

# Privater Gestaltungsplan «Isengrund»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



**Auftraggeberin**

Swiss Life AG  
c/o Swiss Life Asset Management AG  
Severin Keller, dipl. Architekt ETH  
Real Estate – Project Manager Construction Ost  
General-Guisan-Quai 40, 8022 Zürich  
Tel 043 284 54 23  
[www.swisslife.ch](http://www.swisslife.ch)

**Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Gutstrasse 73, 8055 Zürich  
Tel 044 421 38 38  
[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)  
Manuel Peer, Monika Mennel

Kapitel 3.2, Beschrieb Richtprojekt, erarbeitet durch:

architektick ag  
Albisriederstrasse 184a, 8047 Zürich  
Tel 044 242 01 70  
[www.architektick.ch](http://www.architektick.ch), [architektick@architektick.ch](mailto:architektick@architektick.ch)

SIMA | BREER

Lagerplatz 21, 8400 Winterthur  
Tel 076 274 47 66  
[www.simabreer.com](http://www.simabreer.com), [mail@simabreer.com](mailto:mail@simabreer.com)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass der Planung	4
1.2	Grundlagen	5
1.3	Ziele der Planung	5
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
2.1	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
2.2	Weitere Rahmenbedingungen	10
2.3	Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen	13
<b>3</b>	<b>Richtprojekt</b>	<b>14</b>
3.1	Ausgangslage Studienauftrag	14
3.2	Beschrieb Richtprojekt	15
<b>4</b>	<b>Erläuterung der Gestaltungsplanvorschriften</b>	<b>19</b>
4.1	Allgemeine Bestimmungen	19
4.2	Bau- und Nutzungsbestimmungen	19
4.3	Gestaltung	21
4.4	Erschliessung und Parkierung	24
4.5	Ver- und Entsorgung	25
<b>5</b>	<b>Abweichungen zur bestehenden Grundordnung</b>	<b>26</b>
<b>6</b>	<b>Interessenabwägung</b>	<b>27</b>
6.1	Begründung der Abweichungen	27
6.2	Auswirkungen auf Verkehr und Umwelt	28
6.3	Ausführungen zum erwarteten Mehrwert	29
<b>7</b>	<b>Bericht zu den Anträgen aus der Vorprüfung</b>	<b>31</b>
<b>8</b>	<b>Planungsablauf</b>	<b>33</b>
8.1	Kantonale Vorprüfung	33
8.2	Öffentliche Auflage und Anhörung	33
8.3	Ablauf Gestaltungsplanverfahren	34
	<b>Anhänge</b>	<b>35</b>

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Anlass der Planung

Bedarf für Gesamterneuerung

An der Isengrundstrasse 6, 8, 10 und 12 in Adliswil (ZH) stehen zurzeit ein 4-geschossiges und drei 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 62 Wohnungen. Die 1952/53 erbauten Wohnbauten sind mittlerweile sanierungsbedürftig und erfüllen die Anforderungen an eine zeitgemässe Wohnüberbauung nicht mehr. Die Grundeigentümerin hat sich daher für einen Ersatzneubau entschieden.

Qualitätsvolle Innenentwicklung angemessen und zweckmässig

Die Wohnbauten liegen in der viergeschossigen Wohnzone W4 (siehe Kapitel 2.1). Die bestehende Bebauung nutzt die Fläche bereits mehr als gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) Adliswil zulässig wäre. Die Grundeigentümerin strebt im Sinne einer qualitätsvollen Innenentwicklung eine weitere Erhöhung der baulichen Dichte an. Die rechtliche Grundlage für die erwünschte Mehrnutzung und Abweichung von den Bauvorschriften wird mit dem privaten Gestaltungsplan (GP) geschaffen. Eine Arealüberbauung ist gemäss BZO in der W4 nicht zulässig.

Im Auftrag der Grundeigentümerin wurde im Jahr 2014 von Dubach Holzinger Architekten, Zürich, eine Potenzialanalyse erarbeitet. Diese wurde mit dem Ressort Bau und Planung (Sitzung vom 18. Juli 2014) und der Baukommission Adliswil abgestimmt. Gemäss Beschluss Baukommission vom 23. Oktober 2014 wird eine Erhöhung der baulichen Dichte an dieser Lage unter bestimmten Auflagen als angemessen und zweckmässig beurteilt. Die Erarbeitung eines privaten Gestaltungsplanes wurde begrüsst.

Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst die Liegenschaft Kat.-Nr. 8449 (ehemals Kat. Nrn. 3610, 3611, 3612, 3613 sowie einen Anteil der privaten Erschliessungsstrasse Kat. Nrn. 3894) (siehe Abbildung 1). Die Arealfläche beträgt insgesamt 5'555 m<sup>2</sup>. Grundeigentümerin ist die Swiss Life AG.

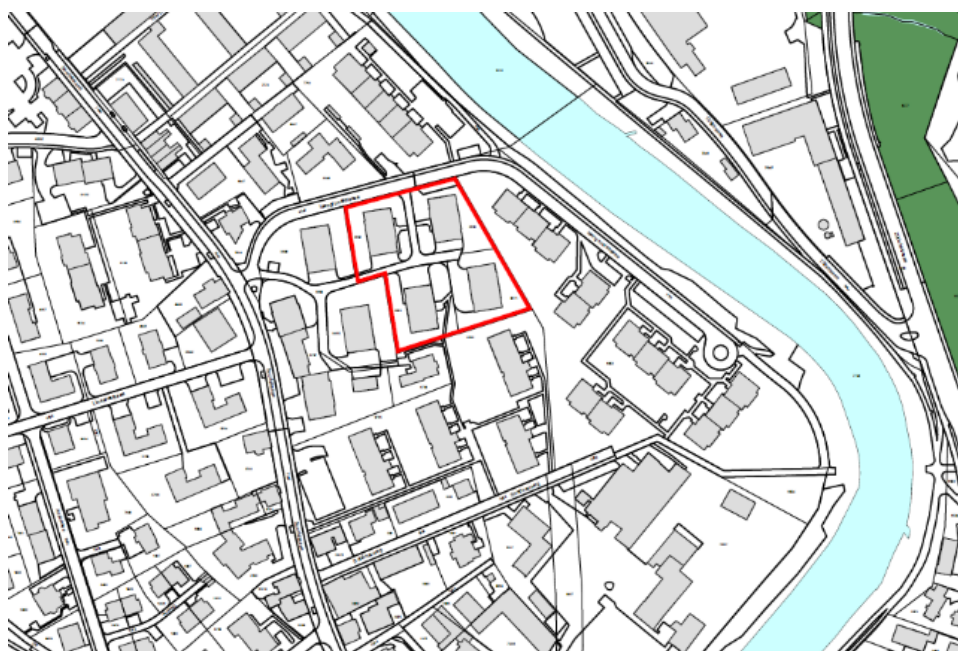


Abbildung 1 Planungsperimeter Privater Gestaltungsplan «Isengrund»  
(Quelle: map.geo.admin.ch)

## 1.2 Grundlagen

### Grundlage Richtprojekt

Die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplans bildet ein Richtprojekt. Dieses dient als wegleitende Grundlage für die qualitative Beurteilung des künftigen Bauprojektes. Das Richtprojekt wurde der Baukommission Adliswil an ihrer Sitzung vom 7. November 2019 vorgestellt. Die Gesamterscheinung sowie weitere Elemente, wie beispielsweise Retentionsflächen, wurden begrüsst. Der Stadtrat Adliswil hat an seiner Sitzung vom 19. Mai 2020 das Richtprojekt zustimmend zur Kenntnis genommen.

### Planungsgrundlagen

Für die Ausarbeitung der vorliegenden Gestaltungsplanung wurden die folgenden Grundlagen herangezogen:

- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich, Fassung 28. Februar 2017
- GIS Browser Kanton Zürich, diverse Karten
- Regionaler Richtplan (RRP) Zimmerberg, RRB Nr. 11 / 2018
- Bau- und Zonenordnung Stadt Adliswil (BZO Adliswil), Februar 2021, inkl. Verordnung über Fahrzeugabstellplätze, 12. August 1991
- Zonenplan Stadt Adliswil, 1995, Stand Februar 2021
- LEK Stadt Adliswil (Plan und Bericht), 24. Oktober 2014
- Städtebauliches Richtkonzept Zentrum, Oktober 2013
- Stadtteilanalyse Au-Isengrund-Werd, April 2018
- Leitbild zur räumlichen Entwicklung der Stadt Adliswil, März 2006
- Energieplanung 2015 – 2035, Stadt Adliswil, 2015
- Programm Studienauftrag vom 28. März 2019
- Gutachten zur Schutzwürdigkeit der MIBA Häuser, 2015
- Richtprojekt «Wohnüberbauung Isengrund» von architekttick, Zürich und SIMA / BREER Landschaftsarchitektur, Winterthur, 15. Dezember 2020

## 1.3 Ziele der Planung

### Ziele

Mit der Realisierung einer neuen Wohnsiedlung an Stelle der heutigen MIBA-Häuser verfolgt die Swiss Life AG als Grundeigentümerin folgende Absichten:

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

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Regionaler Richtplan  
Zimmerberg

Für das Gebiet Isengrund legt der regionale Richtplan eine hohe bauliche Dichte und eine hohe Nutzungsdichte fest (rote Schraffur in Abbildung 2). Richtwerte (Ausnützungsziffer) für die bauliche Dichte werden nicht festgelegt. Eine hohe Nutzungsdichte ist mit 150 bis 300 K/ha Bauzone definiert (K = Köpfe = Bewohner und Beschäftigte).

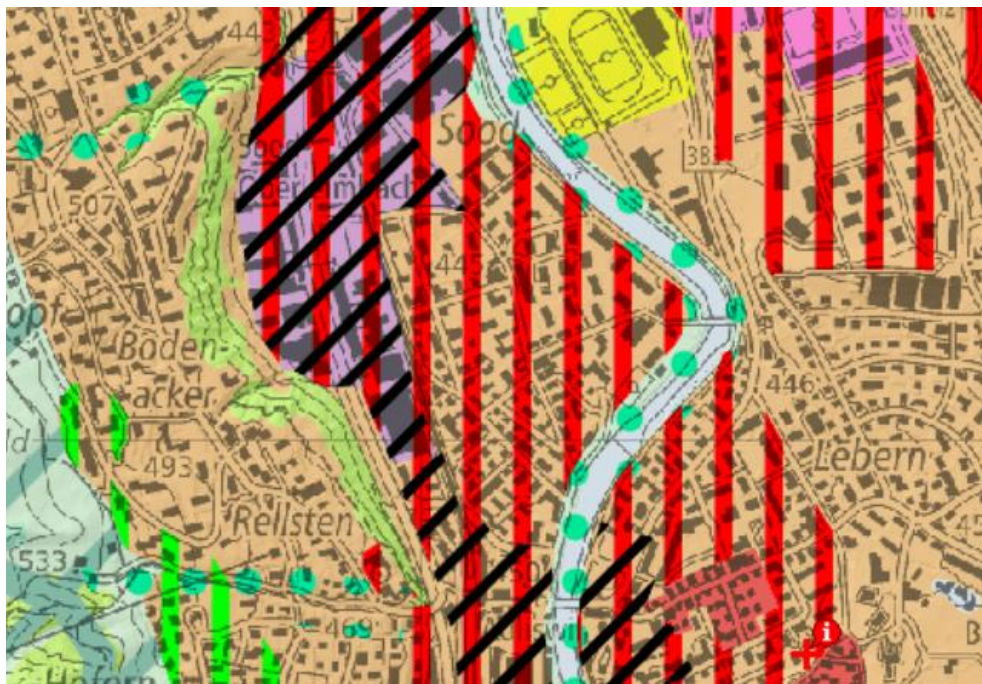


Abbildung 2 Ausschnitt Karte Siedlung und Landschaft (Quelle: GIS-ZH, Zugriff am 8.11.2019)

Bau- und Zonenordnung  
Stadt Adliswil

Der Planungsperimeter liegt gemäss rechtgültiger Nutzungsplanung in der viergeschossigen Wohnzone W4. Gemäss Art. 28 und 29 BZO Adliswil gelten für die W4 die nachfolgenden Nutzungsmasse:

– Ausnützungsziffer:	max. 70%
– Vollgeschosse:	max. 4
– Dachgeschosse:	keine
– Kleiner / grosser Grundabstand:	min. 6 m / min. 10 m
– Gebäudehöhe:	max. 12 m
– Firsthöhe:	max. 3 m
– Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II

Weitere relevante Bestimmungen (Art. 29 BZO Adliswil) sind die Nachfolgenden:

*Abs. 2: Die Grundabstände dürfen je weggelassenem Vollgeschoss um 1 m herabgesetzt werden, wenn dabei die zulässige Gebäudehöhe um mindestens 2 m unterschritten wird. Eine nachträgliche Aufstockung ist nicht zulässig.*

*Abs. 3: Bei Gebäudelängen von mehr als 15 m ist der Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m heraufzusetzen. Beträgt der Abstand zwischen Hauptbauten weniger als 7 m, werden die Fassadenlängen zur Bemessung des Mehrlängenzuschlages zusammengerechnet.*

*Abs. 8: Spiel- und Ruheflächen für Mehrfamilienhäuser mit über vier Wohnungen mindestens 20% der dem Wohnen dienenden Geschossfläche betragen sollen.*

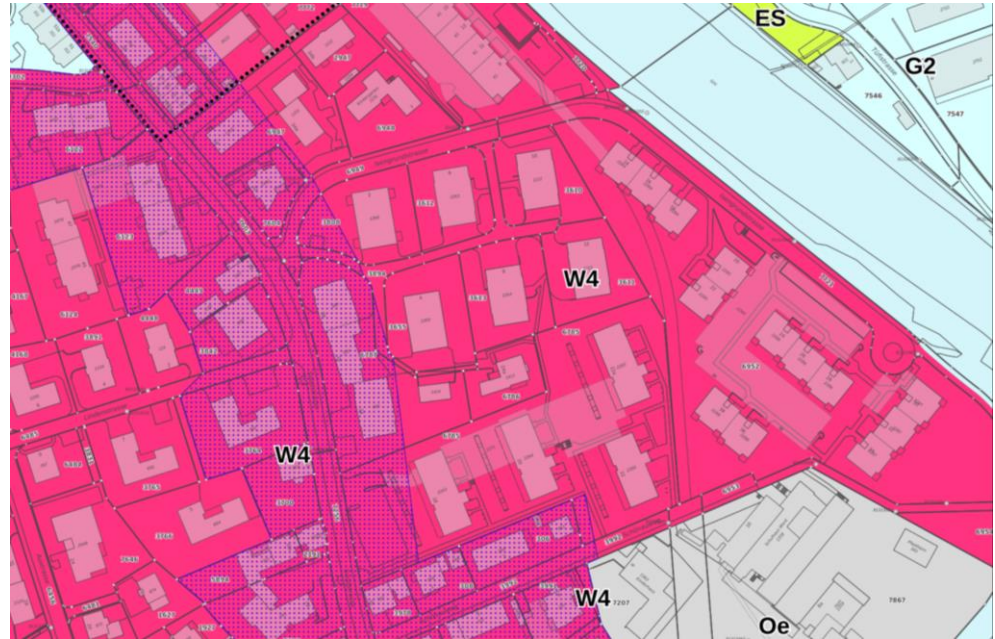


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan Adliswil (gelbe Linie = Planungsperimeter (Quelle: GIS ZH, Zugriff am 8.11.2019))

Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Stadt Adliswil hat entschieden, einen kommunalen Mehrwert auf Auf- und Umzonungen, inklusive Sondernutzungsplanungen, zu erheben. Dazu wurde gestützt auf das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) eine Regelung in der Bau- und Zonenordnung (BZO) verankert.

Der Stadtrat Adliswil hat eine Freifläche von 2'000 m<sup>2</sup> und einen Abgabesatz von 20% beschlossen. Die Höhe der Mehrwertabgabe (Abgabesatz) bei Auf- und Umzonungen beträgt 20% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwertes (§ 19 Abs. 3). Für Grundstücke, die kleiner als die Freifläche sind, muss die Eigentümerschaft keinen Mehrwertausgleich leisten, solange der tatsächliche Mehrwert gemäss § 19 Abs. 4 MAG weniger als Fr. 250'000 beträgt.

Schutzabklärung

Die bestehenden Mehrfamilienhäuser sind nicht im kommunalen Inventar der Kulturobjekte (Juli 2017) enthalten. Bei den Wohnbauten handelt es sich um sogenannte MIBA-Häuser. Die Idee ihrer Zwillingstreppeanlagen mit Lichtschächten wurde patentamtlich geschützt. Gemäss einem Gutachten von 2015 ist die Schutzwürdigkeit allein durch die Anwendung des Patents nicht gegeben.



Abbildung 4 Bestehende Bebauung, MBA-Häuser, 2019 (Quelle: Eigene Aufnahme)

Stadtteilanalyse  
Au-Isengrund-Werd

Im Rahmen der Stadtteilanalyse (April 2018) wurde das gesamte Stadtgebiet in neun Quartiere unterteilt. Die jeweiligen Quartiere wurden analysiert und Qualitäten sowie Potentiale festgehalten. Der vorliegende Projektperimeter liegt im Stadtteil Au-Isengrund-Werd, welcher die nachfolgenden Qualitäten und Potentiale aufweist:

- Qualität: Die Wohnsiedlung Soodmatte der Stiftung für Altersbauten Adliswil (SABA) wird als Pionierprojekt für eine dichte Bauweise und gemischte Wohnformen in diesem Quartier errichtet.
- Qualität: Es finden sich kaum öffentliche Freiräume. Hingegen zeichnet sich das Quartier durch grosszügige private und halbprivate Grünräume mit siedlungsökologisch wertvollem Baubestand aus.
- Potential: Es besteht das Potential zur baulichen Verdichtung. Dabei soll die Qualität der Durchgrünung bewahrt werden.
- Potential: Die Durchlässigkeit des Quartiers ist mittels Reduktion von Einfriedungen und Hecken zu stärken.

Städtebauliches  
Richtkonzept Zentrum

Mit dem städtebaulichen Richtkonzept Zentrum (2013) verfügt Adliswil über ein behördenverbindliches Planungsinstrument zur Lenkung der räumlichen Entwicklung des Zentrums. Das Richtprojekt unterteilt das urbane Zentrum von Adliswil in sechs Stadtkammern. Das Gebiet Isengrund wird umklammert von den Stadtkammern «Zentrum West», «Gewerbe West» «Zentrum Ost» und «Gewerbe Ost».



LEK Adliswil

Das Landschaftsentwicklungskonzept der Stadt Adliswil (2015) weist das Gebiet dem Siedlungsgebiet D 09 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 zweckmässig ist. Es sind keine Massnahmen, welche den Planungssperimeter betreffen, ausgewiesen.

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.

Der Gebäudebestand ist an das Gasnetz der Stadt Adliswil angeschlossen. Der Hauptstrang endet auf der Parzelle Nr.3613. Gemäss dem Wärmenutzungsatlas des Kantons Zürich ist im Planungssperimeter die Erd- und Grundwassernutzung unzulässig. Hier soll prioritär der Wärmebedarf mit Holz aus der Region/dem Kanton oder alternativ mit Erdgas/Biogas gedeckt werden. Dabei sind Kleinwärmeverbunde in Betracht zu ziehen.

Abstellplätze

Die Anzahl Abstellplätze für sämtliche Verkehrsarten ist gemäss der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Adliswil wie folgt zu berechnen.

<b>Normbedarf</b>	<b>öV-Güteklasse 2<sup>1</sup></b>
Wohnungen bis 80 m <sup>2</sup> : 1 PP/Wohnung	min 70% / max 100%
Wohnungen über 80 m <sup>2</sup> : 1 PP/80m <sup>2</sup> GF	min 70% / max 100%
Besucher/innen: 1 PP/4 Wohnungen	min 50% / max 80%
Abstellplätze für Zweiräder: 1/40m <sup>2</sup> GF	

## 2.2 Weitere Rahmenbedingungen

Gewässerschutz

Das Gebiet liegt im Gewässerschutzbereich Ao. Dieser dient hier dem Schutz der Wasserqualität der Sihl und dessen Uferbereichs (Art. 29 Abs. 1b GSchV). In der Ao dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. Insbesondere ist das Estellen von Lagerbehältern mit mehr als 250'000 l Nutzvolumen und mit Flüssigkeiten, die in kleinen Mengen Wasser verunreinigen können, nicht zulässig (Anhang 4 GSchV).

