Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 2022 / 15

vom 7. Januar 2016

Referenz-Nr.: ARE 15-2022

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

Privater Gestaltungsplan «Bürgli» – Genehmigung

Gemeinde **Adliswil**

Lage Grundstücke Kat.-Nrn. 7222, 7223

Massgebende Unterlagen
- Plan Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 5. Januar 2015
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 5. Januar bzw. 18. Mai 2015

Sachverhalt

Zustimmung Der Grosse Gemeinderat Adliswil stimmte mit Beschluss vom 30. September 2015 dem privaten Gestaltungsplan «Bürgli» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 19. November 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 30. Oktober 2015 ersucht die Stadt Adliswil um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Einfamilienhaus „Bürglistrasse 18“ wurde mit der Baubewilligung datiert vom 17. Januar 1963 erstellt und steht heute in einer Wohnzone W3. Die Liegenschaft umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 7221, 7222 und 7223. Im Jahr 1995 wurde ein Teil der betroffenen Grundstücke einer Freihaltezone zugeteilt. Die Entwicklungsmöglichkeiten der Liegenschaft wurden dadurch wesentlich eingeschränkt. Die Eigentümerschaft möchte das bestehende Gebäude nun um ein Stockwerk erhöhen, was aufgrund der zulässigen Geschosse in der Wohnzone W3 grundsätzlich möglich wäre. Aufgrund der geltenden Ausnutzungsziffer ist jedoch das geplante Vollgeschoss nicht bewilligungsfähig. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll die Aufstockung nun ermöglicht werden, wobei der Gestaltung eine hohe Beachtung geschenkt werden soll.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Der private Gestaltungsplan «Bürgli» dient der Regelung der Ausbaumöglichkeiten des bestehenden Gebäudes auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 7222 und 7223.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Der Gestaltungsplan legt einen Baubereich für Hauptgebäude fest, in welchem zwei Vollgeschosse erstellt werden dürfen und bei welchem eine maximale Höhenbegrenzung der Oberkante des Dachabschlusses von 482.7 m ü. M. gilt. Zudem werden zwei Bauberei-

che für unbeheizte Vorbauten bezeichnet. Im Übrigen müssen die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Im Bereich „Umgebung" sind Wege, Sitzplatzanlagen sowie unter bestimmten Voraussetzungen kleinere Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 24. November 2014 gestellten Anträgen wurde entsprochen.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens musste aber festgestellt werden, dass die kantonale Vorprüfung einen Fehler enthielt. Auf den betroffenen Grundstücken besteht keine Hochwassergefahr, sondern die Gefahrenkarte weist eine Gefährdung bezüglich Massenbewegungen aus. Infolgedessen sind grundsätzlich keine Hochwasserschutzmassnahmen notwendig, wie dies § 7 der Gestaltungsplanvorschriften vorsieht. Die Vorschriften bezüglich des Hochwasserschutzes verfügen aufgrund dieser Sachlage über keine gesetzliche Grundlage. Infolge des Irrtums ist § 7 der Gestaltungsplanvorschriften als nichtig zu bezeichnen.

Hinsichtlich der Gefährdung durch Massenbewegungen ist jedoch anzumerken, dass die Grundeigentümerschaft verpflichtet ist, dort eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen, wo eine Gefährdung besteht.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich mit Ausnahme von § 7 der Gestaltungsplanvorschriften im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

I. Der private Gestaltungsplan «Bürgli», welchem der Grosse Gemeinderat Adliswil mit Beschluss vom 30. September 2015 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Es wird festgestellt, dass § 7 der Gestaltungsplanvorschriften nichtig ist.

III. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 709.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv VI auferlegt.

IV. Gegen Dispositiv III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

V. 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 Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen

VI. Mitteilung an

- Stadt Adliswil (unter Beilage von vier Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Frick & Partner, Feldweg 25, Postfach 520, 8134 Adliswil (Nachführungsstelle)
- D. Werner GmbH, Albisbachweg 1, 6315 Oberägeri (Rechnungsadressatin)

Amt für
Raumentwicklung

Für den Auszug:

Amt für Raumentwicklung

Kanton Zürich
Stadt Adliswil

Privater Gestaltungsplan "Bürgli"

Situationsplan

Mst. 1 : 500

Die Grundeigentümer

Ivan Valent

Tatjana Valent

Öffentlich aufgelegt vom 27.02.2015 bis 27.04.2015

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 30.09.2015

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Hanspeter Clesle

Der Ratsschreiber: Benjamin Wyttenbach

Von der Baudirektion genehmigt am – 7. Jan. 2016

Für die Baudirektion: BDV Nr. 2022/15

2303-01
05. Januar 2015

Grösse: 30/84 Gez.: aw Kontr.: PH

Plotfile: P:\p_2303_Adliswil\01_GP_bürgli\adlis_gp_bürgli_plotfile.dwg

R+K Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster
Churerstrasse 47 ■ Postfach 147
CH-8808 Pfäffikon SZ ■ Telefon 055 415 00 15
www.remund-kuster.ch ■ info@remund-kuster.ch

Verbindlicher Planinhalt

- Perimeter
- Baubereich Hauptgebäude
- Baubereich unbeheizte Vorbauten
- Umgebung
- Vorplatz

Hinweise

- Hauszugang
- Arealzufahrt
- Wald
- Grenze zwischen dreigeschossiger Wohnzone W3 und Freihaltezone F
- Waldabstandslinie

Schnitt A - A mit verikalem Baubereich Hauptgebäude Mst. 1 : 500

Amt für Raumentwicklung

Kanton Zürich

Stadt Adliswil

Privater Gestaltungsplan „Bürgli“

Vorschriften

Die Grundeigentümer

Ivan Valent

Tatjana Valent

Öffentlich aufgelegt vom 27.02.2015 bis 27.04.2015

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 30.09.2015

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:
Hanspeter Clesle

Der Ratsschreiber:
Benjamin Wyttenbach

Von der Baudirektion genehmigt am: -7. Jan. 2016

BDV Nr. 2022/15

Für die Baudirektion:

P2303-01
5. Januar 2015

R+K Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster
Churerstrasse 47 ■ Tel 055 415 00 15
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch

Die Stadt Adliswil erlässt, gestützt auf §§ 83ff. PBG den privaten Gestaltungsplan „Bürgli" mit folgenden Vorschriften:

§ 1 Zweck

Regelung der Ausbaumöglichkeiten

Der private Gestaltungsplan dient der Regelung der Ausbaumöglichkeiten des bestehenden Gebäudes auf den Parzellen Kat. Nr. 7222 und 7223 im Gebiet zwischen Wald, Waldabstandslinie und Freihaltezone.

§ 2 Geltungsbereich

Perimeter

Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplanes „Bürgli" ist im zugehörigen Gestaltungsplan 1:500 festgehalten.

Weiteres Recht

Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Adliswil sowie des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

§ 3 Bestandteile

Bstandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

a) verbindliche Bestandteile
- Vorschriften
- Situationsplan 1:500

b) richtungsweisende Bestandteile
- Erläuterungsbericht mit Richtprojekt vom 25.06.2014

§ 4 Baubereiche

Lage und Stellung der Gebäude, Abstände

Die Lage der Gebäude, deren minimale Grenz- und Gebäudeabstände sowie die maximale Gebäudelänge werden durch die Baubereiche bestimmt. Über die Mantellinie des Baubereichs hinaus darf eine zusätzliche Aussenwärmedämmung von höchstens 35 cm Dicke angebracht werden im Sinne von § 253a PBG.

§ 5 Bauvorschriften

Baubereich	Höhe der Gebäude	Anzahl Vollgeschosse	Nutzungsmass
Hauptgebäude	OK Dachabschluss 482.70 m.ü.M. Ausgenommen sind technische Aufbauten wie Abluftrohre und Kamine.	2	Innerhalb Baubereich frei

Baubereich	Höhe der Gebäude	Anzahl Voll-geschosse	Nutzungsmass
unbeheizte Vorbauten	Im bestehenden Volumen frei	1	Im bestehenden Volumen frei

§ 6 Gestaltung

Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Für die Fassaden sind keine grellen Farben gestattet. Das Richtprojekt vom 25.06.2014 ist wegleitend.

