

Privater Gestaltungsplan «Ebnet»

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

28. August 2018



IMPRESSUM

AuftraggeberIn

Gemeinde Horgen ZH, Bahnhofstrasse 10, Postfach 8810 Horgen

vertreten durch:

Beat Nüesch, Gemeinderat, Vorsteher Hochbau

Joerg Baumgartner, Abteilungsleiter Hochbauamt

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Stephan Schubert, Rolf Keller



INHALT

1	Einleitung	4
1.1	Vorbemerkung	4
1.2	Öffentliche Auflage	4
1.3	Anhörung	5
1.4	Kantonale Vorprüfungen	5
2	Kantonale Vorprüfung	6
3	Ergebnis der Anhörung	7
4	Ergebnis öffentliche Auflage / Einwendungen	9

1 EINLEITUNG

1.1 Vorbemerkung

Einwendungs- und Anhörungsverfahren Der Gemeinderat von Horgen ZH hat mit Beschluss vom 16. April 2018 den Gestaltungsplan «Ebnet» zu Handen der öffentlichen Auflage verabschiedet.

Anonymisiert Für die Behandlung in diesem Bericht wurden die Einwendungen anonymisiert.

Ablauf des Gestaltungsplanverfahrens Es sind die folgenden Schritte für den Gestaltungsplan «Ebnet» vorgesehen:

was	wann
Beschluss Gemeinderat für kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage	16. April 2018
Kantonale Vorprüfung	20. April 2018 – 30. Juli 2018
Öffentliche Auflage und Anhörung (60 Tage)	20. April 2018 – 18. Juni 2018
Beschluss Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung	24. September 2018
Gemeindeversammlung	13. Dezember 2018
Genehmigung durch Baudirektion	
Auflage und Inkrafttretung	

1.2 Öffentliche Auflage

Auflage Die Unterlagen wurden während 60 Tagen vom 20. April 2018 bis 18. Juni 2018 auf der Bauabteilung der Gemeinde Horgen ZH aufgelegt. Die Publikation der öffentlichen Auflage erfolgte am 20. April 2018 im Amtsblatt Nr. 16 des Kantons Zürich.

Einwendungen Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen innerhalb der Auflagefrist 25 Stellungnahmen ein. Diese behandelten insbesondere folgende Hauptthemen:

- Verhältnis zum regionalen Richtplan (Dichte, Geschossigkeit, Gebäudelänge, landschaftlich empfindliche Lage etc.)
- Erhalt Obstwiese
- Gestaltung / Eingliederung
- Mehrverkehr / Emissionen
- Erschliessung durch öffentlichen Verkehr

Die Gemeinde hat sämtliche Einwendungen geprüft. Über die Behandlung der Einwendungen gibt das Kapitel 4 auf Seite 9 Auskunft.

1.3 Anhörung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden auch die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Es gingen 2 Stellungnahmen der Nachbargemeinden und der Region ein. Über die Behandlung der Begehren gibt Kapitel 3 auf Seite 7 Auskunft.

1.4 Kantonale Vorprüfungen

Mit Schreiben vom 30. Juli 2018 (Referenz-Nr. ARE 18-0579) hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) der Gemeinde Horgen ZH die kantonale Vorprüfung zugestellt. Über die Behandlung der Hinweise, Empfehlungen und Vorbehalte gibt das Kapitel 2 auf Seite 5 Auskunft.

2 KANTONALE VORPRÜFUNG

Die Baudirektion, Amt für Raumentwicklung (ARE) hat die Planungsunterlagen geprüft und mit Schrieben vom 30. Juli 2018 Stellung genommen.

Antrag	Inhalt der kantonalen Vorprüfung	Behandlung
A1 A1.1	Darstellung Situationsplan Die Darstellung des Gestaltungsplans Ebnet hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten und entsprechend zu überarbeiten	 Das Erstellungs- bzw. Druckdatum wird auf dem Titelblatt aufgeführt.
A1 A1.2	Oberirdische Parkplätze / Containerstandorte Es ist zu überprüfen, inwiefern der Situationsplan dahingehend angepasst werden muss, dass eine Beanspruchung des Baulinienbereichs durch betriebsnotwendige Bauten und Anlagen nicht negativ präjudiziert wird oder ob im Erläuterungsbericht ausgeführt werden kann, wie sich die oberirdischen Parkplätze und Containerstandorte zur rechtskräftigen Baulinie verhalten.	 Im Planungsbericht (Art. 47 RPV) wird der Umgang mit den entsprechenden Bauten und Anlagen im Bereich der Baulinie erläutert.
A1 A1.3	Zu Art. 12 GPV (Abstellplätze) Der Verweis bezüglich der Anzahl Abstellplätze für leichte Zweiräder ist zu überprüfen bzw. auf die geltende BZO abzustimmen. Falls die BZO keine Angaben zur Anzahl Abstellplätze für leichte Zweiräder enthält und auch keine entsprechende BZO-Anpassung vorgesehen ist., empfehlen wir, dass in den Gestaltungsplanvorschriften die Bemessung der Anzahl Abstellplätze entsprechend der VSS Norm SN 640065-2011 aufgenommen wird.	 Die Gestaltungsplanvorschriften werden dahingehend ergänzt, dass für die Berechnung der Abstellplätze für leichte Zweiräder die VSS Norm SN 640065-2011 zur Anwendung kommt. Das Richtprojekt entspricht bereits dieser Anforderung.
A1 A1.4	GPV Art. 13 Abs. 3 GPV (Lärmschutz) Art. 13 Abs. 3 GPV ist dahingehend zu konkretisieren, dass die Zufahrten zu den Sammelgargen bis zur jeweiligen Baulinie einzuhausen sind.	 Konkretisierung wird aufgenommen und der Art. 13 Abs. 3 GPV entsprechend angepasst. Das Richtprojekt entspricht bereits dieser Anforderung.

3 ERGEBNIS DER ANHÖRUNG

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Es gingen 2 Stellungnahmen ohne Begehren anstossender Gemeinden sowie eine Stellungnahme der Region mit 2 Anträgen ein. Die beiden Anträge werden berücksichtigt.

Antrag	Inhalt der Anhörungseingabe	Behandlung des Anhörungsbegehrens
B1 B1.1	Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ Hinweis 1: Die ZPZ ist somit der Ansicht, dass der Gestaltungsplan „Ebnet“ die Vorgaben des regionalen Richtplans erfüllt und überdies den Anforderungen des kantonalen Richtplans entspricht.	wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis stützt die Ergebnisse der Projektentwicklung und der Bestimmungen des Gestaltungsplans.
B1 B1.2	Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ Antrag 1: Der Planungsbericht ist um einen Nachweis der angestrebten Nutzungsdichte ¹ des Richtprojekts zu ergänzen, damit die Gemeinde eine Grundlage zur Prüfung/Kontrolle der Nutzungsdichte hat.	Antrag wird berücksichtigt Der Nachweis wird im Planungsbericht (Art. 47 RPV) erbracht. Die geringe Nutzungsdichte gemäss des Regionalen Richtplans wird eingehalten. Gemäss Berechnungsweise der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg wird eine Nutzungsdichte von 86 E+A/ha BZ erreicht.
B1 B1.3	Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ Antrag 2: Sollte die Überbauung die mittlere Nutzungsdichte überschreiten (100 – 150 E+A/ha BZ), ist die vorhandene ÖV-Erschliessung zu überprüfen und ggf. mit einem zusätzlichen Angebot zu ergänzen.	Antrag wird berücksichtigt Die Nutzungsdichte liegt unter 100 – 150 E+A/ha BZ. Eine Überprüfung der ÖV-Erschliessung ist nicht erforderlich.

¹ Für das Gebiet „Ebnet“ ist eine geringe Nutzungsdichte (50–100 Einwohner + Arbeitsplätze / ha Bauzone) bis mittlere Nutzungsdichte (100–150 Einwohner + Arbeitsplätze / ha Bauzone) zu erreichen.

Antrag	Inhalt der Anhörungseingabe	Behandlung des Anhörungsbegehrens
B2 B2.1	Gemeinde Oberrieden	-
	<u>Hinweis:</u> Der Gemeinderat Oberrieden nimmt zur Kenntnis und stimmt diesem unverändert zu. Der Gemeinderat verzichtet auf eine Stellungnahme.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
B3 B3.1	Gemeinde Wädenswil	-
	<u>Hinweis:</u> Die Prüfung dieser Unterlagen hat ergeben, dass der private Gestaltungsplan Ebnet die Interessen der Stadt Wädenswil nicht tangiert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4 ERGEBNIS ÖFFENTLICHE AUFLAGE / EINWENDUNGEN

Innerhalb der Auflagefrist sind 23 Einwendungsschreiben von Privatpersonen mit insgesamt 32 Einwendungsbegehren eingegangen. Von den 32 Einwendungsbegehren konnten 3 Begehren berücksichtigt, 1 Begehren teilweise berücksichtigt und 26 Begehren nicht berücksichtigt werden. 2 Begehren werden zur Kenntnis genommen. Die Einwendungen wurden anonymisiert.

Bei Einwendungsschreiben, in denen keine expliziten Anträge formuliert wurden, sind in diesem Bericht sinngemässe Anträge "formuliert" worden. Die wichtigsten Stichworte der Einwendungsschreiben wurden zudem im Sinne einer besseren Lesbarkeit unterstrichen.

Antrag	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
C		
C1	Antrag:	
C1.1	Der Gestaltungsplan ist abzuändern. Reduktion 1 Vollgeschoss	Antrag wird nicht berücksichtigt
C1.2	Inventarisierung, Teil von Obstgarten und Scheune	Antrag wird nicht berücksichtigt
	Begründung: Eine Anhebung der <u>Baumasse</u> von 1.2 m ³ /m ² auf knapp unter 2 m ³ /m ² entspricht einer Erhöhung um zwei Drittel. Das ist nicht akzeptabel. <u>Emissionen aller Art</u> werden so auf ein Niveau erhöht, dass alle anderen Liegenschaften in diesem Wohnquartier, einen Minderwert hinnehmen müssen. Gleichzeitig können die Eigentümer einen entsprechenden Mehrertrag erwirtschaften. Auch wenn alle Gebäude um einen Stock niedriger gebaut würden, würde für die Eigentümer noch immer ein erheblicher Mehrwert entstehen. Die Scheune und ein Teil des Obstgartens an der Ebnetstrasse sollen als einzigartige Zeitzegen bestehen bleiben und <u>inventarisiert</u> werden. Es wäre eine geringe Wertabschöpfung an die Allgemeinheit. In der Scheune können der Kindergarten und Mehrzweckräume eingebaut werden. Zudem beobachteten wir in der Sommerdämmerung jeweils <u>Fledermäuse</u> vom Dach ausschwärmen.	Stellungnahme: Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) bestätigt mit Schreiben vom 21. Juni 2018 die Einhaltung der Vorgaben des <u>regionalen Richtplans</u> Zimmerberg (09.01.2018, RRB Nr. 11/2018). Der Umgang mit der zulässigen <u>Nutzungsichte</u> wird im Bericht gemäss Art. 47 RPV nachgewiesen. Für <u>Emissionen</u> geltende Gesetzgebungen z.B. Lärm, Luft etc.) müssen eingehalten werden. Die umliegenden Liegenschaften erfahren dadurch keinen Minderwert. Die Gemeinde hat ihr kommunales <u>Inventar</u> erst kürzlich (2018) überprüft und überarbeitet. Die bestehende <u>Scheune</u> wurde als Inventarobjekt nicht in Betracht gezogen und ist nicht im Inventar enthalten. Für einen Umbau zum Kindergarten müsste die bestehende Scheune vollständig neu aufgebaut werden, um das erforderliche Raumprogramm aufzunehmen. Die heutige Grösse und Bausubstanz lässt keine Umnutzung zu. Heute wird die Scheune notdürftig mittels eines Stahlbandes zusammengehalten. Der Charakter des Obstgartens wird mit dem Richtprojekt Umgebungsgestaltung übernommen. Der Planungsbericht wird hinsichtlich der Thematik

