



Referenz-Nr.: ARE 20-0194

Kontakt: Claude Benz, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 56, www.are.zh.ch

1/3

Privater Gestaltungsplan «Heerenrainli» – Genehmigung

Gemeinde **Horgen**

Lage Ortsteil Hirzel, Grundstücke Kat.-Nrn. HL3010, HL1583, HL1632 und HL1514

- Massgebende
Unterlagen
- Plan Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 17. September 2019
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 17. September 2019
 - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 17. September 2019

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die weitgehend unüberbauten Grundstücke Kat.-Nrn. HL3010, HL1583, HL1632 und HL1514 im Ortsteil Hirzel sind der Kernzone K2A und der Wohnzone W1 zugewiesen und sollen überbaut werden. Diese Grundstücke sind durch eine stark bewegte Topografie geprägt und fallen in südlicher und östlicher Richtung ab. Im Norden grenzt das Areal direkt an das Primarschulhaus «Heerenrainli». Des Weiteren stösst das Gebiet an das Ortsbild von überkommunaler Bedeutung und an ein kantonales Denkmalschutzobjekt an.

Aufgrund der räumlich anspruchsvollen Ausgangslage wurde zur Klärung der Bebaubarkeit ein Studienverfahren mit 7 Planungsteams durchgeführt. Das Siegerprojekt wurde schliesslich zu einem Richtprojekt «Bebauung und Freiraum» weiterbearbeitet.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sollen nun die Qualitäten des Siegerprojekts (u.a. besonders gute Integration in die Umgebung, Freihaltung einer markanten Hügelkuppe, verbesserte Durchwegung) planungsrechtlich und grundeigentümerverbindlich gesichert werden. Zudem ist im vorliegenden Fall ein Gestaltungsplan notwendig, da mit dem Richtprojekt die Regelbauweise nicht in allen Punkten eingehalten werden kann.

Zustimmung

Die Gemeindeversammlung Horgen stimmte mit Beschluss vom 5. Dezember 2019 dem privaten Gestaltungsplan «Heerenrainli» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 10. Februar 2020 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 12. Februar 2020 ersucht die Gemeinde Horgen um Genehmigung der Vorlage.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Der vorliegende Gestaltungsplan ist mit der übergeordneten Richtplanung vereinbar. Der Perimeter befindet sich innerhalb des Siedlungsgebiets und mit dem Gestaltungsplan werden die Vorgaben zur niedrigen baulichen Dichte aus dem regionalen Richtplan (östlicher Teil) sowie zur sehr geringen Nutzungsdichte eingehalten. Zudem wird aufgezeigt, dass auf das angrenzende, überkommunale Ortsbild sowie auf das benachbarte Denkmalschutzobjekt in genügendem Masse Rücksicht genommen wird.

Mit der Setzung der 13 unterschiedlichen Baubereiche wird einerseits die Topografie aufgenommen und andererseits kann, durch die Konzentration der Baubereiche im westlichen Abschnitt des Areals, ein grosszügiger Freiraum im Bereich der bestehenden, prägnanten Hügelkuppe geschaffen werden. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Dorfstrasse und führt mit einer kurzen Wegstrecke in eine Tiefgarage. So kann ein autofreier, rückwärtiger Bereich geschaffen werden.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

In den Gestaltungsplanvorschriften wird festgelegt, dass Bauten, Anlagen und Aussenraum für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten sind, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Unter anderem mit der Pflicht, innerhalb des Gestaltungsplanperimeters 30 grosskronige, hochstämmige Bäume zu pflanzen, wird die Durchgrünung des Areals gesichert. Zudem soll die ländliche Prägung des Freiraums erhalten bleiben (vgl. Art. 11 Abs. 5 GPV). Der mögliche Konflikt zwischen den Baumpflanzungen und der Unterbauung durch die Tiefgarage wird insofern gelöst, als dass die Überdeckung der Tiefgarage je nach Baumgrösse vorgeschrieben wird. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans wird gemäss Art. 16 GPV der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 21. August 2018 und 1. Juli 2019 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Horgen sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.



Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Heerenrainli», welchem die Gemeindeversammlung Horgen mit Beschluss vom 5. Dezember 2019 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'059.20 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Horgen wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
 - Gemeinde Horgen (unter Beilage von vier Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Geomatik + Vermessung, Weberstrasse 8, 8004 Zürich
(Katasterbearbeiterorganisation KBO)
 - Halter AG, Entwicklungen, Hardturmstrasse 134, 8005 Zürich (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 29. JUNI 2020

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan «Heerenrainli»

Plan 1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:
Die Grundeigentümerinnen

Kat. Nr. HL1514, HL1632:
Rietpark Immobilien AG

Kat. Nr. HL1583, HL3010:
Erben der Verena Barbara Heck-Rieter

Für die Gemeindeversammlung:
Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegemeinderat

Theo Leuthold

Felix Oberhänsli

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV Nr. /

Erstellungs- und Druckdatum: 17. September 2019

Festlegungen

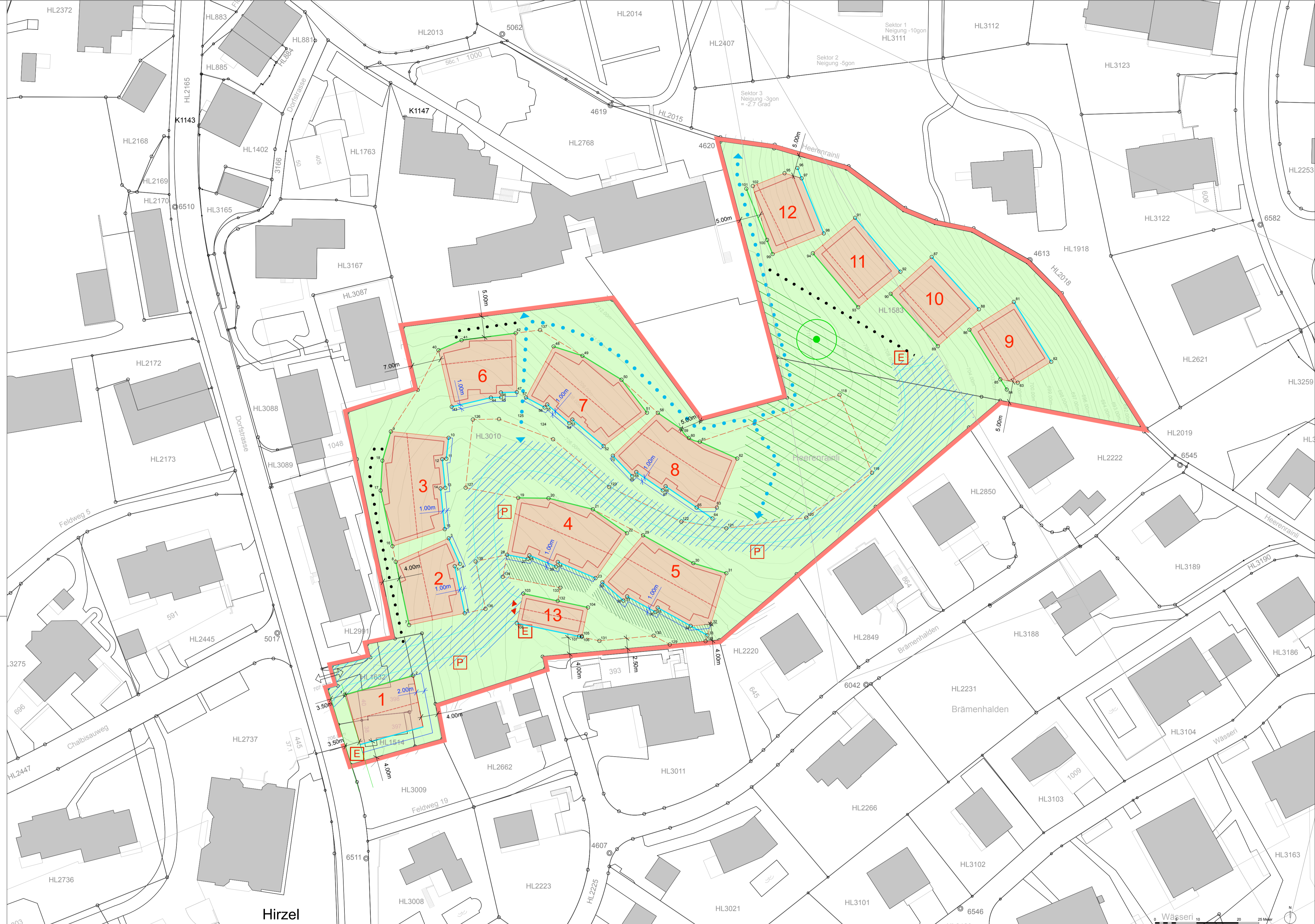
- Geltungsbereich
- allgemeiner Freiraum
- privater Freiraum
- Baubereiche
- Linie für maximale talseitige Kote
- Linie für maximale bergseitige Kote
- Profilinie (exemplarische Darstellung Häuser 7 und 9)
- Sammelgarage
- Balkonlinie
- Firstrichtung
- Freiraum Hügelkuppe
- schützenswerte Linde
- ▲ Ein- und Ausfahrt Sammelgarage (Lage schematisch)
- ↔ Arealerschliessung Verkehr (Lage schematisch)
- ↔ Bereich für Zufahrtsstrasse (Lage schematisch)
- ↔ neuer öffentlicher Fussweg (Lage schematisch)
- interne Fusswegverbindung (Lage schematisch)
- P oberirdische Parkplätze (Lage schematisch)
- E Standort Entsorgung (Lage schematisch)

- Art. 2 GPV
- Art. 4 GPV
- Art. 4 GPV
- Art. 5 GPV
- Art. 5 GPV
- Art. 5 GPV
- Art. 5 GPV
- Art. 5 GPV
- Art. 7 GPV
- Art. 8 GPV
- Art. 11 GPV
- Art. 11 GPV
- Art. 13 GPV
- Art. 13 GPV
- Art. 13 GPV
- Art. 14 GPV
- Art. 15 GPV
- Art. 18 GPV

Informationsinhalt

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

Dokument: 32100_05A_190917_GP.vwx
Layerversion: 02 (Gestaltungsplan)
Grundlage: 32100_28A_170606_Planunterlagen_Grundstück + Höhenlinien Kat. 1983 u. 1632
32100_28A_170604_Höhenkurven_GLU3.dxf



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



Koordinatenverzeichnis Baubereiche					
Punkt Nr.	E - Koordinate	N - Koordinate	Punkt Nr.	E - Koordinate	N - Koordinate
1	2688487.25	1230014.46	33	2688574.70	1230028.78
2	2688503.74	1230019.04	34	2688570.65	1230031.02
3	2688512.31	1230025.15	35	2688562.71	1230035.42
4	2688515.04	1230045.99	36	2688562.15	1230034.40
5	2688513.79	1230045.43	37	2688556.36	1230038.16
6	2688516.18	1230034.08	38	2688554.46	1230037.13
7	2688502.75	1230031.25	39	2688549.37	1230041.55
8	2688499.54	1230046.49	40	2688509.85	1230097.49
9	2688498.37	1230077.88	41	2688515.42	1230099.91
10	2688512.27	1230076.40	42	2688528.45	1230101.59
11	2688511.73	1230071.33	43	2688513.03	1230083.87
12	2688510.78	1230071.23	44	2688522.48	1230086.08
13	2688511.50	1230064.32	45	2688524.92	1230086.13
14	2688510.33	1230064.20	46	2688524.90	1230087.30
15	2688511.35	1230054.34	47	2688528.74	1230087.38
16	2688498.74	1230050.27	48	2688537.62	1230098.41
17	2688495.91	1230063.86	49	2688544.57	1230096.13
18	2688498.31	1230070.86	50	2688554.00	1230090.38
19	2688529.05	1230061.89	51	2688560.13	1230082.43
20	2688536.37	1230061.79	52	2688549.67	1230074.38
21	2688547.09	1230059.13	53	2688542.12	1230080.80
22	2688555.31	1230053.37	54	2688541.37	1230079.91
23	2688547.74	1230052.56	55	2688536.07	1230084.41
24	2688538.62	1230046.43	56	2688535.45	1230083.68
25	2688538.16	1230045.35	57	2688530.97	1230086.11
26	2688531.76	1230048.07	58	2688562.76	1230082.38
27	2688531.39	1230047.19	59	2688568.45	1230120.67
28	2688526.39	1230048.16	60	2688570.22	1230120.88
29	2688529.20	1230052.86	61	2688572.87	1230075.45
30	2688571.29	1230046.17	62	2688581.87	1230071.39
31	2688579.27	1230043.73	63	2688576.99	1230059.55
32	2688575.53	1230031.48	64	2688575.92	1230056.94
65	2688572.10	1230059.55	106	2688544.40	1230028.36
66	2688564.61	1230064.68	107	2688561.74	1230028.50
67	2688563.95	1230063.72	108	2688528.75	1230031.88
68	2688567.54	1230068.11	109	2688606.56	1230086.73
69	2688565.54	1230068.11	110	2688614.40	1230067.95
70	2688551.90	1230072.04	111	2688598.54	1230057.15
71	2688648.59	1230109.13	112	2688579.27	1230054.57
72	2688657.60	1230094.72	113	2688568.41	1230056.19
73	2688649.54	1230089.87	114	2688551.02	1230064.51
74	2688646.89	1230088.02	115	2688537.49	1230076.02
75	2688645.36	1230090.46	116	2688524.43	1230080.89
76	2688637.88	1230102.43	117	2688518.14	1230080.76
77	2688628.79	1230119.99	118	2688516.39	1230064.35
78	2688640.16	1230107.36	119	2688574.26	1230027.34
79	2688630.28	1230098.46	120	2688565.62	1230026.53
80	2688618.90	1230111.09	121	2688561.75	1230028.68
81	2688610.31	1230129.43	122	2688548.66	1230027.45
82	2688621.24	1230116.40	123	2688538.60	1230037.05
83	2688611.05	1230107.85	124	2688539.21	1230040.24
84	2688600.12	1230120.88	125	2688525.36	1230042.88
85	2688593.30	1230140.16	126	2688518.79	1230046.56
86	2688596.41	1230141.42	127	2688521.20	1230035.14
87	2688590.45	1230120.67	128	2688534.36	1230102.35
88	2688589.07	1230124.08			
89	2688584.08	1230136.44			
90	2688585.65	1230137.07			
91	2688580.27	1230038.82			
92	2688545.92	1230035.50			
93	2688544.44	1230028.56			



Kanton Zürich
Gemeinde Horgen

Privater Gestaltungsplan «Heerenrainli»

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 und 86 PBG

Vorschriften

Grundeigentümer: Unterzeichnet am

.....

