



VERFÜGUNG

vom 02. Mai 2008

Adliswil. Privater Gestaltungsplan „Moos“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 5. Dezember 2007 stimmte der Gemeinderat Adliswil dem privaten Gestaltungsplan „Moos“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 12. März 2008 und des Bezirksrates Horgen vom 12. März 2008 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 17. März 2008 ersucht der Stadtrat Adliswil um Genehmigung der Vorlage.

Die fraglichen Grundstücke befinden sich gemäss der Bau- und Zonenordnung (BDV Nr. 223/2002) in der Wohnzone mit Gewerbe WG mit der Zuteilung zur Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung. Der Erschliessungsplan Sunnau-Moos (BDV Nr. 223/2002) liegt vor. Im regionalen Richtplan (RRB Nr. 2258/1998) ist für diese Grundstücke Mischgebiet festgelegt. Im kommunalen Richtplan (BDV Nr. 373/1999) ist ebenfalls ein Gebiet mit gemischter Nutzung festgelegt. Die Vorlage basiert auf einem Richtprojekt für die Überbauung Moos, welches im Plandossier enthalten ist. Die während der öffentlichen Auflage eingegangene Einwendung konnte durch Rückzug erledigt werden.

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

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Der private Gestaltungsplan „Moos“, dem der Gemeinderat Adliswil am 5. Dezember 2007 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Dem Grundeigentümer, vertreten durch das Planungsbüro Baumgartner + Partner AG, wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Rechnungs- und Zustelladresse: Baumgartner + Partner AG, Sonnenbergstrasse
26+28, 8645 Rapperswil-Jona

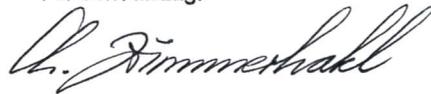
Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Rechnungsadresse. **Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt und zudem identisch mit der Zustelladresse ist.**

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 968.00 8000 001266 / 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. Die Stadt 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 Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 2. Mai 2008
080330/Owü/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan „Moos“ Adliswil

Plandossier



PETER PARTNER
ARCHITEKTEN AG

ZUGERSTRASSE 3 CH-8805 RICHTERSWIL
TELEFON 044 /787 67 67 FAX 044 /787 67 70
info@peterpartner.ch www.peterpartner.ch

14. Juni 07

Inhaltsverzeichnis

1. Privater Gestaltungsplan

2. Gestaltungsplanvorschriften

3. Bericht

4. Richtprojekt

- Situation Untergeschoss M. 1:500, Plan-Nr. 106-1;
- Situation Erdgeschoss M. 1:500, Plan-Nr. 106-2;
- Situation Sichtwinkel Ausfahrt M. 1:500, Plan-Nr. 106-2B;
- Situation 1.- 4. Obergeschoss M. 1:500, Plan-Nr. 106-3;
- Fassaden - Schnitte M. 1:500, Plan-Nr. 106-4;
- Fassaden - Schnitte M. 1:500, Plan-Nr. 106-5;
- Situation Erdgeschoss mit öff. Fuss- und Radweg M. 1:500, Plan-Nr. 106-6;
- Grundrissbeispiele M. 1:200, Plan-Nr. 106-7;
- Situation Belastungsgrenzwerte M. 1:500, Plan-Nr. 106-8.

alles revidiert 14. Juni 07.

Privater Gestaltungsplan "Moos" Adliswil

1. Privater Gestaltungsplan

Privater Gestaltungsplan "Moos"

Situation M. 1:500

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 05. Dez. 2007.....

GRB Nr.: 98.....

Namens des Gemeinderates
Die Präsidentin:

[Signature]

Die Sekretärin:

[Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am: -2. Mai 2008.....

Für die Baudirektion

BDV Nr. 57108

[Signature]



Plan-Nr.: 2256-001 / 19. Januar 07 / rev. 14. Juni 07

Legende

Festlegungen

- Perimeter
- Mantellinie Untergeschoss / Tiefgarage
- Baubereich I, OK Dachrand max. 485.30 m ü. M.
- Baubereich II, OK Dachrand max. 486.00 m ü. M.
- Baubereich III, OK Dachrand max. 486.70 m ü. M.
- Baubereich IV, OK Dachrand max. 487.40 m ü. M.
- Baubereich V, OK Dachrand max. 486.90 m ü. M.
- Baubereich Gebäudevorsprünge
- Durchgang / Durchfahrt im EG
- Fläche Langsamverkehr / Wege
- Fläche Fahrverkehr
- Abstellplätze (PP)
- private Grünfläche
- Freifläche
- ▼▼▼ Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- ▼▼▼ Ein- und Ausfahrt (Besucher-) Parkplätze
- ▶ Richtungspunkt öffentlicher Fuss- und Radweg

Hinweise

- Baulinie RRB 02.06.1971
- Baulinie A3, (N3 Bund / Amtsblatt Nr. 3 / 1963)
- ⊠ EWZ 150- kV- Leitung Samstagen - Zürich
- Mindestabstandslinie zum äussersten Leiter der EWZ 150- kV- Leitung
- Begegnungs- und Kinderspielfläche
- Notzufahrt bzw. Sperrfläche (Schutz und Rettung sowie Zügelwagen)
- G Gerätehaus
- Bestehende Gebäude ausserhalb des Planungsgebietes
- Rahmenbepflanzung
- Hecken
- ▽ Hauseingänge
- ♿ Behindertenparkplatz
- 320 Höhenkote Fixpunkt PP 320 = 470.29 m ü. M.



Privater Gestaltungsplan "Moos" Adliswil

2. Gestaltungsplanvorschriften

Privater Gestaltungsplan „Moos“

Gestaltungsplanvorschriften

Vorm Gemeinderat zugestimmt am:

05. Dez. 2007

GRB Nr.:

98

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

et Merf

Die Sekretärin:

Planj

Von der Baudirektion genehmigt am:

-2. Mai 2008

Für die Baudirektion

A. Zimmerhall

BDV Nr. 57 108

Stadt



Adliswil

Gestaltungsplanvorschriften

Art. 1 Rechtsgrundlage, Geltungsbereich

Der Private Gestaltungsplan „Moos“ mit seinen Gestaltungsplanvorschriften gilt für das mit einer punktierten, schwarzen Linie umrandete Gebiet, umfassend die Grundstücke KTN 2457, KTN 2458, KTN 8147 und KTN 8148 mit einer Gesamtfläche von 7'854 m².

Art. 2 Zweck

Der Private Gestaltungsplan „Moos“ mit den dazugehörigen Gestaltungsplanvorschriften bezweckt:

- a) Die Verwirklichung einer sich gut ins bestehende Quartier einpassenden Wohnüberbauung mit hohem Wohnwert und attraktiver Umgebungsgestaltung, welche auch die Funktion eines Lärmriegels entlang der Autobahn A3 übernimmt;
- b) die Sicherstellung möglichst grosser zusammenhängender Spiel-, Frei- und Grünflächen;
- c) die zweckmässige und flächensparende periphere Verkehrserschliessung des Gestaltungsplangebietes unter Sicherstellung des durchquerenden öffentlichen Fuss- und Radweges;
- d) die Regelung der Parkierungsorganisation;

unter besonderer Berücksichtigung der Lärmemissionen der angrenzenden Autobahn A3 und der Auswirkungen der 150kv-EWZ-Freileitung zwischen A3 und künftiger Überbauung.

