

Teilrevision Bau- und Zonenordnung
Bahnhof Horgen Oberdorf

Fassung zuhanden der
Beschlussfassung durch
die Gemeindeversammlung

Bericht nach Art. 47 RPV



Inhalt	1	Ausgangslage	3
	2	Revisionsvorlage	5
	2.1	Änderung Zonenplan	5
	2.2	Änderung der Bau- und Zonenordnung	7
	3.	Auswirkungen	8
	4.	Mitwirkung	10
	4.2	Kantonale Vorprüfung	10
	4.3	Öffentliche Auflage und Anhörung	11
	5.	Verfahren	12

Auftraggeber

Gemeinde Horgen

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Michael Camenzind, Projektleiter
Philipp Weber, Sachbearbeiter

1 Ausgangslage

Anlass



Direkt am Bahnhof Horgen Oberdorf bestehen ehemalige Industriegebäude, die nicht mehr im Sinne ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden und teils leer stehen. Aufgrund der zentralen Lage und der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr soll das Areal mit dem bestehenden Silo als Merkzeichen umgenutzt werden.

Eine private Bauherrschaft hat dazu ein Richtprojekt erarbeitet, das aufzeigt, wie eine Überbauung mit gemischter Nutzung an dieser Lage aussehen könnte. Mit dem privaten Gestaltungsplan "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Richtprojekts geschaffen.

Teilrevision BZO

Dieser Gestaltungsplan ist Anlass, die Zonierung im Bereich des Bahnhofs Oberdorf anzupassen. Heute sind die Grundstücke der Industriezone I7 respektive der Wohnzone W 2.5 zugeteilt. Gemäss den geltenden Sonderbauvorschriften für die Industriezone I7 kann ein maximaler Wohnanteil von 50% realisiert werden. Diese Zonierung entspricht nicht den Projektabsichten im privaten Gestaltungsplan GP Silo, da ein höherer Wohnanteil und die Umnutzung und Aufstockung des bestehenden Silogebäudes ermöglicht werden sollen. Aufgrund der Lage zwischen dem Bahntrasse und der Oberdorfstrasse und wegen der beengten räumlichen Situation resultiert zudem eine höhere bauliche Dichte, als dies in der Industriezone I7 möglich wäre. Daher werden im Rahmen dieser Teilrevision der Nutzungsplanung:

- die vom privaten Gestaltungsplan erfassten Grundstücke sowie das Bahnhofsgebäude und die angrenzenden Parkieranlagen (Grundstück Kat. Nr. HN11'700) im Zonenplan neu der Zentrumszone Za zugewiesen.
- in der BZO der minimale Gewerbeanteil verankert.

Koordinierte Vorlage

Der private Gestaltungsplan und die Revision der Nutzungsplanung werden der Stimmbevölkerung gleichzeitig an einer Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet.

Es handelt sich dabei um zwei separate Beschlüsse, wobei dem Gestaltungsplan GP Silo nur zugestimmt werden kann, wenn die Teilrevision der Nutzungsplanung für das Bahnhofareal durch die Stimmbevölkerung gutgeheissen wird.

Hinweis zur Raumsicherung
für die Standseilbahn Horgen
"Dorfzentrum-Bahnhof
Oberdorf)

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zur Revision des kommunalen Verkehrsrichtplans im Jahre 2007 wurde die Linienführung eines Schräglifts, bzw. Standseilbahn, zwischen dem Horgner Zentrum und dem Bahnhof Horgen-Oberdorf vorgeschlagen und im Richtplan eingetragen. Diese Standseilbahn ist ein langfristiges Projekt. Es ist von überkommunalem Interesse und Gegenstand der Planfestlegung im regionalen Richtplan Verkehr.

Dieser behördenverbindliche Richtplaneintrag bildet die Grundlage für die Raumsicherung mit Baulinien. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 20. November 2017 eine Baulinienvorlage zuhanden der Kantonalen Vorprüfung und informellen Mitwirkung verabschiedet. Die von der Baulinienvorlage betroffenen Grundeigentümer wurden mittels Informationsschreiben über den Terminplan und das Mitwirkungsverfahren zum Baulinienverfahren orientiert. Über das Ergebnis der informellen Mitwirkung wird ein separater Bericht verfasst.

