

Gebietsentwicklung Dietlimoos-Moos, Adliswil

Teil A Nutzungsplanänderung

- Zonenplanänderung, Plan Mst. 1:2'000
- Ergänzung Bau- und Zonenordnung
- Erschliessungsplan Dietlimoos-Moos: Erläuterungsbericht, Plan Mst. 1:2'000
- Sonderbauvorschriften: Vorschriften, Plan Mst. 1:2'000
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (nach § 7 PBG)
- Planungsbericht Teilrevision Nutzungsplanung 2014 (nach Art. 47 RPV)

Teil B Generelles Projekt Infrastruktur GPI

- Erläuterungsbericht mit Anhängen 1 bis 8
- Tabelle Kostenteiler

Teil C Landumlegung

- Altbestand und Neuzuteilung: Plan Mst. 1:2'000, Tabelle

Teil A

Nutzungsplanänderung

Teilrevision Nutzungsplanung 2014
ZONENPLANÄNDERUNG DIETLIMOOS-MOOS
 Originalmassstab 1:2'000 / Verkleinerung A3

Öffentliche Auflage vom 11.11.11 bis 10.01.12

Vom Stadtrat verabschiedet zuhanden Gemeinderat am 23. September 2014

Von dem Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin

Die Sekretärin

Von der Baudirektion

genehmigt am

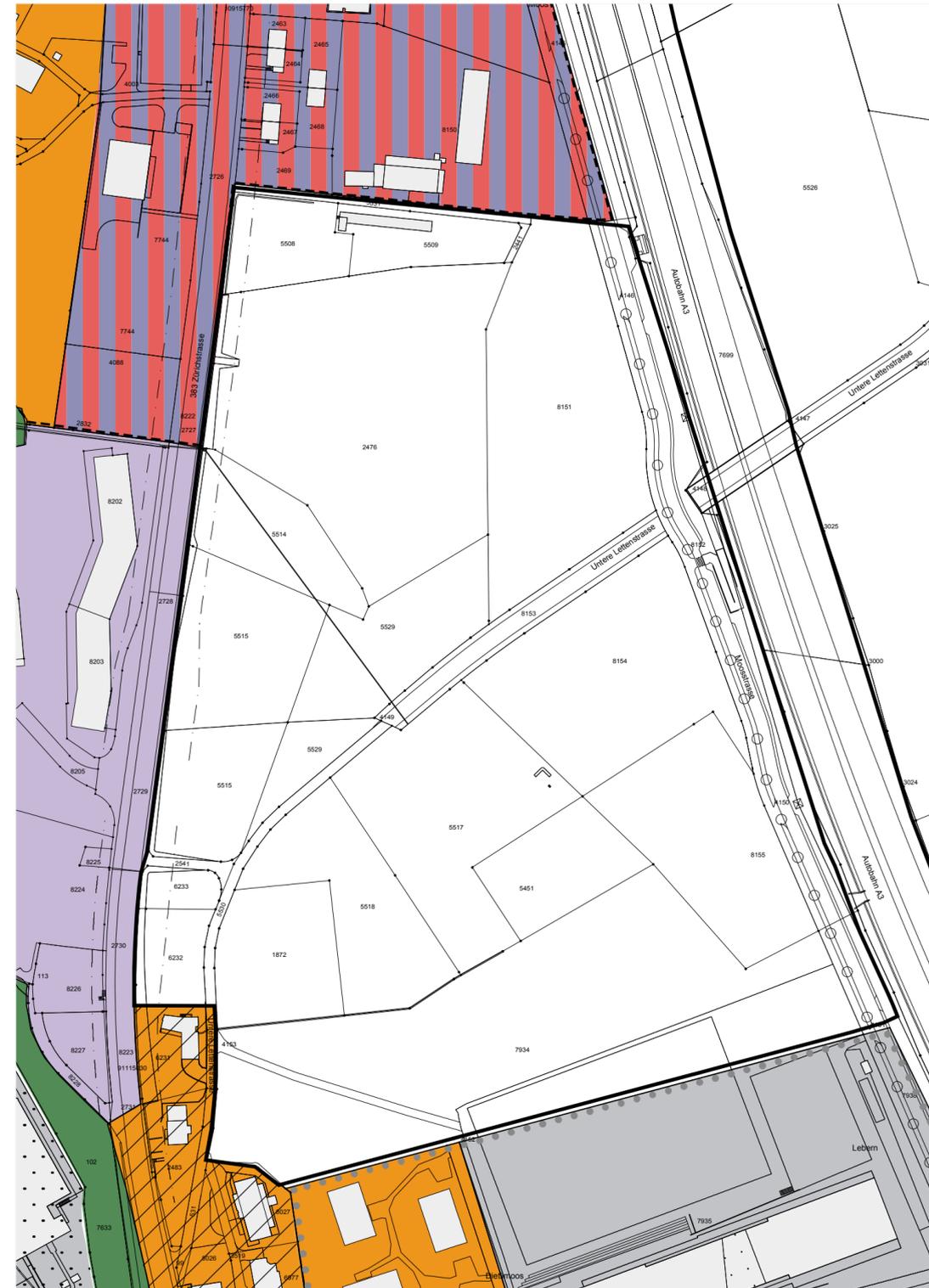
BDV Nr.

Für die Baudirektion

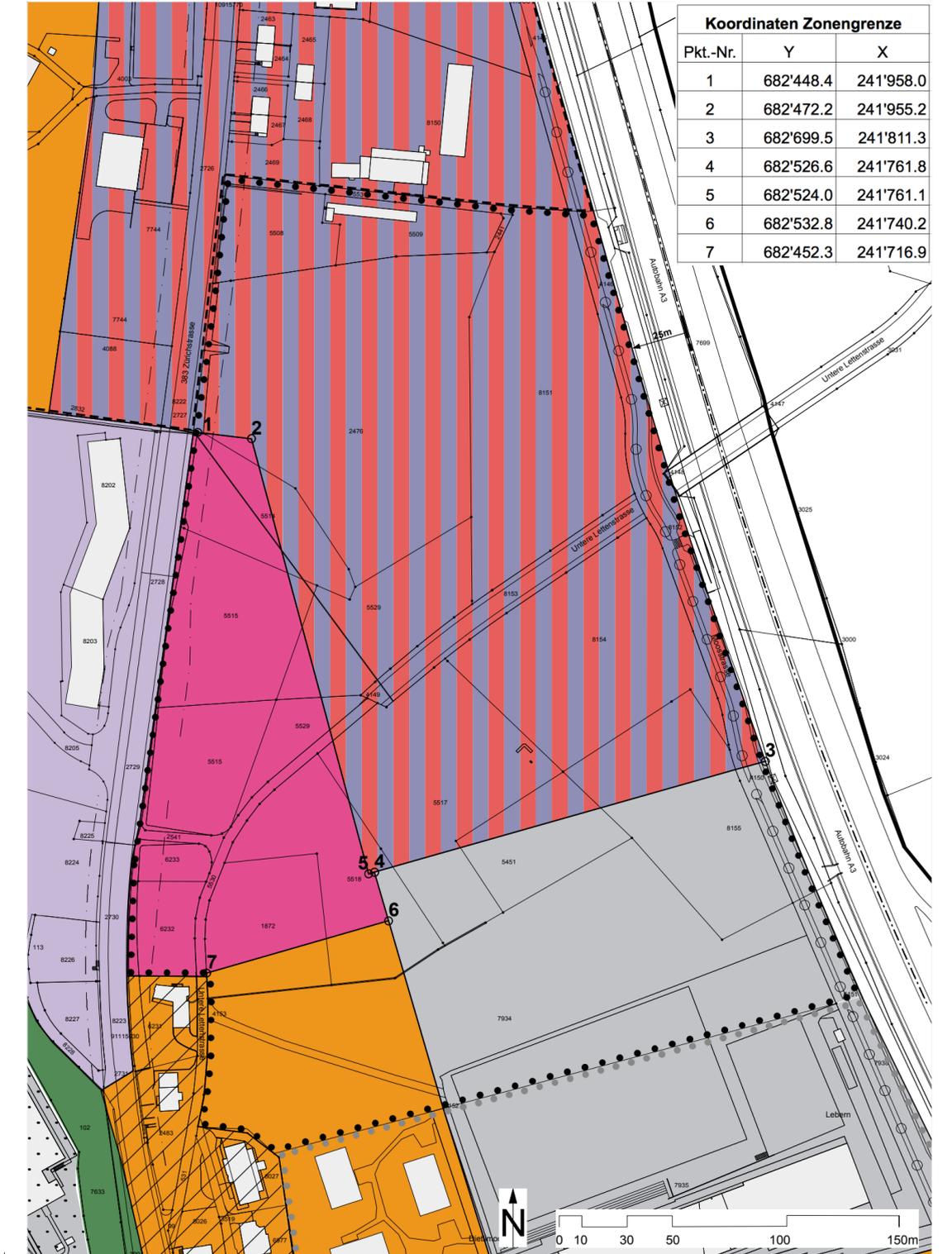
Festsetzung

	ZQ	Zentrumszone Quartier	III		Gestaltungsplanpflicht	
	W3	Dreigeschossige Wohnzone	II		Mässig störendes Gewerbe zulässig	III
	WG	Wohnzone mit Gewerbe	III		Höhereinstufung gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV	III
	G2	Gewerbezone 2	III	Information		
	Oe	Zone für öffentliche Bauten	II		Wald	
	Oe	Zone für öffentliche Bauten	III		Sonderbauvorschriften Dietlimoos-Moos	
	R	Reservezone	keine		Sonderbauvorschriften Lebern	

Rechtskräftiger Zonenplan vom Februar 2010



Geänderter Zonenplan



Koordinaten Zonengrenze		
Pkt.-Nr.	Y	X
1	682'448.4	241'958.0
2	682'472.2	241'955.2
3	682'699.5	241'811.3
4	682'526.6	241'761.8
5	682'524.0	241'761.1
6	682'532.8	241'740.2
7	682'452.3	241'716.9



Teilrevision Nutzungsplanung 2014

Ergänzung Bau- und Zonenordnung

Artikel 25 - Zentrumszonen

Vorlage an Gemeinderat

Öffentliche Auflage vom 11.11.11 bis 10.01.12

Vom Stadtrat verabschiedet zuhanden Gemeinderat am 23. September 2014

Von dem Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Gemeinderates

.....
Die Präsidentin

.....
Die Sekretärin

Von der Baudirektion
genehmigt am

BDV Nr.

Für die Baudirektion

Hinweise und Erläuterungen

Ergänzungen in rot

Die Schaffung eines Quartierzentrums ergibt sich aus dem Richtplan 1998. Mit der Zentrumszone ZQ werden die zonenrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um mit einer dichten Bebauung mit gemischter Nutzung die Entstehung eines Quartierzentrums zu begünstigen.

weitere Hinweise und Erläuterungen gemäss BZO

Zentrumszonen

Zentrumszone	ZW	ZO	ZQ
• zulässige Ausnutzungsziffer %	110	85	100
• Vollgeschosse	5	4	5
• Dachgeschoss bei erreichter Vollgeschosszahl	1	1	-
• Grenzabstand in m	6	6	6
• Gebäudehöhe in m	16	14	16
• Firsthöhe in m	4	4	0

Art. 25
Grundmasse



Teilrevision Nutzungsplanung 2014

Erschliessungsplan Dietlimoos-Moos

Erläuterungsbericht, Objektliste, Plan 1:2'000

Vorlage an Gemeinderat

Inhalt

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Inhalt	1
1.2	Grundlagen	1
2	Festsetzung - Anlagen der Groberschliessung	2
3	Ergänzende Erläuterungen	3
3.1	Anschlussprojekte	3
3.2	Koordination mit kantonalen Planungsstellen	4
3.3	Kostenbeiträge	4

Anhang

- 1 Objektliste mit Kostenschätzung
- 2 Erschliessungsplan Dietlimoos-Moos, Plan Mst. 1:2'000

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38, Fax 044 421 38 20
www.planar.ch, info@planar.ch

Fanny Pietzner, Dipl. Ing. FH Landespflege
Bruno Hoesli, Raumplaner NDS HTL FSU, Planer REG A

1 Vorbemerkungen

1.1 Inhalt

Erschliessungsplan:
Inhalt und Rechtswirkung
§ 91 PBG

"Der Erschliessungsplan gibt Auskunft über die öffentlichen Werke und Anlagen, die für die Groberschliessung der Bauzonen erforderlich sind. Er zeigt ferner auf, in welchen zeitlich bestimmten Etappen das Gemeinwesen die Groberschliessung der Bauzonen durchführt und wie sie auf die Angebotsplanung im öffentlichen Personenverkehr abgestimmt ist."

Dem gesetzlichen Auftrag entsprechend, ermittelt der vorliegende Erschliessungsplan für das von der Zonenplanänderung Dietlimoos-Moos erfasste Gebiet:

- die erforderlichen Groberschliessungsanlagen für den Verkehr, die Ver- und Entsorgung
- sowie deren Dimensionierungen und Brutto-Kosten.

Die Infrastrukturbauten und deren Kosten sind in der Objektliste bzw. im Übersichtsplan dargestellt und bilden den eigentlichen Festsetzungsteil.

Wie im Bericht zur Revision dargelegt, ist die Gebietsentwicklung Dietlimoos-Moos Teil eines schrittweisen Entwicklungsprozesses, und die jetzt vorgesehene Änderung der Nutzungsplanung ist auf eine kurzfristige Umsetzung angelegt. Folgerichtig sind alle im vorliegenden Erschliessungsplan aufgeführten Werke und Anlagen in einer Realisierungsetappe zusammengefasst.

Erstellungspflicht § 93 PBG

Mit der Festsetzung des Erschliessungsplans gelten die dafür veranschlagten Kosten als bewilligt und es müssen keine weiteren Kreditbeschlüsse für die einzelnen Objekte gefasst werden.

1.2 Grundlagen

Ausgehend von der im Raum Sunnau-Moos-Dietlimoos-Lebern angestrebten Siedlungsentwicklung ermittelte der Kommunale Richtplan 1998 die Bedürfnisse bezüglich Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Lärmschutz. Die Erschliessung des Gebiets Dietlimoos-Moos steht in vielfältiger Beziehung zu den angrenzenden Teilräumen mit deren Erschliessungsplänen:

- Lebern-Dietlimoos (vom Gemeinderat festgesetzt am 09.11.05)
- Sunnau-Moos (vom Gemeinderat festgesetzt am 07.11.01).

Mit der Erschliessung des Planungspereimeters Lebern-Dietlimoos wurde gemäss dem Generellen Projekt Infrastruktur Moos-Lebern 2005 die Sammelstrasse Moosstrasse als Groberschliessung des ganzen Entwicklungsgebietes Moos-Dietlimoos erstellt.

Das "Generelle Projekt Infrastruktur" vom August 2014 mit den Sachbereichen Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Siedlungsökologie führt alle Vorgaben zusammen, ergänzt diese mit den zusätzlich erforderlichen Erschliessungsmassnahmen und konkretisiert sie für den Erschliessungsplan stufengerecht.

2 Festsetzung - Anlagen der Groberschliessung

Die Objektliste und der Erschliessungsplan (vgl. Anhang) bezeichnen und umschreiben insgesamt 11 Objekte der Groberschliessung. Soweit es sich nicht um selbständige Anlagen handelt, erfolgt die Unterteilung nach funktionalen Gesichtspunkten (Änderung der Dimensionierung o.ä.). Im Folgenden werden die vorgesehenen Anlagenteile kurz erläutert.

Verkehrsanlagen Motorisierter Individualverkehr (MIV)	Der Vollausbau Knoten Grüt (V00, gemäss Vorprojekt Zürichstrasse, 17.03.11) beinhaltet den Bau einer Lichtsignalanlage (LSA), zweier Linksabbiegespuren (Erschliessung der Quartiere Grüt, Dietlimoos-Moos) sowie der eigentlichen Einmündung ins Gebiet. Ab Knoten Grüt wird der Verkehr auf der 8 m breiten Stichstrasse Quartierzentrum (V01) mit 2 m breitem begleitenden Gehweg (Fortführung Gehweg Zürichstrasse) zur Rampe Einstellgarage geleitet. Vor der Einmündung Einstellgarage zweigt die 6.50 m breite Stichstrasse Süd (V02) ab und bindet die Untere Lettenstrasse an, deren Ausfahrt auf die Zürichstrasse langfristig geschlossen werden soll.
Fuss-, Rad- und Reitwege	Der aus dem Gebiet Lebern kommende Fuss- und Radweg (Parkweg) wird mit gleichen Abmessungen fortgeführt (V03, Breite 4 m, Baumstreifen 1.50 m) und einerseits an den auf der Moosstrasse verlaufenden Fuss- und Radweg und andererseits an das neue Quartierzentrum und die Zürichstrasse angebunden (V04). Der kombinierte 3.50 m breite Fuss-, Rad- und Reitweg (V07) wird von einem 2 m breiten Baumstreifen begleitet und verbindet im Norden die Moosstrasse mit der Zürichstrasse.
Quartierplatz und Bushaltekante	Der ca. 1'100 m ² grosse Quartierplatz ist künftig der Mittelpunkt des neuen Quartierzentrums im Entwicklungsgebiet Adliswil Nord. Die Bushaltekante (V09) sichert den notwendigen Raum zur Ausstattung der Bushaltestelle Grüt (Witterungsschutz, Bike-Ride-Anlage mit ca. 40 Stellplätzen).
Kosten Verkehrsanlagen	Die geschätzten Brutto-Kosten (inkl. Landerwerb) für die zu realisierenden Verkehrsanlagen belaufen sich auf rund 3.38 Millionen Franken.
Entwässerung	Die Entwässerung des Planungsgebiets erfolgt im Trennsystem und umfasst drei Objekte. Die Kanalisationsleitungen (E01 und E02) verlaufen in den Erschliessungsachsen, die teils für Tiefgaragenzufahrten unterbaut sind. Die zu verlegende Kanalisationsleitung (E06) verläuft in der Moosstrasse, einer Erschliessungsachse und quert die Zürichstrasse. Die Entwässerungsleitungen (E01, E02 und die Schmutzwasserleitung E06) werden an die in der Zürichstrasse verlaufende Hauptsammelleitung angeschlossen. Die zu verlegende Entwässerungsleitung der Autobahn A3 wird direkt in den Grütbach entwässert.
Kosten Ver- und Entsorgungsanlagen	Für die drei Objekte der Ver- und Entsorgung werden die Brutto-Kosten (kein Landerwerb erforderlich) auf insgesamt ca. 1.32 Millionen Franken veranschlagt.

3 Ergänzende Erläuterungen

3.1 Anschlussprojekte

Anpassung Grünstreifen
Moosstrasse

Mit der Realisierung der Moosstrasse gemäss Gesamtkonzept "Generelles Projekt Infrastruktur Moos-Lebern 2005" wurde auch die Haupt-Verkehrerschliessung für Dietlimoos-Moos gebaut. Zur Erschliessung gemäss dem vorliegenden Masterplan sind einige bauliche Anpassungen an der Moosstrasse erforderlich; insbesondere ist der die Moosstrasse begleitende Grünstreifen entsprechend anzupassen (Bäume, Kandelaber, Zufahrten etc.). Ein detailliertes Konzept zur Umgestaltung steht noch aus. Diese offenen Fragen von Zuständigkeit, Etappierung und Finanzierung sind zwischen der Stadt und den Grundeigentümern auszuhandeln und vertraglich zu regeln.

Umgestaltung Moosstrasse

Auf der Moosstrasse müssen auf einem Abschnitt von ca. 170 m Umgestaltungs-massnahmen zur Umverlegung der Entwässerungsleitung der Autobahn A3 und der Schmutzwasserleitung aus dem Gebiet Lätten kommend sowie zur Wahrung der Verkehrssicherheit realisiert werden. Dabei sind die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Lage der Arealerschliessungen
- öffentlicher Verkehr in beide Richtungen
- neue Bushaltestelle Dietlimoos
- Fuss- und Radwegquerungen.

Aufgrund der zu erwartenden höheren Belastung der Moosstrasse wurde eine Variantenstudie zu deren Anpassung erarbeitet; als Ergebnis liegt ein Konzept zur Umgestaltung vor (vgl. Generelles Projekt Infrastruktur). Nun müssen die Fragen von Zuständigkeit, Etappierung und Finanzierung betreffend Verkehrssicherheit zwischen der Stadt Adliswil und den Grundeigentümern geklärt und vertraglich geregelt werden.

Verlegung bestehender
Entwässerungs- und
Schmutzwasserleitungen

Für die Umverlegung der Entwässerungsleitung der Autobahn A3 ist der Eigentümer, das Bundesamt für Strassen ASTRA, zuständig. Für eine höhere Flexibilität im Planungs- und Realisierungsprozess wird eine Vorfinanzierung durch die Stadt Adliswil empfohlen. Da die Doppelkanalisation E06 darüber hinaus die Umverlegung einer Schmutzwasserleitung im Eigentum der Stadt Adliswil betrifft, sind vorgängig Zuständigkeit und Finanzierung zu klären und vertraglich zu regeln.

Koordination von Realisierung
weiterer Erschliessungsanlagen

Gleichzeitig mit der Realisierung der Groberschliessungsanlagen sollen auch die übrigen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser- und Energieversorgung, Entwässerung) erstellt werden.

Falls sich die Grundeigentümer für einen Anschluss an den Wärmeverbund mit Nutzung der ARA-Abwärme entscheiden, sind die Energiezentrale und die erforderlichen Zu- und Verteilleitungen in Kooperation zwischen den Grundeigentümern und der EKZ als Contractor zu erstellen und finanzieren.

Anlagen der Wasser- und Elektrizitätsversorgung werden von den zuständigen Werken geplant, erstellt und separat über Gebühren finanziert. Sie sind deshalb im Erschliessungsplan nicht aufgeführt.

Untere Lettenstrasse	Das Konzept gemäss Masterplan (16. März 2012) hält verschiedene Erschliessungsvarianten offen. Das künftige Verkehrsregime der Unteren Lettenstrasse während und nach der Realisierung der Gebietsentwicklung Dietlimoos-Moos ist jedoch nicht Gegenstand des laufenden Verfahrens.
Öffentlicher Verkehr	<p>Mit der Umsetzung des von den Verkehrsbetrieben der Stadt Zürich VBZ im November 2004 erarbeiteten "Betriebskonzeptes Unterer Zimmerberg" wurde mit der Einführung der Linie 185 im Dezember 2009 begonnen. Gemäss Angaben VBZ hat sich das Fahrgastaufkommen seither kontinuierlich gesteigert. Das Gebiet wird von zwei Buslinien erschlossen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Linie 184 (1/2 h-Takt): Bahnhof Wollishofen - Bahnhof Adliswil (via Zürichstrasse) – Linie 185 (1/2 h-Takt): Bahnhof Wollishofen - Sunnau – Moosstrasse - Spital Sanitas - Bahnhof Adliswil <p>Vorläufig bleibt offen, ob eine Taktverdichtung oder eine Umstellung auf grössere Fahrzeuge (Betrieb mit Gelenkbussen) geplant ist. Für die Planung ist es daher wichtig, dass alle ÖV-Achsen und Haltestellen mit Haltekanten von 20 m Länge auf Gelenkbusse dimensioniert werden.</p>

3.2 Koordination mit kantonalen Planungsstellen

Umgestaltung Zürichstrasse	<p>Die Zürichstrasse wird mittelfristig umgestaltet (Streckenabschnitt Adliswil - Zürich A3 Anschluss Wollishofen). Momentan laufen Gespräche zwischen dem Kanton Zürich und der Stadt Adliswil bezüglich Optimierungen am Vorprojekt. Insbesondere zu den Knotenkapazitäten werden vertiefte Abklärungen vorgenommen. Mit welchen Massnahmen die Kapazitäten reguliert werden sollen, bleibt derzeit offen, womit vorläufige Kostenunsicherheiten bei der Verkehrsanlage V00 Knoten Grüt verbunden sind. Die Teilrevision der Nutzungsplanung 2014 inkl. Kostenermittlung basiert deshalb auf dem Vorprojekt Zürichstrasse von 2011. Das Bauprojekt soll im Frühjahr 2015 vorliegen.</p> <p>Verbunden mit der Umgestaltung soll der Hauptmischwasserkanal auf Trennsystem umgebaut und die bisher provisorisch angehängten Quartiere (Grüt, evtl. Dietlimoos) definitiv angeschlossen werden.</p>
Untere Lettenstrasse	Betreffend einer möglichen Beschränkung der Ein- und Ausfahrten der Unteren Lettenstrasse auf die Zürichstrasse sind die daraus resultierenden Anpassungen im Bauprojekt der Zürichstrasse zu berücksichtigen.

3.3 Kostenbeiträge

Kostenbeiträge der Grundeigentümer	Von den Grundeigentümern können angemessene Beiträge an die Kosten der Groberschliessung eingefordert werden. Ihre Höhe richtet sich nach dem Nutzen, welchen die Eigentümer der Grundstücke aus der jeweiligen Anlage ziehen. Die Kostenbeiträge werden anhand der einschlägigen kantonalen Gesetzesbestimmungen auf Projektstufe festgelegt. Die zu erwartenden Grundeigentümerbeiträge werden demzufolge – je nach Art und konkreter Funktion der Anlage – unterschiedlich hoch sein.
------------------------------------	--

Kostenbeiträge Kanton Zürich

Kostenbeiträge sind überdies auch vom Kanton zu erwarten, insbesondere für die im nördlichen Teil vorgesehene Wegverbindung (V07). Diese ist Teil eines im Regionalen Richtplan festgelegten Reitweges, welcher vom Entlisberg bis ins Chopfholz führt.

Vorleistungen

Allfällige Kostenbeiträge an als Vorleistungen erstellte Groberschliessungsanlagen (u.a. Lärmschutz entlang der Autobahn A3 und Moosstrasse) sind Gegenstand von laufenden Verhandlungen zwischen der Stadt Adliswil und den betroffenen Grundeigentümern. Sie sind nicht Gegenstand dieses Erschliessungsplanes.

OBJEKTLISTE MIT KOSTENSCHÄTZUNG

- Anmerkungen: 1) vgl. Erschliessungsplan 1:2'000 und Generelles Projekt Infrastruktur (GPI)
 2) Erstellungskosten allgemein > gemäss GPI, 30. August 2014
 Erstellungskosten Verkehrsknoten Grüt / Anschluss Dietlimoos-Moos > Kostenschätzung (Gesamtkosten und Anteil Stadt Adliswil), Baudirektion, 21.02.11
 3) Annahme > Landerwerb Fr. 50.- / m² (Reservezone, nicht erschlossen)
 4) Mit der Festsetzung des Erschliessungsplanes gelten die Brutto-Kosten als 'bewilligt'

Anlage Nr. > Anmerkung 1	Bezeichnung / Kurzbeschreibung	Erstellungskosten > Anmerkung 2 CHF	Landerwerbskosten > Anmerkung 3	Brutto-Kosten > Anmerkung 4 CHF (gerundet)
V 00	Verkehrsknoten Grüt / Anschluss Dietlimoos-Moos Lichtsignalanlage Grüt, Linksabbiegespuren 2 x 140 m ² , Bauarbeiten Einmündung West 100 m ² Landerwerb (hier aufgeführt: Anteil Stadt Adliswil)	450'000	20'000	470'000
V 01	Stichstrasse Quartierzentrum Zürichstrasse / Knoten Grüt – Rampe zu Tiefgaragen der Baufelder A3 / A6 / B1 / B2 Länge: ca. 30 m; Breite Fahrbahn: 8.0 m; Breite Gehweg: 2.0 m	135'000	20'000	155'000
V 02	Stichstrasse Süd Stichstrasse Quartierzentrum (Objekt V01) – Untere Lettenstrasse Länge: ca. 105 m; Breite Fahrbahn: 6.5 m; Mischverkehr	275'000	40'000	315'000
V 03	Fuss- und Radweg Süd Lebern-Dietlimoos (Parkweg) – Fuss- und Radweg Moosstrasse Länge: ca. 285 m; Breite Weg: 4.0 m; Breite Pflanzfläche (West): 1.5 m; Anzahl Bäume: 10	400'000	65'000	465'000
V 04	Fuss- und Radweg / Erschliessungszone Quartierzentrum Fuss- und Radweg Süd (Objekt V03) – Fussgänger-Übergang Zürichstrasse / Bushaltekante Grüt (Objekt V09) Länge: ca. 130 m; Breite Weg / Erschliessungszone für Verkaufsgeschäfte: 5.5 – 13.0 m	400'000	70'000	470'000
V 07	Fuss, Rad- und Regionaler Reitweg Nord Fussgänger-Übergang Zürichstrasse – Fuss-, Rad- und Reitweg Moosstrasse Länge: ca. 195 m; Breite Weg: 3.5 m; Breit Pflanzfläche 2.0 m; Anzahl Bäume: 16	335'000	60'000	395'000
V 08	Quartierplatz Rechteckiger Platz über Tiefgarage (Baufeld B2); Fläche: ca. 1'130 m ² Ausstattung im Sinne Masterplan: z.B. Wasserspiel, Bänke, Kandelaber	920'000	60'000	980'000
V 09	Bushaltekante / Bike+Ride-Anlage Grüt Verbreiterung Gehweg / Haltekante Zürichstrasse für Nebeneinrichtungen; Fläche: ca. 95 m ² Ausstattung im Sinne Verkehrsrichtplan: Wartehalle, Bike+Ride-Anlage (ca. 40 Abstellplätze)	125'000	5'000	130'000
E 01	Doppelkanalisation Quartierzentrum Trasse Erschliessungszone Quartierzentrum (Objekt V04) Länge: ca. 80 m; ø DN: 200 / 300 mm; teilweise unterbautes Trasse (Erschliessung Tiefgarage)	195'000	0	195'000
E 02	Doppelkanalisation Süd Trasse Fuss- und Radweg (Objekt V04) Länge: ca. 60 m; ø DN: 200 / 250 mm; teilweise unterbautes Trasse (Erschliessung Tiefgarage)	145'000	0	145'000
E 06	Doppelkanalisation Nord Trasse Moosstrasse, Fuss- und Radweg Nord (Objekt V 07), Querung Zürichstrasse (MW Einleitung Grütbach) Länge: ca. 280 m; ø DN: 250 / 600 mm > Kostenreduktion bei gemeinsamer Realisierung (ASTRA/Stadt Adliswil)	980'000	0	980'000
TOTAL GROBERSCHLISSUNGSANLAGEN DIETLIMOOS-MOOS		4'360'000	340'000	4'700'000
		93%	7%	100%

Teilrevision Nutzungsplanung 2014
ERSCHLIESSUNGSPLAN DIETLIMOOS-MOOS
 Originalmassstab 1:2'000

Öffentliche Auflage vom 11.11.11 bis 10.01.12

Vom Stadtrat verabschiedet zuhanden Gemeinderat am 23. September 2014

Von dem Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin Die Sekretärin

Von der Baudirektion
 genehmigt am BDV Nr.

