

Antrag der Sachkommission* vom 9. Februar 2015

Beschluss des Grossen Gemeinderats betreffend Gebietsentwicklung Dietlimoos-Moos

(vom ...)

Der Grosse Gemeinderat,

nach Einsichtnahme in die Anträge des Stadtrats vom 23. September 2014 sowie der Sachkommission vom 9. Februar 2015,

beschliesst:

Minderheitsantrag von Ueli Gräflein:

Auf die Vorlage 2014-213 wird nicht eingetreten.

- I. Die Zonenplanänderung Dietlimoos-Moos (Plan 1:2'000) wird gemäss Antrag des Stadtrates vom 23. September 2014 festgesetzt.
- II. Die Ergänzung der Bau- und Zonenordnung wird gemäss Antrag des Stadtrates vom 23. September 2014 festgesetzt.
- III. Der Erschliessungsplan (Objektliste und Plan 1:2'000) wird gemäss Antrag des Stadtrates vom 23. September 2014 festgesetzt. Für die von der Stadt Adliswil zu tragenden Bruttokosten wird ein Bruttokredit von Fr. 4 854 000.00 bewilligt.
- IV. Es werden gestützt auf §§ 79-82 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (LS 700.1) sowie unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts folgende Sonderbauvorschriften (Plan 1:2'000 gemäss Antrag des Stadtrates vom 23. September 2014) erlassen:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

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

* Die Sachkommission besteht aus folgenden Mitgliedern: Daniel Jud (Präsident), Harry Baldegger, Markus Bürgi, Ueli Gräflein, Erwin Lauper (Sekretär), Andrea Näf, Mario Senn, Urs Weyermann.

- 4 Die Bestimmungen für die Wohnzone W3 bezwecken die Errichtung von ortsbau-lich und architektonisch gut gestalteten Wohnüberbauungen mit hohem Ge-brauchswert und einwandfreier Wohnhygiene.
- 5 Die Zone für öffentliche Bauten Oe ist für ein Schulzentrum bestimmt. Die Son-derbauvorschriften treffen die für den Lärmschutz und die Erschliessung erforder-lichen Anordnungen.
- 6 Zudem werden für den öffentlichen Strassenraum und den Quartierhain Mass-nahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und des ökologischen Wertes de-finiiert.
- 7 Bei Erfüllung der gestellten Anforderungen gelten die nachfolgenden, besonde-ren Nutzungsbestimmungen; sie gehen den Vorschriften der Bau- und Zonen-ordnung vor.

Erläuterung zu Art. 1

Die optimale Erschliessung soll flächensparend eine gute Erreichbarkeit gewährleisten und möglichst geringe Emissionen durch den Ziel- und Quellverkehr verursachen

Art. 2 Baufelder und Verkehrsflächen

- 1 Das Gebiet Dietlimoos-Moos ist unterteilt in die Baufelder für Wohnen und Ge-werke, zwei Baufelder für die Zentrumszone Quartier, ein Baufeld für öffentliche Bauten sowie in Flächen für die Quartiererschliessung und den Quartierhain als öffentlich nutzbare Freifläche.
- 2 Für die Gestaltung der Quartiererschliessung ist das Generelle Projekt Infrastruk-tur Dietlimoos-Moos vom 3. Oktober 2011 (revidiert am 11. April 2012 und 12. August 2014) richtungsweisend.

Erläuterung zu Art. 2

Die Ausnützung des Teilgebietes Quartierhain wurde auf die Baufelder A2 bis A6 übertra-gen.

B. Sonderbauvorschriften Zentrumszone Quartier

Erläuterung: Das Kapitel B bezieht sich auf die Baufelder B1 und B2

Art. 3 Ziele

Für die Zentrumszone Quartier werden die folgenden Ziele angestrebt:

- 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

Art. 4 Baufelder und Nutzweise

- 1 Auf den Baufeldern B1 und B2 sind Wohnungen sowie nicht und mässig störende Betriebe zulässig. Der minimale Gewerbeanteil beträgt
Baufeld B1: 40 %

- Baufeld B2: 65 %
der anrechenbaren Geschossfläche gemäss Art. 5.
- 2 Die zulässige anrechenbare Geschossfläche für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs 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.

