

Stand vom: 15.03.2023 z.H. Verabschiedung durch Stadtrat

Privater Gestaltungsplan «Rifertstrasse»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



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	Ausgangslage	4
1.1	Anlass der Planung	4
1.2	Ziele der Planung	4
1.3	Perimeter	5
1.4	Grundlagen	5
2	Rahmenbedingungen	7
2.1	Über- und nebengeordnete Rechtsgrundlagen	7
2.2	Anmerkungen und Dienstbarkeiten	14
3	Richtprojekt	17
3.1	Studienauftrag	17
3.2	Beschrieb Richtprojekt	19
4	Erläuterung der Gestaltungsplanvorschriften	25
4.1	Allgemeine Bestimmungen	25
4.2	Bau- und Nutzungsbestimmungen	25
4.3	Gestaltung	28
4.4	Erschliessung und Parkierung	32
4.5	Ver- und Entsorgung	34
5	Abweichungen zur bestehenden Grundordnung	35
6	Interessensabwägung	37
6.1	Begründung der Abweichungen	37
6.2	Auswirkungen auf Verkehr und Umwelt	39
7	Planungsablauf	42
7.1	Kantonale Vorprüfung	42
7.2	Öffentliche Auflage und Anhörung	42
7.3	Ablauf Gestaltungsplanverfahren	42
	Anhänge	44
A	Richtprojekt «Entwicklung Rifertstrasse 15, 8143 Adliswil»	44

1 Ausgangslage

1.1 Anlass der Planung

Ausgangslage

Swiss Re Investments AG ist Eigentümerin der Liegenschaft Kat. Nr. 6749 in Adliswil (ZH). Seit 1968 betreibt Swiss Re auf dem Areal an der Rifertstrasse 15 eine firmeneigene Sportanlage. Die Anlage umfasst neben mehreren Sportplätzen eine gedeckte Boccia-Anlage, ein Schwimmbad, einen Kinderspielplatz sowie einen eingeschossigen Bau mit Restaurant und Garderoben. Im Juni 2018 hat sich die Swiss Re entschieden, die Sportanlage im Herbst 2020 zu schliessen, die bestehenden Anlagen zurückzubauen und das Grundstück als Wohnstandort zu entwickeln. Dazu führte die Grundeigentümerin in Zusammenarbeit mit der Stadt Adliswil einen Studienauftrag durch, welcher im Juni 2020 abgeschlossen werden konnte. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für das im Studienauftrag ermittelte Richtprojekt zu schaffen, wird ein Gestaltungsplan erarbeitet.

Qualitätsvolle Innenentwicklung

Das Areal liegt an zentraler, verkehrstechnisch gut erschlossener Lage in der zweigeschossigen Wohnzone W2 (siehe Kapitel 2.1). Über die Rifertstrasse existieren direkte Anschlüsse für den motorisierten Individualverkehr an die Wachtstrasse (K384). Ebenfalls bestehen Anschlüsse an die Velohauptverbindungen in Richtung Zürich und Rüslikon. Der Bahnhof Adliswil sowie die Bushaltestellen «Rifertstrasse» und «Badstrasse» befinden sich in Fussdistanz zum Areal und stellen den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr sicher (OeV-Gütekategorie C). Durch die gute Verkehrserschliessung, die Nähe zum Stadtzentrum mit den Versorgungseinrichtungen des täglichen und des periodischen Bedarfs sowie der unmittelbaren Nähe zu den umliegenden Naherholungsgebieten (Sportanlage «Im Tal», Hallen- und Freibad, Grünräume Förlweid und Chopfholz) eignet sich das Areal besonders für die Realisierung einer qualitätsvollen Wohnüberbauung. Im Sinne einer qualitätsvollen Innenentwicklung wird vor diesem Hintergrund eine Erhöhung der baulichen Dichte an dieser Lage durch die Stadt Adliswil begrüsst und als zweckmässig beurteilt. In Absprache mit dem Ressort Bau und Planung der Stadt Adliswil (Sitzung vom 15. Oktober 2019) wird daher eine gegenüber der Bau- und Zonenordnung (BZO) erhöhte bauliche Dichte angestrebt. Vorausgesetzt wird eine städtebauliche gute Einordnung und architektonisch hochwertige Lösung. Die städtebaulich verträgliche Dichte wurde im Studienauftrag durch die Planungsteams im Dialog mit dem Beurteilungsgremium und der Stadt Adliswil untersucht und aufgezeigt. Ebenso wurden die verträglichen Gebäudehöhen abgestimmt auf die jeweilige Mikrolage und Nachbarschaft im Studienauftrag ausgelotet und mit dem vorliegenden Gestaltungsplan baurechtlich sichergestellt.

1.2 Ziele der Planung

Zielsetzung

Mit der Realisierung einer Wohnsiedlung an Stelle der heutigen Sportanlage verfolgt die Grundeigentümerin die folgenden Ziele:

- die Neubebauung des Areals «Rifertstrasse» und Schaffung eines qualitativ hochstehenden Wohnangebots mit mittlerer Nutzungsdichte,
- 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,
- eine gute Durchwegung und die Ergänzung des öffentlichen Freiraumangebotes im Quartier.

1.3 Perimeter

Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst die Liegenschaft Kat. Nr. 6749 (vgl. Abb. 1, rot gepunktete Linie). Die Arealfläche beträgt insgesamt 22'643 m². Im Westen wird das Areal durch den Asylweg begrenzt. Im Norden liegt die Alterssiedlung «Im Tal», welche von der Sihlsana AG betrieben wird. Ebenfalls im Norden sowie im Osten liegt die städtische Sportanlage «Im Tal» mit Tennis- und Fussballplätzen, Hallen- und Freibad sowie einer Finnenbahn. Die angrenzenden Wohnbauten im Süden sind in privatem Besitz.

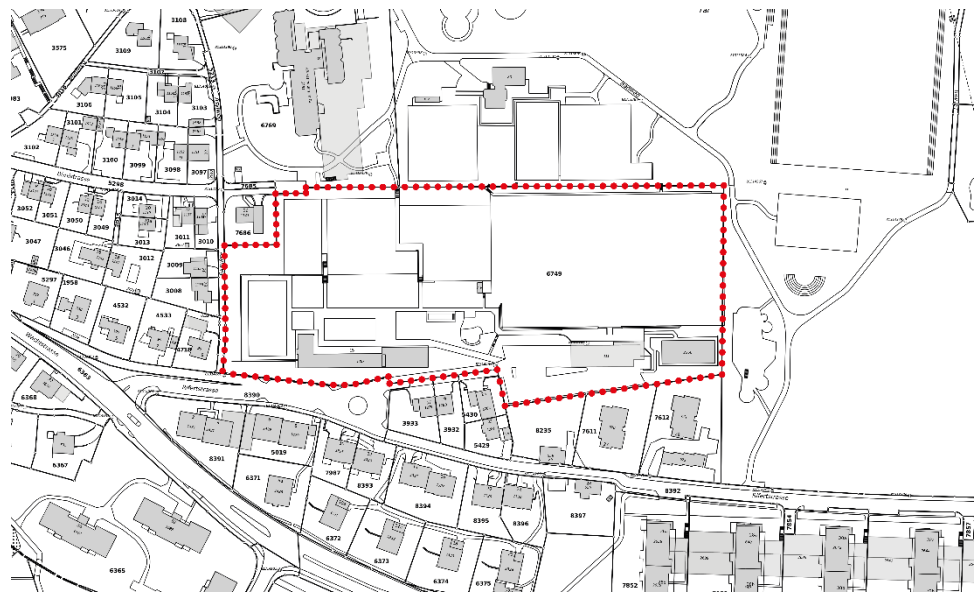


Abb. 1 – Planungsperimeter Privater Gestaltungsplan «Rifertstrasse» (Quelle AV-Daten: GIS-Browser Kanton Zürich, 2020)

1.4 Grundlagen

Richtprojekt

Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan bildet das Richtprojekt. Dieses dient als begleitende Grundlage für die qualitative Beurteilung des künftigen Bauprojektes.

Planungsgrundlagen

Für die Ausarbeitung der vorliegenden Gestaltungsplanung wurden folgende Grundlagen herangezogen:

- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich, Fassung 28. Februar 2017

- GIS Browser Kanton Zürich, diverse Karten
- Richtplan Kanton Zürich, Stand 28. Oktober 2019
- Regio-ROK Zimmerberg (Regionales Raumordnungskonzept), ZPZ, 9. April 2015
- Regionaler Richtplan (RRP) Zimmerberg, RRB Nr. 11 / 2018
- Arbeitspapier «Anwendung Regionaler Richtplan – Nutzungsdichten, Praxisentwicklung», ZPZ, 16. September 2020
- Bau- und Zonenordnung Stadt Adliswil (BZO Adliswil), Februar 2010, inkl. Verordnung über Fahrzeugabstellplätze, 12. August 1991
- Zonenplan Stadt Adliswil, 1995, Stand 22. Mai 2018
- LEK Stadt Adliswil (Plan und Bericht), 24. Oktober 2014
- Energieplanung 2015 – 2035, Stadt Adliswil, 2015
- Gesamtschau Stadt Adliswil, Stadt Adliswil, Januar 2022
- Programm Studienauftrag vom 20. Dezember 2019
- Bericht des Beurteilungsgremiums vom 24. Juni 2020
- Richtprojekt «Wohnüberbauung Rifertstrasse 15, 8134 Adliswil» von Burckhardt+Partner AG, Zürich und planikum GmbH, Zürich, 18. Januar 2021
- Ökologie-Vergleich – Adliswil Parzelle 6749 / Richtprojekt «Entwicklung Rifertstrasse, Adliswil», PLANAR AG für Raumentwicklung, 22. März 2022
- Lärmgutachten Parkierungsanlagen und Sportlärm, Grolimund + Partner AG, 18. Februar 2022

2 Rahmenbedingungen

2.1 Über- und nebeneordnete Rechtsgrundlagen

Kantonaler Richtplan Zürich

Das Raumordnungskonzept im kantonalen Richtplan bildet die strategische Grundlage der künftigen räumlichen Ordnung im Kanton. Es definiert dabei unterschiedliche Handlungsräume mit unterschiedlichen Aufgaben und Prioritäten. In ausgewählten Gebieten ist mit einer beträchtlichen Erhöhung der baulichen Dichte zu rechnen.

Die Stadt Adliswil liegt im Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft». Diesem kommt bei der Bewältigung des erwarteten Bevölkerungswachstums eine Schlüsselrolle zu. Gemäss kantonaalem Richtplan sollen mindestens 80% des Bevölkerungswachstums auf die Handlungsräume «urbane Wohnlandschaft» und «Stadtlandschaft» entfallen. Dabei soll in den urbanen Wohnlandschaften auch künftig die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund stehen. Gemäss kantonaalem Raumordnungskonzept ergibt sich hierzu unter anderem folgender Handlungsbedarf:

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten

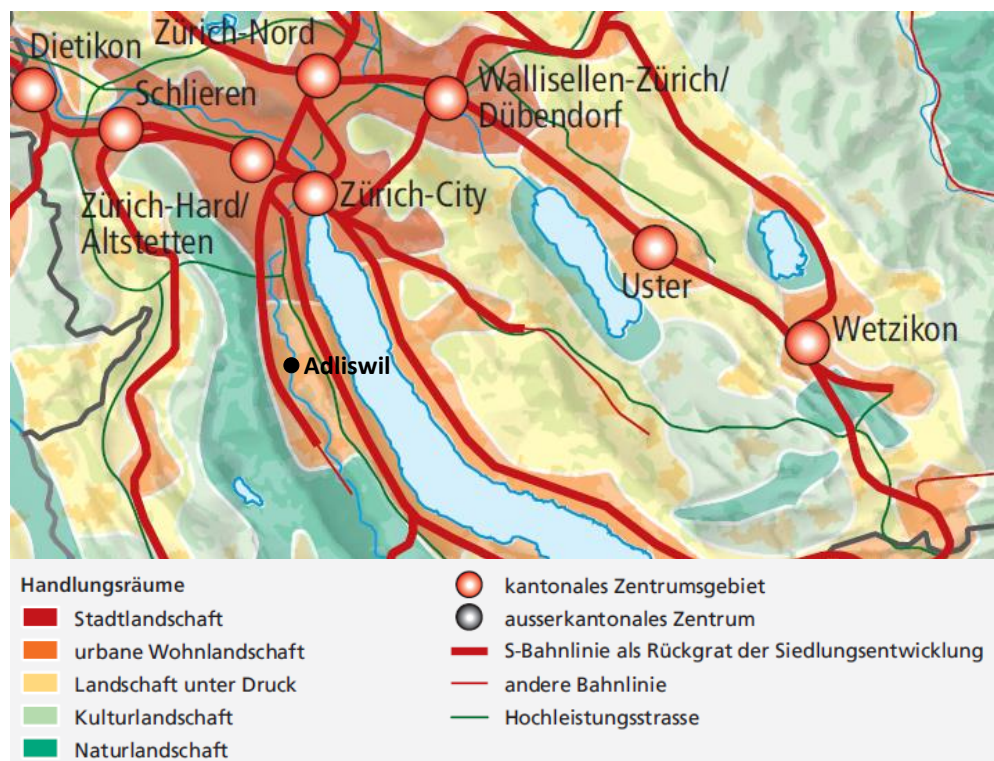


Abb. 2 – Ausschnitt aus dem kantonalen Raumordnungskonzept (Quelle: Richtplan Kanton Zürich, Stand: 28. Oktober 2019)

Regionaler Richtplan
Zimmerberg

Der regionale Richtplan Zimmerberg (RRB Nr. 11 / 2018, 09. Januar 2018) macht zum Gestaltungsplangebiet keine spezifischen Aussagen (vgl. Abb. 3), unterstützt aber den im kantonalen Richtplan umschriebenen Handlungsbedarf bezüglich Entwicklung.

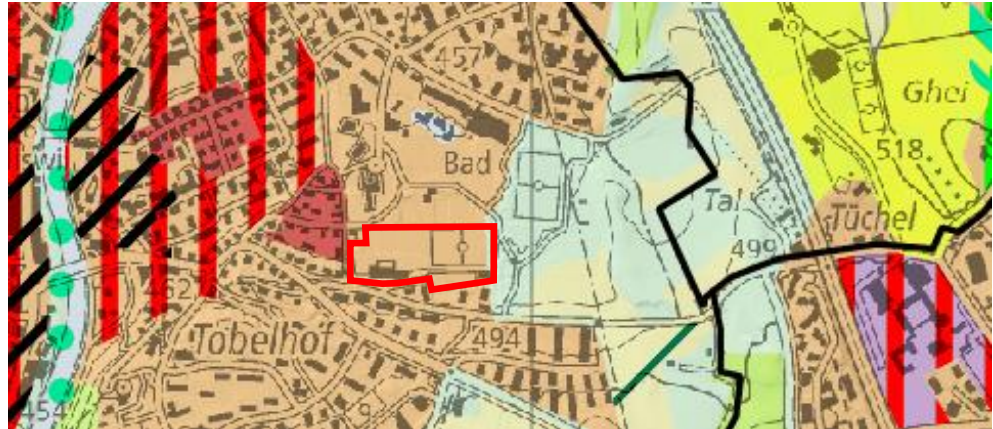


Abb. 3 – Ausschnitt aus dem regionalen Richtplan Zimmerberg, Karte Siedlung und Landschaft (rot ausgezogene Linie = Planungsperimeter; Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff am 05.11.2020)

Im Hinblick auf die anzustrebende bauliche Dichte stützt sich der regionale Richtplan auf das Regionale Raumordnungskonzept Zimmerberg (Regio-ROK) vom 9. April 2015. Die kantonalen Handlungsräume werden darin hinsichtlich der angestrebten Dichten mit regionalen Nutzungsdichtestufen (Köpfe / ha Bauzone) differenziert. Die Siedlungsentwicklung soll so künftig noch konsequenter auf diejenigen Lagen ausgerichtet werden, die sich städtebaulich eignen und mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr bestens erschlossen sind. Ebenso soll so der über den Zeitraum 1990-2010 festgestellten Abnahme der effektiven Nutzungsdichte (K/ha) in überbauten Bauzonenflächen entgegengewirkt werden (vgl. Regionaler Richtplan Zimmerberg, Erläuterungsbericht, S. 13f).

