



Referenz-Nr.: ARE 16-1932

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

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, Nutzungsplanänderung «Dietlimoos-Moos» – Genehmigung (Ergänzung)

Gemeinde **Adliswil**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplanänderung Dietlimoos-Moos (Mst. 1:2'000) vom 15. Mai 2015
 - Ergänzung Bau- und Zonenordnung (Art. 25 – Zentrumszonen)
 - Sonderbauvorschriften Dietlimoos-Moos (Plan Mst. 1:2'000 und Vorschriften) vom 15. Mai 2015
 - Erschliessungsplan Dietlimoos-Moos (Mst. 1:2'000) vom 15. Mai 2015 inkl. Erläuterungsbericht
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 15. Mai 2015
 - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 15. Mai 2015
 - Zonenplanänderung Dietlimoos-Moos Mst. 1:2'000 und Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 3. Februar 2016
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 8. März 2016

Sachverhalt

Festsetzung Der Grosse Gemeinderat Adliswil setzte mit Beschluss vom 4. März 2015 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos) fest. Am 26. Oktober 2015 erfolgte seitens der Baudirektion mit Verfügung Nr. 1040/2015 eine Teilgenehmigung der Planung. Es wurde lediglich die Ausscheidung der neuen Zone für öffentliche Bauten genehmigt, die restlichen Vorlageteile wurden infolge der ungewissen Umsetzung der Kulturlandinitiative einstweilen von der Genehmigung ausgenommen. Der Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderats Adliswil und die Teilgenehmigung der Baudirektion wurden am 5. November 2015 in der Zürichsee-Zeitung und am 6. November 2015 im kantonalen Amtsblatt mit einer Rechtsmittelbelehrung publiziert. Mit Schreiben vom 19. November 2015 hat das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (EWZ) gegen den Festsetzungsbeschluss und die Teilgenehmigung der Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos Rekurs erhoben. Der Rekurs wurde damit begründet, dass gemäss Art. 16 der Verordnung zum Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) Bauzonen nur dort ausgeschieden werden dürfen, wo die Anlagengrenzwerte für Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) eingehalten sind. Dieser Sachverhalt sei bei der Einzonung entlang der bestehenden 150 kV-Hochspannungsfreileitung «Samstagern-Zürich» nicht berücksichtigt worden. Der Rekurs wurde seitens des Amts für Raumentwicklung als berechtigt eingeschätzt, worauf die Stadt Adliswil eine Ergänzung der Planung in die Wege leitete. Das Rekursverfahren wurde in diesem Zusammenhang sistiert.

Der Grosse Gemeinderat hat im Rahmen des Festsetzungsbeschlusses vom 4. März 2015 den Stadtrat ermächtigt, Anpassungen an der Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Die nachgereichte Ergänzung der Bau- und Zonenordnung (BZO) und des Zonenplans wurde infolge des Rekurses der EWZ erarbeitet. Der Stadtrat Adliswil setzte die Ergänzung der Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos mit einer Abstandsvorschrift für empfindliche Nutzungen gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV mit Beschluss vom 16. Februar 2016 fest. Mit Datum vom 23. März 2016 erfolgte seitens der Baudirektion für die ergänzende Vorlage eine Teilgenehmigung. Analog zur ursprünglichen Vorlage wurde der Immissionsbereich NIS ausserhalb der neuen Zone für öffentliche Bauten im Gebiet Dietlimoos-Moos einstweilen von der Genehmigung ausgenommen. Das EWZ hat schliesslich aufgrund der Ergänzung hinsichtlich NIS den Rekurs gegen die ursprüngliche Genehmigung der Einzonung zurückgezogen.

An der Urnenabstimmung vom 27. November 2016 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich die Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative abgelehnt. Die Weisung vom 12. Juli 2012 (mit Änderung vom 24. Januar 2013) der Baudirektion hinsichtlich allfälliger Einzonungsbegehren wurden per 1. Januar 2017 aufgehoben. Infolge dieser Ausgangslage ersucht die Stadt Adliswil mit Schreiben vom 13. Dezember 2016 um Genehmigung der bisher von den Genehmigungen ausgenommenen Teile der eingereichten Vorlagen.

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

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die vorliegende Revision der kommunalen Nutzungsplanung umfasst eine Änderung des Zonenplans, eine Ergänzung der Bau- und Zonenordnung, den Erlass von Sonderbauvorschriften über das gesamte Gebiet Dietlimoos-Moos sowie den Erschliessungsplan Dietlimoos-Moos. Mittels einer privatrechtlichen Vereinbarung werden die Grundeigentümer verpflichtet, nach den Sonderbauvorschriften zu bauen.

Zudem ist eine Ergänzung des Zonenplans und der BZO hinsichtlich der nichtionisierenden Strahlung vorgesehen. Durch eine die Grundzonierung überlagernde Festlegung wird ein Streifen in der Einzonungsfläche (Abstandsbereich von 24.5 m ab der Achse der betroffenen Hochspannungsleitung) ausgewiesen, in dem empfindliche Nutzungen gemäss

Art. 3 Abs. 3 NISV nicht zulässig sind. Durch diese Massnahme wird Art. 16 NISV umgesetzt, wonach Bauzonen nur dort ausgedehnt werden dürfen, wo die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 NISV von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten geplanten Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften

Die heutige Reservezone wird in vier Teilbereiche unterteilt. Im Westen entlang der Zürichstrasse werden ca. 1.7 ha als Zentrumszone Quartier bezeichnet. Hier soll mit einer dichten Bebauung und gemischter Nutzung die Entstehung eines Quartierzentrums begünstigt und die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für das Entwicklungsgebiet Sunnau-Moos (40.8 ha) geschaffen werden. Diese Zonenausscheidung bedingt eine Ergänzung in der kommunalen Bau- und Zonenordnung mit der neuen Zone ZQ.

Rund 5.4 ha der Reservezone werden der Wohnzone mit Gewerbe (WG) zugeteilt. Gemäss dem städtebaulichen Konzept werden die Nutzungsanteile im Rahmen der Sonderbauvorschriften differenziert.

Im Süden werden rund 0.8 ha der dreigeschossigen Wohnzone (W3) zugeteilt und im Südosten eine 2 ha grosse neue Zone für öffentliche Bauten bezeichnet ist (bereits genehmigt mit Baudirektionsverfügungen BDV Nrn. 1040/2015 bzw. 0359/2016). In diesem Bereich soll die Erweiterung der bestehenden Oberstufenanlagen der Zurich International School (ZIS) mit Dreifach-Turnhalle sowie eine Primarschule der Stadt Adliswil mit gemeinsamen Nebeneinrichtungen entstehen.

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

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

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 23. Februar 2012 und 11. Juni 2012 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde teilweise nicht vollständig entsprochen. Zu folgendem Punkt ist eine Anmerkung notwendig:

- **Verbindliche Regelung der Umweltschutzgesetzgebung (Planungswerte)**
Sowohl in der ersten als auch in der zweiten Vorprüfung wurde hinsichtlich Lärm gefordert, dass die notwendigen Massnahmen für die Einhaltung der Planungswerte verbindlich geregelt werden müssen. In der ersten Vorprüfung wurde festgehalten, dass

für die Regelung der Lärmschutzbestimmungen ein Gestaltungsplan erforderlich sei, da die Sonderbauvorschriften nicht verpflichtend sind und daher bezüglich des Lärmschutzes nicht ausreichen. Gemäss der zweiten Vorprüfung sollten die Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung mittels eines Grundbucheintrags gesichert werden. Zum damaligen Zeitpunkt war das Amt für Raumentwicklung der Ansicht, dass diese Variante der Regelung auch zugelassen werden kann. Seit der zweiten kantonalen Vorprüfung vom 11. Juni 2012 konnte auf kantonomer Ebene die Erkenntnis gewonnen werden, dass die vertragliche und grundbuchliche Sicherung der Planungswerte öffentlich-rechtlich nicht in jedem Fall durchsetzbar und daher grundsätzlich davon abzusehen ist. Infolge von § 89 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist die Baudirektion aber an den Vorprüfungsbericht gebunden.

In der zweiten Vorprüfung wurde im Übrigen verlangt, dass der Grundbucheintrag vor der Genehmigung erfolgen muss und die entsprechenden Grundbuchauszüge den Genehmigungsunterlagen beizulegen seien. Es liegt nun ein Grundbuchauszug des Grundstücks Kat.-Nr. 1895 vor, welcher eine Baubeschränkung mit der Nr. SP 3788 ausweist. Diese Baubeschränkung regelt für 20 Grundstücke, dass die jeweiligen Eigentümer der beteiligten Grundstücke gegenseitig verpflichtet sind, ihre Grundstücke nach den «Sonderbauvorschriften Dietlimoos-Moos» und dem «Erschliessungsplan Dietlimoos-Moos» zu bebauen. In diesem Sinn ist die Stadt Adliswil den Forderungen aus der zweiten kantonalen Vorprüfung vom 11. Juni 2012 sowie den weiteren Anmerkungen in der teilweisen Nichtgenehmigung vom 26. Oktober 2015 (BDV Nr. 1040/2015) nachgekommen.

Änderung von
Planungsgrundlagen
nach Vorprüfung

Im Erschliessungsplan Dietlimoos-Moos ist ein regionaler Reitweg enthalten, welcher auf derselben Achse wie ein Fuss- und Radweg verläuft. Im Erläuterungsbericht zum Erschliessungsplan wird dazu ausgeführt, dass diesbezüglich mit einem Kostenbeitrag des Kantons zu rechnen sei, weil der Reitweg über einen Richtplaneintrag verfügt. Diese Aussage basiert auf dem aktuell noch geltenden regionalen Richtplan. Mit Beschluss vom 24. November 2016 hat die Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg den überarbeiteten regionalen Richtplan zuhanden der Festsetzung durch den Regierungsrat verabschiedet. In der überarbeiteten Version fallen alle Reitwege (und somit auch derjenige in Adliswil) weg. Auch wenn die Festsetzung des regionalen Richtplans Zimmerberg durch die Regierung noch nicht erfolgt ist, kann davon ausgegangen werden, dass sich bezüglich der Reitwege keine Änderungen mehr ergeben. Somit ist es möglich, dass zukünftig die richtplanerische Legitimation für den Reitweg und der damit verbundenen Kostenbeteiligung des Kantons wegfallen.

C. Ergebnis

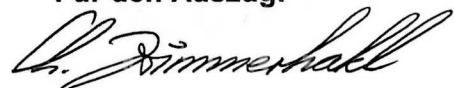
Die Vorlage erweist sich im Ergebnis hinsichtlich der bisher von den Genehmigungen (BDV Nrn. 1040/2015 bzw. 0359/2016) ausgenommenen Teile als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt Adliswil ist als Planungsträgerin durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht den betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt Adliswil zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Einzonungen der Zentrumszone Quartier ZQ, der Wohnzone mit Gewerbe WG und der dreigeschossigen Wohnzone W3 (alle bisher Reservezone) im Gebiet Dietlimoos-Moos und die Ergänzung der Bau- und Zonenordnung (Art. 25 BZO, Zentrumszone ZQ), die der Grosse Gemeinderat Adliswil mit Beschluss vom 4. März 2015 festgesetzt hat, werden unter Berücksichtigung von Dispositiv IV genehmigt.
- II. Die Sonderbauvorschriften Dietlimoos-Moos (inkl. des dazugehörigen Plans), die der Grosse Gemeinderat Adliswil mit Beschluss vom 4. März 2015 festgesetzt hat, werden genehmigt.
- III. Der Erschliessungsplan Dietlimoos-Moos, den der Grosse Gemeinderat Adliswil mit Beschluss vom 4. März 2015 festgesetzt hat, wird nachträglich genehmigt.
- IV. Der Immissionsbereich NIS im Bereich der neuen Wohnzone mit Gewerbe WG im Gebiet Dietlimoos-Moos, welchen der Stadtrat Adliswil mit Beschluss vom 16. Februar 2016 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- V. Die Stadt Adliswil wird eingeladen
 - Dispositiv I, II, III und IV sowie die kommunalen Beschlüsse samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, der Fachstelle Bodenschutz des Amts für Landschaft und Natur sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- VI. Mitteilung an
 - Stadt Adliswil (unter Beilage von vier Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz
 - Frick & Partner, Feldweg 25, Postfach 520, 8134 Adliswil (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:



VERSENDET AM 16. FEB. 2017

Teilrevision Nutzungsplanung 2014
ZONENPLANÄNDERUNG DIETLIMOOS-MOOS
 Originalmassstab 1:2'000