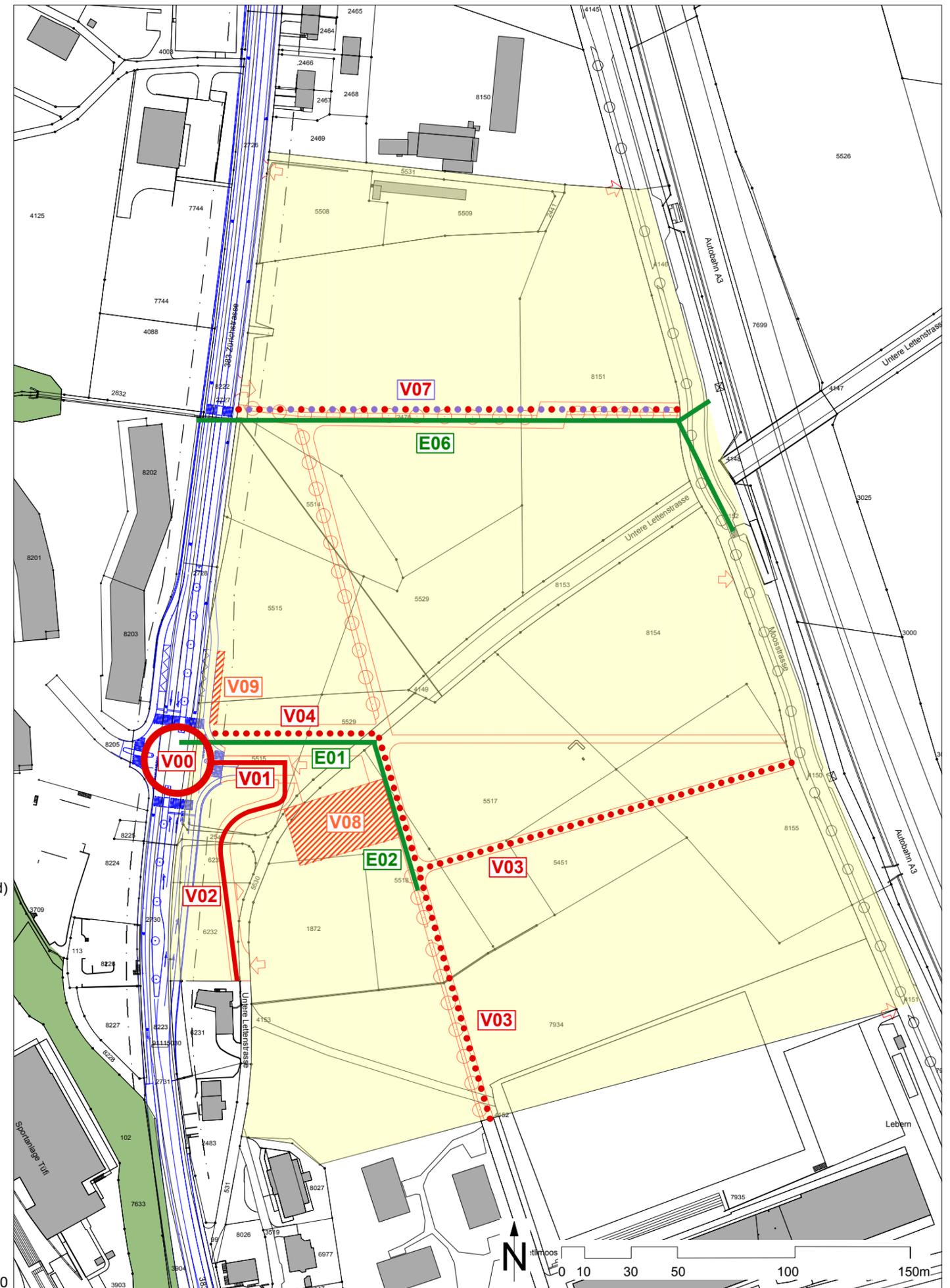
Für die Baudirektion

Festsetzung

-  Verkehrsknoten Grüt
-  Sammelstrasse
-  Fuss- und Radweg
-  Fuss-, Rad- und Regionaler Reitweg
-  Platz, Bushaltekante
-  Doppelkanalisation
-  V01
Objektnummer gemäss Objektliste

Information

-  Verkehrsanlagen (Generelles Projekt Infrastruktur), Stand 14.07.11
-  Vorprojekt Zürichstrasse, 17. März 2011 (voraussichtlich Frühjahr 2015 Bauprojekt vorliegend)
-  Bauzone, neu erschlossen
-  Wald





Teilrevision Nutzungsplanung 2014

Sonderbauvorschriften Dietlimoos-Moos

Vorschriften mit zugehörigem Plan, Erläuterungen

Vorlage an Gemeinderat

Öffentliche Auflage vom 11.11.11 bis 10.01.12

Vom Stadtrat verabschiedet zuhanden Gemeinderat am 23. September 2014

Von dem Gemeinderat festgesetzt am
Namens des Gemeinderates

.....
Die Präsidentin

.....
Die Sekretärin

Von der Baudirektion
genehmigt am

BDV Nr.

Für die Baudirektion

Erläuterungen

zu Art. 1 *Die optimale Erschliessung soll flächensparend eine gute Erreichbarkeit gewährleisten und möglichst geringe Emissionen durch den Ziel- und Quellverkehr verursachen*

zu Art. 2 *Die Ausnützung des Teilgebietes Quartierhain wurde auf die Baufelder A2 bis A6 übertragen.*

Der Gemeinderat von Adliswil erlässt für das Gebiet Dietlimoos-Moos, gestützt auf §§ 79ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 / 1. Juli 2014 sowie unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, die folgenden Sonderbauvorschriften:

A. Allgemeine Bestimmungen

1 Die Sonderbauvorschriften Dietlimoos-Moos gelten für den im zugehörigen Plan 1:2'000 bezeichneten Perimeter.

Art. 1
Geltungsbereich und Zweck

2 Die Bestimmungen zur Zentrumszone Quartier ZQ bezwecken die Schaffung eines attraktiven, gut erreichbaren Quartierzentrums für die benachbarten Quartiere Lebern Süd, Dietlimoos, Moos, Grüt und Sunnau.

3 Die Bestimmungen für die Wohnzone WG bezwecken sowohl die Erstellung von Gewerbebetrieben mit einer optimalen Erschliessung und flankierenden Massnahmen zur Rücksichtnahme auf die angrenzenden Wohngebiete als auch die Errichtung von ortsbaulich und architektonisch gut gestalteten Wohnüberbauungen mit hohem Gebrauchswert und einwandfreier Wohnhygiene.

4 Die Bestimmungen für die Wohnzone W3 bezwecken die Errichtung von ortsbaulich und architektonisch gut gestalteten Wohnüberbauungen mit hohem Gebrauchswert und einwandfreier Wohnhygiene.

5 Die Zone für öffentliche Bauten Oe ist für ein Schulzentrum bestimmt. Die Sonderbauvorschriften treffen die für den Lärmschutz und die Erschliessung erforderlichen Anordnungen.

6 Zudem werden für den öffentlichen Strassenraum und den Quartierhain Massnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und des ökologischen Wertes definiert.

7 Bei Erfüllung der gestellten Anforderungen gelten die nachfolgenden, besonderen Nutzungsbestimmungen; sie gehen den Vorschriften der Bau- und Zonenordnung vor.

1 Das Gebiet Dietlimoos-Moos ist unterteilt in die Baufelder für Wohnen und Gewerbe, zwei Baufelder für die Zentrumszone Quartier, ein Baufeld für öffentliche Bauten sowie in Flächen für die Quartiererschliessung und den Quartierhain als öffentlich nutzbare Freifläche.

Art. 2
Baufelder und Verkehrsflächen

2 Für die Gestaltung der Quartiererschliessung ist das Generelle Projekt Infrastruktur Dietlimoos-Moos vom 3. Oktober 2011 (revidiert am 11. April 2012 und 12. August 2014) richtungsweisend.

Erläuterungen

Das Kapitel B bezieht sich auf die Baufelder B1 und B2

zu Art. 4
Abs. 2 *In den Baufeldern B1 und B2 darf die zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs je max. 1'200 m² betragen. Zudem wird auch die aGF pro Betrieb auf max. 1'200 m² beschränkt.*

zu Art. 6
Abs. 2 *Als geschlossen gilt eine Überbauung, bei der Gebäude einseitig oder mehrseitig zusammen gebaut sind.*
Abs. 3 *Die Gesamthöhe entspricht der Gebäudehöhe, da infolge Flachdachvorschrift keine zusätzliche Firsthöhe angerechnet werden kann.
Technisch bedingte Bauteile (z.B. Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie) dürfen die Gesamthöhe überragen.*

B. Sonderbauvorschriften Zentrumszone Quartier

Für die Zentrumszone Quartier werden die folgenden Ziele angestrebt:

Art. 3

- Eine gute formale und funktionale Ausgestaltung der Bauten und Anlagen mit hoher Aufenthaltsqualität
- Eine Mischnutzung von Wohnen, Arbeiten und Versorgung mit gegenseitiger Rücksichtnahme und Gewährung einer optimalen Wohnqualität
- Eine störungsarme und sichere Verkehrserschliessung
- Eine ökologisch wertvolle Gestaltung der Strassen- und Freiräume
- Der sparsame und umweltschonende Einsatz von Energie

Ziele

1 Auf den Baufeldern B1 und B2 sind Wohnungen sowie nicht und mässig störende Betriebe zulässig. Der minimale Gewerbeanteil beträgt

Art. 4

Baufeld B1: 40 %

Baufeld B2: 65 %

Baufelder und Nutzweise

der anrechenbaren Geschossfläche gemäss Art. 5.

2 Die zulässige anrechenbare Geschossfläche für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfes beträgt pro Betrieb und Baufeld max. 1'200 m².

3 Verkaufsgeschäfte sind auf max. 20% der zulässigen anrechenbaren Geschossflächen zulässig.

4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

1 Die maximal zulässigen Geschossflächen betragen:

Art. 5

Baufeld B1: 12'300 m²

Baufeld B2: 6'500 m²

Nutzungsmass

2 Als Geschossflächen anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitarräume samt innerer Trennwände.

1 Die Hauptgebäude sind innerhalb der im Plan 1:2'000 bezeichneten Mantellinien zu erstellen.

Art. 6

Bauweise und Gebäudehöhe

2 Innerhalb der Mantellinien sind die Gebäudelängen frei. Die geschlossene Bauweise ist erlaubt.

3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe, respektive die Gesamthöhe ist im Plan 1:2'000 bezeichnet. Innerhalb dieser Höhe ist die Geschosshöhe frei.

4 Flachdächer sind vorgeschrieben.

Erläuterungen

zu Art. 7 *Zur Sammlung und Entsorgung des Hauskehrichts sind dezentrale Unterflur-Sammelstellen vorzusehen.*

Das Kapitel C behandelt die Baufelder A1 bis A6 sowie den Quartierhain

zu Art. 9
Abs. 2 *Rechtsgrundlage § 52 Abs. 3 PBG*

1 An die Gestaltung des Quartierzentrums mit dem Erschliessungsbereich mit Bushaltestelle, dem Quartierplatz sowie dem Freiraum entlang der Zürichstrasse werden hohe gestalterische und funktionale Anforderungen gestellt.

*Art. 7
Siedlungsökologie und
Gestaltung*

2 Die Umgebungs- und Freiraumgestaltung hat differenziert, d.h. mit Bereichen unterschiedlicher Aufenthaltsqualität und für unterschiedliche Generationen zu erfolgen.

3 Die Flächen für Bauten und Anlagen der Quartierinfrastruktur sind im Plan bezeichnet; insbesondere für eine quartierbezogene Wertstoff-Nebensammelstelle mit zugehörigen Abstellplätzen sowie eine eingehaute Einfahrt für die angrenzenden Tiefgaragen. Kombiniert mit dieser Einhausung sind quartierbezogene Nutzungen bis max. 100 m² aGF zulässig.

4 Auf dem Baufeld 1 sind in Abstimmung mit dem Baumgestaltungskonzept Zürichstrasse Baumpflanzungen durchzuführen.

5 Die Einstellgarage auf dem Baufeld 1 ist für eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen und Gestaltung mit extensiven Bereichen in Kombination mit Retentionsflächen angemessen zu überdecken.

C. Sonderbauvorschriften Wohnzone mit Gewerbe

*Art. 8
Ziele*

In der Wohnzone mit Gewerbe WG werden die folgenden Ziele angestrebt:

- Eine gute formale und funktionale Ausgestaltung der Bauten und Anlagen
- Eine Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten mit gegenseitiger Rücksichtnahme und Gewährung einer optimalen Wohnqualität
- Eine störungsarme und sichere Verkehrserschliessung
- Ein bedarfsgerechtes Angebot an wohnungsbezogenen und gemeinschaftlichen Aussenflächen mit hoher Aufenthaltsqualität
- Eine ökologisch wertvolle Gestaltung der Strassen- und Freiräume
- Der sparsame und umweltschonende Einsatz von Energie

1 Die Wohnzone mit Gewerbe WG ist in die Baufelder A1 bis A6 unterteilt.

*Art. 9
Baufelder und Nutzweise*

2 Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen und Verkaufsgeschäfte, sind nicht zulässig.

3 Auf dem Baufeld A1 ist mässig störendes Gewerbe inkl. Fahrzeugverkauf zugelassen, es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die Verkaufsfläche für Fahrzeuge / Neuwagen und Occassionsen kann bis 4'000 m² messen. Wohnungen sind nur für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet.

Erläuterungen

zu Art. 11

Abs. 3 Die Gesamthöhe entspricht der Gebäudehöhe, da infolge Flachdachvorschrift keine zusätzliche Firsthöhe angerechnet werden kann.

Technisch bedingte Bauteile (z.B. Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie) dürfen die Gesamthöhe überragen.

Abs. 4 Damit sollen geschlossen wirkende, abweisende Fassaden von Untergeschossen verhindert werden.

4 Auf dem Baufeld A2 sind Wohnungen sowie nicht und mässig störende Betriebe zulässig. Der minimale Gewerbeanteil beträgt 65% der anrechenbaren Geschossfläche. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

5 Auf den Baufeldern A4 und A5 sind Wohnungen sowie nicht und mässig störende Betriebe zulässig. Der minimale Gewerbeanteil beträgt 10% der anrechenbaren Geschossfläche. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

6 Auf den Baufeldern A3 und A6 sind Wohnungen sowie nicht störende Betriebe bis max. 10% der anrechenbaren Geschossflächen zulässig. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

1 Die maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen betragen:

Baufeld A1:	9'400	m ²
Baufeld A2:	4'500	m ²
Baufeld A3:	7'700	m ²
Baufeld A4:	7'000	m ²
Baufeld A5:	8'800	m ²
Baufeld A6:	6'000	m ²

*Art. 10
Nutzungsmass*

2 Als Geschossflächen anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt innerer Trennwände.

1 Die Hauptgebäude sind inklusiv Untergeschosse innerhalb der im Plan 1:2'000 bezeichneten Mantellinien zu erstellen. Davon ausgenommen sind unterirdische, auf das notwendige Mass zu beschränkende Verbindungsrampen für Einstellgaragen.

*Art. 11
Bauweise und Gebäudehöhe*

2 Innerhalb der Mantellinien ist die Gebäudelänge frei. Die geschlossene Bauweise ist erlaubt.

3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe, respektive die Gesamthöhe ist im Plan 1:2'000 bezeichnet. Innerhalb dieser Höhe ist die Geschoszahl frei.

4 In Untergeschossen, deren Oberkante mehr als 1.50 m über dem gestalteten Terrain liegt, sind Hauptnutzungen oder auf die Quartierbevölkerung ausgerichtete Nebennutzungen wie Gebäudezugänge, Gemeinschafts- und Veloräume oder Ateliers anzuordnen.

5 Die Mantellinien ersetzen die Bestimmungen von Strassenabständen.

6 Flachdächer sind vorgeschrieben.

Erläuterungen

zu Art. 12
Abs. 3 *Im Quartierhain besteht für den gesamten Gültigkeitsbereich analog einer Erholungszone ein einfaches Lärmschutzbedürfnis. Die Messweise des Planungswertes, massgebend sind 60 dB am Tag, erfolgt auf einer Höhe von 1.50 m über dem Boden. Der Planungswert wird eingehalten, daher werden keine baulichen Massnahmen vorgeschrieben.*

zu Art. 13 *Spiel- und Ruheflächen* § 248 PBG
Bei der Ausgestaltung von Kinderspielplätzen und Freizeitanlagen sind die qualitativen Anforderungen einschlägiger Normen und Richtlinien (z. B. der Pro Juventute) zu beachten.

*Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV)
vom 16. Januar 1991 (Stand am 1. Juli 2008)*

*Art. 15 Ökologischer Ausgleich
1 Der ökologische Ausgleich (Art. 18b Abs. 2 NHG) bezweckt insbesondere eine möglichst naturnahe und schonende Bodennutzung zu erreichen, Natur in den Siedlungsraum einzubinden und das Landschaftsbild zu beleben.*

1 Der im Plan bezeichnete Quartierhain ist als gemeinschaftliche Grün- und Freifläche zu gestalten und als solche dauernd zu erhalten. Sie dient der Erholung und trägt zum ökologischen Ausgleich bei.

*Art. 12
Quartierhain*

2 Bauliche Massnahmen setzen ein von der Baubehörde genehmigtes, gesamträumliches Nutzungs- und Gestaltungskonzept voraus. Dessen Eingabe hat mit dem ersten Baugesuch auf einem der Baufelder A2 bis A6 zu erfolgen.

3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

4 Es sind nur Bauten und Anlagen für gemeinschaftliche Freizeitaktivitäten und Erholung zulässig. Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche beträgt 120 m². Die Gebäudehöhe ist auf 4 m, bei Schrägdächern auf 5 m beschränkt. Der Abstand gegenüber den angrenzenden Verkehrsanlagen beträgt mindestens 5 m.

5 Die Anlage ist spätestens zusammen mit der ersten Überbauung auf den Baufeldern A3 bis A6 zu realisieren.

1 Auf dem Baufeld A1 sind in Abstimmung mit dem Baumgestaltungskonzept Zürichstrasse im Rahmen der Umgebungsarbeiten Baumpflanzungen vorzunehmen. Gegenüber den angrenzenden Baufeldern sind geeignete Massnahmen betreffend Umgebungsgestaltung (Einsehbarkeit) und Lärmschutz zu treffen.

*Art. 13
Siedlungsökologie und
Gestaltung*

2 Die Flächen zwischen Mantellinie und Baufeldgrenze der Baufelder A2 bis A6 übernehmen hauptsächlich Funktionen als Bewegungsraum und ökologische Ausgleichsflächen. Die Versiegelung z.B. für Fusswegverbindungen, Hauszugänge, Spiel- oder Sitzplätze etc., darf maximal 1/3 dieser Flächen betragen. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten Gehölzen zu erfolgen. Bei der Gestaltung sind extensive Bereiche in Kombination mit Retentionsflächen vorzusehen. Pro Baufeld ist mindestens eine Spielfläche zu realisieren.

3 Die Wohnhöfe der Baufelder A3 bis A6 übernehmen hauptsächlich Funktion als Erholungsflächen und sind entsprechend mit Bereichen unterschiedlicher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Die Einstellgaragen sind für eine entsprechende Bepflanzung angemessen zu überdecken. Pro Baufeld ist mindestens eine gut einsehbare Spielfläche für Kleinkinder zu realisieren.

Erläuterungen

zu Art. 16

Abs. 3

Die Gesamthöhe entspricht der Gebäudehöhe, da infolge Flachdachvorschrift keine zusätzliche Firsthöhe angerechnet werden kann.

Technisch bedingte Bauteile (z.B. Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie) dürfen die Gesamthöhe überragen.

D. Sonderbauvorschriften Wohnzone

Für die Wohnzone W3 werden die folgenden Ziele angestrebt:

- Eine gute formale und funktionale Ausgestaltung der Bauten und Anlagen
- Eine optimale Wohnqualität
- Eine störungsarme und sichere Verkehrserschliessung
- Ein bedarfsgerechtes Angebot an wohnungsbezogenen und gemeinschaftlichen Aussenflächen mit hoher Aufenthaltsqualität
- Eine ökologisch wertvolle Gestaltung der Strassen- und Freiräume
- Der sparsame und umweltschonende Einsatz von Energie

*Art. 14
Ziele*

1 In der Wohnzone W3 ist das Baufeld C bezeichnet.

2 Es sind Wohnungen sowie nicht störende Betriebe bis max. 10% der anrechenbaren Geschossflächen zulässig. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

3 Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche beträgt 7'100 m².

4 Als Geschossflächen anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt innerer Trennwände.

*Art. 15
Nutzweise und Nutzungsmass*

1 Die Hauptgebäude sind inklusiv Untergeschosse innerhalb der im Plan 1:2'000 bezeichneten Mantellinien zu erstellen. Davon ausgenommen sind unterirdische, auf das notwendige Mass zu beschränkende Verbindungsrampen für Einstellgaragen.

2 Innerhalb der Mantellinien ist die Gebäudelänge frei. Geschlossene Bauweise ist erlaubt.

3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe, respektive die Gesamthöhe ist im Plan 1:2'000 bezeichnet. Innerhalb dieser Höhe ist die Geschoszahl frei.

4 Flachdächer sind vorgeschrieben.

*Art. 16
Bauweise und Gebäudehöhe*

Erläuterungen

zu Art. 19 *Die Gesamthöhe entspricht der Gebäudehöhe, da infolge Flachdachvorschrift keine zusätzliche Firsthöhe angerechnet werden kann.
Technisch bedingte Bauteile (z.B. Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie) dürfen die Gesamthöhe überragen.*

Die Flächen zwischen Mantellinie und Baufeldgrenze übernehmen hauptsächlich Funktionen als Bewegungsraum und ökologische Ausgleichflächen. Die Versiegelung dieser Bereiche z.B. für Fusswegverbindungen, Hauszugänge, Spiel- oder Sitzplätze etc., darf maximal 15% betragen. Die Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten z.B. extensive Bereichen in Kombination mit Retentionsflächen zu gestalten.

Es sind mindestens ein gut von den Wohnungen einsehbarer Spielplatz für Kleinkinder und eine zusätzliche Spielfläche vorzusehen.

*Art. 17
Siedlungsökologie und
Gestaltung*

E. Sonderbauvorschriften Zone für öffentliche Bauten

1 Die Sonderbauvorschriften Zone für öffentliche Bauten gewährleisten eine mit den übrigen Baufeldern abgestimmte Erschliessung sowie die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung für die vorgesehenen Schulbauten.

*Art. 18
Ziel und Wirkung*

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

3 In der Zone für öffentliche Bauten ist das Baufeld D bezeichnet.

1 Die Gebäude sind innerhalb der im Plan 1:2'000 bezeichneten Mantellinien zu erstellen.

*Art. 19
Grundmasse*

2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe, respektive die Gesamthöhe darf höchstens 15,5 m betragen.

Mit der Eingabe von Bauprojekten sind die vorgesehenen, ökologischen Kompensationsmassnahmen, wie z.B. Ausscheidung von Retentionsflächen, Neupflanzung von standortgerechten Bäumen und Gehölzen, Minimierung der unterbauten und versiegelten Flächen darzulegen.

*Art. 20
Siedlungsökologie und
Gestaltung*

F. Ergänzende Sonderbauvorschriften

1 Die folgenden Grundlagen der Arealentwicklung Dietlimoos-Moos dienen der Baubehörde als Richtlinie bei der Beurteilung von Baugesuchen:

*Art. 21
Beurteilungsrichtlinien und
Fachberatung*

- Masterplan, Theo Hotz AG vom 16. März 2012
- Generelles Projekt Infrastruktur, ARGE Buchmann Partner, Frick & Partner und PLANAR vom 3. Oktober 2011 (rev. 30. August 2014)
 - Verkehrsanlagen
 - Ver- und Entsorgungsanlagen
 - Konzept Siedlungsökologie und Freiraum

Erläuterungen

zu Art. 23
Abs. 2 *Das Autohaus wird 2-3 Mal wöchentlich durch Autotransporter beliefert, deren Ausfahrt auf die Zürichstrasse unter Bedingungen zugelassen ist (vgl. Schreiben Volkswirtschaftsdirektion, Amt für Verkehr, vom 3. April 2012).*

zu Art. 24 § 273 PBG
Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, dürfen Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, in einem Abstand von 3,5 m von anderen Gebäuden errichtet werden.

- Landschaftsentwicklungskonzept Adliswil, 2014
- Baumgestaltungskonzept Zürichstrasse, 4. Oktober 2011

2 Zur Umsetzung der Vorschriften Siedlungsökologie und Freiraumgestaltung besteht die Pflicht zum Beizug eines Fachplaners. Zur Beurteilung ist ein neutrales Gutachten vorzulegen bzw. die zuständige Kommission mit einem externen Fachberater zu verstärken.

1 Für Bauprojekte, welche auf einem Projektwettbewerb oder Studienauftrag in Anlehnung an SIA-Ordnung 142/143 basieren, kann gemäss Art. 5 Abs. 1, Art. 10 Abs. 1 und Art. 15 Abs. 3 die zulässige anrechenbare Geschossfläche um maximal 5% erhöht werden. Die Konkurrenzverfahren haben mindestens ein Baufeld zu umfassen.

*Art. 22
Konkurrenzverfahren*

2 Die Vorbereitung und Durchführung der Konkurrenzverfahren hat in Zusammenarbeit mit der Baubehörde Adliswil zu erfolgen, um bereits im frühen Zeitpunkt die erhöhten Anforderungen an die Bauprojekte einzubringen.

1 Die Arealerschliessung für Motorfahrzeuge hat an den im Plan 1:2'000 bezeichneten Lagen zu erfolgen.

*Art. 23
Arealerschliessung*

2 Für das Baufeld A1 sind die Ein- und Ausfahrt von der Zürichstrasse ausschliesslich dem Kundenverkehr vorbehalten. Die Erschliessung für die Anlieferung hat grundsätzlich rückwärtig von der Moosstrasse zu erfolgen, mit Ausnahme der Ausfahrt durch Autotransporter 2-3 Mal wöchentlich auf die Zürichstrasse.

3 Die Hauptzufahrten zu den Einstellgaragen haben innerhalb der im Plan 1:2'000 bezeichneten Bereiche zu erfolgen. Eingeschossige Einhausungen der Zufahrten sind zulässig, wenn sie sich gut in die Umgebungsgestaltung einpassen.

4 Die im Plan 1:2'000 bezeichneten Wegverbindungen sind als allgemein begehbare Fusswege anzulegen, rechtlich zu sichern und dauernd freizuhalten.

5 Die Wohnbaufelder sind für die Quartierbevölkerung durchlässig und barrierefrei zu gestalten.

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auf den Baufeldern A2 bis A6 und C bis max. 3% der anrechenbaren Grundfläche zulässig.

*Art. 24
Besondere Gebäude*

Erläuterungen

zu Art. 25 *Den Nutzungszonen werden entsprechend ihrer Lärmempfindlichkeit Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43LSV zugeordnet. Es gelten folgende Belastungsgrenzwerte:*

	ES II		ES III	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
– <i>Planungswerte L in dB (A); für neue Anlagen und unerschlossene Bauzonen</i>	55	45	60	50
– <i>Immissionsgrenzwerte L in dB (A); für Neubauten und wesentliche Umbauten von Gebäuden sowie die Sanierung und Erweiterung bestehender Anlagen</i>	60	50	65	55
– <i>Alarmwerte L in dB (A); für Schallschutzmassnahmen an bestehenden Gebäuden</i>	70	65	70	65

zu Art. 26

zu Abs. 1 *Darüberhinaus anfallendes Meteorwasser muss jeweils auf den Baufeldern mittels Retentionsanlagen zwischengespeichert werden. Massgebend für den Nachweis der Meteorwasser-Abflusswerte ist die 10-jährige-Regenintensität für Zürich. Mit dem Baugesuch ist ein hydrologisches Gutachten beizubringen, worin die maximal zulässigen Meteorabflusswerte sichergestellt sind.*

zu Abs. 3

§ 295 Abs. 2 PBG
Wenn eine öffentliche Fernwärmeversorgung lokale Abwärme oder erneuerbare Energien nutzt und die Wärme zu technisch und wirtschaftlich gleichwertigen Bedingungen wie aus konventionellen Anlagen anbietet, kann der Staat oder die Gemeinde Grundeigentümer verpflichten, ihr Gebäude innert angemessener Frist an das Leitungsnetz anzuschliessen und Durchleitungsrechte zu gewähren.

zu Abs. 5

Dies gilt sowohl für Autoabstellanlagen als auch für Veloeinstellräume

1 Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass im Baufeld A1 die absehbaren Betriebsemissionen (Werkstätten, Ziel- und Quellverkehr auf dem Betriebsareal, etc.) nicht zu einer Überschreitung der Planungswerte gemäss LSV bei benachbarten, bestehenden oder geplanten Gebäuden führen.

Art. 25
Lärmschutz

2 Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mindestens folgende Pegelreduktionen zwischen der jeweiligen Lärmquelle (Strassenachse) und den Lüftungsfenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden:

Quelle	Nutzung	ES II	ES III	massg. Emission
Autobahn A3	Wohnen	43 dB	38 dB	Nacht
	Schule	39 dB	--	Tag
	Gewerbe	34 dB	29 dB	Tag
Zürichstrasse	Wohnen	28 dB	23 dB	Nacht
	Schule	25 dB	--	Tag
	Gewerbe	20 dB	15 dB	Tag

3 Bei gewerblicher Nutzung oder für Schulräume ist alternativ zur Pegelreduktion eine kontrollierte Lüftung zulässig, welche von den Anforderungen zur Einhaltung der Pegelminderung befreit.