Für das Gestaltungsplangebiet ist gemäss regionalem Richtplan eine geringe Nutzungsdichte (50-100 K/ha) festgelegt (vgl. Regionaler Richtplan Zimmerberg, Richtplantext, Kap. 2.6). Dabei gilt es zu beachten, dass die Abgrenzung der Nutzungsdichtestufen einen schematischen Status hat. Im Rahmen der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung gilt es die Gebietsausscheidungen zu konkretisieren und je Gebiet das geeignete Planungsinstrument und das richtige Mass der zulässigen baulichen Dichte festzulegen. Hierfür besteht gemäss regionalem Richtplan ein erheblicher Anordnungsspielraum. Es ist auch zulässig, in einzelnen Gebietsteilen erheblich von den Zieldichten abzuweichen, wenn in der kommunalen Gesamtbetrachtung die Dichtevorgabe insgesamt eingehalten wird (vgl. Regionaler Richtplan Zimmerberg, Erläuterungsbericht, S. 28). Es ist zudem zulässig, die planerische Verdichtung in mehreren Revisionsschritten umzusetzen.

Anwendung Regionaler Richtplan (Praxisentwicklung)

Gemäss dem Arbeitspapier «Anwendung Regionaler Richtplan – Nutzungsdichten, Praxisentwicklung», ZPZ vom 16. September 2020 sind Abweichungen von den regionalen Nutzungsdichten im Rahmen von privaten Gestaltungsplänen durch die Gemeinde zu begründen. Dies kann entweder im Rahmen einer kommunalen Gesamtschau oder – sofern eine solche nicht vorliegt – eines Mitberichts erfolgen. Die kommunale Gesamtschau der Stadt Adliswil liegt vor. Für den Gestaltungsplanperimeter wird darin die mittlere Nutzungsdichte festgelegt (vgl. nachfolgende Ausführungen zur kommunalen Gesamtschau).

Gesamtschau Stadt Adliswil

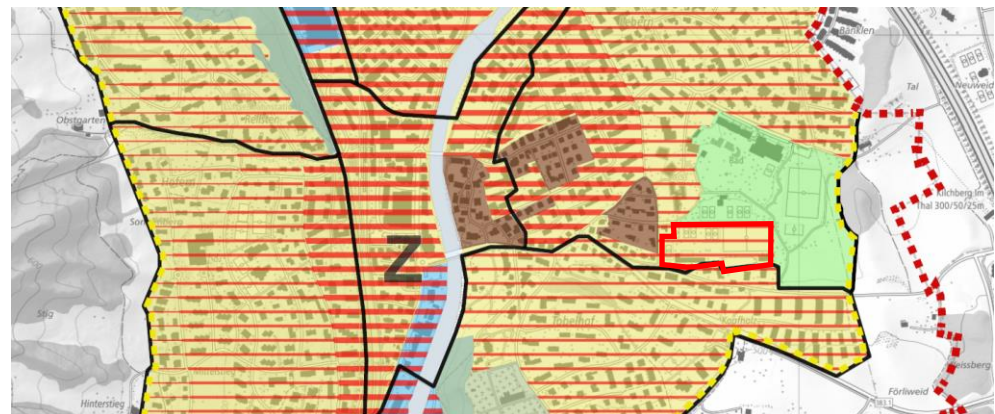
Die kommunale Gesamtschau der Stadt Adliswil stimmt die Grundlagen aus verschiedenen Fachbereichen aufeinander ab und setzt die Prioritäten in der räumlichen Entwicklung der Stadt Adliswil. Sie bildet damit die Grundlage für eine qualitätsvolle und nachhaltige Entwicklung mit Sicht auf die gesamte Stadt und hebt die Chancen, Risiken sowie verortete

Entwicklungspotenziale hervor. Sie ist Grundlage für die Lenkung und Koordination der wesentlichen raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die erwünschte räumliche Entwicklung. Damit bildet die kommunale Gesamtschau das Fundament für die Erarbeitung des kommunalen Raumordnungskonzepts (Stadt-ROK) und für die Richt- und Nutzungsplanung der Stadt Adliswil.

Die Gesamtschau zielt darauf ab, dass die Weiterentwicklung des Wohn- und Wirtschaftsstandorts Adliswil innerhalb des heutigen Siedlungsgebiets ermöglicht wird. Als Resultat der zu verfolgenden Innenentwicklung werden künftig mehr Personen pro Hektare Bauzone in Adliswil leben und arbeiten. Vor diesem Hintergrund werden belebte und qualitätsvolle Stadtteile zum Wohnen und Arbeiten mit Möglichkeiten zur Versorgung, Freizeitgestaltung und Erholung angestrebt. Eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen soll durch die Nutzung bestehender Potenziale, die in den bestehenden Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung liegen, und durch eine Erhöhung der Dichten an dafür geeigneten Lagen ermöglicht werden. Ausgehend von den vorangehenden Prämissen legt die Gesamtschau in Bezug auf die Siedlungsentwicklung den Fokus neben dem Zentrum auch auf Gebiete und Areale, welche aufgrund ihrer Lage sowie vorhandenen Nutzungsreserven ein grosses Potenzial für die Innenentwicklung aufweisen. Weiter scheidet sie schützenswerte Ortsbilder und mögliche Arbeitsplatzgebiete aus.

Gebiet Rifertstrasse in der Gesamtschau geeignet für mittlere Dichte

Das Gebiet «Rifertstrasse» wird als für die Innentwicklung geeignetes Gebiet mit einem hohen Potenzial für eine Wohnarealentwicklung klassiert. Für das Gebiet wird in der Gesamtschau eine mittlere Dichte festgelegt (vgl. Abb. 4). In diesen Gebieten ist darüber hinaus fallweise eine zusätzliche Verdichtung im Zuge von Arealentwicklungen möglich.



- ■ ■ Stadtgrenze
- ■ ■ Siedlungsrand
- Stadtteilgrenze
- ▨ Hohe Dichte
- ▨ Mittlere Dichte (fallweise Verdichtung möglich: Arealentwicklungen)
- ▨ Geringe Dichte
- Schützenswürdiges Ortsbild
- Erholungsgebiet
- Z** Zentrum

Abb. 4 – Auszug Stossrichtungen räumliche Entwicklung Stadt Adliswil, Januar 2022 (rot ausgezogene Linie = Planungssperimeter; Quelle: Gesamtschau Stadt Adliswil, 2022).

Im Quervergleich der Entwürfe aller vier Planungsteams kam das Beurteilungsgremium zum Schluss, dass Gebäude mit bis zu 5 Geschossen plus Dachgeschoss sowie einzelne 6-geschossige Akzente, insbesondere gegenüber den angrenzenden Sportanlagen, möglich sind. Weiter wurde im Quervergleich der Studien eine Ausnützung von 90% vom Beurteilungsgremium als verträglich erachtet. Die siegreiche Projektstudie aus dem Verfahren weist entsprechend der Empfehlung des Beurteilungsgremiums eine Ausnützung von 90% auf. Mit den Gestaltungsplan-Vorschriften soll für das Areal die angemessene bauliche Dichte ermöglicht und die differenzierte Höhenentwicklung planungsrechtlich sichergestellt werden.

Teilzonenplanrevision

Die in Absprache mit der Stadt Adliswil und im Studienauftrag erhärtete Ausnützung und Geschossigkeit (AZ = 90% / bis zu 6 Vollgeschosse) weichen zu stark von der zweigeschossigen Wohnzone W2 ab, als dass diese im Rahmen eines privaten Gestaltungsplanes umsetzbar wären. Um das gemäss Gesamtschau Stadt Adliswil (siehe oben) erkannte und im Studienauftrag bestätigte grosse Potenzial zur Realisierung einer qualitätsvollen, verdichteten Wohnüberbauung an der Rifertstrasse umzusetzen, führt die Stadt Adliswil für das Gestaltungsplangebiet eine Teilzonenplanrevision durch. Geplant ist die Aufzoning in die dreigeschossige Wohnzone W3.

Baulinie

Entlang der Rifertstrasse und dem Asylweg sind rechtskräftige Verkehrsbaulinien festgelegt. Es besteht keine Pflicht auf die Baulinien zu bauen.

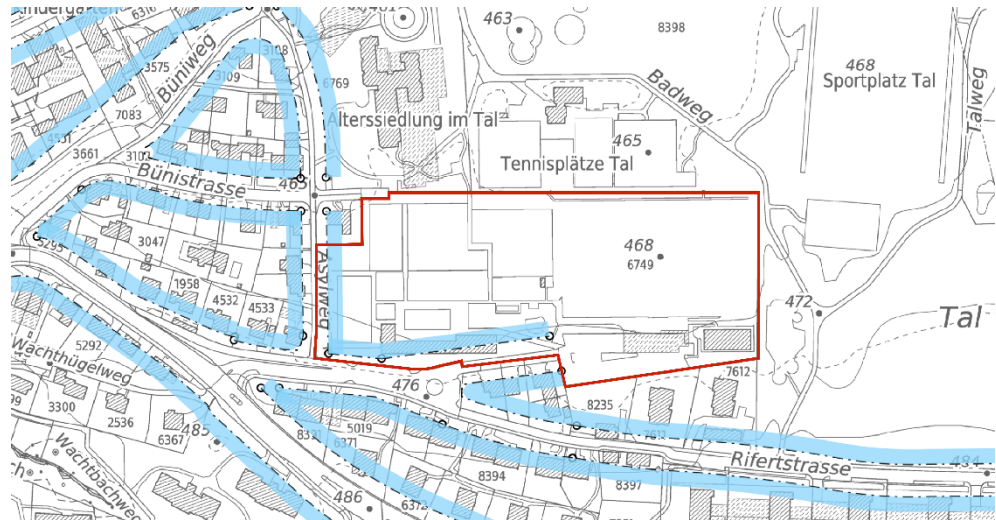


Abb. 6 – Auszug ÖREB-Kataster, Baulinien (rot ausgezogene Linie = Planungsumriss; Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff am 05.11.2020)

Landschaftsentwicklungs-konzept (LEK)

Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Stadt Adliswil (2015) macht Aussagen zur gewünschten Entwicklung des Gemeindegebietes in Bezug auf dessen Nutzung sowie ökologischer und landschaftsästhetischer Aufwertung. Das Konzept weist den Planungsumriss dem Siedlungsgebiet D 14 zu. Im Siedlungsgebiet soll insbesondere der Siedlungsraum gesamthaft als vielfältiger, naturbezogener Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen aufgewertet werden, wobei eine multifunktionale Nutzung der Flächen (Erholung / Naturschutz) anzustreben ist.

Entlang der westlichen und östlichen Parzellengrenze sind im LEK zudem Vernetzungskorridore festgelegt, mit dem Ziel den Freiraum- und Biotopverbund zu fördern (Massnahme D

10). Bei Neuplanungen von Siedlungsgebieten sind die Möglichkeiten und die Zweckmässigkeit zur Förderung des Freiraum- und Biotopverbunds zu prüfen und vereinbaren.

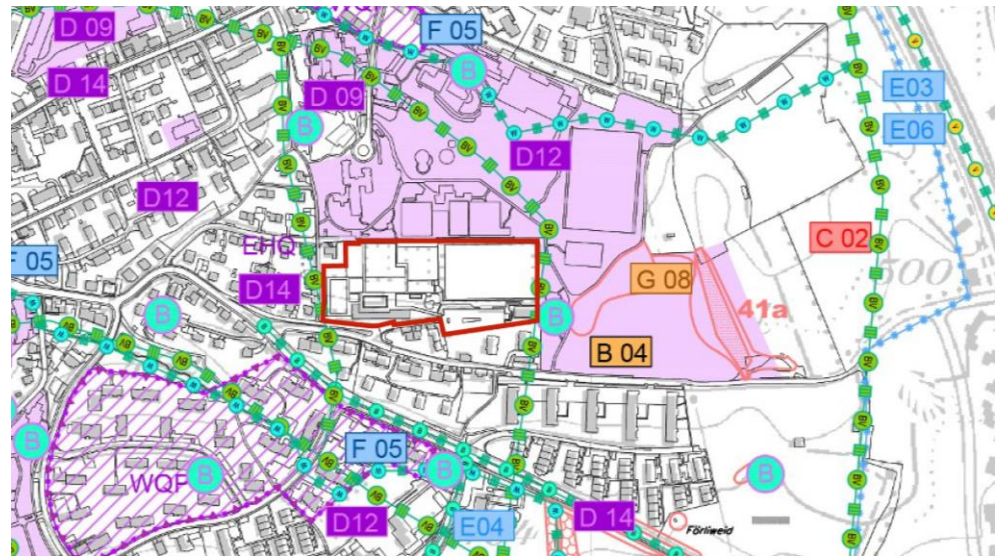


Abb. 7 – Ausschnitt aus dem Landschaftsentwicklungskonzept (rot ausgezogene Linie = Planungsperimeter; Quelle: LEK Stadt Adliswil)

Energieplan Stadt Adliswil

Der Stadtrat Adliswil hat am 20. Oktober 2015 den kommunalen Energieplan beschlossen. Dieser enthält Umsetzungsmassnahmen zur Erreichung der kommunalen Energieziele. Dabei wurden Massnahmen zur Nutzung der Energieträger Erdwärme, Holz und Erdgas (mit Biogas), Solarenergie sowie die Umgebungsluft geprüft. Das Planungsgebiet liegt im Eignungsgebiet Erdwärme mit Gasversorgung (E12) und ist durch das Gasnetz der Stadt Adliswil erschlossen. Prioritär soll in diesem Gebiet der Wärmebedarf (und allenfalls im Sommer Kühlbedarf) mit Erdwärme gedeckt werden. Als Spitzendeckung kann die Erdgasversorgung dienen. Der Hauptstrang der Gasversorgung verläuft entlang der westlichen (Asylweg) und südlichen (Rifertstrasse) Parzellengrenze.

Gemäss dem Wärmenutzungsatlas des Kantons Zürich ist im Planungsperimeter die Erd- und Grundwasser-Wärmenutzung grundsätzlich zulässig.

Fahrzeugabstellplätze

Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für sämtliche Verkehrsarten ist in der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Adliswil vom 11. März 1992 (nachfolgend PP-VO) geregelt. Entsprechend der Klassenzugehörigkeit eines Gebietes wird die Zahl der Personenwagen-Abstellplätze in % des Normbedarfs berechnet. Gemäss Art. 5 PP-VO liegt das Gestaltungsplangebiet in der Güteklasse OeV-Erschliessung 3.

	Normbedarf	Effektiver Bedarf in Güteklasse 3
Autoabstellplätze:		
Wohnungen < 80 m ²	1 PP/Wohnung	min. 80 % / max. 120 %
Wohnungen > 80 m ²	1 PP/80m ² GF	min. 80 % / max. 120 %
Besucher/innen	1 PP/4 Wohnungen	min. 70 % / max. 100 %
Veloabstellplätze:		
Abstellplätze für Zweiräder	1/40m ² GF	-

Archäologie

Das Gestaltungsplangebiet liegt einer archäologischen Zone. Das sind Gebiete, in denen bereits Ausgrabungen mit positiven Ergebnissen durchgeführt wurden oder wo archäologische Strukturen und Funde wahrscheinlich sind. Die archäologische Zone besteht im vorliegenden Fall wegen der ehemaligen Dorfsiedlung «Rufers». Noch im 19. Jh. sollen Ruinen im Bereich der Fluren "Ryfferts" und "Mauerwiese" vorhanden gewesen sein. Diese Ruinen wurden mit der 925 urkundlich erwähnten Siedlung "Ruvaris" in Verbindung gebracht. Bisher ist die Siedlung nicht genau lokalisierbar.