Öffentliche Auflage vom 11.11.11 bis 10.01.12

Von dem Gemeinderat festgesetzt am 4. März 2015


Von der Baudirektion teilgenehmigt am 26. Okt. 2015

BDV Nr. 1040/15

* Ergänzung im Rahmen des kantonalen Genehmigungsverfahrens

Vom Stadtrat beschlossen am 16. Februar 2016

Stadt Adliswil
 Stadtrat


 Harald Huber
 Stadtpräsident


 Andrea Bertolosi-Lehr
 Stadtschreiberin




Von der Baudirektion genehmigt am 15. Feb. 2017

BDV Nr. 1932/16




Für die Baudirektion 

Festsetzung

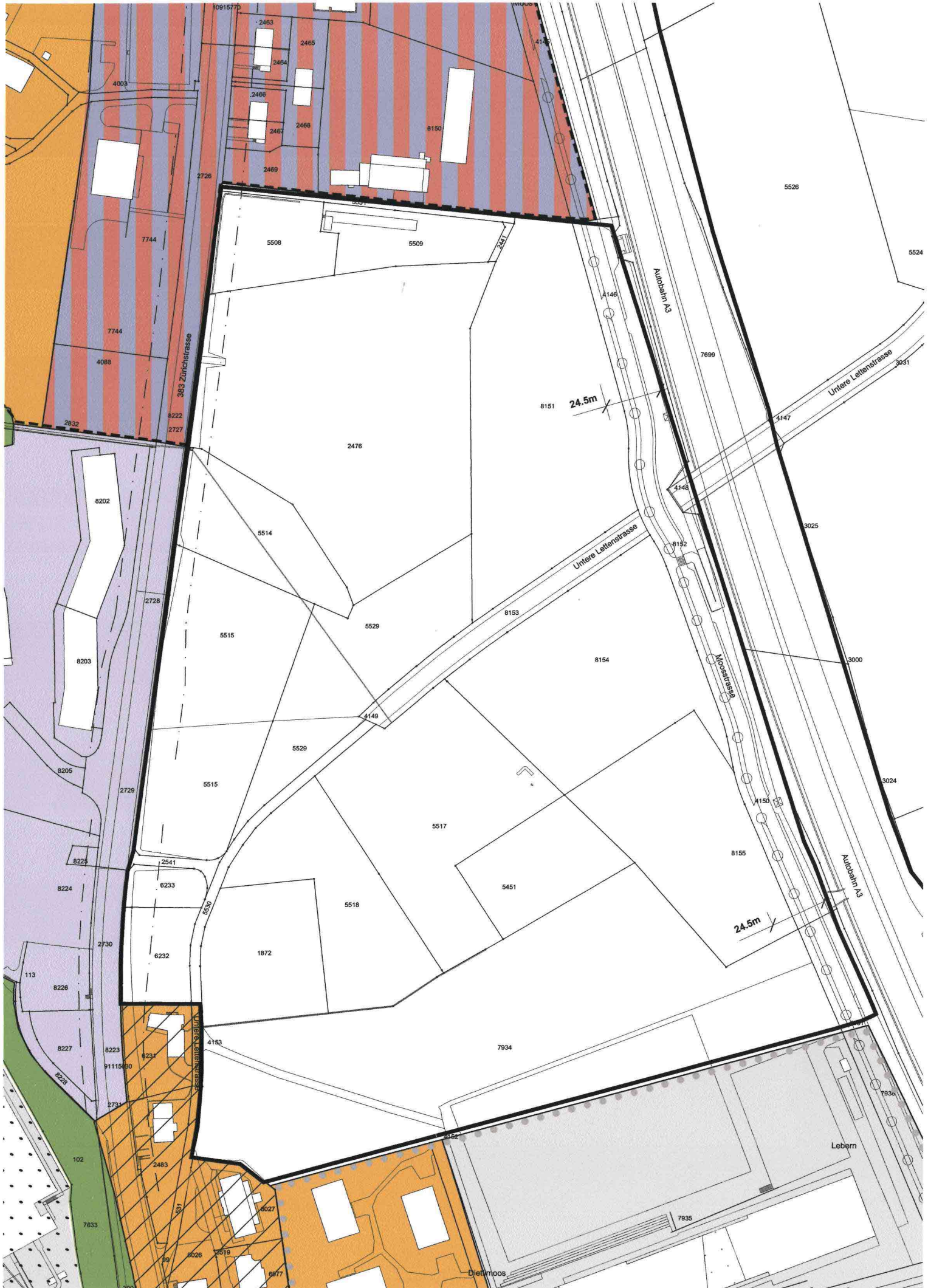
	ZQ	Zentrumszone Quartier	III
	W3	Dreigeschossige Wohnzone	II
	WG	Wohnzone mit Gewerbe	III
	G2	Gewerbezone 2	III
	Oe	Zone für öffentliche Bauten	II
	Oe	Zone für öffentliche Bauten	III
	R	Reservezone	keine
		Gestaltungsplanpflicht	

	Mässig störendes Gewerbe zulässig	III
	Höhereinstufung gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV	III
	Immissionsbereich NIS *	

Information

	Wald
	Sonderbauvorschriften Dietlimoos-Moos
	Sonderbauvorschriften Lebern

Rechtskräftiger Zonenplan vom Februar 2010



Geänderter Zonenplan



Koordinaten Zonengrenze		
Pkt.-Nr.	Y	X
1	682'448.4	241'958.0
2	682'472.2	241'955.2
3	682'699.5	241'811.3
4	682'526.6	241'761.8
5	682'524.0	241'761.1
6	682'532.8	241'740.2
7	682'452.3	241'716.9



Teilrevision Nutzungsplanung 2014

Ergänzung Bau- und Zonenordnung

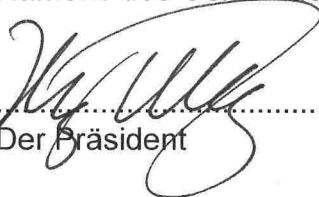
Artikel 25 - Zentrumszonen

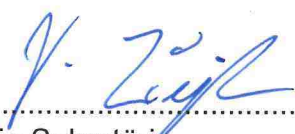
Öffentliche Auflage vom 11.11.11 bis 10.01.12

Vom Stadtrat verabschiedet zuhanden Gemeinderat am 23. September 2014

Von dem Gemeinderat festgesetzt am 4. März 2015

Namens des Gemeinderates


.....
Der Präsident


.....
Die Sekretärin

Von der Baudirektion
genehmigt am 15. Feb. 2017

BDV Nr. 1932/16

Für die Baudirektion 

Hinweise und Erläuterungen

Ergänzungen in rot

Die Schaffung eines Quartierzentrums ergibt sich aus dem Richtplan 1998. Mit der Zentrumszone ZQ werden die zonenrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um mit einer dichten Bebauung mit gemischter Nutzung die Entstehung eines Quartierzentrums zu begünstigen.

weitere Hinweise und Erläuterungen gemäss BZO

Zentrumszonen

Zentrumszone	ZW	ZO	ZQ
• zulässige Ausnutzungsziffer %	110	85	100
• Vollgeschosse	5	4	5
• Dachgeschoss bei erreichter Vollgeschosszahl	1	1	-
• Grenzabstand in m	6	6	6
• Gebäudehöhe in m	16	14	16
• Firsthöhe in m	4	4	0

Art. 25
Grundmasse

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

RIGISTRASSE 9
8006 ZÜRICH
T 044 421 38 38
F 044 421 38 20
WWW.PLANAR.CH
INFO@PLANAR.CH



Teilrevision Nutzungsplanung 2014

ZONENPLANÄNDERUNG DIETLIMOOS-MOOS

Ergänzung der Bau- und Zonenordnung

Gestützt auf Art. 16 NISV wird im Rahmen des kantonalen Genehmigungsverfahrens die Bau- und Zonenordnung der Stadt Adliswil mit dem folgenden Artikel ergänzt:

Art. 44a Immissionsbereich NIS

Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Immissionsbereiches NIS sind empfindliche Nutzungen gemäss Art. 3 Abs. 3 Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV SR.814.710) nicht zulässig.

Vom Stadtrat beschlossen am 16. Februar 2016

Stadt Adliswil
Stadtrat

Harald Huber
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin

Von der Baudirektion
genehmigt am 15. Feb. 2017

BDV Nr. 1932/16

Für die Baudirektion



Teilrevision Nutzungsplanung 2014

Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Inhalt

1	Anlass und Ziele	1
2	Rahmenbedingungen	2
3	Inhalte Nutzungsplanrevision	3
3.1	Zonenplanänderung	3
3.2	Ergänzung der Bau- und Zonenordnung	4
3.3	Erschliessungsplan	4
3.4	Sonderbauvorschriften Dietlimoos-Moos	5
4	Auswirkungen	7
4.1	Verkehr und Umwelt	7
4.2	Öffentliche Einrichtungen / Quartiersversorgung	9
4.3	Koordinations- und Folgeaufgaben	10
5	Verfahren	12

Anhang

- 1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität
- 2 Störfallvorsorge: Einwohner, Arbeitsplätze im Gefahrenbereich

Beilage

Gebietsentwicklung Dietlimoos-Moos, Adliswil, - Bericht des Beurteilungsgremiums, 21. Juni 2010

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38, Fax 044 421 38 20
www.planar.ch, info@planar.ch

Fanny Pietzner, Dipl. Ing. FH Landespflege
Bruno Hoesli, Raumplaner NDS HTL FSU, Planer REG A

1 Anlass und Ziele

Kommunaler Richtplan, Siedlung und Landschaft, 1998

Mit dem Entwicklungskonzept Sunnau-Lebern 1996 und dem darauf basierenden Kommunalen Richtplan 1998 wurden die Grundzüge der räumlichen Entwicklung für Adliswil Nord vom Gemeinderat festgesetzt und von der Baudirektion genehmigt. Entsprechend diesem Realisierungskonzept ist die Teilrevision Nutzungsplanung 2014 für das Gebiet Dietlimoos-Moos der letzte planerische Umsetzungsschritt im grossräumigen Entwicklungsgebiet Sunnau-Lebern. Die bisherigen Entwicklungsgebiete sind:

- Sunnau-Moos; Teilrevision Nutzungsplanung 2001:
Zonenplanänderung und Erschliessungsplan
Umzonungen von der Gewerbezone in Wohnzonen mit Gewerbeanteil.
- Lebern-Dietlimoos; Teilrevision Nutzungsplanung 2005:
Zonenplanänderung, Erschliessungsplan und Sonderbauvorschriften
Wohnzone und Zone für öffentliche Bauten, vollständig überbaut
- Grüt; Privater Gestaltungsplan, 2007: Wohnüberbauung bereits realisiert.

Bestand und haushälterische Nutzung der Baugebietsreserven

Grundsätzlich sind die unüberbauten Landreserven im Siedlungsgebiet von Adliswil als unterdurchschnittlich, der Ausbaugrad¹ dagegen als überdurchschnittlich zu bewerten (Nutzungsreserven ARE, 2009).

massgebliche Ziele, die mit der Revision verfolgt werden

Mit der jetzt beantragten Zonenplanänderung soll die Reservezone Dietlimoos-Moos eingezont werden (ca. 9.9 ha). Folgende Ziele stehen im Vordergrund:

- gesamtheitliche Planung zur Sicherung hoher Siedlungs- und Wohnqualität
- Stärkung des peripheren Entwicklungsgebietes Sunnau-Grüt-Moos-Dietlimoos-Lebern mit Quartierinfrastrukturen (Quartierzentrum, Schulen), zusätzlichen Arbeitsplätzen und attraktiven Wohnangeboten
- wirtschaftlich optimale Nutzung der Baulandreserven (ca. 35% der Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Adliswil)

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Die vorgesehene teilräumliche Entwicklung basiert auf der kantonalen Richtplanung und ist eingebettet in die von Stadt- und Gemeinderat kontinuierlich fortgeschriebene kommunale Richt- und Nutzungsplanung. Der vorliegende Bericht befasst sich mit der Änderung und Ergänzung der Nutzungsplanung, als rechtsverbindliche Basis für die angestrebte bauliche Entwicklung auf den heute der Reservezone zugeordneten Flächen. Er erläutert und begründet die vorgesehenen Änderungen und beschreibt zu erwartende Auswirkungen auf Umwelt, Verkehr sowie die umliegenden Quartiere.

RPG-Revision und Kulturlandinitiative

Am 01.05.2014 setzte der Bundesrat das revidierte Raumplanungsgesetz in Kraft. Demnach ist eine Einzonung des Gebietes erst nach Genehmigung des Kantonalen Richtplanes durch den Bundesrat möglich. Sollte jedoch aufgrund der hängigen Stimmrechtsbeschwerde zum Kantonsratsbeschluss, über das nicht Eintreten auf die Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative, die gesamte Vorlage zur Nutzungsänderung Dietlimoos-Moos nicht genehmigt werden können, so stellt das Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich eine Teilgenehmigung für die Zone für öffentliche Bauten in Aussicht.

Teilrevision Kommunalen Richtplan, 1998

Bei einer Teilgenehmigung ist der Kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft Sunnau-Moos zu aktualisieren (separate Vorlage).

