanton Zürich steht in Vorbereitung.

Die Grundeigentümer wollen, im Einklang mit dem laufenden Entwicklungsprozess im nördlichen Adliswil, das Areal schrittweise baulich ausschöpfen und in der «Grüt» ein qualitativvolles Wohnraumangebot – ggf. ergänzt durch Dienstleistungsbetriebe – bereitstellen. Unter dieser Zielsetzung und in kontinuierlicher Zusammenarbeit mit der Baubehörde haben sie mittels eines architektonischen Konkurrenzverfahrens die Realisierungsvoraussetzungen präzisiert und Lösungsmöglichkeiten evaluiert. Der daraus hervorgegangene, bestgeeignete Vorschlag wurde in der Folge weiterentwickelt und bildet in Form eines «Richtprojekts» die materielle Grundlage für den beantragten privaten Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung nach § 85 PBG.

Zweck und Aufgabe des «Gestaltungsplans Grüt-Park» ist, die angestrebten Nutzungsformen zu ermöglichen und ihre schrittweise bauliche Umsetzung bedarfsgerecht zu ordnen. Hauptinhalte sind die Anforderungen und Realisierungsbedingungen für optimale Wohnraumangebote auf dem Gesamtareal. Sie tragen jedoch auch der Situation Rechnung, in der sich erst im nördlichen Teilbereich Wohnhäuser etablieren und im Süden weiterhin das Restaurant «Grüt Farm» unterhalten wird. Und schliesslich definiert der Gestaltungsplan die Voraussetzungen und Bedingungen für die Nutzungsoption «Dienstleistung» an Stelle von «Wohnen» im südlichen Teilbereich.

Der «Gestaltungsplan Grüt-Park» trifft Anordnung in Text- und Planform. Der vorliegende Bericht umschreibt vorerst das eingeleitete Planungsverfahren (Kapitel 2), gibt einen Überblick über die planerischen und rechtlichen Rahmenbedingungen (Kapitel 3), erläutert die Grundzüge des Richtprojekts (Kapitel 4) und kommentiert dann die Merkmale und Inhalte des Gestaltungsplans (Kapitel 5). Das abschliessende Kapitel 6 resümiert die erwarteten Auswirkungen des Vorhabens auf das nähere Umfeld und die Gesamtstadt.

2 Planungsverfahren

2.1 Studienaufträge / Richtprojekt

Das Konsortium Grüt-Park beauftragte Anfang 2006 vier renommierte Architekturbüros mit der Ausarbeitung von ortsbaulich-architektonisch vorteilhaften und wirtschaftlich tragfähigen Überbauungsvorschlägen. Die Konzeptstudien waren – gestützt auf eine frühere Stellungnahme der Baukommission – auf den Nutzungsschwerpunkt «Wohnen» auszurichten und mussten sowohl dem auf unbestimmte Zeit befristeten Weiterbestand des Gastrobetriebs als auch den planerischen Anforderungen (Verkehrskonzept und Immissionschutz Zürichstrasse, übergeordnete Wegverbindungen, Waldabstand usw.) Rechnung tragen. In Bezug auf die bauliche Dichte waren mehrere Varianten zu prüfen und dann ein umfassend begründeter Vorschlag auszuformulieren.

Ein aus Bauherrschaft, Vertretern der Baubehörde und unabhängigen Fachleuten zusammengesetztes Beurteilungsgremium evaluierte die vier Projektvorschläge und entschied, dass das von Supaarch, Suter Partner Architekten AG, Kilchberg, unterbreitete Konzept die Anforderungen am besten zu erfüllen vermag und Basis für die weitere Projektentwicklung bilden solle.

Das Ergebnis der «Parallelprojektierung» wurde am 13. Juli 2006 mit der Baukommission der Stadt Adliswil erörtert und deren Empfehlungen flossen ein in die weitere Projektentwicklung (> Kapitel 4).

2.2 Gestaltungsplanung

Die Aufbereitung von Richtprojekt und Gestaltungsplans erfolgten zeitlich parallel und im kontinuierlichen Dialog zwischen allen Beteiligten. Das Dispositiv zum Gestaltungsplan, der sowohl die Wohnüberbauung für das Gesamtareal regelt als auch die Modalitäten für allfällige gewerbliche Nutzung im südlichen Teilereich festlegt, wurde im September 2006 mit dem Kreisplaner des ARV vorbesprochen.