1 Die Dächer aller Hauptgebäude sind als Bestandteil des Retentionsystems zu begrünen. Die maximal zulässigen Meteorwasserabflusswerte betragen für die Baufelder:

Art. 26
Energie und Nachhaltigkeit

A1	42.8 l/s	A2	9.8 l/s
A3	18.5 l/s	A4	13.3 l/s
A5	21.9 l/s	A6	12.3 l/s
B1	19.2 l/s	B2	15.3 l/s
C	22.4 l/s	D	57.6 l/s

2 Wohnbauten sind nach dem MINERGIE-P-Standard oder MINERGIE-ECO-Standard zu zertifizieren; die übrigen beheizten Gebäude nach dem MINERGIE-Standard.

3 Wird der vorgegebene Standard nicht zertifiziert, hat die Gebäudehülle die Zielwerte von sia 380/1 zu erfüllen und mindestens 75% der Wärmemenge für Heizung und Warmwasser sind mit Abwärme oder erneuerbaren Energien zu erzeugen.

4 Für beheizte Gebäude besteht eine bedingte Anschlussverpflichtung nach § 295 Abs. 2 PBG an den Quartier-Nahwärmeverbund.

5 Die Parkierungsanlagen sind mit baulichen Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren, elektrischen Ladestationen für Fahrzeuge zu versehen.

Erläuterungen

zu Art. 27

zu Abs. 1 *Es ist auch eine angemessene Anzahl an Abstellplätzen für Schwere Motorräder bereitzustellen. Dabei zählen 2 Motorrad-Abstellplätze als 1 Personenwagen-Abstellplatz.*

zu Abs. 4 *In speziell begründeten Fällen kann die Baubehörde auch einzelne oberirdische Besucherparkplätze zulassen. Dabei sind jedoch eine hohe Sicherheit und gute Gestaltung zu gewährleisten.*

zu Abs. 5 *Die Bewirtschaftung betrifft ober- und unterirdische Kunden- und Besucherparkplätze, nicht jedoch Parkplätze für Beschäftigte und Bewohner.*

1 Die Zahl der erforderlichen und zulässigen Abstellplätze für Personwagen wird gemäss der Klasse 2 der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Adliswil bestimmt.

*Art. 27
Fahrzeugabstellplätze*

2 Für Besucher und Kunden gelten die Mittelwerte der Klasse 2 als maximal zulässige Zahl der Abstellplätze.

3 Im Baufeld A1 erfolgt die Bestimmung der Zahl der erforderlichen und zulässigen Abstellplätze nach einem separaten Nachweis unter Berücksichtigung von sowohl betrieblichen als auch gestalterischen Anforderungen. Mit einem Bepflanzungskonzept ist die gute Gestaltung und Einordnung der oberirdischen Abstellplätze nachzuweisen. Die Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen soweit die Funktionalität und Umweltvorschriften dies zulassen.

4 In den Baufeldern A2 bis A6 sind die Abstellplätze für Bewohner, Beschäftigte und Besucher pro Baufeld in unterirdischen, gut zugänglichen und übersichtlichen Sammelgaragen anzuordnen. Oberirdisch dürfen nur einzelne Abstellplätze für Güterumschlag und für gemeinschaftliche Fahrzeuge (z.B. Mobility) vorgesehen werden.

5 In den Baufeldern B1 und B2 sind die Kunden- und Besucherparkplätze zu bewirtschaften.

6 Die Anzahl erforderlicher Zweirad-Abstellplätze richtet sich nach der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Adliswil. Die Veloabstellplätze sind in gut zugänglicher Lage vorzusehen. Für Besucher und Kunden sind die Abstellplätze mit direktem räumlichen Bezug zum Zielort anzuordnen.

Die Sonderbauvorschriften treten mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

*Art. 28
Inkrafttreten*

Teilrevision Nutzungsplanung 2014

SONDERBAUVORSCHRIFTEN DIETLIMOOS-MOOS

Originalmassstab 1:2'000

Öffentliche Auflage vom 11.11.11 bis 10.01.12

Vom Stadtrat verabschiedet zuhanden Gemeinderat am 23. September 2014

Von dem Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Gemeinderates

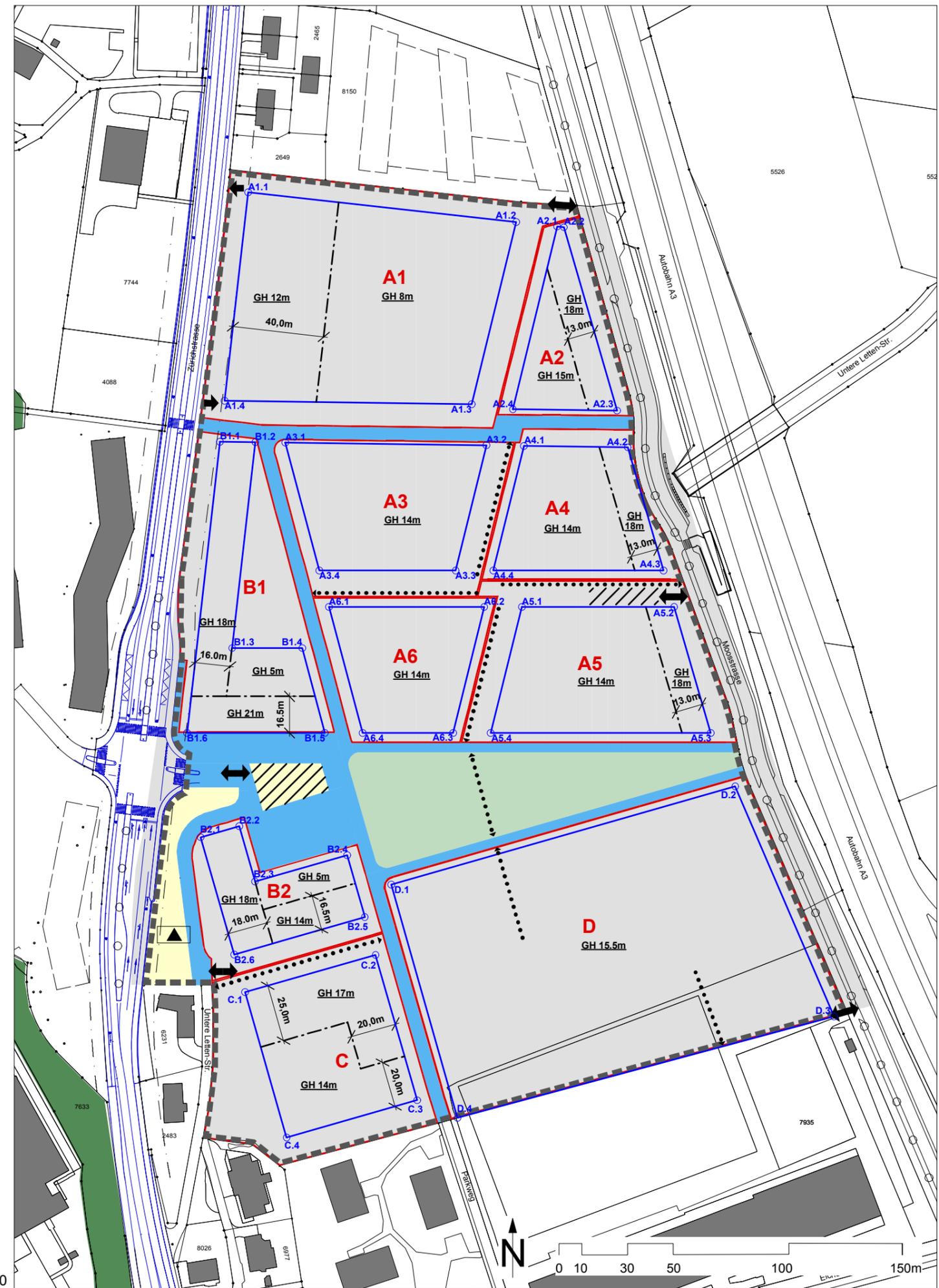
Die Präsidentin Die Sekretärin

Von der Baudirektion genehmigt am BDV Nr.

Für die Baudirektion

Festsetzung

- | | | | | | |
|--|--|-----------------------------|---|---|----------------|
|  | Geltungsbereich | Art. 1 |  | Arealerschliessung für Motorfahrzeuge (Ein- und Ausfahrt / nur Einbahn) | Art. 23 |
|  | Baufeld | Art. 2, 4, 9, 15, 18 |  | Hauptzufahrt Einstellgaragen | Art. 23 |
|  | Flächen für Quartierserschliessung | Art. 2 |  | Fusswegverbindung | Art. 23 |
|  | Quartierhain | Art. 2, 12 | Information | | |
|  | Mantellinien | Art. 6, 11, 16, 19 |  | Vorprojekt Zürichstrasse, 17. März 2011 (voraussichtlich Frühjahr 2015 Bauprojekt vorliegend) | |
|  | GH = zulässige Gesamthöhe in m | Art. 6, 11, 16, 19 |  | Verkehrsbaulinie Zürichstrasse | |
|  | Begrenzungslinie für zulässige Gesamthöhe | |  | Teilrevision Nutzungsplanung 2014, Einzonung | |
|  | Bauten und Anlagen der Quartierinfrastruktur | Art. 7 |  | Wald | |
|  | Wertstoff - Nebensammelstelle | Art. 7 | | | |



Teilrevision Nutzungsplanung 2014

Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (nach § 7 PBG)

Vorlage an Gemeinderat

Vom Stadtrat verabschiedet zuhanden Gemeinderat am 23. September 2014

Vom Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Gemeinderates

.....
Die Präsidentin

.....
Die Sekretärin

Von der Baudirektion
genehmigt am

BDV Nr.

.....
Für die Baudirektion

Inhalt

1	Einleitung	1
2	Berücksichtigte Einwendungen, Empfehlungen	1
3	Teilweise berücksichtigte Einwendungen	2
4	Nicht berücksichtigbare Empfehlungen	2

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38, Fax 044 421 38 20
www.planar.ch, info@planar.ch

Fanny Pietzner, Dipl. Ing. FH Landespflege
Bruno Hoesli, Raumplaner NDS HTL FSU, Planer REG A

1 Einleitung

Die Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos lag vom 11. November 2011 bis zum 10. Januar 2012 öffentlich auf. Während dieser Frist wurde eine Einwendung mit zwei Anträgen eingereicht. Beide Anträge haben vollumfänglich bzw. teilweise in der Vorlage der Teilrevision Aufnahme gefunden. Der Bericht gibt insbesondere Aufschluss über die nur teilweise berücksichtigte Einwendung und fasst die Ablehnungsgründe zusammen.

Parallel fanden Vorprüfung und Anhörung über- und nebengeordneter Planungsträger statt. Im Anhörungsverfahren gingen zwei Empfehlungen ein, zu denen im Kapitel 2 bzw. 4 Stellung genommen wird.

2 Berücksichtigte Einwendungen, Empfehlungen

Es wird beantragt das Verkehrsregime für die Ein- und Ausfahrten der Unteren Lettenstrasse während der Realisierung und nach Fertigstellung bereits heute festzulegen, um sie entsprechend im Bauprojekt Zürichstrasse berücksichtigen zu können.

Auf den Antrag wird eingetreten. Das Konzept lässt verschiedene Erschliessungsvarianten und Verkehrsregime zu. Langfristig ist vorgesehen, die Liegenschaften der Unteren Lettenstrasse über den Knoten Grüt zu erschliessen und die unsichere Ein- und Ausfahrt auf die Zürichstrasse zu schliessen. Möglicherweise wird die Einfahrt für den rechtsabbiegenden Werkverkehr (z.B. Schneeräumung, Müllabfuhr) von der Zürichstrasse in die Untere Lettenstrasse beschränkt zugelassen. Das Verkehrsregime Untere Lettenstrasse ist jedoch nicht Gegenstand des laufenden Verfahrens der Teilrevision Nutzungsplanung.

Es wird empfohlen, zur Sicherung des Wildtierausstausches im betroffenen Gebiet einen schmalen Korridor ohne Barrieren oder menschlichen Nutzungsdruck auszuscheiden und den Wildhüter Stefan Dräyer in der weiteren Planung beizuziehen.

Der Empfehlung wird entsprochen. Im Rahmen des Generellen Projektes Infrastruktur (3. Oktober 2011, integraler Bestandteil und Beilage der Sonderbauvorschriften) wurden bereits, ausgehend vom im Wettbewerb ermittelten städtebaulichen Richtprojekt, zwei Massnahmen für kleinräumige Vernetzungsachsen definiert (Langsamverkehrsverbindungen mit begleitenden Baumreihen und Grünstreifen). Eine der Achsen mit 5.50 m Breite wurde zudem als Anlage der Groberschliessung in den Erschliessungsplan übernommen und kann als definitiv gesichert angesehen werden. Diese Vernetzungsachsen gehen zurück auf das LEK Adliswil-Leimbach (2001, ergänzt 2003).

Zudem fand am Dienstag 20. März 2012 eine Besprechung mit dem Wildtierhüter Zürich West (Grün Stadt Zürich) statt, in dem die vorgesehen Massnahmen erläutert und zustimmend zur Kenntnis genommen wurden.

3 Teilweise berücksichtigte Einwendungen

Es wird beantragt, die zulässige Gebäudehöhe im Baufeld C von 18 auf 14 m zu reduzieren und damit den grossmehrheitlich im Perimeter vorhandenen Gebäudehöhen anzupassen. Aufgrund dem südwestlich abfallenden Terrain treten die Gebäudehöhen mit weit mehr als 18 m Höhe in Erscheinung und von einem angemessenen Übergang in die benachbarten Quartiere kann nicht mehr gesprochen werden.

Diesem Antrag wird teilweise entsprochen. Im Süden und Westen, wo das Baufeld C an bestehende Quartiere grenzt, wird die Gebäudehöhe auf 14 m reduziert, was vier Vollgeschossen entspricht. Entlang der Grenze zum Baufeld B2 im Norden und zum Baufeld D im Osten wird die Gebäudehöhe um einen Meter reduziert und auf 17 m festgesetzt, was fünf Vollgeschossen entspricht. Damit wird die Höhe der Neubauten an der für die Einwender massgebenden Randlage um 5 m reduziert. Mit einer generellen Abstufung auf 4 Vollgeschosse würde zuviel Geschossfläche verloren. Deshalb wird eine den Einwendern entgegenkommende Abstufung der zulässigen Gebäudehöhe gewählt.

4 Nicht berücksichtigbare Empfehlungen

Es wird empfohlen, im Rahmen der langfristigen Tramverlängerung Wollishofen - Adliswil Zentrum in erster Etappe im Gebiet Grüt zusammen mit der VBZ eine Tramwendeanlage zu prüfen und räumlich zu sichern.

Der Empfehlung wird aus folgenden Gründen nicht entsprochen: Bereits im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes Sunnau-Moos (1996) wurde der ÖV-Erschliessung mit dem Regionalbus der Option einer Tramverlängerung aus städtebaulichen, funktionalen und finanziellen Gründen Vorrang gewährt. Seither orientieren sich alle Erschliessungsmassnahmen, wie der kontinuierliche Ausbau der Buslinien 184 und 185 (Busspur, Haltestellen, Taktverdichtung), die bevorstehende siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung der Zürichstrasse verbunden mit einer Temporeduktion an diesem Entschluss, so dass im Norden von Adliswil mit den Entwicklungsgebieten Lebern, Moos, Grüt, Dietlimoos und Sunnau ein funktional und gestalterisch zusammenhängendes Stadtquartier entstehen kann. Die kurzfristig bevorstehende Umgestaltung der Zürichstrasse sieht dementsprechend die Erstellung von Busspuren vor; Vorprojekt 17. März 2011. Eine Stadtbahn mit der unvermeidbaren Trennwirkung durch ein eigenes Gleisbett und die erhöhten Geschwindigkeiten "ausserorts" würde diesen Bemühungen zuwider laufen. Grundsätzlich wird in einer Verlängerung der Busverbindung zum Bahnhof Wollishofen der weitaus grössere Nutzen gesehen, der zudem kostengünstiger und schneller realisierbar ist.



Teilrevision Nutzungsplanung 2014

Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Vorlage an Gemeinderat

Inhalt

1	Anlass und Ziele	1
2	Rahmenbedingungen	2
3	Inhalte Nutzungsplanrevision	3
3.1	Zonenplanänderung	3
3.2	Ergänzung der Bau- und Zonenordnung	4
3.3	Erschliessungsplan	4
3.4	Sonderbauvorschriften Dietlimoos-Moos	5
4	Auswirkungen	7
4.1	Verkehr und Umwelt	7
4.2	Öffentliche Einrichtungen / Quartiersversorgung	9
4.3	Koordinations- und Folgeaufgaben	10
5	Verfahren	12

Anhang

- 1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität
- 2 Störfallvorsorge: Einwohner, Arbeitsplätze im Gefahrenbereich

Beilage

Gebietsentwicklung Dietlimoos-Moos, Adliswil, - Bericht des Beurteilungsgremiums, 21. Juni 2010

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38, Fax 044 421 38 20
www.planar.ch, info@planar.ch

Fanny Pietzner, Dipl. Ing. FH Landespflege
Bruno Hoesli, Raumplaner NDS HTL FSU, Planer REG A

1 Anlass und Ziele

Kommunaler Richtplan, Siedlung und Landschaft, 1998

Mit dem Entwicklungskonzept Sunnau-Lebern 1996 und dem darauf basierenden Kommunalen Richtplan 1998 wurden die Grundzüge der räumlichen Entwicklung für Adliswil Nord vom Gemeinderat festgesetzt und von der Baudirektion genehmigt. Entsprechend diesem Realisierungskonzept ist die Teilrevision Nutzungsplanung 2014 für das Gebiet Dietlimoos-Moos der letzte planerische Umsetzungsschritt im grossräumigen Entwicklungsgebiet Sunnau-Lebern. Die bisherigen Entwicklungsgebiete sind:

- Sunnau-Moos; Teilrevision Nutzungsplanung 2001:
Zonenplanänderung und Erschliessungsplan
Umzonungen von der Gewerbezone in Wohnzonen mit Gewerbeanteil.
- Lebern-Dietlimoos; Teilrevision Nutzungsplanung 2005:
Zonenplanänderung, Erschliessungsplan und Sonderbauvorschriften
Wohnzone und Zone für öffentliche Bauten, vollständig überbaut
- Grüt; Privater Gestaltungsplan, 2007: Wohnüberbauung bereits realisiert.

Bestand und haushälterische Nutzung der Baugebietsreserven

Grundsätzlich sind die unüberbauten Landreserven im Siedlungsgebiet von Adliswil als unterdurchschnittlich, der Ausbaugrad¹ dagegen als überdurchschnittlich zu bewerten (Nutzungsreserven ARE, 2009).

massgebliche Ziele, die mit der Revision verfolgt werden

Mit der jetzt beantragten Zonenplanänderung soll die Reservezone Dietlimoos-Moos eingezont werden (ca. 9.9 ha). Folgende Ziele stehen im Vordergrund:

- gesamtheitliche Planung zur Sicherung hoher Siedlungs- und Wohnqualität
- Stärkung des peripheren Entwicklungsgebietes Sunnau-Grüt-Moos-Dietlimoos-Lebern mit Quartierinfrastrukturen (Quartierzentrum, Schulen), zusätzlichen Arbeitsplätzen und attraktiven Wohnangeboten
- wirtschaftlich optimale Nutzung der Baulandreserven (ca. 35% der Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Adliswil)

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Die vorgesehene teilräumliche Entwicklung basiert auf der kantonalen Richtplanung und ist eingebettet in die von Stadt- und Gemeinderat kontinuierlich fortgeschriebene kommunale Richt- und Nutzungsplanung. Der vorliegende Bericht befasst sich mit der Änderung und Ergänzung der Nutzungsplanung, als rechtsverbindliche Basis für die angestrebte bauliche Entwicklung auf den heute der Reservezone zugeordneten Flächen. Er erläutert und begründet die vorgesehenen Änderungen und beschreibt zu erwartende Auswirkungen auf Umwelt, Verkehr sowie die umliegenden Quartiere.

RPG-Revision und Kulturlandinitiative

Am 01.05.2014 setzte der Bundesrat das revidierte Raumplanungsgesetz in Kraft. Demnach ist eine Einzonung des Gebietes erst nach Genehmigung des Kantonalen Richtplanes durch den Bundesrat möglich. Sollte jedoch aufgrund der hängigen Stimmrechtsbeschwerde zum Kantonsratsbeschluss, über das nicht Eintreten auf die Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative, die gesamte Vorlage zur Nutzungsänderung Dietlimoos-Moos nicht genehmigt werden können, so stellt das Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich eine Teilgenehmigung für die Zone für öffentliche Bauten in Aussicht.

Teilrevision Kommunalen Richtplan, 1998

Bei einer Teilgenehmigung ist der Kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft Sunnau-Moos zu aktualisieren (separate Vorlage).

¹ gebaute Geschossfläche in % der zulässigen Geschossfläche

2 Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan Siedlung	Das Entwicklungsgebiet Sunnau-Moos-Lebern ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichnet.
Regionaler Richtplan ZPZ, 1998	Der Regionale Richtplan Planungsregion Zimmerberg bezeichnet Sunnau-Moos als Gebiet mit gemischter Nutzung, das sich aufgrund der Lage und Erschliessung dafür eignet. Ausserdem verläuft ein regionaler Reitweg quer durch die damalige Reservefläche.
Kommunaler Richtplan, 1998	Der Kommunale Richtplan 1998 legt die angestrebten räumlichen Dispositionen und den dafür nötigen Ausbau der Infrastruktur behördenverbindlich fest. Der Teilplan "Siedlung und Landschaft Sunnau-Lebern" konzentriert sich auf die Nutzungsstruktur. Basis für die optimale Anbindung an das Stadtzentrum sind die Teilpläne "Verkehr".
Nutzungsplanänderung Lebern-Dietlimoos, 2005	Ziel der Nutzungsplanänderung 2005 war die Zuweisung der Baugebietsreserve zur Wohnzone, Zone für öffentliche Bauten (Oberstufenstandort ZIS), zur Erholungszone Quartierpark und Allmend sowie zur Freihaltezone, im Sinne des Richtplans 1998. Damit wurde die Entwicklung Adliswil Nord in Lebern-Dietlimoos fortgeführt und mit der Ausweisung der Erholungszone Quartierpark sowie der Oberstufenschule ZIS bereits Infrastrukturen geschaffen, die für das gesamte Entwicklungsgebiet Adliswil Nord und damit auch für die Arealentwicklung Dietlimoos-Moos von Bedeutung sind.
Gewerbeanteil	Das Gebiet Grüt-Park ist der Gewerbezone 2 zugewiesen, wurde aber mit Hilfe eines privaten Gestaltungsplanes (ab 2007) mit reiner Wohnnutzung überbaut. Die Änderung resultiert aus der guten Eignung des Gebietes Grüt für Wohnnutzung. Um im Entwicklungsgebiet Sunnau-Moos trotzdem einen angemessenen Anteil an Arbeitsplätzen zu erreichen, sind in den geeigneten Randbereichen des Entwicklungsareals Dietlimoos-Moos (lärmvorbelastete Lagen entlang Autobahn und Zürichstrasse) Gewerbenutzungen vorgesehen.
Energieprogramm 2010 - 2014	Entsprechend dem Aktivitätenprogramm Energiestadt haben das Einhalten nachhaltiger Energiestandards und eine Anbindung an den Nahwärmeverbund mit ARA-Abwärme ebenfalls hohe Priorität.
Studienauftrag (Juni 2010), Masterplan (März 2011)	Zur Einleitung der Gebietsentwicklung Dietlimoos-Moos wurden zunächst in einem städtebaulichen Konkurrenzverfahren räumlich-gestalterische Grundlagen erarbeitet. Dazu wurde ein Studienauftrag mit vier Teams durchgeführt. Bewertet wurden städtebauliche Qualität, optimale Ausnützung, Lärmschutz, Quartiereinrichtungen und Etappierungsoptionen. Die Empfehlung des Gremiums führte zur Weiterentwicklung des Siegerprojektes (von Theo Hotz AG, Architekten und Planer, Zürich) in einen Masterplan.
Generelles Projekt Infrastruktur	Der Masterplan wird durch ein Generelles Projekt Infrastruktur (GPI) integral ergänzt, welches sämtliche erschliessungstechnische Massnahmen behandelt (Arbeitsgruppe Buchmann Partner, Frick & Partner, PLANAR, August 2014). Das GPI ist eine wesentliche Grundlage für die nutzungsplanerischen Festlegungen, gilt darüber hinaus als Beurteilungsrichtlinie für künftige Bauprojekte und ist Bestandteil der Sonderbauvorschriften.

3 Inhalte Nutzungsplanrevision

Revision aufgrund langfristiger Entwicklungsplanung mit kurzfristiger Realisierungsabsicht

Die nutzungsplanerischen Anordnungen im Gebiet Dietlimoos-Moos sind Teil einer langfristigen Entwicklungsplanung. Sie setzen den rechtlichen Rahmen für kurzfristige, in ihren Grundzügen weitgehend konkretisierte Realisierungsabsichten. Die Teilrevision Nutzungsplanung 2014 umfasst die folgenden Planungsinstrumente:

- Zonenplanänderung
- Ergänzung der Bau- und Zonenordnung
- Erschliessungsplan
- Sonderbauvorschriften

Parzellarordnung und Feinerschliessung

Parallel werden in einem superprivaten Quartierplanverfahren Landumlegung, Erschliessung und Kostenverleger geregelt. Folgende Empfehlungen der Stadt Adliswil erfolgten zuhanden der Grundeigentümer:

- Berücksichtigung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften bei der Dimensionierung der Feinerschliessung
- Unterbreitung des privatrechtlichen Erschliessungsvertrages zum Zeitpunkt der Beratungen im Gemeinderat, um allfällige planerische Differenzen nicht auf Stufe Baugesuch lösen zu müssen
- Erarbeitung und Umsetzung eines gemeinsamen, stufen- und adressatengerechten Informationskonzeptes.

3.1 Zonenplanänderung

Bestandteile

Die Zonenplanänderung besteht aus einem Plan 1:2'000 mit Koordinatenliste. Sie bezieht sich auf die Flächen nördlich Lebern-Dietlimoos bis Moos (Wohnzone mit Gewerbe). Der Änderungssperimeter, welcher ca. 9.9 ha Reservezone umfasst, wird wie folgt neu geordnet:

Zentrumszone Quartier

Im Westen entlang der Zürichstrasse werden ca. 1.7 ha als Zentrumszone Quartier bezeichnet. Hier soll mit einer dichten Bebauung und gemischter Nutzung die Entstehung eines Quartierzentrums begünstigt und die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für das Entwicklungsgebiet Sunnau-Moos (40.8 ha²) geschaffen werden.

Wohnzone mit Gewerbe

Rund 5.4 ha der Reservezone werden der Wohnzone mit Gewerbe WG zugeteilt. Gemäss dem städtebaulichen Konzept werden die Nutzungsanteile im Rahmen der Sonderbauvorschriften differenziert.

Wohnzone W3

Im Süden werden rund 0.8 ha der Reservezone der Dreigeschossigen Wohnzone W3 zugeteilt.

Zone für öffentliche Bauten

Im Süden angrenzend an die Zurich International School (ZIS) werden ca. 2.0 ha der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt. Hier entstehen eine Erweiterung der bestehenden Oberstufen-Anlage der ZIS mit Drei-Fach-Turnhalle sowie eine Primarschule der Stadt Adliswil mit gemeinsamen Nebeneinrichtungen.

² Teilgebiete: Grüt 2.5 ha, Dietlimoos-Moos 9.9 ha, Lebern-Dietlimoos 14.9 ha, Moos 6.3 ha, Sunnau 7.2 ha

3.2 Ergänzung der Bau- und Zonenordnung

Bestandteile	Die Anpassung der Bau- und Zonenordnung umfasst die Ergänzung des Artikels 25 Zentrumszonen.
Zusätzliche Zentrumszone Quartier	Die Bau- und Zonenordnung Februar 2010 definiert in Art. 25 zwei Typen von Zentrumszonen, die Zentrumszone West und die Zentrumszone Ost für das Stadtzentrum. Die neue Zentrumszone Quartier ZQ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bildung eines Quartierzentrums. Die neuen Bestimmungen orientieren sich mit einer zulässigen AZ von 100 %, fünf Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 16 m an den bestehenden Zentrumszonen West und Ost sowie dem städtebaulichen Konzept gemäss Masterplan.

3.3 Erschliessungsplan

Bestandteile	Der Erschliessungsplan besteht aus einem Plan 1:2'000, einem Erläuterungsbericht (informativer Charakter) und einer Objektliste mit Kostenschätzung.
Aufgabe und Inhalt Erschliessungsplan	Aufgabe des Erschliessungsplans ist, die für die Groberschliessung im Sinne des PBG erforderlichen öffentlichen Werke und Anlagen zu definieren. Die vorgesehene Neuordnung im Gebiet Dietlimoos-Moos erfordert Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen. Sie werden in einer Realisierungsetappe zusammengefasst und es werden Dimensionierung und Brutto-Kosten aller Anlagen aufgezeigt (inkl. Land-erwerb). Mit der Festsetzung des Erschliessungsplans gelten die entsprechenden Brutto-Kosten als bewilligt.
Anlagen der Groberschliessung: Verkehr, Ver- und Entsorgung	<p>Das Gebiet wird im Westen durch die Zürichstrasse begrenzt (Hauptverkehrsstrasse Kanton), die mittelfristig umgestaltet wird (Streckenabschnitt Adliswil - Zürich A3 Anschluss Wollishofen). Am Knoten Grüt ist eine Teilerschliessung vorgesehen; eine Anlage der Groberschliessung. Für die Nutzungsplanänderung ist das Vorprojekt richtungsweisend (Baudirektion Kanton Zürich, Stand 17.03.11). Das Bauprojekt soll Frühjahr 2015 vorliegen.</p> <p>Im Entwicklungsgebiet Dietlimoos-Moos (ca. 9.9 ha) werden ca. 8% der Fläche für die Erschliessung mit Verkehrsanlagen benötigt. Gemäss Richtplan 1998 bzw. in der Fortführung der angrenzenden Erschliessungspläne (Sunnau, Lebern-Dietlimoos) werden zwei übergeordnete Fuss- und Radwegverbindungen, ein überregionaler Reitweg, der neue Quartierplatz sowie zwei für den Motorfahrzeugverkehr benötigte Stichstrassen sowie eine Fläche für den öffentlichen Verkehr (Bushaltestelle, Bike+Ride Anlage) den Verkehrsanlagen der Groberschliessung zugeteilt.</p> <p>Die Ver- und Entsorgungsanlagen beschränken sich auf drei Doppelkanalisationen, die an zwei Stellen, an die in der Zürichstrasse verlaufende Hauptsammelleitung angeschlossen werden. Die Meteorwasserleitung der Anlage E06 (Entwässerungsleitung Autobahn A3) wird direkt in den Grütbach (Gewässer Nr. 6.0) geführt. Alle weiteren Entwässerungs- bzw. Wasserversorgungsanlagen sind der Feinerschliessung zugeteilt.</p> <p>Die in Vorleistung erstellten Groberschliessungsanlagen (u.a. Lärmschutz entlang der Autobahn A3, Moosstrasse) sind nicht Gegenstand des Erschliessungsplanes.</p>

Bruttokosten und Beiträge Gestützt auf das Generelle Projekt Infrastruktur werden die Bruttokosten der Groberschliessungsanlagen auf ca. 4.7 Millionen Franken (Kostenschätzung +/- 25%) veranschlagt (vgl. Anhang Erschliessungsplan, Objektliste). An die Bruttokosten sind Beiträge sowohl vom Kanton (überregionaler Reitweg) als auch von den Grundeigentümern zu erwarten. Die Höhe der Beiträge richtet sich nach dem Nutzen, welcher aus der jeweiligen Anlage gezogen wird.

