



VERFÜGUNG

vom 30. September 2003

Langnau a.A. Privater Gestaltungsplan Sonnenpark / Unteralbis

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 12. Juni 2003 stimmte die Gemeindeversammlung Langnau a.A. dem privaten Gestaltungsplan Sonnenpark / Unteralbis zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 2. September 2003 und des Bezirkrates Horgen vom 18. Juli 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 5. September 2003 ersucht der Gemeinderat Langnau a.A. um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die planerischen Möglichkeiten für eine geordnete Bebauung der Parzelle Nr. 4915 mit Wohnhäusern und spezielle Gestaltungsvorschriften für die weiteren Grundstücke innerhalb des Perimeters.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Sonnenpark / Unteralbis, dem die Gemeindeversammlung Langnau a.A. am 12. Juni 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Den Grundeigentümern, vertreten durch das beauftragte Planungsbüro, wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Hesse+Schwarze+Partner, Büro für Raumplanung AG, Hofackerstrasse 13, 8032 Zürich)

Staatsgebühr	Fr.	560.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	600.00

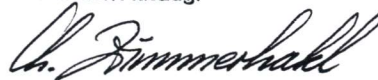
(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.210)

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

Zürich, den 30. September 2003
031983/Owü/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



**Privater Gestaltungsplan Sonnenpark / Unterhalb
Plan Massstab 1:500 / 1:200**

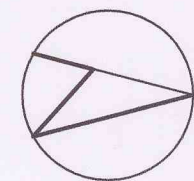
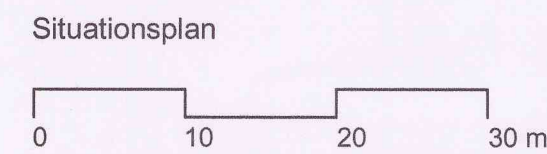
Von den Grundeigentümern aufgestellt am 12. Dezember 2002
Öffentliche Auflage vom 20. Dezember 2002 bis 21. Februar 2003

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 12. Juni 2003

Der Präsident: *Thomas Oetiker*
Die Schreiberin: *Ingrid Hieronymi*

Von der Baudirektion genehmigt am 30. Sep. 2003
Für die Baudirektion: *Ch. Zimmermann* BDV Nr. 1021/03

Eingabe Genehmigung



Richtprojekt: Loosli + Partner, Architekten GmbH, Langnau a. A.
Gestaltungsplan: Hesse+Schwarze+Partner, Büro für Raumplanung AG, Zürich

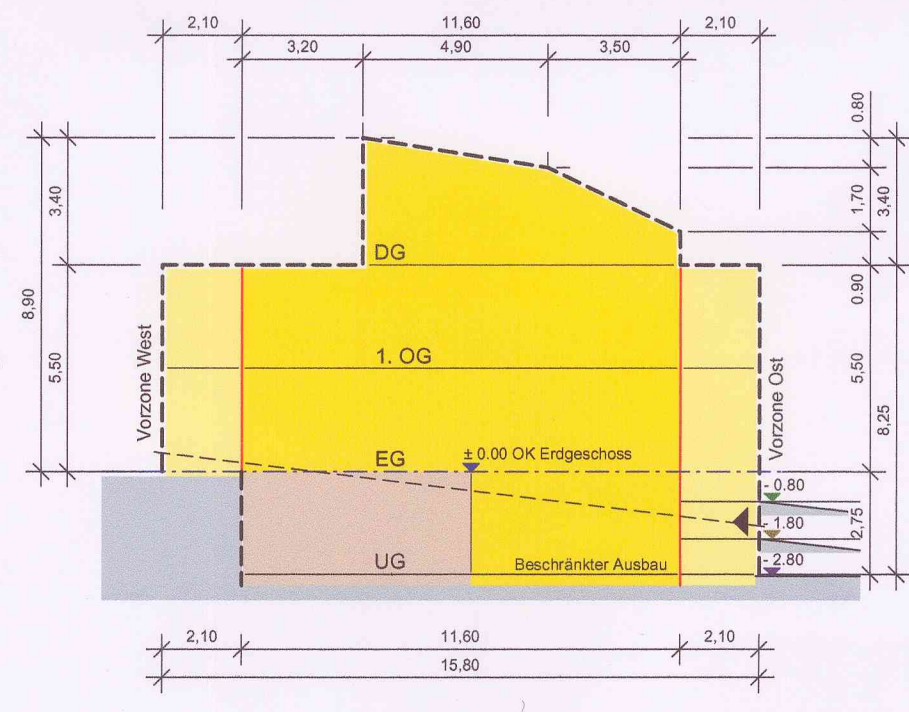
Situationsplan Massstab 1:500

- Festsetzung Teilbereiche I und II
- Perimeter Gestaltungsplan
 - Teilbereiche Gestaltungsplan
Teilbereich I: Grundstücke Kat. Nr. 4915; Teilbereich II: Grundstücke Kat. Nr. 4913, 4784, 4783, 4920
 - Bereich Ein- / Ausfahrt Unterniveau- bzw. überdeckte Garagen

- Festsetzung Teilbereich I
- Mantellinie Hauptgebäude
 - 06** Eckpunkte Hauptgebäude
(vgl. Koordinatenverzeichnis im Anhang zu den Vorschriften)
 - Hausbereich
 - Vorzone West
 - Vorzone Ost mit Hauszugang
 - Höchstzulässige Kote OK Erdgeschoss
 - Bereich oberirdische Parkierung (offen oder gedeckt)
 - Fusswegverbindung (öffentliche Wegrechte)
- Orientierung
- Bestehende Gebäude
 - 4** Nummern neue Hauptgebäude gemäss Richtprojekt
 - Kote gewachsenes Terrain
(Terrinaufnahme Gemeindeingenieur 15. Oktober 2002)
 - Öffentliche Gewässer
 - Wald
 - Rechtskräftige Waldabstandslinie (BDV Nr. 607/2000 / RRB Nr. 4999/1983)
 - Rechtskräftige Gewässerabstandslinie (BDV Nr. 607/2000)
 - Rechtskräftige oder projektierte Baulinie
 - Erdwall (Lärm- und Sichtschutz)
 - Parzellengrenze