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Bereich des Grundwasserstroms von Adliswil und in der Grundwasserschutzzone S3 (Weitere Schutzzone) um die Trinkwasserfassung Soodmatte (GWR d 3-2). Die Grundwasserschutzzonen wurden mit Verfügung der Baudirektion Nr. 0007/2008 genehmigt. Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich (GIS Browser, Kanton Zürich) variiert der Höchsthochwasserspiegel von 440.3 m ü. M. (im Südosten) bis 439.7 m ü. M. (im Nordwesten). Der Flurabstand beträgt ca. 5.0 m.

<sup>1</sup> Zuteilung gemäss Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (RRB Nr. 2467 / 1992), Situationsplan mit ÖeV-Güteklassen

Die Grundwasserschutzzone S3 bildet eine Pufferzone um die engere Schutzzone und gewährleistet, dass keine Anlagen (Gewerbe und Industrie) sowie Tätigkeiten (Materialabbau), welche eine Gefahr für das Grundwasser darstellen könnten, erstellt werden. Ausserdem nicht zulässig sind (Anhang 4, 221, GSchV):

- Einbauten, welche das Speichervolumen oder den Durchflussquerschnitt des Grundwasserleiters verringern,
- Versickerung von Abwasser (ausgenommen die Versickerung von nicht verschmutztem Abwasser über eine biologisch aktive Bodenschicht)
- nachteilige Verminderungen der schützenden Bodenschicht und Deckschicht,
- Rohrleitungen, die dem Rohrleitungsgesetz unterstehen (ausgenommen sind Gasleitungen),
- Anlagen zur Erdwärmegewinnung,
- Rohrleitungen und Lagerbehälter mit wassergefährdenden Flüssigkeiten (> 450 Liter Nutzvolumen je Schutzbauwerk)

In der Grundwasserschutzzone S3 dürfen Bauteile nur bis zum Höchstgrundwasserspiegel ausgeführt werden. Der gewachsene Boden befindet sich auf ca. 445.5 m ü. M. Somit ist ein Untergeschoss möglich. Die Bestimmungen des Schutzzonenreglements sind zu beachten.

Restgefährdung  
Hochwasser vorhanden

Die synoptische Gefahrenkarte des Kantons Zürich weist auf eine Restgefährdung für die Prozessart Hochwasser hin. Bei einem sogenannten Extremhochwasser (EHQ) ist an der Sihl mit Ausuferungen zu rechnen. Ein EHQ tritt seltener auf als ein dreihunderjähriges Hochwasserereignis HQ300. Bis und mit einem HQ300 sind auf der Parzelle keine Überflutungen zu erwarten.

Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Durch die vorgesehene bauliche Verdichtung wird das Schadenpotenzial leicht erhöht. Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen.

Beim vorliegenden Objekt handelt es sich um ein Sonderrisiko-Objekt gemäss dem Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser (AWEL, 2017), da ein Gebäudevolumen von 10'000m<sup>3</sup> überschritten wird. Bei Sonderrisiko-Objekten muss das Schutzziel EHQ geprüft werden. Mit dem Baugesuch ist daher ein Gebäudeschutznachweis einzureichen. In diesem ist aufzuzeigen, dass der Schaden bei einer Überschwemmung nicht höher wäre als vor dem Neubau und dass Dritte durch das Bauprojekt nicht stärker gefährdet werden.

Die Erdgeschosse liegen gemäss Richtprojekt über der Schutzhöhe von 445.25 m. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit (teil-)mobilen Hochwasserschutzmassnahmen, wie Klappschott, Hochwasserschutztor oder ähnliches, zu schützen. Detailabklärungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzunehmen und geeignete Vorsorgemassnahmen zu treffen.



Abbildung 6 Ausschnitt aus der Naturgefahrenkarte Kanton Zürich  
(Quelle: GIS-ZH, Zugriff am 8.11.2019)

Keine Bodenbelastung  
gemäss KbS

Der kantonale Kataster der belasteten Standorte (KbS) enthält keinen Eintrag für die Parzellen im Planungssperimeter.

Erschliessung

Die vier Parzellen sind derzeit über die private Erschliessungsstrasse Kat.-Nr. 8448 (ehemals Kat.-Nr. 3894) erschlossen. Diese erschliesst neben den Parzellen im Planungssperimeter auch die Parzellen Kat. Nrn. 3655, 6786, 6787 und 3808.

öV-Güteklasse

Das Planungsgebiet liegt in der öV-Güteklasse C. Gemäss kantonalem Richtplan Zürich (2015) ist die Erschliessungsgüte bei der Dimensionierung und Bewirtschaftung von Parkierungsanlagen zu berücksichtigen.

## 2.3 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Auf Parzelle Kat.-Nr. 8449 liegen mehrere öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen vor.:

Dienstbarkeiten

- Mitbenützungsrecht an der Tiefgarage mit Zufahrts- und Zugangsrecht zulasten der Parzelle Kat.-Nr. 6785. Die Mitbenützung umfasst insgesamt 11 Parkplätze.
- Fuss- und Velofahrwegrecht zugunsten und zulasten von Parzelle Kat.-Nr. 8448
- Fahrwegrecht zulasten von Parzelle Kat.-Nr. 8448. Das Fahrwegrecht bleibt gültig bis zum 24. Februar 2027.
- Recht auf Erstellung und Fortbestand einer Kabelkabine mit Fusswegrecht sowie Durchleitungsrecht für Kabelleitungen zugunsten der Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ)
- Verzicht auf Einsprachen gegen den Bestand eines Oberwasserkabels. Die Leitungsstrassen sollen in der Längsrichtung nicht mit Hecken oder Bäumen bepflanzt werden.
- Verzicht auf Einsprachen gegen den Bestand eines Oberwasserkanals zugunsten von Parzelle Kat.-Nr. 6952.

Grundlasten

- Verpflichtung zur Erstellung und zum Unterhalt einer Einfriedung zugunsten von Parzelle Kat.-Nr. 6952
- Verpflichtung zur Erstellung und zum Unterhalt einer Einfriedung zugunsten von Parzelle Kat.-Nr. 6785

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojekts sind die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zu berücksichtigen respektive zu überprüfen.

### 3 Richtprojekt

#### 3.1 Ausgangslage Studienauftrag

Qualität Richtprojekt	Zur Sicherstellung der Qualität der künftigen Überbauung hat sich die Grundeigentümerin für die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens entschieden. Dazu wurde ein privater Studienauftrag im einstufigen, nicht anonymen Einladungsverfahren und in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 durchgeführt. Insgesamt wurden vier Teams eingeladen.
Ziel des Studienauftrags	Die Veranstalterin erwartete als Resultat aus dem Studienauftrag eine marktgerechte, situationsbezogene Lösung für eine neue, qualitätsvolle Wohnüberbauung. Der von einem Beurteilungsgremium ausgewählte Ansatz diente anschliessend als Grundlage für die Ausarbeitung des Richtprojekts.
Beurteilungsgremium	<p>Für die Bewertung der Lösungsvorschläge wurde ein Beurteilungsgremium eingesetzt. Dieses bestand aus den folgenden Personen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Präsident: Reto Pfenninger, Oester Pfenninger Architekten AG, Zürich</li> <li>– Fachexperte: Beat Nipkow, Nipkow Landschaftsarchitektur BSLA SIA, Zürich</li> <li>– Sachexperte: Marino Küng, Head Construction, Swiss Life AG</li> <li>– Sachexpertin: Giorgio Engeli, Head Portfoliomanagement, Swiss Life AG</li> <li>– Sachexperte: Michel Gerber, Swiss Life AG</li> <li>– Sachexpertin: Cornelia Stähli, Swiss Life AG</li> <li>– Beratender Experte: Thomas Vonrufs, Ressortleiter Bau und Planung, Stadt Adliswil</li> </ul>
Vorgaben Gemeinde zu den Beurteilungskriterien	Gemäss Beschluss der Baukommission Adliswil vom 23. Oktober 2014 muss im Rahmen des Richtprojekts und mit dem Gestaltungsplan nachgewiesen werden, dass die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung «besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet» sind. Ebenfalls in Absprache mit der Gemeinde waren die Teams dazu angehalten, ein auf den Ort abgestimmtes Wohnungsangebot an Klein- und Standardwohnungen für junge Erstmietende, Paare und Kleinfamilien zu realisieren. Den teilnehmenden Teams wurde dazu ein Raumprogramm mit einem Anteil Standardwohnungen (ca. 70%) und einem Anteil an klein geschnittenen Wohnungen (25 – 30%) vorgegeben. Zusätzlich zum vorgegebenen Wohnungsmix sollte sich der Mieternutzen auch in der architektonischen Adressbildung sowie in der Qualität der individuellen und gemeinsamen Aussenräume auszeichnen.
Auftrag zur Ausarbeitung Richtprojekt	<p>Das Projekt «diversity» der Verfasserinnen Architektick AG und SIMA/BREER Landschaftsarchitekten AG wurde als Siegerprojekt des Studienauftrags ausgewählt (siehe Abbildung 7). Grund für die Wahl war insbesondere die vorgeschlagene Innenentwicklung des Wohnquartiers mit zwei unterschiedlichen Baukörpern und einem grosszügigen Freiraum. Die Empfehlung des Beurteilungsgremiums war, das Bauvolumen mittels eines dritten Baukörpers verträglich zu verdichten.</p> <p>Auf der Grundlage des Siegerprojekts erarbeitete das Siegerteam in Abstimmung mit der Grundeigentümerin und PLANAR AG für Raumentwicklung ein Richtprojekt.</p>



Abbildung 7 Siegerprojekt «diversity» aus Studienauftrag, Ausschnitt Situationsplan 1:500  
(Quelle: architektick ag und SIMA/BREER Landschaftsarchitekten AG)

### 3.2 Beschrieb Richtprojekt

Bestehende Quartiersstruktur

Die Siedlungsdichte im Quartier Au-Isengrund-Werd in Adliswil ist zwar hoch, aber ein charakteristisches städtebauliches Muster ist nicht erkennbar. Aussenräume sind oft das Produkt der Grenzabstände und die heutige Adressierung der Bestandesbauten ist unübersichtlich.

Volumen und Ausrichtung

Mit der geplanten Wohnsiedlung wird die bauliche Dichte mit drei neuen Gebäudevolumen erhöht. Dabei machen ein langgezogenes und ein punktförmiges fünfgeschossiges Gebäude den Auftakt zur Isengrundstrasse. Sie liegen neu nicht mehr parallel zueinander, sondern drehen sich voneinander weg, indem sie die Ausrichtung ihrer Nachbargebäude aufnehmen, respektive weiterführen. Dadurch entsteht eine trichterförmige Freifläche, die von einem 3-geschossigen wiederum langgezogenen – aber deutlich kürzeren und schmaleren – Reihenhaus besetzt wird.

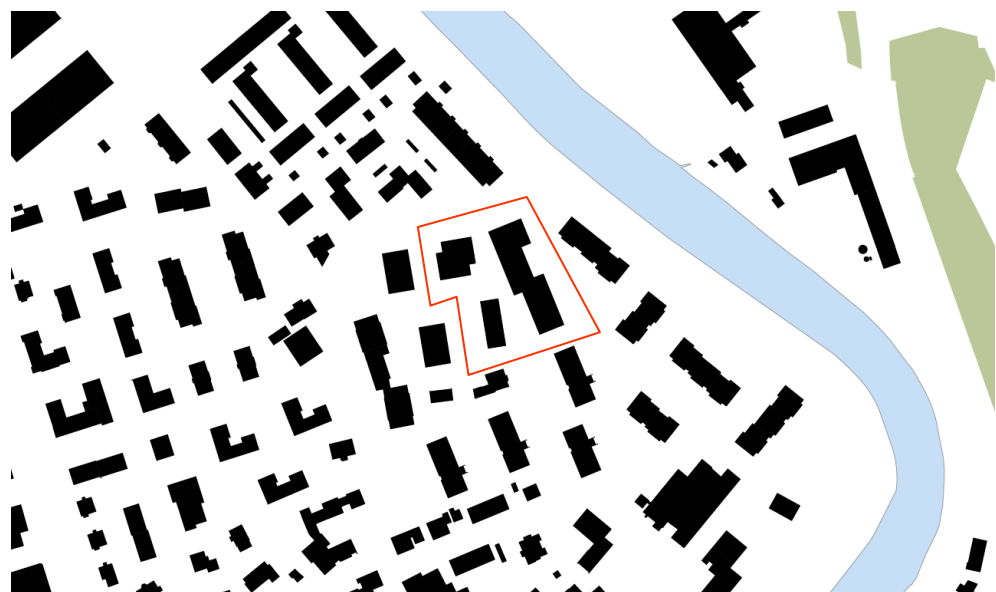


Abbildung 8 Schwarzplan mit Planungsperimeter (rot)  
(Quelle: architektick ag und SIMA/Breer Landschaftsarchitekten AG)

Adressierung aussen,  
Erschliessung intern

Die Adressierung erfolgt von der Isengrundstrasse im Norden, wo sich die im Gebäude integrierte Tiefgarageneinfahrt mit den Mieter- sowie ein Teil der Besucherparkplätze befindet. Ein kleiner Platz zwischen den beiden Neubauten Punkt- und Langhaus bildet den Eingang zur Siedlung. Hier finden sich auch zwei behindertengängige Besucherparkplätze und die Unterflorcontainer. Eine Erschliessungsachse führt in die Tiefe des Grundstückes zu den gut auffindbaren und eingezogenen Hauseingängen. Ausserdem dient diese dem Langsamverkehr als Verbindung in das übrige Quartier, sowohl nach Süden Richtung Schönauweg, als auch nach Norden und Westen. Die heutige Privatstrasse wird aufgehoben, die Autos verschwinden gänzlich vom Grundstück und die Quartierdurchlässigkeit wird mit verschiedenen Aussenraumqualitäten aufgewertet.

Disposition Punkt- und  
Langhaus

Es entstehen attraktive und überraschend grosszügige Aussenräume zur Nachbarschaft. Vor- und Rücksprünge an Punkt- und Langhaus brechen Fassadenfronten auf und gewährleisten unterschiedliche Ausrichtungen der Wohnungen. Gleichzeitig gewährt die Disposition mit eindeutiger Differenzierung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen im Aussenraum besonders für die Erdgeschosswohnungen die gewünschte Privatheit. Das Erdgeschoss wird zwei Treppenstufen angehoben. Diese Höhendifferenz wird über eine leichte Rampe vor den Hauseingängen aufgenommen. Von den Erdgeschossloggien führen die beiden Stufen wiederum in den Aussenraum.

Integration Reihenhäuser

Das Reihenhäuser liegt direkt und unmittelbar an der Erschliessungsachse. Der Eingangsbereich wird mit einem kleinen Balkon geschützt und markiert. Die Küchen beleben diesen Bereich zusätzlich. Dafür erhalten die Reihenhäuser auf die andere Seite einen eigenen kleinen Gartenbereich, der genügend Intimität gewährleistet.

Effiziente Anordnung in  
Tiefgarage

Die Tiefgarage ist effizient und eingeschossig zwischen die Neubauvolumen organisiert. Mit Ausnahme der Reihenhäuser sind alle Treppenhäuser direkt daran angegliedert, ebenso die Keller-, Waschküchen- und Technikräume. Die Reihenhäuser erhalten eine gemeinsame Aussentreppe unmittelbar entlang der Stirnfassade im Norden. Über diese sind auch die Keller erschlossen. Die Tiefgarage bietet Platz für 46 Autoabstellplätze für die Bewohnenden, 8 Besucherparkplätze und 85 Veloabstellplätze.

Komposition des Freiraums zu fünf 'Zimmern'

Die Freiräume in der Wohnsiedlung werden mit einheimischen Pflanzen standortgerecht versehen und sind ökologisch wertvoll. Unterschiedlich hohe Staudenbeete bieten über das ganze Jahr verschieden blühende Blumen und formen die Aussenräume zu 'Zimmern'. Gleichzeitig schützen diese die Erdgeschosswohnungen gegen Einblicke. Im Osten befindet sich grosszügige Grünflächen, welche sich ideal auch zum Ballspiel eignet. Im Westen, an die privaten Gärten der Reihenhäuser angrenzend, kann ein Gemeinschaftsgarten entstehen. Der Gemüsegarten ist gut besonnt und kann von allen bepflanzt werden. Eine lose Strauchbepflanzung oder eine unterbrochene Hecke deutet auf den westlichen Grenzverlauf hin.. Im Siedlungsmittelpunkt entsteht ein zentraler Treffpunkt als Wohnzimmer unter freiem Himmel. Dieser Aussenraum eignet sich für gesellige Anlässe und das gemeinschaftliche Spiel. Dabei kann die Nachbarschaft jederzeit teilhaben. Sitzbänke entlang der Wegführung laden zum Verweilen und Schwatzen ein. Viele mittel- bis grosskronige Bäume strukturieren die Umgebung und tragen zur Attraktivität und zum ökologischen Wert der Freiflächen bei.



Abbildung 9 Richtprojekt Umgebung  
(Quelle: architektick ag und SIMA/BREER Landschaftsarchitekten AG)

Möglichkeit zur Aneignung des Aussenraums

Die östliche Grünfläche dient den Bewohnenden als grosszügige Freifläche, welche die Möglichkeit für Ballspiele oder Federball bietet. Es sind keine speziellen Einbauten dafür vorgesehen. Ein schmaler Kiesweg als Trampelpfad führt vom Spielbereich des zentralen Gartenweges zur Wiese im Osten und signalisiert die Möglichkeit der Aneignung. Durch die Entfernung des Heckenkörpers entlang der Grenze entsteht eine grosszügige Wiesenfläche. Dadurch wird die Durchlässigkeit des Quartiers gestärkt. Dies entspricht einem der Ziele auf dem Stadtteilanalyse Au-Isengrund-Werd (vgl. Kapitel 2.1).

Ein leichter topographischer Sprung zwischen Loggia und Wiese und eine erhöhte Wiesenvegetation entlang des Gebäudes gibt den angrenzenden EG-Wohnungen und Loggien eine angemessene Privatsphäre. Es ist den Mietern der EG-Wohnungen überlassen, ob sie den direkten Zugang zum Garten mit einem Trampelpfad nutzen oder nicht.

Auch die im Westen angeordnete Freifläche zwischen Reihenhaus und Parzellengrenze kann von den Anwohnenden als Aneignungsbereich (Garten, Spielen) genutzt werden. Hier wird die Möglichkeit geboten, diesen Raum für gemeinschaftliche Gartenaktivitäten oder Ähnliches zu nutzen. Durch eine Hecke werden die Terrassen der Reihenhäuser geschützt.

Einheimische Arten und viele Bäume

Zwei wesentliche Aspekte tragen zum ökologischen Wert der Umgebung bei: Es sind grossmehheitlich einheimische Pflanzen vorgesehen und die Grünflächen werden als einheimischen Blumenwiese bzw. Blumenrasen ausgebildet. Ausserdem sollen die bestehenden Bäume möglichst erhalten bleiben und neue Bäume gepflanzt werden.

Hohe Diversität im  
Wohnungsmix

Neben den 5 Reiheneinfamilienhäusern (5.5-Zimmerwohnungen) werden über vier Treppenhäuser drei- und vierspännig zusätzlich 72 Wohnungen erschlossen.

Die insgesamt 77 Wohnungen zeichnen sich durch eine grosse Vielfalt aus, nicht nur betreffend Wohnungsgrössen, sondern auch bezüglich der Grundrissorganisation. Damit können die gewünschten verschiedenen Zielgruppen und Generationen angesprochen werden. Alle Wohnungen sind altersgerecht und barrierefrei. Der Wohnbereich wird mit einer eingezogenen und geschützten Loggia ergänzt und erweitert diesen visuell. Ausserdem gewähren sie fast immer eine annähernd nach Süden zugewandte Besonnung. Geschosshohe Fenster mit aussenliegenden Ausstellstoren erzeugen im Innern eine Lichtstimmung, die ein bisschen ‚Italianità‘ verbreitet.

