

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 20. März 1991

936. Öffentlicher Gestaltungsplan Dorfplatz, Horgen

Mit Beschluss Nr. 2219/1988 genehmigte der Regierungsrat den öffentlichen Gestaltungsplan Dorfplatz und mit Beschluss Nr. 855/1989 eine erste Änderung. Am 27. September 1990 setzte die Gemeindeversammlung Horgen die vom Gemeinderat beantragten zweiten Änderungen fest. Laut Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. Januar 1991 und des Bezirksrates Horgen vom 4. Januar 1991 sind gegen diesen Beschluss keine Rechtsmittel eingelegt worden.

Die zweite Änderung des Gestaltungsplans betrifft insbesondere das Weglassen des Gebäudekomplexes 1a/1b und die Festsetzung des Gebäudes Nr. 8. Gleichzeitig wurden die Vorschriften zum Gestaltungsplan entsprechend angepasst. Einer Genehmigung der Änderungen steht nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Die von der Gemeindeversammlung Horgen am 27. September 1990 beschlossenen zweiten Änderungen am Gestaltungsplan Dorfplatz werden genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Horgen, 8810 Horgen (unter Rücksendung von fünf mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 20. März 1991

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller



Kanton Zürich
Gemeinde Horgen

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

Öffentlicher Gestaltungsplan

"Dorfplatz"

Festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 10. Dezember 1987
Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2219 vom 20. Juli 1988

Erste Änderung:
Festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 22. September 1988
Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 855 vom 22. März 1989

Zweite Änderung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am **27. Sep. 1990**

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. **936** vom **20. März 1991**

Vor dem Regierungsrate

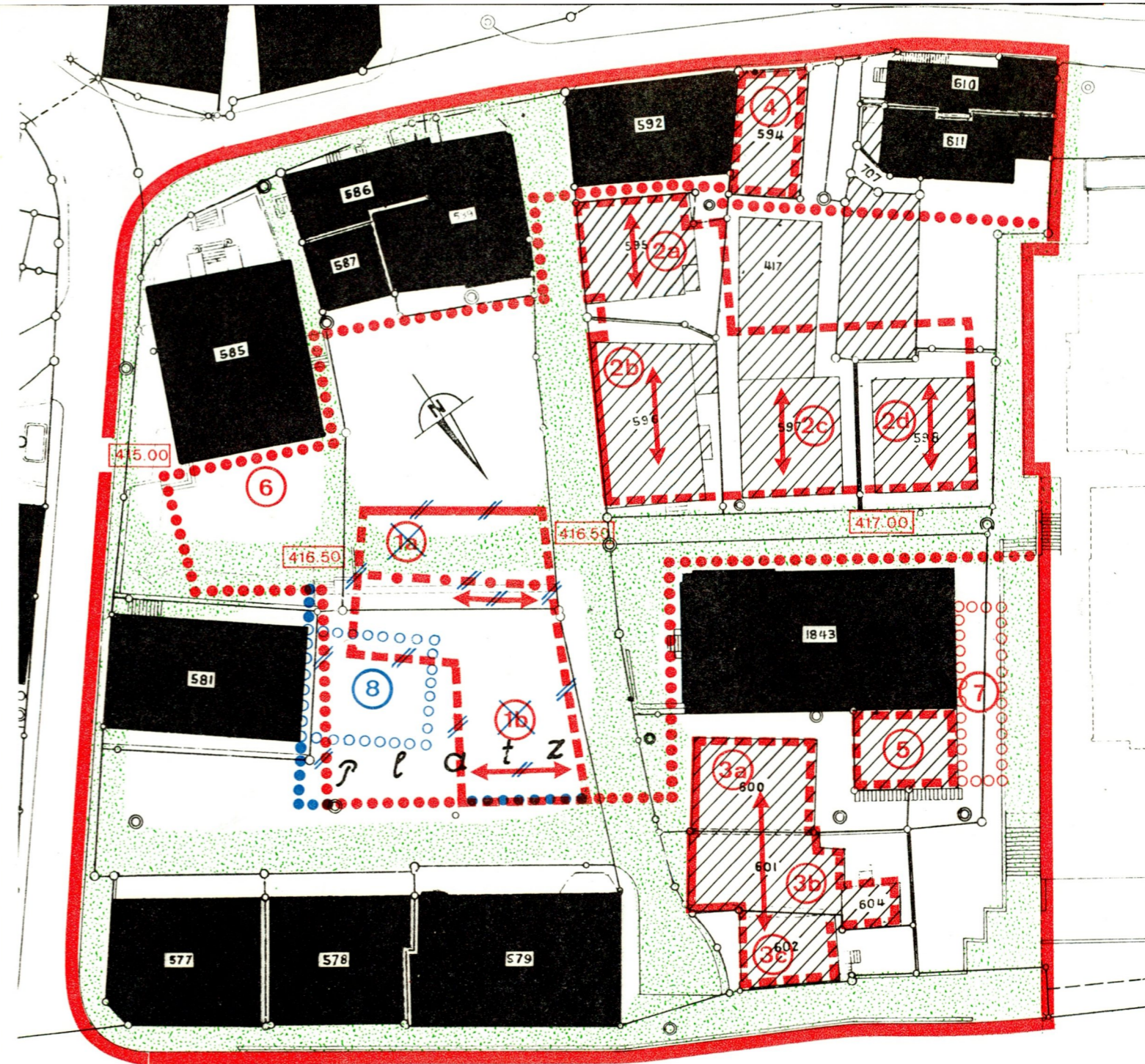
Der Staatsschreiber:



GLS

Guhl Lechner Suter AG Orts- und Regionalplaner BSP SIA Tel 01 252 74 80
Cäcilienstrasse 3 8032 Zürich Fax 01 252 05 46

Objekt Nr.: 32'041 Massstab: 1:500 Format: 42/30 Datum: 18.12.1990



Genehmigte Elemente

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Grenze Gestaltungsplangebiet | | Zwingende Mantellinien |
| | Schwarz gekennzeichnete Gebäude (Ziffer 3.1) | | Mantellinien für Vollgeschosse |
| | Hauptfirstrichtung (Ziffer 5.2) | | Mantellinien für anrechenbare Untergeschosse |
| | Fussgängernetz | | Mantellinien für eingeschossige Anbauten |
| | Neue Terrainhöhen (± 0.5 m) | | |
| | Nr. der Gebäude bzw. Gebäudekomplexe | | |

Geänderte Elemente (Gegenstand der Genehmigung)

- | | | | |
|--|-----------------------------------|--|--|
| | Gebäudekomplex Nr. 1a/1b entfällt | | Ergänzte Mantellinie für anrechenbare Untergeschosse |
| | Gebäudekomplex Nr. 8 | | Mantellinie für Arkaden entfällt |



Kanton Zürich
Gemeinde Horgen

Öffentlicher Gestaltungsplan

"Dorfplatz"

Festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 10. Dezember 1987
Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2219 vom 20. Juli 1988

Erste Änderung:

Festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 22. September 1988
Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 855 vom 22. März 1989

Zweite Änderung

27. Sep. 1990

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 936 vom 20. März 1991

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:



GLS

Guhl Lechner Suter AG Orts- und Regionalplaner BSP SIA Tel 01 252 74 80
Cäcilienstrasse 3 8032 Zürich Fax 01 252 05 46

Objekt Nr.: 32'041 Massstab: 1:500 Format: 42/30 Datum: 18.12.1990

Linke Seitenhälften: Rechtskräftige Bestimmungen

Rechte Seitenhälften: Zweite Anpassung der Bestimmungen aufgrund der Volksabstimmung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes "Dorfplatz" ist im zugehörigen Plan 1:500 vom 10. Dezember 1987 festgehalten, welcher integrierender Bestandteil dieses Gestaltungsplanes ist.

2. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan keine besonderen Bestimmungen enthält, gilt die kommunale Bau- und Zonenordnung.

3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

- 3.1 Die schwarz gekennzeichneten Gebäude müssen in ihrer kubischen Erscheinung erhalten bleiben. Umbauten oder Ersatzbauten dürfen nur an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaues erstellt werden. Das Ausmass wird durch die vorhandene Gebäudegrundfläche sowie durch die bestehenden Gebäudehöhen und Firsthöhen bestimmt. Umbauten oder Ersatzbauten müssen zudem die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaues übernehmen.

Am Gebäude "Union" (Assek.Nr. 1843) kann in der Nordwestfassade das Erdgeschoss in Richtung Schinzenhof eingeschossig erweitert werden.

- 3.2 Die Lage sowie die maximalen Grundrissabmessungen der übrigen Gebäude sind geschossweise mit Mantellinien festgelegt. Es werden folgende Mantellinienarten verwendet:

- **Zwingende Mantellinien** bedeuten bei bestehenden Fassaden, dass im Bereich dieser Linien die bestehenden Gebäude- bzw. Firsthöhen sowie die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaues zu übernehmen sind. Für Neubauten bezeichnen zwingende Mantellinien die Lage der neu zu erstellenden Fassade.
- **Mantellinien für Vollgeschosse** bezeichnen die maximal zulässigen Abmessungen der Vollgeschosse.
- **Mantellinien für Arkaden im Erdgeschoss** schreiben vor, wo eine Arkade erstellt werden muss. In allen anderen Fällen sind Arkaden erlaubt.
- **Mantellinien für anrechenbare Untergeschosse** bezeichnen die maximal zulässigen Abmessungen anrechenbarer Untergeschosse.
- **Mantellinien für eingeschossige Anbauten** bestimmen, wo bei schwarzen Gebäuden im Erdgeschoss eingeschossige Anbauten erlaubt sind.