Antrag	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
		von Lebensraumpotentialen der Fauna (insbesondere Vögel und Fledermäuse) ergänzt. In die weitergehende Projektierung soll dieses Thema vertiefter behandelt werden.
C2 C2.1	Antrag: Der private Gestaltungsplan „Ebnet“ der Erben-gemeinschaft Müller ist abzulehnen. Begründung: Der private Gestaltungsplan weicht zu stark von der jetzigen Bauzone (W1.2) ab. Es werden einerseits <u>Grenzabstände nicht eingehalten</u> und andererseits die <u>Bauhöhe</u> und <u>Dimension</u> des Projektes sind viel zu gross. Es scheint nur eine Gewinnmaximierung angestrebt zu werden, ohne dabei <u>Rücksicht</u> auf die Natur, das bestehende <u>Landschaftsbild</u> sowie die <u>Nachbarschaft</u> zu nehmen. Letztere hat aufgrund der grösseren Bauhöhe und Dimension mit fehlender oder eingeschränkter <u>Seesicht</u> zu rechnen und entsprechend mit Wertverminderungen ihrer Liegen-schaften.	Antrag wird nicht berücksichtigt Stellungnahme: Das Richtprojekt hält die Grenzabstände ein. Bei voller Ausschöpfung der maximalen Masse kann der <u>Abstand</u> des Gebäudes im Baubereich A1 zu Kat. Nr. 8249 mit dem Gestaltungsplan um ca. 1,0 m unterschritten werden. Der Gestaltungsplan regelt diesbezüglich den Grenzabstand in Art. 5 Abs. 5 GPV, was gestützt auf § 83 PBG zulässig ist. Desweiteren werden mit dem Gestaltungsplan die Grenzabstände eingehalten. Wo die Gebäude nahe den öffentlichen Räumen stehen, treten die Bauten mit 2 Vollgeschossen in Erscheinung. Insbesondere im Innern des Areals und im Bereich der grössten Hangneigung sind die Bauten <u>höher</u> und weisen im Sinne von § 275 und 276 PBG drei <u>Vollgeschosse</u> und ein anrechenbares Untergeschoss auf. Mit dem Gestaltungsplan lassen sich <u>maximale Höhen</u> zwischen 10,1 m (C1) und 14,1m (C6) gegenüber dem gewachsenen Terrain erreichen. Das Richtprojekt schöpft diese Höhen nicht aus. Das Areal ist von einer sehr <u>heterogenen Bebau-ungsstruktur</u> umgeben, welche nur bedingt als locker überbaut beschrieben werden kann. Verschie-dene Ein- und Mehrfamilienhaus-Überbauungen der letzten fünfzig Jahre sowie einzelne ältere Einzel-bauten prägen das Quartier. Im Süden grenzt das Wohnquartier an grossvolumige Industriebauten. Unter Berücksichtigung dieser Situation werden die <u>Richtprojekte Bebauung und Umgebungsgestaltung</u> als geeignet beurteilt und gemäss Gemeinderatsbe-schluss vom 16. April 2018 gestützt. Hinsichtlich der <u>Seesicht</u> besteht kein gesetzlicher Anspruch. Bei der Erarbeitung des Richtprojektes wurde der Gewährleistung von Sichtbeziehungen der Nachbarliegenschaften grosse Beachtung ge-schenkt. Die für die <u>Aussicht</u> von hintenliegenden Grundstücken ist die maximale Höhe massgebend.

Die Nachbarschaft müsste zudem während der Bauphase unter massivem Lärm- und Verkehrsimmissionen leiden; vielleicht sogar mit Strassenblockierungen rechnen.

Vermehrte Lärmimmissionen würden zudem für verschiedene Liegenschaften tagsüber und nachts durch die Platzierung der Garageneinfahrt entstehen.

Des weiteren ist die bestehende Infrastruktur nicht auf diesen Zuwachs mit ca. 90 neuen Wohnungen ausgelegt. Wegen der schlechten Anbindung an den ÖV (Postauto fährt nur jede Stunde) ist mit einem massiven Mehraufkommen des Individual-Verkehrs zu rechnen. Dafür sind die schmalen Strassen nicht ausgelegt. Bereits jetzt kommt es täglich wegen Nichteinhaltens vom Rechtsvortritt zu mehreren Beinahe-Kollisionen.

Die Regelbauweise (14,5 m) lässt eine höher Maximalhöhe zu als der Gestaltungsplan (14,1 m).

Für Emissionen geltende Gesetzgebungen z.B. Lärm, Luft etc.) müssen eingehalten werden. Die Funktion der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist zu gewährleisten.

Basierend auf der gesteigerten Nachfrage nach öffentlichem Verkehr wird sich die Gemeinde Horgen für eine Verbesserung einsetzen.

Die Zufahrt zu den Sammelgaragen erfolgt ausschliesslich über die Kummrütistrasse, im Bereich der Industriezone (Feller). An der Ebnetstrasse (Wohngebiet) sind nur einzelne Parkplätze für Besucher zulässig. Zur Verbesserung der Fussgangersicherheit wird das Trottoir an der Kummrütistrasse verlängert und eine neue, direkte Fusswegverbindung durch das Areal (Mythenstrasse zu Ebnetstrasse) hergestellt.

Die Erschliessung entspricht desweiteren den Vorgaben des rechtskräftigen Quartierplans „Ebnet“. Das Verkehrsaufkommen wurde in der Erarbeitung des Gestaltungsplans durch einen Verkehrsplaner überprüft. Die vorhandenen Verkehrsanlagen vermögen den Mehrverkehr normgerecht aufzunehmen. Die Strassenquerschnitte sind für den Mehrverkehr ausreichend.

C3
C3.1

Antrag:

Die Baumasse sind zu reduzieren

Begründung:

Die projektierte Erhöhung der Baumassenziffer von 1.2 auf 1.98 entspricht einer Erhöhung um zwei Drittel. Das verträgt sich nicht mit der vom Richtplan geforderten niedrigen baulichen Dichte. Angesichts von Baukörpern, die als 3- und 4-geschossig in Erscheinung treten, kann auch nicht von einer auf die empfindliche landschaftliche Lage Rücksicht nehmenden „Einbettung in die Landschaft“ gesprochen werden.

Antrag wird nicht berücksichtigt

Stellungnahme:

Die Baumassenziffer wurde im Rahmen einer Volumenstudie unter Einbezug von Vertretern der Gemeinde Horgen entwickelt.

Die richtplanerischen Vorgaben werden eingehalten. Um dies zu verdeutlichen wurde der Planungsbericht noch ergänzt (vgl. Kapitel 2.3).

Wo die Gebäude nahe den öffentlichen Räumen stehen, treten die Bauten mit 2 Vollgeschossen in Erscheinung. Insbesondere im Innern des Areals und im Bereich der grössten Hangneigung sind die Bauten höher und weisen im Sinne von § 275 und 276 PBG drei Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss auf. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen sieht keine Geschossbestimmungen vor.

Bei den projektierten 73 Mietwohnungen ist bei der spärlichen Anbindung des Gebiets an den öffentlichen Verkehr mit eher 2 Autos pro Familie zu rechnen, was mit den insgesamt 134 Parkplätzen in den beiden Tiefgaragen bestätigt wird. Dazu kommen noch Parkplätze an der Ebnetstrasse. Die Erschliessung führt zwar über die Kummrütistrasse, geht aber schon nach kurzer Distanz ausschliesslich in die Ebnetstrasse. Das führt zu einem massiv erhöhten Verkehrsaufkommen, das mit dem hier vorbestehenden Einfamilienhausquartier nicht vereinbart ist.

Stellungnahme zu Mehrverkehr/Verkehrsablauf und öffentlichem Verkehr gemäss Einwendung C2.1

C4 C4.1	Antrag: Der Art. 15 der GPV ist wie folgt anzupassen: „Es gilt hinsichtlich Energie ein erhöhter Gebäudestandard. Neubauten sind nach Minergie®-Standard zu zertifizieren oder es sind auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen. Sollte ein alternatives Energiekonzept in Betracht gezogen werden, sind im Baubewilligungsverfahren energetische Messgrössen verbindlich festzulegen und nachzuweisen. Die Bewilligungsbehörde kann das vorgeschlagene Energiekonzept im Baubewilligungsverfahren ablehnen und den zertifizierten Minergie®-Standard einfordern. Vorbehalten bleiben die Vorgaben des kantonalen Rechts.“	Antrag wird berücksichtigt
	Begründung Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde die Formulierung des Energieartikels hinsichtlich der Vorgaben der geltenden Bau- und Zonenordnung (Ziffer 9.1.5 BZO), des Energiestadtlabels und den Ansprüchen der Grundeigentümerschaft eingehend diskutiert. Diesbezüglich wurden auch verschiedene Entscheidungsgrundlagen erarbeitet. Die vorliegende Formulierung lässt wenig Spielraum für bereits bekannte und zukünftige technische Lösungen und Konzepte. Der Vollzug ist eindeutig, inhaltlich wird die Vorschrift aber als sehr einschränkend empfunden. Die Formulierung soll so angepasst werden, dass auch lage- und gebäudespezifische Lösungen zulässig sind und die Mitbestimmung durch die Gemeinde sowie die Überprüfbarkeit gewahrt bleiben.	Stellungnahme: Die vorgebrachten Argumente werden gestützt. Die Gemeinde behält sich in diesem Sinne vor, den Minergie®-Standard einzufordern.