§ 7 Hochwasserschutz

Als vorsorgliche Massnahme gegen eine Gefährdung durch übersarendes Wasser von Seiten des Zopfbaches sind in der talseitigen Ostfassade sowie anschliessend um die Gebäudeecke in den ersten 4 m der Nordfassade und Südfassade nur Fassadenöffnungen zulässig, die mit einer Brüstung oder einer Schwelle versehen sind, die eine Höhe von mindestens 0.10 m über dem anschliessenden gewachsenen, talabwärts entwässerten Terrain aufweisen.

§ 8 Umgebung

Im Bereich Umgebung sind Wege und Sitzplatzanlagen zulässig. Einzelne Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht mehr als 0.5 m betragen und haben zur Stockgrenze einen Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

§ 9 Empfindlichkeitsstufe

ES II Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

§ 10 Inkraftetzung

Genehmigung Der private Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive der Stadt Adliswil publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss §6 PBG.

Amt für Raumentwicklung

Kanton Zürich

Stadt Adliswil

Privater Gestaltungsplan „Bürgli“

Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV

P2303-01
5. Januar 2015 /
18. Mai 2015*

R+K Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster
Churerstrasse 47 ■ Tel 055 415 00 15
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch

Impressum

Auftrag	Privater Gestaltungsplan „Bürgli", Adliswil
Auftraggeber	D. Werner GmbH Alisbachweg 1 6315 Oberägeri
Auftragnehmer	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Churerstrasse 47 8808 Pfäffikon SZ 055 415 00 15 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch
Bearbeitung	Paul Hertig
Qualitätsmanagement	SQS zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

X:\Private_RP\2000 Private\2303 Adliswil\01 privater GP Bürgli\Bericht\Bericht.docx

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage 4

1.1 Baugeschichte der Liegenschaft 4

1.2 Änderung der Bau- und Zonenordnung der Stadt Adliswil 1995 .. 4

1.3 Absicht einer beschränkten baulichen Erweiterung 5

2. Grundlagen des Gestaltungsplans 6

2.1 Anforderungen des PBG 6

2.2 Vorgaben der Nutzungsplanung der Stadt 6

2.2.1 Zonenplan 6

2.2.2 Erschliessungsplan 7

3. Festlegungen des privaten Gestaltungsplans „Bürgli" 8

3.1 Die Baubereiche und Umgebungsbereiche 8

3.2 Nutzungsmass 8

3.3 Gestaltung 11

3.4 Nachweis der Fahrzeugabstellplätze 11

3.5 Technische Erschliessung 11

3.6 Gefahrenschutz 12

3.7 Immissionen des Strassenverkehrslärms 15

4. Abweichungen von der Regelbauweise 16

4.1 Ausnützung 16

4.2 Geschossigkeit, Gebäude- und Firsthöhe 16

5. Mitwirkung 17

5.1 Anhörung 17

5.2 Öffentliche Auflage 17

Anhang 1 18

Anhang 2 23

1. Ausgangslage

1.1 Baugeschichte der Liegenschaft

Das Einfamilienhaus Bürglistrasse 18 wurde mit der Baubewilligung datiert vom 17. Januar 1963 erstellt. Die Liegenschaft umfasst die Parzellen Kat. Nr. 7221, 7222 und 7223. Diese Parzellen lagen in der Bauzone W3. Das Einfamilienhaus umfasst ein talseitig sichtbares Untergeschoss sowie ein Vollgeschoss mit Wohnnutzung. Direkt an der Bürglistrasse wurde die Garage samt Vorplatz erstellt. Der primäre Hauszugang erfolgte vom Vorplatz an der Bürglistrasse über einen Fussweg zum Wohnhaus. Zwei weitere Fusswege schafften eine Verbindung zum mittleren und zum unteren Abschnitt des Bürgliweges.

Wesentliche Änderungen im Erscheinungsbild betreffen zwei eingeschossige Anbauten 1989 sowie 1992 je an der südlichen und nördlichen Gebäudeseite.

Die 1963 bewilligte Lage des Gebäudes wies einen geringen Abstand zum Gehölz an der Bürglistrasse beziehungsweise Bürgliweg auf. 1986 wurden vom Regierungsrat des Kantons Zürich Waldabstandslinien festgesetzt (RRB Nr. 1666/1986). Diese orientieren sich grundsätzlich am ordentlichen Waldabstand von 30m, nehmen jedoch Bezug zum bestehenden Gebäude und umfahren dieses eng auf den drei Seiten zum Wald hin. In der Folge verblieb die einzige bauliche Entwicklungsmöglichkeit Richtung Osten auf die Talseite.

1.2 Änderung der Bau- und Zonenordnung der Stadt Adliswil 1995

In der Stadt Adliswil wurde 1995 eine Änderung der Bau- und Zonenordnung festgesetzt. Diese enthielt in Bezug auf die Liegenschaft Bürglistrasse 18 speziell eine einschneidende Änderung, in dem das ganze talseitige Areal ab der östlichen Fassadenflucht bis zur Ostgrenze der Parzellen Kat. Nr. 7222 und 7223 von der Bauzone W3 in die Freihaltezone umgeteilt wurde. Gestützt auf die heutigen Waldgrenzen ergeben sich folgende Flächen:

	Altbestand	Bestand nach 1995
Zone W3	3'101 m²	1'145 m²
Freihaltezone	-	1'956 m²

1.3 Absicht einer beschränkten baulichen Erweiterung

Grundsätzlich sind nach Massgabe von Artikel 28 der städtischen Bauordnung in der Zone W3 3 Vollgeschosse zulässig. Demgegenüber beabsichtigt die Bauherrschaft, von einem dritten Vollgeschoss abzusehen und im Rahmen des privaten Gestaltungsplans nur ein 2. Vollgeschoss als Obergeschoss über dem bestehenden Grundriss zu ermöglichen.

Diese Beschränkung der zulässigen Ausbaumöglichkeit wirkt sich im Landschaftsbild positiv aus.

2. Grundlagen des Gestaltungsplans

2.1 Anforderungen des PBG

§ 83
A. Inhalt

Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessung sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen.

Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind; er kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten.

Erfordern die Umstände insbesonders in weitgehend überbauten Gebieten keine umfassende Regelung, kann sich der Inhalt eines Gestaltungsplans auf einzelne Anforderungen beschränken.

§ 85
II. Privater Gestaltungsplan

Gestaltungspläne können mit öffentlichrechtlicher Wirkung auch von den Grundeigentümern aufgestellt werden.

Sie können als allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihnen die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der andern Grundeigentümer verletzt werden.

§ 86
Zustimmung

Private Gestaltungspläne bedürfen der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs. Überschreiten sie den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht, genügt die Zustimmung des Gemeinderates.

§ 87
C. Aufhebung

Gestaltungspläne können in gleicher Weise wie Sonderbauvorschriften aufgehoben werden. Die entsprechenden Bestimmungen gelten nicht für untergeordnete Änderungen.

2.2 Vorgaben der Nutzungsplanung der Stadt

2.2.1 Zonenplan

Die Liegenschaft Bürglistrasse 18 mit den Parzellen Kat. Nr. 7221, 7222 und 7223 liegt teilweise in der dreigeschossigen Wohnzone W3 und teilweise in der Freihaltezone. Sie umfasst zudem Waldflächen.

Zonenplan-Ausschnitt

2.2.2 Erschliessungsplan

Es bestehen keine Auflagen aus der Erschliessungsplanung.