Art. 3 Planinhalt, Verbindlichkeit

¹ Alle in der Legende (GP) unter "Festlegungen" aufgeführten Planelemente sowie die Gestaltungsplanvorschriften sind verbindlich.

² Alle in der Legende (GP) unter "Hinweise" aufgeführten Planelemente sowie das Richtprojekt und der Bericht zum Privaten Gestaltungsplan „Moos“ sind begleitend.

³ Als Richtprojekt gilt der Entwurf „Überbauung Moos“ der Peter + Partner Architekten AG, Zugerstrasse 3, 8805 Richterswil, bestehend aus folgenden Unterlagen:

- Situation Untergeschoss M. 1:500, Plan-Nr. 106-1;
- Situation Erdgeschoss M. 1:500, Plan-Nr. 106-2;
- Situation Sichtwinkel Ausfahrt M. 1:500 Plan-Nr. 106-2B;
- Situation 1.- 4. Obergeschoss M. 1:500, Plan-Nr. 106-3;
- Fassaden - Schnitte M. 1:500, Plan-Nr. 106-4;

- Fassaden - Schnitte M. 1:500, Plan-Nr. 106-5;
- Situation Erdgeschoss mit öffentlichem Fuss- und Radweg M. 1:500, Plan-Nr. 106-6;
- Grundrissbeispiele M. 1:200, Plan-Nr. 106-7;
- Situation Belastungsgrenzwerte M. 1:500, Plan-Nr. 106-8;

alle revidiert 14. Juni 07.

Das Richtprojekt ist im Plandossier zum Privaten Gestaltungsplan "Moos" enthalten.

Art. 4 Baulinien

Die rechtskräftigen Baulinien entlang der Autobahn A3 (N3 Bund/ Amtsblatt Nr. 3/1963) und der Zürichstrasse (RRB von 2.6.1971) sind im Privaten Gestaltungsplan „Moos“ als Hinweise enthalten.

Art. 5 Überbauungsvorschriften Hauptbauten und Gebäudevorsprünge

¹ Die maximal zulässige horizontale Ausdehnung und die Standorte der Wohnbauten sind durch die folgenden Baubereiche:

- Baubereich I;
- Baubereich II;
- Baubereich III;
- Baubereich IV;
- Baubereich V;
- Baubereich Gebäudevorsprünge;

bestimmt.

² In den Baubereichen gelten betreffend maximale Gebäudehöhe sowie maximale Vollgeschosszahl nachstehende Bestimmungen:

Baubereich	Max. zulässige Gebäudehöhe in m ü. M. ¹⁾	Max. zulässige anrechenbare Vollgeschosse
Baubereich I	485.30	5
Baubereich II	486.00	5
Baubereich III	486.70	5
Baubereich IV	487.40	5
Baubereich V	486.90	5

Legende:

¹⁾ bis OK Dachrand gemessen

³ Gebäudevorsprünge (verglast oder nicht verglast) wie Balkone und Terrassen sind innerhalb der Baubereiche zulässig, wobei die Längenbeschränkung gemäss § 260 PBG entfällt und die Gebäudevorsprünge eine senkrechte Trennwand bis Boden aufweisen dürfen.

⁴ Dachvorsprünge und Vordächer dürfen max. 1.3 m über die Baubereiche hinausragen.

⁵ Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilatoren, Liftaufbauten und dergleichen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um das technisch bedingte Mass überschreiten. Sie sind jedoch möglichst klein zu halten und zusammenzufassen.

Art. 6 Mantellinie Untergeschoss/ Tiefgarage

¹ Die Mantellinie Untergeschoss / Tiefgarage bestimmt die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Untergeschosse bzw. der Tiefgarage und der Kellerräume.

² Innerhalb dieser Mantellinie müssen zwei überdachte Notausgänge der Tiefgarage sichergestellt werden, max. zulässige Gebäudehöhe 3.5 m und max. zulässige Gebäudegrundfläche 12 m². Der entsprechende Nachweis ist Gegenstand des Baugesuches für die Tiefgarage.

Art. 7 Mehrlängenzuschlag

Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 29 Abs. 3 BZO kommt innerhalb des Gestaltungsplangebietes nicht zur Anwendung.

Art. 8 Verkehrserschliessung

¹ Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplangebietes hat über die neue Erschliessungsstrasse an den im Privaten Gestaltungsplan festgelegten Stellen zu erfolgen.

² Zwischen den Richtungspunkten ist ein öffentlicher Fuss- und Radweg für den Langsamverkehr mit einer Mindestbreite von 3.50 m zu verwirklichen. Dessen horizontale und vertikale Linienführung sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

³ Innerhalb des Gestaltungsplangebietes sind zwei Notzufahrten, bzw. Sperrflächen für Schutz und Rettung sowie Zügelwagen festgelegt. Deren genaue Lage und Beschaffenheit sind Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

Art. 9 Parkierung

¹ Im Gestaltungsplangebiet sind unter Berücksichtigung der Güteklasse 2 (Verordnung über Fahrzeugabstellplätze) mindestens 85 Motorfahrzeugeinstellplätze in der Tiefgarage und mindestens 10 Besucherabstellplätze im Freien zu verwirklichen. Davon sind unter Berücksichtigung der SIA Norm SN 521-500 „Behindertengerechtes Bauen“ ein Behindertenabstellplatz im Freien und vier Behinderteneinstellplätze in der Tiefgarage zu realisieren.

² Die Parkplätze sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Bei einer Etappierung sind auch die pro Etappe anteilmässig erforderlichen Parkplätze sicherzustellen.

³ Innerhalb des Gestaltungsplangebietes sind bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 9460 m² mindestens 240 gedeckte oder überdachte Zweirad-Abstellplätze zu realisieren. Diese sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 10 Architektonische Gestaltung

¹ Die Bauten sind so zu gestalten, dass sie unter Wahrung der Massstäblichkeit als überzeugende städtebauliche Gesamtheit mit einer einheitlichen Formensprache in Erscheinung treten.

² Die Materialwahl und die Farbgebung der Gebäudehülle (Fassaden- und Dachbauteile) bedürfen der Zustimmung der Baubehörde. Zur Baufreigabe ist ein Material- und Farbkonzept unter Beilage entsprechender Muster zur Genehmigung einzureichen.

³ Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

⁴ Die Dachform der Nebenbauten gemäss Art. 11 dieser Gestaltungsplanvorschriften ist frei.

Art. 11 Umgebungsgestaltung und Nebenbauten

¹ Für die Umgebungsgestaltung ist zur Baufreigabe ein Umgebungsplan im Massstab 1:200 einzureichen. Dieser hat detaillierte Angaben zur Geländemodellierung, Rahmenbepflanzung, Wegeführung, Gerätehäuser, Gestaltung der Begegnungs- und Kinderspielfläche und der Fussgängerbereiche zu enthalten.

² Die Rahmenbepflanzung hat mit einheimischen Gehölzen zu erfolgen.