3.4 Sonderbauvorschriften Dietlimoos-Moos

Bestandteile	<p>Die Sonderbauvorschriften bestehen aus einem Plan 1:2'000 mit Koordinatenliste, den Vorschriften sowie Beilagen (Charakter: Beurteilungsrichtlinie):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Masterplan, Theo Hotz AG, 08.03.11 (revidiert: 16.03.12) – Generelles Projekt Infrastruktur, 03.10.11 (revidiert: 11.04.12 und 30.08.14) – Landschaftsentwicklungskonzept Adliswil, 16.06.14 – Baumgestaltungskonzept Zürichstrasse Adliswil, 04.10.11
Masterplan als Grundlage	<p>Die Sonderbauvorschriften mit zugehörigem Plan basieren auf dem in Kapitel 2 umschriebenen "Masterplan Dietlimoos-Moos". Sie beziehen sich auf das gesamte Entwicklungsgebiet Dietlimoos-Moos mit zehn Baufeldern, Flächen für Erschliessung sowie den Quartierhain und gewährleisten die Einhaltung der Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufen ES II (W3, WG, Oe) bzw. ES III (WG, ZQ).</p>
Generelles Projekt Infrastruktur (GPI)	<p>Das vorliegende Dossier fasst für die Sachbereiche Verkehrsanlagen und Ver- und Entsorgung folgende Inhalte zusammen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bezeichnung aller erforderlichen Anlagen – rechtlich relevante Erschliessungskategorie (Grob-, Feinerschliessung) – technische Merkmale (Dimensionierung, Materialisierung) – Erstellungskosten (Kostenschätzung (+/- 25%). <p>Das Teilprojekt "Siedlungsökologie und Freiraum" besteht aus Erläuterungsbericht, Bestandskartierung, Konzeptplan sowie einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Es berücksichtigt die Verbindung kleinräumiger Vernetzungskorridore, Ausgleichsmassnahmen aufgrund baulicher Eingriffe und gesteigerter Nutzungsin-tensität sowie ein attraktives Grün- und Freiflächensystem.</p>
Landschaftsentwicklungskonzept Adliswil (LEK)	<p>Das LEK definiert neben Zielen und generellen Massnahmen, die im Siedlungsge-biete Sunnau-Lebern anzustreben sind, auch konkrete Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – kleinräumigen barrierefreien Vernetzungskorridor entlang der geplanten Langsamverkehrsverbindung freihalten sowie Querungen zur Vernetzung-sachse Autobahnböschung sichern – bei Überbauungen, Natur im Siedlungsraum vorsehen und Ausgleichsmass-nahmen verwirklichen <p>Mit einer frühzeitigen Integration des Teilprojektes "Siedlungsökologie und Freiraum" in das Generelle Projekt Infrastruktur wird versucht, den Zielen umfassend zu entsprechen. Die barrierefreien Langsamverkehrskorridore (Objekt V03 Breite 4.0 m, Objekt V07 Breite 5.50 m; mit Baumreihe und durchlaufendem Grünstreifen) dienen gleichzeitig der Vernetzung. Zusätzlich wurden Ausgleichsmassnahmen vorge-schrieben und das Baumgestaltungskonzept Zürichstrasse erarbeitet.</p>

Baumgestaltungskonzept
Zürichstrasse

Auf Grundlage des Vorprojektes zur Umgestaltung der Zürichstrasse (Tiefbauamt Kanton, Stand 17. März 2011) soll mit einem Bepflanzungskonzept nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen auf dem Abschnitt Autobahnanschluss A3 bis Einmündung Tiefackerstrasse eine eigene stadträumliche Identität entstehen. Das Konzept behandelt folgende Bereiche:

- Leitbildcharakter für die Bepflanzung der Zürichstrasse
- Berücksichtigung von Zielen und Massnahmen des LEK Adliswil
- Siedlungsökologische Aspekte
- Stufenweise Realisierbarkeit (mit der jeweiligen Quartierentwicklung)
- Einbezug Umgebung z.B. wichtige querende Langsamverkehrsachsen
- geeignete Leitbaumarten

Das Baumgestaltungskonzept erhält mit der Aufnahme in den Sonderbauvorschriften für die Gebietsentwicklung Dietlimoos-Moos verbindlichen Charakter. Auf den betreffenden Baufeldern sind im Rahmen der Umgebungsarbeiten und in Absprache mit der Verwaltung entsprechende Baumpflanzungen vorzunehmen.

SBV: Siedlungsdichte

Für den Studienauftrag wurden Dichtevorstellungen formuliert, die durch vier Teams zu überprüfen waren. Die getroffenen Annahmen zur Verträglichkeit bestätigten sich bzw. wurden durch das städtebauliche Konzept von Theo Hotz Architekten weiter optimiert:

- | | |
|----------------------------|--------------------------------|
| – Zentrumszone Quartier | AZ 173% bzw. 192% ³ |
| – Wohnzone mit Gewerbe | AZ 66% bis 158% |
| – Dreigeschossige Wohnzone | AZ 95% |

SBV: Hohe Dichte erfordert hohe
Qualitätsanforderungen

Die hohe bauliche Dichte verlangt nach sehr hohen Qualitätsanforderungen. Die formulierten Ziele und Einzelbestimmungen geben der Baubehörde die nötigen Mittel in die Hand, um im Rahmen künftiger Bewilligungsverfahren die Siedlungs- und Wohnqualität einzufordern. Die erhöhte Ausnützung erfordert im Gegenzug eine überdurchschnittliche gestalterische und funktionale Qualität der Bauvorhaben. Mit dem Studienauftrag, dem vorliegenden Masterplan und den Sonderbauvorschriften werden diese qualitativen Anforderungen formuliert.

SBV: Quartierzentrum soll Stadt-
zentrum nicht konkurrenzieren

Die Stadt Adliswil ist mit verschiedenen Planungen darum bemüht, ihr Stadtzentrum aufzuwerten und zu stärken (Zentrum West und Ost). Mit den Sonderbauvorschriften soll die Versorgung und Belebung des im Entstehen begriffenen, peripher gelegenen Entwicklungsgebietes erreicht werden ohne das Stadtzentrum zu konkurrenzieren. Dazu sind Regelungen zur Beschränkung der Verkaufsflächen von Gütern des täglichen Bedarfs vorgesehen.

SBV: Quartierhain

Innerhalb der Wohnzone mit Gewerbe wird der rund 0.5 ha grosse Quartierhain als quartierbezogene Erholungs- und ökologische Ausgleichsfläche ausgeschieden. Zweck, Gestaltung und Realisierungszeitpunkt sind in den Sonderbauvorschriften umschrieben.

Bau nach SBV

Die Grundeigentümer haben sich in einer privatrechtlichen Vereinbarung zum Bau nach diesen Sonderbauvorschriften verpflichtet.

³ Ausnützungsziffer Netto = massgebliche Grundfläche je Baufeld, abzüglich Anlagen für Grob- und Feinerschliessung sowie Quartierhain

4 Auswirkungen

Die nachstehenden Ausführungen beziehen sich insbesondere auf die räumlichen und infrastrukturellen Auswirkungen der Gebietsentwicklung.

Die Verteilung der Nutzungszonen in der ca. 9.9 ha grossen Reservezone ist folgendermassen:

- ca. 6.2 ha (60%) für Wohn- und Mischnutzung,
- ca. 1.7 ha (17%) für Zentrumsnutzung und
- ca. 2.0 ha (23%) für öffentliche Bauten und Anlagen.

Schulen: 100 Arbeitsplätze und bis 750 Schüler
(ZIS und Schule Adliswil)

Die ZIS Upper School ist heute auf ca. 450 Schüler ausgelegt. Aufgrund des Bevölkerungszuwachses und dem damit verbundenen Bedarf an Schulraum plant die Schule Adliswil den Neubau eines Schulhauses für die Kindergarten- und Primarstufe im Dietlimoos. Die Primarschulanlage mit Tagesstrukturen ist ausgelegt auf 15 Klassen; dies entspricht bei Vollausbau etwa 300 Schülern.

Arbeitsplätze und Einwohner
Wohn-, Misch-, Zentrumsgebiete

Die mit Sonderbauvorschriften überlagerten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen erlauben die Realisierung von ca. 500 Wohnungen; was einer Kapazität von etwa 900 bis 1'000 EinwohnerInnen entspricht und zwischen 450 bis 600 Arbeitsplätzen.

4.1 Verkehr und Umwelt

Boden: Nutzungsplanung
innerhalb Siedlungsgebiet

Das Gebiet befindet sich im vom kantonalen Richtplan festgelegten Siedlungsgebiet, weshalb aus Sicht Boden kein Handlungsbedarf besteht (Merkblatt Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen). Die Böden sind teilweise in der kantonalen Bodenkarte abgebildet. Typisch sind grund- und stauwassergeprägte Böden der landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklassen 6 bis 10 (Abb. 2). Auf grösseren Teilflächen liegen zudem anthropogene Störungen vor (Abb. 3).



Abb. 1: Landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte

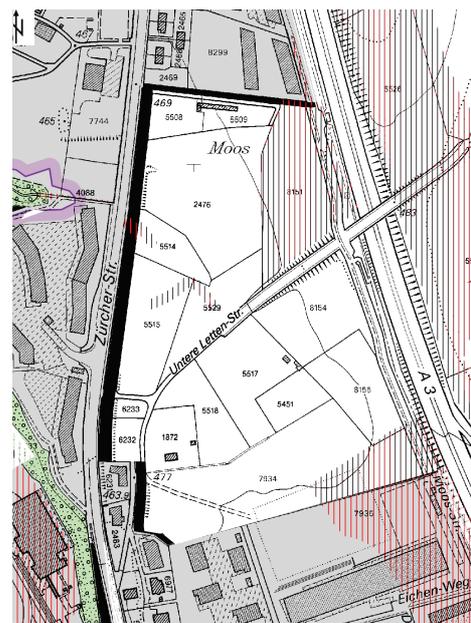


Abb. 2: Hinweiskarte anthropogene Böden

Motorisierter Individualverkehr MIV

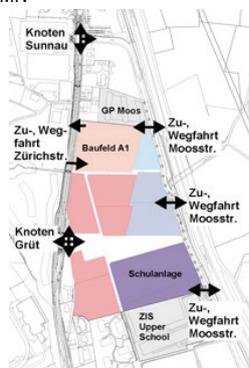


Abb. 3: Erschliessung MIV

Ein Grossteil des durch das Quartier Dietlimoos-Moos neu generierten Verkehrs wird über den Knoten Grüt direkt auf die Zürichstrasse abgeleitet. Am Anschluss Grüt wird ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von ca. 1'650 Motorfahrzeugen⁴ geschätzt.

Das gewerblich genutzte Baufeld A1 generiert zudem einen DTV von 150 Fahrten (durch Kunden verursacht), der direkt auf die Zürichstrasse abfließt⁵.

Auf der Moosstrasse im Osten wird ein erheblicher Teil des von der Schulanlage, den Wohnsiedlungen und Gewerbebetrieben neu generierten DTV von rund 1'750 geschätzten Fahrzeugen⁶ direkt zum Anschlussknoten Sunnau und auf die Zürichstrasse geführt.

ÖV-Erschliessung mit Regionalbus

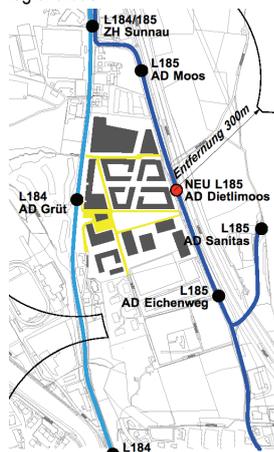


Abb. 4: Haltestellen Bus

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Busverkehr wertet die Erreichbarkeit im Planungsgebiet auf. Eine neue Haltestelle "Dietlimoos" der Linie 185 ist geplant. Zwei Buslinien erschliessen das Gebiet:

- Linie 184 (1/2 h-Takt): Bhf. Wollishofen - Bahnhof Adliswil (via Zürichstrasse)
- Linie 185 (1/2 h-Takt): Bhf. Wollishofen - Sunnau - Spital Sanitas - Bhf Adliswil

Die Haltestelle Grüt der Linie 184 besteht bereits mit einer provisorischen Haltestelle und wird mit der Umgestaltung Zürichstrasse zu einem attraktiven und repräsentativen Bushalt mit Bike+Ride Anlage ausgebaut. Die Fahrbahnhaltestelle Dietlimoos der Linie 185 wird gemäss VBZ und Werkbetriebe Adliswil auf Höhe Überführung Autobahn neu eingerichtet. Für Einwohner und Werktätige im Gebiet Moos, Dietlimoos, Grüt und Lebern sind die Haltestellen über das quartierinterne Langsamverkehrsnetz direkt und sicher zu erreichen.

Ab 2017 werden beide Linien bis Bahnhof Wollishofen geführt und ein städtisches Angebotsniveau angestrebt⁷.

Erforderliche und zulässige Parkplatzzahl

Die erforderlichen und zulässigen Parkplatzzahlen richten sich nach der städtischen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze⁸. Bei der Festlegung der massgebenden ÖV-Güteklassen wurden die beabsichtigten Verdichtungen (städtisches Angebotsniveau entspricht 15'-Takt auf den Linien 184 und 185 während den Hauptverkehrszeiten) sowie die neue Haltestelle "Dietlimoos" der Linie 185 berücksichtigt. Die in den Sonderbauvorschriften festgelegten Parkplatzzahlen entsprechen somit den aktuellen Vorgaben des Kantons Zürich, wobei die Zahl der Kundenparkplätze etwas stärker beschränkt wird⁹.

⁴ Baufelder A3 / A6 / B1 / B2 / C und Anlieger Untere Lettenstrasse

⁵ Erschliessung Autohaus ab Zürichstrasse; Vorabklärung Amt für Verkehr, 12. November 2009

⁶ Drei Ausfahrten auf die Moosstrasse: je eine gemeinsame Ein-Ausfahrt für Baufeld A1 / A2 / Grundstück Kat.-Nr. 8150, Baufeld A4 / A5, Schule Adliswil / ZIS

⁷ VBZ 2030 - Das Magazin für Zürichs Zukunft, Juni 2014

⁸ Die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze vom 11.03.1992 basiert auf der Wegleitung des Kantons Zürich.

⁹ Die maximal zulässige Zahl an PW-Abstellplätzen für Kunden wird auf den Mittelwert des massgeblichen Bedarfes gemäss "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" festgelegt.

Schutz vor Strassenverkehrslärm

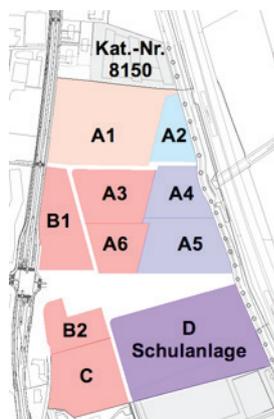


Abb. 5: Lärmschutz

Für die Einzonung des Gebietes sind die Planungswerte für Strassenverkehrslärm gem. Lärmschutzverordnung (LSV) massgebend. In den Sonderbauvorschriften sind die erforderlichen Pegelreduktionen pro Baufeld definiert. Sie gelten nicht nur für den Vollausbau sondern für jeden Überbauungsschritt. Die Anforderungen müssen ab Bezugstermin für jedes Lüftungsfenster von Räumen mit lärmempfindlicher Nutzung erfüllt werden. Dabei sind folgende Bedingungen zu beachten:

Realisierungsschritt	Voraussetzung
Baufeld A3	Überbauung A4 und A5 erstellt
Baufeld A6	Überbauung A4 und A5 erstellt
Baufelder A1 / A2 / A4 / A5 / B1 / B2 / C / D	unabhängig realisierbar

Andere Lösungen sind möglich, falls die erforderliche Pegelreduktion erfüllt wird.

Betrieblicher Lärmschutz

Das Autohaus gilt als neue Lärmquelle. Da noch keine Betriebszahlen vorliegen, erfolgt eine vorläufige Abschätzung der Lärmemissionen; daraus resultiert ein Immissionspegel von ca. 60 dBA im Abstand von 40 m. Die Hauptaktivität findet auf der Nordseite in Anstoss an die geplante Überbauung Moos und den bestehenden Wohngebäuden an der Zürichstrasse statt, wo unter Umständen einzelne lärmreduzierende Massnahmen zu prüfen sind (Teilüberdachung der Parkierungsflächen, Werkstattbetrieb mit geschlossenen Toren etc.). Für die Baufelder A2 / A3 und B1 ist aufgrund der lärmabgewandeten Seite des Autohauses sowie der Anordnung der massgebenden Lüftungsfenster nicht mit Einschränkungen zu rechnen.

Lärmauswirkungen Ein- und Ausfahrten Tiefgaragen

Die Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen sind im Einflussbereich der Ein- und Ausfahrten so angeordnet, dass keine Konflikte zu erwarten sind.

Siedlungsökologie

Übergeordnete Planungen (Entwicklungskonzept 1996, Kommunalen Richtplan 1998, Landschaftsentwicklungskonzept 2014) verlangen, dass baulichen Eingriffe in den Landschafts- und Naturraum möglichst schonend zu gestalten und Schäden durch kompensierende Massnahmen auszugleichen sind.

Die beantragte Nutzungsplanänderung berücksichtigt diese Anliegen und bezeichnet rund 5'000 m² als Flächen, welche aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes und/oder für Erholungszwecke freizuhalten sind. Zudem treffen insbesondere der Erschliessungsplan sowie die Sonderbauvorschriften verschiedene vorsorgende bzw. kompensierende Festlegungen.

4.2 Öffentliche Einrichtungen / Quartiersversorgung

Quartierschule und Quartierzentrum, quartierübergreifende Angebote

Die Bereitstellung ausreichender Raumangebote für Schule und Kindergarten ist ein ebenso wichtiges Qualitätsmerkmal des neuen Quartiers wie die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs in möglichst kurzer Wegdistanz. Im Schnittbereich der wichtigsten quartierinternen Fussgängerbeziehungen und am Hauptzusteigepunkt zu den Busverbindungen werden die Quartierschule sowie das Quartierzentrum situiert. Darüber hinaus profitiert das jetzt zur Einzonung beantragte Teilgebiet neben quartierbezogenen Frei- und

Grünräumen auch von den Erholungs-Infrastrukturen Quartierpark, Allmend und Lebernhügel im südlich angrenzenden Gebiet Lebern-Dietlimoos.

4.3 Koordinations- und Folgeaufgaben

Das Verhältnis der vorliegenden Revision Nutzungsplanung zu weiteren raumrelevanten Planungen ist wie folgt:

Umgestaltung Zürichstrasse -
Raumwirksame Anpassungen

Voraussichtlich im Frühjahr 2015 liegt das Bauprojekt zur Umgestaltung der Zürichstrasse vor. Vor allem räumlich wirksame Anpassungen der kantonalen Strassenparzelle z.B. mit einem allfälligen Wegfall der Busspur Höhe Knoten Grüt haben Auswirkung auf die Grösse der angrenzenden Parzellen (superprivate Quartierplanung, Perimeter Sonderbauvorschriften). Somit müssen mit fortschreitender Strassenplanung oben genannte Änderungen berücksichtigt werden.

Zeitliche Koordination

Zur Gebietserschliessung über den Knoten Grüt sowie die Zu- und Wegfahrt zum Autohaus (Baufeld A1) müssen die Realisierungshorizonte von Strassen- und Hochbauprojekten gegenseitig koordiniert werden.

Buserschliessung

Die Lage der Haltestellen Grüt (Linie 184) ist definitiv und der Zeitpunkt zur Einführung der Haltestelle Dietlimoos (Höhe Autobahnüberführung, Linie 185) in Abstimmung mit VBZ noch zu bestimmen.

Umgestaltung Moosstrasse
aufgrund Verkehrssicherheit

Auf der Moosstrasse müssen auf einem Abschnitt von ca. 170 m Umgestaltungsmassnahmen zur Wahrung der Verkehrssicherheit realisiert werden, welche sich aufgrund von künftig gestiegenen Anforderungen an die Leistungsfähigkeit der Strasse auf diesem Abschnitt ergeben (Zusammenlegung der Ein- und Ausfahrten, vgl. Erläuterungen zum Erschliessungsplan).

Störfallvorsorge

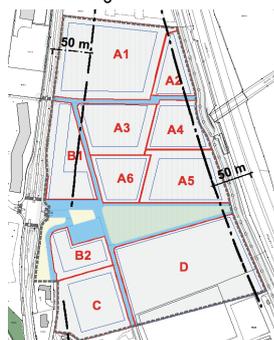


Abb. 6: Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge

Der Projektperimeter liegt zwischen zwei störfallrelevanten Strassenanlagen: einerseits die Zürichstrasse mit einem durchschnittlichen Täglichen Verkehr (DTV) von rund 14'000 Fz/d, durch den Geländeabfall von Osten nach Westen leicht unterhalb des Planungsgebietes und andererseits die Autobahn A3 mit einem DTV von rund 49'000 Fz/d oberhalb des Planungsgebietes. Für beide Anlagen sind in einem Abstandsbereich von 50 m ab Strassenachse, mögliche bauliche Schutzmassnahmen zu prüfen. Folgende Baufelder sind betroffen: A1, B1 und B2 an der Zürichstrasse, A2, A4 und A5 an der Autobahn A3.

Mit Berücksichtigung der Reduktionsfaktoren für den Aufenthalt von Einwohnern (2/3) und Arbeitsplätzen (1/3) im Gefahrenbereich, ergeben sich im Einzugsgebiet der Zürichstrasse max. 173 Personen und der Autobahn max. 94 Personen (vgl. Anhang 2):

	Einwohner		Arbeitsplätze	
	min.	max.	min.	max.
Zürichstrasse	77	95	58	78
Autobahn A3	55	68	16	26

Damit wird die gemäss Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" die kritische Anzahl von Personen im Referenzperimeter nicht erreicht¹⁰.

Nachfolgend werden aufgrund der Wichtigkeit des Themas für die oberhalb gelegene Autobahn A3 vorsorgliche Schutzmassnahmen¹¹ empfohlen:

- Die Haupterschliessung der Baufelder A4 und A5 erfolgt über eine Tiefgarageneinfahrt ab Moosstrasse. Im Szenario "Tanklaster kippt um und Benzin läuft aus", soll ein Eindringen des Benzins in die Tiefgarage durch bauliche Massnahmen abgewendet werden (z.B. Anpassung Gefälle der Moosstrasse bei deren Umgestaltung oder Anordnung einer Einfahrtsschwelle).
- Fluchtwege sollen nach Möglichkeit auf der autobahnabgewandeten Seite angeordnet werden oder im Fall des Szenarios "Gas strömt aus und entzündet sich" nicht vollständig in Glas ausgebildet sein, um grosser Hitze einwirkung standzuhalten. Aus diesem Grund sollten auch Fassadenöffnungen zur Gefahrenseite möglichst zurückhaltend ausgebildet werden.

Schulraumplanung: Abstimmung
ZIS und Schule Adliswil

Die ZIS Upper School und die Schule Adliswil planen gemeinsame Nutzungen und Infrastrukturen. Das Vorprojekt für die Erweiterung der ZIS ist vorliegend (Schulgebäude und 3-Fach-Turnhalle). Die Baueingabe kann, sobald die Nutzungsplanung genehmigt ist, innert kürzester Zeit erfolgen. Die Schule Adliswil (Primarschule und Kindergarten) hat in einem Wettbewerbsverfahren ein Projekt ermittelt, dessen Projektierung im Hinblick auf die Einzonung vorangetrieben werden soll.

Beide Nutzer sind gemäss Generellem Projekt Verkehrsanlagen dazu angehalten ihre Erschliessung gemeinsam und über die Erweiterung der bereits bestehenden Zu- und Wegfahrt Moosstrasse dauerhaft zu koordinieren, um die Anzahl der Kreuzungen vom Individualverkehr mit dem Fuss- und Radweg möglichst gering zu halten.

¹⁰ Damit eine Risikorelevanz besteht, müssen entweder mehr als 300 Personen anwesend sein oder eine publikumsintensive Anlage mit einer Fläche von mehr als 5'000 m² bestehen (Planungshilfe S. 20).

¹¹ mögliche Unfallszenarien: Benzin läuft aus (flüssig, leicht brennbar), Propan strömt aus und gerät in Brand (gasförmig, leicht brennbar) oder Chlor strömt aus (gasförmig, toxisch)

5 Verfahren

Erarbeitungsprozess	<p>Die Erarbeitung des Masterplanes als Ergebnis eines Studienauftrages mit vier Projektteams sowie die Entwicklung der nun im Entwurf vorliegenden Revision der Nutzungsplanung 2014 erfolgte in Zusammenarbeit zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Adliswil unter Federführung der Allreal AG. Die Stadt Adliswil ist sowohl als Grundeigentümerin als auch als Planungsbehörde und Erstellerin der Quartiereinrichtungen (insbesondere Quartier-Schulhaus) am Prozess beteiligt.</p>
öffentliche Auflage, Anhörung, Vorprüfung	<p>Die Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos, besteht aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zonenplanänderung, – Ergänzung der Bau- und Zonenordnung, – Erschliessungsplan, – Sonderbauvorschriften (Beilagen: Masterplan, Generelles Projekt Infrastruktur, Landschaftsentwicklungskonzept, Baumgestaltungskonzept), – Planungsbericht nach Art 47 RPV <p>ist vom Stadtrat am 1. November 2011 zuhanden der öffentlichen Auflage vom 11. November 2011 bis zum 10. Januar 2012, der Anhörung sowie der kantonalen Vorprüfung verabschiedet worden.</p>
Einwendungsverfahren	<p>Während der öffentlichen Auflage ging fristgerecht eine Einwendung mit zwei Anträgen ein, welche ganz bzw. teilweise berücksichtigt werden konnten.</p>
Anhörung	<p>Gleichzeitig wurde die Revisionsvorlage der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg und den Nachbargemeinden (Kilchberg, Rüslikon, Langnau, Stallikon und Zürich) zur Anhörung unterbreitet.</p> <p>Eingegangen sind Stellungnahmen der Gemeinde Rüslikon und der ZPZ ohne Anträge sowie der Stadt Zürich mit zwei Anträgen, wovon einer berücksichtigt und der zweite nicht berücksichtigt werden konnten.</p>
Vorprüfung	<p>Parallel zur öffentlichen Auflage und zur Anhörung wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. In einer Bereinigungsphase finden weitere Besprechungen mit z.B. dem Tiefbauamt zwecks Erschliessung und der Fachstelle Lärmschutz statt.</p> <p>Im Juni 2012 wurde die Vorlage zur nochmaligen Kontrolle eingereicht. Dem Hauptanliegen, die durch verschiedene Massnahmen gesicherten Planungswerte (Lärmschutz) auch verbindlich zu regeln, wird dabei nicht nachgekommen, da ohne Nachweis zur Sicherung der Planungswerte ohnehin nicht gebaut werden darf.</p>
Kulturlandinitiative	<p>Mit Annahme der Kulturlandinitiative am 17. Juni 2012 wurden mit sofortiger Wirkung alle Einzonungsvorhaben im Kanton Zürich gestoppt. Nachdem der Kantonsrat im 2014 nicht auf die Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative eingetreten ist, hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich im Juni 2014 grünes Licht zur Weiterbearbeitung gegeben, woraufhin die Vorlage – Teilrevision Nutzungsplanung 2014, Dietlimoos-Moos, Adliswil – überprüft und angepasst wurde.</p>
Teilrevision Kommunalen Richtplan	<p>Sollte aufgrund der Stimmrechtsbeschwerde zur Kulturlandinitiative die gesamte Vorlage zur Nutzungsänderung Dietlimoos-Moos nicht genehmigt werden können, so stellt das Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich eine Teilgenehmigung der</p>

Zone für öffentliche Bauten für die im Quartier Sunnau-Grüt-Lebern dringend erforderlichen Schulanlagen in Aussicht. Als Voraussetzung für eine Teilgenehmigung fordert die zuständige kantonale Amtsstelle eine Teilrevision des kommunalen Richtplanes Siedlung und Landschaft Sunnau-Lebern zur Aktualisierung des Gebietes für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Teilrevision wird parallel zur Teilrevision Nutzungsplanung erarbeitet.

Abschluss superprivate
Quartierplanung

Das superprivate Quartierplanverfahren mit der vertraglichen Sicherung der Feinerschliessung mit Kostenteiler und der Regelung der Rechtsverhältnisse ist bis zur Festsetzung durch den Gemeinderat abzuschliessen und vertraglich zu sichern.

Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Grundlagen Gesamtperimeter	- Masterplan Dietlimoos-Moos, 16. März 2012 - Generelles Projekt Infrastruktur Dietlimoos-Moos, 30. August 2014
Planungsstand	- Revision Nutzungsplanung Dietlimoos-Moos – Bereinigung nach öffentlicher Auflage und Vorprüfung, August 2014
Festsetzung / Vorgaben	- Sonderbauvorschriften, aGF pro Baufeld ist absolut festgesetzt: Zentrumszone Quartier (Art. 5 Abs. 1 SBV), Wohnzone mit Gewerbe (Art. 10 Abs. 1 SBV), Wohnzone (Art. 15 Abs. 3 SBV) Zone für öffentliche Bauten: Entwicklungsprognosen ZIS (Stand September 2011) und Schule Adliswil (Schulraumplanung Stand Dezember 2009)
Entwicklungsannahmen	- Zulässige Ausnutzung und Ausnutzungsbonus gemäss Art. 22 Abs. 1 SBV werden voll beansprucht - Nicht-Wohnnutzung (Art. 4 SBV) wird nur in beschränktem Umfang realisiert: kein Gewerbeanteil auf den Baufeldern A3 / A6 / C
Spezifischer Flächenbedarf	- 45-55 m2 aGF / Einwohner (E); 25-40 m2 aGF / Arbeitsplatz (A); Baufeld B1 / B2: 60-100 m2 aGF / A (Annahme: 50% publikumsorientierte Dienstleistungen); 2 E pro Whg

Baufeld	Nutzung	massgeb. Grundfläche m2	Ausnutzung %	aGF m2	Nutzungsplit				Kapazitätsabschätzung					
					Wohnen		Arbeiten		Einwohner – E		Wohnungen – Whg		Arbeitsplätze – A	
					Anteil %	aGF m2	Anteil %	aGF m2	min.	max.	min.	max.	min.	max.
C	Wohnen	7'454	100%	7'455	100%	7'455	0%	0	140	170	70	85	0	0
Wohnen		7'454		7'455		7'455		0	140	170	70	85	0	0
A1	Wohnen - Gewerbe	14'270					<i>pauschal, Stand 22.10.09</i>	0	0	0	0	80	80	
A2	Wohnen - Gewerbe	3'277	144%	4'725	35%	1'654	65%	3'071	30	37	15	18	77	123
A3	Wohnen - Gewerbe	6'159	131%	8'085	100%	8'085	0%	0	147	180	74	90	0	0
A4	Wohnen - Gewerbe	4'440	166%	7'350	90%	6'615	10%	735	120	147	60	74	18	29
A5	Wohnen - Gewerbe	7'308	126%	9'240	90%	8'316	10%	924	151	185	76	92	23	37
A6	Wohnen - Gewerbe	4'105	153%	6'300	100%	6'300	0%	0	115	140	57	70	0	0
B1	Quartierzentrum	6'395	202%	12'915	60%	7'749	40%	5'166	141	172	70	86	90	146
B2	Quartierzentrum	3'754	182%	6'825	35%	2'389	65%	4'436	43	53	22	27	78	126
Wohnen-Gewerbe / Quartierzentrum		49'708		55'440		41'108		14'333	747	914	374	457	366	541
D	Primarschule, ZIS Upper School	19'208					<i>pauschal, Stand September 2011</i>	0	0	0	0	90	90	
Öffentliche Bauten / Schulen		19'208						0	0	0	0	90	90	
DIETLIMOOS-MOOS TOTAL		76'370						887	1084	444	542	456	631	

Störfallvorsorge: Einwohner und Arbeitsplätze im Gefahrenbereich

Planungsstand: Revision Nutzungsplanung Dietlimoos-Moos – Bereinigung nach öffentlicher Auflage und Vorprüfung, Juli 2014

Allgemein es gelten alle Annahmen wie zur Berechnung der Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität.

¹massgeb. Geschossfläche im Gefahrenbereich: ab Plan ermittelt

Baufeld	Nutzung	massgeb. Geschossfläche inkl. AZ-Bonus m2	massgeb. Geschossfläche im Gefahrenbereich ¹		Nutzungsplrit				Kapazitätsabschätzung			
			%	m ²	Wohnen		Arbeiten		Einwohner - E		Arbeitsplätze - A	
					Anteil %	aGF m ²	Anteil %	aGF m ²	min.	max.	min.	max.
Baufelder im 50 m - Abstandsbereich Zürichstrasse												
A1	Wohnen - Gewerbe	9'870					pauschal, Stand 22.10.09		0	0	80	80
B1	Quartierzentrum	12'915	70%	9'041	60%	5'424	40%	3'616	99	121	63	102
B2	Quartierzentrum	6'825	40%	2'730	35%	956	65%	1'775	17	21	31	50
Gesamt Zürichstrasse		29'610		11'771		6'380		5'391	116	142	174	233
Zürichstrasse: Einwohner Faktor 2/3									77	95		
Zürichstrasse: Arbeitsplätze Faktor 1/3											58	78
Baufelder im 50 m - Abstandsbereich Autobahn A3												
A2	Wohnen - Gewerbe	4'725	50%	2'363	35%	827	65%	1'536	15	18	38	61
A4	Wohnen - Gewerbe	7'350	25%	1'838	90%	1'654	10%	184	30	37	5	7
A5	Wohnen - Gewerbe	9'240	25%	2'310	90%	2'079	10%	231	38	46	6	9
Gesamt Autobahn A3		21'315		6'510		4'560		1'950	83	101	49	78
Autobahn A3: Einwohner Faktor 2/3									55	68		
Autobahn A3: Arbeitsplätze Faktor 1/3											16	26

Teil B

Generelles Projekt Infrastruktur (GPI)

Gebietsentwicklung Dietlimoos-Moos Adliswil
Generelles Projekt Infrastruktur (GPI)
Erläuterungsbericht



Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabe	1
1.2	Vorgehen und Ergebnis	1
2	Inhalt	2
2.1	Sachbereiche	2
2.2	Perimeter und Etappierung	3
2.3	Erschliessungskategorien	3
3	Generelles Projekt Infrastruktur (GPI)	4
3.1	Verkehrsanlagen	4
3.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	6
3.3	Siedlungsökologie	8
4	Kostenzusammenzug	8
5	Landerwerb	8

Anhang

1	Verkehrsanlagen – Situation 1:2'000
2	Verkehrsanlagen – Regelschnitte 1:50
3	Verkehrsanlagen – Umgestaltung Moosstrasse Situation 1:500
4	Verkehrsanlagen – Umgestaltung Moosstrasse Schnitt 1:50
5	Tab. Verkehrsbelastung Moosstrasse
6	Ver- und Entsorgungsanlagen – Situation 1:2'000
7	Tab. Objekte Erstellungskosten
8	Erläuterungsbericht Siedlungsökologie und Erholung

Bearbeitung

Fachplanung Verkehrsanlagen: BUCHMANN PARTNER AG,
Bauingenieure und Planer, Weiherallee 11a, Postfach, 8610 Uster

Fachplanung Ver- und Entsorgungsanlagen: Frick & Partner
Dipl. Ingenieure ETH/SIA, Postfach, Feldweg 25, 8134 Adliswil

Koordination / Raumplanung sowie Fachplanung Siedlungsökologie:
PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich

Berichterstattung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38, Fax 044 421 38 20
www.planar.ch, info@planar.ch

Fanny Pietzner, Dipl. Ing. FH Landespflege
Bruno Hoesli, Raumplaner NDS HTL FSU, Planer REG A

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Aufgabe

Die Stadt Adliswil beabsichtigt die Reservezone Dietlimoos-Moos mit ca. 9.9 ha einzuzonen. Das Areal soll in Partnerschaft zwischen der Stadt (selbst auch Grundeigentümerin) und zwei privaten Grundeigentümern der baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Projektleitung der Arealentwicklung wurde an Allreal übertragen.

In einem Konkurrenzverfahren wurde zunächst ein städtebauliches Leitbild eruiert und das Siegerprojekt durch die Verfasser, Theo Hotz AG, Architekten und Planer (Zürich) in einem Masterplan (Stand 16. März 2012) weiterentwickelt. Der Masterplan bildet die Grundlage für die kommunale Nutzungsplanung und dient als Leitinstrument bei der Erarbeitung und Beurteilung künftiger Einzelvorhaben.

Unter Berücksichtigung über- und nebengeordneter Planungen zeigt das hier vorliegende Generelle Projekt Infrastruktur sämtliche erschliessungstechnische Massnahmen und deren Abstimmung auf. Es bildet die Grundlage für die planungsrechtliche Klassierung der Erschliessungsanlagen sowie die superprivate Quartierplanung, die durch Allreal erarbeitet wird.

Parallel dazu werden die ortsplanerischen Instrumente ergänzt und angepasst (Zonenplan, Bau- und Zonenordnung, Erschliessungsplan, Sonderbauvorschriften).

1.2 Vorgehen und Ergebnis

Die Bearbeitung der drei Sachbereiche Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen und Siedlungsökologie erfolgte durch Fachspezialisten unter der Federführung von PLANAR AG für Raumentwicklung.

Die Koordination mit den Auftraggebern erfolgte an drei Arbeitssitzungen. Die Sicherstellung der Querinformation mit kommunalen Planungsstellen und -instanzen wurde stetig sowie bei wichtigen Zwischenentscheiden durch eine Kurzinformation an der Baukommission gewährleistet.

Das vorliegende Dossier (inkl. Tabellen, Pläne, Kommentar) fasst die Ergebnisse zusammen. Es erfasst die Infrastrukturmassnahmen in ihrer Gesamtheit und zeigt auf, wie sie umgesetzt werden können. Für jeden Sachbereich wurden die erforderlichen Anlagen bezeichnet, den rechtlich relevanten Erschliessungskategorien zugeteilt (Grob-, Feinerschliessung), die technischen Merkmale festgelegt (Dimensionierung, Materialisierung) und die Erstellungskosten ermittelt (Kostenschätzung (+/- 25%).

Primärer Adressat sind die mit der weiteren Realisierung der Infrastrukturen betrauten Instanzen. Zuhanden der Nutzungsplanung (Erschliessungsplan und Quartierplanung) werden aktuelle technische Informationen und die Kosten bereitgestellt.

2 Inhalt

2.1 Sachbereiche

Das Generelle Projekt Infrastruktur ist in drei Sachbereiche gegliedert:

Teilprojekt Verkehrsanlagen

Das Teilprojekt Verkehrsanlagen konkretisiert planerische Vorgaben (kommunale Verkehrsrichtpläne 1998; Erschliessungsplan Lebern-Dietlimoos, 09.11.05; Erschliessungsplan Sunnau-Moos, 06.03.02), überprüft Schnittstellen zu parallel laufenden Planungen (Vorprojekt Zürichstrasse mit Kostenschätzung 17.03.11 bzw. 21.02.11¹, Gestaltungsplan Moos öffentliche Auflage März 2011; Schulplanung ZIS und Schule Adliswil, laufend) und formuliert die Vorgaben der Masterplanung aus.

Das Projekt beinhaltet alle Strassen, Wege und Plätze, welche für eine hinreichende Erschliessung im Sinne des Erschliessungsrechts erforderlich sind, einschliesslich der, für den öffentlichen Verkehr vorgesehenen baulichen Massnahmen (Bushaltestellen).

Teilprojekt Ver- und Entsorgungsanlagen

Das auf dem Richtplan 1998 und den damit zusammenhängenden Sachkonzepten basierende Teilprojekt Ver- und Entsorgungsanlagen bezieht sich auf die Wasserversorgung und die Siedlungsentwässerung. Nicht enthalten sind die für Fernwärme-, Gas- und Elektrizitätsversorgung sowie Telekommunikation erforderlichen Anlagen. Deren Bereitstellung ist von der geforderten Energiedichte und dem gewünschten Energieträgermix abhängig und erfolgt schrittweise durch den jeweiligen Werkträger. Diese Anlagen werden direkt durch die Werkträger finanziert.

Teilprojekt Siedlungsökologie

Das Teilprojekt Siedlungsökologie konkretisiert planerische Vorgaben des Landschaftsentwicklungskonzeptes der Stadt Adliswil (2003/Juni 2014) und benennt Massnahmen zur Förderung und Aufwertung der siedlungs- und baufeldbezogenen Freiräume bei anstehenden Bauvorhaben. Teilweise werden die Massnahmen direkt in die Teilprojekte Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen integriert, teilweise setzen sie den Rahmen für Freiraumkonzepte auf Stufe Projektierung und Realisierung. Um die Gesamtwirkung der Massnahmen zu beurteilen, wird eine sogenannte Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

¹ Das Bauprojekt ist voraussichtlich im Frühjahr 2015 vorliegend. In der Überarbeitung ab Februar 2014 zeigten sich wesentliche Mängel in den Knotenkapazitäten, so dass im Verlauf 2014 das Projekt grundlegend überarbeitet wird und derzeit kein definitiver Stand verfügbar ist.

2.2 Perimeter und Etappierung

Das Planungsgebiet umfasst die Reservezone Dietlimoos-Moos, die mit der Teilrevision Nutzungsplanung 2014 in Wohn-, Wohn-Gewerbe-, Zentrumszone Quartier und Zone für öffentliche Bauten umgezont wird.

Die im Erschliessungsplan aufgeführten Werke und Anlagen der Groberschliessung werden in einer Realisierungsetappe zusammengefasst. Für alle weiteren Anlagen bestehen verschiedenste Abhängigkeiten, die im Rahmen der superprivaten Quartierplanung bzw. auf Stufe Projektierung zu lösen sind:

Zürichstrasse, Kantonsstrasse

- Die Verkehrserschliessung der Baufelder A1, A3, A6, B1, B2 und C sowie die Entwässerung hängen unmittelbar mit der Umgestaltung der Zürichstrasse zusammen. Das Bauprojekt liegt voraussichtlich im Frühjahr 2015 vor.
- Ebenfalls damit verknüpft ist die Schliessung der Unteren Lettenstrasse.

Moosstrasse, kommunale
Sammelstrasse

- Die Verkehrserschliessung für die Baufelder A1 und A2 (Merbag) sowie die Baufelder A4 (Erben Bollin) und A5 (Merbag) erfolgt je über eine gemeinsame Zufahrt von der Moosstrasse. Die Realisierung hat in Abstimmung mit der Anpassung aufgrund Verkehrssicherheit zu erfolgen.
- Die Verkehrserschliessung für das Baufeld D (Zurich International School ZIS und Schule Adliswil²) erfolgt über die bestehende Zufahrt ZIS von der Moosstrasse (in Absprache).

2.3 Erschliessungskategorien

Der kommunale Richtplan 1998 bezeichnet die Anlagen der Basis- und Groberschliessung. Die Erschliessungspläne Lebern-Dietlimoos und Sunnau-Moos konkretisieren die Vorgaben stufengerecht und sind verbindliche Basis für die Umsetzung.

Die Unterteilung nach Erschliessungskategorien ist für die Zuständigkeit der Realisierung und Kostenverlegung (Aufgabe superprivates Quartierplanverfahren) von Bedeutung. Grundsätzlich liegt die Bau- und Kostentragungspflicht für Anlagen der Groberschliessung beim Gemeinwesen und diejenige für die Feinerschliessung bei den Grundeigentümern.

² gemeinsames Vorprojekt Dreifachturnhalle, laufend; Eröffnung 2014 geplant

3 Generelles Projekt Infrastruktur (GPI)

3.1 Verkehrsanlagen

Gesamtkonzept	<p>Das Gesamtkonzept Verkehrsanlagen (Anhang 1) stimmt das bereits in den Grundzügen festgelegte Strassen- und Wegnetz auf die im Masterplan konkretisierten städtebaulichen Anforderungen ab und unterscheidet zwischen Neubau sowie Anpassung folgender Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Vollausbau Knoten Grüt (V00) – Neubau Erschliessungsstrassen: Stichstrasse Quartierzentrum (V01), Strasse Süd (V02) – Fuss- und Radwege: V03 bis V06; kombiniert mit Reitweg (V07) – Neubau Platzflächen: Quartierplatz (V08), Bushaltestelle (V09) – Anpassung Moosstrasse (bestehende Sammelstrasse): Grünstreifen (V10), Umgestaltung Fahrbahn (V11)
Linienführung	<p>Die gewählte Linienführung gewährleistet für den Langsamverkehr direkte Verbindungen und ist für den Motorfahrzeugverkehr äusserst rationell. Die Arealerschliessung erfolgt mit drei Stichen von der Moosstrasse bzw. von der Zürichstrasse zumeist direkt in Unterniveaugaragen und ermöglicht so eine verkehrssarme Organisation der Baufelder.</p> <p>Um eine störungsarme Langsamverkehrsverbindung entlang der Moosstrasse zu sichern, werden drei Arealerschliessungen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gestaltungsplan Moosstrasse, Baufeld A1 / A2 – Baufeld A4 / A5 – Baufeld Schulanlage (ZIS, Schule Adliswil) / ZIS Upper School (bestehend) <p>Im superprivaten Quartierplanverfahren werden für die Anlagen der Groberschliessung entsprechende Strassenparzellen ausgeschieden.</p>
Strassentyp, Ausbaugrössen, Verkehrsregime	<p>Der Anschluss Grüt wird im Rahmen der Umgestaltung Zürichstrasse (Hauptverkehrsstrasse 383) mit Lichtsignalanlage, je einer Linksabbiegespur für die Quartiere Grüt und Dietlimoos, der Einmündung ins Quartier Dietlimoos sowie der Bushaltestelle Grüt vollausgebaut (Vorprojekt Kanton, 17.03.11).</p> <p>Ab der Einmündung ins Quartier Dietlimoos ist die Stadt Adliswil zuständig. Die anschliessende Stichstrasse Quartierzentrum (V01) hat eine Fahrbahnbreite von 8.0 m und die Strasse Süd (V02) 6.50 m. Das Trottoir ist mindestens 2.0 m breit auszubilden. Beide Strassen sind Erschliessungsstrassen gem. § 5 Zugangsnormalien.</p> <p>Das Verkehrsregime ist im gesamten Quartier auf Tempo 50 im Gegenverkehr, mit Rechtsvortritt ausgelegt. Tempo 30 ist möglich und zweckmässig.</p>
Verkehrsaufkommen und Fahrten	<p>Ein Grossteil des durch das Quartier Dietlimoos-Moos neu generierten Verkehrs wird über den Knoten Grüt direkt auf die Zürichstrasse abgeleitet. Am Anschluss Grüt wird ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von ca. 1'670 Motorfahr-</p>

zeugen³ geschätzt. Das gewerblich genutzte Baufeld A1 generiert einen DTV von 150 Fahrten (Anteil Kundenverkehr) der direkt auf die Zürichstrasse abfliesst⁴.

Auf der Moosstrasse wird ein erheblicher Teil des von den Wohnsiedlungen und Gewerbebetrieben neu generierten DTV von rund 1'610 geschätzten Fahrzeugen⁵ direkt zum Anschlussknoten Sunnau und auf die Zürichstrasse fahren.

Die Fahrten die künftig durch die ZIS Upper School sowie die Schule Adliswil generiert werden, basieren auf generellen Annahmen:

- Mehrfachnutzung der Drei-Fach-Turnhalle: Schule, Sportvereine von Adliswil, spezielle Anlässe wie z.B. Elternbesuchstage, Vorführungen
- ca. 90 Arbeitsplätze (Schule Adliswil und ZIS)
- ZIS generiert Bring- und Holverkehr (Schülerzahlen steigen von 450 auf 600)

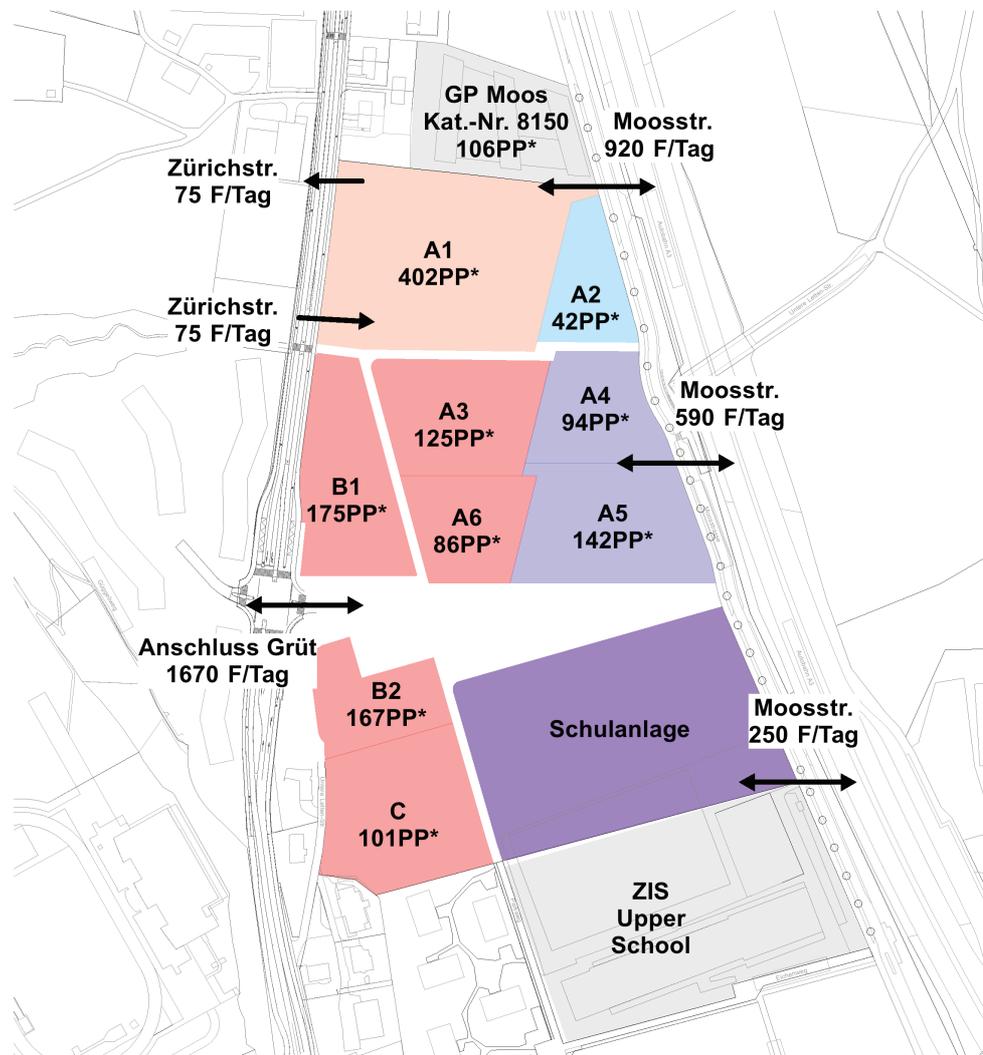


Abb. 1: PP = Parkplatz, F = Fahrt, *PP x 2.5 = Fahrten pro Tag

³ Baufelder A3 / A6 / B1 / B2 / C und Anlieger Untere Lettenstrasse

⁴ Erschliessung Autohaus ab Zürichstrasse; Vorabklärung Amt für Verkehr, 12. November 2009

⁵ drei Ausfahrten auf die Moosstrasse - je eine gemeinsame Ein-Ausfahrt für: Baufeld A1 / A2 / Grundstück Kat.-Nr. 8150; Baufeld A4 / A5; ZIS Upper School (bestehend und neu) / Schule Adliswil

Untere Lettenstrasse	Die Strasse Süd (V02) erschliesst neben dem Baufeld C auch die südlich angrenzenden Liegenschaften (Kat.-Nr. 6231, 2483, 8027, 6977, 5790) an der Unteren Lettenstrasse, über deren Schliessung aufgrund der unsicheren Ausfahrt auf die Zürichstrasse zu entscheiden ist.
Umgestaltungs-massnahmen Moosstrasse in Verbindung Haltestelle ÖV, Baufelderschliessung und Leitungsumverlegung	Entlang der Moosstrasse muss aufgrund der Arealerschliessungen der Grünstreifen gesamtheitlich neu konzipiert (V10, Pflanzabstand Bäume, Abstand Laternen, Rückbau vorbereitete Zufahrten) und baulich angepasst werden. Auf Höhe Autobahnüberführung muss die Moosstrasse auf ca. 170 m baulich angepasst werden (V11), da ansonsten die Umverlegung bestehender Leitungen (Entwässerungsleitung Autobahn A3, Schmutzwasserleitung aus dem Gebiet Lätten kommend) sowie die Verkehrssicherheit aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen nicht gewährleistet werden können.
feinmaschige und direkte Verbindungen Langsamverkehr	Für den Fuss- und Radverkehr wird ein feinmaschiges Netz bereitgestellt. Besondere Bedeutung kommt der Fortsetzung der Langsamverkehrsachse aus dem Gebiet Lebern-Dietlimoos Richtung Wollishofen zu, deren sicherer und störungsarmer Verlauf zu gewährleisten ist. Der regionale Reitweg aus Chopfholz (Rüschlikon) kommend, wird entlang der Moosstrasse und dann auf der Anlage (V07) durch das Quartier Richtung Sihl geführt.
Kostenermittlung	Die Erstellungskosten sind als Grobkostenschätzung +/-25% inkl. 8% Mehrwertsteuer ermittelt. Sie sind im GPI ohne Landerwerbskosten ausgewiesen, womit sich eine Differenz zu den im Erschliessungsplan ausgewiesenen Kosten ergibt. Die Erstellungskosten sind auf 3.8 Millionen Franken veranschlagt, davon entfallen 79 % (3 Millionen Franken) auf die Anlagen der Grob- und 21 % (0.8 Millionen Franken) auf die Anlagen der Feinerschliessung ⁶ .

3.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Gesamtkonzept	Das Gesamtkonzept bildet alle im Entwicklungsgebiet Dietlimoos-Moos für die Wasserversorgung und Entwässerung erforderlichen Anlagen ab. Es basiert auf Festlegungen des Versorgungsrichtplanes und stimmt diese auf die Verkehrsanlagen ab.
Wasserversorgung	Die Wasserversorgung erfolgt über eine in das Trasse der Moosstrasse eingelegte Hauptleitung sowie über zwei Ringschlüsse, Lebern-Dietlimoos - Zürichstrasse (W01) und Moosstrasse - Zürichstrasse (W02). Bei gleichzeitiger Realisierung mit der Gasleitung resultieren Einsparungen.
Verlegung bestehender Entwässerungs- und Schmutzwasserleitungen	Das Objekt E06 umfasst eine Doppelkanalisation mit einer Entwässerungsleitung der Autobahn A3 (Eigentum Bundesamtes für Strassen, ASTRA) sowie einer Schmutzwasserleitung aus dem Gebiet Lätten kommend (Eigentum Stadt Adliswil), die beide umgelegt werden müssen. Die Trasseeführung verläuft durch die Moosstrasse, quert den strassenbegleitenden Fussweg mit Grünstreifen und folgt der Verkehrsanlage V07 bis zur Querung bzw. dem Anschluss in der Zürichstrasse (Einleitung Grütbach bzw. Anschluss Schmutzwasserkanalisation Zürichstrasse).

⁶ In den Kosten berücksichtigt sind der Ausbau Knoten Grüt (Groberschliessung) sowie die Anpassung und Umgestaltung Moosstrasse (Feinerschliessung). Für den Knoten Grüt wurde der in der Kostenschätzung Baudirektion (21.02.2011) vorgesehene Kostenteiler Kanton - Stadt Adliswil eingesetzt.

Die Doppelkanalisation ist mit der Einleitung aus den Baufeldern A1, A2, A3 und A4 zu koordinieren. Bei gemeinsamer Realisierung resultieren Einsparungen.

Im Norden quert eine Abwasserleitung die Parzellennummern Kat-Nrn. 7700, 5509 und 2476. Diese Leitung ist nicht mehr am Ölabscheider der Autobahn angeschlossen und nicht mehr in Betrieb. Die Leitung ist untergeordnet und deren Aufhebung im Bauprojekt zu berücksichtigen.

Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebiets im Trennsystem umfasst sechs Objekte. Sie verlaufen in den Erschliessungszonen, die jedoch teils für Tiefgaragenzufahrten unterbaut sind bzw. in der Unteren Lettenstrasse.

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert und an den in der Zürichstrasse verlaufenden Hauptsammelkanal angeschlossen. Für die Entwässerung sind drei Anschlüsse an die bestehende Leitung Zürichstrasse geplant, welche mit der Umrüstung des Hauptsammelkanals zum Trennsystem koordiniert werden müssen.

Das künftige Bauentwicklungsgebiet Lätten kann Richtung Norden (nach Zürich) entwässert werden. Deshalb kann auf eine Bereitstellung der Anschlusspunkte gemäss Versorgungsplan verzichtet werden.

Retention

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Baugrundes ist eine Versickerung nur bedingt möglich. Pro Baufeld werden daher sogenannte Meteorwasser-Anschlusswerte festgelegt. Dieser Wert definiert wieviel Meteorwasser abgeleitet werden darf (massgebend ist die 10-jährliche Regenintensität für Zürich). Darüber hinaus anfallendes Meteorwasser muss jeweils auf den Baufeldern mittels Retentionsanlagen zwischengespeichert werden.

Gasversorgung

Die Erschliessung mit Erdgas ist nicht Bestandteil des GPI. Sie ist eine Option, deren Realisierung in Absprache mit der Bauherrschaft erfolgt. Bei Versorgung mit Fernwärme ab der ARA (Anschlusspunkt Zürichstrasse Höhe Grütbach) kann eine Gasleitung zur Spitzenabdeckung als Verbindungsleitung zwischen den beiden bestehenden Leitungen in der Moos- bzw. Zürichstrasse geführt werden.

Anschluss Nahwärme-Verbund

Der Nahwärmeverbund mit Nutzung von Abwärme aus dem gereinigten Abwasser wird von der EKZ als Contractor geplant, finanziert und betrieben. Ein Anschluss des Gebietes Dietlimoos-Moos ist vorgesehen und Gegenstand direkter Verhandlungen zwischen den Grundeigentümern und dem Contractor. Der Nahwärmeverbund ist deshalb nicht Bestand des GPI.

Kostenermittlung

Die Erstellungskosten sind als Grobkostenschätzung +/-25% inkl. 8% Mehrwertsteuer ermittelt. Sie sind im GPI ohne Landerwerbskosten ausgewiesen, womit sich eine Differenz zu den im Erschliessungsplan ausgewiesenen Kosten ergibt.

