



Referenz-Nr.: ARE 15-1040

Kontakt: Claude Benz, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 56, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos) – Teilgenehmigung

Gemeinde **Adliswil**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplanänderung Dietlimoos-Moos (Mst. 1:2'000) vom 15. Mai 2015
 - Ergänzung Bau- und Zonenordnung (Art. 25 – Zentrumszonen)
 - Sonderbauvorschriften Dietlimoos-Moos (Plan Mst. 1:2'000 und Vorschriften) vom 15. Mai 2015
 - Erschliessungsplan Dietlimoos-Moos (Mst. 1:2'000) vom 15. Mai 2015 inkl. Erläuterungsbericht
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 15. Mai 2015
 - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 15. Mai 2015

Sachverhalt

Festsetzung Der Grosse Gemeinderat Adliswil setzte mit Beschluss vom 4. März 2015 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 10. April 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. Juni 2015 ersucht die Stadt Adliswil um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung
der Planung Mit dem Entwicklungskonzept Sunnau-Lebern 1996 und dem darauf basierenden kommunalen Richtplan 1998 wurden die Grundzüge der räumlichen Entwicklung für das Gebiet Adliswil Nord vom Gemeinderat festgesetzt. Entsprechend diesem Realisierungskonzept ist die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung der letzte planerische Umsetzungsschritt im grossräumigen Entwicklungsgebiet Sunnau-Lebern. Mit der beantragten Zonenplanänderung soll die Reservezone Dietlimoos-Moos eingezont werden (ca. 9.9 ha).

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage Die vorliegende Revision der kommunalen Nutzungsplanung umfasst eine Änderung des Zonenplans, eine Ergänzung der Bau- und Zonenordnung, den Erlass von Sonderbauvor-

schriften über das gesamte Gebiet Dietlimoos-Moos sowie den Erschliessungsplan Dietlimoos-Moos. Mittels einer privatrechtlichen Vereinbarung sollen die Grundeigentümer verpflichtet werden, nach den Sonderbauvorschriften zu bauen.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften

Die heutige Reservezone wird in vier Teilbereiche unterteilt. 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 ha) geschaffen werden. Diese Zonenaus-scheidung bedingt eine Ergänzung in der kommunalen Bau- und Zonenordnung mit der neuen Zone ZQ.

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.

Im Süden werden rund 0.8 ha der dreigeschossigen Wohnzone (W3) zugeteilt und im Südosten soll eine 2 ha grosse neue Zone für öffentliche Bauten entstehen. Hier soll die Erweiterung der bestehenden Oberstufenanlagen der Zurich International School (ZIS) mit Dreifach-Turnhalle sowie eine Primarschule der Stadt Adliswil mit gemeinsamen Nebeneinrichtungen entstehen.

Im Erschliessungsplan wird der Anschluss an die Zürichstrasse, die Anordnung der notwendigen Doppelkanalisation und auch die Lage von Fuss- und Radwegen definiert. Im dazugehörigen Erläuterungsbericht werden die Dimensionierung der Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die Brutto-Kosten aller Anlagen aufgezeigt.

Die Sonderbauvorschriften und der dazugehörige Plan bezwecken die Schaffung eines attraktiven, gut erreichbaren Quartierzentrums, die Erstellung von Gewerbebetrieben mit einer optimalen Erschliessung, die Errichtung von ortsbaulich und architektonisch gut gestalteten Wohnüberbauungen mit hohem Gebrauchswert und Wohnhygiene. Zudem werden für den öffentlichen Strassenraum und den Quartierhain Massnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und des ökologischen Wertes definiert. Gemäss den Unterlagen der Vorlage haben sich die Grundeigentümer in einer privatrechtlichen Vereinbarung zum Bau nach den Sonderbauvorschriften verpflichtet.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 23. Februar 2012 und 11. Juni 2012 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde teilweise nicht entsprochen. Bei folgenden Teilbereichen wurden keine oder nur teilweise Änderungen vorgenommen bzw. bezüglich folgender Themen sind Anmerkungen notwendig:

