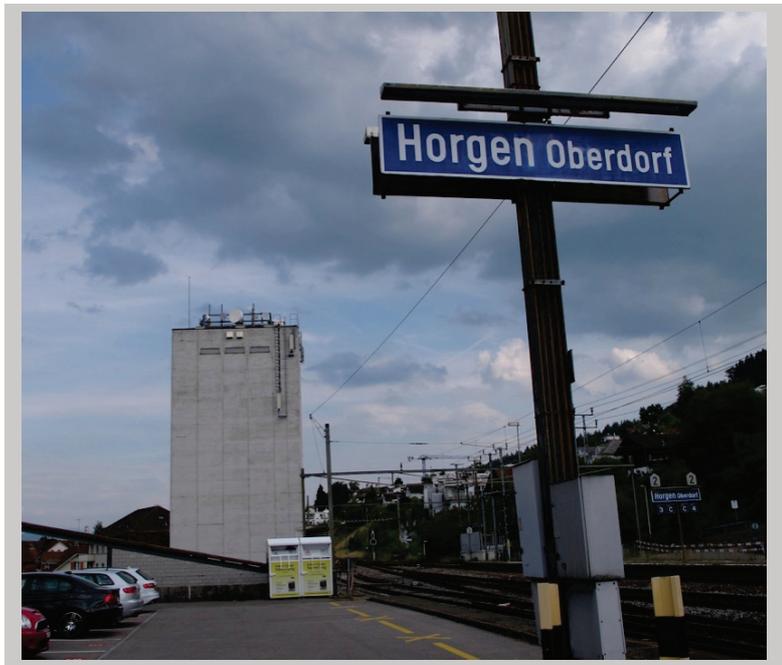


Privater Gestaltungsplan

Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf"

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV



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

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

Inhalt

1	Planungsgegenstand und Zielsetzungen	5
1.1	Planungssperimeter	6
1.2	Richtprojekt	8
1.3	Baulinien Standseilbahn	9
2	Übergeordnete Rahmenbedingungen	10
2.1	Kantonale Richtplanung	10
2.1.1	Kantonales Raumordnungs- konzept (ROK-ZH)	10
2.1.2	Kantonaler Richtplan	11
2.2	Regionale Richtplanung	11
2.3	Weitere zu beachtende Sachthemen	13
2.3.1	Lärm	14
2.3.2	Schutz vor nicht-ionisierender Strahlung	16
2.3.3	Boden – belastete Standorte	17
2.3.4	Gewässerschutz / Schutz vor Hochwasser	18
2.3.5	Bestimmungen betreffend Hochhäuser (§§ 282 ff. PBG)	19
2.3.6	Inventare	20
2.3.7	Lichtemissionen	22
3	Kommunale Richt- und Nutzungs- planung	23
3.1	Kommunaler Richtplan Verkehr	23
3.2	Kommunale Nutzungsplanung	24
3.2.1	Teilrevision der Nutzungs- planung – Umzonung zu einer Zentrumszone Za Oberdorf	24
3.2.2	Bestimmungen zu den Abstellplätzen (Ziff. 10.5 BZO)	25
3.2.3	Bestimmungen zum Hochwasserschutz (Ziff. 9.4 BZO)	25
3.2.4	Weitere zu beachtende Festlegungen	25
3.3	Baulinien	26
3.4	Kommunale Energieplanung	26
4	Erläuterungen zu den Planungsinhalten	27
4.1	Zweck (Art. 1)	27

4.2	Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2)	27
4.3	Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung (Art. 3)	28
4.4	Bestehende Gebäude und Gebäudeteile (Art. 4, 5)	29
4.5	Neubauten und neue Gebäudeteile (Art. 6, 7, 8)	29
	4.5.1 Grundmasse (Art. 6)	30
4.6	Geschossebene Publikumsbereich im Baubereich A (Art. 9, 10, 11, 12)	32
	4.6.1 Teilbereich "Vorsorge Verkehrsfläche"	33
4.7	Nutzweisen (Art. 13)	34
4.8	Gestaltung (Art. 8, 15) und Reklamen (Art. 16)	34
4.9	Zugänge (Art. 12), Erschliessung und Vorfahrt (Art. 17) und Fahrzeugabstellplätze (Art. 18)	35
4.10	Lärmschutz (Art. 20)	36
4.11	Mietwohnungen im Baubereich A (Art. 22)	36
4.12	Behindertengerechte Bauweise (Art. 23)	36
5	Abweichungen von den kommunalen Vorschriften	37
6	Auswirkungen auf Raum und Umwelt	38
7	Mitwirkung und Vorprüfung	39
	7.1 Mitwirkung	39
	7.2 Vorprüfung	39
	7.2.1 Vorprüfung vom 1. November 2017	39
	7.2.2 Besprechung der Änderungen aufgrund öffentlicher Auflage und weitere Hinweise	42
	7.3 Stellungnahme SBB	43
8	Beratung durch die Gemeinde- versammlung	43
9	Planungsablauf	44

Literatur		45
Anhang		46
A1	Weitere Angaben zum Planungsperimeter	46
A2	Rechtskräftige Zonenzuweisung und Bestimmungen	46
A2.1	Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen (Ziff. 6.6 BZO)	48
A2.2	Bestimmungen zu den Freiflächen (Ziff. 10.6 BZO)	48
A3	Auszug aus rechtskräftigem regionalen Richtplan	49
A4	Kommunaler Energieplan – Angestrebtes Versorgungsgebiet Gas	50
A5	Richtprojekt	51

Weitere Beilagen

Schattensimulation Silo Horgen
Bericht Geozug Ingenieure
vom 3. April 2017

Lärmgutachten
Bericht Heidt Bauphysik + Akustik
vom 8. September 2017

Bemerkung zu den Parzellennummern:

Die Gemeinde Hirzel wurde per 1. Januar 2018 in die Gemeinde Horgen eingemeindet. Die bestehenden Parzellennummern wurden beibehalten und mit dem Zusatz HN für Horgen oder HL für Hirzel ergänzt. Im vorliegenden Bericht wurde auf das Nachführen der Parzellennummern in den Abbildungen verzichtet.

1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Direkt am Bahnhof Horgen-Oberdorf stehen ehemalige Industriegebäude leer oder werden durch andere Nutzweisen zwischengenutzt. Aufgrund der zentralen Lage, der umliegenden Nutzungen und der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, bietet sich eine Umnutzung von der ehemals industriellen, zu einer gemischten Gewerbe- und Wohnnutzung an. Anstelle von brachliegenden Flächen und leerstehenden Gebäuden, sollen an dieser zentralen Lage Wohn- und Arbeitsräume entstehen. Neben Eigentumswohnungen sollen auch preisgünstige Mietwohnungen gefördert werden.

Der Bahnhof Horgen-Oberdorf liegt an der Linie Zürich-Zug. Zürich ist mit der S-Bahn in 24 Minuten und Zug in 11 Minuten erreichbar. Zudem ist – gemäss Eintrag im regionalen und kommunalen Richtplan – eine direkte Verbindung mit einer Standseilbahn an den Bahnhof Horgen (See) geplant. Aufgrund der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr wird "autoarmes" Wohnen angestrebt.

In einem Richtprojekt wurde aufgezeigt, wie eine Überbauung mit gemischter Nutzung an dieser Lage aussehen könnte (vergl. Ziff. 1.2). Mit dem privaten Gestaltungsplan Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf" werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine besonders gut gestaltete Überbauung mit an die zentrale Lage angepassten Nutzweisen, unter Einschluss der Nutzweise Wohnen, geschaffen.

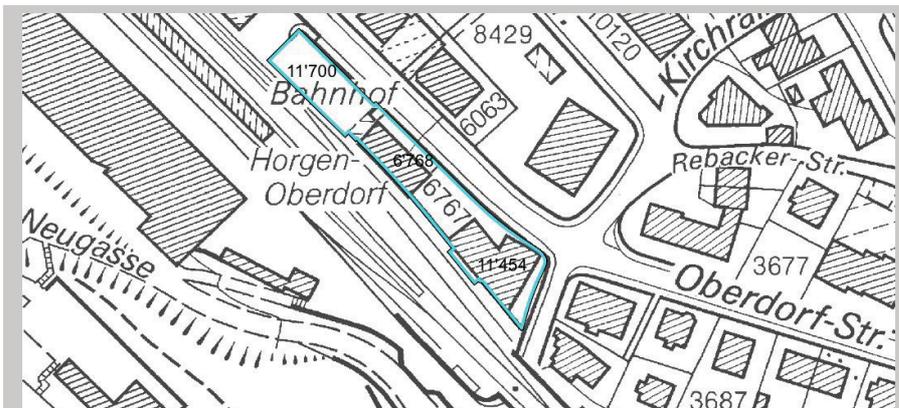
In einem parallel zum privaten Gestaltungsplan laufenden Verfahren wird mit einer Teilrevision der Nutzungsplanung eine Mischnutzung im Gebiet Bahnhof Horgen-Oberdorf zugelassen. Die Teilrevision sieht die Bezeichnung einer Zentrumszone Za vor (vergl. Ziff. 3.2).

Im Zeitpunkt der Gemeindeversammlung haben zudem vertragliche Regelungen vorzuliegen über Sicherstellung Kostenmiete für Wohnungen, Nutzungsrecht für P+Rail Parkplätze sowie Landabtretung.

1.1 Planungsperimeter

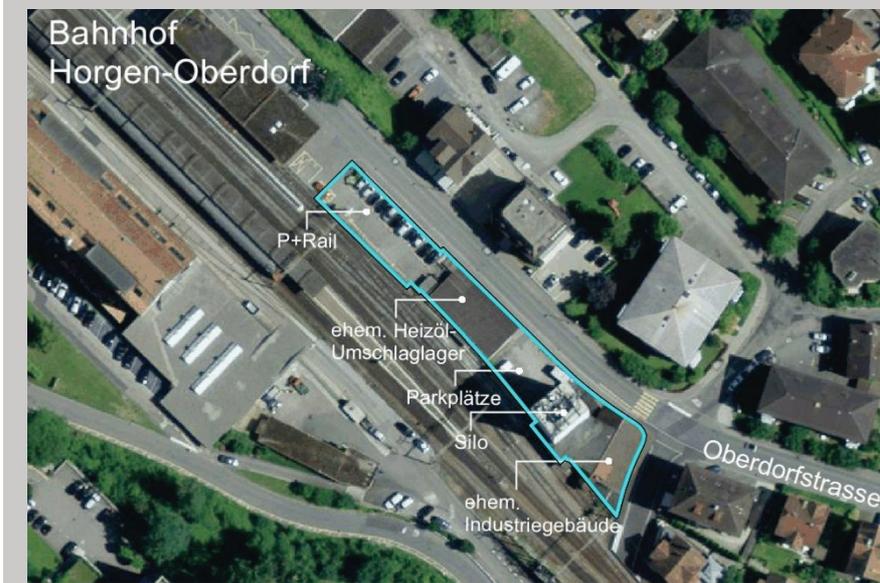
Der Planungsperimeter umfasst ein Gebiet von ca. 1'370 m² am Bahnhof Horgen-Oberdorf und wird begrenzt durch:

- die Oberdorfstrasse im Norden,
- die Neugasse im Osten,
- die Bahngleise im Süden und
- das Bahnhofgebäude im Westen.



Ausschnitt Übersichtsplan mit Planungsperimeter (blau umrandet)

Quelle: GIS-ZH 2014, bearbeitet



Orthophoto mit Planungsperimeter (blau) und aktuellen oder ehemaligen Nutzweisen

Quelle: GIS-ZH 2014, bearbeitet

Das Silogebäude überragt mit einer Gesamthöhe von ca. 27 m die umliegende Bebauung. Das markante Gebäude stammt aus den Jahren, in welchen das Gebiet rund um den Bahnhof Horgen-Oberdorf industriell genutzt wurde (2. Dekade des 20. Jahrhunderts).

Seit ca. 12 Jahren ist das Silo ausser Betrieb (SBB-Cargo bedient den Bahnhof nicht mehr). Auch die Industrie- und Gewerbebauten, direkt neben dem Silo (auf den Parzellen Kat. Nrn. HN11454 und

HN6768), werden nicht mehr gewerblich bzw. industriell genutzt. Das ehemalige Industriegebäude, direkt südlich des Silos, wurde in den vergangenen Jahren als Brockenhaus und wird zurzeit als Kunstschule und Künstleratelier zwischengenutzt. Das Heizölumschlaglager wird seit 2013 nicht mehr als solches verwendet.

Weitere Angaben zum Planungsperimeter (die Parzellenflächen sowie das Grundeigentümerverzeichnis) sind im Anhang A1 aufgeführt.

Der Planungsperimeter liegt an zentraler Lage am Bahnhof Horgen-Oberdorf.

*Abbildung links:
Das Heizölumschlaglager wird seit 2013 nicht mehr als solches genutzt.*

*Abbildung rechts:
Das ehemalige Industriegebäude wird von Künstlern zwischengenutzt.*

Das ca. 27 m hohe Silo wird seit rund 12 Jahren nicht mehr genutzt.

Quelle: Eigene Bilder

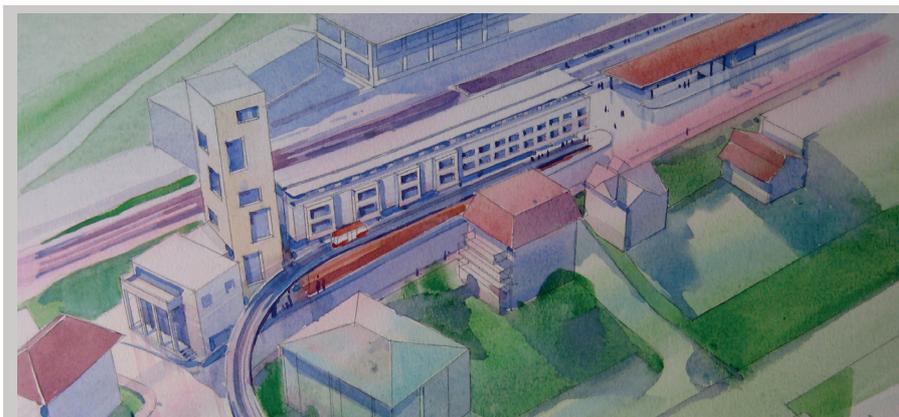


1.2 Richtprojekt

An gut erschlossener Lage, direkt am Bahnhof Horgen-Oberdorf, sollen Wohn- und Geschäftsräume in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex entstehen (detaillierte Pläne im Sinne eines Richtprojektes sind im Anhang A5 dargestellt). Die innerhalb des Gebietes zu erstellenden Räume für den Betrieb und die Infrastruktur der SBB werden in die Gebäude integriert.

Der Silobau prägt mit seinen rund 27 m Höhe (gemäss § 282 Planungs- und Baugesetz als Hochhaus einzustufen) den Ortsteil Oberdorf. Diese städtebauliche Wirkung soll erhalten bleiben. So werden die anschliessenden Gebäude vergleichsweise niedrig ausgestaltet. Zudem wird eine Aufstockung des Silos vorgesehen.

Für den südlich direkt an das Silo angrenzenden Gewerbebau ist ein Ersatzneubau vorgesehen. Der Neubau wird sich hinsichtlich der Ausmasse am bestehenden Gebäude orientieren. Das bestehende Heizölschlaglager – nordwestlich des Silos – wird durch einen Neubau ersetzt. Dieser schliesst direkt an das Silo an.



*Vorentwurf Richtprojekt, Aquarell
"Vogelflug"*



*Vorentwurf Richtprojekt, Aquarell
"Blick vom Bahnhof"*

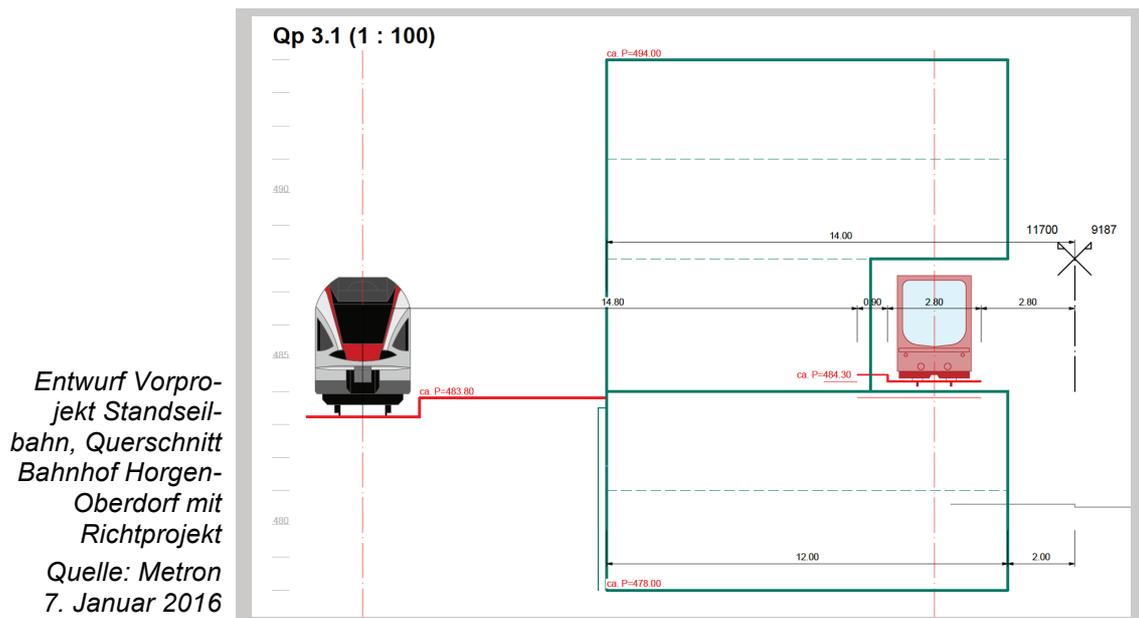
*Quelle: Aaron J. Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
8.4.2016*

1.3 Baulinien Standseilbahn

Im regionalen Richtplan Zimmerberg sowie im kommunalen Richtplan Verkehr ist ein Schräglift bzw. eine Standseilbahn eingetragen, welche die beiden Bahnhöfe Horgen und Horgen-Oberdorf miteinander verbinden soll.