Durchdachtes Wohnungs-  
konzept

Die Wohnungen werden in der Regel um die eingezogenen Ecken organisiert, um unerwünschte nachbarschaftliche Einblicke und Emissionen zu vermeiden. Die meisten Wohnungen sind nach zwei Himmelsrichtungen ausgerichtet. Die Individualzimmer sind grosszügig, nutzungsneutral und gut möblierbar ausgebildet. Generell bieten die Wohnungen einen hohen Gebrauchswert. Da lediglich eine Nasszelle pro Wohnung angedacht ist, mit Ausnahme der 4.5-Zimmerwohnungen, sind diese grosszügig bemessen. Die Schächte liegen strukturell übereinander. Auch die Küchen sind ausreichend gross. Damit und mit dem konsequenten Einhalten der knappen Wohnungsgrössen wird auf das Anliegen reagiert, Wohnraum für ein Klientel mit geringem Einkommen zur Verfügung stellen zu können.

Simple und flexible  
Grundrissstruktur

Die Tragstruktur ist als Stützen-Plattensystem angedacht. Die Tragstruktur ist einfach und übereinanderliegend. Generell wird darauf geachtet, dass die Systemtrennung in primär, sekundär und tertiär Struktur soweit sinnvoll konsequent umgesetzt werden kann. Die Grundrissstruktur gewährleistet sowohl eine Planungs- wie auch eine spätere Benutzungsflexibilität und besitzt ein hohes, flexibles Nutzungspotential. Auf den Dächern kann eine Photovoltaikanlage für die Eigenversorgung von Strom und Warmwasser sorgen. Ansonsten werden sie gemäss den erhöhten Anforderungen nach SIA naturnah begrünt.

Vorschlag zur Materiali-  
sierung

Das Neubauensemble soll in seiner Geometrie unterstützt werden und erhält ein Kleid aus beispielsweise hellen Klinkersteinen. Dabei stehen das Material und das Farbspiel im Vordergrund. Der geschossweise leichte Versatz unterstützt die Horizontale und gibt der Fassade eine Massstäblichkeit. Dem gegenüber betonen die geschosshohen Fenster die Vertikale und rhythmisieren die Fassade zusammen mit den regelmässig angeordneten Loggien. Der Fassadenausdruck gibt der Wohnsiedlung einen eigenständigen Charakter und ist damit auch identitätsstiftend für deren Bewohnerschaft. Die Stirnseiten und die Schotten der Reihenhäuser werden gleich materialisiert. Die Füllungen werden aber anders, vor allem leichter ausgeführt und betonen die vertikale Struktur.



Abbildung 10 Schnitt Ostfassade Punkthaus und Reihenhäuser  
(Quelle: architekttick ag und SIMA/BREER Landschaftsarchitekten AG)

## 4 Erläuterung der Gestaltungsplanvorschriften

In den nachfolgenden Unterkapiteln werden lediglich 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 vom 28. Februar 2017. Die Nutzweise ist durch Art. 29 Abs. 5 BZO Stadt Adliswil festgelegt.

Art. 6 Grenzänderung

Parallel zum vorliegenden Nutzungsplanverfahren erfolgte eine Änderung der Parzellengrenzen sowie die Aufhebung des Strassenabschnitts Kat. Nr. 3894 innerhalb Perimeter. Dieser Strassenabschnitt wird nicht mehr als solcher benötigt, da die Zufahrt für Motorfahrzeuge neu ausschliesslich von Norden her über die Isengrundstrasse erfolgt. Die verbleibenden Liegenschaften entlang der privaten Isengrundstrasse bleiben weiterhin über diese erschlossen.

Die Grenzänderung umfasst die Abparzellierung des im Perimeter befindlichen Teils der Strassenparzelle Isengrundstrasse sowie die Vereinigung der Parzellen innerhalb Perimeter. Die Mutationsurkunde wurde durch den zuständigen Grundbuchgeometer erstellt und findet sich in Anhang D. Gestützt auf die Mutationsurkunde nimmt das Notariat und Grundbuchamt die Grundbuchanmeldung vor und erstellt die allenfalls notwendigen Verträge und Pfandänderungsgesuche.

Art. 7 Mehrwertausgleich

Gestützt auf Art. 3a BZO Adliswil (Stand öffentliche Auflage) wird auf den planungsbedingten Vorteil, welcher aus der vorliegenden Sondernutzungsplanung resultiert, eine Mehrwertabgabe erhoben. Es wurde ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet. Gemäss § 19 Abs. 6 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) ist der Ausgleich mittels städtebaulicher Verträge anstelle der Abgabe zulässig. Städtebauliche Verträge richten sich nach § 21 ff. MAG und § 24 ff. Mehrwertausgleichsverordnung (MAV).

Der städtebauliche Vertrag ist mit dem privaten Gestaltungsplan nach § 7 Abs. 2 PBG öffentlich aufzulegen. Der rechtskräftige städtebauliche Vertrag ist im Grundbuch anzumerken.

### 4.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 8 Grundmasse

Das maximale Gebäudevolumen der drei Baubereiche werden durch die oberirdischen Baubereiche (Koordinatenpunkte), die geltenden Grenzabstandsvorschriften, die maximale Geschoszahl, die Dachkote, die Gebäudehöhe und die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) definiert. Es sind die Grenzabstandsvorschriften nach Art. 28 und Art. 29 Abs. 1 bis 3 der BZO Stadt Adliswil zu berücksichtigen. Den Baubereichen wurden grundsätzlich – soweit dies der Grundabstand zulässig – zusätzlich 50 cm zu den Baukuben aus dem Richtprojekt zugerechnet. Die Westfassade von Baubereich I sowie die Südfassaden der Baubereiche II und III wurden bis zum Grundabstand erweitert. Dadurch wird ein ausreichender Spielraum unter anderem zur Erfüllung der Vorgaben gemäss dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS Hochbau gewährleistet.

Die maximale Gebäudehöhe lässt sich aus dem gewachsenen Boden und der maximalen Kote Oberkante Dachfläche (Dachkote, in Meter über Meer) ableiten. Die maximale Dachkote entspricht der Kote Oberkante Dachfläche aus dem Richtprojekt plus 75 cm. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahren wurden Terrainaufnahmen vorgenommen. Die jeweils tiefsten Punkte des gewachsenen Bodens finden sich bei den Garagenzufahrten. Diese befinden sich beim Baubereich I bei 444.09 m ü. M, beim Baubereich II bei 443.85 m ü. M. und beim Baubereich III bei 443.75 m ü. M. Daraus leiten sich maximal zulässigen Gebäudehöhen von 16.70 m, 16.90 m und 11.30 m ab. Die maximalen Gebäudehöhen gemäss § 279 Abs. 1 PBG werden nicht überschritten. Die scheinbar grossen Gebäudehöhen erklären sich durch die heute bestehenden Garagenrampen, welche zu sehr unterschiedlichen Höhen des gewachsenen Bodens führen.

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 Ausnutzungsziffer gemäss § 254 ff PBG und § 9 ff ABV, wurde als wegleitende Grundlage herangezogen.

Für die Berechnung der maximalen aGF wurden den aGF aus dem Richtprojekt 5% hinzuge-rechnet. Die maximal aGF beträgt gemäss Art. 8 insgesamt 7'130 m<sup>2</sup>; das Richtprojekts weist eine aGF von 6'784 m<sup>2</sup> aus.

#### Art. 9 Baubereich I, II, III

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

Gemäss Art. 42 BZO Stadt Adliswil gelten für besondere Gebäude die folgenden Vorschriften: *Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind zulässig bis zu einer überbauten Fläche von 40 m<sup>2</sup> oder bei Parzellen über 500 m<sup>2</sup> bis 8% der anrechenbaren Grundfläche.* 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 rund 5'550 m<sup>2</sup> würde die zulässige Gesamtfläche der besonderen Gebäude demgemäss rund 440 m<sup>2</sup> betragen. Da der Aussenraum in erster Linie als attraktiver Freiraum mit gemeinschaftlichen Aussenräumen gestaltet werden soll, ist die Fläche an besonderen Gebäuden minimal zu halten. Die gedeckten Veloabstellplätze aus dem Richtprojekt nehmen eine Fläche von 85 m<sup>2</sup> ein. Denkbar wäre zudem die Realisierung eines kleinen Pavillons im gemeinschaftlichen Freiraum. Zur Ermöglichung einer ausreichenden Anzahl an Veloabstellplätzen sowie eines allfälligen Pavillons wird die maximal zulässige Fläche an besonderen Gebäuden in den Gestaltungsplanvorschriften auf 120 m<sup>2</sup> festgelegt.

Im ersten Obergeschoss der Reihenhäuser (Baubereich III) sind entlang der östlichen Fassade fünf abgestützte Einzelbalkone vorgesehen (siehe Abbildung 10). Balkone sollen hier grundsätzlich zulässig sein. Im Sinne eines hohen Wohnkomforts (Tisch und Stühle sollen möglich sein) und zur Belebung des Quartiers (Gestaltungsmöglichkeiten) dürfen die Balkone bis zu einer Tiefe von 2.5 m über die Fassadenlinie hinausragen, auch wenn diese ausserhalb des Baubereichs liegen.

Weiter dürfen Vordächer und technisch bedingte Aufbauten die Baubereiche überragen. Beispielsweise wird entlang der nördlichen Stirnfassade des Reihenhauses (Baubereich III) ein Kamin benötigt, der leicht über den Baubereich hinausragen wird.

Art. 10 Unterirdische  
Bauten

Das Richtprojekt sieht die Erstellung einer Tiefgarage vor. Dessen Fläche beträgt rund 3'000 m<sup>2</sup>. Die Fläche der unterirdischen Baute (inkl. Aussenmauern und Wände) darf maximal die im Richtprojekt vorgesehene Fläche der Tiefgarage plus 20%, also 3'600 m<sup>2</sup>, betragen. Die Fläche wird im Situationsplan als informativer Inhalt ausgewiesen. Dadurch kann ein ausreichender Spielraum gewährleistet werden. Das Volumen der Tiefgarage wird durch diese Fläche sowie der maximalen Einbautiefe aufgrund des Höchststands des Grundwasserspiegels (ca. 440 m ü. M.) definiert.

### 4.3 Gestaltung

Art. 11 Grundsatz

Artikel 11 der Gestaltungsplanvorschriften leitet sich aus den gestalterischen Qualitäten des Richtprojektes ab. Bei der Ausarbeitung des Richtprojektes wurde der Masstäblichkeit, Formensprache und Gliederung der Bauten sowie freiräumlichen und ökologischen Aspekten hohes Gewicht beigemessen. Material- und Farbwahl haben zu einer guten Gesamtwirkung beizutragen.

Art. 12 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 Baukuben, das Wohnungskonzept sowie die Freiraumstruktur. Die nötigen Bestimmungen zur Gewährleistung eines attraktiven Freiraums werden in den Artikeln zur Umgebungsgestaltung definiert.

Im Richtprojekt weicht die Ausrichtung einzelner Wohnräume von den Vorschriften gemäss § 301 Abs. 1 PBG ab. Dies trifft auf ca. 7 Wohnungen zu. Bei insgesamt 77 Wohnungen trifft die Abweichung von § 301 Abs. 1 PBG lediglich knapp 9% der Wohnungen und ist somit von untergeordnetem Mass. Unter Anbetracht des übergeordneten Interesses zur Siedlungsentwicklung nach innen wird diese Abweichung als zulässig erachtet.

Art. 13 Fassadengestaltung

Die regelmässig angeordneten Loggien rhythmisieren die Fassade und tragen zur Fassadengestaltung bei. Die Fassadengestaltung wurde im Rahmen des Studienauftrags nicht abschliessend geklärt.

Die Fassadengestaltungen in den drei Baubereichen sind aufeinander abzustimmen, sodass sich ein stimmiges Gesamtbild ergibt. Der Baukubus in Baubereich III hebt sich im Volumen und Höhe von den beiden anderen Baukuben ab. Dadurch ist eine Abweichung in der Fassadengestaltung durchaus möglich. Denkbar ist insbesondere eine Abweichung betreffend Materialisierung und Füllung der Fassade.

Art. 14 Dachgestaltung

Durch die beiden fünfgeschossigen Baukuben aus dem Richtprojekt und die relativ engen Raumverhältnisse sind lediglich Flachdächer denkbar. Mittels Begrünung des Flachdaches 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 Photovoltaik-

anlagen, hat eine Dachbegrünung zu erfolgen. Durch die Kombination einer Photovoltaikanlage auf einem begrünten Dach kann die Leistungsfähigkeit einer Anlage im Sommer um bis zu 20% erhöht werden.

Art. 15 Grundsatz zur Umgebungsgestaltung

In Artikel 15 werden – entsprechend den Ideen aus dem Richtprojekt – der Aufenthaltsqualität und dem ökologischen Wert des Freiraums ein hoher Stellenwert beigemessen. Artikel 15 sowie die nachfolgenden Artikel zur Umgebungsgestaltung orientieren sich stark am Richtprojekt. Das Prinzip der «Zimmer» (vgl. Abbildung 11) wurde mittels der drei Zonen, Hofbereich, gemeinschaftliche Freiräume und Grünflächen, aufgenommen. Diese unterscheiden sich insbesondere in deren Zweck und Gestaltung.



Abbildung 11 Freiraumnutzung gemäss Richtprojekt  
(Quelle: SIMA/BREER Landschaftsarchitekten AG)

Art. 16 Umgebungsplan

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

Insbesondere sind pro Altersgruppe (Klein- und Schulkinder) nach Möglichkeit 3 – 5 Varianten an Spielmöglichkeiten (nicht nur herkömmliche Geräte) anzubieten. Die Spielmöglichkeiten sind teilweise in die weitere Umgebungsgestaltung zu integrieren und mit ihr zu verbinden. Mit dem Baugesuch ist dazu ein umfassendes Aussen- und Spielraumkonzept über das gesamte Areal mit spezifischen Spielangeboten für verschiedene Altersgruppen einzuzeichnen.

Art. 17 Einzelbäume

Im Sinne einer attraktiven Freiraumgestaltung mit gemeinschaftlichen Aussenräumen und siedlungsökologischen Massnahmen ist die Realisierung einer ausreichenden Anzahl an Hochstamm-bäumen unabdingbar. Vitale bestehende Bäume sind zu erhalten. Der Erhalt bestehender grosskroniger Bäume trägt zu einer hohen Aufenthaltsqualität bei und wirkt identitätsstiftend. Ausserdem weisen solche Bäume einen hohen ökologischen sowie klima-

tischen Wert auf. Zusätzlich müssen rund 80% der im Richtprojekt vorgesehenen Baumpflanzungen realisiert werden. Bei ausreichender Bodenmächtigkeit sind gross- bis mittelkronige Bäume vorzusehen. Eine Bepflanzung mittels grosskroniger Bäume auf der Tiefgarage wird als unzuweckmässig erachtet. Der Wuchs und die Resilienz solcher Bäume sind meist unzureichend. Über der Tiefgarage bzw. den Kellerabteilen sollen aber mittelkronige Bäume gedeihen können. Dazu ist auf ein ausreichender Wurzelraum mittels fachgerechten, wurzelraumbildenden und erhaltenden Baumgruben zu achten. Dies wurde bereits auf Stufe Richtprojekt in der Umgebungsgestaltung berücksichtigt (siehe Abbildung 12).

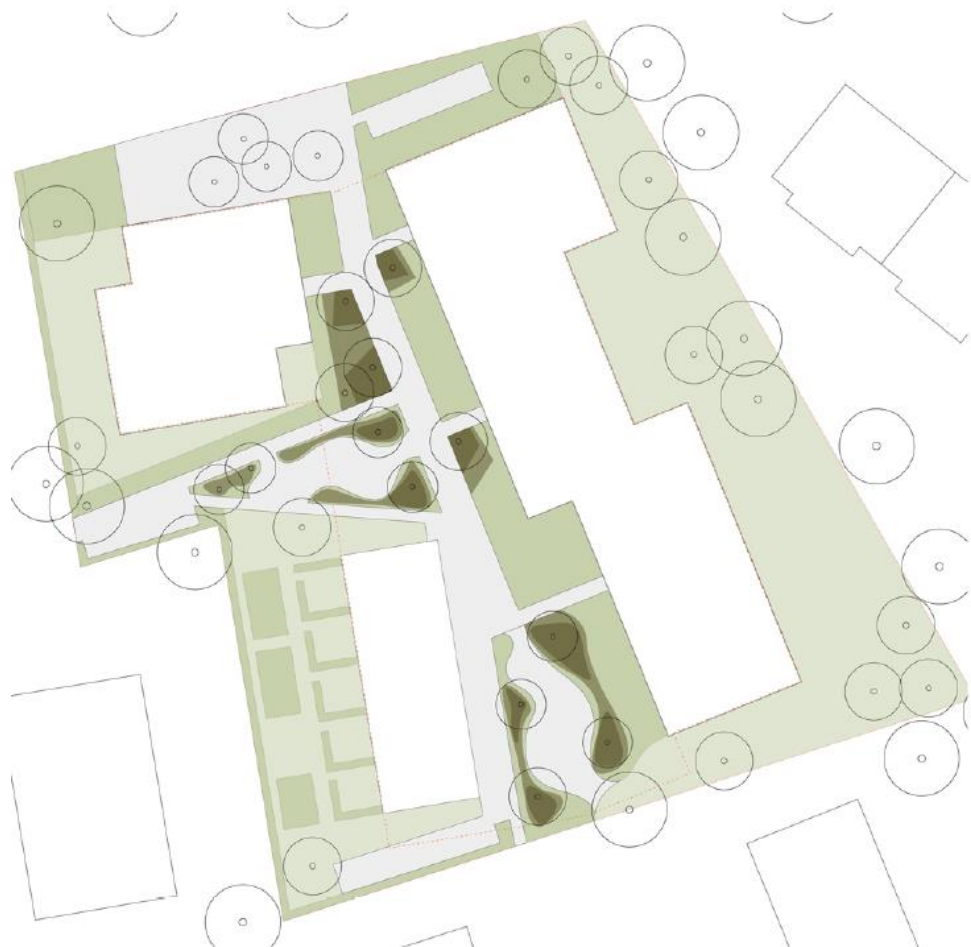


Abbildung 12 Punktueller Erhebungen für Baumpflanzungen auf Tiefgarage (in dunkelgrün)  
(Quelle: SIMA/BREER Landschaftsarchitekten AG)

#### Art. 18 Hofbereich

Durch den dritten Baukörper (Baubereich III) wird der Freiraum gegenüber dem Studienauftrag zwar flächenmässig verringert. Die Bedeutung des Freiraums wird aber durch dessen Akzentuierung und Aneignbarkeit beibehalten (siehe Abbildung 11). Gleichzeitig bietet der Bereich zwischen den Bauten das Potential zur Schaffung eines geborgenen und einladenden Hofes, welcher zu einem Begegnungsort auszugestalten ist. Mit Artikel 18 wird dessen Bedeutung hervorgehoben.

Um eine hohe Aufenthaltsqualität und einen hohen Identifikationswert sicherzustellen, ist eine ausreichende Anzahl an Hochstamm-bäumen oder Heistern sowie eine gelungene Ausgestaltung des Strassenraums unerlässlich. Bäume, Aneignungsflächen, Begegnungsorte,

Elemente, wie Sitzbänke, Spielplätze, Brunnen etc. tragen dazu bei, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrer Umgebung identifizieren können.

Durch eine intensive Begrünung (z. B. mittels unterschiedlich hoher Staudenbeete, gemäss Richtprojekt) entlang der Gebäudefassaden von Baubereich I und II sollen die Erdgeschosswohnungen vor Einblicken geschützt werden. Zudem entsteht dadurch eine einladende, elegante Adresse.