Kat. Nr. HL1514 und HL1632,
Rietpark Immobilien AG

.....

Kat. Nr. HL1583 und HL3010
Erben der Verena Barbara Heck-Rieter

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Gemeindepräsident:

Gemeindeschreiber

.....

Theo Leuthold

.....

Felix Oberhänsli

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

.....

BDV Nr. /

Erstellungs- und Druckdatum: 17. September 2019



PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch

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 Masstab 1:500.
- 2 Die Vorschriften gelten für den im Plan bezeichneten Perimeter der die Parzellen Kat. Nrn. HL1'514, HL1'583, HL1'632 und HL3'010 umfasst.

Art. 3 Geltendes Recht

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

¹ vom 7. September 1975, LS 700.1



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.

Baubereich	Kote maximal talseitig (m.ü.M)	Kote maximal bergseitig (m.ü.M)	Firstkote max. (m.ü.M)
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“² 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 Geschosshöhe 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.

² Genehmigt mit Verfügung der Baudirektion Nr. 44 am 22. März 2006



Art. 6 Überbaubare Fläche

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

Baubereich	Überbaubare Fläche (m ²)
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
Total	2760

- 2 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 m² mit Hauptgebäuden überbaut (§ 256 PBG) werden.
- 3 Ausserhalb der Baubereiche darf eine Fläche von insgesamt maximal 100 m² mit besonderen Gebäuden (§ 273 PBG) überbaut werden. Die maximale Grundfläche je besonderem Gebäude ausserhalb der Baubereiche beträgt 25 m². 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 weiter zu entwickeln.
- 2 Kernzonentypische 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 der 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 Schleppgauben zulässig. Dächer dieser Schleppgauben 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 m² Glasfläche zulässig. In den Baubereichen 2 bis 8 sind je Dachfläche maximal 2 Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von je maximal 1,5 m² zulässig. In den Baubereichen 9 bis 12 sind je Dachfläche maximal 2 Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von je maximal 3,5 m² 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 m² 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.
- 2 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.

- 3 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.
- 4 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 80 m² 1 Personenwagen-Abstellplatz (PP) pro Wohnung zu erstellen, bei Wohnungen mit einer Nettowohnfläche grösser 80 m² 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 Motorfahrräder 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

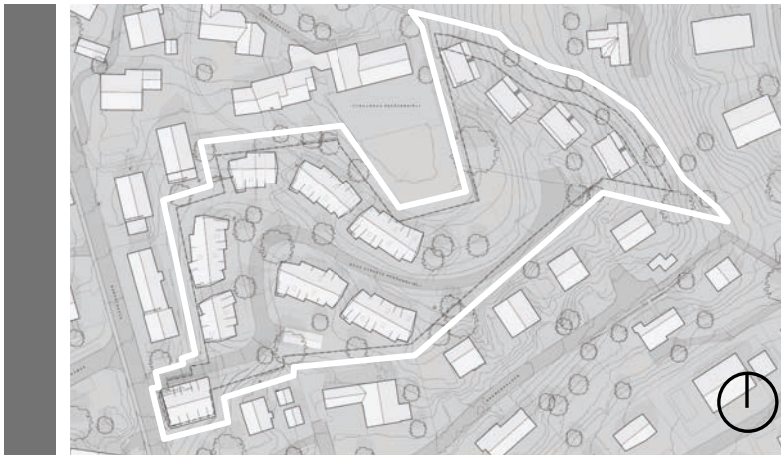
Der Gestaltungsplan wird mit der Publikation der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.



Kanton Zürich
Gemeinde Horgen

Gemeinde Horgen Privater Gestaltungsplan, «Heerenrainli»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV, 17. September 2019





IMPRESSUM

Auftraggeberin

Halter AG, Entwicklungen, Hardturmstrasse 134, 8005 Zürich

Auftragnehmerinnen

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

Bearbeitung:

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

Müller Illien Landschaftsarchitekten, Wengistrasse 31, 8004 Zürich

Bearbeitung:

Rita Illien, Kerstin Daumüller

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Stephan Schubert, Rolf Keller, Planpartner AG

Ablage Bilder

32100_13A_180000_BilderBericht



INHALT

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



Anhänge	40
A1 Lärmgutachten Verkehr	41
A2 Richtprojekt Bebauung	42
A3 Richtprojekt Freiraum	43

ZUSAMMENFASSUNG

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

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage und Ziele

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



Abb. 1: Ausschnitt Luftbild 2018, Januar 2018 www.maps.zh.ch

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



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

Ziele Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

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

1.2 Planungsablauf

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Perimeter / Eigentumsverhältnisse

Eigentum Der Gestaltungsplanperimeter (GP-Perimeter) umfasst die Parzellen Kat. Nrn. HL1'514, HL1'583, HL1'632 und HL3'010 mit einer Gesamtfläche von 12'407 m² (rot umrandet). Diese sind im Eigentum der Rietpark Immobilien AG und der Erben der Verena Heck-Rieter.

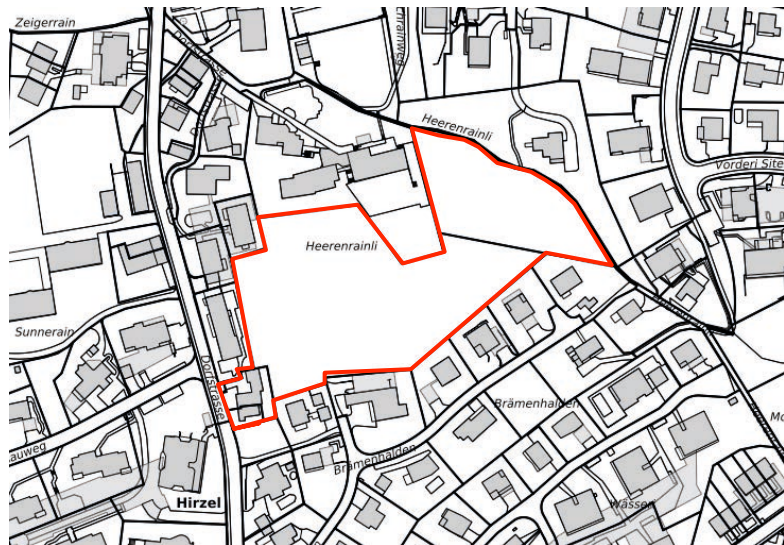


Abb. 3: Auszug amtliche Vermessung, GP-Perimeter (rot) Januar 2018, www.maps.zh.ch,

2.2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

2.2.1 Kantonaler Richtplan

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

2.2.2 Regionaler Richtplan / Regionales Raumordnungskonzept

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



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

Ortsbildinventar

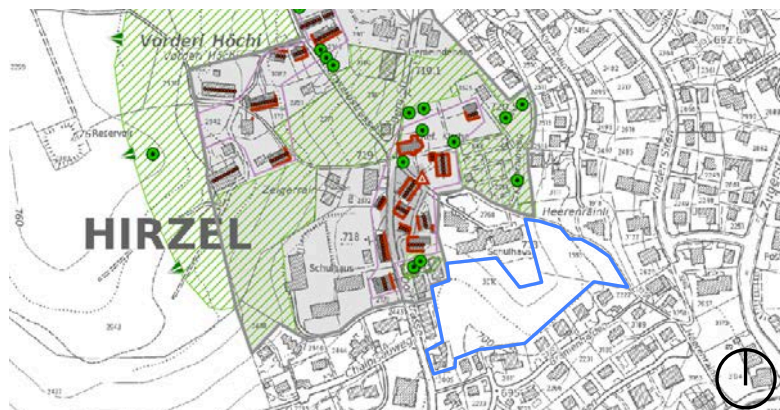


Abb. 5: grau umrandet = Ortsbildperimeter gemäss Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, blau umrandet = Gestaltungsplanperimeter, www.maps.zh.ch, April 2017

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

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

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

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

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

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

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

Der Gestaltungsplan erfüllt diese Richtlinien.

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Kommunale Planungsgrundlagen

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

- Bezug zur Grundordnung Art. 3 Abs. 4 GPV Damit eine eindeutige Rechtsgrundlage geschaffen werden kann und ein auf die architektonischen Besonderheiten des Richtprojektes abgestimmtes Reglement zur Verfügung steht, wird die jeweils geltende Bau- und Zonenordnung ausser Kraft gesetzt. Die vorliegenden Bestimmungen des privaten Gestaltungsplans orientieren sich dabei an der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Hirzel¹.
- Zonenplan Gemäss der geltenden BZO der Gemeinde Hirzel sind die Grundstücke Kat. Nrn. HL1514, HL1632 und HL3010 (teilweise) heute der Kernzone K2A zugeteilt (6'775 m², ES III). Der östliche Teil von Kat. Nr. HL3010 sowie Kat. Nr. HL1583 liegen in der Wohnzone W1 (5'929 m², ES II).

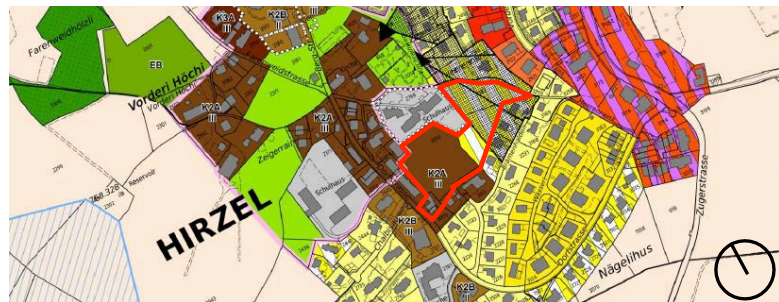


Abb. 6: Ausschnitt Zonenplan Horgen, genehmigt am 4. Mai 2012 (rot umrandet = GP-Perimeter)

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

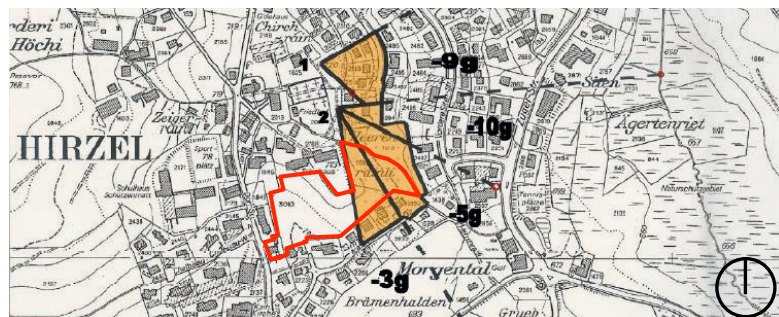


Abb. 7: „Aussichtsschutz Kirchrain“ genehmigt BDV Nr. 44 vom 22. März 2006 (rot umrandet = GP-Perimeter)

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

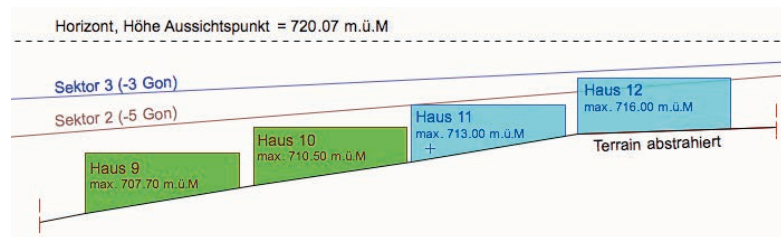


Abb. 8: Nachweis Einhaltung Aussichtsschutz Kirchrain, maximale Koten der Häuser 9 und 10 liegen unter dem Sektor 2 (-5 Gon), maximale Koten der Häuser 11 und 12 liegen unter dem Sektor 3 (-3 Gon)

Grundmasse
Regelbauweise Hirzel

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

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

3 RICHTPROJEKTE

3.1 Projektentwicklung

- Studienauftrag** Die Halter AG, Entwicklungen, Zürich hat für das Finden einer optimalen auf die örtliche Situation abgestimmte Bebauung und Erschliessung des Areals einen Studienauftrag mit 7 Teilnehmern durchgeführt. Die teilnehmenden Teams haben sich jeweils aus den Fachbereichen Architektur, Landschaftsarchitektur und Verkehrsplanung zusammengesetzt. Begleitet wurde das Verfahren durch Architekten, Landschaftsarchitekten sowie Vertreter der Grundeigentümerschaft, der Projektentwickler sowie der Gemeinden Horgen und Hirzel². Als siegreiche Studie wurde der Beitrag der Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten AG mit Müller Illien Landschaftsarchitekten AG, Zürich als Siegerprojekt gekürt.
- „Die schwierige Aufgabe, eine neue Verdichtung mit dem Kontext des charaktvollen Landschaftsraums und der ländlichen Dorfbauung in Einklang zu bringen, kann das Projekt im Grundsatz überzeugend lösen. Insgesamt werden Setzung der Gebäude, Gestaltung der Freiräume, Wahl der Typologien und deren Architektur richtig und kohärent entwickelt.“³
- Empfehlungen zur Weiterbearbeitung** Das Siegerprojekt musste insbesondere hinsichtlich funktionaler Aspekte der Wohnungsgrundrisse und der Sammelgarage weiterbearbeitet werden. Auch die Vernetzung zu anstossenden Quartieren mittels Fusswegverbindungen musste noch verbessert werden.⁴
- Richtprojekt** Das Siegerprojekt wurde hinsichtlich der Empfehlungen zur Weiterbearbeitung überarbeitet und spezifische Fragen wurden mit den kommunalen Stellen besprochen. Das weiterbearbeitete Siegerprojekt wurde den Vertretern der Gemeinde Horgen / Hirzel vorgestellt und entsprechende Ergänzungen vorgenommen.
- Weiterbearbeitung Richtprojekt** Im Verlauf des Verfahrens wurde das Projekt weitergehend überprüft und weiterentwickelt. Insbesondere wurden die Abstände im oberen Hangbereich (insb. Haus Nr. 6) zu den bestehenden Bauten in der Kernzone vergrössert. Die Häuser Nr. 6 bis 8 wurden in östliche Richtung verschoben.

