

Donnerstag, 5. Dezember 2019, 20.00 Uhr  
Gemeindsaal Schinzenhof

# Einladung zur Gemeindeversammlung



horgen |

Wir unterbreiten Ihnen zur Abstimmung an der Gemeindeversammlung:

<b>Geschäfte</b>	<b>Seite</b>
1. Jubiläumsdividende der Zürcher Kantonalbank in der Höhe von Fr. 690'000.00 - Einlage in einen Fonds zur Finanzierung ausserordentlicher Dorffestivitäten - Genehmigung	3
2. Grundstückskauf „Rüteli“ - Kredit in der Höhe von Fr. 6'113'000.00 - Genehmigung	6
3. Neubau der Fernwärmeleitung für die Erschliessung der Zentrumsliegenschaften an die Fernwärmeversorgung (Püntstrasse bis Alte Landstrasse) - Projekt- und Kreditbewilligung von Fr. 860'000.00	10
4. Alte Landstrasse 24 - Neukonzeption Wärmeerzeugung Nahwärmeverbund Zentrumsliegenschaften - Projekt- und Kreditbewilligung von Fr. 1'041'000.00	16
5. Privater Gestaltungsplan „Heerenrainli“ - Zustimmung	20
6. Budget 2020 Politisches Gemeindegut und Festsetzung Steuerfuss - Genehmigung *)	36

Horgen, 4. Oktober 2019

Gemeinderat Horgen

Theo Leuthold, Gemeindepräsident  
Felix Oberhänsli, Gemeindegeschreiber

\*) siehe auch Budget Politisches Gemeindegut 2020

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

# **1. Jubiläumsdividende der Zürcher Kantonalbank in der Höhe von Fr. 690'000.00 - Einlage in einen Fonds zur Finanzierung ausserordentlicher Dorffestivitäten - Genehmigung**

---

## **Antrag**

1. Die zu erwartende Jubiläumsdividende der Zürcher Kantonalbank in der Höhe von Fr. 690'000.00 wird in eine neue Sonderrechnung (Sonderrechnungen gem. §91 Gemeindegesetz sowie §9 Gemeindeverordnung) zur Finanzierung ausserordentlicher Dorffestivitäten einbezahlt.
2. Die Sonderrechnung wird intern verzinst. Der Zinssatz beträgt aktuell (ab 2020) 0.25 %.
3. Die Entnahmen aus der Sonderrechnung erfolgen im Rahmen der geltenden Finanzkompetenzen der Gemeinde Horgen.
4. Die Sonderrechnung wird im Anhang zur Jahresrechnung dargestellt. Sie wird mit der Jahresrechnung genehmigt.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

## Bericht

### Ausgangslage

Die Zürcher Kantonalbank (ZKB) feiert im nächsten Jahr ein Jubiläum. Die Bank will erfreulicherweise die Gemeinden mit einer Jubiläumsdividende am Anlass teilnehmen lassen. Die Gemeinde Horgen soll voraussichtlich Fr. 690'000.00 erhalten. Dem Wunsch der ZKB entsprechend sollen diese Gelder für besondere Zwecke genutzt werden.

Der Gemeinderat will dem Wunsch der ZKB entsprechen und die erwartete Jubiläumsdividende in eine neue Sonderrechnung (Fonds) zur Finanzierung ausserordentlicher Dorffestivitäten einzahlen.

Die Verwendung dieser Sonderrechnung erfolgt im Rahmen der Finanzkompetenzen der Gemeinde Horgen. Vorgesehen ist, dass aus dieser Sonderrechnung auch das Dorffest 2021 mitfinanziert werden soll. Die Gemeinde Horgen führt alle fünf Jahre ein Dorffest durch. Dieses stösst auf eine breite Zustimmung innerhalb der Bevölkerung und viele der Horgner Vereine nutzen das Dorffest, um sich einem breiten Publikum bekannt zu machen. Weiter wird ein attraktives kulturelles Programm angeboten.

## Das Dorffest - eine liebgewonnene und langjährige Tradition

Diese Grossveranstaltung wird jeweils von einem von Pro Horgen zusammengestellten Organisationskomitee (OK) vorbereitet und koordiniert. Auch an den Festtagen sorgen die OK-Mitglieder für einen einwandfreien Betrieb.



**Dorffest**

Der finanzielle Aufwand für das Dorffest beläuft sich jeweils auf gut Fr. 200'000.00. Die Gemeinde Horgen erbringt dabei verschiedene Dienstleistungen und leistete bisher einen finanziellen Beitrag von Fr. 80'000.00 zuzüglich eines Defizitdeckungsbeitrags von Fr. 10'000.00. Die Defizitdeckung wurde bisher nicht beansprucht.

## Die Sponsorsuche wird zusehends schwieriger

Seit längerer Zeit steht die Gemeinde (Politik und Verwaltung) in engem Kontakt mit Pro Horgen. In verschiedenen Gesprächen ist deutlich gemacht worden, dass die Sponsorsuche sehr viele Ressourcen bindet und es zusehends schwieriger wird, ausreichend

Gelder für einen solchen Grossanlass zu erhalten. Auf die Erhebung von Eintrittsgeldern der Besucherinnen und Besucher wird bewusst verzichtet. Das Fest soll allen zugänglich sein. Erfreulicherweise konnten die Abrechnungen der beiden letzten Veranstaltungen jeweils positiv abgeschlossen werden. Herausfordernd sind auch die umfangreichen Anforderungen an die Festveranstalter, sei dies in Bezug auf Sicherheit, Gesundheit, Umweltschutz usw.

Der Gemeinderat begrüsst die weitere Durchführung eines Dorffestes im bisherigen Rahmen und ist der Ansicht, dass mit der Schaffung einer neuen Sonderrechnung (nach § 91 GG sowie § 9 VGG) insbesondere auch die Durchführung des Dorffestes 2021 finanziell tragbar bleibt und dem OK die nötige Planungssicherheit gegeben werden kann.

### **Bei Ablehnung der Vorlage**

Wird dieser Zuweisung und der künftigen Verwendung der Jubiläumsdividende der Zürcher Kantonalbank nicht entsprochen, erfolgt die Vereinnahmung des Betrags einmalig in der Erfolgsrechnung 2020 und führt zu einem verbesserten Ergebnis der Jahresrechnung 2020.

### **Zusammenfassung/Antrag**

Der Gemeinderat vertritt die Meinung, dass mit der vorgeschlagenen Schaffung einer neuen Sonderrechnung ausserordentliche Dorffestivitäten wie bspw. das Dorffest weiterhin gewährleistet sind. Er beantragt den Stimmberechtigten, dem Antrag zuzustimmen.

Horgen, 05. September 2019

Gemeinderat Horgen

Theo Leuthold, Gemeindepräsident  
Felix Oberhänsli, Gemeindeschreiber

### **Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Wir empfehlen Ihnen, diesem Antrag zuzustimmen.

Horgen, 27. September 2019

Rechnungsprüfungskommission Horgen

Roman S. Gemperle, Präsident  
Adrian Moser, Aktuar-Stv.

## **2. Grundstückskauf „Rüteli“ - Kredit in der Höhe von Fr. 6'113'000.00 - Genehmigung**

---

### **Antrag**

1. Dem Kauf des Grundstücks „Rüteli“ (HN11673) wird zugestimmt.
2. Der erforderliche Kredit von Fr. 6'113'000.00 wird zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
3. Die Liegenschaft ist dem Finanzvermögen zuzuschlagen.
4. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.

# Bericht

## Ausgangslage

Am 24. November 2015 hat die Firma Frutiger AG, Thun, das Grundstück Kat.-Nr. HN11673 im Rüteli von der Dow Europe GmbH, Horgen, erworben. Der Kauf des in der Industriezone (I6) gelegenen Grundstücks erfolgte mit dem Ziel einer Umzonung mit einer anschliessenden Grundstücksentwicklung mit Wohnnutzung. Das Ansinnen der Frutiger AG liess sich jedoch nicht umsetzen, weshalb sie mit ihrer Verkaufsabsicht an die Gemeinde Horgen herangetreten ist. Die diesbezüglichen Verhandlungen wurden im September 2018 aufgenommen.