Gebäudeprofil Hauptgebäude Teilbereich I Massstab 1:200

- Festsetzung
- Profilinie Hauptgebäude
 - Hausbereich
 - Vorzone West
 - Vorzone Ost mit Hauszugang
 - Kellerbereich
 - Höchstzulässige Kote OK Erdgeschoss
Bezugslinie für Höhenvermessung
 - Haustyp A und B: minimale Höhe gestaltetes Terrain Hauszugang
 - Haustyp A: minimale Höhe gestaltetes Terrain
 - Haustyp B: minimale Höhe gestaltetes Terrain
- Orientierung
- Gewachsenes Terrain
 - Bereich gestaltetes Terrain bzw. Anschluss Unterniveau-Garage




Privater Gestaltungsplan Sonnenpark / Unteralbis Vorschriften

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 12. Dezember 2002

Öffentliche Auflage vom 20. Dezember 2002 bis 21. Februar 2003

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 12. Juni 2003

Der Präsident:



Thomas Oetiker

Die Schreiberin:



Ingrid Hieronymi

Von der Baudirektion genehmigt am **30. Sep. 2003**

Für die Baudirektion:



BDV Nr. **1021/03**

Bearbeitung:

Hesse+Schwarze+Partner Büro für Raumplanung AG Hofackerstrasse 13 8032 Zürich
Fon: 01 421 38 38 Fax: 01 421 38 20 e-mail: hsp@hsp-planer.ch

Thomas Breu, Alexandra Lüscher

Gestützt auf § 85 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich erstellen die Grundeigentümer einen Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung:

Art. 1 Perimeter und Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan Sonnenpark / Unteralbis umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 4915, 4913, 4784, 4783 und 4920 gemäss dem vom Gemeinderat am 19. November 2002 festgesetzten Amtlichen Quartierplan Unteralbis.
- 2 Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften mit zugehörigem Plan im Massstab 1:500 / 1:200, einem Erläuterungsbericht sowie einem Richtprojekt.
- 3 Das Richtprojekt 'Überbauung Sonnenpark' (Loosli + Partner, Architekten GmbH, Langnau a.A.; 4. Dezember 2002) ist Basis für den Gestaltungsplan und gilt als Richtlinie für künftige Bauprojekte auf dem Grundstück Kat. Nr. 4915.

Art. 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

- 1 Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Langnau am Albis sowie des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich.
- 2 Wird der Gestaltungsplan ganz oder teilräumlich aufgehoben, gelten im betreffend Plangebiet die dazumaligen Bau- und Zonenvorschriften.

Art. 3 Teilbereiche I und II

- 1 Das Gestaltungsplangebiet gliedert sich in den Teilbereich I (Grundstück Kat. Nr. 4915) und den Teilbereich II (Grundstücke Kat. Nrn. 4913, 4784, 4783 und 4920).
- 2 Im Teilbereich I sichert der Gestaltungsplan ein ortsbaulich-architektonisch vorteilhaftes Bebauungskonzept für Wohnhäuser im Sinne des Richtprojekts. Bauliche Massnahmen haben sich nach Art. 4 bis 7 und Art. 9 dieser Vorschriften zu richten.
- 3 Der Teilbereich II wird der zweigeschossigen Wohnzone W235 zugewiesen. Massgebend sind die entsprechenden Vorschriften der Bau- und Zonenordnung vom 10. Juni 1993 sowie Art. 8 und 9 dieser Vorschriften.

Art. 4 Hochbauten im Teilbereich I

- 1 Hauptgebäude sind nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Mantellinien zulässig. Für deren horizontale Anordnung sind die Koordinaten im Anhang zu diesen Vorschriften massgebend. Abweichungen bis zu max. 0.5 m sind gestattet, sofern dadurch die vorschriftsgemässen Abstände gegenüber benachbarten Grundstücken sowie gegenüber dem Winzenbach nicht unterschritten werden. Die Gebäudegrundflächen dürfen nicht vergrössert werden. Es gilt die geschlossene Bauweise.
- 2 Die Höhenlage von Hauptgebäuden richtet sich nach den im Situationsplan festgelegten Erdgeschosskoten. Die Abmessungen des Gebäudeprofils sind auch dann einzuhalten, wenn die höchstzulässige Kote unterschritten wird.

3 Ausserhalb der mit Mantellinien bezeichneten Baubereiche sind besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG bis zu einer maximalen Grundfläche von 40 m² gestattet.

Art. 5 Bauvorschriften für Hauptgebäude im Teilbereich I

1 Innerhalb der bezeichneten Hausbereiche sind zwei Vollgeschosse, ein durch die Profillinie definiertes Dachgeschoss sowie ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

2 Die anrechenbaren Geschossnutzflächen im Untergeschoss dürfen maximal 50% derjenigen des darüber liegenden Vollgeschosses betragen und sind längsseitig, im nach Osten orientierten Sockelbereich anzuordnen. Als Geschossnutzflächen gelten alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden oder hierfür verwendbaren Räume samt innerer Trennwände und unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume.

3 In der Vorzone West sind Gartensitzplätze sowie abgestützte Balkone mit zugehörigen Abstellräumen für Gartenmöbel u.dgl. zulässig.