Am 7. November 2006 gab der Stadtrat die Gestaltungsplan-Vorlage zur Öffentlichen Auflage sowie zur Anhörung der über- und nebengeordneten Planungsträger frei. Gleichzeitig beauftragte er das Ressort Hochbau mit der Einleitung der Vorprüfung durch die kantonale Aufsichtsbehörde.

Innerhalb der Auflagefrist vom 24. November 2006 bis 23. Januar 2007 äusserte sich eine Person zur Vorlage. Über die Änderungsbegehren und deren Behandlung informiert der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen. Die über- und nebengeordneten Planungsträger haben keine Vorbehalte zum Gestaltungsplan angebracht.

Die Anmerkungen der Vorprüfung flossen in die Bereinigungsarbeiten ein, und das Ergebnis wurde anlässlich eines Koordinationsgesprächs am 20. März 2007 von den kantonalen Planungsstellen zustimmend zur Kenntnis genommen. Mit Schreiben vom 16. April 2007 bestätigte das Amt für Landschaft und Natur (ALN) die Genehmigungsfähigkeit der im Gestaltungsplanperimeter neu vorgesehenen Waldabstandslinie.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Gesamträumliche Entwicklung

Die Entwicklungsplanung für das Gebiet Sunnau-Moos-Dietlimoos-Lebern setzt auf den Nutzungsschwerpunkt Wohnen. Während die dafür besonders geeigneten Lagen in den Teilgebieten Sunnau und Lebern-Dietlimoos dem Wohnen vorbehalten sind, stehen die von Verkehrsimmissionen betroffenen Bereiche im nördlichen Dietlimoos und im Moos auch für Arbeitsflächen offen. Die am Hauptzustiegepunkt zu öffentlichen Verkehrsmitteln und im Schnittbereich wichtiger Fussgängerbeziehungen situierten Flächen gegenüber der «Grüt» sind für Versorgungs- und schulische Einrichtungen bestimmt. Hier soll ein Zentrum entstehen, das zusammen mit der benachbarten Zurich International School – zur funktionalen Vielfalt und damit zur «Identität» des heranwachsenden Stadtteils beitragen wird.

Innerhalb diesem in Umsetzung stehenden Entwicklungskonzept blieb die «Grüt» aus den eingangs erwähnten Gründen ausgeklammert. Die damals aktuelle Absicht, auf diesem Areal publikumsintensive Einrichtungen zu etablieren, hat sich als nicht realisierbar erwiesen, und sie wäre, aufgrund des im November 2001 vom Gemeinderat ergänzten Art. 33 der Bau- und Zonenordnung, heute auch nicht mehr bewilligungsfähig. Gemäss dem neu eingefügten Abs. 4 sind Betriebe, welche unverhältnismässigen Verkehr auslösen, in allen Gewerbezonon ausgeschlossen.

Für die «Grüt» stellte sich deshalb schon bald die Frage nach der Eignung des zweiseitig von Wald umschlossenen und im Osten von der Zürichstrasse tangierten Areals für ausschliessliche oder vorwiegende Wohnnutzung. Eine Absicht, die im Juli 2003 von der Baukommission grundsätzlich positiv beurteilt wurde, und die zwischenzeitlich noch an Bedeutung gewann.

Bereits das Entwicklungskonzept '96 plädierte für eine differenzierte Umsetzung der vom Regionalen Richtplan für die Teilgebiete im nördlichen Dietlimoos und im Moos angeordneten Mischnutzung von Wohnen und Arbeit. Kleinräumige, spezifisch auf Wohnen oder Gewerbe zugeschnittene Nutzungsanordnungen sollen helfen, situativ richtig auf vorhandene Verkehrsimmissionen zu reagieren und gleichzeitig das Konfliktpotenzial von unmittelbarer Durchmischung zu minimieren.

Aufgrund laufender Handänderungen ist davon auszugehen, dass sich die gemäss Entwicklungskonzept und Richtplan erwünschte gewerbliche Nutzung tatsächlich auf die von Verkehrsimmissionen besonders betroffenen Flächen im nördlichen Dietlimoos und im Moos konzentrieren wird.

