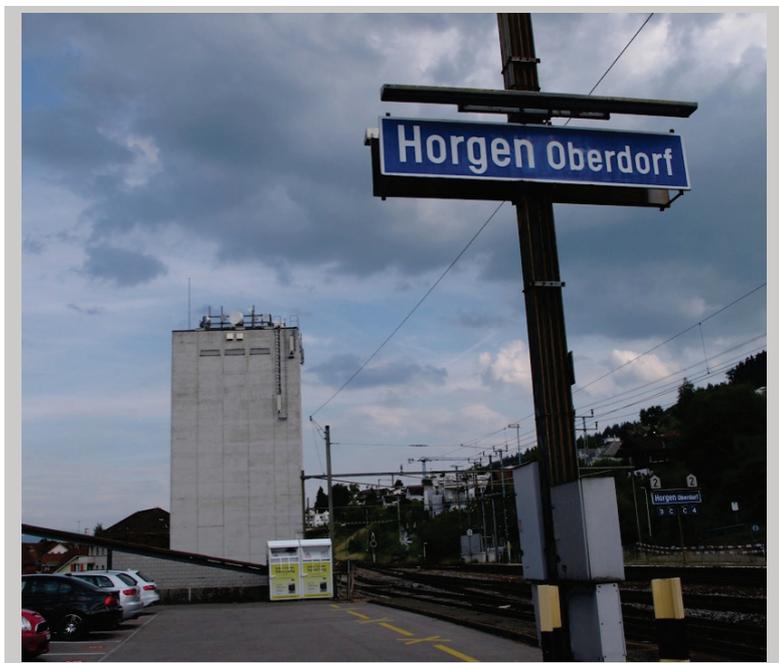


Privater Gestaltungsplan
Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf"

Vorschriften



Bearbeitungsstand: Siebter Entwurf
zuhanden Verabschiedung im Gemeinderat und
Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung

Gattikon, 21. August 2017,
bearbeitet am 16. März 2018
21'934 DCH-cs
Druckdatum:

Planungsbüro Daniel Christoffel Architekten und Raumplaner FSU sia
Rütiholzstrasse 24 CH-8136 Gattikon Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55

Vorschriften

Von den Grundeigentümerinnen aufgestellt am

Für das Grundstück Kat. Nr. HN12031

Die Grundeigentümerin:

Für das Grundstück Kat. Nr. HN6768

Die Grundeigentümerin:

Für das Grundstück Kat. Nr. HN11454

Die Grundeigentümerin:

Für das Grundstück Kat. Nr. HN11700

Die Grundeigentümerin:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV Nr. /

Gattikon, 21. August 2017,
bearbeitet am 16. März 2018
21'934 DCH-cs
Druckdatum:

Planungsbüro Daniel Christoffel Architekten und Raumplaner FSU sia
Rütiholzstrasse 24 CH-8136 Gattikon Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55

Inhalt

I	Allgemeine Bestimmungen	7
	Art. 1 Zweck	7
	Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich	7
	Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung	7
II	Bestimmungen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile	8
	Art. 4 Sanierung, Umbau und Ersatz des Gebäudes Vers. Nr. 43	8
	Art. 5 Übrige Gebäude und Gebäudeteile	9
III	Bestimmungen für Neubauten und neue Gebäudeteile	9
	Art. 6 Zahl, Lage und äussere Abmessung der Neubauten	9
	Art. 7 Unterirdische Gebäude und Gebäude- teile	10
	Art. 8 Dachgestaltung	10
IV	Geschossebene Publikumsbereich im Baubereich A	11
	Art. 9 Besondere Bestimmungen für den Teilbereich "Vorsorge Verkehrsfläche"	11
	Art. 10 Besondere Bestimmungen für den Teilbereich "öffentliche Verkehrsflächen"	11
	Art. 11 Besondere Grundmasse für die Teilbereiche "öffentliche Verkehrsflächen" und "Vorsorge Verkehrsfläche"	11
	Art. 12 Zugänge	12
V	Weitere Bestimmungen	12
	Art. 13 Nutzweise	12

	Art. 14	Bauweise	12
	Art. 15	Gestaltung	13
	Art. 16	Reklamen	13
	Art. 17	Erschliessung und Vorfahrt	13
	Art. 18	Fahrzeugabstellplätze	14
	Art. 19	Ver- und Entsorgung	14
	Art. 20	Lärmschutz	14
	Art. 21	Etappierung	14
	Art. 22	Mietwohnungen im Baubereich A	14
	Art. 23	Behindertengerechte Bauweise	14
VI		Inkraftsetzung	15
	Art. 24	Inkraftsetzung	15

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf" bezweckt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine besonders gut gestaltete Überbauung mit einer angemessenen städtebaulichen Ausprägung sowie mit einer an die zentrale Lage angepassten hohen baulichen Dichte und gemischter Nutzweisen, unter Einschluss des Wohnens. Dabei werden die an dieser Lage vorhandenen Festlegungen der übergeordneten Planungsträger mit einbezogen.