Gemäss Ziffer 1.4.1.6 des Anhangs zur Bauverfahrensverordnung (BVV) beurteilt das Amt für Raumentwicklung, Abteilung Archäologie und Denkmalpflege, Kantonsarchäologie, Bauten und Anlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten hinsichtlich der Belange Archäologie. Das Bauvorhaben liegt in der archäologischen Zone 5 von Adliswil. In diesem Areal ist ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. d des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) zu vermuten. Durch Bodeneingriffe wird das potenzielle Schutzobjekt unwiederbringlich zerstört. Werden ortsgebundene archäologische Gegenstände wie Baureste oder Gräber und andere archäologische Gegenstände wie Keramik, Schmuck, Münzen u.a. gefunden, so ist gemäss § 28 Abs. 1 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung der Fund unverzüglich dem Gemeinderat / Stadtrat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Die Bewilligung kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden.

Im Frühjahr 2021 hat die Kantonsarchäologie eine archäologische Sondierung im Planungsgebiet durchgeführt (Sondierung Adliswil, Riferstrasse 15, Projektleitung: Stephanie Chamberlain). Es kamen keine nennenswerten Funde oder Befunde zum Vorschein. Gemäss Auskunft der Kantonsarchäologie sind keine weiteren archäologischen Eingriffe im Planungsgebiet geplant.

Fazit

Die über- und nebengeordneten Richtlinien, Konzepte und Rechtsgrundlagen (insb. Kantonalen und Regionalen Richtplan, Gesamtschau Stadt Adliswil) sehen eine Siedlungsentwicklung und Verdichtung an städtebaulich und erschliessungstechnisch besonders geeigneten Lagen vor. Aufgrund der guten ÖV-Erschliessung (Güteklasse C), der optimalen Einbindung in das Langsamverkehrsnetz sowie den Zielsetzungen der Stadt Adliswil hinsichtlich der räumlichen Entwicklung gemäss Gesamtschau, eignet sich das Gestaltungsplangebiet besonders, um eine Wohnbauentwicklung mit mittlerer Nutzungsichte umzusetzen.

2.2 Anmerkungen und Dienstbarkeiten

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes bestehen folgende relevante Anmerkungen und Dienstbarkeiten zulasten bzw. zugunsten der jeweiligen Eigentümerin:

Anmerkung: zu prüfen

- **Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung** (Mitgliedschaft der Entwässerungsgenossenschaft im Thal, Adliswil, sowie Bedingungen betreffend Rückzahlung der ausgerichteten Staats- und Bundesbeiträge bei allfälliger Überbauung, dat. 28.04.1937, Beleg AP 183).

Der Anmerkung liegt ein Auszug aus dem Protokoll der Regierungsratssitzung vom 11.03.1937 bei (Beleg 183). Darin wird festgehalten, dass im Falle einer Überbauung von an der Entwässerungsgenossenschaft beteiligten Grundstücken vor Ablauf einer Frist von 20

Jahren, ausgerichtete Staats- und Bundesbeiträge anteilmässig zurückzuerstatten sind. Die Rückzahlungsfrist ist abgelaufen, womit eine Löschung der Anmerkung zu prüfen ist.

Dienstbarkeiten: zu prüfen

- **Last: Durchleitungsrecht (Kabelleitung) und Pflanzungsbeschränkung, übertragbar zu Gunsten EKZ** (Dat. 28.06.1962, Beleg SP 1111):

Die EKZ haben das Recht, ein Kabel (Spannung 16'000 Volt) durch das Grundstück Kat. Nr. 6749 zu führen und auf unbestimmte Dauer fortbestehen zu lassen.

Gemäss Auskunft von EKZ vom 09.12.2019 wurde im Jahr 2004 ein Ersatztrasse für die besagte Kabelleitung auf Parzelle Kat. Nr. 5213 (Asylweg) erstellt. Die Dienstbarkeit ist aus Sicht EKZ nicht mehr notwendig. Sie ist im Grundbuch zu überprüfen und allenfalls zu löschen.

Dienstbarkeiten: weiterhin gültig

- **Last: Durchleitungs- und Fortbestandsrecht für eine Kanalisationsleitung zu Gunsten Kat. Nrn. 3933, 3932, 5429, 5430** (Dat. 10.09.1953, Beleg SP 793):

Die Eigentümer der Grundstücke Kat. Nrn. 3933, 3932, 5429, 5430 haben das Recht, die Kanalisationsleitung für die auf diesen Grundstücken bestehenden Wohnhäuser durch das Grundstück Kat. Nr. 6749 zu legen und fortbestehen zu lassen. Die Kanalisationsleitung führt in die im Asylweg liegende Kanalisation.

Allenfalls notwendige bauliche Anpassungen / Umliegungen der betreffenden Kanalisationsleitung sind im Rahmen des Bauvorhabens zu prüfen.

- **Last: Näherbaurecht zu Gunsten Kat. Nrn. 5429 und 5430** (Dat. 28.11.1953, Beleg SP 798):

Der Eigentümer des Grundstücks Kat. Nr. 6749 gestattet dem Eigentümer von Kat. Nrn. 5429 und 5430 (Rifertstrasse 21/23) das Recht, Bauten auf diesen Grundstücken bis auf 3.5 m Grenzabstand mit Kat. Nr. 6749 zu erstellen.

- **Last/Gunst: Fuss- und Fahrwegrecht** (Dat. 27.10.1966, Beleg SP 1400)

Die Eigentümer der Grundstücke Kat. Nrn. 6749, 3933, 3932, 5430 gestatten sich gegenseitig sowie dem Eigentümer von Kat. Nr. 5429 über ihre Teilgrundstücke, soweit diese Bestandteile der ausgebauten Privatstrasse (Fortführung Rifertstrasse) ein unbedingtes und jederzeitiges Fuss- und Fahrwegrecht.

Diese Dienstbarkeiten sind unverändert im Grundbuch zu belassen. Die Grundbuchinhalte stehen nicht im Widerspruch zum Gestaltungsplan.

Dienstbarkeiten: neu

Im Zuge der Erarbeitung des Gestaltungsplans und im Hinblick auf die Umsetzung des Bauprojekts wurde die Errichtung nachfolgend aufgeführter Dienstbarkeiten (Auszug Dienstbarkeitsverträge) neu vereinbart. Die entsprechenden Verträge zwischen den beteiligten Grundeigentümerinnen wurden am 28. April 2021 unterzeichnet. Die Eintragung im Grundbuch erfolgt sofort bzw. gemäss den Bestimmungen in den Dienstbarkeitsverträgen.

- **Last/Gunst: Gegenseitiges Näherbaurecht:**

Die jeweiligen Eigentümer der beteiligten Grundstücke [Kat. Nrn. 6749 und 6769] haben das Recht, bliebig Gebäude bis 5.00 Meter an die gesamte gemeinsame Grenze zu erstellen, zu erneuern und dauern fortbestehen zu lassen, auch mit einer Gesamtlänge von mehr als 20.00 Meter und unter Verzicht auf Mehrlängen- sowie Mehrhöhenzuschläge. Dieses Recht gilt ungeachtet der Bauten auf dem jeweiligen beteiligten

Nachbargrundstück. Die entsprechende Unterschreitung des gesetzlichen Gebäudeabstandes ist gestattet.

– **Last/Gunst: Gegenseitiges Näherbaurecht:**

Die jeweiligen Eigentümer der beteiligten Grundstücke [Kat. Nrn. 6749 und 8398] haben das Recht, bliebig Gebäude bis 5.00 Meter an die gesamte gemeinsame Grenze im Bereich des im Plan «Mutationsentwurf» vom 15. März 2021 ad acta bezeichneten Grundstücksteils (mit einer Fläche von ca. 2491 m²) von Kat.-Nr. 8398 zu erstellen, zu erneuern und dauern fortbestehen zu lassen, auch mit einer Gesamtlänge von mehr als 20.00 Meter und unter Verzicht auf Mehrlängen- sowie Mehrhöhenzuschläge. Dieses Recht gilt ungeachtet der Bauten auf dem jeweiligen beteiligten Nachbargrundstück. Die entsprechende Unterschreitung des gesetzlichen Gebäudeabstandes ist gestattet.

– **Last: Näher- und Grenzbaurecht für Mauer, Tennisplätze und Traglufthalle zu Gunsten Kat. Nr. 8398:**

Die Eigentümerin des berechtigten Grundstückes [Kat. Nr. 8398] ist befugt,

a) an die gesamte gemeinsame Grenze mit dem belasteten Grundstück [Kat. Nr. 6749] eine Stützmauer/Grenzmauer mit Sickerleitung zu erstellen, zu erneuern und dauern fortbestehen zu lassen. [...]

b) an die Grenzmauer auf der Seite des berechtigten Grundstückes [Kat. Nr. 8398] Anbauten zur Verbesserung des Schallschutzes und der Ballabpralleigenschaften sowie zur Erhöhung der Qualität der Mauer hinsichtlich des Ortsbildes anzubringen. [...]

c) an die gemeinsame Nordgrenze des belasteten Grundstückes [Kat. Nr. 6749] insgesamt fünf Tennisplätze zu erstellen und dauern fortbestehen zu lassen.

d) an die gemeinsame Nordgrenze des belasteten Grundstückes [Kat. Nr. 6749] über zwei Tennisplätze jeweils im Winterhalbjahr eine Traglufthalle zu erstellen.

– **Gunst: Näher- und Grenzbaurecht für Gebäude und Maueranbauten zu Lasten Kat. Nr. 8398:**

Die Eigentümerin des berechtigten Grundstückes [Kat. Nr. 6749] ist befugt,

a) die Gebäude [...] bis 5.00 Meter an die gesamte gemeinsame Grenze mit dem belasteten Grundstück auch mit einer Gesamtlänge von mehr als 20.00 Meter unter Verzicht des Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlages zu erstellen und dauern fortbestehen zu lassen. Die entsprechende Unterschreitung des gesetzlichen Gebäudeabstandes ist dabei gestattet.

b) an die Grenzmauer ihrerseits Anbauten zur Erhöhung des Schallschutzes und/oder der Absturzsicherheit oder der visuellen Qualität hinsichtlich des Ortsbildes anzubringen.

3 Richtprojekt

3.1 Studienauftrag

Qualität Richtprojekt	Zur Sicherstellung der Qualität der Überbauung hat sich die Grundeigentümerin für die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens entschieden. Dazu wurde ein einstufiger Studienauftrag auf Einladung in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 mit vier Planungsteams (Architektur/Landschaftsarchitektur) durchgeführt. Es fanden eine Startveranstaltung (mit Begehung), eine schriftliche Fragenbeantwortung, eine Zwischenbesprechung sowie eine Schlussbeurteilung mit Schlusspräsentation statt.
Ziel des Studienauftrags	Ziel des Studienauftrags war das Erlangen der bestmöglichen Lösung für eine städtebaulich und architektonisch hochstehende, verdichtete Wohnüberbauung, welche sich optimal in die umliegenden Quartiere und die Topografie einfügt und sowohl architektonisch als auch wirtschaftlich zu überzeugen vermag. Weiter sollte mit der Entwicklung ein effektiver Mehrwert für die Stadt und die Bevölkerung Adliswils entstehen.
Beurteilungsgremium und Expert/innen	<p>Der Studienauftrag erfolgte im Dialog mit einem Beurteilungsgremium bestehend aus ausgewiesenen Fachexperten aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur, Vertretern der Stadt Adliswil und der Grundeigentümerin:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Michel Gübeli, Dipl. Architekt ETH SIA, Züst Gübeli Gambetti, Zürich – Thomas Pfister, Dipl. Architekt ETH HTL BSA SIA, Zürich – Rolf Bütikofer, Dipl. Landschaftsarchitekt HTL BSLA SIA, Bütikofer Schaffrath Landschaftsarchitekten, Adliswil – Thomas Vonrufs, Ressortleiter Bau und Planung, Stadt Adliswil – Alfred Meier, Senior Portfolio Manager, Swiss Re Investments AG, Zürich – Timour Boudkeev, Head of Real Estate, Swiss Re Investments AG, Zürich – Marcel Jann, Senior Project Manager, Swiss Re Investments AG, Zürich (Ersatz) <p>Weiter war Manfred Spörri als Vertretung der Baukommission der Stadt Adliswil und beratender Experte ohne Stimmrecht im Beurteilungsgremium vertreten.</p>
Verfahrensbegleitung	Die Organisation und Begleitung des Verfahrens erfolgte durch die PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich.
Zwischenbesprechung	<p>Anlässlich einer Zwischenbesprechung im März 2020 präsentierten die Planungsteams ihre Entwürfe vor dem Beurteilungsgremium. Bis zur Zwischenbesprechung hatten die Planungsteams die wesentlichen Grundsätze bezüglich städtebaulicher Setzung, Bebauungsstruktur, Erschliessung, Freiraum sowie Nutzungsanordnung/Dichteverteilung aufzuzeigen. Ebenso sollte die aus Sicht des Teams maximal ortsverträgliche Dichte im Zusammenhang mit dem umliegenden Quartier und der anspruchsvollen Topografie ausgelotet und aufgezeigt werden.</p> <p>In der anschliessenden Diskussion setzte sich das Beurteilungsgremium intensiv mit der ortsverträglichen Höhenentwicklung und Dichte auseinander. Es kam zum Schluss, dass Gebäude mit bis zu 5 Geschossen plus Attika sowie einzelne 6-geschossige Akzente möglich sind. Weiter wurde im Quervergleich der Studien eine Ausnützung von 90% vom Beurteilungsgremium als verträglich erachtet.</p>

Schlussbeurteilung und
Weiterbearbeitung

An der Schlussbeurteilung im Mai 2020 empfahl das Beurteilungsgremium der Auftraggeberin einstimmig die Projektstudie des Planungsteams Burckhardt + Partner AG, Zürich / planikum GmbH, Zürich zur Weiterbearbeitung. Der Projektvorschlag überzeugte durch sein einheitliches, aber gleichzeitig differenziertes Bebauungsmuster, die angemessene Einordnung in die umliegende Quartierstruktur, die optimale Reaktion auf die zu erwartende Lärm- und Lichtbelastung der benachbarten städtischen Sportanlage, die hohe Qualität der Wohnungsgrundrisse und die hohe gestalterische und funktionale Qualität der Aussenräume.

Auf der Grundlage des Siegerprojekts erarbeitete das Siegerteam in Abstimmung mit der Grundeigentümerin und PLANAR AG für Raumentwicklung das Richtprojekt für den vorliegenden Gestaltungsplan.



Abb. 8 – Situationsplan Siegerprojekt (Quelle: Burckhardt + Partner AG / planikum GmbH, 2020)



Abb. 9 – Modellfoto Siegerprojekt, Ansicht Nordwest (Quelle: Bericht des Beurteilungsgremiums, Juni 2020)

3.2 Beschrieb Richtprojekt

Bebauungsstruktur

Das städtebauliche Konzept sieht eine klare Bebauungsstruktur vor, die sich optimal in das umliegende Quartier einfügt. Es wird ein Muster aus drei, sich in Richtung Süden öffnenden Höfen vorgeschlagen. Somit wird gegenüber den Wohnbauten an der Rifertstrasse eine feine Durchlässigkeit und angemessene, kleinteilige Massstäblichkeit erreicht.

Im Norden bildet die Längsstellung der Bauten einen klaren Siedlungsabschluss zum offenen Park- und Landschaftsraum. Gegenüber den grossmassstäblichen Neubauten der Alterssiedlung «Im Tal» wird ein Pendant mit attraktiven, räumlichen und volumetrischen Bezügen gestaltet.