¹ gebaute Geschossfläche in % der zulässigen Geschossfläche

2 Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan Siedlung	Das Entwicklungsgebiet Sunnau-Moos-Lebern ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichnet.
Regionaler Richtplan ZPZ, 1998	Der Regionale Richtplan Planungsregion Zimmerberg bezeichnet Sunnau-Moos als Gebiet mit gemischter Nutzung, das sich aufgrund der Lage und Erschliessung dafür eignet. Ausserdem verläuft ein regionaler Reitweg quer durch die damalige Reservefläche.
Kommunaler Richtplan, 1998	Der Kommunale Richtplan 1998 legt die angestrebten räumlichen Dispositionen und den dafür nötigen Ausbau der Infrastruktur behördenverbindlich fest. Der Teilplan "Siedlung und Landschaft Sunnau-Lebern" konzentriert sich auf die Nutzungsstruktur. Basis für die optimale Anbindung an das Stadtzentrum sind die Teilpläne "Verkehr".
Nutzungsplanänderung Lebern-Dietlimoos, 2005	Ziel der Nutzungsplanänderung 2005 war die Zuweisung der Baugebietsreserve zur Wohnzone, Zone für öffentliche Bauten (Oberstufenstandort ZIS), zur Erholungszone Quartierpark und Allmend sowie zur Freihaltezone, im Sinne des Richtplans 1998. Damit wurde die Entwicklung Adliswil Nord in Lebern-Dietlimoos fortgeführt und mit der Ausweisung der Erholungszone Quartierpark sowie der Oberstufenschule ZIS bereits Infrastrukturen geschaffen, die für das gesamte Entwicklungsgebiet Adliswil Nord und damit auch für die Arealentwicklung Dietlimoos-Moos von Bedeutung sind.
Gewerbeanteil	Das Gebiet Grüt-Park ist der Gewerbezone 2 zugewiesen, wurde aber mit Hilfe eines privaten Gestaltungsplanes (ab 2007) mit reiner Wohnnutzung überbaut. Die Änderung resultiert aus der guten Eignung des Gebietes Grüt für Wohnnutzung. Um im Entwicklungsgebiet Sunnau-Moos trotzdem einen angemessenen Anteil an Arbeitsplätzen zu erreichen, sind in den geeigneten Randbereichen des Entwicklungsareals Dietlimoos-Moos (lärmvorbelastete Lagen entlang Autobahn und Zürichstrasse) Gewerbenutzungen vorgesehen.
Energieprogramm 2010 - 2014	Entsprechend dem Aktivitätenprogramm Energiestadt haben das Einhalten nachhaltiger Energiestandards und eine Anbindung an den Nahwärmeverbund mit ARA-Abwärme ebenfalls hohe Priorität.
Studienauftrag (Juni 2010), Masterplan (März 2011)	Zur Einleitung der Gebietsentwicklung Dietlimoos-Moos wurden zunächst in einem städtebaulichen Konkurrenzverfahren räumlich-gestalterische Grundlagen erarbeitet. Dazu wurde ein Studienauftrag mit vier Teams durchgeführt. Bewertet wurden städtebauliche Qualität, optimale Ausnutzung, Lärmschutz, Quartiereinrichtungen und Etappierungsoptionen. Die Empfehlung des Gremiums führte zur Weiterentwicklung des Siegerprojektes (von Theo Hotz AG, Architekten und Planer, Zürich) in einen Masterplan.
Generelles Projekt Infrastruktur	Der Masterplan wird durch ein Generelles Projekt Infrastruktur (GPI) integral ergänzt, welches sämtliche erschliessungstechnische Massnahmen behandelt (Arbeitsgruppe Buchmann Partner, Frick & Partner, PLANAR, August 2014). Das GPI ist eine wesentliche Grundlage für die nutzungsplanerischen Festlegungen, gilt darüber hinaus als Beurteilungsrichtlinie für künftige Bauprojekte und ist Bestandteil der Sonderbauvorschriften.

3 Inhalte Nutzungsplanrevision

Revision aufgrund langfristiger Entwicklungsplanung mit kurzfristiger Realisierungsabsicht

Die nutzungsplanerischen Anordnungen im Gebiet Dietlimoos-Moos sind Teil einer langfristigen Entwicklungsplanung. Sie setzen den rechtlichen Rahmen für kurzfristige, in ihren Grundzügen weitgehend konkretisierte Realisierungsabsichten. Die Teilrevision Nutzungsplanung 2014 umfasst die folgenden Planungsinstrumente:

- Zonenplanänderung
- Ergänzung der Bau- und Zonenordnung
- Erschliessungsplan
- Sonderbauvorschriften

Parzellarordnung und Feinerschliessung

Parallel werden in einem superprivaten Quartierplanverfahren Landumlegung, Erschliessung und Kostenverleger geregelt. Folgende Empfehlungen der Stadt Adliswil erfolgten zuhanden der Grundeigentümer:

- Berücksichtigung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften bei der Dimensionierung der Feinerschliessung
- Unterbreitung des privatrechtlichen Erschliessungsvertrages zum Zeitpunkt der Beratungen im Gemeinderat, um allfällige planerische Differenzen nicht auf Stufe Baugesuch lösen zu müssen
- Erarbeitung und Umsetzung eines gemeinsamen, stufen- und adressatengerechten Informationskonzeptes.

3.1 Zonenplanänderung

Bestandteile

Die Zonenplanänderung besteht aus einem Plan 1:2'000 mit Koordinatenliste. Sie bezieht sich auf die Flächen nördlich Lebern-Dietlimoos bis Moos (Wohnzone mit Gewerbe). Der Änderungsperimeter, welcher ca. 9.9 ha Reservezone umfasst, wird wie folgt neu geordnet:

Zentrumszone Quartier

Im Westen entlang der Zürichstrasse werden ca. 1.7 ha als Zentrumszone Quartier bezeichnet. Hier soll mit einer dichten Bebauung und gemischter Nutzung die Entstehung eines Quartierzentrums begünstigt und die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für das Entwicklungsgebiet Sunnau-Moos (40.8 ha²) geschaffen werden.

Wohnzone mit Gewerbe

Rund 5.4 ha der Reservezone werden der Wohnzone mit Gewerbe WG zugeteilt. Gemäss dem städtebaulichen Konzept werden die Nutzungsanteile im Rahmen der Sonderbauvorschriften differenziert.

Wohnzone W3

Im Süden werden rund 0.8 ha der Reservezone der Dreigeschossigen Wohnzone W3 zugeteilt.

Zone für öffentliche Bauten

Im Süden angrenzend an die Zurich International School (ZIS) werden ca. 2.0 ha der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt. Hier entstehen eine Erweiterung der bestehenden Oberstufen-Anlage der ZIS mit Drei-Fach-Turnhalle sowie eine Primarschule der Stadt Adliswil mit gemeinsamen Nebeneinrichtungen.

² Teilgebiete: Grüt 2.5 ha, Dietlimoos-Moos 9.9 ha, Lebern-Dietlimoos 14.9 ha, Moos 6.3 ha, Sunnau 7.2 ha

3.2 Ergänzung der Bau- und Zonenordnung

Bestandteile	Die Anpassung der Bau- und Zonenordnung umfasst die Ergänzung des Artikels 25 Zentrumszonen.
Zusätzliche Zentrumszone Quartier	Die Bau- und Zonenordnung Februar 2010 definiert in Art. 25 zwei Typen von Zentrumszonen, die Zentrumszone West und die Zentrumszone Ost für das Stadtzentrum. Die neue Zentrumszone Quartier ZQ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bildung eines Quartierzentrums. Die neuen Bestimmungen orientieren sich mit einer zulässigen AZ von 100 %, fünf Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 16 m an den bestehenden Zentrumszonen West und Ost sowie dem städtebaulichen Konzept gemäss Masterplan.

3.3 Erschliessungsplan

Bestandteile	Der Erschliessungsplan besteht aus einem Plan 1:2'000, einem Erläuterungsbericht (informativer Charakter) und einer Objektliste mit Kostenschätzung.
Aufgabe und Inhalt Erschliessungsplan	Aufgabe des Erschliessungsplans ist, die für die Groberschliessung im Sinne des PBG erforderlichen öffentlichen Werke und Anlagen zu definieren. Die vorgesehene Neuordnung im Gebiet Dietlimoos-Moos erfordert Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen. Sie werden in einer Realisierungsetappe zusammengefasst und es werden Dimensionierung und Brutto-Kosten aller Anlagen aufgezeigt (inkl. Land-erwerb). Mit der Festsetzung des Erschliessungsplans gelten die entsprechenden Brutto-Kosten als bewilligt.
Anlagen der Groberschliessung: Verkehr, Ver- und Entsorgung	<p>Das Gebiet wird im Westen durch die Zürichstrasse begrenzt (Hauptverkehrsstrasse Kanton), die mittelfristig umgestaltet wird (Streckenabschnitt Adliswil - Zürich A3 Anschluss Wollishofen). Am Knoten Grüt ist eine Teilerschliessung vorgesehen; eine Anlage der Groberschliessung. Für die Nutzungsplanänderung ist das Vorprojekt richtungsweisend (Baudirektion Kanton Zürich, Stand 17.03.11). Das Bauprojekt soll Frühjahr 2015 vorliegen.</p> <p>Im Entwicklungsgebiet Dietlimoos-Moos (ca. 9.9 ha) werden ca. 8% der Fläche für die Erschliessung mit Verkehrsanlagen benötigt. Gemäss Richtplan 1998 bzw. in der Fortführung der angrenzenden Erschliessungspläne (Sunnau, Lebern-Dietlimoos) werden zwei übergeordnete Fuss- und Radwegverbindungen, ein überregionaler Reitweg, der neue Quartierplatz sowie zwei für den Motorfahrzeugverkehr benötigte Stichstrassen sowie eine Fläche für den öffentlichen Verkehr (Bushaltestelle, Bike+Ride Anlage) den Verkehrsanlagen der Groberschliessung zugeteilt.</p> <p>Die Ver- und Entsorgungsanlagen beschränken sich auf drei Doppelkanalisationen, die an zwei Stellen, an die in der Zürichstrasse verlaufende Hauptsammelleitung angeschlossen werden. Die Meteorwasserleitung der Anlage E06 (Entwässerungsleitung Autobahn A3) wird direkt in den Grütbach (Gewässer Nr. 6.0) geführt. Alle weiteren Entwässerungs- bzw. Wasserversorgungsanlagen sind der Feinerschliessung zugeteilt.</p> <p>Die in Vorleistung erstellten Groberschliessungsanlagen (u.a. Lärmschutz entlang der Autobahn A3, Moosstrasse) sind nicht Gegenstand des Erschliessungsplanes.</p>

Bruttokosten und Beiträge Gestützt auf das Generelle Projekt Infrastruktur werden die Bruttokosten der Groberschliessungsanlagen auf ca. 4.7 Millionen Franken (Kostenschätzung +/- 25%) veranschlagt (vgl. Anhang Erschliessungsplan, Objektliste). An die Bruttokosten sind Beiträge sowohl vom Kanton (überregionaler Reitweg) als auch von den Grundeigentümern zu erwarten. Die Höhe der Beiträge richtet sich nach dem Nutzen, welcher aus der jeweiligen Anlage gezogen wird.

3.4 Sonderbauvorschriften Dietlimoos-Moos

Bestandteile	<p>Die Sonderbauvorschriften bestehen aus einem Plan 1:2'000 mit Koordinatenliste, den Vorschriften sowie Beilagen (Charakter: Beurteilungsrichtlinie):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Masterplan, Theo Hotz AG, 08.03.11 (revidiert: 16.03.12) – Generelles Projekt Infrastruktur, 03.10.11 (revidiert: 11.04.12 und 30.08.14) – Landschaftsentwicklungskonzept Adliswil, 16.06.14 – Baumgestaltungskonzept Zürichstrasse Adliswil, 04.10.11
Masterplan als Grundlage	<p>Die Sonderbauvorschriften mit zugehörigem Plan basieren auf dem in Kapitel 2 umschriebenen "Masterplan Dietlimoos-Moos". Sie beziehen sich auf das gesamte Entwicklungsgebiet Dietlimoos-Moos mit zehn Baufeldern, Flächen für Erschliessung sowie den Quartierhain und gewährleisten die Einhaltung der Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufen ES II (W3, WG, Oe) bzw. ES III (WG, ZQ).</p>
Generelles Projekt Infrastruktur (GPI)	<p>Das vorliegende Dossier fasst für die Sachbereiche Verkehrsanlagen und Ver- und Entsorgung folgende Inhalte zusammen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bezeichnung aller erforderlichen Anlagen – rechtlich relevante Erschliessungskategorie (Grob-, Feinerschliessung) – technische Merkmale (Dimensionierung, Materialisierung) – Erstellungskosten (Kostenschätzung (+/- 25%). <p>Das Teilprojekt "Siedlungsökologie und Freiraum" besteht aus Erläuterungsbericht, Bestandskartierung, Konzeptplan sowie einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Es berücksichtigt die Verbindung kleinräumiger Vernetzungskorridore, Ausgleichsmassnahmen aufgrund baulicher Eingriffe und gesteigerter Nutzungsdichte sowie ein attraktives Grün- und Freiflächensystem.</p>
Landschaftsentwicklungskonzept Adliswil (LEK)	<p>Das LEK definiert neben Zielen und generellen Massnahmen, die im Siedlungsgebiete Sunnau-Lebern anzustreben sind, auch konkrete Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – kleinräumigen barrierefreien Vernetzungskorridor entlang der geplanten Langsamverkehrsverbindung freigehalten sowie Querungen zur Vernetzungssachse Autobahnböschung sichern – bei Überbauungen, Natur im Siedlungsraum vorsehen und Ausgleichsmassnahmen verwirklichen <p>Mit einer frühzeitigen Integration des Teilprojektes "Siedlungsökologie und Freiraum" in das Generelle Projekt Infrastruktur wird versucht, den Zielen umfassend zu entsprechen. Die barrierefreien Langsamverkehrskorridore (Objekt V03 Breite 4.0 m, Objekt V07 Breite 5.50 m; mit Baumreihe und durchlaufendem Grünstreifen) dienen gleichzeitig der Vernetzung. Zusätzlich wurden Ausgleichsmassnahmen vorgeschrieben und das Baumgestaltungskonzept Zürichstrasse erarbeitet.</p>

Baumgestaltungskonzept
Zürichstrasse

Auf Grundlage des Vorprojektes zur Umgestaltung der Zürichstrasse (Tiefbauamt Kanton, Stand 17. März 2011) soll mit einem Bepflanzungskonzept nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen auf dem Abschnitt Autobahnanschluss A3 bis Einmündung Tiefackerstrasse eine eigene stadträumliche Identität entstehen. Das Konzept behandelt folgende Bereiche:

- Leitbildcharakter für die Bepflanzung der Zürichstrasse
- Berücksichtigung von Zielen und Massnahmen des LEK Adliswil
- Siedlungsökologische Aspekte
- Stufenweise Realisierbarkeit (mit der jeweiligen Quartierentwicklung)
- Einbezug Umgebung z.B. wichtige querende Langsamverkehrsachsen
- geeignete Leitbaumarten

Das Baumgestaltungskonzept erhält mit der Aufnahme in den Sonderbauvorschriften für die Gebietsentwicklung Dietlimoos-Moos verbindlichen Charakter. Auf den betreffenden Baufeldern sind im Rahmen der Umgebungsarbeiten und in Absprache mit der Verwaltung entsprechende Baumpflanzungen vorzunehmen.

