



VERFÜGUNG

vom 28. Juni 2006

Adliswil. Privater Gestaltungsplan Hofern

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 21. März 2006 stimmte der Stadtrat Adliswil dem privaten Gestaltungsplan Hofern zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Bau-rekurskommissionen vom 9. Mai 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 10. Mai 2006 ersucht der Stadtrat Adliswil um Genehmigung der Vorlage.

Mit RRB Nr. 2932/1995 ist der Zonenplan der Stadt Adliswil genehmigt worden. Für das Gebiet Hofern ist im Zonenplan eine zweigeschossige Wohnzone mit Gestaltungsplan-pflicht festgelegt. Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtliche Voraussetzung, auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 6673 und 6797 in empfindlicher Hanglage am Siedlungsrand eine angemessene Erschliessung und Überbauung zu ermöglichen.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Stadtrates ausreichend (§ 86 PBG).

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Hofern, dem der Stadtrat Adliswil am 21. März 2006 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerin wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung ent-standenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Erben Spinner, c/o Bruno Korrodi, Postfach 1167, 8801 Thalwil)

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

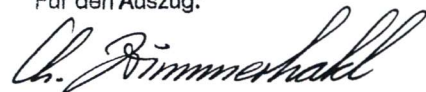
Staatsgebühr	Fr.	928.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	976.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Stadtrat Adliswil wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Adliswil (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerin unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 28. Juni 2006
060496/Owü/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan / Geltungsbereich Art. 1, Abs 1
- Baufeld Hauptbauten Art. 4
- Baufeld Tiefgarageneinfahrten / Aufgänge Art. 4
- C Baufeld Containerabstellplätze Art. 4
- Baufeld für besondere Gebäude (Nebenbauten) bis max. 14m2 Grundfläche pro EFH und einer Gebäudehöhe bis max. 3m mit Flachdach. Art. 4
- Anknüpfung öffentliche Fussgängerverbindung Art. 5, Abs. 2
- Zufahrt Parkgaragen Art. 5, Abs. 2
- Bereich für optionale Zufahrt Parkgarage Art. 5, Abs. 2
- Siedlungsfussweg / Interne Erschliessung Art. 5, Abs. 2
- Bereich oberirdische Besucherparkplätze
- Bereich Wendepunkt neue Erschliessungsstrasse
- Erschliessungsstrasse

Orientierungsinhalt

- Bestehende Gebäude
- Erschliessungsstrasse bestehend
- Hauptgebäude gemäss Vorprojekt
- Höhenkurven

Amt für Raumordnung und Vermessung

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
> HOFERN ADLISWIL <

SITUATIONSPLAN 1 : 500

Vom Stadtrat zugestimmt am: 21. März 2006

Namens des Stadtrates,
1. Vizepräsidentin

Der Schreiber:

R. Furrer

Von der Baudirektion genehmigt am: 28. Juni 2006

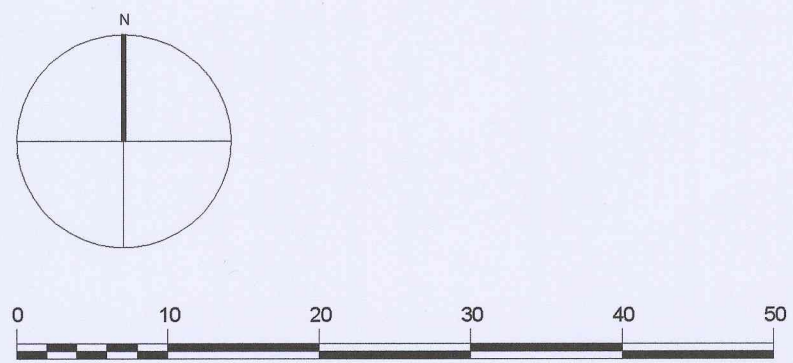
BDV Nr. 90 / 06

Für die Baudirektion
Ch. Zimmermann

entree

Architekten
und Ingenieure

Albistrasse 68
CH-8134 Adliswil
Telefon 043 / 377 19 19
Fax 043 / 377 19 17
info@entree.ch



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN > HOFERN ADLISWIL <

VORSCHRIFTEN

Vom Stadtrat zugestimmt am: 21. März 2006

Namens des Stadtrates,

1. Vizepräsidentin

F. Fier

Der Schreiber:

[Signature]

Von der Baudirektion

genehmigt am: 28. Juni 2006

BDV Nr. 90 / 06

Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhake

Stadt



Adliswil

Art. 1 GELTUNGSBEREICH / BESTANDTEILE

1. Für den Standort der geplanten Überbauung Sonnenberg, die sich über Teile der Grundstücke Kat. Nr. 6673 und 6797 erstreckt, wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgelegt.
2. Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Mst. 1:500.