³ Die Belagsmaterialien der Wege und Plätze sind, unter Berücksichtigung der Begehbarkeit und Befahrbarkeit (zum Beispiel Kinderwagen und Rollstühle) sowie der Unterhaltsarbeiten, aufeinander abzustimmen. Entsprechende Angaben dazu müssen im Material- und Farbkonzept enthalten sein, vgl. Art. 10 Abs. 2 Gestaltungsplanvorschriften.

⁴ Innerhalb der privaten Grünflächen sind eingeschossige Nebenbauten gemäss § 273 PBG (Gerätehäuser) mit höchstens 10 m² Gebäudegrundfläche zulässig.

Art. 12 Behindertengerechtes Bauen

¹ Die Wohnbauten sind so zu gestalten, dass sie den spezifischen Bedürfnissen von behinderten Personen angepasst werden können. Für die baulichen Anforderungen gilt die SIA-Norm SN Norm 521 500 „Behindertengerechtes Bauen“ als Richtlinie.

- ² Die in Art. 9 Gestaltungsplanvorschriften geforderten 4 Behindertenparkplätze in der Tiefgarage müssen in der Nähe der Personenaufzüge angeordnet werden.

Art. 13 Begegnungs- und Kinderspielflächen

- ¹ Für die Überbauung sind mindestens 20 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche als gut besonnte und verkehrssichere Kinderspielflächen und/oder kombinierte Begegnungs- und Kinderspielflächen sicherzustellen.
- ² Die entsprechenden Flächen sind im Privaten Gestaltungsplan als Hinweis enthalten.
- ³ Deren Fläche, Gestaltung und Möblierung sind zur Baufreigabe mittels Umgebungsplan gemäss Art. 11 Gestaltungsplanvorschriften nachzuweisen.

Art. 14 Entsorgungs- bzw. Containerabstellplätze

- ¹ Im Erdgeschoss der Überbauung sind Containerräumlichkeiten für mindestens 10 Kehrrichtcontainer und für mindestens 4 Grüncontainer zu verwirklichen. Deren Lage, Grösse und Gestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- ² Zusätzlich ist im Erdgeschoss der Überbauung ein Raum für die Zwischenlagerung von Altpapier einzurichten.

Art. 15 Zulässige Ausnützung

- ¹ Die max. zulässige Geschossfläche auf dem ganzen Gestaltungsplangebiet beträgt 9'460 m².
- ² Der Wohnanteil darf bis zu 100 % betragen, wobei eine nicht störende, gewerbliche Nutzung bis zu 30% der zulässigen Geschossfläche erlaubt ist.
- ³ Nutzungen die übermässigen Individualverkehr verursachen, insbesondere Einkaufszentren mit einer Fläche über 2000 m², sind nicht zulässig.

Art. 16 Lärmschutz

- ¹ Innerhalb des ganzen Gestaltungsplangebietes sind folgende Belastungsgrenzwerte massgebend:
- Grundstücke 2457, 2458 und 8147 → Immissionsgrenzwert ES III (IGW III)
 - Grundstück Nr. 8148 → Planungsgrenzwert ES III (PWIII)
- ² Für die Anordnung der Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen und die gestalterischen Lärmschutzmassnahmen am Gebäude ist das Richtprojekt verbindlich.
- ³ Für die Aussenbauteile (Gebäudehülle = Fassaden und Dach) sind die erhöhten Anforderungen gemäss SIA Norm 181 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe 2006, gültig ab 1. Juli 2006, zu erfüllen.

Art. 17 Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan „Moos“ tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.

Privater Gestaltungsplan "Moos" Adliswil

3. Bericht

Privater Gestaltungsplan „Moos“

Bericht



19. Januar 07 / rev. 14. Juni 07


PETER PARTNER
ARCHITEKTEN AG

ZUGERSTRASSE 3 CH-8805 RICHTERSWIL
TELEFON 044 /787 67 67 FAX 044 /787 67 70
info@peterpartner.ch www.peterpartner.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	2
1.1	Vorbemerkungen	2
1.2	Planungsgebiet	2
1.3	Zielsetzung	2
2.	Geplante Überbauung	3
2.1	Projektstudie / Richtprojekt	3
2.2	Gestaltungsplanvorschriften	3
2.3	Ausnützungsziffer und anrechenbare Geschossfläche	4
2.4	Gebäudehöhe und Vollgeschosszahl.....	5
2.5	Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände	5
2.6	Verkehrerschliessung und Parkierungsorganisation	5
2.7	Baulinien	6
2.8	Aussenraumgestaltung	6
2.9	Abfallentsorgung	7
2.10	Begegnungs- und Kinderspielfläche	7
2.11	Lärmschutz	7
2.12	Behindertengerechtes Bauen	8
2.13	EWZ-150-kV-Leitung	8
3.	Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung	9
4.	Vorteile gegenüber der Regelbauweise	10

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Der Eigentümer des Gestaltungsplangebietes „Moos“, umfassend die Grundstücke KTN 2457, KTN 2458, KTN 8147 und KTN 8148, beauftragte die Planungsfirma

Baumgartner & Partner AG, Sonnenbergstrasse 26, 8645 Jona

mit der Ausarbeitung des

Privaten Gestaltungsplans „Moos“, Adliswil

bestehend aus:

- **Privater Gestaltungsplan „Moos“, M. 1:500, Plan-Nr. 2256-001;**
- **Gestaltungsplanvorschriften;**
- **Bericht;**

alle revidiert 14. Juni 07 und dem dazugehörenden Richtprojekt (vgl. Ziff. 2.1) sowie der dazugehörenden Lärmprognose (vgl. Ziff 2.11).

Im Privaten Gestaltungsplan, in den Gestaltungsplanvorschriften und in diesem Bericht (alle datiert 14. Juni 07) sind alle Anträge, Empfehlungen und Feststellungen der Mitberichte zur ersten Vorprüfung berücksichtigt, wie an der Besprechung aller Beteiligten im ARV am 15.6.07 vereinbart und im Protokoll von RA lic. iur. Ch. Berz vom 18.6.07 festgehalten. Die GEP-Bereinigung erfolgt bilateral mit dem AWEL, d.h. parallel zum Gestaltungsplanverfahren.

1.2 Planungsgebiet

Das Gestaltungsplangebiet „Moos“ mit einer totalen Grundstücksfläche von 7'854 m² befindet sich im Norden von Adliswil zwischen der Autobahn A3 und der Zürichstrasse. Es liegt in der Wohnzone mit Gewerbe (WG), wo die Empfindlichkeitsstufe III massgebend ist.

1.3 Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Privaten Gestaltungsplan „Moos“ sollen die Voraussetzungen geschaffen werden für:

- a) Die Verwirklichung einer sich gut ins bestehende Quartier einpassenden Wohnüberbauung mit hohem Wohnwert und attraktiver Umgebungsgestaltung, welche auch die Funktion eines Lärmriegels entlang der Autobahn A3 übernimmt;

- b) die Sicherstellung möglichst grosser zusammenhängender Spiel-, Frei- und Grünflächen;
- c) die zweckmässige und flächensparende periphere Verkehrserschliessung des Gestaltungsplangebietes unter Sicherstellung der durchquerenden öffentlichen Fuss- und Radwege;
- d) die Regelung der Parkierungsorganisation;

unter besonderer Berücksichtigung der Lärmemissionen der angrenzenden Autobahn A3 und der Auswirkungen der EWZ-150 kV-Freileitung zwischen A3 und künftiger Überbauung.

