

## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 27. März 1996

### 878. Öffentlicher Gestaltungsplan Alte Landstrasse, Horgen

Am 22. Juni 1995 stimmte die Gemeindeversammlung Horgen der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Alte Landstrasse zu. Gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 6. Oktober 1995 und des Bezirksrates Horgen vom 16. Oktober 1995 sind keine Rekurse eingereicht worden.

Die Revision des Gestaltungsplans umfasst nebst untergeordneten Korrekturen im wesentlichen Änderungen der Verkehrserschliessung und des Parkierungskonzeptes.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

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. Der revidierte private Gestaltungsplan Alte Landstrasse, dem die Gemeindeversammlung Horgen am 22. Juni 1995 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Horgen, 8810 Horgen (unter Beilage von zehn mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi



Kanton Zürich  
Gemeinde Horgen

Exemplar des  
Amtes für Raumplanung

Privater Gestaltungsplan  
"alte Landstrasse"

Teilrevision 1995

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am: 22. Juni 1995  
Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: *[Signature]*  
Der Schreiber: *[Signature]*

Genehmigung durch den Regierungsrat am: 27. März 1996  
mit Beschluss Nr. 878

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:



Suter • von Känel • AG  
Orts- und Regionalplaner BSP SIA  
Kleinstrasse 15 8008 Zürich

Telefon 01/252 74 80  
Telefax 01/252 05 46

Objekt: 32115    Massstab: 1:500    Format: 30/105    Datum: 27.9.1995

Festsetzung durch die Grundeigentümer:

Kanton Zürich KANTONSBAUMEISTER  
*[Signature]*

Gemeinde Horgen Gemeinderat Horgen  
Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*

