

Donnerstag, 13. März 2014, 20.00 Uhr
Gemeindesaal Schinzenhof

Einladung zur Gemeindeversammlung



horgen

Wir unterbreiten Ihnen zur Abstimmung an der Gemeindeversammlung:

Geschäfte

Seite

- | | | |
|----|--|----|
| 1. | Oberstufenschulhäuser - Erneuerung Aussensportanlage -
Projekt- und Kreditbewilligung von Fr. 500'000.00 | 3 |
| 2. | Schulhaus Tannenbach/Alterssiedlung Tannenbach - Ersatz
Heizungsanlage und energetische Optimierungsmassnahmen -
Projekt- und Kreditbewilligung von Fr. 800'000.00 | 7 |
| 3. | Schulhaus Rotweg - Einführung Tagesschule - bauliche Massnahmen -
Projekt- und Kreditbewilligung von Fr. 400'000.00 | 12 |
| 4. | Rotwegstrasse - Sanierung Kanalisation, Werkleitungen und
Strasse - Projekt- und Kreditbewilligung von Fr. 1'360'000.00 | 17 |
| 5. | Strickler-Areal - Baurechtsverträge mit der Baugenossenschaft
Zurlinden, Zürich - Zustimmung | 22 |
| 6. | Privater Gestaltungsplan Plattenhof - Zustimmung | 27 |
| 7. | Waldabstandslinien, Gebiet Wührenbach und Bergweiher Horgenberg -
Zustimmung | 36 |

Horgen, 7. Januar 2014

Gemeinderat Horgen

Theo Leuthold, Gemeindepräsident
Felix Oberhänsli, Gemeindeschreiber

In dieser Weisung wird zu Gunsten einer vereinfachten Lesbarkeit nur die männliche Form verwendet.

1. Oberstufenschulhäuser - Erneuerung Aussensportanlage - Projekt- und Kredit- bewilligung

Antrag

1. Das Projekt für die Erneuerung der Aussensportanlage der Oberstufenschulhäuser wird genehmigt.
2. Der dafür erforderliche Ausführungskredit von Fr. 500'000.00 inkl. MwSt. wird zulasten der Investitionsrechnung genehmigt.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, untergeordnete Projektanpassungen vorzunehmen.

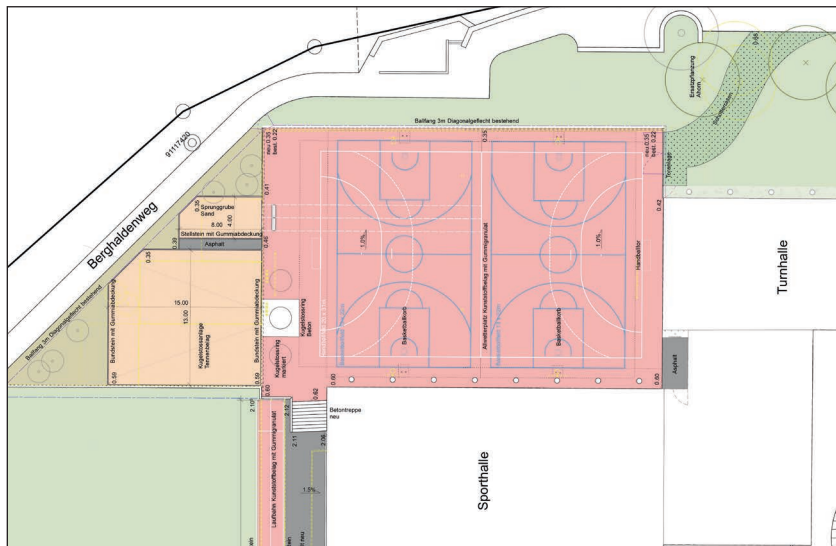
Bericht

Ausgangslage

Der Aussensportplatz für die Oberstufenschulhäuser hinter den Turnhallen des Schulhauses Rainweg wurde 1968 mit dem Schulhaus gebaut und weist einige gravierende Mängel auf. Der alte Asphaltbelag enthält viele Risse und ist für den Sportbetrieb aufgrund der Verletzungsgefahr ungeeignet. Die bestehende Infrastruktur für den Weitsprung und das Kugelstossen ist ebenfalls alt und benötigt eine Erneuerung. Aufgrund dieser Fakten ist die Nutzung des Aussensportplatzes eingeschränkt. Die Oberstufe benötigt einen den heutigen Ansprüchen genügenden Aussensportplatz, auf welchem Weitsprung, Kugelstossen, Basketball und Handball auf einem geeigneten Bodenbelag betrieben resp. gespielt werden kann.

Projekt

Das Büro Graber+Allemann, Pfäffikon, wurde mit der Erarbeitung eines Sanierungsprojekts mit Kostenschätzung beauftragt. Im Projekt enthalten sind die Erneuerung der Weitsprung- und Kugelstossanlage sowie die Erneuerung des Belages der 80m-Sprintbahn neben der Spielwiese. Zudem wird der heutige Asphaltbelag des Sportplatzes durch einen Kunststoffbelag ersetzt und die Basketballinfrastruktur erneuert. Im Weiteren erhält der Platz eine komplett neue Markierung, welche auch das Handballspiel ermöglicht. Die Entwässerung des Platzes muss angepasst (sickerungsfähige Beläge) und die Neigung des Platzes korrigiert werden. Alle Abschlüsse im Bereich des Aussensportplatzes inkl. der Anlagen sind zu erneuern. Zudem ist die Zufahrt zum Sportplatz als Anlieferungsmöglichkeit komplett zu sanieren.



Quelle: Graber+Allemann

Kostenzusammenstellung

Die nachfolgend aufgeführten Kosten sind Kostenschätzungen mit einer Genauigkeit von +/- 15%.

Vorarbeiten/Abbrüche	Fr.	78'000.00
Entwässerung	Fr.	62'000.00
Strassenbau	Fr.	136'000.00
Sportbelag	Fr.	90'000.00
Ausstattung	Fr.	25'000.00
Umgebungsarbeiten	Fr.	10'000.00
Honorar/Planung inkl. NK	Fr.	69'000.00
Unvorhergesehenes	Fr.	30'000.00
Total inkl. MwSt.	Fr.	500'000.00

Im Bau- und Finanzprogramm sind für das Vorhaben im Jahr 2014 Fr. 500'000.00 eingestellt.

Kapitalfolgekosten

(Gesamtaufwand netto von Fr. 500'000.00)

Verzinsung (1.5% Mittelwert über 13 Jahre)	Fr.	7'500.00
Abschreibung (7.5% Mittelwert über 13 Jahre)	Fr.	37'500.00
Jährliche Kapitalfolgekosten (Mittelwert über 13 J.)	Fr.	45'000.00

Effektiv beträgt der jährliche Abschreibungssatz 10% vom jeweiligen Restwert. Der Verzinsungssatz beträgt tatsächlich 3%; durch die jährliche Abschreibung nimmt aber auch der zu verzinsende Kredit über 13 Jahre laufend ab. Die jährliche Nettomehrbelastung ist effektiv abnehmend. Der Einfachheit halber werden die oben genannten Kapitalfolgekosten aber aufgrund von Mittelwerten dargestellt.

Finanzierung und betriebliche Folgekosten

Durch die Erneuerung der Aussensportanlage ergeben sich keine betrieblichen Folgekosten. Es sind keine Subventionen zu erwarten.

Termine

Bei Annahme dieser Vorlage werden die Arbeiten vor, während und nach den Sommerferien 2014 ausgeführt.

Bei Ablehnung der Vorlage

Bei einer Ablehnung dieser Vorlage müssen die Schüler weiterhin die bisherige, den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügende Aussensportanlage nutzen.

Zusammenfassung/Antrag

Mit der Realisierung der Erneuerung des Aussensportplatzes erhält die Oberstufe eine Aussensportanlage, welche seit vielen Jahren gewünscht wird und einen den heutigen Ansprüchen genügenden und stufengerechten Sportunterricht zulässt. Der Gemeinderat ersucht die Stimmberechtigten, dem Projekt und Kredit zuzustimmen.

Horgen, 2. September 2013

Gemeinderat Horgen

Theo Leuthold, Gemeindepräsident

Felix Oberhänsli, Gemeindeschreiber

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Wir empfehlen der Gemeindeversammlung, diesem Antrag zuzustimmen.