Eigenständiges jedoch inhaltlich
koordiniertes Verfahren

Verkehrsbaulinien können gemäss der Gemeindeordnung Horgen in der Kompetenz des Gemeinderats beschlossen werden. Es handelt sich dabei um ein eigenständiges Verfahren.

Das von der Teilrevision betroffene Areal sowie der Gestaltungsplan GP Silo sind inhaltlich auf das langfristige Vorhaben zum Bau einer Standseilbahn abgestimmt und koordiniert.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung sowie der private Gestaltungsplan GP Silo können daher losgelöst vom Baulinienplanverfahren durch die Gemeindeversammlung beschlossen werden.

2 Revisionsvorlage

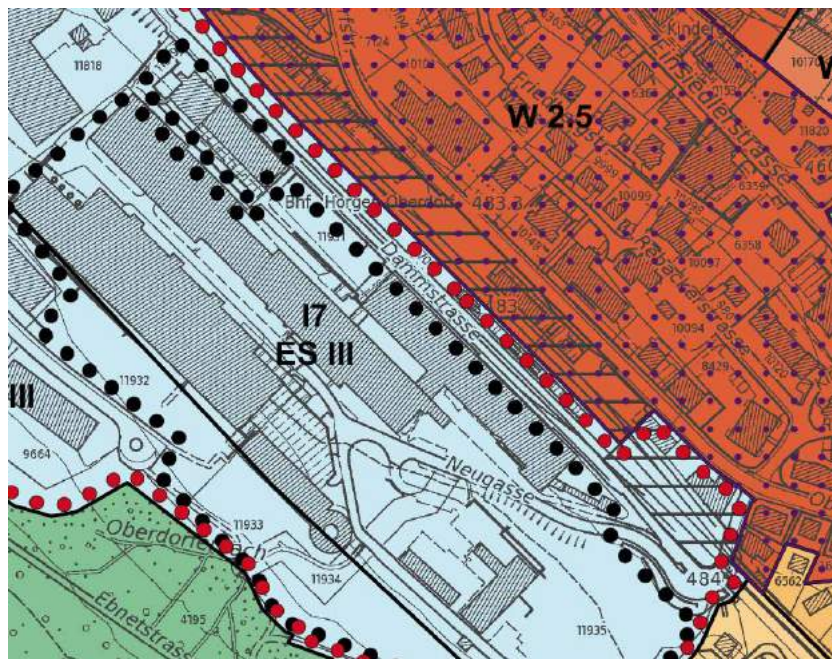
2.1 Änderung Zonenplan

Gültige Zonierung

Legende Teil 1

Kommunale Zonen

Z	Zentrumszonen - Za - Zb
W1.2	Wohnzone
W1.6	Wohnzone
W1.9	Wohnzone
W2.5	Wohnzone
I	Industrie- und Dienstleistungsbetriebe zulässig - I6 - I7



Der nachfolgende Plan zeigt die heutige Zonierung im Bereich des Bahnhofs Horgen Oberdorf.