C5 C5.1	Antrag: Reduktion der Baumasse	Antrag wird nicht berücksichtigt
	Begründung: Die geplante Überbauung ist überdimensioniert und entspricht nicht der Bauzone W 1.2 Verdichtetes Bauen sollte im Zentrum und nicht am Rande des Dorfes vorgesehen werden. Da dieses Baugelände nur von Einfamilienhäusern umgeben ist, passt dieses Projekt nicht ins Landschaftsbild. Ausserdem heisst es immer wieder, dass <u>Kulturland</u> möglichst erhalten bleiben soll. Zudem kommt, dass weitere <u>Kindergarten- und Schulplätze</u> benötigt würden. Bei so vielen Wohnungen würde auch der Verkehr, sowie <u>Lärm- und Abgasemissionen</u> sehr stark zunehmen. Grundsätzlich sollte für eine so grosse Überbauung ein <u>Architekturwettbewerb</u> ausgeschrieben werden.	Stellungnahme: Stellungnahme zu <u>Abweichung</u> gegenüber Bauzone W1.2 gemäss Einwendung C10.1 Das Areal ist einer <u>rechtsgültigen Bauzone</u> zugewiesen und liegt gemäss kantonalem Entwicklungskonzept im Handlungsraum „urbane Wohnlandschaft“ in dem zukünftig 80% des Bevölkerungswachstums aufgenommen werden soll. Der Gestaltungsplan bietet eine gute Grundlage für eine qualitätsvolle Umsetzung der angestrebten Ziele. Gegenüber der Regelbauweise hat die Gemeinde die Möglichkeit Einfluss zu nehmen. Mit der Freihaltung eines Bereichs und eines Anteils der Baumasse für eine öffentliche Nutzung wird ein Beitrag zu Gunsten einer schulischen Nutzung geleistet. Stellungnahme Lärm- und Abgasemissionen gemäss Einwendung C1.1 Eine rechtliche Grundlage für die Pflicht zur Durchführung eines <u>Architekturwettbewerbs</u> gibt es nicht. Zur Qualitätssicherung wurde die Form einer stufenweisen <u>Projektentwicklung</u>, unter aktivem Einbezug der Gemeinde, gewählt. Im Rahmen dieser Projektentwicklung wurden zeitlich gestaffelt, verschiedene Konzeptansätze, geprüft. Die Ergebnisse wurden jeweils den Vertretern des Hochbauamtes, der Baukommission und dem Gemeinderat vorgestellt. Das nun vorliegende Richtprojekt stellt das Resultat aus diesem Prozess dar. Der Gemeinderat hat dem Gestaltungsplan und den Richtprojekten mit Datum vom 16. April 2018 zugestimmt.
C6 C6.1	Antrag: Der Gestaltungsplan ist abzulehnen oder quartierverträglich zu gestalten.	Antrag wird nicht berücksichtigt
	Begründung: Die massive Anhebung der <u>Baumasse</u> von 1.2 auf 1.98 ist mit den zu bis 12 m hohen Gebäuden nichts ortsverträglich. Die dichte Überbauung führt zwangsläufig in unserem locker überbauten Aussenquartier zu einer <u>quartierfremden</u> Körnung. Die Wohnbebauung, die sich gemäss dem Planungsbericht besonders auszeichnet und sich harmonisch in die ortsbauliche und landschaftliche Umgebung einfügen soll, passt nicht in unser Einfamilienhaus-Quartier Ebnet.	Stellungnahme: Stellungnahme zu Gebäudedimensionen gemäss Einwendung C1.1 und Eingliederung des städtebaulichen Konzepts gemäss Einwendung C2.1

Zusätzlich zu dieser immensen Baumasse sollen maximal 7 weitere besondere Gebäude zulässig sein. Ausserdem oberirdisch in Erscheinung tretende Anlageteile der Sammelgarage sollen ebenfalls nicht an diese Flächen anzurechnen sein.

Dazu kommt die Abweichung vom Gebäudemantel, worin Witterungs- und Sonnenschutzelemente, kleinere technische Aufbauten, offene Absturzsicherungen und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energie über der zulässigen Gesamthöhe liegen dürfen, was inakzeptabel ist. Durch diese Aufbauten auf den bereits zu hohen Gebäuden wird der Nachbarliegenschaft zusätzlich Tages-, Sonnenlicht und vor allem Privatsphäre entzogen.

Durch die geplanten zahlreichen Wohneinheiten wird zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelastung generiert, wodurch umliegende Liegenschaften eine Wertminderung hinnehmen müssten.

Da mit dem Gestaltungsplan das Grundstück Kat. Nr. 10004 eventuell dichter zониert und dadurch ein erheblicher Mehrwert entstehen wird, wird beantragt, die westlich anstossenden „Briefmarken-Parzelle“ im Zuge einer rechtsgleichen Behandlung in eine höhere Wohnzone umzuzonen.

Der vorgeschriebene Abstand von 7m zwischen der Trafostation 10003 der Gemeinde Horgen und Kat-Nr. HN 10216 wird mit knapp 5m bereits heute deutlich unterschritten und somit können die massgebenden Grenzwerte nicht eingehalten werden. Wir gehen davon aus, dass die grosse Anzahl der geplanten Neubauten eine deutlich intensivere Abstrahlung zur Folge haben würde. Gerne erwarten wir Ihre Vorschläge zu den beschriebenen Möglichkeiten baulicher Massnahmen. Ein reduziertes Bauvolumen würde sich positiv auf diese Strahlungswerte auswirken.

Es fehlt ein Verkehrskonzept, um dem stark zunehmenden Individualverkehr entgegenzuwirken. Wir beantragen deshalb, den Postautokurs 150 von zurzeit nur einmal stündlich (mit wenigen Ausnahmen) auszubauen. Bereits heute sind die Autobusse zu Stosszeiten überfüllt.

Genauso sind beim Autobahnzubringer, Kreuzung Zugerstrasse/Waldeggstrasse, in den Hauptverkehrszeiten stauproduzierende Verhältnisse. Der zusätzliche Mehrverkehr wird diese Situation trotz

Die Vorschrift ist gegenüber den Bestimmungen der geltenden Regelbauweise eine zusätzliche Verschärfung. Gemäss Regelbauweise wäre die Anzahl und die Quantität der Baumasse von besonderen Gebäuden gemäss § 273 PBG frei.

Die Vorschrift bedeutet eine Präzisierung der Bestimmungen hinsichtlich des Richtprojektes. Die Regelbauweise sieht für entsprechende Bauteile (Aufbauten) weitgehend keine Bestimmungen resp. Einschränkungen vor.

Die gesetzlichen Anforderungen an die Wohnhygiene werden eingehalten.

Stellungnahme zu Gebäudedimensionen und Lärmbelastung gemäss Einwendung C1.1, Wertminderung C7.1

Eine entsprechende Aufzonung ist nicht Gegenstand dieses Planungsverfahrens und müsste zu Händen einer kommenden Revision des Zonenplans beantragt werden. Die betreffenden Eigentümer wurden während der Projektentwicklung angefragt, Teil des vorliegenden Gestaltungsplanbereiches zu werden, was von den Eigentümern nicht gewünscht wurde.

Für das Grundstück der Trafostation ist ein Gegenseitiges Grenzbaurecht im Grundbuch eingetragen. Ein Neubau im Baubereich C1 weist gegenüber der Trafostation einen Abstand von mindestens ca. 13 m auf womit die geltenden Bestimmungen der NIS-Verordnung eingehalten werden. Zu Drittgrundstücken kann der Gestaltungsplan keine Bestimmungen vorsehen.

Stellungnahme Verkehrskonzept und öffentlichem Verkehr gemäss Einwendung C2.1

geplantem Kreisel noch verstärken.

C7	Anträge:	
C7.1	Reduktion der Baumassenziffer auf ein akzeptables und quartierverträgliches Niveau (max. 1.6 m ³ /m ²).	Antrage wird nicht berücksichtigt
C7.2	Einhaltung der maximalen von 7.5 m wie bisher.	Antrage wird nicht berücksichtigt
C7.3	Harmonisierung der Baumassenziffer der Nachbargrundstücke.	Antrage wird nicht berücksichtigt
C7.4	Ausschreibung eines Architektenwettbewerbs für eine besonders gut gestaltete Siedlung, die optimal Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild nimmt.	Antrage wird nicht berücksichtigt
	Begründung:	Stellungnahme:
	Der private Gestaltungsplan der Erbgemeinschaft Müller geht massiv über die <u>Vorgaben der BZO</u> hinaus. Es müsste eine Verdichtung massvoll erfolgen und auf die Gegebenheiten des Quartiers insbesondere <u>Ortsbild, vorhandene Infrastruktur, Anbindung an den ÖV</u>) muss Rücksicht genommen werden. Es müsste beispielsweise ein Verkehrskonzept für den zu erwartenden <u>Mehrverkehr</u> vorliegen.	Stellungnahme zu Gebäudedimensionen gemäss Einwendung C1.1, zu Anbindung ÖV und Mehrverkehr gemäss C2.1
	Der erforderliche <u>Schulraum</u> ist nicht nachgewiesen.	Das Bereitstellen von <u>Schulraum</u> ist nicht Aufgabe des Gestaltungsplans. Dennoch wird im vorliegenden Gestaltungsplan ein Bereich für eine öffentliche Nutzung (bspw. für einen Kindergarten) definiert. Mit dem Gestaltungsplan wird die kommunale Schulraumplanung in diesem Sinne unterstützt. Die Lage für einen Kindergarten auf dem GP-Areal wird seitens der Gemeinde als geeignet beurteilt.
	Die <u>besonders gute Gestaltung</u> ist nicht nachgewiesen.	Das Erreichen einer <u>besonders guten</u> Gestaltung wird im Gestaltungsplan zuhanden der Beurteilung der Baueingabe im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgesetzt. Im Rahmen der Projektentwicklung wurde durch das Hochbauamt und den Gemeinderat geprüft, ob das vorliegende Projekt die Grundlage für eine besonders gute Gestaltung darstellt. An der Sitzung vom 16. April 2018 wurde das dem Richtprojekt positiv bescheinigt.
	Der <u>regionale Richtplan Zimmerberg</u> beschreibt das Gebiet Ebnet als Wohngebiet in landschaftlich empfindlicher Lage und verlangt daher eine niedrige bauliche Dichte. Die Bebauung hat sich „mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild gut einzufügen“.	Der Gestaltungsplan entspricht gemäss Stellungnahme der ZPZ vom 21. Juni 2018 den richtplanerischen Vorgaben und Zielsetzungen. Stellungnahme zu regionalem Richtplan gemäss Einwendung C1.1 resp. Planungsbericht Ziffer 2.3.
	Ein <u>Architektenwettbewerb</u> wurde nicht durchgeführt.	Stellungnahme zu Architekturwettbewerb gemäss Einwendung C5.1. Es besteht desweiteren keine Pflicht für die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens.

	Der Charakter der bestehenden <u>Obstwiese</u> wird nicht bewahrt. Rücksicht auf das <u>Ortsbild</u> nimmt die Überbauung ebenfalls nicht. Sie stellt einen massiven Fremdkörper im Quartier dar. Wohnblöcke von den geplanten Dimensionen verändern den Charakter des historisch gewachsenen Quartiers komplett. Die vorgesehenen <u>Gebäudehöhen</u> überschreiten die maximal erlaubte Höhe um bis zu 5,5m. Die <u>Wohnhygiene</u> aller übrigen Gebäude in der Nachbarschaft, insbesondere seeseitig, beeinflussen die Gebäudereihe negativ an der oberen Grenze des Grundstücks und verhindert eine vernünftige <u>Durchlüftung</u>. 73 Wohneinheiten mit 136 Parkplätzen werden einen erheblichen <u>Mehrverkehr</u> mit entsprechenden Lärm- und Abgasemissionen verursachen. Diese werden das Quartier erheblich beeinträchtigen. Die östlich anstossenden Nachbargrundstücke würden zu <u>Zonen-Inselchen</u> mit niedrigerer Ausnutzungsziffer.	Stellungnahme zu Obstwiese / Richtprojekt Umgebungsgestaltung / ISOS gemäss Einwendung C9.1 Stellungnahme zu Ortsbild / städtebaulichem Konzept gemäss Einwendung C1.1 und C2.1 Stellungnahme zu Gebäudehöhe / maximale Höhen gemäss Einwendung C2.1. Stellungnahme zu Wohnhygiene gemäss Einwendung C6.1. Die gesetzlichen Vorgaben zur Wohnhygiene, Besonnung, Durchlüftung werden eingehalten. Stellungnahme zu Mehrverkehr gemäss Einwendung C2.1. Die Eigentümer wurden bzgl. einer Einbindung in den Gestaltungsplanperimeter angefragt und haben von einer Partizipation am Gestaltungsplan abgesehen.
	Die geplante Grossüberbauung mit ihrer negativen Folgen verursacht den Eigentümern der Nachbargrundstücke beträchtliche <u>Wertminderungen</u>.	Die hypothetisch postulierte Wertminderung der östlich anstossenden Nachbargrundstücke wird nicht geteilt. Dies, da das vorliegende Richtprojekt insbesondere mit seiner Setzung auf die Belange der Nachbargrundstücke eingeht.
C8 C8.1	Antrag: Die Zustimmung zum Privaten Gestaltungsplan „Ebnet“ ist zurückzunehmen, subsidiär ist zumindest die Baumassenziffer auf die vorher geltende 1.2 zu belassen. Begründung: Das Gestaltungsplangebiet liegt am Siedlungsrand in einer <u>landschaftlich empfindlichen Zone</u>, welche <u>nicht weiter verdichtet</u> werden darf. Durch den Gestaltungsplan erhöht sich die Verdichtung um 65%. Gegenüber der Nachbarschaft ist dies ein starker Eingriff und verändert das <u>Quartierbild</u> stark. Die <u>niedrige bauliche Dichte</u> soll eingehalten werden und keine 3- bis 4-geschossige Bauten entstehen. Es sollen 73 Mietwohnungen entstehen davon werden viele Wohnungen von Familien mit Kindern bevorzugt. Bereits jetzt gibt es <u>Engpässe</u> in fast allen <u>Schulhäusern</u> insbesondere im Schulhaus Bergli welches keine Erweiterungsmöglich-	Antrag wird nicht berücksichtigt Stellungnahme: Der Gestaltungsplan entspricht gemäss Stellungnahme der ZPZ vom 21. Juni 2018 den richtplanerischen Vorgaben und Zielsetzungen. Stellungnahme zu regionalem Richtplan gemäss Einwendung C1.1 resp. Planungsbericht Ziffer 2.3 Stellungnahme zu Schulraum gemäss Einwendung C5.1. und C7

keiten hat und jetzt schon keine Tagesschule anbieten kann weil nicht genug Raum zur Verfügung steht.

