

Ortsplanungsrevision

# **BERICHTERSTATTUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG DES ISOS AUF STUFE RICHTPLANUNG**



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31010 – 13.3.2025

## Inhalt

|          |                                                                                            |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>EINLEITUNG</b>                                                                          | <b>3</b>  |
| 1.1      | Schutzwürdige Ortsbilder                                                                   | 3         |
| 1.2      | Leitfaden ISOS                                                                             | 4         |
| 1.3      | Vorgehen                                                                                   | 5         |
| 1.4      | Vorgaben zum Ortsbildschutz im kantonalen Richtplan                                        | 5         |
| 1.5      | Regionaler Richtplan                                                                       | 7         |
| 1.6      | Festlegungen auf Stufe Nutzungsplanung                                                     | 8         |
| <b>2</b> | <b>ISOS-GEBIETE</b>                                                                        | <b>9</b>  |
| 2.1      | Ortsbild Horgen                                                                            | 9         |
| 2.2      | Berücksichtigung der ISOS-Beschriebe bei der<br>Typisierung des Siedlungsgebiets           | 11        |
| 2.3      | Berücksichtigung der ISOS-Erhaltungsziele in den<br>Fokusgebieten der Siedlungsentwicklung | 21        |
| 2.4      | Berücksichtigung der ISOS-Erhaltungsziele im Richtplan<br>Landschaft und Freiraum          | 26        |
| 2.5      | Berücksichtigung der ISOS-Erhaltungsziele im<br>Richtplan Verkehr                          | 28        |
| 2.6      | Berücksichtigung der ISOS-Erhaltungsziele im Richtplan<br>Öffentliche Bauten / Anlagen     | 29        |
| <b>4</b> | <b>WEITERE BUNDESINVENTARE</b>                                                             | <b>30</b> |
| <b>5</b> | <b>FAZIT</b>                                                                               | <b>31</b> |

## Auftraggeber

Gemeinde Horgen

## Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Michael Camenzind  
Adrian Grütter

## Titelbild

SKW, eigene Aufnahme / Luucy



# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Schutzwürdige Ortsbilder

### Inventare

Die Gemeinde Horgen besitzt mehrere schutzwürdige Ortsbilder von nationaler und überkommunalen Bedeutung:

- Grosse Teile des Ortsteils Horgen sind im Bundesinventar der schutzwürdigen Ortsbilder von nationaler Bedeutung aufgeführt (ISOS, 2. Fassung, 2011);
- Der Ortskern Horgen ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunalen Bedeutung aufgeführt (KOBI, regionale Bedeutung, 2020);
- Der Ortskern Käpfnach ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunalen Bedeutung aufgeführt (KOBI, regionale Bedeutung, 2020);
- Der Ortskern Hirzel-Vordere Höhe ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunalen Bedeutung aufgeführt (KOBI, regionale Bedeutung, 2020).

### Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Die eidgenössische Raumplanungsverordnung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht ausfertigt. Dies gilt sinngemäss für Richtpläne, zumal darin raumrelevante Festlegungen getroffen werden, die jedoch nur behördenverbindlich sind.

Sinngemäss zur Berichterstattung bei Nutzungsplänen (Art. 47 RPV) wird im Beilagebericht zu den Grundlagen und übergeordneten Vorgaben dargelegt, wie die Planungen die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen.

### Einbezug der Inventare

Die erwähnten Inventare sind frühzeitig bei der Ortsplanungsrevision in die Interessensabwägung einzubeziehen.

Das vorliegende Dokument «Berichterstattung zur Berücksichtigung des ISOS auf Stufe Richtplanung» zeigt stufengerecht auf, wie die Interessen des Ortsbildschutzes bei den behördenverbindlichen Festlegungen im Rahmen der Richtplanung berücksichtigt wurden.

Bei gegenläufigen Interessen ist gestützt auf Art. 3 RPV eine Interessenabwägung vorzunehmen. Diese Interessenabwägung ist im Beschluss darzulegen.

## Fokus der Beurteilung

Die kommunale Richtplanung ist nicht parzellengenau und lediglich behördenverbindlich. Für die nachfolgende Umsetzung der Richtplanfestlegungen im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung besteht ein beträchtlicher Anordnungsspielraum.

Der Fokus der Beurteilung liegt auf den in den erwähnten Inventaren aufgeführten Gebieten, in denen der kommunale Richtplan Massnahmen bezeichnet. Hier wird stufengerecht beurteilt,

- ob die Richtplanfestlegungen mit den Zielen im ISOS und in den Festlegungen in den drei KOBI-Perimetern kompatibel ist;
- was im Hinblick auf den Ortsbildschutz in den Folgeplanungen zu beachten ist.

## Weitere Inventare

Es bestehen weitere Inventare, die im Rahmen der Richtplanung zu beachten sind. Es sind dies:

- das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler;
- das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz.

Die Kompatibilität der kommunalen Richtplanung mit diesen Inventaren wird im Kap. 3 dargelegt.



## 1.2 Leitfaden ISOS

Der ISOS-Leitfaden unterstützt Gemeinden, Kantone und den Bund bei der Anwendung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) im Kontext der Innenentwicklung und des Ortsbildschutzes.

Im Leitfaden werden die unterschiedlichen Vorgehensweisen bei Nutzungsplanungen, Sondernutzungsplanungen und Bauvorhaben umschrieben. Dabei wird differenziert, ob eine Bundesaufgabe betroffen ist und das ISOS aufgrund der Vorgaben im eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) direkt zur Anwendung gelangt (*Art. 6 Abs. 2 NHG: Ein Abweichen von der ungeschmälernten Erhaltung im Sinne der Inventare darf bei Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen*).

Eine Direktanwendung ergibt sich beispielsweise für die im regionalen Richtplan bezeichnete neue Verbindung zwischen dem Bahnhof Horgen und dem Bahnhof Oberdorf, sofern eine solche gestützt auf das Eisenbahnrecht umgesetzt wird. Da diese Festlegung jedoch im regionalen Richtplan getroffen wurde, ist die Frage der Kompatibilität dieser Verbindung mit den ungeschmälernten Erhaltungszielen im ISOS nicht Gegenstand der vorliegenden Beurteilung.

## Stufengerechte Interessenabwägung

### 1.3 Vorgehen

Es wird wie folgt vorgegangen:

- **Schritt 1: Definition der relevanten Massnahmen**  
Für die Beurteilung wird zuerst eine Auslegeordnung aller Richtplanfestlegungen erstellt, die Auswirkungen auf die Ortsbildschutzziele haben können. Richtplanfestlegungen, bei denen keine Auswirkungen auf die Ortsbildschutzziele zu erwarten sind, fallen ausser Betracht. Gleiches gilt für Massnahmen, die erst in einer späteren Phase konkretisiert werden.
- **Schritt 2: Bestimmung der relevanten Betrachtungsebene**  
Die kommunale Richtplanung trifft keine grundstücksgenaue Festlegungen. Daher werden im vorliegenden Bericht nur die ISOS-Gebiete und ISOS-Ortsbildteile betrachtet. Baugruppen und Einzelelemente sind in der nachgelagerten Nutzungsplanung in die Überlegungen einzubeziehen.
- **Schritt 3: Beurteilung der Kompatibilität mit den Erhaltungszielen**  
Im dritten Schritt wird beurteilt, ob die getroffenen Richtplanfestlegungen mit den ISOS-Erhaltungszielen kompatibel sind.
- **Schritt 4: Interessenabwägung**  
Falls im dritten Schritt gegenläufige Interessen festgestellt werden, ist im kommunalen Richtplan auf diese Differenzen für die Folgeplanungen hinzuweisen oder es ist eine Güterabwägung im Sinne von Art. 3 RPV vorzunehmen.

### 1.4 Vorgaben zum Ortsbildschutz im kantonalen Richtplan

## Richtplanfestlegungen

Das Siedlungsgebiet wird im kantonalen Richtplan festgelegt und kann durch die Gemeinde Horgen weder vergrössert noch verkleinert werden. Innerhalb des kantonalen Siedlungsgebiets können die Gemeinden Bauzonen bezeichnen. Diesbezüglich enthält der kantonale Richtplan die nachfolgenden behördenverbindlichen Festlegungen zum Thema Ortsbildschutz. Diese sind insbesondere im Rahmen der Nutzungsplanung oder Sondernutzungsplanung zu beachten.

Der kantonale Richtplan enthält jedoch keine expliziten Vorgaben, die durch die Gemeinde in der kommunalen Richtplanung zu beachten sind.

## Festlegungen

### 2.4.1 Ziele

Ortsbildschutz will das kulturelle Erbe, soweit es sich in der Gestaltung von Siedlungen niedergeschlagen hat, erhalten. Ziel ist einerseits, Ortsbilder zu erhalten, die in ihrer Art einzigartig sind. Andererseits sind auch aus kantonalen Sicht besonders wertvolle Beispiele häufig vertretener Typen zu schützen. Dies trifft insbesondere für ausgewählte Dorfkerne in ländlich geprägten Gemeinden zu.

Objekte des Ortsbildschutzes sind in der Regel Baugesamtheiten wie Ortskerne, Quartiere und Strassenzüge mit ihrer typischen Bebauungs- und Aussenraumstruktur, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswert sind (vgl. § 203 Abs. 1 lit. c PBG).

In überkommunal geschützten Ortsbildern stellt die Umsetzung des Ziels der Siedlungsentwicklung nach innen besonders hohe Anforderungen. Die Nutzung der vorhandenen Potenziale ist sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht auf die Schutzziele abzustimmen. Dabei ist den geänderten Ansprüchen der heutigen Gebäudenutzer, der modernen Gebäudebautechnik und den Interessen der Eigentümerschaft gebührend Beachtung zu schenken.

Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonalen oder nationaler Bedeutung bedürfen gemäss Art. 18a Abs. 3 RPG stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen. Als Kulturdenkmäler von kantonalen Bedeutung im Sinne von Art. 18a Abs. 3 RPG in Verbindung mit Art. 32b Bst. f RPV gelten alle Einzelobjekte gemäss Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und der archäologischen Denkmäler von überkommunaler Bedeutung. In den Perimetern der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung richtet sich die Baubewilligungspflicht nach der Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6).