Innerhalb des Planungsperimeters darf der Bau der Standseilbahn nicht verunmöglicht werden. Um Planungssicherheiten zu gewähren, wurde von der Gemeinde die Planung der Linienführung vorangetrieben. Verschiedene Varianten wurden geprüft. Für die gewählte Bestvariante liegt nun der Entwurf des Baulinienplanes vor, welcher am 20. November 2017 der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht wurde.

Damit Bauvorhaben innerhalb des Planungsperimeters zeitnah realisiert werden können, muss die nötige Fläche für die Standseilbahn gesichert werden. Mit der Baulinie für die Standseilbahn wird die Trasseesicherung vollzogen.



2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

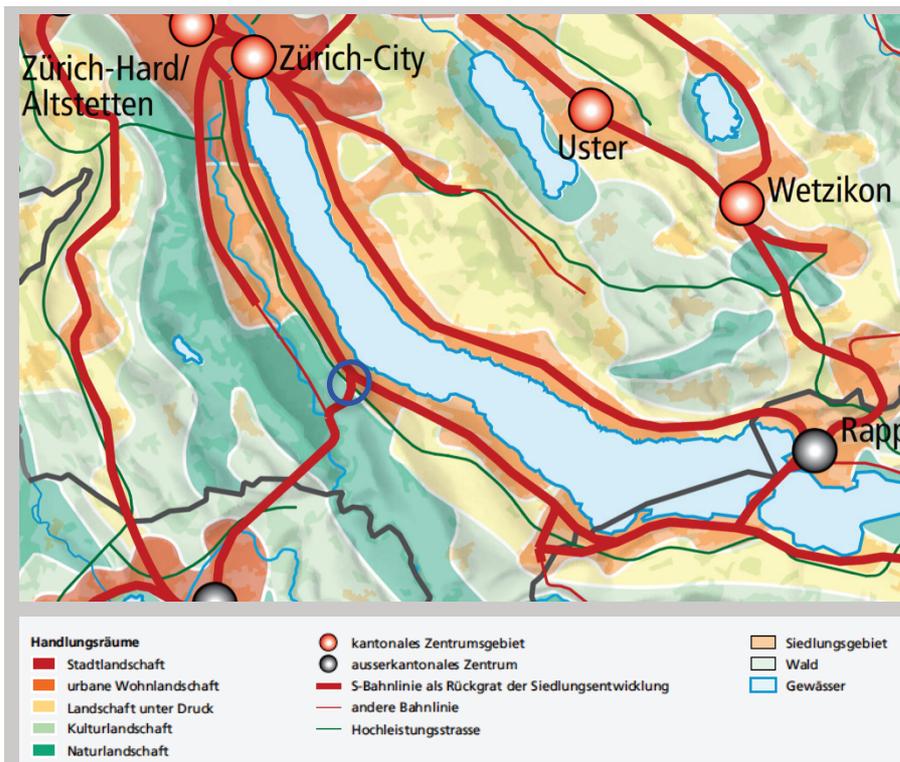
Die für den Planungsperimeter zu beachtenden planerischen Rahmenbedingungen umfassen Festlegungen aus der kantonalen und regionalen Richtplanung sowie solche aus übergeordneten, zentralen Sachthemen.

2.1 Kantonale Richtplanung

Neben den Einträgen im kantonalen Richtplan sind auch die Festlegungen im kantonalen Raumordnungskonzept zu beachten.

2.1.1 Kantonales Raumordnungskonzept (ROK-ZH)¹

Die Gemeinde Horgen wird im kantonalen Raumordnungskonzept (ROK) zu den Handlungsräumen "urbane Wohnlandschaften" gezählt. Auch zukünftig soll die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund stehen. Die Siedlungen innerhalb der "urbanen Wohnlandschaften" sollen sich unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln. Bestehende Potenziale in bereits überbauten Bauzonen sollen aktiviert und erhöht werden.



Die Gemeinde Horgen (blau eingekreist) ist im kantonalen ROK dem Handlungsraum „urbane Wohnlandschaften“ zugewiesen.

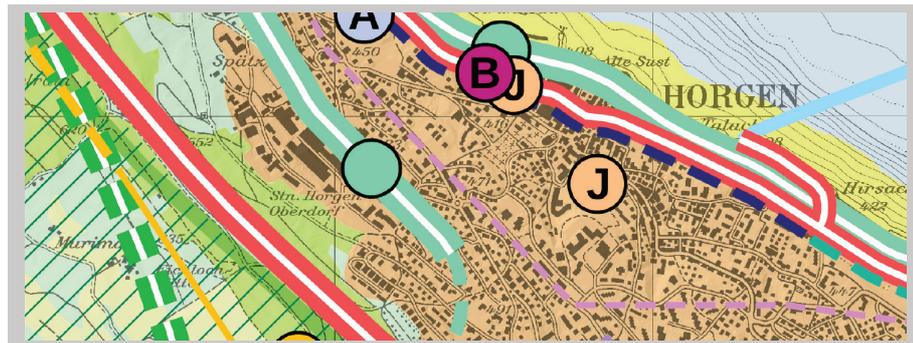
Quelle: ARE ZH 2015, Raumordnungskonzept, S. 23

¹ ARE ZH (2015, Raumordnungskonzept).

2.1.2 Kantonaler Richtplan

Der Planungsperimeter liegt gemäss kantonalem Richtplan (Stand: 31. August 2016) innerhalb des Siedlungsgebietes und direkt am Bahnhof Horgen-Oberdorf. Gemäss Richtplan ist kein Ausbau der Bahnlinie geplant. Aus dem kantonalen Richtplan ergeben sich keine weiteren Einschränkungen, welche den Planungsperimeter betreffen.

Kantonaler Richtplan des Kanton Zürich (Stand: 31. August 2016)
 Quelle: GIS ZH 2017



	Siedlungsgebiet		Spital Zimmerberg
	Wald		Bildungszentrum BZ Zürichsee
	Bahnlinie doppel- oder mehrspurig bestehend		Öffentliche Dienstleistung (Justiz) bestehend
	Haltestelle (Bahnlinie) bestehend		Wassertransportleitung bestehend
	Bahntunnel einspurig bestehend		Wassertransportleitung geplant
	Bahntunnel doppelspurig geplant		Gashauptleitung bestehend
	Hochleistungsstrasse bestehend		Unterwerk bestehend
	Hauptverkehrsstrasse bestehend		Hochspannungsleitung bestehend
	Schiffahrtslinie bestehend		Höchstspannungsleitung bestehend

2.2 Regionale Richtplanung

Im regionalen Raumordnungskonzept (Regio-ROK) wird die Gemeinde Horgen als regionales Zentrum bezeichnet. Der regionale Richtplan stammt aus dem Jahr 1998 und wurde 2007 bis 2011 im Rahmen einer Teilrevision und 2015 im Rahmen einer Gesamtüberprüfung überarbeitet. Die Gesamtüberprüfung wurde am 24. November 2016 von der Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) verabschiedet zuhanden der Festsetzung durch den Regierungsrat. Nachfolgend werden die wesentlichen das Gebiet Horgen-Oberdorf betreffenden Inhalte des gesamtrevidierten Richtplanes dargestellt. Die rechtskräftigen Inhalte sind im Anhang A3 dargestellt. Für den Planungsperimeter ergeben sich keine wesentlichen Änderungen bezogen auf den rechtskräftigen Richtplan.

Gemäss Richtplan Verkehr ist ein Schräglift zwischen Horgen Bahnhof (See) und Horgen Bahnhof Oberdorf geplant. Innerhalb des Planungsperimeters ist die Trasseesicherung für den Schräglift zu berücksichtigen. Zudem ist am Bahnhof Horgen-Oberdorf eine Parkierungsanlage für Zentrumsnutzung und "Park und Ride" mit regionaler Bedeutung eingetragen. Die "Park und Ride" Nutzung ist gegenüber den übrigen Parkplätzen zu priorisieren. Die Festlegung der Anzahl Parkfelder hat durch die Gemeinde zu erfolgen. Ebenso ist eine Veloparkierungsanlage aufgeführt. Die Anforderungen an diese sowie die Anzahl der Abstellplätze ist bei Bedarf zu überprüfen.

Gemäss regionalem Richtplan Siedlung und Landschaft liegt der Planungsperimeter innerhalb des Gebietes, für welches eine hohe bauliche Dichte bezeichnet und aus regionaler Sicht gewünscht wird. Diese Gebiete eignen sich für eine städtebauliche Akzentuierung und sind mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Die Festlegung ist eine Anweisung an die Gemeinden, in den bezeichneten Gebieten in ortsplanerisch zweckmässiger Weise, Zonen mit hoher Bebauungsdichte und städtischer Bauweise auszuscheiden.



Der Planungsperimeter liegt gemäss Regio-ROK Zukunftsbild 2030 im regionalen Zentrum Horgen und neben einem "Nutzungsschwerpunkt Arbeit".

Quelle: ZPZ 2015, S. 51



Regionaler Richtplan – Siedlung und Landschaft

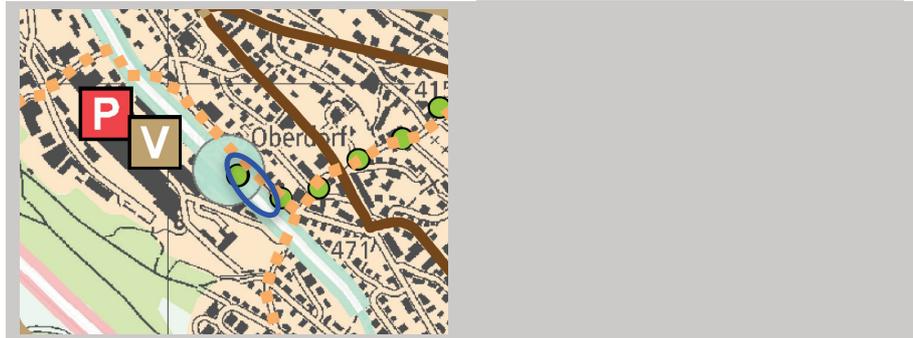
Regionaler Richtplan – Ver- und Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen



Hohe bauliche Dichte

Ausschnitte aus den regionalen Richtplankarten mit Planungsperimeter (blau umrandet)

Quelle: ZPZ 2016



Teilrevision Regionaler Richtplan – Verkehr

- | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| P | Parkierungsanlage bestehend |  | Radweg geplant |
| V | Veloparkierungsanlage bestehend |  | Bahnlinie doppel- oder mehrspurig bestehend |
|  | Fuss- / Wanderweg bestehend |  | Bahnstation bestehend |
|  | Standseilbahn geplant | | |

2.3 Weitere zu beachtende Sachthemen

Aufgrund der Lage des Planungsperrimeters zwischen Bahngleise und Strasse sind neben der Lärmproblematik weitere Sachthemen zu beachten. So können sich, bezogen auf die entlang der Geleise verlaufenden Fahrleitungsanlagen, Einschränkungen aufgrund des nötigen Schutzes vor nichtionisierender Strahlung ergeben. Da die Strecke Thalwil-Horgen-Oberdorf nicht mehr für den Güterverkehr genutzt wird und keine Gefahrentransporte durchgeführt werden, müssen keine Massnahmen zur Störfallvorsorge getroffen werden.

Auch frühere Nutzungen innerhalb des Planungsperrimeters können Folgen auf die künftigen Nutzungsmöglichkeiten haben. Im Altlastenverdachtflächenkataster finden sich jedoch keine Aussagen, welche das betrachtete Gebiet betreffen. Der Prüfperimeter Bodenverschiebungen ist jedoch zu beachten. Auch der Schutz der Gewässer (Gewässerschutzkarte und Grundwasserkarte) sowie der Schutz vor Hochwasser dürfen nicht ausser Acht gelassen werden.

Ebenso zu beachten sind Einträge in den Inventaren des Bundes sowie in kantonalen und kommunalen Inventaren. Das Ortsbild der Gemeinde Horgen ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt.



Frühere und aktuelle Nutzungen innerhalb und in unmittelbarer Umgebung des Planungsperrimeters beeinflussen die Nutzungsmöglichkeiten.

Links: Geleise-Anlagen mit Fahrleitungen

Rechts oben: Eisenbahnverkehr

Rechts unten: Stillgelegter Erdölverteiler

Quelle: Eigene Bilder

In den folgenden Dokumenten finden sich keine Aussagen, welche den Planungsperrimeter betreffen:

- Ausnahmetransportrouten (sind weder direkt durch das betrachtete Gebiet, noch in unmittelbarer Nähe dazu bezeichnet)
- Kataster der belasteten Standorte (KbS).

2.3.1 Lärm

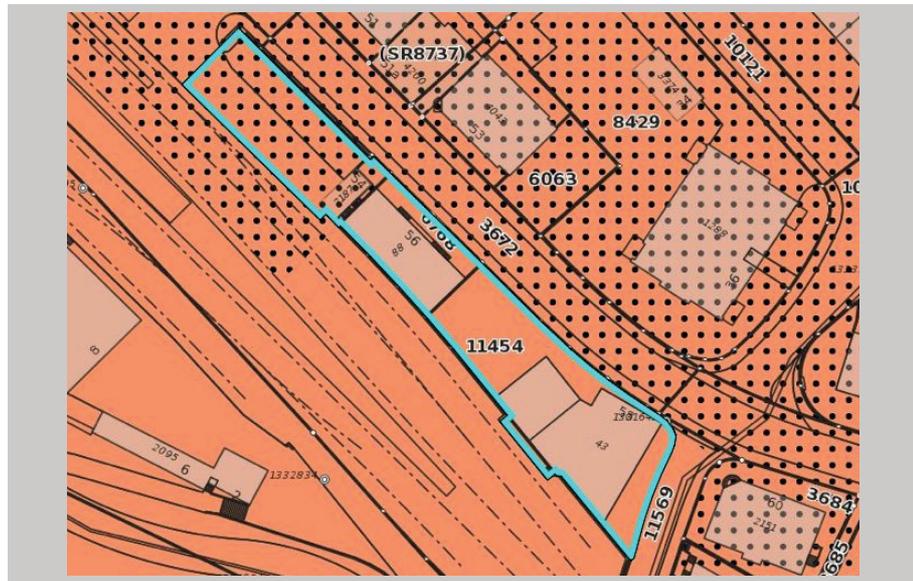
Der Planungsperrimeter liegt gemäss Entwurf der Teilrevision der Nutzungsplanung in der Zentrumszone Za Oberdorf. Es sind die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES III einzuhalten.

Aufgrund der Lage des Perimeters, zwischen der Oberdorfstrasse und der Bahnlinie, sind die Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm (Anhang 3, Art. 40 Abs. 1 Lärmschutzverordnung) und diejenigen für den Eisenbahnlärm gemäss Anhang 4 der Lärmschutzverordnung (LSV) zu beachten (diese sind identisch).

Empfindlichkeitsstufen (ES)	Planungswert Lr in dB(A)		<i>Massgebende Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärm</i>
	Tag	Nacht	
ES III (Strassenverkehr- und Eisenbahnlärm)	60	50	

Gemäss Eintrag
im ÖREB-Katas-
ter, Karte Lärm,
ist für den Pla-
nungspereimeter
die Empfindlich-
keitsstufe ES III
massgebend.

Quelle: GIS-ZH
2014, bearbeitet



Zu beachten sind insbesondere die Lärmbelastungen aufgrund des Bahnbetriebes auf der SBB Strecke, des Verkehrs auf der Autobahn A3 sowie des Verkehrs auf der Oberdorfstrasse. Eine Standseilbahn hätte gemäss Art. 7 LSV die Planungswerte einzuhalten.

Für das Richtprojekt wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Gemäss Aussagen des beigezogenen Lärmschutzexperten zeigt sich, dass die Autobahn A3 hinsichtlich Lärmbelastung für die obersten Geschosse des Silos bzw. des an dieser Stelle möglichen Hochhauses von Bedeutung ist. Die Berechnungen bezogen auf den Strassenlärm der Oberdorfstrasse belegen, dass zwei Wohnungen direkt über der Geschossebene Bahn (Baubereich A) den Planungswert einhalten; alle anderen Wohnungen unterschreiten diesen Grenzwert. Ausserdem ergehen aus dem Bahnbetrieb der SBB keinerlei Überschreitungen der Planungswerte.

Zusammenfassend zeigt sich, dass die Planungswerte der ES III für alle im Gestaltungsplan vorgesehenen Nutzweisen ohne flankierende Massnahmen eingehalten werden können. Die einzelnen Sachverhalte sind aus dem Lärmgutachten zu entnehmen.

2.3.2 Schutz vor nicht-ionisierender Strahlung

Entlang des Perimeters verlaufen Fahrleitungen der SBB. Zudem sind auf dem Dach des Silos verschiedene Sendeantennen angebracht. Beide Anlagen, die Fahrleitungen der SBB sowie die Sendeantennen, verursachen Strahlungen.



*Abbildung links:
Fahrleitungen der
SBB*

*Abbildung rechts:
Verschiedene
Sendeantennen
auf dem Dach des
Silos*

*Quelle: Eigene
Bilder*

Gemäss Art. 1 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) sind Menschen vor schädlichen oder lästigen nichtionisierender Strahlung zu schützen. Die NISV legt Immissionsgrenzwerte fest, welche überall eingehalten werden müssen, wo sich Menschen aufhalten können (Art. 13 Abs. 1 NISV). Bei Einhaltung dieser Grenzwerte sind keine nachweisbaren schädlichen Einwirkungen auf Menschen zu erwarten. Zudem sind an Orten mit empfindlichen Nutzungen (OMEN) vorsorgliche Emissionsbegrenzungen einzuhalten.