Vor diesem Hintergrund ist die Realisierung von ausschliesslicher bzw. vorwiegender Wohnnutzung auf dem Areal «Grüt» in zweifacher Hinsicht zweckmässig: Aufgrund seiner objektiven Lagequalität und als «Kompensation» für die sich in der nordöstlichen Nachbarschaft abzeichnende, vorwiegend auf gewerbliche Nutzung ausgerichtete Entwicklung.

3.2 Arealsspezifische Planungsvoraussetzungen und -anforderungen

Das Grüt-Areal ist baureif. Aus seiner Einbindung in den grossräumigen Entwicklungsprozess zwischen Lebernhügel und der Stadtgrenze zu Zürich erwachsen jedoch verschiedene – vorab erschliessungstechnische – Bedingungen und Möglichkeiten.

Die für den Gestaltungsplan Grüt-Park relevanten Voraussetzungen und Anforderungen wurden im Rahmen des in Kapitel 2 umschriebenen Verfahrens zusammen mit den kommunalen und kantonalen Instanzen schrittweise konkretisiert. Sie werden nachfolgend kurz zusammengefasst:

- *Umgestaltung Zürichstrasse*

Gemäss Kommunalem Richtplan 1998 soll die Zürichstrasse im Abschnitt zwischen den neu zu schaffenden Knoten Sunnau und Grüt zu einer attraktiven und sicheren «innerörtlichen Verbindungsstrasse» umgestaltet werden. Die Volkswirtschaftsdirektion, Verkehr Infrastruktur Strasse (VIS), und die Stadt Adliswil haben im November 2006 das Projekt «Verkehrssteuerung Adliswil» ausgearbeitet, welches Basis für weitere, gegenwärtig laufende Planungs- und Projektierungsschritte ist.

Das Umgestaltungsvorhaben dürfte zum einen Landfläche des Grüt-Areals beanspruchen. Zum andern bestimmen sich daraus die definitive Lage und Ausgestaltung der Arealerschliessung.

Der Gestaltungsplan hat den künftigen Veränderungen im Bereich Zürichstrasse Rechnung zu tragen. In Absprache mit der kantonalen Planungsstelle sind die in früheren Projektstudien zur Umgestaltung der Zürichstrasse definierten Strassengrenze und Verkehrsbaulinie zu beachten.

- *Arealerschliessung*

Gestützt auf die erwähnte Projektstudie hat sich der Gestaltungsplan auf eine Ein- und Ausfahrtmöglichkeit für den motorisierten Verkehr im mittleren Bereich des Areals zu beschränken.

Deren Ausgestaltung soll sowohl den Bedürfnissen des auf unbestimmte Zeit weiter bestehenden Restaurants «Grüt Farm» als auch der angestrebten Gesamtüberbauung im Sinne des Gestaltungsplans und Richtprojekts Rechnung tragen.

Das Projekt zur Arealerschliessung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem vorgesehenen Knotenausbau und ist mit der Volkswirtschaftsdirektion, Verkehr Infrastruktur Strasse, zu koordinieren und durch sie zu genehmigen.

- *Öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen*

In Ergänzung zum bestehenden Fussweg entlang dem südwestlichen Waldrand sieht der kommunale Verkehrsrichtplan eine neue Querbeziehung für Fussgänger und Radfahrer von der Zürichstrasse über das Grüt-Areal bis hinunter in die Sihlebene (Sportanlage Tüfi / SZU-Haltestelle Sood) vor. Ein weiterer allgemein begehbarer Weg soll von der Zürichstrasse entlang dem nördlichen Waldrand bis zum «Güggeliweg» führen.

Der Gestaltungsplan hat diese Wege innerhalb seines Perimeters zu sichern und nötigen Anordnungen für deren optimale Integration in die vorgesehene Neuüberbauung zu treffen.

- *Buserschliessung / Bedarfswert für die Parkplatzbereitstellung*

Im Zuge der grossräumigen Entwicklung wird das Angebot für den öffentlichen Personenverkehr bedarfsgerecht ausgebaut. Das Konzept der VBZ vom November 2004 sieht zwei Buslinien vor. Die Linie 184 soll vom Bahnhof Wollishofen bis in die Sunnau und von dort (vorläufig über die rückwärtige Sammelstrasse und längerfristig via die «Grüt» und neuem Quartierzentrum) zum Spital Sanitas und dann zum Bahnhof Adliswil geführt werden. Die ergänzende Linie 185 wird via Zürichstrasse zwischen den Bahnhöfen Wollishofen und Adliswil pendeln. Dieses Konzept wird zur Zeit unter betrieblichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimiert.