4 Die Vorzone Ost kann für abgestützte Balkone sowie – in den bezeichneten Bereichen – für die Hauserschliessung beansprucht werden.

5 Die Profillinie überschreiten dürfen lediglich technisch bedingte Aufbauten (z.B. Kamine, Liftüberfahrten, Dachrandabschlüsse) sowie leichte Balkongeländer. Im Dachgeschoss sind Pflanzentröge, Abstellräume für Gartenmöbel u.dgl. gegenüber den äusseren Gebäudefluchten um mindestens 2.5 m zurückzusetzen.

6 Aufbauten zur Belichtung des Dachgeschosses sind im Bereich der Ostfassaden zulässig. Sie sind mit einem Schleppdach einzudecken, in Material und Farbe auf das Hauptdach abzustimmen und dürfen insgesamt nicht breiter sein als ein Drittel der massgebenden Fassadenlänge.

Art. 6 Terrain- und Umgebungsgestaltung im Teilbereich I

1 Die bergseitigen, mit nicht anrechenbaren Geschossnutzflächen belegten Teile der Untergeschosse dürfen über dem gestalteten Terrain nicht in Erscheinung treten.

2 Die Vorgartenbereiche entlang der talseitigen Ostfassaden sind besonders sorgfältig zu gestalten und zu bepflanzen.

3 Im Bereich der Hauszugänge darf das Terrain auf -2.80 m gegenüber der effektiven Erdgeschosshöhe abgesenkt werden. In den übrigen Bereichen der Vorzone Ost ist das Terrain beim Haustyp A auf -1.80 m und beim Haustyp B auf -0.80 m anzuböschten. Beim Haustyp A ist je Wohnung ein direkter Gartenzugang ab dem Untergeschossniveau zulässig. Beim Haustyp B dürfen innerhalb der Vorzone Ost und über höchstens die Hälfte der massgebenden Fassadenlänge Lichtschächte in Form von kleinen Atrien angeordnet werden. Die Atrien müssen dreiseitig im gestalteten Terrain liegen; ihre Länge und Tiefe werden auf der Kronenhöhe der Ummantelung gemessen.

4 Das Terrain über der Unterniveau-Garage ist so zu gestalten, dass eine angemessene Bepflanzung mit Sträuchern und kleinen Bäumen möglich ist.

5 Innerhalb des mittels Gewässerabstandslinie gesicherten Bereichs entlang dem Winzenbach dürfen keine Hoch- und Tiefbauten sowie keine festen Aussenanlagen (Einfriedun-

gen, Mauern, Erholungseinrichtungen usw.) erstellt werden. Sowohl im Gewässer- als auch im Waldabstandsbereich sind Terrainveränderungen auf ein Minimum zu beschränken

6 In geeigneten Lagen sind Spielflächen im Sinne von Art. 40 BZO anzulegen.

Art. 7 Erschliessung und Parkierung im Teilbereich I

1 Die Erschliessung für den Motorfahrzeugverkehr hat über die im Situationsplan bezeichnete Ein- und Ausfahrt direkt in die Unterniveau-Garage bzw. auf die oberirdisch angelegten Besucherparkplätze am Wendepunkt zu führen. Alle übrigen Bereiche auf dem Grundstück Kat. Nr. 4915 sind grundsätzlich von motorisiertem Fahrverkehr frei zu halten.

2 Von den erforderlichen Personenwagen-Abstellplätzen sind mindestens 90% unterirdisch anzuordnen und mindestens 10% sind behindertengerecht auszugestalten.

3 Im Zu- und Wegfahrtsbereich zur Unterniveau-Garage oder in den Eingangsbereichen zu den Wohnhäusern sind genügend grosse, leicht zugängliche und abschliessbare Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen bereitzustellen.

4 Die im Situationsplan bezeichneten Fusswege sind als allgemein begehbare Wegverbindungen anzulegen und als solche dauernd zu erhalten.

Art. 8 Erschliessung und Parkierung im Teilbereich II

1 Die Motorfahrzeug-Erschliessung für neue Hauptgebäude auf den Grundstücken Kat. Nrn. 4913 und 4784 hat über die im Situationsplan bezeichnete Ein- und Ausfahrt zu erfolgen.

2 Von den für Neubauten erforderlichen Personenwagen-Abstellplätzen sind mindestens 90% überdeckt oder unterirdisch zusammenzufassen.

Art. 9 Weitere Bestimmungen für die Teilbereiche I und II

1 Die Überbauung auf dem Grundstück Kat. Nr. 4915 ist als Gesamtkonzept zu projektieren und zu realisieren. Im Teilbereich II sind auch Einzelbauvorhaben zulässig.

2 Neue Gebäude und deren Umgebung haben sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Diese Bestimmung bezieht sich namentlich auch auf die Wahl der äusseren Materialien und Farben von Haupt- und Nebengebäuden.

3 Mit der jeweiligen Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen. Er hat die gute Gestaltung in Bezug auf die Terrainveränderungen, die Nutzungsanordnungen (allgemein zugängliche und private Aussenbereiche) sowie die Art und Anordnung der Bepflanzung aufzuzeigen.

4 Es sind Energiekonzepte zu erstellen, welche auf eine sparsame Energieverwendung sowie auf eine rationelle und umweltschonende Wärmeherzeugung achten.