### 2.4.2 Karteneinträge

In der Richtplankarte werden die schutzwürdigen Ortsbilder von kantonalen Bedeutung dargestellt. In der nachstehenden Abbildung sind zum besseren Verständnis auch die Ortsbilder von regionalen Bedeutung sowie darüber hinaus sämtliche ISOS-Objekte von nationaler Bedeutung abgebildet. Letztere umfassen neben den schutzwürdigen Ortsbildern, die im kantonalen Richtplan bzw. in den regionalen Richtplänen dargestellt sind, zusätzlich auch Einzelobjekte, welche auf kantonaler Ebene mit Instrumenten der Denkmalpflege geschützt werden (vgl. Abb. 2.3):

### 2.4.3 Massnahmen

Die Bezeichnung als schutzwürdiges Ortsbild bezieht sich auf die Gesamtheit des betreffenden Siedlungsteils. Der Schutz des Ortsbildes als Ganzes, d.h. seiner typischen Struktur bezüglich Bebauung und Aussenräumen, erfolgt in erster Linie durch Massnahmen des Planungsrechts (Kernzone, Gestaltungsplan). Damit das Schutzziel erreicht werden kann, müssen für Gebäude und Gebäudegruppen, die das Ortsbild prägen, zusätzlich substanz-erhaltende Massnahmen getroffen werden; der integralen oder zumindest teilweisen Unterschutzstellung von Gebäuden, Plätzen und Gärten kommt somit im Rahmen des Ortsbildschutzes grosse Bedeutung zu.

#### a) Kanton

Der Kanton führt ein Inventar der aus überkommunaler Sicht für das Ortsbild wichtigen Gebäude und Gebäudegruppen gemäss Pt. 2.4.2 und 2.4.3 b) und gewährleistet die Abstimmung mit dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS). Einzelobjekte von kantonalen Bedeutung sind durch Verfügung oder Vertrag unter Schutz zu stellen.

Kanton und Gemeinden tragen beim Bau und der Sanierung von Strassen im schutzwürdigen Ortsbild den besonderen Gestaltungsanforderungen Rechnung.

#### b) Regionen

Die Regionen stellen die Ortsbilder von regionalen Bedeutung in den regionalen Richtplänen dar und bezeichnen bei Bedarf Gebiete zur Erhaltung der Siedlungsstruktur.

Wo schutzwürdige Ortsbilder in Zentrumsgebieten liegen, ist dies bei den entsprechenden Nutzungs- und Dichtevorgaben zu berücksichtigen (vgl. Pt. 2.3.3 b).

#### c) Gemeinden

Die Gemeinden tragen im Rahmen der Nutzungsplanung dem kantonalen Inventar gemäss Pte. 2.4.2 und 2.4.3 b) sowie dem ISOS Rechnung. Auf kommunaler Stufe erfolgt der Schutz von Ortsbildern in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne. Die wichtigen Freiräume gemäss Inventar sind in der Regel durch Festlegung in den Kernzonenplänen oder, in speziellen Fällen, durch Freihaltezonen zu sichern.

Mit der Erstellung von Gestaltungsplänen, der Ausscheidung von Quartiererhaltungszonen und mit der Verkehrs- und Parkraumplanung werden bei Bedarf in der Umgebung eines geschützten Ortsbildes von kantonalen Bedeutung die Schutzziele unterstützt.

Im Baubewilligungsverfahren ist zu beachten, dass Bauvorhaben im Bereich des Ortsbildes bezüglich ihrer gestalterischen Qualität den Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG zu genügen haben; dies gilt für Bauvorhaben innerhalb und ausserhalb der Bauzonen.

## 1.5 Regionaler Richtplan

### Richtplanfestlegungen

Der regionale Richtplan enthält ergänzende Vorgaben, die insbesondere auf der Stufe Nutzungsplanung zu beachten sind. Der regionale Richtplan macht jedoch keine expliziten Vorgaben, die durch die Gemeinde in der kommunalen Richtplanung zu beachten sind.

#### 2.3.1 Ziele

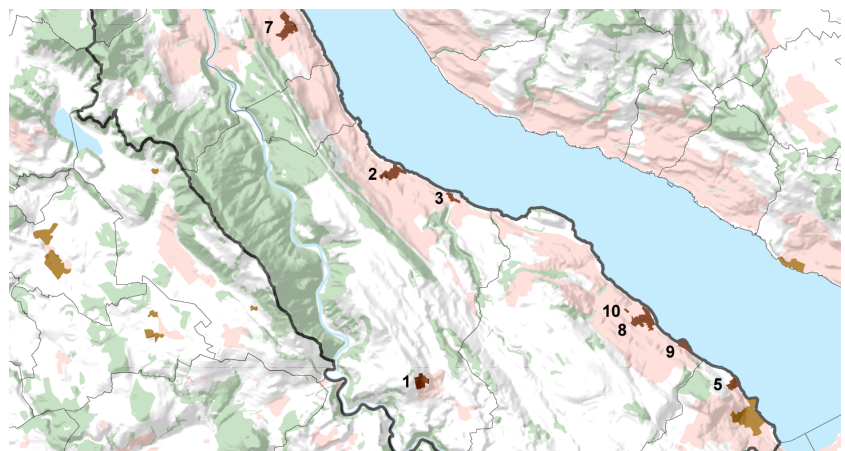
Als schutzwürdige Ortsbilder sind jene Gebiete bezeichnet, in denen zusammengehörende Gruppen von Gebäuden in besonderem Masse Zeugen einer politischen wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche sind (Dorfkerne, Weiler, Quartiere, Strassenräume, Plätze etc.). Diese Ortsbilder sind grundsätzlich als Gesamtheit vor Zerstörung oder Beeinträchtigung zu bewahren. Der Schutz erfolgt in erster Linie durch Massnahmen des Planungsrechtes.

#### Kantonaler Inhalt

- Schutzwürdiges Ortsbild
- Siedlungsgebiet
- Wald

#### Regionaler Inhalt

- Schutzwürdiges Ortsbild



#### 2.3.3 Massnahmen

##### a) Region

Die Region unterstützt die Gemeinden auf Anfrage bei Fragen des planungsrechtlichen Schutzes von Ortsbildern.

##### b) Gemeinden

- Schutzwürdige Ortsbilder sind, wo nicht bereits erfolgt, in der Regel mittels Festsetzung von Kernzonen, Kernzonenplänen und Freihaltezonen oder Gestaltungsplänen zu schützen. Sofern neben dem Ortsbild auch konkrete Bauten zu schützen sind, erlassen die Gemeinden die nötigen Schutzverfügungen.
- Allfällige nachteilige Auswirkungen durch zusätzliche Nutzungspotenziale sind zu prüfen und mit geeigneten Bestimmungen zu verhindern.
- In der Nutzungsplanung sind Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen, welche über den verkehrsrelevanten Schwellenwerten gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) liegen, auszuschliessen.
- Weitere Möglichkeiten sind eine geeignete Verkehrs- und Parkraumplanung.
- Auch Bauvorhaben im Nahbereich des Ortsbildes sind bezüglich ihrer gestalterischen Qualität nach § 238 Abs. 2 PBG zu beurteilen.
- Wo schutzwürdige Ortsbilder in Regionalzentren liegen, ist eine umfassende Interessenabwägung zwischen den Zielsetzungen der baulichen Verdichtung und des geschützten Ortsbildes vorzunehmen.

| Nr. | Gebiet                   | Funktion / Ziel                                                | Koordinationshinweise  |
|-----|--------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------|
| 4   | Am Cholenrain, Horgen    | erhaltenswerte Siedlungsstruktur, moderate Änderungen zulassen | Quartiererhaltungszone |
| 5   | Allmendgüetli, Horgen    | erhaltenswerte Siedlungsstruktur, moderate Änderungen zulassen | Quartiererhaltungszone |
| 6   | Drusbergstrasse, Horgen  | erhaltenswerte Siedlungsstruktur, moderate Änderungen zulassen | Quartiererhaltungszone |
| 7   | Ennetbühlstrasse, Horgen | erhaltenswerte Siedlungsstruktur, moderate Änderungen zulassen | Quartiererhaltungszone |



## 1.6 Festlegungen auf Stufe Nutzungsplanung

### Zonenplan und in der Bauordnung Horgen

Der Ortsbildschutz wird bereits heute in der Nutzungsplanung sichergestellt. Es gelten folgende grundeigentümerverbindliche Vorgaben:

- Die historischen Ortskerne sind der Kernzone zugeteilt (Ka in Arn und Käpfnach / K2A, K2B, K3A in Hirzel);
- Für die Kernzonen Horgen, Käpfnach und Arn bestehen detaillierte Kernzonenpläne;
- Für die ISOS-Ortsbildteile Cholenrain, Allmendgütlistrasse, Drusbergstrasse, Ennetbühlstrasse bestehen Quartiererhaltungszonen.

### Übersicht Ortsbildschutz

Rot = Kernzonen

Blau = Quartiererhaltungszonen

Weiss = Gemeindegrenze



### Hinweis auf die Berücksichtigung im kommunalen Richtplan

Die grundeigentümerverbindlichen Nutzungszonen (Schutzzonen) wurden im kommunalen Richtplan Siedlung unverändert übernommen. Bei der Überprüfung der Zonenabgrenzungen berücksichtigt der kommunale Richtplan den dafür erforderlichen Anordnungsspielraum.

## 2 ISOS-GEBIETE

### 2.1 Ortsbild Horgen

#### Einleitung

Das Ortsbild Horgen wird als alter Hafenort, Seidenindustriezentrum des 19. Jahrhunderts und «Kongress-Stadt» der 1960er-Jahre am See beschrieben. Die Gemeinde besitzt einen historischen Ortskern mit dem einzigen erhaltenen Sustgebäude im Kanton Zürich und einer bedeutender Kirche des Spätbarocks. Zudem zeichnet sich Horgen durch eine Vielfalt von interessanten Wohnquartieren aus.

Viele Zeitzeugen der Industrie mit ihren grossmassstäblichen Bauten prägen noch heute das Erscheinungsbild der Quartiere und sind wichtige Identitätsträger für Horgen.

ISOS Horgen



#### Aufnahmezeitpunkt

Die Inventare sind gemäss Art. 5 Abs. 2 NHG regelmässig zu überprüfen und zu bereinigen; über die Aufnahme, die Abänderung oder die Streichung von Objekten entscheidet nach Anhören der Kantone der Bundesrat. Die Kantone können von sich aus eine Überprüfung beantragen.

Das ISOS wurde 2011 aktualisiert (2. Fassung). Nach rund 13 Jahren Bautätigkeit sind einige Inhalte veraltet.

