

Stand vom: 15.03.2023 z.H. Verabschiedung durch Stadtrat

Privater Gestaltungsplan «Rifertstrasse»

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Gestaltungsplanvorschriften (GPV)

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am

Kat.-Nr. 6749

Für die Swiss Re Investments AG

.....
Timour Boudkeev

.....
Alfred Meier

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Grossen Gemeinderats

.....
Der Präsident, Wolfgang Liedtke

.....
Der Sekretär, Daniel Frei

Von der Baudirektion

genehmigt am

BDV Nr.

Für die Baudirektion

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

www.planar.ch, info@planar.ch

Manuel Peer, Landschaftsarchitekt HTL, MAS ZHAW Public Management

Dominic Schuppli, MSc Geographie UBE, Raumplaner

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1	Zweck / Zielsetzungen Gestaltungsplan	4
Art. 2	Bestandteile	4
Art. 3	Geltungsbereich	4
Art. 4	Etappierung	4
Art. 5	Über- und nebengeordnetes Recht	5
2	Bau- und Nutzungsbestimmungen	5
Art. 6	Grundmasse	5
Art. 7	Nutzweise	5
Art. 8	Baubereiche A bis I	5
Art. 9	Baubereich Unterirdische Bauten	6
3	Gestaltung	6
Art. 10	Grundsatz	6
Art. 11	Richtprojekt	7
Art. 12	Dachgestaltung	7
Art. 13	Grundsatz zur Umgebungsgestaltung	7
Art. 14	Foyer	7
Art. 15	Gasse	8
Art. 16	Gartenhof	8
Art. 17	Bäume und Hecken	8
Art. 18	Böschungen	8
Art. 19	Umgebungsplan	8
4	Erschliessung und Parkierung	9
Art. 20	Erschliessung	9
Art. 21	Parkierung	9
Art. 22	Notzufahrt	10
5	Ver- und Entsorgung	10
Art. 23	Entwässerung	10
Art. 24	Energie	10
Art. 25	Entsorgung	10
6	Schlussbestimmungen	10
Art. 26	Inkrafttreten und Aufhebung	10

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck / Zielsetzungen Gestaltungsplan

1 Der private Gestaltungsplan «Rifertstrasse» bezweckt:

- die Neubebauung des Areals «Rifertstrasse» und die Schaffung eines qualitativ hochstehenden Wohnangebots mit mittlerer Dichte,
- verträgliche Bauvolumen und Höhenentwicklung im ortsbaulichen Kontext,
- eine städtebauliche Lösung, welche optimal auf die umliegenden Nutzungen und die Lärm- und Lichtbelastung durch die benachbarte Sportanlage reagiert,
- die Schaffung eines differenzierten Wohnangebots für eine breite Bewohnerschaft mit Eigentums-, Standard- und flächenoptimierten Wohnungen,
- zeitgemässes, generationendurchmischtes Wohnen,
- die Förderung einer eigenen Identität mit Bezug zur Landschaft,
- die Leistung eines Beitrags zur Innenentwicklung mit Qualität in Adliswil,
- eine nachhaltige Überbauung, insbesondere in Bezug auf die Nutzung der Baulandreserven und die Energieversorgung,
- eine attraktive Freiraumgestaltung mit grossen zusammenhängenden Freiflächen,
- die Verbesserung der Vernetzung im Quartier und die Ergänzung des öffentlichen Freiraumangebotes.

Art. 2 Bestandteile

1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 21.05.2021
- Situationsplan 1:500 vom 21.05.2021
- Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen vom 15.03.2023

2 Wegleitende Bestandteile:

- Richtprojekt «Wohnüberbauung Rifertstrasse» von Burckhardt+Partner AG, Zürich und planikum GmbH, Zürich vom 18.01.2021

3 Orientierende Bestandteile:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 21.05.2021
- Städtebaulicher Vertrag (vom Stadtrat genehmigt am 05.07.2022)

Art. 3 Geltungsbereich

1 Die vorliegenden Gestaltungsplanvorschriften sowie die Festlegungen im Situationsplan 1:500 gelten für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter. Er umfasst die Liegenschaft Kat. Nr. 6749.

Art. 4 Etappierung

1 Die Baubehörde kann mit sichernden Nebenbestimmungen eine etappierte Ausführung der Überbauung als Übergangslösung bewilligen.

2 Eine hohe Freiraumqualität und gute Erschliessung müssen für jede Etappe sichergestellt werden.

Art. 5 Über- und nebengeordnetes Recht

1 Im Perimeter gelten die nachstehenden Vorschriften. Vorbehalten bleibt die zum Zeitpunkt der Festsetzung gültige übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

2 Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen trifft, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Adliswil (BZO, Stand Februar 2010) sowie das Planungs- und Baugesetz (PBG, Stand 1. Januar 2020) des Kantons Zürich. Im Gestaltungsplan «Rifertstrasse» gelangen die «alten» Baubegriffe gemäss dem PBG in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 zur Anwendung.