Die Erstellungskosten der Ver- und Entsorgungsanlagen sind auf 2.4 Millionen Franken veranschlagt, davon entfallen 54 % (1.3 Millionen) auf die Anlagen der Grob- und 46 % (1.1 Millionen) auf die Anlagen der Feinerschliessung.

3.3 Siedlungsökologie

Rechtsgrundlage

Gemäss Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG hat der Verursacher eines unvermeidbaren Eingriffes für einen angemessenen Ersatz zu sorgen und Art. 15 NHV beschreibt was unter ökologischem Ausgleich subsummiert wird.

Das Teilprojekt Siedlungsökologie konkretisiert planerische Vorgaben und benennt Massnahmen zur Förderung und Aufwertung der siedlungs- und baufeldbezogenen Freiräume bei anstehenden Bauvorhaben. Es wird im Anhang 8 erläutert und dargestellt.

4 Kostenzusammenzug

Die veranschlagten Gesamtkosten für die kurzfristig zu realisierenden Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen sind folgendermassen zu veranschlagen:

Kosten nach Sachbereich

Verkehrsanlagen	Fr. 3'850'000
Ver- und Entsorgungsanlagen	Fr. 2'425'000
Infrastruktur, kurzfristig	Fr. 6'275'000

Kosten nach Erschliessungskategorie

Groberschliessung	Fr. 4'360'000
Feinerschliessung	Fr. 1'915'000
Infrastruktur, kurzfristig	Fr. 6'275'000

Die Gruppierung der Kosten nach "Erschliessungskategorien" gibt einen direkten Hinweis auf die Zuständigkeiten bei der Realisierung:

- 69 % der anstehenden Bauaufgaben liegen demnach primär bei der Stadt und
- für 31 % sind die privaten Grundeigentümer zuständig.

Kosten Sammelstrasse und Lärmschutz

In der Kostenzusammenstellung nicht enthalten sind die Moosstrasse und der bestehende Lärmschutz entlang der Autobahn A3, die bereits mit dem Erschliessungsplan Lebern-Dietlimoos festgesetzt und realisiert wurden. Aufgrund dem Verbleiben des Gebietes Dietlimoos-Moos in der Reservezone, wurden diese Infrastrukturmassnahmen vorläufig durch die Stadt Adliswil vorfinanziert.

Mit der Einzonung des Gebietes Dietlimoos-Moos kann die Stadt die Grundeigentümer an den Kosten der Groberschliessung nachträglich beteiligen.

5 Landerwerb

Die Landkosten für die Verkehrsanlagen sind im Generellen Projekt Infrastruktur nicht berücksichtigt. Die erforderlichen Flächen der Groberschliessung umfassen ca. 6'055 m² (exkl. V00 Knoten Grüt).

Die Flächen im Dietlimoos-Moos liegen in der Reservezone, gelten als nicht erschlossen und werden im Erschliessungsplan mit einem Wert von Fr. 50.- pro m² eingerechnet.

ANHANG 1: VERKEHRSANLAGEN SITUATION

QUARTIERERSCHLIESSUNG

ANLAGEN DER GROBERSCHLIESSUNG

Anlage-Nr.	Anlage / Kurzhinweis zur Klassierung
V00	Knoten Grüt
V01	Stichstrasse Quartierzentrum > Anschluss an HVS für 5 Baufelder und für Hausgruppe Untere Lettenstrasse
V02	Erschliessungsstrasse Süd > Erschliessung für 2 Baufelder und für Hausgruppe Untere Lettenstrasse
V03	Fuss- und Radweg Süd > Richtplan / Erschliessungsplan L-D: Fortsetzung 'Langsamverkehrsachse Mitte' / Parkweg, neue Linienführung.
V04	Fuss- und Radweg Quartierzentrum > Richtplan: Verknüpfung grossräumiger Wegverbindungen Ost-West und Nord-Süd; Zielort Quartierzentrum.
V07	Fuss- Rad- und Reitweg Nord > Richtplan: Grossräumige Verbindung Sihl/Entlisberg – Sunnau – Lätten – Uf Stocken/Kilchberg.
V08	Quartierplatz > Richtplan: Quartierzentrum/-platz ist 'Angelpunkt' für ÖV und Langsamverkehr; Ort der Identifikation.
V09	Bushaltestelle / Bike+Ride-Anlage Grüt > Richtplan: Hauptzustiegepunkt für ÖV mit Nebenanlagen.

Trassefläche für Anlagen der Groberschliessung (exkl. V00) 6'055 m²

ANLAGEN DER FEINERSCHLIESSUNG

Anlage-Nr.	Anlage / Kurzhinweis zur Klassierung
V05	Fuss- und Radweg Mitte > Primärfunktion: Ergänzung grossräumiges und quartierinternes Wegnetz, Zugang Quartierhain.
V06	Fuss- und Radweg West > Primärfunktion: Ergänzung grossräumiges und quartierinternes Wegnetz, Zugang zu Baufeldern A3, A6 und B1.
V10	Grünstreifen Moosstrasse > Anpassungsmassnahmen verursacht durch Abweichungen vom Erschliessungskonzept '05 > GPI Moos-Lebern.
V11	Umgestaltung Moosstrasse - Fahrbahn > Strassenverbreiterung 6.4 m über ca. 160m, Bushaltestelle auf Fahrbahn, neue Fussgängerquerung, Umbau Rampe

Trassefläche für Anlagen der Feinerschliessung (exkl. V10+V11) 1'424 m²

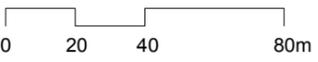
ANLAGEN / MASSNAHMEN

○ Wegbegleitende Bäume in Grünstreifen

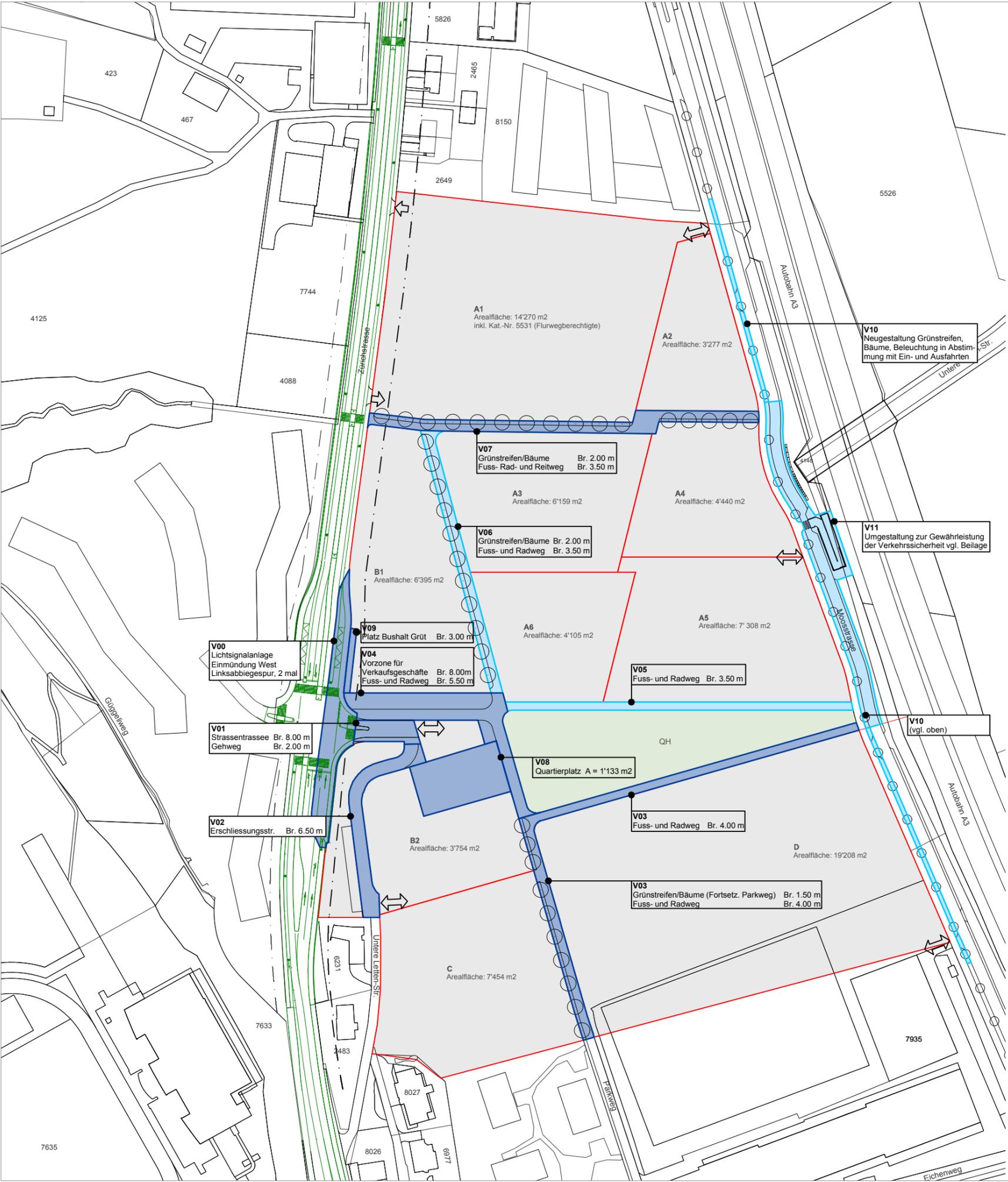
WEITERE INFORMATIONEN

- V01** Anlagenummer
Vgl. Objektliste / mit Kostenschätzung
- A3** Baufeld
Vgl. Plan zu den Sonderbauvorschriften
- ↔ Ein- / Ausfahrt Motorfahrzeugverkehr
Erschliessung von unter- und/oder oberirdischen Parkierungsanlagen gemäss Sonderbauvorschriften
- Baulinie Zürichstrasse
- Vorprojekt Zürichstrasse, 17. März 2011 (voraussichtlich Frühjahr 2015 Bauprojekt vorliegend)

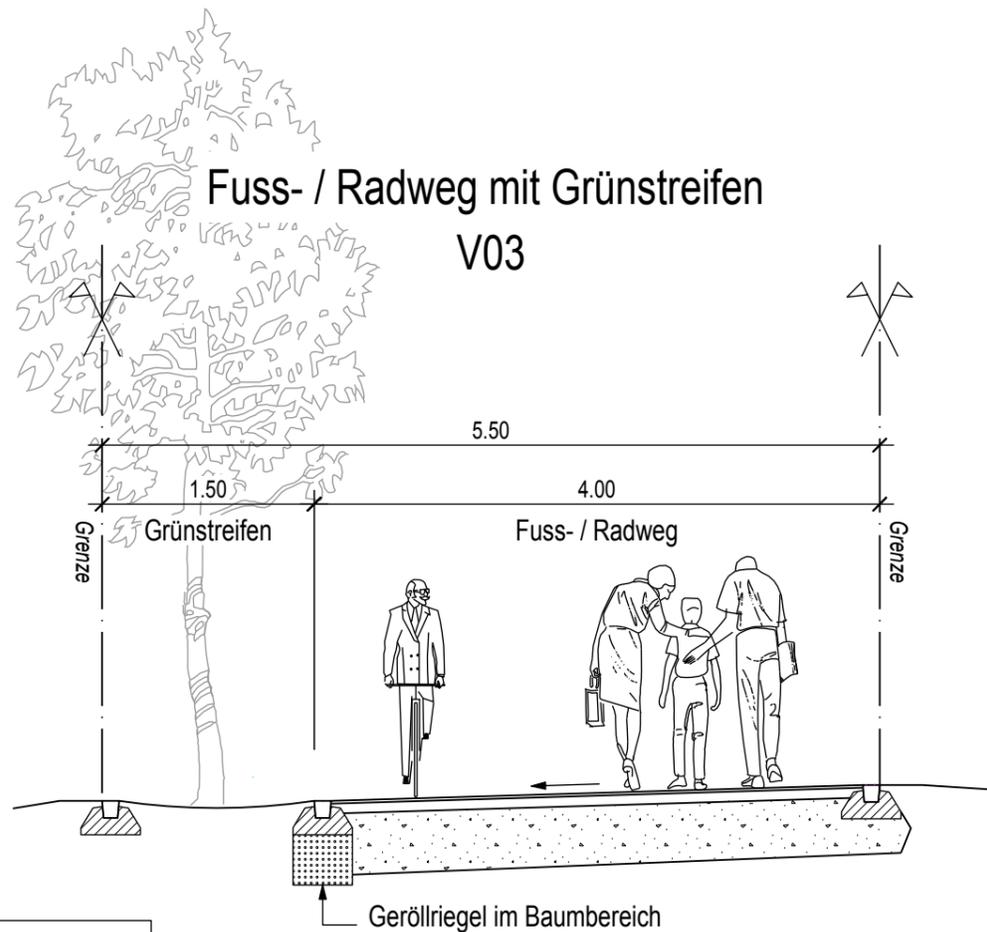
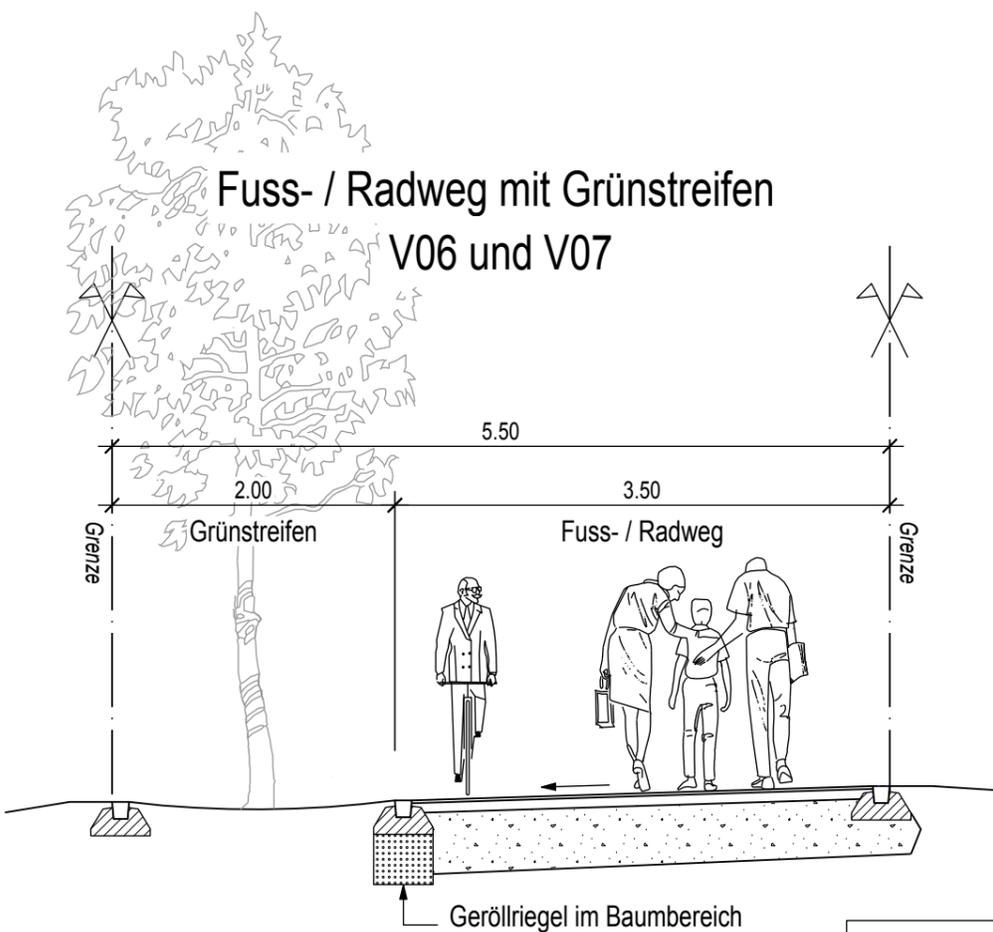
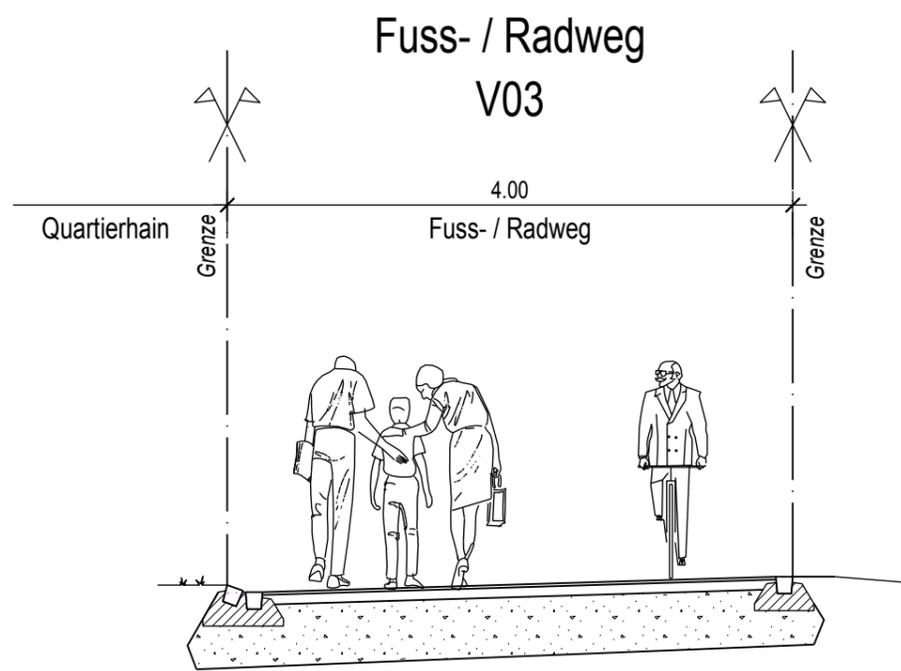
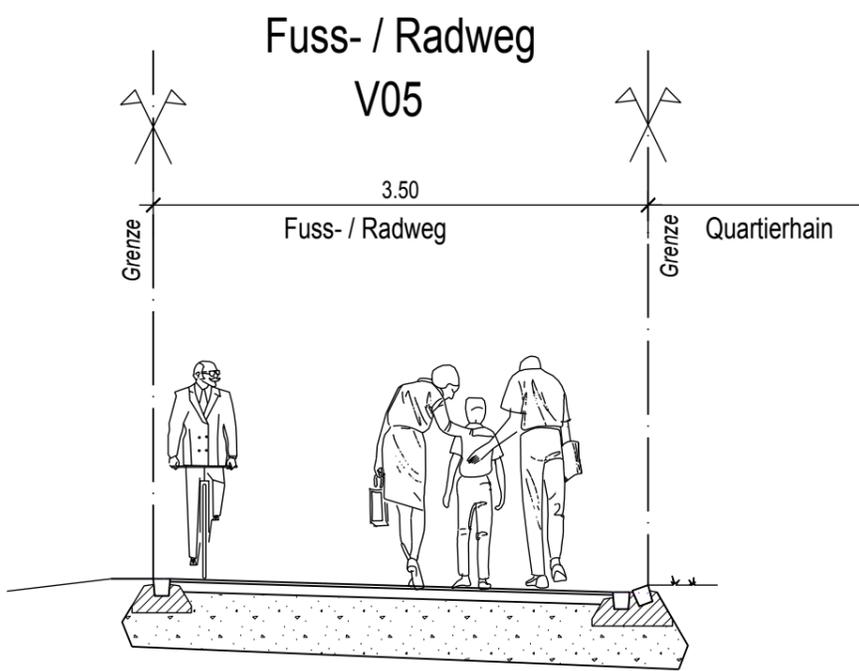
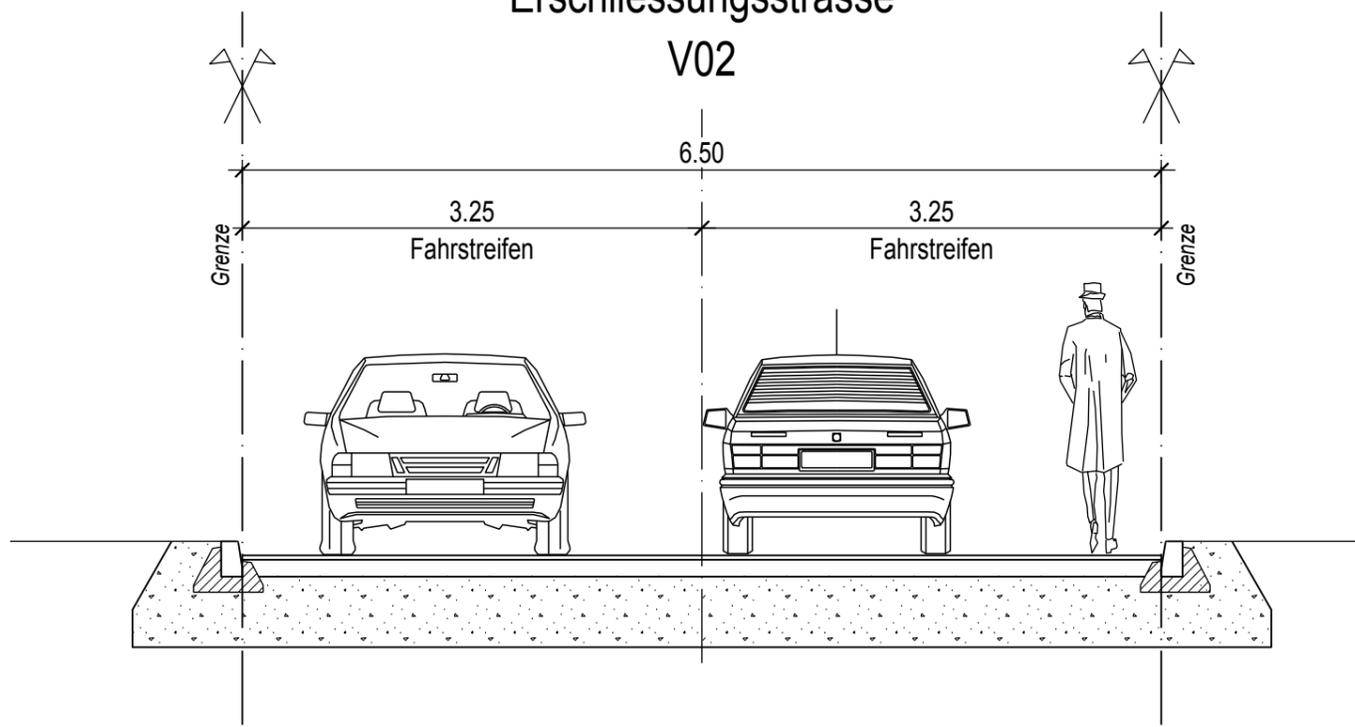
Originalmassstab 1:2'000



Gebietsentwicklung Dietlimoos - Moos Adliswil
 GPI Verkehrsanlagen - Übersicht
 Erstellt: 29.09.2011 / SM
 Revidiert: 30.08.2014 / FP
 Format: 29.7 x 42
 Grundlage: AV-Daten 20.01.2010
 Datei: AD55_Verkehrsanlagen_110929.vwx



Erschliessungsstrasse



Bäume:
Hochstamm StU 18 - 20 cm
Pflanzabstand max. 12 m

Gebietsentwicklung Dietlimoos-Moos Adliswil
Generelles Projekt Infrastruktur - Verkehrsanlagen

BUCHMANN
PARTNER

BUCHMANN PARTNER AG | Bauingenieure und Planer
Mitglied SIA/USIC | Weiherallee 11a | 8610 Uster
Tel. 044 905 80 60 | Fax 044 905 80 68 | www.bupa.ch

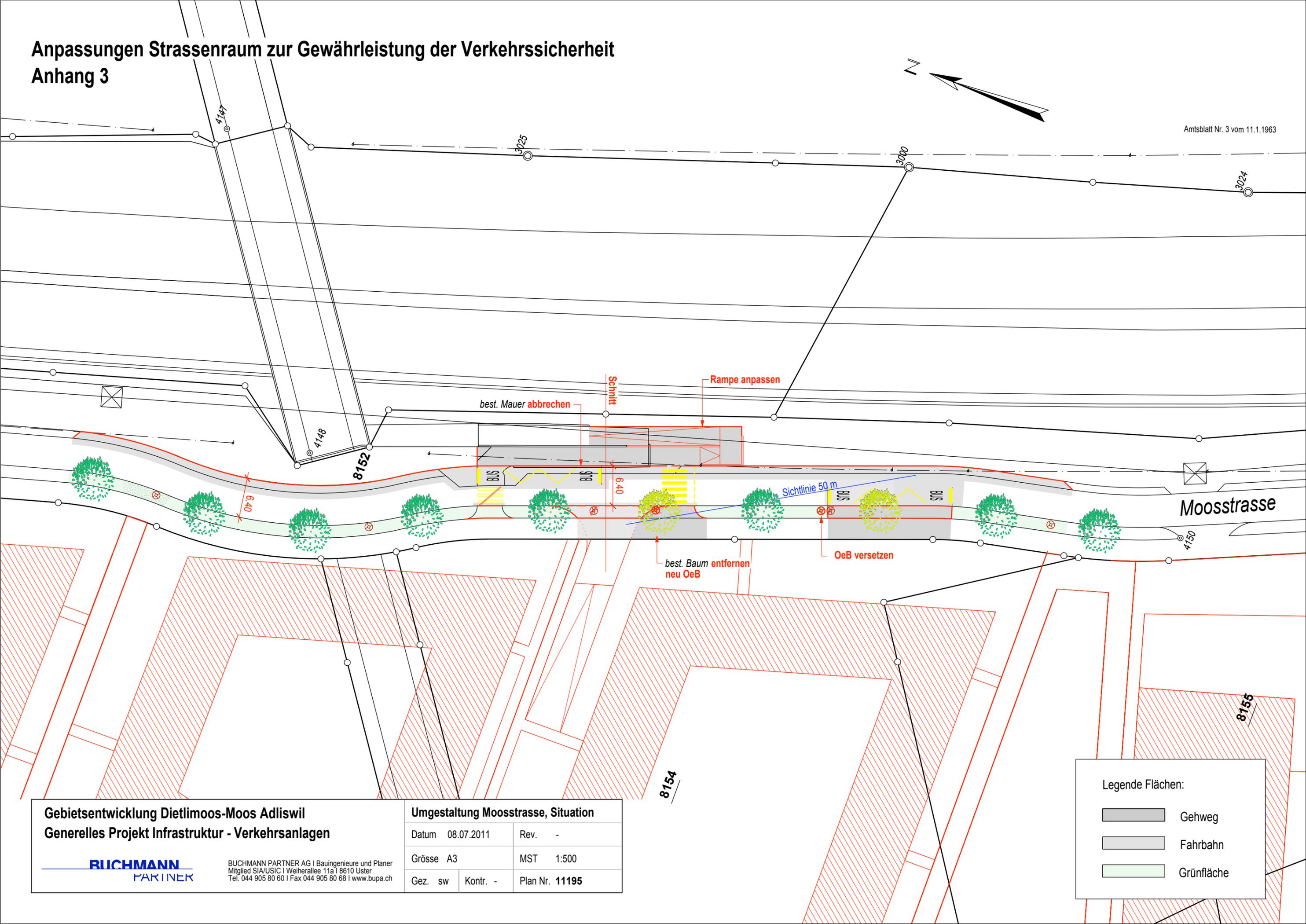
Regelschnitte

Datum	08.07.2011	Rev.	-
Grösse	A3	MST	1:50
Gez.	sw	Kontr.	-
		Plan Nr.	11195

Anpassungen Strassenraum zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit

Anhang 3

Amtsblatt Nr. 3 vom 11.1.1963



Gebietsentwicklung Dietlimoos-Moos Adliswil
Generelles Projekt Infrastruktur - Verkehrsanlagen

Umgestaltung Moosstrasse, Situation

Datum	08.07.2011	Rev.	-
Grösse	A3	MST	1:500
Gez.	sw	Kontr.	-
		Plan Nr.	11195



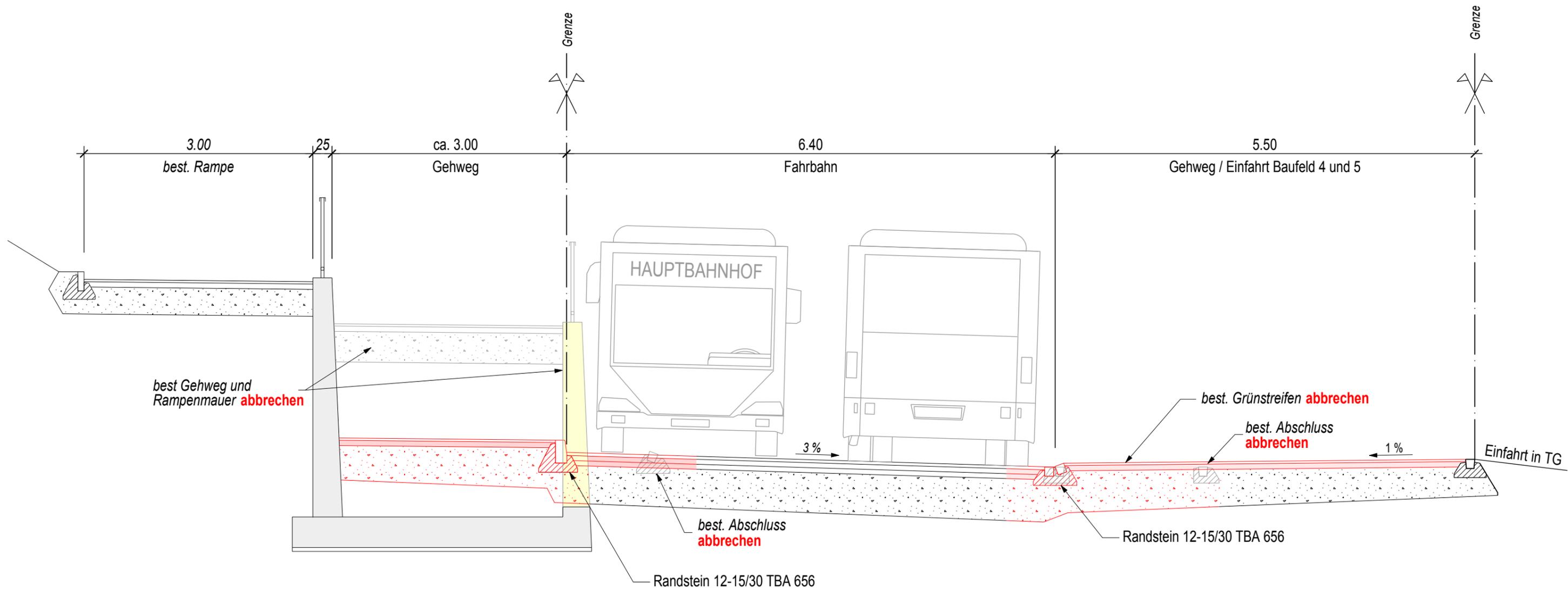
BUCHMANN PARTNER AG | Bauingenieure und Planer
 Mitglied SIA/USIC | Weiherallee 11a | 8610 Uster
 Tel. 044 905 80 60 | Fax 044 905 80 68 | www.bupa.ch