Der Landschaftsraum wird von Norden her zwischen den drei Hofstrukturen in die Bebauung hineingezogen und gestaltet ein starkes Ineinandergreifen von Landschafts- und Siedlungsraum. Die östlich und westlich verlaufenden Grünkörper, welche auch im Landschaftsentwicklungskonzept der Stadt Adliswil (LEK) erwähnt sind, werden aufgenommen, ausformuliert und rahmen die Bebauung ein. Richtung Westen wird ein üppiger Grünraum ausgestaltet, der zusammen mit einem gebührenden Abstand einen Filter gegenüber der Quartierhaltungszone «Büni» erzeugt. Im Zusammenspiel mit einer reduzierten Geschossigkeit des Projektes wird ein angemessener und fein abgestimmter Übergang von den kleinteiligen Häusern in der unmittelbaren Nachbarschaft ermöglicht.

Siedlungsrand

Im Norden und im Osten grenzt die Siedlung an eine Erholungszone, welche sich teilweise ausserhalb des Siedlungsgebietes befindet. Die Überbauung Rifertstrasse befindet sich daher am Siedlungsrand. Die Aufgabe im Studienauftrag bestand u.a. darin ein Bebauungsmuster mit einer spannungsvollen Vielfalt, differenzierter Höhenentwicklung und eigenem Charakter zu entwickeln, welches sich bestmöglich in die heterogene Umgebung mit eher grossteiligen Bauten im Norden und Süden, der feinkörnigen Siedlungsstruktur im Westen und dem Siedlungsrand im Osten einfügt. Der Gestaltung des Siedlungsrandes war daher besondere Beachtung zu schenken (vgl. Kap. 5.1 Programm Studienauftrag vom 20.12.2019).

Mittels differenzierter Höhenentwicklung der einzelnen Baukörper, sowie mit den Abstufungen bei den Attikageschossen schafft das Richtprojekt allseitig massstäbliche und verträgliche Übergänge zur umliegenden, höchst heterogenen Bebauungs- und Freiraumstruktur. Entlang der nördlichen Arealgrenze sind drei längliche, leicht geknickte Wohnbauten platziert. Die Längsstellung der Bauten bildet einen klaren Siedlungsabschluss zum offenen Park- und Landschaftsraum. Zugleich wird mit dieser Setzung in angemessener Weise auf vorhandene Lärm- und Lichtsituation der Sportanlagen reagiert. Der entlang der östlichen Perimetergrenze verlaufende Grünkörper, welcher auch im Landschaftsentwicklungskonzept der Stadt Adliswil (LEK) integriert ist, wird vom Richtprojekt aufgenommen, weiter ausformuliert und rahmt die Bebauung ein. Der dadurch geschaffene Filter und die starke Durchgrünung verbinden sich mit den angrenzenden Grünräumen und beziehen das Quartier mit ein.

Insgesamt würdigt das Beurteilungsgremium, dass mit dem gewählten städtebaulichen Muster eine hohe Identität der Siedlung erreicht wird, ohne dass das neue Quartier als ein Fremdkörper im Umfeld wahrgenommen wird (vgl. hierzu auch Bericht des Beurteilungsgremiums vom 24.06.2020).

Raumbildung

Innerhalb der drei Hofstrukturen befinden sich abgeschirmte Freibereiche nachbarschaftlichen Massstabs, welche den Bewohnenden als Rückzugsort dienen. Zwischen den drei Höfen werden öffentliche Räume aufgespannt, die den Park- und Landschaftsraum im Norden mit den Siedlungsstrukturen im Süden zusammenführen. Von West nach Ost wird ein lebendiger Freiraum durch das Areal gelegt, der die Höfe zueinander öffnet und die Bebauung zu einer Siedlung mit einer gemeinsamen Identität verbindet. An seinen Enden knüpft dieser Freiraum an die angrenzenden Räume des Quartiers an. Zusammen mit der Kreuzung der öffentlichen Durchwegung wird eine Öffnung des Raumes nach Aussen und eine starke Verflechtung mit dem umliegenden Quartier erzeugt.



Abb. 10 – Verbindender Freiraum von Ost nach West (Quelle: Burckhardt + Partner AG / planikum GmbH, 2020)

Wohnungstypologien

Es werden kompakte Wohneinheiten im marktkonformen Mietsegment für Neubauwohnungen realisiert. Somit wird ein ausgewogenes Angebot sowohl für die Bewohnerschaft von Adliswil, als auch aus der Agglomeration erreicht. In Kombination mit den hervorragenden Standortqualitäten ist die Wohnlage für eine breite Bewohnerschaft attraktiv. Durch die Schaffung eines differenzierter Freiraum- und Wohnungsangebots setzt das Richtprojekt die Bedürfnisse verschiedener Nutzergruppen um.

Bei der Entwicklung der Wohnungstypologien wurde auf die Gestaltung von vielseitig ausgerichteten, kompakten Wohneinheiten ein besonderes Augenmerk gelegt. Durch die Anordnung von vier über Eck und um ein zentrales Treppenhaus entwickelten Wohnungen, wird ein Standard-Typus definiert, der trotz seiner Kompaktheit über vielseitige Aussenraumbezüge verfügt. Die Optimierung der Gebäudeform zu einem Fünf-Eck ermöglicht an der fünften Ecke die Positionierung eines zusätzlichen, mittig gelegenen Winkel-Typus mit einem sich öffnenden Wohnraum von hoher Qualität. Dieser kompakte und wirtschaftliche

Fünfspänner bildet die Ausgangslage für die Entwicklung von zwei weiteren, zusammengesetzten Gebäude-Typologien. Die Wohnungstypen variieren dabei je nach Ausrichtung und Zimmeranzahl. An den Verbindungspunkten der Gebäude wird ein Durchwohn-Typus mit einem durchgängigen Wohn-Essraum geschaffen, der eine besondere Weite aufweist.

Unter Verwendung dieser drei Grundtypen werden Wohnungen in Standardgrössen sowie ein Anteil an flächenoptimierten Wohnungen angeboten. Letztere zeichnen sich aus durch besonders effiziente Grundrisse und teilweise geringere Zimmergrössen, bei jedoch gleichbleibendem Qualitätsstandard. Sie profitieren daher auch von im Vergleich günstigeren Wohnungsmieten. So werden vielfältige Wohnungen mit denselben Qualitäten und einem hohen Wiedererkennungswert angeboten, welche einer breiten Bewohnerschaft ein neues Zuhause in Adliswil bieten. Durch die gezielt gemischte Verteilung der flächenoptimierten Wohnungen in den Bauten wird ein wertvoller Beitrag zur sozialen Durchmischung und damit für ein positives Siedlungsmilieu geleistet.

Gemeinsames Merkmal der Wohnungen ist eine kompakte Eingangszone mit direktem Bezug zum Wohnbereich und dem Aussenraum. Das Entrée fungiert als Verteiler in die Zimmer und Nasszellen und erübrigt somit die Notwendigkeit von weiteren Korridoren. Durch diese Anordnung gelingt es, sehr gut nutzbare Wohneinheiten zu gestalten, die trotz ihrer Kompaktheit einen grosszügigen Wohnraum aufweisen.

Die Verteilung der einzelnen Wohnungsgrössen ist an den anvisierten Zielgruppen ausgerichtet. Die grösseren Wohnungen mit 3.5- und 4.5-Zimmer sind vorwiegend in den nördlichen Gebäuden untergebracht und weisen einen starken Bezug zu dem lebendigen Freiraum auf.

Im Erdgeschoss verfügen die Bauten über einen direkten Zugang zur Gartengasse, der eine einfache und übersichtliche Nutzung der Freibereiche ermöglicht. Die direkte Nachbarschaft von privaten Freibereichen, vielfältig genutzten Aufenthalts- und Spielflächen und die zusätzliche hofseitige Erschliessung der Bauten ermöglicht Begegnungen im Alltag und trägt wesentlich zu dem lebendigen und gemeinschaftlich geprägten Charakter der Siedlung bei.

Die kleineren Wohneinheiten, die 1.5- und 2.5-Zimmer-Wohnungen, befinden sich überwiegend in den südlichen Bauten. Die Lage eignet sich durch ihre Ausrichtung auf die ruhigeren Innenhofbereiche und die landschaftlich geprägten Zwischenräume besonders gut für Singles, Paare und ältere Menschen. Durch die Querstellung der Gebäude sind die Freibereiche der Gartengasse stets präsent und gut erreichbar und sind somit für die gesamte Siedlung das identitätsstiftende Merkmal.

Volumen und Geschossigkeit

Die Anordnung der Baukörper ermöglicht eine klare Setzung von drei Hof-Clustern, bestehend aus jeweils drei Gebäuden derselben Typologie. Die abgewinkelten Fassadenfronten und die differenzierte Geschossigkeit der Bauten spiegelt eine dem Standort angemessene Kleinteiligkeit wider. Die polygonalen Gebäudeformen gliedern die aufgespannten Räume in gut zonierte und differenziert nutzbare Freibereiche, die unterschiedliche Grade von Öffentlichkeit und Privatheit aufweisen.

Die Gebäudehöhen sind an die Hanglage und die umliegenden Geschossigkeiten angepasst. Von der Rifertstrasse ausgehend staffeln sich die Gebäude von vier, über fünf Geschosse im

mittleren Bereich bis zu fünf und sechs Geschossen gegenüber der offenen Landschaft. Zur Quartiererhaltungszone ist die Geschossigkeit auf drei, respektive vier Geschosse reduziert.

Fassade und Erscheinung

Die äussere Erscheinung der Baukörper fügt sich mit einer warmen Farbgebung in feinschattierenden Erdtönen in das landschaftlich geprägte Umfeld ein. Die präzisen Gebäudeformen erhalten durch eine raue Oberflächengestaltung einen steinernen, ruhenden Ausdruck. Spielerisch angeordnete, stehende Fensterformate erzeugen lebendige und vielfältige Fassadenfronten mit einer hohen Identität. Die Balkone sind als additive Elemente angeordnet, sie ragen in die Freibereiche hinein und bespielen diese mit ihrer individuellen Gestaltung. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über einen Aussensitzplatz mit einer direkten Zugänglichkeit zum Freibereich. Hochwachsende Gräser und gestaltete Hügel bilden einen Filter zwischen öffentlich und privat.

Erschliessungs- und Parkierungskonzept

Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt über die südlich gelegene Rifertstrasse. Diese kann gemäss den Anforderungen der Verkehrserschliessungsverordnung (VerV vom 17. April 2019), nach Norden erweitert bzw. neu geführt werden. Über eine in die Böschungskante integrierte Rampe gelangen Notfahrzeuge, Behinderten-transporte und Umzugswagen auf das Umgebungsniveau der neuen Siedlung. Die bestehende Verlängerung der Rifertstrasse wird genutzt, um den motorisierten Verkehr gebündelt in den südöstlichen Teil der Parzelle, oberhalb der Böschungskante zu leiten. In dem Bereich der heutigen Parkplätze für die Sportanlage sind 26 oberirdische Besucherparkplätze und die Einstellhallenzufahrt positioniert. Die Einstellhalle entwickelt sich effizient um die Kellergeschosse der Gebäude herum und bietet direkte, barrierefreie Zugänge zu sämtlichen Treppen- und Liftanlagen. Dem Topographieverlauf wird dabei hohe Beachtung geschenkt und dadurch eine optimierte Überdeckung erreicht. Die Einstellhalle gemäss Richtprojekt wurde, so dimensioniert, dass darin 178 Autostellplätze, davon 5 behindertengerecht und 23 Motorradstellplätze untergebracht werden können. Diese Anzahl entspricht der im Studienauftrag angestrebten, gegenüber der kommunalen Verordnung leicht reduzierten Parkplatzzahl. Im Studienauftrag wurde zugleich der Nachweis erbracht, dass durch kompakte Tiefgaragen-Erweiterungen der Parkplatzbedarf gemäss kommunaler Verordnung (vorgeschriebenes Minimum) im Bedarfsfall ohne aufwendige Umplanungen realisiert werden kann.

Velorampe ab Anschluss Bünistrasse

Über eine separate Velorampe, ausgehend von der Fortführung der Bünistrasse zwischen der Alterssiedlung «Im Tal» und der neuen Wohnüberbauung, werden über die Einstellhalle vier zentral angeordnete Veloparkieranlagen erschlossen. In zweistöckigen Anlagen sind 388 Stellplätze untergebracht. In den Eingangsbereichen der Wohnbauten wird ein minimierter Anteil von 3-8 Stellplätzen pro Eingang, insgesamt 70 Velostellplätzen angeboten. Zusätzliche offene Stellplätze vor den Eingängen ergänzen das Angebot für Kurzparkierer.

Stadtrats-Beschluss vom 09.03.2021

Mit Beschluss vom 9. März 2021 (Beschl. Nr. 2021-62) hielt der Stadtrat von Adliswil fest, dass in Abweichung vom Richtprojekt der Minimalbedarf an Parkplätzen gemäss kommunaler Verordnung im Gestaltungsplan umgesetzt werden soll. Entsprechend wurde die Anordnung der Tiefgarage überarbeitet und auf den kommunalen Parkplatzbedarf ausgelegt (vgl. Anhang A, Beilage zum Richtprojekt). Der unterirdische Baubereich im Gestaltungsplan entspricht der überarbeiteten Tiefgarage. Die überarbeitete Tiefgarage bietet Platz für 220 Au-

toabstellplätze und 8 Motorradabstellplätze. Optional kann die Tiefgarage um 27 zusätzliche unterirdische Autoabstellplätze im Süden des Planungsperrimeters erweitert werden. Weiterführende Erläuterungen zur Parkierung finden sich in den Kapiteln 4.2 und 4.4.

Erschliessung im Bereich Rifertstrasse 6 und 8 geprüft

Um den Verkehr möglichst frühzeitig abzufangen und in die Tiefgarage abzuleiten wurde im Studienauftrag eine Zufahrt gegenüber der Rifertstrasse 6 und 8, im Bereich des Wendeplatzes, geprüft. Die aufgezeigten Lösungen wurden an der Zwischenbesprechung mit dem Beurteilungsgremium diskutiert. Das Beurteilungsgremium hielt fest, dass weder direkt ab der Rifertstrasse (Parzelle Kat. Nr. 8390) noch ab dem Wendeplatz eine städtebaulich und gestalterisch befriedigende Lösung gefunden werden konnte. Dies im Besonderen auch aufgrund der topografischen Situation, welche für eine Tiefgaragenzufahrt im Bereich gegenüber der Rifertstrasse 6 und 8 ein aufwendiges Rampenbauwerk erfordert. Das Beurteilungsgremium kam daher zum Schluss, dass Erschliessungslösungen über die Verlängerung der Rifertstrasse im Bereich der heutigen Parkierungsanlage auf Parzelle 6749 gesucht werden können, sofern dadurch eine bessere Lösung erreicht werden kann. Bis zur Schlussabgabe kamen drei von vier Planungsteams zum Schluss, dass eine Tiefgaragenzufahrt im Bereich der heutigen Parkierungsanlage zu einer gesamthaft besseren Lösung führt, was letztlich durch das Beurteilungsgremium bestätigt wurde.

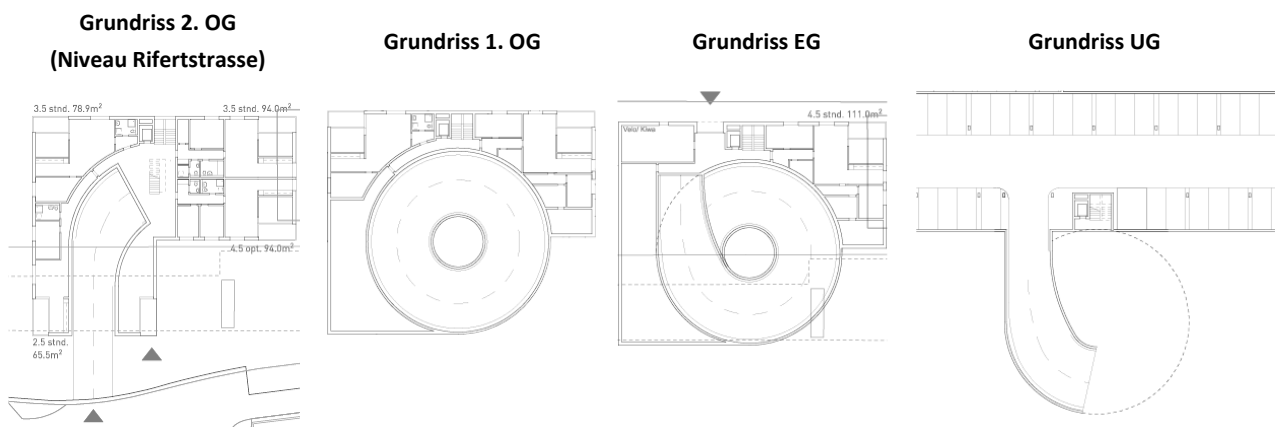


Abb. 11 – Geprüfte und abgelehnte Erschliessungsvariante ab Wendehammer im Bereich Rifertstrasse 6 und 8, ERP Architekten AG, Baden, Stand Zwischenbesprechung Studienauftrag vom 03.03.2020.