2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 6 Grundmasse

1 In den Baubereichen A bis I gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Max. anrechenbare Vollgeschoss	5	6	6	4	4	5	5	5	5
Kote EG in m.ü.M. (Toleranz +/-0.5 m)	467.15	468.15	468.15	469.15	469.15	469.15	468.15	468.15	468.15
Max. Kote Oberkante Dachfläche in m.ü.M.	482.40	482.20	482.20	481.65	481.50	484.40	483.30	483.40	483.30
Max. anrechenbare Geschossfläche aGF oberirdisch in m ²	2'820	3'460	3'460	1'980	1'400	2'550	1'750	2'460	1'500

2 Dachgeschosse sind nicht erlaubt.

3 Eine Ausnutzungsübertragung von einem Baubereich in einen anderen bis maximal 5% der jeweils zulässigen anrechenbaren Geschossfläche ist erlaubt.

4 Der für die Bestimmung der Gebäudehöhe massgebende gewachsene Boden für die einzelnen Baubereiche entspricht den in Absatz 1 festgelegten EG-Koten.

Art. 7 Nutzweise

1 Nichtstörende Betriebe bis 20% der dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Geschossfläche sind gestattet. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 8 Baubereiche A bis I

1 Die Baubereiche A bis I dienen der Erstellung oberirdischer Gebäude.

- 2 Die maximale Ausdehnung der Gebäudevolumina wird durch die im Situationsplan bezeichneten Baubereiche A bis I, die erlaubten Auskragungen sowie die maximale Kote Oberkante Dachfläche definiert. Massive oder geschlossene Brüstungen zählen zur maximalen OK Dachfläche.
- 3 Vordächer dürfen die Baubereiche bis zu einer Tiefe von maximal 2.0 m (gemessen ab der Fassadenlinie) überragen.
- 4 Balkone dürfen die Baubereiche bis zu einer Tiefe von maximal 3.5 m (gemessen ab der Fassadenlinie) überragen und bis zu 15 m² Grundfläche aufweisen.
- 5 Das oberste Geschoss in den Baubereichen A, B, C, D, F und H darf eine Geschossfläche von maximal 65% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten. Es muss direkt auf die Fassadenflucht der im Situationsplan mit «X» bezeichneten Stirnfassade und beider Längsfassaden des darunterliegenden Geschosses gebaut werden.
- 6 Besondere Gebäude gemäss Art. 42 BZO Stadt Adliswil (Velounterstände, Pavillons usw.), sind unter Beachtung der kommunalen und kantonalen Abstandsvorschriften bis zu einer Fläche von max. 2% der Grundstücksfläche auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, soweit sie sich gut einordnen und gemeinschaftlichen Zwecken dienen.
- 7 Vorbehältlich der Einwilligung der betroffenen Grundeigentümer können gegenüber den benachbarten Parzellen Kat. Nrn. 6769 und 8398 die Mehrlängenzuschläge gemäss Art. 29 Abs. 2 BZO Stadt Adliswil sowie Mehrhöhenzuschläge gemäss § 260 PBG Kanton Zürich vernachlässigt werden. Bei Vorliegen der entsprechenden vertraglichen Regelungen, gelten die Begrenzungen der Baubereiche als Baulinien und gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.

Art. 9 Baubereich Unterirdische Bauten

- 1 Unterirdische Bauten (Tiefgarage, Keller etc.) sind innerhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten sowie innerhalb der Baubereiche A bis I zulässig. Für allfällig notwendige Entrauchungen, Fluchtwege u.dgl., welche im Rahmen der Baubewilligung gefordert werden können Ausnahmen gewährt werden.
- 2 Unterirdische Bauten sind gut in die Umgebung einzupassen. Sie dürfen mit Ausnahme von Untergeschossen unter Hochbauten oder technisch bedingten Teilen wie z.B. Entlüftungen, Fluchttreppen und Rampen, den gestalteten Boden nicht überragen.

3 Gestaltung

Art. 10 Grundsatz

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

Art. 11 Richtprojekt

1 Das Richtprojekt «Entwicklung Rifertstrasse 15, 8143 Adliswil» vom 18.01.2021 ist wegleitend für die qualitative Beurteilung des Bauprojektes in Ermessensfragen. Es dient der Behörde bei der Beurteilung der Gestaltung.

2 Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplanes sowie des übergeordneten Rechtes abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.