Art. 10 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Art. 4.1 – Lage der Hauptgebäude im Teilbereich I

Koordinatenverzeichnis

Haus bzw. Hauszeile	Punkt-Nummer	X	Y
Haus 1	01	237671	682544
	02	237691	682537
	03	237686	682523
	04	237666	682529
Häuserzeile 2 – 4	05	237697	682534
	06	237756	682514
	07	237751	682499
	08	237692	682519
Häuserzeile 5 und 6	09	237635	682548
	10	237663	682522
	11	237654	682509
	12	237624	682535
Häuserzeile 7 – 9	13	237683	682507
	14	237733	682471
	15	237725	682458
	16	237674	682494
Häuserzeile 10 – 12	17	237617	682515
	18	237669	682481
	19	237660	682468
	20	237608	682502

Privater Gestaltungsplan Sonnenpark / Unteralbis Erläuterungsbericht

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 12. Dezember 2002

Öffentliche Auflage vom 20. Dezember 2002 bis 21. Februar 2003

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 12. Juni 2003

Der Präsident:


.....

Thomas Oetiker

Die Schreiberin:


.....

Ingrid Hieronymi

Von der Baudirektion genehmigt am

BDV Nr.

Für die Baudirektion:

Eingabe Genehmigung

Inhalt:

1	Ausgangslage und Ziel	1
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	1
3	Teilbereiche des Gestaltungsplans	2
4	Richtprojekt für den Teilbereich I	2
5	Festlegungen des Gestaltungsplans für den Teilbereich I	3
5.1	Situierung und Höhenlage der Hauptgebäude	
5.2	Gebäudeprofil und Geschossigkeit	
5.3	Ausgestaltung der Sockelbereiche	
5.4	Erschliessung und Parkierung	
5.5	Qualitative Anforderungen an Bauten und deren Umgebung	
5.6	Lärmschutz	
5.7	Nutzweise	
6	Festlegungen des Gestaltungsplans für den Teilbereich II	6
7	Bauliche Ausnützung in den Teilbereichen I und II	7
8	Verfahren	7

Bearbeitung:

Hesse+Schwarze+Partner Büro für Raumplanung AG Hofackerstrasse 13 8032 Zürich
Fon: 01 421 38 38 Fax: 01 421 38 20 e-mail: hsp@hsp-planer.ch

Thomas Breu, Alexandra Lüscher

1 Ausgangslage und Ziel

Mit Beschluss vom 19. November 2002 setzte der Gemeinderat Langnau am Albis den Amtlichen Quartierplan Unterhalb fest. Damit fand ein Verfahren seinen Abschluss, welches im Dezember 2000 auf Ersuchen der Grundeigentümerin der Parzelle Kat. Nr. 4883 (alt) eingeleitet wurde. Zur Zeit ist der Quartierplan im Genehmigungsverfahren bei der Baudirektion.

Das Quartierplangebiet wird begrenzt durch die Albis- und Irgelstrasse im Westen, den Winzelenbach und die Wolfgrabenstrasse im Norden sowie die Langmoosstrasse im Südosten. Beim erwähnten Grundstück handelt es sich um die grösste unüberbaute Fläche im Quartierplanperimeter. Die neue Parzelle Kat. Nr. 4915 umfasst 13'268 m².

Im August 2001 unterbreitete der Vertreter der Eigentümerin der Baukommission den Vorschlag, für das auf der Basis des Quartierplans neu zu erschliessende Grundstück einen privaten Gestaltungsplan zu erstellen. Diese stimmte dem Vorhaben an ihrer Sitzung vom 17. September 2001 zu.

Ziel des Gestaltungsplans ist die Sicherung eines ortsbaulich und architektonisch vorteilhaften Bebauungskonzepts für Wohnhäuser auf der Parzelle Nr. 4915. Aus Gründen der raumplanerischen Zweckmässigkeit werden auch die östlich angrenzenden Grundstücke Kat. Nrn. 4913, 4784, 4783 und 4920 mit in die Gestaltungsplanung einbezogen.

Die Aufstellung eines Gestaltungsplans ist erforderlich, weil das für die vorgesehene Wohnüberbauung erstellte Richtprojekt die für die Regelbauweise gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 10. Juni 1993 geltenden Bestimmungen in verschiedenen Teilen durchstösst. Gestützt auf § 85 PBG erstellen die Eigentümer der erwähnten Grundstücke deshalb diesen privaten Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung liegt das Gestaltungsplangebiet vollumfänglich in der eingeschossigen Wohnzone W1. Die unmittelbar östlich angrenzenden Grundstücke sind der zweigeschossigen Wohnzone W235 zugeordnet.

In der Wohnzone W1 beträgt die maximal zulässige Ausnutzungsziffer 20%. Neben einem Vollgeschoss sind ein anrechenbares Unter- und Dachgeschoss zulässig. Sie dürfen zusammen im Umfang des Vollgeschosses mit Räumen belegt werden, welche dem Wohnen oder Arbeiten dienen oder hierfür verwendbar sind. Die effektiv realisierbare Ausnutzung beträgt somit 40%.

Aufgrund ihrer Grössen lassen sich auf dem Grundstück Kat. Nr. 4915 – bzw. auf den vier übrigen Grundstücken zusammen – auch Arealüberbauungen realisieren.

Der Bereich entlang dem nördlich angrenzenden Winzelenbach ist im oberen Teil durch eine Gewässer- und im unteren Teil durch eine Waldabstandslinie gesichert.

Weitere für die Grundstücke im Gestaltungsplanperimeter relevante Anordnungen trifft der Amtliche Quartierplan Unterhalb. Die verkehrsmässige Erschliessung der Grundstücke Kat. Nrn. 4915 und 4913 – sowie für neue Bauvorhaben auf dem Grundstück Kat. Nr. 4784 – wird über die mittels Baulinie gesicherte Stichstrasse ab der Langmoosstrasse erfolgen.