Als OMEN gelten gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV:

- a. Räume in Gebäuden, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten;
- b. Öffentliche oder private, raumplanungsrechtlich festgesetzte Kinderspielplätze;
- c. Diejenigen Bereiche von unüberbauten Grundstücken, in denen Nutzungen nach den Buchstaben a und b zugelassen sind.

Eisenbahn²

Bei Bauvorhaben in der Nähe von Bahnanlagen ist zu unterscheiden, ob das Bauvorhaben in einer vor oder nach dem 1. Februar 2000 (Inkrafttreten der Verordnung über nicht ionisierende Strahlung NISV) ausgeschiedenen Bauzonen liegt.

Der Planungssperimeter umfasst Parzellen, welche vor dem 1. Februar 2000 einer Bauzone zugewiesen wurden. Es müssen die Immissionsgrenzwerte (300 Mikrottesla) eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte werden ausserhalb des Bahngeländes überall eingehalten. Es sind keine detaillierten Berechnungen oder Prognosen notwendig. Es darf nach den allgemeinen Regeln des Baurechts gebaut werden.

Es sind neue OMEN geplant. Damit ist die Betreiberin der Leitung (SBB) vor Bewilligung des Bauvorhabens oder der Genehmigung einer Nutzungsänderung anzuhören.

Mobilfunkanlagen³

Mobilfunkanlagen, welche eine gesamte äquivalente Strahlungsleistung (ERP) von mehr als 6 Watt aufweisen, müssen im massgebenden Betriebszustand an Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN) den in Anhang 1 Ziffer 6 NISV festgelegten Anlagegrenzwert einhalten (Art. 4 Abs. 1 NISV).

2.3.3 Boden – belastete Standorte

Gemäss der Karte "Prüfperimeter für Bodenverschiebung" liegt der Planungssperimeter im Altbaugelände. Als Belastungsursachen werden Emissionen des Bauwesens oder des Gewerbes (Gartenhilfestoffe und Abfalldünger) angegeben.

Der Prüfperimeter entfaltet seine Rechtswirkung erst bei einer Verschiebung von ausgehobenem Bodenmaterial. Auf der Karte "Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs" ist ersichtlich, dass es sich hierbei um ein kommunales Bodenverschiebungsverfahren handelt. Mit der Bodenverschiebung darf erst begonnen werden, nachdem die Bewilligung hierfür erteilt wurde⁴. Es ergeben sich demnach keine bereits im Rahmen des privaten Gestaltungsplanes zu beachtende Einschränkungen.

² BAFU (2011) sowie Mail Fachspezialist Umwelt der SBB vom 19. Juni 2017

³ BAFU (2014)

⁴ BAUDIREKTION DES KANTON ZÜRICH, ALN (2004, S. 8)

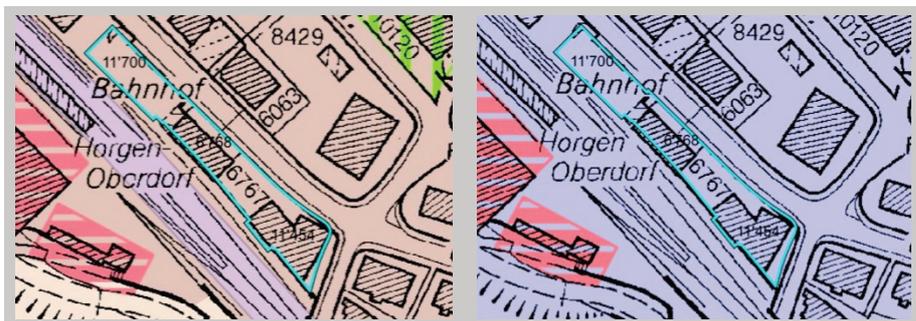


Abbildung links:
Prüfperimeter für
Bodenverschie-
bung

Abbildung rechts:
Verfahren bei Hin-
weisen auf Schad-
stoffbelastungen

Quelle: GIS-ZH
2014, bearbeitet

- | | | | |
|--|---------------------|--|---------------------------------------------|
| | Planungsperimeter | | Kommunales Bodenverschie-
bungsverfahren |
| | Altbaugelände | | Kantonales Altlastenverfahren |
| | Verkehrsträger | | |
| | Belastete Standorte | | |
| | Spezialkulturen | | |

2.3.4 Gewässerschutz / Schutz vor Hochwasser

Östlich, das heisst ausserhalb des Planungsperimeters – entlang der Neugasse – fliesst ein eingedoltes öffentliches Gewässer (Rubschbach). Eine Ausdolung im Bereich der Neugasse (Bahnunterführung) ist unverhältnis- und unzweckmässig. Der Gewässerraum für den Rubschbach wird in einem separaten Verfahren (ausserhalb des Planungsperimeters) festgelegt.

Gemäss Naturgefahrenkartierung besteht im südöstlichen Teil des Perimeters auf der Parzelle Kat. Nr. HN11454 eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Bei Neubauten und baubewilligungspflichtigen Veränderungen von bestehenden Bauten wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (Ziff. 9.4.1 BZO) der erforderliche Objektschutz gemäss Gefahrenkarte Hochwasser angeordnet.



Abbildung links:
Ausschnitt Karte
der öffentlichen
Oberflächenge-
wässer

Abbildung rechts:
Ausschnitt der
Naturgefahren-
karte

Quelle: GIS-ZH
2014, bearbeitet

- | | | | |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------|
| | Planungsperimeter | | Mittlere Gefährdung durch
Hochwasser (Gebotsbereich) |
| | Öffentliches Oberflächenge-
wässer (Klasse 4) – eingedolt
ohne eigene Parzelle | | Geringe Gefährdung durch
Hochwasser (Hinweisbereich) |

In Gestaltungsplänen sind folgende Festlegungen zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes zu prüfen⁵:

- auf die Hochwassergefährdung abgestimmte Lage, Nutzweise und Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen (§ 83 Abs. 1 PBG)
- geeignete Umgebungsgestaltung wie Terraingestaltung, Mauern, Zugänge usw. (§ 83 Abs. 3 PBG)
- Abstimmung der Erschliessung sowie der gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen auf die Anforderungen des Hochwasserschutzes (§ 83 Abs. 3 PBG).

2.3.5 Bestimmungen betreffend Hochhäuser (§§ 282 ff. PBG)

Die Höhe des bestehenden Silos beträgt ca. 27 m. Bei einer Umnutzung oder einem Ersatz sind die Bestimmungen gemäss § 282 PBG für Hochhäuser zu beachten. Hochhäuser sind nur gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt.

An die Erstellung von Hochhäusern werden gemäss PBG folgende Anforderungen gestellt:

- Ortsbaulicher Gewinn bringen (oder durch Art und Zweckbestimmung des Gebäudes bedingt sein)
- Architektonisch besonders sorgfältige Gestaltung
- Keine erhöhte Ausnützung (Vorbehalten Bestimmungen über Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne)
- Keine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft (es ist der Zweistundenschatten zu ermitteln).

Für das Richtprojekt wurde der Zweistundenschatten ermittelt. Weder bei einer Aufstockung noch bei einem Neubau des Silos besteht eine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft.

⁵ AWEL (2003, S.12)



Schattensimulation aus technischem Bericht, 2-Stunden-Schatten, Umnutzung Silo Horgen

Quelle: Geozug Ingenieure 2017

2.3.6 Inventare

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

Verschiedene Einzelobjekte innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zum Planungssperimeter 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. In unmittelbarer Nähe des Planungssperimeters – 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.

Das Silo ist im Aufnahmeplan des ISOS als Hinweis 9.0.3 bezeichnet
 Quelle: ISOS 2011



G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelement

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend
G	9	Bahnhofsquartier Oberdorf mit Industrie, Gewerbe, Restaurant und Wohnbauten, E. 19.–21. Jh.	C	/	/	X	C		
	9.0.1	Bahnlinie Thalwil–Zug, eröffnet 1897, neues Bahnhofsgebäude im Bau 2011						o	
E	9.0.2	Restaurant «Chalet» im Schweizer Holzstil in exponierter Lage am Bahnhofplatz, 1895			X		A		
	9.0.3	Silo, massiger Betonkubus, wohl 2. D. 20. Jh.						o	

Im kantonalen, regionalen und kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten sind aktuell keine den Planungsperimeter betreffenden Einträge vorhanden.

2.3.7 Lichtemissionen

Menschen, Tiere und Pflanzen, sowie deren Lebensgemeinschaften und Lebensräume sind gegen schädliche oder lästige Einwirkungen zu schützen (Art. 1 Abs. 1 USG). Einwirkungen, die schädlich oder lästig werden können, sind im Sinne der Vorsorge frühzeitig zu begrenzen (Art. 1 Abs. 2 USG). Dies gilt auch für Lichtemissionen.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Aussenraumbeleuchtung auf die Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltvorschriften zu überprüfen. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat in der Vorprüfung des privaten Gestaltungsplanes empfohlen, hierzu die „Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen“ (Vollzug Umwelt Nr. 8010, BUWAL, 2005), das Merkblatt „Lichtverschmutzung vermeiden“ sowie die technische Norm SIA 491 „Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum“ zu berücksichtigen.

3 Kommunale Richt- und Nutzungsplanung

Neben den übergeordneten kantonalen und regionalen Bestimmungen sind auch die Festlegungen der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung zu beachten.

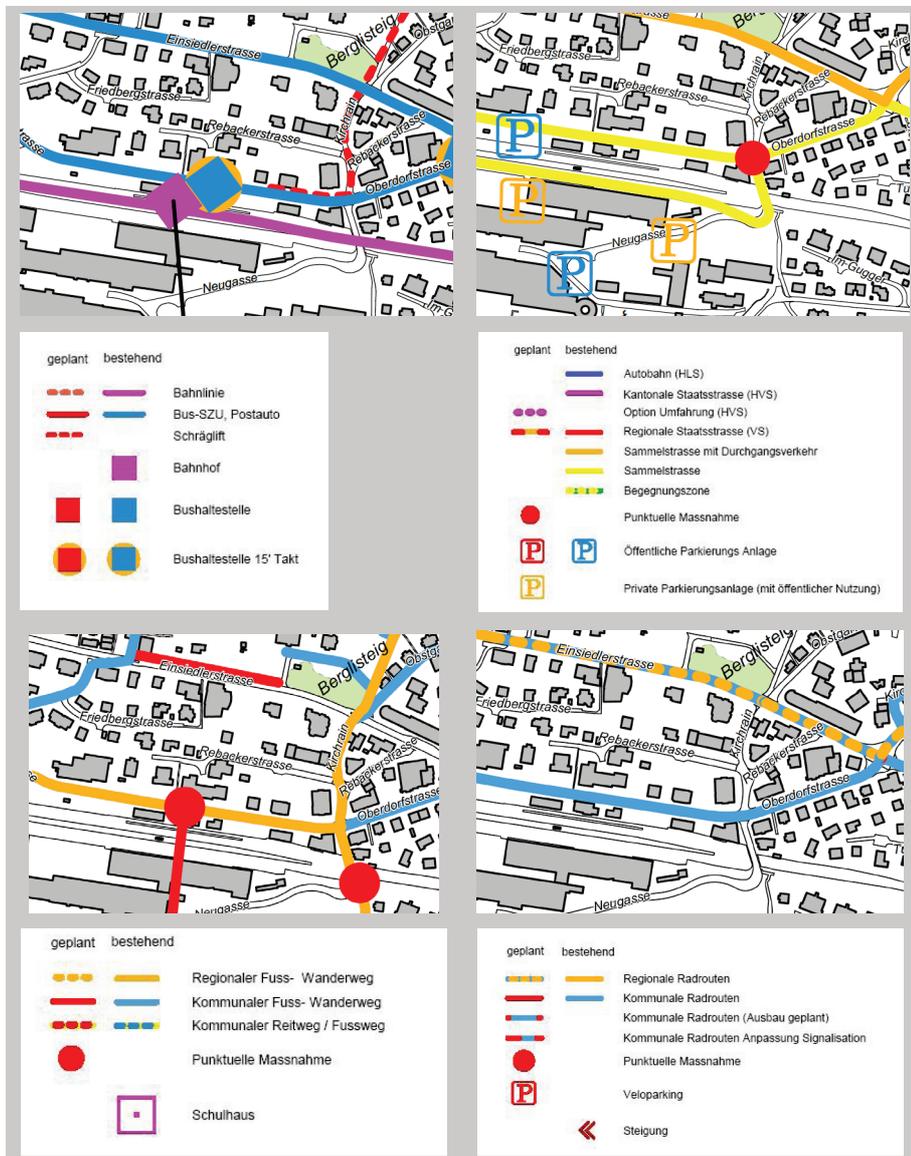
3.1 Kommunalen Richtplan Verkehr

Gemäss Teilplan Strassen und öffentliche Parkierung liegt der Planungssperimeter an Sammelstrassen. Innerhalb des Planungssperimeters sind keine öffentlichen Parkierungsanlagen bezeichnet. Gemäss Teilplan Fusswegnetz für die Verbesserung der Zugänglichkeit des Bahnhofes Oberdorf eine Passerelle geplant. Zu beachten ist der im Teilplan öffentlicher Verkehr als geplant eingetragene Schräglift.

Ausschnitte aus dem kommunalen Richtplan Verkehr vom 20. September 2007

Links: Teilplan 1.1 öffentlicher Verkehr

Rechts: Teilplan 1.2 Strassen und öffentliche Parkierung



Links: Teilplan 1.3 Fusswegnetz (inkl. Wanderwege)

Rechts: Teilplan 1.4 Zweiradverkehr

3.2 Kommunale Nutzungsplanung

Der Planungssperimeter liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Industriezone I7 und in der Wohnzone W 2.5. Im Rahmen eines parallel zum privaten Gestaltungsplan laufenden Verfahrens wird für das Areal des Planungssperimeters eine Zentrumszone festgelegt. Die Bestimmungen der rechtskräftigen Zonenzuweisung (I7 und W 2.5) gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen (BZO) werden im Anhang beschrieben.

3.2.1 Teilrevision der Nutzungsplanung – Umzonung zu einer Zentrumszone Za Oberdorf

Wie im regionalen Richtplan festgehalten (Ziffer 2.2), eignet sich das Gebiet Horgen-Oberdorf für eine städtebauliche Akzentuierung. Zudem ist das Gebiet sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Mit der Umzonung zu einer Zentrumszone Za wird der Vorgabe im regionalen Richtplan gefolgt und eine Zone ausgeschieden, in welcher eine hohe Bebauungsdichte und eine städtische Bauweise möglich sind.

Im Sinne der in der BZO Horgen bereits vorhandenen Zone Za sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In der Zentrumszone Za Oberdorf ist zusätzlich ein Mindestgewerbeanteil von 20% der Gesamtnutzfläche zu beachten. Zudem werden Wohnungen im Erdgeschoss ausgeschlossen.

Folgende Grundmasse sind in der Zentrumszone Za zu beachten:

Grundmasse		Zone Za	
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max.	– (keine Beschränkung)	<i>Grundmasse Za gemäss Ziffer 4.1 Entwurf BZO</i>
Grenzabstand	min.	3.5 m	
Gebäudelänge/Gesamtlänge	max.	– (keine Beschränkung)	
Gebäudehöhe	max.	21.5 m	
Firsthöhe	max.	7.0 m	

3.2.2 Bestimmungen zu den Abstellplätzen (Ziff. 10.5 BZO)

Gemäss Ziff. 10.5.1 BZO ist die Anzahl Personenwagen-Abstellplätze für die Wohnnutzung wie folgt zu berechnen:

	Wohnungsgrösse	Anzahl Parkplätze (PP) für die Bewohner	Anzahl Parkplätze (PP) für die Besucher
<i>Anzahl zu erstellende Personenwagen-Abstellplätze gemäss BZO</i>	Nettowoohnfläche kleiner 80 m ²	1 PP pro Wohnung	1 PP pro 6 Wohnungen
	Nettowoohnfläche grösser 80 m ²	1.5 PP pro Wohnung	1 PP pro 6 Wohnungen

Die Abstellplätze für die übrigen Nutzungen sind gemäss kantonaler Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 zu berechnen (ein Maximalwert ist nicht zu beachten).

Der Planungsperimeter liegt direkt neben dem Bahnhof Horgen-Oberdorf und weist eine ÖV-Gütekategorie C auf. Gemäss Ziff. 10.5.5 BZO können autoarme Nutzungen von der Verpflichtung zur Erstellung von Personenwagen-Abstellplätzen teilweise oder gar ganz befreit werden. Hierfür muss ein reduzierter Parkplatzbedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt werden. Die minimal erforderliche Anzahl Personenwagen-Abstellplätze ist planerisch nachzuweisen und grundbuchrechtlich zu sichern. Der Gemeinderat kann gemäss Ziff. 10.5.6 BZO bei besonderen örtlichen und betrieblichen Verhältnissen vom Nachweis der Vorhalteflächen entbinden.

3.2.3 Bestimmungen zum Hochwasserschutz (Ziff. 9.4 BZO)

Die erforderlichen Objektschutzmassnahmen gemäss Gefahrenkarte Hochwasser bei Neubauten und baubewilligungspflichtigen Veränderungen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angeordnet.

