

Kanton Zürich
Stadt Adliswil

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

Namens des Grossen Gemeinderats

Die Präsidentin:

Die Sekretärin:

.....
Daniela Morf

.....
Ida Hofstetter

Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV –Nr.

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 Richtsprojekts 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 Amtes 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.