3. Festlegungen des privaten Gestaltungsplans „Bürgli"

3.1 Die Baubereiche und Umgebungsbereiche

- **Baubereich Hauptgebäude (rot)**

  Der Baubereich Hochbauten umfasst den Grundriss des bestehenden 1. Vollgeschosses. Erlaubt wird ein 2. Vollgeschoss. Die maximal zulässige Höhe des Gebäudes wird mit einer Höhenkote von 482.70 m.ü.M. festgelegt. Damit steht für ein Obergeschoss eine vertikale Ausdehnung von 3.3 m zur Verfügung. Ausgenommen sind technische Aufbauten wie z.B. Abluftrohre oder Kamine.

  Der Baubereich Hauptgebäude beachtet an sich die bestehende Waldabstandslinie. In §4 der Vorschriften wird gestützt auf §253a PBG darüber hinaus eine zusätzliche Aussenwärmedämmung erlaubt, die – soweit sie umgesetzt wird – Richtung Westen teilweise über diese Waldabstandslinie ragen würde.

  Die Beschränkung der zulässigen Ausbaumöglichkeit auf ein zweites Vollgeschoss wirkt sich im Landschaftsbild positiv aus, indem das neue Gebäudevolumen die Waldsilhouette nicht dominiert. Der Waldsaum prägt zusammen mit dem grünen Hang weiterhin das Erscheinungsbild.

- **Baubereich unbeheizte Vorbauten (gelb)**

  Der Baubereich unbeheizte Vorbauten umfasst die beiden bestehenden unbeheizten Vorbauten. Sie sollen in ihrem Bestand gesichert werden.

- **Bereich Umgebung**

  Der Bereich Umgebung umfasst die übrige Fläche der Bauzone W3. Er liegt zum wesentlichen Teil im Waldabstandsbereich.

3.2 Nutzungsmass

Anrechenbare Geschossflächen sind nur im Baubereich Hochbauten zulässig. Ihr Umfang bestimmt das erlaubte Nutzungsmass.

Die Berechnung für das Richtprojekt ergibt folgende Ausnützungsziffer:

- **Anrechenbare Arealfläche**

  Arealfläche in W3 Zone,
  exklusiv der Waldabstandsflächen mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie (gemäss Katasterplan, s. S. 10)

  Arealfläche anrechenbar: **869 m²**

- **Geschossflächen im Richtprojekt**

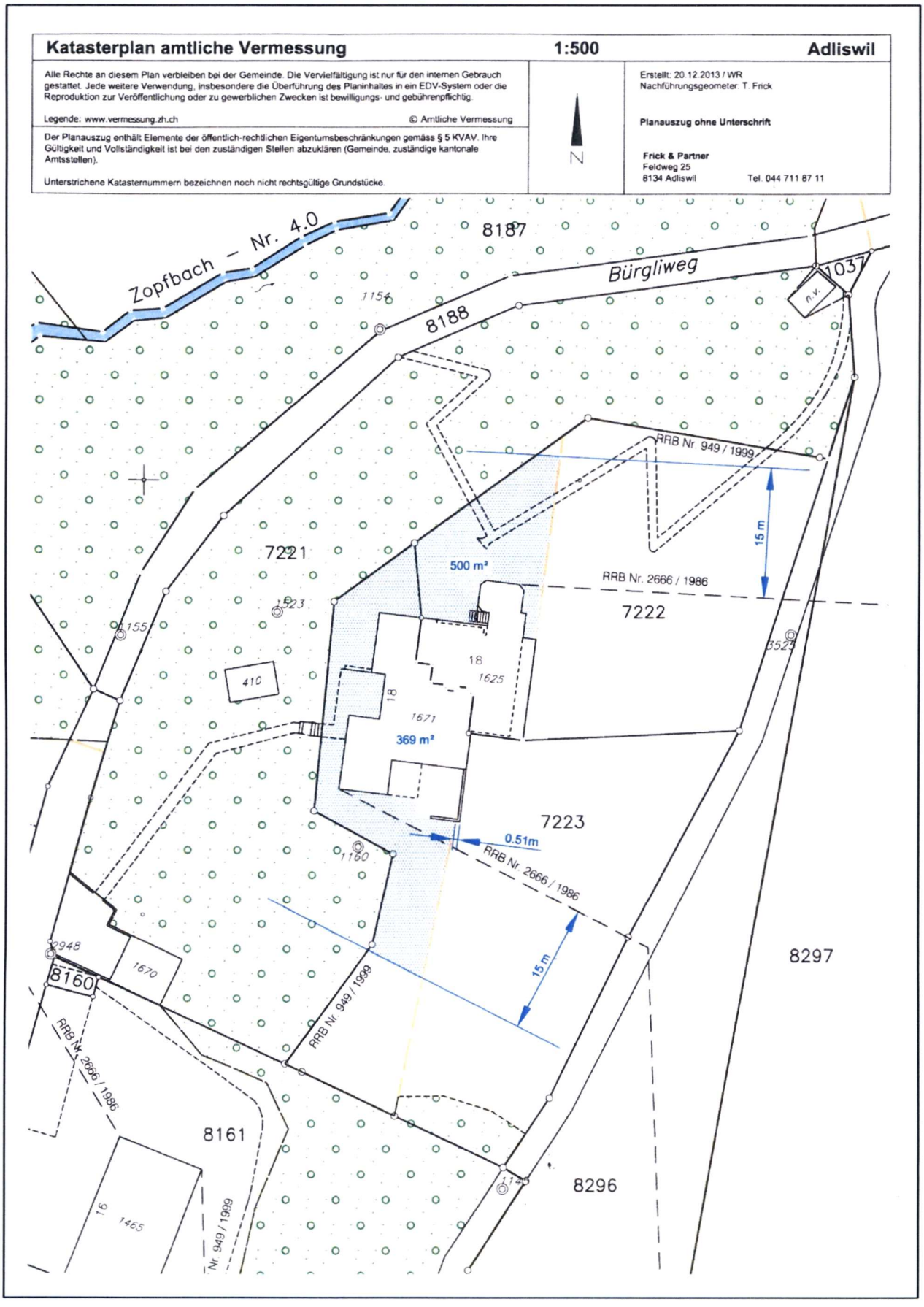
Geschossfläche Erdgeschoss	290 m²
Geschossfläche Obergeschoss	290 m²
Geschossfläche insgesamt	**580 m²**

- Ausnützungsmass des Richtprojekts

  Das Richtprojekt beansprucht die Baubereiche gemäss dem Situationsplan zum Gestaltungsplan. Die Geschossflächen des Richtprojekts ergeben folgende AZ:

  580 m²: (869 m² : 100) -> **67 %**

Der Gestaltungsplan beansprucht gegenüber der zonengemässen Ausnützung von 50 % eine erhöhte AZ von 67 %


Katasterplan amtliche Vermessung
1:500
Adliswil
Alle Rechte an diesem Plan verbleiben bei der Gemeinde. Die Vervielfältigung ist nur für den internen Gebrauch gestattet. Jede weitere Verwendung, insbesondere die Überführung des Planinhaltes in ein EDV-System oder die Reproduktion zur Veröffentlichung oder zu gewerblichen Zwecken ist bewilligungs- und gebührenpflichtig.
Legende: www.vermessung.zh.ch
© Amtliche Vermessung
Der Planauszug enthält Elemente der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss § 5 KVAV. Ihre Gültigkeit und Vollständigkeit ist bei den zuständigen Stellen abzuklären (Gemeinde, zuständige kantonale Amtsstellen).
Unterstrichene Katasternummern bezeichnen noch nicht rechtsgültige Grundstücke.
N
Erstellt: 20.12.2013 / WR
Nachführungsgeometer: T. Frick
Planauszug ohne Unterschrift
Frick & Partner
Feldweg 25
8134 Adliswil
Tel. 044 711 87 11
Zopfbach – Nr. 4.0
Bürgliweg
8187
8188
1037
n.v.
1154
RRB Nr. 949 / 1999
15 m
7221
500 m²
RRB Nr. 2666 / 1986
7222
1155
1623
3525
410
18
1625
18
1671
369 m²
7223
0.51m
1160
2948
8160
1670
15 m
8297
RRB Nr. 949 / 1999
RRB Nr. 2666 / 1986
8161
16
1465
Nr. 949 / 1999
1145
8296

3.3 Gestaltung

Der Gestaltungsplan verlangt, dass Erweiterungsbauten sich gut in die Gesamtanlage einzuordnen haben.