Durch die geplante Anzahl von 134 Parkplätzen ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen welches ein Einfamilienhausquartier nicht trägt. Bereits jetzt ist das angrenzende Gewerbegebiet stark befahren und führt in den umliegenden Zufahrtstrassen (insbesondere Kreuzung Waldeggstrasse/Zugerstrasse aber auch Bergstrasse) zu Überlastungen. Ebenfalls zu erwähnen ist die sehr geringe öffentliche Verkehrsanbindung (Postbus Linie 150 – nur im stündlichen Takt). Bei dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan ist eindeutig mit mehr Individualverkehr zu rechnen.

Die beantragte Erhöhung der Baumasse führt zu einer Besserstellung/Bevorzugung eines einzigen Baugrundbesitzers gegenüber anderen Grundbesitzern der Gemeinde. Aus Rücksicht auf den anderen Grundbesitzern darf die aktuelle Wohnzonenziffer nicht überschritten werden.

Gemäss dem vor kurzem verabschiedeten „Regionalen Richtplan Zimmerberg“ befindet sich das betroffene Grundstück in einem Siedlungsgebiet mit niedriger baulicher Dichte. Von diesem Richtplan darf die Gemeinde Horgen ohne triftige Gründe nicht abweichen.

Weiter stellen wir fest, dass zu den Zeiten der Zersiedelungsinitiative sowie des allgemeinen Trend einer Verdichtung in den Zentren die einseitige beantragte Erhöhung der Baumasse ein Widerspruch zu den heutigen politischen Tendenzen darstellt.

Der beantragte Gestaltungsplan nimmt zu wenig Rücksicht auf den Naturschutz. Das Gebiet mit seiner hochstämmigen Baumbepflanzung bietet verschiedenen Tierarten wie Vögel und geschützten Fledermäusen einen idealen und rege benützten Lebensraum.

Stellungnahme zu Verkehrsaufkommen, Erschliessung und öffentlichem Verkehr gemäss Einwendung C2.1.

Die Erstellung und Beantragung eines Gestaltungsplans ist gestützt auf § 85 PBG gegeben.

Der Gestaltungsplan entspricht gemäss Stellungnahme der ZPZ vom 21. Juni 2018 den richtplanerischen Vorgaben und Zielsetzungen. Stellungnahme zu regionalem Richtplan gemäss Einwendung C1.1 resp. Planungsbericht Kapitel 2.3

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

In die weitergehende Planung der Freiraumgestaltung und Bepflanzung wird auch der Lebensraum von Insekten, Vögeln Fledermäusen einbezogen. Der Planungsbericht wurde diesbezüglich ergänzt (vgl. Kapitel 2.3).

C9 C9.1 C9.2	Antrag: Die Vorgaben des Richtplans sind beim privaten Gestaltungsplan dringend einzuhalten. In der vorliegenden Art ist der Gestaltungsplan entschieden abzulehnen.	Antrag ist gestützt auf das Schreiben der ZPZ vom 21. Juni 2018 berücksichtigt Antrag wird nicht berücksichtigt
	Begründung: Der regionale Richtplan enthält Ortsbauliche Festlegungen zu Gebieten „hoher baulicher Dichte“.	Stellungnahme: Der Gestaltungsplan entspricht gemäss Stellungnahme der ZPZ vom 21. Juni 2018 den richtplanerischen Vorgaben und Zielsetzungen.

te“ und „niedriger baulicher Dichte“. Im Richtplan sind 24 Gebiete mit niedriger baulicher Dichte von regionaler Bedeutung eingetragen. Darunter findet sich auch das Gebiet Ebnet. Zudem finden sich zur Obstwiese Aussagen im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS).

Ziel und Zweck der Richtplanung ist unter anderem, dass Bestehendes, das als wertvoll und erhaltenswert beurteilt wird, erhalten und gesichert bleibt. In der Richtplankarte ist das Gebiet Ebnet als „Wohngebiet an landschaftlich empfindlicher Lage“ eingetragen. Die Festlegung ist eine Anweisung an die Gemeinden, die Nutzungsplanung so zu halten, dass Bebauungen entstehen, die in besonderem Mass auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht nehmen. Insbesondere sollen folgende Richtlinien beachtet werden:

- Beschränkung der Gebäudehöhe und Geschosshöhen auf in der Regel zwei Vollgeschosse
- Beschränkung der Gebäudelänge (Richtwert: ca. 25m)
- Sicherung ausreichender Gebäudeabstände
- Sicherstellung einer guten Durchgrünung der Quartiere.

Der private Gestaltungsplan sieht eine Grossüberbauung mit hoher baulicher Dichte vor und verstösst gegen sämtliche Richtlinien zur Überbauung sensibler Hanglagen.

Er fordert eine um rund 70% höhere Ausnutzung als in der Zonenordnung festgesetzt ist.

schen Vorgaben und Zielsetzungen. Stellungnahme zu regionalem Richtplan gemäss Einwendung C1.1 resp. Planungsbericht Kapitel 2.3

Das Areal ist einer rechtsgültigen Bauzone zugewiesen und liegt gemäss kantonalem Entwicklungskonzept im Handlungsraum „urbane Wohnlandschaft“ in dem zukünftig 80% des Bevölkerungswachstums aufgenommen werden soll. Gleichzeitig gilt es gemäss ISOS die Beschaffenheit als Kulturland oder als Freifläche zu erhalten. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation soll bewahrt werden.

Die im ISOS beschriebenen Qualitäten werden aus Sicht der Projektentwicklung als Chance für eine besondere Überbauung an diesem Ort wahrgenommen. Das Projekt wurde daher ausgehend von den bestehenden Qualitäten, zu einem Konzept mit einer Bebauung mit geringem Fussabdruck in einem hochwertigen Freiraum entwickelt. Mit den hangabfallenden Zeilenbauweise und der Ausschluss von internen Strassenflächen ermöglicht das Landschaftsbild weiterhin durch den Freiraum stark geprägt wird. Der künftige Baumbestand (primär Obstbäume) wird weiterhin ein prägendes Element an diesem Ort bleiben. Der Gestaltungsplan sichert diese Vorgaben:

- Richtprojekt Umgebungsgestaltung ist wegleitend
- Baufelder in Zeilenbauweise
- Minimierung der Erschliessungsflächen
- Vorgaben bezüglich Anzahl Hochstammbäume
- Vorgaben zu Erdüberdeckung Sammelgarage
- Beschränkung der privaten Freiraumnutzung

C10

C10.1

Antrag:

Der Gestaltungsplan ist abzulehnen.

Begründung:

Die aktuelle Ausnutzungsziffer kann mit einem Obonus meist um maximal 10% überschritten werden. Der Architekt begründet die Erhöhung der Ausnutzungsziffer um 68% damit, weil es sich bei diesem Projekt um eine besonders wertvolle Architektur handle. Auch wenn dem so wäre dürften höchstens 10% überschritten werden. Diese überdimensionierte Überbauung hat aber sicher nichts mit einer besonders wertvollen Architektur zu tun. Das Projekt übersteigt die heutige Ausnutzungsziffer in der Zone W1.2 also um 68% und zwar auf einer Fläche von 17'500m².

Antrag wird nicht berücksichtigt**Stellungnahme:**

Gestützt auf § 83 PBG kann mittels Gestaltungsplan eine gegenüber der Regelbauweise / Arealüberbauung (Ziffer 9.1 BZO Horgen) abweichende Baumassenziffer festgelegt werden.

Das Projekt widerspricht in verschiedener Hinsicht dem Richtplan für Natur- und Ortsbildschutz. Bei der Planung einer Siedlung in dieser Grösse müsste dringend die Einbettung in die bestehende Landschaft berücksichtigt werden. Dies ist bei diesem privaten Gestaltungsplan nicht vorhanden. Laut regionalem Richtplan ist die bestehende Wiese mit den Obstbäumen geschützt und dieser Richtplan einem Gebiet mit niedriger baulicher Dichte zugewiesen, also als ein Wohngebiet an empfindlicher, landwirtschaftlicher Lage.

Der Architekt beschreibt in seine Ausführungen, dass die Maximalhöhe von 14,5 Metern nicht erreicht werden (7 Meter Gebäudehöhe und 7,5 Meter Dachfirsthöhe). Gemäss Baugesetz muss für das oberste Stockwerk bei der Planung Dachschräge von 45 Grad beim Bau eines Obergeschosses zwingend berücksichtigt werden. So müssten die Bauten für das oberste Stockwerk kleiner ausfallen und die Dachschräge müsste berücksichtigt werden. Im vorliegenden Projekt ist das nicht der Fall denn der Gebäude-Kubus für das oberste Stockwerk entspricht genau den darunterliegenden Wohnungen, was gesetzlich nicht gestattet ist.

Zudem wurde auf den Plänen der Querschnitt der Bauten dort gezogen, wo das Projekt nur drei Stockwerke aufweist. Es sind aber vierstöckige Wohneinheiten geplant, welche auf dem Schnitt nicht ersichtlich sind. Nicht aufgeführt bei den Maximalhöhen sind Dachaufbauten wie der Liftschachtturm, Belüftungen, Kamine, Solarpanels und weiteres.

Das Argument der verdichteten Bauweise kann bei diesem Gestaltungsplan nicht zur Anwendung kommen, denn das „Ebnet“ liegt weit entfernt von einem Bahnhof oder dem Dorfzentrum. Im Gegenteil es verkehrt lediglich stündlich ein Postauto, welches die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ermöglicht. Heute in den Stosszeiten schon überlastet, fragen wir uns wie das dann mit all den 70 neuen Familien funktionieren soll.

Ein grosser Zuwachs an schulpflichtigen Kindern wird zudem die umliegenden Schulhäuser, welche heute schon randvoll sind, stark belasten. Diese Frage scheint auch nicht geklärt.

In dieser überdimensionierten Überbauung werden 136 Parkplätze angeboten. Somit werden in etwa diese Anzahl Fahrzeuge irgendwie das

Der Gestaltungsplan entspricht gemäss Stellungnahme der ZPZ vom 21. Juni 2018 den richtplanerischen Vorgaben und Zielsetzungen. Stellungnahme zu regionalem Richtplan gemäss Einwendung C1.1 resp. Planungsbericht Kapitel 2.3

Stellungnahme zu Gebäudehöhe / maximale Höhen gemäss Einwendung C2.1.