Beantragte neu Zonierung

Legende Teil 2

Überlagernde Festlegungen

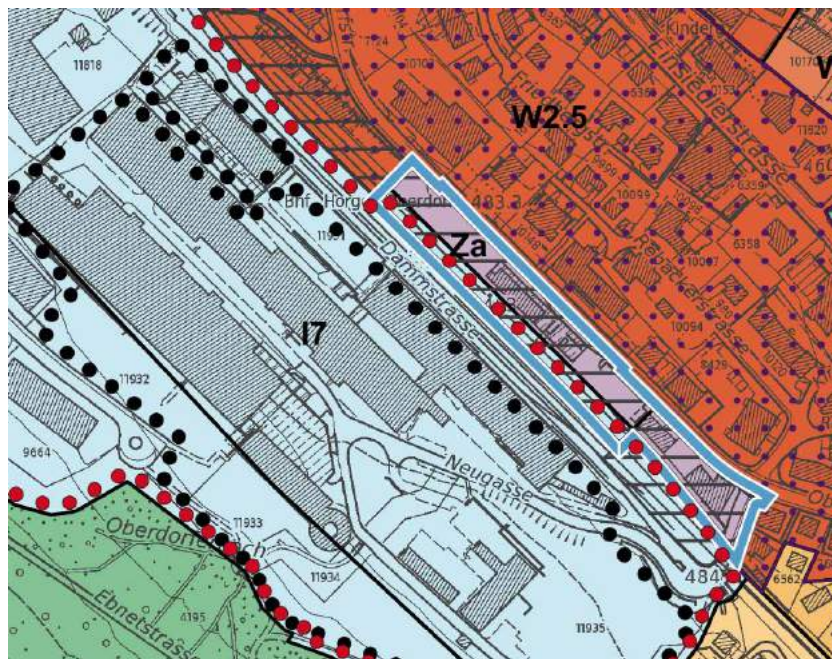
	Mässig störendes Gewerbe zulässig
	Nachweis der Planungswerte gemäss LSV für lärmempfindliche Räume
	Sonderbauvorschriften

Informationsinhalte

	Gestaltungspläne bestehend
	Wald

Temporäre Festlegungen

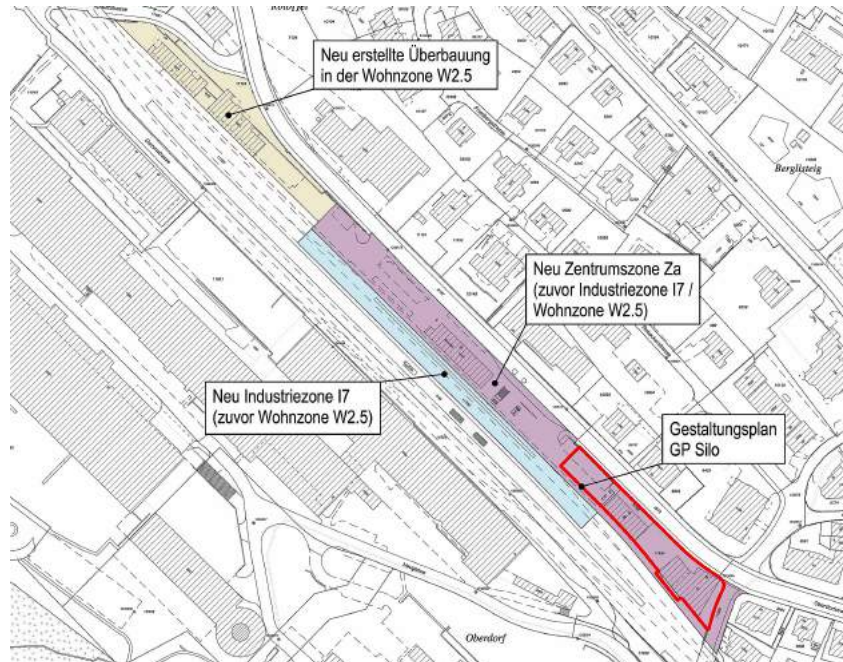
	beantragte Festlegungen
--	-------------------------



Der Gemeinderat beantragt, die im nachfolgenden Plan bezeichneten Grundstücke neu der Zentrumszone Za zuzuweisen.

Hinweis zur Abgrenzung

Die Zentrumszone beschränkt sich auf den Perimeter des geplanten Gestaltungsplans GP Silo sowie das Bahnhofsareal (Migrolino und angrenzende Parkierungsanlagen). Eine Ausweitung der Zentrumszone bis zur Spätzstrasse ist nicht vorgesehen, da auf diesem Grundstück vor kurzer Zeit eine neue Überbauung realisiert wurde. An der heutigen Zonierung (W 2.5) wird in diesem Bereich daher festgehalten.