3.2 Geänderter Text:

Die Lage sowie die maximalen Grundrissabmessungen der übrigen Gebäude sind geschossweise mit Mantellinien festgelegt. Es werden folgende Mantellinienarten verwendet:

- **Zwingende Mantellinien** bedeuten bei bestehenden Fassaden, dass im Bereich dieser Linien die bestehenden Gebäude- bzw. Firsthöhen sowie die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaues zu übernehmen sind.
- **Mantellinien für Vollgeschosse** bezeichnen die maximal zulässigen Abmessungen der Vollgeschosse.
- **Mantellinien für anrechenbare Untergeschosse** bezeichnen die maximal zulässigen Abmessungen anrechenbarer Untergeschosse.
- **Mantellinien für eingeschossige Anbauten** bezeichnen, wo bei schwarzen Gebäuden im Erdgeschoss eingeschossige Anbauten erlaubt sind.

3.3 Die maximal zulässigen Geschosshöhen und Bruttogeschossflächen sind für die einzelnen Gebäude in der folgenden Tabelle festgehalten:

Gebäudekomplex	1		2				3			4	5	6	7
	1a	1b	2a	2b	2c	2d	3a	3b	3c	4	5	6	7
Gebäude Nr.													
Vollgeschosse	3	2	3	3	3	3	2	2	2	1	1	-	1
Geschosse mit einem Kniestock von max. 1.2 m	-	-	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
Dachgeschosse	1	1	-	-	-	-	1	1	1	1	-	-	-
Bruttogeschossfläche Obergeschosse m2	950		2500				245	320	160	120	70	-	-
Anrechenbare Untergeschosse	-	-	1	1	1	1	-	-	-	-	-	1	-
Bruttogeschossfläche Untergeschosse m2	-	-	1250				-	-	-	-	-	600	-

Das Gebäude Nr. 7 weist ein Vollgeschoss mit 70 m2 Bruttogeschossfläche auf.

Die Bruttogeschossfläche in Untergeschossen von bisher 600 m2 wird auf 1130 m2 erhöht.

3.4 Die Gebäudehöhe der einzelnen Gebäude darf folgende Höhen nicht überschreiten:

- Gebäude 1a: 427.00 m.ü.M.
- Gebäude 1b: Traufhöhe des bestehenden Gebäudes Assek.Nr. 579 auf Kat.Nr. 4532
- Gebäude 2: Gebäudehöhe des bestehenden Gebäudes Assek.Nr. 596 ("Frieden")
- Gebäude 3: 421.50 m.ü.M.
- Gebäude 4: 421.75 m.ü.M.
- Gebäude 5: 420.50 m.ü.M.
- Gebäude 7: 421.00 m.ü.M.

3.5 Die Erdgeschosshöhe hat sich nach den im Plan festgelegten neuen Terrainhöhen auszurichten. Diese haben einen Spielraum von ± 0.50 m.

3.6 Das Unterbauen des Strassengebietes Kirchstrasse mit einem anrechenbaren Untergeschoss ist im Bereich der Mantellinien zulässig und durch einen Konzessionsvertrag zu regeln.

3.3 Geänderter Text:

Die maximal zulässigen Geschosshöhen und Bruttogeschossflächen sind für die einzelnen Gebäude in der folgenden Tabelle festgehalten:

Gebäudekomplex	1	2				3			4	5	6	7	8
		2a	2b	2c	2d	3a	3b	3c	4	5	6	7	8
Gebäude Nr.													
Vollgeschosse		3	3	3	3	2	2	2	1	1	-	1	1
Geschosse mit einem Kniestock von max. 1.2 m		1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Dachgeschosse		-	-	-	-	1	1	1	1	-	-	-	-
Bruttogeschossfläche Obergeschosse m2		2500				245	320	160	120	70	-	-	-
Anrechenbare Untergeschosse		1	1	1	1	-	-	-	-	-	1	-	-
Bruttogeschossfläche Untergeschosse m2		1250				-	-	-	-	-	600	-	-

Das Gebäude Nr. 7 weist ein Vollgeschoss mit 70 m2 Bruttogeschossfläche auf.