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

³ Auszug Schlussbericht Studienauftrag vom 8. Mai 2017

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

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

3.2 Richtprojekt Bebauung (Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten AG)

Städtebauliche Setzung,
Bezug zur Landschaft

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

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

Bezug zu Ortsbild und
Denkmalschutzobjekt

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

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

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

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

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



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



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

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

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

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

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

Situations- und Objektspezifisches Regelwerk

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

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

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

3.3 Richtprojekt Freiraum (Müller Illien Landschaftsarchitekten AG)

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

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



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

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

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

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

Kinderspiel, Ausstattung,
Entsorgung

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

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

4 GESTALTUNGSPLANVORSCHRIFTEN

4.1 Bau- und Nutzungsbestimmungen

4.1.1 Nutzweise

Gewerbliche und Wohnnutzungen
Art. 4 GPV

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

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

Der Gestaltungsplan lässt nebst Wohnnutzung nur nicht störende Betriebe zu. Der Gewerbeanteil darf höchstens ein Drittel der Gesamtnutzfläche⁶ betragen.

Einfahrt Sammelgarage,
Art. 4 GPV

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

Private Freiraumnutzung
Art. 4 Abs. 3 GPV

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

4.1.2 Grundmasse

Überbauungsziffer
Hauptgebäude
Art. 6 Abs. 1 GPV

Eine Ausnützungs- oder Baumassenziffer ist nicht festgelegt. Innerhalb des GP-Perimeters mit einer Fläche von 12'703 m² ist gestützt auf die geltende BZO Hirzel eine Fläche von 2'761 m² mit Hauptgebäuden überbaubar. Der Gestaltungsplan sichert dieses Mass. Mit dem Gestaltungsplan wird keine zusätzliche überbaubare Fläche geschaffen.

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

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

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

* Teile der Sammelgarage über gewachsenem Terrain sind nicht anrechenbar.

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

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

Transfer überbaubare Fläche
Art. 6 Abs. 2 GPV

Soweit zulässige, überbaubare Flächen nicht umgesetzt werden, ist ein Transfer zwischen den Baubereichen erlaubt. Dabei darf das zulässige Mass gemäss GP-Vorschriften je Baubereich nicht um mehr als 10% erhöht werden. Das Gesamtmass von (2'760 m²) darf dadurch nicht erhöht werden.

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



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

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

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

Ausserhalb der Baubereiche darf eine maximale Fläche von 100 m² mit besonderen Gebäuden überbaut werden. Die maximale Fläche je besonderem Gebäude, ausserhalb der Baubereiche, beträgt 25 m². Damit wird das Mass gemäss Regelbauweise unterschritten (vgl. vorgehende Tabelle).

4.1.3 Baubereiche, Höhenkoten, Profillinie

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

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

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

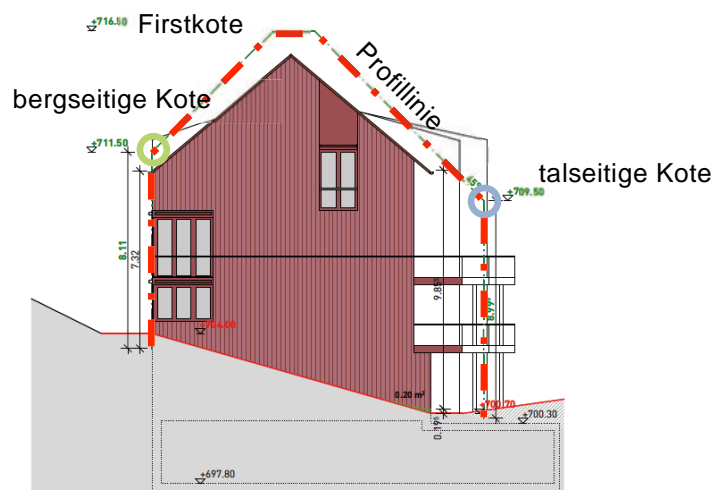


Abb. 13: Exemplarische Darstellung gemäss Richtprojekt, Häuser 2 bis 8

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

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

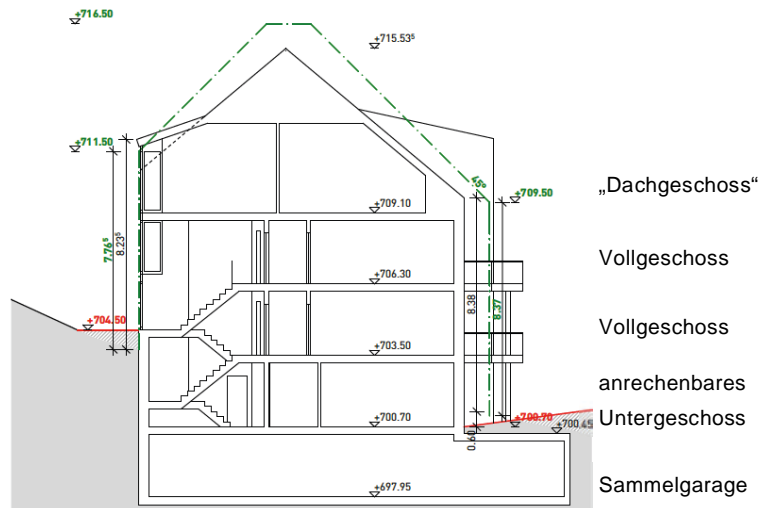


Abb. 14: Exemplarische Darstellung Schnitt Richtprojekt Häuser 2 bis 8

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

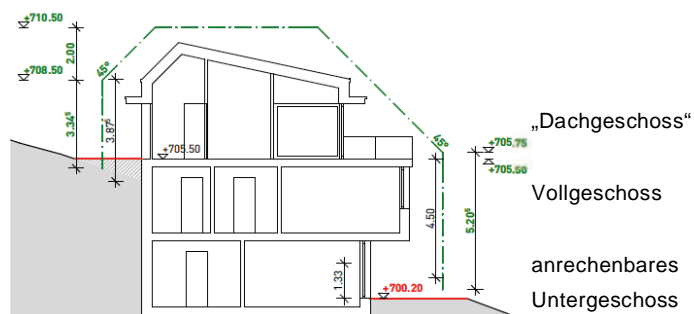


Abb. 15: Exemplarische Darstellung Richtprojekt Häuser 9 bis 12

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

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

4.1.5 Gestaltung

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

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

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

4.1.6 Dachgestaltung

Dachaufbauten / Dacheinschnitte
Art. 9 GPV

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

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

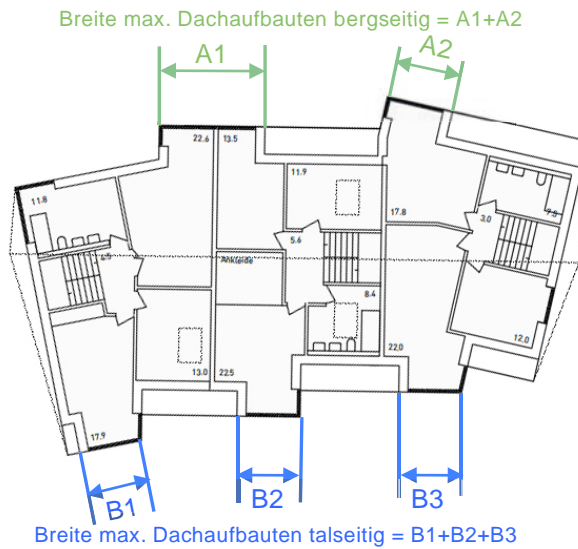


Abb. 16: exemplarische Darstellung Messweise Dachaufbauten
 $A1 + A2 =$ Maximum bergseitig gemäss GP-Vorschriften
 $B1 + B2 + B3 =$ Maximum talseitig gemäss GP-Vorschriften

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

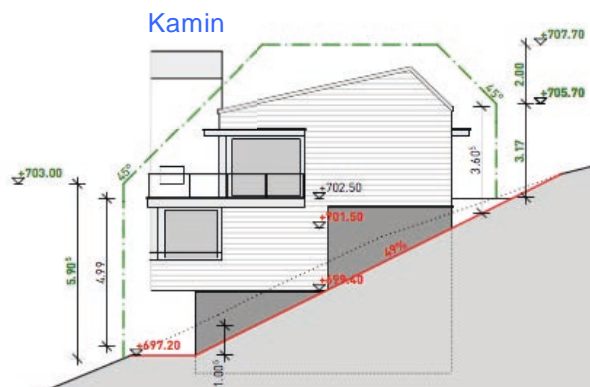


Abb. 17: Exemplarische Darstellung Richtprojekt Häuser 9 bis 12 mit Kamin

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster
 Art. 10 Abs. 1 GPV

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

4.1.7 Freiraum

Richtprojekt Freiraum Art. 3 Abs.
6 GPV

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

Freihaltung Hügelkuppe
Art. 11 Abs. 1 GPV

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



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

Spiel- und Ruheflächen
Art. 11 Abs. 2 GPV

Ausgehend von Art. 41 BZO Hirzel haben Spiel- und Ruheflächen in Wohnzonen mindestens 20%, in Kernzonen mindestens 10% der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossflächen (BGF) aufzuweisen. Bezüglich des Richtprojekts⁷ sind in der Regelbauweise ca. 950 m² Spiel- und Ruheflächen bereitzustellen. Mit dem Gestaltungsplan ist für entsprechende Nutzungen eine Mindestfläche von 1'100 m² umzusetzen.

⁷ Häuser 1 bis 8 = ca. 6'350 m² (NGF SIA 416);
Häuser 9 bis 12 = ca. 1'200 m² (NGF SIA 416)
Annahme BGF = NGF * 1,05

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

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

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

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

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

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

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

4.1.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Freilegen von Geschossen
Art. 12 Abs. 1 GPV

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

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

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

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

Baubereich 1 bis 11:

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

Baubereich 12:

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

Die Einhaltung dieser Bestimmungen ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

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

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

4.2 Erschliessung

4.2.1 Verkehrserschliessung

Zufahrt
Art. 13 GPV

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

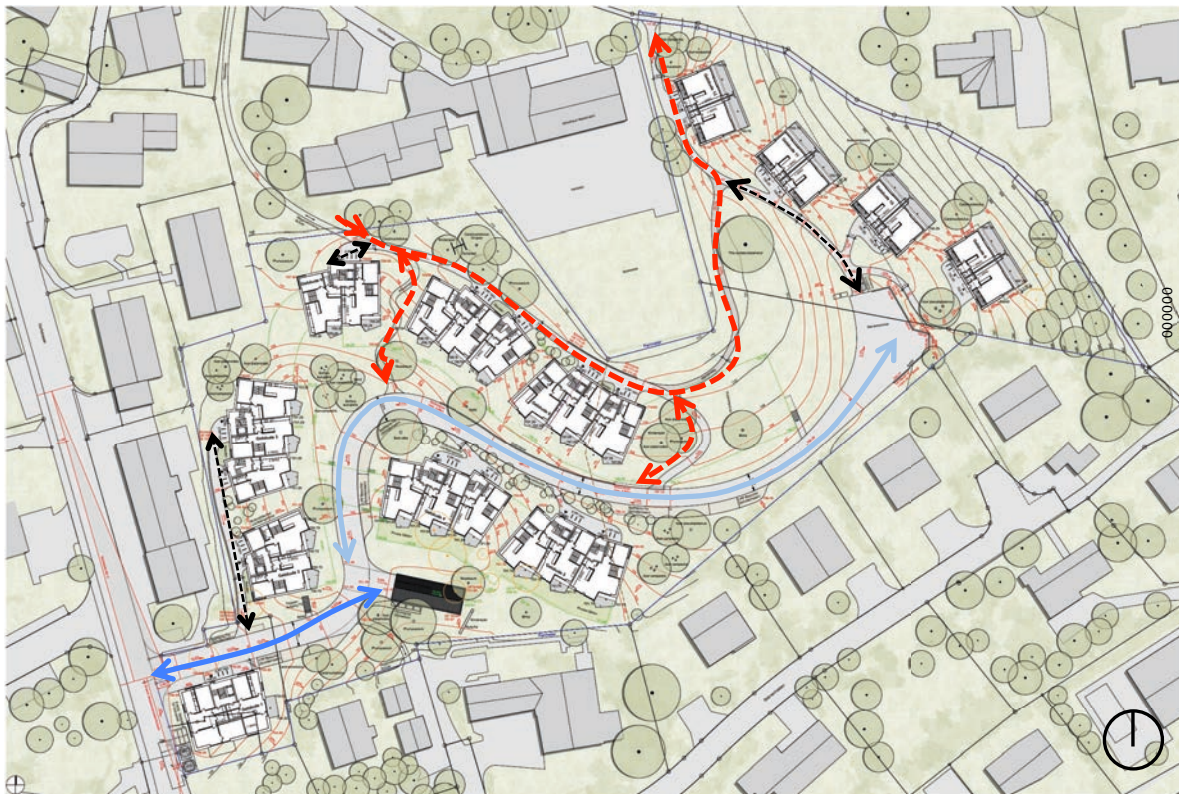


Abb. 19: Erschliessung mit Anschluss an die Dorfstrasse, Abschnitt bis Garageneinfahrt (dunkelblau), Abschnitt bis Häuser 9 bis 12 (hellblau), öffentliche Fusswegverbindungen (rot); interne Fusswegverbindungen (schwarz)
Umgebungsplan 13. März 2018

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

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

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

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

4.2.2 Fuss- und Radwegverbindungen

öffentliche Fusswege
Art. 14 Abs. 1 GPV

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

Aufgrund der geltenden privat- und öffentlichrechtlichen Grund-lagen kann mit dem Gestaltungsplan kein öffentliches Fuss-wegrecht zur Brämenhalde hergestellt werden. Die Eigentü-merschaft bietet aber Hand⁸ für eine künftige Umsetzung in-nerhalb des Geltungsbereichs.

internes Fusswegnetz
Art. 14 Abs. 2 GPV

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

internes Radwegnetz
Art. 14 Abs. 2 GPV

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

4.2.3 Parkierung

Bedarf
Art. 15 Abs. 1 GPV

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

Abstellplätze für leichte
Zweiräder Art. 15 Abs. 5 GPV

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

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

Richtprojekt

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

⁸ Privatrechtliche Regelung für Abschnitt im GP zwischen Gemein-de und Eigentümerschaft.