Legende Flächen:

- Gehweg
- Fahrbahn
- Grünfläche

Anpassungen Strassenraum zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit

Anhang 4



Gebietsentwicklung Dietlimoos-Moos Adliswil
Generelles Projekt Infrastruktur - Verkehrsanlagen

BUCHMANN
PARTNER

BUCHMANN PARTNER AG | Bauingenieure und Planer
Mitglied SIA/USIC | Weiherallee 11a | 8610 Uster
Tel. 044 905 80 60 | Fax 044 905 80 68 | www.bupa.ch

Umgestaltung Moosstrasse, Schnitt

Datum 08.07.2011 Rev. -

Grösse A3 MST 1:50

Gez. sw Kontr. - Plan Nr. 11195

Verkerbelastung Moosstrasse

Moos

Grundstück Nr. 8150

383 Zürichstrasse

Baufeld A1

Baufeld A2

Baufeld A3

Baufeld A4

Baufeld B1

Baufeld A6

Baufeld A5

Baufeld B2

Baufeld B0

Baufeld B3

Baufeld C1

Baufeld D1

Baufeld D2

Autobahn A3

Leberweg

Eichenweg

Moosstrasse



RIECHMANN
BAUINGENIEURKONZERN

RIECHMANN Partner AG
Bauingenieur- und Planer
Diehlmoos
Wendehallen 11a, Postfach 18610 Dister
Tel./fax 044 905 89381 Mobil 044 945 8998
www.riechm.ch

04.05.2014/SL

VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

ANLAGEN DER GROBERSCHLISSUNG

Anlage-Nr.	Anlage / Lage
E01	Entwässerung: Doppelkanalisation Schutz- / Meteorwasser > Trasse Fuss- und Radweg Süd / Quartierzentrum (Objekt V03/V04)
E02	Entwässerung: Doppelkanalisation Schutz- / Meteorwasser > Trasse Fuss- und Radweg / Erschliessungszone Quartierzentrum (Objekt V04)
E06	Entwässerung: Doppelkanalisation Schutz- / Meteorwasser > Trasse Moosstrasse, Fuss- und Radweg Nord (V07), Querung Zürichstrasse

ANLAGEN DER FEINERSCHLISSUNG

Anlage-Nr.	Anlage / Lage
E03	Entwässerung: Doppelkanalisation Schutz- / Meteorwasser > Trasse Fuss- und Radweg Mitte (V05)
E04	Entwässerung: Doppelkanalisation Schutz- / Meteorwasser > Trasse Fuss- und Radweg Nord (V07)
E05	Entwässerung: Doppelkanalisation Schutz- / Meteorwasser > Trasse untere Lettenstrasse (bestehend)
W01	Wasserversorgung: Ringschluss- und Versorgungsleitung Süd > Trasse Fuss- und Radweg Süd / Quartierzentrum (Objekt V03/V04)
W02	Wasserversorgung: Verbindungs- und Versorgungsleitung Nord > Trasse Fuss- und Radweg Nord (V07)

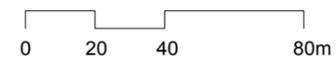
ERSCHLISSUNGSFUNKTION

E	Entwässerung (Trennsystem) Meteorwassersystem ist für den pro Baufeld festgelegten 'Regenwasser-Normalabfluss' dimensioniert
W	Wasserversorgung Ringschluss- und Verbindungsleitungen zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit

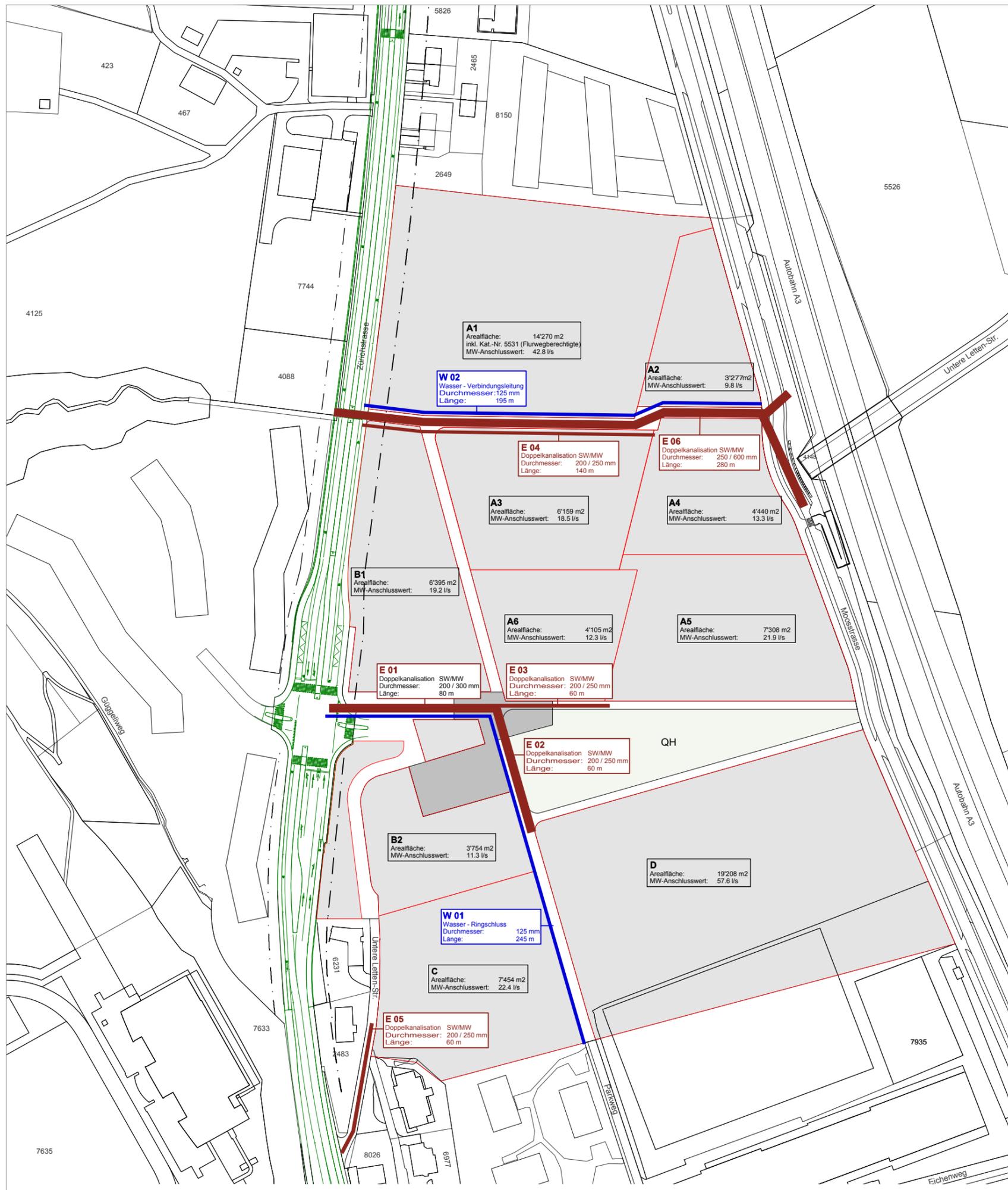
WEITERE INFORMATIONEN

01	Anlagennummer Vgl. Objektliste / mit Kostenschätzung
18.5 l/s	Zulässiger Meteorwasser-Anschlusswert pro Baufeld Mehrmenge an Meteorwasser muss mittels Retentionsanlagen zwischengespeichert werden
A3	Baufeld Vgl. Plan zu den Sonderbauvorschriften
	Unterbaute Verkehrs- / Freifläche Information – Grundlage: Masterplan Dietlimoos-Moos, 16.03.2012
	Baulinie Zürichstrasse
	Vorprojekt Zürichstrasse, 17. März 2011 (voraussichtlich Frühjahr 2015 Bauprojekt vorliegend)

Originalmassstab 1:2'000



Gebietsentwicklung Dietlimoos - Moos Adliswil
 GPI Verk- und Entsorgung - Situation
 Erstellt: 29.09.2011 / SM
 Revidiert: 30.08.2014 / FP
 Format: 29.7 x 42
 Grundlage: AV-Daten 20.01.2010
 Datei: AD55_Ver&Entsorgungsanlagen_110929.vwx



ANHANG 7: OBJEKTLISTE MIT KOSTENSCHÄTZUNG

Anmerkung: Auflistung der für die Quartierserschliessung erforderlichen Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen; Zusammenfassung der Erstellungskosten (Kostengrobschätzung ± 25%).
Im Hinblick auf die Nutzungsplanung (Erschliessungsplan) werden die Anlagen den Kategorien Grob- und Feinerschliessung zugeordnet.

Nr.	Anlage	Kurzbeschreibung	Erstellungskosten in CHF inkl. MWSt; excl. Landerwerb	Kategorie
Verkehrsanlagen				
V 00	Anschluss / Vollausbau Knoten Grüt		450'000	Groberschliessung
V 01	Stichstrasse Quartierzentrum	Zürichstrasse / Knoten Grüt – Rampe zu Tiefgaragen der Baufelder A3/A4, B1 und B3 Länge: ca. 30 m; Breite Fahrbahn: 8.0 m; Breite Gehweg: 2.0 m	135'000	Groberschliessung
V 02	Erschliessungstrasse Süd	Stichstrasse Quartierzentrum (Objekt V 01) – Untere Lettenstrasse Länge: ca. 105 m; Breite Fahrbahn: 6.5 m; Mischverkehr	275'000	Groberschliessung
V 03	Fuss- und Radweg Süd	Lebern-Dietlimoos (Parkweg) – Fuss- und Radweg Moosstrasse Länge: ca. 285 m; Breite Weg: 4.0 m; Breite Pflanzfläche (West): 1.5 m; Anzahl Bäume: 10	400'000	Groberschliessung
V 04	Fuss- und Radweg / E-Zone Quartierzentrum	Fuss- und Radweg Süd (Objekt V 03) – FG-Übergang Zürichstrasse / Bushaltekante (Objekt V 09) Länge: ca. 130 m; Breite Weg / Erschliessungszone für Verkaufsgeschäfte: 5.5 – 13.0 m	400'000	Groberschliessung
V 05	Fuss- und Radweg Mitte	Quartierzentrum (Objekt V 04) – Fuss- und Radweg Moosstrasse Länge: ca. 170 m; Breite Weg: 3.5 m	210'000	Feinerschliessung
V 06	Fuss- und Radweg West	Quartierzentrum (Objekt V 04) – Fuss- und Radweg Nord (Objekt V 07) Länge: ca. 130 m; Breite Weg: 3.5 m; Breite Pflanzfläche: 2.0 m; Anzahl Bäume: 12	210'000	Feinerschliessung
V 07	Fuss- und Radweg Nord	FG-Übergang Zürichstrasse – Fuss- und Radweg Moosstrasse Länge: ca. 195 m; Breite Weg: 3.5 m; Breite Pflanzfläche: 2.0 m; Anzahl Bäume: 16	335'000	Groberschliessung
V 08	Quartierplatz	Rechteckiger Platz über Tiefgarage (Baufeld B3); Fläche: ca. 1'130 m ² Ausstattung im Sinne Masterplan: z.B. Wasserspiel, Bänke, Kandelaber	920'000	Groberschliessung
V 09	Bushaltekante / Bike+Ride-Anlage Grüt	Verbreiterung Gehweg / Haltekante Zürichstrasse für Nebeneinrichtungen; Fläche: ca. 95 m ² Ausstattung im Sinne Verkehrsrichtplan: Wartehalle, Bike+Ride-Anlage (ca. 40 Abstellplätze)	125'000	Groberschliessung
V 10	Umgestaltung Moosstrasse – Grünstreifen	Anschlusswerke für neue Arealerschliessungen und neue Wege (Not- und Dienstzufahrten); Umgestaltung / Abstimmung der bestehenden Strassenbeleuchtung und Baumreihe	95'000	Feinerschliessung
V 11	Umgestaltung Moosstrasse – Fahrbahn	Strassenverbreiterung 6.4 m über eine Distanz von ca. 160 m; Einrichtung Bushaltestelle auf Fahrbahn; Neuanlage Fussgänger-Querung; Umbau Rampenaufgang zu Autobahn-Brücke	295'000	Feinerschliessung
Erstellungskosten Verkehrsanlagen			3'850'000	
Ver- und Entsorgungsanlagen				
E 01	Entwässerung: Doppelkanalisation Schmutz- / Meteorwasser	Trasse Fuss- und Radweg Süd / Quartierzentrum (Objekt V 03 / V 04) Länge: ca. 80 m; ø DN: 200 / 300 mm; teilweise unterbautes Trasse (Erschliessung Tiefgarage)	195'000	Groberschliessung
E 02	Entwässerung: Doppelkanalisation Schmutz- / Meteorwasser	Trasse Fuss- und Radweg / Erschliessungszone Quartierzentrum (Objekt V 04) Länge: ca. 60 m; ø DN: 200 / 250 mm; teilweise unterbautes Trasse (Erschliessung Tiefgarage)	145'000	Groberschliessung
E 03	Entwässerung: Doppelkanalisation Schmutz- / Meteorwasser	Trasse Fuss- und Radweg Mitte (Objekt V 05) Länge: ca. 60 m; ø DN: 200 / 250 mm; teilweise unterbautes Trasse (Erschliessung Tiefgarage)	145'000	Feinerschliessung
E 04	Entwässerung: Doppelkanalisation Schmutz- / Meteorwasser	Trasse Fuss- und Radweg Nord (Objekt V 07) Länge: ca. 140 m; ø DN: 200 / 250 mm	340'000	Feinerschliessung
E 05	Entwässerung: Doppelkanalisation Schmutz- / Meteorwasser	Trasse Untere Lettenstrasse (bestehend) Länge: ca. 60 m; ø DN: 200 / 250 mm	145'000	Feinerschliessung
E 06	Entwässerung: Doppelkanalisation Schmutz- / Meteorwasser	Trasse Moosstrasse, Fuss- und Radweg Nord (Objekt V 07), Querung Zürichstrasse (MW Einleitung Grütbach) Länge: ca. 280 m; ø DN: 250 / 600 mm > Kostenreduktion bei gemeinsamer Realisierung (Eigentum ASTRA/Stadt Adliswil)	980'000	Groberschliessung
W 01	Wasserversorgung: Ringschluss- und Versorgungsleitung Süd	Trasse Fuss- und Radweg Süd / Quartierzentrum (Objekt V 03 / V 04) Länge: ca. 245 m; ø DN: 125 mm	250'000	Feinerschliessung
W 02	Wasserversorgung: Verbindungs- und Versorgungsleitung Nord	Trasse Fuss- und Radweg Nord (Objekt V 07) Länge: ca. 195 m; ø DN: 125 mm > Kostenreduktion bei Realisierung mit Gasleitung: ca. 25'000	225'000	Feinerschliessung
Erstellungskosten Ver- und Entsorgungsanlagen			2'425'000	
Erstellungskosten Infrastrukturanlagen Dietlimoos-Moos			6'275'000	

Gebietsentwicklung Dietlimoos – Moos, Adliswil
Generelles Projekt Infrastruktur (GPI)

Siedlungsökologie und Erholung

Erläuterungsbericht



Inhalt

1	Zusammenfassung	1
2	Grundsätze	2
3	Konzept	3
4	Bilanzierung - Eingriff und Ausgleich	7
4.1	Vorgehen	7
4.2	Bilanzierung	8

Anhang

- 8.1 Plan Kartierung Bestand, 1:2'000
- 8.2 Plan Konzept Siedlungsökologie, 1:2'000
- 8.3 Tabelle: Bilanzierung Eingriff und Ausgleich

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38, Fax 044 421 38 20
www.planar.ch, info@planar.ch

Fanny Pietzner, Dipl. Ing. FH Landespflge
Michael Fuchs, Dipl. Ing. FH Landschaftsplanung

Titel Referenzbilder: Glattpark, Opfikon

1 Zusammenfassung

Die Belange der Siedlungsökologie und Erholung werden berücksichtigt durch:

- die Verbindung grossräumiger Vernetzungskorridore,
- Ausgleichsmassnahmen aufgrund baulicher Eingriffe sowie gesteigerter Nutzungsintensität,
- ein attraktives Grün- und Freiflächensystem, das verschiedene Nutzer anspricht

Umgebung, Entwicklungsgebiet
Sunnau-Moos

Die Vernetzungsmassnahmen im Dietlimoos-Moos stehen in Zusammenhang mit dem Landschaftsentwicklungskonzept der Stadt Adliswil (2003/16.06.2014). Mit kleinräumigen, strukturreichen Achsen werden, zumeist im Trasse der Groberschliessungsanlagen, die grossräumigen Korridore Sihlprallhang und Autobahn verbunden.

Quartier Dietlimoos-Moos

Die Anforderungen von Siedlungsökologie und Erholung beinhalten folgende Freiraumkategorien mit unterschiedlicher Funktion und Nutzung:

Freiraumkategorie	Funktion	Nutzung
durchgängige Grünverbindungen	- Vernetzung - Identifikation/Orientierung - Mikroklima	- grossteils extensiv - Hauszugänge - punktuelle Aufenthalts- und Spielflächen
Dachbegrünung	- Regenrückhalt (Retention) - Lebensraum - Mikroklima	- extensiv
naturnahe Strukturen	- Lebensraum - Trittsteinbiotop - Erhöhung der Biodiversität	- extensiv
Grün- und Freiflächen	- Trittsteinbiotop - Identifikation - Erholung	- öffentliche und private Aufenthalts- und Spielflächen
Quartierplatz	- Zentrum Adliswil Nord - Identifikation/Orientierung	- Aufenthalt/Begegnung - Markt, Veranstaltungen

ökologischer Ausgleich zu knapp 70 %: Massnahmen zur Steigerung der Bilanz

Die nachstehend erläuterten Massnahmen gleichen den Eingriff zu etwa 70 % aus. Auf den Baufeldern A1 (Autohaus) und D (Schulareale) besteht Potenzial zur Steigerung dieser Bilanz. Mit Eingabe Baugesuch sind geeignete Massnahmen nachzuweisen sowie die Baumpflanzungen gem. Baumgestaltungskonzept Zürichstrasse umzusetzen (Baufelder A1 / B1 / allenfalls B2).

Ausblick

Das Konzept verknüpft private und öffentliche Grün- und Freiflächen durch ein attraktives und ökologisch ansprechendes Netz von Grünverbindungen.

Neben quartierinternen Massnahmen, ist die Vernetzung mit Strukturen im Entwicklungsgebiet Sunnau-Moos von hoher Bedeutung (Quartierpark und Allmend Lebern-Dietlimoos, Naherholungsgebiet Sihlraum etc.), um aufgrund der hohen baulichen Dichte den Freiflächenbedarf pro Kopf annähernd abzudecken.

2 Grundsätze

Bestehende Grundlagen
berücksichtigen

Für die Freiflächenentwicklung im Gebiet Dietlimoos-Moos werden im Landschaftsentwicklungskonzept sowie im städtebaulichen Studienauftrag¹ und Masterplan (08.03.11) bereits Grundsätze formuliert:

- Vernetzungsachsen und Trittsteine fördern und aufwerten
- schaffen und sichern von Naturwerten im Siedlungsraum bei Überbauungen
- Freiflächen mit Potenzial zur Schaffung einer Quartieridentität
- attraktive Erholungsräume für Bewohner mit öffentlichen und privaten Bereichen
- gute Auffindbarkeit, spannende Raumbeziehungen, kurze Erschliessungswege

Zudem befinden sich im Gebiet zwei Inventarobjekte², für welche gemäss kantonaler Gesetzgebung Ersatz zu schaffen ist:

- Nr. 43 Feldhecke (eher Hochhecke; Esche, Feldahorn)
- Nr. 45 Hecken und Feldgehölze (Esche, Feldahorn, vereinzelt Buche)

Ziel

Aufgabe und Ziel des gesamträumlichen Konzeptes ist es, die Anforderungen bezüglich Ökologie und Erholung weiter auszuformulieren, um für die künftigen BewohnerInnen attraktive und vielgestaltige Freiflächen sicherzustellen in denen auch natürliche Lebensgemeinschaften Platz haben.

Verbindlichkeit

Das Generelle Projekt Infrastruktur (GPI) mit dem Teilprojekt "Siedlungsökologie und Erholung" ist Bestandteil der Sonderbauvorschriften Dietlimoos-Moos und damit verbindlich für nachfolgende Infrastruktur- und Bauprojekte.

¹ Landschaftsentwicklungskonzept der Stadt Adliswil; Büttikofer Schaffrath Landschaftsarchitekten, 16.06.14; Gebietsentwicklung Dietlimoos-Moos, Adliswil - Programm zum Studienauftrag, 15.01.10

² Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung (08.04.97)

3 Konzept

Natürliche Ressourcen nutzen

Bereits beim Aushub für eine Baumassnahme ist das Material nach Art und Korngrösse getrennt und entsprechend der geplanten Baumassnahme zu lagern und wieder zu verwenden:

- Kies kann als Unterbau, zur Abdeckung von Baumscheiben oder als Substrat für ruderale Freiflächen dienen
- Oberboden wird im Bereich von Pflanzflächen oder Baumgruben wieder eingebaut. Durch sachgerechte Lagerung und Bodenverbesserung beim Wiedereinbau wird das Pflanzenwachstum zusätzlich begünstigt

Pflanzen als kleinklimatischer Faktor

Durch Bepflanzung kann ohne grossen technischen und finanziellen Aufwand ein angenehmes Wohn- und Arbeitsklima geschaffen werden. Begrünte Flächen, Gehölze sowie die Begrünung von Dächern dämpfen Temperaturspitzen vor allem im Sommer. Baumbestandene Parkplätze spenden Schatten, binden Staub und sorgen für einen verzögerten Wasserabfluss.

Massnahme Leitbaumkonzept

Das Leitbaumkonzept sieht für die durchgängigen Grünverbindungen unterschiedliche Baumarten vor. Dadurch erhält jede Fuss- und Radwegachse eine eigene Identität und die Orientierung wird verbessert. Es berücksichtigt ästhetische und ökologische Belange als auch deren Umsetzbarkeit. Es beinhaltet zudem konkrete Aussagen zu Anzahl, Baumart, Belaubung und Qualität der zu pflanzenden Gehölze.



BAUMARTEN

● mittelgrosse Bäume

Botanischer Name deutscher Name	Baumart	Lichtdurchlässigkeit *	Leitidee
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire' Winter-Linde	A	g	- Verwenden von raumbildenden Baumarten mit mittel- grossblättrigem Laub
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare' Typ2 Spitz-Ahorn	B	g	
<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine' Säulen-Hainbuche	C	m	- Berücksichtigen enger Strassenverhältnisse durch ausreichendes Lichtraumprofil

* die Baumarten B und C sind im Anschluss an den Parkweg ebenfalls im Wechsel zu pflanzen

— Kleinbäume

Botanischer Name deutscher Name	Baumart	Lichtdurchlässigkeit *	Leitidee
<i>Prunus sargentii</i> Scharlach-Kirsche	D	s	- Verwenden von mittel- bis feingliedrigen Bäumen, um eine lichtdurchlässige Wohnüberbauung zu erreichen
<i>Prunus cerasifera</i> 'Woodii' Kirschpflaume		m	
<i>Amelanchier lamarckii</i> Kupfer-Felsenbirne	E	s	- Gestalten der Strassenräume durch unterschiedliche Blütenfarben, Belaubung und Herbstfärbung
<i>Prunus serrulata</i> 'Kanzan' Japanische Blüten-Kirsche		m	

* Lichtdurchlässigkeit

stark lichtdurchlässig s
mässig lichtdurchlässig m
gering lichtdurchlässig g

— Baumstreifen, 1,5 m Breite

■ Gebäude, Masterplan Stand 08.03.2011

Folgende gestalterische Grundsätze und ökologische Funktionen werden verfolgt:

- verwenden von stadtklima- / salzverträglichen und wenn möglich standorttypischen Gehölzen
- pflanzen von Grossbäumen an Strassenachsen, jedoch immer unter Berücksichtigung enger Strassenverhältnisse und einem ausreichenden Lichtraumprofil, z.B. Spitz-Ahorn, Winter-Linde und Säulen-Hainbuche
- pflanzen von Kleinbäumen mit feingliedrigem Laub zwischen den Wohngebäuden, um eine möglichst lichtdurchflutete Wohnüberbauung zu ermöglichen; die Räume sollen durch unterschiedliche Blütenfarben, Belaubung und Herbstfärbung eine Identität bekommen; mögliche Pflanzenarten sind Scharlach-Kirsche, Kirschpflaume, Kupfer-Felsenbirne und Blüten-Kirsche
- die Pflanzenarten sollten mit der umgebenden Gestaltung abgestimmt werden und eine bestimmte Mindestqualität (Hochstämme oder Solitär) besitzen
- Funktion: Vernetzung und Trittstein, Identifikation und Orientierung

Massnahme Retention

"Nicht verschmutztes Abwasser ist nach den Anordnungen der Behörde versickern zu lassen oder sekundär in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten."



Abb. 1: urban gestaltete Retentionsfläche

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Baugrundes ist eine Versickerung nur bedingt möglich. Pro Baufeld werden daher sogenannte Meteorwasser-Anschlusswerte festgelegt. Dieser Wert definiert wieviel Meteorwasser abgeleitet werden darf. Die Meteorwasserleitungen sind dementsprechend dimensioniert. Massgebend ist die 10-jährliche Regenintensität für Zürich. Darüber hinaus anfallendes Meteorwasser muss jeweils auf den Baufeldern mittels Retentionsanlagen zwischengespeichert werden. Als mögliche Zwischenspeicher eignen sich:

- Dachbegrünung mit Retentionsvolumen
- Retentionsfilterbecken, wechselfeucht
- Freiräume die temporär "geflutet" werden können z.B. Parkplätze, Platzflächen
- Biotopie z.B. Lehmteich für Dachwasser
- unterirdische Speicheranlagen (Regenwasser-Zisternen)

Massnahme Dachbegrünung

Kennzeichnend für eine extensive Dachbegrünung ist eine naturnahe Bepflanzung, die sich nach dem Anwachsen weitgehend selbst erhält. Dazu gehören niederwüchsige Moos-Sedum bis Gras-Kraut-Bepflanzungen.



Abb. 2: Extensive Dachbegrünung

Die wichtigsten Funktionen der extensiven Dachbegrünung sind:

- Wasserrückhalt und damit verzögerter Wasserabfluss; es können ca. 50-90% des Niederschlags zurückgehalten werden
- Kleinklimaverbesserung; dienen als "Luftbefeuchter" bzw. Kaltluftproduktionsflächen und fördern ein angenehmes Mikroklima
- binden von Staub und Schadstoffe aus der Luft
- erweiterter Lebensraum für die durch bauliche Massnahmen verlorengegangenen Flächen

Massnahme: Naturnahe
Strukturen

Im Siedlungsraum sollen die Gehölze als freie und ungeschnittene Blütenhecken bzw. -gebüsche gepflanzt werden. Die unterschiedliche Artenzusammensetzung und Ausprägung verleiht den Bereichen (Baufelder, Quartierplatz, Hain) eine Einzigartigkeit und dem Gesamtareal somit eine grössere Vielfalt. Das Pflanzmaterial sollte wenn möglich aus standorttypischen Gehölzen bestehen, um auch der ökologischen Funktion Folge zu tragen.



Abb. 3: Baumgruppe

Gehölze:

- wirken als Trittsteinbiotope im Siedlungsraum (Brut- und Unterschlupfgelegenheiten, Nahrung) und fördern die Vernetzung mit umliegenden Lebensräumen
- binden Staub und Schadstoffe aus der Luft
- begünstigen als Frischluftproduzenten ein angenehmes Kleinklima
- fördern die Durchgrünung des Areals und dienen zudem als Raumbildner im Zusammenspiel mit dem Leitbaumkonzept

Ruderalstandorte wie Kies- und Schotterflächen oder lichtdurchflutete mit Hochstauden durchsetzte Flächen werden sich weitestgehend selbst überlassen. Da sich diese Flächen vorwiegend im Quartierhain realisieren lassen, ist eine periodische Pflege zur Vermeidung einer zu starken Verholzung sicherzustellen.



Abb. 4: Ruderalstandort

Ruderalflächen:

- eignen sich als Sekundärbiotop (d.h. menschenverursacht) besonders für eine Erstbesiedlung mit Pionierpflanzen³
- besitzen durch ihre nährstoffarme und trockene Flächen eine enorme Artenvielfalt und wirken zudem als Trittsteinbiotope
- fördern die Strukturvielfalt des Gesamtareals durch den Wechsel mit Gehölzpflanzungen (offene und beschattete Abschnitte)

Die Bewirtschaftung der Wiese sollte an eine Fromentalwiese⁴ angelehnt sein. Diese besitzen aufgrund ihrer extensiven Bewirtschaftungsform eine sehr grosse Artenvielfalt, was dem ökologischen Aspekt Rechnung trägt.



Abb. 5: Blumenwiese

Die wichtigsten Funktionen der Fromentalwiese sind:

- fungiert als 2-schürige, artenreiche Mähwiese als Lebensraum und Nahrungsquelle vieler Lebewesen
- fördert als landschaftstypisches Element die Strukturvielfalt des Gesamtareals
- verleiht den Freiflächen Grosszügigkeit und wertet durch ihre ästhetische als auch ökologische Funktion das Areal auf

³ Als Pionierpflanze werden Pflanzenarten bezeichnet, die besondere Anpassungen an die Besiedlung neuer, noch vegetationsfreier Habitate besitzen. Typische Pflanzenarten sind z. B. Lattich, Weg-Rauke, Trespe, Kanadisches Berufkraut, Natternkopf, Nachtkerze; typische Baumarten sind Salweide und Sandbirke. Periodische Pflege gegen zu starkes Verholzen.