## Richtplanfestlegung

Der kommunale Richtplan trifft zum Thema ISOS in Kap. 4.3 / Seite 41 / Abbildung 22 die folgende Festlegung:

*Die Gemeinde stellt im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision den Ortsbilschutz und sorgsamem Umgang mit dem historischen Baukulturerbe sicher. Die Erhaltungsziele des ISOS fliessen in die Interessenabwägung bei der Ausscheidung der Bauzonen sowie Regelungen in der BZO ein.*

*Für die Gebiete mit einem Erhaltungsziel A sowie für die Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung ist der Erlass von Kernzonen oder Quartiererhaltungszonen mit Ergänzungsplänen zu prüfen.*

*Für die ISOS-Ortsbildteile mit dem Erhaltungsziel B (Strukturerhaltung) sind die Grundmasse in der BZO zu überprüfen. Die Strukturerhaltung kann mit Quartiererhaltungszonen sichergestellt werden.*



## 2.2 Berücksichtigung der ISOS-Beschriebe bei der Typisierung des Siedlungsgebiets

### Typisierung Siedlungsgebiet

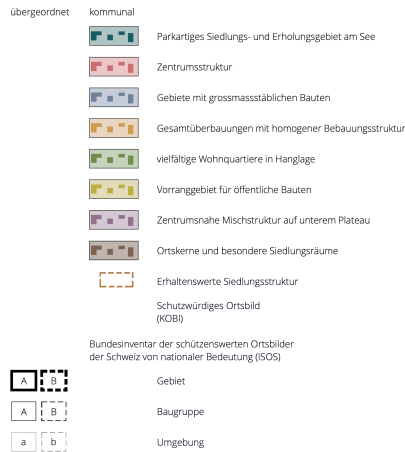


Die kommunale Richtplankarte zur Siedlungsstruktur gliedert und charakterisiert das Siedlungsgebiet in unterschiedliche Bereiche. Das Kapitel 4.3 Richtplantext umschreibt die Strukturmerkmale:

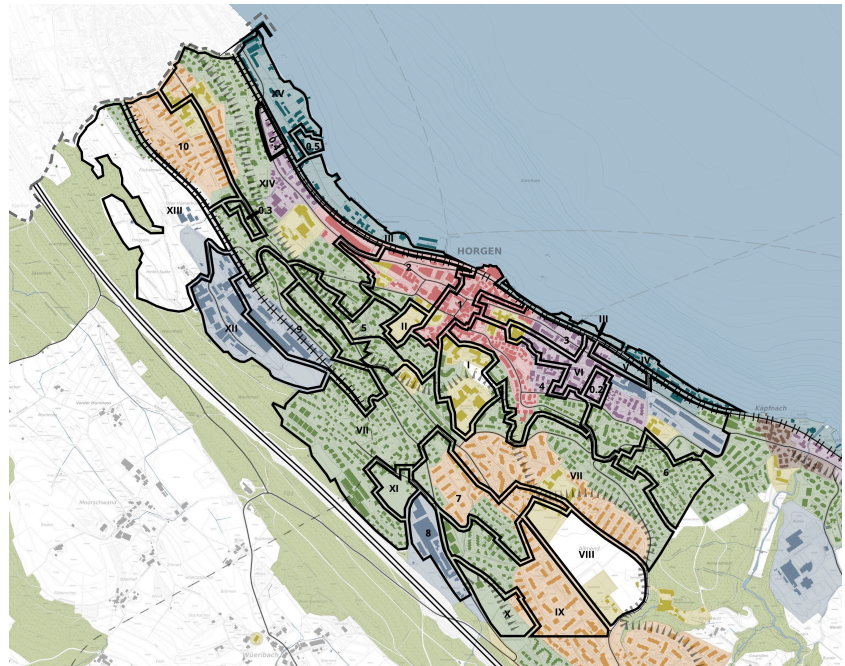
- **Parkartiges Siedlungs- und Erholungsgebiet am See**  
*Dieses Gebiet ist landschaftlich besonders sensibel gelegen. Bauten sind schonungsvoll in die bauliche und landschaftliche Umgebung zu integrieren. Hier wird eine offene Bebauungsstruktur mit einem hohen, baumbestandenen Grünflächenanteil angestrebt.*
- **Zentrumsstruktur**  
*Die Zentrumsstruktur umfasst den historischen Ortskern sowie die Zentrumsenerweiterungen entlang der Seestrasse und Zugerstrasse. Das Gebiet besitzt im Ansatz eine geschlossene Bebauungsstruktur. Bauten und namentlich deren Erdgeschosse sind zentrumsbildend zu gestalten und besonders rücksichtsvoll in den historischen Kontext zu integrieren.*
- **Zentrumsnahes Mischgebiet auf dem unteren Plateau**  
*Das Gebiet umfasst die zentrumsnahen Mischgebiete entlang der Seestrasse. Angestrebt wird eine gemischte Nutzung der Bauten mit einem überwiegenden Wohnanteil.*
- **Gebiet mit grossmassstäblichen Bauten**  
*Die ehemaligen und bestehenden Industrieareale zeichnen sich durch grossmassstäbliche Bauten aus, die meist quer zum Hang angeordnet sind. Es sind Flächen für Arbeitsnutzungen zu sichern. Im Rahmen der Transformation von Arealen sind spezifische ortsbauliche Lösungen sicherzustellen.*
- **Gesamtüberbauungen mit homogener Bebauungsstruktur**  
*Insbesondere auf dem oberen Plateau von Horgen bestehen zahlreiche Gesamtüberbauungen, die in der Regel eine orthogonale Bebauungsstruktur mit zusammenhängenden Freiräumen besitzen. Zahlreiche Gesamtüberbauungen kommen in eine Erneuerungsphase. In der BZO sind diesbezüglich gute Voraussetzungen für eine qualitativ ausgerichtete Erneuerung zu schaffen.*
- **Vielfältige Wohngebiete in Hanglage**  
*Typologisch vorherrschend ist das Haus mit Privatgarten. Am Hang wird eine offene Bauweise mit einem hohen Grünflächenanteil angestrebt.*
- **Vorranggebiete für öffentliche Bauten**  
*Die Areale sind in der Regel im Eigentum der Gemeinde. Sie dienen der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben. Die Bebauungsstruktur ist abhängig von der Art der öffentlichen Nutzung.*
- **Ortskerne und besondere Siedlungsräume**  
*Die bauliche Weiterentwicklung in den Ortskernen von Käpfnach, Hirzel und Arn hat die Ziele des Ortsbildschutzes zu berücksichtigen. Entlang der Zugerstrasse in Hirzel wird eine gemischte Nutzung angestrebt.*

## Überlagerung ISOS-Ortsbildteile

Überlagerung ISOS-Ortsbildteil und  
Typisierung des Siedlungsgebiets



In der nachfolgenden Abbildung sind die ISOS-Ortsbildteile der  
Richtplankarte Siedlung überlagert.



## Prüfung

Auf den nachfolgenden Seiten werden die im kommunalen Richtplan  
Siedlung getroffenen Festlegungen den ISOS-Beschrieben und deren  
Erhaltungszielen gegenübergestellt. Insbesondere wird beurteilt, ob  
die kommunalen Richtplanfestlegungen im Widerspruch mit den  
ISOS-Erhaltungszielen stehen.

### Ortsbildteil 1 Ortskern

Der Ortsteil 1 ist im ISOS als *historischer Ortskern, kompakte Bebauung  
in der Falllinie zum See und kleinteilige Uferfront des alten Hafenquartiers,  
Wohn-/Geschäftshäuser, Gasthöfe und viele Nebenbauten, v.a. 17.–19. Jh.*  
beschrieben.

Das Gebiet 1 besitzt das Erhaltungsziel A:  
Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume inte-  
gral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.

Richtplanfestlegungen:  
Kap.4.3 / Seite 31 / Abbildung 15 /  
Planeintrag Nr. 2

Der kommunale Richtplan trifft für das Gebiet 1 folgende Festlegung:

*Die Gemeinde legt für dieses Gebiet Kernzonen fest und stellt den Orts-  
bildschutz sicher: Kernzonenabgrenzung, Kernzonenbestimmungen und  
Kernzonenplan überprüfen. Koordination beziehungsweise Interessenab-  
wägung in Bezug auf die übergeordneten Ortsbildinventare (KOB/ISOS)  
sicherstellen.*

Beurteilung

Der kommunale Richtplan verweist in Bezug auf das Erhaltungsziel A  
auf die erforderliche Interessenabwägung im Rahmen der Nutzungs-  
planung. Die Umsetzung erfolgt im Kernzonenplan, der grundlegend  
zu überprüfen ist.

Der kommunale Richtplan trifft keine behördenverbindlichen Anord-  
nungen, die im Widerspruch mit dem ISOS-Erhaltungsziel A stehen.

## Ortsbildteil 2 Geschäftszentrum

Der Ortsteil 2 ist im ISOS als *Geschäftszentrum beim Bahnhof, v.a. 2. H. 20. Jh., städtische Bebauung entlang der Alten Landstrasse, v.a. 2. H. 19.–A. 20. Jh.* beschrieben.

Das Gebiet 2 besitzt das Erhaltungsziel C:  
Erhalten des Charakters. Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten.

Richtplanfestlegungen:  
Kap.4.3 / Seite 31 / Abbildung 15 /  
Planeintrag Nr. 3a

Der kommunale Richtplan trifft für das Gebiet 2 folgende Festlegung:

*Die Gebiete sind vertieft zu analysieren. Die Gemeinde legt für diese Gebiete Zentrumszonen oder Mischzonen fest. Zonierung und Bauzonenvorschriften insbesondere in Bezug auf die folgenden Parameter überprüfen:*

- *bauliche Dichte (Erhöhung prüfen)*
- *Mindestgewerbeanteil (siehe auch Rütelivorgabe)*
- *Nutzweise und Ausgestaltung der Erdgeschosse*
- *Umgebungsgestaltung und Gestaltung der Übergänge zum öffentlichen Raum*
- *Grundmasse*

*Koordination beziehungsweise Interessenabwägung in Bezug auf die übergordneten Ortsbildinventare (KOBI/ISOS) sowie den Risikokataster (CRK) sicherstellen.*

Beurteilung

Der kommunale Richtplan verweist in Bezug auf das ISOS-Erhaltungsziel C auf die erforderliche Interessenabwägung im Rahmen der Nutzungsplanung.

Der kommunale Richtplan trifft keine behördenverbindlichen Anordnungen, die im Widerspruch mit dem ISOS-Erhaltungsziel C stehen.

## Ortsbildteil 3 Ortserweiterung

Der Ortsteil 3 ist im ISOS als *Ortserweiterung entlang der 1846 erbauten Seestrasse, Wohnhäuser teils mit Sichtbackstein, seeseitig qualitätsvolle Fabrikantenvillen, v.a. 19./A. 20. Jh.* beschrieben.