3 Die Fassaden haben über alle Baubereiche betrachtet ein einheitliches Gesamtbild aufzuweisen. Nuancen in der Farbgebung sind zulässig.

Art. 12 Dachgestaltung

1 Es sind nur Flachdächer zulässig.

2 Flachdächer sind zu begrünen soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden. Die Begrünung hat den erhöhten Anforderungen nach SIA-Norm 312 zu entsprechen.

3 Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen wie Liftüberfahrten, Kamine, Anlagen zur Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbaren Energien müssen sorgfältig gestaltet und materialisiert werden und sich gut eingliedern.

4 Werden Dachflächen oder Teile davon als begehbare Terrassen genutzt, sind technisch bedingte Aufbauten auf den betroffenen Dachflächen nur in untergeordnetem Mass zulässig.

5 Bei Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach ist eine kombinierte Lösung mit Dachbegrünung (Energiegründach) zu realisieren.

Art. 13 Grundsatz zur Umgebungsgestaltung

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

2 Die Umgebung gliedert sich gemäss Richtprojekt in die drei Raumtypen «Foyer», «Gasse» und «Gartenhof».

3 Die Erschliessungsbereiche («Foyers») und die zentrale Gasse sollen als attraktive Adresse und Begegnungsorte besonders sorgfältig gestaltet sein.

4 Spiel- und Ruheflächen im Aussenraum müssen mindestens 20% der der dem Wohnen dienenden Geschossfläche umfassen.

5 Im ganzen Gestaltungsplanperimeter sind für die Bepflanzung standortgerechte und/oder einheimische Arten zu verwenden.

Art. 14 Foyer

1 Die im Situationsplan mit «Foyer» bezeichneten allgemein zugänglichen Bereiche dienen der Erschliessung der Wohnbauten im Perimeter für den Fussverkehr und stellen die Durchwegung sicher.

2 Die Hauptverbindungen für den Fuss- und Veloverkehr (Haupterschliessung Fuss- und Veloverkehr) sind attraktiv und grosszügig (Mindestbreite 2.0 m) zu gestalten.

Art. 15 Gasse

1 Die zentrale «Gasse» dient dem Aufenthalt, dem Spiel und der Begegnung sowie der Vernetzung innerhalb des Perimeters. Weiter stellt sie die Zufahrt für Not- und Rettungsfahrzeuge sowie Transport- und Unterhaltsfahrzeuge sicher. Sie ist als grosszügiger Freiraum mit geschlossenen und durchlässigen Belagsflächen sowie vereinzelt Spiel- und Aufenthaltsbereichen zu gestalten.

2 Die Grünflächen in der «Gasse» konzentrieren sich auf einzelne Baumgruppen und Staudenbepflanzungen.

Art. 16 Gartenhof

1 Die im Situationsplan ausgewiesenen «Gartenhöfe» dienen dem Aufenthalt und Verweilen sowie als Rückzugsort mit grösstmöglicher Privatheit für die Anwohnenden.

2 In den «Gartenhöfen» sind punktuell extensive Wiesenflächen vorzusehen.

Art. 17 Bäume und Hecken

1 Ausserhalb des Baubereichs «Unterirdische Bauten» sind mindestens 60 mittel- bis grosskronige Hochstammbäume zu pflanzen oder gleichwertige bestehende zu erhalten.

2 Im Baubereich «Unterirdische Bauten» sind mindestens 20 mittelkronige Hochstammbäume oder Heister zu pflanzen.

3 Für Bäume über unterirdischen Bauten ist ein Wurzelraum von mindestens 80 cm Stärke und mindestens 8.0 m³ Durchwurzelungsraum pro Baum nachzuweisen. Punktuelle Erhöhungen des Bodens zwecks Sicherstellung eines ausreichenden Wurzelraums bis zu 1.5 m sind zulässig. Zusätzlich ist eine genügende Wasserversorgung im Sommer sicherzustellen.

4 Entlang der südlichen Böschung sowie der westlichen und östlichen Perimetergrenze sind freiwachsende heckenartige Strukturen vorzusehen.

Art. 18 Böschungen

1 Abgrabungen und Terrainveränderungen zwecks Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs im Böschungsbereich sind zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1.40 m zulässig.

2 Böschungen mit Böschungswinkel grösser 2:3 sind auf das absolut notwendige Minimum zu reduzieren und entsprechend der SIA-Norm 318 zu sichern.

Art. 19 Umgebungsplan

1 Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Der Umgebungsplan hat sinngemäss dem wegleitenden Richtprojekt zu entsprechen.