Planungswerte eingehalten

Gemäss Art. 7 der Lärmschutzverordnung (LSV) haben neue ortsfeste Anlagen (bspw. Tiefgaragen) die Planungswerte (PW) der jeweiligen Empfindlichkeitsstufe (ES) einzuhalten. Für den Planungsperrimeter sowie die umliegenden Parzellen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Damit kommen die folgenden massgebenden Grenzwerte zum Tragen, welche zwingend einzuhalten sind:

	tags (07:00-19:00 Uhr)	nachts (19:00-07:00 Uhr)
Planungswerte (ES II):	55 dbA	45 dbA

Die zu erwartende Lärmbelastung durch die Tiefgaragenzufahrt wurde durch Grolimund + Partner AG, Zürich untersucht und im Gutachten vom 18. Februar 2022 dokumentiert (vgl. Anhang, Lärmgutachten Parkierungsanlagen und Sportlärm). Das Gutachten zeigt auf, dass die Planungswerte mit folgenden Massnahmen bei allen betroffenen Liegenschaften eingehalten werden können:

- Überdeckung der Einfahrtsrampe kombiniert mit einer absorbierenden Verkleidung auf einer Länge von 10 m ab der Einfahrtsöffnung
- Einbau eines lärmarmen Belags auf der Zufahrt im Bereich Rifertstrasse 17-23
- Festverschraubung der Regenrinnen

Die vorgeschlagenen Massnahmen sind im Rahmen der Projektierung zu Berücksichtigen und umzusetzen. Die Planungswerte (PW) sind einzuhalten.

Keine Störung durch Sportlärm

Im Norden sowie im Osten liegt die Sportanlage «Im Tal» mit Tennis- und Fussballplätzen, Hallen- und Freibad sowie einer Finnenbahn. Diesem Umstand wurde bereits im Entwurf des Projekts Rechnung getragen. Mit der Längsstellung der nördlichen Baukörper reagiert das Projekt bereits im Entwurf optimal auf die zu erwartende Lärmbelastung der Sportanlage. Die effektiv vorhandene Belastung durch Sportlärm wurde ebenfalls durch die Grolimund + Partner AG, Zürich untersucht und im Gutachten vom 18. Februar 2022 dokumentiert (vgl. Anhang, Lärmgutachten Parkierungsanlagen und Sportlärm).

Die Beurteilung erfolgte nach der «Vollzugshilfe für die Beurteilung der Lärmbelastung von Sportanlagen» des BAFU (2017). Der Planungssperimeter gilt als erschlossen. Aus diesem Grund sind gemäss der Vollzugshilfe Sportlärm die Immissionsrichtwerte (IRW) für die ES II massgebend:

	Tag (07:00-20:00 Uhr)*	Abend (20:00-22:00 Uhr)
Immissionsrichtwerte:	60 dbA	55 dBA
Richtwerte seltene Ereignisse:	65 dBA	60 dBA

*Sonntag ab 08:00 Uhr

Das Gutachten kommt zum Schluss, dass die massgebenden Immissionsrichtwerte IRW im Normalbetrieb bei allen Gebäuden zu sämtlichen Beurteilungsperioden eingehalten werden. Ebenfalls sind die Richtwerte für grössere Anlässe (seltene Ereignisse) bei allen Gebäuden tagsüber und auch während der Abendperiode eingehalten. Als kritischste Lärmquelle wird der Lautsprecher des Fussballfeldes identifiziert. Der Betrieb des Lautsprechers ist jedoch bewilligungspflichtig und die Bewilligung wird restriktiv gehandhabt. Mit der Anordnung der Wohnzimmer auf der lärmabgewandten Seite wird zudem auch innerhalb der Gebäude auf die Lärmsituation reagiert. Es liegt somit keine erhebliche Störung durch den Sportlärm vor. Die geplante Überbauung erfüllt die lärmrechtlichen Anforderungen.

4 Erläuterung der Gestaltungsplanvorschriften

In den nachfolgenden Kapiteln werden die für die vorliegende Planung wesentlichen Gestaltungsplanvorschriften erläutert.

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 5 Über- und nebengeordnetes Recht

In Gemeinden, die ihre BZO noch nicht gemäss IVHB harmonisiert haben, gelten die im Anhang des rechtsgültigen PBG aufgeführten Bestimmungen. Der Anhang verweist auf die Fassung des PBG vom 28. Februar 2017. Bezüglich der Grenzabstände (kleiner und grosser Grundabstand sowie Mehrlängenzuschläge) gelten die Bestimmungen nach Art. 28 und Art. 29 Abs. 1 bis 3 BZO Stadt Adliswil.

4.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 6 Grundmasse

Die Grundmasse der neun Baubereiche werden durch die oberirdischen Baubereiche (Baubereichsgrenzen, Koordinatenpunkte), die maximale Geschosshöhe, die Erdgeschosskote, die Dachkote und die maximal zulässige anrechenbare oberirdische Geschossfläche (aGF) definiert. Den Baubereichen wurden grundsätzlich – soweit dies der Grundabstand zulies – zusätzlich 50 cm zu den Baukuben aus dem Richtprojekt zugerechnet. Weiter wird eine Ausnutzungsübertragung zwischen einzelnen Baubereichen um max. 5% der jeweils zulässigen anrechenbaren Geschossflächen ermöglicht. Dadurch wird ein ausreichender Spielraum für die weitere Projektentwicklung gewährleistet.

Das Richtprojekt zeigt eine auf die Topografie und die umliegenden Quartiere abgestimmte, über das Gesamtareal differenzierte Höhenentwicklung auf. Um diese sicherzustellen, wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse je Baubereich gemäss Richtprojekt festgelegt. Erlaubt sind somit je nach Baubereich zwischen 4 und 6 Vollgeschosse, wobei in den Baubereichen A, B, C, D, F und H für die Ausdehnung und Lage des jeweils obersten Geschosses zusätzliche Einschränkungen gelten (siehe dazu Art. 8 Baubereiche A bis I). Dachgeschosse sind nicht erlaubt.

Die maximale Gebäudehöhe je Baubereich lässt sich aus der Erdgeschosskote (Kote EG in Meter über Meer) und der maximalen Dachkote (Kote Oberkante Dachfläche in Meter über Meer) ableiten, wobei massive oder geschlossene Brüstungen zur maximalen OK Dachfläche gezählt werden. Die festgelegten maximalen Dachkoten entsprechen der Kote Oberkante Dachfläche aus dem Richtprojekt plus 75 cm. Die Erdgeschosskoten wurden aus dem bestehenden Terrain im Richtprojekt abgeleitet. Somit entsprechen die Erdgeschosskoten in Übereinstimmung mit § 5 ABV (Stand 28. Februar 2017) dem bestehenden Verlauf des Bodens. Um den nötigen Spielraum für die Projektierung zu gewährleisten, wird bei der Festlegung der Erdgeschosskoten ein Spielraum von +/-50 cm gewährt. Aus der so minimal resultierenden Kote EG und der festgelegten maximalen Dachkote lassen sich die maximal zulässigen Gebäudehöhen je Baubereich ableiten.

In der nachfolgenden Tabelle sind je Baubereich die tiefstmöglichen Erdgeschosskoten (Kote EG), die zulässigen maximalen Koten Oberkante Dachfläche und die daraus resultierenden maximalen Gebäudehöhen aufgeführt. Die maximalen Gebäudehöhen gemäss § 279 Abs. 1 PBG werden nicht überschritten.

Baubereich	Kote EG gem. Richtprojekt	min. Kote EG gem. GPV ¹	Kote OK Dachfläche gem. Richtprojekt	max. Kote OK Dachfläche gem. GPV ²	max. Gebäudehöhe ³
A	467.15 m.ü.M.	466.65 m.ü.M.	481.67 m.ü.M.	482.40 m.ü.M.	15.75 m
B	468.15 m.ü.M.	467.65 m.ü.M.	485.45 m.ü.M.	486.20 m.ü.M.	18.55 m
C	468.15 m.ü.M.	467.65 m.ü.M.	485.45 m.ü.M.	486.20 m.ü.M.	18.55 m
D	469.15 m.ü.M.	468.65 m.ü.M.	480.89 m.ü.M.	481.65 m.ü.M.	13.00 m
E	469.15 m.ü.M.	468.65 m.ü.M.	480.77 m.ü.M.	481.50 m.ü.M.	12.85 m
F	469.15 m.ü.M.	468.65 m.ü.M.	483.67 m.ü.M.	484.40 m.ü.M.	15.75 m
G	468.15 m.ü.M.	467.65 m.ü.M.	482.55 m.ü.M.	483.30 m.ü.M.	15.65 m
H	468.15 m.ü.M.	467.65 m.ü.M.	482.67 m.ü.M.	483.40 m.ü.M.	15.75 m
I	468.15 m.ü.M.	467.65 m.ü.M.	482.55 m.ü.M.	483.30 m.ü.M.	15.65 m

¹ = Kote EG Richtprojekt abzgl. der gewährten Toleranz von 50 cm (vgl. Art. 7 Abs. 1 GPV)

² = Kote OK Dachfläche gem. Richtprojekt plus 75 cm, gerundet

³ = max. Kote OK Dachfläche – min. Kote EG gem. GPV

Als Geschossflächen anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt innerer Trennwände. Das Merkblatt der Stadt Adliswil, Ressort Bau und Planung, über die Erläuterungen zur Ausnützungsziffer gemäss § 254 ff PBG und § 9 ff ABV, wurde als wegleitende Grundlage herangezogen.

Für die Berechnung der maximalen aGF je Baubereich wurden den aGF aus dem Richtprojekt 5% hinzugerechnet. Die maximale aGF beträgt gemäss Art. 7 insgesamt 21'380 m²; das Richtprojekt weist eine aGF von 20'362 m² aus.

Art. 7 Nutzweise

Die Bestimmungen zur Nutzweise orientieren sich an den Vorgaben der kommunalen Bau- und Zonenordnung zu den Wohnzonen. Gemäss Art. 29 Abs. 5 BZO Stadt Adliswil sind in Wohnzonen nichtstörende Betriebe bis maximal 20% der dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Geschossfläche gestattet. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstudie II.

Art. 8 Baubereiche A bis I

Oberirdische Gebäude sind innerhalb der Baubereiche zu erstellen. Ausnahme bilden besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG.

Für sämtliche Wohnungen in Obergeschossen sind Einzelbalkone vorgesehen. Balkone sollen grundsätzlich zulässig sein. Im Sinne einer hohen Gebrauchstauglichkeit und Wohnkomforts (Möblierung mit Tisch und Stühlen soll möglich sein) und zur Belebung des Quartiers (Gestaltungsmöglichkeiten) dürfen die Balkone bis zu einer Tiefe von 3.5 m über die Fassadenlinie hinausragen, auch wenn diese ausserhalb des Baubereichs liegen.

Das jeweils oberste Geschoss in den Baubereichen A, B, C, D, F und H ist auf eine Geschossfläche von maximal 65% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses beschränkt. Das oberste Geschoss muss zudem direkt auf die Fassadenflucht der im Situationsplan bezeichneten Stirnfasse und beider Längsfassaden des darunterliegenden Geschosses gebaut werden. Mit den dadurch entstehenden abgestuften Gebäudekörpern wird die im Richtprojekt aufgezeigte, über das Gesamtareal differenzierte Höhenentwicklung sichergestellt und

allseitig massstäbliche Übergänge zur umliegenden heterogenen Bebauungsstruktur geschaffen.

Gemäss Art. 42 BZO Stadt Adliswil gelten für besondere Gebäude die folgenden Vorschriften: bei Parzellen über 500 m² sind besondere Gebäude im Sinne von § 273 bis zu einer überbauten Fläche von 8% der anrechenbaren Grundfläche zulässig. Zudem besagt Art. 42 Abs. 2 BZO Stadt Adliswil, dass besondere Gebäude an die Grenze gestellt werden dürfen, wenn sie nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen oder gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut werden.

Bei einer Grundfläche von 22'643 m² würde die zulässige Gesamtfläche der besonderen Gebäude rund 1'800 m² betragen. Da der Aussenraum in erster Linie als attraktiver Freiraum mit gemeinschaftlichen Aussenräumen gestaltet werden soll und siedlungsökologische Massnahmen angestrebt werden, ist die Fläche an besonderen Gebäuden minimal zu halten. Die zulässige Fläche an besonderen Gebäuden wird in den Gestaltungsplanvorschriften daher auf maximal 2% der Grundstücksfläche beschränkt. Dies entspricht einer Fläche von rund 450 m² für besondere Gebäude. Dabei ist gemäss Richtprojekt grob von folgendem Flächenbedarf für besondere Gebäude auszugehen:

Einhausung Tiefgaragenzufahrt:	165 m ²
Einhausung Velorampe:	50 m ²
Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA) Tiefgarage:	40 m ²
Containerabstellplatz (maximales Ausmass gem. Situationsplan):	80 m ²
Trafostation (freistehend):	20 m ²
Total Flächenbedarf für besondere Gebäude	355 m²

Gemäss Richtprojekt ist vorgesehen, die erforderlichen (gedeckten) Veloabstellplätze soweit als möglich in die Gebäude zu integrieren. Mit der Beschränkung der besonderen Gebäude auf max. 2% der Grundstücksfläche und unter Berücksichtigung der vorgenannten Flächenanforderungen bleibt somit eine Fläche von rund 95 m² für allenfalls erforderliche gedeckte Veloabstellplätze im Aussenraum. Dies entspricht einem Velounterstand von rund 10 m² pro Gebäude.

Gemäss Art. 28 BZO Stadt Adliswil ist für die Wohnzonen W2 und W3 ein Grundabstand von 5 m (kleiner Grundabstand) bzw. 9 m (grosser Grundabstand) einzuhalten. Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der längeren Gebäudeseite mit den meisten Wohnräumen (Art. 29 Abs. 1 BZO). Gemäss Art. 29 Abs. 3 BZO Stadt Adliswil ist der Grundabstand bei Gebäudelängen von mehr als 15 m um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m heraufzusetzen. Weiter sind gemäss § 260 PBG Kanton Zürich die Grenzabstände für Gebäudeteile, welche die für die Regelüberbauung zulässige Gebäudehöhe (7 m) überschreiten, um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.

Die Baubereiche wurden unter Berücksichtigung der resultierenden Gebäudelänge und der maximal möglichen Gebäudehöhe so austariert, dass die ordentlichen Grenzabstände (inkl. Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge) gegenüber den Nachbarliegenschaften eingehalten werden. Davon ausgenommen sind die Baubereiche A, B und C, welche die ordentlichen Grenzabstände gegenüber den nördlich und östlich gelegenen Nachbarparzellen Kat.

Nrn. 6769 (Alterssiedlung «Im Tal») und 8398 (Sportanlage «Im Tal») unterschreiten. Voraussetzung dazu ist die Einwilligung der jeweiligen Grundeigentümer (Stadt Adliswil und Sihlsana AG). Die entsprechenden vertraglichen Regelungen sind spätestens mit Eingabe des Baugesuchs vorzulegen. Die erforderlichen Näherbaurechte wurden vertraglich vereinbart und werden grundbuchamtlich sichergestellt (vgl. Kap. 2.2).