Das Gebiet 3 besitzt das Erhaltungsziel A:  
Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.

Richtplanfestlegungen:

Für das Gebiet 3 werden im kommunalen Richtplan mehrere Festlegungen getroffen:

- Kap. 4.3 / Seite 31 / Abbildung 15 / Planeintrag Nr. 2
- Kap. 4.3 / Seite 32 / Abbildung 16 / Planeintrag Nr. 1

Beurteilung

Das Gebiet 3 ist im rechtskräftigen Zonenplan unterschiedlichen Nutzungszonen zugeteilt (Kernzonen / Zonen für öffentliche Bauten / Wohnzonen W2.7). Angestrebt wird eine gemischte Nutzung der Bauten mit einem überwiegenden Wohnanteil, was auch der Nutzungsvorgabe im regionalen Richtplan entspricht. Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wird zu beurteilen sein, ob die Kernzone im Sinne des ISOS-Eintrags entlang der Seestrasse ausgeweitet werden soll.

Der kommunale Richtplan nimmt diesen Entscheid nicht vorweg. Somit werden keine behördenverbindlichen Festlegungen getroffen, die im Widerspruch mit dem ISOS-Erhaltungsziel A stehen.

#### **Ortsbildteil 4 Gewerbe-/Industrie- und Arbeiterwohnquartier**

Der Ortsteil 4 ist im ISOS als *Gewerbe-/Industrie- und Arbeiterwohnquartier an der Zugerstrasse und Nebenachsen, v.a. 19./1. H. 20. Jh., im Zentrumsbereich einige Wohn-/Geschäftshäuser und Alterssiedlung, 2. H. 20./A. 21. Jh.* beschrieben.

Das Gebiet 4 besitzt insgesamt das Erhaltungsziel B: Erhalten der Struktur. Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten. Das Teilgebiet 4.1 (Neudorf) und das Teilgebiet 4.2 (Wohnhäuser an der Zugerstrasse) besitzen jedoch das Erhaltungsziel A.

#### **Richtplanfestlegungen:**

Für das Gebiet 4 werden im kommunalen Richtplan mehrere Festlegungen getroffen:

- Kap. 4.3 / Seite 31 / Abbildung 15 / Planeintrag Nr. 2
- Kap. 4.3 / Seite 31 / Abbildung 15 / Planeintrag Nr. 3b

#### **Beurteilung**

Das Gebiet 4 ist im rechtskräftigen Zonenplan unterschiedlichen Nutzungszonen zugeteilt (Kernzonen / Zonen für öffentliche Bauten / Wohnzonen W2.7). Angestrebt wird eine gemischte Nutzung der Bauten mit einem überwiegenden Wohnanteil, was auch der Nutzungsvorgabe im regionalen Richtplan entspricht.

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wird zu beurteilen sein, ob die Kernzone im Sinne des ISOS-Eintrags entlang der Zugerstrasse ausgeweitet werden soll. Der kommunale Richtplan macht die Vorgabe, dass die Zonenvorschriften zu überprüfen sind. Eine wichtige Fragestellung ist die bauliche Dichte, welche mit Bezug auf die bestehende Bebauungsstruktur zu überprüfen ist. Die im kommunalen Richtplan festgelegte Bandbreite zur baulichen Dichte, lässt der Gemeinde den nötigen Spielraum für eine massgeschneiderte Festlegung offen.

Der kommunale Richtplan nimmt diesen Entscheid nicht vorweg. Somit werden keine behördenverbindliche Festlegung getroffen, die im Widerspruch mit den ISOS-Erhaltungszielen A und B stehen.

## Ortsbildteil 5 Gewerbe-/Industrie- und Arbeiterwohnquartier

Der Ortsteil 5 ist im ISOS als *Villen und Wohnhäuser in Gärten am Hang und an der Hangkante über dem Ortskern, 1930–1960, einzelne Bauten E. 19./A. 20. Jh., einige Ersatzneubauten* beschrieben.

Das Gebiet 5 besitzt insgesamt das Erhaltungsziel B: Erhalten der Struktur. Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten.

### Richtplanfestlegungen:

Das Gebiet 5 ist im kommunalen Richtplan den «vielfältigen Wohnquartieren in Hanglage» zugewiesen. Es wird das Ziel verfolgt, die offene Bebauungsstruktur mit einem hohen Grünflächenanteil zu erhalten. Dazu werden im kommunalen Richtplan Aussagen zum angestrebten Grünflächenanteil gemacht.

Richtplanfestlegung Kap.4.3 / Seite 37 / Abbildung 19:

*Die BZO hat den vielfältigen Strukturen in den Wohngebieten Rechnung zu tragen. Am Hang wird eine offene Bauweise angestrebt. Die Bauzonenvorschriften werden insbesondere in Bezug auf folgende Parameter überprüft:*

- *Terraingestaltung und Abgrabungsbestimmungen*
- *Vorgaben zur Umgebungsgestaltung und Grundstücksbegrünung*

### Beurteilung

Das Gebiet 5 ist im rechtskräftigen Zonenplan unterschiedlichen Nutzungszonen zugeteilt (W1.6 / W1.9 / W2.5). Die im kommunalen Richtplan festgelegte Bandbreite zur baulichen Dichte, lässt der Gemeinde den nötigen Spielraum für eine massgeschneiderte Festlegung offen. Insbesondere die Vorgaben zur Umgebungsgestaltung und Umgebungsbegrünung sind zu überprüfen.

Es werden keine behördenverbindlichen Festlegungen getroffen, die im Widerspruch mit dem ISOS-Erhaltungsziel B stehen.

## Ortsbildteil 6 Wohnquartier am Käpfbacher Hang

Der Ortsteil 6 ist im ISOS als *Wohnquartier am Käpfbacher Hang, verschiedene Siedlungen, v.a. 1. D. 20. Jh., spätere Verdichtung* beschrieben.

Das Gebiet 6 besitzt insgesamt das Erhaltungsziel B: Erhalten der Struktur. Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten. Die Wohnkolonie «Allmendgütli» besitzt das Erhaltungsziel A.

### Richtplanfestlegungen:

Das Gebiet 6 ist im kommunalen Richtplan den «vielfältigen Wohnquartieren in Hanglage» zugewiesen. Es wird das Ziel verfolgt, die offene Bebauungsstruktur mit einem hohen Grünflächenanteil zu erhalten. Dazu werden im kommunalen Richtplan Aussagen zum angestrebten Grünflächenanteil gemacht.



Richtplanfestlegung Kap.4.3 / Seite 37 / Abbildung 19:

*Die BZO hat den vielfältigen Strukturen in den Wohngebieten Rechnung zu tragen. Am Hang wird eine offene Bauweise angestrebt. Die Bauzonenvorschriften werden insbesondere in Bezug auf folgende Parameter überprüft:*

- *Terraingestaltung und Abgrabungsbestimmungen*
- *Vorgaben zur Umgebungsgestaltung und Grundstücksbegrünung*

Beurteilung

Das Gebiet 6 ist im rechtskräftigen Zonenplan mehrheitlich der Wohnzone W1.6 zugeteilt. Für die Wohnkolonie «Allmendgüetli» wurde eine Quartiererhaltungszone erlassen, was im kommunalen Richtplan entsprechend vermerkt ist.

Die im kommunalen Richtplan festgelegte Bandbreite zur baulichen Dichte lässt der Gemeinde den nötigen Spielraum für eine massgeschneiderte Festlegung offen. Insbesondere die Vorgaben zur Umgebungsgestaltung und Umgebungsbegrünung sind zu überprüfen.

Es werden keine behördenverbindlichen Festlegungen getroffen, die im Widerspruch mit dem ISOS-Erhaltungsziel B stehen.

**Ortsbildteil 7 Wohnquartier am Hang**

Der Ortsteil 7 ist im ISOS als *Wohnquartier am Hang mit verschiedenen Siedlungen, villenartigen Wohnhäusern und Einfamilienhäusern, v.a. 20. Jh.* beschrieben.

Das Gebiet 7 besitzt insgesamt das Erhaltungsziel C: Erhalten des Charakters. Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten. Das Teilgebiet 7.1 an der Dörflistrasse besitzt das Erhaltungsziel B.

Richtplanfestlegungen:

Das Gebiet 7 ist im kommunalen Richtplan teilweise den «vielfältigen Wohnquartieren in Hanglage» zugewiesen. Es wird das Ziel verfolgt, die offene Bebauungsstruktur mit einem hohen Grünflächenanteil zu erhalten. Dazu werden im kommunalen Richtplan Aussagen zum angestrebten Grünflächenanteil gemacht.

Richtplanfestlegung Kap. 4.3 / Seite 37 / Abbildung 19:

*Die BZO hat den vielfältigen Strukturen in den Wohngebieten Rechnung zu tragen. Am Hang wird eine offene Bauweise angestrebt. Die Bauzonenvorschriften werden insbesondere in Bezug auf folgende Parameter überprüft:*

- *Terraingestaltung und Abgrabungsbestimmungen*
- *Vorgaben zur Umgebungsgestaltung und Grundstücksbegrünung*

Die Siedlung an der Drusbergstrasse ist den «Gesamtüberbauungen mit einheitlicher Bebauungsstruktur» zugewiesen. Ziel ist die Sicherstellung einer qualitätsvollen Siedlungserneuerung mit attraktiven Freiräumen und preisgünstigem Wohnraum.

Beurteilung

Das Gebiet 7 ist im rechtskräftigen Zonenplan unterschiedlichen Nutzungszonen zugeteilt (W1.6 / W2.5). Für die Wohnüberbauung an der Drusbergstrasse wurde eine Quartiererhaltungszone erlassen, was im kommunalen Richtplan entsprechend vermerkt ist.

Die im kommunalen Richtplan festgelegte Bandbreite zur baulichen Dichte lässt der Gemeinde den nötigen Spielraum für eine massgeschneiderte Festlegung offen. Insbesondere die Vorgaben zur Umgebungsgestaltung und Umgebungsbegrünung sind zu überprüfen.

Es werden keine behördenverbindlichen Festlegungen getroffen, die im Widerspruch mit dem ISOS-Erhaltungsziel C stehen.

**Ortsbildteil 8 Fabrikareal Feller**

Der Ortsteil 8 ist im ISOS als *Fabrikareal Feller, kompakte Anlage mit gestaffelt am Hang angeordneten Bauten, v.a. 2. H. 19./20. Jh., teilweise umgebaut zu Lofts und Ateliers* beschrieben.