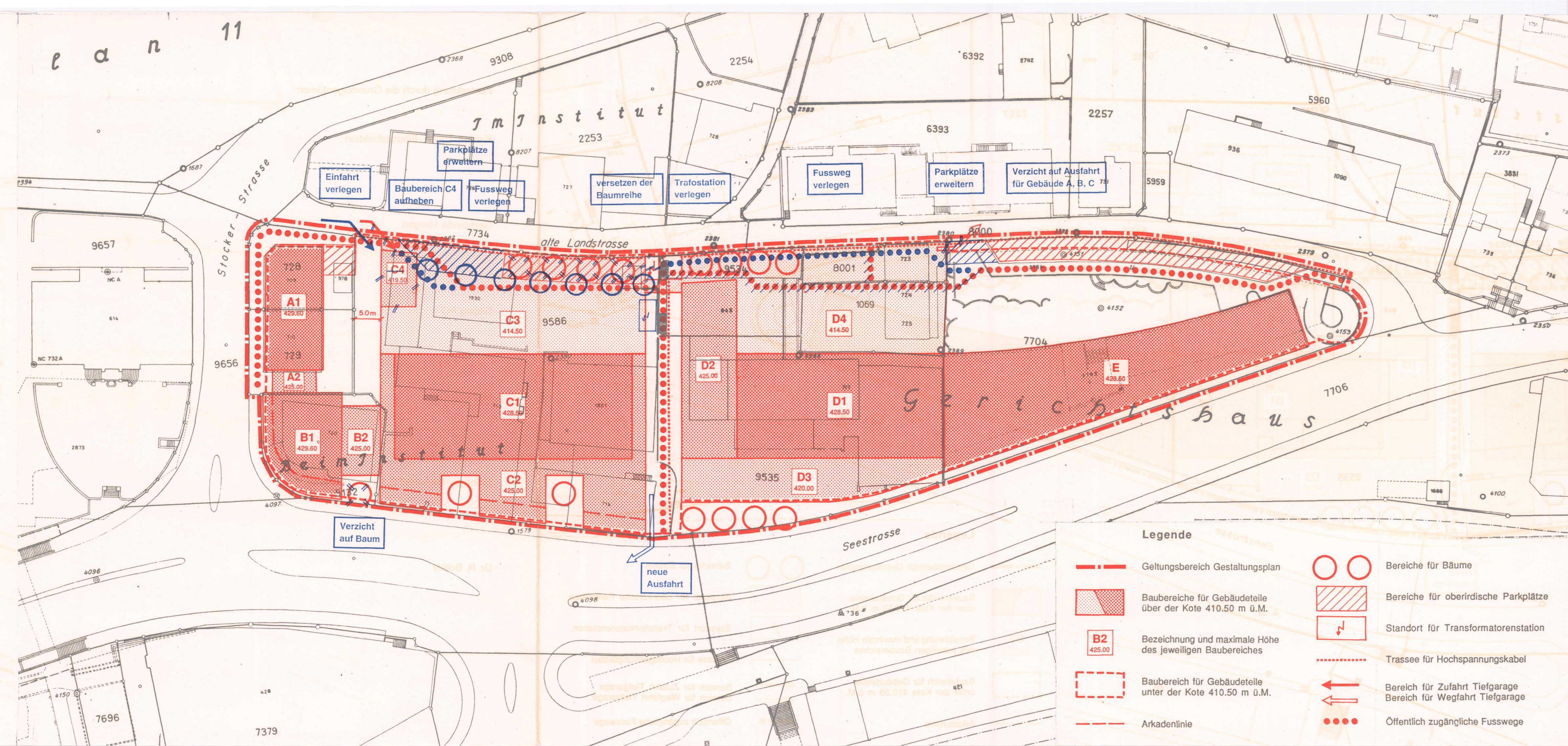
Gepag AG

GEPAG AG  
Forchstrasse 60  
Postfach  
8032 Zürich

M. Kradolfer  
*[Signature]*

Erbengemeinschaft E. Kreis / D. Häfliger  
*[Signature]* *[Signature]*

Dr. R. Bollier  
*[Signature]*



Legende

- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- Baubereiche für Gebäudeteile über der Kote 410.50 m ü.M.
- Bezeichnung und maximale Höhe des jeweiligen Baubereiches
- Baubereich für Gebäudeteile unter der Kote 410.50 m ü.M.
- Arkadenlinie
- Bereiche für Bäume
- Bereiche für oberirdische Parkplätze
- Standort für Transformatorstation
- Trasse für Hochspannungskabel
- Bereich für Zufahrt Tiefgarage
- Bereich für Wegfahrt Tiefgarage
- Öffentlich zugängliche Fusswege



Kanton Zürich  
Gemeinde Horgen

Exemplar des  
Amtes für Raumplanung

## Privater Gestaltungsplan "alte Landstrasse"

### Teilrevision der Bestimmungen

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am: 22. Juni 1995  
Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch den Regierungsrat am: **27. März 1996**  
mit Beschluss Nr. **878**

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:



**Suter • von Känel • AG**

Orts- und Regionalplaner BSP SIA  
Kleinstrasse 15 8008 Zürich

Telefon 01/252 74 80  
Telefax 01/252 05 46

Objekt: 32115

Datum: 27.9.1995

Festsetzung **der Revision** durch die Grundeigentümer:

Kanton Zürich

KANTONSBAUMEISTER

*F. Huan*

Gemeinde Horgen

Gemeinderat Horgen

Der Präsident:

Der Schreiber:

*[Signature]*

*[Signature]*

Gepag AG

*[Signature]*

GEPAG AG  
Forchstrasse 60  
Postfach  
8032 Zürich

M. Kradolfer

*[Signature]*

Erbengemeinschaft E. Kreis/D. Häfliger

*E. Kreis*

*D. Häfliger*

Dr. R. Bollier

*[Signature]*

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes "alte Landstrasse" ist im zugehörigen Plan vom 12.3.1990 festgehalten. Dieser Plan ist integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen.

## 2. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung massgebend.

## 3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude sowie das Nutzungsmass

- 3.1 Die Lage und äusseren Abmessungen (Länge, Tiefe) der Gebäudekomplexe ergeben sich aus den im Plan bezeichneten Baubereichen. Die im Plan festgehaltenen Höhenkoten dürfen mit Ausnahme von technisch bedingten Installationen wie Abluftkaminen, Oblichtern udgl. mit keinem Gebäudeteil überschritten werden.
- 3.2 Für den Gebäudekomplex A gilt zudem:
- Der bestehende im Plan mit A1 bezeichnete Kubus darf zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden. Dabei ist die Höhenlage der Traufe beizubehalten.
  - Ein Zusammenbauen mit dem Gebäudekomplex B ist im Baubereich A2 zulässig, wobei die damit verbundene zusätzliche Kubatur über der Kote 410.5 m ü.M. maximal 650 m<sup>3</sup> betragen darf.
- 3.3 Für den Gebäudekomplex B gilt zudem:
- Der umbaute Raum in seinen Aussenmassen darf über der Kote 410.5 m ü.M. 7'200 m<sup>3</sup> nicht übersteigen.
  - Im Baubereich B1 soll die Höhenlage der Traufe 426 m ü.M. betragen, wobei für die Projektierung ein Spielraum von  $\pm 0.5$  m zur Verfügung steht.
  - Über dieser Traufhöhe ist ein Geschoss zulässig, welches entsprechend der Dachneigung des bestehenden Gebäudes im Baubereich A1 zurückgesetzt ist.
  - Über der Kote 410.5 m ü.M. sind vier Geschosse und das zurückgesetzte Geschoss zulässig.
  - Wird auf ein Zusammenbauen mit Gebäudekomplex A verzichtet, ist gegenüber jener Grenze ein Abstand von 3.5 m einzuhalten. Die maximal zulässige Kubatur über der Kote 410.5 m ü.M. reduziert sich entsprechend.
  - Arkaden im Eckbereich Seestrasse/Stockerstrasse
- 3.4 Für den Gebäudekomplex C gilt zudem:
- Der umbaute Raum in seinen Aussenmassen darf über der Kote 410.5 m ü.M. 29'200 m<sup>3</sup> nicht übersteigen. Davon müssen mindestens 7'700 m<sup>3</sup> dem Wohnen dienen.
  - Über der Kote 410.5 m ü.M. sind ein anrechenbares Untergeschoss sowie je nach festgelegter Höhe maximal vier Vollgeschosse zulässig.
  - Die im Plan festgehaltene Staffelung der Fassade längs der Seestrasse ist verbindlich.
  - Längs der Seestrasse ist eine Arkade von mindestens 2.5 m Tiefe zu erstellen.
  - ~~Im Baubereich C4 sind nur Bauten, die der Anlieferung dienen zulässig (Warenlift u.dgl.)~~