3.2.4 Weitere zu beachtende Festlegungen

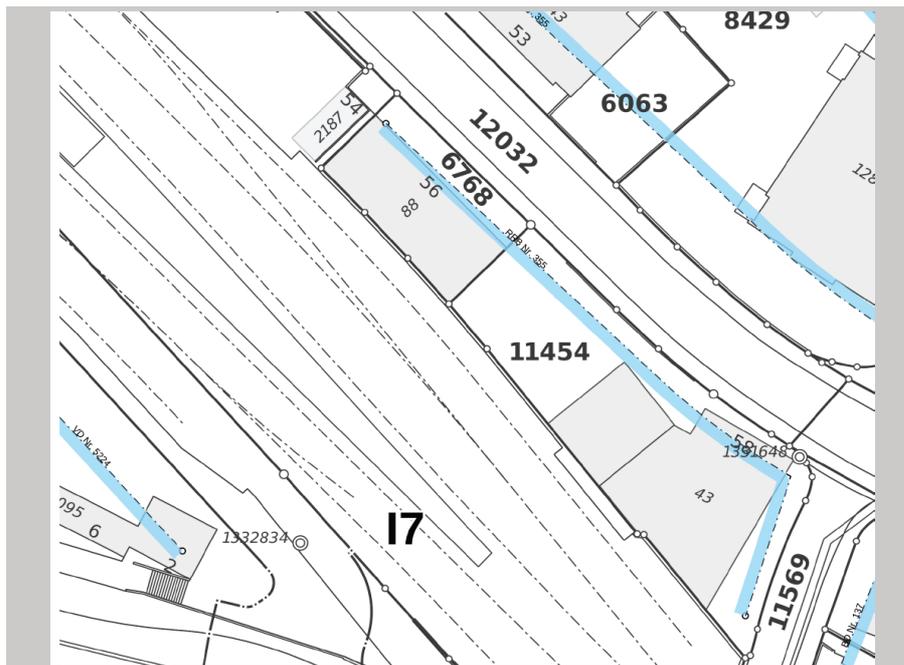
Gemäss Ziff. 9.1.7 BZO sind bei Neubauten im Rahmen von Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen die Anforderungen gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) unabhängig von der Anzahl Wohnungen zu erfüllen.

Flachdächer sind bei Neubauten und erheblichen Umbauten, soweit sie nicht als begehbare Terrassen benutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, zu begrünen (Ziff. 9.3 BZO).

3.3 Baulinien

Auf den Parzellen Kat. Nrn. HN6768 und HN11454 ist eine Verkehrsbaulinie zur planerischen Sicherung der Oberdorfstrasse festgelegt (RRB Nr. 355 vom 21. Februar 1929). Gemäss § 99 PBG dürfen innerhalb der Baulinien nur Anlagen und Bauten erstellt werden, welche dem Zweck der Baulinie nicht widersprechen. Das bestehende Gebäude auf der Parzelle Kat. Nr. HN11454 übersteht die Baulinie. Solche baulinienwidrigen Bauten und Anlagen dürfen entsprechend dem bisherigen Verwendungszweck unterhalten und modernisiert werden (§ 101 PBG).

Zwischen der rechtskräftigen Baulinie (RRB Nr. 355) und den im Richtprojekt aufgezeigten baulichen Massnahmen besteht ein Widerspruch. Die Baulinie auf den Parzellen Kat. Nrn. HN6768 sowie HN11454 wird in einem parallel laufenden Verfahren angepasst. Ebenso werden die Baulinien für die Standseilbahn festgelegt (siehe Ziff. 1.3).



*Baulinie
RRB Nr. 355 im
Bereich Horgen-
Oberdorf
Quelle: GIS-ZH
2018*

3.4 Kommunale Energieplanung

Gemäss dem kommunalen Energieplan liegt der Planungsperimeter innerhalb des angestrebten Versorgungsgebietes Gas (s. Anhang A4). Innerhalb dieses Gebietes wird eine Verdichtung der Anschlüsse angestrebt.

4 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

4.1 Zweck (Art. 1)

Die industrielle Nutzung des Gebietes Horgen-Oberdorf ist rückläufig. Dies hat zur Folge, dass bestehende Industriegebäude leer stehen (Silo) oder mit anderen Nutzungen zwischengenutzt werden (vergleiche Ziff. 1.1). An dieser zentralen Lage, welche insbesondere durch den öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen ist, bietet sich eine Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) an. Es wird beabsichtigt, neben einer gewerblichen Nutzung auch Wohnnutzung zu ermöglichen.

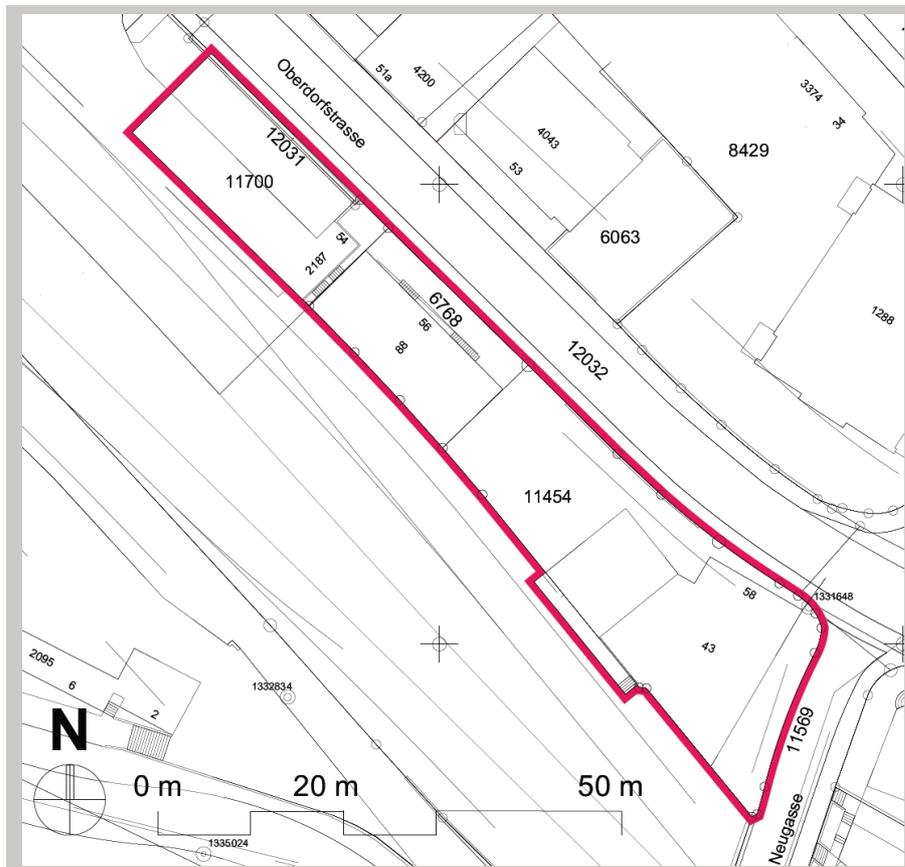
Mit dem privaten Gestaltungsplan soll eine besonders gut gestaltete Überbauung mit einer angemessenen städtebaulichen Ausprägung und einer an dieser Lage wünschenswerten hohen baulichen Dichte ermöglicht werden. Die ortsprägende Wirkung des Silos soll erhalten bleiben, deshalb wird der Erhalt, die Umnutzung und die Erweiterung des Silo ermöglicht. Ebenso werden die Voraussetzungen für die Erstellung von Ersatzneubauten und Neubauten geschaffen.

Ausserdem wird eine zeitnahe bauliche Nutzung des Gebietes, unter Berücksichtigung der planerischen Festlegungen von übergeordneten Planungsträgern, ermöglicht.

4.2 Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2)

Der private Gestaltungsplan Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf", bestehend aus den Vorschriften und dem Übersichtsplan (Massstab 1:500), wird von der Gemeindeversammlung festgesetzt und ist behörden- und grundeigentümerverbindlich. Der vorliegende Bericht nach Art. 47 RPV dient lediglich der Information.

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf" umfasst die Parzellen Kat. Nrn. HN6768 und HN11454 sowie Teile der Parzellen Kat. Nrn. HN11700 und HN12031 (ehemals 3672).



*Geltungsbereich
des privaten Ge-
staltungsplanes
Areal "Silo Bahn-
hof Horgen-Ober-
dorf"*

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

Im Planungsgebiet gelten die ordentlichen kommunalen und kantonalen Bestimmungen soweit in den Vorschriften des Gestaltungsplanes keine Abweichungen festgelegt werden. Da der vorliegende Gestaltungsplan Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen aufweist, ist er durch die Gemeindeversammlung festzusetzen.

Für den Gestaltungsplan sind die Baubegriffe, die 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 massgebend.

Am 1. März 2017 traten Gesetzesänderungen am PBG und an der ABV in Kraft, welche im Zusammenhang mit der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) stehen. Der Kanton Zürich ist der Vereinbarung nicht beigetreten, hat aber doch entschieden, die Harmonisierung umzusetzen. Die Gemeinden haben bis 28. Februar 2025 Zeit, ihre Bau- und Zonenordnungen anzupassen. Die Gemeinde Horgen hat ihre Bau- und Zonenordnung

noch nicht angepasst. Solange die BZO nicht harmonisiert ist, ist auch für die Gemeinde Horgen die bis zum 28. Februar 2017 geltende "historische" Gesetzesfassung massgebend.

4.4 Bestehende Gebäude und Gebäudeteile (Art. 4, 5)

Das Gebäude Vers. Nr. 43 umfasst das Silo (Silotrakt), welches innerhalb des Baubereiches B liegt, sowie einen Gewerbetrakt direkt südlich angrenzend an das Silo, der innerhalb des Baubereiches C liegt. Das aus dem Gewerbe- und Silotrakt zusammengesetzte bestehende Gebäude (Vers. Nr. 43) darf unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Stellung, Form, Höhe und Dachgestaltung) und des wesentlichen Erscheinungsbildes umgebaut, saniert oder einer anderen Nutzweise zugeführt werden.

Zudem wird die Möglichkeit geschaffen das Silogebäude bis zu einer maximalen Höhenkote von 517.80 m ü. M. vertikal zu erweitern. Der Gewerbetrakt sowie der Silotrakt dürfen durch Neubauten ersetzt werden. Ein Rückbau des Silos ohne Ersatz ist nicht zulässig.

Alle übrigen Gebäude und Gebäudeteile (so z.B. die Garage auf der Parzelle Kat. Nr. HN11700) dürfen zeitgemäss unterhalten und rückgebaut oder durch einen Neubau ersetzt werden.

4.5 Neubauten und neue Gebäudeteile (Art. 6, 7, 8)

Innerhalb der Baubereiche A, B und C dürfen Neubauten erstellt werden. Um eine optimale Überbauung innerhalb der schmalen Fläche zwischen Geleise und Oberdorfstrasse zu ermöglichen, erstreckt sich der Baubereich A bis an die Strassengrenze der Oberdorfstrasse.

Die Begrenzungen der Baubereiche gehen anderen bestehenden Abstandsvorschriften vor (eingeschlossen denjenigen über die Baulinien, den Strassen- und Wegabstand sowie den Abstand von Plätzen). Mehrlängen- oder Mehrhöhenzuschläge sind nicht zu beachten.

Die Wirkung der Baulinie RRB Nr. 355 ist innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ausgesetzt, solange der Gestaltungsplan rechtskräftig ist. Nicht erfasst von dieser Regelung werden Baulinien, welche nach der Zustimmung zu diesem Gestaltungsplan erlassen werden.



Baubereiche A, B
und C

4.5.1 Grundmasse (Art. 6)

In den Baubereichen A, B und C darf jeweils maximal ein Baukörper erstellt werden. Die Gebäude- bzw. Gesamtlänge wird nicht beschränkt. Diese Bestimmungen ermöglichen den Bau eines zusammenhängenden Gebäudekomplexes im Sinne des Richtprojektes.

Die geschlossene Bauweise ist zulässig, soweit dies durch die Lage der Baubereiche ermöglicht wird. Ausserdem gilt an den im Übersichtsplan bezeichneten Lagen der zustimmungsfreie und zwingende Grenzbau (Art. 14).

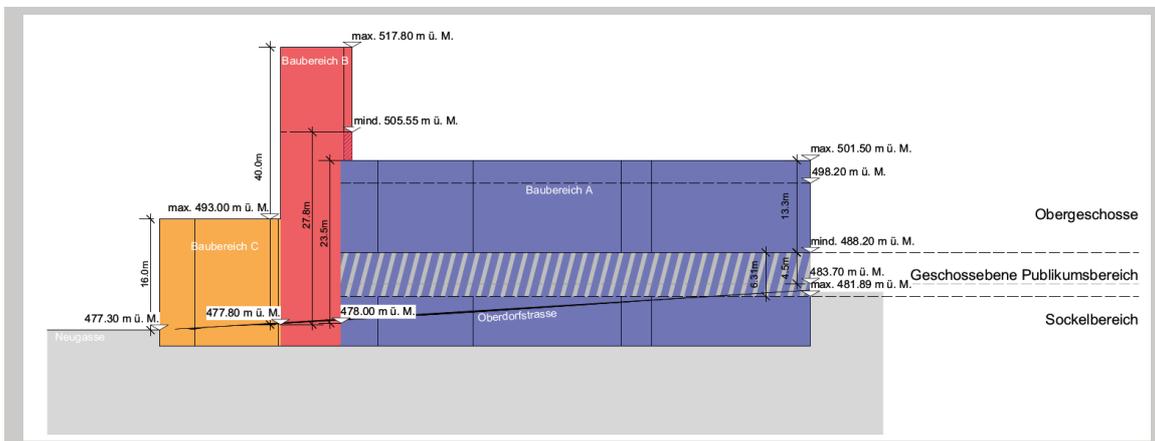
Das massgebende Terrain (gewachsener Boden) innerhalb des Planungsperimeters ist gegen Süden hin abfallend. Für die Baubereiche wird eine maximale Gebäude- und Gesamthöhe (Höhenkote) in Metern über Meer angegeben. Dies sichert, dass eine bauliche Einheit entsteht und der vorgegebene Horizont durchgehend als oberstes Höhenmass zu berücksichtigen ist. Die max. zulässige Anzahl Geschosse wird nicht vorgegeben.

Das bestehende Silo gilt mit ca. 27 m Höhe bereits heute als Hochhaus. Damit das Silogebäude innerhalb des Baubereiches B auch innerhalb der Neuüberbauung als Einzelobjekt erkennbar bleibt, muss

ein Neubau an dieser Lage mindestens die gleiche Höhe wie das bestehende Silogebäude (bis Höhenkote 505.55 m ü. M.) aufweisen. Zudem wird die Möglichkeit geschaffen, die ortsbildprägende Wirkung des Gebäudes zu erhalten bzw. noch zu verstärken (Aufstockung). Es wird die Ausgestaltung eines Hochhauses bis zu einer Gebäude- und Gesamthöhe von 517.80 m ü. M. (Höhenkote) zugelassen.

Um die städtebauliche Wirkung des Silos beizubehalten, werden zudem die max. zulässigen Gebäude- und Gesamthöhen in den Baubereichen A und C niedriger als das Silo angesetzt. Die Gebäude innerhalb des Baubereiches A dürfen die Höhenkote von 501.50 m ü. M. nicht überragen. Die daraus resultierende max. zulässige Gebäude- und Gesamthöhe ist mit ca. 23 m nicht grundlegend abweichend von dem gemäss BZO maximal zulässigen Mass der Gebäudehöhe (Gebäudehöhe in der Zentrumszone Za max. 21.5 m). Die max. zulässige Gebäude- und Gesamthöhe im Baubereich C wurde von der bestehenden Bebauung abgeleitet und liegt deutlich unter den in den anderen Baubereichen zulässigen Massen.

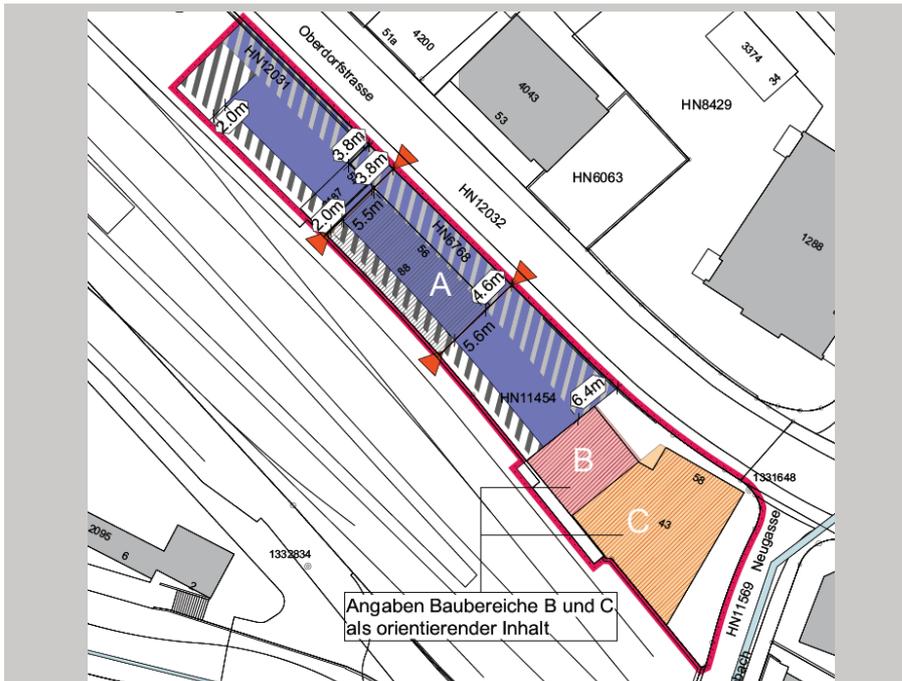
Aus gestalterischen Gründen wird verlangt, dass die effektiven Dachränder nicht von Antennen, Kaminen, Solaranlagen oder ähnlichen Anlagen überragt werden. Das jeweils festgelegte Höhenmass berücksichtigt, dass derartige Elemente unter den tatsächlichen Dachrändern liegen können.