Die Gemeinde Horgen verfügt aktuell über keine Landreserven für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe. So ist es der Gemeinde Horgen beispielsweise trotz intensiver Bemühungen seitens des Gemeinderats nicht gelungen, den bevorstehenden Wegzug der Firma SSM Schärer Schweiter Mettler AG zu verhindern, da es nicht möglich war ein geeignetes Grundstück zu vermitteln.



„Rüteli“

## Kaufpreis

Die Firma Frutiger AG, Thun, hat das Grundstück 2015 für Fr. 6'000'000.00 von der Firma Dow Europe GmbH erworben. Bei einer Grundstücksfläche von 10'495 m<sup>2</sup> ergibt sich daraus ein m<sup>2</sup>-Preis von Fr. 571.70. Die Parteien vereinbarten damals, dass die veräussernde Partei bei einer erfolgreichen Umzonung und einem daraus entstehenden, baurechtlich bewilligten Projekt mit maximal Fr. 1'500'000.00 am Erfolg zu beteiligen sei. Diese Vereinbarung ist bis zum 31. Dezember 2030 befristet.

Im Zusammenhang mit den Entwicklungsbemühungen macht die Firma Frutiger AG, Thun, seit Erwerb folgende Kosten geltend:

Kaufpreis	24.11.2015	Fr. 6'000'000.00
Transaktionskosten	24.11.2015	Fr. 17'051.75
Planungsaufwand		Fr. 78'028.65
Insertionskosten Verkauf		Fr. 5'250.00
Verzinsung	31.12.2018	Fr. 270'000.00
<b>Total</b>		<b>Fr. 6'370'330.40</b>

Da die Verpflichtung der Firma Frutiger AG, Thun, gegenüber der Firma Dow Europe GmbH, Horgen, betreffend Erfolgsbeteiligung auch bei einem Verkauf weiterbesteht, verpflichtet sich die Gemeinde Horgen ebenfalls, im Falle einer Umzonung und eines baurechtlich bewilligten Projekts mit Wohnnutzung eine Erfolgsbeteiligung zu leisten. Diese Verpflichtung ist bis zum 31. Dezember 2030 befristet.

#### **Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:**

Kaufpreis	Fr. 6'100'000.00
Öffentliche Beurkundung (1 ‰ Kaufpreis)	Fr. 6'100.00
zzgl. MwSt 7.7%	Fr. 469.70
Eigentumsübertragung (1 ‰ Kaufpreis)	Fr. 6'100.00
<b>Kaufinvestition</b>	<b>Fr. 6'112'669.70</b>

Dieser Kaufpreis entspricht einem m<sup>2</sup>-Preis von Fr. 581.23.

Im Bau- und Finanzprogramm 2020-2024 sind für diesen Kauf Fr. 6'110'000.00 eingestellt.

#### **Kapitalfolgekosten**

Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird mit einem Zinssatz von 1% gerechnet, was einem Betrag von Fr. 61'130.00 entspricht.

#### **Erwägungen**

Die Gemeinde Horgen verfügt aktuell über keine Landreserven in einer Industriezone. Solche Landreserven dienen der Ansiedlung gewerblicher oder industrieller Betriebe, die in den Wohnzonen keinen Platz finden oder - zum Beispiel aus Lärmgründen - aus diesen verdrängt werden.



## Deckung künftigen Landbedarfs

Das angebotene Grundstück befindet sich in der Zone I6 und soll deshalb der Ansiedlung gewerblicher oder industrieller Betriebe dienen. Auf Grund der Lage ist derzeit nicht davon auszugehen, dass dieses Grundstück einstmals der Wohnnutzung dienen wird, weshalb die obgenannte, bis zum 31. Dezember 2030 befristete, Erfolgsbeteiligung wohl kaum fällig wird.

### Bei Ablehnung der Vorlage

Sollte der Souverän auf den Kauf dieses Grundstücks verzichten, entgeht der Gemeinde Horgen die Chance, ein mit über 10'000 m<sup>2</sup> bedeutendes Grundstück für künftige Nutzungen zu sichern.

### Zusammenfassung/Antrag

Zur Deckung des bestehenden Bedarfs an Landreserven erachtet der Gemeinderat den Kauf dieses Grundstücks für angebracht und sinnvoll.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Antrag zuzustimmen.

Horgen, 1. Juli 2019

Gemeinderat Horgen

Theo Leuthold, Gemeindepräsident  
Felix Oberhänsli, Gemeindeschreiber

### Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Wir empfehlen Ihnen, diesem Antrag zuzustimmen.

Horgen, 27. September 2019

Rechnungsprüfungskommission Horgen

Roman S. Gemperle, Präsident  
Adrian Moser, Aktuar-Stv.

### **3. Neubau der Fernwärmeleitung für die Erschliessung der Zentrumsliegenschaften an die Fernwärmeversorgung (Püntstrasse bis Alte Landstrasse) - Projekt- und Kreditbewilligung**

---

#### **Antrag**

1. Das Projekt Neubau der Fernwärmeleitung für die Erschliessung der Zentrumsliegenschaften an die Fernwärmeversorgung, im Bereich Püntstrasse bis Alte Landstrasse 24, wird genehmigt.
2. Der erforderliche Ausführungskredit im Gesamtbetrag von Fr. 860'000.00 wird zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt. Der Ausführungskredit erhöht sich um das Ausmass der ausgewiesenen Teuerung.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, untergeordnete Projektanpassungen vorzunehmen.

## **Bericht**

### **Ausgangslage**

Die Heizung der Zentrumsliegenschaften muss altershalber dringend ersetzt werden. Auf dem Gemeindegebiet Horgen besteht ein Fernwärmenetz, welches die Abwärme der Kehrriechterverwertungsanlage als nachhaltige Wärmequelle nutzt.

## **Fernwärme - saubere Energie**

Statt die erzeugte Wärmeenergie ungenutzt in die Atmosphäre abzugeben, wird sie als wertvolle Energie in Form von heissem Wasser über ein Rohrleitungsnetz den Kunden zugeführt und somit nachhaltig genutzt. Als Hauptwärmequelle der Fernwärmeversorgung dient die Kehrriechterverwertungsanlage Horgen (KVA). Dessen freiwerdende Abwärme speist über eine Wärmezentrale (Umformer- und Pumpstation) das Fernwärmenetz. In der KVA Horgen strömt der 380° heisse Dampf durch die Wärme-Kraft-Koppelung auf die Dampfturbine, die Strom erzeugt. Danach wird ein Teil des Dampfes mit rund 120° für die Fernwärme eingesetzt.

Die Gemeinde Horgen plant die Weiterführung des Fernwärmenetzes ab der Püntstrasse bis zu den Zentrumsliegenschaften Alte Landstrasse 24. Im Jahr 2018 wurde entlang der Püntstrasse die Fernwärmeleitung bis zur Kirchstrasse erstellt. In diesem Zusammenhang erfolgte der Anschluss vom Schulhaus Bergli an das Fernwärmenetz. Die Weiterführung des Netzes ab der Püntstrasse bis zur Alten Landstrasse wurde damals vorgesehen (Gemeindeversammlungsbeschluss vom 15. März 2018).

Die Weiterführung des Fernwärmenetzes ist im Bau- und Finanzprogramm für das Jahr 2020 vorgesehen. Das Projekt ist mit dem Traktandum 4 (Neukonzeption Wärmeerzeugung Alte Landstrasse 24) verknüpft.

## **Fernwärmeleitung erschliesst Zentrumsliegenschaften**

### **Fernwärme**

Die Zentrumsliegenschaften werden mit einer DN150 Fernwärmeleitung erschlossen. Diese Leitungsdimension ist ausreichend für die vorgesehene Versorgung.