SBV: Siedlungsdichte

Für den Studienauftrag wurden Dichtevorstellungen formuliert, die durch vier Teams zu überprüfen waren. Die getroffenen Annahmen zur Verträglichkeit bestätigten sich bzw. wurden durch das städtebauliche Konzept von Theo Hotz Architekten weiter optimiert:

- | | |
|----------------------------|--------------------------------|
| – Zentrumszone Quartier | AZ 173% bzw. 192% ³ |
| – Wohnzone mit Gewerbe | AZ 66% bis 158% |
| – Dreigeschossige Wohnzone | AZ 95% |

SBV: Hohe Dichte erfordert hohe
Qualitätsanforderungen

Die hohe bauliche Dichte verlangt nach sehr hohen Qualitätsanforderungen. Die formulierten Ziele und Einzelbestimmungen geben der Baubehörde die nötigen Mittel in die Hand, um im Rahmen künftiger Bewilligungsverfahren die Siedlungs- und Wohnqualität einzufordern. Die erhöhte Ausnützung erfordert im Gegenzug eine überdurchschnittliche gestalterische und funktionale Qualität der Bauvorhaben. Mit dem Studienauftrag, dem vorliegenden Masterplan und den Sonderbauvorschriften werden diese qualitativen Anforderungen formuliert.

SBV: Quartierzentrum soll Stadt-
zentrum nicht konkurrenzieren

Die Stadt Adliswil ist mit verschiedenen Planungen darum bemüht, ihr Stadtzentrum aufzuwerten und zu stärken (Zentrum West und Ost). Mit den Sonderbauvorschriften soll die Versorgung und Belebung des im Entstehen begriffenen, peripher gelegenen Entwicklungsgebietes erreicht werden ohne das Stadtzentrum zu konkurrenzieren. Dazu sind Regelungen zur Beschränkung der Verkaufsflächen von Gütern des täglichen Bedarfs vorgesehen.

SBV: Quartierhain

Innerhalb der Wohnzone mit Gewerbe wird der rund 0.5 ha grosse Quartierhain als quartierbezogene Erholungs- und ökologische Ausgleichsfläche ausgeschieden. Zweck, Gestaltung und Realisierungszeitpunkt sind in den Sonderbauvorschriften umschrieben.

Bau nach SBV

Die Grundeigentümer haben sich in einer privatrechtlichen Vereinbarung zum Bau nach diesen Sonderbauvorschriften verpflichtet.

³ Ausnützungsziffer Netto = massgebliche Grundfläche je Baufeld, abzüglich Anlagen für Grob- und Feinerschliessung sowie Quartierhain

4 Auswirkungen

Die nachstehenden Ausführungen beziehen sich insbesondere auf die räumlichen und infrastrukturellen Auswirkungen der Gebietsentwicklung.

Die Verteilung der Nutzungszonen in der ca. 9.9 ha grossen Reservezone ist folgendermassen:

- ca. 6.2 ha (60%) für Wohn- und Mischnutzung,
- ca. 1.7 ha (17%) für Zentrumsnutzung und
- ca. 2.0 ha (23%) für öffentliche Bauten und Anlagen.

Schulen: 100 Arbeitsplätze und bis 750 Schüler
(ZIS und Schule Adliswil)

Die ZIS Upper School ist heute auf ca. 450 Schüler ausgelegt. Aufgrund des Bevölkerungszuwachses und dem damit verbundenen Bedarf an Schulraum plant die Schule Adliswil den Neubau eines Schulhauses für die Kindergarten- und Primarstufe im Dietlimoos. Die Primarschulanlage mit Tagesstrukturen ist ausgelegt auf 15 Klassen; dies entspricht bei Vollausbau etwa 300 Schülern.

Arbeitsplätze und Einwohner
Wohn-, Misch-, Zentrumsgebiete

Die mit Sonderbauvorschriften überlagerten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen erlauben die Realisierung von ca. 500 Wohnungen; was einer Kapazität von etwa 900 bis 1'000 EinwohnerInnen entspricht und zwischen 450 bis 600 Arbeitsplätzen.

4.1 Verkehr und Umwelt

Boden: Nutzungsplanung
innerhalb Siedlungsgebiet

Das Gebiet befindet sich im vom kantonalen Richtplan festgelegten Siedlungsgebiet, weshalb aus Sicht Boden kein Handlungsbedarf besteht (Merkblatt Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen). Die Böden sind teilweise in der kantonalen Bodenkarte abgebildet. Typisch sind grund- und stauwassergeprägte Böden der landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklassen 6 bis 10 (Abb. 2). Auf grösseren Teilflächen liegen zudem anthropogene Störungen vor (Abb. 3).

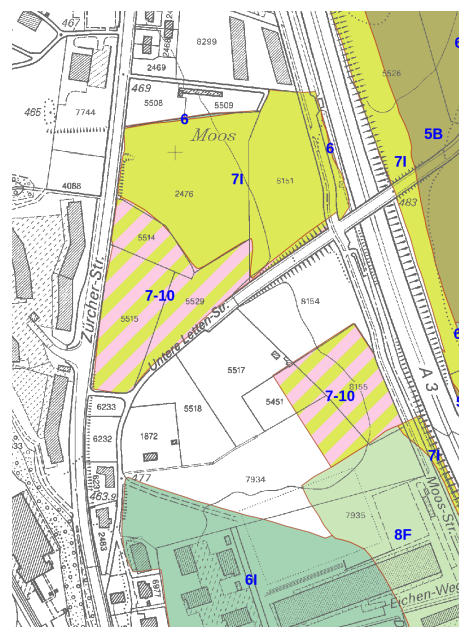


Abb. 1: Landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte

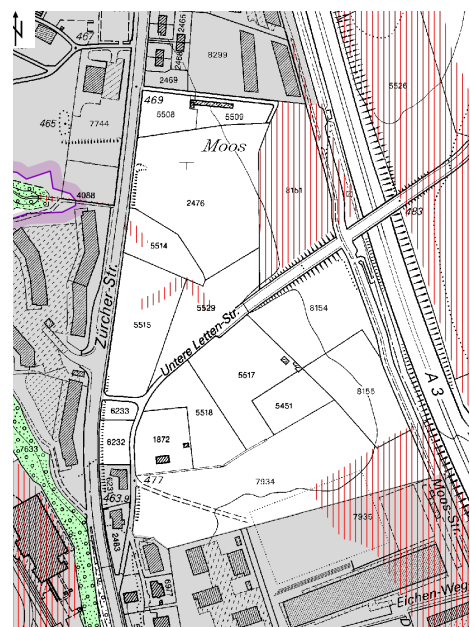


Abb. 2: Hinweiskarte anthropogener Böden

Motorisierter Individualverkehr
MIV

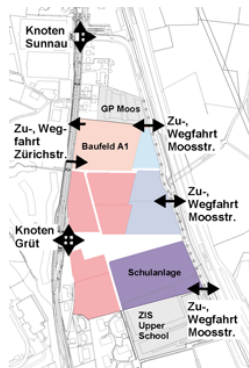


Abb. 3: Erschliessung MIV

Ein Grossteil des durch das Quartier Dietlimoos-Moos neu generierten Verkehrs wird über den Knoten Grüt direkt auf die Zürichstrasse abgeleitet. Am Anschluss Grüt wird ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von ca. 1'650 Motorfahrzeugen⁴ geschätzt.

Das gewerblich genutzte Baufeld A1 generiert zudem einen DTV von 150 Fahrten (durch Kunden verursacht), der direkt auf die Zürichstrasse abfließt⁵.

Auf der Moosstrasse im Osten wird ein erheblicher Teil des von der Schulanlage, den Wohnsiedlungen und Gewerbebetrieben neu generierten DTV von rund 1'750 geschätzten Fahrzeugen⁶ direkt zum Anschlussknoten Sunnau und auf die Zürichstrasse geführt.

ÖV-Erschliessung mit
Regionalbus

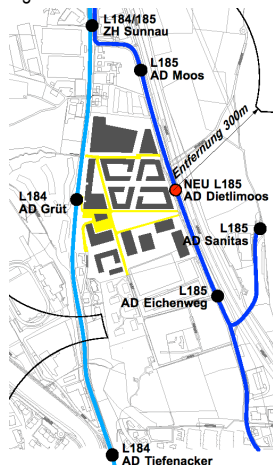


Abb. 4: Haltestellen Bus

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Busverkehr wertet die Erreichbarkeit im Planungsgebiet auf. Eine neue Haltestelle "Dietlimoos" der Linie 185 ist geplant. Zwei Buslinien erschliessen das Gebiet:

- Linie 184 (1/2 h-Takt): Bhf. Wollishofen - Bahnhof Adliswil (via Zürichstrasse)
- Linie 185 (1/2 h-Takt): Bhf. Wollishofen - Sunnau - Spital Sanitas - Bhf Adliswil

Die Haltestelle Grüt der Linie 184 besteht bereits mit einer provisorischen Haltestelle und wird mit der Umgestaltung Zürichstrasse zu einem attraktiven und repräsentativen Bushalt mit Bike+Ride Anlage ausgebaut. Die Fahrbahnhaltestelle Dietlimoos der Linie 185 wird gemäss VBZ und Werkbetriebe Adliswil auf Höhe Überführung Autobahn neu eingerichtet. Für Einwohner und Werk tätige im Gebiet Moos, Dietlimoos, Grüt und Lebern sind die Haltestellen über das quartierinterne Langsamverkehrsnetz direkt und sicher zu erreichen.

Ab 2017 werden beide Linien bis Bahnhof Wollishofen geführt und ein städtisches Angebotsniveau angestrebt⁷.

Erforderliche und zulässige
Parkplatzzahl

Die erforderlichen und zulässigen Parkplatzzahlen richten sich nach der städtischen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze⁸. Bei der Festlegung der massgebenden ÖV-Güteklassen wurden die beabsichtigten Verdichtungen (städtisches Angebotsniveau entspricht 15'-Takt auf den Linien 184 und 185 während den Hauptverkehrszeiten) sowie die neue Haltestelle "Dietlimoos" der Linie 185 berücksichtigt. Die in den Sonderbauvorschriften festgelegten Parkplatzzahlen entsprechen somit den aktuellen Vorgaben des Kantons Zürich, wobei die Zahl der Kundenparkplätze etwas stärker beschränkt wird⁹.

⁴ Baufelder A3 / A6 / B1 / B2 / C und Anlieger Untere Lettenstrasse

⁵ Erschliessung Autohaus ab Zürichstrasse; Vorabklärung Amt für Verkehr, 12. November 2009

⁶ Drei Ausfahrten auf die Moosstrasse: je eine gemeinsame Ein-Ausfahrt für Baufeld A1 / A2 / Grundstück Kat.-Nr. 8150, Baufeld A4 / A5, Schule Adliswil / ZIS

⁷ VBZ 2030 - Das Magazin für Zürichs Zukunft, Juni 2014

⁸ Die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze vom 11.03.1992 basiert auf der Wegleitung des Kantons Zürich.

⁹ Die maximal zulässige Zahl an PW-Abstellplätzen für Kunden wird auf den Mittelwert des massgeblichen Bedarfes gemäss "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" festgelegt.

Schutz vor Strassenverkehrslärm

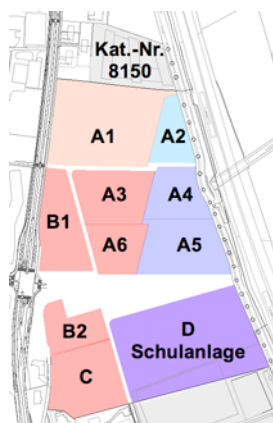


Abb. 5: Lärmschutz

Für die Einzonung des Gebietes sind die Planungswerte für Strassenverkehrslärm gem. Lärmschutzverordnung (LSV) massgebend. In den Sonderbauvorschriften sind die erforderlichen Pegelreduktionen pro Baufeld definiert. Sie gelten nicht nur für den Vollausbau sondern für jeden Überbauungsschritt. Die Anforderungen müssen ab Bezugstermin für jedes Lüftungsfenster von Räumen mit lärmempfindlicher Nutzung erfüllt werden. Dabei sind folgende Bedingungen zu beachten:

Realisierungsschritt	Voraussetzung
Baufeld A3	Überbauung A4 und A5 erstellt
Baufeld A6	Überbauung A4 und A5 erstellt
Baufelder A1 / A2 / A4 / A5 / B1 / B2 / C / D	unabhängig realisierbar

Andere Lösungen sind möglich, falls die erforderliche Pegelreduktion erfüllt wird.