Im Einzelnen werden die Voraussetzungen geschaffen für:

- Den Erhalt, die Umnutzung und die Erweiterung des Silos
- Die Erstellung von Ersatzneubauten und Neubauten.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Der private Gestaltungsplan Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf" besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Übersichtsplan Mst. 1:500
- Vorschriften.

Weitere Unterlagen wie der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

² Die im Übersichtsplan dargestellte Begrenzung ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich.

Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan wird im Sinne von §§ 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kanton Zürich (PBG) durch die Gemeindeversammlung festgesetzt.

² Der Gestaltungsplan trifft innerhalb des Planungsgebietes Regelungen, welche von der allgemeinen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen (BZO) und dem übergeordneten kantonalen Recht abweichen. Dabei bleiben die gesetzlich festgelegten Regelungsbefugnisse gemäss § 83 PBG vorbehalten.

³ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Planungsgebiet die ordentlichen kommunalen und kantonalen Bestimmungen sowie die Gesetzgebung des Bundes, insbesondere auch das Eisenbahngesetz (EBG).

⁴ Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) in den jeweiligen Fassungen bis 28. Februar 2017.

II Bestimmungen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile

Art. 4 Sanierung, Umbau und Ersatz des Gebäudes Vers. Nr. 43

¹ Das aus dem Gewerbe- und dem Silotrakt zusammengesetzte bestehende Gebäude Vers. Nr. 43 darf unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Stellung, Form, Höhe, Dachgestaltung) und des wesentlichen Erscheinungsbildes ersetzt, umgebaut, saniert oder einer anderen Nutzweise zugeführt werden.

² Ausserdem darf der im Übersichtsplan bezeichnete Silotrakt im Rahmen der Bestimmungen für Neubauten (Kapitel III) aufgestockt werden.

³ Geringfügige Abweichungen von Abs. 1 sind zulässig oder können angeordnet werden:

- im Interesse der Wohnhygiene
- zur gestalterischen Verbesserung
- sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

⁴ Alternativ dürfen der Gewerbetrakt und der Silotrakt des Gebäudes Vers. Nr. 43 zurückgebaut und durch Neubauten gemäss den Bestimmungen in Kapitel III ersetzt werden.

⁵ Der Rückbau des Silotraktes des Gebäudes Vers. Nr. 43 ist gestattet, wenn die Erstellung des Ersatzbaus oder des Neubaus gesichert ist.

⁶ Der ersatzlose Rückbau des Gewerbetraktes des Gebäudes Vers. Nr. 43 ist gestattet.

Art. 5 Übrige Gebäude und Gebäudeteile

Für alle übrigen bestehenden Gebäude und Gebäudeteile sind der zeitgemässe Unterhalt, der Rückbau oder der Neubau gemäss den Bestimmungen in Kapitel III gestattet.

III Bestimmungen für Neubauten und neue Gebäudeteile

Art. 6 Zahl, Lage und äussere Abmessung der Neubauten

¹ Sowohl Hauptgebäude als auch Teile davon und besondere Gebäude dürfen nur innerhalb der im Übersichtsplan bezeichneten und begrenzten Baubereiche A, B und C erstellt werden.

² Für die im Übersichtsplan bezeichneten Baubereiche A, B und C gelten die folgenden Grundmasse:

Baubereich	A	B	C
Anzahl Baukörper	1	1	1
Gebäude- und Gesamthöhe (Höhenkote) max. m ü. M.	501.50	517.80	493.00
Gebäude- und Gesamthöhe (Höhenkote) mind. m ü. M.	-	505.55	-
Gebäude- bzw. Gesamtlänge max. m	Massgebend sind die maximalen Abmessungen des Baubereiches.*	Massgebend sind die maximalen Abmessungen der jeweiligen Baubereiche	
Geschosszahl	Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Voll-, Dach- und Untergeschosse ist unter Einhaltung der Gebäude- bzw. Gesamthöhe frei.		

* In der Geschossebene Publikumsbereich ist der Baubereich A begrenzt durch die im Plan festgelegten Mindestmasse des Teilbereiches "öffentliche Verkehrsflächen".

³ Im Baubereich B muss ein Hochhaus zumindest mit einer Gebäude- und Gesamthöhe gemäss Abs. 2 erstellt werden.

⁴ Die Begrenzungen der Baubereiche gehen bestehenden Abstandsregelungen vor, eingeschlossen denjenigen über die Verkehrsbaulinien für Strassen (RRB Nr. 355), die Abstände von öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie von öffentlichen Wegen.