- **Verbindliche Regelung der Umweltschutzgesetzgebung**

Sowohl in der ersten als auch in der zweiten Vorprüfung wurde gefordert, dass die notwendigen Massnahmen für die Einhaltung der Planungswerte verbindlich geregelt werden müssen. In der ersten Vorprüfung wurde festgehalten, dass für die Regelung der Lärmschutzbestimmungen ein Gestaltungsplan erforderlich sei, da die Sonderbauvorschriften nicht verpflichtend sind und daher bezüglich des Lärmschutzes nicht ausreichen. Gemäss der zweiten Vorprüfung sollten die Anforderungen der Umweltschutz-



gesetzgebung jedoch mittels eines Grundbucheintrags gesichert werden. Zum damaligen Zeitpunkt war das Amt für Raumentwicklung der Ansicht, dass diese Variante der Regelung auch zugelassen werden kann. Seit der zweiten kantonalen Vorprüfung vom 11. Juni 2012 konnte auf kantonaler Ebene die Erkenntnis gewonnen werden, dass die vertragliche und grundbuchliche Sicherung der Planungswerte öffentlich-rechtlich nicht in jedem Fall durchsetzbar und daher grundsätzlich davon abzusehen ist. Infolge von § 89 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist die Baudirektion aber an den Vorprüfungsbericht gebunden.

In der zweiten Vorprüfung wurde im Übrigen verlangt, dass der Grundbucheintrag vor der Genehmigung erfolgen muss und die entsprechenden Grundbuchauszüge den Genehmigungsunterlagen beizulegen seien. Diese Grundbuchauszüge fehlen in den Genehmigungsunterlagen und im Erläuterungsbericht wird ausgeführt, dass der kantonalen Forderung nicht nachgekommen werde, da ohne Nachweis zur Sicherung der Planungswerte ohnehin nicht gebaut werden dürfe. Diese Aussage stimmt in dieser Form nicht, denn gemäss der Lärmschutzverordnung sind im Baubewilligungsverfahren nicht die Planungswerte, sondern die höheren Immissionsgrenzwerte relevant. Der Planungswert ist jedoch im Rahmen des Einzonungsverfahrens zu beachten. Bezüglich der Zone für öffentliche Bauten kann auf die grundbuchliche Bestätigung verzichtet werden, da davon ausgegangen werden kann, dass die Stadt Adliswil für die eigenen Schulbauten die lärmrechtlichen Gegebenheiten beachtet bzw. die Vorgaben der Sonderbauvorschriften trotz des nichtverpflichtenden Charakters umsetzt (Nachweis der Pegelreduktionen oder Einsatz einer kontrollierten Lüftung). Für die übrigen Baubereiche kann jedoch nicht auf die verbindliche Regelung verzichtet werden. Die Nachreichung der Grundbuchauszüge ist daher zwingend notwendig, bevor eine abschliessende Beurteilung der von der Genehmigung ausgenommenen Teile erfolgen kann.

Kulturlandinitiative

Das Einzonungsbegehren muss unter dem Aspekt der Kulturlandinitiative betrachtet werden. In der Weisung an die Gemeinden vom 12. Juli 2012 wurde festgehalten, dass bis zum rechtskräftigen Beschluss des Kantonsrats über die Umsetzungsvorlage ab sofort alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen zu sistieren sind, mit welchen neue Bauzonen geschaffen werden sollen. Diese Weisung sollte verhindern, dass Gebiete, die heute nicht einer Bauzone zugeteilt sind, in eine solche überführt werden; dies ungeachtet der Frage, welcher Nutzungseignungsklasse sie angehören. Bereits damals wurden bestimmte Fälle von der Sistierung ausgenommen. Mit einem ergänzenden Schreiben vom 24. Januar 2013 wurde die Liste der Fälle erweitert, welche von der Sistierung nicht betroffen sind. Zum einen sollte das Schaffen von Bauzonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse möglich bleiben. Zum anderen sollten Kleinstflächen zur Optimierung der Nutzung bestehender Bauzonen eingezont werden können. Und schliesslich sollte das Schaffen von Bauzonen auf Flächen, die bereits vollumfänglich von Bauzonen umgeben sind und mehrheitlich keine landwirtschaftlich wertvollen Flächen betreffen, ermöglicht werden. Im vorliegenden Fall können die Flächen für die Schulnutzung aufgrund dieser Ausnahmefälle unabhängig vom Stand des Rechtsmittelverfahrens zur Kulturlandinitiative im Sinne einer Teilgenehmigung behandelt werden. Die Einzonung verfügt über den notwendigen kommunalen Richtplan eintrag (Festsetzung am 1. April 2015, Genehmigung am 23. September 2015), so dass eine nachträgliche Zweckänderung für Wohn- oder Arbeitsnutzungen ausge-