Die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Adliswil definiert in Abhängigkeit der Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln drei für die Ermittlung des Parkplatzbedarfs massgebliche Güteklassen. Aktuell ist die «Grüt» der OeV-Güteklasse 3 zugeordnet. Aufgrund der vorgesehenen Angebotsverbesserung sollen mit dem Gestaltungsplan die Minimal- und Maximalwerte der OeV-Güteklasse 2 als massgeblich festgeschrieben werden.

- *Abwärmennutzung ARA Sihltal*

Der Kommunale Versorgungsrichtplan bezeichnet die «Grüt» als eines der Baugebiete, welche mit Abwärme aus der ARA Sihltal versorgt werden können. Die Voraussetzungen und Modalitäten für ein entsprechendes «Wärme-Contracting» wurden mit den Betreibern der ARA und dem Elektrizitätswerk des Kantons Zürich (EKZ) evaluiert. Weitere Konkretisierungsschritte sind eingeleitet.

- *Waldabstand*

Der Ergänzungsplan für die Waldabstandslinien wurde vom Gemeinderat Adliswil am 11. Dezember 1985 festgesetzt und am 30. Juli 1986 vom Regierungsrat genehmigt. Die vorgesehene Neuüberbauung legt eine Überprüfung der dazumal auf den baulichen Bestand abgestimmten Anordnungen zum Waldabstand nahe.

Der Gestaltungsplan hat die Waldabstandslinie in der «Grüt» neu zu definieren. Flächen im Nahbereich des Waldes sollen besonders sorgfältig und naturnah gestaltet werden.

- *Grütbach*

Am nördlichen Rand des Gestaltungsplanperimeters liegt der eingedolte Grütbach. Gemäss Richtplan 1998 ist eine Bachöffnung in diesem kurzen Abschnitt zwischen Zürichstrasse und Waldrand nicht vorgesehen. Die baulichen Massnahmen dafür wären unverhältnismässig aufwändig, und sie würden die Bereitstellung eines feinmaschigen und sicheren Fusswegnetzes erheblich erschweren.

- *Quartiereinrichtungen*

In die Neuüberbauung sollen in gut zugänglicher Lage Räumlichkeiten für die Unterrichtung und/oder Betreuung von Kindern integriert werden. Das Angebot soll sich bezüglich Grösse und Standards an den Bedürfnissen eines herkömmlichen Kindergartens orientieren und gleichzeitig die Möglichkeit für anderweitige Nutzungsformen (Kindertagesstätte, Jugendtreff udgl.) offen halten.

4 Merkmale des Richtprojekts

Das Richtprojekt von Supaarch, Suter Partner Architekten AG, und Hager Landschaftsarchitektur AG war Grundlage für den Gestaltungsplan und soll der Baubehörde als Beurteilungshilfe dienen, wenn sie dereinst über die Baugesuche befinden muss.

Das Projekt nimmt die besondere Lage und Form der Geländekammer auf. Vier abgewinkelte, zum Albishang im Westen orientierte Hauszeilen öffnen sich nach Norden fächerartig und bilden grosszügige, von der Zürichstrasse weitgehend abgeschirmte Aussenräume. Das gleichermassen raumergreifende wie -öffnende Bebauungsmuster wird durch die differenzierte Geschossigkeit der Hauszeilen zusätzlich akzentuiert.

Unmittelbar nach der Zufahrt ab der Zürichstrasse wird der motorisierte Bewohner- und Besucherverkehr zu den unterirdisch angeordneten Parkplätzen geführt. Die Erschliessungszone in zentraler Lage weitet sich aus zu einem primär dem Langsamverkehr vorbehaltenen Quartierplatz, der Ausgangspunkt und Schnittstelle eines feinmaschigen und dennoch übersichtlichen Wegnetzes ist.