Weitere neue Bezüger könnten im Bereich ab der Kirchstrasse gewonnen werden (siehe dazu Energieplan Revision/Versorgungsgebiete). Deshalb wird die Leitung von der Püntstrasse bis zur Querung beim Friedhof/Kirchstrasse mit einer Leitung der Grösse DN200 fortgeführt und erst danach auf DN150 reduziert.

### **Varianten Linienführung**

Es wurden drei mögliche Linienführungen vom Trasse zwischen der Püntstrasse und der Alten Landstrasse erarbeitet und bewertet.



### Situation

Die Linienführung wurde wie folgt festgelegt:

Püntstrasse - Kirchstrasse, Kirchstrasse - Kirchrain, Kirchrain - Alte Landstrasse, Alte Landstrasse bis Nummer 24.

Diese Variante ergibt eine Synergienutzung mit dem Strassen- und Werkleitungssanierungsprojekt Kirchrain und dem Gasleitungsprojekt der Energie 360°, Anschlussmöglichkeit an neue Bezüger im Gebiet zwischen Rütelerstrasse und Stockerstrasse sowie ein gerades Trasse ohne viele Gegenbogen.

Auch nach einer möglichen Stilllegung der Kehrichtverwertungsanlage (KVA) im Jahre 2033 ist die Speisung der Fernwärmeversorgung gemäss kantonalem Richtplan sicherzustellen.

Deshalb bietet es sich an, die Zentrumsliegenschaften an das Fernwärmenetz der Gemeinde anzuschliessen. Zu diesem Zweck ist eine Neuerstellung der Fernwärmeleitung ab der Kreuzung Kirchstrasse - Püntstrasse zu den Zentrumsliegenschaften geplant. Die Synergien Strassenbau und Werkleitungsbau der Wasserversorgung und Gasversorgung im Bereich Kirchrain werden genutzt und die Fernwärmeleitung bis zu den Zentrumsliegenschaften realisiert.

### **Bauablauf / Bauzeiten**

Der Baubeginn ist für Frühling/Sommer 2020 vorgesehen. Von Seiten der Gemeinde wird vorgegeben, dass die Zufahrt und Anlieferung für Gewerbetreibende, Kunden und Anwohner jederzeit gewährleistet sein muss.

### **Ingenieurauftrag**

Die Firma Geoterra AG wurde beauftragt, aufgrund der oben erwähnten Rahmenbedingungen das Projekt „Fernwärmeerschliessung Zentrumsliegenschaften“ zu erarbeiten. Dabei wurden folgende Schnittstellen berücksichtigt:

- Strassen-, Kanalisations- und Werkleitungssanierung Kirchrain
- Gasleitungsersatz Kirchrain der Energie 360° AG
- Projektstudie Standseilbahn
- Betrieb Friedhof
- Verkehrsregime (Zugänglichkeit der Liegenschaften insbesondere für Anwohnende, Rettungsdienste, Kehrrichtdienst und Detailhandel).

### **Kostenzusammenstellung**

Auf Basis des detaillierten Kostenvoranschlags vom 26. Juni 2019 werden folgende Kredite zu Lasten der Investitionsrechnung beantragt:

<b>Objekte</b>	<b>MwSt.</b>	<b>Baukredite</b>
Bauhauptarbeiten	exkl.	Fr. 290'000.00
Baunebenarbeiten	exkl.	Fr. 400'000.00
Dienstleistungen	exkl.	Fr. 170'000.00
<b>Fernwärme Total</b>	<b>exkl.</b>	<b>Fr. 860'000.00</b>

Bei den gebührenfinanzierten Kostenstellen (Abwasser, Wasser, Fernwärme und Elektrizität) kann auf die Angabe der Mehrwertsteuer verzichtet werden, da ein Vorsteuerabzug geltend gemacht werden kann. Im Bau- und Finanzprogramm 2020-2024 sind Gesamtkosten von Fr. 860'000.00 eingestellt.

### A) Kapitalfolgekosten nach HRM2

Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) dieses Projekts hat der Gemeinderat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 30 VGG den Mindeststandard festgelegt. Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird mit einem Zinssatz von 1% gerechnet (gemäss Vorgaben Handbuch Gemeindeamt).

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Fernwärme	50 Jahre	Fr. 860'000.00	Fr. 17'200.00
Zinsaufwand	1.0%	Fr. 860'000.00	Fr. 8'600.00
Kapitalfolgekosten im ersten Betriebsjahr			<b>Fr. 25'800.00</b>

### B) Betriebliche Kapitalfolgekosten nach HRM2

Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) wird mit einem Richtwert von 2% auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten gerechnet (gemäss Vorgaben Handbuch Gemeindeamt).

Fernwärme	2%	Fr. 860'000.00	<b>Fr. 17'200.00</b>
-----------	----	----------------	----------------------

Nach dem Bau der Anlagen muss der betriebliche und bauliche Unterhalt durch die Gemeindewerke übernommen werden.

### Bei Ablehnung der Kreditvorlage

Bei Ablehnung muss der Heizungsersatz für die Zentrumsliegenschaften neu geplant werden. Zudem würden der geplante Ausbau des Fernwärmenetzes und die Umsetzung des zugehörigen Energieplans der Politischen Gemeinde Horgen nicht realisiert.

### Zusammenfassung/Antrag

Mit dem Ausbau der Fernwärmeleitung können die Zentrumsliegenschaften an eine nachhaltige Wärmequelle angeschlossen werden.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Projekt und Kredit zuzustimmen.

Horgen, 12. August 2019

Gemeinderat Horgen

Theo Leuthold, Gemeindepräsident  
Felix Oberhänsli, Gemeindeschreiber

## **Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Wir empfehlen Ihnen, diesem Antrag zuzustimmen.

Horgen, 27. September 2019

Rechnungsprüfungskommission Horgen

Roman S. Gemperle, Präsident  
Adrian Moser, Aktuar-Stv.

## **4. Alte Landstrasse 24 - Neukonzeption Wärmeerzeugung Nahwärmeverbund Zentrums- liegenschaften - Projekt- und Kreditbewilligung**

---

### **Antrag**

1. Das Projekt Neukonzeption Wärmeerzeugung Nahwärmeverbund Zentrumsliegenschaften wird genehmigt.
2. Der erforderliche Ausführungskredit im Gesamtbetrag von Fr. 1'041'000.00 wird zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt. Der Ausführungskredit erhöht sich um das Ausmass der ausgewiesenen Teuerung.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, untergeordnete Projektanpassungen vorzunehmen.



## Bericht

### Ausgangslage

Im Zentrum von Horgen wurde mit dem „Zentrum Schinzenhof“ im Jahre 1966 ein dazumal zukunftsweisender Nahwärmeverbund erstellt und seither erfolgreich betrieben. Die erste Sanierung erfolgte 1992.

Seit dieser Sanierung erfolgt die Wärmeproduktion in erster Priorität mit einem Block-Heiz-Kraft-Werk (BHKW), welches gleichzeitig auch Strom produziert und die Notstromversorgung der grossflächigen Parkierungsanlage sowie des Schinzenhofsals gewährleistet. Zwei mit Gas (und Öl) befeuerte Kesselanlagen ergänzen die redundante Wärmeerzeugung.

Die Anlagen befinden sich am Ende des Nutzungszyklus. Das BHKW hätte grössere Wartungsarbeiten erfordert, welche wirtschaftlich nicht mehr zu rechtfertigen gewesen wären; es musste zwischenzeitlich abgeschaltet werden.

Diese Ausgangssituation hat der Gemeinderat genutzt, die Möglichkeiten zur Wärmeproduktion komplett neu zu überdenken. Für die zertifizierte „Energistadt Horgen“ stand dabei die Nutzung von umweltneutralen Energiequellen im Vordergrund, selbstverständlich unter Gewährleistung der wirtschaftlichen Tragbarkeit.