Horgen, 5. November 2013

Rechnungsprüfungskommission Horgen

Felix Jäckle, Präsident a.i.

Roman S. Gemperle, Aktuar

2. Schulhaus Tannenbach/Alterssiedlung Tannenbach - Ersatz Heizungsanlage und energetische Optimierungsmassnahmen - Projekt- und Kreditbewilligung

Antrag

1. Das Projekt für den Ersatz der Heizungsanlage inkl. energetischer Optimierungsmassnahmen für das Schulhaus und die Alterssiedlung Tannenbach wird genehmigt.
2. Der erforderliche Ausführungskredit von Fr. 800'000.00 inkl. MwSt. wird zulasten der Investitionsrechnung bewilligt.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, untergeordnete Projektanpassungen vorzunehmen.

Bericht

Ausgangslage

Die Heizungsanlage im Schulhaus Tannenbach ist 23 Jahre alt und kann einen störungsfreien Heizungsbetrieb nicht mehr gewährleisten. Die gasbetriebene Heizungsanlage versorgt nebst dem Schulhaus Tannenbach auch die Alterssiedlung Tannenbach über eine Verbindungsleitung mit Heizenergie. In den letzten Heizperioden hat sich die alte Heizungsanlage immer wieder aufgrund von Störungen abgeschaltet, was in der kalten Jahreszeit insbesondere von den Bewohnern der Alterssiedlung als unangenehm empfunden wurde und entsprechend zu Reklamationen führte. Aufgrund der aufgeführten Sachlage ist der Ersatz der alten Heizungsanlage notwendig.

Im Zusammenhang mit dem Energiestadtlabel wurde durch einen Energieberater eine Übersicht über die möglichen Heizungsvarianten inkl. Alternativenenergien mit Kostenübersicht erarbeitet. Zudem wurde die Holzenergie Schweiz sowie die Erdgas Zürich AG für Abklärungen betreffend Holzschnitzel- und Pelletsheizungen beigezogen.

Der Gemeinderat hat die verschiedenen Heizungsvarianten geprüft und sich für die Variante Gasheizung (1:1-Ersatz) mit einem möglichen Anteil an Biogas entschieden. Eine Holzheizung ist für die Schulanlage und die Alterssiedlung aus mehreren Gründen nicht ideal. Einerseits besteht in den Sommermonaten kein Wärmebedarf, was für eine Holzheizung zwingend ist und andererseits hätte die benötigte Holzheizung eine kritische Grösse, um wirtschaftlich betrieben zu werden. Zudem ist der Standort inmitten einer Wohnsiedlung, im Zusammenhang mit den zu erwartenden Emissionen einer Holzheizung, ungeeignet. Die Varianten mit Wärmepumpen bedingen aufgrund der tieferen Vorlauftemperatur die energetische Sanierung aller betroffenen Liegenschaften nach den heutigen Anforderungen mit entsprechend hohem Finanzaufwand. Das Schulhaus und die Alterssiedlung wurden in den 90er Jahren energetisch saniert. Davon ausgenommen waren die alten Fenster im Altbau des Schulhauses Tannenbach.



Schulhaus und Alterssiedlung Tannenbach

Projekt

Im Projekt enthalten ist die Installation von je einer Gasheizungsanlage im Schulhaus Tannenbach und in der Alterssiedlung Tannenbach. Dazu muss der Gasanschluss an die Alterssiedlung Tannenbach ab der Speerstrasse neu gebaut werden. Mit diesem durch den Energieberater bevorzugten Vorgehen kann auf die alte Verbindungsleitung verzichtet werden. Damit entfallen zudem die leistungsstarken Umwälzpumpen und der Energieverlust über die Verbindungsleitung. Zudem wird es möglich, den unterschiedlichen Heizbedarf in den beiden Liegenschaften (Alterssiedlung/Schule) individuell einzustellen, womit Energie eingespart werden kann (ca. Fr. 7'500.00 pro Jahr). Mit dieser Kostenreduktion kann der Mehraufwand für den Betrieb von zwei Heizungsanlagen gedeckt und die Mehrkosten amortisiert werden. Für den hohen Bedarf an Warmwasser in der Alterssiedlung ist auf deren Dach eine Solaranlage mit einer Fläche von 60 m² vorgesehen. Um die Energieeffizienz zu verbessern sollen zudem die über 50-jährigen Fenster im Altbau des Schulhauses Tannenbach ersetzt werden, womit jährlich eine Energieeinsparung von ca. 65'000 kWh mit Minderkosten von ca. Fr. 7'000.00 erzielt werden kann. Beide Liegenschaften wurden zu Beginn der 90er Jahre mit einer Fassadendämmung versehen, womit sich eine Wärmedämmung im Zusammenhang mit der neuen Heizungsanlage nicht aufdrängt.

Kostenzusammenstellung

Die nachfolgend aufgeführte Kostenzusammenstellung basiert auf einer Kostenschätzung (+/- 15%).

Heizungsanlagen	Fr. 190'000.00
Ersatz Fenster Schulhaus	Fr. 245'000.00
Solaranlage	Fr. 110'000.00
Kaminanlagen	Fr. 29'000.00
Gasanschluss Alterssiedlung	Fr. 27'000.00
Demontagearbeiten	Fr. 19'000.00
Elektroinstallationen	Fr. 16'000.00
Sanitärarbeiten	Fr. 9'000.00
Baumeister	Fr. 16'000.00
Malerarbeiten	Fr. 5'000.00
Lüftung/Dämmung	Fr. 9'000.00
Dachdecker/Blitzschutz	Fr. 16'000.00
Honorar Ing./Statiker	Fr. 63'000.00
Unvorhergesehenes	Fr. 46'000.00
Total inkl. MwSt.	Fr. 800'000.00

Im Bau- und Finanzprogramm sind für dieses Vorhaben im Jahr 2014 Fr. 800'000.00 eingestellt.

Kapitalfolgekosten

(Gesamtaufwand netto von Fr. 800'000.00)

Verzinsung (1.5% Mittelwert über 13 Jahre)	Fr. 12'000.00
Abschreibung (7.5% Mittelwert über 13 Jahre)	Fr. 60'000.00
Jährliche Kapitalfolgekosten (Mittelwert über 13 J.)	Fr. 72'000.00

Effektiv beträgt der jährliche Abschreibungssatz 10% vom jeweiligen Restwert. Der Verzinsungssatz beträgt tatsächlich 3%; durch die jährliche Abschreibung nimmt aber auch der zu verzinsende Kredit über 13 Jahre laufend ab. Die jährliche Nettomehrbelastung ist effektiv abnehmend. Der Einfachheit halber werden die oben genannten Kapitalfolgekosten aber aufgrund von Mittelwerten dargestellt.

Betriebliche Folgekosten

Durch die Sanierung der Heizungsanlage und die Erstellung einer 2. Heizungsanlage sowie unter Berücksichtigung der möglichen Energieeinsparung sind betriebliche Minderkosten zu erwarten.

Termine

Bei Annahme dieser Vorlage werden die Arbeiten nach dem Ende der Heizperiode 2013/2014 ausgeführt.

Bei Ablehnung der Vorlage

Wird diese Vorlage abgelehnt, müsste die bestehende Heizungsanlage als gebundene Ausgabe wiederum durch eine Gasheizung ersetzt werden. Alle erwähnten energetischen Optimierungsmassnahmen (Ersatz alte Fenster, Solaranlage, individuelle Beheizung der betroffenen Liegenschaften) würden wegfallen.

Zusammenfassung/Antrag

Mit dem Vorhaben kann die Beheizung des Schulhauses Tannenbach sowie der Alterssiedlung Tannenbach wiederum störungsfrei gewährleistet werden. Mit einem vernünftigen Mehraufwand kann die Beheizung energetisch optimiert und Energie eingespart werden, was dem Ziel des Energiestadtlabels entspricht. Der Gemeinderat ersucht die Stimmberechtigten, dem Projekt und Kredit zuzustimmen.

Horgen, 2. September 2013

Gemeinderat Horgen

Theo Leuthold, Gemeindepräsident

Felix Oberhäsli, Gemeindeschreiber

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Wir empfehlen der Gemeindeversammlung, diesem Antrag zuzustimmen.

Horgen, 5. November 2013

Rechnungsprüfungskommission Horgen

Felix Jäckle, Präsident a.i.