Betrieblicher Lärmschutz

Das Autohaus gilt als neue Lärmquelle. Da noch keine Betriebszahlen vorliegen, erfolgt eine vorläufige Abschätzung der Lärmemissionen; daraus resultiert ein Immissionspegel von ca. 60 dBA im Abstand von 40 m. Die Hauptaktivität findet auf der Nordseite in Anstoss an die geplante Überbauung Moos und den bestehenden Wohngebäuden an der Zürichstrasse statt, wo unter Umständen einzelne lärmreduzierende Massnahmen zu prüfen sind (Teilüberdachung der Parkierungsflächen, Werkstattbetrieb mit geschlossenen Toren etc.). Für die Baufelder A2 / A3 und B1 ist aufgrund der lärmabgewandeten Seite des Autohauses sowie der Anordnung der massgebenden Lüftungsfenster nicht mit Einschränkungen zu rechnen.

Lärmauswirkungen Ein- und Ausfahrten Tiefgaragen

Die Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen sind im Einflussbereich der Ein- und Ausfahrten so angeordnet, dass keine Konflikte zu erwarten sind.

Siedlungsökologie

Übergeordnete Planungen (Entwicklungskonzept 1996, Kommunalen Richtplan 1998, Landschaftsentwicklungskonzept 2014) verlangen, dass baulichen Eingriffe in den Landschafts- und Naturraum möglichst schonend zu gestalten und Schäden durch kompensierende Massnahmen auszugleichen sind.

Die beantragte Nutzungsplanänderung berücksichtigt diese Anliegen und bezeichnet rund 5'000 m² als Flächen, welche aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes und/oder für Erholungszwecke freizuhalten sind. Zudem treffen insbesondere der Erschliessungsplan sowie die Sonderbauvorschriften verschiedene vorsorgende bzw. kompensierende Festlegungen.

4.2 Öffentliche Einrichtungen / Quartiersversorgung

Quartierschule und Quartierzentrum, quartierübergreifende Angebote

Die Bereitstellung ausreichender Raumangebote für Schule und Kindergarten ist ein ebenso wichtiges Qualitätsmerkmal des neuen Quartiers wie die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs in möglichst kurzer Wegdistanz. Im Schnittbereich der wichtigsten quartierinternen Fussgängerbeziehungen und am Hauptzusteigepunkt zu den Busverbindungen werden die Quartierschule sowie das Quartierzentrum situiert. Darüber hinaus profitiert das jetzt zur Einzonung beantragte Teilgebiet neben quartierbezogenen Frei- und

Grünräumen auch von den Erholungs-Infrastrukturen Quartierpark, Allmend und Lebernhügel im südlich angrenzenden Gebiet Lebern-Dietlimoos.

4.3 Koordinations- und Folgeaufgaben

Das Verhältnis der vorliegenden Revision Nutzungsplanung zu weiteren raumrelevanten Planungen ist wie folgt:

Umgestaltung Zürichstrasse -
Raumwirksame Anpassungen

Voraussichtlich im Frühjahr 2015 liegt das Bauprojekt zur Umgestaltung der Zürichstrasse vor. Vor allem räumlich wirksame Anpassungen der kantonalen Strassenparzelle z.B. mit einem allfälligen Wegfall der Busspur Höhe Knoten Grüt haben Auswirkung auf die Grösse der angrenzenden Parzellen (superprivate Quartierplanung, Perimeter Sonderbauvorschriften). Somit müssen mit fortschreitender Strassenplanung oben genannte Änderungen berücksichtigt werden.

Zeitliche Koordination

Zur Gebietserschliessung über den Knoten Grüt sowie die Zu- und Wegfahrt zum Autohaus (Baufeld A1) müssen die Realisierungshorizonte von Strassen- und Hochbauprojekten gegenseitig koordiniert werden.

Buserschliessung

Die Lage der Haltestellen Grüt (Linie 184) ist definitiv und der Zeitpunkt zur Einführung der Haltestelle Dietlimoos (Höhe Autobahnüberführung, Linie 185) in Abstimmung mit VBZ noch zu bestimmen.

Umgestaltung Moosstrasse
aufgrund Verkehrssicherheit

Auf der Moosstrasse müssen auf einem Abschnitt von ca. 170 m Umgestaltungsmassnahmen zur Wahrung der Verkehrssicherheit realisiert werden, welche sich aufgrund von künftig gestiegenen Anforderungen an die Leistungsfähigkeit der Strasse auf diesem Abschnitt ergeben (Zusammenlegung der Ein- und Ausfahrten, vgl. Erläuterungen zum Erschliessungsplan).

Störfallvorsorge

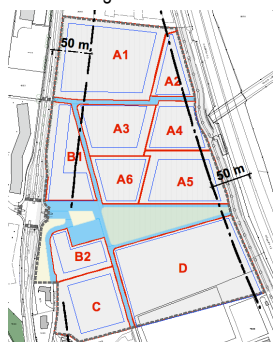


Abb. 6: Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge

Der Projektperimeter liegt zwischen zwei störfallrelevanten Strassenanlagen: einerseits die Zürichstrasse mit einem durchschnittlichen Täglichen Verkehr (DTV) von rund 14'000 Fz/d, durch den Geländeabfall von Osten nach Westen leicht unterhalb des Planungsgebietes und andererseits die Autobahn A3 mit einem DTV von rund 49'000 Fz/d oberhalb des Planungsgebietes. Für beide Anlagen sind in einem Abstandsbereich von 50 m ab Strassenachse, mögliche bauliche Schutzmassnahmen zu prüfen. Folgende Baufelder sind betroffen: A1, B1 und B2 an der Zürichstrasse, A2, A4 und A5 an der Autobahn A3.

Mit Berücksichtigung der Reduktionsfaktoren für den Aufenthalt von Einwohnern (2/3) und Arbeitsplätzen (1/3) im Gefahrenbereich, ergeben sich im Einzugsgebiet der Zürichstrasse max. 173 Personen und der Autobahn max. 94 Personen (vgl. Anhang 2):

	Einwohner		Arbeitsplätze	
	min.	max.	min.	max.
Zürichstrasse	77	95	58	78
Autobahn A3	55	68	16	26

Damit wird die gemäss Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" die kritische Anzahl von Personen im Referenzperimeter nicht erreicht¹⁰.

Nachfolgend werden aufgrund der Wichtigkeit des Themas für die oberhalb gelegene Autobahn A3 vorsorgliche Schutzmassnahmen¹¹ empfohlen:

- Die Haupterschliessung der Baufelder A4 und A5 erfolgt über eine Tiefgarageneinfahrt ab Moosstrasse. Im Szenario "Tankklaster kippt um und Benzin läuft aus", soll ein Eindringen des Benzins in die Tiefgarage durch bauliche Massnahmen abgewendet werden (z.B. Anpassung Gefälle der Moosstrasse bei deren Umgestaltung oder Anordnung einer Einfahrtsschwelle).
- Fluchtwege sollen nach Möglichkeit auf der autobahnabgewandeten Seite angeordnet werden oder im Fall des Szenarios "Gas strömt aus und entzündet sich" nicht vollständig in Glas ausgebildet sein, um grosser Hitzeeinwirkung standzuhalten. Aus diesem Grund sollten auch Fassadenöffnungen zur Gefahrenseite möglichst zurückhaltend ausgebildet werden.

Schulraumplanung: Abstimmung
ZIS und Schule Adliswil

Die ZIS Upper School und die Schule Adliswil planen gemeinsame Nutzungen und Infrastrukturen. Das Vorprojekt für die Erweiterung der ZIS ist vorliegend (Schulgebäude und 3-Fach-Turnhalle). Die Baueingabe kann, sobald die Nutzungsplanung genehmigt ist, innert kürzester Zeit erfolgen. Die Schule Adliswil (Primarschule und Kindergarten) hat in einem Wettbewerbsverfahren ein Projekt ermittelt, dessen Projektierung im Hinblick auf die Einzonung vorangetrieben werden soll.

Beide Nutzer sind gemäss Generellem Projekt Verkehrsanlagen dazu angehalten ihre Erschliessung gemeinsam und über die Erweiterung der bereits bestehenden Zu- und Wegfahrt Moosstrasse dauerhaft zu koordinieren, um die Anzahl der Kreuzungen vom Individualverkehr mit dem Fuss- und Radweg möglichst gering zu halten.

¹⁰ Damit eine Risikorelevanz besteht, müssen entweder mehr als 300 Personen anwesend sein oder eine publikumsintensive Anlage mit einer Fläche von mehr als 5'000 m² bestehen (Planungshilfe S. 20).

¹¹ mögliche Unfallszenarien: Benzin läuft aus (flüssig, leicht brennbar), Propan strömt aus und gerät in Brand (gasförmig, leicht brennbar) oder Chlor strömt aus (gasförmig, toxisch)

5 Verfahren

Erarbeitungsprozess	<p>Die Erarbeitung des Masterplanes als Ergebnis eines Studienauftrages mit vier Projektteams sowie die Entwicklung der nun im Entwurf vorliegenden Revision der Nutzungsplanung 2014 erfolgte in Zusammenarbeit zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Adliswil unter Federführung der Allreal AG. Die Stadt Adliswil ist sowohl als Grundeigentümerin als auch als Planungsbehörde und Erstellerin der Quartiereinrichtungen (insbesondere Quartier-Schulhaus) am Prozess beteiligt.</p>
öffentliche Auflage, Anhörung, Vorprüfung	<p>Die Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos, besteht aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zonenplanänderung, – Ergänzung der Bau- und Zonenordnung, – Erschliessungsplan, – Sonderbauvorschriften (Beilagen: Masterplan, Generelles Projekt Infrastruktur, Landschaftsentwicklungskonzept, Baumgestaltungskonzept), – Planungsbericht nach Art 47 RPV <p>ist vom Stadtrat am 1. November 2011 zuhanden der öffentlichen Auflage vom 11. November 2011 bis zum 10. Januar 2012, der Anhörung sowie der kantonalen Vorprüfung verabschiedet worden.</p>
Einwendungsverfahren	<p>Während der öffentlichen Auflage ging fristgerecht eine Einwendung mit zwei Anträgen ein, welche ganz bzw. teilweise berücksichtigt werden konnten.</p>
Anhörung	<p>Gleichzeitig wurde die Revisionsvorlage der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg und den Nachbargemeinden (Kilchberg, Rüslikon, Langnau, Stallikon und Zürich) zur Anhörung unterbreitet.</p> <p>Eingegangen sind Stellungnahmen der Gemeinde Rüslikon und der ZPZ ohne Anträge sowie der Stadt Zürich mit zwei Anträgen, wovon einer berücksichtigt und der zweite nicht berücksichtigt werden konnten.</p>
Vorprüfung	<p>Parallel zur öffentlichen Auflage und zur Anhörung wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. In einer Bereinigungsphase finden weitere Besprechungen mit z.B. dem Tiefbauamt zwecks Erschliessung und der Fachstelle Lärmschutz statt.</p> <p>Im Juni 2012 wurde die Vorlage zur nochmaligen Kontrolle eingereicht. Dem Hauptanliegen, die durch verschiedene Massnahmen gesicherten Planungswerte (Lärmschutz) auch verbindlich zu regeln, wird dabei nicht nachgekommen, da ohne Nachweis zur Sicherung der Planungswerte ohnehin nicht gebaut werden darf.</p>
Kulturlandinitiative	<p>Mit Annahme der Kulturlandinitiative am 17. Juni 2012 wurden mit sofortiger Wirkung alle Einzonungsvorhaben im Kanton Zürich gestoppt. Nachdem der Kantonsrat im 2014 nicht auf die Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative eingetreten ist, hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich im Juni 2014 grünes Licht zur Weiterbearbeitung gegeben, woraufhin die Vorlage – Teilrevision Nutzungsplanung 2014, Dietlimoos-Moos, Adliswil – überprüft und angepasst wurde.</p>
Teilrevision Kommunalen Richtplan	<p>Sollte aufgrund der Stimmrechtsbeschwerde zur Kulturlandinitiative die gesamte Vorlage zur Nutzungsänderung Dietlimoos-Moos nicht genehmigt werden können, so stellt das Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich eine Teilgenehmigung der</p>

Zone für öffentliche Bauten für die im Quartier Sunnau-Grüt-Lebern dringend erforderlichen Schulanlagen in Aussicht. Als Voraussetzung für eine Teilgenehmigung fordert die zuständige kantonale Amtsstelle eine Teilrevision des kommunalen Richtplanes Siedlung und Landschaft Sunnau-Lebern zur Aktualisierung des Gebietes für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Teilrevision wird parallel zur Teilrevision Nutzungsplanung erarbeitet.

Abschluss superprivate
Quartierplanung

Das superprivate Quartierplanverfahren mit der vertraglichen Sicherung der Feinerschliessung mit Kostenteiler und der Regelung der Rechtsverhältnisse ist bis zur Festsetzung durch den Gemeinderat abzuschliessen und vertraglich zu sichern.