Schemaansicht der Baubereiche A, B und C von der Oberdorfstrasse mit zulässigen maximalen Gebäude- und Gesamthöhen (Höhenkoten)

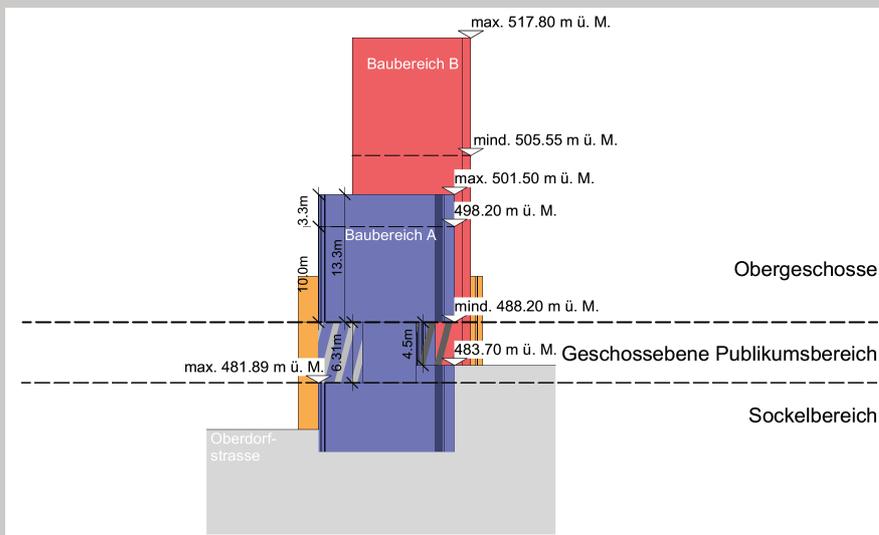
4.6 Geschossebene Publikumsbereich im Baubereich A (Art. 9, 10, 11, 12)

In der Geschossebene Publikumsbereich werden Flächen für den öffentlichen Verkehr sowie publikumsorientierte Einrichtungen gesichert.



Angaben Baubereiche B und C als orientierender Inhalt

Geschossebene Publikumsbereich im Baubereich A mit Teilbereichen und zu beachtenden Mindestmassen



In der Geschossebene Publikumsbereich Bahn ergeben sich "Einbuchtungen" welche für öffentliche Verkehrsflächen freizuhalten sind.

-  Teilbereich "Vorsorge Verkehrsfläche"
-  Teilbereich "öffentliche Verkehrsfläche"
-  Baubereich A
-  Baubereich B
-  Baubereich C

Der Baubereich A wird in der Geschossebene Publikumsbereich durch festgelegte Mindestmasse zusätzlich beschränkt. Im Schnitt der Baubereiche wird ersichtlich, dass sich "Einbuchtungen" ergeben. Unter und über der Geschossebene Publikumsbereich dürfen die Gebäude den gesamten Baubereich A umfassen.

4.6.1 Teilbereich "Vorsorge Verkehrsfläche"

Unter Berücksichtigung der Festlegungen im regionalen und kommunalen Richtplan wird Vorsorge getroffen, dass keine grundlegenden Widersprüche zu einem allfälligen Baulinienerlass für eine Standseilbahn bestehen. Im Übersichtsplan wird ein Teilbereich "Vorsorge Verkehrsflächen" bezeichnet. In diesem Bereich dürfen Bauten und Anlagen erstellt werden, welche in Zusammenhang mit denjenigen im Baubereich A der Geschossebene Publikumsbereich stehen. Die Bauten und Anlagen im Teilbereich "Vorsorge Verkehrsfläche" müssen jedoch ohne erheblichen Aufwand entfernt werden können. Der Wegfall dieser Gebäudeteile darf zu keinen Einschränkungen auf die Nutzung und den Betrieb sowie die bauliche Ausprägung der übrigen Gebäude und Gebäudeteile führen.

Sofern Baulinien für eine Standseilbahn erlassen werden, gelten die gesetzlichen Regelungen über die entschädigungslose Beseitigung von Bauten und Anlagen im Baulinienbereich, das heisst im vorliegenden Fall im Teilbereich "Vorsorge Verkehrsfläche". Dies hat zur Folge, dass verlangt werden kann, dass die Bauten und Anlagen im Teilbereich "Vorsorge Verkehrsfläche" entfernt werden müssen.

4.7 Nutzweisen (Art. 13)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist Wohn- sowie Gewerbenutzung erlaubt. Als Einschränkung ist zu beachten, dass Wohnungen nicht in den direkt von der Strasse her zugänglichen Geschossen erstellt werden dürfen. Insgesamt sind mindestens 20% der Gesamtnutzfläche⁶ des gesamten Gebäudekomplexes für gewerbliche Nutzung vorzusehen.

Innerhalb der Geschossebene Publikumsbereich im Baubereich A sind nur publikumsorientierte Einrichtungen und der Öffentlichkeit dienende Verkehrsflächen zulässig. In der Geschossebene Publikumsbereich oder im Sockelbereich des Baubereiches A sind Räume für die Infrastruktur der SBB (Stellwerk) zu erstellen. Die Zugänglichkeit zu diesen zentralen Infrastruktureinrichtungen muss jederzeit gewährleistet sein. Für das Stellwerk der SBB ist ausserdem die Zufahrt zu ermöglichen und zu sichern.

4.8 Gestaltung (Art. 8, 15) und Reklamen (Art. 16)

Der private Gestaltungsplan stellt hohe Anforderungen an die Gestaltung (Art. 15) der Bauten, der Anlagen und des Freiraums (eingeschlossen Aussenmöblierungen). Alle baulichen Eingriffe (auch Umbauten und Aussenrenovationen) sollen zu einer besonders guten Gesamtwirkung beitragen.

Für die Beurteilung sind nach § 71 PBG folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.

Bezogen auf die Dachform wird verlangt, dass neue Hauptgebäude in den Baubereichen A und B mit Flachdächern auszustatten sind (Art. 8).

Für den Bereich der Obergeschosse im Baubereich A sind weitergehende Gestaltungsvorschriften zu beachten: Die Fassade ist so zu gestalten bzw. zu gliedern, dass keine durchgehende horizontale Ausprägung in Erscheinung tritt. Zudem sind Geschosse und Geschossteile, welche über der Höhenkote 498.20 m ü. M. liegen, von der Flucht der direkt darunterliegenden Fassade zurückzusetzen.

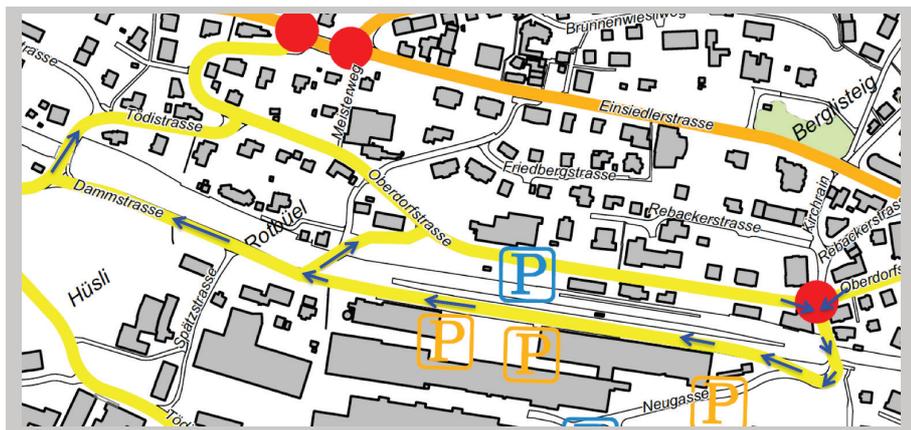
⁶ Zur Gesamtnutzfläche zählen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Dach-, Voll- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt innerer Trennwände.

Reklamen sind nur beschränkt zulässig. Es werden nur betriebseigene Reklamen zugelassen. Zu beachten ist, dass diese nicht aufdringlich wirken und die tatsächliche Dachebene nicht überragen.

4.9 Zugänge (Art. 12), Erschliessung und Vorfahrt (Art. 17) und Fahrzeugabstellplätze (Art. 18)

Die Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) und durch den Langsamverkehr (LV) erfolgt über die Oberdorfstrasse. Die Warenanlieferung kann über den südlich an den Baubereich C angrenzenden Vorfahrtsbereich erfolgen. Das Verkehrsregime für die Vorfahrt ist mit einem Mobilitätskonzept festzulegen. Es wird empfohlen, dass die Anlieferung von der Oberdorfstrasse zu erfolgen hat und über die Neugasse und die Dammstrasse (Sammelstrassen gemäss kommunalem Richtplan) wieder auf die Oberdorfstrasse geführt werden.

Ausschnitt kommunaler Richtplan Verkehr, Teilplan 1.2 Strassen und öffentliche Parkierung mit empfohlenem Durchfahrtsregime für die Vorfahrt Warenanlieferung (blaue Pfeile)



Die Zugänglichkeit der in der Geschossebene Publikumsbereich (Baubereich A) bezeichneten "öffentlichen Verkehrsflächen" ist uneingeschränkt sicherzustellen.

Aufgrund der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr wird für den gesamten Perimeter eine "autoarme" Nutzung angestrebt. Zusammen mit dem ersten Baugesuch innerhalb der Baubereiche A, B oder C soll deshalb ein Mobilitätskonzept eingereicht werden, welches nachweist, dass eine Reduktion des Parkplatzbedarfes umsetzbar ist. Es sind keine Vorhalteflächen zu erstellen.

Alle Fahrzeugabstellplätze sollen vollständig unter Terrain angeordnet oder in besondere Gebäude oder in Hauptgebäude integriert werden. Zu beachten bleibt, dass für die Nutzer des öffentlichen Verkehrs 12 Fahrzeugabstellplätze (P+Rail) zu erhalten bzw. bereitzustellen sind.

4.10 Lärmschutz (Art. 20)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes sind die Planungswerte der ES III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung einzuhalten. Aus dem Lärmgutachten kann entnommen werden, dass die Planungswerte ohne weitergehende Lärmschutzmassnahmen eingehalten werden können.

4.11 Mietwohnungen im Baubereich A (Art. 22)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes soll mietzinsgünstiger Wohnraum entstehen. Innerhalb des Baubereiches A sind alle Wohnungen als Mietwohnungen auszugestalten und nach dem Prinzip der Kostenmiete zu vermieten.

Die höchstzulässigen Mietzinse für preisgünstigen Wohnraum haben sich im Sinne der vom Zürcher Stimmvolk am 28. September 2014 zugestimmten Änderung des Planungs- und Baugesetzes (§ 49b PBG) an den Investitionskosten, den laufenden Kosten, den Rückstellungen für Erneuerungen, den Abschreibungen und einer angemessenen Rendite zu orientieren. Da die Kostenmiete verlangt wird, entfällt das Merkmal der angemessenen Rendite. Einzelheiten sind mit einem Vertrag zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern zu regeln und zu sichern. Der Vertrag muss im Zeitpunkt der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung über den Gestaltungsplan vorliegen.

4.12 Behindertengerechte Bauweise (Art. 23)

Bei Neubauten und Ersatzneubauten sind die Anforderungen gemäss dem Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz BehiG) für alle Wohnungen zu erfüllen. So müssen insbesondere die Zugänge zu den Bauten sowie zu den Wohnungen behindertengerecht ausgestaltet werden (vergl. Art. 2 Abs. 3 BehiG). Das Innere der einzelnen Wohneinheiten muss an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anpassbar sein (§ 239a Abs. 2 PBG).

5 Abweichungen von den kommunalen Vorschriften

Der private Gestaltungsplan (GP) ermöglicht verschiedene Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie der im Entwurf vorliegenden Teilrevision "Bahnhof Horgen-Oberdorf". Der GP schafft – bezogen auf die Bestimmungen der BZO – Erleichterungen aber auch weitergehende Einschränkungen.

Zu beachtende Bestimmungen	Zentrumszone Za Oberdorf (<i>Entwurf</i>)	Privater Gestaltungsplan "Silo"	Abweichung
Grundmasse:	Ziff. 4.1 BZO	Art 6 GP	
Baummassenziffer (BMZ) für Hauptgebäude max.	– (<i>keine Beschränkung</i>)	– (<i>keine Beschränkung</i>)	keine
Grenzabstand min.	3.5 m	gemäss Baubereich	Ja (<i>GP Vorschrift erleichternd</i>)
Gebäuelänge/Gesamtlänge	– (<i>keine Beschränkung</i>)	massgebend sind die maximalen Abmessungen der Baubereiche	Ja (<i>GP Vorschrift verschärfend</i>)
Gebäudehöhe max.	21.5 m	Gebäude- und Gesamthöhe (Höhenkote): Baubereich A: max. 501.50 m ü. M. Baubereich B: max. 517.80 m ü. M. mind. 505.55 m ü. M. Baubereich C: max. 493.00 m ü. M.	Ja, um ca. 2.0 m (<i>GP Vorschrift erleichternd, max. zulässige Gebäudehöhe ca. 23.5 m</i>) Ja (<i>max. zulässige Gesamthöhe GP 40 m erleichternd</i>) Ja (<i>GP Vorschrift verschärfend; max. zulässige Gesamthöhe 15.7 m</i>)
Firsthöhe max.	7 m	keine	Ja (<i>der GP gibt keine Firsthöhe, sondern eine Gebäude- und Gesamthöhe mit Höhenkoten vor</i>)

Zu beachtende Bestimmungen	Zentrumszone Za Oberdorf (<i>Entwurf</i>)	Privater Gestaltungsplan "Silo"	Abweichung
Direkt anwendbare Bestimmungen aus dem PBG:	Es gilt eine Gestaltungsanforderung gemäss § 238 Abs. 1 PBG. Das heisst, es ist eine befriedigende Gesamtwirkung zu erreichen.	Es werden Voraussetzungen für eine besonders gut gestaltete Überbauung geschaffen. Im Einzelnen werden u.a. die Voraussetzungen geschaffen für den Erhalt, die Umnutzung und die Erweiterung des Silos.	Ja (<i>GP Vorschrift verschärfend</i>)

6 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

Der Planungsperimeter liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und ist bereits erschlossen, teilweise bebaut und der Boden ist zum grössten Teil versiegelt. Der private Gestaltungsplan Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf" trägt nicht zu einer Inanspruchnahme von bisher unüberbautem Kulturland bei. Vielmehr wird eine innere Verdichtung an zentraler und optimal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage ermöglicht, indem brachliegende Flächen und Gebäude um- oder neugenutzt werden.

Der Charakter des Bahnhofquartiers wird nicht nachteilig verändert. Das Gebiet verfügt mit dem bestehenden Silo bereits heute über ein Hochhaus gemäss § 282 PBG. Dieser städtebauliche Akzent soll auch zukünftig an dieser Lage vorhanden sein. Das Silo bleibt in seiner städtebaulichen Wirkung erhalten. Die umliegenden Bauten insbesondere das Chalet werden damit nicht beeinträchtigt. Den Festlegungen im ISOS wird Rechnung getragen.

Aufgrund der zentralen Lage und der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr (ÖV) soll autoarmes Wohnen gefördert werden. Dies wird zu einer möglichst geringen zusätzlichen Lärmbelastung der direkten Nachbarschaft beitragen.

7 Mitwirkung und Vorprüfung

7.1 Mitwirkung

Der Entwurf des privaten Gestaltungsplanes Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf" lag vom 1. September 2017 bis zum 30. Oktober 2017 während 60 Tagen öffentlich auf. Während dieser Zeit war jedermann berechtigt, sich zur Planungsvorlage zu äussern. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen drei Zuschriften mit insgesamt sieben Anträgen und Fragen ein. Die Einwendungen bezogen sich ausschliesslich auf die Standseilbahn. Als wesentliche Änderung aufgrund der Rückmeldungen wird nun der private Gestaltungsplan weitgehend vom Projekt Standseilbahn entkoppelt. Einzelheiten sind dem Bericht zu den Einwendungen zu entnehmen.

7.2 Vorprüfung

7.2.1 Vorprüfung vom 1. November 2017

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich hat den privaten Gestaltungsplan Areal „Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf“ (nachfolgend pGP genannt) im Vorprüfungsbericht vom 1. November 2017 – unter Berücksichtigung der geforderten Anpassungen (s. Tabelle) und der Voraussetzung, dass die Teilrevision der Nutzungsplanung rechtsgültig wird – als genehmigungsfähig beurteilt.

In der folgenden Tabelle sind Auflagen, Hinweise und Bemerkungen aus der Vorprüfung sowie die daraus hervorgegangenen Anpassungen am Gestaltungsplan aufgeführt. Die Nummerierungen und Bezeichnungen der Artikel der Vorschriften des Gestaltungsplanes beziehen sich auf den Entwurf vom 21. August 2017.

