



Kanton Zürich  
Gemeinde Horgen

# Gemeinde Horgen Privater Gestaltungsplan, «Heerenrainli»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV, 17. September 2019





---

## **IMPRESSUM**

### **Auftraggeberin**

Halter AG, Entwicklungen, Hardturmstrasse 134, 8005 Zürich

### **Auftragnehmerinnen**

Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten AG ETH SIA BSA, Badenerstrasse 156, 8004 Zürich

Bearbeitung:

Ron Edelaar, Christian Inderbitzin, Elli Mosayebi, Theres Hollenstein, Basil Bründler,  
Jakub Gondorovicz, Aron Schroeder, Alexandra Isele , Rabea Kalbermatten

Müller Illien Landschaftsarchitekten, Wengistrasse 31, 8004 Zürich

Bearbeitung:

Rita Illien, Kerstin Daumüller

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Stephan Schubert, Rolf Keller, Planpartner AG

Ablage Bilder

32100\_13A\_180000\_BilderBericht



---

## INHALT

<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>5</b>
<b>1 EINLEITUNG</b>	<b>6</b>
1.1 Ausgangslage und Ziele	6
1.2 Planungsablauf	8
<b>2 Rahmenbedingungen</b>	<b>10</b>
2.1 Perimeter / Eigentumsverhältnisse	10
2.2 Übergeordnete Planungsgrundlagen	10
2.2.1 Kantonaler Richtplan	10
2.2.2 Regionaler Richtplan / Regionales Raumordnungskonzept	11
2.3 Kommunale Planungsgrundlagen	13
<b>3 Richtprojekte</b>	<b>16</b>
3.1 Projektentwicklung	16
3.2 Richtprojekt Bebauung (Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten AG)	17
3.3 Richtprojekt Freiraum (Müller Illien Landschaftsarchitekten AG)	20
<b>4 Gestaltungsplanvorschriften</b>	<b>23</b>
4.1 Bau- und Nutzungsbestimmungen	23
4.1.1 Nutzweise	23
4.1.2 Grundmasse	23
4.1.3 Baubereiche, Höhenkoten, Profillinie	25
4.1.4 Abweichungen vom Gebäudemantel / Profillinie	27
4.1.5 Gestaltung	28
4.1.6 Dachgestaltung	28
4.1.7 Freiraum	30
4.1.8 Abgrabungen und Aufschüttungen	32
4.2 Erschliessung	32
4.2.1 Verkehrserschliessung	32
4.2.2 Fuss- und Radwegverbindungen	34
4.2.3 Parkierung	34
4.2.4 Technische Erschliessung	35
4.2.5 Etappierung	35
4.3 Umwelt	35
<b>5 Interessenabwägung</b>	<b>39</b>



---

<b>Anhänge</b>	<b>40</b>
A1 Lärmgutachten Verkehr	41
A2 Richtprojekt Bebauung	42
A3 Richtprojekt Freiraum	43

## ZUSAMMENFASSUNG

- Anlass/Vorgehen Die Eigentümerinnen der Grundstücke Kat. Nrn. HL1'514, HL1'583, HL1'632 und HL3'010 beabsichtigen die qualitätsvolle Entwicklung eines Bauprojekts basierend auf dem Ergebnis eines Studienauftrags und auf der Grundlage eines privaten Gestaltungsplans.
- Ziel des Gestaltungsplans Ziel des Gestaltungsplans «Heerenrainli» ist es, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch, städtebaulich und aussenräumlich besonders gut gestaltete Überbauung mit hoher Wohnqualität zu schaffen. Dabei soll das Ortsbild qualitativ weiterentwickelt und die Bebauung auf die anspruchsvolle topografische Situation abgestimmt werden.
- Mehrwerte Mittels des privaten Gestaltungsplans werden verschiedene Mehrwerte gegenüber der Regelbauweise gesichert, an denen ein öffentliches Interesse besteht:
- Städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich besonders gute Gestaltung und Einordnung in die Gesamtsituation.
  - Freihaltung der markanten, ortstypischen Hügelkuppe
  - Verbesserte öffentliche Durchwegung für Fussgänger und Zugänglichkeit der Aussichtssituation
  - eigenständige, verkehrstechnische Erschliessung
  - Ausschliesslich unterirdische Parkierung für Bewohner und Beschäftigte

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Ausgangslage und Ziele

**Ausgangslage** Die Eigentümerschaft führte für die Erlangung eines hochwertigen Bebauungsvorschlags einen Studienauftrag mit 7 Teams durch. Aufgrund der topographisch und landschaftlich besonderen Lage hatten sich die Architekturbüros jeweils mit den Fachbereichen Landschaftsarchitektur und Verkehrsplanung verstärkt. Das Siegerprojekt von Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten AG zusammen mit Müller Illien Landschaftsarchitekten bildet die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan.



Abb. 1: Ausschnitt Luftbild 2018, Januar 2018 [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch)

**Planungsgebiet** Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Gebiet «Heerenrainli» der Gemeinde Horgen, Ortsteil Hirzel. Das Areal wird durch eine stark bewegte Topografie geprägt und fällt in südlicher und östlicher Richtung ab. Im Norden grenzt das Areal direkt an das Primarschulhaus «Heerenrainli». Des Weiteren stösst das Gestaltungsplangebiet an das Ortsbild von überkommunaler Bedeutung. Im Süden und Osten grenzt das Areal vorwiegend an Einfamilienhäuser und das Schutzobjekt „Bauernhaus Brämenhalde“. Das Areal ist heute nur im Anstossbereich zur Dorfstrasse bebaut.



Abb. 2: Aussicht von Schulhaus Heerenrainli, Foto: Planpartner AG, Oktober 2015

**Ziele** Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Herstellen der bau- und planungsrechtlichen Grundlage für die Umsetzung eines Bauprojektes auf Basis des Siegerprojektes aus dem Studienauftrag;
- Sicherstellung einer Wohnbebauung, die sich architektonisch besonders auszeichnet und in seiner zeitgenössischen und vermittelnden Architektursprache eine Weiterentwicklung gegenüber dem überkommunal bedeutenden Ortsbild darstellt und Rücksicht auf das Denkmalschutzobjekt Bauernhaus «Brämenhalde» nimmt;
- Einpassung der Neubebauung in ein stark bewegtes Terrain;
- Freihaltung der Hügelkuppe;
- Sicherstellung von differenzierten und qualitätsvollen Frei- und Erholungsflächen;
- Sicherstellung einer Wohnüberbauung mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität;
- Ergänzung des öffentlichen Fusswegnetzes;
- Sicherstellung einer rationellen, zusammengefassten, verkehrssicheren und sorgfältig in die Hanglage eingepassten Erschliessung und Parkierung.

## 1.2 Planungsablauf

Der Ablauf für die Durchführung des Studienauftrags und für die Erarbeitung und Festsetzung des privaten Gestaltungsplans beinhaltet folgende Schritte:

<b>was</b>	<b>wann</b>
Start Studienauftrag	November 2016
Zwischenpräsentation Studienauftrag	Januar 2017
Jurierung Studienauftrag	April 2017
Weiterbearbeitung und Präsentation von Richtprojekt und Gestaltungsplan bei Vertretern der Gemeinde Horgen/Hirzel, Prüfung und Rückmeldung Gemeinderat	bis Dezember 2017
Kantonale Vorprüfung Öffentliche Auflage (60 Tage)	bis 6. September 2018
2. Kantonale Vorprüfung	bis 1. Juli 2019
Verabschiedung in Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung Gemeindeversammlung	

Zu den Einwendungen und den Rückmeldungen der nach- und nebengeordneten Planungsträger wird im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (§ 7 Abs. 4 PBG) Stellung genommen.

**Öffentliche Auflage** Die Unterlagen zum Gestaltungsplan wurden gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG während 60 Tagen vom 18. Mai 2019 bis 17. Juli 2019 auf der Bauabteilung der Gemeinde Horgen ZH öffentlich aufgelegt. Die Publikation erfolgte im Amtsblatt des Kantons Zürich (Nr. 20).

Während dieser Zeit gingen 5 Stellungnahmen ein. Die Behandlung dieser Stellungnahmen erfolgt im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (§ 7 Abs. 4 PBG).

**Anhörung** Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Es gingen 4 Stellungnahmen ein. Diese beinhalten keine Einwendungen oder Hinweise.

1. kantonale Vorprüfung Mit Schreiben vom 21. August 2018 (Referenz Nr. ARE 18-0697) hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) der Gemeinde Horgen ZH die kantonale Vorprüfung zugestellt.

Ausgehend von dieser Stellungnahme wurden zusätzliche Erläuterungen eingebracht und einzelne Inhalte revidiert und präzisiert. Die überarbeiteten Unterlagen wurden zu einer zweiten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Eine erneute öffentliche Auflage war nicht erforderlich.

2. Kantonale Vorprüfung Mit Schreiben vom 1. Juli 2019 (Referenz Nr. ARE 19-0534) hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) der Gemeinde Horgen ZH die zweite kantonale Vorprüfung zugestellt. Darin wird zusammenfassend festgehalten, dass mit dem Gestaltungsplan der Zweck einer architektonisch, städtebaulich und aussenräumlich besonders gut gestalteten Überbauung mit hoher Wohnqualität sichergestellt wird. Es werden keine weitergehenden Anpassungen gefordert. Das Schreiben beinhaltet lediglich Empfehlungen, welche allesamt geprüft wurden.

Ausgehend von diesen Empfehlungen wurden noch folgende Ergänzungen und Änderungen vorgenommen:

- Die ländliche Prägung des Freiraums soll erhalten werden (Art. 11 GPV, ergänzende Bestimmung).
- Berücksichtigung des Schutzobjektes Vers.-Nr. 5393 bei der Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung (Art. 8 GPV, ergänzende Bestimmung).
- Reduktion der Balkonlinie von 1,5m auf 1,0m (Häuser 2 bis 8, Änderung Plan)
- Reduktion der zulässigen Überragung der Baubereiche durch Vordächer von 1,5m auf max. 1,0m (Art. 7 GPV, Änderung Bestimmung).