ÖV-Güteklasse

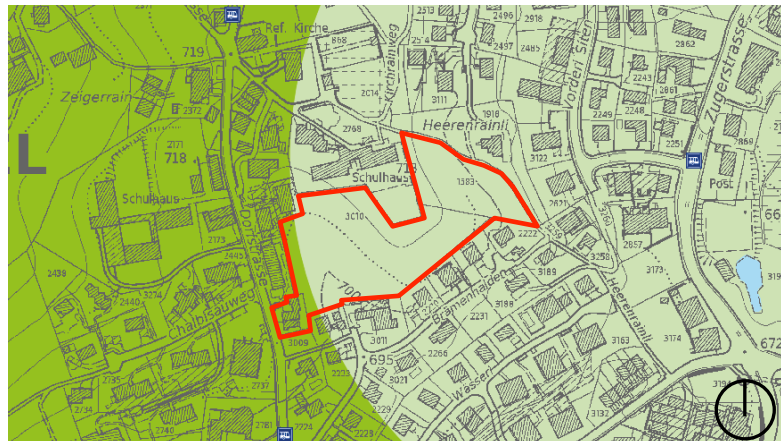


Abb. 20: Ausschnitt ÖV-Güteklassenplan, www.maps.zh.ch, Februar 2018

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

4.2.4 Technische Erschliessung

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

4.2.5 Etappierung

Art. 19 GPV

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

4.3 Umwelt

Lärm
Art. 16 GPV

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

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

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

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

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

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

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

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

Prüfperimeter
Bodenverschiebung

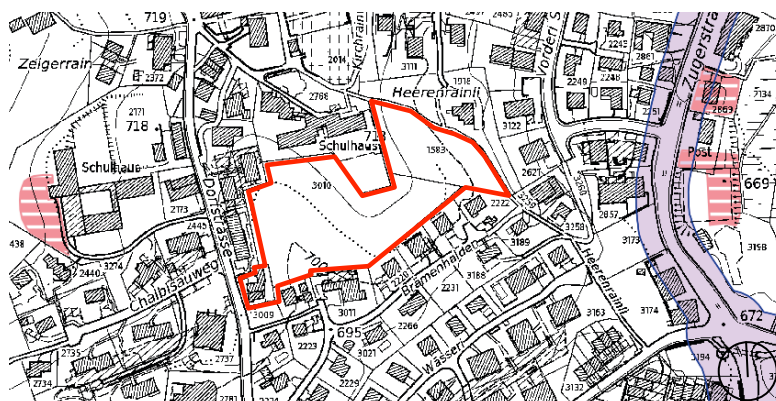


Abb. 20: GP-Perimeter (rot), Ausschnitt Prüfperimeter Bodenverschiebung, Februar 2018, www.maps.zh.ch

Das Gestaltungsplangebiet liegt nicht im Prüfperimeter für Bodenverschiebung.

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

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

5 INTERESSENABWÄGUNG

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

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

ANHÄNGE

A1 Lärmgutachten Verkehr

A2 Richtprojekt Bebauung

A3 Richtprojekt Freiraum



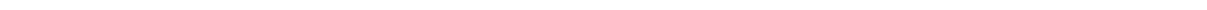
A1 Lärmgutachten Verkehr

Lärmgutachten Verkehr

gemäss Lärmschutzverordnung

Privater Gestaltungsplan Heerenrainli

Lärmgutachten_2019_04_03_RA_7446



Privater Gestaltungsplan Heerenrainli

Ort / Datum

Zürich, 03.04.2019

Objekt

7446
Privater Gestaltungsplan Heerenrainli
Horgen

Auftraggeber

Halter AG
Hardturmstrasse 134
8005 Zürich

Beilagen

1 - 4 Lärmkarten

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabe / Situation	3
2	Grundlagen	3
3	Berechnungen / Ergebnisse	5
4	Zusammenfassung	6

Privater Gestaltungsplan Heerenrainli

1 Aufgabe / Situation

Das mehrheitlich unbebaute und teilweise nicht erschlossene Gebiet Heerenrainli in Hirzel soll neu überbaut werden. Dazu wurde ein privater Gestaltungsplan aufgestellt.

Das Gebiet ist vom Verkehrslärm der Dorfstrasse und der Zugerstrasse belastet.

Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens wurde unser Büro beauftragt, die Lärmimmissionen an den geplanten Neubauten gemäss Lärmschutzverordnung zu prüfen.



Abbildung 1: Gestaltungsplan Heerenrainli

2 Grundlagen

Die folgenden Grundlagen wurden für das Gutachten verwendet:

- [1] Lärmschutzverordnung (LSV), Stand 01.01.2016
- [2] Entwurf zum Gestaltungsplan mit Vorschriften und Planungsbericht
- [3] Vorprüfung zum Privaten Gestaltungsplan ‚Heerenrainli‘ vom Kanton Zürich vom 21.08.2018
- [4] Strassenverkehrsinformationssystem des Kantons Zürich
- [5] Lärmbelastungskataster 2035 der Gemeinde Hirzel von Grolimund + Partner AG
- [6] Digitaler Katasterplan mit Höhenlinien
- [7] Vorgaben der Fachstelle Lärmschutz (FALS) des Kantons Zürich zu Bauvorhaben <http://www.tba.zh.ch/internet/baudirektion/tba/de/laerm/laermvorsorge/bauvorhaben.html>

2.1 Lärmschutzverordnung

Die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung gelten für lärmempfindliche Räume. Als lärmempfindliche Räume gelten unter anderem Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küchen mit Essbereich und Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten.

Das gesamte Gebiet ist einzoniert und wird im Gestaltungsplan der Empfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen, da der Wohnanteil 100% beträgt. Bis auf den Baubereich 1 ist das Gebiet nicht erschlossen. Es gelten folgenden Grenzwerte:

Privater Gestaltungsplan Heerenrainli

Baubereich 1: Immissionsgrenzwerte ES II
 Baubereiche 2 – 12: Planungswerte ES II

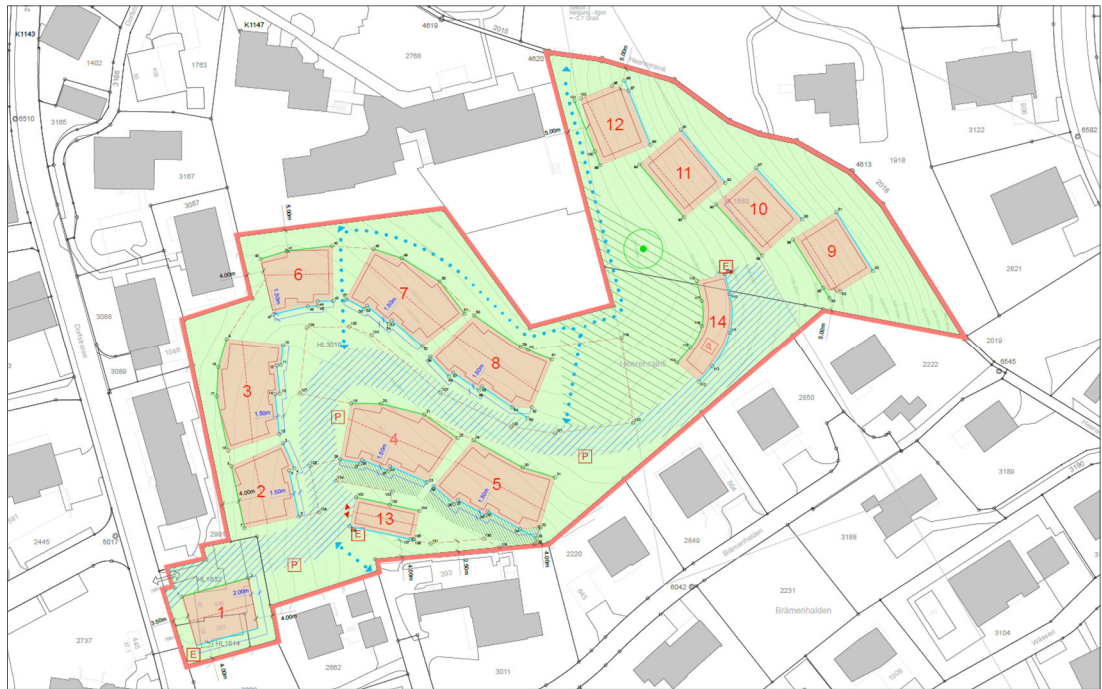


Abbildung 2: Gestaltungsplan Heerenrainli mit Nummerierung der Baubereiche

ES II	Wohnen u.ä.		Räume in Betrieben
	Tag	Nacht	Tag
Planungswerte in dB(A)	55	45	60
Immissionsgrenzwerte in dB(A)	60	50	65

Bewilligung in lärmbelasteten Gebieten

(USG Art. 22 und LSV Art. 31)

Gemäss USG, Art. 22, dürfen Bewilligungen für Bauten, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, unter Vorbehalt der nachstehenden Ausnahmeregelungen nur erteilt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten sind.

LSV Art. 31

1 Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:

- a. durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räumen auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes; oder
- b. durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.

2 Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Absatz 1 nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

Privater Gestaltungsplan Heerenrainli

2.2 Emissionen

Die Verkehrszahlen basieren auf den Angaben des Straßenverkehrsinformationssystems des Kantons Zürich [4] und dem Lärmkataster der Gemeinde Hirzel [5].

Folgende Lärmquellen sind massgeblich:

Strassen	L _{r,e} in dB(A)	
	Tag	Nacht
Dorfstrasse 1.3 Zustand 2035	72.3	58.9
Dorfstrasse 1.4 Zustand 2035	70.8	57.4
Zugerstrasse	78.5	70.5

3 Berechnungen / Ergebnisse

Zur detaillierten Berechnung der Beurteilungspegel an allen Fassaden wurden Simulationsberechnungen durchgeführt.

Die Berechnungen erfolgten mit dem Lärmausbreitungsmodell SoundPLAN 8.1. Das Computermodell verwendet das Rechenverfahren STL 95 für Strassenverkehr.

Im Computermodell wird mit einem dreidimensionalen Abbild von Topographie, Lärmquellen und Empfangspunkten die Schallausbreitung berechnet. Reflexionen und Beugungen werden berücksichtigt. Es wurde mit einer Reflexionstiefe von 3 gerechnet.

Die Ergebnisse sind in Form von farbigen Lärmkarten in den Beilagen 1 – 4 dargestellt.

Im Folgenden werden die Ergebnisse einzelner Punkte aufgezeigt.



Privater Gestaltungsplan Heerenrainli

IO	Grenzwert L _r in dB(A)		Beurteilungspegel L _r in dB(A)		Überschreitung in dB	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	60	50	63	49	-	-
2	55	45	52	39	-	-
3	55	45	51	42	-	-

Es wird in der Tabelle jeweils der Pegel für das lauteste Geschoss aufgeführt.

In den Baubereichen 2 - 12 werden die Planungswerte für Wohnen und Gewerbe durchgehend eingehalten.

Im Baubereich 1 wird der Immissionsgrenzwert für Wohnen zur Tageszeit überschritten, zur Nachtzeit wird der Immissionsgrenzwert eingehalten. Es sind entsprechende planerische oder bauliche Massnahmen zu treffen.

4 Zusammenfassung

Der Verkehrslärm für die neue Überbauung ‚Heerenrainli‘ sollte im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens geprüft werden.