Geprüft wurden folgende Varianten von Energieträgern:

Gas-Ölfeuerung, Wärmepumpenanlage mit Erdsonden/Gas, Wärmepumpenanlage mit Seewasser/Gas, Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie Fernwärme ab der Kehrrechtverwertungsanlage (KVA).

### Fernwärme - günstiger als Heizöl

Bei den heutigen Erdölpreisen ist die Fernwärme rentabler. Sobald der Heizölpreis Fr. 65.00/100 kg Öl überschreitet, ist die Fernwärme günstiger als eine Ölfeuerung. Der aktuelle Heizölpreis liegt bei rund 90 Franken (August 2019).

Im vergangenen Jahr wurde die Fernwärmeleitung bereits ab dem Schulhaus Bergalden über die Püntstrasse in Richtung Zentrum geführt. Das Schulhaus Bergli und das Hallenbad sind aufgrund eines Heizungsersatzes an die Fernwärme angeschlossen worden. Die Leitung soll im Jahr 2020 von der Püntstrasse über den Kirchrain an die Alte Landstrasse geführt werden.

Die Vorteile der Fernwärme liegen auf der Hand: Einerseits spart man fossile Energie und entlastet dadurch die Luft (CO<sub>2</sub>-Reduktion: ca. 450 t/a), andererseits braucht es weniger Heizöltanks, was die Gefährdung des Grundwassers erheblich reduziert.

Auf insgesamt 8,7 Kilometern Leitungen wird die Fernwärme zu den Verbrauchern transportiert. Während die Hauptleitung einen Durchmesser von DN 250 aufweist, hat die kleinste einen solchen von 2,5 cm (Hausanschluss). Insgesamt werden ca. 47 Gigawattstunden Heizenergie jährlich verkauft. Damit wird Heizöl von über 70 Eisenbahnzisterneenwagen eingespart. Die Kehrrechtverwertungsanlage Horgen weist eine hohe Verfügbarkeit auf und kann den jährlichen Energiebedarf zu 90% und mehr abdecken. Die fünf Spitzenwerke übernehmen dann die restlichen rund 10%. Zudem sind sie bei einem

Ausfall der KVA eingerichtet, um im Notfall 100% der benötigten Energie zu erzeugen. Auch nach einer möglichen Stilllegung der KVA im Jahre 2033 ist die Speisung der Fernwärmeversorgung gemäss kantonalem Richtplan sicherzustellen.

Mit dieser Variante kann eine weitere grosse Heizungsanlage von gemeindeeigenen Liegenschaften von der Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärmeerzeugung abgelöst und durch die umweltfreundliche Nutzung des Fernwärmenetzes, gespeisen durch die KVA, ersetzt werden. Damit kann der CO<sub>2</sub>-Ausstoss in der Gemeinde Horgen massiv reduziert werden.

Sofern dem Traktandum 3 (Neubau der Fernwärmeleitung) zugestimmt wird, soll im Jahr 2020 von den Gemeindewerken die Fernwärmeleitung bis zur Alten Landstrasse weitergeführt werden, so dass im Frühling 2021 der Anschluss der Zentrumsliegenschaften erfolgen kann.

<b>Kostenzusammenstellung</b>		
Anschlussgebühren Fernwärme		Fr. 349'535.00
Elektroanlagen		Fr. 56'500.00
Heizungsanlagen		Fr. 455'000.00
Diverses & Nebenarbeiten		Fr. 40'000.00
Planung		Fr. 65'000.00
Zwischentotal	exkl. MwSt.	Fr. 966'035.00
MwSt. 7.7 %		Fr. 74'384.70
<b>Total</b>	<b>inkl. MwSt.</b>	<b>Fr. 1'040'419.70</b>

Im Bau- und Finanzprogramm 2020-2024 sind Fr. 1'000'000.00 eingestellt.

### **Bei Ablehnung der Vorlage**

Aufgrund der MuKE (Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich) wird neu vorgeschrieben, dass neue Heizanlagen mit einem Anteil von 10% erneuerbarer Energie zu betreiben sind. Ein 1:1-Ersatz ist deshalb nicht mehr zulässig, weshalb ein grosser Kostenanteil als gebundene Ausgabe ausgewiesen wird. Es ist jedoch Ziel des Gemeinderats, den Stimmberechtigten im Sinne einer Kostentransparenz das Gesamtprojekt zum Entscheid vorzulegen. Im Falle einer Ablehnung dieser Kreditvorlage durch die Stimmberechtigten müssten die aufgelaufenen Projektierungskosten zu Lasten der Laufenden Rechnung 2019 abgeschrieben werden. Im Weiteren müssten die zwingend erforderlichen Sanierungsmassnahmen der Wärmeerzeugung durch den Gemeinderat als gebundene Ausgabe bewilligt werden.

### **Zusammenfassung/Antrag**

Die Neukonzeption der Wärmeerzeugung des Nahwärmeverbunds Zentrumsliegenschaften gewährleistet die Lieferung der Wärme an alle angeschlossenen Liegenschaften und die Einhaltung der Wärmelieferungsverträge. Mit der Wahl der Fernwärme ab der KVA kann ein hoher Deckungsgrad erneuerbarer Energie erreicht werden; damit kann der CO<sub>2</sub>-Ausstoss in der Gemeinde Horgen massiv reduziert werden.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Projekt und Kredit zuzustimmen.

Horgen, 12. August 2019

Gemeinderat Horgen

Theo Leuthold, Gemeindepräsident  
Felix Oberhänsli, Gemeindeschreiber

### **Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Wir empfehlen Ihnen, diesem Antrag zuzustimmen.

Horgen, 27. September 2019

Rechnungsprüfungskommission Horgen

Roman S. Gemperle, Präsident  
Adrian Moser, Aktuar-Stv.

## 5. Privater Gestaltungsplan „Heerenrainli“ - Zustimmung

---

### Antrag

1. Dem privaten Gestaltungsplan „Heerenrainli“, bestehend aus Situationsplan 1:500 und Vorschriften, wird zugestimmt.
2. Der Planungsbericht und der Bericht zu den Einwendungen zum privaten Gestaltungsplan werden zur Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf §89 PBG beantragt, den privaten Gestaltungsplan „Heerenrainli“ zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Entsprechende Beschlüsse des Gemeinderates sind öffentlich bekannt zu machen.

# Bericht

## Ausgangslage

Die Grundstücke Kat. Nrn. HL3010, HL1583, HL1632 und HL1514 im Ortsteil Hirzel sind der Kernzone K2A und der Wohnzone W1 zugewiesen. Das rund 12'700 m<sup>2</sup> grosse Areal grenzt an das Primarschulhaus „Heerenrainli“ und an den historischen Ortskern, der im Ortsbildinventar von überkommunaler Bedeutung aufgeführt ist.

Aufgrund der räumlich anspruchsvollen Ausgangslage (Ortsbild, Erschliessung, Topografie) hat die Bauherrschaft (Halter AG) zur Findung von ortsbaulich überzeugenden Projektvorschlägen ein Studienverfahren durchgeführt und sieben versierte Planungsteams eingeladen. Ziel dieses Konkurrenzverfahrens war die Erlangung einer überzeugend gestalteten Gesamtüberbauung, die sich besonders gut in die landschaftlich empfindliche Hanglage und in das Ortsbild von überkommunaler Bedeutung integriert. Das eingesetzte Fachgremium kam einstimmig zum Schluss, dass das Team der EMI Architekten und Müller Illien Landschaftsarchitekten die komplexe Aufgabe am besten gelöst hat.

Das Siegerprojekt wurde als Grundlage für den privaten Gestaltungsplan zu einem Richtprojekt Bebauung und Freiraum vertieft.

Mit dem privaten Gestaltungsplan „Heerenrainli“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit dieses Richtprojekt umgesetzt werden kann und die ortsbaulichen Vorzüge des Projekts gesichert bleiben.

Der private Gestaltungsplan wurde gestützt auf §85 PBG durch die Grundeigentümer aufgestellt. Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.