Basierend auf einen Gestaltungsplan ist es gestützt auf § 83 PBG zulässig, gegenüber der Regelbauweise abweichende die Grundmassbestimmungen zu definieren.

Das gemäss Art. 2 Abs. 3 der Gestaltungsplanvorschriften als richtungsweisend verankerte Richtprojekt zeigt alle Längsfassaden auf.

Liftschachttürme sind nicht vorgesehen und in Art. 7 PGV auch nicht genannt. Stellungnahme zu Abweichungen vom Gebäudemantel gemäss Einwendung C6.1.

Der Gestaltungsplan entspricht gemäss Stellungnahme der ZPZ vom 21. Juni 2018 den richtplanerischen Vorgaben und Zielsetzungen. Stellungnahme zu regionalem Richtplan gemäss Planungsbericht Kapitel 2.3, zu öffentlichem Verkehr gemäss Einwendung C2.1.

Stellungnahme zu Schulbauten gemäss Einwendung C5.1 und C7

Stellungnahme zu Verkehrsaufkommen gemäss Einwendung C2.1.

ganze Quartier belasten. Ein starkes Verkehrsaufkommen und Schwierigkeiten beim Einbiegen in die Bergstrasse und danach in die Zugerstrasse sind wohl vorprogrammiert. Diese Bedenken sind ernst zu nehmen.

C11

C11.1

Antrag:

Der Gestaltungsplan ist abzulehnen.

Begründung:

In den Nullerjahren stiess die hohe Verdichtung vermehrt auf Skepsis. Oftmals führten hohe Baumasse zum Verlust von Grün- und Freiflächen. Vor diesem Hintergrund wurde die Bau- und Zonenordnung (BZO) einer Gesamtrevision unterzogen und am 15. September 2011 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Im sehr aktuellen regionalen Richtplan Zimmerberg, verabschiedet mit Regierungsratsbeschluss vom 9. Januar 2018, sind 24 Gebiete mit niedriger baulicher Dichte von regionaler Bedeutung eingetragen. Darunter findet sich auch das Gebiet Ebnet. Es wird beschrieben als „Wohngebiet an landschaftlich empfindlicher Lage“.

Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ist zuständig für die Regionalplanung im Bezirk Horden. Ziel und Zweck der Richtplanung ist unter anderem, dass Bestehendes, das als wertvoll und erhaltenswert beurteilt wird, erhalten und gesichert bleibt. In der Richtplankarte ist das Gebiet Ebnet als sensible Hanglage mit niedriger baulichen Dichte eingetragen. Die Festlegung ist eine Anweisung an die Gemeinden, die Nutzungsplanung so zu halten, dass Bebauungen entstehen, die in besonderem Mass auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht nehmen.

Der private Gestaltungsplan steht im krassen Widerspruch zum sehr aktuellen Richtplan. Er sieht auf der schützenswerten Obstwiese eine hohe bauliche Dichte vor.

Der 2011 geäusserte Volkswille, dass im Siedlungsgebiet die Verbauung von Grün- und Freiflächen eingeschränkt werden muss, wird grob missachtet. Die gültige BZO wird ignoriert. Der private Gestaltungsplan ist untragbar.

Antrag wird nicht berücksichtigt**Stellungnahme:**

Der Gestaltungsplan entspricht gemäss Stellungnahme der ZPZ vom 21. Juni 2018 den richtplanerischen Vorgaben und Zielsetzungen. Stellungnahme zu regionalem Richtplan gemäss Planungsbericht Kapitel 2.3

Stellungnahme schützenswerter Obstwiese (ISOS) gemäss Einwendung C9

Mit dem Gestaltungsplan wird eine Bebauung gesichert, deren Überbauungsziffer mit einer lockeren Einfamilienhauszone vergleichbar ist (vgl. Planungsbericht Kapitel 2.3).

C12 C12.1	Antrag: Der Gestaltungsplan ist abzulehnen.	Antrag wird nicht berücksichtigt
	Begründung: Das Projekt übersteigt die heutige <u>Ausnutzungsziffer</u> in der Zone W1.2 um 68% auf einer Fläche von 17'500m². Die Ausführungen der Architekten sind in verschiedener Hinsicht unvollständig und entsprechen teilweise nicht den kantonalen Vorschriften. Mit einem Arealbonus kann in der Regel die aktuelle Ausnutzungsziffer um maximal 10% überschritten werden. Der Architekt begründet die Erhöhung der Ausnutzungsziffer um satte 68% damit, dass es sich beim Projekt um eine besonders wertvolle Architektur handle. Wäre dies wirklich so, dürften <u>höchstens 10 Prozent</u> überschritten werden. Beim eingereichten Richtprojekt handelt es sich um eine ganz normale und unspektakuläre <u>0-8-15 Architektur</u> ohne jeglichen gestalterischen Mehrwert. So wurde z.B. komplett darauf verzichtet, die <u>Dachgestaltung</u> ins Projekt miteinzubeziehen. Ebenso wurde bewusst darauf verzichtet, einen <u>Architekturwettbewerb</u> auszuschreiben. Mit einer Parkanlage hat die überdimensionierte Überbauung nichts mehr zu tun! Gemäss regionalem Richtplan ist der Gestaltungsplan einem Gebiet mit <u>niedriger baulicher Dichte</u> zugewiesen und als Wohngebiet an landschaftlich empfindlicher Lage beschrieben. Bei der Planung der Siedlung ist daher zwingend der landschaftlichen Einbettung grosse Beachtung zu schenken. Dies ist im aktuellen Gestaltungsplan nicht der Fall. Würde das Projekt genehmigt werden, würde die <u>schützenswerte Fallobstwiese</u> verschwinden. Da diese Wiese gemäss Richtplan geschützt ist, stellt sich die Frage, wie weit diese Wiese erhalten werden muss, resp. ob dort überhaupt gebaut werden darf!	Stellungnahme: Der Gestaltungsplan entspricht gemäss Stellungnahme der vom 21. Juni 2018 den richtplanerischen Vorgaben und Zielsetzungen. Stellungnahme zu regionalem Richtplan gemäss Planungsbericht Kapitel 2.3. Stellungnahme zu Arealüberbauung/Arealbonus gemäss Einwendung C10.1 Die Richtprojekte Bebauung und Umgebungsgestaltung sowie der Gestaltungsplan wurden unter Einbezug des <u>Hochbauamtes</u> entwickelt, der Baukommission vorgestellt und der <u>Gemeinderat</u> hat den Planungsbestandteilen am 16. April 2018 <u>zugestimmt</u>. Bei der Erarbeitung der Richtprojekte wurde der <u>Dachgestaltung</u> ein besonderes Gewicht beigemessen (Art. 8 Abs. 1 bis 3 GPV) und Planungsbericht Kapitel 3.3 und 4.3.1). Der Gemeinde stehen mit dem vorliegenden Gestaltungsplan eine grosse Bandbreite Vorschriften zur Verfügung, auf deren Basis eine besonderes gute Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umgebung etc. eingefordert werden. Eine Bebauung gemäss Regelbauweise muss lediglich eine befriedigende Gesamtwirkung (§238 PBG) aufweisen. Stellungnahme zu Architekturwettbewerb gemäss Einwendung C5.1 Weitere Stellungnahme zu besonders guter Gestaltung siehe Einwendung C7.3 Der Gestaltungsplan entspricht gemäss Stellungnahme der ZPZ vom 21. Juni 2018 den richtplanerischen Vorgaben und Zielsetzungen. Stellungnahme zu regionalem Richtplan gemäss Planungsbericht Kapitel 2.3, zu öffentlichem Verkehr gemäss Einwendung C2.1. Stellungnahme schützenswerter Fallobstwiese (ISOS) gemäss Einwendung C9

- Das Argument der verdichteten Bauweise kann im Gestaltungsplan Ebnet nicht zur Anwendung gelangen. Verdichtetes Bauen macht in Zentrums- lage, in der Nähe von einer guten ÖV- Anbindung etc. Sinn. Das Land Ebnet liegt weit vom Zentrum oder einem Bahnhof entfernt! Knapp unter der Autobahn an erhöhter Lage, fehlt praktisch jegliche geregelte Anbindung an den ordentlichen öffentlichen Personenverkehr, für über 70 neue Familien! Lediglich das Postauto, welches nur einmal pro Stunde fährt, macht überhaupt eine Anbindung an den ÖV möglich. Es fehlt generell ein Verkehrs-Konzept. Es entsteht für das ganze Quartier eine hohe Belastung und ein sehr grosses Verkehrsaufkommen! Staus bei der Einfahrt in die Bergstrasse oder beim Abbieger in die Waldeggstrasse sind ebenfalls unvermeidlich.
- Stellungnahme Verdichtete Bauweise gemäss Ein- wendung C5.1
- Mit dem eingereichten Richtprojekt ist die Bau- herrschaft nicht daran gebunden, günstigen Wohnraum zu schaffen. Die Wohnungen können nach einer Annahme des Richtplans, in einem ausgearbeiteten Projekt auch verkauft oder im Baurecht abgegeben werden! Die Mieten an die- ser exklusiven Lage, können schon wegen den hohen Bodenpreisen gar nicht günstig angeboten werden.
- Stellungnahme zu Verkehrskonzept gemäss Ein- wendung C2.1
- Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Eine Pflicht zum Schaffen von günstigem Wohnraum besteht nicht. Seitens der Bauherrschaft besteht die Absicht primär Mietwohnungen zu erstellen.
- Es ist keinesfalls so dass die Bauherren der Ge- meinde Horgen einen Kindergarten oder eine andere Art von öffentlichem Raum schenken wollen. Sie stellen lediglich (auf den Plänen Raum E) unentgeltlich Land zur Verfügung. Ein Kinder- garten kann unserer Meinung nach schon gar nicht in Betracht gezogen werden, weil dafür gar keine genügende Spielfläche ausserhalb dieses Kindergarten-Gebäudes zur Verfügung steht. Zudem steht die Frage im Raum, wer den Kinder- garten oder einen öffentlichen Begegnungsraum finanziert. Ebenfalls nicht geklärt ist die Frage, in welchen Schulhäusern der zu erwartende grosse Zuwachs von schulpflichtigen Kindern geplant ist. Die Schulhäuser platzen jetzt schon aus allen Nähten.
- Die Leistungen zu Gunsten der Öffentlichkeit wer- den im Planungsbericht im Kapitel 6 beschrieben. Darunter fällt insbesondere die Fläche für eine öf- fentliche Nutzung (z.B. Kindergarten mit Aussen- räumen). Diese wird der Gemeinde im Sinne eines Mehrwertausgleichs zur Verfügung gestellt. Die Fläche von rund 960 m² ist für einen Doppelkinder- garten mit Aussenspielflächen ausreichend. Die Konditionen für diese öffentliche Fläche werden privatrechtlich geregelt und treten mit der Zustim- mung zum Gestaltungsplan durch die Gemeinde- versammlung in Kraft.
- Grundsätzlich wird auf dem Areal viel zu dicht gebaut. Bauphysiker bestätigen, dass mit den oberen drei Wohneinheiten, welche wie ein Riegel in der Landschaft stehen, der Luftstrom vom Berg her in Richtung See, massiv unterbrochen wird. Auch der Grundwasser-Strom kann mit den berg- seitig angeordneten Querbauten der Tiefgaragen
- Die Schulraumplanung ist nicht Bestandteil des vorliegenden Verfahrens und erfolgt in einem sepa- raten Verfahren durch die Gemeinde. Stellungnah- me zu Schulraum gemäss Einwendung C7
- Die Setzung des Richtprojektes nimmt auf die The- men der Kaltluftentwicklung und des Kaltluftabflus- ses Rücksicht, indem es einen Kleinen Fussabdruck in der Falllinie setzt und dadurch einen hohen Anteil an Freifläche generiert.
- Betreffend der Grundwasserthematik wird auf Kapi- tel 5.5 des Planungsberichts verwiesen.

massiv gestört werden.