## 2 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Perimeter / Eigentumsverhältnisse

**Eigentum** Der Gestaltungsplanperimeter (GP-Perimeter) umfasst die Parzellen Kat. Nrn. HL1'514, HL1'583, HL1'632 und HL3'010 mit einer Gesamtfläche von 12'407 m<sup>2</sup> (rot umrandet). Diese sind im Eigentum der Rietpark Immobilien AG und der Erben der Verena Heck-Rieter.

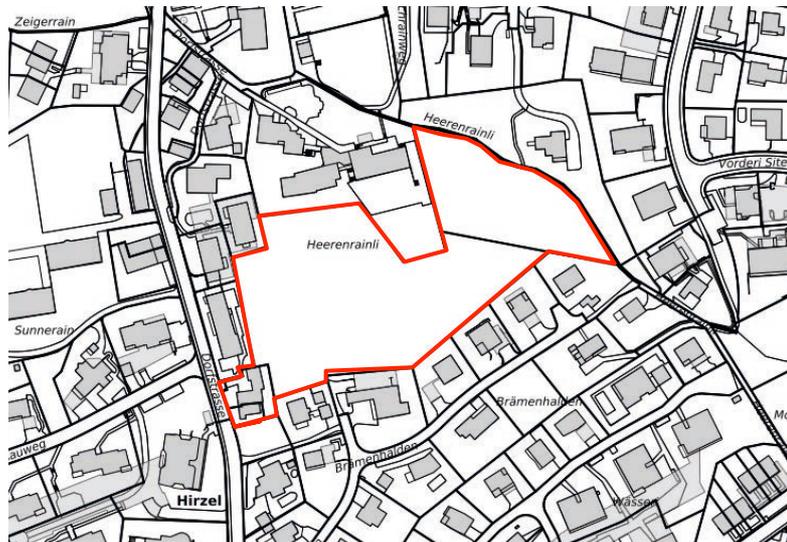


Abb. 3: Auszug amtliche Vermessung, GP-Perimeter (rot) Januar 2018, [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch),

### 2.2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

#### 2.2.1 Kantonaler Richtplan

**Siedlungsgebiet** Gemäss Kantonalem Richtplan liegt der GP-Perimeter im Siedlungsgebiet. Der Ortsteil Hirzel ist nicht als Zentrumsgebiet bezeichnet.

## 2.2.2 Regionaler Richtplan / Regionales Raumordnungskonzept

Allgemein Gemäss dem geltenden Regionalen Richtplan Zimmerberg (2017, Festsetzung 9. Januar 2018), Siedlung und Landschaft, liegen die Gestaltungsplan-Grundstücke im Siedlungsgebiet. Der GP-Perimeter grenzt nördlich an das „schutzwürdige Ortsbild“.



Abb. 4: Regionaler Richtplan Zimmerberg, Siedlung;  
beige = Siedlungsgebiet; grüne Schraffur: niedrige bauliche Dichte;  
dunkelbraun = schutzwürdiges Ortsbild; GP-Perimeter rot umrandet

Ortsbildinventar

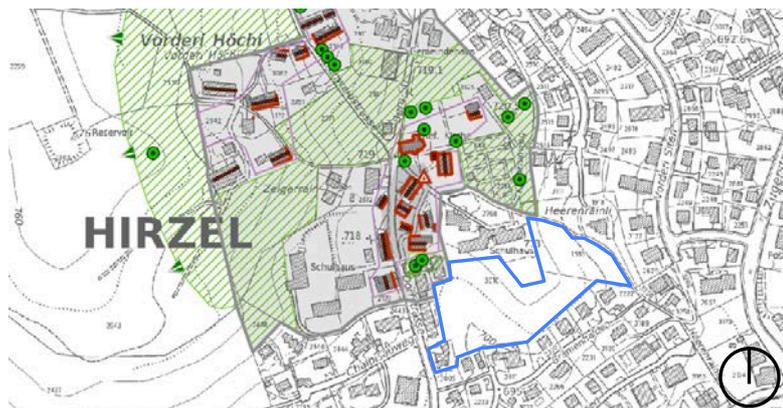


Abb. 5: grau umrandet = Ortsbildperimeter gemäss Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, blau umrandet = Gestaltungsplanperimeter, www.maps.zh.ch, April 2017

Das Grundstück HL. Nr. 3010 grenzt an den Ortsbildperimeter gemäss „Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung“ (festgesetzt mit Baudirektionsverfügung Nr. 125 vom 4. Februar 2002). Die nächstgelegenen Bau-

ten im Ortsbildperimeter sind Neubauten (Mehrfamilienhäuser, Dorfstrasse 44a und 44b) ohne historische Bausubstanz.

**Denkmalschutz** Ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, auf dem südlichen Grundstück Kat. Nr. HL 3011 liegt das Bauernhaus «Brämehalde» mit Wiedertäuferlokal (Assek. Nr. 5393). Diese Bauten sind im Inventar der Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung enthalten und zugleich mit der Personaldienstbarkeit formell unter Schutz gestellt. Bereits bei der Bearbeitung und Beurteilung des Studienauftrags (vgl. Kapitel 3.1 „Projektentwicklung“) wurde dem Umgang mit dem Ortsbild und dem Denkmalschutzobjekt eine hohe Bedeutung beigemessen (Kapitel 3.2).

**Archäologie** Die heutigen Kernzonen K2 A sowie das gesamte Grundstück Kat. Nr. HL 3010 liegen in einer archäologischen Zone. Zum Schutz möglicher archäologischer Strukturen und Funde wird die kommunale Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Beurteilung der Kantonsarchäologie einholen und die entsprechenden Auflagen in den Beschluss integrieren.

**Bauliche Dichte** Der östliche Teil des GP-Perimeters liegt im Gebiet mit „niedriger baulicher Dichte“ zugeteilt (Wohnzone W1). Es sind demnach folgende Richtlinien zu beachten:

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

Der westliche Teil des GP-Perimeters (Bereich Kernzone K2A) ist keiner spezifischen Dichtestufe zugeteilt. In der Regel soll damit eine mittlere ortsbauliche Körnung erreicht werden und nicht von einer städtischen Bauweise geprägt sein.

Der Gestaltungsplan erfüllt diese Richtlinien.

Der Gestaltungsplan regelt ausgehend von der sehr bewegten Topographie insbesondere verschiedene Aspekte zu der Situierung und Ausbildung der einzelnen Bauten, die Erschliessung und die Anordnung der Nutzung innerhalb des Areals. Gegenüber der Regelbauweise wird keine Mehrausnützung generiert (vgl. Kapitel 4.1.2).

Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg hat mit Stellungnahme vom 6. September 2018 bestätigt, dass die Richtlinien für Gebiete mit „niedriger baulicher Dichte“ gemäss regionalem Richtplan eingehalten werden.

**Nutzungsichte** Seit 2010 hat die Einwohnerzahl der Ortsteil Hirzel, unter jährlichen Schwankungen von -14 bis + 32 Personen, 2'158 Personen erreicht. Der Regionalplanung sieht für das Jahr 2030 einen oberen Prognosewert von 2'285 Einwohner vor. Das Siedlungsgebiet von Hirzel ist weitgehend bebaut. Das Gestaltungsplangebiet stellt die letzte grössere Nutzungsreserve dar. Die Nutzungsreserven gilt es haushälterisch und dem Ort angemessen zu nutzen.

Für den Ortsteil Hirzel bestehen die Vorgaben einer im Durchschnitt „sehr geringen Nutzungsichte“. Mit dem Gestaltungsplan wird das aktuell zulässige Nutzungsmass „Überbauungsziffer“ gegenüber der Regelbauweise nicht verändert und es werden keine zusätzlichen Geschosse zugelassen. Die mit dem Gestaltungsplan ermöglichte Nutzungsichte entspricht damit dem bereits heute zulässigen Mass.

Aufgrund der geringen Baulandreserven in Hirzel und dem anhaltenden Mehrbedarf an Wohnflächen pro Person wird davon ausgegangen, dass sich die Bevölkerungszahl im Jahr 2030 mit dem Bau der zusätzlichen ca. 50 Wohnungen im Ortsteil Hirzel im Bereich der oberen Prognosewerte der Regionalplanung bewegen wird.

Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg hat mit Stellungnahme vom 6. September 2018 bestätigt, dass die gemäss RegioROK angestrebte Nutzungsichte mit dem Gestaltungsplan eingehalten wird. Die Ausnützung der zonengemässen Überbaumöglichkeiten ist im Sinne der haushälterischen Bodennutzung ausdrücklich gewünscht.

**Planungs- und Baugesetz (PBG)** Auswirkungen der PBG-Teilrevision vom 14. September 2015  
**Teilrevision, Fassung Bau- und Zonenordnung (BZO)** (Harmonisierung der Baubegriffe):  
 Die Bau- und Zonenordnung (BZO) Hirzel ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft stehenden PBG-Teilrevision angepasst. Im vorliegenden Gestaltungsplan sind die Baubegriffe des bisherigen Rechts, d.h. in der vor Inkrafttreten der Änderung bis zum 28. Februar 2017 gültigen Fassung anwendbar.

### 2.3 Kommunale Planungsgrundlagen

**Bau- und Zonenordnung (BZO)** Die Gemeindefusion zwischen Horgen und Hirzel ist rechtskräftig. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hirzel hat jedoch im Geltungsbereich des Gestaltungsplans weiterhin ihre Gültigkeit. Mittelfristig kann davon ausgegangen werden, dass die Nutzungsplanungen revidiert werden.

- Bezug zur Grundordnung Art. 3 Abs. 4 GPV Damit eine eindeutige Rechtsgrundlage geschaffen werden kann und ein auf die architektonischen Besonderheiten des Richtprojektes abgestimmtes Reglement zur Verfügung steht, wird die jeweils geltende Bau- und Zonenordnung ausser Kraft gesetzt. Die vorliegenden Bestimmungen des privaten Gestaltungsplans orientieren sich dabei an der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Hirzel<sup>1</sup>.
- Zonenplan Gemäss der geltenden BZO der Gemeinde Hirzel sind die Grundstücke Kat. Nrn. HL1514, HL1632 und HL3010 (teilweise) heute der Kernzone K2A zugeteilt (6'775 m<sup>2</sup>, ES III). Der östliche Teil von Kat. Nr. HL3010 sowie Kat. Nr. HL1583 liegen in der Wohnzone W1 (5'929 m<sup>2</sup>, ES II).