Teilrevision Nutzungsplanung 2014

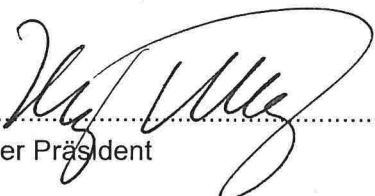
Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos

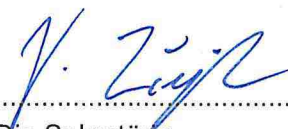
Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (nach § 7 PBG)

Vom Stadtrat verabschiedet zuhanden Gemeinderat am 23. September 2014

Vom Gemeinderat festgesetzt am 4. März 2015

Namens des Gemeinderates


.....
Der Präsident


.....
Die Sekretärin

Von der Baudirektion
genehmigt am

BDV Nr.

.....
Für die Baudirektion

Inhalt

1	Einleitung	1
2	Berücksichtigte Einwendungen, Empfehlungen	1
3	Teilweise berücksichtigte Einwendungen	2
4	Nicht berücksichtigbare Empfehlungen	2

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38, Fax 044 421 38 20
www.planar.ch, info@planar.ch

Fanny Pietzner, Dipl. Ing. FH Landespflege
Bruno Hoesli, Raumplaner NDS HTL FSU, Planer REG A

1 Einleitung

Die Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos lag vom 11. November 2011 bis zum 10. Januar 2012 öffentlich auf. Während dieser Frist wurde eine Einwendung mit zwei Anträgen eingereicht. Beide Anträge haben vollumfänglich bzw. teilweise in der Vorlage der Teilrevision Aufnahme gefunden. Der Bericht gibt insbesondere Aufschluss über die nur teilweise berücksichtigte Einwendung und fasst die Ablehnungsgründe zusammen.

Parallel fanden Vorprüfung und Anhörung über- und nebengeordneter Planungsträger statt. Im Anhörungsverfahren gingen zwei Empfehlungen ein, zu denen im Kapitel 2 bzw. 4 Stellung genommen wird.

2 Berücksichtigte Einwendungen, Empfehlungen

Es wird beantragt das Verkehrsregime für die Ein- und Ausfahrten der Unteren Lettenstrasse während der Realisierung und nach Fertigstellung bereits heute festzulegen, um sie entsprechend im Bauprojekt Zürichstrasse berücksichtigen zu können.

Auf den Antrag wird eingetreten. Das Konzept lässt verschiedene Erschliessungsvarianten und Verkehrsregime zu. Langfristig ist vorgesehen, die Liegenschaften der Unteren Lettenstrasse über den Knoten Grüt zu erschliessen und die unsichere Ein- und Ausfahrt auf die Zürichstrasse zu schliessen. Möglicherweise wird die Einfahrt für den rechtsabbiegenden Werkverkehr (z.B. Schneeräumung, Müllabfuhr) von der Zürichstrasse in die Untere Lettenstrasse beschränkt zugelassen. Das Verkehrsregime Untere Lettenstrasse ist jedoch nicht Gegenstand des laufenden Verfahrens der Teilrevision Nutzungsplanung.

Es wird empfohlen, zur Sicherung des Wildtierausstausches im betroffenen Gebiet einen schmalen Korridor ohne Barrieren oder menschlichen Nutzungsdruck auszuscheiden und den Wildhüter Stefan Dräyer in der weiteren Planung beizuziehen.

Der Empfehlung wird entsprochen. Im Rahmen des Generellen Projektes Infrastruktur (3. Oktober 2011, integraler Bestandteil und Beilage der Sonderbauvorschriften) wurden bereits, ausgehend vom im Wettbewerb ermittelten städtebaulichen Richtprojekt, zwei Massnahmen für kleinräumige Vernetzungsachsen definiert (Langsamverkehrsverbindungen mit begleitenden Baumreihen und Grünstreifen). Eine der Achsen mit 5.50 m Breite wurde zudem als Anlage der Groberschliessung in den Erschliessungsplan übernommen und kann als definitiv gesichert angesehen werden. Diese Vernetzungsachsen gehen zurück auf das LEK Adliswil-Leimbach (2001, ergänzt 2003).

Zudem fand am Dienstag 20. März 2012 eine Besprechung mit dem Wildtierhüter Zürich West (Grün Stadt Zürich) statt, in dem die vorgesehenen Massnahmen erläutert und zustimmend zur Kenntnis genommen wurden.

3 Teilweise berücksichtigte Einwendungen

Es wird beantragt, die zulässige Gebäudehöhe im Baufeld C von 18 auf 14 m zu reduzieren und damit den grossmehrheitlich im Perimeter vorhandenen Gebäudehöhen anzupassen. Aufgrund dem südwestlich abfallenden Terrain treten die Gebäudehöhen mit weit mehr als 18 m Höhe in Erscheinung und von einem angemessenen Übergang in die benachbarten Quartiere kann nicht mehr gesprochen werden.

Diesem Antrag wird teilweise entsprochen. Im Süden und Westen, wo das Baufeld C an bestehende Quartiere grenzt, wird die Gebäudehöhe auf 14 m reduziert, was vier Vollgeschossen entspricht. Entlang der Grenze zum Baufeld B2 im Norden und zum Baufeld D im Osten wird die Gebäudehöhe um einen Meter reduziert und auf 17 m festgesetzt, was fünf Vollgeschossen entspricht. Damit wird die Höhe der Neubauten an der für die Einwender massgebenden Randlage um 5 m reduziert. Mit einer generellen Abstufung auf 4 Vollgeschosse würde zuviel Geschossfläche verloren. Deshalb wird eine den Einwendern entgegenkommende Abstufung der zulässigen Gebäudehöhe gewählt.

4 Nicht berücksichtigbare Empfehlungen

Es wird empfohlen, im Rahmen der langfristigen Tramverlängerung Wollishofen - Adliswil Zentrum in erster Etappe im Gebiet Grüt zusammen mit der VBZ eine Tramwendeanlage zu prüfen und räumlich zu sichern.

Der Empfehlung wird aus folgenden Gründen nicht entsprochen: Bereits im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes Sunnau-Moos (1996) wurde der ÖV-Erschliessung mit dem Regionalbus der Option einer Tramverlängerung aus städtebaulichen, funktionalen und finanziellen Gründen Vorrang gewährt. Seither orientieren sich alle Erschliessungsmassnahmen, wie der kontinuierliche Ausbau der Buslinien 184 und 185 (Busspur, Haltestellen, Taktverdichtung), die bevorstehende siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung der Zürichstrasse verbunden mit einer Temporeduktion an diesem Entschluss, so dass im Norden von Adliswil mit den Entwicklungsgebieten Lebern, Moos, Grüt, Dietlimoos und Sunnau ein funktional und gestalterisch zusammenhängendes Stadtquartier entstehen kann. Die kurzfristig bevorstehende Umgestaltung der Zürichstrasse sieht dementsprechend die Erstellung von Busspuren vor; Vorprojekt 17. März 2011. Eine Stadtbahn mit der unvermeidbaren Trennwirkung durch ein eigenes Gleisbett und die erhöhten Geschwindigkeiten "ausserorts" würde diesen Bemühungen zuwider laufen. Grundsätzlich wird in einer Verlängerung der Busverbindung zum Bahnhof Wollishofen der weitaus grössere Nutzen gesehen, der zudem kostengünstiger und schneller realisierbar ist.



Teilrevision Nutzungsplanung 2014

Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Ergänzung im Rahmen des kantonalen Genehmigungsverfahrens

Vorwort

Stellenwert dieses Berichts	<p>Dieser Bericht gilt als Ergänzung zum Planungsbericht nach Art. 47 RPV der Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos, die der Grosse Gemeinderat Adliswil am 4. März 2015 festgesetzt und die Baudirektion Zürich mit Verfügung Nr. 1040/15 am 26. Oktober 2015 teilgenehmigt hat.</p> <p>Die Ziffern der folgenden Kapitel orientieren sich am erwähnten Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 15. Mai 2015.</p>
Ergänzung Nutzungsplanänderung	<p>Der Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderats und die Teilgenehmigung der Baudirektion wurden am 5. November 2015 in der Zürichsee-Zeitung und am 6. November 2015 im kantonalen Amtsblatt mit einer Rechtsmittelbelehrung publiziert. Mit Schreiben vom 19. November 2015 hat das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (EWZ) gegen den Festsetzungsbeschluss und die Teilgenehmigung der Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos Rekurs erhoben. Der Rekurs wurde damit begründet, dass gemäss Art. 16 der Verordnung zum Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) Bauzonen nur dort ausgeschieden werden dürfen, wo die Anlagengrenzwerte für Orte mit empfindlicher Nutzung eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Dieser Sachverhalt sei bei der Einzonung entlang der bestehenden 150 KV-Hochspannungsleitung (Samstagern-Zürich) nicht berücksichtigt worden.</p> <p>Gespräche mit den Vertretern des Elektrizitätswerks der Stadt Zürich und des Amtes für Raumentwicklung haben eine einvernehmliche Lösung ergeben. In der Bau- und Zonenordnung wird ein neuer Art. 44a "Immissionsbereich NIS" eingefügt und im Zonenplan für das Gebiet Dietlimoos-Moos ein Abstandsbereich von 24.5 m ab der Achse der Hochspannungsleitung festgelegt, in dem empfindliche Nutzungen gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV nicht zulässig sind.</p>
Stadträtlicher Festsetzungsbeschluss	<p>Der Grosse Gemeinderat hat im Rahmen des Festsetzungsbeschlusses vom 4. März 2015 den Stadtrat ermächtigt, Änderungen an der Nutzungsplanänderung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Der Stadtrat unterbreitet entsprechende Beschlüsse dem Grossen Gemeinderat zur Kenntnisnahme. Die vorliegende Ergänzung der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans geht aus dem Rekursverfahren hervor. Demzufolge kann der Stadtrat diese Ergänzung in eigener Zuständigkeit festsetzen.</p> <p>Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 2016-43 vom 16. Februar 2016 die Ergänzung der Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos vom 30. August 2014 mit einer Abstandsvorschrift für empfindliche Nutzungen gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV bestehend aus einer Zonenplanänderung und einer Ergänzung der Bau- und Zonenordnung festgesetzt.</p>

3 Inhalte Nutzungsplanrevision

3.1 Zonenplanänderung

Immissionsbereich NIS

Gemäss Art. 16 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) dürfen Bauzonen nur dort ausgeschrieben werden, wo die Anlagegrenzwerte für Orte mit empfindlicher Nutzung eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können.

Im Zonenplan ist ein Immissionsbereich NIS bezeichnet, in dem empfindliche Nutzungen gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV nicht zulässig sind. Der Immissionsbereich erstreckt sich in einem Abstand von 24.5 m ab der Achse der 150 KV-Hochspannungsleitung (Samstagern-Zürich).

3.2 Ergänzung der Bau- und Zonenordnung

Bestandteile

Die Anpassung der Bau- und Zonenordnung umfasst einen zusätzlichen Art. 44a "Immissionsbereich NIS".

Immissionsbereich NIS

Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Immissionsbereich NIS sind empfindliche Nutzungen gemäss Art. 3 Abs. 3 Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV SR.814.710) nicht zulässig.

4 Auswirkungen

4.1 Verkehr und Umwelt

Immissionsschutz

Mit dem im Gebiet Dietlimoos-Moos festgelegten Immissionsbereich entlang der 150 KV-Hochspannungsleitung ist der Schutz vor nichtionisierender Strahlung gewährleistet.

5 Verfahren

Rekurs

Mit Schreiben vom 19. November 2015 hat das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (EWZ) gegen den Festsetzungsbeschluss und die Teilgenehmigung der Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos Rekurs erhoben. Als Folge hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 2016-43 eine Ergänzung der Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos vom 30. August 2014 mit einer Abstandsvorschrift für empfindliche Nutzungen gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV bestehend aus einer Zonenplanänderung und einer Ergänzung der Bau- und Zonenordnung festgesetzt. Der Rekurs wurde daraufhin zurückgezogen.



Teilrevision Nutzungsplanung 2014

Erschliessungsplan Dietlimoos-Moos

Erläuterungsbericht, Objektliste, Plan 1:2'000

Inhalt

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Inhalt	1
1.2	Grundlagen	1
2	Festsetzung - Anlagen der Groberschliessung	2
3	Ergänzende Erläuterungen	3
3.1	Anschlussprojekte	3
3.2	Koordination mit kantonalen Planungsstellen	4
3.3	Kostenbeiträge	4

Anhang

- 1 Objektliste mit Kostenschätzung
- 2 Erschliessungsplan Dietlimoos-Moos, Plan Mst. 1:2'000

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38, Fax 044 421 38 20
www.planar.ch, info@planar.ch

Fanny Pietzner, Dipl. Ing. FH Landespflege
Bruno Hoesli, Raumplaner NDS HTL FSU, Planer REG A

1 Vorbemerkungen

1.1 Inhalt

Erschliessungsplan:
Inhalt und Rechtswirkung
§ 91 PBG

"Der Erschliessungsplan gibt Auskunft über die öffentlichen Werke und Anlagen, die für die Groberschliessung der Bauzonen erforderlich sind. Er zeigt ferner auf, in welchen zeitlich bestimmten Etappen das Gemeinwesen die Groberschliessung der Bauzonen durchführt und wie sie auf die Angebotsplanung im öffentlichen Personenverkehr abgestimmt ist."