2. Geplante Überbauung

2.1 Projektstudie / Richtprojekt

Grundlage für den Privaten Gestaltungsplan „Moos“ bildet das von der Firma Peter + Partner Architekten AG ausgearbeitete Richtprojekt, bestehend aus den Unterlagen gemäss Art. 3 Abs. 3 Gestaltungsplanvorschriften, im Anhang dieses Berichts.

2.2 Gestaltungsplanvorschriften

Für die Verwirklichung der Überbauung sind im Gestaltungsplangebiet verschiedene Baubereiche festgelegt, nämlich:

- Baubereich I;
- Baubereich II;
- Baubereich III;
- Baubereich IV;
- Baubereich V;
- Baubereich Gebäudevorsprünge.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen in den Baubereichen I bis V sind in Art. 5 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften enthalten.

Die Projektstudie bzw. das Richtprojekt des Architekturbüros Peter & Partner AG enthält 81 Wohnungen in einer geschlossenen, winkelförmigen Randbebauung (A-G) und der zurückversetzten Wohnbaute H.

Die Randbebauung besteht aus 7 in der Höhe versetzten, aneinander gebauten Gebäuden. Die Gebäude A-H weisen alle 5 Vollgeschosse auf. Gemäss Art. 286 PBG ist die geschlossene Randbebauung mit der vorgesehenen Bautiefe und Gesamtlänge erlaubt, weil es sich im vorliegenden Fall um einen Gestaltungsplan handelt.

Aufgrund der Volumetrie und insbesondere wegen der Situierung der Randbebauung entlang der Autobahn und der neuen Erschliessungsstrasse wirkt diese als erwünschter Lärmschutzriegel für das dahinter befindliche Quartier.

Es folgt der Wohnungsmix des Richtprojektes:

Wohnung Haus	2½ Zimmer	3½ Zimmer	4½ Zimmer	5½ Zimmer	Total
Haus A (Baubereich I)	-	5	5	-	10
Haus B (Baubereich I)	-	5	5	-	10
Haus C (Baubereich I)	-	4	4	-	8
Haus D (Baubereich I)	-	4	5	-	9
Haus E (Baubereich II)	-	5	5	-	10
Haus F (Baubereich III)	-	5	5	-	10
Haus G (Baubereich IV)	4	-	1	4	9
Haus H (Baubereich V)	5	-	10	-	15
Total	9	28	40	4	81

Die Grundrisse sind grösstenteils für Wohnzwecke vorgesehen, es sollen jedoch auch publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe wie Büros und Arztpraxen usw. möglich sein.

2.3 Ausnützungsziffer und anrechenbare Geschossfläche

Die max. zulässige anrechenbare Geschossfläche beträgt gemäss Abtretungsvertrag auf dem ganzen Gestaltungsplangebiet 9460 m², was in Art. 15 Abs. 1 der Gestaltungsplanvorschriften festgehalten ist. Der Wohnanteil gemäss Art. 15 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften ist dabei wegen der grossen Nachfrage aus marktwirtschaftlicher Sicht nicht beschränkt, wobei eine nicht störende, gewerbliche Nutzung bis zu 30% der zulässigen Geschossfläche

erlaubt ist, jedoch keine Nutzungen, welche übermässigen Individualverkehr verursachen, wie z. B. Einkaufszentren mit einer Fläche > 2000 m².

Das Richtprojekt beansprucht die gesamte zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche von 9460 m², d.h. es ist keine Reserve vorgesehen.

2.4 Gebäudehöhe und Vollgeschosszahl

Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Gestaltungsplangebiet beträgt 15 m, so dass 5 Vollgeschosse möglich sind. Die aus der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 15 m resultierende zulässige Gebäudehöhe ist in m ü. M. in Art. 5 der Gestaltungsplanvorschriften festgehalten.

2.5 Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände

Anstelle der Grenz- und Gebäudeabstände sowie der Strassenabstände sind im Gestaltungsplan die Baubereiche I – V festgelegt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Gebäudelänge nicht beschränkt ist und nur gegenüber dem Baubereich V der Mehrlängenzuschlag nach Aussen zum Tragen kommt. Hierzu ist zu bemerken, dass das Gebäude Vers.-Nr. 2629 auf dem Nachbargrundstück (GS-Nr. 5826) lediglich einen Grenzabstand von 6.5 m aufweist und die Gebäude Vers.-Nr. 750 und Vers.-Nr. 758 direkt an der Grenze stehen.

Wenn keine Baulinien für öffentliche Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege vorhanden sind, haben gemäss § 265 PBG oberirdische und unterirdische Bauten einen Abstand von 3.5 m gegenüber Wegen einzuhalten. Die vorhandenen 7.5 m gegenüber dem öffentlichen Fuss- und Radweg erfüllen also deutlich den erforderlichen Wegabstand.

2.6 Verkehrserschliessung und Parkierungsorganisation

Die Verkehrserschliessung der Überbauung im Privaten Gestaltungsplan erfolgt über die projektierte Erschliessungsstrasse. Vorgesehen sind eine zentrale Durchfahrt im Eckbereich der winkelförmigen Überbauung, welche zugleich die Besucherparkplätze im Hof erschliesst und die Tiefgaragenzufahrt am südlichen Ende der Randbebauung (Haus G bzw. Baubereich IV). Die Tiefgaragenrampe ist grösstenteils überdacht und begrünt.

Zusätzlich ist in Ost-West und dann in Nord-Süd Richtung ein öffentlicher Fuss- und Radweg vorgesehen, welcher auch von den Fahrzeugen Schutz und Rettung befahren werden kann, vgl. dazu Richtprojekt Plan-Nr. 106-6.

Gemäss Art. 9 der Gestaltungsplanvorschriften sind innerhalb des Gestaltungsplangebietes mindestens 85 Einstellplätze in der Tiefgarage und 10 Abstellplätze für Besucher im Freien zu verwirklichen, davon 4 Behindertenparkplätze in der Tiefgarage und 1 Behindertenparkplatz im Freien. Dieser Parkplatzbedarf entspricht dem Normbedarf unter Berücksichtigung der Reduktion gemäss „Gütekategorie 2“ der OeV- Erschliessung.

In der Tiefgarage des Richtprojektes sind 85 Parkplätze als Einstellplätze vorgesehen, davon 6 Behindertenparkplätze. Zusätzlich enthält das Richtprojekt 5 Einstell- und 6 Abstellplätze, also total 11 Parkplätze im Hof bzw. ins Erdgeschoss integriert, davon ein Behindertenparkplatz.

Gemäss der SN-Norm 521-500 ist pro 50 Pflichtparkplätzen ein Behindertenparkplatz zu realisieren, im vorliegenden Richtprojekt also 2 Behindertenparkplätze. Die im Richtprojekt enthaltenen Behindertenparkplätze überschreiten diese Mindestanzahl deutlich.