2.2 Änderung der Bau- und Zonenordnung

Zentrumszone Za

In der Zentrumszone Za sind Gebäude mit einer Gebäudehöhe von 21.5 m und einer Firsthöhe von 7 m sowie die geschlossene Bauweise zulässig. Damit sind Gebäude mit einer Gesamthöhe von 28.5 m zonenkonform. Der bestehende Silo besitzt eine Gesamthöhe von mehr als 25 m und ist gemäss den Bestimmungen des PBG damit ein "Hochhaus".

Die Baumassenziffer sowie die Gebäudelänge sind in dieser Zone nicht vorgegeben.

Es sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Im Unterschied zur heutigen Zonierung (I7) kann ein höherer Wohnanteil realisiert werden (heute max. 50% Wohnen, neu max. 80% Wohnen). Der Gestaltungsplan GP Silo, der gleichzeitig mit der Nutzungsplanungsrevision der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung vorgelegt wird, stellt sicher, dass ein namhafter Anteil der Wohnungen im preisgünstigen Segment vermietet werden. Eine zusätzliche Verankerung in der BZO erübrigt sich daher.

Die BZO wird zur Sicherstellung eines dem Ort angemessenen minimalen Gewerbeanteils um folgende Bestimmung ergänzt:

Beantragter neuer
Artikel 4.4.3

In der Zentrumszone Za Oberdorf muss der Gewerbeanteil mindestens 20 % der Gesamtnutzfläche betragen. Im Erdgeschoss sind keine Wohnungen zulässig.

Verzicht auf die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht

Der ursprüngliche Revisionsvorschlag sah vor, dass die neue Zentrumszone Za Oberdorf mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert wird. Im kantonalen Vorprüfungsbericht wurde bemängelt, dass dafür das erforderliche öffentliche Interesse nicht nachgewiesen ist. Da der private Gestaltungsplan GP Silo zusammen mit der Nutzungsplanungsrevision der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung vorgelegt wird, erübrigt sich für diesen Arealteil die Verankerung einer Planungspflicht. Für den Bereich der neuen Zentrumszone Za, der sich im Eigentum der SBB befindet, kann zusammen mit dieser Grundeigentümerschaft das Vorgehen für eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung auch ausserhalb einer Planungspflicht sichergestellt werden. Daher wird die Zentrumszone Za nicht mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

3. Auswirkungen

Innenentwicklung

Die Stimmbevölkerung hat sich mehrmals im Rahmen von kantonalen und eidgenössischen Abstimmungen gegen eine Ausweitung der Siedlungsräume und für den Schutz der Landschaft ausgesprochen.

Gestützt auf das neue Raumplanungsgesetz sind die Siedlungen daher vermehrt im Bereich der bereits gut erschlossenen Lagen zu entwickeln. Die vorliegende Revision trägt diesem Grundsatz Rechnung und entspricht somit den neuen übergeordneten raumplanerischen Zielsetzungen.

Berücksichtigung der übergeordneten Richtplanvorgaben

Mit der Umzonung der Industriezone I7 und der Wohnzone W 2.5 in eine Zentrumszone Za werden die Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplans in der Nutzungsplanung umgesetzt. Mit der neuen Zonenzuweisung werden die Voraussetzungen für eine hohe bauliche Dichte im Sinne der regionalen Vorgaben geschaffen.

ISOS

Die Gemeinde Horgen ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt und verfügt demzufolge über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Dem Bahnquartier Oberdorf wird das Erhaltungsziel C zugeschrieben. Der Charakter des Quartiers soll erhalten bleiben.