Erläuterung 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.

Art. 5 Nutzungsmass

- 1 Die maximal zulässigen Geschossflächen betragen:
Baufeld B1: 12'300 m²
Baufeld B2: 6'500 m²
- 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.

Art. 6 Bauweise und Gebäudehöhe

- 1 Die Hauptgebäude sind innerhalb der im Plan 1:2'000 bezeichneten Mantellinien zu erstellen.
- 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 Geschoszahl frei.
- 4 Flachdächer sind vorgeschrieben.

Erläuterung 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.

Art. 7 Siedlungsökologie und Gestaltung

- 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.
- 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.

Erläuterung zu Art. 7

Zur Sammlung und Entsorgung des Hauskehrichts sind dezentrale Unterflur-Sammelstellen vorzusehen.

C. Sonderbauvorschriften Wohnzone mit Gewerbe

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

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

Art. 9 Baufelder und Nutzweise

- 1 Die Wohnzone mit Gewerbe WG ist in die Baufelder A1 bis A6 unterteilt.
- 2 Betriebe und Verkaufsgeschäfte, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen (z.B. Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs), 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.
- 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.

Erläuterung zu Art. 9 Abs. 2

Rechtsgrundlage § 52 Abs. 3 PBG

Art. 10 Nutzungsmass

- 1 Die maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen betragen:
 - Baufeld A1: 9'400 m²
 - Baufeld A2: 4'500 m²
 - Baufeld A3: 7'700 m²
 - Baufeld A4: 7'000 m²
 - Baufeld A5: 8'800 m²
 - Baufeld A6: 6'000 m²
- 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.

Art. 11 Bauweise und Gebäudehöhe

- 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. 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 Geschosszahl 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.

Erläuterung 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.

Art. 12 Quartierhain

- 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.
- 2 Bauliche Massnahmen setzen ein von der Baubehörde genehmigtes, gesamt-räumliches 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.

Erläuterung 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.

Art. 13 Siedlungsökologie und Gestaltung

- 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.
- 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, Hauszüge, 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.

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 Abs. 1 Ökologischer Ausgleich

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.

D. Sonderbauvorschriften Wohnzone

Art. 14 Ziele

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 bedarfgerechtes 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. 15 Nutzweise und Nutzungsmass

- 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 Sanitäräume samt innerer Trennwände.

Art. 16 Bauweise und Gebäudehöhe

- 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.

Erläuterung 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.

Art. 17 Siedlungsökologie und Gestaltung

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.

E. Sonderbauvorschriften Zone für öffentliche Bauten

Art. 18 Ziel und Wirkung

- 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.
- 2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.
- 3 In der Zone für öffentliche Bauten ist das Baufeld D bezeichnet.

Art. 19 Grundmasse

- 1 Die Gebäude sind innerhalb der im Plan 1:2'000 bezeichneten Mantellinien zu erstellen.
- 2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe, respektive die Gesamthöhe darf höchstens 15,5 m betragen.

Erläuterung 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.

Art. 20 Siedlungsökologie und Gestaltung

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.

F. Ergänzende Sonderbauvorschriften

Art. 21 Beurteilungsrichtlinien und Fachberatung

- 1 Die folgenden Grundlagen der Arealentwicklung Dietlimoos-Moos dienen der Baubehörde als Richtlinie bei der Beurteilung von Baugesuchen:
 - 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
 - Landschaftsentwicklungskonzept Adliswil, 2014
 - Baumgestaltungskonzept Zürichstrasse, 4. Oktober 2011
- 2 Die Umsetzung der Vorschriften Siedlungsökologie und Freiraumgestaltung ist zu gewährleisten.