schlossen ist. Zudem zeigt sich im Rahmen der Diskussionen zu einem Schulprovisorium im Gebiet Dietlimoos-Moos, dass die notwendigen Schulanlagen nicht sinnvoll innerhalb einer bestehenden Bauzone realisiert werden können. Die übrigen Flächen erfüllen aber keinen Ausnahmetatbestand gemäss den beiden genannten Weisungen. Das Entwicklungsgebiet gilt nicht als vollständig von Bauzone umschlossene Nichtbauzone. Somit muss für den grösseren Teil der betroffenen Flächen abgewartet werden, wie die Kulturlandinitiative nun nach dem Entscheid des Bundesgerichts vom 27. Mai 2015 umgesetzt wird. Die Umsetzungsdiskussion läuft derzeit in den Kommissionen des Kantonsrats. Das Resultat und die zeitliche Abwicklung des Geschäfts ist derzeit nicht bekannt, weswegen das Einzonungsbegehren und die damit verbundenen Planungsinstrumente (Erschliessungsplan, Sonderbauvorschriften, BZO-Anpassung) nicht abschliessend beurteilt werden können bzw. von der Genehmigung ausgenommen werden müssen. Da der Erschliessungsplan die Zone für öffentliche Bauten nicht tangiert und die Sonderbauvorschriften ohnehin keine Verpflichtung darstellen, kann die teilweise Genehmigung des Teilgebiets unabhängig von den zusätzlichen Planungsinstrumenten erfolgen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich derzeit lediglich hinsichtlich der neuen Zone für öffentliche Bauten als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann nur bezogen auf diesen Teilbereich genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die restlichen Teile der Vorlage müssen einstweilen von der Genehmigung ausgenommen werden. Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die neue Zone für öffentliche Bauten (bisher Reservezone) im Gebiet Dietlimoos-Moos, die der Grosse Gemeinderat Adliswil mit Beschluss vom 4. März 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Einzonung der Zentrumszone Quartier ZQ, der Wohn- und Gewerbezone WG und der dreigeschossigen Wohnzone W3 (alle bisher Reservezone) im Gebiet Dietlimoos-Moos wird von der Genehmigung einstweilen ausgenommen. Ebenso sind die Sonderbauvorschriften Dietlimoos-Moos (inkl. des dazugehörigen Plans), der Erschliessungsplan Dietlimoos-Moos und die Ergänzung der Bau- und Zonenordnung (Art. 25 BZO, Zentrumszone ZQ) einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.
- III. Die Stadt Adliswil wird eingeladen
 - Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen



- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen

IV. Mitteilung an

- Stadt Adliswil (unter Beilage von vier Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Frick & Partner, Feldweg 25, Postfach 520, 8134 Adliswil (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:

Teilrevision Nutzungsplanung 2014

ZONENPLANÄNDERUNG DIETLIMOOS-MOOS

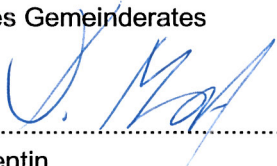
Originalmassstab 1:2'000

Öffentliche Auflage vom 11.11.11 bis 10.01.12

Vom Stadtrat verabschiedet zuhanden Gemeinderat am 23. September 2014

Von dem Gemeinderat festgesetzt am 4. März 2015

Namens des Gemeinderates



Die Präsidentin










Die Sekretärin




Von der Baudirektion teilweise genehmigt mit BDV Nr. 1040/15 vom 26. Oktober 2015