⁴ Späte Schnittnutzung (Mitte Juni) kombiniert mit zurückhaltender Düngung ergibt eine artenreiche Heuwiese mit 2 - 3 Schnitten. Alle 2 – 3 Jahre versamen lassen (Samenreife Anfang – Ende Juni).

Öffentliche und private Grün- und Freiflächen

Eine besondere Bedeutung hat der Freiraum im Zusammenhang mit der wohnungsnahen Freizeitgestaltung und Erholung. Künftig werden im Dietlimoos-Moos zwischen 900 bis 1'000 Einwohner leben und 400 bis 600 Arbeitsplätze entstehen. Ein auf die Bedürfnisse ausgerichtetes Angebot soll hier entscheidend zu einem intakten sozialen Umfeld sowie zur raschen Identifikation der Bewohner mit Ihrem Quartier beitragen.

Damit der Freiraum gut genutzt wird, ist er auszurichten auf:

- Alters- und Interessengruppen
- verschiedene Nutzungen (aktiv, passiv, kommunikativ)
- Nutzungsansprüche (z.B. Hindernisfreiheit)



Abb. 6: Freizeitnutzungen

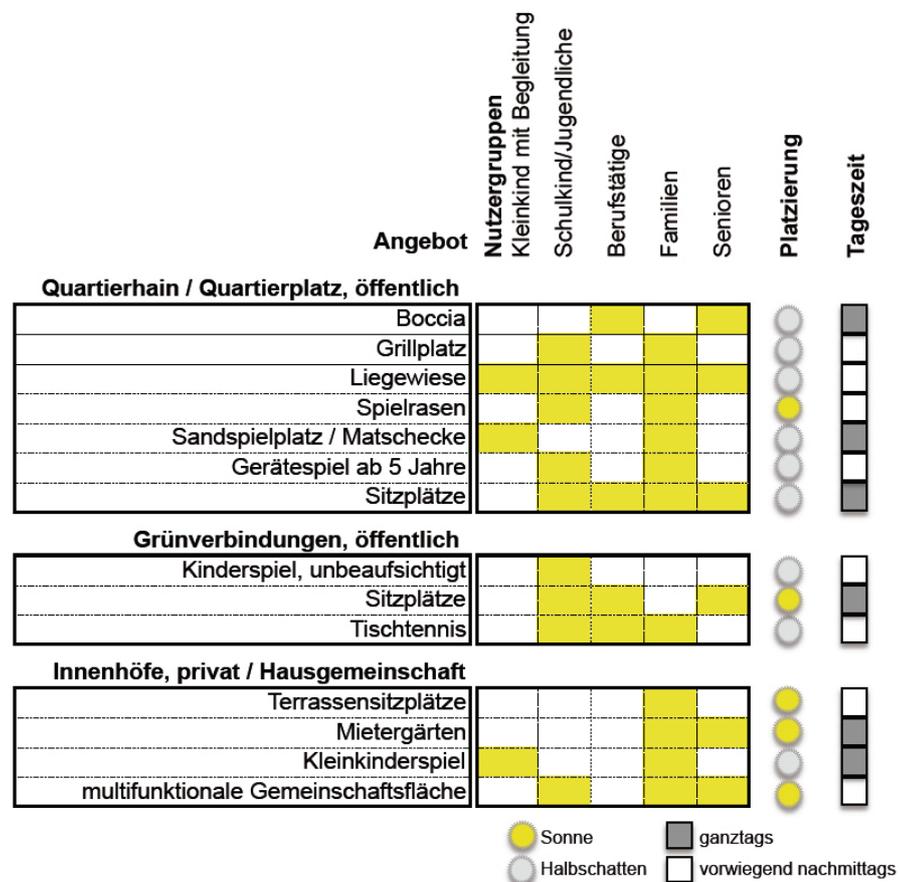


Abb. 7: Angebote Erholung und Freizeitgestaltung

Ergebnis Analyse Freiraumversorgung: Defizit für Wohnen, Plus für Nachbarschaft und Quartier

Das Ergebnis der Analyse Freiraumversorgung ergibt für die wohnungsbezogenen Flächen (sprich die privaten Innenhöfe, Ansatz Wohnen 15 m² / E) aufgrund der hohen baulichen Dichte für nahezu alle Baufelder ein Defizit. Dahingegen stehen für nachbarschaftliche Aktivitäten (sprich die öffentlichen Grünverbindungen, Ansatz Nachbarschaft 4 m² / E) sowie auf Quartiersebene (sprich der Quartierhain und -platz, Ansatz Quartier 6 m² / E) genügend Grün- und Freiflächen für Erholung und Freizeitaktivität zur Verfügung. Um so wichtiger wird es, dass diesem Thema durch eine bedarfsorientierte Freiraumplanung auf Bauprojektstufe hohe Bedeutung beigemessen wird.

4 Bilanzierung - Eingriff und Ausgleich

4.1 Vorgehen

Bewertung Vegetationsbestand

Am 11.02.11 wurde die Vegetationskartierung durchgeführt. Zum Gehölzbestand mussten aufgrund einer vorgängig erfolgten Rodung teils Annahmen getroffen werden. Den vorherrschenden Biotoptypen wird, anhand eines zur Vereinfachung modifizierten Schlüssels⁵, ein Biotopwert zugewiesen. Multipliziert mit der Fläche ergibt sich der Bilanzwert⁶:

$$\text{Biotopwert} * \text{Fläche in m}^2 = \text{Bilanzwert}$$

Fazit zum Bestand

Über die Gesamtfläche betrachtet, sind Biotope mit geringer bis mittlerer Bedeutung vorherrschend. Nachfolgende Flächen haben hohen ökologischen Wert:

- Feldhecke ca. 2'000 m²
- Feldgehölze ca. 8'400 m²
- Hochstaudenflur (gewässerbegleitend) ca. 700 m²



Bilanzierung: Gegenüberstellung Bestand - zu erwartender Eingriff

Nachfolgend wird der Biotopwert, bezogen auf die Flächenbedeckung (Bewuchs), dem zu erwartenden Eingriff gegenübergestellt. Daraus ergibt sich ein Kompensationsdefizit, d.h. die geplante Fläche besitzt zumeist eine geringere ökologische Wertigkeit als der Bestand.

Ermittlung Ausgleichsmassnahmen (ökologischer Ausgleich)

In Abstimmung mit Bebauung und Verkehr werden sogenannte gebietsbezogene, ökologische Ausgleichsmassnahmen festgelegt. Es soll nach dem Grundsatz "Gleiches mit Gleichem" ersetzt werden. Die Massnahmen zur Berechnung des effektiven ökologischen Ausgleichs sind eine Gesamtsicht folgender Planungen:

- Teilprojekt Verkehrsanlagen
- Teilprojekt Ver- und Entsorgungsanlagen, Retention
- Masterplan
- Baumgestaltungskonzept Zürichstrasse

Bilanzierung: Gegenüberstellung Bestand - Kompensationsmassnahmen

Abschliessend werden in einer Bilanzierung Eingriff und Ausgleich gegenübergestellt um die effektive Wirkung der Massnahmen zu beurteilen. Besteht nach Einbezug der gebietsinternen Ausgleichsmassnahmen noch immer ein Kompensationsdefizit, sollte dieses wenn möglich gebietsextern ausgeglichen werden. Der Ausgleich ist vorzugsweise im räumlich-funktionalen Zusammenhang festzulegen.

⁵ Es werden fünf Wertigkeitsstufen unterschieden (1 geringe Wertigkeit, 5 sehr hohe Wertigkeit).

⁶ Bäume haben automatisch die höchste Wertigkeit. Ihr Wert berechnet sich: Alter*Stammumfang

4.2 Bilanzierung

Die Abb. 8 zeigt die Veränderung der Biotopwertigkeiten (keine bis sehr hoch). Vor der baulichen Massnahme sind etwa 10 % der Flächen nahezu versiegelt (d.h. sie übernehmen keine Funktionen im Naturhaushalt), danach sind es gemäss Masterplan 64 %; und mit den hier vorgeschlagenen Massnahmen lassen sich Flächen ohne Naturhaushaltsfunktion auf 50 % reduzieren.

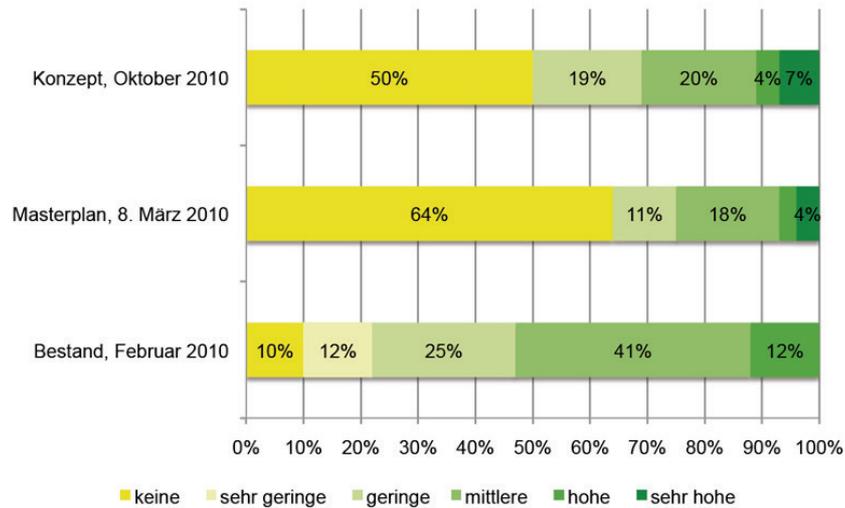


Abb. 8: Veränderung der Biotopwertigkeiten (Bestand – Masterplan – Konzept)

Anhand des oben erläuterten Vorschlags auf Konzeptstufe zeigt die Abbildung 9, inwieweit die Massnahmen den ökologischen Ausgleich zu leisten vermögen. Gemäss Detaillierungsgrad Freiraumkonzept (Masterplan) wird der Eingriff lediglich zu knapp 50 % ausgeglichen, während sich der Biotopwert durch zumutbare Optimierungen auf mindestens 70 % steigern lässt.

Zur Steigerung des Ausgleichs sind mit Eingabe Baugesuch Massnahmen auf den Baufeldern A1 (Autohaus) und D (Schulareale) nachzuweisen sowie die Baumpflanzungen gem. Baumgestaltungskonzept Zürichstrasse.

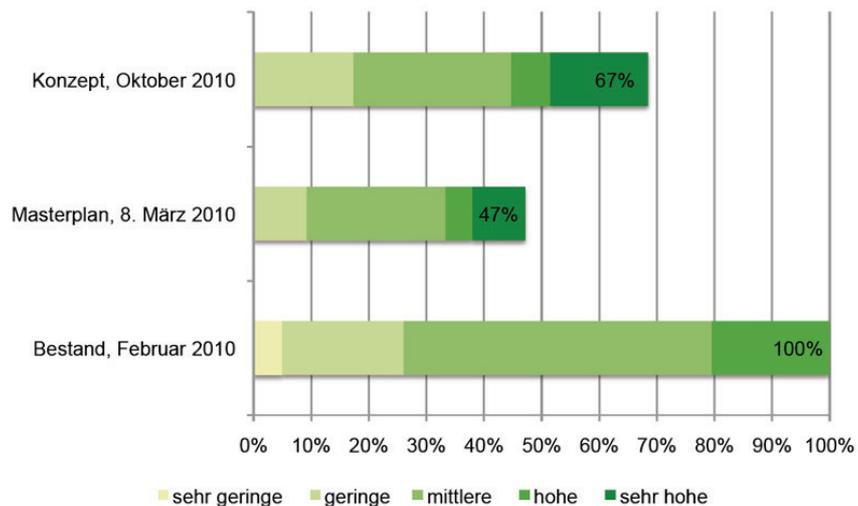


Abb. 9: Bilanz ökologischer Ausgleich (Bestand – Masterplan – Konzept)



Naturschutzfachliche Bedeutung der Flächen



Informationsinhalt

- Entwicklungsperimeter gemäss Masterplan, Stand Okt. 2010
 - ▬▬▬ Inventarobjekte (Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von komm. Bedeutung) Nr. 43 / 45 vom 08.04.1997
 - ▨▨▨ Vernetzungskorridor kleinräumig
- Anforderungen LEK 2003/2014:
- Anforderungen in Neubaugebieten formulieren
 - Ausgleichsmassnahmen
Natur im Siedlungsraum bei Überbauung der Areale vorsehen und Ausgleichsmassnahmen in diesem Bereich verwirklichen.
 - Vernetzungskorridor Radwegachse
Vernetzungskorridor entlang des geplanten Radweges freihalten und ausgestalten. Von diesem aus Querungen zum Vernetzungskorridor entlang der Autobahn freihalten. In der Nutzungsplanung festhalten.
- Baumpflanzungen, Bauprojekt Moosstrasse, Eichenweg



Originalmassstab 1:2'000

Ökologischer Wert - naturschutzfachliche Bedeutung

- sehr hoch
- hoch
- mittel
- gering
- sehr gering
- keine

Inhalt

- Gebäude mit Dachbegrünung (Stellung gem. Masterplan 8.3.2011)

mittelgrosse Bäume nach Leitbaumkonzept

- Spitz-Ahorn im Wechsel mit Winter-Linde
- Spitz-Ahorn im Wechsel mit Säulen-Hainbuche

kleine Bäume nach Leitbaumkonzept

- Scharlach-Kirsche oder Kirschpflaume
- Kupfer-Felsenbirne oder Japanische Blüten-Kirsche

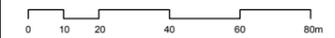
- Blütenhecken, -gebüsche (standortgerechte Gehölze, verschiedene Arten)

Flächen

- Grün- und Freiflächen
- extensivierte Grünflächen: Ruderalstandorte, Blumenwiesen, Magerwiese
- Bewohner - Terrassen
- Quartierplatz
- befestigte Verkehrsflächen
- Kinderspielplatz

Flächen

- Baumreihe (Moosstrasse, Eichenweg, Zürichstrasse)
- Magerwiesen Autobahn
- Wald



Originalmasstab 1:2000

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

RIGISTRASSE 9
8006 ZÜRICH
T 044 421 38 38
F 044 421 38 20
WWW.PLANAR.CH
INFO@PLANAR.CH

Gebietsentwicklung Dietlimoos - Moos Adliswil
Siedlungsökologie
Erstellt: 03.10.2011 / GO/FP
Revidiert: 30.08.2014 / MF/FP
Format: A3
Grundlage: AV-Daten 20.01.2010
Datei: AD55F/07_Plane/AD55F_Konzept Siedlungsökologie.vwx



Tabelle: Bilanzierung Eingriff und Ausgleich

Nr.	Biotoptyp	Biotopwert Basisstufen 1-5	BESTAND		KONZEPT	
			Fläche m² / Stückanzahl	Bilanzwert Biotopwert*Fläch e	Fläche m² / Stückanzahl	Bilanzwert Biotopwert*Fläch e
1. Block- und Geröllhalden, Felsbildungen, Aufschüttungen						
1.1	Kiesige Aufschüttung	2	2'203	4'406		
2. Wiesen und Weiden						
2.1	Fettwiese mittlerer Standorte	3	5'192	15'576		
2.2	Fettweide mittlerer Standorte	3	17'246	51'738		
2.3	Intensivwiese (Hundeübungsplatz)	2	12'138	24'276		
2.4	Zier- und Sportrasen	2	4'193	8'386		
2.5	Magerwiese	4			1'075	4'300
3. Hochstauden- und Schlagfluren, Ruderalvegetation						
3.1	Hochstaudenflur gewässerbegleitend	4	676	2'704		
3.2	Ruderalvegetation	3	16'124	48'372	920	2'760
3.2	extensive Dachbegrünung (80% aller Dachflächen)	3			18'800	56'400
4. Äcker, Sonderkulturen und Feldgärten						
4.1	Acker	1	10'792	10'792		
5. Gehölze und Feldhecken, Einzelbäume						
5.1	Feldhecke	4	2'028	8'112		
5.2	Gehölz	4	8'360	33'440	2'598	10'392
5.3	Strassenbäume nach Leitbaumkonzept ¹	300			85	25'500
5.4	Laubbäume nach Leitbaumkonzept ¹	250			45	11'250
6. Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturf lächen						
6.1	Gebäude, Strasse, Platz, Terrassen vollversiegelt	0	7'742	0	50'621	0
6.2	Grasweg	2	1'210	2'420		
6.3	Garten (alle Untertypen), teilversiegelt ²	2	5'017	10'034	18'777	37'554
Gesamtwert aller Biotoptypen (Perimeter Quartierplan)			92'900	220'300	92'900	148'200
				100%		67%

¹ Stammumfang (in 25 Jahren) x Wertigkeit (4-6) = Biotopwert pro Baum

² Rasen, Spielplätze, Freizeitnutzungen, Gartenanlagen

Gleiches mit Gleichem ersetzen

Kostenverursacher	Perimeterbeiträge bestehende Moosstrasse / Lärmschutz	Verkehrsanlagen Total	Ver-/Entsorgung: Werk-Leitungen Total	Verkehrsknoten Grüt	Entschädigung für Landerwerb Verkehrsanlagen	Quartierhain	Total Kosten
Grundlage	Angabe seitens Stadt Adliswil Bemerkung: provisorische Zahlen, da Schlussrechnung noch nicht vorliegt Teuerung nicht berücksichtigt	Gem. Tabelle Anhang 7 GPI, Planar, 30.8.2014	Gem. Tabelle Anhang 7 GPI, Planar, 30.8.2014	Kostenschätzung Baudirektion Kt. ZH vom 21.02.2011	Info Stadt Runder Tisch vom 26.8.2011	Ziff 11 Tausch- und Abtreuungsvertrag Erben Bollin - Merbag 14.6.2012	
Berechnungsmethode	Lärmschutz im Verhältnis zur aGF	Strasse und Werkleitungen: Wasser, Entwässerung, EW nach Bautiefe und Anstosslänge	neu: E06: Entwässerung Autobahn A3 (Eigentümer: ASTRA)	Projektüberarbeitung Bauprojekt bis FJ 2015	50.- pro m ² Erschliessungsfläche im Verhältnis zu aGF	Erstellung durch Merbag; Kostenbeteiligung Erben Bollin 25%, max. CHF 200'000 Schätzung Erstellungskosten: CHF 1.0 Mio Basis: Masterplan Th. Hotz	

Kostenteiler 1: Werkträger Stadt - Grundeigentümer

Total Kosten CHF, gerundet	1'350'000	100%	4'475'000	100%	3'400'000	100%	2'425'000	100%	450'000	0	0%	1'000'000	100%	13'100'000	100.0%
Werkträger Stadt Adliswil	0	0%	2'250'000	50%	1'417'000	42%	1'245'000	51%	225'000	340'000	100%	0	0%	5'477'000	41.8%
Grundeigentümer	1'350'000	100%	2'225'000	50%	1'984'000	58%	1'180'000	49%	225'000	-340'000	100%	1'000'000	100%	7'624'000	58.2%

Kostenteiler 2: Grundeigentümer

Baufeld	Netto-Fläche m2	%	aGF m2	%	aGF = anrechenbare Geschossfläche Nettofläche=Baufeldgrösse ohne Erschliessungs- und Infrastrukturfächen, ohne Flurweg	1'350'000	100%	2'225'000	100%	1'983'600	100%	1'180'420	100%	225'000	100%	-340'000	100.0%	1'000'000	100.0%	7'624'020	100.0%
Total Grundeigentümer	75'924	100%	78'400	100%		1'350'000	100%	2'225'000	100%	1'983'600	100%	1'180'420	100%	225'000	100%	-340'000	100.0%	1'000'000	100.0%	7'624'020	100.0%
Erben Bollin	A3	6'159		7'700		132'589		13'571		194'818		115'934		22'098							
	A4	4'440		7'000		120'536		383'381		177'107		105'395		20'089							
	Total	10'599	14.0%	14'700	18.8%	253'125	18.8%	396'952	17.8%	371'925	18.7%	221'329	18.8%	42'188	18.8%	-63'750	18.8%	200'000	25.0%	1'421'768	18.6%
Merbag	A1	13'824		12'800 1)		220'408		267'688		323'853		192'722		36'735							
	A2	3'277		4'500		77'487		400'005		113'855		67'754		12'915							
	A5	7'308		8'800		151'531		470'270		222'649		132'496		25'255							
	A6	4'105		6'000		103'316		0		151'806		90'338		17'219							
	B1	6'395		12'300		211'798		0		311'203		185'193		35'300							
Total	34'909	46.0%	44'400	56.6%	764'541	56.6%	1'137'963	51.1%	1'123'365	56.6%	668'503	56.6%	127'423	56.6%	-192'551	56.6%	800'000	75.0%	4'429'245	58.1%	
Stadt Adliswil	C	7'454		7'100		0		0		179'637		106'900		20'376							
	D Stadt	9'208		0 2)		122'258		0		0		0		0							
	D ZIS	10'000		5'600 3)		0		0		0		0		0							
	B2	3'754		6'600		96'429		690'085		141'686		84'316		16'071							
Total	30'416	40.1%	19'300	24.6%	332'334	24.6%	690'085	31.0%	488'310	24.6%	290'588	24.6%	55'389	24.6%	-83'699	24.6%	0	0%	1'773'007	23.3%	

1) Ausnutzung zur Beitragsberechnung Autohaus verdoppelt
 2) Stadt ist nicht Beitragspflichtig, deshalb aGF = 0 (gem. Entscheid Grundeigentümer vom 13.9.2011)
 3) aGF ZIS gem. Raumbedarf Machbarkeitsstudie JZP vom 3.12.2009 (Annahme, da in SBV für öffentliche Zone keine max. aGF definiert wird)

Teil C

Landumlegung

ALTBESTAND UND NEUZUTEILUNG DIETLIMOOS-MOOS

Masstab 1:2'000 / VERKLEINERUNG A4

Neuzuteilung

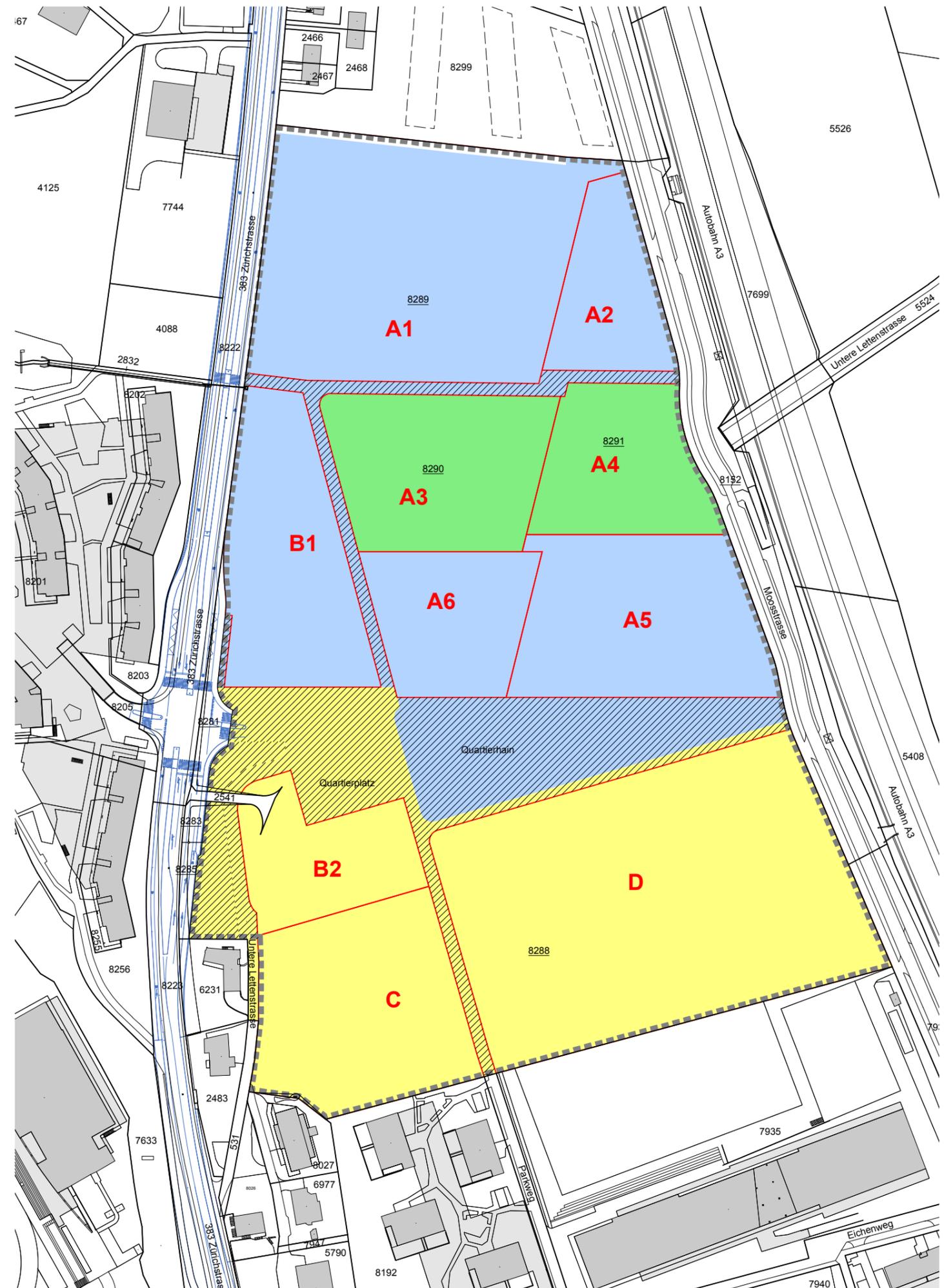
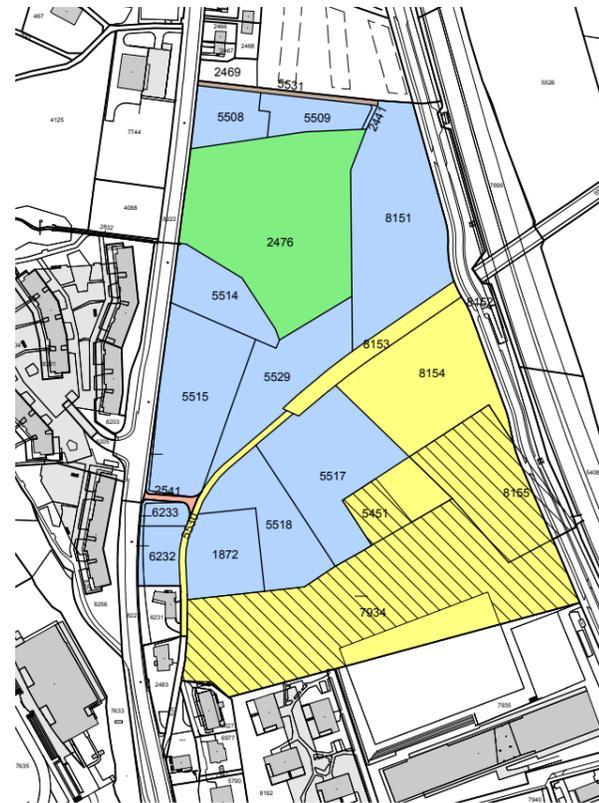
- Erben Bollin (10'599 m²)
- Merbag (42'528 m²)
- Stadt Adliswil (37'086 m²)
- Erschliessung und Infrastruktur (14'289 m²)

Information

- A1 Baufeld
- Perimeter Sonderbauvorschriften
- Vorprojekt Zürichstrasse, 17. März 2011
(voraussichtlich Frühjahr 2015 Bauprojekt vorliegend)

Altbestand, Masstab 1:5'000

- Erben Bollin (13'327 m²)
- Merbag (41'762 m²)
- Stadt Adliswil (36'268 m²)
- Kanton Zürich (195 m²)
- Flurwegberechtigte (446 m²)
- Dienstbarkeit Mehrwertabschöpfung



Altbestand und Neuzuteilung Dietlimoos-Moos

PLANAR AG für Raumentwicklung, FP, 30.08.2014

	Landfläche vor Mutation				Landfläche nach Mutation Nr. 2665-2667			Abzug Erschliessung/Infrastruktur			Netto-Baufeldgrössen ¹			
	Parzelle ALT	Fläche m ²	Fläche ges. m ²	Anteil in %	Parzelle NEU	Fläche m ²	Fläche ges. m ²	Bezeichnung	Fläche m ²	Fläche ges. m ²	Baufelder Nr.	Fläche m ²	Fläche ges. m ²	Anteil in %
Bollin	2476	13'327	13'327	14.5%	8290	6'159	10'599		0	0	A3	6'159	10'599	13.7%
					8291	4'440					A4	4'440		
Merbag	5508	1'910	41'762	45.4%	8289	42'528	42'528	V05	676	7'619	A1	13'824	34'909	44.9%
	5509	1'707						V06	748		A2	3'277		
	2441	57						V07	1'125		A5	7'308		
	8151	8'926						V09	95		A6	4'105		
	5514	2'701						Quartierhain	4'975		B1	6'395		
	5515	6'501												
	5529	4'506												
	6233	593												
	6232	1'269												
	1872	3'023												
	5518	4'077												
	5517	6'492												
Adliswil	8153	1'761	36'268	39.4%	8288	37'086	37'086	V01	324	6'670	B2	3'754	30'416	39.1%
	8154	7'085						V02	719		C	7'454		
	8155	5'335						V03	1'295		D	19'208		
	5451	2'424						V04	1'364					
	7934	18'815						V08	1'133					
	5530	848						Sammelstelle	1'328					
								Einhausung	507					
Kt. Zürich	2541	195	195	0.2%	2541	195	1'339				2541	195	1'339	1.7%
					8281	705					8281	705		
					8283	163					8283	163		
					8285	276					8285	276		
Flurwegberechtigte	5531	446	446	0.5%	5531	446	446				5531	446	446	0.6%
			91'998	100.0%			91'998			14'289			77'709	100.0%

¹Netto-Baufeldgrössen exklusive Parzellen Kat.-Nrn. 5531 (Flurwegberechtigte) und 2541 (Kanton Zürich); Mutationen sind separate Geschäfte