Auf den Plänen der Querschnitt der Bauten dort gezogen, wo das Projekt nur drei Stockwerke aufweist. Tatsächlich sind vierstöckige Wohneinheiten geplant, auf dem Schnitt jedoch nicht ersichtlich. Bei den Maximalhöhen sind Dachaufbauten wie der Liftschachtturm, Kamine, Belüftungen, eventuelle Solarpanels etc. nicht aufgeführt.

Die Maximalhöhe von 14.5 Metern soll nicht erreicht werden (7 Meter Gebäudehöhe und 7.5 Meter Dachfirst-Höhe). Auch dies erweist sich beim Studieren der Pläne als Mogelpackung. Gemäss Baugesetz muss für das oberste Stockwerk bei der Planung die Dachschräge von 45 Grad beim Bau eines Obergeschosses zwingend berücksichtigt werden. D.h. die Bauten für das oberste Stockwerk müssten kleiner ausfallen, resp. die Dachschräge muss berücksichtigt werden. Dies ist im vorliegenden Richtprojekt nicht der Fall, der Gebäude-Kubus für das oberste Stockwerk entspricht genau den darunter liegenden Wohnungen, was gesetzlich gar nicht gestattet ist.

Das gemäss Art. 2 Abs. 3 der Gestaltungsplanvorschriften als richtungsweisend verankerte Richtprojekt zeigt alle Längsfassaden auf.

Stellungnahme zu Maximalhöhe gemäss Einwendung C10.1

C13	Anträge:	
C13.1	Die Scheune in der Ostecke des Grundstücks Kat. Nr. 10'004 ist bezüglich Gebäudevolumen und Bauweise (Mauerwerk und Holzbau) zu erhalten und zusammen mit der Umgebung entlang der Ebnetstrasse als Teil des Quartierbildes auszugestalten.	Antrag wird nicht berücksichtigt
C13.2	Die Gemeinde erkennt das dringende Bedürfnis nach einem Halbstundentakt der Linie 150 des ZVV und setzt sich mit Nachdruck im entsprechenden Fahrplan-Gestaltungsprozess dafür ein.	
	Begründung: Beim Weiler Ebnet handelt es sich um ein historisch dokumentiertes ehemaliges Gehöft mit Häuserensemble am Säumerweg Horgen-Zug. Die genannte Scheune am Eingang zum Weiler ist Teil dieses Ensembles, an ihrem Standort und ist bereits in der Wasserleitungskarte von 1730 verzeichnet. Diese Scheune soll auch im Rahmen der Grossüberbauung erhalten werden. Die Scheune in der Ostecke des Grundstückes 10'004 ist bezüglich Gebäudevolumen nun Bauweise (Mauerwerk und Holzbau) zu erhalten und zusammen mit der <u>Umgebung</u> entlang der Ebnetstrasse als Teil des Quartierbildes auszugestalten.	Stellungnahme: Stellungnahme zu Erhalt Scheune gemäss Einwendung C2.1

ten.

Das Quartier ist über die Bushaltestelle Sunnehü-
geli bzw. Stotzenweid/Feller durch die Postautoli-
nie 150 im Stundentakt erschlossen. ...seinerzeit
war ein Quartierbus in Verbindung mit dem
Spätzquartier angedacht, der wegen Widerstand
der wohlhabenden Hausbesitzer im hintersten Teil
des Quartiers fallengelassen wurde. ... vergessen
gehen alle Nicht-Automobilisten, gerade auch
ältere Quartierbewohner, die eine nach heutigen
Massstäben schlechte Versorgung mit öffentli-
chem Verkehrsmitteln in Kauf nehmen müssen.
Kommen nun durch die neue Überbauung erheb-
lich mehr Bewohner in unsere Gegend, ist die
Verbesserung der öV-Erschliessung durch einen
Halbstundentakt der Linie 150 eindringendes
Anliegen.

Stellungnahme öffentlicher Verkehr gemäss Ein-
wendung C2.1

C14
C14.1

Antrag:

Der Gestaltungsplan ist zurückzuweisen.

Begründung:

Der bauliche Verdichtungsprozess in den Wohn-
zonen der Gemeinde Horgen bereitete oft Prob-
leme bei den Feinerschliessungsanlagen. Die
Ortsplanung wurde auf ein qualitatives Wachstum
ausgerichtet, das den bestehenden Quartierstruk-
turen Rechnung trägt und die Durchgrünung im
Siedlungsgebiet sicherstellt. Die Verdichtung soll
an gut erschlossenen Zentrumsanlagen stattfinden.
Das Gebiet Ebnet ist im Richtplan mit niedriger
baulicher Dichte von regionaler Bedeutung einge-
tragen. Zudem finden sich zur Obstwiese Aussa-
gen im Bundesinventar der schützenswerten
Ortsbilder von nationaler Bedeutung. Die Festle-
gung im Richtplan ist eine Anweisung an die Ge-
meinden, die Nutzungsplanung so zu halten, dass
Bebauungen entstehen, die in besonderem Mass
auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht
nehmen.

Der private Gestaltungsplan sieht eine Gross-
überbauung mit hoher baulicher Dichte vor und
verstösst gegen sämtliche Richtlinien zur Über-
bauung sensibler Hanglagen. Er fordert eine um
rund 70% höhere Ausnutzung als in der Zonen-
ordnung festgesetzt ist.

Die Baumassenziffer im Gestaltungsplan beträgt
2.0 statt dem geltenden Faktor von $1.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Die geforderte Gebäudelänge beträgt 50 Meter.
Das steht im Widerspruch zur richtplanerischen
Empfehlung maximal Länge von 25 Metern.

Antrag wird nicht berücksichtigt

Stellungnahme:

Der Gestaltungsplan entspricht gemäss Stellung-
nahme der ZPZ vom 21. Juni 2018 den richtplaneri-
schen Vorgaben und Zielsetzungen. Stellungnahme
zu regionalem Richtplan gemäss Planungsbericht
Ziffer 2.3

Die Durchgrünung und der Erhalt des Charakters
der Obstwiese werden mittels verschiedener Best-
immungen gesichert. Stellungnahme zu Durchgrü-
nung /ISOS gemäss Einwendung C9.1

Die Dichteziele des regionalen Richtplans werden
eingehalten. Stellungnahme zu regionalem Richt-
plan gemäss Einwendung C2.1 und Planungsbericht
Ziffer 2.3

Die Gebäude sind 4-geschossig. Der Richtplan sieht nur zwei Geschosse vor.

Die Gebäudehöhe entspricht nicht der Bau- und Zonenordnung. Es sind Vollgeschosse auf Firsthöhe vorgesehen.

Das Gebiet ist abgelegen und mit dem ÖV Stellungnahme zu Erschliessung/Mehrverkehr und schlecht erschlossen. Die Erschliessung geht aus öffentlichem Verkehr gemäss Einwendung C2.1 dem Gestaltungsplan ungenügend hervor.

Die Überbauung ist keine architektonische Besonderheit, sondern eine auf das maximale Bauvolumen optimierte Standardbauweise. Stellungnahme zur Beurteilung des Richtprojektes gemäss Einwendung C 12.1

Eine Überbauung an dieser sensiblen Lage muss sich zwingend an den richtplanerischen Vorgaben und der gültigen Bau- und Zonenordnung orientieren. Der Gestaltungsplan entspricht gemäss Stellungnahme der ZPZ vom 21. Juni 2018 den richtplanerischen Vorgaben und Zielsetzungen. Stellungnahme zu regionalem Richtplan gemäss Einwendung C1.1 resp. Planungsbericht Kapitel 2.3

C15

C15.1

Antrag:

Die Anpassung der Zonenordnung für die verdichtete Bauweise des privaten Gestaltungsplan „Ebnet“ darf der Gemeindeversammlung nur dann vorgelegt werden, wenn seitens der Gemeinde ein eindeutiger und unmissverständlicher Plan für eine ÖV-Anbindung besteht.

Antrag wird zur Kenntnis genommen**Begründung:**

Gegen den Gestaltungsplan spricht die momentan dürftige Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Ausserdem beinhalten 70 Mietwohnungen im mittleren Preissegment eine andere Qualität als Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum in einer W1.2 Zone... Grundsätzlich ist gegen Veränderung von Quartieren nicht einzuwenden, wenn ein klarer Gestaltungswille vorhanden ist. Ein paar Apfelbäume und ein Spielplatz, evtl. Kindergarten reichen nicht. Da die Bevölkerung voraussichtlich in verschiedenen Ortsteilen wächst, muss eine zweckmässig ÖV-Anbindung gewährleistet werden.

Die verdichtete Bauweise des privaten Gestaltungsplans Ebnet ist abhängig zu machen von einer klaren Strategie für eine ÖV-Anbindung ohne Neuaufgabe Ebnetstrasse – Neu-Tödi durch den Wald und nur so

Stellungnahme:

Stellungnahme zu Anbindung an öffentlichen Verkehr gemäss Einwendung C2.1

C16 C16.1	Antrag: Der Gestaltungsplan ist abzulehnen.	Antrag wird nicht berücksichtigt
	Begründung: Der bauliche Verdichtungsprozess in den Wohnzonen der Gemeinde Horgen bereitete oft Probleme bei den Feinerschliessungsanlagen. Aus diesem Grund wurde die BZO 2011 gutgeheissen. Die Ortsplanung wurde auf ein qualitatives Wachstum ausgerichtet, das den bestehenden Quartierstrukturen Rechnung trägt und die Durchgrünung im Siedlungsgebiet sicherstellt. Die <u>Verdichtung</u> soll an gut erschlossenen Zentrumsanlagen stattfinden. Im Richtplan Zimmerberg sind 24 Gebiete mit <u>niedriger baulicher Dichte</u> von regionaler Bedeutung eingetragen. Darunter findet sich auch das Gebiet Ebnet. Zudem finden sich zur Obstwiese Aussagen im <u>Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung</u>. Die Festlegung im Richtplan ist eine Anweisung an die Gemeinden, die Nutzungsplanung so zu halten, dass Bebauungen entstehen, die in besonderem Mass auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht nehmen. Der private Gestaltungsplan sieht eine Grossüberbauung mit hoher baulicher Dichte vor und verstösst gegen sämtliche Richtlinien zur Überbauung sensibler Hanglagen. Er fordert eine um 70% höhere Ausnutzung als in der Zonenordnung festgesetzt ist. Die <u>Baumassenziffer</u> im Gestaltungsplan beträgt 2.0 statt dem geltenden Faktor von 1.2 m³/m². Die geforderte <u>Gebäudelänge</u> beträgt 50 Meter. Das steht im Widerspruch zur richtplanerischen Empfehlung und entspricht nicht der im Jahr 2011 reduzierten Länge von 25 Metern. Die Gebäude sind 4-geschossig. Der Richtplan sieht nur <u>zwei Geschosse</u> vor. Die Gebäudehöhe entspricht nicht der Bau- und Zonenordnung. Es sind <u>Vollgeschosse auf Fristhöhe</u> vorgesehen. Das Gebiet ist abgelegen und mit dem <u>ÖV</u> schlecht erschlossen. Die <u>Erschliessung</u> geht aus dem Gestaltungsplan ungenügend hervor. Die Überbauung ist keine architektonische Besonderheit, sondern eine auf das maximale Bauvolumen optimierte <u>Standardbauweise</u>. Das Gebiet Ebnet ist keine gut erschlossene Zentrumsanlage, welches sich zur Verdichtung eignet. Eine Überbauung an dieser sensiblen Lage	Stellungnahme: Der Gestaltungsplan entspricht gemäss Stellungnahme der ZPZ vom 21. Juni 2018 den richtplanerischen Vorgaben und Zielsetzungen. Stellungnahme zu regionalem Richtplan gemäss Einwendung C1.1 resp. Planungsbericht Ziffer 2.3 Stellungnahme zu ISOS gemäss Einwendung C9.1 Der Gestaltungsplan entspricht gemäss der Stellungnahme der Regionalplanung den Vorgaben des regionalen Richtplans (Stellungnahme vom 21. Juni 2018). Stellungnahme zu Geschossigkeit gemäss Einwendung C2.1, Gemäss § 83 PBG dürfen mittels eines Gestaltungsplans gegenüber der Regelbauweise abweichende Grundmassbestimmungen bestimmt werden. Stellungnahme zu Erschliessung/Mehrverkehr und öffentlicher Verkehr gemäss Einwendung C2.1 Stellungnahme zur Beurteilung des Richtprojektes gemäss Einwendung C 12.1 und besonders guter Gestaltung gemäss Einwendung C7.4