Für die Baudirektion






Festsetzung

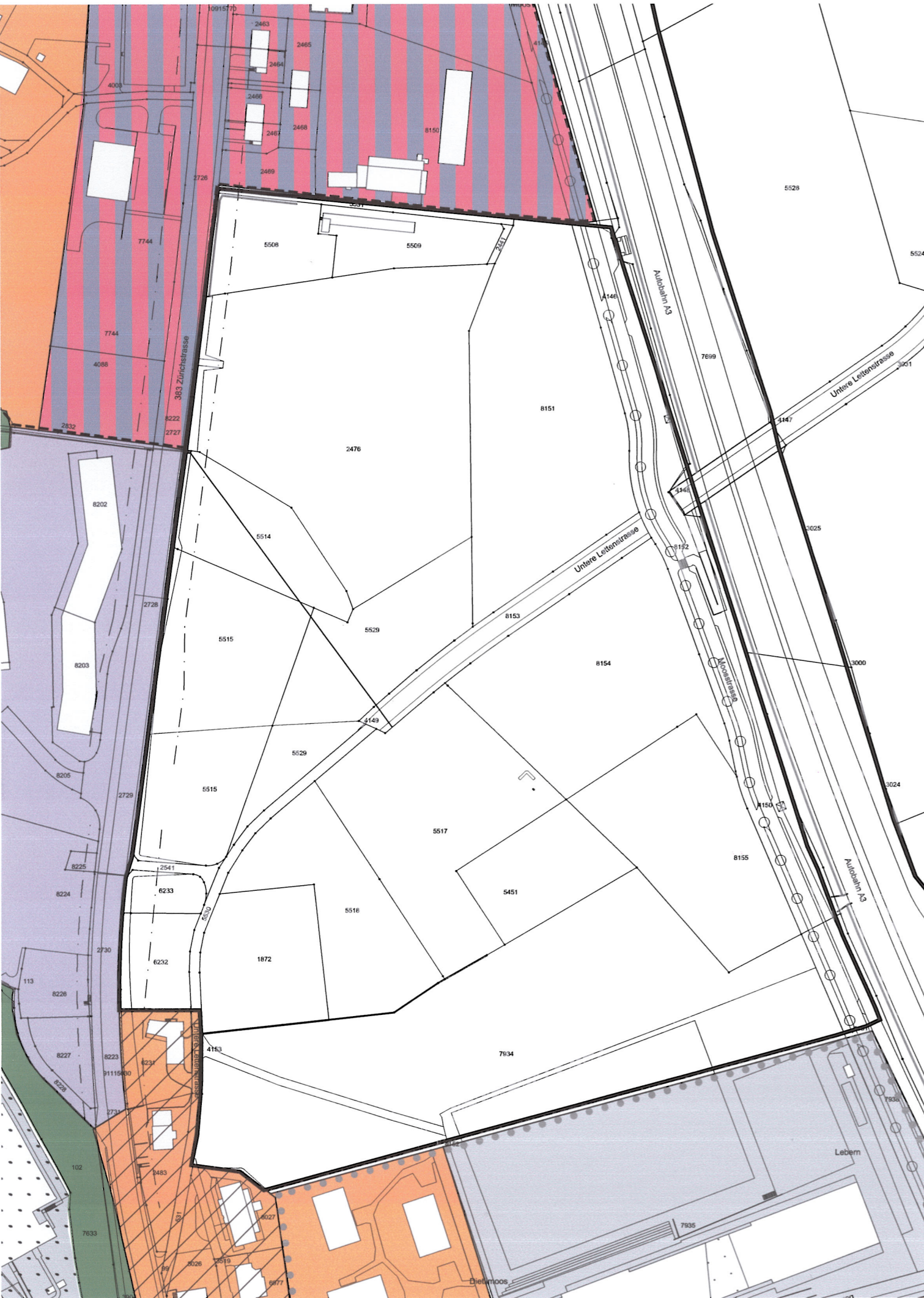
	ZQ	Zentrumszone Quartier	III
	W3	Dreigeschossige Wohnzone	II
	WG	Wohnzone mit Gewerbe	III
	G2	Gewerbezone 2	III
	Oe	Zone für öffentliche Bauten	II
	Oe	Zone für öffentliche Bauten	III
	R	Reservezone	keine

	Gestaltungsplanpflicht	
	Mässig störendes Gewerbe zulässig	III
	Höhereinstufung gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV	III