Die vier Hauszeilen bieten auf fünf bis acht Geschossen Raum für insgesamt ca. 210 Wohnungen unterschiedlicher Grösse (2½ bis 5½ Zimmer). Rund 70% sind als Eigentums- und die übrigen als Mietwohnungen konzipiert. Zur kurzfristigen Realisierung vorgesehen, sind die ca. 170 Wohnungen in den drei nördlich gelegenen Zeilen. Das zur späteren Realisierung vorgesehene Gebäude im südlichen Teilbereich umfasst rund 40 Wohneinheiten. Alle Wohnungen zeichnen sich durch hohen Gebrauchswert aus. In den östlichen Hauszeilen – entlang der Zürichstrasse – sind die Wohn- und Schlafräume so angeordnet, dass sie optimal vor Lärmimmissionen geschützt sind.

Alle Abstellplätze für Motorfahrzeuge – mit Ausnahme einiger Besucherparkplätze für Behinderte sowie für Dienstfahrzeuge – sind unterirdisch angeordnet. Die Parkierung für Besucher ist in einer separaten Raumeinheit mit direktem Zugang zum Quartierplatz zusammengefasst. Die Parkplätze für die Bewohner sind übersichtlich den einzelnen Hauszeilen zugeordnet und über deren Treppenhäuser direkt erreichbar. Für Velos stehen auf Erdgeschosebene Abstellräume unmittelbar bei den grosszügig konzipierten Hauszugängen zur Verfügung. Dieses Angebot wird durch Abstellmöglichkeiten in den Vorplatzbereichen und in den Unterniveaugaragen ergänzt.

Wesentliche Merkmale der Aussenraumgestaltung sind das erwähnte feinmaschige Wegnetz, mit Hecken «natürlich» umfasste und abgeschirmten Privatbereiche für die Erdgeschosswohnungen, vielfältige Anlagen und Einrichtungen für (Kinder-)Spiele und gemeinschaftliche Aktivitäten sowie naturnahe, insbesondere Blumen und Farnen vorbehaltene Flächen entlang dem Waldrand.

An dem gemeinschaftlich nutzbaren Aussenraumangebot können selbstverständlich auch die Kinder partizipieren, die im Erdgeschoss der ersten Hauszeile unterrichtet und/oder betreut werden. Zudem verfügen sie über einen eigenen, direkt zugänglichen und gesicherten Aussenbereich.

5 Aufbau und Inhalte des Gestaltungsplans

5.1 Dispositiv

Stossrichtung und Aufbau des privaten Gestaltungsplans mit öffentlich-rechtlicher Wirkung für den Grüt-Park lassen sich wie folgt charakterisieren:

Der Gestaltungsplan ermöglicht und ordnet primär die Wohnnutzung für das Gesamtareal. Die dazu vorgesehenen Festlegungen ersetzen das gemäss Grundordnung geltende Nutzungs- und Bauregime der Gewerbezone G2 und bestimmen die neu angestrebte bauliche Entwicklung.

Gleichzeitig hält der Gestaltungsplan die Möglichkeit offen, im südlichen Teilbereich, wo heute das Restaurant «Grüt Farm» steht, ggf. auch gewerbliche Nutzung an Stelle von Wohnnutzung zu realisieren. Für diese Eventualität werden die Voraussetzungen und Grundanforderungen (sog. «Eckwerte») definiert. Innerhalb des damit abgesteckten Rahmens wird der Stadtrat ermächtigt, die Abweichungen von dem auf das Wohnen ausgerichteten Regelwerk zu genehmigen. Das dazu vorgeschlagene Verfahren führt über einen privaten Gestaltungsplan nach § 86 PBG, der sich seinerseits auf ein aus einem architektonischen Konkurrenzverfahren (Projektwettbewerb oder Studienauftrag) hervorgegangenes Bauprojekt abstützen muss. Der Verfahrensansatz ist vergleichbar mit demjenigen für Arealüberbauungen: Innerhalb eines definierten Ausnützungsrahmens und unter Beachtung der qualitativen Anforderungen kann ein von der «Regelbauweise» – die in diesem Fall im öffentlich-rechtlichen Gestaltungsplan festgeschrieben ist – abweichendes Vorhaben bewilligt werden. Anders als bei der Arealüberbauung muss dazu jedoch vorgängig ein Gestaltungsplan erstellt, öffentlich bekannt gemacht und aufgelegt werden.

Für das Restaurant «Grüt Farm» gilt die «Bestandesgarantie». Bauliche und betriebliche Erneuerungsmassnahmen werden – gestützt auf § 357 Abs. 1 PBG – im Rahmen von ordentlichen Baubewilligungsverfahren beurteilt.