Die Parkierungsorganisation des Richtprojektes entspricht vollumfänglich den Vorschriften der VSS- Norm SN 640 291a, Ausgabe 1. Februar 2006.

Für Velos und Mofas sind in der Tiefgarage gemäss Richtprojekt rund 227 Einstellplätze vorgesehen. Zusätzlich werden für Besucher im Bereich Haus G 34 Velo- und Mofaabstellplätze angeboten, was einer Gesamtzahl von 261 Velo- und Mofaabstellplätzen und damit auch Art. 9 Abs. 3 der Gestaltungsplanvorschriften entspricht.

Die Manövrierung und Parkierung von Entsorgungsfahrzeugen und Zügelwagen wird mittels den beiden „Notzufahrt bzw. Sperrfläche Kehr- und Zügelwagen“ nördlich Haus C und südlich Haus G ermöglicht.

Die Hofzufahrt entspricht betreffend Sichtweiten den Vorschriften der VSS-Norm SN 640 273 „Knoten Sichtverhältnisse“.

2.7 Baulinien

Die parallel zur Autobahn A3 festgelegte Baulinie (N3 Amtsblatt Nr. 3/1963) und die Baulinie entlang der Zürichstrasse (RRB 02.06.1971) sind im Privaten Gestaltungsplan als Hinweise enthalten. Gemäss Auskunft Volkswirtschafts- direktion, Abteilung „Verkehr und Infrastruktur Strassen“, an der Besprechung vom 15.06.07 im ARV, wird die Baulinie entlang der Zürichstrasse durch den beabsichtigten Ausbau dieser Strasse nicht tangiert.

2.8 Aussenraumgestaltung

Zur Sicherstellung einer attraktiven Aussenraumgestaltung gemäss Art. 11 der Gestaltungsplanvorschriften ist zur Baufreigabe ein Umgebungsplan im Massstab 1:200 einzureichen. Dieser hat unter Anderem detaillierte Angaben zur Geländemodulierung, zur Wegeführung, zu den Frei-, Grün- und Kinderspielflächen, zu den Gerätehäusern und zur Rahmenbepflanzung zu enthalten. Dabei hat die Rahmenbepflanzung mit einheimischen Gehölzen zu erfolgen.

Die begrünte Teilüberdachung der Tiefgaragenrampe ist Bestandteil der Aussenraumgestaltung.

2.9 Abfallentsorgung

Gemäss Art. 38 Abs. 3 BZO müssen Container und Grüncontainerplätze sichergestellt werden. Art. 14 der Gestaltungsplanvorschriften enthält die entsprechenden Bestimmungen.

Im Richtprojekt ist ein Raum für 10 Container und 4 Grüncontainerplätze im EG vorgesehen. Dessen genaue Lage, Grösse und Gestaltung ist im entsprechenden Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

2.10 Begegnungs- und Kinderspielfläche

Gemäss Art. 29 BZO bzw. Art. 13 der Gestaltungsplanvorschriften sind mindestens 20% der dem Wohnen dienenden Geschossfläche als gut besonnte und verkehrssichere Begegnungs- und Kinderspielfläche sicherzustellen. Die erforderliche Fläche ist im Privaten Gestaltungsplan als Hinweis dargestellt. Bei einer totalen anrechenbaren Geschossfläche für Wohnungszwecke von 9'460 m² entspricht dies einer Fläche von 1'892 m². Im Privaten Gestaltungsplan „Moos“ umfasst die Begegnungs- und Kinderspielfläche, basierend auf dem Richtprojekt, 1'983 m². Das heisst, es besteht eine Reserve von 91 m². Deren genaue Lage und Gestaltung sowie die Spielplatzmöblierungen sind mittels Umgebungsplan zur Baufreigabe nachzuweisen. Dies deshalb, weil das Bauprojekt vom Richtprojekt geringfügig abweichen kann.

2.11 Lärmschutz

Innerhalb des Gestaltungsplangebietes sind folgende Belastungsgrenzwerte massgebend:

- Grundstücke 2457, 2458 und 8147 → Immissionsgrenzwert ES III (IGW III)
- Grundstück Nr. 8148 → Planungsgrenzwert ES III (PWIII)

Die entsprechenden Grundstücksflächen sind im Plan-Nr. 106-8, Kapitel 4 „Richtprojekt“ farbig markiert.

Für die Gebäudehülle (Fassaden und Dach) sind die erhöhten Anforderungen gemäss SIA Norm 181 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe 2006, gültig ab 1. Juli 2006, zu erfüllen, vgl. Art. 16 Gestaltungsplanvorschriften.

Die Belastungsgrenzwerte nach LSV (PW III, IGW III) und die Einhaltung der erhöhten Anforderungen der Aussen- und Trennbauteile nach SIA Norm 181 werden in einer Überbauung gem. Richtprojekt eingehalten, vgl. Lärmprognose Privater Gestaltungsplan „Moos“ von der Firma Baumgartner und Partner AG, rev. 14. Juni 07. Dabei gilt die im Bau befindliche Lärmschutzwand entlang der Autobahn A3 als bestehende Lärmschutzanlage.

Durch die begrünte Teilüberdachung der Tiefgaragenrampe wird die dortige Lärmausbreitung stark reduziert, was sich positiv auf die Fenster in der schrägen

Südfassade Haus G und die künftige Überbauung auf dem Nachbargrundstück auswirkt.

Das Vorhaben ist genehmigungsfähig, wenn es bezüglich Grundrissanordnung und Belüftung der lärmempfindlichen Räume dem Richtprojekt entspricht und die Konstruktion der Gebäudehülle unseren Auflagen und Empfehlungen im Lärmbericht vom 14.6.07 entspricht.

2.12 Behindertengerechtes Bauen

Mit den Bestimmungen in Art. 12 der Gestaltungsplanvorschriften wird das behindertengerechte Bauen sichergestellt. Der entsprechende Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren, vgl. dazu auch Ziff. 2.6 dieses Berichts.

2.13 EWZ-150-kV-Leitung

Gemäss Schreiben der EWZ (Jürg Herren, Leiter Übertragungsleitungen) vom 18. Mai 2006 an Peter + Partner Architekten AG sind die Forderungen der Leitungsverordnung (LeV) und der Verordnung über nichtionisierende Strahlung (NISV) im Privaten Gestaltungsplan erfüllt.

3. Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung

Im Privaten Gestaltungsplanes „Moos“ bzw. in den dazugehörenden Gestaltungsplanvorschriften wird in den nachfolgenden Punkten von den Bestimmungen der Regelbauweise gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) abgewichen:

Kriterium	Regelbauweise	Privater Gestaltungsplan
Max zulässige Geschossfläche	Art. 28 BZO 0.7 x Parzellenfläche	Art. 15 Abs. 1 Gestaltungsplanvorschriften max. zulässige Geschossfläche = 9'460 m ²
Nutzungsanordnungen	Art. 30 Abs. 3 BZO	Art. 15 Abs. 2 Gestaltungsplanvorschriften Verzicht auf Art. 30 Abs. 3 BZO
max. Gebäudehöhe	Art. 28 BZO 14.00 m	Art. 5 Abs. 2 Gestaltungsplanvorschriften Baubereich I: 485.30 m ü. M. Baubereich II: 486.00 m ü. M. Baubereich III: 486.70 m ü. M. Baubereich IV: 487.40 m ü. M. Baubereich V: 486.90 m ü. M.
max. Vollgeschosszahl	Art. 28 BZO 4	Art. 5 Abs. 2 Gestaltungsplanvorschriften In allen Baubereichen 5 Vollgeschosse
Mehrlängenzuschlag	Art. 29 Abs. 3 BZO	Art. 7 Gestaltungsplanvorschriften Verzicht auf Mehrlängenzuschlag
Gütekategorie	Art.5 Verordnung über Fahrzeugabstellplätze	Art. 9 Gestaltungsplanvorschriften Umklassierung in Gütekategorie 2 statt Gütekategorie 3

4. Vorteile gegenüber der Regelbauweise

Der vorliegende Private Gestaltungsplan mit dem dazugehörigen Richtprojekt weist folgende Vorteile gegenüber der Regelbauweise auf:

1. Mit der konsequenten Randbebauung wird der vorhandenen Lärmsituation optimal begegnet.
2. Das Richtprojekt bildet einen „Lärmriegel“ für den grosszügigen Hof und die dahinter liegende Überbauung.
3. Die Randbebauung ermöglicht auf der strassenabgewandten Seite eine grosszügige, zusammenhängende Aussenraumgestaltung mit einem ruhigen Hof sowie die Unterteilung in private, halbprivate und öffentliche Räume.
4. Die geplante Begegnungs- und Kinderspielfläche beträgt rund 21 % und wird als zusammenhängende attraktive Fläche im Hof angeboten. Hinzu kommen die privaten Grünflächen, welche ebenso zur Wohnqualität beitragen.
5. Mit Ausnahme der 11 Besucherparkplätze im Hof werden alle Parkplätze als Einstellplätze in der Tiefgarage verwirklicht. Zudem sind die Besucherparkplätze so angeordnet, dass sie den raschen Zugang ermöglichen, z.B. für Arzt- Hausbesuche und Spitem.
6. Die Geschosswohnungen des Richtprojektes sind so gestaltet, dass sie den spezifischen Bedürfnissen von behinderten Personen angepasst werden können.
7. Die Integration der Überbauung in das Quartierbild wird durch die mit Vor- und Rücksprüngen gegliederte Volumetrie, die massstäbliche Formensprache und die durchdachte Aussenraumgestaltung mit dem Begrünungskonzept sichergestellt.
8. Durch die Anordnung und Einteilung der Grundrisse im Richtprojekt wird die Einhaltung der Belastungsgrenzwerte auch ohne zusätzliche Lärmschutzmassnahmen gewährleistet. Zudem haben alle Wohnungen direkten Sichtkontakt zum Hof, welcher als Begegnungsraum dient, wo alle Bewohner miteinander in Kontakt treten können.
9. Die Wegführung ermöglicht die Quartierdurchlässigkeit und fördert den Langsamverkehr.
10. Das Richtprojekt erhöht die Quartierqualität und ermöglicht den direkten Bezug zum ÖV und zwar sowohl an der Zürichstrasse wie auch an der neuen Erschliessungsstrasse (Bushaltestelle).

8645 Rapperswil - Jona, 14. Juni 2007

Baumgartner & Partner AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K. Baumgartner', written in a cursive style.

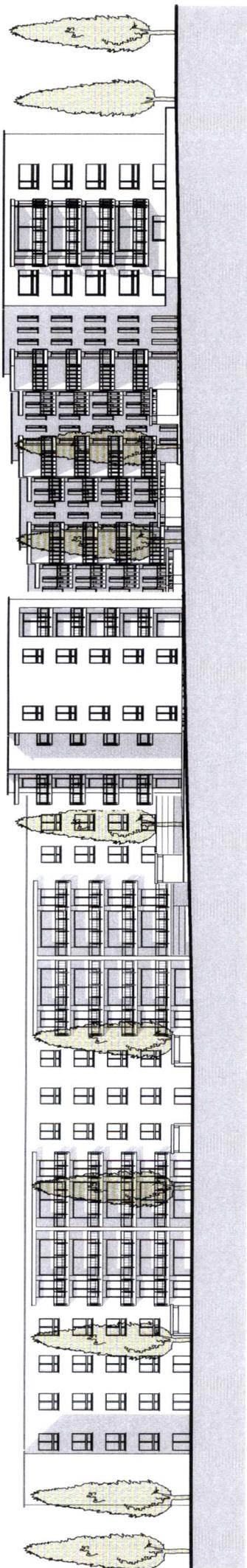
K. Baumgartner

dipl. Arch., dipl. Ing., Raumplaner ETH NDS SIA BSP

Privater Gestaltungsplan "Moos" Adliswil

4. Richtprojekt

- Situation Untergeschoss M. 1:500, Plan-Nr. 106-1;
- Situation Erdgeschoss M. 1:500, Plan-Nr. 106-2;
- Situation Sichtwinkel Ausfahrt M. 1:500, Plan-Nr. 106-2B;
- Situation 1.- 4. Obergeschoss M. 1:500, Plan-Nr. 106-3;
- Fassaden - Schnitte M. 1:500, Plan-Nr. 106-4;
- Fassaden - Schnitte M. 1:500, Plan-Nr. 106-5;
- Situation Erdgeschoss mit öff. Fuss- und Radweg M. 1:500, Plan-Nr. 106-6;
- Grundrissbeispiele M. 1:200, Plan-Nr. 106-7;
- Situation Belastungsgrenzwerte M. 1:500, Plan-Nr. 106-8.