**Luftbild**



**Auszug Amtliche Vermessung**

## Richtprojekt

Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Richtprojekt basiert auf dem Grundsatz, dass die Bauten und ihre Erschliessung als Teil der charakteristischen Hügellandschaft im Hirzel konzipiert sind. Es wird ein möglichst schonungsvoller Umgang mit dem Terrain sichergestellt. 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.

Zwischen dem westlichen und östlichen Arealteil befindet sich eine Hügelkuppe mit einer alten Linde. Durch die Konzentration der Bebauung in der Senke und am östlichen Hang bleibt die Hügelkuppe auch in Zukunft unbebaut und als öffentlicher Freiraum erhalten. Sie ist für die Allgemeinheit zugänglich.

Die Bebauung besteht aus drei typologisch unterschiedlichen Bebauungsformen, mit denen auf die örtlichen Besonderheiten auf dem Areal reagiert wird.

Auftakt der Überbauung bildet ein Gebäude mit Bezug zur Dorfstrasse, das sich in Bezug auf den architektonischen Ausdruck am historischen Gebäudebestand orientiert. Die weiteren Gebäude, die der Kernzone zugehörig sind, werden differenziert in die Topografie gesetzt. Die gestaffelten Bauvolumen entsprechen der ortstypischen Kernzonenstruktur und ergänzen das Ortsbild in zeitgemässer und qualitätsvoller Weise. Am östlichen Arealrand bilden vier entsprechend dem Verlauf der Höhenkurven leicht versetzte Doppelseinzelhäuser den Übergang zur kleinteiligeren Struktur im angrenzenden Wohnquartier.

Das ortsbildprägende Prinzip von Wiesen, Baumgruppen und Einzelbäumen wird fortgeführt. Um die Gebäude herum werden kleine Gruppen heimischer Bäume gepflanzt. Lockere standortgerechte Strauchbepflanzungen schaffen in Gebäudenähe Struktur und Sichtschutz und sorgen so für eine wohnliche Atmosphäre.

Das Areal wird über die Dorfstrasse erschlossen. Die Parkierung wird unterirdisch organisiert. Ein neuer, frei durch das Areal geführter und öffentlich zugänglicher Fussweg gewährleistet eine direkte Verbindung zur Linde und zur Schulanlage „Heerenrainli“.



**Bauernhaus „Brämenhalde“ im Vordergrund, dahinterliegend die Neubebauung; Skizze Christian Inderbitzin**



**Aussicht von der bestehenden Hügelkuppe**



**Richtprojekt Bebauung**



**Bebauungstyp Kernzone (Ansicht 1)**



**Neubau an der Dorfstrasse (Ansicht 2)**



**Bebauungstyp Doppelhäuser (Ansicht 3)**

## Die wichtigsten Festlegungen des Gestaltungsplans

Der private Gestaltungsplan „Heerenrainli“ wurde auf der Grundlage der Richtprojekte Bebauung und Freiraum erstellt. Die Richtprojekte bilden einen integralen Bestandteil des privaten Gestaltungsplans, wobei der gesetzlich geforderte Spielraum für die weitere Projektierung gewährleistet bleibt. Die zentralen architektonischen und ausseräumlichen Qualitäten der Bebauung werden dabei grundeigentümergebunden im privaten Gestaltungsplan gesichert.

Die Stellung und die maximale Höhenentwicklung der Bauten werden im privaten Gestaltungsplan mit Mantellinien geregelt. Insgesamt dürfen maximal 2'860 m<sup>2</sup> (vgl. Art. 6 Abs. 2 und Abs. 3 der GP Bestimmungen) des 12'703 m<sup>2</sup> grossen Gestaltungsplanperimeters überbaut werden, was einer Überbauungsziffer von rund 22 % entspricht.

Der private Gestaltungsplan besitzt im Vergleich zu einer bauordnungskonformen Regelüberbauung wesentliche Vorzüge. Dazu zählen:

- die Sicherstellung einer differenziert gestalteten Gesamtüberbauung, die sich rücksichtsvoll in die bauliche und landschaftliche Umgebung integriert;
- die Freihaltung der Hügelkuppe mit der alten Linde;
- die Erhaltung und Fortführung des Freiraumcharakters (Topografie, Baumgruppen, Verzicht auf hohe Stützmauern);
- die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung (Wege, unterirdische Parkierung).

### Abweichungen gegenüber der Bau- und Zonenordnung (BZO) Hirzel

Mit dem privaten Gestaltungsplan wird in der Kernzone K2A eine max. Überbauungsziffer (ÜZ) von rund 29 % ermöglicht. Nach Regelbauweise wäre in dieser Zone eine ÜZ von 25 % erlaubt. Dafür schöpft der private Gestaltungsplan die zulässige Überbauungsziffer in der Wohnzone W1 nicht aus. Nach BZO wäre hier eine ÜZ von 18 % zulässig. Die drei Doppelhäuser beanspruchen in dieser Zone lediglich eine ÜZ von ca. 11%. Der private Gestaltungsplan bleibt insgesamt unter den Nutzungsmöglichkeiten, welche die BZO ermöglichen würde (überbaubare Fläche nach Regelbauweise total 3'565 m<sup>2</sup>/überbaubare Fläche gemäss privatem Gestaltungsplan total 2'860 m<sup>2</sup>).

Die Häuser entsprechen hinsichtlich ihrer Geschossigkeit der Grundordnung. Die Höhenregelungen für die Baufelder sind situativ auf die Topografie und die im Richtprojekt vorgesehenen Gebäudeformen abgestimmt. Daraus resultieren leicht höhere Gebäude, als die BZO erlauben würde. Das Richtprojekt sieht überdies bei den Häusern 5 und 8 eine Mehrlänge von ca. 1 m gegenüber der Regelbauweise (25 m) vor. Die übrigen Gebäude halten das Mass der Regelbauweise ein oder unterschreiten es.

### Hinweis zu privatrechtlichen Regelungen

Ergänzend zu den öffentlichrechtlichen Bauvorschriften im privaten Gestaltungsplan werden für die im Situationsplan bezeichneten Wegverbindungen Fusswegrechte zugunsten der Öffentlichkeit privatrechtlich vereinbart. Die Fusswegrechte werden unentgelt-



lich eingeräumt. Die Wege werden durch die Grundeigentümerschaft finanziert und unterhalten. Die Realisierung dieser Wegverbindungen ist vertraglich gesichert.

Nachfolgend sind der Übersichtsplan und die Gestaltungsplanvorschriften abgebildet. Die vollständigen Gestaltungsplanakten inklusive Bericht nach Art. 47 RPV und Bericht zur Mitwirkung können auf der Gemeindeverwaltung Horgen während den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Die vollständigen Gestaltungsplanakten können überdies auf der Webseite der Gemeinde unter [www.horgen.ch](http://www.horgen.ch) - Politik - Gemeindeversammlung heruntergeladen werden.