Roman S. Gemperle, Aktuar

3. Schulhaus Rotweg - Einführung Tagesschule - bauliche Massnahmen - Projekt- und Kreditbewilligung

Antrag

1. Das Projekt für die baulichen Massnahmen zwecks Einführung der Tagesschule im Schulhaus Rotweg wird genehmigt.
2. Der dafür erforderliche Ausführungskredit von Fr. 400'000.00 inkl. MwSt. wird zulasten der Investitionsrechnung genehmigt.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, untergeordnete Projektanpassungen vorzunehmen.

Bericht

Ausgangslage

Die Schule Horgen bietet seit den Schuljahren 2006/07 resp. 2007/08 zwei öffentliche Tagesschulen in den Schulhäusern Horgenberg und Tannenbach an. Als die Schulpflege der Urnenabstimmung vom 17. Mai 2009 die Vorlage für die definitive Einführung der beiden Tagesschulen Horgenberg und Tannenbach zur Annahme unterbreitete, ist gleichzeitig eine Ausbaumöglichkeit bewilligt worden.

Mit der Formulierung ihrer Legislaturziele für die Amtsdauer 2010/14 hat die Schulpflege beschlossen, die heutigen Standorte ihrer Tagesschulen zu analysieren. Als die Schulpflege im Jahre 2011 dieses Legislaturziel definierte, stand der Neubau eines Primarschulhauses zur Diskussion. In diesem Zusammenhang hätte sich die Schulpflege mit den jetzigen und zukünftigen Standorten ihrer Tagesschulen auseinandergesetzt. Diese Vorhaben sind nun mit dem Verzicht, ein neues Primarschulhaus zu bauen, hinfällig. Gemäss der neuen gemeinsamen Strategie von Gemeinderat und Schulpflege sollen die bestehenden Schulanlagen ausgebaut und saniert werden.

Auf Beginn des Schuljahres 2014/15 ist vorgesehen, in den Schulhäusern Rotweg und Arn zwei neue Tagesschulen zu eröffnen. In der Schuleinheit Rotweg ist die Nachfrage nach zusätzlicher Betreuung steigend. Im Schulhaus Arn sollen die schwankenden Schülerzahlen mit dem Betrieb einer Tagesschule aufgefangen werden.

Die Einführung weiterer Tagesschulen entspricht einem Bedürfnis

Projekt

Das Projekt wurde durch die Schule und das Liegenschaften-, Freizeit- und Sportamt gemeinsam erarbeitet. Die Realisierung der Tagesschule ergibt einen zusätzlichen Raumbedarf, welcher in den bestehenden Schulhausbauten nicht zur Verfügung steht. In Zukunft steht das ganze Handarbeitsgebäude ausschliesslich der Tagesschule und dem Mittagstisch zur Verfügung. Die Handarbeit wird neu in den Pavillon gezügelt und die Logopädie, welche bis anhin im Handarbeitsgebäude untergebracht war, braucht einen neuen Standort. Im Projekt ist daher der Bau eines zusätzlichen zweistöckigen Pavillons enthalten, welcher Platz bietet für 2 Schulräume à je ca. 25 m² für die verschiedenen sonderpädagogischen Unterrichtsformen in Kleingruppen, wozu auch die Logopädie gehört. Diese Räumlichkeiten werden in einem minimalen Ausbaustandard gebaut und verfügen über keine Wasseranschlüsse und WC-Anlagen. Diese stehen in dem direkt daneben stehenden Doppelpavillon zur Verfügung. Im Projekt enthalten ist ferner die komplette Sanierung der WC-Anlage im Handarbeitsgebäude aus dem Jahr 1960. Diese Installationen sind alt und die WC-Aufteilung ungenügend. Zudem soll im Sanitärbereich eine Waschrinne (breites Lavabo) für die Zahnhygiene eingebaut werden. Die Tages-

Kostenzusammenstellung

Die nachfolgend aufgeführte Kostenzusammenstellung basiert auf einer Kostenschätzung (+/- 15%).

Innenausbau	Fr.	95'000.00
Haustechnik	Fr.	70'000.00
Elementbau	Fr.	72'000.00
Kücheneinrichtung	Fr.	28'000.00
Planungshonorare	Fr.	50'000.00
Mobiliar	Fr.	35'000.00
Unvorhergesehenes	Fr.	50'000.00
Total inkl. MwSt.	Fr.	400'000.00

Im Bau- und Finanzprogramm sind für dieses Vorhaben im Jahr 2014 Fr. 400'000.00 eingestellt.

Kapitalfolgekosten

(Gesamtaufwand netto von Fr. 400'000.00)

Verzinsung (1.5% Mittelwert über 13 Jahre)	Fr.	6'000.00
Abschreibung (7.5% Mittelwert über 13 Jahre)	Fr.	30'000.00
Jährliche Kapitalfolgekosten (Mittelwert über 13 J.)	Fr.	36'000.00

Effektiv beträgt der jährliche Abschreibungssatz 10% vom jeweiligen Restwert. Der Verzinsungssatz beträgt tatsächlich 3%; durch die jährliche Abschreibung nimmt aber auch der zu verzinsende Kredit über 13 Jahre laufend ab. Die jährliche Nettomehrbelastung ist effektiv abnehmend. Der Einfachheit halber werden die oben genannten Kapitalfolgekosten aber aufgrund von Mittelwerten dargestellt.

Betriebliche Folgekosten

Aus den baulichen Anpassungen für die Einführung der Tagesschule und durch den Tagesschulbetrieb ergeben sich betriebliche Folgekosten von rund Fr. 4'500.00 (Nebenkosten) pro Jahr.

Termine

Bei Annahme dieser Vorlage werden die Arbeiten vor, während und nach den Sommerferien 2014 ausgeführt.

Bei Ablehnung der Vorlage

Bei Ablehnung dieser Vorlage kann im Schulhaus Rotweg keine Tagesschule eingerichtet werden. Damit wird dieses Legislaturziel nicht erreicht.

Zusammenfassung/Antrag

Durch die Erweiterung ihrer Ganztagesbetreuung wird die Schule über pädagogisch sinnvolle und fortschrittliche Tagesstrukturen verfügen.

Horgen, 20. Dezember 2013

Gemeinderat Horgen

Theo Leuthold, Gemeindepräsident

Felix Oberhänsli, Gemeindeschreiber

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Wir empfehlen der Gemeindeversammlung, diesem Antrag zuzustimmen.

Horgen, 9. Januar 2014

Rechnungsprüfungskommission Horgen

Roman S. Gemperle, Stv. Präsident a.i.

Roman Ledermann, Stv. Aktuar

4. Rotwegstrasse - Sanierung Kanalisation, Werkleitungen und Strasse - Projekt- und Kreditbewilligung

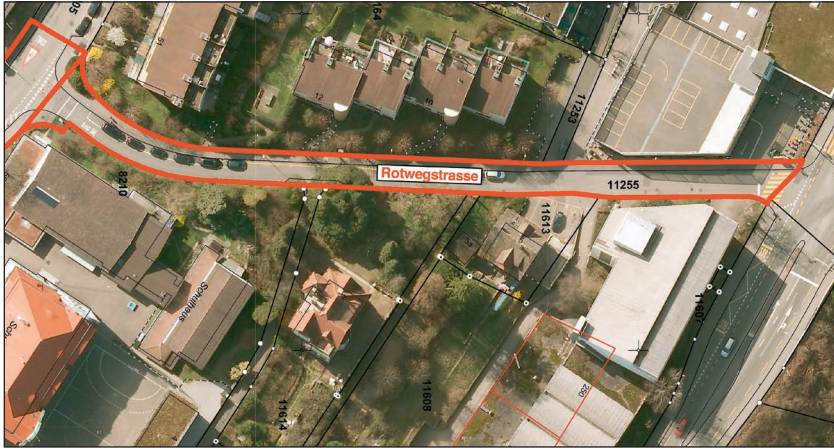
Antrag

1. Das Projekt Rotwegstrasse, Sanierung Kanalisation, Werkleitungen und Strasse wird genehmigt.
2. Die erforderlichen Ausführungskredite im Gesamtbetrag von Fr. 1'360'000.00 werden zulasten der Investitionsrechnung bewilligt.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, untergeordnete Projektanpassungen vorzunehmen.