⁵ Es sind weder Mehrlängen- noch Mehrhöhenzuschläge zu beachten. Dies gilt auch gegenüber Drittgrundstücken.

⁶ Von den Regelungen gemäss Abs. 4 ausgenommen sind die gewässerschutzrechtlichen Abstandsvorschriften.

⁷ Während der Geltungsdauer des Privaten Gestaltungsplanes Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf" sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters die Wirkungen der rechtskräftigen Baulinie RRB Nr. 355 ausgesetzt.

⁸ Aufbauten dürfen die max. Kote sowie Höhe des effektiven Dachrandes nicht überschreiten. Darin eingeschlossen sind auch Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten.

⁹ Die Begrenzung der Baubereiche darf durch keinen Gebäudeteil durchstossen werden. Davon ausgenommen sind Dachvorsprünge sowie Vordächer. Vordächer dürfen die Begrenzung der Baubereiche um max. 1.50 m durchstossen.

Art. 7 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

¹ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig.

² Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen, unbesehen der bestehenden Abstandsvorschriften eingeschlossen derjenigen über die rechtskräftigen Baulinien, den Strassen- und Wegabstand sowie den Abstand von Plätzen, bis an die Begrenzung der Baubereiche erstellt werden.

³ Art. 6 Abs. 7 dieser Vorschriften gilt auch für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile.

Art. 8 Dachgestaltung

Dächer von Hauptgebäuden in den Baubereichen A und B sind als Flachdächer auszugestalten.

IV Geschossebene Publikumsbereich im Baubereich A

Art. 9 Besondere Bestimmungen für den Teilbereich "Vorsorge Verkehrsfläche"

¹ Innerhalb des Teilbereiches "Vorsorge Verkehrsfläche" dürfen Bauten und Anlagen erstellt sowie Nutzweisen vorgesehen werden, die in Zusammenhang mit denjenigen im Baubereich A der Geschossebene "Publikumsbereich" stehen.

² Es sind nur Bauten und Anlagen gestattet, die ohne Auswirkungen auf den weiteren Betrieb oder die Nutzung der übrigen Gebäude und Gebäudeteile entfernt werden können.

³ Sobald die Ausführung eines Werks oder einer Anlage, wofür eine Baulinie festgesetzt worden ist dies erfordert, sind die Bauten und Anlagen im Teilbereich "Vorsorge Verkehrsfläche" zu entfernen.

⁴ Aus Anordnungen und Massnahmen gemäss Abs. 3 sind weder Entschädigungen geschuldet noch kann daraus eine materielle Enteignung geltend gemacht werden.

Art. 10 Besondere Bestimmungen für den Teilbereich "öffentliche Verkehrsflächen"

¹ Der im Übersichtsplan bezeichnete Teilbereich "öffentliche Verkehrsflächen" ist von allen baulichen Massnahmen, welche weder unmittelbar noch mittelbar mit der Nutzung als Verkehrsfläche in Verbindung stehen, freizuhalten.

² Innerhalb des Teilbereiches "öffentliche Verkehrsflächen" sind der Gebäudestatik, der Haustechnik sowie der Erschliessung dienende Elemente oder Gebäudeteile zulässig.

Art. 11 Besondere Grundmasse für die Teilbereiche "öffentliche Verkehrsflächen" und "Vorsorge Verkehrsfläche"

Die im Übersichtsplan eingetragenen Masse für die Teilbereiche "Vorsorge Verkehrsfläche" sowie "öffentliche Verkehrsflächen" gelten als Mindestmasse.

Art. 12 Zugänge

Die uneingeschränkte Zugänglichkeit des im Übersichtsplan bezeichneten Teilbereiches "öffentliche Verkehrsflächen" ist sicherzustellen und dauernd zu erhalten.

V Weitere Bestimmungen

Art. 13 Nutzweise

¹ Zulässig sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Nutzungen wie Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Hotels, Restaurants sowie der Gemeinschaft dienende Einrichtungen.

² Es gilt ein Mindestgewerbeanteil von 20% der im Baugesuch ausgewiesenen Gesamtnutzfläche.

³ Die Nutzweise Wohnen ist nicht gestattet in Geschossen, bei denen ein direkter Zugang zur Oberdorfstrasse bzw. zur Neugasse erstellt werden kann.