### Auszug Situationsplan

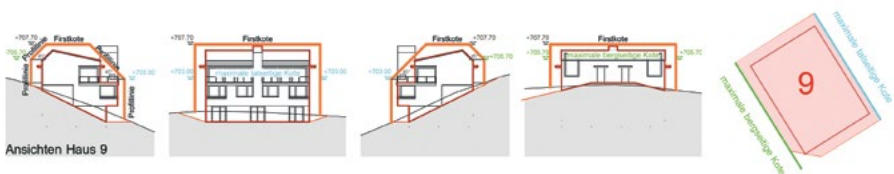


**Hinweis: Das Gebäude 13 ist die Tiefgaragenzufahrt**

## Profilinie gemäss Art. 5 Abs. 1 GPV (exemplarische Darstellung Häuser 7 und 9)



Ansichten Haus 7



Ansichten Haus 9

## Legende

### Festlegungen

	Geltungsbereich	Art. 2 GPV
	allgemeiner Freiraum	Art. 4 GPV
	privater Freiraum	Art. 4 GPV
	Baubereiche	Art. 5 GPV
	Linie für maximale talseitige Kote	Art. 5 GPV
	Linie für maximale bergseitige Kote	Art. 5 GPV
	Profilinie (exemplarische Darstellung Häuser 7 und 9)	Art. 5 GPV
	Sammelgarage	Art. 5 GPV
	Balkonlinie	Art. 7 GPV
	Firstichtung	Art. 8 GPV
	Freiraum Hügelkuppe	Art. 11 GPV
	schützenswerte Linde	Art. 11 GPV
	Ein- und Ausfahrt Sammelgarage (Lage schematisch)	Art. 13 GPV
	Arealerschliessung Verkehr (Lage schematisch)	Art. 13 GPV
	Bereich für Zufahrtsstrasse (Lage schematisch)	Art. 13 GPV
	neuer öffentlicher Fussweg (Lage schematisch)	Art. 14 GPV
	interne Fusswegverbindung (Lage schematisch)	Art. 14 GPV
	oberirdische Parkplätze (Lage schematisch)	Art. 15 GPV
	Standort Entsorgung (Lage schematisch)	Art. 18 GPV

### Informationsinhalt

	Höhenlinien (m.ü.M)
	Aussichtsschutz Kirchrain, BDV Nr. 44 vom 22. März 2006
	Richtprojekt
	Richtprojekt Zufahrtsstrasse
	bestehende Gebäude ausserhalb Perimeter

**Hinweis:** In den Schnitten sind für die Baubereiche 7 und 9 in oranger Farbe exemplarisch die maximalen Profillinien eingetragen, welche gemäss Art. 5 Abs. 1 der Gestaltungsplanbestimmungen durch die Gebäude einzuhalten sind.

## Ergebnis der öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung

Der Gestaltungsplan „Heerenrainli“ wurde gemäss §7 PBG vom 18. Mai bis zum 17. Juli 2018 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen innerhalb der Auflagefrist 5 Stellungnahmen mit 19 Anträgen ein. Kernthemen der Eingaben waren:

- die Dichte, Gebäudelänge und Gebäudehöhe, welche von zwei Einwendern als zu hoch eingestuft wurden;
- der architektonische Ausdruck der Bauten, die der ortstypischen Bauweise anzugleichen sei;
- die Biodiversität, welche zu erhöhen sei;
- die Sicherstellung der Baumpflanzungen;
- die Ermöglichung eines Carsharingangebots und der Verzicht auf den Carport;
- die Sicherstellung von öffentlichen Fusswegverbindungen respektive der Verzicht darauf;
- die energetische Nutzung der Dachflächen.

Sämtliche Anträge wurden durch die Verfasser des privaten Gestaltungsplans geprüft. Acht Anträge konnten berücksichtigt und drei teilweise berücksichtigt werden. Acht Anträge fanden keinen Eingang in die Überarbeitung des privaten Gestaltungsplans.

Die Anträge sind in einem separaten „Bericht zu den Einwendungen“ zusammengefasst. Dieser kann während den üblichen Öffnungszeiten auf der Gemeindeverwaltung Horgen eingesehen werden.

Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) hat im Rahmen der Anhörung festgehalten, dass der private Gestaltungsplan „Heerenrainli“ den Vorgaben des regionalen Richtplans entspricht.

Mit Schreiben vom 21. August 2018 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) der Gemeinde Horgen die kantonale Vorprüfung zugestellt. Ausgehend von dieser Stellungnahme wurden zusätzliche Erläuterungen eingebracht und einzelne Inhalte des privaten Gestaltungsplans revidiert und präzisiert. Die überarbeiteten Unterlagen wurden zu einer zweiten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Im zweiten kantonalen Vorprüfungsbericht vom 1. Juli 2019 wird zusammenfassend festgehalten, dass mit dem Gestaltungsplan der Zweck einer architektonisch, städtebaulich und aussenräumlich besonders gut gestalteten Überbauung mit hoher Wohnqualität sichergestellt wird. Es wurden keine weitergehenden Anpassungen gefordert.

## Wahrung öffentlicher Interessen

### Ortsbild

Der private Gestaltungsplan stellt besonders hohe Anforderungen an die Gestaltung der Bauten, Anlagen und der Umgebung. Das rechtskräftig eingezonte Areal wird somit mit hoher Qualität überbaut.

## **Freiraum**

Der private Gestaltungsplan basiert auf einem sehr sorgfältigen Freiraumkonzept, welches die Basis für die weitere Projektierung ist. Insbesondere wird baulich auf die Hügelkuppe mit der alten Linde reagiert und der ortsbildprägende Hang freigehalten. Die Linde wird mit dem privaten Gestaltungsplan unter Schutz gestellt. Im Geltungsbereich sind 30 grosskronige, hochstämmige Bäume zu pflanzen.

## **Aussichtsschutz**

Für den östlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters gelten die Bestimmungen des „Aussichtsschutz Kirchrain“ genehmigt (BDV Nr. 44 vom 22. März 2006). Die Vorgaben zum Aussichtsschutz werden durch den privaten Gestaltungsplan in allen Teilen eingehalten. Der Aussichtsschutz mit seinen Bestimmungen bleibt in Kraft.

## **Umwelt**

Der private Gestaltungsplan stellt eine nachhaltige Energienutzung sicher. Weitere umweltrechtliche Aspekte (Vermeidung von Lichtverschmutzung, Bepflanzung) wurden bei der Planung berücksichtigt. Ausserhalb der Baubereiche darf lediglich eine Fläche von maximal 100 m<sup>2</sup> mit besonderen Gebäuden (§ 273 PBG) überbaut werden. Der private Gestaltungsplan stellt damit sicher, dass 78 % des Areals unbebaut und bepflanzt bleiben.

## **Erschliessung**

Der private Gestaltungsplan trifft die erforderlichen Festlegungen für ein flächensparendes Erschliessungssystem, das auf die topografischen Verhältnisse abgestimmt ist. Das öffentliche Fusswegnetz wird durch eine weitere Wegverbindung von der neuen Erschliessungsstrasse zur Linde auf der Hügelkuppe ergänzt.

## **Schlussfolgerungen/Antrag**

Der private Gestaltungsplan basiert auf einem ortsbaulich sorgfältig entwickelten Bauungs- und Freiraumkonzept und entspricht den übergeordneten raumplanerischen Vorgaben.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Antrag zuzustimmen.

Horgen, 23. September 2019

Gemeinderat Horgen

Theo Leuthold, Gemeindepräsident  
Felix Oberhänsli, Gemeindeschreiber

# Privater Gestaltungsplan „Heerenrainli“

## Vorschriften

### Art. 1 **Zweck**

Der Gestaltungsplan „Heerenrainli“ schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch, städtebaulich und aussenräumlich besonders gut gestaltete Überbauung mit hoher Wohnqualität, abgestimmt auf die Hanglage und in Bezug auf die bauliche Umgebung. Ebenso wird die verkehrstechnische Erschliessung geregelt.

### Art. 2 **Bestandteile und Geltungsbereich**

1 Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1:500.

2 Die Vorschriften gelten für den im Plan bezeichneten Perimeter, der die Parzellen Kat. Nrn. HL1514, HL1583, HL1632 und HL3010 umfasst.

### Art. 3 **Geltendes Recht**

1 Für diesen Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss den Anhängen des Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung (BBV II), Stand 28.02.2017.

2 Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§85 ff gemäss Planungs- und Baugesetz.

3 Kantonale Abstände gemäss §260 PBG und §265 PBG kommen nicht zur Anwendung.

4 Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der jeweils geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO) keine Anwendung.

5 Das Richtprojekt Bebauung ist für die Beurteilung von Bauvorhaben bezüglich Volumetrie, Stellung, Gliederung und Staffelung, Dachgestaltung sowie die daraus resultierenden Proportionen und Massstäblichkeit der Bauten wegleitend. Wesentliche Abweichungen davon sind nur zulässig, wenn zumindest eine gleichwertige Gesamtqualität erreicht wird.