Zu den Vorschriften	
(Nr.) Auflagen, Hinweise und Bemerkungen ARE (Zusammenfassung) zum Entwurf vom 21.08.2017	Anpassung am privaten Gestaltungsplan Erläuterung
<p>(1) Im GP ist eine Bestimmung aufzunehmen, die besagt, dass die Bauherrschaft verpflichtet ist, auf der Grundlage eines Objektschutzgutachtens eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen. Die Hochwasserschutzmassnahmen müssen auf ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ₃₀₀) ausgelegt sein und ein Extremhochwasser (EHQ) ist zu prüfen.</p> <p>Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen (§ 12 WWG). Auf der Grundlage eines Objektschutzgutachtens sind die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.</p>	<p>Keine Anpassung der Vorschriften. Ergänzung im erläuternden Bericht.</p> <p><i>Gemäss Ziff. 9.4.1 BZO wird bei Neubauten und baubewilligungspflichtigen Veränderungen von bestehenden Bauten der erforderliche Objektschutz gemäss Gefahrenkarte Hochwasser im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angeordnet.</i></p>

(Nr.) Auflagen, Hinweise und Bemerkungen ARE (Zusammenfassung) zum Entwurf vom 21.08.2017	Anpassung am privaten Gestaltungsplan Erläuterung
(2) Art. 6 Abs. 4 ist dahingehend zu ergänzen, dass die gewässerschutzrechtlichen Abstandsvorschriften von dieser Vorschrift ausgenommen sind.	Auflage befolgt: Art. 6 wurde mit einem entsprechenden Absatz ergänzt.
(3) Art. 6 Abs. 7 der Vorschriften ist zu präzisieren und kann nicht für Baubereich C (auf der Seite Neugasse) angewendet werden. Gemäss Art. 6 Abs. 7 darf die Begrenzung der Baubereiche durch Dachvorsprünge und Vordächer durchstossen werden. Solche Gebäudeteile dürfen nicht in den Uferstreifen hineinragen.	Auflage teilweise befolgt: Keine Anpassung der Vorschrift. Ergänzung im erläuternden Bericht vorgenommen. Gewässerraum festlegen. <i>Der Rubschbach liegt ausserhalb des Perimeters des GP und ist eingedolt. Eine Ausdolung im Bereich der Neugasse (Bahnunterführung) ist unverhältnis- und unzweckmässig.</i> <i>Die Festlegung des Gewässerraumes wird von der Gemeinde in Auftrag gegeben.</i>
Zum Situationsplan	
(Nr.) Auflagen, Hinweise und Bemerkungen ARE (Zusammenfassung) zum Entwurf vom 21.08.2017	Anpassung am privaten Gestaltungsplan Erläuterung
(4) Die Lage des eingedolten Rubschbachs soll im Situationsplan eingetragen werden. Weiter soll aufgezeigt werden, dass der Uferstreifen des Rubschbachs im Zusammenhang mit dem Baubereich C eingehalten wird.	Auflage befolgt: Lage des Rubschbaches wurde im Übersichtsplan als informeller Inhalt eingetragen. <i>Der Gewässerraum wird in einem separaten Verfahren (weil ausserhalb des Planungsperimeters liegend) festgelegt.</i>
Materielle Hinweise	
(Nr.) Auflagen, Hinweise und Bemerkungen ARE (Zusammenfassung) zum Entwurf vom 21.08.2017	Anpassung am privaten Gestaltungsplan Erläuterung
(5) Das Areal liegt innerhalb der ÖV-Güteklasse C, wird aber für eine autoarme Nutzung als geeignet eingestuft, sofern ein Mobilitätskonzept vorliegt. Die unmittelbare Umgebung nördlich des Areals liegt in der ÖV-Güteklasse B. Ziff. 10.5.5 der gültigen BZO macht keine Vorgabe bzgl. ÖV-Güteklassen.	Aussage im erläuternden Bericht wurde korrigiert. <i>Allerdings erstaunt es, dass die Station Bhf. Oberdorf der Kategorie B zugewiesen ist und unmittelbar angrenzend – das heisst im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes – die Kategorie C vorliegen soll.</i>
(6) Die Veloparkierung ist frühzeitig zu berücksichtigen. Die Koordinationsstelle Veloverkehr empfiehlt, die Zahl der Abstellplätze entsprechend den Richtwerten der VSS Norm SN 640065-2011 „Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen“ festzulegen. Merkblätter unter www.velo.zh.ch/parkierung .	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <i>Aufgrund der vorliegenden Hanglage wird die Ermittlung der Anzahl Veloabstellplätze nicht strikt nach den Merkblättern erfolgen. Sinnvoller erscheint an dieser Lage die Bereitstellung von Veloabstellplätzen mit Akkulademöglichkeiten.</i>

Materielle Hinweise	
(Nr.) Auflagen, Hinweise und Bemerkungen ARE (Zusammenfassung) zum Entwurf vom 21.08.2017	Anpassung am privaten Gestaltungsplan <i>Erläuterung</i>
<p>(7) Vor der Bewilligung eines Bauvorhabens in der Nähe einer Starkstromleitung ist der Betreiber bzw. die Betreiberin der Anlage gemäss Art. 11a Verordnung über elektrische Leitungen anzuhören.</p>	<p>Hinweis betrifft nicht den privaten Gestaltungsplan. <i>Der Hinweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu beachten.</i></p>
<p>(8) Die Gemeinde hat die Betreiberinnen von Mobilfunkantennen über Bauvorhaben zu informieren. Mobilfunkbetreiberinnen sind verpflichtet (bei Änderungen der Überbauungssituation oder Umnutzung bestehender Räumlichkeiten in der Nähe von Mobilfunkantennen), ihre Anlagen zu sanieren, falls Grenzwerte nicht mehr eingehalten würden.</p>	<p>Hinweis betrifft nicht den privaten Gestaltungsplan. <i>Der Hinweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu beachten.</i></p>
<p>(9) Beleuchtungen im Aussenraum sind so zu gestalten, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden. Es wird empfohlen, hierzu die „Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen“ (Vollzug Umwelt Nr. 8010, BUWAL, 2005), das Merkblatt „Lichtverschmutzung vermeiden“ sowie die technische Norm SIA 491 „Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum“ zu berücksichtigen. Die geplante Aussenraumbeleuchtung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf ihrer Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltvorschriften zu überprüfen.</p>	<p>Hinweis betrifft nicht pGP. <i>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und im Hinblick auf die nachgeordnete Entwicklung eines Bauprojektes als Empfehlung im erläuternden Bericht weitergegeben.</i></p>

7.2.2 Besprechung der Änderungen aufgrund öffentlicher Auflage und weitere Hinweise

Das ARE wurde an einer Besprechung am 9. Februar 2018 über die aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auflage sowie der Vorprüfung vorgenommenen Änderungen am Gestaltungsplan in Kenntnis gesetzt (zugestimmte Einwendungen). Mit einer Mail vom 15. Februar 2018 sind präzisierende Rückmeldungen des ARE eingegangen, welche in den vorliegenden Entwurf eingeflossen sind.

Hinweise und Bemerkungen ARE (Zusammenfassung) Mail vom 15.02.2018	<i>Anpassung am privaten Gestaltungsplan Erläuterung</i>
<p>Auf die Erwähnung einer allfälligen Verkehrsbaulinie für die Standseilbahn soll verzichtet werden.</p> <p>Mit dem GP werden die heute bestehenden Baulinien suspendiert. Demnach gilt dann zum Zeitpunkt einer allfälligen Genehmigung des Gestaltungsplans der Gestaltungsplan und nicht mehr die Baulinien. Werden aber danach neue Baulinien (für eine Seilbahn) festgesetzt (bzw. rechtskräftig), können diese wiederum den GP überlagern bzw. übersteuern.</p>	<p>Hinweis wird befolgt.</p> <p><i>Auf die explizite Erwähnung der "Verkehrsbaulinie für die Standseilbahn" wird verzichtet.</i></p>
<p>Die Rückbauverpflichtung muss auch grundbuchlich gesichert werden.</p> <p>Im PBG gibt es keine explizite Regelung, an welche die Beseitigungsverpflichtung angeknüpft werden könnte (insbesondere solange die Baulinien für die Seilbahn noch nicht rechtskräftig sind). Damit im Genehmigungsverfahren die tatsächliche Sicherstellung des fraglichen Raums für die Seilbahn (= Einhaltung übergeordnete Planung) überprüft werden kann, muss die grundbuchliche Sicherung den Genehmigungsakten beigelegt werden.</p>	<p>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</p> <p><i>Auf einen Eintrag im Grundbuch wird verzichtet. Es ist fraglich, ob ein solcher Eintrag vor Rechtskraft der Baulinie möglich wäre. Die Rückbauverpflichtung wird in den privatrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Horgen und der Grundeigentümerschaft aufgenommen.</i></p>
<p>Art. 9 ist dahingehend zu präzisieren, dass klar ist, zu welchem Zeitpunkt bzw. auf welcher Basis eine behördliche Anordnung zu einem Rückbau erfolgen kann.</p> <p>Allenfalls müsste ein Passus im Sinne von "sofern die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordert" (vgl. § 100 PBG) ergänzt werden.</p>	<p>Hinweis wird befolgt.</p>
<p>Es muss geregelt werden, dass im Teilbereich "Vorsorge Verkehrsfläche" keine betriebsnotwendigen Bauten und Anlagen bzw. Nutzungen erstellt werden dürfen.</p> <p>Es sollen nur untergeordnete Bauten und Anlagen zulässig sein, die mit wenig Aufwand beseitigt werden können, ohne dass dadurch das Hauptgebäude nicht mehr zweckmässig nutzbar oder unzulässig würde.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Es wird neu festgelegt, welche Nutzung innerhalb des Bereiches "Vorsorge Verkehrsfläche" vorgesehen bzw. welche Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen.</i></p>

7.3 Stellungnahme SBB

Am 29. Januar 2018 ist eine Stellungnahme der SBB eingegangen. Unter Berücksichtigung von Auflagen und Bedingungen stimmt die SBB dem Gestaltungsplan zu. Die Anliegen der SBB sind vorwiegend baubewilligungs- oder bauausführungsrelevant und können nicht im Gestaltungsplan berücksichtigt werden.

Unter anderem weist die SBB daraufhin, dass das später folgende Bauprojekt einer eisenbahnrechtlichen Zustimmung gemäss Art. 18m des Eisenbahngesetzes bedarf. Der Gestaltungsplan wird dahingehend angepasst, dass in den Vorschriften auch auf das Eisenbahngesetz verwiesen wird.

8 Beratung durch die Gemeindeversammlung

Die Berichterstattung erfolgt nach der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.

9 Planungsablauf

Nr.	Tätigkeit	Zeitraum
1	Zusammenstellen der planerischen Rahmenbedingungen und erste Entwürfe Gestaltungsplan und Richtprojekt erstellt	Juli bis Okt. 2014
2	Abklärungen bez. Linienführung Standseilbahn und Variantenentscheid Gemeinderat Horgen	Okt. 2014 bis Juni 2016
3	Überprüfen der planerischen Rahmenbedingungen und ausarbeiten Richtprojekt	bis Dez. 2016
4	Ausarbeiten Entwurf privater Gestaltungsplan	bis Jan. 2017
5	Geänderte Rahmenbedingungen seitens der SBB	13. März 2017
6	Überarbeiten der Entwürfe des Richtprojektes und des Gestaltungsplanes	April und Mai 2017
7	Zustellung an Gemeinde	2. Juni 2017
8	Rückmeldungen Gemeinde	3. Juli 2017
9	Überarbeiten Entwurf aufgrund Rückmeldung	Juli 2017
10	Beraten im Gemeinderat	21. August 2017
11	Vorprüfung / Öffentliche Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger	September und Oktober 2017
12	Beraten der Anträge aus der Vorprüfung / Beraten der Anträge aus der öffentlichen Auflage und der Anhörung	November 2017
13	Bereinigung des Entwurfes	Dezember 2017 Januar 2018
14	Verabschiedung durch Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung	März 2018
15	Beratung durch die Gemeindeversammlung	7. Juni 2018
16	Genehmigung durch die Baudirektion	August 2018
17	Rekursfrist inkl. Rechtskraftbescheinigung	September 2018
18	Publikation und Inkrafttreten	November 2018

Literatur

BAUDIREKTION DES KANTON ZÜRICH, Amt für Landschaft und Natur ALN, Fachstelle Bodenschutz (2004): Bodenverschiebungen bei Bauvorhaben, http://www.aln.zh.ch/internet/audirektion/aln/de/fabo/bauen/bodenverschiebungen/jcr_content/contentPar/downloadlist_0/downloaditems/fabo_brosch_re_boden.spooler.download.1491315278508.pdf/Bodenverschiebungen_bei_Bauvorhaben.pdf, Zugriff: 21. Juli 2017.

BAUDIREKTION DES KANTON ZÜRICH, Amt für Raumentwicklung ARE ZH (2015): Kantonaler Richtplan. Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung), Stand 18. September 2016.

BAUDIREKTION DES KANTON ZÜRICH, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL ZH (2003): Leitfaden zur Umsetzung der Gefahrenkarten Hochwasser.

BAUDIREKTION DES KANTON ZÜRICH, Koordination Bau und Umwelt (2017): Vollzugsschlüssel Umwelt, Kapitel 4 Strahlung, Mai 2017, <http://www.umweltschutz.zh.ch/internet/audirektion/kofu/de/gemeindeaufgaben.html>, Zugriff: 30. Mai 2017.

BUNDESAMT FÜR UMWELT BAFU (2011): Thema Elektromog. Anforderungen nach NISV: Eisenbahnen, <http://www.bafu.admin.ch/elektromog/01100/01107/index.html?lang=de>, Zugriff: 27. August 2014.

BUNDESAMT FÜR UMWELT BAFU (2014): Thema Elektromog. Anforderungen nach NISV: Mobilfunkanlagen, <http://www.bafu.admin.ch/elektromog/01100/01105/index.html?lang=de>, Zugriff: 27. August 2014.

GIS-ZH, Kanton Zürich (2014 bis 2018): GIS-Browser, <http://maps.zh.ch/>, mehrere Zugriffe.

ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE ZIMMERBERG ZPZ (1998): Regionaler Richtplan.

ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE ZIMMERBERG ZPZ (2012): Teilrevision Regionaler Richtplan Zimmerberg (Siedlung, Verkehr, Ver- und Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen). Antrag der Delegiertenversammlungen vom 29. November 2007 und vom 27. Oktober 2011. Vom Regierungsrat festgesetzt mit Beschluss Nr. 376 vom 11. April 2012.

ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE ZIMMERBERG ZPZ (2013): Teilrevision Regionaler Richtplan Zimmerberg. Antrag der Delegiertenversammlung vom 28.03.2013. Vom Regierungsrat festgesetzt mit Beschluss Nr. 903 vom 21. August 2013.

ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE ZIMMERBERG ZPZ (2015): Regio-ROK Zimmerberg (Regionales Raumordnungskonzept). 9. April 2015.

ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE ZIMMERBERG ZPZ (2016): Gesamtüberprüfung Regionaler Richtplan Zimmerberg – Verabschiedung zuhanden Festsetzung durch den Regierungsrat Kanton Zürich (Beschluss ZPZ vom 24. November 2016). <http://www.zpz.ch/regionaler-richtplan/revision-regionaler-richtplan>, Zugriff: 31. März 2017.

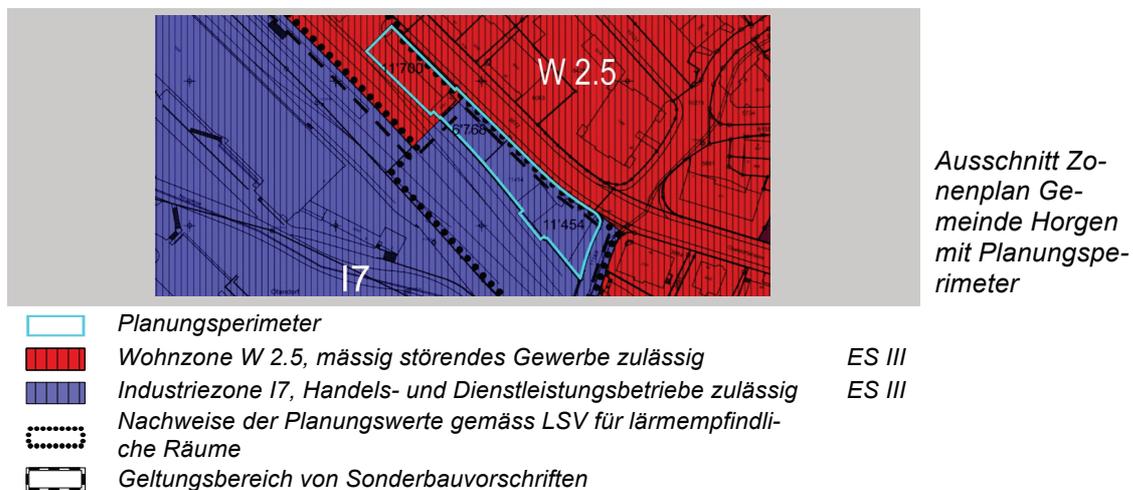
Anhang

A1 Weitere Angaben zum Planungsperimeter

Parz. Kat. Nr.	Fläche innerhalb Perimeter	Zonen-zuteilung ge-mäss rechts-kräftigem Zo-nenplan	Zonenzuteilung nach Teilrevis-ion der BZO Bahnhof Hor-gen-Oberdorf	Grundeigentümerin
HN11454	785.2	I7	Za	Haab AG
HN6768	261.0	I7	Za	H. Wettstein Brennstoffe
HN11700	309.8	W2.5	Za	SBB
HN12031	15.2	W2.5	Za	Eigentumsübertragung an die Bauträger erfolgt im 1. Quartal 2018
Total	1371.2			

A2 Rechtskräftige Zonenzuweisung und Bestimmungen

Gemäss rechtskräftiger Zonenzuweisung liegt der Planungsperimeter in der Wohnzone W 2.5 und der Industriezone I7. Innerhalb der Wohnzone W 2.5 ist neben der Wohnnutzung auch mässig störendes Gewerbe zulässig (Teil der Parzelle Kat. Nr. HN11700). Im restlichen Teil des Perimeters (Parzellen Kat. Nrn. HN6768 und HN11454) sind neben Industrie- auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig und es können Sonderbauvorschriften beansprucht werden. Innerhalb des gesamten Planungsperimeters gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Der Planungsperimeter liegt zudem innerhalb des Bereiches, in welchem der Nachweis erbracht werden muss, dass für lärmempfindliche Räume die Planungswerte gemäss LSV eingehalten werden können.



Innerhalb des Planungssperimeters sind gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung folgende Grundmasse, Bau- und Nutzweisen zu beachten bzw. zulässig:

Zu beachtende Grundmasse	Wohnzone W 2.5 (Ziff. 5.1 BZO)	Industriezone I7 (Ziff. 6.1 BZO)	Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen (Ziff. 6.6 BZO)
Baumassenziffer (BMZ) für Hauptgebäude max.	2.5	7	Reduktion der BMZ in Abhängigkeit zum Wohnanteil
Grenzabstand min.: - Kl. Grundabstand - Gr. Grundabstand	4.0 m (übrige Fassade) 10.0 m (Hauptwohns.)* ¹		10.0 m (Näherbaurecht ausgeschlossen)
Mehrlängenzuschlag	Bei Fassaden von mehr als 15.0 m Länge ist der Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge um max. 5 m zu erhöhen.* ²		
Strassenabstand min.	6.0 m (ohne Baulinie)		8.0 m
Allseitiger Grundabstand min.		3.5 m	
Gebäudelänge / Gesamtlänge max.	30.0 m		
Gebäudehöhe max.	10.5 m	21.5 m	
Firsthöhe max.	7.0 m		
Gesamthöhe max.		25.0 m	
Anzahl Geschosse	Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter-, und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.		
Bauweise	Geschlossene Bauweise möglich (Ziff. 5.3 BZO)	Geschlossene Bauweise zulässig	
Dachform: Gesamtlänge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten	max. 2/3 der Fassadenlänge (Ziff. 5.4 BZO)	max. 2/3 der Fassadenlänge	
Zulässige Nutzweise	Wohnen, nicht störende Betriebe, mässig störende Betriebe	Höchstens mässig störende Gewerbe-, Industrie-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe	Wohnungen, Hotels, Kongress- und Versammlungszentren, Schulen und Ausbildungsstätten, Konzert- und Mehrzweckhallen

^{*1} ist bei allen Hauptgebäuden mind. gegenüber einer Fassade einzuhalten. Liegt er strassenseitig, so wird er durch den Strassenabstand ersetzt (Ziff. 5.2.1 BZO).