Das Gebiet 8 besitzt insgesamt das Erhaltungsziel C:  
Erhalten des Charakters. Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten. Das Teilgebiet 8.1 mit der Fabrikantenvilla besitzt das Erhaltungsziel A.

Richtplanfestlegungen:

Das Gebiet 8 ist im kommunalen Richtplan den «Gebieten mit grossmassstäblichen Bauten» zugewiesen. Es wird das Ziel verfolgt, städtebaulich und freiräumlich überzeugende Arealentwicklungen im Rahmen von gebietsspezifischen Planungsprozessen sicherzustellen.

Im kommunalen Richtplan werden folgende Festlegungen getroffen (Kap. 4.3 / Seite 33 / Abbildung 17 / Planeintrag 3):

- *Südlicher Bereich Stotzweid*  
*Privater Gestaltungsplan / Überprüfung der Zonierung*
- *Nördlicher Bereich Stotzweid*  
*Gewerbenutzung erhalten (siehe auch reg. Richtplanvorgabe)*

Beurteilung

Das Gebiet 8 ist im rechtskräftigen Zonenplan der Industriezone I7 zugewiesen. Es besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan, der entsprechende Anordnungen im Teilgebiet 8.1 mit dem Erhaltungsziel A trifft.

Im kommunalen Richtplan werden keine behördenverbindlichen Festlegungen getroffen, die im Widerspruch mit dem ISOS-Erhaltungsziel C stehen.

## Ortsbildteil 9 Bahnhofsquartier Oberdorf

Der Ortsteil 9 ist im ISOS als *Bahnhofsquartier Oberdorf mit Industrie, Gewerbe, Restaurant und Wohnbauten, E. 19.–21. Jh.* beschrieben.

Das Gebiet 9 besitzt insgesamt das Erhaltungsziel C:  
Erhalten des Charakters. Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten. Die Teilgebiete 9.1 und 9.2 besitzen das Erhaltungsziel B.

### Richtplanfestlegungen:

Das Gebiet 9 ist im kommunalen Richtplan den «Gebieten mit grossmassstäblichen Bauten» zugewiesen. Es wird das Ziel verfolgt, städtebaulich und freiräumlich überzeugende Arealentwicklungen im Rahmen von gebietsspezifischen Planungsprozessen sicherzustellen.

Im kommunalen Richtplan werden folgende Festlegungen getroffen (Kap. 4.3 / Seite 33 / Abbildung 17 / Planeintrag 1):

*Zonierung und Bauzonenvorschriften insbesondere in Bezug auf die folgenden Parameter überprüfen:*

- *Städtebauliche Qualität*
- *bauliche Dichte (in Bezug auf Regelung zum Wohnanteil)*
- *Nutzungsanteile Wohnen/Gewerbe (siehe auch reg. Richtplanvorgabe)*
- *Grundmasse (Höhen-, Längen- und Abstandsmasse)*
- *Vorgaben zur Umgebungsgestaltung und Schaffung von gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen*

Die Teilgebiete 9.1 und 9.2 sind den «vielfältigen Wohnquartieren in Hanglage» zugewiesen. Es wird das Ziel verfolgt, die offene Bebauungsstruktur mit einem hohen Grünflächenanteil zu erhalten. Dazu werden im kommunalen Richtplan Aussagen zum angestrebten Grünflächenanteil gemacht.

### Beurteilung

Das Gebiet 9 ist im rechtskräftigen Zonenplan der Industriezone I7, der Zentrumszone Za und der Wohnzone W1.6 zugewiesen. Insbesondere die Vorgaben zur Qualitätssicherung sind zu überprüfen.

Im kommunalen Richtplan werden keine behördenverbindlichen Festlegungen getroffen, die im Widerspruch mit den ISOS-Erhaltungszielen C und B stehen.

## Ortsbildteil 10 Tannenbach

Der Ortsteil 10 ist im ISOS als *Quartier Tannenbach, in der Falllinie angeordnete Mehrfamilienhauszeilen im flacheren Bereich, am Hang gestaffelte Reihenhäuser, v. a. 1950er-Jahre, vereinzelt neuere Bauten* beschrieben.

Das Gebiet 10 besitzt insgesamt das Erhaltungsziel B: Erhalten der Struktur. Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten.

### Richtplanfestlegungen:

Das Gebiet 10 ist im kommunalen Richtplan den «Gesamtüberbauungen mit homogener Bebauungsstruktur» zugewiesen. Es wird das Ziel verfolgt, in der BZO gute Voraussetzungen für eine qualitativ ausgerichtete Erneuerung der Siedlung zu schaffen.

Im kommunalen Richtplan werden folgende Festlegungen getroffen (Kap. 4.3 / Seite 35 / Abbildung 18 / Planeintrag 1):

*BZO auf etappierte, qualitätsvolle und sozialverträgliche Siedlungserneuerung ausrichten. Zonierung und Bauzonenvorschriften insbesondere in Bezug auf die folgenden Parameter überprüfen:*

- *bauliche Dichte (Erhöhung z.B. in Form von Sonderbauvorschriften prüfen)*
- *Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum prüfen*
- *Vorgaben zur Umgebungsgestaltung und Schaffung von gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen*

### Beurteilung

Das Gebiet 10 ist im rechtskräftigen Zonenplan der Wohnzone W1.6, W2.5 und W2.7 zugewiesen. In der Nutzungsplanung sind die geeigneten Instrumente zu definieren, mit der eine Entwicklung gesteuert werden kann, die auf die besonderen örtlichen Gegebenheiten abgestimmt sind.

Im kommunalen Richtplan werden keine behördenverbindlichen Festlegungen getroffen, die im Widerspruch mit dem ISOS-Erhaltungsziel B stehen.

## Umgebungszonen

Das ISOS bezeichnet innerhalb des Siedlungsgebiets mehrere Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen mit dem Erhaltungsziel a. Für das Erhaltungsziel a gilt: *Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen. Kein Baugebiet. Strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten.*

Die folgende Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen sollen demgemäss freigehalten werden:

- U-Zo II
- U-Zo III
- U-Zo V
- U-Zo III
- U-Zo VIII
- U-Zo X
- U-Zo XI
- U-Zo XIII

Richtplanfestlegungen:

Die kommunale Richtplanung trifft zu diesen Gebieten die folgenden Festlegungen:

| ISOS        | Richtplanfestlegung                                                     |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------|
| - U-Zo II   | Freihaltegebiet                                                         |
| - U-Zo III  | Erholungsgebiet                                                         |
| - U-Zo V    | Erholungsgebiet                                                         |
| - U-Zo VIII | Erholungsgebiet / Vorranggebiet für öffentliche Bauten                  |
| - U-Zo X    | Vielfältige Wohnquartiere in Hanglage (rechtskräftiger Gestaltungsplan) |
| - U-Zo XI   | Vielfältige Wohnquartiere in Hanglage / Quartierfreiraum                |
| - U-Zo XIII | Offene Landschaft / Gebiet mit grossmassstäblichen Bauten               |

Beurteilung

Die Freihaltung der U-Zo X, U-Zo XI und U-Zo XIII wird im kommunalen Richtplan aus folgenden Gründen nicht vollumfänglich sichergestellt:

- U-Zo X Das Gebiet ist heute einer rechtskräftigen Bauzone zugewiesen. Ein Teil des Areals wurde in den vergangenen Jahren überbaut. Die Bezeichnung als vielfältiges Wohnquartier am Hang trägt der effektiven Situation Rechnung.
- U-Zo XI Das Gebiet ist heute einer rechtskräftigen Bauzone zugewiesen (W1.2). Die Zuweisung in ein kommunales Freihaltegebiet wird als unverhältnismässige Massnahme beurteilt. Gemäss Richtplanfestlegung werden im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung Regelungen geprüft, damit sich Bauten gut in die Umgebung einordnen. Im Rahmen der Überbauung ist eine hohe freiräumliche Qualität zu schaffen (siehe Richtplanfestlegung Kap. 5.3 / Seite 53 / Planeintrag 2 sowie Kap. 5.6 / Seite 61).
- U-Zo XIII Die Abgrenzung im kommunalen Richtplan folgt der rechtskräftigen Bauzonengrenze, die für die Realisierung der Alterssiedlung Neutödi im Jahr 2016 bestätigt wurde. Der kommunale Richtplan legt fest, dass der Siedlungsrand landschaftsverträglich auszubilden ist.

## Folgerungen

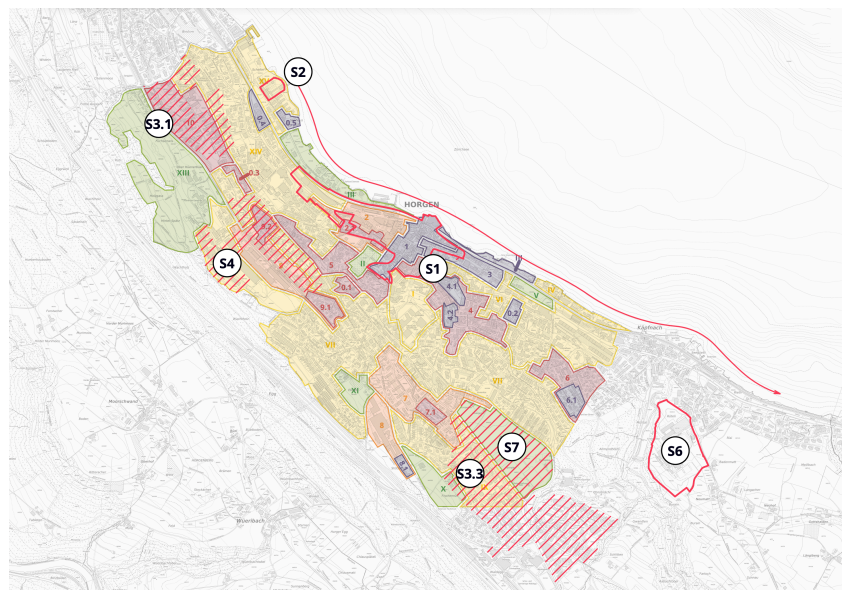
Die Richtplankarte, welche das Siedlungsgebiet entsprechend dessen baulichen Struktur in Gebiete mit ähnlicher Ausprägung unterteilt, ist grundsätzlich mit den Charakterbeschrieben im ISOS kompatibel. Im kommunalen Richtplan werden in Bezug auf die Strukturmerkmale keine Festlegungen getroffen, die im Widerspruch mit den ISOS-Erhaltungszielen stehen. Der kommunale Richtplan stellt sicher, dass im Rahmen der grundeigentümergebundenen Nutzungsplanungsrevision eine weitere Interessenabwägung in Bezug auf den Ortsbildschutz zu erfolgen hat. Diese Richtplanvorgabe wäre aus planerischer Sicht nicht erforderlich, da sich dies aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung ohnehin ergibt. Mit dem Richtplaneintrag wird jedoch die Transparenz für die politische Richtplandebatte erhöht.