Art. 9 Baubereich
unterirdische Bauten

Das Richtprojekt sieht neben einem Untergeschoss unter den Hochbauten die Erstellung einer Tiefgarage vor. Mit Beschluss vom 9. März 2021 (Beschl. Nr. 2021-62) hielt der Stadtrat von Adliswil fest, dass im Gestaltungsplan in Abweichung vom Richtprojekt der Bedarf an Parkplätzen gemäss kommunaler Verordnung vorgesehen werden soll. Entsprechend basiert der Baubereich für unterirdische Bauten auf der in der Beilage zum Richtprojekt (Anhang A) dokumentierten erweiterten Einstellhalle. Sie besteht aus einer grösseren zusammenhängenden Tiefgarage im Bereich der Wohnbauten mit einer Kapazität von insgesamt 220 Autoabstellplätzen. Zusammen mit den 26 oberirdischen Besucherparkplätzen kann der Minimalbedarf gemäss PP-VO von rund 246 Parkplätzen (vgl. dazu Kapitel 4.4) gedeckt werden. In einer kleineren Tiefgarage im Bereich der oberirdischen Besucherparkplätze könnten darüber hinaus 27 unterirdische Autoabstellplätze angeboten werden. Im Rahmen der Umsetzung der Wohnüberbauung soll der vorgeschriebene Minimalbedarf gemäss kommunaler PP-VO jedoch nicht überschritten werden. D.h. die volle Kapazität der Tiefgarage soll nicht ausgeschöpft werden. Die Erweiterungsmöglichkeit im Bereich der Besucherparkplätze dient als optionaler bzw. alternativer Tiefgaragenstandort, sollte die Einstellhalle im Bereich der Wohnbauten im Rahmen der Projektierung (bspw. zu Gunsten der Umgebungsgestaltung) reduziert werden.

Der Baubereich für unterirdische Bauten ist im Situationsplan vereinfacht dargestellt. Dem Baubereich wurde allseitig zusätzlich 1.5 m zum Tiefgaragengrundriss zugerechnet, um den nötigen Spielraum für die weitere Projektentwicklung sicherzustellen. Für allfällig notwendige Entrauchungen, Fluchtwege u.dgl., welche im Rahmen der Baubewilligung gefordert werden können Ausnahmen gewährt werden.

4.3 Gestaltung

Art. 10 Grundsatz

Artikel 10 der Gestaltungsplanvorschriften leitet sich aus den gestalterischen Qualitäten des Richtprojektes ab. Bei der Ausarbeitung des Richtprojektes wurde der Massstäblichkeit, Formensprache und Gliederung der Bauten sowie freiräumlichen und ökologischen Aspekten hohes Gewicht beigemessen. Material- und Farbwahl haben zu einer guten Gesamtwirkung beizutragen.

Art. 11 Richtprojekt

Das künftige Bauprojekt hat die gestalterischen Qualitäten des Richtprojekts aufzunehmen. Das Richtprojekt ist daher wegleitend für die qualitative Beurteilung des Bauprojekts in Ermessensfragen. Die wesentlichen Aspekte des Richtprojektes umfassen insbesondere die Adressbildung, Grundstruktur und Setzung der Baukörper, das Wohnungskonzept sowie die Freiraumstruktur. Die nötigen Bestimmungen zur Gewährleistung eines attraktiven Freiraums werden in den Artikeln zur Umgebungsgestaltung definiert.

Die Fassadengestaltung in den neun Baubereichen ist aufeinander abzustimmen, sodass sich ein einheitliches Gesamtbild ergibt. Nuancen in der Farbgebung zur Sicherstellung einer einfacheren Orientierung sind zulässig.

Art. 12 Dachgestaltung

Mittels Begrünung der Flachdächer soll zur ökologischen Aufwertung (Artenvielfalt) und zu einem guten Stadtklima beigetragen werden. Die Art der Begrünung ist in der SIA Norm 312 (erhöhte Anforderungen) festgelegt. Auch unter Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien, namentlich Photovoltaikanlagen, hat eine Dachbegrünung zu erfolgen. Durch die Kombination einer Photovoltaikanlage auf einem begrüntem Dach kann die Leistungsfähigkeit einer Anlage im Sommer um bis zu 20 % erhöht werden.

Die abgestufte Gestaltung einzelner Baukörper (Baubereiche A, B, C, D, F und H) erlaubt in den betroffenen Baubereichen die Nutzung von Dachflächen oder Teilen davon als begehbare Terrassen. Aus Gründen der Einsehbarkeit sind technisch bedingte Aufbauten und Anlagen dort nur in untergeordnetem Mass zulässig.

Art. 13 Grundsatz zur Umgebungsgestaltung

Artikel 13 der Gestaltungsplanvorschriften sowie die darauffolgenden Artikel zur Umgebungsgestaltung orientieren sich stark am Richtprojekt. Entsprechend der Ideen aus dem Richtprojekt werden der Aufenthaltsqualität und dem ökologischen Wert des Freiraums ein hoher Stellenwert beigemessen. Die vorgeschlagene Zonierung der Aussen- und Freiräume (vgl. Abb. 12) in eine zentrale Gasse, Foyers und Gartenhöfe wurde aufgenommen. Diese unterscheiden sich insbesondere in deren Zweck und Gestaltung. Die Foyers und die verbindende Gasse, mit ihren sich öffnenden und verengenden Räumen konzentrieren die intensive Nutzung im Aussenraum (Ankunftsort, Erschliessung, Vernetzung, Begegnung). Dem gegenüber ermöglicht die U-förmige Setzung der Baukörper je Gebäudegruppe die Bildung von Höfen (Gartenhöfe), welche als ruhigere Rückzugsorte für die Anwohnenden dienen.

-  Gartenhof
-  Gasse
-  Foyer



Abb. 12 – Zonierung Aussen- und Freiräume gemäss Richtprojekt (Quelle: planikum GmbH, 2020)

In den gemeinschaftlichen Freiräumen sind unter anderem Kinderspielflächen zu realisieren. Aufgrund des breiten Wohnangebots ist bei der Ausgestaltung der Freiräume insbesondere darauf zu achten, dass Bewohnende aller Altersgruppen angesprochen werden. Die Grösse der Spiel- und Ruheflächen hat dabei mindestens 20% der für das Wohnen anzurechnenden Geschossflächen zu betragen. Das Richtprojekt sieht eine aGF von 20'362 m² vor. Dies würde zu Spiel- und Ruheflächen im Umfang von rund 4'070 m² führen. Zu den Spiel- und Ruheflächen zählen bspw. Spielflächen, die «Gartenhöfe» sowie die zentrale «Gasse», welche als Begegnungs-, Spiel- und Aufenthaltsbereich ausgestaltet werden soll (Abb. 13, vgl. dazu auch Art. 15 und 16 GPV).



//// Spiel- und Ruheflächen, gesamthaft ca. 4'100 m²

Abb. 13 – Spiel- und Ruheflächen gemäss Richtprojekt (Quelle: planikum GmbH, 2020)

- Art. 14 Foyer Die drei Gebäudegruppen bilden zwei Freiräume, welche den Gestaltungsplanperimeter in Nord-Süd-Richtung queren. Die sogenannten Foyers vermitteln zwischen der Öffentlichkeit dieses Durchgangsraumes und der Privatheit der Gebäudetrios. Sie stellen die Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr in Nord-Süd-Richtung sicher und dienen zugleich der Erschliessung und Adressierung der Hauszugänge.
- Art. 15 Gasse Die drei Gebäudegruppen werden in Ost-West-Richtung durch die Gartengasse zusammengepannt. In diesem halböffentlichen Begegnungsraum steht das aktive Siedlungsleben im Vordergrund. Bei der Gestaltung ist auf ausreichend Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten (bspw. Sitzgruppen, Urban Gardening, Spielbereiche etc.) für unterschiedliche Altersgruppen (Kinder, Erwachsene, Senioren) zu achten. Einzelne Baumgruppen und Staudenbepflanzungen stellen die gewünschte Aufenthaltsqualität sicher und schaffen ein angenehmes Klima.
- Art. 16 Gartenhof Die U-förmige Setzung der Gebäudekörper schafft innerhalb jeder Gebäudegruppe einen grünen Kern. Diese bilden die grünen Rückzugsorte für die Bewohnenden, in denen im Gegensatz zur Gasse und den Foyers die Privatheit und das Naturerlebnis im Vordergrund stehen. Bei der Ausgestaltung der Hofbereiche soll auf ökologische Grundsätze geachtet werden. Dies kann beispielsweise mittels Erhalts und Neupflanzung von Bäumen oder mittels der Wahl des Saatguts erfolgen. Teile der Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen zu bewirtschaften.
- Art. 17 Bäume und Hecken Zur Erreichung der ökologischen Zielsetzungen sowie der gewünschten hohen Aufenthaltsqualität im Aussenraum (vgl. Art. 13 GPV) ist die Neupflanzung oder der Erhalt einer ausreichenden Anzahl an Bäume (Hochstammbäume, Heister) unabdingbar. Die Pflanzung von mittelkronigen und grosskronigen Hochstammbäumen oder Heister wird vorgeschrieben, so dass 80-90% der im Richtprojekt vorgesehenen Baumpflanzungen zu realisieren oder bestehende Bäume im gleichen Umfang zu erhalten sind. Unter mittelkronigen Bäumen werden Bäume mit einer Höhe von 10 bis 15 m verstanden. Grosskronige Bäume weisen eine Höhe grösser 15 m auf.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Durchwurzelungsraumes erfordern die angedachten Baumpflanzungen innerhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten einen Mindestaufbau von 80 cm (vgl. Abb. 14). Punktuell sind auch leichte Geländeerhöhungen notwendig.

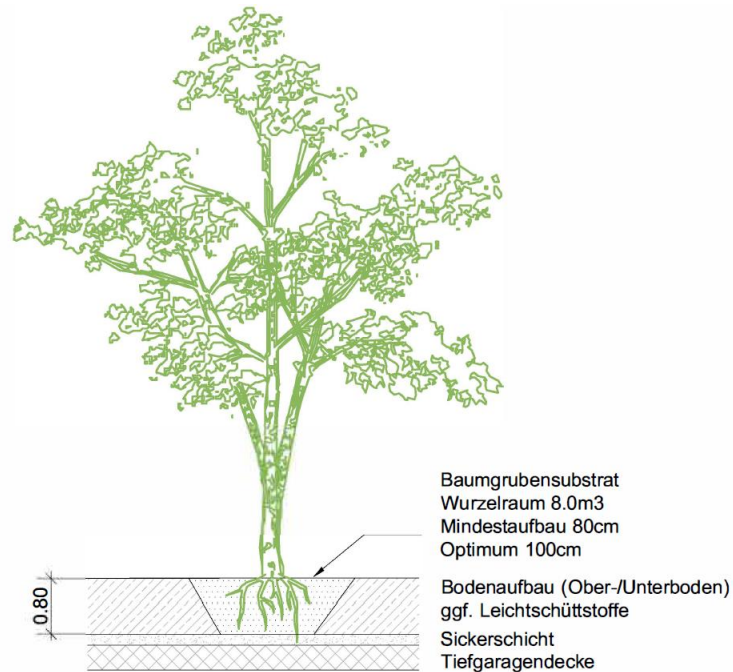


Abb. 14 – Sicherstellung Durchwurzelungsraum auf unterbauten Baubereichen (Quelle: planikum GmbH, 2020)

Als zusätzliches ökologisch wertvolles Gestaltungselement sind entlang der südlichen Böschung sowie der westlichen Parzellengrenze freiwachsende Heckenstrukturen vorzusehen. Diese stellen unter anderem die Umsetzung der Vernetzungskorridore gemäss LEK Adliswil sicher und leisten einen Beitrag zur Förderung des Freiraum- und Biotopverbunds.

Art. 18 Böschungen

Gemäss Art. 39 BZO Stadt Adliswil sind Gebäude so in das Gelände einzupassen, dass das an das Gebäude angrenzende, gewachsene Terrain nicht wesentlich verändert werden muss. Die Geländemodellierung im Gestaltungsplanperimeter orientiert sich entsprechend an der Terrassierung der bestehenden Sportplätze. An den Übergängen entstehen dadurch teilweise steile Zugangssituationen. Zwecks Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs kann von Art. 39 BZO Stadt Adliswil abgewichen werden. Die südliche Böschung ist soweit als nötig und möglich abzuflachen. Böschungen mit einem Böschungswinkel von 2:3 und grösser sind auf das absolut notwendige Minimum zu reduzieren und entsprechend der SIA-Norm 318 zu sichern. Zusätzlich sind Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1.40 m erlaubt.



Abb. 15 – Prinzipien Böschungsgestaltung (Quelle: Burckhardt + Partner AG, 2020)

Art. 19 Umgebungsplan

Die Ideen und Ansätze aus dem Richtprojekt sind auf Stufe Bauprojekt zu konkretisieren und auf die Bebauung abzustimmen.

Insbesondere sind spezifische Spielangebote für verschiedene Altersgruppen anzubieten. Die Spielmöglichkeiten sind nach Möglichkeit in die weitere Umgebungsgestaltung zu integrieren und mit ihr zu verbinden. Mit dem Baugesuch ist dazu u.a. ein Aussen- und Spielraumkonzept über das gesamte Areal einzureichen.

4.4 Erschliessung und Parkierung

Art. 20 Erschliessung

Die Zufahrt für Motorfahrzeuge erfolgt ausschliesslich von Südwesten her über den bestehenden Anschluss an die Rifertstrasse, welcher teilweise über die Drittgrundstücke Kat-Nrn. 3933, 3932 und 5430 gemäss dem bestehenden Fuss- und Fahrwegrecht erfolgt (Beleg SP 1400, vgl. Kap 2.2). Der bestehende Anschluss entspricht den Zugangsnormen. Der gesamte Zufahrtsbereich ist für ein Kreuzen (Gegenverkehr) ausreichend zu bemessen. Die Rifertstrasse kann gemäss den Anforderungen der Verkehrserschliessungsverordnung (VerV vom 17. April 2019), nach Norden erweitert bzw. neu geführt werden..

Die Zu- und Wegfahrt zu den Tiefgaragen erfolgt am Arealrand in der Fortführung der Rifertstrasse oberhalb der Böschung. Um die Höhendifferenz zwischen der Rifertstrasse und den Tiefgaragen zu überwinden, ist ein Rampenbauwerk erforderlich, welches weitestgehend unterirdisch verläuft. Eine separate Velorampe ab der Fortführung der Bünistrasse in der nord-westlichen Ecke des Planungsgebiets stellt die stufenlose Zugänglichkeit von vier zentral angeordneten Veloparkierungsanlagen in der Einstellhalle sicher. Abgesehen von den notwendigen Zufahrten für Not- und Rettungsfahrzeuge (vgl. Art. 22 GPV) sowie Anlieferungen (bspw. Umzugsfahrzeuge), wird das Innere der Siedlung so frei von motorisiertem Verkehr gehalten.

Zur Sicherstellung der Durchlässigkeit ist eine arealquerende, stufenlose Fusswegverbindung ab der Rifertstrasse vorgesehen, welche die Neubauten an den neu entstehenden «Dorfplatz» der benachbarten Alterssiedlung «im Tal» (Kat. Nr. 6769) anbindet. Das Fusswegrecht zu Gunsten der Stadt Adliswil ist spätestens mit der Baueingabe grundbuchamtlich sicherzustellen.

Art. 21 Parkierung

Gemäss Art. 38 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Adliswil wird die Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge durch die kommunale Verordnung über Fahrzeugabstellplätze vom 11. März 1992 (nachfolgend: PP-VO) bestimmt. Die PP-VO schreibt für Bewohnerinnen und Bewohner einen Abstellplatz pro Wohnung für Wohnungen bis 80 m² aGF vor bzw. bei grösseren Wohnungen einen Abstellplatz pro 80 m² aGF. Zudem ist pro 4 Wohnungen ein Besucherabstellplatz zu erstellen.