- Das Richtprojekt ist bezüglich der Gestaltung richtungsweisend.

Das Richtprojekt sieht für die Fassaden eine Holzverkleidung aus naturlasiertem Kastanienholz vor. Damit wird ein Massstab gesetzt für eine sorgfältige, zurückhaltende Ausgestaltung eines allfälligen zukünftigen Projekts eines Um- und Ausbaus.

3.4 Nachweis der Fahrzeugabstellplätze

a) Normbedarf

Geschossfläche insgesamt (Richtprojekt):	580 m²
Normbedarf PP (1PP pro 80 m² BGF):	8 PP

b) Reduzierter Bedarf

Zahl PP gemäss ÖV-Güteklasse 1:	min. 4 PP
(Klasse 1: min. 50% Normbedarf)	
Anzahl Besucher-PP:	min. 1 PP

c) Massgebender Bedarf an Abstellplätze: min. 5 PP
(4 Bewohner + 1 Besucher)

d) Garagenplätze, Abstellplätze im Richtprojekt:

- Garagen:	**2**	**2**
- Vorplatz:	**2 + 1**	**2+1**
- Separater PP	**1**	**1**
(auf Kat. Nr. 8160)		
Total mögliche Abstellplätze		**6**

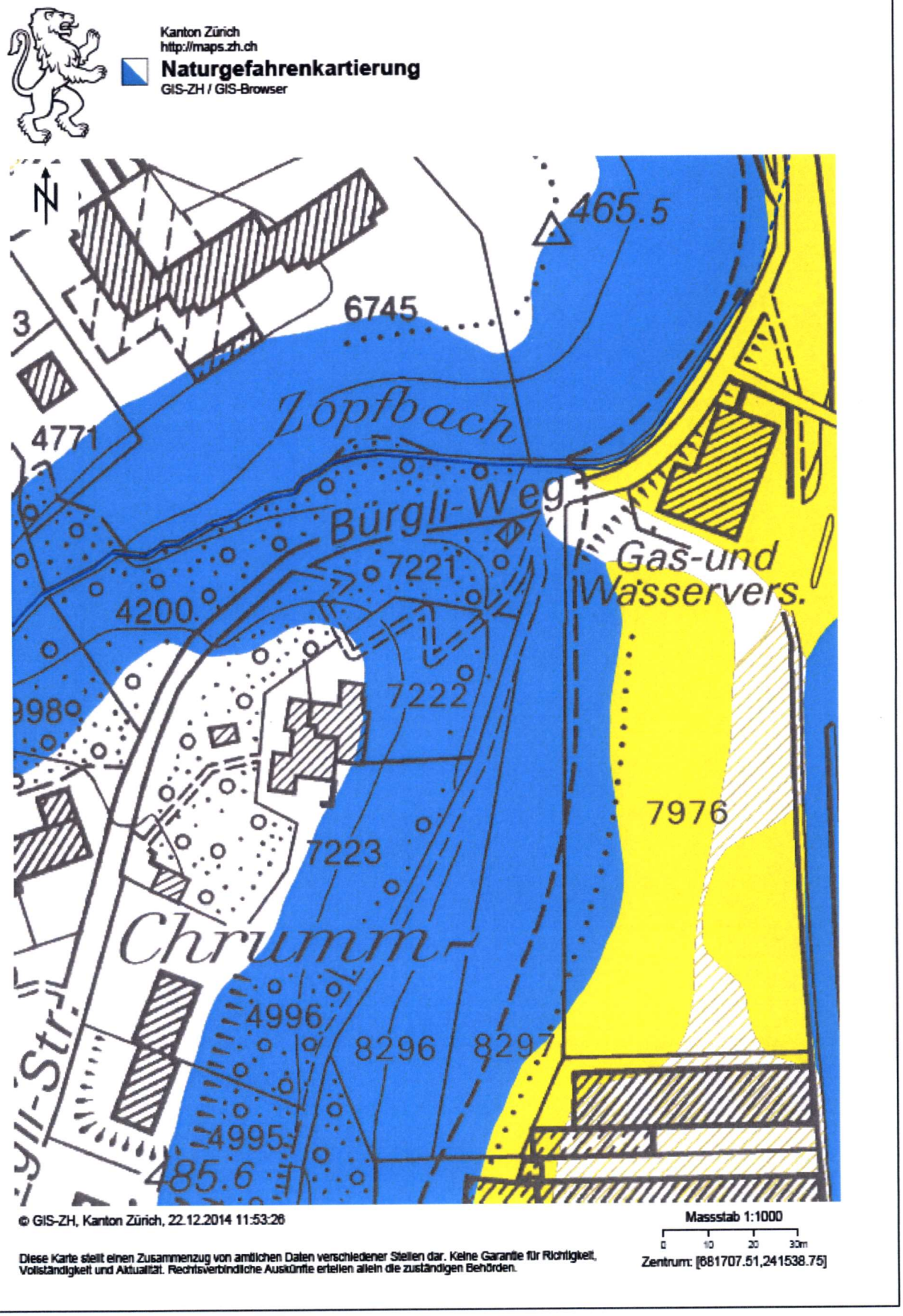
Das Richtprojekt zeigt auf, dass die erforderlichen Fahrzeugabstellplätze zur Verfügung stehen.