Art. 19 Gemeinschaftlicher Freiraum

In den gemeinschaftlichen Freiräumen sind unter anderem Kinderspielplätze zu realisieren. Aufgrund des breiten Wohnangebots ist bei der Ausgestaltung der gemeinschaftlichen 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 Richtprojekts sieht eine aGF von 6'784 m<sup>2</sup> vor. Daraus leiten sich Spiel- und Ruheflächen im Umfang von ca. 1'400 m<sup>2</sup> ab. Zu den Spiel- und Ruheflächen zählen, z. B. Spielplätze («Spielzimmer»), das «Wohnzimmer», Gemeinschaftsgärten, Aneignungsflächen (Grünflächen) sowie der Fussweg im Hofbereich, welcher als Begegnungs- und Spielbereich ausgestaltet werden soll (Abbildung 11).

Art. 20 Grünfläche

Im Richtprojekt ist die Möglichkeit zur Aneignung gewisser Flächen angedacht. Diese Aneignungsflächen können beispielsweise mit Sitzgelegenheiten, Spielgeräten oder Hochbeeten ergänzt werden. Die Idee der Gemeinschaftsgärten aus dem Richtprojekt wird in Artikel 20 aufgenommen. Die Ausdehnung von Gemeinschaftsgärten wird auf eine Fläche von max. 100 m<sup>2</sup> (rund 5% der Grünfläche) begrenzt. Die Gestaltung und Bepflanzung der Grünfläche ist im Rahmen des Baugesuchs in einem Umgebungsplan aufzuzeigen.

Bei der Ausgestaltung der Grünfläche wird auf ökologische Grundsätze geachtet. So bleiben vitale Bäume erhalten und es werden eine Vielzahl an neuen Bäumen gepflanzt. Weiter wird auf eine ökologisch wertvolle Heckenbepflanzung mit ergänzenden ökologischen Kleinstrukturen geachtet und die Wahl des Saatguts entsprechend gewählt.

Art. 21 Privater Aussenraum

Im Baubereich III werden gemäss Richtprojekt fünf Reiheneinfamilienhäuser realisiert, welche je über einen privaten Aussenraum verfügen.

#### 4.4 Erschliessung und Parkierung

Art. 22 Erschliessung

Künftig darf der im Perimeter befindliche Abschnitt der Isengrundstrasse lediglich als öffentlicher Fuss- und Veloweg genutzt werden. Derjenige Teil der Strassenparzelle (ehemals Kat. Nrn. 3894), welcher innerhalb des Perimeters liegt, wurde mittels Grenzmutation bereinigt. Die Zufahrt für Motorfahrzeuge innerhalb des Perimeters erfolgt neu ausschliesslich von Norden her über die Isengrundstrasse. Der Zufahrtsbereich für ein Kreuzen (Gegenverkehr) ist ausreichend bemessen.

Im Sinne der Verkehrssicherheit und der Attraktivität des Langsamverkehrs ist im Rahmen des Bauprojekts ein ausreichender Raum zwischen dem Fussweg und den Besucherparkplätzen zu gewährleisten.

Art. 23 Parkierung

Für die Berechnung der Abstellplätze sind die Bestimmungen aus der kommunalen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (PP-VO) heranzuziehen. Aus dem Wohnungsspiegel des Richtprojekts lassen sich die folgende erforderliche Anzahl an Parkplätze ableiten:

<b>Normbedarf gemäss PP-VO</b>	<b>ÖV-Güteklasse 2</b>	<b>Gemäss Richtprojekt</b>
Wohnungen bis 80 m <sup>2</sup> : 1 PP/Wohnung	min 70% / max 100%	43 PP (± 70%)
> 80 m <sup>2</sup> : 1 PP/80m <sup>2</sup> GF	min 70% / max 100%	14 (± 70%)
Besucher/innen: 1 PP/4 Wohnungen	min 50% / max 80%	10 (± 50%)
Veloabstellplätze: 1/40m <sup>2</sup> GF		170

Die elf Autoabstellplätze, welche sich aus dem Mitbenützungsrecht der Tiefgarage auf Kat.-Nr. 6785 ergeben (siehe Anhang C), können angerechnet werden.

Für eine hohe Qualität der Veloabstellplätze sollen die Velos vor Witterung geschützt werden und die Abstellplätze leicht zugänglich sein.

Gemäss Beschluss der Baukommission vom 2. April 2020 ist die Möglichkeit zur Errichtung eines Carsharing-Standortes zu prüfen und falls möglich zu realisieren. Die Mindestanzahl Fahrzeugabstellplätze nach der kommunalen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze darf nicht unterschritten werden. Zu den minimal erforderlichen Fahrzeugabstellplätzen sind zusätzliche Carsharing-Parkplätze zulässig. Diese sind ausschliesslich als solche zu bezeichnen und zu benutzen.

#### **4.5 Ver- und Entsorgung**

Art. 25 Entwässerung

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

Art. 26 Energie und Nachhaltigkeit

Die Stadt Adliswil ist mit dem Energiestadt-Label zertifiziert und hat im 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. Der Wärmeenergiebedarf für das Heizen wird künftig möglichst tief gehalten. Der elektrische Energiebedarf soll durch eine gute Tageslichtnutzung, effiziente Installationen und Komponenten gesenkt und zu einem angemessenen Anteil durch Eigenstromerzeugung gedeckt werden. Eine solare Warmwasseraufbereitung wird in Betracht gezogen.

Gemäss Gewässerschutzverordnung, Anhang 4, 221, sind Anlagen zur Erdwärmegewinnung in der Grundwasserschutzzone S3 hingegen unzulässig. Hierzu kann der kantonale Wärmenutzungsatlas herangezogen werden. Im Wärmenutzungsatlas (GIS ZH-Browser) ist ersichtlich, dass im Planungsgebiet die Wärmenutzung aus dem Untergrund für verschiedene Systeme unzulässig ist.

Die Evaluation der Wärmeerzeugung erfolgt im Rahmen der Arbeiten zum Vorprojekt.

## 5 Abweichungen zur bestehenden Grundordnung

Der Private Gestaltungsplan «Isengrund» weicht in der Ausnützungsziffer und der Anzahl an Vollgeschossen von der rechtsgültigen Grundordnung ab.

Ausnützungsziffer (AZ)

Die Ausnützungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche zur massgeblichen Grundfläche nach § 259 PBG (§ 254 PBG). Die massgebliche Grundfläche beträgt 5'555 m<sup>2</sup>. Das Richtprojekt sieht eine anrechenbare Geschossflächenziffer von 6'784m<sup>2</sup> vor. Daraus leitet sich eine Ausnützungsziffer von 1.22 ab.

Die bestehenden Gebäude weisen aktuell eine Ausnützungsziffer von rund 86% aus. Nach Regelbauweise ( $AZ_{max} = 70\%$ ) ist das Areal daher heute bereits übernutzt (+23%). Bei einer AZ von 122% entsprechend Richtprojekt beträgt die Abweichung gegenüber der Regelbauweise +74% und gegenüber dem Bestand +42%. Für die in den Gestaltungsplanvorschriften ausgewiesenen maximale aGF wurden – zur Sicherstellung eines ausreichenden Spielraums – den aGF aus dem Richtprojekt 5% hinzugerechnet. Daraus leitet sich eine leicht höhere maximale Ausnützungsziffer von 128% ab.

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

In den Baubereichen I (Punkthaus) und II (Langhaus) sind maximal fünf Vollgeschosse zulässig (Art. 5 Gestaltungsplanvorschriften). Der Baubereich III (Reihenhaus) sieht maximal drei Vollgeschosse vor. Dachgeschoss über Flachdächern (Attikageschosse) sind in keinem der drei Baubereiche erlaubt.

Gemäss Art. 28 BZO sind in der W4 vier Vollgeschosse zulässig. Dachgeschosse sind bei erreichter Vollgeschossezahl nicht zulässig. Somit wird die zulässige Geschossezahl in den Baubereichen I und II um ein Vollgeschoss überschritten. Die Abweichung um ein Vollgeschoss kann als verhältnismässig erachtet werden.

## 6 Interessenabwägung

### 6.1 Begründung der Abweichungen

Umsetzung der angestrebten hohen baulichen Dichte

Der Planungsperimeter liegt im Gebiet mit hoher baulicher Dichte gemäss RRP Zimmerberg. Hier ist aus regionaler Sicht eine hohe bauliche Dichte grundsätzlich erwünscht. Dabei sind die jeweiligen, minimalen Ausnützungsziffern gemäss § 49a Abs. 1 PBG deutlich zu über-treffen. Auch die Stadtteilanalyse postuliert ein hohes Verdichtungspotential für das Ge-biet. Mittels Gestaltungsplanvorschriften kann eine höhere Bebauung mit entsprechend höherer Dichte ermöglicht werden. Aus dem Wohnungsspiegel des Richtprojekts leitet sich eine Nutzungsdichte von rund 241 K/ha Bauzone ab. Dies entspricht der hohen Nutzungs-dichte gemäss RRP (Zielwert: 150 – 300 K/ha). Zurzeit beträgt die Nutzungsdichte 173 K/ha (96 Bewohnende auf 5'555 m<sup>2</sup>). Die Nutzungsdichte kann bei Umsetzung des Richtprojektes um ca. 40% erhöht werden.

Städtebauliche Beurteilung

Die bezeichneten Gebiete mit hoher baulicher Dichte eignen sich besonders für eine städ-tebauliche Akzentuierung. Mit der Durchführung eines Konkurrenzverfahrens (Studienauf-trag) wurde diesem Aspekt Rechnung getragen. Das Siegerprojekt hat insbesondere durch die städtebauliche Setzung des Volumens, durch das vielfältige Wohnungsangebot sowie die geschaffenen Freiraumqualitäten und die Erschliessung im Kontext des Quartiers über-zeugt. Die Bauweise wurde als kompakt sowie wirtschaftlich beurteilt, jedoch eine zusätzli-che Verdichtung als notwendig und gut vorstellbar erachtet. Dieser Empfehlung wurde bei der Ausarbeitung des Richtprojektes mit dem dritten Baukörper, Reihenhaus, berücksich-tigt.

Quartierverträgliche Innenentwicklung

Aus der Stadtteilanalyse (2018) für das Quartier Au-Isengrund-Werd lassen sich zwei Rah-menbedingungen für die vorliegende Gestaltungsplanung ableiten:

1. Realisierung einer ortsbaulich verträglichen Verdichtung
2. die Schaffung einer für das Quartier durchlässigen Freiraumgestaltung (inkl. Anschluss an den Schönauweg).

Diese beiden Rahmenbedingungen werden mit dem vorliegenden Projekt umgesetzt.

Der Studienauftrag mit vier Projekten hat zudem die Verträglichkeit ausgelotet und aufge-zeigt: Mehrere städtebaulich und architektonisch überzeugende Gebäude mit fünf Ge-schossen lassen sich gut in die bestehende Umgebung integrieren. Fünf Geschosse sind je-doch nur verträglich, wenn die Gebäude im Zusammenspiel mit hochwertigen Aussenräu-men organisiert sind. Beides ist im vorliegenden Richtprojekt der Fall. Zu beachten gilt auch, dass die Nachbargebäude durch die massiven Giebeldächer und die Volumetrien teil-weise wie fünfgeschossig wirken.

Aus dem städtebaulichen Richtkonzept Zentrum (2013) lassen sich zudem Massstäbe für das Quartier Au-Isengrund-Werd ableiten. Im Richtkonzept werden Zonenzuteilungen (Zentrumszonen) mit Ausnützungsziffern zwischen 1.8 und 2.1 vorgeschlagen. In Relation zur Lage und bestehender Bebauung wird mit einer AZ von 1.22 der angestrebte urbane Charakter des Zentrums adäquat weitergeführt.

Mehrwert für die Bevölkerung

Die insgesamt 77 Wohnungen zeichnen sich durch eine grosse Vielfalt aus, nicht nur betreffend Wohnungsgrössen, sondern auch bezüglich den Grundrisstypologien. Damit können verschiedenen Zielgruppen und Generationen angesprochen werden. Dies mit der Absicht, dass auch von den heutigen Bewohnern wieder einige in die neue Siedlung einziehen.

Das Richtprojekt sieht somit ein vielfältiges und standortgerechtes Wohnungsangebot für verschiedene Zielgruppen und Generationen vor. Die hohe Qualität der Freiraumgestaltung und die Schaffung unterschiedlicher Begegnungs- und Aneignungsorten gewährt zudem eine attraktive Umgebung. Sozialräumliche sowie ökologische Aspekte wurden bei der Freiraumgestaltung integriert und deren Umsetzung mittels zweckmässiger Bestimmungen in den Gestaltungsplanvorschriften sichergestellt.

## 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. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) sind dabei einzuhalten. Für die Beurteilung der verkehrlichen Mehrbelastung durch die Tiefgarage wurde das kantonale Berechnungswerkzeug für Tiefgaragenzufahren (tba.zh.ch) herangezogen.

Die bestehende Überbauung verfügt über insgesamt 38 + 11 Parkplätze. 11 Parkplätze werden durch eine Dienstbarkeit auf einer anderen Parzelle angerechnet und werden hier daher nicht berücksichtigt. Gemäss dem Berechnungswerkzeug für Tiefgaragenzufahren generieren 38 Parkplätze tagsüber 5.9 Fahrten pro Stunde und nachts 2.0 Fahrten pro Stunde.

Im Richtprojekt sind in der Tiefgarage insgesamt 54 Parkplätze vorgesehen. Dies führt tagsüber zu 8.4 Fahrten pro Stunde und nachts zu 2.8 Fahrten pro Stunde. Bei Realisierung des Richtprojekts ist somit tagsüber mit zusätzlich +2.5 Fahrten pro Stunde und nachts mit +0.8 Fahrten pro Stunde zu rechnen. Die Verkehrszunahme beträgt rund 40%. Bei der Realisierung der neuen Tiefgarage ist darauf zu achten, dass die Lärmemissionen so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 8 Abs. 1, LSV).

Die neue Tiefgaragenzufahrt befindet sich unmittelbar an der öffentlichen Erschliessungsstrasse Isengrundstrasse. Die gesamte Tiefgarage wird über eine einzige in den Gebäuden integrierte Rampe erschlossen. Bislang verfügt jedes der vier Gebäude über eine eigene Zufahrt. Der Verkehr verläuft zurzeit somit durch das Wohnquartier. Durch die neue Verkehrsführung kann innerhalb der Überbauung die Verkehrssicherheit erhöht, die Lärmbelastung verringert und die Wohnqualität deutlich verbessert werden. Zudem wird das westliche Wohnquartier verkehrlich entlastet.

Weitere Massnahmen (Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen, Regenrinnen, Verkleidung Rampenwände etc.) zur Reduktion von Lärmemissionen sind im Rahmen des Bauprojekts auszuweisen.

Ökologie und Klima

Mit der Überbauung ist die Realisierung einer hochwertigen und stark durchgrünte Aussenraumgestaltung vorgesehen. Das Umgebungskonzept der SIMA/BREER Landschaftsarchitekten AG enthält eine Vielzahl an ökologisch wertvollen Strukturen. Die Retentionsflächen auf

gewachsenem Boden sollen als leichte Mulden mit standortgerechten Wiesen (Feuchtwiesen) ausgebildet werden. Zudem sind im Hofbereich entlang der Hausfassaden standortgerechte, einheimische Staudenmischungen für sonnige bzw. schattige und halbschattige Standorte vorgesehen. Die bestehenden vitalen, grosskronigen Bäume bleiben erhalten. Der Umgebungsplan sieht zudem die Pflanzung einer Vielzahl an einheimischen standortgerechten Bäumen vor. Weiter wird in den Gestaltungsplanvorschriften eine Begrünung der Dachflächen nach SIA-Norm 312 gefordert.

Im Richtprojekt ist insgesamt eine möglichst grosszügige und standortgerechte Durchgrünung der Aussenräume angedacht. Diese Grünflächen werden im Situationsplan verbindlich festgehalten. In diesem Sinn werden mit dem Gestaltungsplan Massnahmen getroffen, welche aus lokalklimatischer Sicht wertvoll sind. Diese tragen dazu bei, dass das Wohngebiet vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen geschont werden.

Durch die neue Aussenraumgestaltung wird wesentlich zur ökologischen Aufwertung und klimatischen Verbesserung des Quartiers beigetragen.

Die Swiss Life Asset Management Real Estate Schweiz verfolgt ein holistisches Verständnis des Nachhaltigkeitsbegriffs entlang der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit: Umwelt, Wirtschaft und Soziales. Neben den Themen Energie und Komfort sollen daher bei Neubauten auch die weiteren Aspekte aus den Bereichen Umwelt (z. B. ökologische Baumaterialien, Artenvielfalt, nachhaltige Mobilität), Soziales (z. B. soziale Durchmischung, Zugänglichkeit/Nutzbarkeit für alle) und Wirtschaft (allen voran die Lebenszykluskosten, welche einen langfristigen Blick auf die Immobilie wirft) berücksichtigt werden. In diesem Sinne werden die Neubauten nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS Hochbau realisiert.

Energie und Nachhaltigkeit

### 6.3 Ausführungen zum erwarteten Mehrwert

Die vorliegende Sondernutzungsplanung ermöglicht eine im Vergleich zur Regelbauweise verbesserte Nutzungsmöglichkeit. Explizit wird die maximale Ausnützungsziffer von 70% auf mindestens 128% angehoben und die zulässige Geschosshöhe beim Punkt- und Langhaus um ein Vollgeschoss erhöht.

Die Stadt Adliswil und die Swisslife AG haben gemeinsam die Firma Wüest Partner AG beauftragt, den Mehrwert zu ermitteln. Diese Mehrwertermittlung liegt mit Datum vom 16. März 2021 vor.

Damit ein Mehrwert mittels einer Abgabe ausgeglichen werden kann, ist dieser vorgängig zu bemessen. Der Mehrwert ergibt sich aus der Differenz der Verkehrswerte eines Grundstücks (ohne allfällige Gebäude) ohne und mit Planungsmassnahme. Diese Werte entsprechen dem vermeintlichen Verkaufspreis, der am Markt erzielt werden könnte.

Gemäss § 19 Abs. 5 MAG können die Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, vom Mehrwert abgezogen werden. Es wurden die folgenden Mehrleistungen erkannt und vom Mehrwert in Abzug gebracht:

Mehrkosten zur Verbesserung der Siedlungsqualität

- Das Richtprojekt wurde in einem qualitätssichernden Verfahren eruiert (Studienauftrag).
- Durch die Verwendungen vorwiegend einheimischer Pflanzen für die Aussenraumgestaltung, die Neupflanzungen von mindestens 24 Bäumen und die Dachbegrünung wird insgesamt die Biodiversität im Aussenraum gefördert und zur Verbesserung der lokal-klimatischen Verhältnisse beigetragen. Insbesondere die dichte Bepflanzung mit Bäumen, die Tiefgaragenkonstruktion aufgrund höherer Überdeckung sowie die extensive und ökologisch wertvolle Begrünung des Dachs ist mit Mehrkosten verbunden.
- Weitere Nachhaltigkeitsziele werden durch die Realisierung der Neubauten nach dem Standard SNBS Hochbau realisiert.
- In Art. 13 und 14 der Gestaltungsplanvorschriften werden hohe Qualitätsansprüche an die Fassadengestaltung gefordert. Hierbei ist mit höheren Erstellungskosten zu rechnen.
- Der geplante Hofbereich und der gemeinschaftliche Freiraum mit diversen Begegnungsorten, wie Spielwiese, Spielplatz, Sitzbänke und Quartierladen, wird für die Nachbarschaft zugänglich gestaltet. Dadurch wird die soziale Infrastruktur im Quartier verbessert.

Sachleistungen

Mit der Planungsmassnahme wird gleichzeitig ein attraktiver öffentlicher Fussweg mit Wegrecht zugunsten der Öffentlichkeit (Stadt Adliswil) sichergestellt. Die Sachleistungen, wie Erstellung, Unterhalt, Bewirtschaftung der Langsamverkehrsverbindung und Vergütung des zugehörigen Landanteils, können teilweise von der Mehrwertabgabe in Abzug gebracht werden.