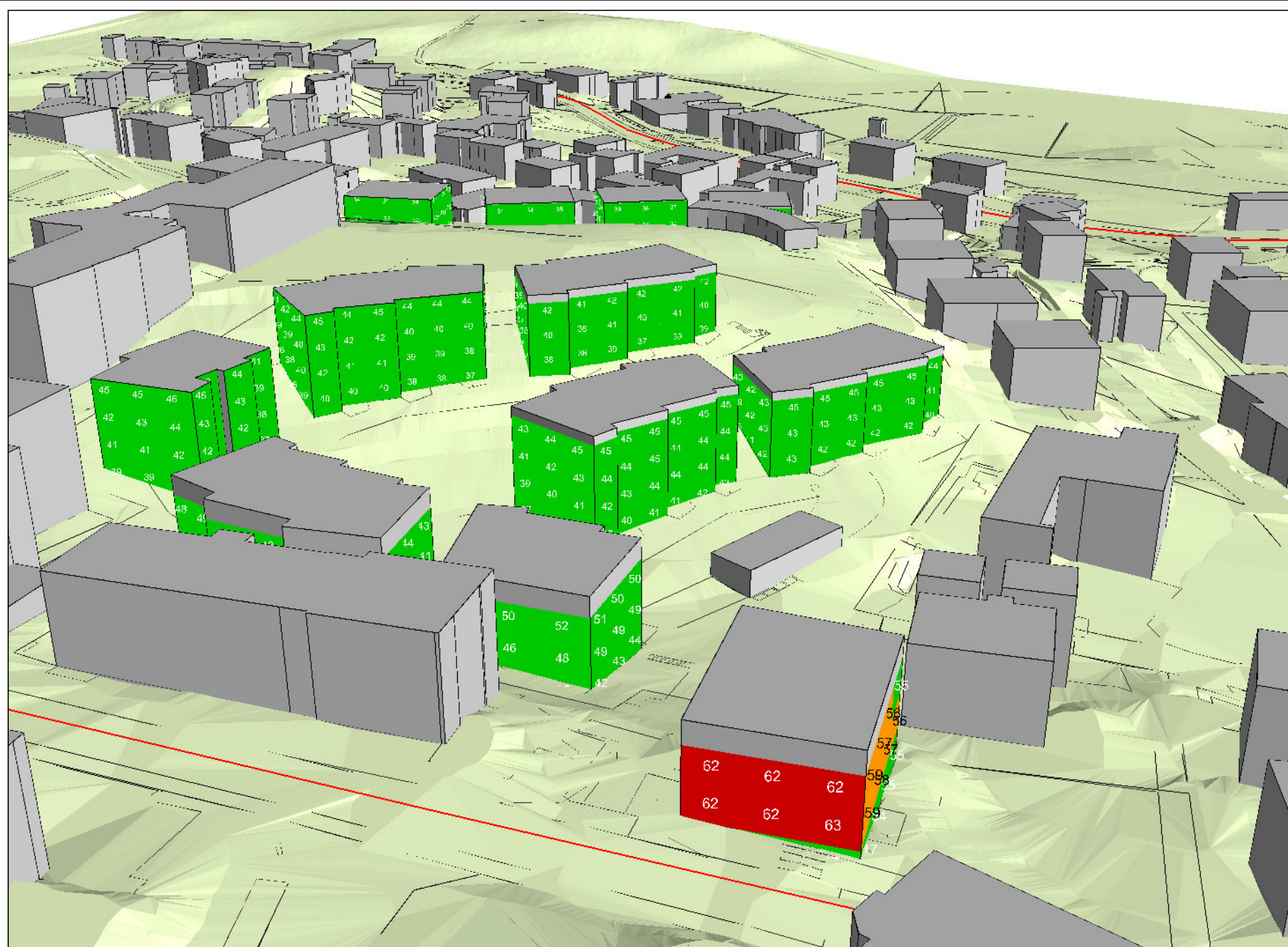
Die Grenzwerte für die Baubereiche 2 - 12 werden durchgehend eingehalten. Im Baubereich 1 wird der Immissionsgrenzwert Tag überschritten. Massnahmen sind erforderlich.

Lärmimmissionen, welche durch Parkieranlagen verursacht werden, müssen im Rahmen der Baueingabe geprüft werden.

BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH

Ruth Armbruster

Ruth Armbruster

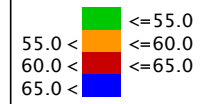


Beilage 1

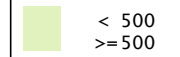
Beurteilungspegel Tag
für den Strassenverkehr

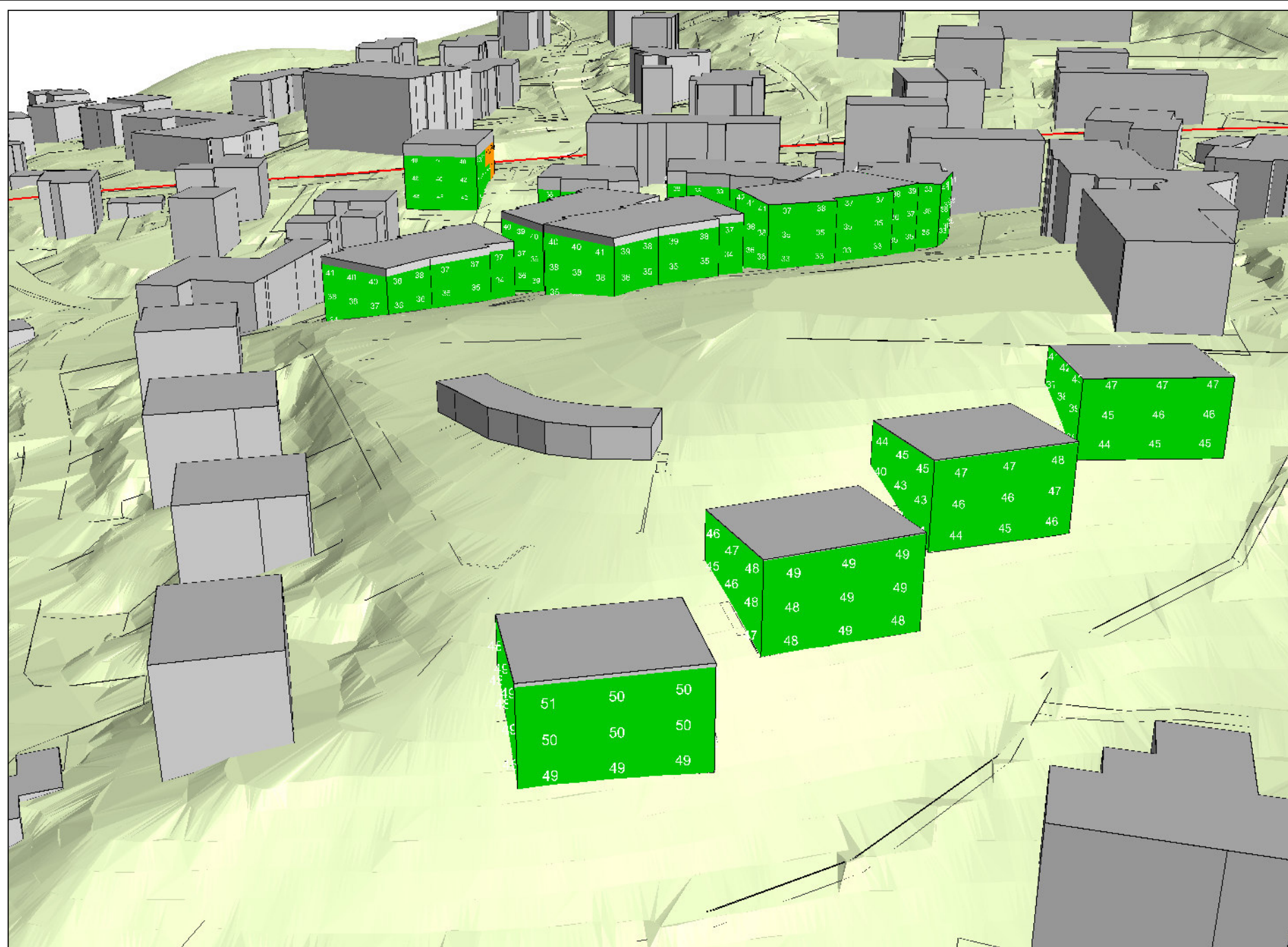
Projekt-Nr.: 7446
Heerenrainli Hirzel
Stand: 06.11.2018

Pegelwerte L_r
in dB(A)



Gelände



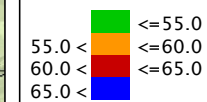


Beilage 2

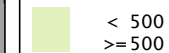
Beurteilungspegel Tag
für den Strassenverkehr

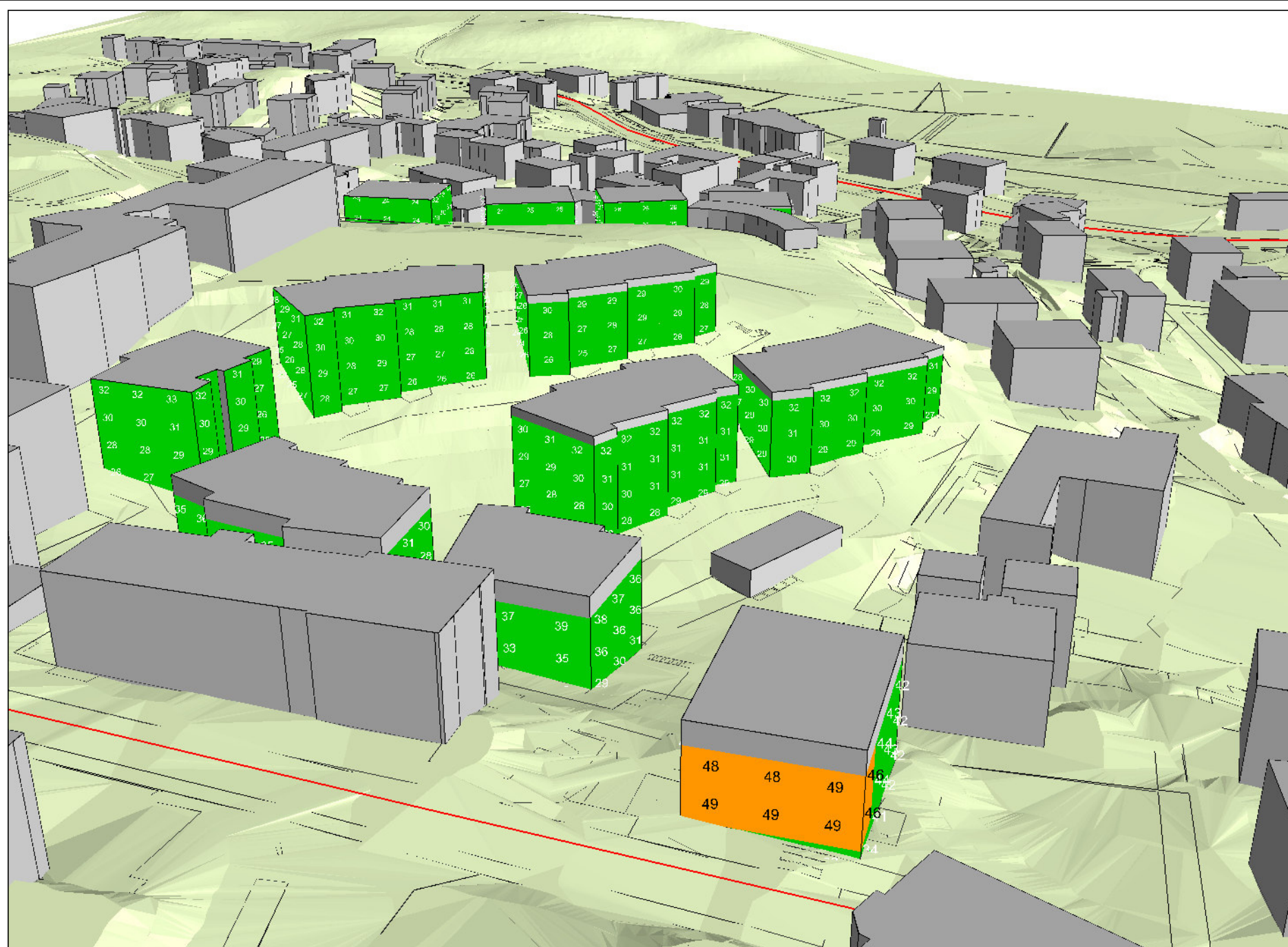
Projekt-Nr.: 7446
Heerenrainli Hirzel
Stand: 06.11.2018

Pegelwerte L_r
in dB(A)



Gelände



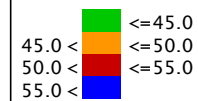


Beilage 3

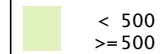
Beurteilungspegel Nacht
für den Strassenverkehr