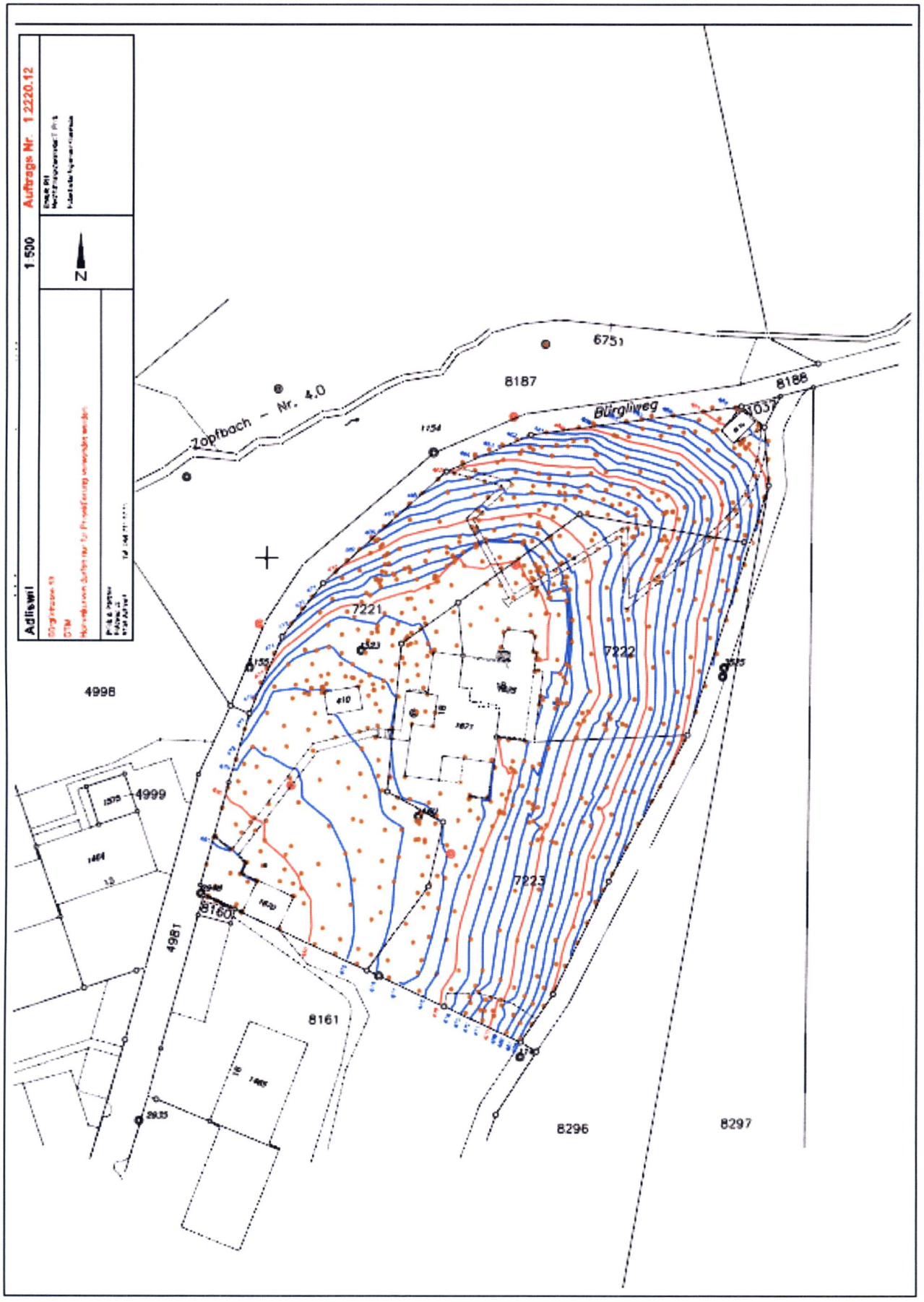
3.5 Technische Erschliessung

Die bestehenden Leitungen für Wasser, Elektrisch und Abwasser zur Erschliessung der Liegenschaft Bürglistrasse 18 sind so dimensioniert, dass sie auch dem GP-gemässen Ausbau genügen.

3.6 Gefahrenschutz

Der Baubereich berührt talseitig mit der Ostfassade die Gefahrenzone blau (Hochwassergefahr, vgl. nachfolgende Gefahrenkarte). Angesichts des ostseitig direkt ab der Gebäudefassade zuerst horizontal verlaufenden und dann markant abfallenden Hanges, bildet flach ablaufendes Wassere einer Übersarung vom Zopfbach her ein Restrisiko. Eine weitergehende Gefährdung kann auf Grund der topografischen Verhältnisse mit Zopfbachtobel und der ausgeprägten Hanglage an der Ostseite ausgeschlossen werden. Die Anforderung an Brüstungen und Schwellen, die gegenüber dem zum abfallenden Hang hin offenen Terrain eine Überhöhung von mindestens 0.10 m aufweisen müssen, verhindert das Einlaufen von allfälligem restlichem Hangwasser in Räume des Untergeschosses.


Kanton Zürich
http://maps.zh.ch
Naturgefahrenkartierung
GIS-ZH / GIS-Browser
N
465.5
6745
3
4771
Zopfbach
Bürgli-Weg
7221
4200
Gas-und
Wasservers.
7222
7976
7223
Chrumm-
4996
8296
8297
4995
485.6
© GIS-ZH, Kanton Zürich, 22.12.2014 11:53:26
Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.
Massstab 1:1000
0 10 20 30m
Zentrum: [681707.51,241538.75]


Adliswil
1:500
Auftrags Nr. 1 2220.12
N
Zopfbach – Nr. 4.0
Bürgliweg
6751
8187
8188
7221
7222
7223
4998
4999
4981
8160
8161
8296
8297

3.7 Immissionen des Strassenverkehrslärms

Das Akustikbüro Akustik-Projekt Reichmuth, Allenwinden, hat die Verkehrslärm-Immissionen beim geplanten Umbau des Wohnhauses gemäss dem Richtprojekt ermittelt. Das Akustikbüro kommt zum Schluss, dass die hier massgebenden Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II (IGW ES II) eingehalten werden (vgl. Bericht im Anhang II).

Die vorliegende Beurteilung gilt als Nachweis der Machbarkeit aus Sicht der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Der verbindliche Lärmschutznachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.

4. Abweichungen von der Regelbauweise

4.1 Ausnützung

Der Gestaltungsplan beansprucht gegenüber der zonengemässen AZ von 50 % eine Mehrausnützung von plus 17 %, insgesamt 67 %.

4.2 Geschossigkeit, Gebäude- und Firsthöhe

Der Gestaltungsplan beschränkt die Anzahl zulässiger Vollgeschosse auf 2. Das in der Zone W3 an sich mögliche dritte Geschoss ist nicht erlaubt, was sich im Landschaftsbild vorteilhaft auswirkt.

Mit der Beschränkung auf 2 Vollgeschosse werden die Gebäudehöhe und die Firsthöhe nicht ausgeschöpft. Die in §5 der GP-Vorschriften bestimmte maximale Kote OK Dachabschluss sichert diese Einschränkung.

5. Mitwirkung

Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 2015-30 vom 10. Februar 2015 den privaten Gestaltungsplan „Bürgli" zuhanden der Anhörung bei nach- und nebengeordneten Planungsträgern sowie zur öffentlichen Auflage verabschiedet.

5.1 Anhörung

Die Stadt hat gemäss § 7 PBG die Nachbargemeinden Langnau, Rüschlikon und Stallikon sowie die Stadt Zürich und die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg zur Anhörung eingeladen. Alle Betroffenen haben die Aufstellung des privaten Gestaltungsplans „Bürgli" zur Kenntnis genommen, ohne einen Antrag zu stellen.

5.2 Öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan „Bürgli" wurde von Freitag, 27. Februar 2015 bis Montag, 27. April 2015 im Sekretariat Bau- und Planung der Stadt Adliswil öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist wurden **keine Einwendungen** eingereicht. Aus diesem Grund wird kein separater „Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen" verfasst.

Anhang 1

Richtprojekt

D. Werner GmbH

Projekt Fassaden 1:100

Bauherr:.....

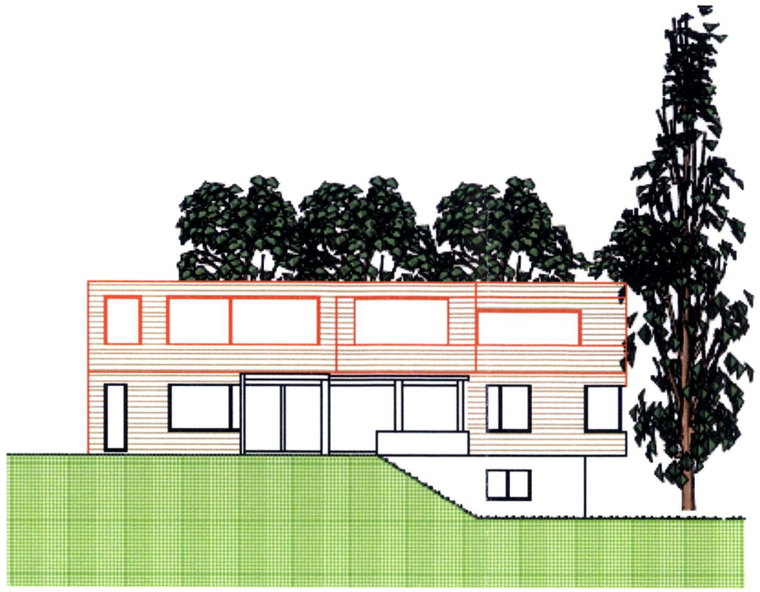
Grundeigentümer:.....

Grundeigentümer:.....