Art. 22 Konkurrenzverfahren

- 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.

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

Art. 23 Arealerschliessung

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

Erläuterung 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).

Art. 24 Besondere Gebäude

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

Erläuterung 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.

Art. 25 Lärmschutz

- 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.
- 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.

Erläuterung zu Art. 25

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

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

Art. 26 Energie und Nachhaltigkeit

- 1 Die Dächer aller Hauptgebäude sind als Bestandteil des Retentionssystems zu begrünen. Die maximal zulässigen Meteorwasserabflusswerte betragen für die Baufelder:
- | | | | |
|----|----------|----|----------|
| 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 Parkieranlagen sind mit baulichen Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren, elektrischen Ladestationen für Fahrzeuge zu versehen.

Minderheitsantrag zu Abs. 5 von Markus Bürgi und Mario Senn:

Abs. 5 streichen.

Erläuterungen zu Art. 26

Abs. 1

Darüber hinaus 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 Bauseuch ist ein hydrologisches Gutachten beizubringen, worin die maximal zulässigen Meteorabflusswerte sichergestellt sind.

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.

Abs. 5

Dies gilt sowohl für Autoabstellanlagen als auch für Veloeinstellräume

Art. 27 Fahrzeugabstellplätze

- 1 Die Zahl der erforderlichen und zulässigen Abstellplätze für Personenwagen wird gemäss der Klasse 2 der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Adliswil bestimmt.
- 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 und Beschäftigte pro Baufeld in unterirdischen, gut zugänglichen und übersichtlichen Sammelgaragen anzuordnen. Oberirdisch dürfen nur Abstellplätze für Besucher, Kunden, Güterumschlag, für Behinderte und für gemeinschaftliche Fahrzeuge (z.B. Mobility Car Sharing) vorgesehen werden.
- 5 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.

Erläuterungen zu Art. 27

Abs. 1

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

Art. 28 Inkrafttreten

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

- V. Der Planungsbericht zur Nutzungsplanänderung (bestehend aus Zonenplanänderung, Ergänzung Bau- und Zonenordnung, Erschliessungsplan und Sonderbauvorschriften) nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (SR 700.1), der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (LS 700.1) und die Erläuterungen im Bericht zum Erschliessungsplan werden zur Kenntnis genommen.
- VI. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Nutzungsplanänderung (bestehend aus Zonenplanänderung, Ergänzung Bau- und Zonenordnung, Erschliessungsplan und Sonderbauvorschriften) in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Der Stadtrat unterbreitet entsprechende Beschlüsse dem Grossen Gemeinderat zur Kenntnisnahme.
- VII. Für den Kostenbeitrag der Stadt Adliswil als Grundeigentümerin an die Werke und Anlagen wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 132.7010.00, ein Kredit von Fr. 751 000.00 bewilligt.
- VIII. Mitteilung von Dispositivziffern I. bis VII. an den Stadtrat.
- IX. Veröffentlichung von Dispositivziffern I. bis VIII. im amtlichen Publikationsorgan.
- X. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Adliswil, 9. Februar 2015

Im Namen der Kommission

Der Präsident:
Daniel Jud

Der Sekretär:
Erwin Lauper

Erläuternder Bericht

1. Einleitung

Mit Beschluss 2014-213 vom 23. September 2014 beantragt der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat die notwendigen baurechtlichen Anpassungen, damit das Gebiet Dietlimoos-Moos als letzter Baustein des Entwicklungskonzept Sunnau-Lebern von 1996 räumlich entwickelt werden kann. Die Nutzungsplanänderung beinhaltet eine Zonenplanänderung, eine Ergänzung der Bau- und Zonenordnung, einen Erschliessungsplan und Sonderbauvorschriften (SBV). Darüber hinaus sind Kredite zur Gebietserschliessung zu sprechen.