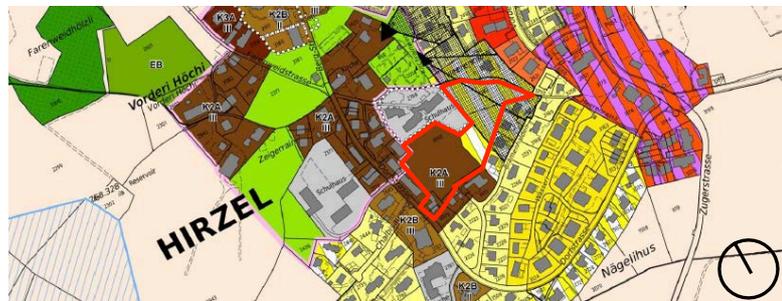


Abb. 6: Ausschnitt Zonenplan Horgen, genehmigt am 4. Mai 2012 (rot umrandet = GP-Perimeter)

- Aussichtsschutz Art. 5 Abs. 4 GPV Für den östlichen Teil des Geltungsbereichs gelten die Bestimmungen des „Aussichtsschutz Kirchrain“ genehmigt BDV Nr. 44 vom 22. März 2006. Die Bestimmungen werden vom Richtprojekt in allen Teilen eingehalten. Die Kamine der Häuser in den Baubereichen 9 bis 12 haben den Aussichtsschutz einzuhalten. Der Aussichtsschutz mit seinen Bestimmungen bleibt in Kraft.

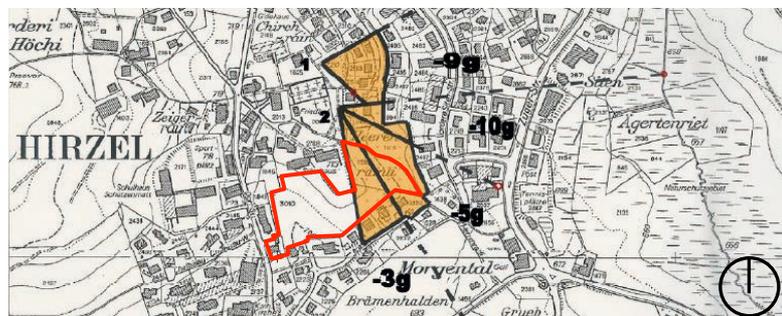


Abb. 7: „Aussichtsschutz Kirchrain“ genehmigt BDV Nr. 44 vom 22. März 2006 (rot umrandet = GP-Perimeter)

<sup>1</sup> Bau- und Zonenordnung (BZO) 1994 der Gemeinde Hirzel, letzte Teilrevisionen genehmigt am 4. Mai 2012

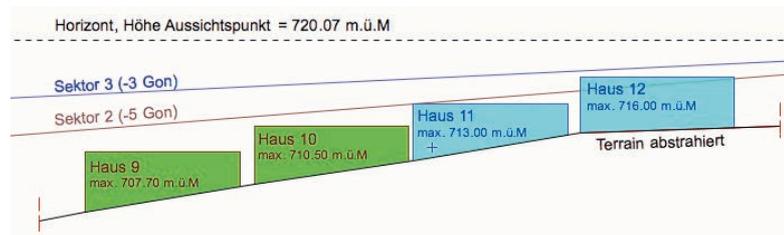


Abb. 8: Nachweis Einhaltung Aussichtsschutz Kirchrain, maximale Koten der Häuser 9 und 10 liegen unter dem Sektor 2 (-5 Gon), maximale Koten der Häuser 11 und 12 liegen unter dem Sektor 3 (-3 Gon)

Grundmasse  
Regelbauweise Hirzel

In der BZO der Gemeinde Hirzel sind folgende Grundmasse festgelegt (Art. 5 bzw. 14 BZO):

	<b>W1</b>	<b>K2A</b>
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	ES II	ES III
Vollgeschoss max.	1	2
Anrechenbare Untergeschosse max.	1	1
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	2
Gebäudehöhe max. (m)	5,0	7,0
Gebäude- bzw. Gesamtlänge max. (m)	15,0	25,0
Überbauungsziffer für Hauptgebäude max. (%)	18,0	25,0
Überbauungsziffer für besondere Gebäude max. (%)	5,0	7,5
Freiflächenziffer min. (%)	30,0	25,0
grosser Grundabstand min. (m)	10,0	4,0
kleiner Grundabstand min. (m)	5,0	4,0

### 3 RICHTPROJEKTE

#### 3.1 Projektentwicklung

- Studienauftrag** Die Halter AG, Entwicklungen, Zürich hat für das Finden einer optimalen auf die örtliche Situation abgestimmte Bebauung und Erschliessung des Areals einen Studienauftrag mit 7 Teilnehmern durchgeführt. Die teilnehmenden Teams haben sich jeweils aus den Fachbereichen Architektur, Landschaftsarchitektur und Verkehrsplanung zusammengesetzt. Begleitet wurde das Verfahren durch Architekten, Landschaftsarchitekten sowie Vertreter der Grundeigentümerschaft, der Projektentwickler sowie der Gemeinden Horgen und Hirzel<sup>2</sup>. Als siegreiche Studie wurde der Beitrag der Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten AG mit Müller Illien Landschaftsarchitekten AG, Zürich als Siegerprojekt gekürt.
- „Die schwierige Aufgabe, eine neue Verdichtung mit dem Kontext des charaktervollen Landschaftsraums und der ländlichen Dorfbauung in Einklang zu bringen, kann das Projekt im Grundsatz überzeugend lösen. Insgesamt werden Setzung der Gebäude, Gestaltung der Freiräume, Wahl der Typologien und deren Architektur richtig und kohärent entwickelt.“<sup>3</sup>
- Empfehlungen zur Weiterbearbeitung** Das Siegerprojekt musste insbesondere hinsichtlich funktionaler Aspekte der Wohnungsgrundrisse und der Sammelgarage weiterbearbeitet werden. Auch die Vernetzung zu anstossenden Quartieren mittels Fusswegverbindungen musste noch verbessert werden.<sup>4</sup>
- Richtprojekt** Das Siegerprojekt wurde hinsichtlich der Empfehlungen zur Weiterbearbeitung überarbeitet und spezifische Fragen wurden mit den kommunalen Stellen besprochen. Das weiterbearbeitete Siegerprojekt wurde den Vertretern der Gemeinde Horgen / Hirzel vorgestellt und entsprechende Ergänzungen vorgenommen.
- Weiterbearbeitung Richtprojekt** Im Verlauf des Verfahrens wurde das Projekt weitergehend überprüft und weiterentwickelt. Insbesondere wurden die Abstände im oberen Hangbereich (insb. Haus Nr. 6) zu den bestehenden Bauten in der Kernzone vergrössert. Die Häuser Nr. 6 bis 8 wurden in östliche Richtung verschoben.

<sup>2</sup> Joggi Riedtmann (Gemeinderat, Vorsteher Hochbau, Horgen), Eugen Buchmann (Gemeinderat Hirzel, Vorsteher Bau und Liegenschaften, Hirzel)

<sup>3</sup> Auszug Schlussbericht Studienauftrag vom 8. Mai 2017

<sup>4</sup> Die Anbindung des öffentlichen Fusswegs an die Brämenhalden ist aufgrund fehlender privat- und öffentlichrechtlicher Regelungen zur Zeit nicht möglich.

Auf den Carport wurde zu Gunsten des „Freiraums Hügelpuppe“ verzichtet und die Parkplätze in die Tiefgarage verlegt.

### 3.2 Richtprojekt Bebauung (Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten AG)

Städtebauliche Setzung,  
Bezug zur Landschaft

Die städtebauliche Setzung wurde in erster Linie in Bezug zur Landschaft und Topografie entwickelt. Beides sind bestimmende Elemente der Gemeinde Hirzel: Der Ort ist eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft, über der sich malerische Fernblicke auftun. Charakteristisch sind die Linden auf den Hügelpuppen. Sie prägen die Horizontlinien. Die Kuppe mit der alten Linde wird mit dem Projekt für die Öffentlichkeit erhalten und zugänglich gemacht.

Auch der Projektperimeter zeichnet sich durch eine bewegte Topografie und einen landschaftlichen Bezug aus: Von der Dorfstrasse aus gesehen, folgt auf eine muldenartige Senke eine Hügelpuppe – gekrönt mit einer alten Linde. Dahinter setzt ein Abhang mit schöner Fernsicht nach Osten an.

Bezug zu Ortsbild und  
Denkmalschutzobjekt

Das nachfolgend umschriebene ortsbauliche Konzept baut auf drei Bebauungsformen auf, die je unterschiedlich auf das Orts- und Landschaftsbild sowie das Schutzobjekt Bauernhaus «Brämenhalde» von 1639 Bezug respektive Rücksicht nimmt.

Die verkehrliche Anbindung der Überbauung an der Dorfstrasse wird mit einem strassenständigen Haus markiert, das sich als Einzelhaus selbstverständlich in das Siedlungsgefüge der Hirzeler Kernzone, zusammengesetzt aus frei, teilweise aber nahe zusammen stehenden Einzelbauten, einfügt. Seine muraler Charakter mit Steildach und Lochfenstern orientiert sich direkt am Bestand.

Die Bauten des anschliessenden, westlichen Arealteils folgen in ihrer Setzung den topografischen Gegebenheiten. Über ihre leicht erscheinende Holzverkleidung ordnen sie sich in ihrer Bedeutung den strassenständigen, muralen Bauten der Kernzone unter, sind aber in der Grösse der Baukörper, der Dachausbildung etc. verwandt mit dem Bestand, welche das Ortsbild formen. Ihre Architektur entwickelt das Ortsbild von Hirzel auf eine zeitgenössische Art weiter und schafft Identität.

Die südlich gelegenen Bauten dieser Gruppe nehmen spezielle Rücksicht auf das Schutzobjekt Bauernhaus «Brämenhalde», in dem sie einerseits genügend Abstand wahren, andererseits in der Höhe so bemessen sind, dass sie das Dach des geschützten Bauernhauses nicht überragen und so dessen Prä-

senz an der Brämenhaldenstrasse erhalten bleibt. Diese räumliche Konstellation wurde mittels Skizzen überprüft und nachgewiesen.