3 Teilbereiche des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan unterscheidet zwischen zwei Teilbereichen. Der Teilbereich I umfasst das rund 1.3 Hektaren grosse Grundstück Kat. Nr. 4915, auf dem eine neue Wohnüberbauung erstellt werden soll. Dazu trifft der Gestaltungsplan differenzierte Anordnungen, die in den folgenden Kapiteln umschrieben und begründet werden.

Als Teilbereich II werden die talseitig angrenzenden Grundstücke Kat. Nrn. 4913, 4784, 4783 und 4920 bezeichnet. Sie belegen eine Fläche von ca. 4'900 m² und sind teilweise bereits überbaut. Mit dem Gestaltungsplan sollen diese Flächen neu der Wohnzone W235 gemäss Bau- und Zonenordnung zugeführt werden. Weitere Anordnungen, welche von der Regelbauweise abweichen, werden in Kapitel 6 erläutert.

Der Gestaltungsplan Sonnenpark / Unteralbis will vorab die rechtlichen Voraussetzungen für eine sowohl haushälterische als auch qualitätsvolle bauliche Ausnützung des bergseitigen Grundstücks Kat. Nr. 4915 schaffen. Das östlich an den Teilbereich II des Gestaltungsplans angrenzende Gebiet liegt – wie erwähnt – in der zweigeschossigen Wohnzone. Die Grundstücke Kat. Nrn. 4913, 4784, 4783 und 4920 kämen damit in eine 'Insellage' mit wesentlich geringerer baulichen Dichte. Diese sowohl unter raumplanerischen als auch aus ortsbaulichen Gesichtspunkten wenig zweckmässige Situation will der Gestaltungsplan 'korrigieren' und für die vier – durch die künftige Quartierstichstrasse und die Bachbestockung räumlich klar gefassten – Grundstücke baurechtliche Voraussetzungen schaffen, welche denjenigen in der unmittelbaren talseitigen Nachbarschaft entsprechen.

4 Richtprojekt für den Teilbereich I

Die Projektierungsarbeiten für die auf dem Grundstück Kat. Nr. 4915 vorgesehene Wohnüberbauung sind schon weit gediehen, und sie werden für den Gestaltungsplan in Form eines Richtprojekts (Loosli + Partner, Architekten GmbH, Langnau a.A., 4. Dezember 2002) vorläufig zusammengefasst.

Dieses Richtprojekt dient sowohl als Basis für die Festlegungen des Gestaltungsplans als auch als Richtlinie für ein künftiges Baubewilligungsprojekt.

Das Projekt sieht zwölf Hauseinheiten vor, die mehrheitlich zeilenförmig gruppiert werden und sich nach Südwesten ausrichten.

Jede Hauseinheit umfasst fünf Wohnungen mit ca. 100 bis 150 m² variabel unterteilbarer Wohnfläche. Die insgesamt 60 Wohneinheiten sind komfortabel konzipiert und verfügen alle über grosszügig bemessene, wohnungsbezogene Aussenflächen (Gartensitzplätze, Balkone und/oder Dachterrassen).

Das Wohnungsangebot richtet sich sowohl an Familien als auch an die 'Nachkindergeneration'. Überdies trägt die Gesamtanlage in besonderer Weise den Bedürfnissen von gehbehinderten Menschen Rechnung. Alle Wohnungen sind ab der Unterniveau-Garage und über entsprechend bemessene Lifte mit dem Rollstuhl erreichbar. Rund ein Drittel der Wohnungen (Häuser 1 – 4 am Ostrand der Siedlung) ist auch oberirdisch problemlos mit dem Rollstuhl zugänglich.

Die Wohnüberbauung ist so konzipiert, dass sie frei von arealinternem Motorfahrzeugverkehr bleibt. Die Ein- und Ausfahrt zur Unterniveau-Garage erfolgt direkt ab dem Wendepunkt der künftigen Quartierstichstrasse, wo auch die erforderlichen Besucherabstellplätze liegen. Im Sinne einer Option könnte auch das nordwestlich des Gestaltungsplangebiets liegende Grundstück Kat. Nr. 4881 über die Unterniveau-Garage und von dort mit einer eigenen Rampe erschlossen werden.

Das Angebot an Autoabstellplätzen gemäss Richtprojekt ist ausreichend bemessen und erfüllt die Anforderungen der Bau- und Zonenordnung. Allerdings hat die komfortable und behindertengerechte Garagierung auch ihren 'Preis'. Grosse Teile des Areals werden auch ausserhalb der Hausbereiche unterbaut und den sich daraus ergebenden, besonderen Anforderungen an die Terrain- und Umgebungsgestaltung ist – gestützt auf den Gestaltungsplan – im Rahmen des künftigen Bauprojekts angemessen Rechnung zu tragen.

Die vorgesehene, günstige Orientierung und die kompakten Bauformen der Wohnhäuser bieten gute Voraussetzungen für eine energiesparende Bauweise. Für die Wärmeversorgung sind Erdsonden vorgesehen.

5 Festlegungen des Gestaltungsplans für den Teilbereich I

Der vorliegende Gestaltungsplan will insbesondere die rechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung einer Wohnüberbauung im Sinne des Richtprojekts schaffen. Zu diesem Zweck legt er Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise der Bauten bindend fest und trifft Anordnungen für deren qualitativ gute Realisierung. Für die eigentliche Projektierung belässt der Gestaltungsplan angemessenen Spielraum (§ 83, Abs. 2, PBG).

Zu den einzelnen Festlegungen des Gestaltungsplans ist anzumerken:

5.1 Situierung und Höhenlage der Hauptgebäude

Die Anordnung und Grundrissabmessungen der vorgesehenen Wohnhäuser sind mittels Mantellinien definiert. Von deren Eck-Koordinaten darf im Rahmen des Bauprojekts maximal 0.5 Meter abgewichen werden. Vorbehalten bleiben in jedem Fall die vorschriftsgemässen Abstände gegenüber den benachbarten Grundstücken und gegenüber dem Winzelenbach (Gewässer- bzw. Waldabstand). Überdies dürfen Abweichungen nicht zu einer Vergrösserung der vorgegebenen Gebäudegrundflächen führen.