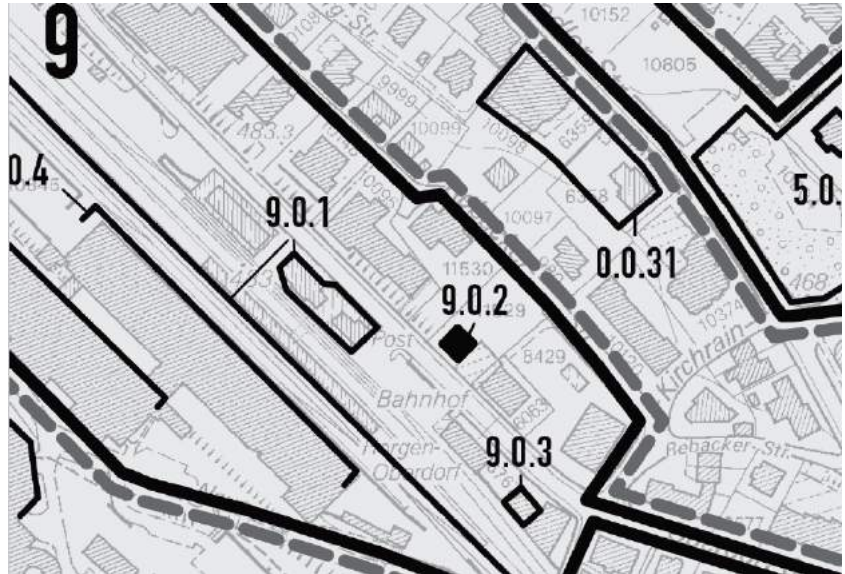
Verschiedene Einzelobjekte innerhalb und in unmittelbarer Nähe des Perimeters der Zonenplanrevision sind im ISOS eingetragen: Das Silo wird als Einzelobjekt im Sinne eines Hinweises aufgeführt und als "massiger Betonkubus" aus der 2. Dekade des 20. Jahrhunderts beschrieben (9.0.3).

In unmittelbarer Nähe des Planungsperrimeters – jedoch räumlich getrennt durch die Oberdorfstrasse – liegt das "Chalet" (Einzelobjekt 9.0.2), für welches gemäss ISOS das Erhaltungsziel A festgelegt ist. Dem Gebäude wird eine besondere Bedeutung zugeschrieben. Es befindet sich ausserhalb des von der Teilrevision der Nutzungsplanung betroffenen Gebiets.

Im ISOS wird überdies auf das neue Bahnhofsgebäude (Migrolino) hingewiesen.

Die neue Zentrumszone hat keine negativen Auswirkungen auf die im ISOS bezeichneten Objekte.

Auszug ISOS



Bevölkerung und
Sozialstruktur

Mit der Möglichkeit, dass im Vergleich zur Industriezone I7 in der Zentrumszone Za mehr Wohnraum realisiert werden kann, verpflichtet sich die Bauherrschaft, preisgünstige Wohnungen zu realisieren, was im Interesse einer ausgewogenen sozialen Durchmischung ist. Die Sicherstellung erfolgt im privaten Gestaltungsplan GP Silo und in einem Vertrag.

Infrastruktur

Das Areal ist bereits heute erschlossen und aufgrund der unmittelbaren Lage neben dem Bahnhof Oberdorf hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden.

Umwelt

Die geplante Umzonung betrifft keine im Kataster der belasteten Standorte (KbS) aufgeführten Flächen. Die Flächen sind bereits überbaut und mehrheitlich versiegelt.

Die Sicherstellung des Lärmschutzes, des Hochwasserschutzes und des Schutzes vor nichtionisierenden Strahlungen ist im Gestaltungsplan respektive in den Bauprojekten sicherzustellen.

Gewässerraum

Am südlichen Rand des Umzonungsperimeters fliesst der eingedolte Rubschbach. Der Gewässerraum für den Rubschbach wurde noch nicht festgelegt. Bis auf weiteres haben Bauten und Anlagen den Uferstreifen gemäss der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung zu beachten (GschV).

Schlussfolgerung

Die Umzonung ermöglicht auf dem bestens erschlossenen Areal beim Bahnhof Oberdorf eine Nutzungsintensivierung, was den übergeordneten raumplanerischen Zielsetzungen entspricht.

Die Teilrevisionen des Zonenplans und der Bauordnung sind damit zweckmässig und angemessen.