Abb. 9: Skizze Höhenverhältnisse basierend auf Höhenkoten Terrain und Projekt; Bauernhaus «Brämenhalde» im Vordergrund, dahinterliegend die Neubebauung; Skizze Christian Inderbitzin



Abb. 10: Skizze räumliche Verhältnisse zwischen Neubebauung (links) und Bauernhaus «Brämenhalde» (rechts), Standort neue Arealzufahrt; Skizze Christian Inderbitzin

3 Typologien Die Bebauung besteht aus drei typologisch unterschiedlichen Bebauungsformen, die sich je auf die spezifischen Anforderungen und Qualitäten der Situation beziehen und diese stärken.

Die erste Bebauungsform entspricht einem strassenständigen Einzelhaus an der Dorfstrasse. Es orientiert sich morphologisch und architektonisch am historischen Bestand. Dementsprechend ist dieses Haus mural ausgebildet.

Im westlichen Arealteil, welcher die erwähnte Senke umfasst und der Kernzone zugehörig ist, sind drei Reihungen von Häusern geplant, welche hangparallel gesetzt sind respektive in ihrer Bewegung je einer Höhenkurve folgen. Diese Setzung entspricht dem Prinzip einer «terrassierten» Anordnung mit dem Primat der Aussicht, der Südausrichtung und einer guten Besonnung. Die auf die Topografie bezogene, bewegte Anordnung der Baukörper ordnet sich in ihrer Teiligkeit gut in die angrenzende Kernzone ein. Die Häuser sollen mit Holz verkleidet werden. Damit werden die Bauten zu den strassenständigen, muralen Altbauten der Kernzone abgesetzt. Die vorgesehene Fassadenkonstruktion mit einer vertikalen, gehobelten Holzschalung lassen die Bauten leicht erscheinen.

Im Osten sind schliesslich vier flache und kompakte Doppelhäuser vorgesehen, die hangparallel als kleine Solitäre in den Wieshang gesetzt sind. Das asymmetrisch ausgebildete, flach geneigte Dach folgt der Hangneigung. Talseitig besitzen sie eine Terrasse im Obergeschoss, die sich nach der beschriebenen Fernsicht richtet. Auch diese Häuser sind mit hell gestrichenem Holz verkleidet.

Situations- und Objektspezifisches Regelwerk

Das Regelwerk für die Bebauungsformen des westlichen und östlichen Arealteils weicht teilweise von der Regelbauweise der Bau- und Zonenordnung ab, um eine Architektur mit besonders guter Qualität zu erzielen. Diese Abweichungen sind insbesondere einem sinnfälligen Umgang mit der Topografie geschuldet. So kann mit dem Projekt auf Stützbauwerke wie etwa terrassierende Mauern weitestgehend verzichtet und ein natürlicher Terrainverlauf ermöglicht werden.

Da die Bauten des westlichen Teils parallel dem Höhenverlauf folgen resultiert eine Krümmung oder Abwinkelung der Baukörper. Diese lässt sie einerseits kleiner erscheinen und besser einpassen, gleichzeitig lassen die fallenden und steigenden Traufen eine gängige Gebäudehöhenbemessung nicht zu. Über die Unterbrechungen der Traufen werden zudem die Dachaufbauten besser in die Baukörper integriert. Dachflächenfenster sind nur da vorgesehen, wo es die Wohnhygiene erfordert.

**Freihalten Hügelkuppe** Zwischen dem westlichen und östlichen Arealteil liegt die Hügelkuppe mit der alten Linde. Durch die Konzentration der Bebauung in der Senke und am östlichen Hang bleibt sie auch in Zukunft unbebaut. Die Hügelkuppe bleibt so als öffentlicher Freiraum erhalten und für die Allgemeinheit zugänglich. Das Zentrum mit dem Schulhaus bleibt sichtbar und umgekehrt wird eine Fernsicht gewonnen, die über den gesetzlichen Aussichtschutz hinaus geht.

### 3.3 Richtprojekt Freiraum (Müller Illien Landschaftsarchitekten AG)

**Ausgangslage und Ziel** Die für die Freiraumplanung identitätsstiftende Qualität des Planungsperimeters liegt in seiner Einbindung in die Drumlinlandschaft des Hirzelgebietes. Mit seinem Hügel, der markanten Linde und dem Weitblick ist das Areal Teil dieser besonderen Hügellandschaft. Diese Standortqualität gilt es in Rahmen des Projektes im Sinne der Wohn- und Lebensqualität zu nutzen und zu erhalten.

**Konzept** Die neuen Gebäude und ihre Erschliessung sollen als Teil der Landschaft in Erscheinung treten. Deshalb sind sie so platziert, dass sie sich selbstverständlich in den Hang und die Wiesen eingliedern. Die Aussenraumgestaltung evoziert das Bild einer Siedlung, die von der Landschaft mit ihren Wiesen, Bäumen und Wegen durchflossen wird. Die Verflechtung von Landschaft und Gebäuden wird Teil der Identität der neuen Bebauung.



Abb. 11: Richtprojekt Umgebungsgestaltung, Müller Illien Landschaftsarchitekten (3. April 2019)

- Topographie** Nicht nur die Platzierung der Neubauten, auch alle weiteren Eingriffe sind auf einen schonenden Umgang mit dem Terrain ausgelegt. Strassen, Wege und Erschliessung sind so in das Gelände gelegt, dass möglichst wenige Eingriffe in den Geländeverlauf, Terrainverschiebungen oder bauliche Massnahmen wie Mauern nötig sind. Übergänge zu den Nachbargrundstücken verlaufen grösstenteils nahtlos. Lediglich an wenigen Stellen sind kleine Stützmauern erforderlich.
- Vegetation** Die Hügelkuppe mit der Linde bleibt erhalten. Sie wird zum besonderen Merkmal, zur Landmarke im Zentrum der neuen Bebauung. Generell werden die offenen Wiesen mit Baumgruppen und Einzelbäumen fortgeführt. Um die Gebäude herum werden kleine Gruppen heimischer Bäume ergänzt, der unbebaute Teil des Hanges bleibt weitgehend offen. Lockere standortgerechte Strauchbepflanzungen schaffen in Gebäudenähe Struktur und Sichtschutz und sorgen so für eine wohnliche Atmosphäre.
- Private Aussenräume** Die Terrassen der Erdgeschosswohnungen schieben sich in das offene Wiesland, treten jedoch von aussen als Teil der Bebauung in Erscheinung. Einzig die beiden Gebäude 4 und 5 am Heerenrainli erhalten auf der nach Süden gelegenen Seite einen privaten Freiraum (Art. 4 GPV).
- Erschliessung** Die prägende Topografie wird insbesondere im Strassenraum lesbar. Dem natürlichen Geländeverlauf folgend führt die Stichstrasse durch das Areal. Am Ende weitet sie sich zu einem Wendeplatz auf. Entlang der Strasse finden sich an drei Orten Besucherparkplätze wieder, welche in Schotterrassen ausgeführt werden sollen. Die Veloabstellplätze sind auf den Vorplätzen der einzelnen Gebäude verortet. Ein einfaches, hindernisfreies Fusswegsystem erschliesst die Neubauten. Durch den Hang führt ein Spazierweg an der Linde vorbei und knüpft an das bestehende Fusswegenetz auf dem Hügel an. So werden das Schulareal Brämenhalde und der Fussweg Heerenrainli mit dem Planungserimeter und den angrenzenden Grundstücken verknüpft.<sup>5</sup>

Ausgehend von Hinweisen aus der ersten kantonalen Vorprüfung wurde der Umfang der Erschliessungsflächen überprüft. Nach einer Vorteilsabwägung wurde das gewählte Erschliessungssystem weiterhin als am besten geeignet beurteilt und beibehalten.

<sup>5</sup> Der Anschluss des öffentlichen Fusswegs an die Brämenhalde ist zur Zeit aufgrund fehlender privat- oder öffentlichrechtlicher Grundlagen nicht möglich.

Kinderspiel, Ausstattung,  
Entsorgung

Die Spielbereiche integrieren sich in den allgemeinen Freiraum. In Gebäudenähe werden verschiedene Plätze mit einfachen Spielelementen partiell im Schatten der Bäume angeboten. Entlang der Wege und im Aussichtsbereich unter der Linde sind Sitzbänke vorgesehen.

Die Abfallentsorgung für Hauskehricht findet mittels Unterflurcontainer statt, die noch vor der Einfahrt lagegünstig an der Dorfstrasse platziert werden. Im Areal verteilt sind desweiteren Standorte für die Entsorgung von Grüngut.

## 4 GESTALTUNGSPLANVORSCHRIFTEN

### 4.1 Bau- und Nutzungsbestimmungen

#### 4.1.1 Nutzweise

Gewerbliche und Wohnnutzungen  
Art. 4 GPV

In der Kernzone K2A sind gestützt auf Art. 13 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung (BZO) Hirzel Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxisräume, Läden und mässig störende Betriebe zulässig.

In der Wohnzone W1 sind gestützt auf Art. 15 Abs. 2 BZO Hirzel Wohnungen und nicht störende Betriebe gestattet. Die gewerblich genutzten Geschossflächen dürfen höchstens 1/3 der Nettogeschossflächen betragen.

Der Gestaltungsplan lässt nebst Wohnnutzung nur nicht störende Betriebe zu. Der Gewerbeanteil darf höchstens ein Drittel der Gesamtnutzfläche<sup>6</sup> betragen.

Einfahrt Sammelgarage,  
Art. 4 GPV

Im Baubereich 13 wird die Einfahrt zur Sammelgarage angeordnet. In diesem Baubereiche sind keine dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume zulässig.

Private Freiraumnutzung  
Art. 4 Abs. 3 GPV

Die private Nutzung der Freiräume ist nur in den im Plan bezeichneten Stellen bei den Baubereichen 4 und 5 zulässig.

#### 4.1.2 Grundmasse

Überbauungsziffer  
Hauptgebäude  
Art. 6 Abs. 1 GPV

Eine Ausnützungs- oder Baumassenziffer ist nicht festgelegt. Innerhalb des GP-Perimeters mit einer Fläche von 12'703 m<sup>2</sup> ist gestützt auf die geltende BZO Hirzel eine Fläche von 2'761 m<sup>2</sup> mit Hauptgebäuden überbaubar. Der Gestaltungsplan sichert dieses Mass. Mit dem Gestaltungsplan wird keine zusätzliche überbaubare Fläche geschaffen.