6 Das Richtprojekt Freiraum ist für die Terraingestaltung, Nutzung der Aussenräume und Bepflanzung wegleitend. Wesentliche Abweichungen davon sind nur zulässig, wenn zumindest eine gleichwertige Gesamtqualität erreicht wird.

### Art. 4 **Nutzweise**

1 Im Geltungsbereich sind Wohnnutzungen und höchstens nicht störende Betriebe gestattet. Im Baubereich 13 sind keine dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume zulässig.

2 Der Anteil gewerblich genutzter Flächen darf höchstens ein Drittel der Gesamtnutzfläche betragen.

3 Der im Plan bezeichnete allgemeine Freiraum dient der Umgebungsgestaltung, der Anordnung von siedlungsinternen Spiel- und Ruheflächen sowie der Gebäudeerschliessung. Private Freiraumnutzungen sind nur im gemäss Plan dargestellten Bereich „privater Freiraum“ zulässig.

**Art. 5 Baubereiche, Höhenkoten, Profillinie**

1 Die maximal zulässige Ausdehnung der Hauptgebäude wird durch die im Plan festgelegten Baubereiche und die in der nachstehenden Tabelle und im Plan definierten Profillinien bestimmt. Die Baubereiche und die durch diese Koten gebildeten Profillinien dürfen nicht überschritten werden. Vorbehalten bleiben Art. 7 und 9.

<b>Baubereich</b>	<b>Kote maximal talseitig (m ü. M.)</b>	<b>Kote maximal bergseitig (m ü. M.)</b>	<b>Firstkote max. (m ü. M.)</b>
1	714,00	714,00	-
2	709,50	711,50	716,50
3	711,00	713,00	717,00
4	711,00	713,30	717,50
5	712,70	711,50	717,50
6	715,00	717,50	721,00
7	716,50	719,00	723,00
8	718,30	717,50	723,00
9	703,00	705,70	707,70
10	705,50	708,50	710,50
11	708,00	711,00	713,00
12	711,00	714,00	716,00
13	704,50	704,50	705,50

2 Der minimale Grenzabstand gegenüber Grundstücken ausserhalb und innerhalb des GP-Perimeters ergibt sich aufgrund der im Situationsplan definierten Baubereiche. Die kantonalen Abstandsvorschriften finden keine Anwendung. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gilt ein Gebäudeabstand von mindestens 4 m. Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker und dgl. dürfen nicht in den minimalen Gebäudeabstand hineinragen. Der Abstand gegenüber der Dorfstrasse wird durch den Baubereich definiert. Gegenüber der neuen Erschliessungsstrasse sind keine Abstände einzuhalten. Vorbehalten bleibt die Einhaltung der Verkehrssicherheit. Die Sammelgarage ist in dem Plan dargestellten Bereich anzuordnen. In diesem Bereich ist der Unterbau von Strassen und Wegen zulässig.

3 Besondere Gebäude (§ 273 PBG) haben gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb des Perimeters einen Grenzabstand/Gebäudeabstand von min. 2,5 m einzuhalten.

4 Die Bestimmungen zum Aussichtsschutz „Kirchrain“ sind einzuhalten. Von den im Aussichtsschutzplan bezeichneten Lagen und Sichtbereichen darf die Aussicht weder durch Gebäude, noch Mauern, Wände, Einfriedungen, Bäume

und Hecken oder dergleichen beeinträchtigt werden. Kleine Bauteile oder Kamine und dergleichen dürfen die Aussichtsebene durchstossen, sofern sie nicht störend wirken. Davon ausgenommen sind die Kamine der Häuser in den Baubereichen 9 bis 12.

5 Die Geschosszahl innerhalb der Baubereiche ist frei.

6 Die Gebäudelängen und -breiten innerhalb der Baubereiche sind frei.

7 Die Gebäude innerhalb der Baubereiche sind in geschlossener Bauweise zu erstellen.

#### Art. 6 **Überbaubare Fläche**

1 Die Baubereiche dürfen im Sinne von §256 PBG auf folgender Fläche überbaut werden:

<b>Baubereich</b>	<b>Überbaubare Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
1	205
2	200
3	295
4	300
5	300
6	200
7	300
8	300
9	145
10	145
11	145
12	145
13	80
<b>Total</b>	<b>2'760</b>

Durch einen Transfer der überbaubaren Flächen für Hauptgebäude darf das zulässige Maximum gemäss Art. 6 Abs. 1 des jeweiligen Baubereichs um höchstens 10% erhöht werden. Insgesamt darf im GP-Perimeter eine maximale Fläche von 2'760 m<sup>2</sup> mit Hauptgebäuden überbaut (§256 PBG) werden.

Ausserhalb der Baubereiche darf eine Fläche von insgesamt maximal 100 m<sup>2</sup> mit besonderen Gebäuden (§273 PBG) überbaut werden. Die maximale Grundfläche je besonderes Gebäude ausserhalb der Baubereiche beträgt 25 m<sup>2</sup>. Teile der Sammelgarage sind innerhalb und ausserhalb der Baubereiche nicht an die überbaubare Fläche anzurechnen.

Art. 7 **Abweichungen von der Profillinie und der Baubereiche**

1 Ausserhalb der Baubereiche sind Balkone (auch abgestützte) nur bis zu der im Plan bezeichneten Balkonlinie zulässig. Balkone am Gebäude in Baubereich 1 dürfen höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge in den Abstandsbereich zu Nachbargrundstücken hineinragen.

2 Vordächer dürfen die Baubereiche um maximal 1,0 m überragen.

3 Ausserhalb der Baubereiche sind betriebsnotwendige Anlagen und Ausstattungen wie Luft- und Lichtschächte sowie Auf- und Abgänge zur Sammelgarage etc. zulässig.

Art. 8 **Gestaltung**

1 Bauten, Anlagen und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt es auch bei einer etappierten Ausführung zu gewährleisten. Das Ortsbild ist qualitativ voll weiterzuentwickeln.

2 Kernzontentypische Merkmale, wie die Materialwahl und Farbgebung der Fassaden und Dächer in den Baubereichen 1 bis 8, sind in einer zeitgenössischen architektonischen Sprache umzusetzen.

3 Die Hauptgebäude sind je Baubereich mit einem durchgehenden First auszugestalten. Die Firstrichtung ist entsprechend der Darstellung im Plan anzuordnen.

4 Bauten, Anlagen und Umschwung in der Nachbarschaft des Schutzobjektes Vers.-Nr. 5393 haben mit ihrer Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung Rücksicht auf das Schutzobjekt zu nehmen.

5 Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten und im Erd- oder Untergeschoss anzubringen; Fremdreklamen sind nicht zulässig.

Art. 9 **Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

1 Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technische Aufbauten, sind bis zu folgenden Gesamtbreiten zulässig. Beim Gebäude in Baubereich 1 wird die Liftüberfahrt nicht an die Gesamtlänge angerechnet. Die Breite der Dachaufbauten ist an der jeweiligen Frontfassade zu messen:



Baubereich	bergseitig	talseitig
1	5,5 m	7,0 m
2	5,0 m	6,5 m
3	8,0 m	9,0 m
4	8,0 m	9,0 m
5	8,0 m	9,0 m
6	5,0 m	6,5 m
7	8,0 m	9,0 m
8	8,0 m	9,0 m
9	keine	keine
10	keine	keine
11	keine	keine
12	keine	keine
13	keine	keine

2 Dachaufbauten in den Baubereichen 2 bis 8 sind nur in Form von Schleppegauben zulässig. Dächer dieser Schleppegauben müssen mindestens eine Neigung von 12° alter Teilung aufweisen und dürfen höchstens bis 1,0 m unter die Firstlinie reichen, in der Neigung der Dachfläche gemessen. Die Ausbildung der Kamine in den Baubereichen 9 bis 12 gemäss Richtprojekt Bebauung ist zulässig. Dacheinschnitte sind in allen Baubereichen nicht gestattet.