Die Höhenlage der Hauptgebäude ergibt sich aus den pro Hauseinheit für die Erdgeschossebenen festgelegten, absoluten Höhenkoten. Sie dürfen im Bauprojekt nicht überschritten werden. Wird ein Haus tiefer angesetzt, darf dies keine grössere Gebäudehöhe nach sich ziehen, als im dafür massgebenden Gebäudeprofil festgelegt.

Mantel- und Profillinien folgen dem Richtprojekt und gewähren ihm den erforderlichen Spielraum. Die vorgesehenen Abweichungsmöglichkeiten gestatten, die horizontale und/oder vertikale Lage der Hauseinheiten bei Bedarf zu optimieren, ohne dadurch nachbarliche Interessen oder die durch Gewässer- bzw. Waldabstandslinien gesicherten Flächen entlang dem Winzelenbach zu tangieren.

Innerhalb der mittels Mantellinien für Hauptgebäude definierten Baubereiche gilt die geschlossene Bauweise. Kleine Nebengebäude – wie z.B. Gartenpavillons, Geräteräume für

Kinderspielplätze, Aussenzugänge zur Unter-Niveaugarage – sind auch auf dem übrigen Areal zulässig. Ihre Grundfläche ist auf maximal 40 m² pro Einheit begrenzt. Im übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 31 BZO sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

5.2 Gebäudeprofil und Geschossigkeit

Das zulässige Gebäudeprofil ist für alle Hauptgebäude auf dem Grundstück Kat. Nr. 4915 grundsätzlich gleich. Hingegen werden je nach Lage der Häuser differenzierte Anordnungen für die Ausgestaltung der Sockelbereiche getroffen (vgl. Kapitel 5.3).

Innerhalb des Gebäudeprofils wird – dem Richtprojekt entsprechend – zwischen einem eigentlichen Hausbereich und zwei längsseitigen Vorzonen unterschieden. Letztere können für wohnungsbezogene Aussenflächen (Balkone, Sitzplätze u.dgl.) sowie – auf der Ostseite – für Teile der Hauserschliessung beansprucht werden.

Die masslich festgeschriebenen Gebäudeprofile gestatten zwei Vollgeschosse, ein in Grösse und Form definiertes Dachgeschoss sowie ein talseitig teilweise ausbaubares Unter- bzw. Sockelgeschoss.

Technisch bedingte Aufbauten dürfen – im Rahmen der allgemein geltenden, qualitativen Anforderungen – die Profillinie durchstossen. Auf der Ebene des Dachgeschosses sind jedoch allfällige massive, äussere Gebäudeteile (Pflanzentröge, Abstellraum für Gartenmöbel u.dgl.) gegenüber den darunter liegenden Geschossen klar zurückzusetzen.

Für die Belichtung der Dachwohnungen können in der nach Osten gerichteten Dachschräge Fenster angeordnet werden. Die dafür nötigen Aufbauten sind in ihrer Gesamtlänge begrenzt und müssen sich gut in die Dachgestaltung einfügen.

5.3 Ausgestaltung der Sockelbereiche

Die Hanglage bewirkt, dass alle Untergeschosse talseitig das gewachsene Terrain überragen. Die dadurch entstehenden Sockelsituationen sollen zu Gunsten der Erdgeschosswohnungen und für behindertengerechte Hauserschliessungen ausgeschöpft werden können. Andererseits ist mit geeigneten, gestalterischen Massnahmen sicherzustellen, dass die Wohnhäuser talseitig nicht als überhohe, 'dreigeschossige' Bauten in Erscheinung treten. Letzteres gilt namentlich für die Häuser in der östlichen Randlage, d.h. im Übergangsbereich zur künftigen zweigeschossigen Wohnzone (Teilbereich II des Gestaltungsplans).

Der Gestaltungsplan trägt diesen differenzierten Zielen mit ebenso differenzierten Anordnungen Rechnung. In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen können Hauszugänge auf der Ebene des Untergeschosses angeordnet werden und das neu gestaltete Terrain darf hier auf einer minimalen Höhe von -2.80 m (bezogen auf die effektive Erdgeschosshöhe des jeweiligen Hauses) liegen. Ausserhalb dieser Hauszugänge ist das Terrain grundsätzlich anzuschütten und so zu bepflanzen, dass die 'optische Gebäudehöhe' minimiert wird.

Entlang der arealinternen Ostfassaden – beim Haustyp A – darf das gestaltete Terrain nicht tiefer als -1.80 m unter der effektiven Erdgeschosshöhe des jeweiligen Hauses anschliessen. Ausgenommen davon ist ein direkter Gartenzugang pro Wohnung ab dem Untergeschoss.

In den besonders empfindlichen Randlagen – beim Haustyp B – ist das gestaltete Terrain entlang der östlichen Gebäudefluchten auf eine minimale Höhe von -0.80 m (bezogen auf die

effektive Erdgeschosshöhe des jeweiligen Hauses) anzuschütten. Im Bereich der bezeichneten Vorzone Ost dürfen jedoch Lichtschächte in Form von kleinen Atrien angeordnet werden. Ihre dreiseitige Ummantelung muss der Höhe des dreiseitig unmittelbar angrenzenden Terrains entsprechen (Mauerkrone -0.80 m), ihre Tiefe ist auf die Vorzone begrenzt (maximal 2.10 m) und in ihrer Gesamtlänge dürfen sie nicht mehr als die Hälfte der jeweils massgebenden Fassadenlänge belegen (ca. 10.20 m bzw. zweimal ca. 5.10 m). Länge und Tiefe werden Oberkant der Ummantelung gemessen.