⁴ Innerhalb des Baubereiches A gelten für die im Schemaschnitt des Übersichtsplans dargestellten Geschossebenen zusätzlich folgende besonderen Anordnungen für die Nutzweisen:

- In der Geschossebene "Publikumsbereich" sind nur publikumsorientierte Nutzweisen sowie der Öffentlichkeit dienende Verkehrsflächen zulässig. Zusätzlich gestattet sind Bereiche, die der Erschliessung der darüber- bzw. darunterliegenden Geschossen und den darin enthaltenen Nutzweisen dienen.
- In der Geschossebene "Publikumsbereich" oder im "Sockelbereich" sind Betriebs- und Infrastrukturräume, die der SBB dienen, im erforderlichen Umfang bereitzustellen und für diese Nutzweise dauernd freizuhalten. Deren Zugänglichkeit bzw. Zufahrt muss jederzeit gewährleistet sein.

Art. 14 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist über alle drei Baubereiche hinweg und innerhalb des Baubereiches A gestattet. Ausserdem gilt an den im Übersichtsplan bezeichneten Lagen der zustimmungsfreie und zwingende Grenzbau.

Art. 15 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung, eingeschlossen Aussenmöblierungen, sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben.

² Die Gestaltungsanforderungen sind auch bei allen Umbauten und Aussenrenovationen zu beachten.

³ Für die Beurteilung sind die Anforderungen gemäss § 71 PBG sinngemäss anwendbar.

⁴ Für die Obergeschosse im Baubereich A ist zu beachten:

- Die Fassade zur Oberdorfstrasse ist so zu gliedern, dass keine durchgehende horizontale Ausprägung des Erscheinungsbildes entsteht.
- Geschosse und Geschossteile, welche über 498.20 m ü. M. liegen sind auf der Nordost- (zur Oberdorfstrasse hin) und der Nordwestseite von der Flucht der direkt darunterliegenden Fassaden zurückzusetzen.

Art. 16 Reklamen

¹ Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet.

² Reklameanlagen, welche über die tatsächliche Dachebene hinausragen, sind nicht gestattet.

Art. 17 Erschliessung und Vorfahrt

¹ Die Erschliessung der vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke für den motorisierten Individualverkehr (MIV), unter Einschluss von Ein- und Ausfahrten zu Einstellhallen, hat an den im Übersichtsplan bezeichneten Stellen ab der Oberdorfstrasse zu erfolgen.

² Innerhalb des Erschliessungsbereiches ist die Anordnung von zwei Ein- und Ausfahrten zu Einstellhallen zulässig.

³ Die Ein- und Ausfahrten im Erschliessungsbereich dienen der Erschliessung der Fahrzeugabstellplätze für die Nutzer des öffentlichen Verkehrs (P+Rail), für Bewohner, Besucher und Kunden sowie Warenanlieferung. Ausserdem dient der Erschliessungsbereich der Zufahrt zu den Betriebs- und Infrastrukturräumen der SBB.

⁴ Die im Übersichtsplan speziell bezeichnete Vorfahrt dient ausschliesslich der Warenanlieferung.

⁵ Das Verkehrsregime für die Vorfahrt ist mit dem Mobilitätskonzept gemäss Art. 18 Abs. 3 festzulegen.

Art. 18 Fahrzeugabstellplätze

¹ Fahrzeugabstellplätze sind vollständig in Hauptgebäude und / oder in besondere Gebäude zu integrieren.

² Auf dem Grundstück Kat. Nr. 11'700 bzw. innerhalb des Baubereiches A sind 12 Parkfelder bereitzustellen, welche den Nutzern des öffentlichen Verkehrs dauernd zur Verfügung stehen (P+Rail).

³ Zusammen mit dem ersten Baugesuch für die Baubereiche A, B oder C muss ein Mobilitätskonzept eingereicht werden, welches einen reduzierten Parkplatzbedarf nachweist und eine autoarme Nutzung des Geltungsbereiches aufzeigt. Es sind keine Vorhalteflächen nachzuweisen.

Art. 19 Ver- und Entsorgung

Es sind die baulichen Voraussetzungen für die getrennte Lagerung des Abfalls zu schaffen.

Art. 20 Lärmschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Planungswerte der ES III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) einzuhalten.

Art. 21 Etappierung

Für die Baubereiche A und B ist gesamthaft ein Baugesuch einzureichen. Der bauliche Vollzug hat in einer Bauetappe zu erfolgen.

Art. 22 Mietwohnungen im Baubereich A

Im Baubereich A sind alle Wohnungen als Mietwohnungen auszugestalten. Die Mietwohnungen sind preisgünstig zu vermieten und zu bewirtschaften. Es gilt das Prinzip der Kostenmiete.

Art. 23 Behindertengerechte Bauweise

Bei Neubauten und Ersatzneubauten sind die Anforderungen gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) für alle Wohnungen zu erfüllen.

VI Inkraftsetzung

Art. 24 Inkraftsetzung

Der private Gestaltungsplan Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf" wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.