Art. 2 ERGÄNZENDES RECHT

1. Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt im Geltungsbereich das PBG mit Einschluss der ausführenden Erlasse sowie die kommunale Bau und Zonenordnung mit den Bestimmungen der Wohnzone W2 und die kommunale Verordnung über Fahrzeugabstellplätze.

Art. 3 GRUNDLAGEN

Der Gestaltungsplan richtet sich nach dem Überbauungskonzept vom 20. Februar 2005. Dieses Konzept weist für die Überbauung Richtcharakter auf.

Art. 4 BAUFELDER

1. Massgebend für den Gebäudemantel sind die im zugehörigen Plan (Art. 1, Abs. 2) eingezeichneten Baufelder.
2. Die Lage der Baukörper innerhalb der Baufelder ist derart zu wählen, dass kein Gebäudeteil über das Baufeld hinausragt.

Art. 5 ERSCHLIESSUNG

1. Für den motorisierten Verkehr hat die Erschliessung für die Baufelder F-L über die Sonnenbergstrasse zu erfolgen. Zusätzlich ist für die Baufelder F, H, L der Hofernweg sowie für das Baufeld G die Stichstrasse des Hofernweges auf der Höhe 500 als Notzufahrt zu verwenden. Die Baufelder A-E sind über den Hofernweg zu erschliessen.

2. Die Fussgängererschliessung der einzelnen Baufelder hat über die Internen Gehwege zu erfolgen; Die Verbindung des westlichen Hofernweges zur Sonnenbergstrasse ist über das interne Fusswegnetz zu gewährleisten.

Art. 6 UMGEBUNGSGESTALTUNG

Im Rahmen der einzelnen Bauetappen ist jeweils ein Umgebungsplan auszuarbeiten, der insbesondere die Übergänge der Siedlung zum Landschaftsraum aufzeigt. Dabei ist das Landschaftsentwicklungskonzept und die Gefahrenkartierung zu berücksichtigen.

Art. 7 OBERFLÄCHENWASSERABFLUSS

1. Das Planungsgebiet befindet sich in einer Zone grossflächigen Oberflächenwasserabflusses. Es sind geeignete Massnahmen zur Fassung und geordneten Ableitung dieses Wassers zu treffen.
2. Innerhalb der Siedlung ist die Versiegelung der Oberfläche mit Hilfe von versickerbaren Oberflächenbelägen zu verhindern.

Art. 8 INKRAFTSETZUNG

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der Publikation der kantonalen Genehmigung in Kraft.

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN > HOFERN ADLISWIL < PLANUNGSBERICHT

Gemäss RPV Art. 47

20. Februar 2005



INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	Seite 3
2. ZIELVORGABEN	Seite 3
3. GRUNDLAGEN	Seite 3
3.1 PLANUNGS- UND BAURECHT	Seite 3
3.11 ZONENPLAN	Seite 3
3.12 KOMMUNALER RICHTPLAN / VERKEHRSPPLAN	Seite 3
3.13 VERSORGUNGSPLAN	Seite 3
3.14 KOMMUNALES LANDSCHAFTSENTWICKLUNGSKONZEPT	Seite 3
3.2 GEFAHRENKARTEN	Seite 4
3.21 GEFAHRENKARTIERUNG HOCHWASSER	Seite 4
3.22 KARTE DER PHÄNOMENE	Seite 4
3.3 GEOLOGISCHE VORAUSSETZUNGEN	Seite 4
4. STANDORTANALYSE	Seite 5
4.1 SITUIERUNG / QUARTIER	Seite 5
4.2 LANDSCHAFTLICHE EMPFINDLICHKEIT	Seite 5
5 ÜBERBAUUNGSKONZEPT ‚SONNENBERG‘	Seite 6
5.1 BAUTEN UND AUSSENÄUME	Seite 6
5.2 UMGEBUNGSGESTALTUNG	Seite 7
5.3 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	Seite 7
5.4 ARCHITEKTUR / GEBÄUDEKONZEPTION	Seite 8