Gestützt auf das Richtprojekt sind die Wohnbauten sowie die Einfahrt der Sammelgarage (Aufgrund der Höhe) der Überbauungsziffer für Hauptgebäude anzurechnen.

<sup>6</sup> Im Sinne einer vereinfachten Anwendung im Baubewilligungsverfahren wird anstelle der „Nettogeschossfläche“ die „Gesamtnutzfläche“ als Referenzmass eingesetzt. Die Gemeinde Horgen verfügt diesbezüglich über ein Merkblatt dat. 15.11.2017.

Vergleich „überbaubare Fläche“ § 256 PBG	BZO Hirzel (m <sup>2</sup> )		GP (m <sup>2</sup> )
	K2A	W1	
Überbaubare Fläche (Hauptgebäude)	1'694	1'067	2'760
Überbaubare Fläche (Besondere Gebäude)	508	296	100*
<b>Summe</b>	<b>3'565</b>	<b>2'860</b>	

\* Teile der Sammelgarage über gewachsenem Terrain sind nicht anrechenbar.

Mit dem Richtprojekt wird in der Kernzone K2A eine Überbauungsziffer (Hauptgebäude) von ca. 29% (Regelbauweise 25%), in der Wohnzone W1 von ca. 11% (Regelbauweise 18%) erreicht.

Die Verlagerung der überbaubaren Fläche in den Bereich der Kernzone ist eine Folge aus der Freihaltung der Hügelkuppe. Diese zonenübergreifende Anordnung der überbaubaren Fläche wird mittels des Gestaltungsplans gesichert.

Transfer überbaubare Fläche  
Art. 6 Abs. 2 GPV

Soweit zulässige, überbaubare Flächen nicht umgesetzt werden, ist ein Transfer zwischen den Baubereichen erlaubt. Dabei darf das zulässige Mass gemäss GP-Vorschriften je Baubereich nicht um mehr als 10% erhöht werden. Das Gesamtmass von (2'760 m<sup>2</sup>) darf dadurch nicht erhöht werden.

Überbauungsziffer besondere Gebäude (§ 273 PBG)  
Art. 6 Abs. 1 GPV



Abb. 12: Teile der Sammelgarage über dem gewachsenen Boden (dunkelgrün schraffiert), 13 = Einfahrt Sammelgarage

Die Höhenlage der Sammelgarage hat in der bewegten Topografie sehr grosse Auswirkungen auf die mit besonderen Gebäuden (gemäss § 273 PBG) überbaubare Fläche. Sie ist deshalb weder ausserhalb noch innerhalb der Baubereiche an die zulässige überbaubare Fläche anzurechnen. Die Sammelgarage ist hinsichtlich der Eingliederung in die landschaftliche Um-

gebung und der zukünftigen Bepflanzung entsprechend ausreichend zu überdecken (vgl. Kapitel 4.1.7, Art. 12 Abs. 3 GPV).

Ausserhalb der Baubereiche darf eine maximale Fläche von 100 m<sup>2</sup> mit besonderen Gebäuden überbaut werden. Die maximale Fläche je besonderem Gebäude, ausserhalb der Baubereiche, beträgt 25 m<sup>2</sup>. Damit wird das Mass gemäss Regelbauweise unterschritten (vgl. vorgehende Tabelle).

#### 4.1.3 Baubereiche, Höhenkoten, Profillinie

**Baubereiche**  
Art. 5 GPV Die Baubereiche beinhalten einen generellen Projektierungsspielraum von 1,0 m und definieren damit die Lage und Form der Gebäude gemäss Richtprojekt.

**Profillinie**  
Art. 5 GPV In der Ausarbeitung des Gestaltungsplans hat sich gezeigt, dass die Anwendung der regulären Höhenbestimmungen „Gebäudehöhe“ und „Geschossigkeit“ aufgrund der bewegten Topografie und der komplexen Gebäudegeometrie nicht zielführend ist. Zu Gunsten einer möglichst einfachen Beurteilung im Baubewilligungsverfahren und bei der Projektierung wird eine Profillinie eingeführt, welche sich durch die Baubereiche, eine tal- und bergseitige Kote und eine Firsthöhe ergibt. Die Anwendung der Profile ist im Plan 1:500 exemplarisch und im begleitenden Richtprojekt pro Haus dargestellt.

**Tal- und bergseitige Koten**  
Art. 5 GPV Die maximale tal- und bergseitige Kote (m ü.M.) ist in den GPV-Vorschriften je Gebäude festgelegt.

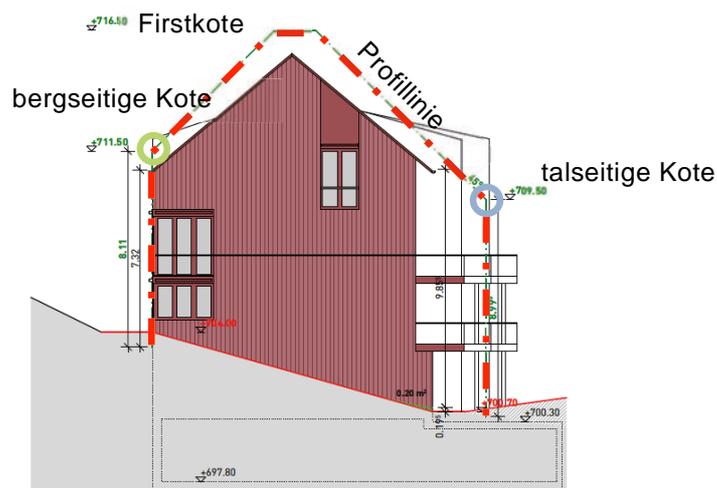


Abb. 13: Exemplarische Darstellung gemäss Richtprojekt, Häuser 2 bis 8

**Geschosse**  
Art. 5 Abs. 5 GPV Die Geschoszahl innerhalb der Baubereiche ist frei. Die Häuser in der K2A weisen 2 Voll-, ein „Dach-“ und ein anrechenbares Untergeschoss auf. Das zulässige zweite anrechenbare

Dachgeschoss wird nicht umgesetzt. Aufgrund der vorgesehenen architektonischen Gestaltung mit verschiedenen Fassadenrücksprüngen ist die Definition der Geschosszahl und der Gebäudehöhe gemäss dem Planungs- und Baugesetz nicht zielführend. Aufgrund der vorgesehenen Rücksprünge können die Kniestockhöhen an verschiedenen Stellen nicht eingehalten werden.

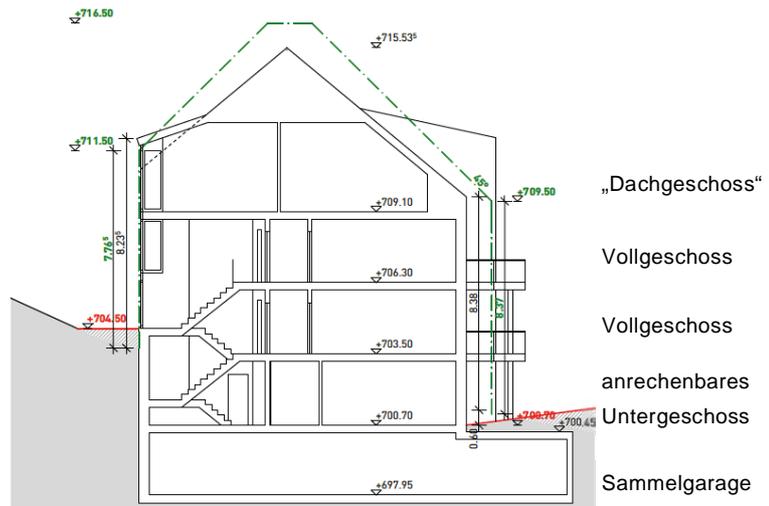


Abb. 14: Exemplarische Darstellung Schnitt Richtprojekt Häuser 2 bis 8

Im Bereich der Wohnzone W1 ist eine Gebäudetypologie mit einem Untergeschoss, einem Voll- und einem „Dachgeschoss“ geplant. Aufgrund der architektonischen Ausbildung der Gebäude wird auf eine Regelung der Geschossigkeit verzichtet und eine entsprechende Profillinie festgelegt.

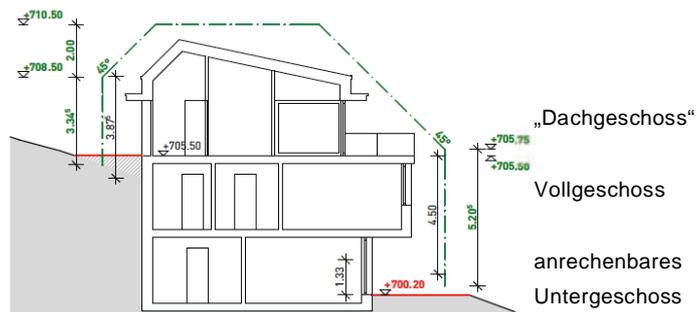


Abb. 15: Exemplarische Darstellung Richtprojekt Häuser 9 bis 12

Firsthöhe, Art. 5 Abs. 1 GPV Zudem ist eine maximale Firstkote in m ü.M. einzuhalten.