- 3.5 Für den Gebäudekomplex D gilt zudem:
- Der umbaute Raum in seinen Aussenmassen darf über der Kote 410.5 m ü.M. 29'400 m<sup>3</sup> nicht übersteigen.
  - Über der Kote 410.5 m ü.M. sind ein anrechenbares Untergeschoss sowie je nach festgelegter Höhe maximal vier Geschosse zulässig.
- 3.6 Für den Gebäudekomplex E gilt zudem:
- Das Gebäude darf innerhalb der bestehenden äusseren Abmessungen für schulische Zwecke um- oder ausgebaut werden.
- 3.7 Ausserhalb der Baubereiche sind besondere Gebäude gemäss PBG zulässig, dies betrifft insbesondere die ~~beiden~~ Rampenbauwerke seeseits der alten Landstrasse.

#### 4. Nutzweise

Es sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Läden, Büros, Wohnungen und Schulräume zulässig.

#### 5. Gestaltung der Bauten

- 5.1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und der landschaftlichen Umgebung besonders gut zu gestalten. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 5.2 Es soll eine zeitgemässe, qualitativ hochstehende architektonische Haltung zum Ausdruck kommen.
- 5.3 Besondere Beachtung ist der Gestaltung der Ecksituation Seestrasse/ Stockerstrasse zu schenken.
- 5.4 Die Formensprache der Fassadengestaltung für den Gebäudekomplex D muss mit derjenigen des bestehenden Gebäudes im Baubereich E harmonieren.
- 5.5 Die Fassadenstruktur der Gebäudekomplexe B und C hat sich von derjenigen der Gebäudekomplexe D und E deutlich zu unterscheiden, insbesondere bezüglich Fensterverteilung, Ausbildung des Erdgeschosses, des Dachabschlusses usw.

#### 6. Erschliessung

- 6.1 ~~Die Zufahrt in die Tiefgarage ist nur im bezeichneten Bereich zulässig. Die Ausfahrt erfolgt im Bereich der bestehenden Berufsschule.~~  
**Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage ist nur in den bezeichneten Bereichen zulässig.**
- 6.2 Oberirdische Parkplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.
- 6.3 Die eingetragenen Fusswege sind dauernd öffentlich zugänglich zu halten. Es ist eine minimale Durchgangsbreite von 2.0 m zu gewährleisten, geringfügige Anpassungen der Linienführung sind im Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung möglich.
- 6.4 Für die Erschliessung mit Gas und Wasser sowie für die Ableitung der Abwässer stehen die Leitungen in den umliegenden Strassen zur Verfügung.  
Für die Stromversorgung ist in den bezeichneten Abschnitten Raum für ein Hochspannungskabel zur Verfügung zu stellen.

- 6.5 Am bezeichneten Standort ist die bauliche Hülle für eine unterirdische Transformatorstation zu erstellen, welche für Installationen und Revisionen jederzeit zugänglich sein muss.
- 6.6 ~~Neben den Abstellplätzen für Berufsschulen sowie für die Wohn- und Geschäftshausbauten sind in der Tiefgarage zusätzlich vorzusehen:~~  
~~— 30 Abstellplätze für Dritte und~~  
~~— 40 Abstellplätze für Park and Ride mit einem Aufgang an der Seestrasse.~~

## 7. Umgebung

- 7.1 In den bezeichneten Bereichen sind Bäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 7.2 Die bestehende Aussenraumgestaltung ist im Gebiet der Berufsschulen weiterzuführen.

## 8. Lärmempfindlichkeitsstufe

Das Gestaltungsplangebiet wird der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

## 9. Inkrafttreten

Diese **Revision des** privaten Gestaltungsplanes tritt mit der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.