	muss sich zwingend an den <u>richtplanerischen Vorgaben</u> und der gültigen <u>Bau- und Zonenordnung</u> (BZO) orientieren. Der private Gestaltungsplan steht im krassen Widerspruch dazu und ist in aller Form zurückzuweisen.	Stellungnahme zu Abweichungen zu BZO gemäss Einwendung C10.1
C17	Antrag:	Antrag wird nicht berücksichtigt
C17.1	Der Gestaltungsplan ist abzulehnen.	
	Begründung:	Stellungnahme:
	Die ursprünglich angesetzte Ausnutzung wird um 68% überschritten. Selbst ein <u>Arealbonus</u> oder eine aussergewöhnliche Architektur rechtfertigen üblicherweise nur eine um 10% höhere Ausnutzung.	Stellungnahme zu Arealüberbauung gemäss Einwendung C10.1
	Verpflichtet sich die Bauherrschaft nicht dazu, <u>günstigen Wohnraum</u> zu schaffen.	Für eine Verpflichtung zur Schaffung von günstigem Wohnraum besteht keine gesetzliche Grundlage.
	Eine aussergewöhnliche Architektur kann durchaus eine höhere Ausnutzung als ursprünglich vorgesehen notwendig machen bzw. rechtfertigen. In einem solchen Fall wird das Projekt <u>ausgeschrieben</u> und Entwürfe von verschiedenen Architekten eingeholt und der Bauherrschaft und der Gemeinde vorgelegt. Dies wurde im vorliegenden Fall nicht gemacht... Dieses Modell sieht <u>wie viele andere Überbauungen</u> am Zürichsee aus.	Stellungnahme zu Architekturwettbewerb / Projektentwicklung gemäss Einwendung C5.1
	Verdichtete Bauweise ist nur in Zentrumsanlagen und bei Vorhandensein einer guten <u>ÖV-Anbindung</u> sinnvoll.	Stellungnahme zu Zentrumsanlage gemäss Einwendung C5.1
	Die ÖV-anbindung ist also quasi nicht gegeben. Eine nachvollziehbare Begründung für die deutliche Erhöhung der Ausnutzung um 68% fehlt.	Stellungnahme zu öffentlichem Verkehr gemäss Einwendung C2.1
	Gemäss dem <u>regionalen Richtplan</u> ist der Gestaltungsplan „einem Gebiet mit niedriger baulicher Dichte zugewiesen und als Wohngebiet an landschaftlich empfindlicher Lage beschrieben“. Der aktuelle Gestaltungsplan widerspricht dieser Vorgabe deutlich:	Stellungnahme zu regionalem Richtplan gemäss Einwendung C1.1
	<u>Fallobstwiese</u> : Gemäss dem aktuellen Gestaltungsplan verschwindet die Fallobstwiese komplett. Diese ist aber gemäss dem aktuellen Richtplan geschützt. Insofern stellt sich die Frage, ob hier überhaupt gebaut werden darf.	Stellungnahme zu Fallobstwiese/ISOS gemäss Einwendung C9.1
	<u>Luftzirkulation</u> : Bauphysiker bestätigen, dass die oberen drei Wohneinheiten wie eine Mauer wirken, die den Luftstrom vom Berg Richtung See und damit den Luftaustausch sowohl für die darunter liegenden Wohneinheiten als auch für die bereits bestehenden Liegenschaften darunter an der Ebnetstrasse massiv behindern. Dies führt zu	Stellungnahme zu Luftzirkulation gemäss Einwendung C12.1

verminderter Wohnqualität, insbesondere in den Sommermonaten.

Wasserabfluss: Auch der Grundwasserstrom, der u.a. für die Sicherstellung einer ausreichenden Befeuchtung der Gärten in den Liegenschaften rund um die Bergstrasse notwendig ist, wird insbesondere durch die bergseitig angeordneten Querbauten der Tiefgaragen deutlich reduziert.

Fehlendes Verkehrskonzept: Eine hohe Verkehrsbelastung (70 Wohneinheiten / 136 Parkplätze) ist damit für das Quartier vorprogrammiert ohne dass ein Konzept zu deren Bewältigung vorgelegt wird. Massiv mehr Autoverkehr führt gerade in den Stosszeiten zu einer hohen Verkehrsbelastung der Zuleitungsstrassen (aktuell teilweise 30er Zonen) und möglicherweise zu Staus an den Ein-/Ausfahren; zudem wird der bestehende ÖV nicht ausreichen, um die Anwohner rechtzeitig zu den Bahnhöfen zu bringen.

Kindergarten-Geschenk: Es ist keinesfalls so, dass die Bauherrschaft der Gemeinde Horgen ein Kindergarten oder eine andere Art von öffentlicher Einrichtung schenkt. Sie stellen lediglich unentgeltlich Land zur Verfügung auf der die Gemeinde Horgen etwas realisieren kann. Ein Kindergarten kommt nicht in Frage, da ausserhalb des Gebäudes gar keine ausreichende Freifläche zur Verfügung steht. Zudem ist die Finanzierung eines Kindergarten oder einer anderen öffentlichen Nutzung unklar. Vermutlich kommt dafür nur die Gemeinde in Frage. Zudem ist unklar, wie der Zuwachs an derart vielen schulpflichtigen Kindern bewältigt werden kann. Die aktuellen Schulhäuser in der Gemeinde sind bereits am Limit.

Bauplan-Optimierung: Bei den Bauplänen wurden die Querschnitte nur dort gezogen, wo das Projekt nur 3 Stockwerke aufweist. Tatsächlich sind aber auch vierstöckige Wohneinheiten geplant, was aber auf den Schnitten nicht ersichtlich ist. Bei den Maximalhöhen sind zudem Dachaufbauten wie der Liftschachtturm, Kamine, Belüftungen, eventuelle Solarpanels etc. nicht aufgeführt.

Erläuterungen zu Grundwasser gemäss Planungsbericht Kapitel 5.5

Stellungnahme zu Verkehrskonzept und öffentlichem Verkehr gemäss Einwendung 2.1

Die öffentliche Nutzung wird im Sinne des Mehrwertausgleichs behandelt und die Konditionen werden privatrechtlich geregelt. Die erforderliche Baumasse und die Landfläche werden mittels des Gestaltungsplans für diese Zwecke gesichert. Stellungnahme gemäss Einwendung C12.1

Stellungnahme zu Bauplan-Optimierung / Plandarstellung gemäss Einwendung C10.1

C18 C18.1	Antrag: Die geltende Zonenordnung darf mit dem Gestaltungsplan „Ebnet“ nicht übergangen werden. Die Bebauung „Ebnet“ inmitten langjährig etablierter Bauten hat sich an den gültigen Zonenplan zu halten.	Antrag wird nicht berücksichtigt
	Begründung: Im konkreten Fall die wohlerworbenen Rechte der benachbarten Liegenschaftsbesitzer übermässig eingeschränkt. Das „Ebnet“ ist weder eine zentrumsnahe Zone, auch nicht durch den <u>öffentlichen Verkehr</u> besonders gut erschlossen, und auch keine Industriebranche. Vielmehr bestehen fast rundherum Ein- und Zweifamilienhäuser in guter Lage mit schöner Aussicht. Im Speziellen die Bauhöhe und auch das Bauvolumen ziehen eine klare Einschränkung unserer Sichtverhältnisse und <u>Wertminderung</u> unseres Eigenheimes mit sich.	Stellungnahme: Stellungnahme zu Zentrumsnähe gemäss Einwendung C5.1 Stellungnahme zu öffentlichem Verkehr gemäss Einwendung C2.1 Stellungnahme zu Wertminderung gemäss Einwendung C7.1
C19 C19.1	Antrag: Der Gestaltungsplan ist wohlwollend zu überprüfen und zu überdenken.	Antrag wird nicht berücksichtigt
	Begründung: <u>Schutz der Landwirtschaft:</u> Es stehen schöne, teils uralte Bäume auf dieser Grünfläche, die alle gefällt würden. Wo sollen sich all die Vogelarten zurückziehen können? <u>Gegen eine Ausweitung der Siedlungsräume:</u> Soll jede Grünfläche bebaut werden? Auf dieser Wiese grasen alljährlich Schafe und Kühe. Auf der Wiese stehen schöne alte Bäume sowie Kirsch-, Äpfel- und Birnenbäume. Im Winter wird diese Grünfläche als „Schlittelhang“ von den Kindern benutzt. <u>Verkehrsemissionen / Mehrverkehr:</u> Durch den Anstieg der Bevölkerung in unserem Quartier steigen die Verkehrsemissionen und natürlich der Mehrverkehr. Dies bedeutet auch ein erhöhtes Unfallrisiko vor allem für die Kinder. <u>Keine gut erschlossene Lage:</u> Der Standort ist nicht ideal am öffentlichen Verkehr angeschlossen. Dadurch entsteht wiederum Mehrverkehr. <u>Autofreies Wohnen erschwert:</u> Es ist fast nicht möglich autofrei an diesem Standort zu wohnen. <u>Lärmemissionen:</u> Es entstehen gewaltige Lärmemissionen sei es durch Baulärm und natürlich durch Anstieg der Bevölkerung.	Stellungnahme: Gemäss kommunalen und übergeordneten Vorgaben ist für das Grundstück Kat. Nr. 10004 keine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Das Grundstück liegt gemäss kantonalem und regionalem Richtplan im Siedlungsgebiet und ist gemäss kommunalem Zonenplan einer Wohnzone zugewiesen. Damit ist die Bebauung dieses Grundstücks zulässig. Bei der Projektentwicklung wurde den heutigen Qualitäten Rechnung getragen und konzeptionell auf die ein Richtprojekt entwickelt, welches einen kleinen Fussabdruck aufweist. Die Aussenraumgestaltung greift das Thema der Obstwiese explizit aus und die Vorschriften des Gestaltungsplans sichern die Umsetzung. Stellungnahme zu Emissionen gemäss Einwendung C1.1, Mehrverkehr und öffentlicher Verkehr gemäss C2.1