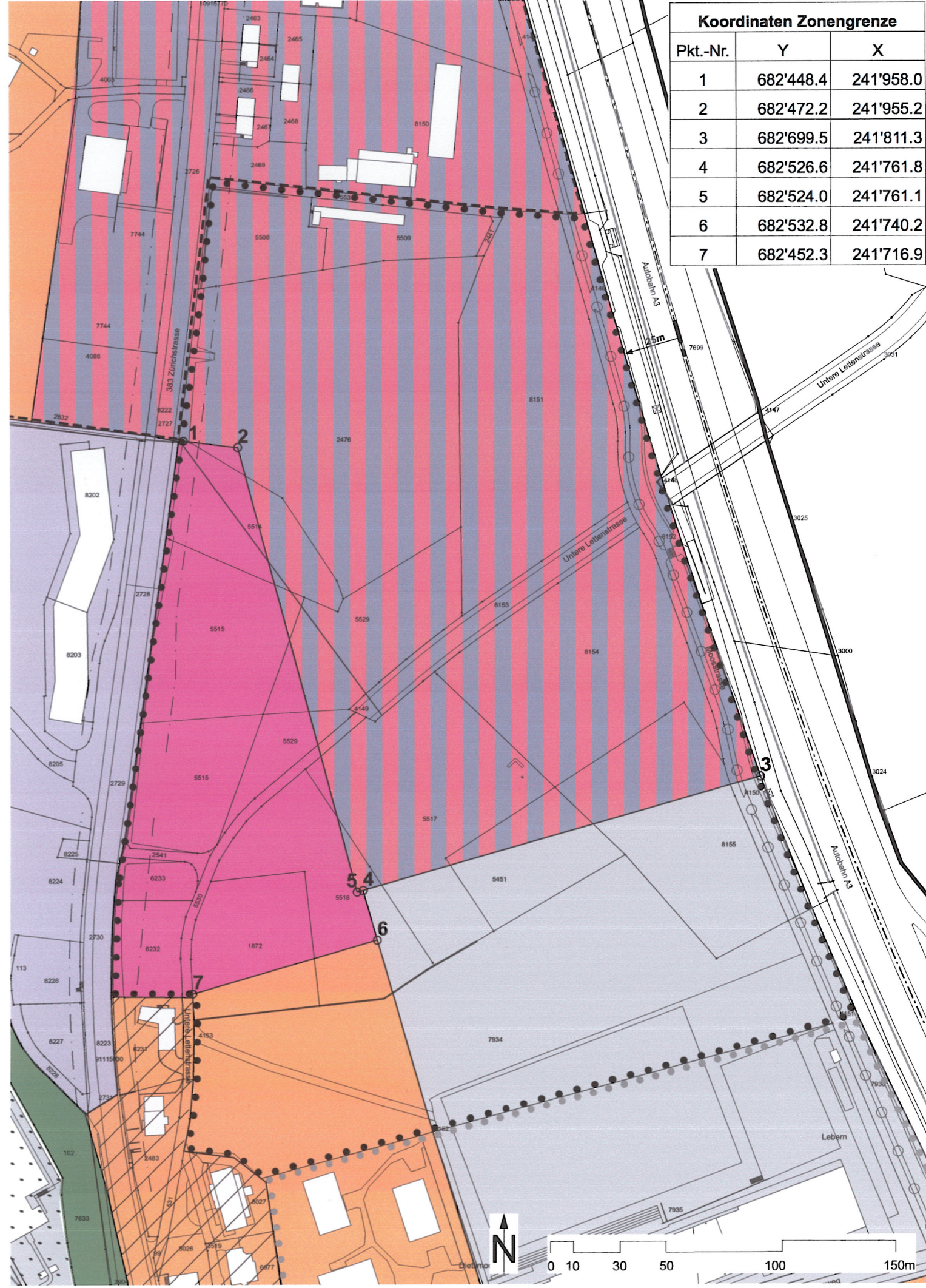
Information

	Wald
	Sonderbauvorschriften Dietlimoos-Moos
	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

Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

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 Kommunaler 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 (lärmbelastete 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 Änderungsperimeter, 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 Die Sonderbauvorschriften bestehen aus einem Plan 1:2'000 mit Koordinatenliste, den Vorschriften sowie Beilagen (Charakter: Beurteilungsrichtlinie):

- 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 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).

Generelles Projekt Infrastruktur (GPI) Das vorliegende Dossier fasst für die Sachbereiche Verkehrsanlagen und Ver- und Entsorgung folgende Inhalte zusammen:

- Bezeichnung aller erforderlichen Anlagen
- rechtlich relevante Erschliessungskategorie (Grob-, Feinerschliessung)
- technische Merkmale (Dimensionierung, Materialisierung)
- Erstellungskosten (Kostenschätzung +/- 25%).

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 Nutzungsdensität sowie ein attraktives Grün- und Freiflächensystem.

Landschaftsentwicklungskonzept Adliswil (LEK) Das LEK definiert neben Zielen und generellen Massnahmen, die im Siedlungsgebiete Sunnau-Lebern anzustreben sind, auch konkrete Massnahmen:

- kleinräumigen barrierefreien Vernetzungskorridor entlang der geplanten Langsamverkehrsverbindung Freihalten sowie Querungen zur Vernetzungssachse Autobahnböschung sichern
- bei Überbauungen, Natur im Siedlungsraum vorsehen und Ausgleichsmassnahmen verwirklichen

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 vorgeschrieben und das Baumgestaltungskonzept Zürichstrasse erarbeitet.