ANHÄNGE: KONZEPTPLÄNE PROJEKT SONNENBERG / ECKDATEN / AUFNAHME
SITUATION BAUMBESTAND / EXEMPLARISCHER AUSSCHNITT UMGEBUNGSPLAN

1. ALLGEMEINES

Die Grundstücke Kat. Nr. 6673 (Erbengemeinschaft Spinner) und Nr. 6797 (Stadt Adliswil) liegen am westlichen Rand der zweigeschossigen Wohnzone Hofern. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan gilt für das exponierte Areal die Pflicht zur Aufstellung eines Gestaltungsplans.

2. ZIELVORGABEN

Im Zonenplan wird für Gebiete, an denen ein wesentliches öffentliches Interesse besteht, die Aufstellung eines Gestaltungsplanes verlangt. In der Hofern sollen damit die Erschliessung und eine differenzierte, bezüglich Geschosshöhe und Anordnung der Bauten der empfindlichen Hanglage und dem Siedlungsrand angepasste Überbauung gewährleistet werden.

3. GRUNDLAGEN

3.1 PLANUNGS- UND BAURECHT

3.11 ZONENPLAN

Das mit der Gestaltungsplanpflicht belegte Areal ist Teil der zweigeschossigen Wohnzone W2, der auch die unmittelbar angrenzenden Wohnüberbauungen zugeordnet sind. Die südliche Spitze des Grundstückes Kat. Nr. 6797 (Stadt Adliswil) sowie die benachbarten Schulanlagen Hofern und Sonnenberg liegen in der Zone für öffentliche Bauten.

3.12 KOMMUNALER RICHTPLAN / VERKEHRSPLAN

Die geplante Fussgänger Verbindung zwischen Sonnenbergstrasse und Hofernweg sowie Wendeplatz und Hofernweg ist im Gestaltungsplan Situation MST 1:500 berücksichtigt.

3.13 VERSORGUNGSPLAN

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich der ‚Ausdehnung Gasversorgungsgebiet 2. Priorität‘. Es ist eine Erdwärmenutzung möglich.

3.14 KOMMUNALES LANDSCHAFTSENTWICKLUNGSKONZEPT

Aus dem Massnahmenplan des Landschaftsentwicklungskonzeptes geht für das Planungsgebiet eine erhöhte Anforderung an die Gestaltung der Übergänge Landschaft zur Siedlung in Bereichen mit Neubaugebieten hervor.

3.2 GEFAHRENKARTEN

3.21 GEFAHRENKARTIERUNG HOCHWASSER

Gemäss der Gefahrenbeurteilung ‚Seitenbäche und Oberflächenabfluss‘ befindet sich das Planungsgelände in der Zone für ‚Oberflächenabfluss (Hinweisbereich)‘.

Im Intensitäts-Wahrscheinlichkeits-Diagramm auf der Achse ‚Eintretenswahrscheinlichkeit‘ ist das Gebiet mit ‚sehr gering‘ eingestuft.

3.22 KARTE DER PHÄNOMENE

Naturgefahrenenerfassung auf dem Gebiet der Stadt Adliswil.

Innerhalb des Planungsperimeters sind die Rutschungen schwach aktiv (2-10cm/Jahr), flachgründig (<2m) bis mittelgründig (2-10m).

3.3 GEOLOGISCHE VORAUSSETZUNGEN

Die Baugrundverhältnisse am Westhang der Albiskette sind kleinräumig oft sehr unterschiedlich und insgesamt wenig günstig (Rutschgefahr). So mussten – gestützt auf umfangreiche geologische Gutachten – für das in den Jahren 1975/76 realisierte Schulhaus Hofern weitreichende Sicherungsmassnahmen getroffen werden. Sie umfassen einerseits einen Entwässerungsschirm in Form einer hangseitigen Sickerleitung, welche auf dem Grundstück Kat.Nr. 6797 ungefähr entlang dem westlichen Heckenrand verläuft. Andererseits dienen rund 40 permanente, ebenfalls in das Grundstück Kat. 6797 hineinreichende Erdanker der Hangentlastung. Sechs davon sind mit Messdosen versehen und werden periodisch kontrolliert. Gemäss Auskunft des dafür zuständigen Bauingenieurs ist diese Hangsicherung heute weitgehend stabil.