überarbeitetes

Richtprojekt

Ueberbauung

MOOS

Adliswil

1:500/200

Bauherr: Hans O. Peter,
Sonnenrain 2, 8832 Wollerau

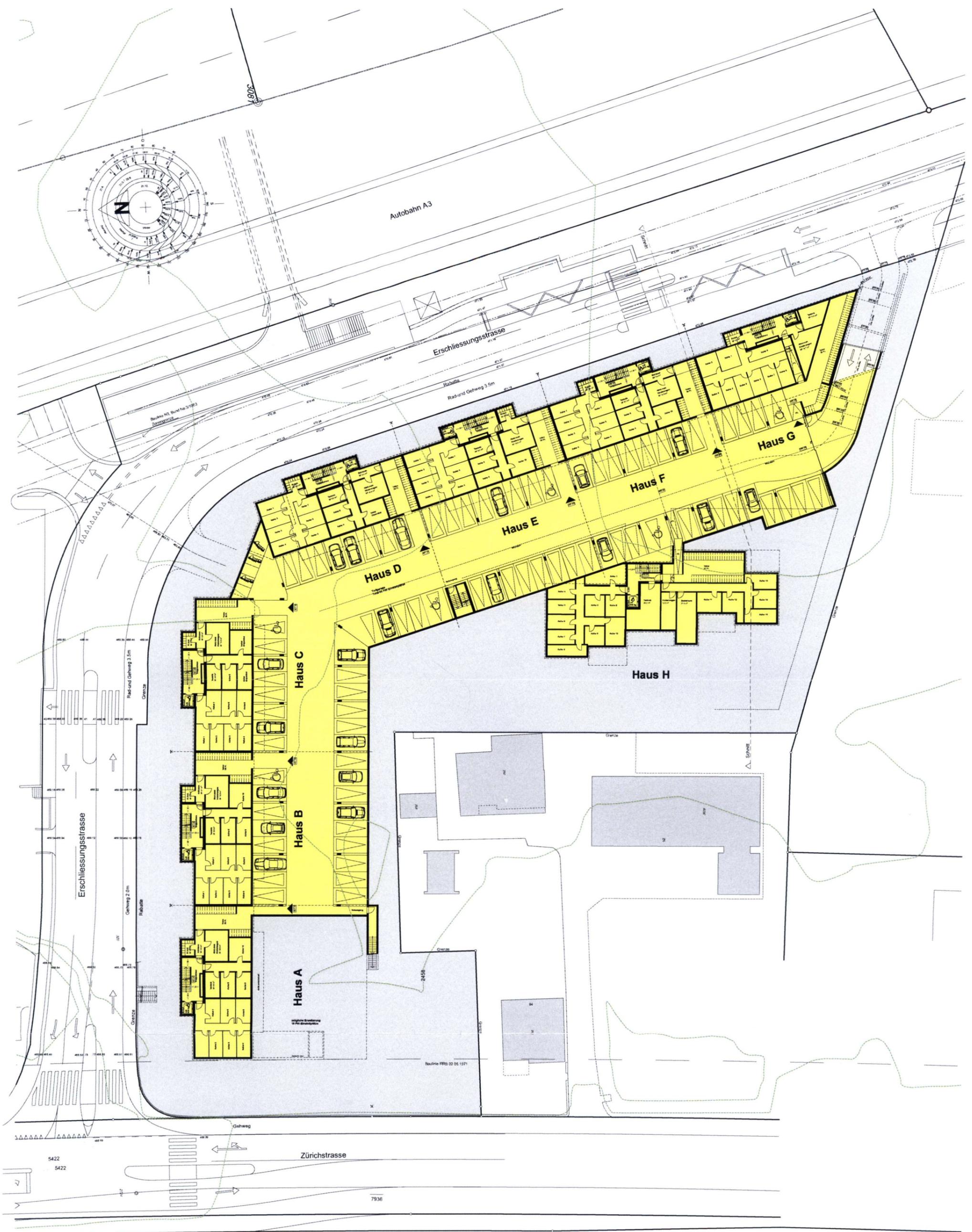


PETER PARTNER
ARCHITEKTEN AG

ZUGERSTRASSE 3 CH-8805 RICHTERSWIL
TELEFON 044 /787 67 67 FAX 044 /787 67 70
info@peterpartner.ch www.peterpartner.ch

Richterswil, 19. Januar 07

geä.: 14. Juni 07



überarbeitetes
 Richtprojekt
Ueberbauung Moos Adliswil
 Situation Untergeschoss 1:500



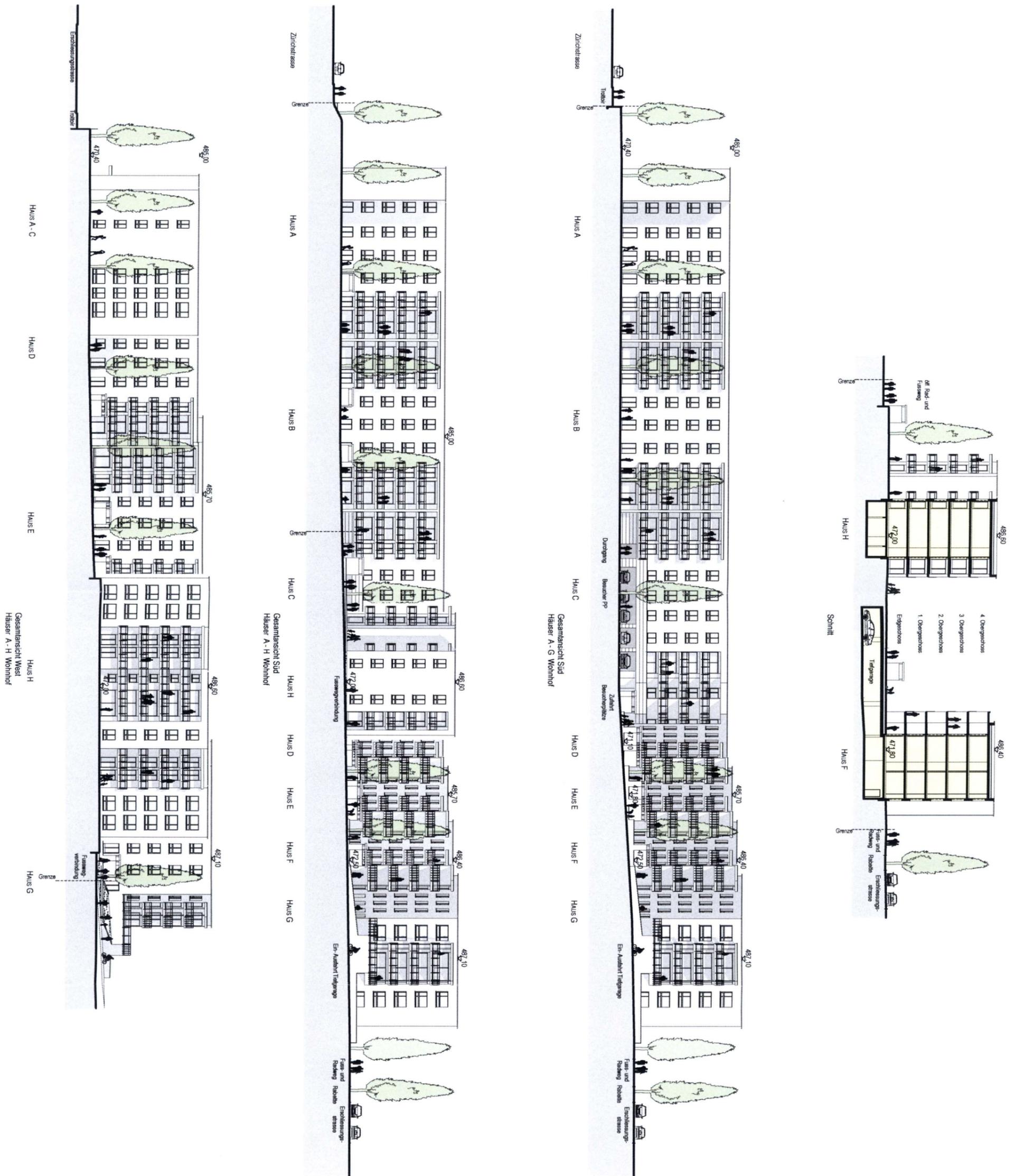
überarbeitetes
 Richtprojekt
Ueberbauung Moos Adliswil
 Situation Erdgeschoss 1:500



überarbeitetes
Richtprojekt
Ueberbauung Moos Adliswil
 Situation Erdgeschoss 1:500
 Sichtwinkel Ausfahrt gemäss VSS Norm SN-640 273