Bericht

Ausgangslage

Für das Jahr 2014 ist die Sanierung der Rotwegstrasse vorgesehen. Im Vordergrund stehen die Kalibererweiterung des Schmutzwasserkanals und die Sanierung des Meteorwasserkanals. Diese Massnahme ist Bestandteil des Generellen Entwässerungsplans (GEP) der Gemeinde Horgen. Anschliessend an die geplanten Werkleitungsarbeiten wird der fehlende Deckbelag eingebaut.



Situation Rotwegstrasse (Orthophoto April 2010)

In der Glärnischstrasse, im Abschnitt Rotweg- bis Waidlistrasse, sollen zudem die bestehende Mischwasserkanalisation saniert und diverse Anpassungen an den Werkleitungen vorgenommen werden. Diese Arbeiten erfolgen als vorgezogene Massnahmen im Hinblick auf die geplante Strassensanierung innerhalb des Projekts «Waidlistrasse» ab 2017.



Situation Glärnischstrasse (Orthophoto April 2010)

Ausgewiesenes Sanierungsprojekt

Strasse

Der Belag wird im Trottoir infolge der Grabarbeiten vollständig ersetzt. In der Strasse wird im Bereich der Grabarbeiten der Belag vollständig ersetzt und danach auf der gesamten Strassenfläche der noch ausstehende Deckbelag eingebaut. Die Rotwegstrasse bleibt in diesem Abschnitt unverändert als Tempo-30-Zone bestehen.

Kanalisation

Im Bereich des Trottoirs der Rotwegstrasse wird eine neue Meteorwasserleitung mit einem Durchmesser von 600 mm erstellt. Die bestehende Meteorwasserleitung wird mittels Inliner saniert und als neue Schmutzwasserleitung mit einem Durchmesser von 500 mm genutzt. Die bestehende, zu gering dimensionierte, Schmutzwasserleitung wird anschliessend verfüllt.

Im Hinblick auf die geplante Strassensanierung der Glärnischstrasse, im Abschnitt Rotweg- bis Waidlistrasse, innerhalb des Projekts «Waidlistrasse» ab 2017, wird als vorgezogene Massnahme im Projekt «Rotwegstrasse» die bestehende Mischwasserkanalisation saniert. Dies erfolgt mittels Ersatz der bestehenden Leitung bis zum Anschlusspunkt vor dem Restaurant Glärnischhof durch eine neue Leitung mit einem Durchmesser von 500 mm. Damit wird der Zusammenschluss zwischen der Glärnischstrasse Ost (Bau 2012/13) und dem Regenbecken Thalacker gewährleistet.

Wasserleitung

In Koordination mit dem Kanalisationsbau werden in der Glärnischstrasse, im Abschnitt Rotweg- bis Waidlistrasse, diverse Anpassungen am Wasserleitungsnetz vorgenommen.

Gasleitung

In Koordination mit dem Kanalisationsbau werden in der Glärnischstrasse, im Abschnitt Rotweg- bis Waidlistrasse, diverse Anpassungen am Gasleitungsnetz vorgenommen.

Elektrizität

In Koordination mit dem Kanalisationsbau werden in der Glärnischstrasse, im Abschnitt Rotweg- bis Waidlistrasse, diverse Anpassungen an Schächten vorgenommen.

Bauablauf/Bauzeiten

Die Bauarbeiten sollen ab Frühjahr 2014 durchgeführt werden. Provisorisches Terminprogramm:

Gemeindeversammlung (Kreditgenehmigung)	13. März 2014
Unternehmer-Submission	Frühling 2014
Beginn Bauarbeiten	Sommer 2014

Verkehrsführung während Bauzeit

Ein Umleitungskonzept wird erarbeitet. Die Sperrung der Einmündung Rotwegstrasse in die Seestrasse bzw. in die Glärnischstrasse wird je nach Bauphase zwischenzeitlich notwendig. Die Glärnischstrasse muss während der gesamten Bauzeit mindestens einspurig befahrbar bleiben (Ortsbus). In der Seestrasse entstehen dadurch keine Verkehrsbehinderungen.

Kostenzusammenstellung

Auf Basis der detaillierten Kostenvoranschläge vom 2. August 2013 werden folgende Kredite zulasten der Investitionsrechnung beantragt:

Bezeichnung	MwSt.	Kredite Fr.
Strassenbau	inkl.	335'000.00
Abwasseranlagen	exkl.	800'000.00
Wasserversorgung	exkl.	140'000.00
Gasversorgung	exkl.	25'000.00
Elektrizität	exkl.	60'000.00
Total		1'360'000.00

Bei Investitionen der Kostenstellen Abwasser, Wasser, Gas und Elektrizität können anfallende Mehrwertsteuern als Vorsteuerabzug geltend gemacht werden. Deshalb sind in der vorstehenden Aufstellung in diesen Bereichen keine Mehrwertsteuern aufgeführt. Im Bau- und Finanzprogramm 2014 sind die notwendigen finanziellen Mittel für das Projekt entsprechend eingestellt.

Kapitalfolgekosten

(Gesamtaufwand netto von Fr. 1'360'000.00)

Verzinsung (1.5% Mittelwert über 13 Jahre)	Fr.	20'400.00
Abschreibung (7.5% Mittelwert über 13 Jahre)	Fr.	102'000.00
Jährliche Kapitalfolgekosten (Mittelwert über 13 J.)	Fr.	122'400.00

Effektiv beträgt der jährliche Abschreibungssatz 10% vom jeweiligen Restwert. Der Verzinsungssatz beträgt tatsächlich 3%; durch die jährliche Abschreibung nimmt aber auch der zu verzinsende Kredit über 13 Jahre laufend ab. Die jährliche Nettomehrbelastung ist effektiv abnehmend. Der Einfachheit halber werden die oben genannten Kapitalfolgekosten aber aufgrund von Mittelwerten dargestellt.

Betriebliche und personelle Folgekosten

Mit der Sanierung der Werkleitungen entfällt der Unterhalt an den bestehenden schadhafte Werkleitungen.

Bei Ablehnung der Vorlage

Der Ausbau der Kanalisation in der Rotwegstrasse ist im Generellen Entwässerungsplan (GEP) durch den Kanton als Erschliessung zwingend vorgegeben. Dieses Projekt ist im Zusammenhang mit der Entwässerung Bahnhofstrasse/Regenbecken Thalacker/Seestrasse zu erstellen.

Im Falle einer Ablehnung dieser Kreditvorlage durch die Stimmberechtigten müssten die aufgelaufenen Projektierungskosten zulasten der Laufenden Rechnung 2014 abgeschrieben werden. Zudem müssten die notwendigen Bauarbeiten für den Neubau bzw. den Ausbau der Schmutzwasserleitung gemäss Auflage aus dem GEP in den nächsten 1-2 Jahren durch den Gemeinderat als gebundene Ausgaben im Umfang von rund Fr. 800'000.00 bewilligt werden.

Zusammenfassung/Antrag

Mit dem Ersatz und der Kalibererweiterung des Schmutzwasserkanals sowie dem Neubau einer Meteorwasserleitung, können die angrenzenden Wohngebiete gemäss Vorgaben des GEP entwässert werden. Dies ist eine zwingende Massnahme zur Sicherstellung des kommunalen Gewässerschutzes.

Mit der geplanten Strassensanierung in der Rotwegstrasse wird die Verkehrssicherheit für die nächste Generation gewährleistet.

Der Gemeinderat ersucht die Stimmberechtigten, dem Projekt und Kredit zuzustimmen.

Horgen, 2. September 2013

Gemeinderat Horgen

Theo Leuthold, Gemeindepräsident

Felix Oberhänkli, Gemeindeschreiber

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Wir empfehlen der Gemeindeversammlung, diesem Antrag zuzustimmen.

Horgen, 5. November 2013

Rechnungsprüfungskommission Horgen

Felix Jäckle, Präsident a.i.

Roman S. Gemperle, Aktuar

5. Stickler-Areal - Baurechtsverträge mit der Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich - Zustimmung

Antrag

1. Den beiden Baurechtsverträgen zwischen der Politischen Gemeinde Horgen und der Baugenossenschaft Zurlinden wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Vertragsänderungen von untergeordneter Bedeutung zuzustimmen.

Bericht

Ausgangslage

Die Gemeinde Horgen hat 2008 das Altersleitbild mit dem Titel «Altersverträgliche Lebensräume» überarbeitet und u.a. das folgende Ziel formuliert:

«Im Zentrum der Bemühungen steht das Ziel, allen Personen, auch mit krankheits- und altersbedingten Einschränkungen, eine selbständige Lebensführung so lange als möglich und erwünscht in der vertrauten Umgebung zu sichern.»