#### Art. 10 **Dachgestaltung**

1 Im Baubereich 1 sind stehende Dachflächenfenster vereinzelt in der Grösse von maximal 0,5 m<sup>2</sup> Glasfläche zulässig. In den Baubereichen 2 bis 8 sind je Dachfläche maximal 2 Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von je maximal 1,5 m<sup>2</sup> zulässig. In den Baubereichen 9 bis 12 sind je Dachfläche maximal 2 Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von je maximal 3,5 m<sup>2</sup> zulässig.

2 Die Dächer in den Baubereichen 1 bis 8 sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien können bewilligt werden.

3 Für Hauptgebäude sind nur Schrägdächer zulässig. Auf besonderen Gebäuden im Sinne von § 273 PBG ist die Dachform frei.

4 Die Dachneigung in den Baubereichen 1 bis 8 hat eine Neigung von minimal 40° und maximal 50° alter Teilung aufzuweisen.

5 Auf trauf- und giebelseitige Dachvorsprünge kann verzichtet werden. Die Trauflinien des Hauptdachs dürfen bei Dachaufbauten unterbrochen werden.

#### Art. 11 **Freiraum**

1 Der im Plan bezeichnete Freiraum Hügelkuppe ist von oberirdischen Gebäuden freizuhalten.

- 2 Es sind min. 1'100 m<sup>2</sup> als Spiel- und Ruheflächen (§248 PBG) zu realisieren. Die Spiel- und Ruheflächen sind an gut geeigneten und verkehrssicheren Lagen anzuordnen sowie zweckmässig auszustatten und dauernd zu erhalten.
- 3 Die im Plan bezeichnete Linde ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 4 Im Geltungsbereich sind 30 grosskronige, hochstämmige Bäume zu pflanzen.
- 5 Die ländliche Prägung des Freiraums ist zu erhalten.

**Art. 12 Abgrabungen und Aufschüttungen**

1 Das Freilegen von Geschossen ist nur bis 1,5 m unterhalb des gewachsenen Bodens zulässig, in den Baubereichen 3, 8 und 12 maximal bis 2,0 m. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Auf- und Abgänge sowie die Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage.

Dabei dürfen Geschosse gegenüber dem gewachsenen Boden höchstens auf einer Fläche von 50% der Länge des Gebäudeumfangs mal 1,5 m freigelegt werden, im Baubereich 12 maximal 75% der Länge des Gebäudeumfangs.

2 Aufschüttungen sind gestützt auf das Richtprojekt Freiraum zulässig. Die Sammelgarage muss ausserhalb des Baubereichs 13 mit einer pflanzengerechten Überdeckung ausgeführt werden:

- für grosskronige Bäume min. 1,50 m
- für mittelkronige Bäume min. 1,20 m
- für kleinkronige Bäume min. 1,00 m

3 Stützmauern sind ausserhalb der Baubereiche ausschliesslich im Zusammenhang mit Bauwerken der Verkehrserschliessung zulässig. Stützmauern dürfen höchstens mit einer Höhe von 0,9 m ab dem gestalteten Terrain in Erscheinung treten.

**Art. 13 Erschliessung für Motorfahrzeuge**

1 Die verkehrstechnische Arealerschliessung erfolgt an der im Plan bezeichneten Lage.

2 Die Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Sammelgarage ist an der Lage gemäss Plan anzuordnen.

**Art. 14 Fuss- und Radwegverbindung**

1 An schematisch bezeichneter Lage sind öffentliche Fusswege anzulegen.

2 Zugunsten der internen Erschliessung ist ein attraktives Fusswegnetz zu erstellen. Die im Geltungsbereich bezeichneten Fusswege dienen auch als Hauszufahrt für Fahrräder.

**Art. 15 Parkierung**

1 Für Bewohner ist bei Wohnungen mit einer Nettowohnfläche kleiner als 80 m<sup>2</sup> 1 Personenwagen-Abstellplatz (PP) pro Wohnung zu erstellen, bei Wohnungen mit einer Nettowohnfläche grösser als 80 m<sup>2</sup> 1,5 PP pro Wohnung. Für Besucher ist pro 6 Wohnungen 1 Parkplatz zu erstellen.

2 Für die übrigen Nutzungen bemisst sich die zu erstellende Anzahl Personenwagen-Abstellplätze gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997, wobei kein Maximalwert zu beachten ist.

3 Abstellplätze für Motorfahrzeuge von Bewohnern und Beschäftigten sind unterirdisch anzuordnen.

4 An den im Plan bezeichneten Stellen sind maximal 10 oberirdische Besucherparkplätze zulässig.

5 Die Anzahl Abstellplätze für leichte Zweiräder bemisst sich aufgrund der VSS-Norm SN 640 065-2011.

6 In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume oder -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.

#### Art. 16 **Lärmschutzbestimmungen**

Dem Geltungsbereich wird die Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss eidg. Lärmschutzverordnung zugeordnet.

#### Art. 17 **Energie**

Es gilt hinsichtlich Energie ein erhöhter Gebäudestandard. Neubauten sind nach Minergie®-Standard zu zertifizieren oder es sind auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen. Sollte ein alternatives Energiekonzept in Betracht gezogen werden, sind im Baubewilligungsverfahren energetische Messgrössen verbindlich festzulegen und nachzuweisen. Die Bewilligungsbehörde kann das vorgeschlagene Energiekonzept im Baubewilligungsverfahren ablehnen und den zertifizierten Minergie®-Standard einfordern. Vorbehalten bleiben die Vorgaben des kantonalen Rechts.

#### Art. 18 **Beleuchtung, Entsorgung**

1 Die Umgebungsbeleuchtung ist gemäss SIA-Norm 491 „Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum“ zu planen.

2 An den im Plan bezeichneten Lagen sind Standorte für die Entsorgung der im Perimeter anfallenden Abfälle einzurichten. Container für Hauskehricht sind im Unterflursystem zu realisieren.

#### Art. 19 **Etappierung**

Eine etappenweise Ausführung der Überbauung bzw. der einzelnen Baubereiche ist zulässig. Die Gebäude in den Baubereichen 2 bis 8 sind in einer Etappe zu realisieren. Sie setzt jedoch den Nachweis einer baulich, architektonisch und aussenräumlich besonders gut gestalteten Teiletappe sowie eine genügende Erschliessung voraus.

#### Art. 20 **Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan wird mit der Publikation der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.

## 6. Budget 2020 Politisches Gemeindegut und Festsetzung Steuerfuss - Genehmigung

---

### Antrag

1. Das Budget 2020 für das Politische Gemeindegut wird genehmigt.
2. Für das Jahr 2020 wird der Gemeindesteuerfuss auf 87% (Vorjahr 84%) der einfachen Staatssteuer festgesetzt.  
Der im Budget ausgewiesene Ertragsüberschuss setzt sich wie folgt zusammen:

Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr. 87'365'500.00
87% Gemeindesteuern	Fr. 87'522'000.00
<b>Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung</b>	Fr. 156'500.00
3. Die Gemeindesteuern werden zusammen mit den Staatssteuern in drei Raten mit der gleichen Fälligkeit erhoben.

Die Detailinformationen zuhanden der Gemeindeversammlung sind in der separaten Broschüre „Budget Politisches Gemeindegut 2020“ enthalten.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Antrag zuzustimmen.

Horgen, 12. September 2019

Gemeinderat Horgen

Theo Leuthold, Gemeindepräsident  
Felix Oberhänsli, Gemeindeschreiber

### **Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission hat das detaillierte Budget 2020 geprüft. Das Budget ist in der separaten Beilage „Budget 2020“ zusammengefasst ausgedruckt. Es konnte bestellt und im Internet eingesehen werden.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2020 zu genehmigen und dem Antrag, den Steuerfuss von 84 % auf neu 87 % zu erhöhen, zuzustimmen.

Horgen, 27. September 2019

Rechnungsprüfungskommission Horgen

Roman S. Gemperle, Präsident  
Adrian Moser, Aktuar-Stv.

Notizen

Notizen

