

# Privater Gestaltungsplan «Isengrund»

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

## Gestaltungsplanvorschriften

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am 17. September 2021

Betreffend die Parzelle Kat.-Nr. 8449

Für die Swiss Life AG

.....  
Giorgio Engeli

.....  
Marino Küng

---

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am .....

Namens des Grossen Gemeinderats

.....  
Der Präsident, Simon Schanz

.....  
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](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Manuel Peer, Monika Mennel

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>4</b>
Art. 1	Zweck / Zielsetzungen Gestaltungsplan	4
Art. 2	Bestandteile	4
Art. 3	Geltungsbereich	4
Art. 4	Etappierung	4
Art. 5	Über- und nebengeordnetes Recht	4
Art. 6	Grenzänderungen	5
Art. 7	Mehrwertausgleich	5
<b>2</b>	<b>Bau- und Nutzungsbestimmungen</b>	<b>5</b>
Art. 8	Grundmasse	5
Art. 9	Baubereich I, II, III	5
Art. 10	Unterirdische Bauten	6
<b>3</b>	<b>Gestaltung</b>	<b>6</b>
Art. 11	Grundsatz	6
Art. 12	Richtprojekt	6
Art. 13	Fassadengestaltung	7
Art. 14	Dachgestaltung	7
Art. 15	Grundsatz zur Umgebungsgestaltung	7
Art. 16	Umgebungsplan	7
Art. 17	Einzelbäume	8
Art. 18	Hofbereich	8
Art. 19	Gemeinschaftlicher Freiraum	8
Art. 20	Grünfläche	8
Art. 21	Privater Aussenraum	9
<b>4</b>	<b>Erschliessung und Parkierung</b>	<b>9</b>
Art. 22	Erschliessung	9
Art. 23	Parkierung	9
Art. 24	Not- und Feuerwehrezufahrt	9
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
Art. 25	Entwässerung	10
Art. 26	Energie und Nachhaltigkeit	10
Art. 27	Entsorgung, zentrale Sammelstelle	10
<b>6</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>10</b>
Art. 28	Inkrafttreten und Aufhebung	10

# 1 Allgemeine Bestimmungen

## Art. 1 Zweck / Zielsetzungen Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan «Isengrund» bezweckt:

- die Erneuerung der Wohnsiedlung «Isengrund»,
- die Aufwertung des Wohnangebots im Stadtteil Au-Isengrund-Werd,
- einen Beitrag zur Innenentwicklung mit Qualität in Adliswil zu leisten,
- zeitgemässes, generationendurchmisches Wohnen,
- eine attraktive Freiraumgestaltung mit gemeinschaftlichen Aussenräumen und siedlungsökologischen Massnahmen,
- eine gute Durchwegung und die Ergänzung des öffentlichen Freiraumangebotes im Quartier und
- verträgliche Bauvolumen und Höhenentwicklung im ortsbaulichen Kontext.

## Art. 2 Bestandteile

1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Gestaltungsplanvorschriften, 17. September 2021
- Situationsplan 1:500, 17. September 2021
- Städtebaulicher Vertrag, 15. Juni 2021

2 Wegleitende Bestandteile:

- Richtprojekt «Wohnüberbauung Isengrund» von architekttick, Zürich und SIMA / BREER Landschaftsarchitektur, Winterthur, 15. Dezember 2020

3 Orientierende Bestandteile:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, 17. September 2021
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, 17. September 2021

## Art. 3 Geltungsbereich

Die vorliegenden Gestaltungsplanvorschriften sowie die Festlegungen im Situationsplan 1:500 gelten für den im Plan bezeichneten Perimeter. Er umfasst zurzeit die Liegenschaft Kat.-Nr. 8449.

## Art. 4 Etappierung

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

## Art. 5 Über- und nebengeordnetes Recht

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

- 2 Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen trifft, gelten die Bau- und Zonenordnung der Stadt Adliswil (BZO, Stand Februar 2021) sowie das Planungs- und Baugesetz (PBG, Stand 1. Januar 2020) des Kantons Zürich. Im Gestaltungsplan «Isengrund» gelangen die «alten» Baubegriffe gemäss dem PBG in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 zur Anwendung.
- 3 Arealintern gelten die Abstandsvorschriften nicht.
- 4 Bezüglich der Nutzweise gilt Art. 29 Abs. 5 BZO Stadt Adliswil.