^{*2} Die Fassaden von benachbarten Gebäuden werden zusammengerechnet, wenn der Abstand zwischen Gebäuden weniger als die Summe der beiden kleinen Grundabstände misst. (Ziff. 5.2.2 BZO)

In der W 2.5 wird dauernd gewerblich genutzten Gebäuden ein Baumassenzifferzuschlag für Hauptgebäude von $\frac{1}{4}$ der Grundnutzung gewährt. Der Grenzabstand für Gebäudeteile deren Höhe 4.0 m nicht übersteigt, muss mind. 4.0 m betragen.

A2.1 Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen (Ziff. 6.6 BZO)

Für die Parzellen Kat. Nrn. 6'768 und 11'454 können die Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen gemäss Ziffer 6.6 BZO beansprucht werden. Hierfür sind im Gestaltungsplan die zur Einhaltung der massgeblichen Belastungsgrenzwerte bezogen auf den Lärmschutz erforderlichen gestalterischen oder baulichen Massnahmen sicherzustellen. Zudem sind die qualitativen Anforderungen an die Arealbauweise (§ 71 PBG und Ziffer 9.1.5 BZO) zu erfüllen. Die Pflichtparkplätze für die Bewohner sind vollständig unter Terrain anzuordnen oder in besondere Gebäude oder in Hauptgebäude zu integrieren.

Ausser der in den Industriezonen zulässigen Nutzweisen ist gemäss Ziffer 6.6.4 BZO neben weiteren Nutzweisen (s. Ziff. 4.2.2) die Wohnnutzung zulässig. Diese darf jedoch max. die Hälfte des projektierten Bauvolumens über gewachsenem Boden umfassen. Zudem müssen die Anforderungen an die Begrünung gemäss Ziffer 10.6.1 BZO erfüllt sein.

Folgende Baumassenziffern sind in Abhängigkeit zum Wohnanteil zulässig (Zwischenwerte sind linear zu interpolieren):

Wohnanteil	Baumassenziffer I7*
20%	6.3
30%	5.95
40%	5.6
50%	5.25

zulässige Baumassenziffer in Abhängigkeit zum Wohnanteil gemäss BZO

* Baumasse über dem gewachsenen Boden, welche der Parkierung von Motorfahrzeugen dient, wird für die Bestimmung der zulässigen Nutzungsanteile nicht mitgerechnet.

A2.2 Bestimmungen zu den Freiflächen (Ziff. 10.6 BZO)

Gemäss Ziff. 10.6 BZO sind bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern und Überbauungen ab 6 Wohneinheiten in den Wohnzonen 30% und in den Industriezonen mit Sonderbauvorschriften für Wohnnutzungen mindestens 20% der massgeblichen Grundfläche zu begrünen und zu bepflanzen. Davon ist mindestens die Hälfte als zusammenhängende Fläche zu gestalten. Kinderspielplätze sind an geeigneter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzuordnen.

A3 Auszug aus rechtskräftigem regionalen Richtplan

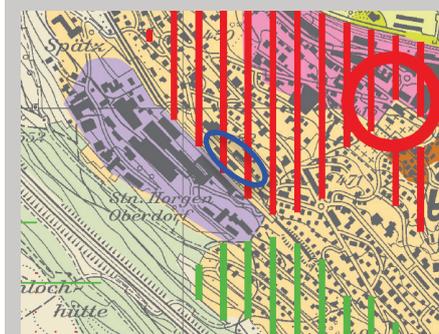
Gemäss dem rechtskräftigen Richtplan Verkehr ist ein Schräglift zwischen Horgen Bahnhof (See) und Horgen Bahnhof Oberdorf geplant. Innerhalb des Planungsperimeters ist die Trasseesicherung für den Schräglift zu berücksichtigen. Zudem ist am Bahnhof Horgen-Oberdorf eine Parkieranlage für Zentrumsnutzung und Park und Ride mit regionaler Bedeutung eingetragen. Die "Park und Ride" Nutzung ist gegenüber den übrigen Parkplätzen zu priorisieren.

Gemäss regionalem Richtplan Siedlung und Landschaft liegt der Planungsperimeter innerhalb des Gebietes, für welches eine hohe bauliche Dichte bezeichnet wird. Innerhalb dieser Gebiete ist aus regionaler Sicht eine hohe bauliche Dichte erwünscht.

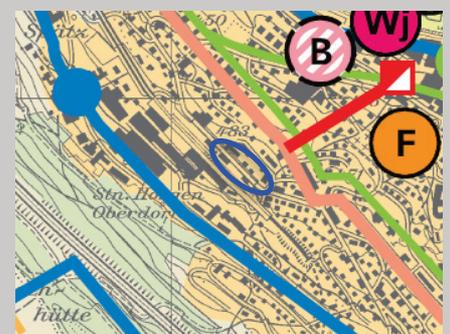
Der Planungsperimeter liegt gemäss Regio-ROK Zukunftsbild 2030 im regionalen Zentrum Horgen und neben einem "Nutzungsschwerpunkt Arbeit".
 Quelle: ZPZ 2015, S. 51



Ausschnitte aus den gültigen regionalen Richtplankarten 1998 mit Planungsperimeter (blau umrandet) und der Teilrevision von 2011
 Quelle: ZPZ 1998 und 2012

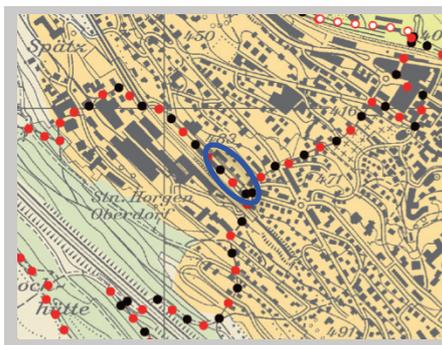


Regionaler Richtplan – Siedlung und Landschaft (1998)



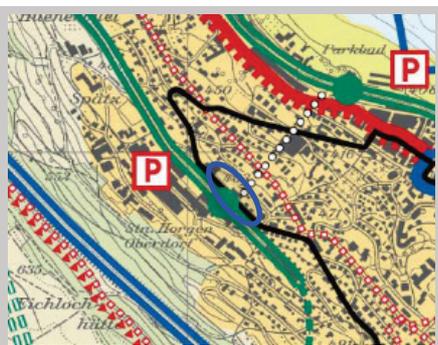
Regionaler Richtplan – Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen (1998)

 Hohe bauliche Dichte



Regionaler Richtplan – Fuss- und Wanderwege (1998)

●●●● Fuss-/Wanderwege mit Hartbelag bestehend



Teilrevision Regionaler Richtplan – Verkehr (2011)

P Parkieranlage geplant

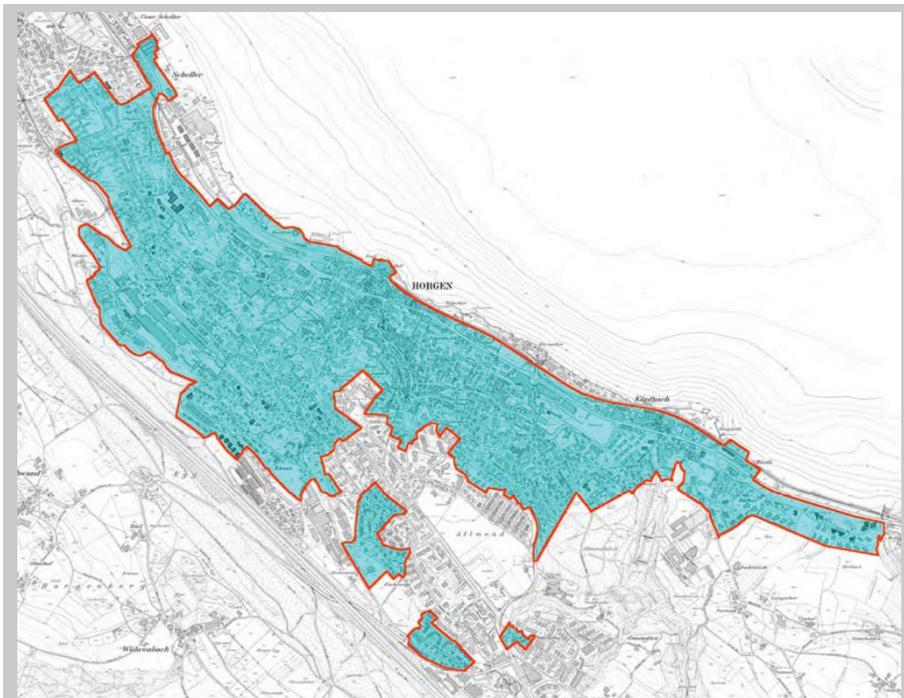
●●●●●● Schräglift geplant

— Buslinie bestehend

— Bahnlinie doppel- oder mehrspurig bestehend

● Bahnstation bestehend

A4 Kommunalen Energieplan – Angestrebtes Versorgungsgebiet Gas



Angestrebtes Versorgungsgebiet Gas

Quelle: Gemeinde Horgen (2006):
Kommunale Energieplanung.
Bericht zum Energieplan, festgesetzt am 18. September 2006, S.17.

A5 Richtprojekt

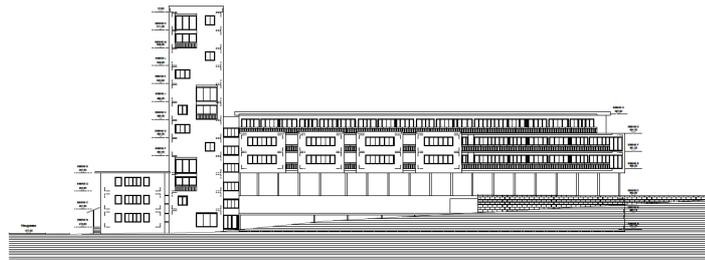
Vorentwurf Richt-
projekt, Aquarell
"Blick von Norden"

Quelle: Aaron J.
Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
8.4.2016



Richtprojekt, Ost-
Fassade

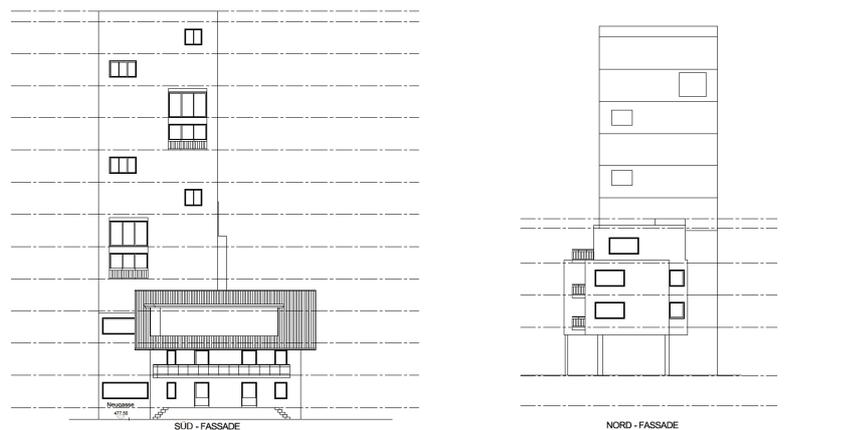
Quelle: Aaron J.
Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
10.5.2017



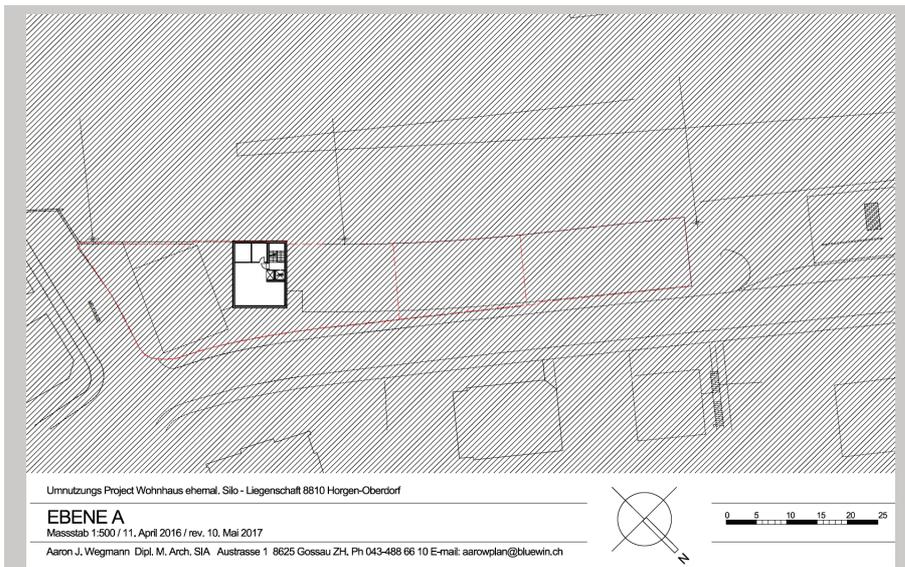
Umnutzungs Project Wohnhaus ehemal. Silo - Liegenschaft 8810 Horgen-Oberdorf
OST-FASSADE - OPTION 1
Massstab 1:200 / 11. April 2016 / rev. 10. Mai, 2017
Aaron J. Wegmann | Dipl. M. Arch. SIA | Austrasse 1 8625 Gossau ZH, Ph 043-488 66 10 E-mail: aarowplan@bluewin.ch

Richtprojekt, Süd
und Nord-Fassa-
de

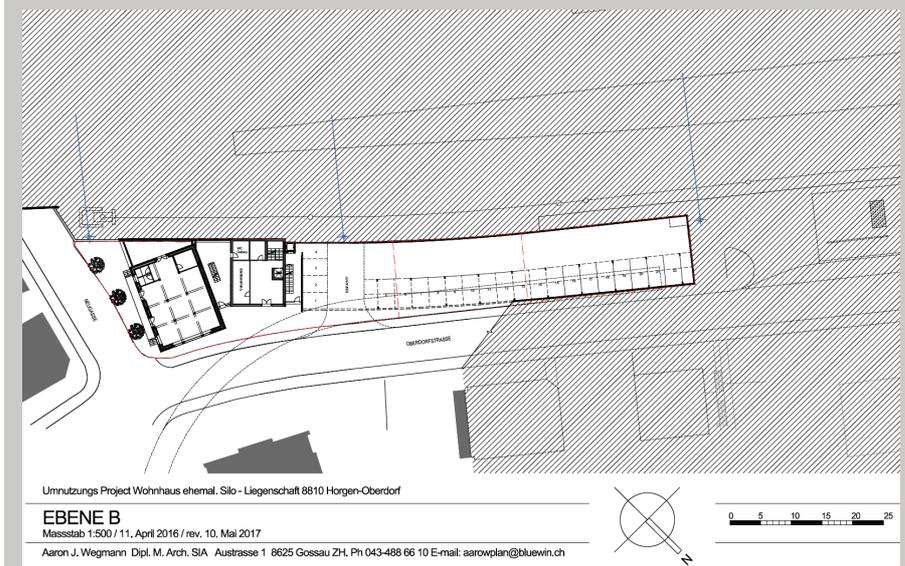
Quelle: Aaron J.
Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
10.5.2017



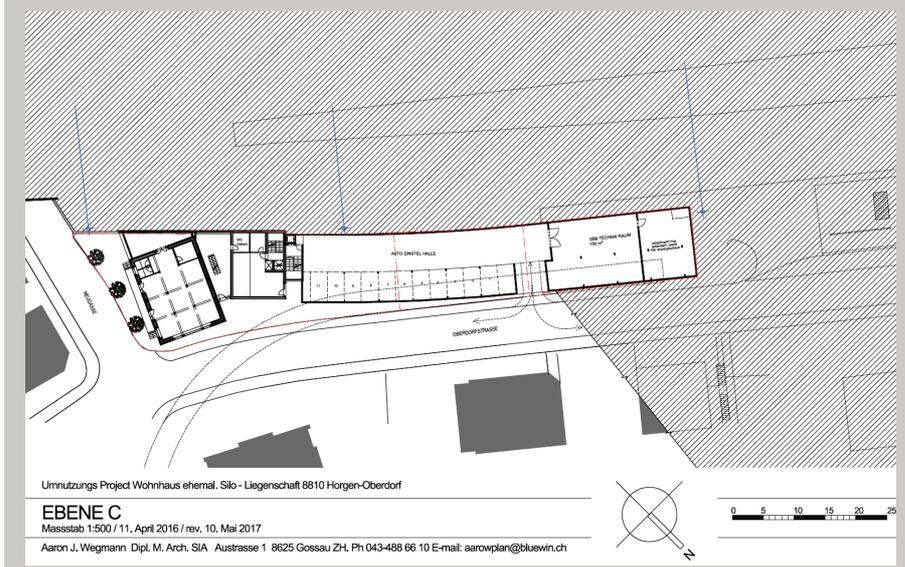
Umnutzungs Project Wohnhaus ehemal. Silo - Liegenschaft 8810 Horgen-Oberdorf
SÜD UND NORD-FASSADE
Massstab 1:200 / 11. April 2016 / rev. 10. Mai, 2017
Aaron J. Wegmann | Dipl. M. Arch. SIA | Austrasse 1 8625 Gossau ZH, Ph 043-488 66 10 E-mail: aarowplan@bluewin.ch