Elisabeth Strickler hat der Gemeinde Horgen mit Testament vom 7. 9. 1972 die Liegenschaft Kat.-Nr. 3352, 1011 und 3788 (neue Bezeichnung 10803, 10804 und 10805) zum Zwecke der Erstellung und des Betriebes eines Altersheimes oder eines Alterswohnheimes vermacht. Zusätzlich konnte die Gemeinde das benachbarte Grundstück Kat.Nr. 10152 an der Einsiedlerstrasse erwerben.



Aufgrund des zurzeit ausreichenden Angebotes an Alters- und Pflegeheimplätzen in der Gemeinde Horgen und der demografischen Entwicklung der Bevölkerung ist es für den Gemeinderat prioritär, Wohnraum für ältere Menschen bereitzustellen.

Wohnsiedlung Strickler-Areal

Sie will auf dem Strickler-Areal eine generationenfreundliche Überbauung mit altersdurchmischem Wohnen realisieren. Dies aufgrund der Erfahrung, dass sich nachbarschaftliche Hilfe in durchmischten Siedlungen nachhaltiger verwirklichen lässt. Der Wohnungsmix besteht aus folgenden Wohnungen:

17 2.5-Zimmerwohnungen,

16 3.5-Zimmerwohnungen,

11 4.5-Zimmerwohnungen und einer Pflegewohngruppe mit 12 Plätzen. Es sollen schwellenfrei gestaltete Mietwohnungen gebaut werden, die das selbständige Wohnen bis ins hohe Alter ermöglichen. Die Wohnungen und die Aussenanlage

werden benutzerfreundlich und barrierefrei gestaltet. Die Mietzinse bewegen sich im mittleren Preissegment. Eine Pflegewohngruppe, Räume für die Gemeinschaftspflege und den Bezug zum Quartier sind eingeplant. Die Gemeinde will die Siedlung nicht selber errichten und betreiben. Sie definiert die Rahmenbedingungen in einer Vereinbarung, welche mit dem Investor und Baurechtsnehmer abgeschlossen wird.

Am 16. und 23. September 2013 hat Jurierung des Architekturwettbewerbs zum generationenübergreifenden Wohnen auf dem Strickler-Areal stattgefunden. Die Jury hat neun Wettbewerbsbeiträge sorgfältig geprüft und das Projekt «himbeer» zur Siegerin erkoren. Das Siegerprojekt wurde in der Regionalzeitung vorgestellt und sämtliche Projekte im Rahmen einer Ausstellung im Senioren Begegnungszentrum Baumgärtlihof präsentiert.



Das Siegerprojekt «himbeer»

Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich

Die Baugenossenschaft Zurlinden (BGZ) konnte als Investorin gewonnen werden. Sie wurde 1923 gegründet. Die 50 Genossenschaftsmitglieder sind vorwiegend KMU - kleine und mittlere Betriebe - aus der Baubranche sowie die Stadt Zürich. Die BGZ besitzt heute (Dezember 2013) rund 1460 Wohnungen in Zürich und Umgebung. In Horgen besitzt sie seit Kurzem das Waldegg-Zentrum und ein weiteres Mehrfamilienhaus an der Einsiedlerstrasse. Sie ist der Gemeinnützigkeit verpflichtet und daher in der Lage, Wohnungen zu langfristigen günstigen Mietzinsen anzubieten.

Die BGZ versteht sich als Schrittmacherin im zukunftsorientierten Wohnungsbau. Mit prägnanter Architektur und mit mutigen Pionierprojekten setzt sie Zeichen für eine nachhaltige Entwicklung. Zukünftige Projekte plant sie konsequent mit dem Ziel der «2000 Watt Gesellschaft» sowie des «SIA Effizienzpfades Energie». Die vollumfängliche Ausrichtung auf maximale Energieeffizienz in Planung, Bau und Betrieb führt zu einer massiven Senkung des Energiebedarfs ohne Einbussen bei der Lebensqualität.

Die Gemeinde Horgen hat mit der Baugenossenschaft Zurlinden eine kompetente Partnerin für die Realisierung des Projektes Strickler-Areal gefunden.

Das Projekt Strickler-Areal ermöglicht qualitativ hochwertiges Wohnen für Jung und Alt zu günstigen Preisen

Baurechtsverträge

Das gemeindeeigene Land wird nicht verkauft, sondern im Baurecht an die Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich, abgegeben. Die Baurechtsverträge enthalten die folgenden wichtigen Punkte:

- Die Verträge werden über 62 Jahre mit einer Option für weitere 30 Jahre abgeschlossen.
- Aufgrund der Tatsache, dass der Gemeinde Horgen der grössere Teil des Landes testamentarisch mit dem Zweck vermacht wurde, Wohnraum für ältere Menschen zu schaffen und die Gemeinde günstigen Wohnraum anbieten will, wurde der Quadratmeterpreis mit Fr. 500.00 (Total Fr. 3'500'000.00) festgesetzt. Dieser Wert basiert auf einem Kalkulationsmodell, das es der Baugenossenschaft Zurlinden ermöglicht, die Erstellung kostengünstigen Wohnraums zu garantieren. Auch Personen mit Ergänzungsleistungen sollen Wohnungen mieten können.
- Für die Verzinsung des Landwertes ist die Verwendung des hypothekarischen Referenzzinssatzes vorgesehen. Er beträgt zurzeit 2% (Mindestbaurechtszins Fr. 70'000.00 pro Jahr). Sowohl der Landwert, wie auch der Zinssatz kann angepasst werden.
- Die Zusammenarbeit, insbesondere die Vermietung, Bewirtschaftung und Mietzinsfestlegung wird in einer separaten Vereinbarung geregelt. In den Baurechtsverträgen wird lediglich auf diese Vereinbarung verwiesen.
- Die Baurechtsnehmerin wird die Mietzinsfestlegung nach dem Prinzip der Kostenmiete und gestützt auf die Bestimmungen der massgebenden kantonalen Erlasse, insbesondere der Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich samt entsprechenden Reglementen, vornehmen.
- Warum werden zwei Baurechtsverträge gemacht? Die Auskunft des Notariats ergab, dass es rechtlich nicht möglich ist, einen Baurechtsvertrag über mehrere Grundstücke zu machen. Da das Strickler-Areal verschiedene Parzellen umfasst, müssen zwei (Kataster Nrn. 10152 und 10805) zusammengefasst werden. Über Kataster 10803 wird ein eigener Baurechtsvertrag erstellt. Hingegen wird der Wald, Kataster 10804, nicht im Baurecht abgegeben, sondern die Gemeinde tritt der Baugenossenschaft lediglich das Nutzungsrecht für die überbaubare Fläche ab. Es werden also zwei Baurechtsverträge abgeschlossen. Beide sind in den Grundzügen deckungsgleich.
- Die Baurechtsverträge wurden in Zusammenarbeit mit der BGZ und dem Rechtsvertreter der Gemeinde erarbeitet und vom Notariat geprüft. Dabei wurde darauf geachtet, dass das Vertragswerk für beide Parteien fair ist und die Basis für ein erfolgreiches gemeinsames Projekt legt. Die detaillierten Baurechtsverträge liegen in der Aktenauflage zur Einsicht auf.

Bei Ablehnung der Vorlage

Wird den Baurechtsverträgen nicht zugestimmt, kann das Strickler-Areal nicht überbaut werden. Der Willen der Stifterin ein Altersheim oder ein Alterswohnheim auf diesem Areal zu realisieren kann in der geplanten Form noch nicht umgesetzt werden.

Zusammenfassung/Antrag

Das Ziel der Gemeinde Horgen, günstigen Wohnraum für Alt und Jung zu schaffen, kann nur erreicht werden, wenn ein vertretbarer Landpreis eingesetzt wird. Da Frau Strickler der Gemeinde zwei Parzellen geschenkt hat und die Gemeinde nur eine Parzelle dazukaufen musste, sind die vorliegenden Rahmenbedingungen möglich.

Die Gemeinde Horgen geht neue Wege. Sie unternimmt einen weiteren wichtigen Schritt in der Umsetzung des Altersleitbildes. Dieses Vorgehen hat Pilotcharakter für die Umsetzung anderer Bauprojekte im Altersbereich.