## Art. 6 Grenzänderungen

Bedingungen für die Festsetzung des privaten Gestaltungsplans «Isengrund» sind:

- die Grundstückmutation des im Perimeter befindlichen Teils der Isengrundstrasse und
- die Vereinigung der Parzellen innerhalb Perimeter.

## Art. 7 Mehrwertausgleich

Der Planungsvorteil, welcher durch die vorliegende Sondernutzungsplanung entsteht, wird gemäss dem städtebaulichen Vertrag vom 15. Juni 2021 abgegolten.

# 2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

## Art. 8 Grundmasse

1 In den Baubereichen I, II und III gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche	I	II	III
Max. anrechenbare Vollgeschosse	5	5	3
Max. Kote Oberkante Dachfläche m ü. M. (Höhenprofilinie)	460.75	460.75	455.05
Max. zulässige Gebäudehöhe in m	16.70	16.90	11.30
Max. zulässige anrechenbare Geschossfläche in m <sup>2</sup>	4'710	1'660	760

2 Dachgeschosse über Flachdächern sind nicht erlaubt.

## Art. 9 Baubereich I, II, III

- 1 Die Baubereiche I, II, III dienen der Erstellung oberirdischer Gebäude.
- 2 Das maximale Gebäudevolumen wird durch die im Plan bezeichneten Koordinatenpunkte, , die in den Vorschriften beschriebenen Baubereiche, die möglichen Auskragungen sowie die maximale Gebäudehöhe definiert. Gegenüber den Nachbargrundstücken sind die Grenzabstände mit Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 28 und Art. 29 BZO Stadt Adliswil einzuhalten.
- 3 Vordächer dürfen die Baubereiche bis zu einer Tiefe von maximal 2.0 m (gemessen ab Fassadenlinie) überragen.

- 4 Im Baubereich III dürfen Balkone entlang der östlichen Fassadenlänge bis zu einer Tiefe von 2.5 m (gemessen ab Fassadenlinie) den Baubereich überragen.
- 5 Technisch bedingte Aufbauten, wie Kamine, Abluftrohre, Liftüberfahrten sowie der Sicherheit dienende Elemente (Absturzsicherungen) oder Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien dürfen über die max. Gebäudehöhe bzw. die Höhenprofil-linie sowie über die Baubereiche bis max. 1.50 m hinausragen, sofern sie der Bestimmung nach Art. 14 Abs. 3 der vorliegenden Vorschriften entsprechen.
- 6 Besondere Gebäude gemäss Art. 42 BZO Stadt Adliswil (Velounterstände, Pavillons usw.), sind unter Beachtung der kommunalen und kantonalen Abstandsvorschriften auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, soweit sie sich gut einordnen, gemeinschaftlichen Zwecken dienen und deren Fläche insgesamt nicht mehr als 120 m<sup>2</sup> beträgt.

### **Art. 10 Unterirdische Bauten**

- 1 Die Geschossfläche (inkl. Aussenwände) für unterirdische Bauten (Tiefgarage, Keller etc.) darf in der Summe maximal 3'600 m<sup>2</sup> betragen.
- 2 Sie dürfen mit Ausnahme von Untergeschossen oder technisch bedingten Teilen wie z.B. Entlüftungen, Fluchttreppen und Rampen, den gestalteten Boden nicht überragen und sind gut in die Umgebung einzupassen.

## **3 Gestaltung**

### **Art. 11 Grundsatz**

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

### **Art. 12 Richtprojekt**

- 1 Das Richtprojekt «Wohnüberbauung Isengrund» ist wegleitend für die qualitative Beurteilung des Bauprojektes in Ermessensfragen. Es dient der Behörde bei der Beurteilung der Gestaltung.
- 2 Vom Richtprojekt darf vorbehaltlich der Bestimmungen des Gestaltungsplanes sowie des übergeordneten Rechtes abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.
- 3 Die häufig nach zwei Himmelsrichtungen ausgerichteten Wohnungen sind wertvoller Bestandteil der Architektur und sind soweit möglich umzusetzen.