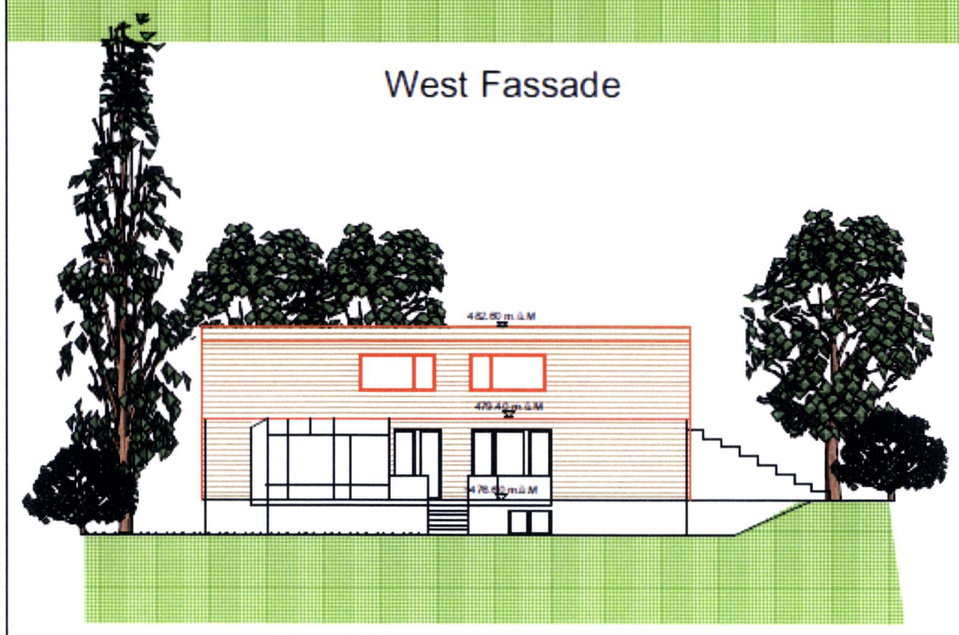
Ort und Datum:.....

25.06.2014

West Fassade



Süd Fassade



Nord Fassade

Ost Fassade

	D. Wemer GmbH
Projekt Grundrisse, EG,OG 1:100	

Bauherr:.....

Grundeigentümer:.....

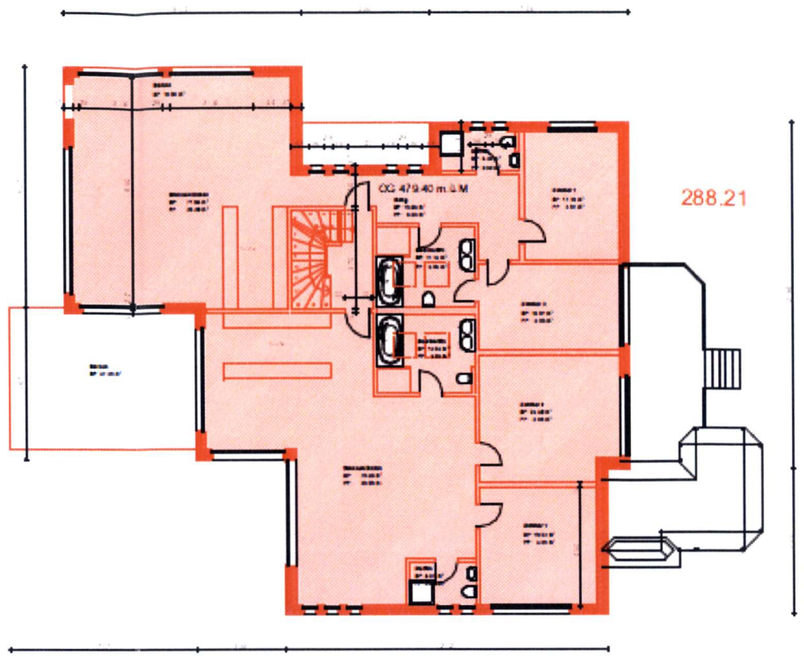
Grundeigentümer:.....

Ort und Datum:.....