## 2.3 Berücksichtigung der ISOS-Erhaltungsziele in den Fokusgebieten der Siedlungsentwicklung

### Richtplanmassnahmen

Die nachfolgende Abbildung zeigt die ISOS-Ortsbildteile und deren Erhaltungsziele. Rot überlagert sind die Fokusgebiete der Siedlungsentwicklung gemäss dem kommunalen Richtplan Siedlung. Für diese werden die Folgerungen für nachgelagerte Planungen gezogen.

- Erhaltungsziel A (Erhalt Substanz)
- Erhaltungsziel B (Erhalt der Struktur)
- Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters)
- Erhaltungsziel a (Erhalt der Beschaffenheit)
- Erhaltungsziel b (Erhalt der Eigenschaften)



### Richtplanfestlegung S1 Zentrumsplanung

*Die Gemeinde erarbeitet eine Zentrumsplanung. Darin sind kurz-, mittel- und langfristige Massnahmen zur Stärkung des Zentrums zu bezeichnen.*

### Betroffene ISOS-Ortsbildteile

Die folgenden ISOS-Ortsbildteile sind betroffen:

- ISOS-Ortsbildteil 1 mit Erhaltungsziel A
- ISOS-Ortsbildteil 2 mit Erhaltungsziel B
- Umgebungsrichtung XIV mit Erhaltungsziel b



Betroffene Interessen (links)  
und deren Gewichtung (rechts)

Sowohl die bauliche Entwicklung  
(Zentrumsgebiet, ÖV-Erschliessung,  
Versorgungsfunktion) als auch die  
Interessen des Ortsbilds (historischer  
Kern) werden hoch gewichtet.

Folgerungen für nachgelagerte  
Planungen

- |                                                                        |                   |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| • Ortsbildschutz                                                       | • hoch            |
| • Substanzschutz                                                       | • einzelfallweise |
| • Innenentwicklung im Bereich sehr gut erschlossener Lagen             | • hoch            |
| • Versorgung der Bevölkerung mit Handels- und Dienstleistungsangeboten | • hoch            |
| • Aufwertung öffentlicher Raum (Begrünung / Klimaanpassung)            | • hoch            |

Die Interessen des Ortsbildschutzes sind in die Güterabwägung bei der Zentrumsplanung und insbesondere bei der Beurteilung der Innenentwicklungs- und Verdichtungspotenziale einzubeziehen. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf die vorhandenen ISOS-Ortsbildteile zu legen: Im ISOS-Ortsbildteil mit Erhaltungsziel A steht der Erhalt der baulichen Substanz im Vordergrund. Jegliche Entwicklungs- oder Verdichtungsmassnahmen müssen unter der Prämisse erfolgen, dass die bestehende Substanz, einschliesslich ihrer historischen und architektonischen Werte, bewahrt wird. Eingriffe sind daher nur begrenzt und unter strengen denkmalpflegerischen Vorgaben zulässig. Im ISOS-Ortsbildteil mit Erhaltungsziel B liegt der Fokus auf dem Erhalt der Strukturen, wodurch eine massvolle Verdichtung potenziell möglich ist, solange die charakteristische Gebäudestruktur und das ortstypische Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt werden.

Diese Erhaltungsziele des ISOS stehen nicht im Widerspruch zu den Festlegungen des Richtplans, da dieser insbesondere auf die Stärkung der Funktion des Zentrums abzielt und nicht primär auf eine bauliche Neugestaltung. Die Abwägung zwischen Verdichtungspotenzial, Strukturwahrung und funktionaler Stärkung des Zentrums muss in den Folgeplanungen sorgfältig dokumentiert und aufgezeigt werden.

Für die entsprechende Beurteilung sind Fachexperten idealerweise bereits bei der Formulierung des Aufgabenbeschriebs für die Zentrumsplanung einzubeziehen. Die durchgeführte Interessenabwägung ist zu dokumentieren.

In der Nutzungsplanung sind die entsprechenden Vorgaben im kantonalen und regionalen Richtplan sowie das KOBI zu beachten. Das kantonale Ortsbildinventar mit seinen Schutzinteressen bildet hierfür eine wertvolle Grundlage für die Überprüfung des Kernzonenplans sowie den dazugehörigen Bestimmungen.

## Richtplanfestlegung S2

Scheller-Areal

*Auf dem Scheller-Areal ist nach der Stilllegung der ARA eine öffentliche Nachfolgenutzung geplant. Eingebettet in eine Seeuferplanung wird eine Erholungsnutzung mit Seezugang für die Öffentlichkeit angestrebt (z.B. Hallenbad). Überdies ist der Raum für einen Seewasser-Wärmeverbund zu sichern. Die Anbindung an den ÖV und die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr sind zu verbessern.*

Betroffene ISOS-Ortsbildteile

Der folgende ISOS-Ortsbildteil ist betroffen:

- Umgebungsrichtung XIV mit Erhaltungsziel b

Betroffene Interessen (links)  
und deren Gewichtung (rechts)

Aufgrund der heutigen Nutzung sowie der Lage des Areals direkt am See werden die Themen Naturschutz, Altlasten, Naherholung mit Seezugang hoch gewichtet.

- |                                                                            |          |
|----------------------------------------------------------------------------|----------|
| • Ortsbildschutz                                                           | • mittel |
| • Gewässerschutz                                                           | • hoch   |
| • Seezugang und Naherholung für die Bevölkerung                            | • hoch   |
| • Innenentwicklung und Verdichtung im Bereich sehr gut erschlossener Lagen | • tief   |
| • Angebot für den Schulsport und die Erholung                              | • hoch   |
| • Naturschutz                                                              | • hoch   |
| • Altlasten                                                                | • hoch   |

Folgerungen für nachgelagerte Planungen

Mit der Einstellung der ARA bietet sich die grosse Chance, das Areal einer öffentlichen Nutzung zuzuführen.

Die gewässerrechtlichen Rahmenbedingungen sind hoch zu werten. Demgegenüber stehen dem Standort keine besonderen hohen Schutzinteressen aufgrund des ISOS gegenüber. Für den Standort wurden Alternativen untersucht. Das Vorhaben wird in eine Seeuferplanung eingebettet, wo die erwähnten Interessen einander gegenüberzustellen und abzuwägen sind. Einzubeziehen sind auch die neuen Vorgaben im regionalen Richtplan zum Bauen im Bereich des Zürichsees.

Das Areal kann für die beabsichtigte Nutzung einer Zone für öffentliche Bauten zugeteilt bleiben.

Bei den Richtplanfestlegungen wurden die ISOS-Erhaltungsziele stufengerecht beachtet. Es besteht kein Widerspruch zwischen dem ISOS und der angestrebten Entwicklung im Richtplan.

## Richtplanfestlegung S3

Siedlungserneuerung

*Die heutige Bau- und Zonenordnung (BZO) ist für die bestehenden Gesamtüberbauungen auf eine etappierte, qualitätsvolle und sozialverträgliche Siedlungserneuerung auszurichten. Hierzu sind auch die heute bestehenden Zonierungen und Bauzonenvorschriften zu überprüfen. Im Gebiet Kalkofen ist der Standort für Hochhäuser zu prüfen. Zu den Gesamtüberbauungen zählen insbesondere nachfolgende Gebiete:*

- S3.1 Tannenbach
- S3.2 Kalkofen
- S3.3 Im Schnegg / Allmend

### Betroffene ISOS-Ortsbildteile

Die folgenden ISOS-Ortsbildteile sind betroffen:

- S3.1 ISOS-Ortsbildteil 10 mit Erhaltungsziel B
- S3.2 ausserhalb ISOS-Perimeter
- S3.3 Umgebungsbereich VII mit Erhaltungsziel b

S3.1  
Betroffene Interessen (links)  
und deren Gewichtung (rechts)  
Hohe Gewichtung beim Erhalt des preisgünstigen Wohnraums, da bereits heute vorhanden und keine soziale Verdrängung stattfinden soll.

- |                                                       |              |
|-------------------------------------------------------|--------------|
| • Ortsbildschutz                                      | • mittel (B) |
| • Innenentwicklung im Bereich gut erschlossener Lagen | • hoch       |
| • Erhalt von preisgünstigem Wohnraum                  | • hoch       |

S3.3  
Betroffene Interessen (links)  
und deren Gewichtung (rechts)  
Hohe Gewichtung beim Erhalt des Preisgünstigen Wohnraums da bereits heute vorhanden und keine soziale Verdrängung stattfinden soll.

- |                                                                       |          |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|
| • Ortsbildschutz                                                      | • gering |
| • Innenentwicklung und Verdichtung im Bereich gut erschlossener Lagen | • hoch   |
| • Erhalt von preisgünstigem Wohnraum                                  | • hoch   |

### Folgerungen für nachgelagerte Planungen

Die Quartiere stehen vor einer Erneuerungsphase. Im Rahmen der Siedlungserneuerung sollen höhere bauliche Dichten realisiert werden können. Insbesondere ist ein Anreiz zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum zu prüfen.

Im Rahmen der Nutzungsplanung sind geeignete Instrumente zur Steuerung der Siedlungserneuerung zu definieren, mit denen den Erhaltungszielen des ISOS Rechnung getragen werden kann.

Ein besonderes Augenmerk ist auf die bauliche Struktur im Gebiet Tannenbach zu richten. Bereits das REK enthält zu diesem Fokusgebiet der Siedlungsentwicklung ein Strukturbild, das auf der heutigen Bebauungsstruktur quer zum Hang aufbaut. Die bauliche Struktur soll grundsätzlich weitergeführt werden. Der kommunale Richtplan enthält die Vorgabe, wonach die Kaltluftströme im Gebiet Tannenbach zu beachten sind.

Der kommunale Richtplan trägt den Erhaltungszielen des ISOS Rechnung und steht somit nicht im Widerspruch zu den ISOS-Erhaltungszielen. Im Gebiet Tannenbach soll die Bebauungsstruktur quer zur Hangrichtung im Rahmen der Verdichtung erhalten bleiben, zumal diese auch im Interesse der Gewährleistung von Kaltluftströmen ist.

In allen drei Gebieten sollen grosszügige Quartierfreiräume erhalten oder neue geschaffen werden, was ebenfalls ein Strukturmerkmal im Gebiet und damit im Interesse des Ortsbildschutzes ist.