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).

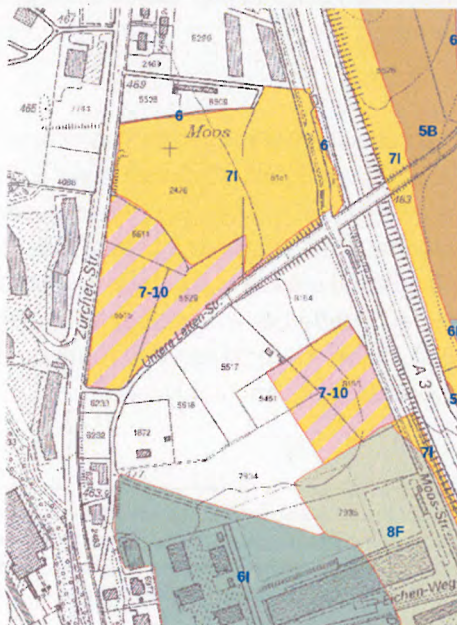


Abb. 1: Landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte

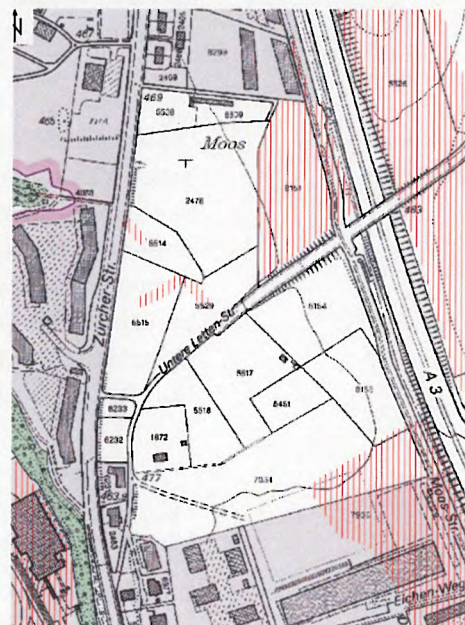


Abb. 2: Hinweiskarte anthropogene Böden

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

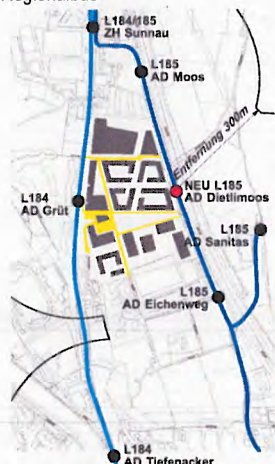


Abb. 4: Haltestellen Bus

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 Fahrbahnhaltstelle 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 Bedarfs gemäss "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" festgelegt.

Schutz vor Strassenverkehrslärm

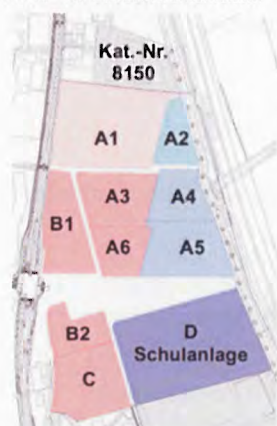


Abb. 5: Lärmschutz

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

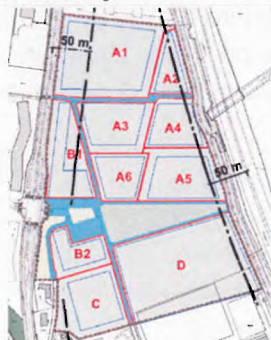


Abb. 6: Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge

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 Haupteinfahrt der Baufelder A4 und A5 erfolgt über eine Tiefgarageneinfahrt ab Moosstrasse. Im Szenario "Tankklaster 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 Hitzeeinwirkung 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	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.
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	Während der öffentlichen Auflage ging fristgerecht eine Einwendung mit zwei Anträgen ein, welche ganz bzw. teilweise berücksichtigt werden konnten.
Anhörung	<p>Gleichzeitig wurde die Revisionsvorlage der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg und den Nachbargemeinden (Kilchberg, Rüschlikon, Langnau, Stallikon und Zürich) zur Anhörung unterbreitet.</p> <p>Eingegangen sind Stellungnahmen der Gemeinde Rüschlikon 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	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.
Teilrevision Kommunaler Richtplan	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