2. Vorberaterung der Sachkommission

Die Sachkommission begrüsst mit 8:1 Stimmen die Gebietsentwicklung Dietlimoos-Moos und ist überzeugt, dass mit der beantragten Nutzungsplanänderung die Grundlagen für ein attraktives Quartier geschaffen werden können. Die Nutzungsplanänderung schliesst eine Lücke zwischen den bereits überbauten Gebieten Sunnau-Moos, Lebern-Dietlimoos und Grüt und komplettiert die Quartierinfrastruktur. Dabei entstehen Baufelder für Wohnen, Dienstleistungen, ein Primarschulhaus mit Kindergarten, die Schulhauserweiterung der Zurich International School mit einer Dreifachturnhalle, ein Quartierhain und eine Zone mit gemischter Nutzweise für die Nahversorgung.

Im Rahmen der Vorberaterung wurden Vertreter des Stadtrates und der Allreal-Gruppe angehört. Der Stadtrat wurde überdies zwei Mal eingeladen, zu den Anträgen der Sachkommission Stellung zu nehmen. Während der Antrag des Stadtrates im Grundsatz positiv aufgenommen wurde, äusserten mehrere Kommissionsmitglieder Kritik an der hohen Regulierungsdichte. Gegenüber dem Antrag des Stadtrates sieht der Antrag der Sachkommission denn auch einzelne Lockerungen vor: So sollen Verkaufsgeschäfte entlang der Moosstrasse erlaubt sein, sofern sie keinen unverhältnismässigen Verkehr auslösen (Art. 9 Abs. 1 SBV). Die Pflicht zum Beizug eines Fachplaners zur Umsetzung der Vorschriften Siedlungsökologie und Freiraumgestaltung entfällt (Art. 21 Abs. 2 SBV). Nach dem Willen der Sachkommission sollen zudem Parkplätze für Besucher, Kunden, Güterumschlag, für Behinderte und für gemeinschaftliche Fahrzeuge auch oberirdisch möglich sein (Art. 27 Abs. 4 SBV). Ausserdem soll keine Bewirtschaftungspflicht für die Parkplätze eingeführt werden (Art. 27 Abs. 5 SBV). Schliesslich wurde Art. 22 Abs. 2 redaktionell an die Situation in Adliswil angepasst. Eine Minderheit (Markus Bürgi, FDP, und Mario Senn, FDP) beantragt zudem eine weitere Lockerung im Bereich der Parkieranlagen (Verzicht auf die Vorschrift, dass Vorkehrungen für elektrische Ladestationen zu treffen sind; Art. 26 Abs. 5 SBV).

Eine Kommissionsminderheit (Ueli Gräflein, Grüne Partei) sprach sich grundsätzlich dagegen aus, das Gebiet Dietlimoos-Moos zu entwickeln und beantragt deshalb Nichteintreten.

3. Mitbericht der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

In ihrem Mitbericht vom 2. Februar 2015 stellte die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) fest, dass die Kosten (Dispositiv-Ziffern III und VII) plausibel begründet werden können und sowohl das Erfordernis der Tragbarkeit als auch jenes der Angemessenheit erfüllen. Zu diesem Ergebnis gelangte die RGPK insbeson-

dere aufgrund der beim Stadtrat eingeforderten Vergleichszahlen im (bereits überbauten) Gebiet Lebern-Dietlimoos sowie einer Begehung des Areals durch eine Delegation der Kommission.

4. Antrag der Sachkommission und Minderheitsanträge

Die Kommission beantragt dem Grossen Gemeinderat mit 8:1 Stimmen, auf die Vorlage einzutreten.

Eine Kommissionsminderheit (Ueli Gräflein, Grüne Partei) beantragt Nichteintreten. Eine weitere Kommissionsminderheit (Markus Bürgi, FDP, und Mario Senn, FDP) beantragt für die Detailberatung die ersatzlose Streichung von Art. 26 Abs. 5 SBV.