4. Mitwirkung

4.2 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde durch die kantonalen Amtsstellen vorgeprüft. Der Vorprüfungsbericht vom 2. November 2017 enthält folgende Anträge, die bei der Überarbeitung der Vorlage vollumfänglich berücksichtigt wurden.

Von der Revision betroffenes Gebiet

Die Abgrenzung des von der Revision betroffenen Gebiets ist im Zonenplan im Bereich des Grundstücks Kat. Nr. HN11700 nicht korrekt dargestellt. Das betroffene Gebiet ist vollständig darzustellen und in allen Dokumenten korrekt zu beschriften bzw. auszuweisen.

Darstellung von Nutzungsplänen

Die Darstellung der Zonenplanrevision hat die Vorgaben der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) einzuhalten und ist entsprechend zu überarbeiten. Damit im Hinblick auf die Genehmigung die korrekte Darstellung des Zonenplans sichergestellt werden kann, erachten wir eine erneute Zustellung des Zonenplans zur informellen Durchsicht angezeigt.

Bericht: Ausgangslage

Im Bericht ist im Kapitel Ausgangslage zu präzisieren, dass die Teilrevision nicht nur Grundstücke betrifft in der Industriezone I7 sondern auch Grundstücke in der Wohnzone W2.5.

Bericht: Begründung der Umzonung

Im Bericht wird lediglich die Umzonung der Industriezone I7 in die Zentrumszone begründet. Für die Wohnzone W2.5 fehlt die Begründung. Dies ist im Bericht zu ergänzen.

Bericht: ISOS

Der Erläuterungsbericht ist mit einem Kapitel zum Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zu ergänzen.

4.3 Öffentliche Auflage und Anhörung

Keine Einwendungen zur
Teilrevision der Bau- und
Zonenordnung

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde gemäss § 7 PBG vom 1. September bis zum 30. Oktober während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Während dieser Mitwirkungsfrist wurden zur Revisionsvorlage der Nutzungsplanung keine Änderungsanträge eingereicht.

Hinweis zu den Einwendungen
zum Gestaltungsplan
GP Silo

Zeitgleich mit der Revision der Nutzungsplanung wurde auch der private Gestaltungsplan GP Silo öffentlich aufgelegt. Zu den eingereichten Einwendungen gibt der Planungsbericht zum Gestaltungsplan respektive die Vorlage zuhanden der Stimmbürger Auskunft.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird bei der Planfestlegung entschieden (§ 7 Abs. 3 PBG).

5. Verfahren

Beratung im Gemeinderat	Die Teilrevisionen des Zonenplans sowie der Bau- und Zonenordnung für das Gebiet Bahnhof Oberdorf wurden am 21. August im Gemeinderat beraten und zuhanden des Mitwirkungsverfahrens verabschiedet.
Öffentliche Auflage	Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG fand vom 1. September bis zum 30. Oktober statt.
Vorprüfung	Parallel zur öffentlichen Auflage und Anhörung wurde die Revisionsvorlage der kantonalen Genehmigungsinstanz zur Vorprüfung unterbreitet.
Bereinigung Einwendungen und Vorprüfung	Die Eingaben und Stellungnahmen aus der öffentlichen Auflage sowie der kantonalen Vorprüfung wurden durch die Gemeinde ausgewertet und die Revisionsakten entsprechend angepasst.
Beschluss Gemeindeversammlung	An der Gemeindeversammlung wird über die Teilrevisionen des Zonenplans sowie der Bau- und Zonenordnung abgestimmt. Gleichzeitig wird der private Gestaltungsplan GP Silo der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.
Genehmigungsverfahren	Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht.
Öffentliche Auflage	Die kantonale Genehmigung wird publiziert. Während 30 Tagen kann gegen den Genehmigungsbeschluss sowie den Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung Rekurs erhoben werden. Die Rekursfrist wird gleichzeitig publiziert.
Rechtskraft	Nach ungenutztem Ablauf der Rekursfrist oder nach der Behandlung allfälliger Rekurse wird die Inkraftsetzung der Teilrevisionen des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung öffentlich bekannt gemacht.