*Richtprojekt,
Ebene A
Quelle: Aaron J.
Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
10.5.2017*



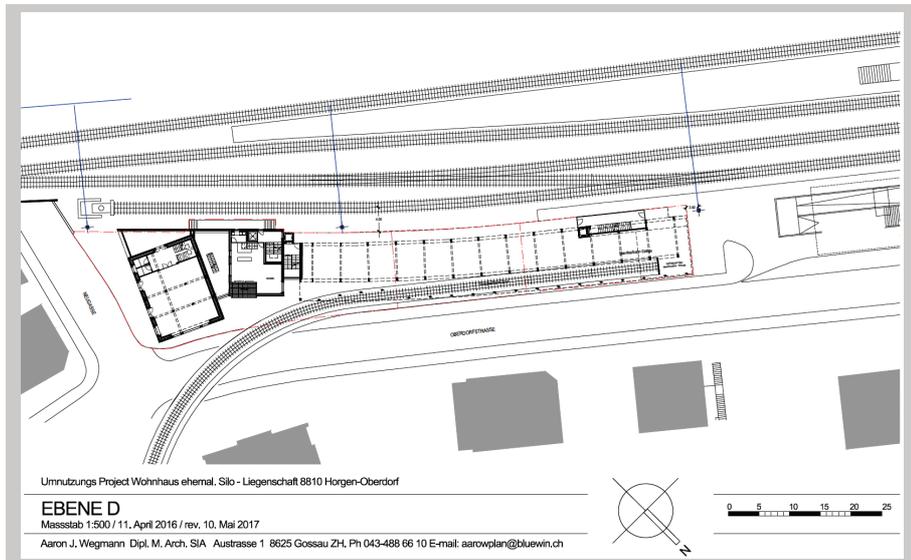
*Richtprojekt,
Ebene B
Quelle: Aaron J.
Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
10.5.2017*



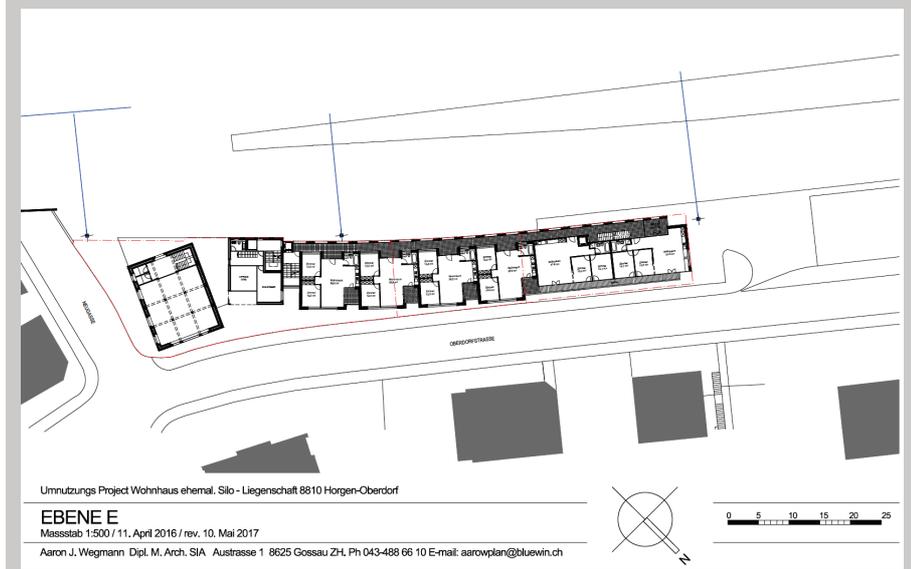
*Richtprojekt,
Ebene C
Quelle: Aaron J.
Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
10.5.2017*

Privater Gestaltungsplan Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf"
Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

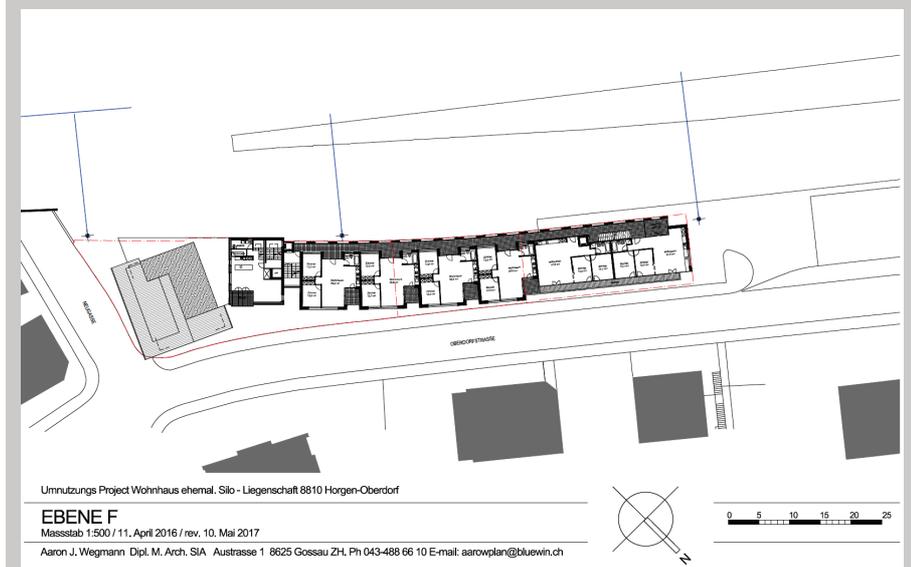
Richtprojekt,
Ebene D
Quelle: Aaron J.
Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
10.5.2017

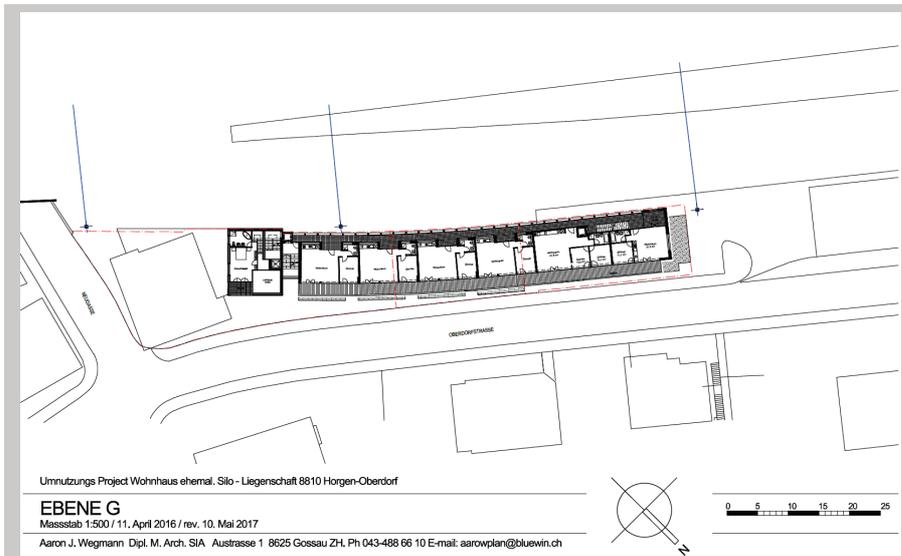


Richtprojekt,
Ebene E
Quelle: Aaron J.
Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
10.5.2017

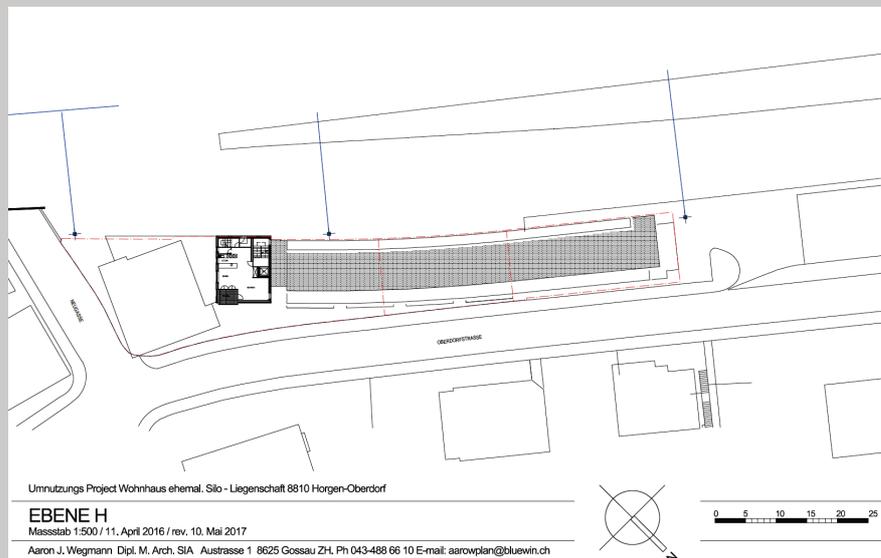


Richtprojekt,
Ebene F
Quelle: Aaron J.
Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
10.5.2017

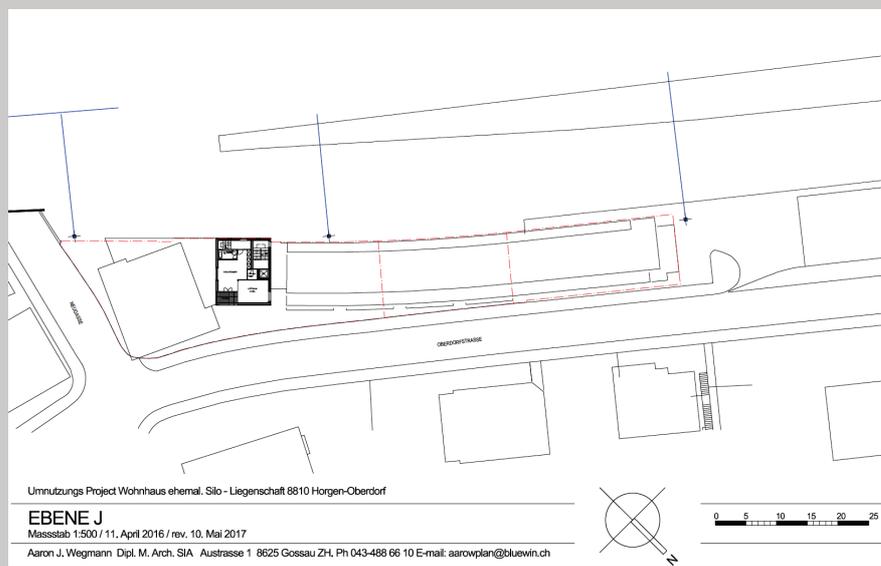




*Richtprojekt,
Ebene G
Quelle: Aaron J.
Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
10.5.2017*



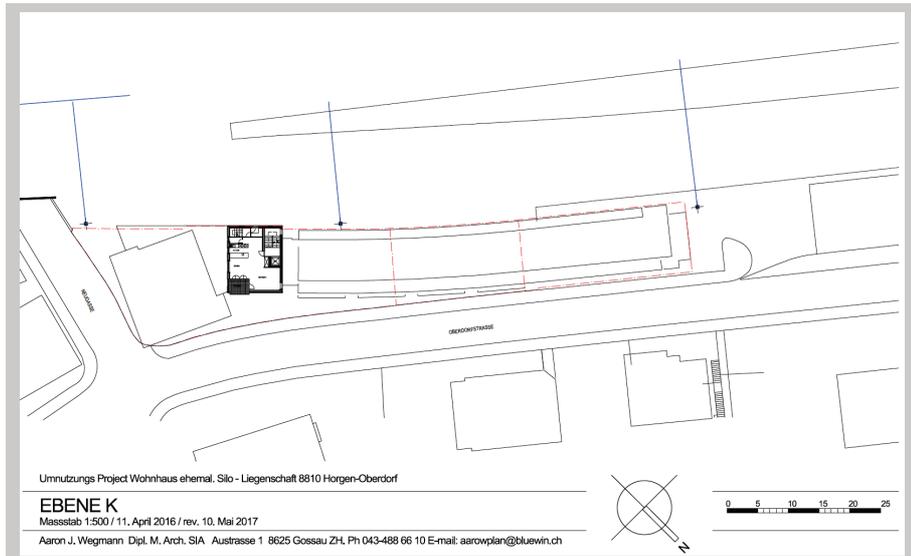
*Richtprojekt,
Ebene H
Quelle: Aaron J.
Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
10.5.2017*



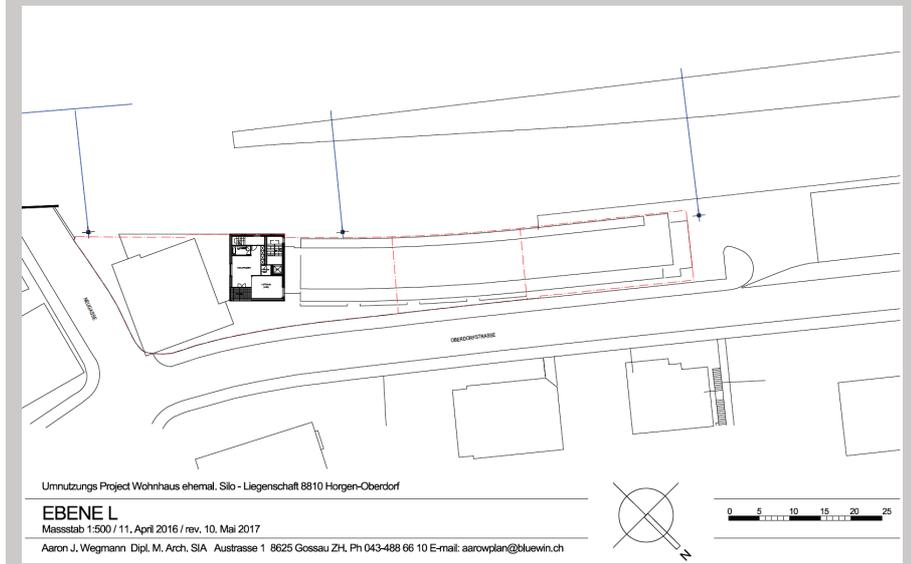
*Richtprojekt,
Ebene J
Quelle: Aaron J.
Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
10.5.2017*

Privater Gestaltungsplan Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf"
Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

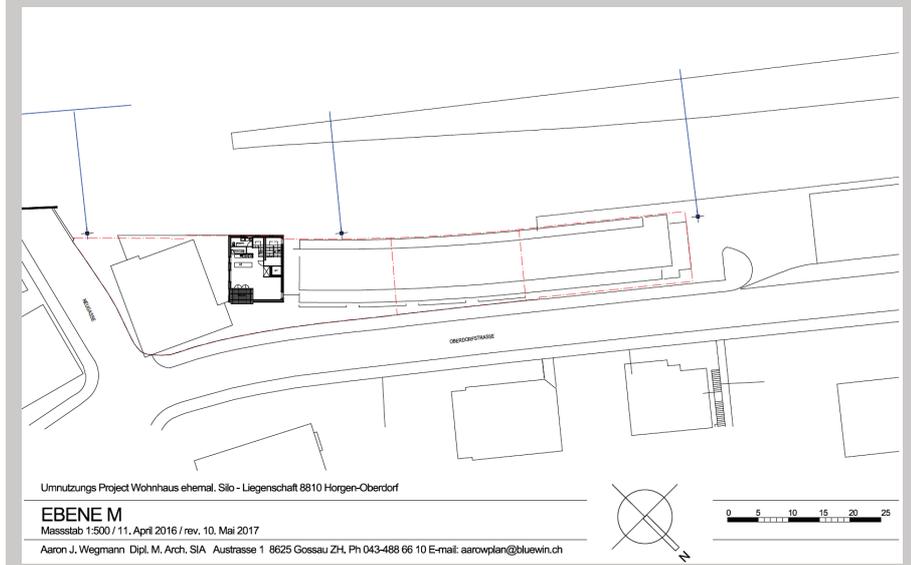
Richtprojekt,
Ebene K
Quelle: Aaron J.
Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
10.5.2017

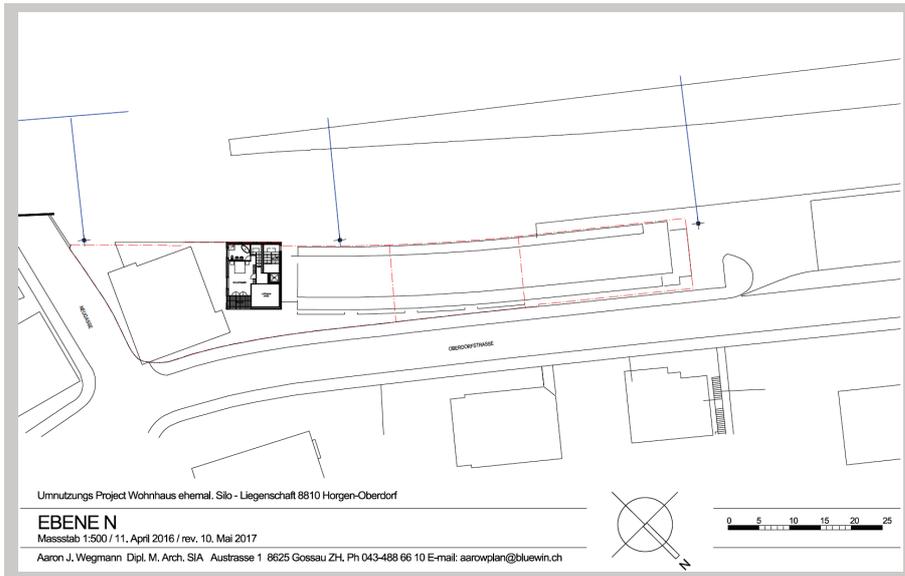


Richtprojekt,
Ebene L
Quelle: Aaron J.
Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
10.5.2017



Richtprojekt,
Ebene M
Quelle: Aaron J.
Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
10.5.2017





*Richtprojekt,
Ebene N
Quelle: Aaron J.
Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
10.5.2017*