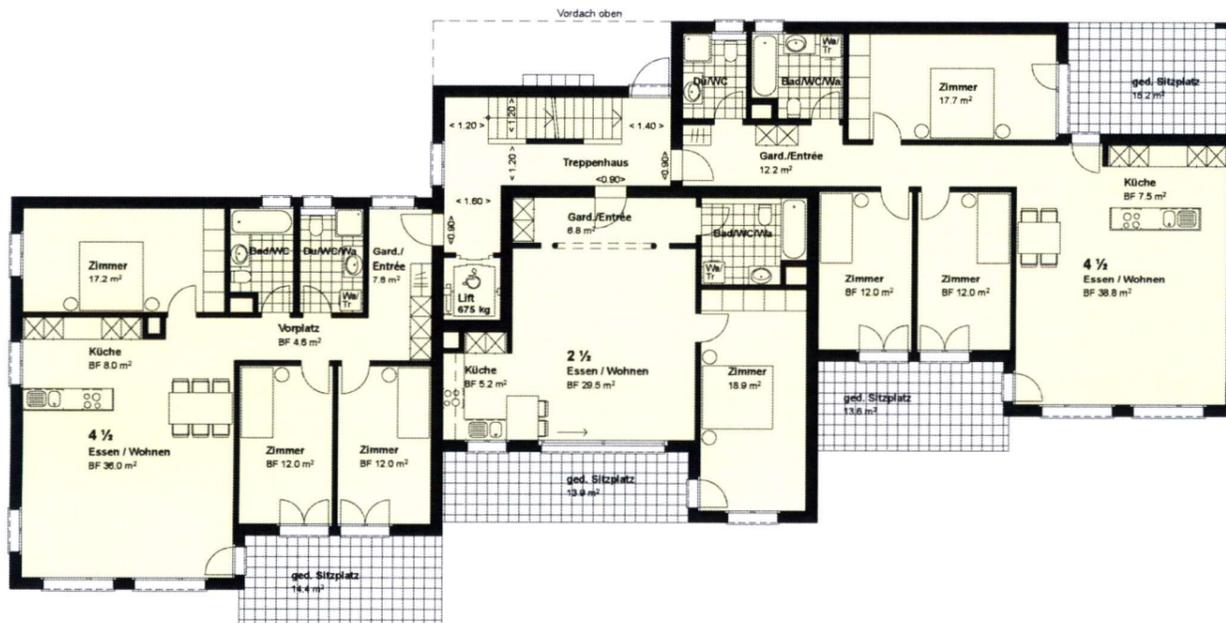
überarbeitetes
 Richtprojekt
Ueberbauung Moos Adliswil
 Situation 1.-4. Obergeschoss 1:500



Überarbeitetes
 Richtprojekt
Ueberbauung Moos Adliswil
 Fassaden - Schnitte 1:500



überarbeitetes
Richtprojekt
Ueberbauung Moos Adliswil
 Situation Erdgeschoss 1:500
 öffentlicher Fuss- und Radweg



Haus H
Grundriss Typ 4 1/2 - 2 1/2 - 4 1/2

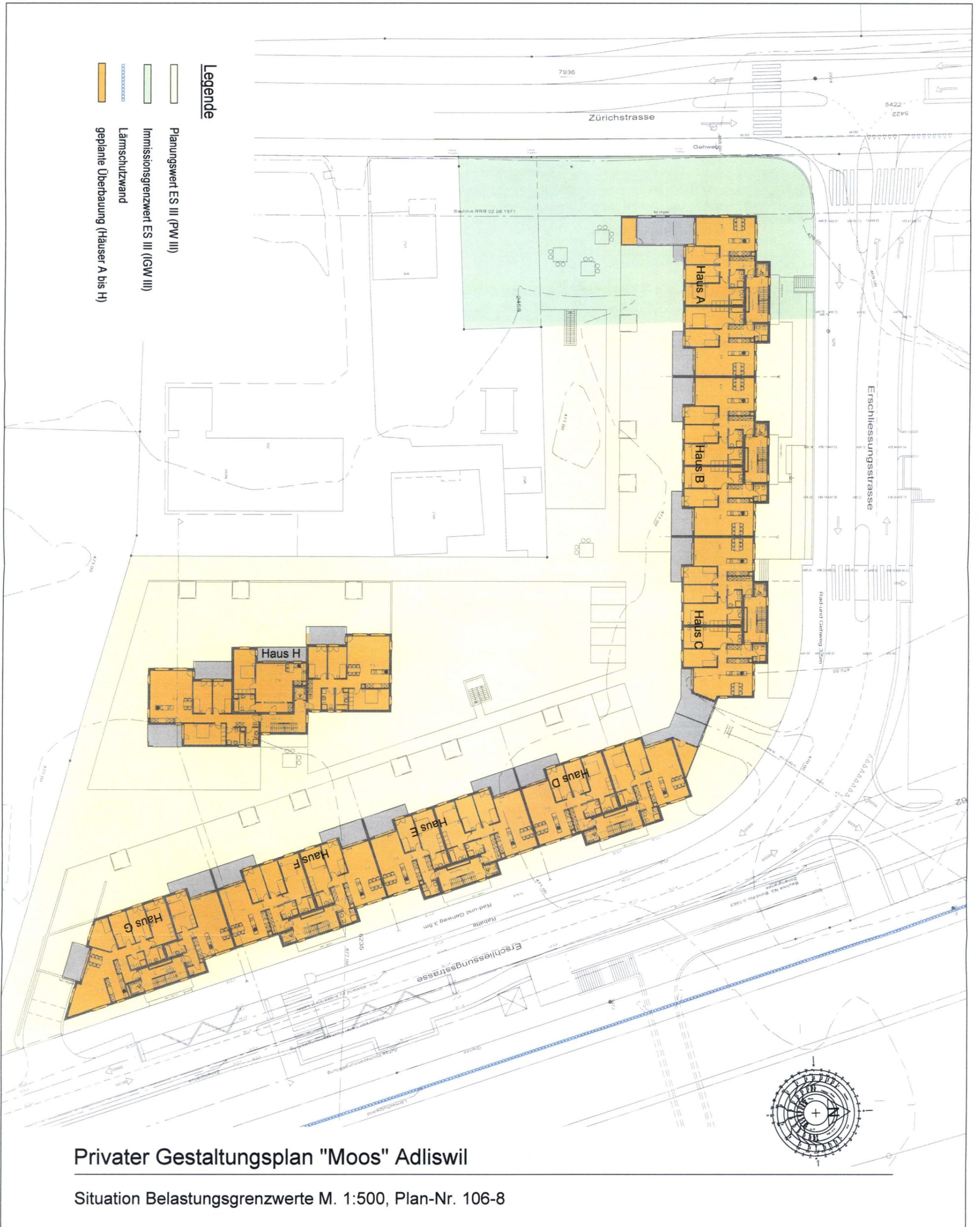


Haus A - G
Grundriss Typ 2 1/2 - 5 1/2



Haus A - G
Grundriss Typ 3 1/2 - 4 1/2

überarbeitetes
Richtprojekt
Ueberbauung Moos Adliswil
Grundrissbeispiele 1:200



Privater Gestaltungsplan "Moos" Adliswil

Situation Belastungsgrenzwerte M. 1:500, Plan-Nr. 106-8