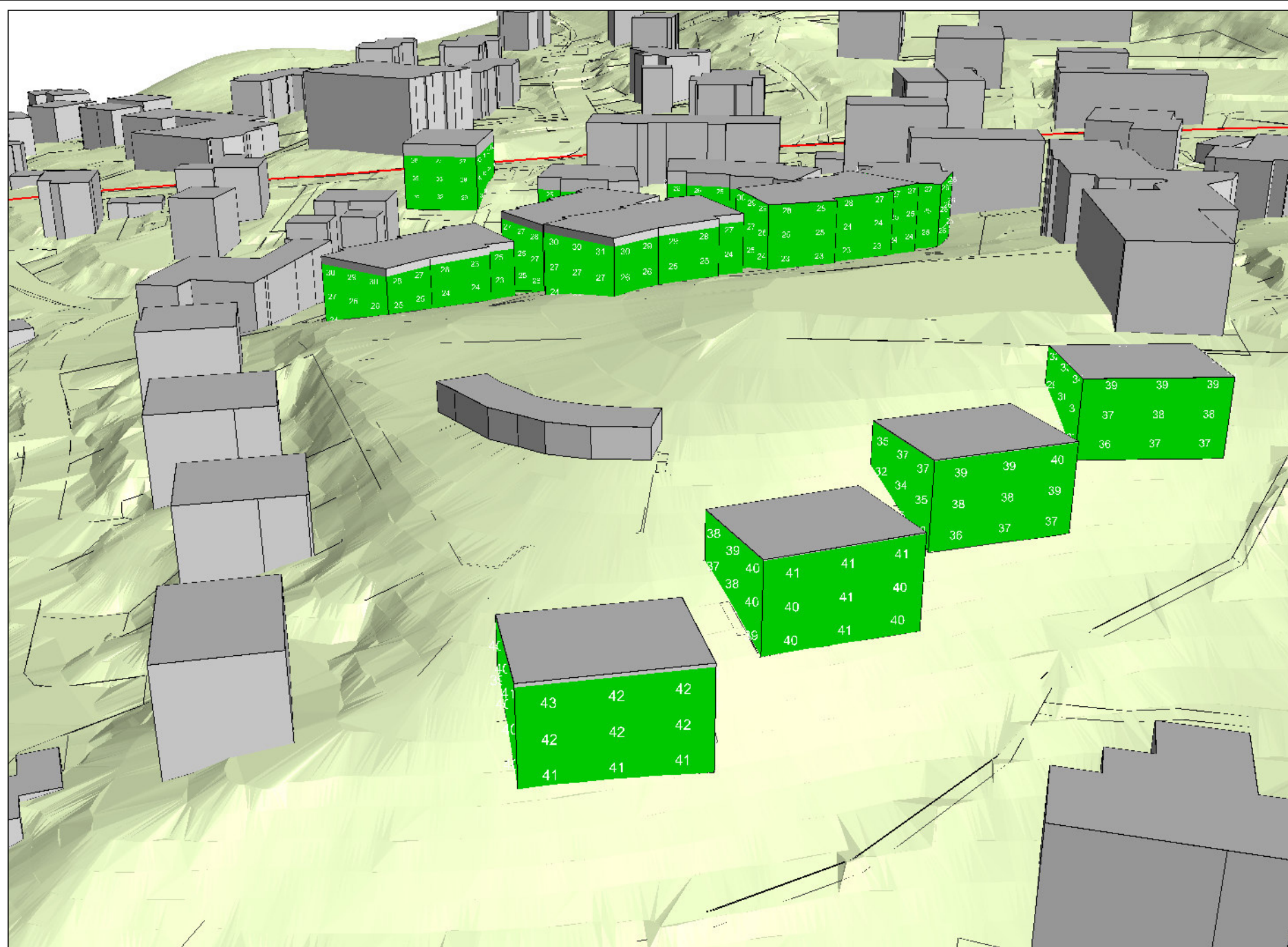
Projekt-Nr.: 7446
Heerenrainli Hirzel
Stand: 06.11.2018

Pegelwerte L_r
in dB(A)



Gelände



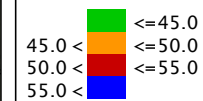


Beilage 4

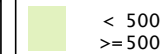
Beurteilungspegel Nacht
für den Strassenverkehr

Projekt-Nr.: 7446
Heerenrainli Hirzel
Stand: 06.11.2018

Pegelwerte L_r
in dB(A)



Gelände



Privater Gestaltungsplan «Heerenrainli»

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

17. September 2019

EINLEITUNG

Einwendungs- und Anhörungsverfahren Der Gemeinderat von Horgen ZH hat mit Beschluss vom 14. Mai 2018 den Gestaltungsplan «Heerenrainli» zu Händen der öffentlichen Auflage verabschiedet.

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

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

Anhörung Parallel zur öffentlichen Auflage wurden auch die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Es gingen 4 Stellungnahmen der Nachbargemeinden und der Region ein. Es wurden keine Anträge oder hinweise formuliert. Der Gestaltungsplan wird gestützt.

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

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

2. Kantonale Vorprüfung Mit Schreiben vom 1. Juli 2019 (Referenz Nr. ARE 19-0534) hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) der Gemeinde Horgen ZH die zweite kantonale Vorprüfung zugestellt. Darin wird zusammenfassend festgehalten, dass mit dem Gestaltungsplan der Zweck einer architektonisch, städtebaulich und aussenräumlich besonders gut gestalteten

Überbauung mit hoher Wohnqualität sichergestellt wird. Es werden keine weitergehenden Anpassungen gefordert. Das Schreiben beinhaltet lediglich Empfehlungen, welche allesamt geprüft wurden.

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

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

öffentliche Auflage Die Unterlagen wurden während 60 Tagen vom 18. Mai 2018 bis 17. Juli 2018 auf der Bauabteilung der Gemeinde Horgen ZH aufgelegt. Die Publikation der öffentlichen Auflage erfolgte rechtzeitig im Amtsblatt Nr. 20 des Kantons Zürich.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen innerhalb der Auflagefrist 5 Stellungnahmen mit 19 Anträgen ein. Die Gemeinde hat sämtliche Einwendungen geprüft. 8 Anträge werden berücksichtigt, 3 teilweise berücksichtigt und 8 nicht berücksichtigt. Die Behandlung der Einwendungen ist nachfolgend dargestellt.

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

Für die Behandlung in diesem Bericht wurden die Einwendungen anonymisiert.

Privater Gestaltungsplan Heerenrainli, Hirzel

Einwendungen im Rahmen der Öffentlichen Auflage (18.05.-17.07.2018)

Nr.	Thema	Inhalt/Begründung	Antrag	Stellungnahme
1.1	Öffentlicher Fussweg, Verbindung Nord-Süd	Auf Parzelle 2662 (Schoch) und Parzelle 3011 (Schaub) ist <u>kein öffentliches Fusswegrecht</u> eingetragen. Das Fusswegrecht besteht lediglich z.G. HL3010.	Auf den öffentlichen Fussweg der an die Grundstücke Kat. Nr. 2662 und 3011 anschliesst ist zu verzichten.	Zur Zeit liegen seitens der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft keine genügenden Grundlagen für die Durchsetzung eines öffentlichen Fusswegs vor, welcher eine Fortführung auf den Grundstücken HL2662 und HL3011 ermöglicht. Die Eigentümerschaften im GP-Perimeter sind gern bereit diesen öffentlichen Fussweg auf den eigenen Grundstücken anzubieten und zu erstellen, sobald eine Weiterführung möglich ist. Aufgrund der fehlenden Anschlussmöglichkeit ausserhalb des GP-Perimeters wird die Festlegung aber aus dem Gestaltungsplan entfernt. Der Antrag wird berücksichtigt.
2.1	Fehlende Stellungnahme der Natur- und Heimatschutzkommission (NHK)	Ausserkraftsetzung der BZO, Vorgaben des <u>regionalen Richtplans</u> werden nicht eingehalten (Gebäudeabstände, Bevölkerungsdichte)	Die Vorgaben des regionalen Richtplans sind einzuhalten.	Die Stellungnahme der Regionalplanung Zimmerberg liegt vor und stützt die Inhalte des Gestaltungsplans. Hinsichtlich Bevölkerungsdichte wurde der Planungsbericht ergänzt. Der Gestaltungsplan wurde im Rahmen der kantonalen Vorprüfung durch die Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) geprüft und bestätigt. In den Planungsbericht wurden bezüglich der Einordnung in die ortsbauliche Situation verschiedene Ergänzungen aufgenommen. Der Antrag wird bereits erfüllt.
2.2	Fehlende Verbindlichkeit des Richtprojekts Freiraum	Das <u>Richtprojekt Freiraum</u> wird in Art. 3 (Geltendes Recht) als begleitend bezeichnet. Einzig bei <u>wesentlichen Abweichungen</u> ist eine gleichwertige Gesamtqualität zu erreichen.	<u>Pro Baubereich</u> ist mindestens ein <u>grosskroniger, hochstämmiger Baum</u> zu pflanzen, 2/3 davon Hochstammobstbäume. Pro Wohnung ist zusätzlich ein <u>mittelkroniger Baum</u> oder Strauch zu pflanzen, Hortensien werden nicht angerechnet.	Die GP-Vorschriften werden dahingehend ergänzt, dass pro Baubereich ein grosskroniger, hochstämmiger Baum zu pflanzen ist. Der Antrag wird berücksichtigt
2.3	Biodiversität	Keine Aussage zur <u>Biodiversität</u>	Die gesamte Umgebung ist als <u>ökologische Ausgleichsfläche</u> zu bepflanzen und zu pflegen soweit sie nicht im unmittelbaren Umfeld eines Baubereichs (5 Meter Pufferzone) zu Erschliessungszwecken (Strasse, Wege, Parkplätze) oder als gemeinsamer Spielplatz/Ruheplatz genutzt wird. Es sind Blumenwiesen in Ökoqualität und standortheimische Pflanzen zu verwenden. <u>Pro Baufeld</u> ist mindestens eine <u>Kleinstruktur</u> (Asthaufen, Steinhaufen, Brachstelle) oder eine Nisthilfe (Vögel, Insekten) zu realisieren. Der ökologisch fachgerechte Unterhalt ist in einem <u>Pflegeplan</u> (Schnittzeitpunkt Wiese, Pflegeintervall Bäume, Sträucher usw.) auszuweisen.	Der Gestaltungsplan bildet aufgrund der grossen Freiflächen und dem vorliegenden Richtprojekt Freiraum eine gute Basis für ein ökologisches Projekt. In den Planungsbericht wurden bezüglich der Biodiversität vertiefte Erläuterungen eingebracht. Im Rahmen der Weiterentwicklung des Richtprojektes zum Bauprojekt werden die ökologischen Aspekte vertieft. Auf der Stufe des Gestaltungsplans werden jedoch hinsichtlich der Biodiversität keine weitergehenden Vorschriften erlassen. Der Antrag wird im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung berücksichtigt.
3.1	Öffentliche Fusswege	Auf Parzelle 2662 (Schoch) und Parzelle 3011 (Schaub) ist <u>kein öffentliches Fusswegrecht</u> eingetragen. Das Fusswegrecht besteht lediglich z.G. HL3010.	Auf den öffentlichen Fussweg der an die Grundstücke Kat. Nr. 2662 und 3011 anschliesst ist zu verzichten.	vgl. Einwendung 1.1 Der Antrag wird berücksichtigt.

Privater Gestaltungsplan Heerenrainli, Hirzel

Einwendungen im Rahmen der Öffentlichen Auflage (18.05.-17.07.2018)

Nr.	Thema	Inhalt/Begründung	Antrag	Stellungnahme
3.2	Überbauungsdichte	Ein Teil des Grundstücks HL3010 wird nicht überbaut. Dies führt dazu, dass ein Teil des Grundstücks HL3010 nicht überbaut wird. Dies führt dazu, dass das geplante Projekt lediglich auf dem westlichen Teil des Grundstücks gebaut wird. Da dies wiederum zu einer <u>hohen Überbauungsdichte</u> führt, passt das geplante Projekt nicht zu den umliegenden Gebäuden.	Die Überbauungsdichte ist zu reduzieren	Die Überbauungsdichte (Überbauungsziffer) wird gegenüber der Regelbauweise nicht erhöht. Die Freihaltung der Hügelkuppe wird als wesentlicher Vorteil betreffend der Eingliederung in die Landschaft beurteilt. Um diese Qualität zu stützen, wurde auf den ursprünglich angedachten oberirdischen Carport für die Baubereiche 9 bis 12 verzichtet. Der Abstand zu den Bauten an der Dorfstrasse wurde situativ vergrössert. Die Überbauungsdichte wurde basierend auf einem qualifizierten Verfahren (Studienauftrag unter 7 Projektteams) bestimmt und mit der Gemeinde Horgen sowie der kantonalen Denkmalpflege besprochen. Ausgehend von der Zustimmung der entsprechenden Ämter wird das Bebauungskonzept beibehalten. Gemäss zweitem Vorprüfbericht vom 1. Juli 2019 (Referenz Nr. ARE 19-0534) hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) zusammenfassend festgehalten, dass mit dem Gestaltungsplan der Zweck einer architektonisch, städtebaulich und aussenräumlich besonders gut gestalteten Überbauung mit hoher Wohnqualität sichergestellt wird. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
3.3	Architektonischer Ausdruck	Die Fassaden mit den hohen, <u>grossen Fensterfronten</u> passen nicht zu den angrenzenden Gebäuden, die alle <u>Sprossenfenster</u> haben und teilweise unter <u>Denkmalschutz</u> stehen.	Die architektonische Gestaltung ist unter Berücksichtigung des Ortsbildes anzupassen.	Die situationsgerechte, architektonische Qualität und der Umgang mit der baulichen Umgebung wurde im Rahmen der Projektentwicklung bestätigt (vgl. Einwendung 3.2). Ausgehend von den Anträgen der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfungen wurden die Bestimmungen weitergehend geschärft. Der Antrag wird damit berücksichtigt.
4.1	Art. 5 Aussichtsschutz	Gemäss Abs. 3 werden die Bestimmungen zum <u>Aussichtsschutz</u> Kirchrain aus der heute geltenden BZO übernommen. Gemäss Planungsbericht (S. 24) gelten die <u>Kamine</u> der Häuser 9 bis 12 als "architektonisches Element" und seien zulässig. Bei der Formulierung der BZO wurde sicher von normalen Kaminen ausgegangen, welche die Aussichtsschutzlinie auf Grund ihrer geringen Ausmasse aus Gründen der Verhältnismässigkeit durchstossen dürfen. Die Abb. 15 im Planungsbericht zeigt, wie massiv die Kamine geplant sind, sie dienen eigentlich als Trennwand der beiden Haushälften.	Die <u>Kamine</u> in dieser Ausgestaltung dürfen die <u>Aussichtsschutzlinie nicht durchstossen</u> , da sie dem Sinn und Zweck der Vorschrift - wenn auch nicht dem Wortlaut - widersprechen.	Die Kamine des Richtprojektes tangieren den Aussichtsschutz nicht. Die GP-Vorschriften werden diesbezüglich trotzdem angepasst. Der Antrag wird berücksichtigt.
4.2	Art. 10 Dachflächenfenster	Die BZO Hirzel erlaubt in der Kernzone (wozu eigentlich nicht nur der Baubereich 1 gehört) nur vereinzelte stehende Dachflächenfenster bis 0,5 m ² Lichtmass. Der private Gestaltungsplan will nun Dachflächenfenster bis 1,5 m ² Glasfläche zulassen.	Es sollen in den <u>Baubereichen 2 bis 8</u> nur Dachflächenfenster bis max. <u>1 m²</u> Lichtmass erlaubt sein, die zudem <u>nicht unmittelbar nebeneinander</u> angeordnet werden dürfen.	Das Richtprojekt wurde bezüglich der Einwendung überprüft. Die gewählte Belichtungsfläche steht in Abhängigkeit mit der Wohnhygiene, weshalb die Glasfläche eines Fensters nicht reduziert werden kann (§ 302 PBG, min. 10% Fensterfläche pro Bodenfläche). Im Sinne der Einwendung kann jedoch die Anzahl der zulässigen Dachflächenfenster für die Baubereiche 2 bis 8 reduziert werden (2 anstelle 3). Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Privater Gestaltungsplan Heerenrainli, Hirzel