<p>Grenzabstände Art. 5 Abs. 2 und 3 GPV</p>	<p>Die minimalen Grenzabstände gegenüber externen und internen Grenzen werden durch die Baubereiche definiert. Das Richtprojekt hält die regulären Grenzabstände gemäss Art. 5 und 14 BZO Hirzel ein.</p> <p>Besondere Gebäude müssen in Anlehnung an die BZO Horgen einen Grenzabstand von 2,5 m einhalten.</p>
<p>Gebäudeabstand Art. 5 Abs. 2 GPV</p>	<p>Innerhalb des GP-Perimeters ist ein Gebäudeabstand von min. 4,0 m einzuhalten. Damit die Räume und Durchblicke zwischen den Häusern erhalten bleiben, darf dieses Mass nicht durch vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker und dergleichen beansprucht werden.</p>
<p>Strassen- und Wegabstand Art. 3 As. 3 GPV Art. 5 Abs. 2 GPV</p>	<p>Für die Situierung der neuen Erschliessungsstrasse besteht aufgrund der vorhandenen topografischen Verhältnisse und der Lage der Gebäude ein geringer Spielraum. Entsprechend wird der Abstand zwischen den Gebäuden und der Fahrbahn im Sinne einer Kernzonensituation durch die Baubereiche bestimmt. Kommunale und kantonale Strassen- oder Wegabstände kommen nicht zur Anwendung. Die Verkehrssicherheit ist in jedem Fall zu gewährleisten.</p> <p>Der Abstand zwischen dem Gebäude in Baubereich 1 und der Dorfstrasse wird durch die Lage des Baubereichs bestimmt.</p>
<p>Gebäude- bzw. Gesamtlänge Art. 5 Abs. 6 GPV</p>	<p>Die Bestimmungen über die maximalen Gebäudelängen werden im Perimeter aufgehoben. Das Richtprojekt weist an den längeren Gebäudeseiten der Häuser 5 und 8 Mehrlängen von ca. 1,0 m auf.</p>
<p><b>4.1.4 Abweichungen vom Gebäudemantel / Profillinie</b></p>	
<p>Balkone Art. 7 Abs. 1 GPV</p>	<p>Balkone, welche vor der Fassade liegen, sind nur an Gebäuden in den Baubereichen 1 bis 8 vorgesehen. Diese Balkone sind innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche zulässig und dürfen dort auch abgestützt sein.</p> <p>Beim Baubereich 1 sind Balkone ebenfalls innerhalb des im Plan bezeichneten Bereiches zulässig. Dies jedoch nur auf dem gemäss § 260 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG) zulässigen Mass.</p>
<p>Vordächer Art. 7 Abs. 2 GPV</p>	<p>Vordächer sind bis maximal 1,0 m über die Baubereichsgrenze hinaus zulässig.</p>
<p>betriebsnotwendige Anlagen und Ausstattungen Art. 7 Abs. 3 GPV</p>	<p>Ausserhalb der Baubereiche sind betriebsnotwendige Anlagen und Ausstattungen wie Luft- und Lichtschächte sowie Auf- und Abgänge zur Sammelgarage etc. zulässig.</p>

#### 4.1.5 Gestaltung

Gestaltung Bebauung / Übergang  
zum überkommunalen Ortsbild  
Art. 3 Abs. 5 GPV  
Art. 8 GPV

Bauten, Anlagen und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Mit der vorgesehenen Gestaltung gemäss Richtprojekt wird das Ortsbild von überkommunaler Bedeutung in qualitätsvoller und zeitgemässer Art und Weise weiterentwickelt. Diesbezüglich werden die vorliegenden Richtprojekte als wegleitend im Gestaltungsplan verankert. Wesentliche Abweichungen davon sind nur zulässig, wenn zumindest eine gleichwertige Qualität erreicht wird.

Die Gebäude in den Baubereichen 1 bis 8 stehen in Bezug zum überkommunalen Ortsbild und sollen deshalb die kernzonentypischen Merkmale wie die Materialwahl und Farbgebung der Fassaden und Dächer in einer zeitgenössischen architektonischen Sprache umsetzen (vgl. Kapitel 3.2.).

#### 4.1.6 Dachgestaltung

Dachaufbauten / Dacheinschnitte  
Art. 9 GPV

Die Gebäude in den Baubereichen 1 bis 8 sind mit Dachaufbauten gestaltet. Aufgrund der architektonischen Gestaltung der Gebäude mit abgewinkelten Fassadenteilen, Vor- und Rücksprüngen, bezüglich der Form der Dachaufbauten sowie der unterschiedlichen tal- und bergseitigen Fassadenlagen ist die Bemessung der Dachaufbauten gestützt auf § 292 PBG nicht eindeutig.

Zu Gunsten eines einfachen Vollzugs im Baubewilligungsverfahren wird je Gebäudeseite ein zulässiges Maximum für die Breite der Dachaufbauten in den GP-Vorschriften festgeschrieben. Die jeweiligen Masse sind auch im Richtprojekt je Gebäude angemerkt. Die Breite der Dachaufbauten wird in der Fassadenfront gemessen. Die Aufteilung des festgelegten Gesamtmasses richtet sich nach dem wegleitenden Richtprojekt.

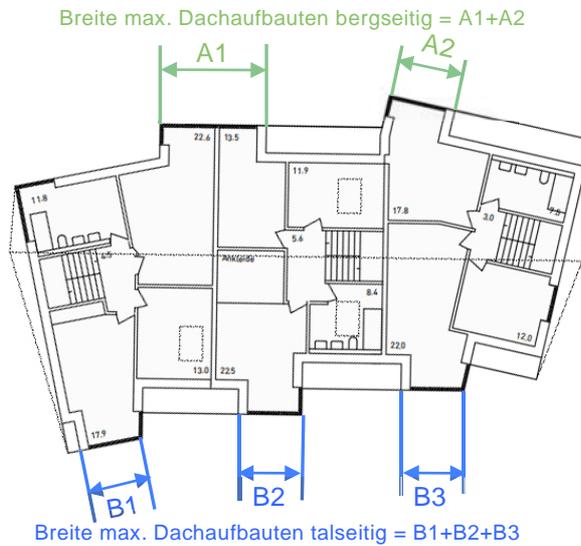


Abb. 16: exemplarische Darstellung Messweise Dachaufbauten  
 $A1 + A2 =$  Maximum bergseitig gemäss GP-Vorschriften  
 $B1 + B2 + B3 =$  Maximum talseitig gemäss GP-Vorschriften

Die Kamine der Häuser 9 bis 12 treten als architektonisches Element in Erscheinung und unterliegen aufgrund ihrer Funktion nicht den Bestimmungen für Dachaufbauten und sind zulässig.

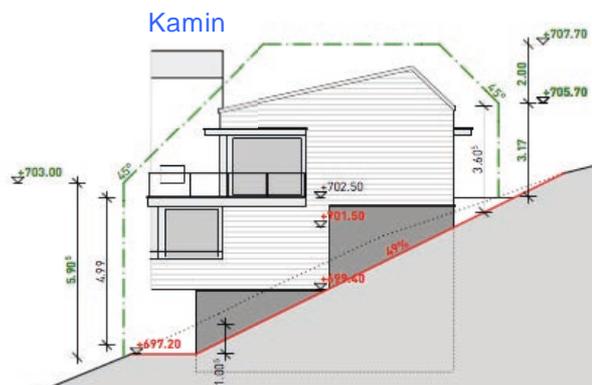


Abb. 17: Exemplarische Darstellung Richtprojekt Häuser 9 bis 12 mit Kamin

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster  
 Art. 10 Abs. 1 GPV

Das Mass der zulässigen Glasflächen in den Dachflächen wird in den GP- Vorschriften festgelegt.

#### 4.1.7 Freiraum

Richtprojekt Freiraum Art. 3 Abs.  
6 GPV

Das Richtprojekt Freiraum hat einen wesentlichen Einfluss auf die Eingliederung des Projektes ins Landschaftsbild, die Wohnqualität und die Arealerschliessung. Das Richtprojekt Freiraum hat für die Terraingestaltung, Nutzung der Aussenräume und Bepflanzung wegleitende Bedeutung. Wesentliche Abweichungen davon sind nur zulässig, wenn zumindest eine gleichwertige Qualität erreicht wird.

Freihaltung Hügelkuppe  
Art. 11 Abs. 1 GPV

Ein wesentliches Element des Gesamtprojektes besteht darin, die exponierte Hügelkuppe von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Diese soll weiterhin als allgemeine Erholungsfläche zur Verfügung stehen. Im oberen Bereich wird der freizuhaltenen Bereich mittels eines neuen Fusswegs öffentlich zugänglich gemacht, womit auch der bestehende Aussichtspunkt und der Ausblick in die Drumlinlandschaft des Hirzelgebiets für die Öffentlichkeit stärker erlebbar gemacht wird.



Abb. 18: Aussicht Hügelkuppe, künftiger öffentlicher Weg, Foto: Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten AG, August 2017

Spiel- und Ruheflächen  
Art. 11 Abs. 2 GPV

Ausgehend von Art. 41 BZO Hirzel haben Spiel- und Ruheflächen in Wohnzonen mindestens 20%, in Kernzonen mindestens 10% der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossflächen (BGF) aufzuweisen. Bezüglich des Richtprojekts<sup>7</sup> sind in der Regelbauweise ca. 950 m<sup>2</sup> Spiel- und Ruheflächen bereitzustellen. Mit dem Gestaltungsplan ist für entsprechende Nutzungen eine Mindestfläche von 1'100 m<sup>2</sup> umzusetzen.

<sup>7</sup> Häuser 1 bis 8 = ca. 6'350 m<sup>2</sup> (NGF SIA 416);  
Häuser 9 bis 12 = ca. 1'200 m<sup>2</sup> (NGF SIA 416)  
Annahme BGF = NGF \* 1,05

Bepflanzung  
Art. 3 Abs. 6 GPV Die im Richtprojekt Freiraum dargestellte Bepflanzung hat wegleitenden Charakter für die Umsetzung. Insbesondere sind neue Bäume mit „Priorität“ bezeichnet, welche besonders wichtig für die Freiraumqualität sind und zwingend zu pflanzen sind.

Art. 11 Abs. 3 und 4 GPV Zudem ist die im Plan bezeichnete Linde zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Geltungsbereich sind mindestens 30 grosskronige, hochstämmige Bäume zu pflanzen. Es sind folgende Arten von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Grosskronige Bäume	Mittelkronige Bäume	Sträucher
Spitzahorn (Acer platanoides)	Feldahorn (Acer campestre)	Schneeball (Viburnum lantana, opulus, ...)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	Heckenkirsche (Lonicera)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus)	Felsenbirne (Amelanchier)
Echte Walnuss (Juglans regia)	Kirschpflaume (Prunus cerasifera)	Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris)
Vogel-Kirsch (Prunus avium)	Vogelbeere (Sorbus aucuparia)	Hortensien (Hydrangea)
Apfel Hochstamm		Strauchrosen (Rosa)
Birne Hochstamm		

Überdeckung  
Sammelgarage  
Art. 12 Abs. 3 GPV Die Sammelgarage ist ausreichend zu überdecken. Einzig bei den Auf- und Abgängen (Notausgänge) und beim Gebäude für die Ein- und Ausfahrt (Baubereich 13) ist die Sammelgarage sichtbar. Hinsichtlich des Bepflanzungskonzepts ist eine pflanzengerechte Überdeckung umzusetzen, die mindestens folgende Masse aufweist:

- für grosskronige Bäume min. 1,50 m,
- für mittelkronige Bäume min. 1,20 m
- für kleinkronige Bäume und Grosssträucher min. 1,00 m
- für Sträucher min. 0,80 m

Terraingestaltung  
Art. 12 GPV Die Gestaltung der Aufschüttungen und Abgrabungen richtet sich nach dem Richtprojekt Freiraum.