Dem gesetzlichen Auftrag entsprechend, ermittelt der vorliegende Erschliessungsplan für das von der Zonenplanänderung Dietlimoos-Moos erfasste Gebiet:

- die erforderlichen Groberschliessungsanlagen für den Verkehr, die Ver- und Entsorgung
- sowie deren Dimensionierungen und Brutto-Kosten.

Die Infrastrukturbauten und deren Kosten sind in der Objektliste bzw. im Übersichtsplan dargestellt und bilden den eigentlichen Festsetzungsteil.

Wie im Bericht zur Revision dargelegt, ist die Gebietsentwicklung Dietlimoos-Moos Teil eines schrittweisen Entwicklungsprozesses, und die jetzt vorgesehene Änderung der Nutzungsplanung ist auf eine kurzfristige Umsetzung angelegt. Folgerichtig sind alle im vorliegenden Erschliessungsplan aufgeführten Werke und Anlagen in einer Realisierungsetappe zusammengefasst.

Erstellungspflicht § 93 PBG

Mit der Festsetzung des Erschliessungsplans gelten die dafür veranschlagten Kosten als bewilligt und es müssen keine weiteren Kreditbeschlüsse für die einzelnen Objekte gefasst werden.

1.2 Grundlagen

Ausgehend von der im Raum Sunnau-Moos-Dietlimoos-Lebern angestrebten Siedlungsentwicklung ermittelte der Kommunale Richtplan 1998 die Bedürfnisse bezüglich Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Lärmschutz. Die Erschliessung des Gebiets Dietlimoos-Moos steht in vielfältiger Beziehung zu den angrenzenden Teilräumen mit deren Erschliessungsplänen:

- Lebern-Dietlimoos (vom Gemeinderat festgesetzt am 09.11.05)
- Sunnau-Moos (vom Gemeinderat festgesetzt am 07.11.01).

Mit der Erschliessung des Planungspereimeters Lebern-Dietlimoos wurde gemäss dem Generellen Projekt Infrastruktur Moos-Lebern 2005 die Sammelstrasse Moosstrasse als Groberschliessung des ganzen Entwicklungsgebietes Moos-Dietlimoos erstellt.

Das "Generelle Projekt Infrastruktur" vom August 2014 mit den Sachbereichen Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Siedlungsökologie führt alle Vorgaben zusammen, ergänzt diese mit den zusätzlich erforderlichen Erschliessungsmassnahmen und konkretisiert sie für den Erschliessungsplan stufengerecht.

2 Festsetzung - Anlagen der Groberschliessung

Die Objektliste und der Erschliessungsplan (vgl. Anhang) bezeichnen und umschreiben insgesamt 11 Objekte der Groberschliessung. Soweit es sich nicht um selbständige Anlagen handelt, erfolgt die Unterteilung nach funktionalen Gesichtspunkten (Änderung der Dimensionierung o.ä.). Im Folgenden werden die vorgesehenen Anlagenteile kurz erläutert.

Verkehrsanlagen Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der Vollausbau Knoten Grüt (V00, gemäss Vorprojekt Zürichstrasse, 17.03.11) beinhaltet den Bau einer Lichtsignalanlage (LSA), zweier Linksabbiegespuren (Erschliessung der Quartiere Grüt, Dietlimoos-Moos) sowie der eigentlichen Einmündung ins Gebiet. Ab Knoten Grüt wird der Verkehr auf der 8 m breiten Stichstrasse Quartierzentrum (V01) mit 2 m breitem begleitenden Gehweg (Fortführung Gehweg Zürichstrasse) zur Rampe Einstellgarage geleitet. Vor der Einmündung Einstellgarage zweigt die 6.50 m breite Stichstrasse Süd (V02) ab und bindet die Untere Lettenstrasse an, deren Ausfahrt auf die Zürichstrasse langfristig geschlossen werden soll.

Fuss-, Rad- und Reitwege

Der aus dem Gebiet Lebern kommende Fuss- und Radweg (Parkweg) wird mit gleichen Abmessungen fortgeführt (V03, Breite 4 m, Baumstreifen 1.50 m) und einerseits an den auf der Moosstrasse verlaufenden Fuss- und Radweg und andererseits an das neue Quartierzentrum und die Zürichstrasse angebunden (V04). Der kombinierte 3.50 m breite Fuss-, Rad- und Reitweg (V07) wird von einem 2 m breiten Baumstreifen begleitet und verbindet im Norden die Moosstrasse mit der Zürichstrasse.

Quartierplatz und Bushaltekante

Der ca. 1'100 m² grosse Quartierplatz ist künftig der Mittelpunkt des neuen Quartierzentrums im Entwicklungsgebiet Adliswil Nord. Die Bushaltekante (V09) sichert den notwendigen Raum zur Ausstattung der Bushaltestelle Grüt (Witterungsschutz, Bike-Ride-Anlage mit ca. 40 Stellplätzen).

Kosten Verkehrsanlagen

Die geschätzten Brutto-Kosten (inkl. Landerwerb) für die zu realisierenden Verkehrsanlagen belaufen sich auf rund 3.38 Millionen Franken.

Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebiets erfolgt im Trennsystem und umfasst drei Objekte. Die Kanalisationsleitungen (E01 und E02) verlaufen in den Erschliessungsachsen, die teils für Tiefgaragenzufahrten unterbaut sind. Die zu verlegende Kanalisationsleitung (E06) verläuft in der Moosstrasse, einer Erschliessungsachse und quert die Zürichstrasse. Die Entwässerungsleitungen (E01, E02 und die Schmutzwasserleitung E06) werden an die in der Zürichstrasse verlaufende Hauptsammelleitung angeschlossen. Die zu verlegende Entwässerungsleitung der Autobahn A3 wird direkt in den Grütbach entwässert.

Kosten Ver- und Entsorgungsanlagen

Für die drei Objekte der Ver- und Entsorgung werden die Brutto-Kosten (kein Landerwerb erforderlich) auf insgesamt ca. 1.32 Millionen Franken veranschlagt.

3 Ergänzende Erläuterungen

3.1 Anschlussprojekte

Anpassung Grünstreifen
Moosstrasse

Mit der Realisierung der Moosstrasse gemäss Gesamtkonzept "Generelles Projekt Infrastruktur Moos-Lebern 2005" wurde auch die Haupt-Verkehrerschliessung für Dietlimoos-Moos gebaut. Zur Erschliessung gemäss dem vorliegenden Masterplan sind einige bauliche Anpassungen an der Moosstrasse erforderlich; insbesondere ist der die Moosstrasse begleitende Grünstreifen entsprechend anzupassen (Bäume, Kandelaber, Zufahrten etc.). Ein detailliertes Konzept zur Umgestaltung steht noch aus. Diese offenen Fragen von Zuständigkeit, Etappierung und Finanzierung sind zwischen der Stadt und den Grundeigentümern auszuhandeln und vertraglich zu regeln.

Umgestaltung Moosstrasse

Auf der Moosstrasse müssen auf einem Abschnitt von ca. 170 m Umgestaltungs-massnahmen zur Umverlegung der Entwässerungsleitung der Autobahn A3 und der Schmutzwasserleitung aus dem Gebiet Lätten kommend sowie zur Wahrung der Verkehrssicherheit realisiert werden. Dabei sind die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Lage der Arealerschliessungen
- öffentlicher Verkehr in beide Richtungen
- neue Bushaltestelle Dietlimoos
- Fuss- und Radwegquerungen.

Aufgrund der zu erwartenden höheren Belastung der Moosstrasse wurde eine Variantenstudie zu deren Anpassung erarbeitet; als Ergebnis liegt ein Konzept zur Umgestaltung vor (vgl. Generelles Projekt Infrastruktur). Nun müssen die Fragen von Zuständigkeit, Etappierung und Finanzierung betreffend Verkehrssicherheit zwischen der Stadt Adliswil und den Grundeigentümern geklärt und vertraglich geregelt werden.

Verlegung bestehender
Entwässerungs- und
Schmutzwasserleitungen

Für die Umverlegung der Entwässerungsleitung der Autobahn A3 ist der Eigentümer, das Bundesamt für Strassen ASTRA, zuständig. Für eine höhere Flexibilität im Planungs- und Realisierungsprozess wird eine Vorfinanzierung durch die Stadt Adliswil empfohlen. Da die Doppelkanalisation E06 darüber hinaus die Umverlegung einer Schmutzwasserleitung im Eigentum der Stadt Adliswil betrifft, sind vorgängig Zuständigkeit und Finanzierung zu klären und vertraglich zu regeln.

Koordination von Realisierung
weiterer Erschliessungsanlagen

Gleichzeitig mit der Realisierung der Groberschliessungsanlagen sollen auch die übrigen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser- und Energieversorgung, Entwässerung) erstellt werden.

Falls sich die Grundeigentümer für einen Anschluss an den Wärmeverbund mit Nutzung der ARA-Abwärme entscheiden, sind die Energiezentrale und die erforderlichen Zu- und Verteilleitungen in Kooperation zwischen den Grundeigentümern und der EKZ als Contractor zu erstellen und finanzieren.

Anlagen der Wasser- und Elektrizitätsversorgung werden von den zuständigen Werken geplant, erstellt und separat über Gebühren finanziert. Sie sind deshalb im Erschliessungsplan nicht aufgeführt.

Untere Lettenstrasse	Das Konzept gemäss Masterplan (16. März 2012) hält verschiedene Erschliessungsvarianten offen. Das künftige Verkehrsregime der Unteren Lettenstrasse während und nach der Realisierung der Gebietsentwicklung Dietlimoos-Moos ist jedoch nicht Gegenstand des laufenden Verfahrens.
Öffentlicher Verkehr	<p>Mit der Umsetzung des von den Verkehrsbetrieben der Stadt Zürich VBZ im November 2004 erarbeiteten "Betriebskonzeptes Unterer Zimmerberg" wurde mit der Einführung der Linie 185 im Dezember 2009 begonnen. Gemäss Angaben VBZ hat sich das Fahrgastaufkommen seither kontinuierlich gesteigert. Das Gebiet wird von zwei Buslinien erschlossen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Linie 184 (1/2 h-Takt): Bahnhof Wollishofen - Bahnhof Adliswil (via Zürichstrasse) – Linie 185 (1/2 h-Takt): Bahnhof Wollishofen - Sunnau – Moosstrasse - Spital Sanitas - Bahnhof Adliswil <p>Vorläufig bleibt offen, ob eine Taktverdichtung oder eine Umstellung auf grössere Fahrzeuge (Betrieb mit Gelenkbussen) geplant ist. Für die Planung ist es daher wichtig, dass alle ÖV-Achsen und Haltestellen mit Haltekanten von 20 m Länge auf Gelenkbusse dimensioniert werden.</p>

3.2 Koordination mit kantonalen Planungsstellen

Umgestaltung Zürichstrasse	<p>Die Zürichstrasse wird mittelfristig umgestaltet (Streckenabschnitt Adliswil - Zürich A3 Anschluss Wollishofen). Momentan laufen Gespräche zwischen dem Kanton Zürich und der Stadt Adliswil bezüglich Optimierungen am Vorprojekt. Insbesondere zu den Knotenkapazitäten werden vertiefte Abklärungen vorgenommen. Mit welchen Massnahmen die Kapazitäten reguliert werden sollen, bleibt derzeit offen, womit vorläufige Kostenunsicherheiten bei der Verkehrsanlage V00 Knoten Grüt verbunden sind. Die Teilrevision der Nutzungsplanung 2014 inkl. Kostenermittlung basiert deshalb auf dem Vorprojekt Zürichstrasse von 2011. Das Bauprojekt soll im Frühjahr 2015 vorliegen.</p> <p>Verbunden mit der Umgestaltung soll der Hauptmischwasserkanal auf Trennsystem umgebaut und die bisher provisorisch angehängten Quartiere (Grüt, evtl. Dietlimoos) definitiv angeschlossen werden.</p>
Untere Lettenstrasse	Betreffend einer möglichen Beschränkung der Ein- und Ausfahrten der Unteren Lettenstrasse auf die Zürichstrasse sind die daraus resultierenden Anpassungen im Bauprojekt der Zürichstrasse zu berücksichtigen.

3.3 Kostenbeiträge

Kostenbeiträge der Grundeigentümer	Von den Grundeigentümern können angemessene Beiträge an die Kosten der Groberschliessung eingefordert werden. Ihre Höhe richtet sich nach dem Nutzen, welchen die Eigentümer der Grundstücke aus der jeweiligen Anlage ziehen. Die Kostenbeiträge werden anhand der einschlägigen kantonalen Gesetzesbestimmungen auf Projektstufe festgelegt. Die zu erwartenden Grundeigentümerbeiträge werden demzufolge – je nach Art und konkreter Funktion der Anlage – unterschiedlich hoch sein.
------------------------------------	--

Kostenbeiträge Kanton Zürich

Kostenbeiträge sind überdies auch vom Kanton zu erwarten, insbesondere für die im nördlichen Teil vorgesehene Wegverbindung (V07). Diese ist Teil eines im Regionalen Richtplan festgelegten Reitweges, welcher vom Entlisberg bis ins Chopfholz führt.