Das vorliegende Bebauungskonzept hält sich an die Empfehlungen des Gutachtens vom 23. Mai 2003 des Ingenieurbüros Jäger & Partner, das folgende Empfehlungen abgibt:

- Minimierung der parallel zum Hang verlaufenden Geländeeinschnitte, dadurch weniger umfangreiche Baugrubensicherungsmaßnahmen
- Freihaltung des südlichen Bereichs des Grundstückes Kat. Nr. 6797, der im Einflussbereich der Sicherungsmaßnahmen des Oberstufenschulhauses Hofern liegt
- Keine permanente Massnahmen zur Gewährleistung der Gesamtstabilität
- Anordnung der Häusergruppen möglichst in Fallrichtung der Hangtopographie
- Doppelbündige Tiefgaragen, um erhebliche Eingrabungen zu verhindern

4. STANDORTANALYSE

4.1 SITUIERUNG/QUARTIER

Die zwei Grundstücke Kat. Nr. 6673 und Nr. 6797 liegen im Wohnquartier Hofern – Sonnenberg, am Westhang der Felsenegg. Das Ortszentrum von Adliswil und der SZU-Bahnhof sind in rund 500 Metern Fusswegdistanz oder mit dem Ortsbus – der das Quartier via Sonnenberg-, Stieg-, Weinbergstrasse bedient – gut erreichbar. Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Erholungseinrichtungen liegen in unmittelbarer Nähe.

Das nach Westen ansteigende Areal bietet Aussicht auf das Sihltal und den Zimmerberg. Es umschliesst winkelförmig die stark durch- bzw. umgrünte Schulanlage Hofern. Unmittelbar nördlich angrenzend liegt eine in den 90-er Jahren erstellte Wohnüberbauung mit Doppel- und Einfamilienhäusern.

Das Grundstück Kat. Nr. 6673 wird talseitig durch die Sonnenbergstrasse (kommunale Sammelstrasse) begrenzt. Weitere Anschlusspunkte für den Fahrverkehr sind der bis an die Nordgrenze geführte und für eine Verlängerung vorbereitete Hofernweg sowie – für das südlich gelegene Grundstück Kat. Nr. 6797 – der Wendeplatz des Erschliessungsstichs Weinbergstrasse. Beide Grundstücke übergreifen den bergseitigen Baugebietsrand und profitieren somit gegen Westen/Süd-Westen von ‚unüberbaubarer Lage‘ mit extensiv bewirtschaftetem Wiesland, das – weiter bergwärts – in die Wälder des Stigberges und der Felsenegg übergeht.

Die überbaubare Arealfläche umfasst ca. 14'770m². Davon entfallen auf das Grundstück Kat. Nr. 6673 (Erbengemeinschaft Spinner) ca. 10'020m² bzw. 68%, auf das Grundstück 6797 Kat. Nr. (Stadt Adliswil) ca. 4'750m² bzw. 32%. Die talseitige Sonnenbergstrasse (Ostgrenze) liegt auf einer Höhe von ca. 490 müM und der bergseitige Bauzonenrand (Westgrenze) auf ca. 521-523 müM. Die durchschnittliche Hangneigung in den für die Überbauung geeigneten Bereichen beträgt etwa 10% bis 20%.

4.2 LANDSCHAFTLICHE EMPFINDLICHKEIT

Die landschaftliche Empfindlichkeit des Areals ergibt sich schon allein aus seiner exponierten Lage am Siedlungsrand. Der gut einsehbare, mit Obstbäumen durchsetzte und von welligen Geländeformen geprägte Wiesenhang erfordert auf allen Projektstufen einen möglichst behutsamen Umgang: Auf konzeptioneller Stufe durch eine angemessene bauliche Dichte und sorgfältige Gebäudesituierung, auf Projektstufe durch möglichst moderate Eingriffe in das Gelände und Beachtung natürlicher Einzelelemente sowie – im Rahmen der künftigen Umgebungsgestaltung – durch geeignete Ausgleichsmassnahmen, wie z.B. extensive Wiesen, Neupflanzungen von Obstbäumen oder Begrünung von Dächern.