Stützmauern  
Art. 12 Abs. 4 GPV Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,9 m zulässig.

#### 4.1.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Freilegen von Geschossen  
Art. 12 Abs. 1 GPV

Die situationsgerechte Setzung der Gebäude in der bewegten Topografie war ein Schwerpunktthema des Studienauftrags. Im Richtprojekt wird der Terrainverlauf fließend gestaltet, so dass nur an wenigen Stellen steilere Böschungen oder kleinere Mauern (maximale Höhe 90 cm) erforderlich sind. Diese maximale Höhe wird auf 80 cm reduziert, wenn Ein- und Ausfahrten betroffen sind (Verkehrssicherheit).

Geschosse dürfen auf einer maximalen Höhe von 1,5 m freigelegt werden. Bei den Gebäuden in den Baubereichen 3, 8, und 12 sind aufgrund der topografischen Lage maximale Höhen von 2,0 m zulässig. Im Zusammenhang mit den Ein- und Ausgängen der Sammelgarage (z.B. Notausgang, Ein- und Ausfahrt) sind lokal grössere Höhen zulässig.

Für das Freilegen von Geschossen werden im Gestaltungsplan objektspezifische und hinsichtlich der örtlichen, topografischen Verhältnisse abgestimmte Vorgaben festgelegt. Bei der Definition der Bestimmungen wurde auch die Einhaltung des Aussichtsschutzes berücksichtigt.

Für das Freilegen von Geschossen gegenüber dem gewachsenen Boden ist ein Flächenmass einzuhalten, welches sich aus der Länge des halben Gebäudeumfangs mal 1,5 m ergibt.

Baubereich 1 bis 11:

freigelegte Fläche max. = 0,5 x Gebäudeumfang x 1,5 m

Baubereich 12:

freigelegte Fläche max. = 0,75 x Gebäudeumfang x 1,5 m

Die Einhaltung dieser Bestimmungen ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Aufschüttungen  
Art. 3 Abs. 6 GPV  
Art. 12 Abs. 3 GPV

Für das Erstellen von Aufschüttungen ist das Richtprojekt Freiraum begleitend. Die Sammelgarage wird vollständig überdeckt.

## 4.2 Erschliessung

### 4.2.1 Verkehrserschliessung

Zufahrt  
Art. 13 GPV

Die Verkehrserschliessung der Grundstücke Kat. Nr. HL1583 und HL3010 erfolgt mittels einer neuen Zufahrtsstrasse, die direkt an die Dorfstrasse anschliesst. Die erforderlichen Fuss- und Fahrwegrechte über Kat. Nr. HL 1632 sind im Grundbuch eingetragen.

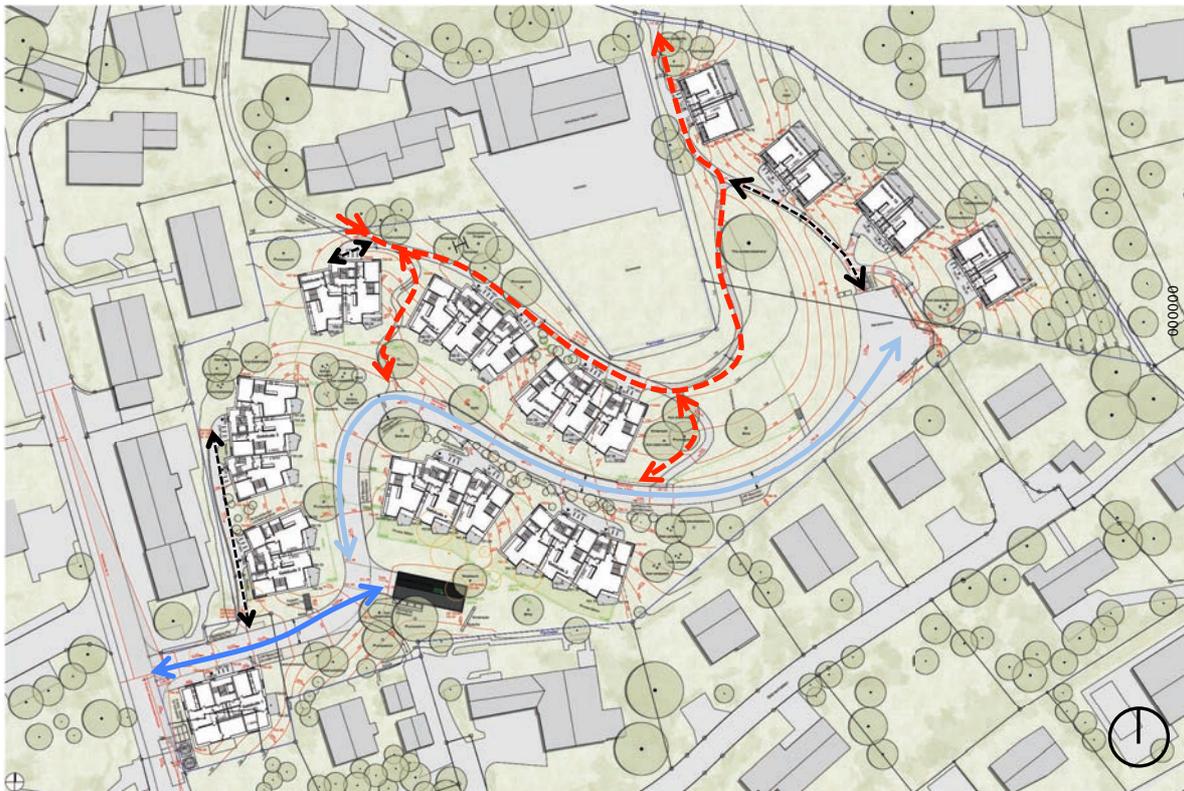


Abb. 19: Erschliessung mit Anschluss an die Dorfstrasse, Abschnitt bis Garageneinfahrt (dunkelblau), Abschnitt bis Häuser 9 bis 12 (hellblau), öffentliche Fusswegverbindungen (rot); interne Fusswegverbindungen (schwarz)  
Umgebungsplan 13. März 2018

Die Verkehrsingenieure der Firma Teamverkehr AG, Zug haben in Zusammenarbeit mit Müller Illien, Zürich eine neue Zufahrtsstrasse projektiert, die direkt an die Dorfstrasse anschliesst, das gesamte Areal erschliesst und an deren Ende mit einer Wendeanlage ausgestattet ist.

Der grösste Teil des Verkehrs beansprucht nur einen kurzen Abschnitt der neuen Strasse (ca. 50 m), welcher bis zur Garageneinfahrt führt. Der hintere Teil der Strasse wird nur noch als Zufahrt für die 8 Wohneinheiten in den Baubereichen 9 bis 12 genutzt.

Aufgrund der stark bewegten Topographie und dem Bestreben einer optimalen Einpassung in die Landschaft und die Bebauung ist die Projektierung der neuen Zufahrtsstrasse sehr anspruchsvoll. Die steilste Neigung ist im Bereich der Häuser 1 und 2 vorgesehen (15 %). Dieser Strassenabschnitt gilt im Sinne einer unüberdeckten Garagenzufahrt als befahrbar.

Die Verkehrssicherheit im Einfahrtbereich zur Dorfstrasse (kommunale Strasse) wird sichergestellt.

#### 4.2.2 Fuss- und Radwegverbindungen

öffentliche Fusswege  
Art. 14 Abs. 1 GPV

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters werden zusätzliche öffentliche Fusswege angeboten. Mit diesen wird die „Aus-sichtskanzel“ auf dem höchsten Punkt der Hühgelkuppe zu-gänglich gemacht. Ebenso wird ein Anschluss an den Fussweg „Herrenrainli“ im Nordosten geschaffen. Durch die zusätzlichen öffentlichen Fusswege werden die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs auch von anderen Dorfteilen aus schneller erreichbar und die Vernetzung für Fussgänger im Allgemeinen verbessert.

Aufgrund der geltenden privat- und öffentlichrechtlichen Grund-lagen kann mit dem Gestaltungsplan kein öffentliches Fuss-wegrecht zur Brämenhalde hergestellt werden. Die Eigentü-merschaft bietet aber Hand<sup>8</sup> für eine künftige Umsetzung in-nerhalb des Geltungsbereichs.

internes Fusswegnetz  
Art. 14 Abs. 2 GPV

Mit dem Richtprojekt Umgebung wird ein attraktives, internes Fusswegnetz angeboten, das die Hauszugänglichkeit sicher-stellt und an das Netz von öffentlichen Fusswegen anschliesst.

internes Radwegnetz  
Art. 14 Abs. 2 GPV

Mittels der Zufahrtsstrasse und der internen Fusswege wird ein Velonetz angeboten, welches auch die Zufahrt zu den ein-gangsnahen Veloabstellplätzen sicherstellt.

#### 4.2.3 Parkierung

Bedarf  
Art. 15 Abs. 1 GPV

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist die erforderliche Anzahl Personenwagen-Abstellplätze gemäss den Bestimmun-gen der BZO Horgen (Kapitel 10.5.1) zu berechnen. Die Be-stimmung wurde in die GP-Vorschriften aufgenommen.

Abstellplätze für leichte  
Zweiräder Art. 15 Abs. 5 GPV

Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für leichte Zweiräder ist gemäss VSS Norm SN 640065-2011 zu berechnen.

Die Abstellplätze für leichte Zweiräder sind an dezentraler Lage in Eingangsnähe zu den Wohnbauten und im Untergeschoss vorgesehen.