Vorleistungen

Allfällige Kostenbeiträge an als Vorleistungen erstellte Groberschliessungsanlagen (u.a. Lärmschutz entlang der Autobahn A3 und Moosstrasse) sind Gegenstand von laufenden Verhandlungen zwischen der Stadt Adliswil und den betroffenen Grundeigentümern. Sie sind nicht Gegenstand dieses Erschliessungsplanes.

OBJEKTLISTE MIT KOSTENSCHÄTZUNG

- Anmerkungen: 1) vgl. Erschliessungsplan 1:2'000 und Generelles Projekt Infrastruktur (GPI)
 2) Erstellungskosten allgemein > gemäss GPI, 30. August 2014
 Erstellungskosten Verkehrsknoten Grüt / Anschluss Dietlimoos-Moos > Kostenschätzung (Gesamtkosten und Anteil Stadt Adliswil), Baudirektion, 21.02.11
 3) Annahme > Landerwerb Fr. 50.- / m² (Reservezone, nicht erschlossen)
 4) Mit der Festsetzung des Erschliessungsplanes gelten die Brutto-Kosten als 'bewilligt'

Anlage Nr. > Anmerkung 1	Bezeichnung / Kurzbeschreibung	Erstellungskosten > Anmerkung 2 CHF	Landerwerbskosten > Anmerkung 3	Brutto-Kosten > Anmerkung 4 CHF (gerundet)
V 00	Verkehrsknoten Grüt / Anschluss Dietlimoos-Moos Lichtsignalanlage Grüt, Linksabbiegespuren 2 x 140 m ² , Bauarbeiten Einmündung West 100 m ² Landerwerb (hier aufgeführt: Anteil Stadt Adliswil)	450'000	20'000	470'000
V 01	Stichstrasse Quartierzentrum Zürichstrasse / Knoten Grüt – Rampe zu Tiefgaragen der Baufelder A3 / A6 / B1 / B2 Länge: ca. 30 m; Breite Fahrbahn: 8.0 m; Breite Gehweg: 2.0 m	135'000	20'000	155'000
V 02	Stichstrasse Süd Stichstrasse Quartierzentrum (Objekt V01) – Untere Lettenstrasse Länge: ca. 105 m; Breite Fahrbahn: 6.5 m; Mischverkehr	275'000	40'000	315'000
V 03	Fuss- und Radweg Süd Lebern-Dietlimoos (Parkweg) – Fuss- und Radweg Moosstrasse Länge: ca. 285 m; Breite Weg: 4.0 m; Breite Pflanzfläche (West): 1.5 m; Anzahl Bäume: 10	400'000	65'000	465'000
V 04	Fuss- und Radweg / Erschliessungszone Quartierzentrum Fuss- und Radweg Süd (Objekt V03) – Fussgänger-Übergang Zürichstrasse / Bushaltekante Grüt (Objekt V09) Länge: ca. 130 m; Breite Weg / Erschliessungszone für Verkaufsgeschäfte: 5.5 – 13.0 m	400'000	70'000	470'000
V 07	Fuss, Rad- und Regionaler Reitweg Nord Fussgänger-Übergang Zürichstrasse – Fuss-, Rad- und Reitweg Moosstrasse Länge: ca. 195 m; Breite Weg: 3.5 m; Breit Pflanzfläche 2.0 m; Anzahl Bäume: 16	335'000	60'000	395'000
V 08	Quartierplatz Rechteckiger Platz über Tiefgarage (Baufeld B2); Fläche: ca. 1'130 m ² Ausstattung im Sinne Masterplan: z.B. Wasserspiel, Bänke, Kandelaber	920'000	60'000	980'000
V 09	Bushaltekante / Bike+Ride-Anlage Grüt Verbreiterung Gehweg / Haltekante Zürichstrasse für Nebeneinrichtungen; Fläche: ca. 95 m ² Ausstattung im Sinne Verkehrsrichtplan: Wartehalle, Bike+Ride-Anlage (ca. 40 Abstellplätze)	125'000	5'000	130'000
E 01	Doppelkanalisation Quartierzentrum Trasse Erschliessungszone Quartierzentrum (Objekt V04) Länge: ca. 80 m; ø DN: 200 / 300 mm; teilweise unterbautes Trasse (Erschliessung Tiefgarage)	195'000	0	195'000
E 02	Doppelkanalisation Süd Trasse Fuss- und Radweg (Objekt V04) Länge: ca. 60 m; ø DN: 200 / 250 mm; teilweise unterbautes Trasse (Erschliessung Tiefgarage)	145'000	0	145'000
E 06	Doppelkanalisation Nord Trasse Moosstrasse, Fuss- und Radweg Nord (Objekt V 07), Querung Zürichstrasse (MW Einleitung Grütbach) Länge: ca. 280 m; ø DN: 250 / 600 mm > Kostenreduktion bei gemeinsamer Realisierung (ASTRA/Stadt Adliswil)	980'000	0	980'000
TOTAL GROBERSCHLISSUNGSANLAGEN DIETLIMOOS-MOOS		4'360'000	340'000	4'700'000
		93%	7%	100%

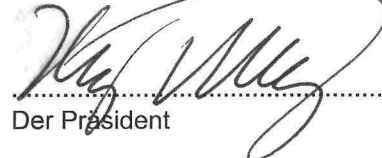
Teilrevision Nutzungsplanung 2014
ERSCHLIESSUNGSPLAN DIETLIMOOS-MOOS
 Originalmassstab 1:2'000

Öffentliche Auflage vom 11.11.11 bis 10.01.12

Vom Stadtrat verabschiedet zuhanden Gemeinderat am 23. September 2014

Von dem Gemeinderat festgesetzt am 4. März 2015

Namens des Gemeinderates


 Der Präsident









 Die Sekretärin

Von der Baudirektion
 genehmigt am 15. Feb. 2017



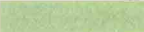
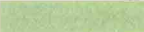
BDV Nr. 1932/16

Für die Baudirektion 

Festsetzung

-  Verkehrsknoten Grüt
-  Sammelstrasse
-  Fuss- und Radweg
-  Fuss-, Rad- und Regionaler Reitweg
-  Platz, Bushaltekante
-  Doppelkanalisation
-  V01 Objektnummer gemäss Objektliste

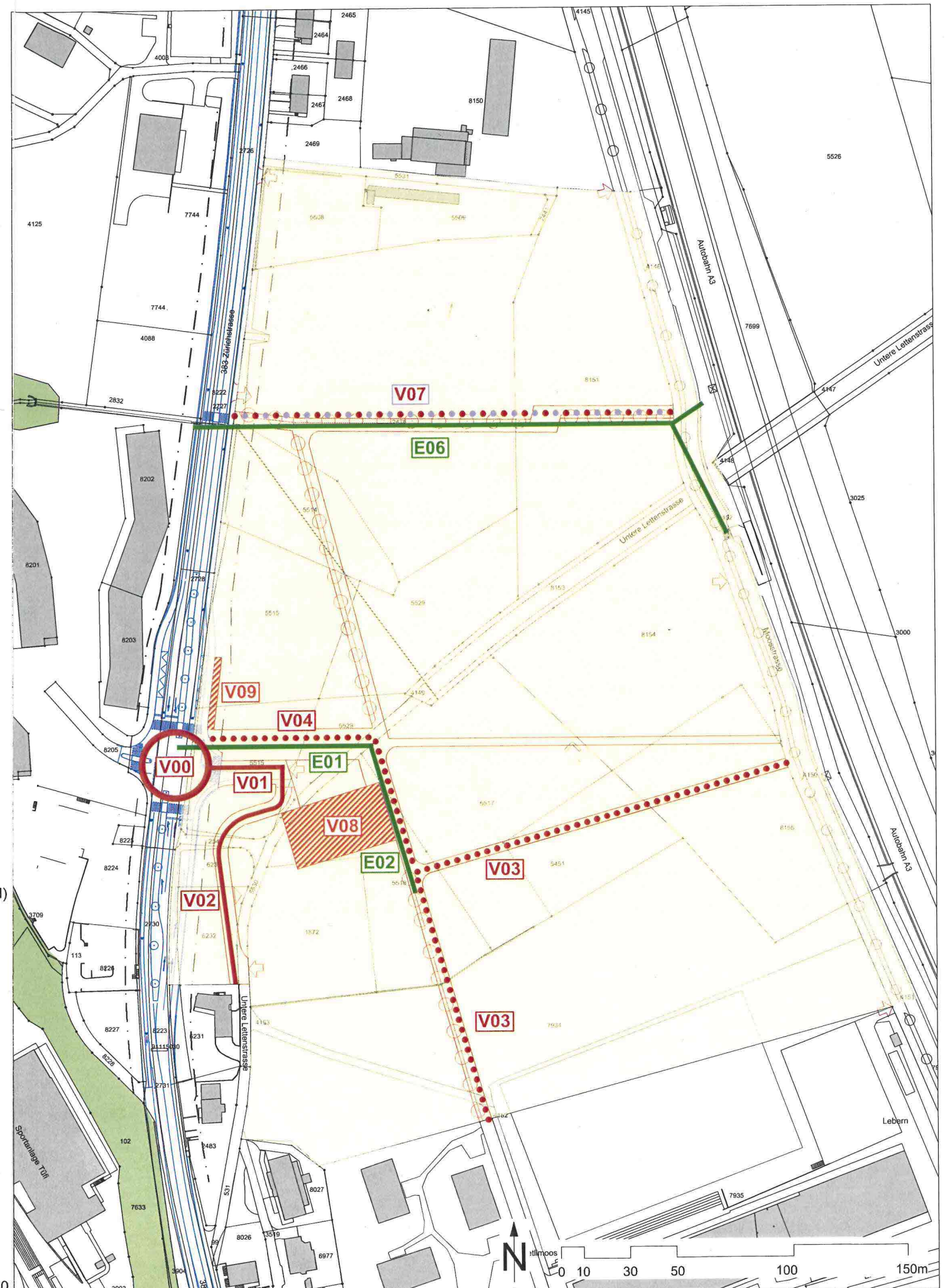
Information

-  Verkehrsanlagen (Generelles Projekt Infrastruktur), Stand 14.07.11
-  Vorprojekt Zürichstrasse, 17. März 2011 (voraussichtlich Frühjahr 2015 Bauprojekt vorliegend)
-  Bauzone, neu erschlossen
-  Wald

PLANAR
 AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

RIGISTRASSE 9
 8006 ZÜRICH
 T 044 421 38 38
 F 044 421 38 20
 WWW.PLANAR.CH
 INFO@PLANAR.CH

Gebietsentwicklung Dietlimoos - Moos Adliswil
 Zonenplanänderung Dietlimoos - Moos / Erschliessungsplan
 Erstellt: 15.05.2015 / GO/FP
 Revidiert:
 Format: A3
 Grundlage: AV-Daten 20.01.2010
 Datei: ADL56/03_Fertigstellung2014/05_Pläne/052_Festsetzung/ADL56_EP_140730



Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos Inkraftsetzung

Adliswil. Der Grosse Gemeinderat Adliswil hat am 04.03.2015 beschlossen:

1. Die Zonenplanänderung Dietlimoos-Moos (Plan 1:2'000) wird festgesetzt.
2. Die Ergänzung der Bau- und Zonenordnung wird festgesetzt.
3. Der Erschliessungsplan (Objektliste und Plan 1:2'000) wird festgesetzt.
4. Es werden die Sonderbauvorschriften Dietlimoos-Moos erlassen.
5. Der Planungsbericht zur Nutzungsplanänderung (bestehend aus Zonenplanänderung, Ergänzung Bau- und Zonenordnung, Erschliessungsplan und Sonderbauvorschriften) nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV), der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Erläuterungen im Bericht zum Erschliessungsplan werden zur Kenntnis genommen.

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 15. Februar 2017 verfügt:

1. Die Einzonungen der Zentrumszone Quartier ZQ, der Wohnzone mit Gewerbe WG und der dreigeschossigen Wohnzone W3 (alle bisher Reservezone) im Gebiet Dietlimoos-Moos und die Ergänzung der Bau- und Zonenordnung (Art. 25 BZO, Zentrumszone ZQ), die der Grosse Gemeinderat Adliswil mit Beschluss vom 4. März 2015 festgesetzt hat, werden unter Berücksichtigung von Punkt 4 genehmigt.
2. Die Sonderbauvorschriften Dietlimoos-Moos (inkl. des dazugehörigen Plans), die der Grosse Gemeinderat Adliswil mit Beschluss vom 4. März 2015 festgesetzt hat, werden genehmigt.
3. Der Erschliessungsplan Dietlimoos-Moos, den der Grosse Gemeinderat Adliswil mit Beschluss vom 4. März 2015 festgesetzt hat, wird nachträglich genehmigt.
4. Der Immissionsbereich NIS im Bereich der neuen Wohnzone mit Gewerbe WG im Gebiet Dietlimoos-Moos, welchen der Stadtrat Adliswil mit Beschluss vom 16. Februar 2016 festgesetzt hat, wird genehmigt.

Die kantonale Verfügung Nr. 1932/16 sowie der kommunale Festsetzungsbeschluss wurden am 3. März 2017 im Amtsbblatt und am 2. März 2017 in der Zürichsee-Zeitung mit Rechtsmittelbelehrung publiziert. Die Rechtskraftbescheinigungen liegen vor.

Die Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos tritt per 21. April 2017 in Kraft.

Es besteht keine Einsichtnahme.

Stadt Adliswil
Sekretariat
Bau und Planung

00193341