Einwendungen im Rahmen der Öffentlichen Auflage (18.05.-17.07.2018)

Nr.	Thema	Inhalt/Begründung	Antrag	Stellungnahme
4.3	Art. 10 Solare Nutzung	<p>Die Gemeindefläche Hirzel liegt oft über der Nebelgrenze und bietet damit beste Voraussetzungen zur solaren Nutzung der Dachflächen. Die Erfahrung zeigt, dass bei Überbauungen mit Eigentumswohnungen solche Anlagen kaum realisiert werden, wohl oft auch aus Reditegründen (Baukosten beim Ersteller / Ertrag beim späteren Eigentümer). Dabei erlauben die heutigen rechtlichen Grundlagen für Photovoltaikanlagen auch Verbrauchergemeinschaften, so dass der Strom aus der gemeinschaftlichen Anlage den einzelnen Eigentümern verrechnet werden kann. Da dabei keine Netzgebühren anfallen, ist der Strompreis konkurrenzfähig. Für thermische Solaranlagen zeigen die von der Jenni Energietechnik ausgeführten Bauten, dass heute ein Neubau bei entsprechender Planung mit einem Grossspeicher (oft im Treppenhausbereich über alle Geschosse gebaut) allein solar beheizt werden kann. Da im Gestaltungsplanperimeter keine Erdsonden zulässig sind, wäre das eine valable Alternative für eine Beheizung mit erneuerbaren Energien. Die Gemeinde Horgen ist eine Energiestadt, deshalb sollten in einem privaten Gestaltungsplan solare Nutzungen stärker gefordert werden. Das Beispiel des Schulhauses Schützenmatt zeigt, wie unauffällig sich eine solare Dachnutzung integrieren lässt.</p>	<p>Es sollen über den ganzen Gestaltungsplanperimeter mindestens <u>50% der Dachfläche solar genutzt</u> werden müssen. Wenn über 80% des Wärmebedarfs über thermische Solaranlagen in Verbindung mit entsprechenden Grossspeichern abgedeckt wird, soll die entsprechende Grundfläche der Grossspeicher bei der Berechnung der überbaubaren Fläche abgezogen werden dürfen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sollen nur eine gute Einordnung und Gestaltung erreichen müssen, da ja "Auf-Dach" Systeme bereits explizit ausgeschlossen sind (gemäss A/Js. 6 wird "besonders gut" gefordert).</p>	<p>Die vorgesehene Energievorschrift (Art. 17 GPV) ermöglicht der Gemeinde Horgen eine wesentliche Einflussnahme unter Berücksichtigung der Anliegen der Energiestadt und der besonders guten Gesamtwirkung. Die Festlegung des vorgeschlagenen, detaillierten Energiekonzepts als zwingender Bestandteil des Gestaltungsplans wird als nicht stufengerecht beurteilt. Zudem würde mit damit eine Anpassung an zukünftige verbesserte Technologien erschwert (Anpassung am Gestaltungsplan würden erforderlich). Auf die Vorschrift Art. 10 Abs. 6 GPV bezüglich der besonderes gut zu gestaltenden Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie wurde ausgehend von der kantonalen Vorurteilung verzichtet. Die besonders gute Einordnung gilt generell (Art. 8 Abs. 1 GPV). Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p>
4.4	Art. 11 Freiraum	<p>Neben der Linde sollen auch die im Planungsbericht erwähnten "Bäume mit Priorität" im Gestaltungsplan explizit geregelt werden. Die Erfahrung zeigt, dass sonst mit zunehmender Grösse der Bäume Rückschnitte (oft nicht fachgerecht) oder Fällungen erfolgen. Aktuell lässt sich das z.B. in der Überbauung Wässerli rund 10 Jahre nach Pflanzung beobachten. Ebenfalls verbindlich zu regeln sind die Auswahl der Pflanzen und der Unterhalt. Da der Hirzel auch vom Feuerbrand betroffen ist, sollen wo möglich entsprechend robuste Sorten gewählt werden (z.B. geplante Apfelbäume). Die geplanten grossen Flächen könnten eine grosse ökologische Aufwertung bringen, sofern die Grundsätze der Siedlungsökologie durchgesetzt werden. Dies würde auch der Strategie Biodiversität des Bundes entsprechen.</p>	<p>Plan und Abs. 3 sind zu ergänzen mit " ... bezeichnete Linde <u>und die als prioritär bezeichneten Bäume</u> sind zu erhalten ... ". Weiter ist verbindlich festzuhalten, dass mindestens <u>80%</u> der im Gestaltungsplanperimeter verwendeten Pflanzen <u>ökotypische einheimische Arten</u> sein müssen. Zudem sollen neben den verbotenen Arten auch keine Arten aus der Schwarzen Liste oder Watch-Liste von InfoFlora verwendet werden dürfen. Für die Ansaat der Wiesenflächen sind ebenfalls ökotypische einheimische Mischungen zu verwenden und die Wiesen sind <u>extensiv zu bewirtschaften</u> (i.d.R. 2 Schnitte/Jahr). Wo sichtbare <u>Stützmauern</u> aus Beton angelegt werden, sollen diese mit Steinen ohne Mörtel verkleidet werden (Trockensteinmauer oder Steinkörbe).</p>	<p>Hinsichtlich der ökologischen Gestaltung und Bewirtschaftung der Freiflächen wurde der Planungsbericht ergänzt (vgl. auch Ziffer 2.2 und 2.3). Bei der detaillierten Pflanzenwahl werden die Vorgaben der Gemeinde Horgen eingehalten. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p>

Privater Gestaltungsplan Heerenrainli, Hirzel

Einwendungen im Rahmen der Öffentlichen Auflage (18.05.-17.07.2018)

Nr.	Thema	Inhalt/Begründung	Antrag	Stellungnahme
4.5	Art. 12 Abgrabungen	Die weitergehenden Ausnahmen für den Baubereich 12 sind nicht nachvollziehbar. Bei den Baubereichen 3 und 8 führen die weitergehenden Ausnahmen innerhalb der Überbauung zu einer grösseren Freilegung, was mangels Fernwirkung noch hinnehmbar ist. Bei Baubereich 12 führt dies zu einer übergeschossigen Wirkung des Gebäudes, die von weither wahrnehmbar sein wird. Das überhaupt eine solche Ausnahme nötig ist, zeigt wie dicht dieser Hangbereich überbaut werden soll. Aus der Ferne wird dies eine Riegelwirkung haben, welche sich von der lockeren Überbauung des Kirchrains deutlich abheben wird. Deshalb soll auf mindestens einen der Baubereiche 9 bis 12 verzichtet werden und die Anordnungen der verbleibenden Baubereiche überarbeitet werden.	Auf die Ausnahme für den Baubereich 12 ist zu <u>verzichten</u> , ebenso auf den Baubereich an sich. Dementsprechend ist die Anordnung der verbleibenden Baubereich entlang des Heerenrainlis zu überarbeiten.	Die Regelung zu den Abgrabungen bei Baubereich 12 ist aufgrund der vorhandenen steilen Hanglage für einzelne Stellen erforderlich. Die Freihaltung der Hügelkuppe wird als massgebende Qualität des Projektes beurteilt. Damit dies möglich wird, ist eine örtliche Konzentration der Bauten erforderlich. Die Regelung zu den Abgrabungen und die Anzahl Baubereiche wird beibehalten, da sie zentral ist für die Realisierbarkeit der Überbauung. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
4.6	Art. 14 Fusswegverbindung	Der Planungsbericht (S. 27/28) tönt offene rechtliche Erschliessungsfragen an. Die Fusswegverbindung zur Brämenhalde ist für eine sinnvolle Vernetzung zwingend und muss ebenso wie das im Gestaltungsplan geregelte Fusswegnetz für die öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen.	Die <u>Fusswegverbindung</u> zwischen Brämenhalden und Gestaltungsplanperimeter ist <u>rechtlich verbindlich</u> zu Gunsten der Öffentlichkeit zu sichern.	Der private Gestaltungsplan bietet keine Grundlage für den Eintrag eines öffentlichen Fusswegrechts ausserhalb des Geltungsbereichs. Ausgehend vom Antrag der betroffenen Eigentümer wird der Anschluss an den öffentlichen Fussweg aus dem Gestaltungsplan entfernt. Die Eigentümerschaft im Gestaltungsplan wird gerne Hand bieten, im Perimeter einen entsprechenden Fussweg anzubieten. (vgl. Einwendung 1.1) Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
4.7	Art. 15 Parkierung	Die Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz könnte in Hirzel besser sein. Insbesondere Richtung Zug fehlt eine direkte Anbindung komplett. Das führt dazu, dass praktisch alle Hirzeler Haushalte ein Auto haben und sehr oft sogar zwei Autos. Gerade das zweite Auto wird dann meist nicht intensiv genutzt. Hier könnte ein Carsharing Abhilfe schaffen. So bietet z.B. Mobility-Genossenschaft das Modell "Mobility-Flex für Wohnüberbauungen" an, wo die Grundkosten sinken, je stärker das Angebot genutzt wird. Bewohner der Überbauung erhalten eine Mitgliedschaft bei Mobility und Dritte mit Mobility-Mitgliedschaften können die Fahrzeuge auch nutzen (und reduzieren so auch die Grundkosten).	Es sollen mindestens <u>zwei Fahrzeuge</u> in einem <u>Carsharing-Modell</u> zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Parkplätze sind nach Möglichkeit so anzuordnen, dass auch Personen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters diese Nutzen können. Die entsprechenden Abstellplätze dürfen zusätzlich angelegt werden und die Pflichtabstellplätze dürfen dem Angebot entsprechend angemessen reduziert werden.	Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (Güteklasse D) ist als Grundlage für eine Reduktion der privaten Fahrzeugabstellplätze wenig geeignet. Eine rechtliche Grundlage für die Festlegung eines Carsharing Modells, dass auch Nutzern ausserhalb des Perimeters dient, besteht nicht. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Privater Gestaltungsplan Heerenrainli, Hirzel

Einwendungen im Rahmen der Öffentlichen Auflage (18.05.-17.07.2018)

Nr.	Thema	Inhalt/Begründung	Antrag	Stellungnahme
5.1	Fehlende Aussteckung	<p>1. Mit dem privaten Gestaltungsplan werden unter anderem die Baubereiche, die Gebäudehöhen sowie die Gesamthöhen der Baukörper definiert.</p> <p>2. Ob die gemäss privatem Gestaltungsplan zulässigen Bauvolumen sich im Sinne von Art. 8 Abs. 1 GPV "besonders gut" in die Umgebung einfügen und das Ortsbild "qualitätsvoll weiterentwickeln", muss im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens und nicht erst im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren beurteilt werden. Ohne Aussteckung ist eine solche Beurteilung nicht möglich. Die gemäss GPV und Plan erlaubten Baukörper sind daher frühzeitig vor der Gemeindeversammlung, an welcher über die Festsetzung abgestimmt wird, auszustecken.</p>	<p>Es seien die gemäss Art. 5 Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV) möglichen Baukörper bis auf die laut <u>Profillinien</u> möglichen Höhen frühzeitig vor der Gemeindeversammlung, an welcher über die Festsetzung abgestimmt wird, <u>auszustecken</u>.</p>	<p>Gestaltungspläne stellen keine Bauvorhaben dar, für die der Gesetzgeber eine Pflicht zur Aussteckung vorsieht. Die Aussteckung der Profillinien wäre vielmehr irreführend, da diese gemäss § 83 Abs. 2 PBG einen angemessenen Projektierungsspielraum beinhalten müssen. Auf eine Aussteckung wird verzichtet. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p>
5.2	Fehlende Angaben zu den erlaubten Gebäude- und Gesamthöhen sowie zu den möglichen Gebäudelängen und -breiten	<p>3. Laut Art. 5 Abs. 4 [recte: Abs. 1] GPV werden die Profillinien durch die im Plan festgelegten Baubereiche und die in der Tabelle in Art. 5 GPV aufgeführten Koten gebildet. Die so definierten Profillinien, sprich die so bestimmten Ausdehnungen der Gebäude dürfen unter Vorbehalt von Art. 7 und 9 GPV nicht überschritten werden.</p> <p>4. Einzuwenden ist hierzu, dass sich die laut privatem Gestaltungsplan effektiv erlaubten Gebäude- und Gesamthöhen der Gebäude überhaupt nicht aus demselben ablesen oder zumindest bestimmen lassen.</p> <p>5. Weder im Plan noch in den GPV werden Angaben zu den jeweiligen Höhenlinien des gewachsenen Terrains gemacht. Ohne diese Höhenlinien kann man mit den Koten in der Tabelle in Art. 5 GPV indessen nichts anfangen. Wie hoch in den einzelnen Baubereichen effektiv gebaut werden darf, lässt sich anhand der heutigen GP-Unterlagen schlechterdings überhaupt nicht ermitteln (nur im Plan "Richtprojekt 1 :200" sind die Höhenlinien eingezeichnet). Hier wird den Stimmberechtigten der Gemeinde Horgen die "Katze im Sack verkauft", was nicht angehen kann und unrechtmässig ist. Der private Gestaltungsplan ist dahingehend zu überarbeiten, dass auch für einen (Bau-)Laien ohne weiteres und ohne grosse Rechnerei klar ist, welche maximalen Gebäude- und Gesamthöhen in den einzelnen Baubereichen zulässig sind.</p>	<p>Es seien im privaten Gestaltungsplan Angaben zu den <u>Höhenlinien</u> des gewachsenen Terrains zwecks einfacher Ermittlung der zulässigen Gebäude- und <u>Gesamthöhen</u> sowie Angaben zu den in den Baubereichen möglichen <u>Gebäudelängen und -breiten</u> zu machen.</p>	<p>Die aufgelisteten Inhalte sind allesamt in Gestaltungsplanunterlagen dargestellt. Die Regelungsdichte und Überprüfbarkeit für die nachfolgenden Verfahren sind gewährleistet. Dem Antrag wird bereits entsprochen.</p>