5. ÜBERBAUUNGSKONZEPT ‚SONNENBERG‘

5.1 BAUTEN UND AUSSENRÄUME

Ihrer exponierten Lage und Grösse entsprechend, soll sich die Neuüberbauung auf dem Areal zwischen Schulhaus und Hofernweg durch ein klar strukturiertes, die landschaftlichen Gegebenheiten respektierendes Bebauungsmuster auszeichnen.

Für eine allfällige Überbauung des südlichen Bereiches des Grundstückes Kat. Nr. 6797 ist der vorliegende Gestaltungsplan dannzumal zu konkretisieren und mit den notwendigen Festlegungen zu ergänzen.

Auf die Möglichkeiten des Gestaltungsplans – durch besondere baulich-gestalterische Anstrengung eine höhere bauliche Ausnutzung zu ermöglichen – wird beim vorliegenden Projekt mit Rücksicht auf die Einbindung in die anspruchsvolle Topographie bewusst verzichtet. Mit diesem Grundsatzentscheid ist die Möglichkeit gegeben, eine Bebauung mit einer moderaten baulichen Dichte zu planen, die als Bindeglied zwischen den angrenzenden differenten Zonen vermittelt und der bestmöglichen Verzahnung von Landschafts- und Siedlungsraum Rechnung trägt.

Das Konzept beinhaltet eine Bebauung mit 21 Einfamilienhäusern in 8 Zweiergruppen, einer 3er Gruppe und 2 freistehenden Einfamilienhäusern.

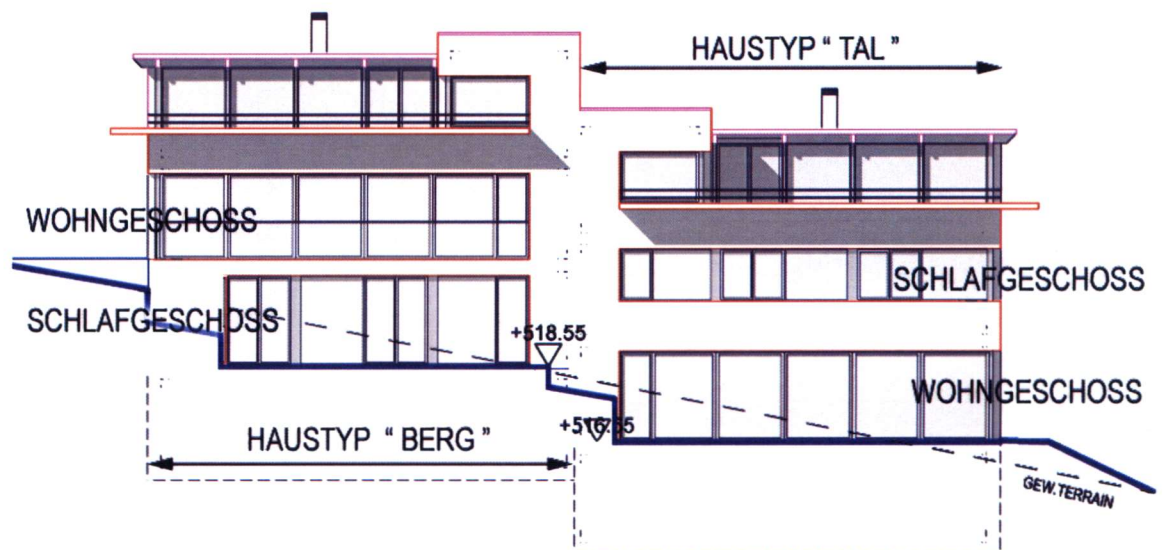
Mit zwei Vollgeschossen und 1 Dachgeschoss wird die Regelbauweise der Zone W2 eingehalten.