## 7 Bericht zu den Anträgen aus der Vorprüfung

Gesamtbeurteilung

Die Entwicklungsabsichten werden vom kantonalen Amt für Raumentwicklung als positiv erachtet. Der private Gestaltungsplan berücksichtigt zum einen die übergeordneten Dichtevorgaben aus dem kantonalen und regionalen Richtplan. Zum anderen erfolgte mit der Durchführung eines Studienauftrags und der Weiterbearbeitung zu einem Richtprojekt eine Qualitätssicherung.

Damit der Gestaltungsplan als recht- und zweckmässig sowie angemessen gemäss § 5 Abs. 1 PBG beurteilt werden kann, wurden die Anträge aus der kantonalen Vorprüfung mit Datum vom 4. August 2020 wie folgt berücksichtigt:

Richtprojekt

Im Richtprojekt wurde die Freiraumnutzung präzisiert. Insbesondere die Anliegen an die Freiräume zwischen dem privaten Aussenraum des Reihenhauses und dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 3655 sowie zwischen dem Langhaus und dem Nachbargrundstück Kat. Nr. 6952 («Spielwiese») wurden differenziert.

Klärung hinsichtlich der Strassenparzelle Kat.-Nr. 3894

Es wurden Verhandlungen mit den restlichen Strasseneigentümerinnen und -eigentümern geführt. Das Verfahren zur Abparzellierung der Strasse sowie zur Zusammenführung der Parzellen innerhalb Perimeter wurde parallel zum Gestaltungsplanverfahren vollzogen. Ein Mutationsentwurf liegt vor.

Situationsplan

Im Situationsplan 1:500 wurden die folgenden Anpassungen vorgenommen:

- Der Situationsplan wurde auf die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen angepasst (Farbgebung Gewässer).
- Der Hinweis zur Anordnung der Besucherparkplätze wurde zur Kenntnis genommen und ist in den weiteren Projektphasen (Vor- und Bauprojekt) zu berücksichtigen. Die Signatur für die Besucherparkplätze (P) wurde im Gestaltungsplan leicht verschoben.
- Der Begriff «unterirdische Bauten» wird durch «Tiefgarage bzw. Keller gemäss Richtprojekt» ersetzt. Der Baubereich der Tiefgarage bleibt Informationsinhalt.
- Naturgefahren: Die Schutzhöhe liegt bei 445.25 m ü. M. Das EG und sämtliche Gebäudeöffnungen wurden auf diese Kote angehoben. Das Richtprojekt, die Schnitte im Situationsplan und die entsprechenden Gestaltungsplanvorschriften (Art. 8 Abs. 1) wurden entsprechend angepasst.

Gestaltungsplanvorschriften (GPV)

Die Gestaltungsplanvorschriften (GPV) wurden wie folgt angepasst bzw. ergänzt:

- Ergänzung Art. 9 Abs. 2 wie folgt: Das Gebäudevolumen wird durch die im Plan bezeichneten Koordinatenpunkte, die in den Vorschriften beschriebenen Baubereiche, die möglichen Auskragungen sowie die maximale Gebäudehöhe definiert. Gegenüber den Nachbargrundstücken sind die Grenzabstände mit Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 28 und Art. 29 BZO Stadt Adliswil einzuhalten. Die Bestimmung unter Art. 9 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften hält fest, dass unabhängig von den Baubereichsgrenzungen der Mehrlängenzuschlag einzuhalten ist.
- Der Begriff «Attikageschoss» wird durch «Dachgeschoss über Flachdächern» ersetzt.
- Ergänzung Art. 9 Abs. 4 wie folgt: Im Baubereich III dürfen Balkone entlang der östlichen Fassadenlänge bis zu einer Tiefe von 2.5 m (gemessen ab Fassadenlinie) den Baubereich überragen.

- Ergänzung Art. 9 Abs. 6 wie folgt: Besondere Gebäude gemäss Art. 42 BZO Stadt Adliswil (Velounterstände, Pavillons usw.), sind unter Beachtung der kommunalen und kantonalen Abstandsvorschriften auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, soweit sie sich gut einordnen, ~~und~~ gemeinschaftlichen Zwecken dienen und deren Fläche insgesamt nicht mehr als 120 m<sup>2</sup> beträgt.
- Einem angemessenen Projektierungsspielraum gemäss § 83 Abs. 2 PBG wird Rechnung getragen. Auf die Bestimmung betreffend die Vor- und Rücksprünge wird verzichtet.
- Da die Ausrichtung von Wohnräumen bzw. deren Besonnung mit § 301 PBG bereits abschliessend geregelt ist, wird auf eine weiterführende Regelung verzichtet.
- Anpassung Art. 16 Abs. 1 wie folgt: Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan eines ~~ausgewiesenen~~ Landschaftsarchitekturbüros einzureichen.
- Anpassung Art. 17 Abs. 2 GPV wie folgt: ~~Ausserhalb des Bereichs der unterirdischen Bauten~~ Ausserhalb des Hofbereichs sind mindestens 14 mittel- oder grosskronige Hochstammbäume oder Heister zu pflanzen.
- Die Koordinationsstelle Veloverkehr empfiehlt die Richtwerte der VSS Norm SN 640065-2011 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» für die Berechnung der Anzahl Veloparkplätze heranzuziehen. Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Berechnung der Anzahl Parkplätze (Art. 23 Abs. 5, GPV) orientiert sich weiterhin an der kommunalen Gesetzgebung.
- Die Empfehlungen zu den Parkierungs-Bestimmungen (Art. 23 GPV) gemäss der «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» (Parkplatz-Wegleitung, Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997 bzw. revidierte Fassung von 2018) wurde zur Kenntnis genommen. Die kommunale Verordnung über Fahrzeugabstellplätze deckt sich mehr oder weniger mit der kantonalen Parkplatz-Wegleitung (Stand Oktober 1997). Das Richtprojekt sieht die minimale Anzahl an PP vor. Somit ist das Anliegen bereits berücksichtigt.
- Die Schlussbestimmungen werden gemäss dem Formulierungsvorschlag des ARE angepasst.

Planungsbericht

Der Planungsbericht wurde gemäss den Ausführungen im Vorprüfungsbericht wie folgt ergänzt:

- Freiräume: Der Planungsbericht wurde dahingehend ergänzt, dass die Anliegen an die einzelnen Freiräume erläutert sind. Im Situationsplan und den Gestaltungsplanvorschriften wurden keine Anpassungen vorgenommen.
- Lokalklima: Die Auseinandersetzung mit den lokalklimatischen Auswirkungen des Vorhabens wurde vollzogen und der Planungsbericht entsprechend ergänzt.
- Naturgefahren. Es erfolgte eine Ersteinschätzung bezüglich Objektschutz Hochwasser durch ein Fachbüro. Die Abklärungen haben ergeben, dass es sich beim vorliegenden Objekt um ein Sonderrisiko-Objekt gemäss dem Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser (AWEL, 2017) handelt. Bei Sonderrisiko-Objekten muss das Schutzziel EHQ geprüft werden. Mit dem Baugesuch ist daher ein Gebäudeschutznachweis einzureichen. Die Schutzhöhe wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt.
- Grundwasser: Der Planungsbericht wurde entsprechend dem Vorprüfungsbericht präzisiert.

## 8 Planungsablauf

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

### 8.1 Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

An seiner Sitzung vom 19. Mai 2020 hat der Stadtrat Adliswil den privaten Gestaltungsplan «Isengrund» zur Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung freigegeben. Vorprüfung und öffentliche Auflage wurden nicht parallel durchgeführt.

Die kantonale Vorprüfung dauerte vom 4. Juni 2020 bis 3. August 2020.

### 8.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Ablauf

Der Stadtrat Adliswil hat mit Beschluss-Nr. 2021-151 vom 22. Juni 2021 die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan «Isengrund» zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die Akten wurden auf der Stadtverwaltung, beim Ressort Bau und Planung der Stadt Adliswil, aufgelegt sowie auf der Homepage der Stadt und im kantonalen OEREB-Kataster zur Verfügung gestellt. Die Anhörung und öffentliche Auflage nach § 7 PBG erfolgte vom 25.06.2021 bis 24.08.2021

Anhörung

Die Nachbargemeinden Stadt Zürich, Langnau am Albis, Rüschlikon und Stallikon haben das Dossier zur Kenntnis genommen und keine Anmerkungen vorgebracht.

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Es sind 4 Einwendungen mit teilweise mehreren Anträgen eingegangen. Die Behandlung der Einwendungen ist im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen festgehalten. Dieser liegt dem Dossier privater Gestaltungsplan «Isengrund», Adliswil, als Beilage vor.

### 8.3 Ablauf Gestaltungsplanverfahren

<b>Arbeitsprozess</b>	<b>Wann</b>
Durchführung Studienauftrag	30.07.2019
Erarbeitung Richtprojekt	08. – 11.2019
Orientierung Baukommission: Richtprojekt	07.11.2019
Fertigstellung Richtprojekt	12.2019
Erarbeitung Entwurf Gestaltungsplan	11.2019 – 01.2020
Kommunale Vorprüfung durch Ressort Bau und Planung	02.2020
Beurteilung durch Baukommission (Antrag an Stadtrat)	02.04.2020
Präsentation Stadtrat: Gestaltungsplan mit SBV	19.05.2020
Kantonale Vorprüfung	06. – 08.2020
Bereinigung anhand Vorprüfungsbericht	09. – 10.2020
Verhandlungen mit Grundeigentümern und Grenzbereinigung	05. – 12.2020
Regelung Mehrwertausgleich (städtebaulicher Vertrag)	01 – 04. 2021
Verabschiedung durch Stadtrat z.H. Auflage und Anhörung	06.2021
Öffentliche Auflage u. Anhörung Nachbargemeinden und ZPZ	06.– 08.2021
Prüfung der Einwendungen und Bereinigung	09.2021
Beurteilung durch Baukommission (Antrag an Stadtrat)	09.2021
Verabschiedung durch Stadtrat z.H. Festsetzung	10.2021
Festsetzung durch Grosse Gemeinderat	12.2021
Inkrafttreten Situationsplan und Gestaltungsplanvorschriften	2. Q. 2022
Festsetzungsverfügung zur Mehrwertabgabe durch zuständige Verwaltungsstelle	MM.JJJJ

## **Anhänge**

### **A Richtprojekt «Wohnüberbauung Isengrundstr. 6, 8, 10, 12; 8134 Adliswil»**

- Dokumentation mit Schnitten im Massstab 1:200, Grundrissen im Massstab 1:100 resp. 1:200, Beschrieb zum Richtprojekt und Baurechtsschema, architekttick ag, Zürich
- Umgebungsplan im Massstab 1:200, Stand 16. Dezember 2020, SIMA/BREER Landschaftsarchitekten AG, Winterthur
- Schema Wohnungsspiegel, Stand 19. Dezember 2019, architekttick ag, Zürich
- Sonnenverlauf, Stand 19. Dezember 2019, architekttick ag, Zürich

### **B Dienstbarkeit Mitbenützungsrecht an Unterniveaugarage mit Zufahrts- und Zugangsrecht**

### **C Grenzberreinigung**

- Mutationsvollzug, Vermessungsmutation Nr. 2853, Frick & Partner, 12. Januar 2021

### **D Dokumente zum Mehrwertausgleich (Beilage)**

- Städtebaulicher Vertrag – Vertrag über den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen, Stand vom 15. Juni 2021

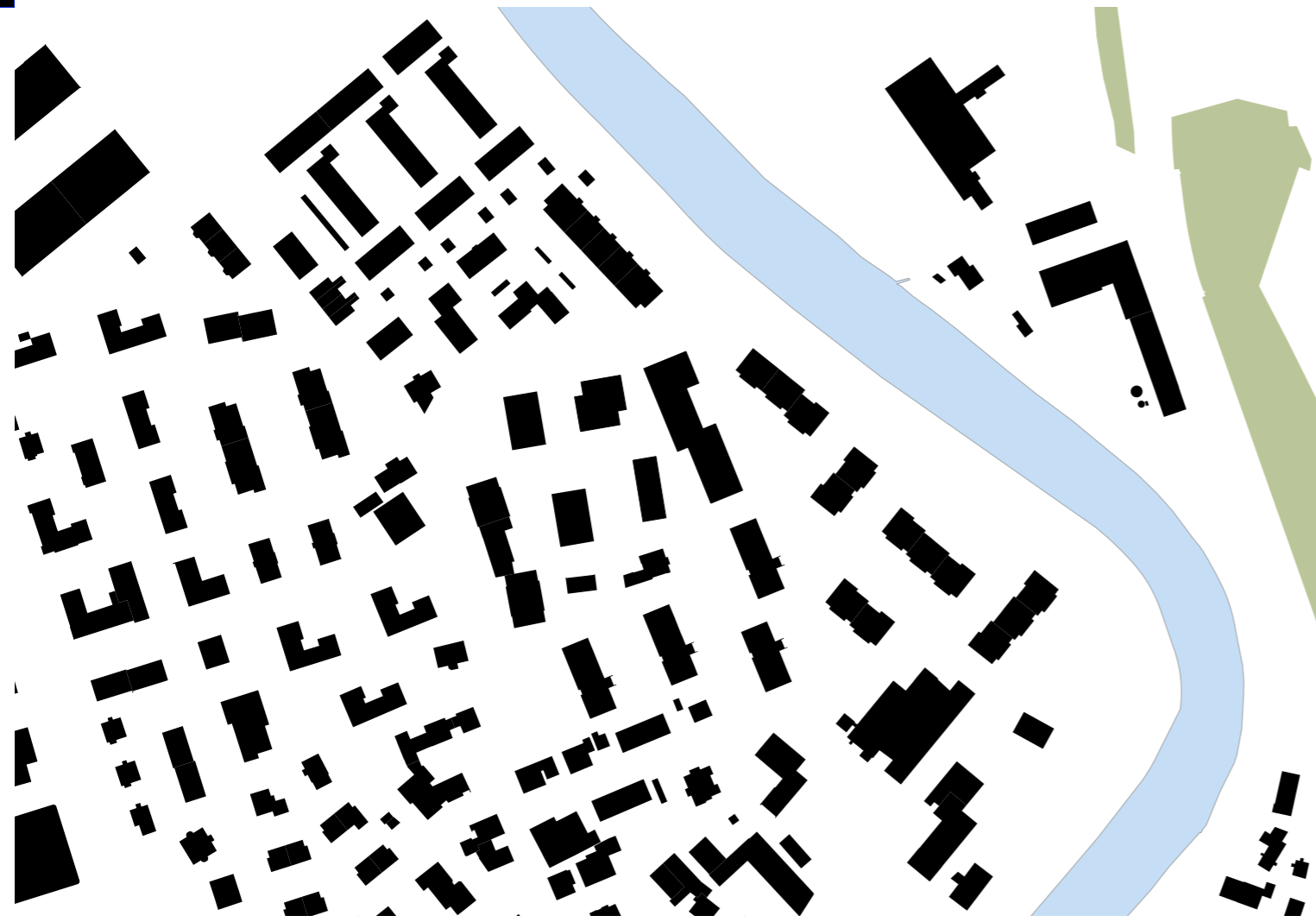
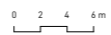


		<b>WOHNÜBERBAUUNG ISENGRUNDSTR. 6, 8, 10, 8134 ADLISWIL</b>	
		Swiss Life AG, c/o Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8022 Zürich	
		<b>RICHTPROJEKT (HQ 300)</b>	
		Grösse: A3	
		<i>architektick</i> Tina Arndt & Daniel Fleischmann · dipl. Architekten ETH SIA HTL SWB Albisriederstrasse 184a · 8047 Zürich T 044 242 01 70 · F 044 242 01 72	
		Dat 19.12.2019 Rev B 15.12.20 / lp Bearb ar Plan-Nr. 1902_V-0000 B Bez	

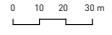
Die Siedlungsdichte im Quartier Au-Isengrund-Werd in Adliswil ist zwar hoch, aber ein charakteristisches städtebauliches Muster ist nicht erkennbar. Aussenräume sind oft das Produkt der Grenzabstände und die heutige Adressierung der Bestandshäuser ist unübersichtlich. Die neue Wohnsiedlung erhöht die Dichte deutlich mit drei neuen Gebäudevolumen. Dabei machen ein langegezogenes und ein punktförmiges fünfgeschossiges Gebäude den Auftakt zur Isengrundstrasse. Sie liegen aber nicht parallel zueinander, sondern drehen sich voneinander weg, indem sie die Ausrichtung ihrer Nachbargebäude aufnehmen, respektive weiterführen. Dadurch entsteht eine trichterförmige Freifläche, die von einem 3-geschossigen wiederum langegezogenen - aber deutlich kürzer und schmaler - Reihenhäuservolumen besetzt wird. Es entstehen attraktive und überraschend grosszügige Aussenräume zur Nachbarschaft. Vor- und Rücksprünge brechen Fassadenfronten auf und gewährleisten unterschiedliche Ausrichtungen der Wohnungen. Die Adressierung erfolgt von der Isengrundstrasse im Norden, wo sich nicht nur die im Gebäude integrierte Tiefgarageneinfahrt mit den Mieter- und den ebenfalls unterirdisch angeordneten Besucherparkplätze befindet, sondern auch ein kleiner Platz zwischen den Neubauten mit zwei behindertengängigen Besucherparkplätzen und den Unterflorcontainern. Eine Erschliessungsachse führt in die Tiefe des Grundstückes zu den gut auffindbaren und eingezogenen Hauseingängen. Ausserdem dient sie dem Langsamverkehr als Verbindung in das übrige Quartier, sowohl nach Süden Richtung Schönauweg, als auch nach Norden und Westen. Die Privatstrasse wird aufgehoben, die Autos verschwinden gänzlich von dem Grundstück und die Quartierdurchlässigkeit wird mit verschiedenen Aussenraumqualitäten aufgewertet. Die Tiefgarage ist effizient eingeschossig zwischen die Neubauvolumen organisiert. Mit Ausnahme der Reihenhäuser sind alle Treppenhäuser direkt daran angegliedert, ebenso die Keller-, Waschküchen- und Technikräume. Die Reihenhäuser erhalten eine gemeinsame Aussenstiege unmittelbar entlang der Stirnfassade im Norden. Über diese sind auch die Keller erschlossen. Insgesamt wird eine aGF von 6'784m<sup>2</sup> erreicht (AZ = 1.21).



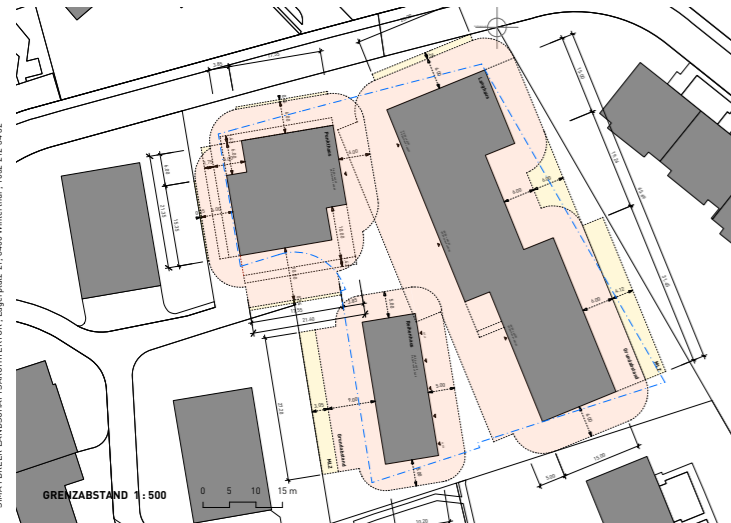
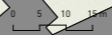
WESTFASSADE 1:200



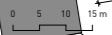
MASSENPLAN 1:1000



SITUATION 1:500



GRENZABSTAND 1:500



Gleichzeitig gewährt die Disposition mit eindeutiger Differenzierung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen im Aussenraum besonders für die Erdgeschosswohnungen die gewünschte Privatheit. Das Erdgeschoss wird zwei Stufen angehoben. Diese Höhendifferenz wird über eine leichte Rampe vor den Hauseingängen aufgenommen. Von den Erdgeschossloggien führen die beiden Stufen wiederum in den Aussenraum.

