



## VERFÜGUNG

vom 10. Dezember 1999

### **Horgen. Änderung des privaten Gestaltungsplans Allmend-Reithy**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Mit RRB Nr. 2586/1997 ist der private Gestaltungsplan Allmend-Reithy genehmigt worden. Am 5. Juli 1999 stimmte der Gemeinderat Horgen einer Änderung des privaten Gestaltungsplans Allmend-Reithy zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 15. Oktober 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 18. Oktober 1999 ersucht der Gemeinderat Horgen um Genehmigung der Vorlage.

Die Änderung des privaten Gestaltungsplans betrifft die Parkplatzbereiche, die Einfahrten zu den Autoabstellhallen, den Wendepplatz sowie kleinere Masskorrekturen.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Änderung des privaten Gestaltungsplans Allmend-Reithy, welcher der Gemeinderat Horgen am 5. Juli 1999 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Allmendkorporation Horgen, Gehrenstrasse 6, 8810 Horgen)

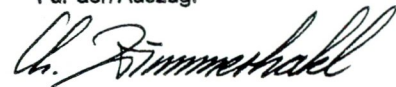
Staatsgebühr	Fr.	756.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	64.00	
<u>Total</u>	Fr.	<u>820.00</u>	(Konto 3013.01.4310.015)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Horgen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Horgen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerin unter Beilage von einem Dossier), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage je eines Dossiers) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 10. Dezember 1999  
991974/Owü/Zwe

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



**Auszug aus dem Protokoll  
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 3. Dezember 1997

**2586. Privater Gestaltungsplan Allmend-Reithy, Horgen**

Am 29. September 1997 stimmte der Gemeinderat Horgen dem privaten Gestaltungsplan Allmend-Reithy zu. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 10. November 1997 sind keine Rechtsmittel eingelegt worden.

Der Gestaltungsplan erstreckt sich über das im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht bezeichnete Gebiet nordöstlich der Allmend bzw. nordöstlich der Reithystrasse. Er gewährleistet im abgeschlossenen, planerisch und städtebaulich zweckmässig abgegrenzten Geländeteil eine einwandfreie landschaftliche Einordnung sowie eine architektonische Einheit der Bauten.

Da der Gestaltungsplan von der Bau- und Zonenordnung nicht abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

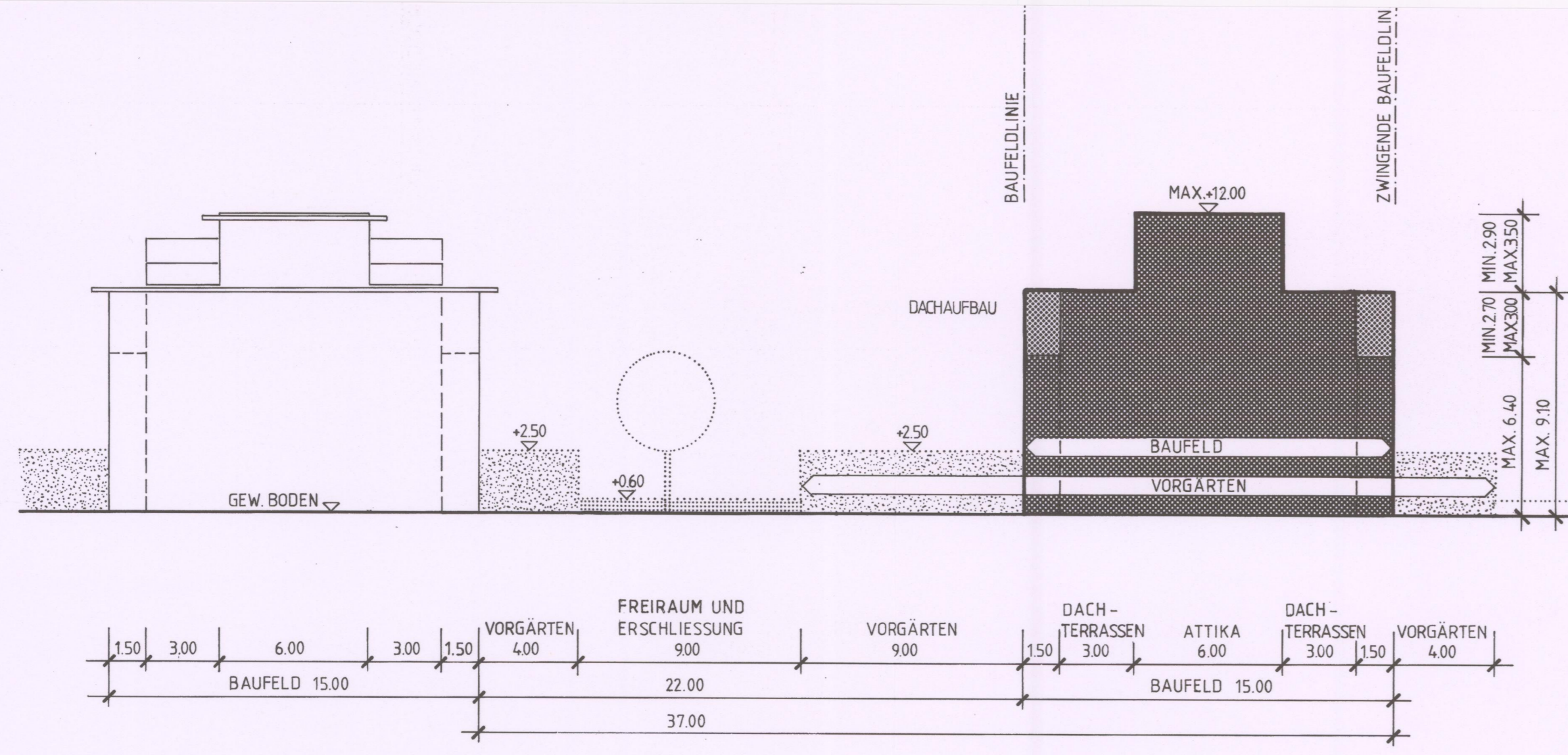
I. Der private Gestaltungsplan Allmend-Reithy, dem der Gemeinderat Horgen am 29. September 1997 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