Die Häuser werden quer zum Hang in Falllinie angeordnet und in ihrer Gebäudetiefe möglichst schlank gehalten. Dadurch werden grössere Grünkorridore geschaffen und die Abstände zu der bestehenden Überbauung an der nördlichen Grenze können über die zonengemässen Abstände erhöht werden. Weitere Vorteile dieser Gebäudeanordnung betreffen die geologischen Voraussetzungen des Geländes, wie unter Pkt. 1.3 beschrieben (Minimierung der parallel zum Hang verlaufenden Geländeeinschnitte), sowie die geringere Sperrung der Fliessrichtung des Grund- und Oberflächenwassers (Siehe auch Pkt. 1.23 der Gefahrenkartierung Hochwasser, Hinweisbereich).

Um eine zusätzliche Sicherheit gegenüber dem vorhandenen Oberflächenwasserabfluss zu erreichen, werden an der westlichen Grundstücksgrenze entsprechende Massnahmen zur Fassung und Ableitung des Oberflächenwassers getroffen und innerhalb der Bebauung mit versickerbaren Oberflächenbelägen die Voraussetzungen für eine verbesserte Wasserhaltung geschaffen.

5.2 UMGEBUNGSGESTALTUNG

Die Neigung des Geländes wird innerhalb der Bebauung mit mehreren, moderaten Geländesprüngen aufgenommen. Dies wird auch durch die Massnahme der speziellen Gebäudetypen „Berg“ und „Tal“ erreicht. Die interne Geschossorganisation der einzelnen Haustypen wird dabei im Wohn- und Schlafbereich getauscht. Dies hat zur Folge, dass beim Typ „Berg“ das Eingangsgeschoss als Schlafgeschoss bergseitig und teilweise auch auf der Südfassade zugeschüttet werden kann, was wiederum eine moderate Terrainanpassung ermöglicht. Der Aussenbezug des Wohngeschosses im 1. Obergeschoss kann Richtung Berg erfolgen. Der Typ „Tal“ ist zur Bergseite angebaut und kann die konventionelle Lösung des Wohnbereiches im EG und des Schlafbereiches im Obergeschoss übernehmen.



Die weiteren erforderlichen Terrassierungen und Geländesprünge werden mit Böschungen, die wenn immer möglich dem gewachsenen Terrain angepasst werden, oder mit begrünbaren, durchlässigen Steinkörben gebaut.

Die empfindlichen Übergänge zur benachbarten, unbebauten Landschaft werden so angeglichen, dass der natürliche Terrainverlauf möglichst sanft an die nutzbaren Aussenräume der Bebauung angepasst wird (Siehe auch Planbeilage „Ausschnitt Umgebungsgestaltung“).

5.3 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Die Erschliessung und Parkierung hat den gleichen ortsbaulichen-gestalterischen Anforderungen zu genügen wie das gesamte, vorliegende Überbauungskonzept.

Um übermässige Eingriffe in den gewachsenen Hangverlauf zu vermeiden, wird auf eine Verlängerung der Weinbergstrasse verzichtet. Eine öffentliche Verbindung für Fussgänger zwischen Weinbergstrasse und Hoferweg sowie Hoferweg und Sonnenbergstrasse erfüllt die nach Verkehrsrichtplan vorgesehene Fussweg-Vernetzung.

Die Zu- und Wegfahrt für den Motorfahrzeugverkehr der östlichen Häusergruppen erfolgt direkt von der Sonnenbergstrasse und für die westliche Bebauung von der neu zu erstellenden Verlängerung der Hoferstrasse.

Der Erschliessungsstich der Hoferstrasse auf 500müM dient lediglich als Notzufahrt.

Der überwiegende Teil der Parkierung erfolgt in den Tiefgaragen, von denen eine mit direkter Zufahrt von der Sonnenbergstrasse, zwei weitere mit Zufahrt von der neuen Hoferstrasse erfolgen. Die auf ein Minimum reduzierten oberirdischen Parkplätze sind so angeordnet, dass sie an weniger empfindlichen Stellen unauffällig in die Gesamtanlage eingefügt werden können und somit die Durchgrünung des Areals nicht beeinträchtigen.

Die Parkierungsverordnung der Stadt Adliswil wird eingehalten.