Art. 5 PP-VO hält fest, dass die Zahl der Personenwagen-Abstellplätze entsprechend der ÖV-Erschliessungsgüte des betroffenen Gebiets in % des Normbedarfs festgelegt wird. Gemäss dem zugehörigen Situationsplan ist das Planungsgebiet der Klasse 3 zugewiesen.

Demnach sind folgende Reduktionsfaktoren definiert:

- Bewohner/innen: 80-120% des Normbedarfs
- Besucher/innen: 70-100% des Normbedarfs

Die Anzahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze hängt von der Anzahl der vorgesehenen Wohnungen und von deren Fläche ab. Da der Wohnungsspiegel noch nicht abschliessend festgelegt ist, können sich bei der Anzahl der Fahrzeugabstellplätze noch Anpassungen ergeben. Unter Berücksichtigung der oben dargelegten Berechnungsgrundlagen ergibt sich gemäss Richtprojekt ein Bedarf von mindestens 246 Autoabstellplätzen. Im Rahmen der Umsetzung der Wohnüberbauung soll der vorgeschriebene Minimalbedarf gemäss PP-VO möglichst nicht überschritten werden.

Die Baubehörde (Baukommission) hat die Möglichkeit, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Reduktion der Parkplatzzahlen unter den Minimalbedarf gemäss kommunaler Verordnung zu bewilligen. Voraussetzung dazu ist ein Mobilitätskonzept und 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 (bspw. Entlastung des Strassennetzes vom motorisierten Individualverkehr, Förderung des öffentlichen Verkehrs, Förderung des Fuss- und Veloverkehrs);
- Massnahmen zur Erreichung dieser Ziele (bspw. Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs, Kommunikations- und Informationsmassnahmen)
- Angaben zur Wirkungskontrolle (bspw. Berichterstattung)

In der Fahrzeugeinstellhalle sind Voraussetzungen für bedarfsgerechte Lademöglichkeiten für E-Autos und E-Bikes zu schaffen.

Die im Situationsplan bezeichneten oberirdischen Abstellplätze sind ausschliesslich für Besucher-Kurzzeitparkplätze sowie zur Erstellung von Carsharing-Standorten vorgesehen.

Die Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach den Richtwerten der VSS Norm SN 40065 (Ausgabe 2019). Gemäss VSS Norm ist min. 1 Veloabstellplatz pro Zimmer einer Wohnung vorzusehen. Gezählt werden nur ganze Zimmer. Die Erstellung zusätzlicher Veloabstellplätze ist möglich. Auf einen ausreichenden Witterungsschutz und leichte Zugänglichkeit ist zu achten.

Art. 22 Notzufahrt

Für den raschen und zweckmässigen Einsatz von Notfahrzeugen sind insbesondere die erforderlichen Zufahrtswege und Stellflächen sicherzustellen. Der Nachweis der erforderlichen Bewegungs- und Stellflächen für Notfahrzeuge gemäss der «Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen» der FKS wurde durch die Projektverfasser in Absprache mit dem Feuerwehrkommandanten erbracht (vgl. Abb. 16). Die Notzufahrt dient ebenfalls der Befahrung zu Unterhaltszwecken und für Anlieferungen (bspw. Umzug).



Abb. 16 – Nachweis Bewegungs- und Stellflächen für Notfahrzeuge (Quelle: planikum GmbH, 2020)

4.5 Ver- und Entsorgung

Art. 23 Entwässerung

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

Art. 24 Energie

Die Stadt Adliswil ist mit dem Label «Energistadt Gold» zertifiziert und hat im Jahr 2015 eine Energieplanung 2015 - 2035 erarbeitet. Neubauten haben einen hochwertigen Energie-Standard aufzuweisen. Mit der Erfüllung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS Hochbau wird diesem Aspekt Rechnung getragen.

Zur Bereitstellung der Heizwärme ist ein Anschluss an einen Wärmeverbund vorgesehen. Sollte ein Anschluss an einen Wärmeverbund aus planerischen oder terminlichen Gründen nicht umsetzbar sein, sieht die Grundeigentümerin die eigenständige Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpensystem vor. Die abschliessende Evaluation der Wärme- und Energieerzeugung erfolgt im Rahmen der weiteren Projektierung bis zur Baueingabe.

Art. 25 Entsorgung

Die Stadt Adliswil realisiert im öffentlichen Raum vermehrt Unterflurcontainer. Damit einhergehend wurde der erforderliche Platzbedarf für Unterflurcontainer an der Rifertstrasse grundsätzlich nachgewiesen. Die abschliessende Evaluation der geeigneten Entsorgung (herkömmliche Container oder UFC) erfolgt im Rahmen der Baueingabe und in Absprache mit der Stadt Adliswil.

5 Abweichungen zur bestehenden Grundordnung

In folgenden Punkten weicht der private Gestaltungsplan «Rifertstrasse» von der Bau- und Zonenordnung ab:

Ausnutzungsziffer (AZ)

Die Ausnutzungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche zur massgeblichen Grundfläche (§ 254 PBG). Die massgebliche Grundfläche ist die von der Baueingabe erfasste Fläche der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone (§ 259 PBG). Sie beträgt im vorliegenden Fall 22'643 m². Das Richtprojekt sieht eine anrechenbare Geschossfläche von 20'362 m² vor. Daraus leitet sich eine Ausnutzungsziffer von 90% ab.

Um die Ziele der kommunalen Gesamtschau der Stadt Adliswil hinsichtlich der räumlichen Entwicklung und Innenentwicklung zu erreichen und das erkannte Potenzial zur Realisierung einer qualitätsvollen, verdichteten Wohnüberbauung an der Rifertstrasse umzusetzen, führt die Stadt Adliswil für das Gestaltungsplangebiet eine Teilzonenplanrevision durch. Geplant ist die Aufzoning in die dreigeschossige Wohnzone W3.

Bei einer AZ von 90% entsprechend Richtprojekt beträgt die Abweichung gegenüber der neuen Zonierung (W3 / $AZ_{\max} = 50\%$) +40 Prozentpunkte. Für die in den Gestaltungsvorschriften ausgewiesenen maximale aGF wurden – zur Sicherstellung eines ausreichenden Spielraums – den aGF aus dem Richtprojekt 5% hinzugerechnet. Daraus leitet sich eine leicht höhere maximale (theoretische) Ausnutzungsziffer von 95% ab.

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Angestrebt wird eine auf die Topografie und die umliegenden Quartiere abgestimmte, über das Gesamtareal differenzierte Höhenentwicklung. Entsprechend dem Richtprojekt sind in den Baubereichen D und E vier, in den Baubereichen A, F, G, H und I fünf und in den Baubereichen B und C sechs Vollgeschosse zulässig (Art. 7 GPV). Dachgeschosse sind in keinem der Baubereiche erlaubt. Zur optimalen Einordnung in die Topografie und die umliegenden Quartiere gelten in den Baubereichen A, B, C, D, F und H zusätzliche Einschränkungen bezüglich der Lage und Ausdehnung des jeweils obersten Geschosses (Art. 8 Abs. 5 GPV). Die zulässige Gebäudehöhe wird je Baubereich separat festgelegt. Über alle Baubereiche gesehen resultiert eine maximale Gebäudehöhe von 18.55 m (Baubereiche B und C).

Gemäss Art. 28 BZO sind in der künftig vorgesehenen W3 drei Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von maximal 9 m zulässig. Zusätzlich ist ein Dachgeschoss mit Firsthöhe 3 m erlaubt. Somit wird die zulässige Geschoszahl um ein bis drei Vollgeschosse überschritten. Die zulässige Gebäudehöhe gemäss Gestaltungsplan übersteigt die Gebäudehöhe gemäss Regelbauweise bei den höchsten Gebäuden (Baubereiche B und C) um 9.55 m, wobei zu berücksichtigen ist, dass keine zusätzlichen Dachgeschosse erlaubt sind.

Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag

Gemäss Art. 28 BZO Stadt Adliswil ist für die Wohnzonen W2 und W3 ein Grundabstand von 5 m (kleiner Grundabstand) bzw. 9 m (grosser Grundabstand) einzuhalten. Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der längeren Gebäudeseite mit den meisten Wohnräumen (Art. 29 Abs. 1 BZO). Gemäss Art. 29 Abs. 3 BZO Stadt Adliswil ist der Grundabstand bei Gebäudelängen von mehr als 15 m um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m heraufzusetzen. Weiter sind gemäss § 260 PBG Kanton Zürich die Grenzabstände für Gebäudeteile, welche die für die Regelüberbauung zulässige Gebäudehöhe (7 m) überschreiten, um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.

Gegenüber den nördlich und östlich gelegenen Nachbarparzellen Kat. Nrn. 6769 (Alterssiedlung «Im Tal») und 8398 (Sportanlage «Im Tal») werden die Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge gemäss BZO Stadt Adliswil bzw. PBG Kanton Zürich nicht eingehalten. Der Grundabstand gemäss Gestaltungsplan beträgt im kleinsten Fall 5.0 m. Die entsprechenden Näherbaurechte wurden vertraglich vereinbart und werden grundbuchamtlich sichergestellt (vgl. Kap. 2.2).

6 Interessensabwägung

6.1 Begründung der Abweichungen

Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Gemäss dem regionalen Raumentwicklungskonzept (Regio-ROK) der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg liegt der Planungssperimeter im Gebiet mit geringer Nutzungsdichte (50-100 K/ha). Gemäss dem vorliegenden Arbeitspapier zur Praxisentwicklung in der Anwendung der Nutzungsdichten gemäss regionalem Richtplan vom 16.09.2020 sind die regionalen Nutzungsdichte-Vorgaben im Rahmen des Regio-ROK schematisch konzipiert. Gemäss Kapitel 2.6.3 des regionalen Richtplans besteht ein erheblicher Anordnungsspielraum für die kommunale Konkretisierung der regionalen Nutzungsdichte-Vorgaben. Die Stadt Adliswil hat die regionalen Nutzungsdichte-Vorgaben in der kommunalen Gesamtschau vom Januar 2022 konkretisiert. Für den Gestaltungsplanperimeter wird die mittlere Nutzungsdichte festgelegt. Im Zuge von Arealentwicklungen ist gemäss der Gesamtschau eine zusätzliche Verdichtung möglich. Das Gebiet «Rifertstrasse» wird zudem als für die Innentwicklung geeignetes Gebiet mit einem hohen Potenzial für eine Wohnarealentwicklung hervorgehoben. Ebenso sieht der regionale Richtplan (2018) vor, dass die Siedlungsentwicklung noch konsequenter auf diejenigen Lagen ausgerichtet werden, die sich städtebaulich eignen und mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr bestens erschlossen sind. An diesen Lagen sollen eine bauliche Entwicklung und Verdichtung mit hohen baulichen Dichten gefördert werden (Regionaler Richtplan Zimmerberg, Kap. 2.6.1). Der Planungssperimeter liegt in der ÖV-Gütekategorie C. Das Stadtzentrum von Adliswil ist fussläufig erreichbar. Im Zusammenspiel mit der unmittelbaren Nachbarschaft zu Naherholungsgebieten sowie der Nähe zu Schulanlagen eignet sich der Planungssperimeter hervorragend für die Realisierung einer qualitätvollen Wohnüberbauung.

Mittlere Nutzungsdichte ist städtebaulich verträglich

Ausgehend von der angestrebten Erhöhung der Nutzungsdichte wurde die ortsverträgliche Dichte und Höhenentwicklung im Kontext der umliegenden Quartier- und Freiraumstrukturen im Studienauftrag anhand von vier Projekten ausgelotet und ausgezeichnet. Aufgrund der an der Zwischenbesprechung aufgezeigten städtebaulichen Entwürfe wurde durch das Beurteilungsgremium eine Ausnützung von 90% im Zusammenspiel mit hochwertigen Aussenräumen als möglich erachtet. Dieses Nutzungsmass konnte an der Schlussbeurteilung bestätigt werden.

Aus dem Wohnungsspiegel des Richtprojekts leitet sich eine Ausnützung von 90% und eine Nutzungsdichte von rund 146 K/ha Bauzone ab. Dies entspricht der gemäss Gesamtschau angestrebten mittleren Nutzungsdichte (100-150 K/ha).

Weiter setzte sich das Beurteilungsgremium im Studienauftrag vertieft mit der ortsverträglichen Höhenentwicklung auseinander. Im Quervergleich sämtlicher Studien kam das Beurteilungsgremium zum Schluss, dass Gebäude mit bis zu 5 Geschossen plus Dachgeschoss als verträglich erachtet werden. Einzelne Akzente mit bis zu 6 Geschossen sind unter dem Vorbehalt der situativen ortsbaulichen Verträglichkeit ebenso denkbar. Dabei ist der guten Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur und insbesondere dem angemessenen Umgang mit den benachbarten Grundstücken grosse Bedeutung beizumessen. Mittels differenzierter Höhenentwicklung der einzelnen Baukörper, sowie mit den Abstufungen einzelner Baukörper schafft das Richtprojekt allseitig massstäbliche Übergänge zur umliegenden,

höchst heterogenen Bebauungsstruktur. Die höchsten Bauten weisen 6 Vollgeschosse auf. Dachgeschosse sind nicht erlaubt.

Städtebauliche Beurteilung

Die kommunale Gesamtschau strebt eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung mit einer guten Wohnhygiene, einer hohen Qualität der Bauten und der Aussen- und Freiräume an. Mit der Durchführung eines Konkurrenzverfahrens (Studienauftrag) wurde diesem Aspekt Rechnung getragen. Das Siegerprojekt überzeugte insbesondere durch sein einheitliches, aber gleichzeitig sorgfältig differenziertes Bebauungsmuster, die angemessene Einordnung in die umliegende Quartierstruktur, die hohe Qualität der Wohnungsgrundrisse und die hohe gestalterische und funktionale Qualität der Aussenräume.

Hochwertige Aussenräume

Das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag zeigt einen gestalterisch und funktional hochwertigen Aussenraum auf. Die drei Gebäudegruppen werden in Ost-West-Richtung durch die Gartengasse zusammengespannt. In diesem halböffentlichen Begegnungsraum steht das aktive Siedlungsleben im Vordergrund. Damit die Gasse diese Funktion wahrnehmen kann und eine gewisse Grosszügigkeit aufweist, wurde die nördliche Gebäudezeile leicht nach Norden gerückt. Die nördlichen Gebäude stehen somit im Unterabstand zu den Parzellen Kat. Nrn. 6769 (Alterssiedlung «Im Tal») und 8398 (Sportanlage «Im Tal»). Das Beurteilungsgremium regte an, den Grenzabstand der nordseitigen Baukörper gegenüber den betreffenden Parzellen ist in Absprache mit der Grundeigentümerin (Stadt Adliswil) zu präzisieren und, wo nötig, zu bereinigen. Diese Empfehlung wurde bei der Ausarbeitung des Richtprojektes aufgenommen. Auf eine Bereinigung bzw. Vergrösserung der Grenzabstände wurde dabei zugunsten eines hochwertigen Aussenraumes verzichtet. Stattdessen wurde mit der Stadt Adliswil und der Sihlsana AG (Alterssiedlung «im Tal») ein Näherbaurecht vereinbart (vgl. Kap. 2.2).