2 Der Umgebungsplan hat folgende Inhalte aufzuzeigen:

– Nachweis der nach Art. 13 Abs. 4 bezeichneten Spiel- und Ruheflächen (Schemaplan)

- Aussen- und Spielraumkonzept über das gesamte Areal mit spezifischen Spielangeboten für verschiedene Altersgruppen
- Lage und Ausdehnung der ökologisch gestalteten Freiflächen
- Möblierung sowie Bepflanzung, detailliert mit Gattung, Art und Grösse zum Zeitpunkt der Pflanzung
- Gestaltung des arealinternen Fusswegnetzes mit Angabe der Belagsarten
- Gestaltung der oberirdischen Auto- und Veloabstellplätze
- Nachweis der notwendigen Zufahrten und Stellflächen für Not- und Rettungsfahrzeuge
- Dimensionierung und Gestaltung der Entsorgungsstelle
- Zonierung der Aussenräume (privat, halböffentlich, öffentlich)
- Umgang mit Oberflächenwasser (Entwässerungskonzept Meteorwasser)

4 Erschliessung und Parkierung

Art. 20 Erschliessung

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt von Südwesten her über den bestehenden Anschluss an die Rifertstrasse.
- 2 Die Rifertstrasse kann ab der Parzellengrenze Kat.-Nr. 6749 gemäss den Anforderungen der Verkehrserschliessungsverordnung (VerV vom 17. April 2019), nach Norden erweitert bzw. neu geführt werden.
- 3 Die Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Einstellhalle erfolgt über ein Rampenbauwerk ab der im Situationsplan gekennzeichneten Stelle.
- 4 Zwischen den im Situationsplan bezeichneten Pfeilen ist eine öffentliche Fusswegverbindung (Fusswegrecht zugunsten der Öffentlichkeit, Stadt Adliswil) zu erstellen. Die Wegrechte sind vor der Baueingabe im Grundbuch anzumerken.
- 5 Die «Gebäudeeingänge oberirdisch» kennzeichnen die Haupteerschliessungsseiten für die Gebäudezugänge der Baubereiche A bis I.

Art. 21 Parkierung

- 1 Die Berechnung der Anzahl Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach dem Minimum der kommunalen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (RRB Nr. 1992/2467).
- 2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann die Baukommission eine Reduktion der Parkplatzzahlen unter die nach Abs. 1 vorgeschriebene Anzahl bewilligen. Voraussetzung dazu ist ein Mobilitätskonzept mit definierten Zielen und Massnahmen zur Erreichung dieser Ziele sowie dessen dauernde Umsetzung. Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität aller Nutzergruppen im Sinne der verkehrlichen Ziele des Gestaltungsplanes organisiert und optimiert werden kann. Es enthält insbesondere:
 - Zieldefinition
 - Massnahmen zur Erreichung dieser Ziele
 - Angaben zur Wirkungskontrolle

3 Die Abstellplätze für Bewohnende sind in unterirdischen Einstellhallen zusammenzufassen. In den Einstellhallen sind bedarfsgerechte Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge zu schaffen, mindestens jedoch die Vorbereitung für deren nachträgliche Einrichtung vorzusehen.

4 Oberirdische Fahrzeugabstellplätze sind nur in dem im Plan bezeichneten Bereich zulässig. Diese dienen ausschliesslich Besuchenden oder der Erstellung von Carsharing-Standorten und sind als solche zu kennzeichnen.

5 Es ist ein Veloabstellplatz pro Zimmer einer Wohnung zu erstellen.

Art. 22 Notzufahrt

1 Die Zu- und Wegfahrt für Not- und Rettungsfahrzeuge ist gemäss Eintrag im Situationsplan sicherzustellen.

2 Die minimale Wegbreite für Notfallfahrzeuge beträgt 3.5 m. Die minimale Höhe im Licht beträgt 4.0 m. Sie ist von Hindernissen freizuhalten.

5 Ver- und Entsorgung

Art. 23 Entwässerung

1 Mit dem ersten Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept für das gesamte Areal mit sämtlichen Versickerungs- und allenfalls notwendigen Retentionsanlagen einzureichen.

Art. 24 Energie

1 Die Überbauung hat den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Standard SNBS Hochbau zu erfüllen.

2 Zur Bereitstellung der Heiz- und Brauchwasserwärme ist ein Wärmepumpensystem oder der Anschluss an einen Wärmeverbund vorzusehen.

Art. 25 Entsorgung

1 An dem im Situationsplan bezeichneten Standort (ungefähre Lage) ist eine zentrale Entsorgungsstelle (Containerstandplatz oder Unterflur-Abfallsammelstelle) zu errichten.

2 Vom im Situationsplan bezeichneten Standort kann in begründeten Fällen und in Absprache mit der Stadt Adliswil abgewichen werden.

6 Schlussbestimmungen

Art. 26 Inkrafttreten und Aufhebung

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