Die Fussgängererschliessung der einzelnen Häuser erfolgt zum einen über die oberirdischen Fusswege, die sich als Netz zwischen den beiden Hauptverkehrserschliessungen spinnen, und zum andern unterirdisch für den Grossteil der Häuser direkt über die Tiefgarage.

5.4 ARCHITEKTUR/GEBÄUDEKONZEPTION

Mit den Grundriss-Aussenabmessungen von 11.44m x 8.14m und der erwähnten Ausrichtung quer zur Hangneigung können die Häuser mit der Hauptfassade konsequent nach Süden ausgerichtet werden. Demnach wird ein Grundrisstypus gewählt, der es erlaubt, sämtliche Wohnräume nach Süden und die Erschliessungs- und Infrastrukturflächen nach Norden zu orientieren, was wiederum energetische und wohngyienische Vorteile verschafft.

Der gewählte Kubus des Zweigeschossers mit rückversetztem Dachgeschoss sowie die Wahl des begrünten Flachdaches anstelle einer Satteldachlösung mit entsprechend reduzierter Firsthöhe begünstigen die gute Eingliederung in das gewachsene Gelände und lassen die Gebäudevolumen weniger dominant erscheinen. Die Flachdachbauweise ermöglicht zudem eine Verbesserung der Sichtverhältnisse und des Schattenwurfes innerhalb der Bebauung.

Dank der erwähnten Ausrichtung aller Wohnräume nach Süden und der eindeutigen Zugangssituation im Norden sind folgerichtig auch die Aussensitzplätze klar zur Südseite orientiert. Diese klar strukturierte Situierung und die grosszügigen internen Gebäudeabstände von 14-17 Meter auf der Gebäudehauptseite ermöglichen

eine gute Privatsphäre und eine optimale Zuordnung der nutzbaren Landanteile zu den einzelnen Häusern.

Die Grundrisse der einzelnen Häuser sind entsprechend der erwähnten Nord-Süd-Anordnung statisch einfach strukturiert und ermöglichen für den individuellen Ausbau eine entsprechend hohe Flexibilität. Die Eckdaten:

Untergeschoss/Keller/Nebenräume 79m²

Erdgeschoss mit Küche 10m², Vorplatz mit Treppe und Garderobe und Separat-WC, Wohnen/Essen 50m²

Obergeschoss mit Vorplatz, Bad, 3 Zimmer à 16m²

Dachgeschoss mit Galeriezimmer 27m², Zimmer 18m², Bad und Dachterrasse

Die gesamte Überbauung ist in Minergiebauweise geplant. Um den hierfür geltenden Bestimmungen zu genügen, wird eine Wärmegewinnung mit Erdsonden und eine Wärmeerzeugung mit Wärmepumpen eingesetzt. Kombiniert wird dieses System mit einer kontrollierten Raumlüftung mit Wärmerückgewinnung und einer Wärmeverteilung mittels Tieftemperatur-Bodenheizung mit maximaler Vorlauftemperatur von 30. Grad.

Das grosszügige, einfache und variable Grundrisskonzept, die fortschrittliche Minergiebauweise, die klare, unprätentiöse Architektur sowie die gelungene Einfügung der einzelnen Häuser in das Areal führen zu einer hohen Wohnqualität der projektierten Überbauung.

Privater Gestaltungsplan

> Hofern Adliswil <

Anhörungs- und Einwendungsverfahren

vom 13. Oktober 2005 bis am 13. Dezember 2005

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

6. Februar 2006

Inhalt

Einwendung zur Verkehrserschliessung	1
Einwendung zur Anzahl der Besucherparkplätze	2

Das Anhörungs- und Einwendungsverfahren des privaten Gestaltungsplan „Hofern“ fand vom 13. Oktober bis am 13. Dezember 2005 statt. Dabei sind Einwendungen der „Nachbarn zum Grundstück Hofern“ und „Einiger Anwohner Hofernring, Adliswil“ eingegangen.

In der nachfolgenden Stellungnahme werden die Anträge zur Verkehrerschliessung sowie zur Anzahl der Besucherparkplätze zusammengefasst behandelt und deren Nichtberücksichtigung begründet.