### **Art. 13 Fassadengestaltung**

- 1 Die Fassade hat über alle drei Baubereiche betrachtet ein stimmiges Gesamtbild aufzuweisen.
- 2 Die Fassadengestaltung in Baubereich III darf von der Fassadengestaltung in Baubereich I und II abweichen.
- 3 In den Baufeldern I und II ist in der Regel pro Wohneinheit eine eingezogene Loggia zu realisieren. Die Loggien sind entsprechend dem Richtprojekt in ihrer vertikalen Ausrichtung regelmässig anzuordnen und haben einem einheitlichen Fassadenbild zu entsprechen.

### **Art. 14 Dachgestaltung**

- 1 Es sind nur Flachdächer zulässig.
- 2 Die Flachdächer sind gemäss den erhöhten Anforderungen nach SIA Norm 312 zu begrünen.
- 3 Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen wie Kamine, Abluftrohre, Liftüberfahrten sowie Anlagen zur Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbaren Energien müssen sorgfältig gestaltet und materialisiert werden und sich gut eingliedern.
- 4 Bei Photovoltaikanlagen auf dem Dach ist soweit technisch und betrieblich möglich eine kombinierte Lösung mit Dachbegrünung (Energiegründach) zu realisieren.

### **Art. 15 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 Der Hof soll als attraktive Adresse und als Begegnungsort besonders sorgfältig gestaltet sein.
- 3 Im ganzen Gestaltungsplanperimeter sind für die Bepflanzung ausschliesslich einheimische bzw. standortgerechte Arten zu verwenden.

### **Art. 16 Umgebungsplan**

- 1 Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan eines Landschaftsarchitekturbüros einzureichen. Der Umgebungsplan hat sinngemäss dem begleitenden Richtprojekt zu entsprechen.
- 2 Der Umgebungsplan hat folgende Inhalte aufzuzeigen:
  - Aussen- und Spielraumkonzept über das gesamte Areal mit spezifischen Spielangeboten für verschiedene Altersgruppen
  - Ausdehnung und Lage der halbprivaten Gärten
  - Bepflanzung, detailliert mit Gattung, Art und Grösse zum Zeitpunkt der Pflanzung, ökologische Kleinstrukturen und Vernetzungselemente sowie Möblierung
  - Schutzkonzept für die zu erhaltenden Einzelbäume
  - Gestaltung des arealinternen Fusswegnetzes mit Angabe zu den Belagsarten

- Gestaltung der oberirdischen Auto- und Veloabstellplätze
- Dimensionierung und Gestaltung der zentralen Entsorgungsstellen
- Zonierung in private, halbprivate und öffentliche Aussenräume
- Umgang mit Oberflächenwasser (Entwässerungskonzept)

### **Art. 17 Einzelbäume**

- 1 Die im Situationsplan ausgewiesenen «Einzelbäume, zu erhalten» sind an ihrem heutigen Standort (gemäss Situationsplan) zu erhalten. Bei den Bauarbeiten ist auf deren Schutz zu achten.
- 2 Ausserhalb des Hofbereichs sind mindestens 14 mittel- oder grosskronige Hochstamm-bäume oder Heister zu pflanzen.
- 3 Im Hofbereich sind mindestens 10 klein- bis mittelkronige Hochstamm-bäume oder Heister zu pflanzen.
- 4 Für Bäume über unterirdischen Bauten ist ein Wurzelraum von mindestens 80 cm Stärke und mindestens 8.0 m<sup>3</sup> Wurzelraum pro Baum nachzuweisen. Punktuelle Erhöhungen des Bodens auf 1 – 1.5 m sind zulässig. Zusätzlich ist eine genügende Wasserversorgung im Sommer sicher zu stellen.

### **Art. 18 Hofbereich**

- 1 Der Hofbereich dient dem Aufenthalt und Verweilen der Anwohnenden. Der gesamte Raum hat identitätsstiftende Wirkung für die Anwohnenden aufzuweisen und verfügt über gemeinschaftliche Aussenräume zur Begegnung.
- 2 Entsprechend dem Richtprojekt ist der Hofbereich entlang der Gebäudefassaden von Baufeld I und II intensiv zu begrünen (beispielsweise mit Staudenbeeten).
- 3 Im Hofbereich sind die Hauptverbindungen für den Fussverkehr attraktiv und grosszügig (Mindestbreite 2 m) zu gestalten.