Privater Gestaltungsplan Heerenrainli, Hirzel

Einwendungen im Rahmen der Öffentlichen Auflage (18.05.-17.07.2018)

Nr.	Thema	Inhalt/Begründung	Antrag	Stellungnahme
5.3	Unzulässige und unangemessene Verdichtung und Ausnützung, keine Rücksichtnahme auf die gewachsene Siedlungsstruktur	7. Die vom Gestaltungsplanperimeter erfassten Parzellen sind den Zonen K2A und WI zugeteilt. Laut BZO Hirzel sind dort Gebäudehöhen von 7 m bzw. 5 m und Gebäudelängen von 25 m bzw. 15 m gestattet und Überbauungsziffern von 25% bzw. 15% vorgesehen (vgl. Art. 5 und 14 BZO). 8. Dass unklar ist, welche Gebäude- und Gesamthöhen nach privatem Gestaltungsplan zulässig sind, wurde unter Ziff. 2 hiervor bereits eingewendet und entsprechend gerügt. Nimmt man zur Bestimmung der Gebäudehöhen die im Plan zum "wegleitenden" Richtprojekt eingezeichneten Höhenlinien des gewachsenen Terrains zu Hilfe, dann zeigt sich, dass laut Art. 5 GPV und Plan zum Beispiel im Baubereich 6 (Zone K2A) bergseitig eine Gebäudehöhe von 9.8 m und talseitig eine solche von 10.5 m sowie eine Gesamthöhe von 14.5 m gestattet sind, wohingegen die Regelbauweise nach BZO eine Gebäudehöhe von gerademal 7 m gestattet. Im Baubereich 8 (Zonen K2A und WI), als weiteres Beispiel, sind laut Art. 5 GPV und Plan bergseitig eine Gebäudehöhe von 6 m und talseitig eine Gebäudehöhe von 11 m sowie eine Gesamthöhe von 13.5 erlaubt, während dem laut BZO in der K2A und der WI eine maximale Gebäudehöhe von 7 m bzw. 5 m zulässig ist. Bezüglich Gebäudehöhen ist die Abweichung von der Grundordnung mithin klatschhaft und massiv.	Es seien die Bauvolumen gemäss Art. 5 und 6 GPV <u>deutlich</u> und insbesondere auch in der <u>Höhe und der Länge zu reduzieren</u> .	Das Nutzungsmass wird gegenüber der Grundordnung nicht erhöht. Die Häuser sind hinsichtlich ihrer Geschossigkeit basierend auf der Grundordnung konzipiert (vgl. Ziffer 4.1.3 des Planungsberichts). Die Höhenregelungen sind situativ auf die Topografie und die Gebäudeform abgestimmt. Das Richtprojekt sieht nur bei den Häusern 5 und 8 eine Mehrlänge von ca. 1 m gegenüber der Regelbauweise vor (25 m) vor. Die übrigen Gebäude halten das Mass der Regelbauweise ein oder sind kürzer. Ausgehend von der durchgeführten Projektentwicklung mittels eines qualifizierten Verfahrens und gestützt auf die Zustimmung der zuständigen Amtsstellen (Gemeinde Horgen, Amt für Raumentwicklung, Regionalplanung Zimmerberg, kantonale Denkmalpflege) werden die Grundmasse beibehalten. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Privater Gestaltungsplan Heerenrainli, Hirzel

Einwendungen im Rahmen der Öffentlichen Auflage (18.05.-17.07.2018)

Nr.	Thema	Inhalt/Begründung	Antrag	Stellungnahme
		<p>9. Zudem dürften alle Hauptgebäude in den Baubereichen 3 bis 8 erhebliche längere Gebäudelängen aufweisen, als dies nach der BZO erlaubt ist - wie gesagt, lässt sich dies aus den GP-Unterlagen unzulässigerweise nicht genau sagen, weil die Vermessung der Baubereiche im Plan fehlt.</p>		
		<p>10. Zwischenfazit: Der private Gestaltungsplan erlaubt massiv höhere und längere Gebäude als die Grundordnung nach BZO. Im Verbund mit den äusserst geringen Abständen zwischen den Baubereichen innerhalb des GP-Perimeters - der verlangte Gebäudeabstand beträgt nur 4 m -, führen die übermässig hohen und langen sowie nahe bei einander stehenden Baukörper zu einer eigentlichen Riegelwirkung, die insbesondere für meine Klientschaft und die anderen angrenzenden Nachbarn einen inakzeptablen Aussichts- und Lichtenzug zur Folge hat.</p>		
		<p>11. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang weiter, dass laut Art. 6 Abs. 2 GPV dank einem Ausnützungstransfer das zulässige Maximum der überbaubaren Fläche noch um 10% erhöht werden darf. Wobei sich die Frage stellt, gestützt auf welche gesetzliche Grundlage ein allfälliger Ausnützungstransfer von Parzellen in der WI zu Parzellen in der K2A zulässig sein soll. Mit der gestatteten Ausnützungübertragung wird der bereits hohen baulichen Dichte in den Baubereichen 1 bis 8 zusätzlich negativ Vorschub geleistet. Von der Ermöglichung von Ausnützungstransfers ist abzusehen.</p>		
		<p>12. Fazit: Die beabsichtigten Abweichungen von der Grundnutzungsordnung (BZO) sowie die Ausnützungstransfers führen dazu, dass die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung nach BZO ihres Sinngehalts entleert wird, was nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung unzulässig ist und zwingend zur beantragten Redimensionierung der Überbaumöglichkeiten führen muss.</p>		

Privater Gestaltungsplan Heerenrainli, Hirzel

Einwendungen im Rahmen der Öffentlichen Auflage (18.05.-17.07.2018)

Nr.	Thema	Inhalt/Begründung	Antrag	Stellungnahme
		<p>13. Im Übrigen ist diese mit dem privaten Gestaltungsplan angestrebte bauliche Dichte und Ausnützung mit den Vorgaben der übergeordneten Richtplanung nicht vereinbar: Die vom Gestaltungsplanperimeter erfassten Parzellen befinden sich nicht etwa im Siedlungsgebiet "hohe bauliche Dichte" gemäss regionalem Richtplan Zimmerberg, Im Gegenteil. Der Gestaltungsplanperimeter liegt laut Festlegungen dieses Richtplans im Siedlungsgebiet "niedrige bauliche Dichte" und grenzt unmittelbar südlich an das Siedlungsgebiet "schutzwürdiges Ortsbild" an. Ob mit einem späteren Bauvorhaben auf das schutzwürdige Ortsbild und die gewachsene Siedlungsstruktur hinreichend Rücksicht genommen wird und ob dieses sich besonders gut in die Umgebung einordnet, muss bereits im vorliegenden Verfahren stark bezweifelt und hinterfragt werden und ist - auch anhand einer antragsgemässen Aussteckung der Baukörper - schon jetzt und nicht erst im Baubewilligungsverfahren zu beurteilen (s. Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG).</p>		
5.4	Erhöhung der Grenzabstände gegenüber Grundstücken ausserhalb des GP-Perimeters nach § 260 Abs. 2 PBG	<p>14. Bedauerlicherweise wird dort, wo den angrenzenden Nachbarn mit der GPPlanung entgegengekommen werden könnte, keine Abweichung von der Grundordnung nach BZO vorgesehen: Gerade bei der beabsichtigten massiven Erhöhung der baulichen Dichte und Ausnützung müsste im Gegenzug im privatem Gestaltungsplan zum Wohle der unmittelbaren Nachbarn <u>der Grenzabstand gegenüber Grundstücken ausserhalb des GP-Perimeters angemessen um einige Meter vergrössert werden</u>. Mit den nunmehr erlaubten Grenzabständen von nur 4 m werden beispielsweise meinen Klienten die überhohen Gebäude in den Baubereichen 3 und 6 regelrecht "vor die Nase" gesetzt und wird ihnen damit jegliche Privatsphäre genommen.</p>	<p>Es seien die minimalen Grenzabstände gemäss Art. 5 Abs. 1 [recte: Abs. 2] GPV gegenüber den Grundstücken ausserhalb des GP-Perimeters und gemäss Plan von 4 m bzw. 5 m in Nachachtung von § 260 Abs. 2 PBG angemessen zu vergrössern.</p>	<p>Das Richtprojekt wurde überprüft. Im Sinne der Einwendung wurden Anpassungen vorgenommen. Der Grenzabstand des Gebäudes in Baubereich 6 wurde von 4 m auf 8 m (Richtprojekt), 7m (Baufeld) erhöht. Gestützt auf § 83 PBG dürfen die Grenzabstände mittels eines Gestaltungsplans festgelegt werden. Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.</p>
		<p>15. Die in Art. 5 Abs. 1 [recte: Abs. 2] GPV statuierte Bestimmung zum Grenzabstand gegenüber Grundstücken ausserhalb des GP-Perimeters und die im Plan definierten Grenzabstände von 4 bzw. 5 m verstossen denn auch klarerweise gegen § 260 Abs. 2 PBG, wonach für Gebäudeteile, welche die für die Regelüberbauung zulässige Gebäudehöhe überschreiten, die Abstände um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern sind. Der private Gestaltungsplan ist entsprechend antragsgemäss zu korrigieren.</p>		

Privater Gestaltungsplan Heerenrainli, Hirzel

Einwendungen im Rahmen der Öffentlichen Auflage (18.05.-17.07.2018)

Nr.	Thema	Inhalt/Begründung	Antrag	Stellungnahme
5.5	Verzicht auf den Carport im Baubereich 14; Anordnung sämtlicher Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte in der Sammelgarage	16. Gemäss Art. 15 Abs. 3 GPV sind die <u>Abstellplätze für Motorfahrzeuge</u> von Bewohnern und Beschäftigten unterirdisch oder im <u>Baubereich 14</u> anzuordnen. Gemäss Plan zum "wegleitenden" Richtplanprojekt ist im Baubereich 14 ein Carport für acht Bewohner-Parkplätze vorgesehen. 17. Mit der im privaten Gestaltungsplan vorgesehenen Regelung der Parkierung wird ohne erkennbaren guten Grund von der Grundordnung nach Art. 47a BZO abgewichen, welche bestimmt, dass Pflichtabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte vollständig unter Terrain anzuordnen sind. 18. Gerade bei einem privaten Gestaltungsplan muss es zwingend sein, dass alle Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte unterirdisch angeordnet werden, wie dies die Aufgabenstellung des Studienauftrags übrigens auch verlangt hatte (s. dort S. 6 unten). Für eine solche Anordnung unter Terrain sprechen auch die Gestaltungsvorschrift in Art. 8 Abs. 1 GPV sowie Lärmschutz-Gründe. Schliesslich kann es aus Überlegungen zur Rechtsgleichheit nicht angehen, hier eine Abweichung von Art. 47a BZO zu gestatten: Wie jeder andere bauwillige Eigentümer in Hirzel, darunter meine Klienten, sollen auch die Eigentümer der Parzellen im GP-Perimeter antragsgemäss sämtliche Bewohner- und Beschäftigten-Parkplätze in einer Tiefgarage erstellen müssen.	Es sei auf den Carport im Baubereich 14 gemäss Art. 15 Abs. 3 GPV zu verzichten und es seien die dort vorgesehenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge von Bewohnern und Beschäftigten unterirdisch in der Sammelgarage anzuordnen.	Auf den Carport wurde verzichtet und die Abstellplätze für Motorfahrzeuge von Bewohnern und Beschäftigten sind in der Sammelgarage integriert. Der Antrag wird berücksichtigt.



Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 18.09.2020
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000783

Publizierende Stelle
Gemeinde Horgen - Hochbau, Bahnhofstrasse 10, 8810 Horgen

Privater Gestaltungsplan "Heerenrainli", Hirzel, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8816 Hirzel

Der Private Gestaltungsplan "Heerenrainli", Hirzel, wurde von der Gemeindeversammlung Horgen am 5. Dezember 2019 und von der Kant. Baudirektion Zürich mit Verfügung vom 29. Juni 2020 genehmigt bzw. festgesetzt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 28. August 2020 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der Private Gestaltungsplan "Heerenrainli", Hirzel, tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.