Einwendung zur Verkehrerschliessung

Anträge

Die oberen Häuser (im Plan am Hofernweg) mit den Ziffern A-K, L, P, V) seien durch eine Verlängerung der Weinbergstrasse sowohl während der Bauzeit wie danach zu erschliessen;

bzw.

die oberen Häuser am „Hofernweg“ mit den Ziffern A-M, P, Q, V seien über die zu verlängernde Weinbergstrasse während der Bauzeit wie auch danach zu erschliessen.

Dies führe zu einer gerechten Verteilung des Verkehrs. Der Durchgang Weinbergstrasse/Hofernweg sei mit baulichen Massnahmen als Fussweg zu verengen, um Durchgangsverkehr auszuschliessen.

Gründe für die Nichtberücksichtigung

Bei der Realisierung der Überbauungen „Hofernring“ und „Hofernweg“ (Kat.-Nr. 5225 und 5667) wurde die Erschliessung so konzipiert, dass auch die noch nicht überbaute Parzelle Kat.-Nr. 6673 der „Erbengemeinschaft Spinner“ und Kat.-Nr. 6707 der Stadt Adliswil durch den Hofernweg erschlossen werden. Gemäss BKB Nr. 80 vom 05.12.1985 wird ausdrücklich festgehalten, dass der verlängerte Hofernweg inkl. der beiden Stichstrassen vor der Realisierung der ersten Neubauten bis an die Grundstücksgrenzen der Parzelle Kat.-Nr. 6673 erstellt werden muss, damit die Erschliessung dieser Grundstücke gewährleistet ist. Von der vorzeitigen Baupflicht damals ausgenommen wurde lediglich das nördliche Teilstück mit Kehrplatz.

Damit wurde die Erschliessung dieser Grundstücke sichergestellt.

Im Frühjahr 2003 haben dann die Stadt Adliswil, Abteilung Liegenschaften, und die Erbgemeinschaft Spinner die Firma Hesse+Schwarze+Partner, Büro für Raumplanung AG, Zürich, mit der Erstellung eines Überbauungskonzeptes beauftragt. Dieses Überbauungskonzept ist eine Vorgabe der Stadt Adliswil für weitere Planungen.

Ziff. 3.2 des zusammenfassenden Berichtes Februar/Mai 2003 zum Überbauungskonzept hält zudem ausdrücklich folgendes fest: *„Um übermässige Eingriffe in den gewachsenen Hangverlauf zu vermeiden wird deshalb auf eine Verlängerung der Weinbergstrasse grundsätzlich verzichtet. Die Zu- und Wegfahrt für den Motorfahrzeugverkehr soll – soweit wie nur möglich – direkt ab der Sonnenbergstrasse und – für höher liegende Häuser – über den nördlich gelegenen Hoferweg erfolgen“.*

Nachdem die Erschliessung bereits 1985 so festgelegt worden und darauf basierend 2003 auch ein Überbauungskonzept erstellt worden ist, handelt es sich bei der vorgegebenen Erschliessung für die Urheber des privaten Gestaltungsplanes um behördliche Vorgaben, bei denen keinerlei Spielraum für eine abweichende Regelung besteht und – auch aus Gründen der Rechtssicherheit – auch keine nachträglich geschaffen werden dürfen.

Einwendung zur Anzahl der Besucherparkplätze

Anträge

Die Anzahl der Besucherparkplätze sei um mindestens fünf Plätze zu erhöhen mit der Auflage, dass zusätzliche Besucherparkplätze in den Tiefgaragen vorzusehen seien;

bzw.

die Zahl der Besucherparkplätze für die geplante Überbauung sei zu erhöhen mit der Auflage, dass zusätzliche Besucherparkplätze in den Tiefgaragen vorzusehen seien.

Gründe für die Nichtberücksichtigung

Ungeachtet dessen, ob die Urheber des privaten Gestaltungsplanes die hinter den Anträgen stehenden Ansichten und Befürchtungen teilen oder nicht, bestehen in der geltenden Bau- und Zonenordnung, Verordnung über Fahrzeugabstellplätze, klare, eindeutige gesetzliche Grundlagen.

Aufgrund und innerhalb der Grenzen dieser eindeutigen gesetzlichen Grundlagen wurde der Normbedarf an Parkplätzen errechnet, dabei wurde die maximal zulässige Anzahl an Parkplätzen projiziert.