5.2 Bestimmungen für die Wohnnutzung

Auch der vorliegende Gestaltungsplan folgt dem «Prinzip» aller Sondernutzungspläne: Unter Beachtung der situativen Gegebenheiten und Entwicklungsziele wird ein Mehr an baulicher Ausnützung eingeräumt und – im Gegenzug – eine überdurchschnittlich hohe gestalterische und funktionale Qualität der Bauvorhaben gefordert.

Besonders war hingegen der frühe Dialog zwischen den Erstellern des Gestaltungsplans und der Baubehörde, was dazu führte, dass viele Planungsanforderungen (> Kapitel 3.2) bereits vom Richtprojekt (> Kapitel 4) aufgenommen wurden. Der Gestaltungsplan konnte sich daher direkt auf das Richtprojekt abstützen und dessen Merkmale in rechtsverbindliche Normen fassen.

Zu den einzelnen Anordnungen in den Plänen und Vorschriften ist anzumerken:

- *Art. 5 – Grundanforderungen*

§ 238 PBG verlangt für Bauten, Anlagen und Umschwung eine «befriedigende Gesamtwirkung». Dieser Tarif wird auf «gut» angehoben.

Die Anforderungen, welche künftige Bauvorhaben im Gestaltungsplanperimeter erfüllen müssen, umfassen sowohl ästhetische als auch Aspekte der funktionsgerechten Ausstattung sowie der Nachhaltigkeit.

Der generelle Zielkatalog wird durch die Einzelbestimmungen in Art. 10 bis Art. 14 konkretisiert.

- *Art. 6 – Nutzweise / Situierung*

Hauptziel des Gestaltungsplans ist die Gewährleistung optimaler Wohnangebote. In den Erdgeschossen der Hauszeilen entlang der Zürichstrasse soll jedoch die Möglichkeit für die Unterbringung von nicht störenden Betrieben offen gehalten werden. Die maximal zulässigen 5% der in der betreffenden Hauszeile realisierbaren Geschossfläche entsprechen ca. einem Drittel der jeweiligen Erdgeschossfläche. Die Anordnung soll helfen, auf Lärmimmissionen von der Zürichstrasse zu reagieren, ohne dadurch neue Störpotenziale zu schaffen.

Auch Quartiereinrichtungen lassen sich durch entsprechende Grundrissdispositionen und mit kontrollierter Lüftung besser vor Lärmimmissionen abschirmen als Wohnungen.

- *Art. 7 – Mantel- und Höhenprofilinien*

Die im Situationsplan festgelegten Mantellinien folgen dem Richtprojekt und gewähren – der schon weit entwickelten Vorgabe entsprechend – wenig, jedoch hinreichenden Anordnungs- bzw. Gestaltungsspielraum.

Innerhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhen kann die vorgegebene Höhenstaffelung optimiert werden, wenn im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis einer gleichwertigen oder besseren Lösung erbracht wird.

- *Art. 8 – Ausnützungsmasse*

Es gehörte mit zu den zentralen Aufgaben der «Studienaufträge», die städtebauliche Verträglichkeit verschiedener Dichtevorgaben zu prüfen und zu beurteilen (> Kapitel 2.1). Die festgelegten Ausnützungsmasse entsprechen dem Ergebnis dieser quantitativ-qualitativen Evaluation.

In Anlehnung an andere Sondernutzungspläne werden die Ausnützungsvorgaben absolut definiert (maximal zulässige Geschossfläche pro Hauszeile in m²). In deren Berechnung einbezogen sind auch Räume, welche bei der Ermittlung der üblichen *Ausnützungsziffer* als nicht anrechenbar gelten.

Die Höhenprofillinien umreissen fünf- bis maximal achtgeschossige Volumen.

- *Art. 9 – Bauweise*

Die verlangte Geschosshöhe von mindestens 3.5 m steht in direktem Zusammenhang mit der in Art. 6 eingeräumten Möglichkeit, in den Erdgeschossen entlang der Zürichstrasse gewerbliche Nutzung zu realisieren, bzw. mit der Forderung, allfällige private oder öffentliche Quartiereinrichtungen hier zu situieren.