Richtprojekt

Das Richtprojekt weist eine Sammelgarage mit 97 Parkplätzen auf. Für Besucher sind 9 oberirdische Parkplätze an den im Plan eingetragenen Lagen vorgesehen.

<sup>8</sup> Privatrechtliche Regelung für Abschnitt im GP zwischen Gemein-de und Eigentümerschaft.

ÖV-Güteklasse



Abb. 20: Ausschnitt ÖV-Güteklassenplan, www.maps.zh.ch, Februar 2018

Das Gestaltungsplangebiet liegt grösstenteils in der ÖV-Güteklasse D. Je nach Lage im Areal liegen die nächsten Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (Bus) an der Berg- oder Zugerstrasse.

#### 4.2.4 Technische Erschliessung

Die technische Erschliessung ist, insbesondere im Bereich des Grundstücks Kat. Nr. HL3010 und der Dorfstrasse, bereits vorhanden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für den gesamten GP-Perimeter ein Erschliessungsprojekt zur Bewilligung einzureichen.

#### 4.2.5 Etappierung

Art. 19 GPV

Die Bebauung soll in Etappen erstellt werden können. Aufgrund der zusammenhängenden Sammelgarage unter den Gebäuden 2 bis 8 sind diese Gebäude in einer 1. Etappe zu erstellen. Die Gebäude in den übrigen Baubereichen können zu einem späteren Zeitpunkt erstellt werden. Jede Etappe hat die Anforderungen an eine baulich, architektonisch und aussenräumlich besonders gute Gestaltung zu erfüllen und muss genügend erschlossen sein.

### 4.3 Umwelt

Lärm  
Art. 16 GPV

Mit dem Gestaltungsplan wird der gesamte Geltungsbereich der Empfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss eidg. Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Die Grundstücke Kat. Nr. HL3010 und HL1583 sind noch nicht feinerschlossen. Die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES II sind auf diesen Grundstücken eingehalten. Die Grundstü-

cke an der Dorfstrasse sind bereits feinerschlossen und die massgebenden Immissionsgrenzwerte ES II können ebenfalls eingehalten werden. Die entsprechenden Erläuterungen und Berechnungen sind Lärmgutachten Verkehr vom 4. April 2019 (Anhang 1) dargelegt.

Energie  
Art. 17 GPV Die geltende Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hirzel macht keine Vorgaben für die energetischen Anforderungen an Arealüberbauungen oder in Gestaltungsplänen.

Ausgehend von Ziffer 9.1.5 der BZO Horgen ist bei Arealüberbauungen hinsichtlich Energie ein erhöhter Gebäudestandard gefordert. Neubauten sind nach Minergie®-Standard zu zertifizieren oder es sind auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen. Vorbehalten bleiben die Vorgaben des kantonalen Rechts.

Die Bauherrschaft wird in der weiteren Projektierung für das vorliegende Richtprojekt verschiedene Energiekonzepte evaluieren und diese mit der Gemeinde Horgen hinsichtlich der Wirkung vorbesprechen. Ausgehend von diesen Abklärungen wird ein Energiekonzept als am zweckmässigsten beurteilt. Entsprechende energetische Messgrössen werden mit der Baubewilligung festgelegt, welche auch nachzuweisen sind. Diese Messgrössen müssen bzgl. Energiestandard mindestens dem zertifizierten Minergie®-Standard entsprechen. Vermag das alternative Energiekonzept nicht zu überzeugen, kann die Bewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren den zertifizierten Minergie®-Standard einfordern.

Beleuchtung  
Art. 18 Abs. 1 GPV Die Umgebungsbeleuchtung ist gemäss SIA Norm 491 „Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum“ zu planen.

Boden  
Belastete Standorte Gemäss dem Kataster der belasteten Standort (maps.zh.ch) sind keine Einträge im Gestaltungsplanperimeter vorhanden, welche auf eine Bodenbelastung hinweisen.

Prüfperimeter  
Bodenverschiebung

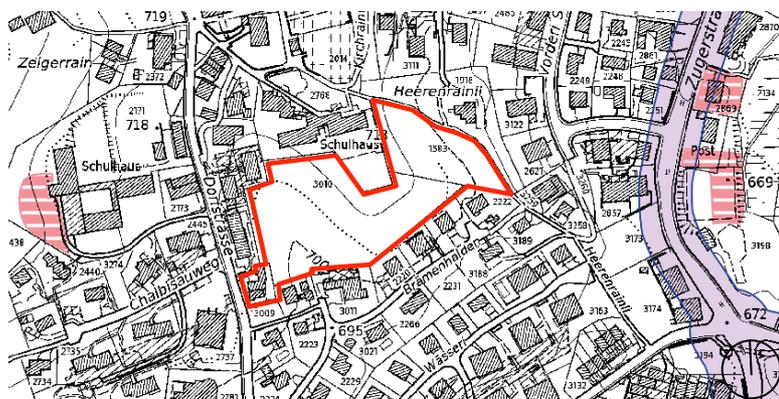


Abb. 20: GP-Perimeter (rot), Ausschnitt Prüfperimeter Bodenverschiebung, Februar 2018, [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch)

Das Gestaltungsplangebiet liegt nicht im Prüfperimeter für Bodenverschiebung.

- |                        |  |
|------------------------|--|
| Gewässer / Grundwasser | Im GP-Gebiet sind keine öffentlichen Gewässer vorhanden. Für das nachfolgende Baubewilligungsverfahren wird die hydrologische Situation genauer untersucht und entsprechende Prüfungen werden bei der zuständigen kantonalen Stelle (AWEL, Abteilung Gewässerschutz) veranlasst.   |
| Ökologie               | Die künftige Bebauung strebt einen kleinen Fussabdruck und ein Minimum an Verkehrsflächen auf dem Areal an. Dadurch kann ein hohes Mass an hochwertigen Freiflächen angeboten werden. Weiter tragen die Freihaltung der Hügelkuppe, die Materialisierung von Wegen und Mauern, die Pflanzenwahl und der geringe Anteil von privatem Aussenraum zu einer nachhaltigen Entwicklung des Areals bei.   |
| Biodiversität          | Das Bauvorhaben trägt durch die Konzentration der Nutzung und die Reduktion von Erschliessungsanlagen dazu bei, dass der heutige Charakter des offenen Wieslands zwischen den beiden Siedlungsteilen erhalten werden kann. Die Wege werden, wo es aufgrund der topographischen Situation möglich ist, nicht durchgehend in Asphalt ausgeführt. Das Thema der Wiese wird zum zentralen Thema der Aussenraumgestaltung. Auf private Gärten oder Sitzplätze wird zugunsten von offenen Räumen weitgehend verzichtet. Im Rahmen der Projektentwicklung wurde zudem auf die gedeckten Autoabstellplätze im Hügelbereich verzichtet. Die Wiesenbereiche werden so angelegt, dass sie die Bildung von Magerstandorten ermöglichen. Das bedeutet, dass der Rohplanie nur einen minimalen Humusanteil beigefügt wird und der Unterhalt im Sinne einer zwei- bis dreischürigen Mahd erfolgt. Die Wiesenflächen und die Erschliessung werden, wo notwendig durch kleine Stützmauern "aufgefangen". Diese Mauern sollen mit einer porösen Oberfläche versehen werden, sodass Nischen für Kleinlebewesen entstehen. Die Artenwahl und Artenvielfalt der beschriebenen |

Pflanzmassnahmen basiert auf dem Grundgedanken nicht nur Zierde der Siedlung zu werden, sondern auch der heimischen Fauna Nahrungs- und Nistmöglichkeiten zu bieten. Alle diese Massnahmen sollen dazu führen, dass im Einklang mit der neuen Siedlung die ökologische Qualität von Lebensräumen und deren Vernetzung mit den umliegenden gewährleistet werden kann.

## 5 INTERESSENABWÄGUNG

Mittels des Gestaltungsplans werden verschiedene Mehrwerte gegenüber der Regelbauweise gesichert an denen ein öffentliches Interesse besteht. Dies betrifft insbesondere folgende Themen:

Raumplanung	Der Gestaltungsplan «Heerenrainli» erfüllt die übergeordneten Ziele der Raumplanung des Bundes und des Kantons Zürich darin, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung und Landschaftsgestaltung geschaffen werden, die spezifisch auf die lokale Situation mit der prägenden Topografie, dem Bezug zum überkommunalen Ortsbild und dem Denkmalschutzobjekt abgestimmt ist.
Städtebaulich und aussenräumlich besonders gut gestaltete Bebauung	Das Richtprojekt, das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegt, wurde mittels eines Studienauftrags-Verfahrens und unter Einbezug von Vertretern der Gemeinden Horgen und Hirzel entwickelt. Der Gestaltungsplan sichert die massgebenden Qualitäten. Die Richtprojekte Bebauung und Freiraum werden als wegleitend in den GP-Vorschriften verankert.
Freihaltung Hügelkuppe	Die markante Hügelkuppe wird entsprechend der heutigen Situation als landschaftlich typisches Merkmal im Hirzelgebiet von Gebäuden frei gehalten.
öffentlicher Nutzungen	Mit dem Gestaltungsplan wird eine attraktive öffentliche Durchwegung gesichert, die einerseits die Aussicht auf die Drumlinlandschaft des Hirzelgebiets für die Öffentlichkeit zugänglich und erlebbar macht und andererseits einen Anschluss zum Schulhaus herstellt. Zudem wird eine Verbindung zum bestehenden Fussweg „Heerenrainli“ geschaffen.
Ökologie	Mit dem Richtprojekt werden die ökologischen Ansprüche bestmöglich umgesetzt. Insbesondere werden die energetischen Grundanforderungen übertroffen sowie aufgrund des Erschliessungs-, Umgebungs- und Bepflanzungskonzept ein hoher Anteil an begrüntem, sickerfähigen Flächen erhalten.
Schlussfolgerung	Mittels des Gestaltungsplans «Heerenrainli» werden bedeutende Mehrwerte gegenüber der Regelbauweise und zu Gunsten der Öffentlichkeit sichergestellt und die erhöhten Anforderungen an eine qualitativ hochwertige, ortsspezifische und nachhaltige Bebauung erfüllt.

## **ANHÄNGE**

**A1 Lärmgutachten Verkehr**

**A2 Richtprojekt Bebauung**

**A3 Richtprojekt Freiraum**