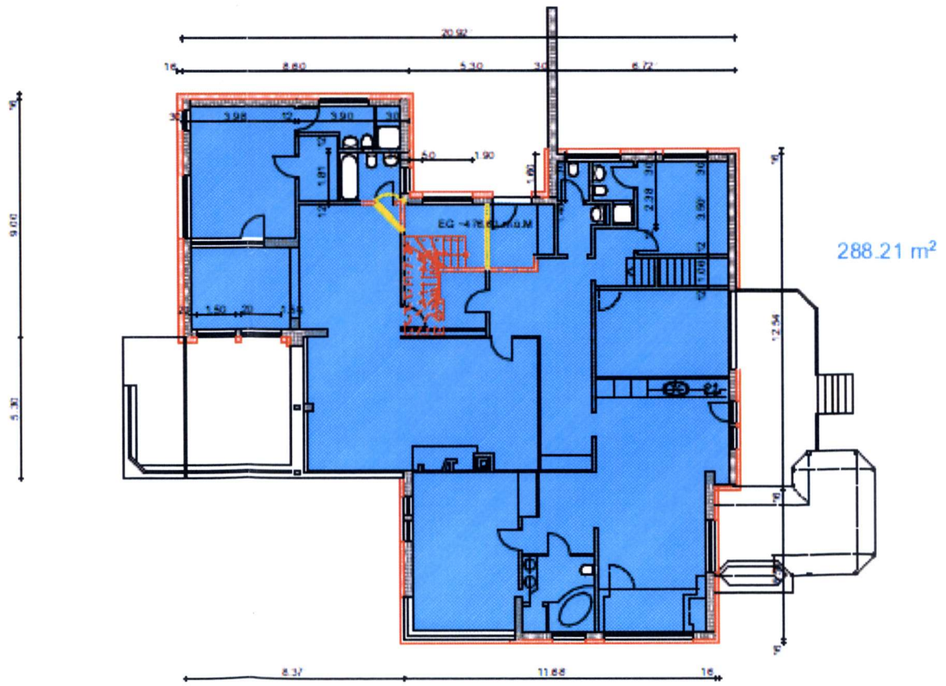
Bestehend

Abbruch

Neu



Obergeschoss



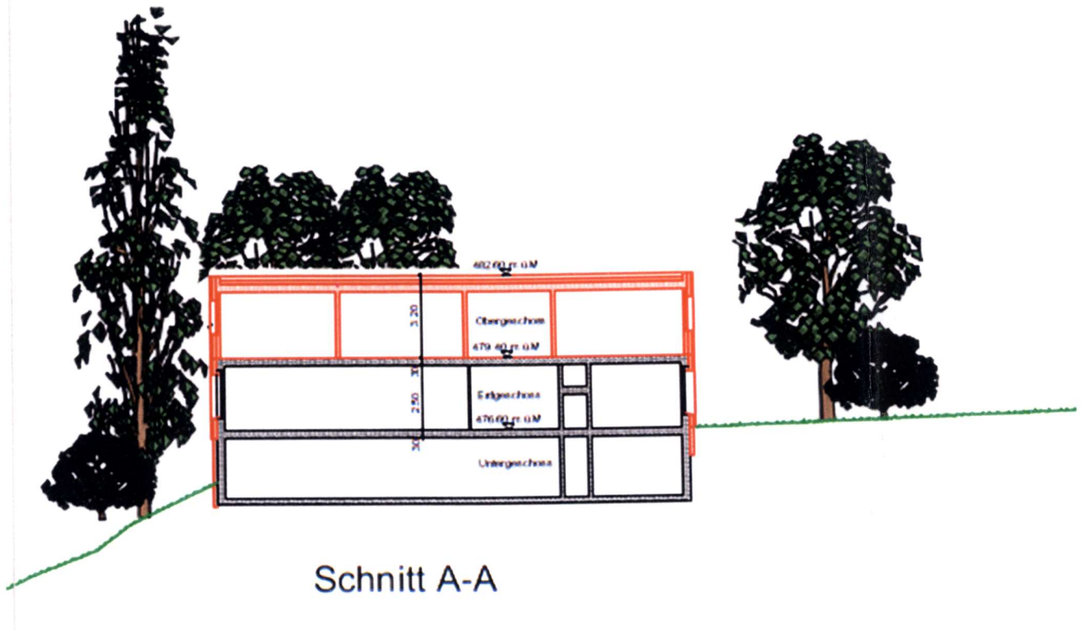
Erdgeschoss

25.06.2014

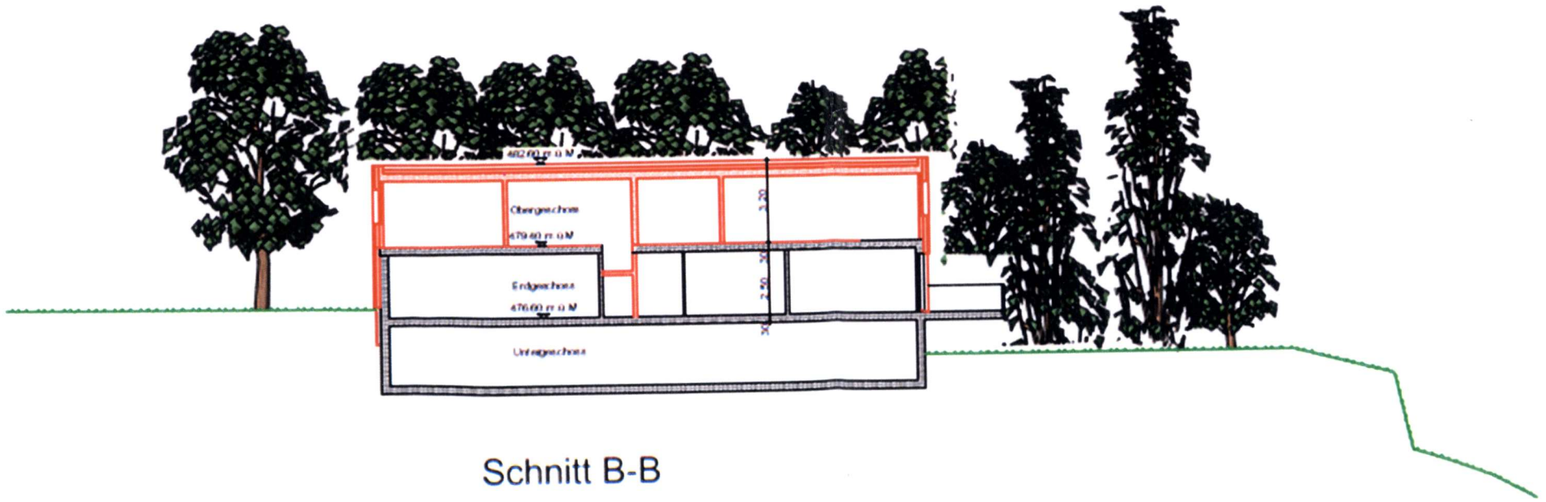
	D. Werner GmbH
Projekt Schnitte 1:100	

Bauherr: .....
Grundeigentümer: .....
Grundeigentümer: .....
Ort und Datum: .....

25.06.2014



Schnitt A-A



Schnitt B-B

Anhang 2

Beurteilung Verkehrslärm-Immissionen Akustik-Projekt Reichmuth, 19.12.2014

Zugerbergstrasse 21
6319 Allenwinden
+41 41 711 93 45

info@akustik-projekt.ch
www.akustik-projekt.ch

PDF-Kopie

Bestimmung und Beurteilung der beim geplanten Umbau des Wohnhauses an der Bürglistrasse 18 in 8134 Adliswil auftretenden Verkehrslärm-Immissionen

Auftrags-Nr.: 141202

Auftraggeber: D. Werner GmbH
Alisbachweg 1
6315 Oberägeri

Inhalt

1. Gegenstand des Berichts 2
2. Grundlagen 2
3. Situation 2
4. Ermittlung der Verkehrslärm-Immissionen 3
5. Ergebnisse 5
6. Beurteilung 5
7. Schalldämmung der Aussenwände und Fenster (SIA-Norm 181) 5
8. Konstruktiver Aufbau der Aussenbauteile 6

Mitglied der Akustiker-Gesellschaften:

1. Gegenstand des Berichts

Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens wurde der Auftrag erteilt, die von der Sihltalstrasse beim geplanten Umbau/Erweiterung des Wohnhauses an der Bürglistrasse 18 in 8134 Adliswil verursachten Lärm-Immissionen zu bestimmen.
Ziel der Untersuchungen war es, festzustellen, ob die beim betreffenden Bauvorhaben auftretenden Verkehrslärm-Immissionen den Grenzwerten gemäss der Eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) genügen.

Auch sollten die lärmbelasteten Aussenbauteile des Gebäudes den Anforderungen der SIA-Norm 181-2006 Abschnitt 3.1.1.3 angepasst werden.

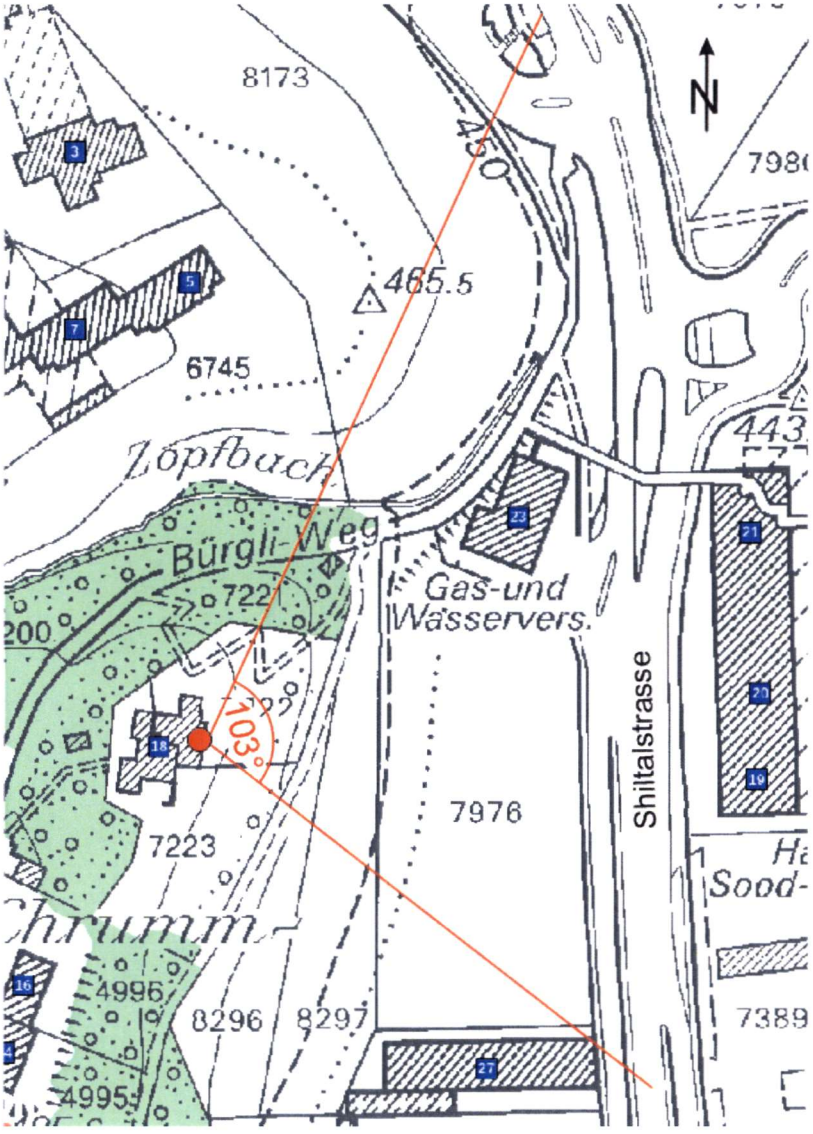
2. Grundlagen

Zur Durchführung der schalltechnischen Untersuchungen und zur Beurteilung der erlangen Ergebnisse wurden folgende Grundlagen herangezogen:

- Pläne des Architekten
- Bauordnung und Zonenplan der Gemeinde Adliswil (mit Lärmempfindlichkeitsstufen)
- Angaben Strassenlärmkataster GIS Informationssystem des Kantons Zürich
- Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom Dezember 1986
- Lärmberechnungsmodell Stl 86 der EMPA Dübendorf, mit Anpassung gemäss BUWAL 1995 (Nr. 6)
- SIA-Norm 181-2006 „Schallschutz im Hochbau“

3. Situation

In der nachfolgenden Situation ist das Grundstück mit dem betreffenden Gebäude sowie dem Verkehrsträger ersichtlich. Der eingezeichnete Immissionsort entspricht dabei dem aus schalltechnischer Sicht exponiertesten Punkte im Bereich des Gebäudes.