Mehrwert für die Bevölkerung

Die insgesamt 235 Wohnungen zeichnen sich durch eine grosse Vielfalt aus, nicht nur betreffend Wohnungsgrössen, sondern auch bezüglich den Grundrisstypologien. Ein 5-spänniger Grundriss mit zentralem Treppenhaus und darum herum einseitig orientierten Wohnungen wird mehrfach verwendet und kombiniert. Wo zwei Grundtypen zusammengefügt sind, wird das Programm durch 4.5-Zimmer-Wohnungen mit beidseitiger Orientierung ergänzt. Neben den orthogonalen Zimmern bilden die Tagesräume als attraktive, beidseitig belichtete Raumsequenz, das Zentrum der Wohnung. Alle Wohnungen sind durchwegs kompakt organisiert und auf Korridore wird mehrheitlich verzichtet. Trotzdem sind die Eingangsbereiche als Vorzonen der Wohnräume ausgebildet, in welchen sich die Richtungsänderungen der Baukörper ebenfalls als interessante, nicht-orthogonale Räume abbilden. Die nördlichen Längsbauten sind mit den Wohnräumen ausschliesslich nach Süden orientiert, womit ein optimaler Schutz vor den Lärm- und Lichtimmissionen der Sportanlagen im Norden wie auch im Osten der Siedlung gewährleistet ist. Mit dem vielfältigen Wohnangebot können verschiedene Zielgruppen und Generationen angesprochen werden.

Die hohe Qualität der Freiraumgestaltung und die Schaffung unterschiedlicher Begegnungs- und Grünräume gewährt zudem eine attraktive Umgebung. Sozialräumliche sowie ökologische Aspekte wurden bei der Freiraumgestaltung integriert und deren Umsetzung mittels zweckmässiger Bestimmungen in den Gestaltungsplanvorschriften sichergestellt.

Städtebaulicher Vertrag

Der Planungsvorteil (Mehrwertabgabe), welcher sich durch den Gestaltungsplan ergibt, wird mittels städtebaulichem Vertrag (vom Stadtrat genehmigt am 05.07.2022) abgegolten.

6.2 Auswirkungen auf Verkehr und Umwelt

Verkehr und Lärm

Gemäss Bundesgesetzgebung (Umweltschutzgesetz, USG, und Lärmschutzverordnung, LSV) ist bei der Erstellung neuer Verkehrsanlagen, wie Tiefgargen, darauf zu achten, dass die verkehrliche Mehrbelastung nicht zu einer erheblichen zusätzlichen Lärmbelastung führen.

Aufgrund der höheren Personendichte ist auch eine erhöhte Verkehrsbelastung auf der Rifertstrasse zu erwarten. Um die verkehrliche Belastung des Wohnquartiers zu minimieren, ist die neue Tiefgaragenzufahrt unmittelbar am Arealrand an der Rifertstrasse vorgesehen. Die gesamte Tiefgarage wird über eine einzige Rampe erschlossen. Um die Lärmbelastung für die angrenzenden Quartiere zu minimieren und die massgebenden Planungswerte einzuhalten, sind folgende Massnahmen vorgesehen (vgl. Kap. 3.2):

- Überdeckung der Einfahrtsrampe kombiniert mit einer absorbierenden Verkleidung auf einer Länge von 10 m ab der Einfahrtsöffnung
- Einbau eines lärmarmen Belags auf der Zufahrt im Bereich Rifertstrasse 17-23
- Festverschraubung der Regenrinnen

Die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte wurde nachgewiesen und ist im Rahmen des Bauprojekts zu bestätigen.

Ökologie

Mit der Überbauung ist die Realisierung einer hochwertigen und stark durchgrünte Aussenraumgestaltung vorgesehen. Das Umgebungskonzept der planikum GmbH zeigt eine Vielzahl an ökologisch und klimatisch wertvollen Strukturen auf. Zur Förderung der Versickerung sieht das Richtprojekt so viel unversiegelte Beläge wie möglich vor. Grünflächen und kiesige Beläge auf dem Areal sind an geeigneten Bereichen, werden wenn nötig in Retentionsvolumen mit Oberboden, in Grünflächen versickert. Versiegelte Beläge werden ebenfalls so weit wie möglich über die Schulter entwässert. In den Gartenhöfen sind punktuell extensive Wiesenflächen vorgesehen. Der Umgebungsplan sieht zudem die Pflanzung einer Vielzahl an einheimischen standortgerechten Bäumen vor sowie freiwachsende Heckenstrukturen an geeigneten Standorten vor.

Mit den Gestaltungsplanvorschriften wird eine Begrünung der Dachflächen nach SIA-Norm 312, erhöhte Anforderungen, gefordert. Neu zu pflanzende Bäume sowie Heckenstrukturen fördern eine qualitätsvolle und siedlungsökologisch sinnvolle Aussenraumgestaltung. Im Richtprojekt ist insgesamt auf eine möglichst grosszügige und standortgerechte Durchgrünung der Aussenräume angedacht. Diese Grünflächen werden im Situationsplan verbindlich festgehalten.

Zur Einordnung der ökologischen Auswirkungen des Richtprojektes im Planungssperimeter wurde ein Ökologie-Vergleich zwischen dem heutigen Bestand und dem Richtprojekt, angelehnt an die Bewertungsmethode des Bundesamtes für Umwelt BAFU, für Eingriffe in schutzwürdige Lebensräume (Bühler et al. 2017), durchgeführt (vgl. Anhang, Ökologie-Vergleich, PLANAR AG für Raumentwicklung, 22.03.2022). Der Vergleich zeigt, dass der ökologische Wert der Parzelle mit der Umsetzung des Richtprojekts in etwa gleichbleibt. Unter Berücksichtigung der Dachflächen und der darauf vorgesehenen Dachbegrünung wird die Umsetzung des Richtprojektes jedoch zu einer ökologischen Wertsteigerung von rund 30% führen.

Es sind aber auch negative Aspekte zu erwähnen: Die grosse Tiefgarage bedeutet eine erhebliche Versiegelung und die Verjüngung des Baumbestandes braucht Zeit um wieder die gleichen Funktionen wie der Bestand zu übernehmen.

	Bestand	Richtprojekt
Anzahl Einzelbäume	77	126 ¹
Anzahl Einzelbäume bereinigt (inkl. Verminderungsfaktor)	77	95
Versiegelte Flächen in m ²	9'579	9'996
Unversiegelte Flächen in m ²	13'063	12'646
Versiegelte Fläche in %	42	44
Fläche Dachbegrünung m ²	140	3'586
Für die Biodiversität wertlose Fläche in %	24	24
Ökologischer Wert (ohne Dachbegrünung)	954	1'013
Ökologischer Wert inkl. Dachbegrünung	967	1'271

Tabelle 1 – Wichtigste Kennzahlen zum ökologischen Vergleich zwischen Bestand und Richtprojekt (Quelle: Ökologie-Vergleich – Adliswil Parzelle 6749 / Richtprojekt «Entwicklung Rifertstrasse, Adliswil», PLANAR AG für Raumentwicklung, 2022).

Lokalklima

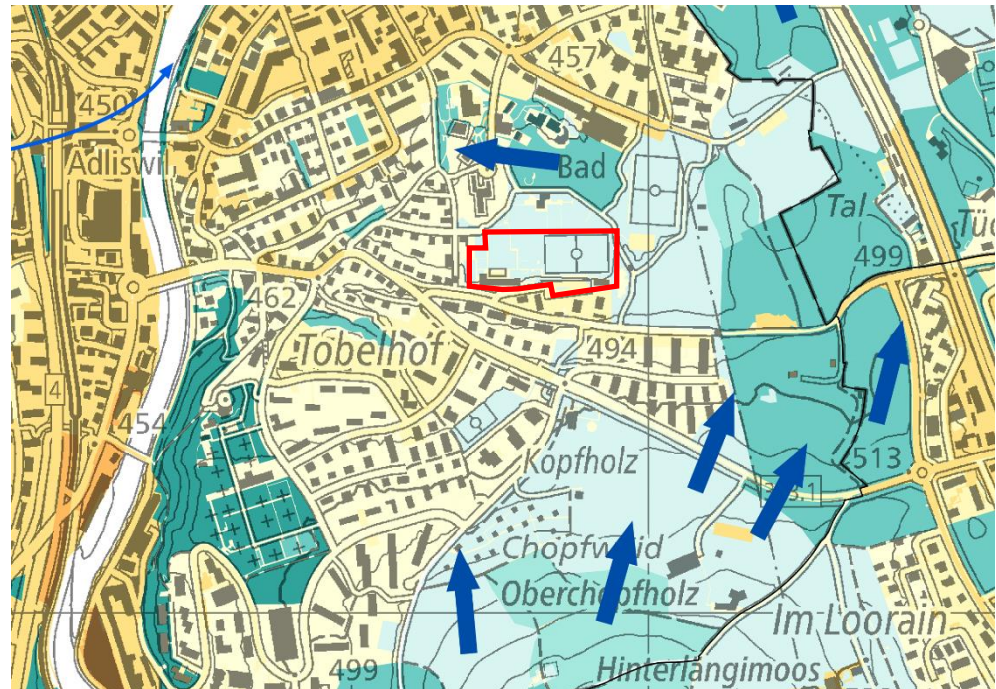
Bebauungsstruktur, Bodenversiegelung, ein geringerer Vegetationsbestand sowie die Emission von Luftschadstoffen und Abwärme führen in Städten und Gemeinden zu einem eigenen Lokalklima. Vor allem im Sommer nehmen die Hitzewellen zu und beeinträchtigen das Wohlbefinden. Mögliche Massnahmen zur Förderung eines guten Lokalklimas sind z.B.:

- flächige Überbauungen bzw. mit Riegelwirkung vermeiden (Durchlüftung fördern),
- Versiegelungsgrad reduzieren,
- schattige Bereiche schaffen durch Baumpflanzungen und
- Begrünung von Gebäuden (Dächer, Fassaden) fördern.

Diese Massnahmen wurden durch das Richtprojekt aufgegriffen und im Gestaltungsplan verbindlich festgehalten.

Durch die hohe Durchlässigkeit der Siedlungsstruktur sowohl in der Nord-Süd- als auch in der Ost-West-Richtung wird die Durchlüftung der Siedlung gefördert. Eine Riegelwirkung wird somit bestmöglich vermieden. Die bestehenden Kaltluftleitbahnen von der Albiskette (von westlicher Richtung) sowie die Kaltluftströme aus den umliegenden Grünquartieren vom südlich gelegenen Chopf können ungehindert zirkulieren.

¹ In den Gestaltungsplanvorschriften verbindlich vorgeschrieben ist die Pflanzung oder der Erhalt von insgesamt mindestens 60 mittel- bis grosskronigen Hochstammbäumen ausserhalb des Baubereichs «Unterirdische Bauten» und 20 mittelkronigen Hochstammbäumen oder Heistern im Baubereich «Unterirdische Bauten» (vgl. Art. 17 Abs. 1-2 GPV).





-  Perimeter Gestaltungsplan
-  Hauptströmungsrichtung der Kaltluft innerhalb von Grünflächen

Abb. 17 – Auszug Klimamodell: Planhinweiskarte (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff am 06.01.2022)

Die versiegelte Fläche wird auf ein Minimum reduziert. Wie Tabelle 1 entnommen werden kann, nimmt der Versiegelungsgrad mit der Umsetzung des Richtprojektes gemäss Gestaltungsplan (inkl. Gebäudefussabdruck) im Vergleich zum Bestand nur um 2% zu.

Im Richtprojekt ist eine möglichst grosszügige und standortgerechte Durchgrünung der Aussenräume vorgesehen. Diese Grünelemente werden im Situationsplan verbindlich festgehalten. Darüber hinaus wird mit den Gestaltungsplanvorschriften eine Begrünung der Dachflächen nach SIA-Norm 312, erhöhte Anforderungen, bzw. Solargründach gefordert. In diesem Sinne werden mit dem Gestaltungsplan Massnahmen getroffen, welche in lokalklimatischer Sicht wertvoll sind und dazu beitragen, dass das Wohngebiet vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen geschont wird.

Lichtemissionen

Die Planung und Umsetzung der Beleuchtung im Aussenraum richtet sich nach der Schweizerischen Norm SN 586 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum». Um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden, wird eine zurückhaltende, den Sicherheitsbedürfnissen entsprechende Wegbeleuchtung angestrebt.

Energie

Auch in Bezug auf die Energieversorgung wird eine nachhaltige Überbauung angestrebt. Der Energiebedarf wird, sofern terminlich und planerisch möglich, durch einen Wärmeverbund abgedeckt. Sollte ein Anschluss an einen Wärmeverbund aus planerischen oder terminlichen Gründen nicht möglich sein, sieht die Grundeigentümerin die Erstellung eines Wärmepumpensystems vor.

Bezüglich der Energieeffizienz der Gebäude haben die Neubauten mit dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS Hochbau einen hochwertigen Energie-Standard einzuhalten.

7 Planungsablauf

Der Planungsablauf richtet sich nach §§ 5-7 sowie § 85 und § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) Kanton Zürich.

7.1 Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

An der Sitzung vom 9. März 2021 hat der Stadtrat Adliswil den privaten Gestaltungsplan «Rifertstrasse» zur Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung freigegeben. Vorprüfung und öffentliche Auflage wurden nicht parallel durchgeführt.

Die kantonale Vorprüfung dauerte vom 27. Mai 2021 bis 8. November 2021. Aus kantonaler Sicht wurde begrüsst und gewürdigt, dass als Grundlage für den Gestaltungsplan ein Studienauftragsverfahren durchgeführt wurde. Mit dem Gestaltungsplan gelingt es, die wesentlichen Elemente des Richtprojekts in ein planerisches Instrument zu überführen. Die Gestaltungsplanunterlagen sind gemäss kantonaler Vorprüfung sehr gut aufbereitet und thematisieren die wesentlichen Punkte. Aus Sicht Kanton bestand nur wenig Anpassungsbedarf bei den Gestaltungsplanvorschriften. Eine Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Rifertstrasse» wurde entsprechend in Aussicht gestellt.

7.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Öffentliche Auflage und Anhörung

Mit Beschluss vom 12. Juli 2022 verabschiedete der Stadtrat Adliswil den privaten Gestaltungsplan «Rifertstrasse» zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung nach- und nebeneordneter Planungsträger.

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Es sind insgesamt 12 Rückmeldungen, welche teilweise Einwendungen mit mehreren Anträgen enthalten, eingegangen. Die nicht berücksichtigten Einwendungen sowie die Einwendungen, welche lediglich zur Kenntnis genommen wurden, weil ein Antrag fehlte, sind im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen abgehandelt.

7.3 Ablauf Gestaltungsplanverfahren

Arbeitsprozess	Wann
Abschluss Studienauftrag	02.07.2020
Orientierung Baukommission: Ergebnis Studienauftrag	09.07.2020
Erarbeitung Richtprojekt	07.2020 – 01.2021
Erarbeitung Entwurf Gestaltungsplan	07.2020-01.2021
Kommunale Vorprüfung durch Ressort Bau und Planung	01.2021
Beurteilung durch Baukommission (Antrag an Stadtrat)	11.02.2021
Verabschiedung durch Stadtrat z.H. Vorprüfung	09.03.2021
Kantonale Vorprüfung	05. – 11.2021
Bereinigung anhand Vorprüfungsbericht	11.2021 – 06.2022
Verabschiedung durch Stadtrat z.H. Auflage und Anhörung	12.07.2022
Öffentliche Auflage u. Anhörung Nachbargemeinden und ZPZ	07.2022 – 09.2022
Prüfung der Einwendungen und Bereinigung	10.2022 – 03.2023

Arbeitsprozess	Wann
Verabschiedung durch Stadtrat z.H. Festsetzung	
Festsetzung durch Grosse Gemeinderat	
Inkrafttreten Situationsplan und Gestaltungsplanvorschriften	

Anhänge

A Richtprojekt «Entwicklung Rifertstrasse 15, 8143 Adliswil»

- Richtprojekt, Stand 18. Januar 2021, Burckhardt+Partner AG, Zürich und planikum GmbH, Zürich
- Beilage zum Richtprojekt , Parkierung, 6. April 2021, Burckhardt+Partner AG, Zürich
- Ökologie-Vergleich – Adliswil Parzelle 6749 / Richtprojekt «Entwicklung Rifertstrasse, Adliswil», PLANAR AG für Raumentwicklung, 22. März 2022
- Lärmgutachten Parkierungsanlagen und Sportlärm, Grolimund + Partner AG, 18. Februar 2022