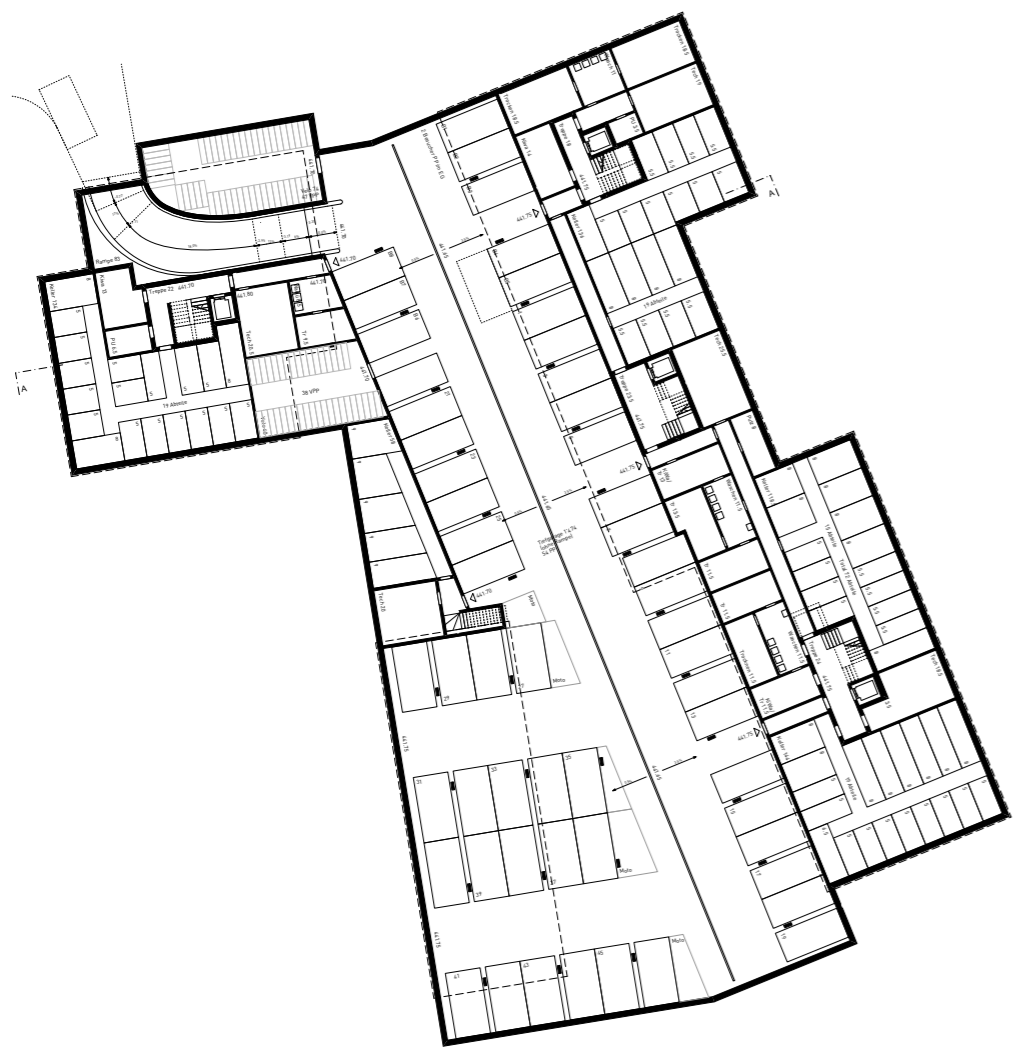
Die Reihenhäuser liegen direkt und unmittelbar an der Erschliessungsachse. Der Eingangsbereich wird mit einem kleinen Balkon geschützt und markiert. Die Küchen beleben diesen Bereich zusätzlich. Dafür erhalten die Reihenhäuser auf die andere Seite einen eigenen kleinen Gartenbereich, der genügend Intimität gewährleistet.

Die Freiräume in der Wohnsiedlung werden mit einheimischen Pflanzen standortgerecht versehen und sind ökologisch wertvoll. Unterschiedlich hohe Staudenbeete bieten über das ganze Jahr verschieden blühende Blumen und formen die Aussenräume zu Zimmern. Gleichzeitig schützen sie die Erdgeschosswohnungen. Im Osten befindet sich ein grosszügiger Aussenraum, der sich ideal auch zum Ballspiel eignet. Im Westen, an die privaten Gärten der Reihenhäuser angrenzend, kann ein Gemeinschaftsgarten entstehen. Der Gemüsegarten ist gut besonnt und kann von allen bepflanzt werden. Eine niedrige Hecke fasst das Grundstück entlang der Westgrenze ein, um den Bewohnenden einen gewissen Schutz zu den Nachbarn zu gewähren. Im Siedlungsmittelpunkt entsteht ein zentraler Treffpunkt als Wohnzimmer unter freiem Himmel. Dieser Aussenraum eignet sich für gesellige Anlässe und das gemeinschaftliche Spiel. Dabei kann die Nachbarschaft jederzeit teilhaben. Sitzbänke entlang der Wegführung laden zum Verweilen und Schwatzen ein.

Neben den 5 Reiheneinfamilienhäusern (5.5-Zi-Whg) werden über vier Treppenhäuser drei- und vierspännig zusätzlich 72 Wohnungen erschlossen. Die insgesamt 77 Wohnungen zeichnen sich durch eine grosse Vielfalt aus, nicht nur betreffend Wohnungsgrössen, sondern auch bezüglich der Grundrissorganisation. Damit können die gewünschten verschiedenen Zielgruppen und Generationen angesprochen werden. Alle Wohnungen sind altersgerecht und barrierefrei. Der Wohnbereich wird mit einer eingezogenen und geschützten Loggia ergänzt und erweitert diesen visuell. Ausserdem gewähren sie fast immer eine annähernd nach Süden zugewandte Besonnung. Geschosshohe Fenster mit aussenliegenden Ausstellstoren erzeugen im Innern eine Lichtstimmung, die ein bisschen ‚Italianità‘ verbreitet.



SÜDFASSADE 1 : 200



UNTERGESCHOSS 1 : 200



ERDGESCHOSS 1 : 200

Die Wohnungen werden in der Regel um die eingezogenen Ecken organisiert, um unerwünschte nachbarschaftliche Einblicke und Emissionen zu vermeiden. Die meisten Wohnungen sind mindestens nach zwei Himmelsrichtungen ausgerichtet. Die Individualzimmer sind grosszügig, nutzungsneutral und gut möblierbar ausgebildet. Generell bieten die Wohnungen einen hohen Gebrauchswert. Nasszellen sind zwar nur eine pro Wohnung (ausser bei den 4.5-Zi-Whg.) vorgesehen, diese sind aber grosszügig. Die Schächte liegen strukturell übereinander. Die Küchen sind ausreichend gross, jedoch ohne Extras. Damit und mit dem konsequenten Einhalten der knappen Wohnungsgrössen wird auf das Anliegen reagiert, genügend Wohnraum für eine Klientel mit geringem Einkommen zur Verfügung stellen zu können.

Die Tragstruktur ist als Stützen-Plattensystem angedacht. Die Tragstruktur ist einfach und übereinanderliegend. Generell wird darauf geachtet, dass die Systemtrennung in primär, sekundär und tertiär Struktur – soweit sinnvoll – konsequent umgesetzt werden kann. Die Grundrissstruktur gewährleistet sowohl eine Planungs- wie auch eine spätere Benutzungsflexibilität und besitzt ein hohes, flexibles Nutzungspotential. Auf den Dächern kann eine Photovoltaikanlage für die Eigenversorgung von Strom und Warmwasser sorgen. Ansonsten werden sie naturnah begrünt.

Das Neubauesemble soll in seiner Geometrie unterstützt werden und erhält ein Kleid aus z.B. hellen Klinkersteinen. Dabei stehen das Material und das Farbspiel im Vordergrund. Der geschossweise leichte Versatz unterstützt die Horizontale und gibt der Fassade eine Massstäblichkeit. Dem gegenüber betonen die geschosshohen Fenster die Vertikale und rhythmisieren die Fassade zusammen mit den regelmässig angeordneten Loggien. Der Fassadenausdruck gibt der Wohnsiedlung einen eigenständigen Charakter und ist damit auch identitätsstiftend für deren Bewohnerschaft. Die Stirnseiten und die Schotten der Reihenhäuser werden gleich materialisiert. Die Füllungen werden aber anders, vor allem leichter ausgeführt und betonen die vertikale Struktur.



OSTFASSADE 1:200



OBERGESCHOSS 1:500

Whg.-Typ	Grösse	m <sup>2</sup>	Anz	
10	1.5 Zi-Whg	37.5	1	
12	1.5 Zi-Whg	42.0	4	7.8 %
13	1.5 Zi-Whg	44.0	1	
14	2.5 Zi-Whg	51.0	4	
15	2.5 Zi-Whg	54.5	4	10.4 %
16	2.5 Zi-Whg	61.0	4	
17	2.5 Zi-Whg	62.5	5	
18	2.5 Zi-Whg	64.5	4	
24	2.5 Zi-Whg	66.0	4	
27	2.5 Zi-Whg	68.5	1	
18	2.5 Zi-Whg	69.5	1	
19	2.5 Zi-Whg	72.0	5	24 31.2 %
20	3.5 Zi-Whg	69.0	4	
21	3.5 Zi-Whg	70.0	4	
22	3.5 Zi-Whg	72.0	4	
23	3.5 Zi-Whg	73.0	5	
25	3.5 Zi-Whg	75.0	4	21 27.3 %
26	3.5 Zi-Whg	76.5	1	
37	3.5 Zi-Whg	80.0	1	
38	3.5 Zi-Whg	82.5	1	
39	3.5 Zi-Whg	83.5	1	
310	3.5 Zi-Whg	84.0	4	8 10.4 %
41	4.5 Zi-Whg	97.0	1	
42	4.5 Zi-Whg	100.5	4	5 6.5 %
43	5.5 Zi-Whg	126.0	3	3 3.9 %
15	TOTAL		77	100.0 %

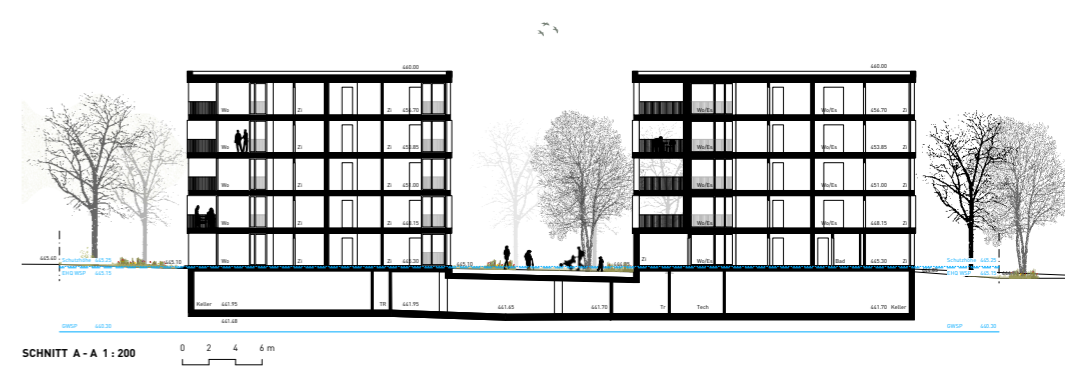


ERDGESCHOSS 1:500

WOHNUNGSSPIEGEL



REGELGESCHOSS 1:200





1910 Isengrundstrasse, Adliswil

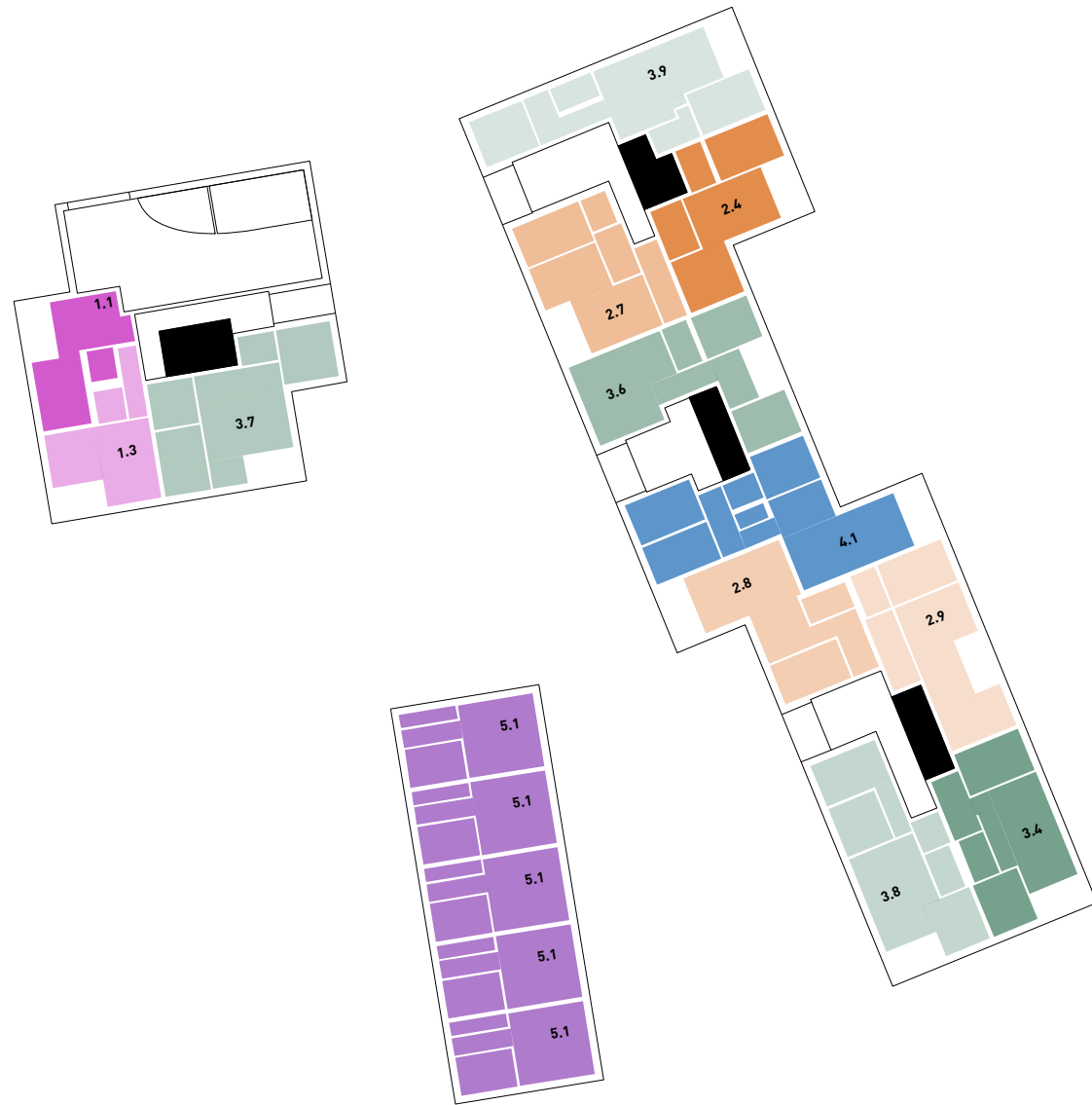
Umgebung  
Massstab: 1/200  
Datum: 16.12.2020  
Datei: 1910\_31\_M1\_SI\_191031\_01\_v2020.wxw



SIMA | BREER  
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

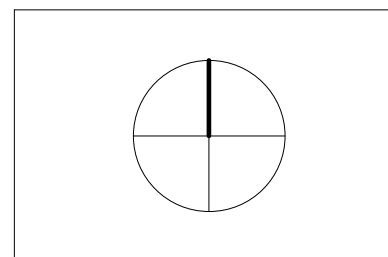
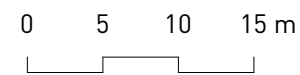
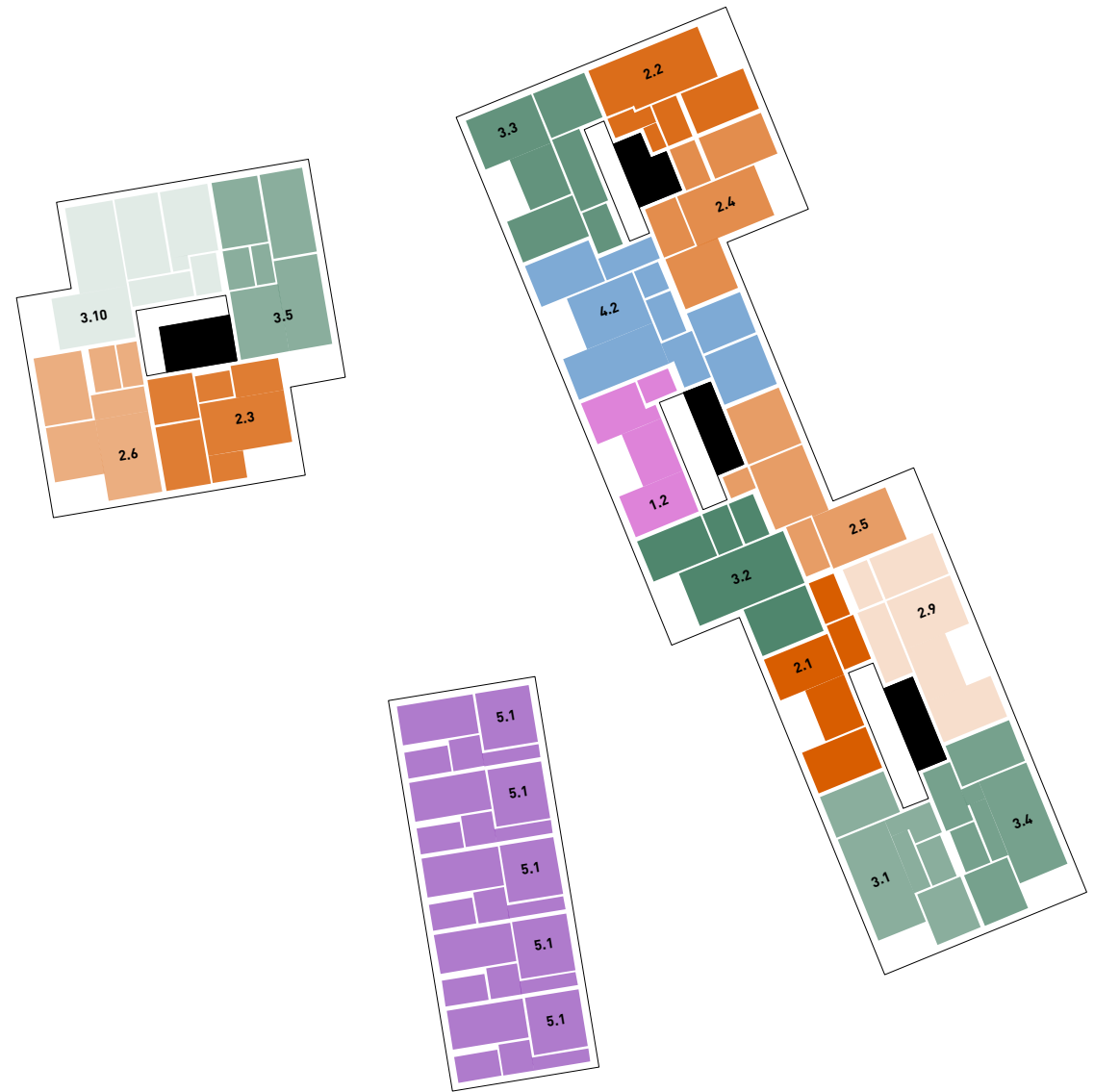
Lagerplatz 21 | 8400 Winterthur | CH  
t +41(0)52 536 78 42 | mail@simabreer.com