Der Gemeinderat ersucht die Stimmberechtigten, dieser Vorlage zuzustimmen.

Horgen, 2. Dezember 2013

Gemeinderat Horgen

Theo Leuthold, Gemeindepräsident

Felix Oberhänsli, Gemeindeschreiber

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Wir empfehlen der Gemeindeversammlung, diesem Antrag zuzustimmen.

Horgen, 10. Dezember 2013

Rechnungsprüfungskommission Horgen

Felix Jäckle, Präsident a.i.

Roman S. Gemperle, Aktuar

6. Privater Gestaltungsplan Plattenhof - Zustimmung

Antrag

1. Dem privaten Gestaltungsplan Plattenhof, bestehend aus den Vorschriften und dem Situationsplan im Massstab 1:500, wird zugestimmt.
2. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den privaten Gestaltungsplan Plattenhof zu genehmigen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am Gestaltungsplan vorzunehmen sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Entsprechende Beschlüsse des Gemeinderats sind öffentlich bekannt zu machen.

Bericht

Ausgangslage

Mit der Annahme der Zonenplanrevision hat der Souverän im Jahr 2011 das Areal der gemeinnützigen Baugenossenschaft Horgen (GBH) an der Seestrasse 29-41 von der Wohnzone W2.5 in die W2.7 aufgezont. Zudem wurde für das Areal eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Mit diesem Planungsinstrument ist, mit geeigneten Mitteln, die Einhaltung des Immissionsgrenzwerts gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sowie eine einwandfreie städtebauliche Einordnung der Neubauten sicherzustellen.

In der Folge hat die Grundeigentümerin einen Projektwettbewerb durchführen lassen, wobei die Gemeinde Horgen als Eigentümerin und Baurechtsgeberin für das Grundstück Kat. Nr. 11684 durch die Delegation eines Gemeinderates in der Wettbewerbs-Jury vertreten war. Dem aus diesem Wettbewerb hervorgegangenen Siegerprojekt der AMZ Architekten aus Zürich hat die Jury hohe orts- und städtebauliche Qualitäten attestiert.

Das Siegerprojekt sieht vor, die in den Jahren 1925 bis 1927 erstellten Mehrfamilienhäuser in Etappen durch drei, leicht variierte Punktbauten mit zeitgemässen Wohnungsgrundrissen zu ersetzen. Geplant ist ein ausgewogener Mix an preisgünstigen Wohnungen. Das Angebot kann von heute 37 Wohneinheiten auf 55 Wohneinheiten erhöht werden. Trotz der nahen SBB-Bahnlinie im Norden und der Seestrasse im Süden und den damit verbundenen hohen Anforderungen an den Lärmschutz, bleibt das Areal durchlässig und schafft neue Qualitäten im Aussenraum. Das Gebäude am Giessereiweg verfügt über einen Innenhof, der von den künftigen Bewohnern als Treffpunkt genutzt werden kann. Die Zufahrt erfolgt von der Seestrasse her über den Giessereiweg. Die Parkplätze werden in einer zentralen Tiefgarage angeordnet.

Das Siegerprojekt wurde weiterbearbeitet und dem vorliegenden Gestaltungsplan als wegweisendes Richtprojekt zugrunde gelegt. Dies bedeutet, dass der Gestaltungsplan sich mit Baufeldern, Baumasse und Höhenkoten eng an das Projekt anlehnt und die Stimmberechtigten damit die Sicherheit haben, dass bei Annahme des Gestaltungsplans Plattenhof architektonisch und gestalterisch auch das realisiert wird, worüber abgestimmt wird.

Inhalt des Gestaltungsplanes

Die einzelnen Artikel des Gestaltungsplans und der verkleinerte Situationsplan sind auf Seiten 32 bis 35 dargestellt.

Verfahren

Der Gestaltungsplan Plattenhof wurde vom 8. Februar 2013 bis am 8. April 2013 auf der Gemeinde Horgen öffentlich aufgelegt. In dieser Zeit sind keine Einwendungen eingereicht worden.

Gleichzeitig wurde der Gestaltungsplan den kantonalen Amtsstellen zur Vorprüfung eingereicht und anschliessend aufgrund der kantonalen Anliegen überarbeitet. Mit Schreiben vom 7. Oktober 2013 stellt der Kanton für die ergänzten und bereinigten Dokumente des privaten Gestaltungsplans Plattenhof die Genehmigung in Aussicht.

Genehmigter Baurechtsvertrag als Grundlage des Gestaltungsplans

Wahrung öffentlicher Interessen

Die Sicherstellung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur ist von öffentlichem Interesse. In diesem Sinne leisten die Baugenossenschaften einen wichtigen Beitrag dazu, dass bezahlbarer Wohnraum erhalten bleibt. Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Horgen ist als Bauherrin und Baurechtsnehmerin des gemeindeeigenen Grundstücks Kat. Nr. 11684 verpflichtet, auf dem Areal weiterhin preisgünstigen Wohnraum zu erhalten. Mindestens 30% der neuen Wohnungen sollen nach den Bestimmungen der Zürcher Wohnbauförderung als subventionierte Wohnungen vermietet werden. Der Gemeinde wird gemäss dem von der Stimmbevölkerung mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 8. Dezember 2011 genehmigten Baurechtsvertrag ein Vormietrecht an 6 Wohnungen eingeräumt.

Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Siegerprojekt stellt aus der Sicht von Ortsbild, Städtebau und Freiraum ein überzeugendes Konzept dar. Damit wird am nördlichen Ortseingang, als Ersatz der Wohnbauten aus den Jahren 1925 bis 1927, eine neue Ortsbauliche Qualität geschaffen. Aufgrund der im Jahr 2012 erfolgten Aufnahme des Areals in das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) wurde eine Schutzabklärung durchgeführt. Diese hat ergeben, dass die bestehenden Gebäude die Anforderungen an Schutzobjekte nicht erfüllen und daher in Etappen ersetzt werden können.

Die drei neuen Punktbauten ordnen sich gut in die gewachsene Quartierstruktur ein. Der auf dem Rechtsweg in der Zwischenzeit bestätigte Aussichtsschutzbereich Plattenstrasse wird vollumfänglich eingehalten. Die Aussicht für das darüber liegende Quartier bleibt damit weitgehend erhalten.

Mit dem privaten Gestaltungsplan wird eine Neubebauung ermöglicht, die grossmehrheitlich die geltenden Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung einhält. Insbesondere werden die zulässige Gebäudehöhe, die Bestimmungen über den Aussichtsschutz und die Baumassenziffer im Endzustand eingehalten. Mit der kompakten Bauweise wird ein weit höherer Grünflächenanteil sichergestellt, als dies gemäss BZO gefordert wird.

Aufgrund der vorgesehenen etappierten Bauweise, mit welcher auf die vorhandenen Mietverhältnisse Rücksicht genommen werden kann, wird die max. zulässige Baumassenziffer während der Bauphase jedoch überschritten, weshalb der Gestaltungsplan der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung zu unterbreiten ist. Zudem wird mit dem Gestaltungsplan von den Bestimmungen zum Mehrlängenzuschlag

abgewichen. Im Weiteren ermöglichen die Baufelder, dass die Gebäude näher zur Grenze der SBB angeordnet werden können. Die vorgesehenen Gebäudeabstände und die im Gestaltungsplan definierten Hauptwohnseiten gewährleisten gute wohnhygienische Bedingungen (Besonnung, Lärmschutz) in den geplanten Wohneinheiten.

Das Areal ist bereits heute gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die Erschliessung erfolgt über den Giessereiweg, auf dem ein öffentlicher Fussweg verläuft. Im Baubewilligungsverfahren sind bei der Zufahrt zur geplanten Tiefgarage die erforderlichen Sichtverhältnisse nachzuweisen. Die untergeordneten Verkehrsmengen erlauben es, dass die Fussgänger und der Fahrverkehr im Mischverkehr geführt werden können. Mit einer entsprechenden Gestaltung ist den Schutzbedürfnissen der Fussgänger Rechnung zu tragen.

Längs der Seestrasse sind Bäume zu pflanzen, wodurch der Strassenraum aufgewertet wird.