Bergseitig dürfen die Untergeschosse über dem gestalteten Terrain nicht – und an den Stirnfassaden nur partiell – in Erscheinung treten.

5.4 Erschliessung und Parkierung

Für die Erschliessung mit Motorfahrzeugen und für deren Parkierung trifft der Gestaltungsplan wenige, gezielte Anordnungen. Die Situierung der Zu- und Wegfahrt zur Unterniveau-Garage und der Anordnungsbereich für die oberirdischen Besucherparkplätze werden verbindlich festgelegt. Zudem wird die Möglichkeit für eine allfällige Erschliessung des Grundstücks Kat. Nr. 4881 via die Unterniveau-Garage auf dem Grundstück Kat. Nr. 4915 offen gehalten.

Die Bereitstellung der erforderlichen Personenwagen-Abstellplätze richtet sich nach Art. 35 ff BZO. Der Gestaltungsplan verlangt, dass mindestens 90% dieser Abstellplätze unterirdisch angeordnet und mindestens 10% behindertengerecht auszugestalten sind. Zwei Forderungen, denen das Richtprojekt vollumfänglich entspricht.

Art. 39 BZO regelt die Bereitstellung von Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen. Diese Bestimmung wird übernommen und präzisiert.

Zwei in ihrer Linienführung schematisch dargestellte Fusswege gewährleisten namentlich die direkte und sichere Verbindung aus den Quartieren Irgel und Langmoos zum Schulhaus Wolfgraben. Sie sind als allgemein begehbare Fusswege mit einer Mindestbreite von 2.0 m auszugestalten und dauernd zu erhalten. Selbstverständlich können sie gleichzeitig auch der arealinternen Erschliessung dienen. Die beiden Wegverbindungen vereinen sich an der Nordostecke des Grundstücks Kat. Nr. 4915 und verlaufen dann entlang der Waldgrenze auf dem Grundstück Kat. Nr. 4920 bis an den nordöstlichen Rand des Gestaltungsplanperimeters. Die entsprechenden Dienstbarkeiten sind im neuem Quartierplan Unteralbisp aufgeführt.

Es bleibt Aufgabe eines späteren Baubewilligungsverfahrens die Anforderungen bezüglich Notzufahrten gestützt auf die einschlägigen Normen zu präzisieren und festzuschreiben.

5.5 Qualitative Anforderungen an Bauten und deren Umgebung

Praktisch alle Festlegungen des Gestaltungsplans nehmen direkt oder indirekt Einfluss auf die Qualität des auf dem Grundstück Kat. Nr. 4915 vorgesehenen Bauvorhabens. Dies gilt sowohl für die Situierung und Profilierung der einzelnen Häuser als auch für die Anordnungen zur weitestgehenden Freihaltung des Areals von Motorfahrzeugverkehr und zur Integration von quartierbezogenen Fusswegverbindungen in die Umgebungsgestaltung.

Auf der Basis dieser unmittelbaren Realisierungsbedingungen kann und soll – im Rahmen eines Gesamtkonzepts – eine Wohnüberbauung geschaffen werden, die sich nicht nur 'be-

friedigend' (§ 238 PBG) sondern 'gut' in die bauliche und landschaftliche Situation am Unteralbis einordnen wird.

Für besonders anspruchsvolle Gestaltungsaufgaben, wie z.B. für die talseitigen Sockelbereiche der Wohnhäuser und deren Dachaufbauten oder für die Anlage von Grün- und Spielbereichen, werden die qualitativen Bedingungen zusätzlich spezifiziert. Und schliesslich verlangt der Gestaltungsplan auch ergänzende Projektinformationen (Umgebungsplan, Energiekonzept), welche frühzeitig Aufschluss über die vorgesehene Umsetzung der angestrebten Qualitätsstandards geben werden.

Das gering verschmutzte Regenwasser von Dach- und Vorplatzflächen soll – gemäss den Vorgaben des Generellen Entwässerungsplans (GEP 1996) – in den Winzelenbach eingeleitet und die erforderliche Retention im Sinne der einschlägigen BUWAL-Richtlinie (2002) ausgestaltet werden.

5.6 Lärmschutz

Für die vorgesehene Wohnüberbauung gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II (ES II) und es muss der Planungswert eingehalten werden. Massgebend für die Beurteilung ist die Situation gegenüber der westlich gelegenen Albisstrasse (Häuser 10 – 12).

Ein dazu in Auftrag gegebenes Gutachten (Basler & Hofmann, Zürich / 3. Juli 2002) hält fest, dass der Gestaltungsplan bzw. das ihm zu Grunde liegende Richtprojekt die Anforderungen der Lärmschutzverordnung erfüllt.

Ein in die Umgebungsgestaltung entlang der Albisstrasse integrierter Erdwall wird die Situation für die angrenzenden Wohnhäuser bezüglich Lärmimmissionen zusätzlich verbessern und Störungen durch Scheinwerferlicht verhindern.

5.7 Nutzweise

Der Gestaltungsplan trifft keine besonderen Anordnungen zur zulässigen Nutzweise. Sie richtet sich folglich nach Art. 15, Abs. 1, BZO. Demnach sind im Gestaltungsplanperimeter neben dem Wohnen auch nichtstörende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe im Umfang von höchstens einem Drittel der Geschossflächen zulässig.

6 Festlegungen des Gestaltungsplans für den Teilbereich II

Wie in Kapitel 3 erwähnt, will der Gestaltungsplan für den Teilbereich II vorab baurechtliche Voraussetzungen schaffen, welche denjenigen in der unmittelbaren talseitigen Nachbarschaft entsprechen.