# ERDGESCHOSS



Whg-Typ	Grösse	m2	Anz	
1.1	1.5 Zi-Whg	37.5	1	
1.2	1.5 Zi-Whg	42.0	4	
1.3	1.5 Zi-Whg	44.0	1	6 7.8 %
2.1	2.5 Zi-Whg	51.0	4	
2.2	2.5 Zi-Whg	54.5	4	8 10.4 %
2.3	2.5 Zi-Whg	61.0	4	
2.4	2.5 Zi-Whg	62.5	5	
2.5	2.5 Zi-Whg	64.5	4	
2.6	2.5 Zi-Whg	66.0	4	
2.7	2.5 Zi-Whg	68.5	1	
2.8	2.5 Zi-Whg	69.5	1	
2.9	2.5 Zi-Whg	72.0	5	24 31.2 %
3.1	3.5 Zi-Whg	69.0	4	
3.2	3.5 Zi-Whg	70.0	4	
3.3	3.5 Zi-Whg	72.0	4	
3.4	3.5 Zi-Whg	73.0	5	
3.5	3.5 Zi-Whg	75.0	4	21 27.3 %
3.6	3.5 Zi-Whg	76.5	1	
3.7	3.5 Zi-Whg	80.0	1	
3.8	3.5 Zi-Whg	82.5	1	
3.9	3.5 Zi-Whg	83.5	1	
3.10	3.5 Zi-Whg	84.0	4	8 10.4 %
4.1	4.5 Zi-Whg	97.0	1	
4.2	4.5 Zi-Whg	100.5	4	5 6.5 %
5.1	5.5 Zi-Whg	126.0	5	5 6.5 %
25	<b>TOTAL</b>		<b>77</b>	<b>100.0 %</b>

# OBERGESCHOSS



<b>WOHNÜBERBAUUNG ISENGRUNDSTR. 6, 8, 10, 8134 ADLISWIL</b>		Swiss Life AG, c/o Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8022 Zürich	
Richtprojekt	<b>SCHEMA WOHNUNGSSPIEGEL</b>	1:500	Dat 19.12.2019
Grösse:	A3		Rev /
<i>architektick</i> Tina Arndt & Daniel Fleischmann · dipl. Architekten ETH SIA HTL SWB Albisriederstrasse 184a · 8047 Zürich T 044 242 01 70 · F 044 242 01 72			Bearb ar
			Plan-Nr. 1902_V-0011
			Bez

**1902 Wohnüberbauung Isengrund, Adliswil · Wohnungsspiegel / aGF / PP / VPP**

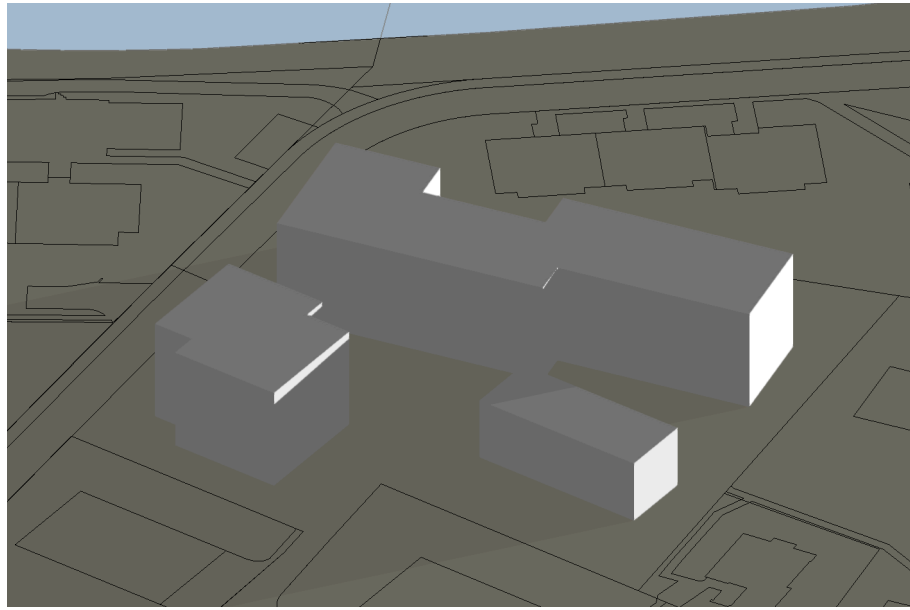
Objektadresse: Isengrundstrasse 6/8/10, 8134 Adliswil  
 Auftraggeberin: Swiss Life AG, Zürich  
 Architekturbüro: architektick Tina Arndt & Daniel Fleischmann, Albisriederstrasse 184a, 8047 Zürich

Projektstand: Richtprojekt  
 Stand: 19.12.2019

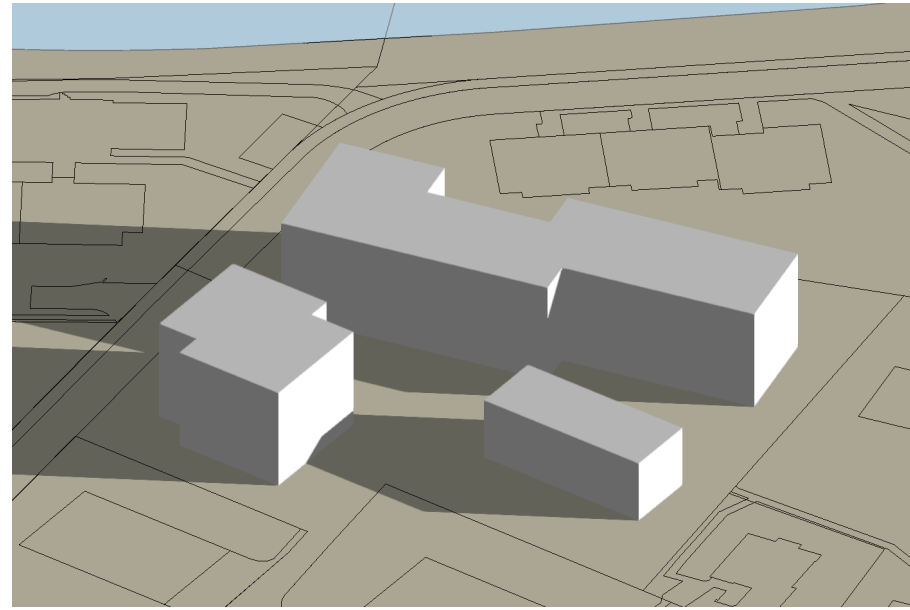
Wohnungsspiegel - Zusammenfassung											aGF
Haus	Geschoss	1.5 Zi	2.5 Zi klein	2.5 Zi	3.5 Zi klein	3.5 Zi	4.5 Zi klein	4.5 Zi	5.5 Zi	Total	m2
<b>Langhaus</b>		4	8	16	17	3	0	5	0	<b>53</b>	<b>4'486</b>
		7.5%	15.1%	30.2%	32.1%	5.7%	0.0%	9.4%	0.0%	100.0%	
DG		1	2	3	4	0	0	1	0	11	900
3. OG		1	2	3	4	0	0	1	0	11	900
2. OG		1	2	3	4	0	0	1	0	11	900
1. OG		1	2	3	4	0	0	1	0	11	900
EG		0	0	4	1	3	0	1	0	9	888
1. UG										0	0
<b>Punkthaus</b>		2	0	8	4	5	0	0	0	<b>19</b>	<b>1'580</b>
		10.5%	0.0%	42.1%	21.1%	26.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
DG				2	1	1				4	341
3. OG				2	1	1				4	341
2. OG				2	1	1				4	341
1. OG				2	1	1				4	341
EG		2		0	0	1				3	218
1. UG										0	0
<b>Reihenhaus</b>		0	0	0	0	0	0	0	5	<b>5</b>	<b>723</b>
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	
DG										0	241
1. OG										0	241
EG								0	5	5	241
1. UG										0	0
<b>Total</b>		<b>6</b>	<b>8</b>	<b>24</b>	<b>21</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>77</b>	<b>6'789</b>
		<b>7.8%</b>	<b>10.4%</b>	<b>31.2%</b>	<b>27.3%</b>	<b>10.4%</b>	<b>0.0%</b>	<b>6.5%</b>	<b>6.5%</b>	<b>100.0%</b>	
SOLL:		5-10%	5-7%	30-35%	5-7%	25-30%	5-7%	10-15%	10-15%		

<b>Velo-PP- Berechnung:</b>	1 VPP / 40 m2 aGF	<b>170</b>
-----------------------------	-------------------	------------

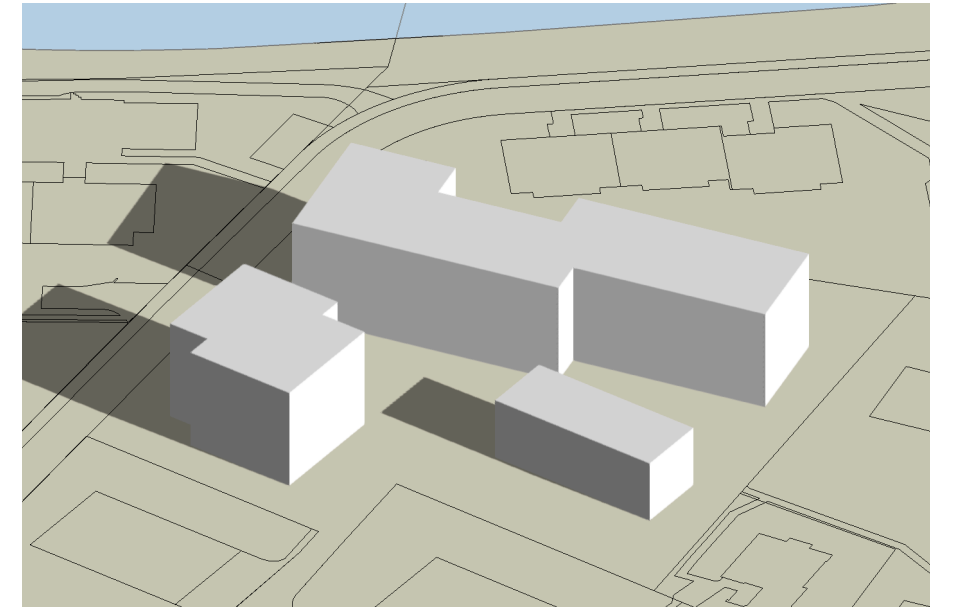
Wohnungsspiegel - Detail					PP-Berechnung						
Whg-Typ	Grösse	m2	Anz	Total	1 PP / Whg bzw 80m2 aGF	1 Bes-PP / 4 Whg					
1.1	1.5 Zi-Whg	37.5	1		1						
1.2	1.5 Zi-Whg	42.0	4		4						
1.3	1.5 Zi-Whg	44.0	1	<b>6</b>	<b>7.8%</b>	1					
2.1	2.5 Zi-Whg	51.0	4		4						
2.2	2.5 Zi-Whg	54.5	4	<b>8</b>	<b>10.4%</b>	4					
2.3	2.5 Zi-Whg	61.0	4		4						
2.4	2.5 Zi-Whg	62.5	5		5						
2.5	2.5 Zi-Whg	64.5	4		4						
2.6	2.5 Zi-Whg	66.0	4		4						
2.7	3.5 Zi-Whg	68.5	1		1						
2.8	2.5 Zi-Whg	69.5	1		1						
2.9	2.5 Zi-Whg	72.0	5	<b>24</b>	<b>31.2%</b>	5					
3.1	3.5 Zi-Whg	69.0	4		4						
3.2	3.5 Zi-Whg	70.0	4		4						
3.3	3.5 Zi-Whg	72.0	4		4						
3.4	3.5 Zi-Whg	73.0	5		5						
3.5	3.5 Zi-Whg	75.0	4	<b>21</b>	<b>27.3%</b>	4					
3.6	3.5 Zi-Whg	76.5	1		1						
3.7	3.5 Zi-Whg	80.0	1		1						
3.8	3.5 Zi-Whg	82.5	1		1.03						
3.90	3.5 Zi-Whg	83.5	1		1.04						
<b>3.10</b>	3.5 Zi-Whg	84.0	4	<b>8</b>	<b>10.4%</b>	4.20					
4.1	4.5 Zi-Whg	97.0	1		1.21						
4.2	4.5 Zi-Whg	100.5	4	<b>5</b>	<b>6.5%</b>	5.03					
5.1	5.5 Zi-Whg	126.0	5	<b>5</b>	<b>6.5%</b>	7.88					
<b>25</b>	<b>Total</b>			<b>77</b>	<b>100.0%</b>	81	<b>57</b>	<b>46</b>	19	<b>10</b>	15
						100%	<b>70%</b>	- 11 PP	100%	<b>50%</b>	80%