Dass sämtliche Neubauten im Gestaltungsplangebiet nach Minergie-Standard zertifiziert sein müssen, ist inzwischen in Horgen bereits zur Selbstverständlichkeit geworden. Für die Wärmeerzeugung ist eine monovalente Wärmepumpenanlage vorgesehen, welche als Wärmequelle die ARA-Abwärme nutzt. Auf fossile Energieträger kann daher weitgehend verzichtet werden.

Die heutige Trafostation tangiert den Baubereich 3, weshalb die Trafostation verlegt werden muss. Der neue Standort, der in Absprache mit den Werken festgelegt wurde, wird mit dem Gestaltungsplan und einem separaten Baurechtsvertrag gesichert.

Die Neuüberbauung hält sich im Übrigen bezüglich Baumassenziffer, Aussichtsschutz, Gebäudehöhe und -länge vollumfänglich an die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Horgen. Mit der geplanten Anordnung der Gebäude wird hingegen im rückwärtigen Raum des Grundstückes ein vom Lärm abgewandter, grosszügiger, öffentlicher Freiraum geschaffen.

Bei einer Ablehnung der Vorlage

Bei einer Ablehnung der Vorlage muss das Grundstück vollumfänglich nach Regelbauweise gemäss BZO überbaut werden. Dabei sind umfangreiche Projektanpassungen erforderlich und die Anzahl der Wohnungen müsste ev. reduziert werden.

Zusammenfassung/Antrag

Gesamthaft werden mit dem Gestaltungsplan eine ganze Reihe öffentlicher Interessen berücksichtigt, was nach der Regelbauweise nicht möglich gewesen wäre. Die in der BZO verankerten Ziele, wonach mit dem Gestaltungsplan der Lärmschutz sowie eine einwandfreie Einordnung der Neubauten sicherzustellen ist, werden erreicht.

In einem Lärmgutachten ist belegt, dass die im Richtprojekt vorgesehenen Wohneinheiten die in der Lärmschutzverordnung verankerten Immissionsgrenzwerte einhalten. Im Übrigen orientiert sich die Neuüberbauung, mit Ausnahme der temporären Baumassenüberschreitung, den Abweichungen von den Bestimmungen zum Mehrlängenzuschlag und dem Unterabstand zur Grenze der SBB, vollumfänglich an der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Horgen.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Antrag zuzustimmen.

Horgen, 31. Dezember 2013

Gemeinderat Horgen

Theo Leuthold, Gemeindepräsident

Felix Oberhänsli, Gemeindeschreiber

Privater Gestaltungsplan Plattenhof

Art. 1 Zweck

- 1.1 Der private Gestaltungsplan Plattenhof bezweckt innerhalb des Perimeters eine Überbauung mit besonders guter Gestaltung und städtebaulicher Qualität sowie gemeinschaftsfördernder Struktur sicher zu stellen, welche bezüglich der Lärmsituation optimal gestaltet ist und preisgünstigen Wohnraum anbietet.

Art. 2 Geltendes Recht

- 2.1 Soweit die vorliegenden Bestimmungen nichts Abweichendes regeln, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

Art. 3 Geltungsbereich/Bestandteile

- 3.1 Der private Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem Situationsplan im Massstab 1:500.
- 3.2 Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan festgehalten.

Art. 4 Orientierende Festlegungen

- 4.1 Das aus dem Projektwettbewerb hervorgegangene Richtprojekt der AMZ Architekten, Zürich, vom 18.12.2013 ist für die Beurteilung von Bauvorhaben innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wegleitend. Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen zum Gestaltungsplan und des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

Art. 5 Nutzweise

- 5.1 Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Horgen ist als Bauherrin statutarisch verpflichtet, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.
- 5.2 Es ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 6 Baubereiche

- 6.1 Die oberirdischen Hauptbauten müssen inklusive auskragender Bauteile innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche angeordnet werden. Die Baubereiche ersetzen die in der Wohnzone W2.7 geltenden Festlegungen betreffend Grenzabstände. Zu beachten sind die im Plan bezeichneten Hauptwohnseiten. Die Bestimmung der BZO betreffend Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung.

- 6.2 Oberirdische Besucherabstellplätze sowie die unterirdische Entsorgungsanlage und die Trafostation sind gemäss Situationsplan 1:500 anzuordnen.
- 6.3 Untergeschosse im Sinne von § 269 Abs. 3 PBG, Besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG, die Trafostation (Ersatzbau) sowie einzelne Gebäude im Sinne von § 18 BBV dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Davon ausgenommen ist der im Situationsplan bezeichnete Freihaltebereich.
- Bezüglich der projektierten Verkehrsbaulinie entlang der Seestrasse gilt § 100 Abs. 3 PBG.
- 6.4 Die Baumasse für Gebäude gemäss Artikel 6 Abs. 3 dieser Vorschriften beträgt max. 500 m³. Besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG dürfen eine Gebäudegrundfläche von 50 m² nicht überschreiten.
- 6.5 Im Bereich der Versorgungsbaulinien der Gemeinde Horgen dürfen keine Bauten und Anlagen tiefer als Kote 408.00 m.ü.M. erstellt werden. In diesem Bereich ist die Erstellung von Erdsonden verboten.

Art. 7 Dachform, Dachaufbauten

- 7.1 Die Gebäude in den Baubereichen für Hauptgebäude sind mit Flachdächern auszuführen.

Art. 8 Gestaltung, Bauweise

- 8.1 Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Es sind die Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen.
- 8.2 Die Bauten sind nach Minergie zu zertifizieren.

Art. 9 Freiflächen, Umgebung

- 9.1 Die Freiraum- und Spielbereiche müssen für die Bewohner der Überbauung dauerhaft zugänglich sein.
- 9.2 Entlang der Seestrasse ist, unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit und Strassenabstandsverordnung, eine Hochstammbaumreihe anzulegen.

Art. 10 Erschliessung

- 10.1 Das Gestaltungsplangebiet ist für den motorisierten Verkehr ab der Seestrasse über den Giessereiweg zu erschliessen. Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat gemäss Situationsplan 1:500 zu erfolgen.

Art. 11 Abstellplätze

- 11.1 Für das Gestaltungsplangebiet sind Abstellplätze gemäss Art. 10.5 BZO in Verbindung mit Art. 9.1.6 BZO vorzusehen. Besucherabstellplätze in der Unterniveaugarage müssen jederzeit frei zugänglich sein.
- 11.2 Oberirdische Besucherabstellplätze können an der Lage gemäss Situationsplan erstellt werden; die Zu-/Wegfahrt hat zwingend über den Giesseireweg zu erfolgen.

Art. 12 Versorgung

- 12.1 Die Überbauung ist gemäss kommunalem Energieplan mit «kalter Fernwärme» ab der ARA Horgen zu versorgen.

Art. 13 Entsorgung

- 13.1 An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist für Hauskehrichtabfälle eine Unterflursammelstelle zu errichten. Zusätzlich ist im Baubewilligungsverfahren an geeigneter Lage ein Standort für die Abfuhr von Grünut, Altpapier etc. zu bezeichnen.
- 13.2 Die oberirdische Trafostation (Neubau) hat den Anforderungen der NISV zu entsprechen. Sie ist über den Giessereireweg zu erschliessen.

Art. 14 Lärmschutz

- 14.1 Entlang der Seestrasse dürfen keine Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle erstellt werden.
- 14.2 Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Lärmgutachten nachzuweisen, dass bei den Lüftungsfenstern zu Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

Die Lärmschutzmassnahmen im Lärmgutachten zum Richtprojekt sind für die weitere Projektierung begleitend.

Art. 15 Bauabschnitte

- 15.1 Die Überbauung darf in Etappen erstellt werden. In jeder Etappe sind die erforderlichen Parkplätze für Bewohner und Besucher sicherzustellen. Mit einem ersten Bauvorhaben im Baubereich 3 dürfen die Gebäude Assek. Nrn. 2022, 2023, 2056, 2062, 2061 und 2060 bestehen bleiben. Innerhalb von 6 Monaten, ab der Bezugsabnahme des Gebäudes im Baubereich 3, ist durch Abbruch von bestehenden Gebäuden sicherzustellen, dass innerhalb des Gestaltungsplanperimeters das max. zulässige Nutzungsmass nicht überschritten wird.