Das Gebäude Nr. 8 dient der Sicherstellung einer Vertikalverbindung in die Untergeschosse,

3.4 Geänderter Text:

Die Gebäudehöhe der einzelnen Gebäude darf folgende Höhen nicht überschreiten:

- Gebäude 1a: entfällt
- Gebäude 1b: entfällt
- Gebäude 2: Gebäudehöhe des bestehenden Gebäudes Assek.Nr. 596 ("Frieden")
- Gebäude 3: 421.50 m.ü.M.
- Gebäude 4: 421.75 m.ü.M.
- Gebäude 5: 420.50 m.ü.M.
- Gebäude 7: 421.00 m.ü.M.
- Gebäude 8: Gebäudehöhe des bestehenden eingeschossigen Anbaues an der Windegg

4. Nutzweise der Gebäude

- 4.1 In den Erdgeschossen sind auf den Strassen oder öffentlichen Bereichen zugewandten Seiten nur Läden und Restaurants zulässig.
- 4.2 Pro Gebäudekomplex muss 1/3 der Bruttogeschossflächen in den Obergeschossen gemäss Ziffer 3.3 dem Wohnen dienen.

5. Gestaltungsvorschriften

- 5.1 Die Hauptfirstrichtungen sind im Plan festgelegt. Diese Hauptdächer sollen klar erkenntlich sein, Dachaufbauten, Nebendächer u.ä. sind entsprechend anzuordnen und zurückhaltend zu gestalten.
- 5.2 Der Gebäudekomplex Nr. 1 ist in zwei, der Gebäudekomplex Nr. 2 in vier klar erkennbare Baukörper entsprechend den Hauptfirstrichtungen zu gliedern. Sie können durch untergeordnete Bauten, welche sich eindeutig von den übrigen Baukörpern absetzen, miteinander verbunden werden.
- 5.3 Die Fassadengestaltung muss sich bezüglich Massstäblichkeit und Materialwahl gut ins gewachsene Dorfbild einfügen, ohne anpasslerisch zu sein.
- 5.4 An der Ecke Kirchgasse/Schinnenweg ist die Ecksituation des neuen Gebäudes 1a architektonisch hervorzuheben.

5.2 Der Gebäudekomplex Nr.2 ist in vier klar erkennbare Baukörper, entsprechend den Hauptfirstrichtungen, zu gliedern. Sie können durch untergeordnete Bauten, welche sich eindeutig von den übrigen Baukörpern absetzen, miteinander verbunden werden.

5.4 Streichen

6. Umgebungsgestaltung

- 6.1 Die öffentlichen Fussgängerbereiche müssen bequem begehbar, hindernisfrei, gut beleuchtet und einheitlich gestaltet sein.
- 6.2 Für Mauern, Gestaltungselemente und technische Anlagen sind ortsübliche Materialien zu verwenden. Für begehbare Flächen sind Materialien wie Asphalt, Natursteine, Verbundsteine, in Hinterhöfen und auf wenig begangenen Flächen auch Kies zulässig.
- 6.3 Die Anordnung von Gestaltungselementen wie Bäume, Grünbereiche, Brunnen, Bänke und ähnlichem hat der ortsbaulichen Situation zu entsprechen.

7. Erschliessung

- 7.1 Die oberirdische Zufahrt ist nur für Zubringer gestattet. Zudem sind zeitliche Beschränkungen vorgesehen. Die untere Zugerstrasse und die Kirchstrasse werden zwischen der Gebäudezeile an der Seestrasse einerseits sowie dem Hause Windegg und dem Dorfplatz-Huus andererseits zu einem Einbahnring zusammengeschlossen.
- 7.2 Die unterirdische Ladenfläche ist in Ergänzung zur Zufahrt über die Schinzenhof-Parkgarage mit einer zusätzlichen Anlieferrampe beim Haus Windegg von der Zugerstrasse her zu erschliessen.
- 7.3 Es sind keine oberirdischen Abstellplätze zugelassen.
- 7.4 Die Höhenlage der unterirdischen Parkierung ist auf die Höhen der Parkgarage des Schinzenhofes abzustimmen, so dass ein unterirdischer Zusammenschluss möglich ist. Die Zufahrt der Parkgarage hat ausschliesslich über die Einfahrt zur bestehenden Schinzenhof-Parkgarage zu erfolgen.
- 7.5 Im Plan ist das Fussgängernetz bezeichnet, welches dauernd öffentlich zugänglich sein muss.

8. Inkrafttreten

Diese Gestaltungsplanänderung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

- 7.1 Die oberirdische Zufahrt ist nur für Zubringer gestattet. Zudem sind zeitliche Beschränkungen vorgesehen. Die untere Zugerstrasse und die Kirchstrasse werden zwischen der Gebäudezeile an der Seestrasse und dem Hause Windegg zu einem Einbahnring zusammengeschlossen.