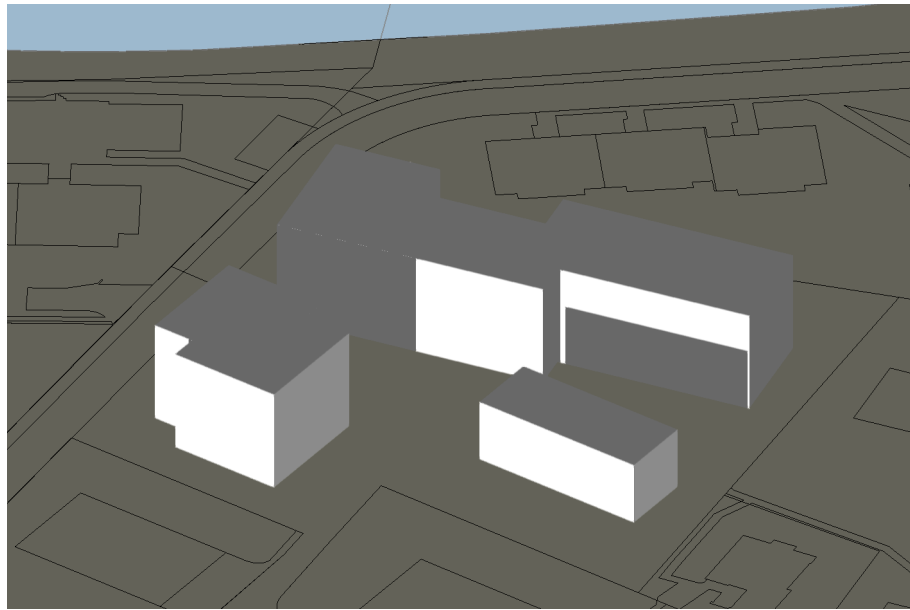
8:00 h



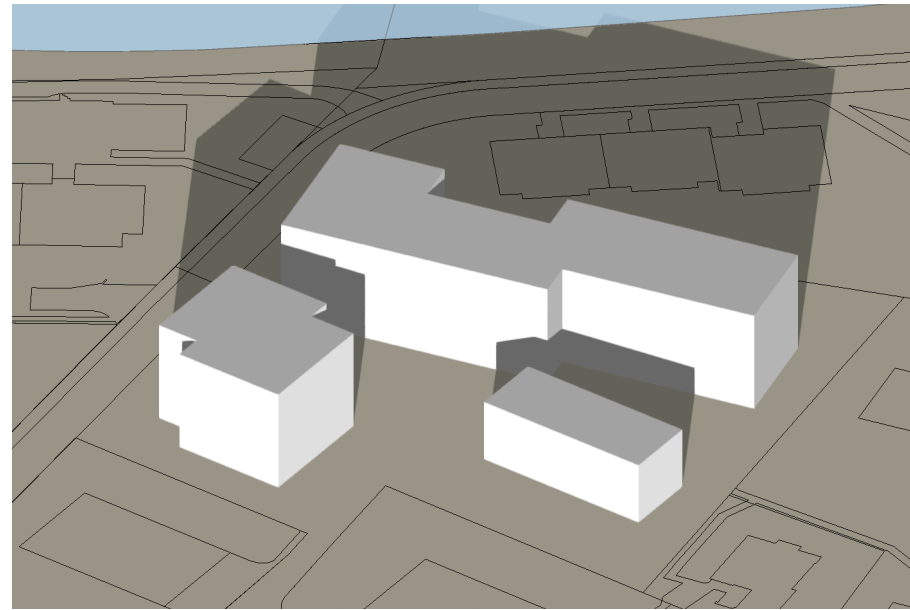
10:00 h



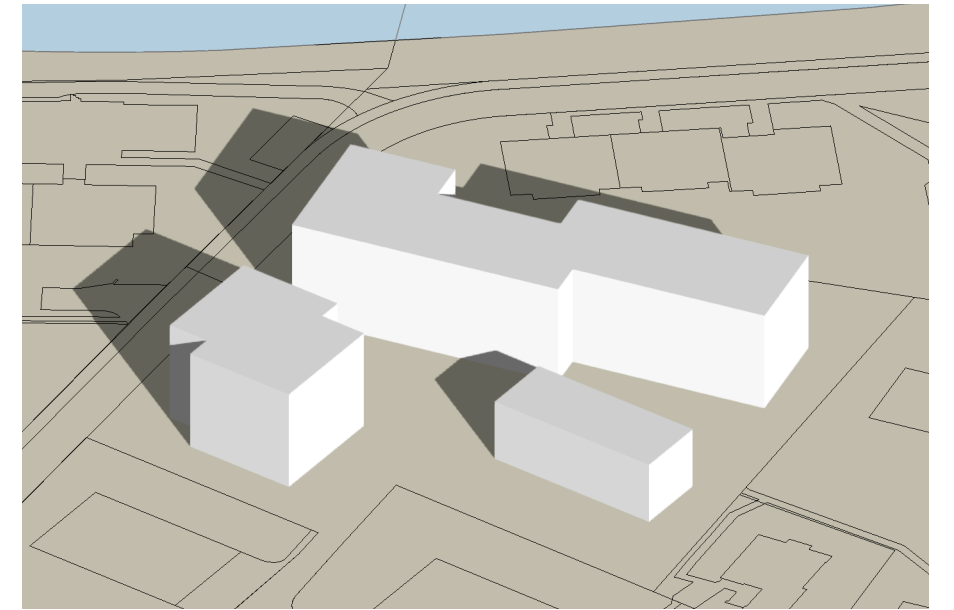
12:00 h



18:00 h



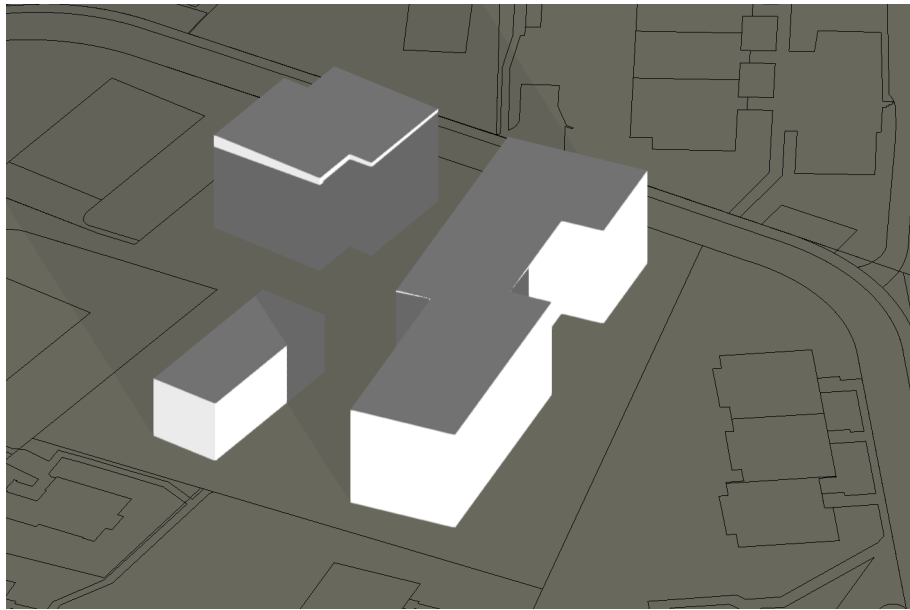
16:00 h



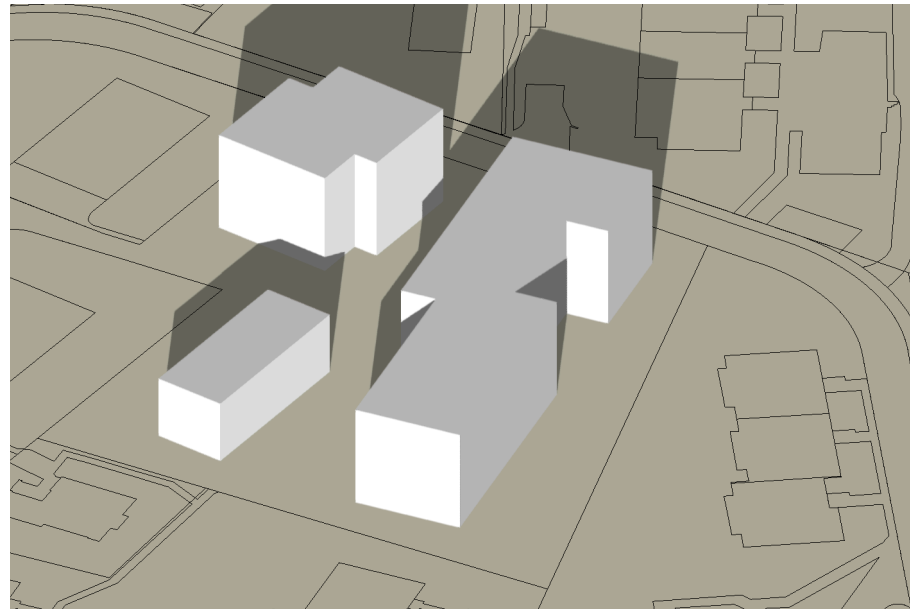
14:00 h

**ANSICHT SO** mittlere Wintertage (8.Februar / 3.November)

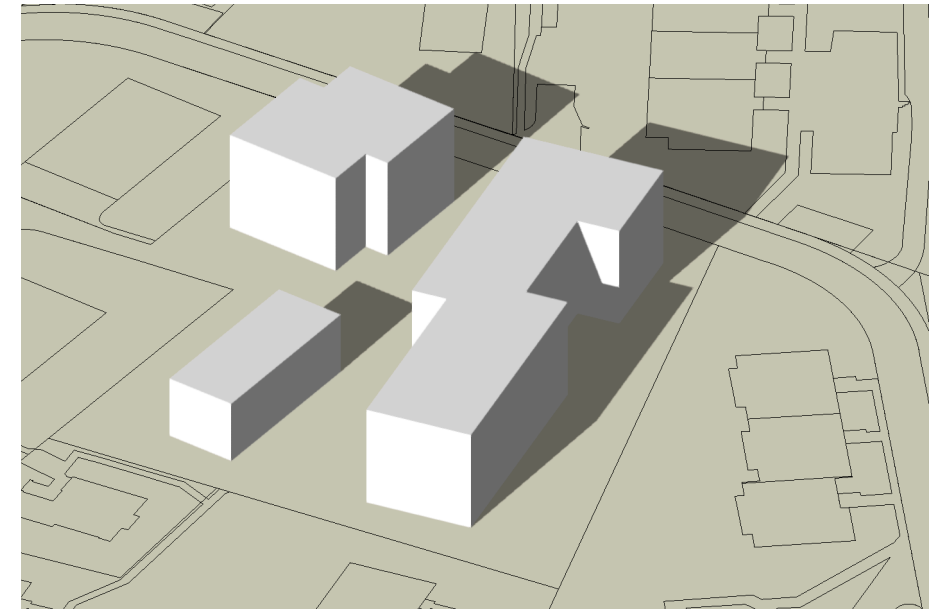
		<b>WOHNÜBERBAUUNG ISENGRUNDSTR. 6, 8, 10, 8134 ADLISWIL</b>	
		Swiss Life AG, c/o Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8022 Zürich	
Richtprojekt		Dat 19.12.2019	
<b>SONNENVERLAUF</b>		Rev /	
Grösse: A3		Bearb ar	
<b>architektick</b> Tina Arndt & Daniel Fleischmann · dipl. Architekten ETH SIA HTL SWB Albisriederstrasse 184a · 8047 Zürich T 044 242 01 70 · F 044 242 01 72		Plan-Nr. 1902_V-0012	
		Bez	



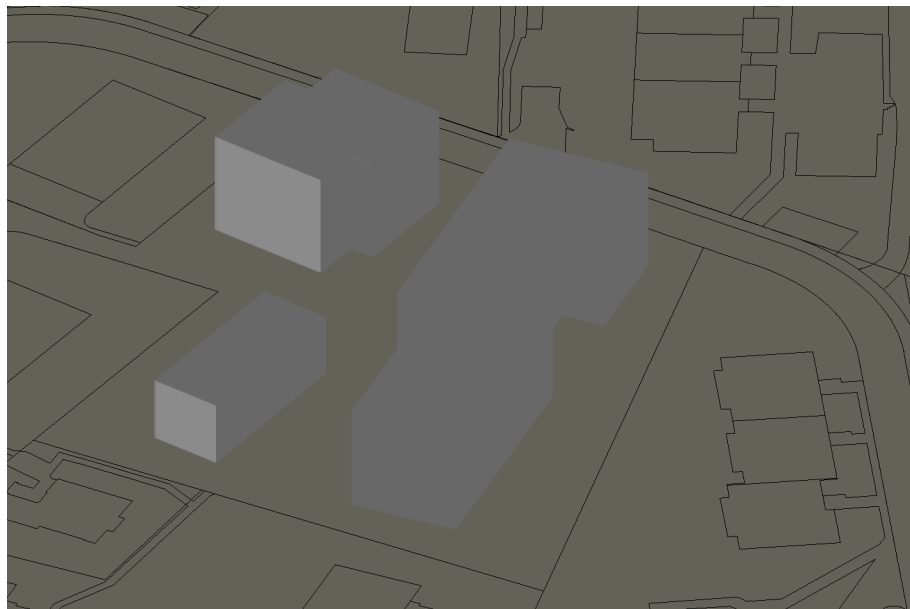
8:00 h



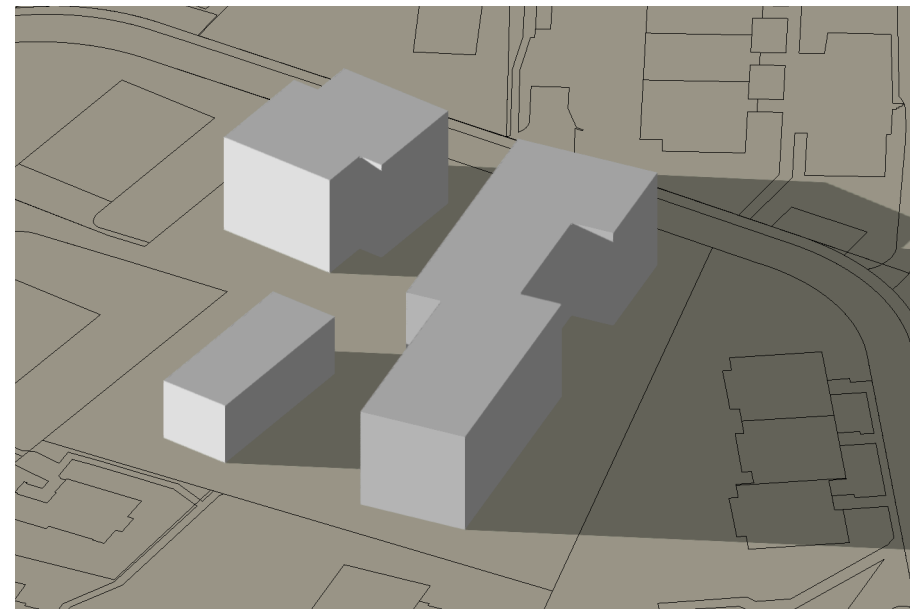
10:00 h



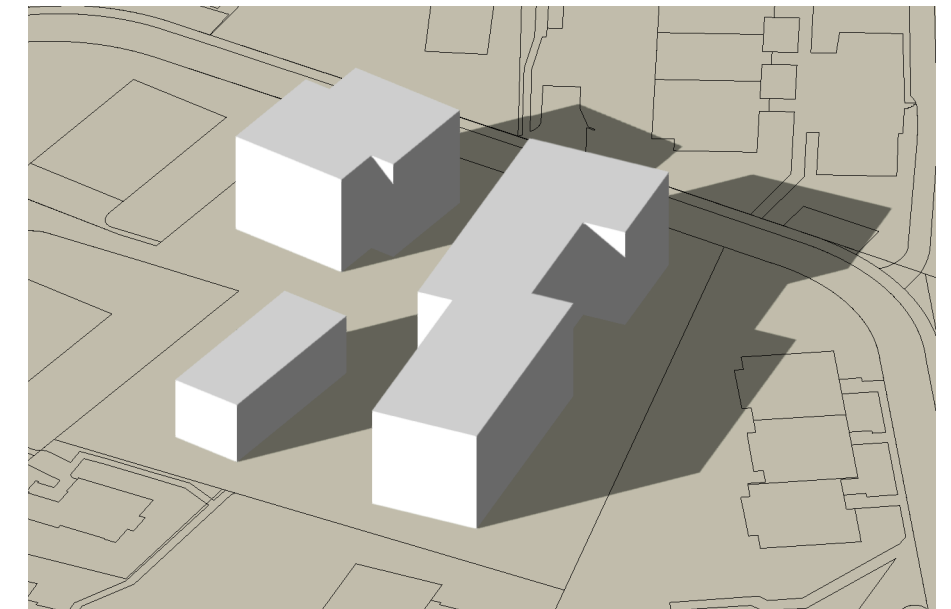
12:00 h



18:00 h



16:00 h



14:00 h

**ANSICHT SW** mittlere Wintertage (8.Februar / 3.November)

		<b>WOHNÜBERBAUUNG ISENGRUNDSTR. 6, 8, 10, 8134 ADLISWIL</b>	
		Swiss Life AG, c/o Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8022 Zürich	
Richtprojekt		Dat 19.12.2019	
<b>SONNENVERLAUF</b>		Rev /	
Grösse: A3		Bearb ar	
<b>architektick</b> Tina Arndt & Daniel Fleischmann · dipl. Architekten ETH SIA HTL SWB Albisriederstrasse 184a · 8047 Zürich T 044 242 01 70 · F 044 242 01 72		Plan-Nr. 1902_V-0012	
		Bez	

**Grunddienstbarkeit**

**Mitbenützungsrecht an Unterniveaugarage mit Zufahrts- und Zugangsrecht**

zugunsten

Adliswil	Kataster 3610	Blatt 1632
Adliswil	Kataster 3611	Blatt 1633
Adliswil	Kataster 3612	Blatt 1654
Adliswil	Kataster 3613	Blatt 1655

zulasten

Adliswil	Kataster 6785	Blatt 1054
----------	---------------	------------

Die jeweiligen Eigentümer der berechtigten Grundstücke haben das Recht, die nachbezeichneten Autoeinstellplätze in der Unterniveaugarage auf dem belasteten Grundstück ausschliesslich zu benützen, nämlich der Eigentümer von

Kataster 3610	die 3 Plätze Nrn. 40 - 42
Kataster 3611	die 3 Plätze Nrn. 43 - 45
Kataster 3612	die 2 Plätze Nrn. 46 - 47
Kataster 3613	die 3 Plätze Nrn. 48 - 50

Das Benützungsrecht ist auf Personenwagen beschränkt.

Den Waschplatz können die Berechtigten neben dem belasteten Grundeigentümer gemeinsam benützen.

Die berechtigten Grundeigentümer haben überdies das erforderliche Zufahrtsrecht von der Soodstrasse aus und als Zugang ein Fusswegrecht auf dem im ad acta liegenden Plan Nr. 328/77 (bei Beleg 1978 Nr. 257) rot eingezeichneten Weg, von den berechtigten Grundstücken nach dem Abgang auf der Südseite der Unterniveaugarage.

Den Dienstbarkeitsberechtigten ist untersagt,

- irgendwelche Abschränkungen um die Einstellplätze zu erstellen,
- Brennstoffe, Oel oder andere feuergefährliche Stoffe in der Garage zu lagern,
- die elektrische Anlage für andere Zwecke als die Beleuchtung der Garage, die Torautomatik und das Reinigen der Fahrzeuge zu benützen.

Die Fahrzeuge dürfen nur auf dem dafür bestimmten Platz gewaschen werden.

Sämtliche Kosten für Beheizung, Unterhalt und Erneuerung der Unterniveaugarage sowie alle übrigen Betriebskosten sind von den beteiligten Grundeigentümern im Verhältnis der ihnen zustehenden Einstellplätze zu tragen. Die Unterhalts- und Erneuerungskosten für den Fussweg, der den Berechtigten als Zugang zur Unterniveaugarage dient, tragen sie im Verhältnis der Benützung mit.

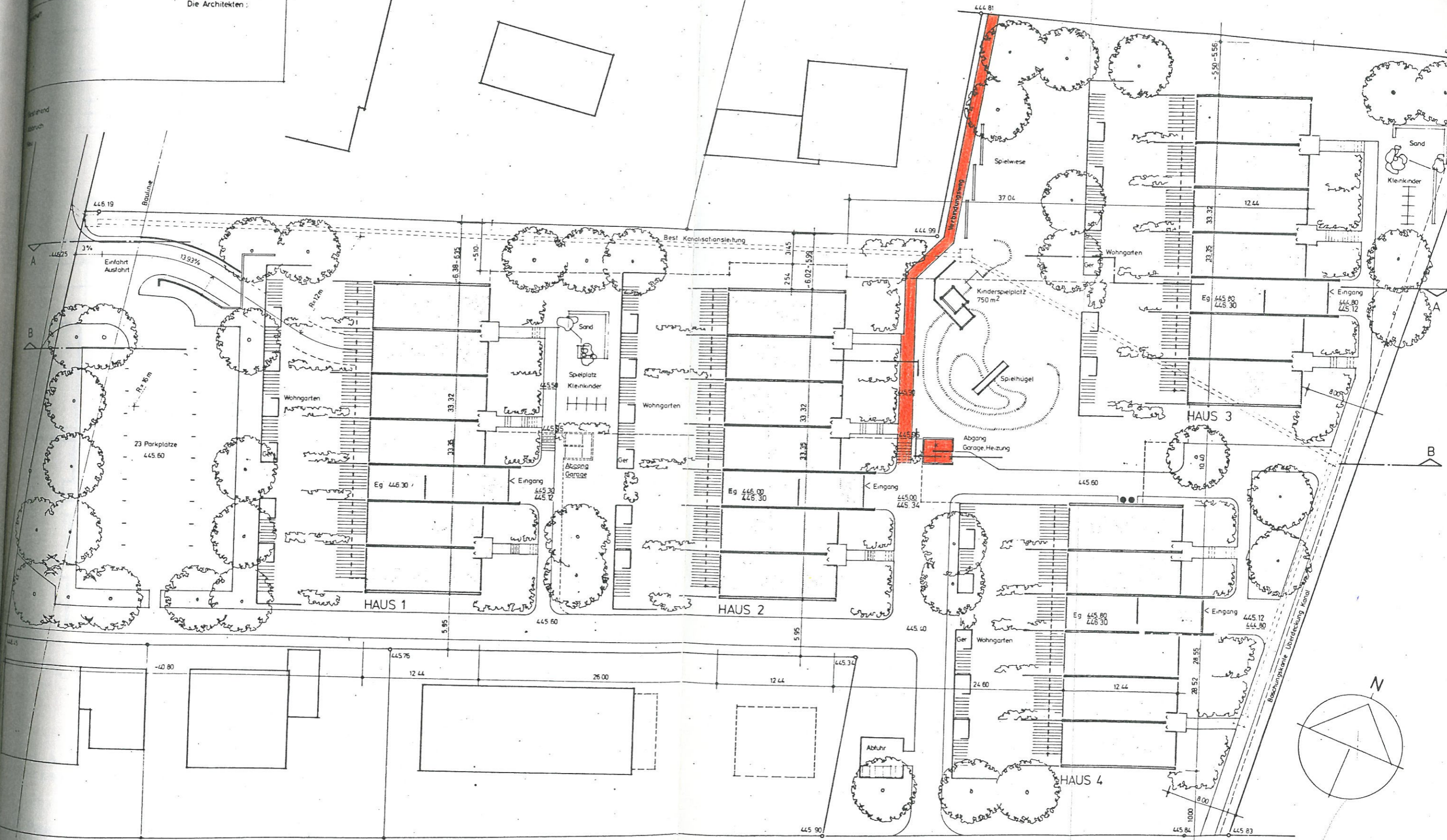
Thalwil, 08.09.1978

Beleg Adliswil 1978 Nr. 257 mit Plan

coll. ...

8134 Adliswil	328/77		
8001 Zürich	DATUM	GEZ	RECHN
	29.3.77	DE	↓
	14.3.78		
	5.6.78		
1:200		PL GR	84/56

Die Architekten:



erkannt als integrierender Bestandteil des  
 Leistbarkeitsvertrages;  
 Zürich, 26. Juli 1978

**Pensionskasse der  
 Zürcher Kantonalbank**

Schweizerische  
 Lebensversicherungs- und Pensionsanstalt  
*B. Paul*

**Swiss Life Asset Management AG**

Herr  
Severin Keller  
Real Estate – Project Manager Construction Ost  
General-Guisan-Quai 40  
8022 Zürich

Adliswil, 12.01.2021 – BE

**Amtliche Vermessung, Stadt Adliswil  
Mutationsvollzug**

---

Sehr geehrter Herr Keller

Ihr Auftrag vom 04.01.2021 zur Grundstückszusammenlegung/Teilung von Kat. Nr. 3610, 3611, 3612, 3613, 3894 an der Isengrundstrasse 6-12 ist als

**Vermessungsmutation Nr. 2853**

durchgeführt und am 11.01.2021 an das Notariat Thalwil abgeliefert worden.  
Für den Vollzug der Mutation wollen Sie sich bitte direkt mit dem Notariat in Verbindung setzen.

*Hinweis:*

*Die kantonalen Vorschriften lassen auf den sich in einer Mutation befindende(n) Parzelle(n) keine weiteren Veränderungen zu, solange die Mutation nicht grundbuchlich vollzogen ist.*

*Wir machen Sie deshalb darauf aufmerksam, dass wir gemäss §21 der kantonalen Verordnung über die amtliche Vermessung die vorliegende Mutation zulasten des Auftraggebers rückgängig machen, sofern sie innert Jahresfrist noch nicht rechtsgültig erledigt ist.*

Besten Dank für Ihren Auftrag.

Freundliche Grüsse



F. Bentz

Beilage:

- Mutationstabelle
- Mutationsplan

Kopie:

- Notariat Thalwil



**Adliswil**

1:500

**Mutationsplan Nr. 2853**

© Amtliche Vermessung, gestützt auf Art. 65 bis 67 TVAV

Legende: [www.vermessung.zh.ch/legende](http://www.vermessung.zh.ch/legende)

Unterstrichene oder rote Grundstücksnummern bezeichnen noch nicht rechtsgültige Grundstücke.

Frick & Partner

Feldweg 25

8134 Adliswil

Tel. 044 711 87 11

Erstellt: 08.01.2021 / BE  
Nachführungsgeometer: T. Frick  
Patentierter Ingenieur-Geometer

Weiteres Exemplar  
Urkunde bei Grundbuchamt und AV-Nachführungsstelle



2685  
1350  
1351  
1324  
7  
1170  
Kindergarten  
34a  
6947  
6948  
6949  
2481  
32  
81310130  
7603  
7604  
3808  
2  
1268  
3612  
6  
1265  
1165 m²  
429 m²  
10  
1212  
1260 m²  
3610  
2284  
14  
16  
2284  
18  
2284  
81314129  
307  
39  
7603  
306  
37  
587  
28  
3894  
8448  
487 m²  
3613  
8  
1402 m²  
1264  
12  
1213  
1299 m²  
3611  
22  
2285  
587  
26  
6787  
4  
1269  
3655  
1414  
24a  
1413  
6786  
22a  
2265  
3  
587