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 Gesamtpemeter

- Masterplan Diellimoos-Moos, 16. März 2012

- Generelles Projekt Infrastruktur Diellimoos-Moos, 30. August 2014

- Revision Nutzungsplanung Diellimoos-Moos – Bereinigung nach öffentlicher Auflage und Vorprüfung, August 2014

- 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)

- 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

- 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 Wlg

Spezifischer Flächenbedarf

Baufeld	Nutzung	massgebh. Grundfläche m ²	Ausnutzung		aGF m ²	Wohnen		Arbeiten		Einwohner - E		Kapazitätsabschätzung		Arbeitsplätze - A	
			%			Anteil %	aGF m ²	Anteil %	aGF m ²	min.	max.	min.	max.	min.	max.
C	Wohnen	7454	100%		7455	100%	7455	0%	0	140	170	70	85	0	0
Wohnen		7454			7455		7455		0	140	170	70	85	0	0
A1	Wohnen - Gewerbe	14270						pauschal, Stand 22.10.09		0	0	0	0	80	80
A2	Wohnen - Gewerbe	3277	144%	4725			65%	3071		30	37	15	18	77	123
A3	Wohnen - Gewerbe	6159	131%	8085			0%	0		147	180	74	90	0	0
A4	Wohnen - Gewerbe	4440	166%	7350			10%	735		120	147	60	74	18	29
A5	Wohnen - Gewerbe	7308	126%	9240			10%	924		151	185	76	92	23	37
A6	Wohnen - Gewerbe	4105	153%	6300			0%	0		115	140	57	70	0	0
B1	Quartierzentrum	6395	202%	12915			40%	5166		141	172	70	86	90	146
B2	Quartierzentrum	3754	182%	6825			65%	4436		43	53	22	27	78	126
Wohnen-Gewerbe / Quartierzentrum		49708		55440			41108	14333		747	914	374	457	366	541
D	Primarschule, ZIS Upper School	19208					pauschal, Stand September 2011			0	0	0	0	90	90
Öffentliche Bauten / Schulen		19208								0	0	0	0	90	90
DIETLIMOOS-MOOS TOTAL		76370								887	1084	444	542	456	631

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos Inkraftsetzung

Adliswil. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 26.10.2015 verfügt:

1.1 Die neue Zone für öffentliche Bauten (bisher Reservezone) im Gebiet Dietlimoos-Moos, die der Grosse Gemeinderat Adliswil mit Beschluss vom 4. März 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.

1.2 Die Einzonung der Zentrumszone Quartier ZQ, der Wohn- und Gewerbezone WG und der dreigeschossigen Wohnzone W3 (alle bisher Reservezone) im Gebiet Dietlimoos-Moos wird von der Genehmigung einstweilen ausgenommen. Ebenso sind die Sonderbauvorschriften Dietlimoos-Moos (inkl. des dazugehörigen Plans), der Erschliessungsplan Dietlimoos-Moos und die Ergänzung der Bau- und Zonenordnung (Art. 25 BZO, Zentrumszone ZQ) einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 23.03.2016 verfügt:

2.1 Die Ergänzung der Bau- und Zonenordnung mit Art. 44a und der Immissionsbereich NIS im Bereich der Zone für öffentliche Bauten, die der Stadtrat Adliswil mit Beschluss vom 16. Februar 2016 festgesetzt hat, werden genehmigt.

2.2 Der Immissionsbereich NIS ausserhalb der neuen Zone für öffentliche Bauten im Gebiet Dietlimoos-Moos wird einstweilen von der Genehmigung ausgenommen. Die kantonalen Verfügungen Nr. 1040/15 und Nr. 0359/16 sowie die kommunalen Festsetzungsbeschlüsse wurden am 6. November 2015 und am 8. April 2016 im Amtsbblatt und am 5. November 2015 und am 7. April 2016 in der Zürichsee-Zeitung mit Rechtsmittelbelehrung publiziert. Die Rechtskraftbescheinigungen liegen vor. Die Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos tritt per 27. Mai 2016 in Kraft.

Es besteht keine Einsichtnahme.

Stadt Adliswil

Sekretariat

Bau und Planung

00154731