Bei den Richtplanfestlegungen wurden die ISOS-Erhaltungsziele stufengerecht beachtet.

## Richtplanfestlegung S4

Tödi und Oberdorf

*In diesem Gebiet sind der Zonenplan und die Bauvorschriften in Bezug auf die folgenden Parameter zu überprüfen:*

- *städtebauliche Qualität*
- *Umgebungsgestaltung und Schaffung von gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen*
- *bauliche Dichte (in Bezug auf Regelung zum Wohnanteil)*
- *breite Nutzungsangebote (Wohnen / Gewerbe / Verkauf / Gastronomie / Treffpunkte)*

Betroffene ISOS-Ortsbildteile

Die folgenden ISOS-Ortsbildteile sind betroffen:

- ISOS-Ortsbildteil 9 mit Erhaltungsziel C
- ISOS-Ortsbildteil 9.2 mit Erhaltungsziel B
- Umgebungsbereich VII mit Erhaltungsziel b

Betroffene Interessen (links) und deren Gewichtung (rechts)

Bereits heute ein dichtes Gebiet mit diversen (Sondernutzungs-) Planungen sowie guter ÖV-Erschliessung. Daher wird die Zentrumsfunktion und weitere bauliche Verdichtung (Innenentwicklung) hoch gewertet.

- |                                                                       |                 |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| • Ortsbildschutz                                                      | • gering/mittel |
| • Innenentwicklung und Verdichtung im Bereich gut erschlossener Lagen | • hoch          |
| • Zentrumsbildung mit Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten       | • hoch          |

Folgerungen für nachgelagerte Planungen

Das Gebiet ist geprägt von grossmassstäblichen, ehemals industriell genutzten Gebäuden. Beim Bahnhof Oberdorf wird die Entwicklung mit einem grossen, zusammenhängenden Gestaltungsplan gesteuert. Die bauliche Verdichtung ist weitgehend abgeschlossen. Ebenso ist die Transformation im Gebiet Neutödi weit vorangeschritten.

In beiden Gebieten wird das Angebot an Freiräumen und im Gebiet Oberdorf das Versorgungsangebot für die Bevölkerung bemängelt.

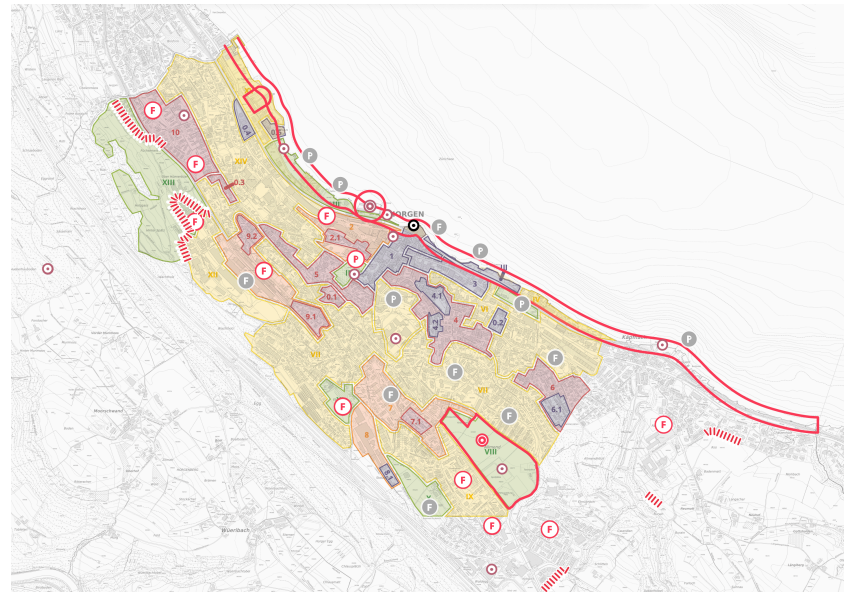
Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die Zonierung und geeignete Instrumente zu prüfen, um die im Richtplan verankerten Ziele einer qualitätsorientierten Entwicklung fördern zu können.

Bei den Richtplanfestlegungen wurden die ISOS-Erhaltungsziele stufengerecht beachtet. Zum jetzigen Planungsstand sind keine Widersprüche zwischen den Zielsetzungen des ISOS und den Festlegungen der Richtplanung erkennbar, zumal der Richtplan auch den historischen Kontext beachtet und die Bebauungsstruktur mit den prägenden, grossmassstäblichen Bauten erhalten will.

## 2.4 Berücksichtigung der ISOS-Erhaltungsziele im Richtplan Landschaft und Freiraum

### Richtplanmassnahmen

- Erhaltungsziel A (Erhalt Substanz)
- Erhaltungsziel B (Erhalt der Struktur)
- Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters)
- Erhaltungsziel a (Erhalt der Beschaffenheit)
- Erhaltungsziel b (Erhalt der Eigenschaften)



### Richtplanfestlegung F1

Seeuferplanung

Die parkartige Durchgrünung am See mit dem markanten Baumbestand ist in ihrem Charakter zu erhalten. Die Gemeinde erarbeitet zusammen mit dem Kanton für die Aufwertung der Uferzone ein Gesamtkonzept und berücksichtigt darin die Bereiche:

- in denen die Natur und Ökologie am Seeufer verbessert werden soll;
- in denen die Freizeit und Erholungsnutzung im Fokus steht und zusätzliche Angebote geschaffen werden sollen (Seezugänge, Erholungsflächen am See etc.).

Insbesondere die folgenden Bereiche sind Bestandteil des Gesamtkonzepts:

- F1.1 Erholungsnutzung am See auf dem Scheller-Areal
- F1.2 Erholungsnutzung am See im Zusammenhang mit der Erneuerung der Bootshaab (z.B. Dachflächennutzung)

### Beurteilung

Die im kommunalen Richtplan verankerten Ziele stehen nicht im Konflikt mit den ISOS-Erhaltungszielen. Im Rahmen der Seeuferplanung ist die ortsbauliche und freiräumliche Situation im Detail zu analysieren. Die folgenden Interessen sind bei der Seeuferplanung zu beachten und in die Güterabwägung bei der Beurteilung der Massnahmen einzubeziehen:

- Gewässerschutz
- Ortsbildschutz (ISOS-Ortsbildteile / KOB)
- Archäologie
- Naturschutz (Seeuferschwalbenkolonie / Flachwasserzonen etc.)
- Erholung für die Bevölkerung mit Seezugang
- Altlasten im Scheller-Areal

**Richtplanfestlegung F2**  
Seeuferplanung

*Die Allmend ist die grüne Lunge von Horgen. Das Freiraumangebot und die angestrebte Gestaltung sind im Masterplan zu klären.*

Beurteilung

Im ISOS ist für die Allmend das Erhaltungsziel a (Erhaltung der Beschaffenheit) festgelegt. Gemäss dem Richtplaneintrag soll für die Allmend ein Masterplan erarbeitet werden. Sie soll als grüne Lunge erhalten bleiben, was dem Erhaltungsziel im ISOS entspricht.

Im Masterplan ist eine Güterabwägung in Bezug auf das Potenzial zur Realisierung von öffentlichen Bauten und die Beschaffenheit der Allmend als bedeutender Freiraum für Horgen vorzunehmen. Erholungsnutzungen und Aussensportanlagen sind gut in den Freiraum zu integrieren. Die diesbezüglichen Ziele werden im Masterplan festgelegt.

**Richtplanfestlegung F**  
Quartierfreiräume

*Im Rahmen der Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung nach innen ist das Angebot an aufenthaltsfreundlich gestalteten Quartierfreiräumen zu verbessern. In der BZO sind Vorgaben zu prüfen.*

Beurteilung

Die Richtplanfestlegung trägt den Erhaltungszielen im ISOS Rechnung.

**Richtplanfestlegung P**  
Parkartige Freiräume

*Die in der Karte bezeichneten parkartigen Freiräume und Parkanlagen sind sowohl für die Erholung der Bevölkerung als auch hinsichtlich ihrer historischen Bedeutung und ihres Werts für die Natur sowie das Stadtklima besonders wichtig. Der Baumbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Die Friedhofsanlage ist gestalterisch aufzuwerten.*

Beurteilung

Die Richtplanfestlegung trägt den Erhaltungszielen im ISOS Rechnung.

**Richtplanfestlegung**  
Klimaanpassung

*Die BZO wird auf eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung ausgerichtet.*

Beurteilung

Die Richtplanfestlegung trägt den Erhaltungszielen im ISOS zur Freiraumqualität Rechnung.

**Richtplanfestlegung**  
Siedlungsränder

*Die ökologische Ausgestaltung der Übergänge von den Bauzonen zu den Nichtbauzonen ist zu verbessern. In der BZO werden für die Bauzonen entsprechende Anforderungen an die Ausgestaltung der Siedlungsränder formuliert.*

Beurteilung

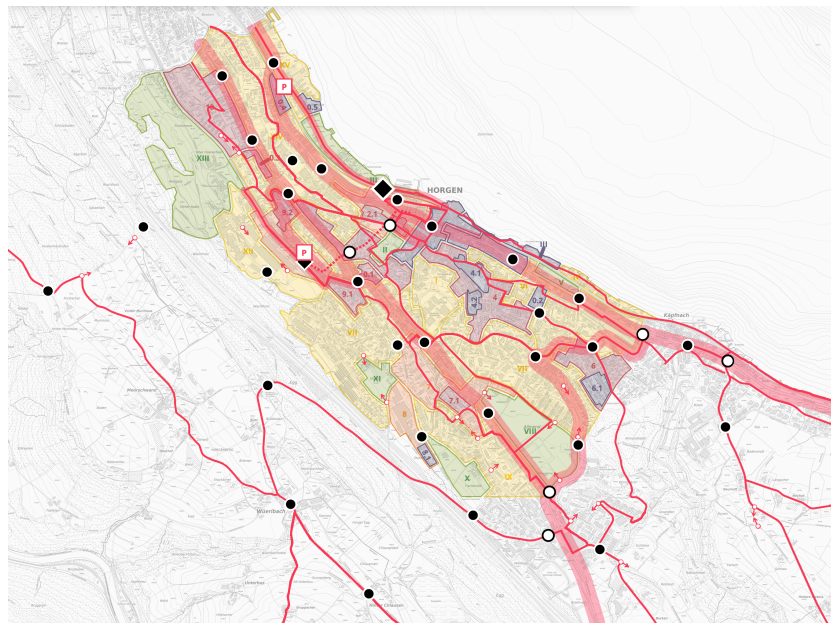
Die Richtplanfestlegung trägt den Erhaltungszielen im ISOS zur Qualität der an das Siedlungsgebiet angrenzenden Umgebungsbereiche Rechnung.