C20 C20.1	Antrag: „Es sei die geltende Bau- und Zonenordnung, insbesondere sämtliche Grenzabstände, Höhenvorgaben, Ausnützungsziffern etc., auch bei der geplanten Überbauung in der Ebnet einzuhalten und der private Gestaltungsplan daher zurückzuweisen.“	Antrag wird nicht berücksichtigt
	Begründung: Es gibt unseres Erachtens keine ersichtlichen, schützenswerten und im öffentlichen Interesse stehenden Gründen von der heute geltenden <u>Bau- und Zonenordnung</u> bzw. den darin enthaltenen Rahmenbedingungen abzuweichen. Der Dorfteil „Ebnet“ befindet sich <u>ausserhalb</u> des eigentlichen <u>Dorfkerns</u> und wurde von den meisten Anwohnern bewusst als ruhige Wohnlage ohne grosse Durchfahrtsstrasse, Einkaufsläden und Schulen/Kindergärten ausgewählt. Es handelt sich somit beim zur Diskussion stehenden Areal nicht um ein zentral gelegenes und für die Öffentlichkeit von Horgen wichtiges Grundstück, dass ein Abweichen von der ansonsten für sämtliche übrigen Bürger geltende Bau- und Zonenordnung rechtfertigt. Im Gegenteil wird das Interesse der übrigen Quartieranwohner sogar verletzt, da sich diese an die geltende Bau- und Zonenordnung halten müssen. Durch den vorgesehenen Gestaltungsplan und das Abweichen von einer rechtsgleichen Gesetzesanwendung werden diese Anwohner allenfalls sogar einen Nachteil in Form von <u>Lärm-, Licht- und Sichtbehinderungen</u> sowie einer materiellen <u>Entwertung</u> der eigenen Grundstücke erfahren. Die Vermutung liegt nahe, dass mit einem solchen Gestaltungsplan einzig die Grundlage geschaffen wird, das Grundstück wirtschaftlich interessanter überbauen bzw. vermarkten zu können. Dies unter dem Deckmantel von <u>vermeintlich möglichen</u> Bauten für die Allgemeinheit (<u>Kindergarten</u>, etc.) oder eine bessere Anbindung an den <u>öffentlichen Verkehr</u>. Insbesondere letzteres ist aber nur eine sehr wage Hoffnung, die aber überhaupt nicht im Einflussbereich der Grundeigentümer steht und daher nicht als massgebliche Legitimation für ein Abweichen von der geltenden Bau- und Zonenordnung angesehen werden kann.	Stellungnahme: Basierend auf § 83 PBG darf von der Regelbauweise abgewichen werden. Die qualitätsbildenden Rahmenbedingungen wurden in einen mehrstufigen Verfahren und unter Einbezug der Vertreter der Gemeinde Horgen entwickelt. Stellungnahme zu Emissionen gemäss Einwendung C1.1, Aussicht gemäss Einwendung C2.1 Der Gestaltungsplan sichert die öffentliche Nutzung und regelt für ein öffentliches Gebäude die zulässige Baumasse, welche für einen Doppelkindergarten ausreicht. Stellungnahme zu öffentlichem Verkehr gemäss Einwendung C2.1

C21 C21.1	Antrag: Die Verfasser des Gestaltungsplans sind dazu anzuhalten, die angepeilte Baumasse auf das Mass festzulegen bzw. zu beschränken, das in einer Arealüberbauung gem. BZO Horgen zulässig ist: <u>Zuschlag von 1/10</u> der zonengemässen Ausnützung.	Antrag wird nicht berücksichtigt
	Begründung: Die sehr hohe Ausnützung von 2.0 ist offensichtlich Prämisse des Gestaltungsplans und nicht die Folgeerscheinung einer differenzierten Auseinandersetzung mit den städtebaulichen und landschaftlichen Qualitäten des Orts. Tatsächlich wirkt sich die hohe Ausnutzung negativ aus auf die meisten von den Verfassern geäusserten Absichten und somit direkt und indirekt auf die Interessen der Allgemeinheit.	Stellungnahme: Stellungnahme zu differenzierter Auseinandersetzung gemäss Einwendung C5.1, Stellungnahme zu Baumasse / regionalem Richtplan gemäss Planungsbericht Kapitel 2.3
C22 C22.1 C22.2 C22.3 C22.4	Anträge: Wir bitten sie höflichst, sich noch mal genauestens mit dem eingegebenen Gestaltungsplan zu beschäftigen und dieses überdimensionierte Projekt nach eindringlicher Prüfung zurückzuweisen, da es komplett gegen die geltenden Richtlinien verstösst. Ausschreibung eines öffentlichen Architekturwettbewerbs Einhaltung Baumassenziffer 1.2 Bewahrung des Freiraums Sichere Schulwege	 Antrag wird nicht berücksichtigt Antrag wird nicht berücksichtigt Antrag wird teilweise berücksichtigt Antrag wird berücksichtigt
	Begründung: Das völlig überdimensionierte Projekt mit einer vorgesehenen 66 prozentigen Erhöhung der <u>Baumassenziffer</u> auf 2.0 m ³ /m ² passt überhaupt nicht in ein Einfamilienhausquartier, welche eine Ausnutzungsziffer in der Zone W1.2 erlaubt. Der ÖV ist unzureichend erschlossen (eine Postautoverbindung pro Stunde). Verdichtetes Bauen sollte in Zonen mit guter <u>ÖV-Anbindung</u> geschehen und nicht in peripheren Wohnlagen. Es gibt kein <u>Verkehrskonzept</u> für die 130 neu entstehenden Parkplätze und das damit verbundene erhebliche zusätzliche Verkehrsaufkommen. Staus auf Ebnetstrasse, Bergstrasse, sowie Waldeggstrasse sind vorprogrammiert. Was den <u>Schulweg</u> vieler Schulkinder erheblich gefährlicher machen wird. Die verkehrsberuhigte, enge Bergstrasse ist nicht auf diesen zusätzlichen Verkehr ausgelegt.	Stellungnahme: Stellungnahme zu Baumasse gemäss Einwendung C5.1 Stellungnahme zu Anbindung an öffentlichen Verkehr Verkehrskonzept gemäss Einwendung C2.1 Mit dem Gestaltungsplan wird ein zusätzlicher öffentlicher Fussweg angeboten, der sicher und abseits der Strassen verläuft. Zudem wird das Trottoir an der Kummrütistrasse verlängert und es werden Massnahmen zum Fussgängerschutz (Querungs-

Für die 60 – 80 neuen schulpflichtigen Kinder gibt es nicht ausreichende Schulplätze in der Nähe, noch verfügt die Gemeinde über Baugrundstücke oder konkrete Ideen um das Angebot zu erweitern. Die Kostenfolge für den Schulraumbau ist nicht geklärt.

Derzeitig unerschlossene benachbarte Grundstücke werden in diesem Gestaltungsplan nicht mit einer Zufahrt erschlossen. Ein nachhaltig ausgearbeiteter und breitabgestützter Quartierplan mit Verkehrskonzept sollte vom Gemeinderat eingefordert werden. Die Einforderung eines Architekturwettbewerb wäre bestimmt ein sinnvoller Weg, um ein ausgewogenes und hochwertiges Projekt zu realisieren.

Die Konditionen für das Baufeld E sind unklar.

Die Finanzierung der Infrastrukturkosten ist nicht geregelt.

Verdichtetes Bauen sollte in Zentrumsnähe und nicht am Rande einer Gemeinde geschehen, wo keine Infrastruktur vorhanden ist und alles mit dem Auto zu erledigen ist. Die Parzelle liegt gemäss GIS-Browser in der ÖV Güteklasse E (die zweit schlechteste Kategorie), was nicht den kantonalen Empfehlungen für verdichtetes Bauen entspricht.

Gemäss regionalem Richtplan ist das Gebiet einem mit niedriger baulicher Dichte zugewiesen und als Wohngebiet an landschaftlich empfindlicher Lage beschrieben.

Die Müller Wiese ist gemäss Richtplan aus diversen und im Gestaltungsplan aufgeführten Gründen besonders erhaltenswert. Sie stellt eine der letzten grossen grünen Freiflächen in Horgen dar, wo dank Obstbäumen, das Fallobst noch Insekten Nahrung und Schutz bieten kann. Bienenvölker stehen auf diesem Grundstück. Es gibt kaum mehr Lebensraum für Insekten, welche lebensnotwendig für den Menschen sind.

hilfen) auf der Kummrütistrasse erstellt.

Die öffentliche Nutzung wird im Sinne des Mehrwertausgleichs behandelt und die Konditionen werden privatrechtlich geregelt. Die erforderliche Baumasse und die Landfläche werden mittels des Gestaltungsplans für diese Zwecke gesichert. Stellungnahme gemäss Einwendung C12.1 und C17.1

Das Baufeld E wird der Gemeinde im Sinne eines Mehrwertausgleichs zur Verfügung gestellt. Die Konditionen für das Baufeld E sind vertraglich geregelt.

Für das Gebiet Ebnet wurde bereits ein Quartierplan durchgeführt, auf dessen Basis alle Grundstücke im Perimeter normgerecht erschlossen wurden.

Stellungnahme zu Architekturwettbewerb gemäss Einwendung C5.1

Stellungnahme zu verdichtetem Bauen gemäss Einwendung C5.1

Gestützt auf die Stellungnahme der Regionalplanung Zimmerberg sind hinsichtlich der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr für die Bauten gemäss Gestaltungsplan keine Ergänzungen erforderlich. die Gemeinde Horgen wird sich für auf der Basis des steigenden Bedarfs dennoch für eine Verbesserung des öffentlichen Verkehrs einsetzen.

Der Gestaltungsplan entspricht gemäss Stellungnahme der ZPZ vom 21. Juni 2018 den richtplanerischen Vorgaben und Zielsetzungen. Stellungnahme zu regionalem Richtplan gemäss Einwendung C1.1 resp. Planungsbericht Kapitel 2.3

Die Wiese ist als Bauland eingezont, mit den vorliegenden Richtprojekten wird die Obstwiese als wichtiges Thema aufgenommen. Stellungnahme zu ISOS / Obstwiese gemäss Einwendung C9.1

Der Planungsbericht wird hinsichtlich der Thematik von Lebensraumpotentialen der Fauna (insbesondere Vögel und Fledermäuse) ergänzt. In die weitergehende Projektierung soll dieses Thema vertiefter behandelt werden.

C23 C23.1	Antrag: Der private Gestaltungsplan Ebnet ist abzulehnen.	Antrag wird nicht berücksichtigt
	Begründung: Die geplante Überbauung fügt sich <u>nicht harmonisch</u> in das Quartier ein, die verdichtete Bauweise wirkt dann sehr wuchtig im Vergleich zu den übrigen angrenzenden Wohnbauten. Zudem würde die geplante Bauweise einen deutlichen Anstieg der Quartierbevölkerung nach sich ziehen und somit auch massiv <u>mehr Verkehr</u> (wir befinden uns in einer verkehrsberuhigten Zone!) und Lärmimmissionen. Gemäss geltender Bau und Zonenordnung ist eine solche Bauweise in unserem Quartier nicht möglich, und das Quartier soll seinen Charakter behalten. Es wäre auch gegenüber den Eigentümern der benachbarten Grundstücke nicht fair, die <u>Regeln</u>, welche sie einhalten mussten, hier einfach <u>ausser Kraft zu setzen</u>.	Stellungnahme: Stellungnahme zu harmonischer Eingliederung / städtebaulichem Konzept gemäss Einwendung C2.1 Stellungnahme zu Mehrverkehr gemäss Einwendung C. 2.1 und Emissionen C1.1 Stellungnahme zu Abweichungen von Regelbauweise gemäss Einwendung C10.1.