Situation mit eingezeichnetem Gästehaus und Verkehrsträger

4. Ermittlung der Verkehrslärm-Immissionen

Im nachfolgenden Abschnitt ist der Vorgang zu Bestimmung der von dem betreffenden Verkehrsträger verursachten Lärm-Immissionen aufgezeigt.

Die Ermittlung der von der Sihltalstrasse verursachten Verkehrslärm-Immissionen erfolgte rechnerisch mittels eines vom Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL) herausgegebenen Modells "Strassenlärmmodell für überbaute Gebiete" (Schriftenreihe Umwelt Nr. 15). Dieses Modell ermöglicht die Berechnung der zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen an beliebigen Punkten unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrszusammensetzung, Beschaffenheit des Verkehrsträgers, Einflüsse der umliegenden Bebauung usw.

Bei der Ermittlung der Verkehrslärm-Immissionen wurden die folgenden Daten zugrunde gelegt:

Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV			ES II		
Massgebender Grenzwert gemäss Anhang 6 Art. 2 LSV			Immissionsgrenzwert		
Verkehrsaufkommen:	N_t	=	606 Fz/h	N_n =	109 Fz/h
Anteil lauter Fahrzeuge:	N_{t2}	=	7.6 %	N_{n2} =	6.0 %
signalisierte Geschwindigkeit:	V	=	50 km/h		
gefahrene Geschwindigkeit:	Vt	=	67 km/h	Vn =	71 km/h
Strassen-Längsneigung:	i	=	0 dB		
Belagskorrektur:	Bel	=	+2 dB		
Reflexionszuschlag:	ΔR	=	0 dB		locker / locker
Abstandsdämpfung:	Δs	=	-20.4 dB		(s = 110 m)
Aspektwinkelreduktion:	$\Delta \varphi$	=	-2.4 dB		(103°)
Luft-/Bodendämpfung:		=	-2.0 dB		

Massgebend für die Beurteilung einer Verkehrslärm-Situation ist der so genannte Beurteilungspegel L_r. Er errechnet sich gemäss LSV wie folgt:

$$L_r = L_{eq} + K_1 \ (dB(A))$$

Dabei bedeuten:

- L_r : Beurteilungspegel in dB(A)
- L_{eq} : Mittelungspegel der Verkehrslärm-Immissionen in dB(A)
- K_1 : Pegelkorrektur für Motorfahrzeuglärm
  - $K_1 = 0$ für $N > 100$ Fz/h
  - $K_1 = 10 \log (N/100)$ für $32 < N < 100$ Fz/h
  - $K_1 = -5$ für $N < 32$ Fz/h

5. Ergebnisse

Nachfolgend sind die erlangten Ergebnisse aufgetragen:

Immissionspunkt (siehe Abschnitt 3)	resultierender Beurteilungspegel gemäss LSV Tag	Nacht
Ostfassade	L_r = 57 dB(A)	L_r = 48 dB(A)
Belastungsgrenzwert gem. LSV Anhang 3	**L_r = 60 dB(A)**	**L_r = 50 dB(A)**

6. Beurteilung

Es zeigt sich somit folgendes:

Die beim geplanten Umbau des Wohnhauses an der Bürglistrasse 18 in 8134 Adliswil auftretenden Verkehrslärm-Immissionen genügen den massgebenden Belastungs-grenzwerten gemäss der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung.

7. Schalldämmung der Aussenwände und Fenster (SIA-Norm 181)

Gemäss der SIA-Norm 181 2006 (Schallschutz im Hochbau) muss die Aussenhülle lärmbelasteter Gebäude eine bestimmte Luftschalldämmung aufweisen.
Als Mass für den Schutz gegen Luftschall von aussen dient die spektral angepasste, volumenkorrigierte bewertete Standard-Schallpegeldifferenz für die Gebäudehülle $D_{e,tot}$.

Diese wird, wie in der SIA-Norm 181 Anhang E beschrieben, pro Raumsituation auf das erforderliche bewertete Schalldämm-Mass $R'_{w,tot}$ der gesamten beschallten Aussenhülle umgerechnet.

Da die gesamte beschallte Aussenhülle einer Raumsituation beinahe immer aus verschiedenen Bauteilen zusammengefügt ist (Aussenwand, Fenster, Dach usw.), wird die erforderliche

Gesamtschalldämmung gemäss SIA-Norm 181 Anhang E auf die Teilschalldämmung der einzelnen Bauteile umgerechnet.

Es wurden nur diejenigen Raumsituationen mit dem schlechtesten Flächen/Volumen Verhältnis und den höchsten Lärmbelastungen betrachtet.

Geschoss/Raum	S Fenster	S Wand	V
Zimmer S/O EG	8.3 m^2	15.4 m^2	60 m^3
Zimmer N/O	3.5 m^2	42.5 m^2	47 m^3

Gemäss der massgebenden SIA-Norm 181-2006 Abschnitt 3.1.1.3 bzw. der Lärmempfindlichkeit der betreffenden Räume in Funktion des Aussenlärms, ergeben sich folgende Anforderungen an die einzelnen Bauteile der geplanten Aussenhüllen:

Die nachfolgend angegebenen Werte sind die vom Lieferanten zu garantierenden Laborwerte der gesamten Fensterkonstruktion. Die bauseitig zu erwartenden Verluste infolge konstruktiver Unzulänglichkeiten wurden durch einen Projektierungszuschlag von 2 dB berücksichtigt.

Geschoss/Raum	Anforderungswert $D_{e,d}$*	R'_{w+Ctr} Fenster**	R'_{w+Ctr} Wand
Zimmer S/O EG	27 dB	26 dB	44 dB
Zimmer N/O	27 dB	26 dB	44 dB

* Mindest-Anforderungen (siehe Abschnitt 3.1.1.3 SIA-Norm 181-2006)

** Schalldämmung R'_{w+Ctr} der gesamten Fensterkonstruktion inkl. Rahmen und Falzdichtungen

Es wäre möglich, für jede Fassade oder für jedes Fenster separate Anforderungen zu definieren. Es wird jedoch empfohlen eine einheitliche Anforderung für alle Fenster oder zumindest für die Fenster der Ost-, Nord- und Südfassade vorgegeben.

8. Konstruktiver Aufbau der Aussenbauteile

Diese Anforderungen an die Luftschalldämmung der einzelnen Bauteile ergeben folgende Konstruktionsmerkmale:

Fenster :	Dicht angeschlagener Fensterrahmen mit umlaufenden Dichtungsprofilen und eingesetzter IV-Verglasung.
Rahmenverbreiterungen:	Konstruktion mit einem bewerteten Schalldämm-Mass analog der Verglasung.
Wände:	massive Aussenwände mit Aussendämmung oder mehrschichtiger Aufbau

Allenwinden, 19. Dezember 2014

Meinrad Reichmuth
dipl. Akustiker SGA