## 2.5 Berücksichtigung der ISOS-Erhaltungsziele im Richtplan Verkehr

### Richtplanmassnahmen

- Erhaltungsziel A (Erhalt Substanz)
- Erhaltungsziel B (Erhalt der Struktur)
- Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters)
- Erhaltungsziel a (Erhalt der Beschaffenheit)
- Erhaltungsziel b (Erhalt der Eigenschaften)

Die nachfolgende Abbildung zeigt die ISOS-Ortsbildteile und deren Erhaltungsziele. Rot überlagert sind die wichtigsten Massnahmen im kommunalen Richtplan Verkehr.



### Beurteilung

Die in der Richtplankarte bezeichneten Strassenraumaufwertungen sind auch im Interesse des Ortsbildschutzes und stehen nicht im Widerspruch zu den Erhaltungszielen im ISOS.

Der kommunale Richtplan bezeichnet keine Strassenausbauten, die zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildschutzes führen könnte.

Sofern Feinerschliessungsanlagen gestützt auf die kantonale Verkehrserschliessungsverordnung verbreitert werden müssen, sind diese so auszugestalten, dass die ISOS-Ortsbildteile mit einem Erhaltungsziel A und B bestmöglich geschont werden.

Bei den im Richtplan bezeichneten Fusswegergänzungen und Veloverbindungen ist nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung des schützenswerten Ortsbilds auszugehen.

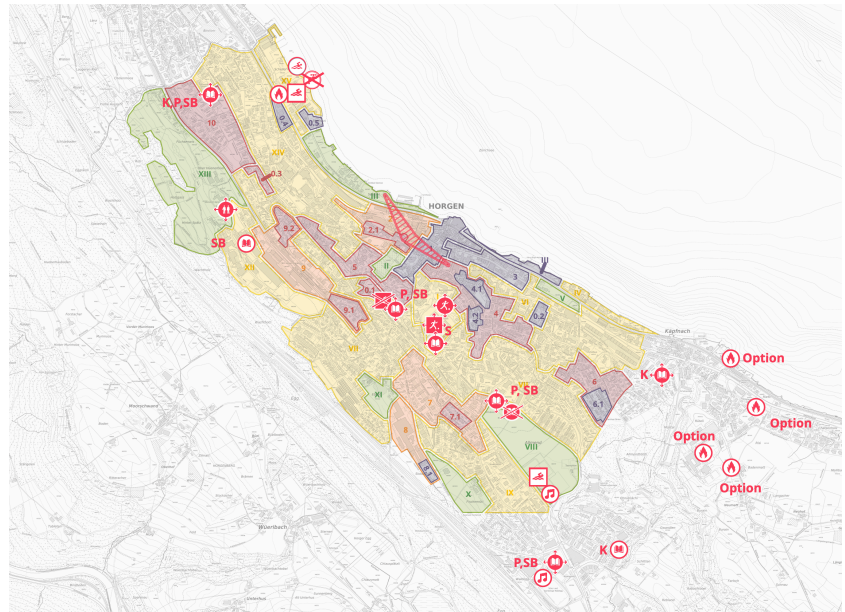


## 2.6 Berücksichtigung der ISOS-Erhaltungsziele im Richtplan Öffentliche Bauten / Anlagen

### Richtplanmassnahmen

- Erhaltungsziel A (Erhalt Substanz)
- Erhaltungsziel B (Erhalt der Struktur)
- Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters)
- Erhaltungsziel a (Erhalt der Beschaffenheit)
- Erhaltungsziel b (Erhalt der Eigenschaften)

Die nachfolgende Abbildung zeigt die ISOS-Ortsbildteile und deren Erhaltungsziele. Rot überlagert sind die wichtigsten Massnahmen im kommunalen Richtplan öffentliche Bauten und Anlagen.



### Beurteilung

Der kommunale Richtplan bezeichnet die Standorte der öffentlichen Bauten und Anlagen mit Ausbaubedarf. Die Kompatibilität von Bauvorhaben mit den ISOS-Erhaltungszielen ist grundsätzlich bei der jeweiligen Projektentwicklung zu beachten. Für Projekte im öffentlichen Beschaffungswesen werden in der Regel Projektwettbewerbe durchgeführt. Es sind keine Ausbauvorhaben in Gebieten mit einem Erhaltungsziel A vorgesehen. Der Perimeter Kulturförderung (Bereich Schinzenhof – Baumgärtlihof – Altes Schulhaus – Villa Seerose) ist als soziokulturelles Konstrukt zu verstehen. Veranstaltungen sollen in bestehenden Gebäuden stattfinden, was keinen Einfluss auf das ISOS hat. Die Zielsetzungen des ISOS stehen somit nicht im Widerspruch zu den Festlegungen des Richtplans. Vielmehr ist der historische Kontext insbesondere bei Umbau oder Erweiterung von bestehenden öffentlichen Bauten und Anlagen zu beachten und entsprechend umzusetzen.

An den folgenden Standorten sind die Interessen des Ortsbildschutzes zu beachten:

- Das Schulhaus Tannenbach befindet sich am Rande des ISOS-Ortsbildteils 10. Die Erweiterung hat unter Berücksichtigung der bestehenden ortsbaulichen und freiräumlichen Strukturen zu erfolgen. Idealerweise wird für diese Aufgabe ein Projektwettbewerb durchgeführt. Die Auseinandersetzung mit der bestehenden Struktur und dem beabsichtigten Raumprogramm sollte bereits bei der Definition des Aufgabenbeschriebs erfolgen.

- Das Schulhaus Gehren grenzt an die Allmend mit Erhaltungsziel a. Das Areal ist heute der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt. Im Rahmen des zu erarbeitenden Masterplans ist die Abgrenzung der Zone zu überprüfen. Die Schulanlage soll Bestandteil eines zusammenhängenden Freiraumgefüges sein.

## 4 WEITERE BUNDESINVENTARE

### Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) bezeichnet die wertvollsten Landschaften der Schweiz. Es ist ein Instrument, um das «heimatliche Landschafts- und Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- und Kulturdenkmäler des Landes zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern», wie es im Zweckartikel des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG Art. 1 Bst. a) heisst.

Das BLN wird wie folgt berücksichtigt:

- Die im Richtplan Landschaft und Freiräume verankerten Ziele sind in hohem Masse mit dieser übergeordneten Vorgabe kompatibel.
- Der kantonale Richtplan bezeichnet innerhalb des BLN-Gebiets keine Siedlungserweiterungsgebiete. Das BLN 1307 (Glaziallandschaft Lorze–Sihl mit Höhronenkette und Schwantenau) bleibt somit in seiner Ausdehnung ungeschmälert geschont.
- Das Naherholungsnetz für die Bevölkerung wird grossmehrheitlich im Bereich der bestehenden Wegverbindungen bedarfsgerecht optimiert und verkehrssicher ausgestaltet. Dort, wo zugunsten des Fuss- und Veloverkehrs die bestehende Verkehrsinfrastruktur verbreitert werden muss, soll dies mit grösstmöglicher Schonung für das Landschaftsbild erfolgt. Das Kapitel 5.7 im kommunalen Richtplan legt dazu Gestaltungsgrundsätze fest, die bei der Projektierung von Projekten zu beachten sind.
- Die Standorte zu den Parkierungsanlagen sind im Beilagebericht zu den Grundlagen und übergeordneten Vorgaben (siehe Kap. 3.14) begründet. Die Anlagen bestehen teilweise bereits seit Jahrzehnten und führen nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

### Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Historische Verkehrswege hinterlassen Spuren in der Zeit und schlagen Brücken von der Vergangenheit in die Gegenwart. Ziel des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist es, diese wichtigen Zeitzeugen zu erhalten und zu pflegen.

Die entsprechenden Verbindungen sind im kommunalen Richtplan Landschaft und Freiräume zur Information eingetragen. Die kommunale Richtplankarte zu den Fusswegen enthält zudem eine Übersicht zu Themenwegen, die einen Bezug zum IVS herstellen (z.B. Säumerweg).

Bei Ausbauvorhaben von Strassen und Wegen, die im IVS aufgeführt sind, ist darauf zu achten, dass der Charakter dieser historischen Wegverbindungen erhalten bleibt. Die Beurteilung hat auf Projektstufe zu erfolgen.

## 5 FAZIT

### Kompatibilität Richtplanung und ISOS

Die kommunale Richtplanung Horgen steht im grundsätzlichen Einklang mit den Zielsetzungen und Erhaltungszielen des ISOS und berücksichtigt die schützenswerten Siedlungsstrukturen und die vorhandene Bausubstanz der historischen Kerne als Träger der Identität und des baukulturellen Erbes. Dabei wird der Schutz von historisch wertvollen Gebäuden und Quartieren in den planerischen Überlegungen berücksichtigt, um das einzigartige Ortsbild zu bewahren und weiterzuentwickeln.

Das Ortsbild von nationaler Bedeutung wurde in der vorliegenden Planungsphase (Richtplanung) analysiert und in die Entscheidungsfindung sowie die Festlegungen im Richtplantext einbezogen. Der vorliegende Beilagebericht zeigt auf, dass keine Richtplanfestlegungen getroffen wurden, die im grundlegenden Widerspruch zu den Zielen des ISOS stehen, dies trotz der unterschiedlichen Interessen (bewahren/weiterentwickeln).

Der Richtplan zielt darauf ab, alle Interessen aufeinander abzustimmen, um dem baukulturellen Erbe Sorge zu tragen. Diesbezüglich ist hervorzuheben, dass die Richtplanung nicht parzellengenau ist und für die weiteren Planungsschritte ein erheblicher Ermessens- und Anordnungsspielraum besteht. Dies ermöglicht es, zukünftige Entwicklungsprojekte ortsspezifisch umzusetzen.

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wird erneut dargelegt werden, wie die Interessen des Ortsbildschutzes Eingang in die grundeigentümergebundenen Nutzungs- und Bauvorschriften finden. Ziel ist es, sowohl den Erhalt von historisch bedeutenden Strukturen als auch eine nachhaltige und qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.

Insgesamt zeigt die Richtplanung Horgen auf, dass der Schutz des baukulturellen Erbes nicht im Gegensatz zu einer zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung steht, sondern vielmehr als wertvolle Grundlage für eine lebendige, identitätsstiftende und nachhaltig gestaltete Gemeinde dient.