Aus diesem Grund sind hier künftig die für die zweigeschossige Wohnzone W235 geltenden BZO-Vorschriften massgebend. Darüber hinaus trifft der Gestaltungsplan aber auch Anordnungen zur Erschliessung mit Motorfahrzeugen und für deren Parkierung. Demnach hat die Zu- und Wegfahrt für neue Bauvorhaben auf den Grundstücken Kat. Nrn. 4913 und 4784 von Südosten via den Erschliessungsstich Langmoosstrasse zu erfolgen, und die nötigen Fahrzeug-Abstellplätze sind zu 90% überdeckt oder unterirdisch anzuordnen.

Wie für die bergseitig benachbarte Gesamtüberbauung gilt auch für Neubauten im Teilbereich II ein höherer 'Gestaltungstarif' ('gut' statt nur 'befriedigend') und zur jeweiligen Baueingabe gehören sowohl ein Umgebungsplan als auch ein Energiekonzept.

7 Bauliche Ausnützung in den Teilbereichen I und II

Auf der Basis der für die Regelbauweise geltenden Bestimmungen können auf den vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücken effektive Geschossflächen für Wohnen und Arbeiten im Umfang von ca. 7'300 m² realisiert werden. Im Rahmen von Arealüberbauungen und den damit verbundenen Anforderungen (§ 69 ff. PBG) sind es rund 8'000 m² effektive Geschossflächen. Dieses dem dauernden Aufenthalt dienende oder hierfür verwendbare Raumangebot wäre – gemäss Bauordnung – auf einem Vollgeschoss und entweder im Dach- oder anteilmässig im Dach- und Untergeschoss zu situieren.

Im Teilbereich II des Gestaltungsplans gelten künftig die Ausnutzungsbestimmungen der W235. Auf zwei Vollgeschossen sowie im Dach- bzw. im Untergeschoss lassen sich folglich insgesamt ca. 2'570 m² Geschossflächen für Wohnen und Arbeiten verwirklichen.

Bei Verwirklichung der Gesamtüberbauung im Sinne des Richtprojekts und unter Beachtung der in den vorgehenden Kapiteln umschriebenen, qualitativen Anforderungen gewährt der Gestaltungsplan die Möglichkeit, im Teilbereich I (Grundstück Kat. Nr. 4915) ein zusätzliches Vollgeschoss zu erstellen. Zudem kann das mittels Profillinie in seinen Ausmassen und seiner Form klar definierte Dachgeschoss um ca. zwei Fünftel mehr ausgebaut werden, als dies – unter Berücksichtigung des teilweise ausgebauten Untergeschosses – im Rahmen der Grundordnung möglich wäre. Die gemäss Richtprojekt vorab für das Wohnen bestimmten Nutzflächen auf allen hierfür verwendbaren Geschossen dürften ca. 8'660 m² umfassen, was einer effektiven Ausnützung (PBG-Definition, jedoch unter Einschluss des Dach- und Untergeschosses) von ca. 65% entspricht. Oder anders ausgedrückt: Die im Rahmen des Gestaltungsplans effektiv realisierbare, bauliche Ausnützung ist etwas geringer als diejenige für Regelbauten in der Zone W245.

Diese Geschossflächen- und Ausnützungsziffern geben allerdings nur ein beschränktes Bild der im Rahmen des Gestaltungsplans realisierbaren baulichen Dichte. Wesentlich aussagekräftiger dazu ist eine vom projektierenden Architekten verfasste Vergleichsstudie. Sie veranschaulicht konkret, wie das Grundstück Kat. Nr. 4915 auf der Basis der BZO-Bestimmungen für Arealüberbauungen baulich ausgeschöpft werden könnte und vergleicht diese Überbauungsform mit der vom Richtprojekt vorgezeichneten und im Gestaltungsplan festgeschriebenen Lösung. Daraus ergibt sich, dass das im Rahmen einer Arealüberbauung resultierende, oberirdische Bauvolumen etwa 31% grösser wäre, als das gemäss Gestaltungsplan mögliche. Überdies wäre bei einer Arealüberbauung die nicht von Hauptgebäuden überstellte Grundstücksfläche, d.h. der Umgebungsbereich, um etwa 12% geringer.

8 Verfahren

Der Entwurf zum Gestaltungsplan wurde vom 20. Dezember 2002 bis am 21. Februar 2003 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich gemäss § 7 PBG jedermann zur Vorlage äussern. Da jedoch keine Einwände erhoben wurden, mussten weder Änderungen an den

Planinhalten vorgenommen, noch ein Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen erstellt werden.

Während der genannten Frist waren auch die neben- und übergeordneten Planungsträger zur Anhörung eingeladen. Alle angrenzenden Gemeinden (Adliswil, Aeugst a.A., Hausen a.A., Rüschlikon, Stallikon und Thalwil) sowie die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) nahmen von der Vorlage im zustimmenden Sinne Kenntnis, oder sie verzichteten auf eine Stellungnahme, da der Gestaltungsplan ihre Interessen nicht tangiert.

Aufgrund ihrer Vorprüfung unterbreitete die Baudirektion des Kantons Zürich mit Schreiben vom 26. Februar 2003 einzelne, vorab formelle Änderungsbegehren und -empfehlungen, die in der jetzt vorliegenden Fassung des Gestaltungsplans berücksichtigt sind.

Die Gemeindeversammlung hat am 12. Juni 2003 dem privaten Gestaltungsplan Sonnenpark / Unteralbis zugestimmt. Jetzt wird er zur Genehmigung der kantonalen Baudirektion unterbreitet.