### **Art. 19 Gemeinschaftlicher Freiraum**

- 1 Der gemeinschaftliche Freiraum dient dem Aufenthalt und Verweilen der Anwohnenden. In angemessenem Umfang sind gemeinschaftliche Freiräume als Kinderspielplätze auszugestalten. Die Grösse der Spiel- und Ruheflächen hat mindestens 20% der aGF zu betragen.
- 2 Die gemeinschaftlichen Freiräume sind hochwertig und abwechslungsreich zu gestalten und entsprechend ihrem Zweck auszustatten. Dabei sind die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen zu berücksichtigen.

### **Art. 20 Grünfläche**

- 1 Die Grünfläche dient dem Aufenthalt und Verweilen der Anwohnenden sowie als ökologisch wertvolle Freifläche.
- 2 Halbprivate Gärten (Gemeinschaftsgärten) sind zulässig. Deren Fläche darf insgesamt maximal 100 m<sup>2</sup> einnehmen.

## **Art. 21 Privater Aussenraum**

- 1 Der private Aussenraum dient dem Aufenthalt und Verweilen der Bewohnenden.
- 2 Hecken zur Abgrenzung von den Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 180 cm zulässig.

## **4 Erschliessung und Parkierung**

### **Art. 22 Erschliessung**

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt von Norden her über die öffentliche Erschliessungsstrasse Isengrundstrasse. Die gesamte Tiefgarage wird über die im Gebäude von Baubereich I integrierte Rampe erschlossen.
- 2 Zwischen den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Pfeilen ist eine öffentliche Fusswegverbindung (Fusswegrecht zugunsten der Öffentlichkeit, Stadt Adliswil) zu erstellen.

### **Art. 23 Parkierung**

- 1 Fahrzeugabstellplätze für Bewohnende, Beschäftigte und Besuchende sind in einer Tiefgarage unterirdisch zusammenzufassen. Die Berechnung der Anzahl Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach der kommunalen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (RRB Nr. 2467 am 12. August 1992). Verbindlich der Siedlung zugewiesene Abstellplätze ausserhalb des Perimeters können angerechnet werden.
- 2 In der Tiefgarage sind bedarfsgerechte Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge zu schaffen, mindestens jedoch die Vorbereitung für deren nachträgliche Einrichtung vorzusehen.
- 3 Oberirdische Fahrzeugabstellplätze sind nur in den im Plan bezeichneten Bereichen zulässig. Diese dienen ausschliesslich Besuchenden oder für die Erstellung allfälliger Carsharing-Parkplätze. Besucherparkplätze sind als solche zu kennzeichnen.
- 4 Die Erstellung eines Carsharing-Standorts ist erlaubt. Dieser ist als solcher zu bezeichnen. Carsharing-Parkplätze können nicht an die minimal erforderlichen Fahrzeugabstellplätze nach der kommunalen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (RRB Nr. 2467 am 12. August 1992) angerechnet werden.
- 5 Die Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der kommunalen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (RRB Nr. 2467 am 12. August 1992). Kurzzeit-Veloabstellplätze sind ebenerdig, witterungsgeschützt und in den dafür vorgesehenen Bereichen anzuordnen. Langzeit-Veloabstellplätze können unterirdisch angeordnet werden.

### **Art. 24 Not- und Feuerwehrezufahrt**

Die Zu- und Wegfahrt für Not- und Feuerwehrfahrzeuge ist vor Baueingabe mit der Feuerwehr zu klären.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **Art. 25 Entwässerung**

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

### **Art. 26 Energie und Nachhaltigkeit**

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

### **Art. 27 Entsorgung, zentrale Sammelstelle**

An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine zentrale Unterflur-Abfallsammelstelle zu erstellen.

## **6 Schlussbestimmungen**

### **Art. 28 Inkrafttreten und Aufhebung**

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