Art. 16 Inkrafttreten

- 16.1 Der private Gestaltungsplan Plattenhof tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

LEGENDE:

- Perimeter privater Gestaltungsplan
- Baubereich 1+3 für oberirdische Hauptgebäude
- Hauptwohnhäuser
- Oberirdische Besucher-Parkplätze ab Gleisereweg
- Zu- und Wegfahrt für UN- Garage und Besucher PP
- Unterflurcontainer
- Grünabfälle etc.
- Trastation / oberirdisch (6.20 x 4.20m)
- Abbruch
- Hochstammbaumreihe (Anzahl und Lage schematisch)
- Freihaltebereich
- Orientierender Inhalt:
- Projektierte Verkehrsbaulinie (Volkswirtschaftsrichtung)
- Bushaltestelle
- Bereich Versorgungsbaulinie mit baulicher Tiefenbeschränkung (>408 m.L.L.M.)
- Zugangsbereich
- Bestehende Bauten
- Strassen- / Wegabstand
- SBE Lärmschutzwand (Baujahr 2013)



7. Waldabstandslinien Gebiet Wührenbach und Bergweiher - Zustimmung

Antrag

1. Den Waldabstandslinien im Gebiet Wührenbach (Waldabstandslinienplan Nr. 24) und im Gebiet Bergweiher (Waldabstandslinienplan Nr. 25) wird zugestimmt.
2. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die Waldabstandslinien zu genehmigen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an den Waldabstandslinien vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Entsprechende Beschlüsse des Gemeinderats sind öffentlich bekannt zu machen.

Bericht

Ausgangslage

Im Rahmen der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung 2011 hat die Gemeindeversammlung für die Pferdesportanlage im Gebiet Wührenbach eine Erholungszone Pferdesport mit Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Entgegen dem damaligen Antrag des Gemeinderats hat die Gemeindeversammlung auch die beiden Grundstücke Kat. Nr. 3597 und Kat. Nr. 2829 von der Landwirtschaftszone der Erholungszone zugewiesen.

Ebenso war die Erholungsnutzung am Bergweiher Thema der Gesamtrevision 2011. Zur Sicherstellung einer minimalen Infrastruktur wurde für eine Teilfläche des Grundstücks Kat. Nr. 3864 eine Erholungszone Sport und Freizeit festgelegt. Diese Umzonung wurde durch den Kanton noch nicht genehmigt, da zuerst die kantonale Schutzverordnung für den Bergweiher angepasst werden musste. Mit Beschluss vom 12. Juli 2013 hat die Baudirektion die Abgrenzung des Naturschutzgebiets Bergweiher entsprechend dem kommunalen Anliegen angepasst. Die leicht modifizierte Abgrenzung der kommunalen Erholungszone Sport und Freizeit kann nun der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht werden.

Beide Erholungszonen grenzen an Waldareale, weshalb gestützt auf § 66 PBG Waldabstandslinien festgesetzt werden müssen.

Waldfeststellungsverfahren

Für die Waldareale in den Gebieten Wührenbach und Bergweiher hat der kantonale Forstdienst die Waldgrenzen gemäss Art. 13 des Waldgesetzes festgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden dagegen keine Einwendungen eingereicht. Die Abteilung Wald des kantonalen Amts für Landschaft und Natur hat mit Verfügung vom 10. Dezember 2013 die entsprechenden Waldgrenzen festgesetzt.

Minimale Infrastruktur im Gebiet Bergweiher wird möglich

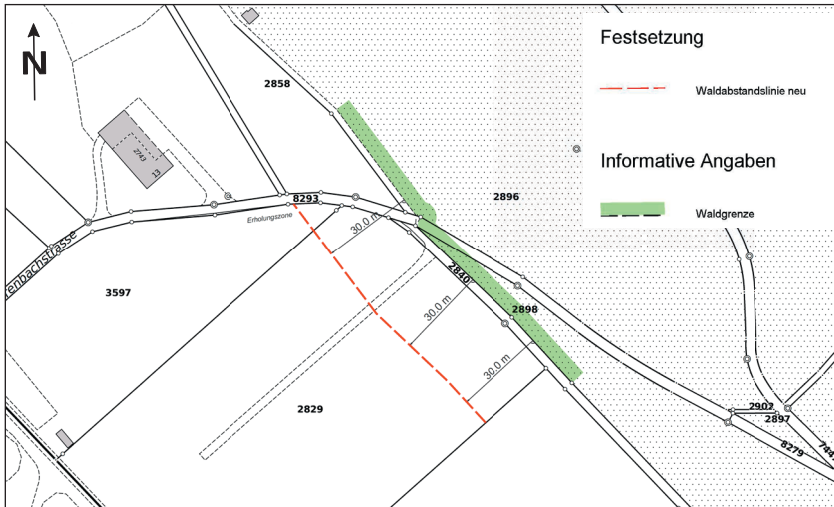
Inhalt der Waldabstandslinienpläne

Im Gebiet Wührenbach ist künftig ein Abstand von 30 Metern zur Waldgrenze zu beachten. Inwieweit dieser Abstandsbereich als Aussenanlage für den Pferdesport genutzt werden kann, ist im Gestaltungsplan zu regeln. Oberirdische und unterirdische Gebäude sind in jedem Fall auf diesem Grundstück ausgeschlossen und gemäss Ziffer 8.3 der Bau- und Zonenordnung (BZO) nur auf den Grundstücken Kat. Nrn. 8490 und 10813 zulässig.

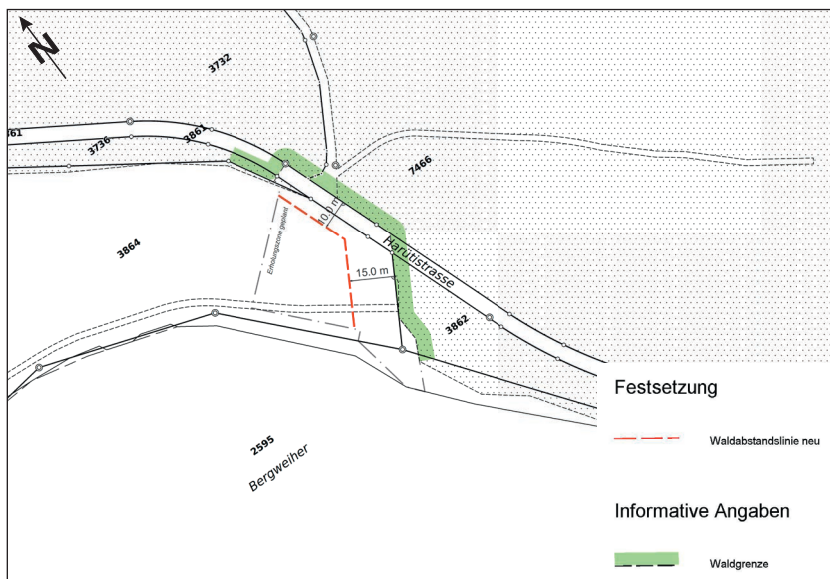
Im Gebiet Bergweiher wird der Waldabstand zwischen 10 und 15 Metern festgelegt, womit der Bau einer minimalen Infrastruktur gesichert werden kann.

Verfahren

Die Waldabstandslinienpläne Nr. 24 und Nr. 25 wurden vom 20. Dezember 2013 an während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Der Gemeinderat wird die Gemeindeversammlung über allfällige Einwendungen informieren. Auf eine Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen kann verzichtet werden, weil zusammen mit der Bau-
direktion des Kantons Zürich (ALN und ARE) die Lage der Waldgrenze sowie der Waldabstandslinie festgelegt wurde. Die vorgeschlagenen Abstände werden als zweckmässig und genehmigungsfähig beurteilt.



Waldabstandslinienplan 24: Gebiet Wührenbach



Waldabstandslinienplan 25: Gebiet Bergweiher

Bei Ablehnung der Vorlage

Bei einer Ablehnung der Vorlage könnte die in der Bau- und Zonenordnung bestimmte Erholungszone nicht wie vorgesehen umgesetzt werden bzw. der Grenzabstand zum Bergweiher müsste auf 30 Meter erhöht werden. Damit wäre der Bau einer minimalen Infrastruktur nicht möglich.

Zusammenfassung/Antrag

Mit der Festlegung von Waldabstandslinien wird einer gesetzlichen Auflage nachgekommen. Den Stimmberechtigten wird beantragt, diesem Geschäft zuzustimmen.

Horgen, 16. Dezember 2013

Gemeinderat Horgen

Theo Leuthold, Gemeindepräsident

Felix Oberhänsli, Gemeindeschreiber