- *Art. 10 – Lärmschutz Zürichstrasse*

Die «Grüt» liegt in der Bauzone und gilt als erschlossen. Für lärmtechnische Beurteilungen kommen deshalb die Immissionsgrenzwerte (IGW) zur Anwendung. Aufgrund der mit dem Gestaltungsplan zugelassenen Wohnnutzung gilt die Empfindlichkeitsstufe II mit folgenden, in Anhang 3 Lärmschutzverordnung (LSV) festgelegten Grenzwerten:

| | | |
|--|------------|--------------|
| Wohnnutzung: | Tag 60 dBA | Nacht 50 dBA |
| Gewerbenutzung (> Art. 6 Vorschriften zum GP): | Tag 65 dBA | Nacht: -- |

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens zu belegen.

Ein für das aktualisierte Richtprojekt erstelltes Lärmgutachten (Ingenieurbüro Andreas Suter, Thalwil; 2. April 2007) kommt zum Schluss, dass mit der vorgesehenen Anordnung der Hauszeilen sowie der lärmempfindlichen Räume in den einzelnen Wohnungen die massgeblichen Grenzwerte überall eingehalten werden können. Dies gilt auch im Falle einer erst späteren Realisierung der Hauszeile D im Teilbereich Süd.

- *Art. 11 – Energiekonzept*

Die Forderung, Minergie-Standard anzustreben, entspricht der von der Stadt Adliswil im Energieprogramm 2003-2007 für ihre eigenen Bauvorhaben und für Sondernutzungspläne formulierten Zielsetzung.

Art. 10a Energiegesetz beschränkt den Höchstanteil an nichterneuerbaren Energien auf 80%. Mit der Reduktion auf 60% werden zusätzliche Sparanstrengungen und/oder ein erhöhter Einsatz von erneuerbaren Energien gefordert, was das in Kapitel 3.2 erwähnte «Wärme-Contracting» stützt.

- *Art. 12 – Arealerschliessung / Zugänglichkeit*
Die Anordnungen zur Arealerschliessung und zur Zugänglichkeit entsprechen den in Kapitel 3.2 umschriebenen Vorgaben der kantonalen Planungsstellen und des Verkehrsrichtplans.
- *Art. 13 – Fahrzeugabstellplätze*
Gestützt auf die Bestimmungen der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze dürfte die Wohnüberbauung im Rahmen des Gestaltungsplans minimal ca. 285 und maximal ca. 410 Autoabstellplätze generieren.
Mit der Einrichtung eines Abstellplatzes für ein gemeinsam nutzbares Fahrzeug (Car-Sharing) können vier ordentliche Bewohner-Parkplätze kompensiert werden.
Da im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens keine UVP durchgeführt wird, darf die Gesamtzahl der für die neuen Wohnbauten bereitgestellten Autoabstellplätze in jedem Fall nicht mehr als 300 betragen.
Die vorgeschriebene Situierung der Bewohner- und des überwiegenden Teils der Besucherparkplätze unter Terrain ist von erheblicher Bedeutung für die angestrebte Wohn- und Aussenraumqualität.
Ein angemessener Anteil der Veloabstellplätze muss witterungsgeschützt und sicher im Nahbereich der Hauszugänge situiert werden.
- *Art. 14 – Umgebungsgestaltung*
Die Anordnungen zielen zum einen auf ein vielfältiges und differenziert gestaltetes Wohnumfeld. Zum andern ist namentlich im Nahbereich des Waldes ökologischen Aspekten Rechnung zu tragen.
- *Art. 15 – Beurteilungshilfe / Realisierungsanforderungen*
Der Gestaltungsplan umschreibt die qualitativen Anforderungen an künftige Bauvorhaben. Das Richtprojekt illustriert diese Vorgaben und kann in diesem Sinne wertvolle Hilfestellung bei der Beurteilung der Baugesuche bieten.
Die Bestimmung, dass Baubewilligungen nur auf der Basis eines vollständigen Projekts für den jeweiligen Teilbereich erteilt werden, trägt zur Sicherung des «baulichen Ensembles» im Sinne des Richtprojekts bei.
Bei Realisierung in Etappen ist den Anforderungen des Lärmschutzes Rechnung zu tragen. Ein von Verkehrslärm weitgehend ungestörtes Wohnen im nordwestlichen Teil des Areals ist nur dann gewährleistet, wenn die Hauszeile A entlang der Zürichstrasse erstellt ist. Die zur späteren Realisierung vorgesehene Hauszeile D wird zusätzliche Verbesserungen insbesondere für den südlichen Abschnitt der Hauszeile C bewirken.

5.3 Bestimmungen für die Gewerbenutzung im Teilbereich Süd

Die Bedingungen für allfällige Gewerbenutzung im südlichen Teilbereich werden – wie erwähnt – mit dem vorliegenden öffentlich-rechtlichen Gestaltungsplan festgeschrieben.

Im Rahmen dieser Bedingungen kann der Stadtrat auf Antrag der Grundeigentümer den geforderten privaten Gestaltungsplan direkt bewilligen.

Zugelassen sind nicht störende und mässig störende gewerbliche Nutzungen. Welche Arten von Betrieben sich tatsächlich etablieren, wird nicht zuletzt von den limitierten Möglichkeiten, die erforderlichen Fahrzeugabstellplätze bereitzustellen, beeinflusst.

Die zulässige bauliche Ausnützung entspricht derjenigen für Wohnnutzung (Hauszeile D). Auch in Bezug auf die zu beachtenden, qualitativen Merkmale gelten im wesentlichen die für die Wohnnutzung gesetzten Standards.

Die wenigen, präzise gesetzten «Eckwerte» sollen dem allfälligen künftigen privaten Gestaltungsplan einen angemessenen Anordnungsspielraum belassen und damit dem Wesen dieses Instruments – «massgeschneiderte» Lösungen zu gegebener Zeit festzuschreiben – Rechnung tragen.

6 Auswirkungen

Der Gestaltungsplan Grüt-Park ermöglicht und ordnet ein bedarfsgerechtes Ausschöpfen eines «strategisch» wichtigen Flächenpotenzials. Die vorgesehene Bereitstellung von attraktiven Wohnraumangeboten entspricht nicht nur der im Entwicklungskonzept '96 und im Richtplan '98 für den Entwicklungsraum zwischen Lebernhügel der Stadtgrenze zu Zürich formulierten Zielsetzung. Auch die sich im nordöstlichen Teilraum abzeichnende gewerbliche Konzentration spricht für die vorgesehene Wohnnutzung in der «Grüt».

Die mit dem öffentlich-rechtlichen Gestaltungsplan eingeräumte «Nutzungsflexibilisierung» im südlichen Teilbereich erhöht die Realisierungschancen für das Gesamtvorhaben unter Wahrung der von der Gesetzgebung für die Ortsplanung festgelegten Zuständigkeiten.

Der Weiterbestand des Restaurants «Grüt Farm» ist – baurechtlich gesehen – garantiert und der Gestaltungsplan berücksichtigt diese auf unbestimmte Zeit befristete Situation namentlich in seinen erschliessungstechnischen Dispositionen.

Zu den Auswirkungen der Neuüberbauung auf die Einwohnerentwicklung in Adliswil sind verlässliche Vorhersagen kaum möglich. Die Schätzung, dass dereinst etwa 400 - 450 Personen im «Grüt» Wohnsitz nehmen werden, illustriert, dass der Gestaltungsplan Grüt-Park einen mit der Wohnüberbauung «Sihlhof» vergleichbaren Entwicklungsschritt auslösen könnte.

Infolge verbesserter Buserschliessung und hoher Anforderungen an die Garagierung wird sich die Bereitstellung von Autoabstellplätzen auf das erforderliche Minimum beschränken. Die – gemäss Richtprojekt – vorgesehenen knapp 300 Parkplätze werden rund 900 - 1'000 Fahrten pro Tag auslösen (durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV)).

Die heutige Verkehrsmenge auf dem relevanten Abschnitt der Zürichstrasse beträgt ca. 16'000 Fahrzeuge pro Tag.

Die aus dem Gestaltungsplan erwachsenden Koordinationsaufgaben betreffen vorab die Verkehrsplanung (Umgestaltung Zürichstrasse, kommunales Wegnetz) sowie die Wärmeversorgung (Abwärmenutzung ARA). Sie wurden – wie in den voran stehenden Kapiteln erläutert – bereits aufgegriffen, und die Ergebnisse fliessen in die weiteren Projektierungsarbeiten ein.