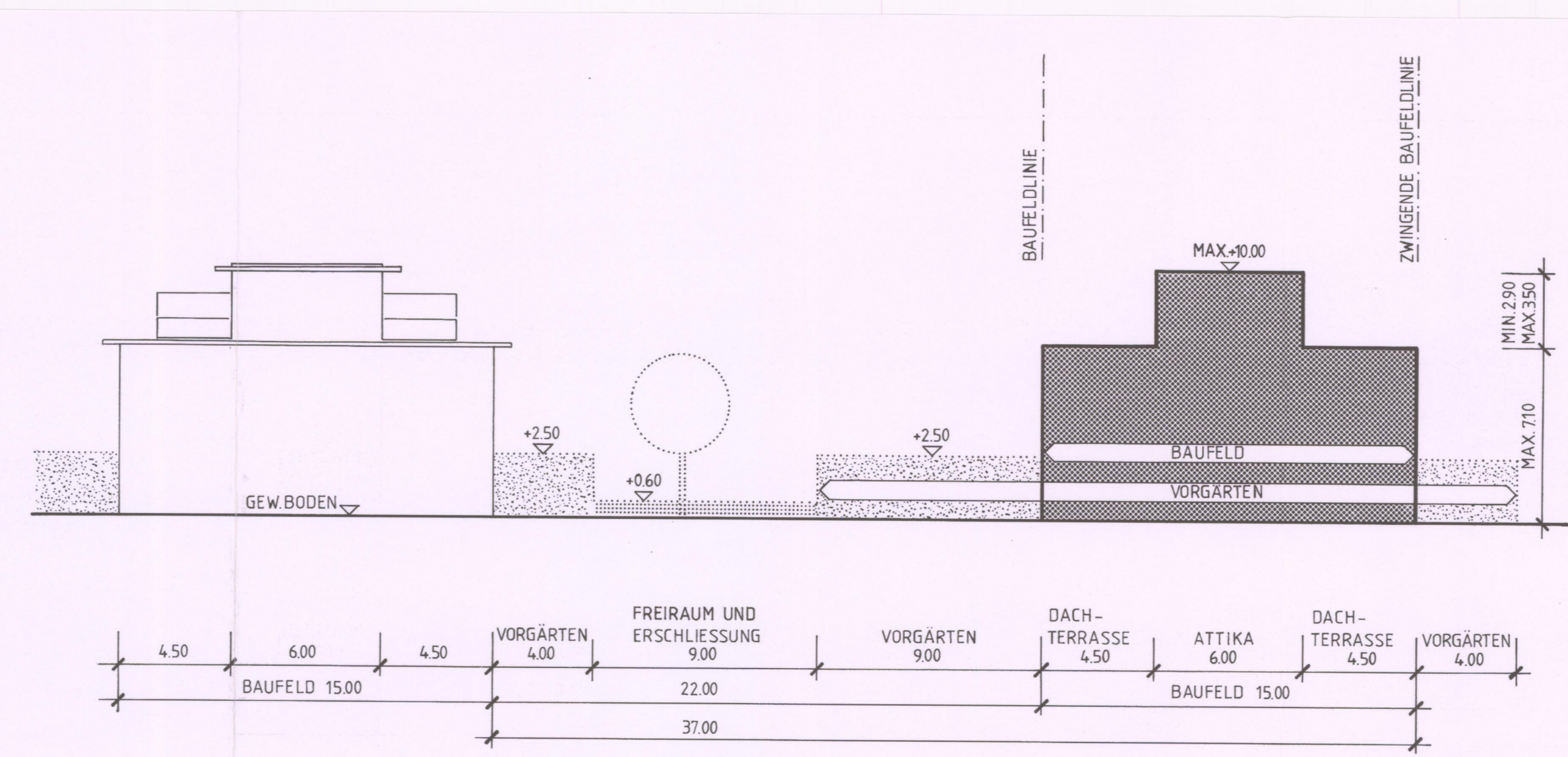


Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

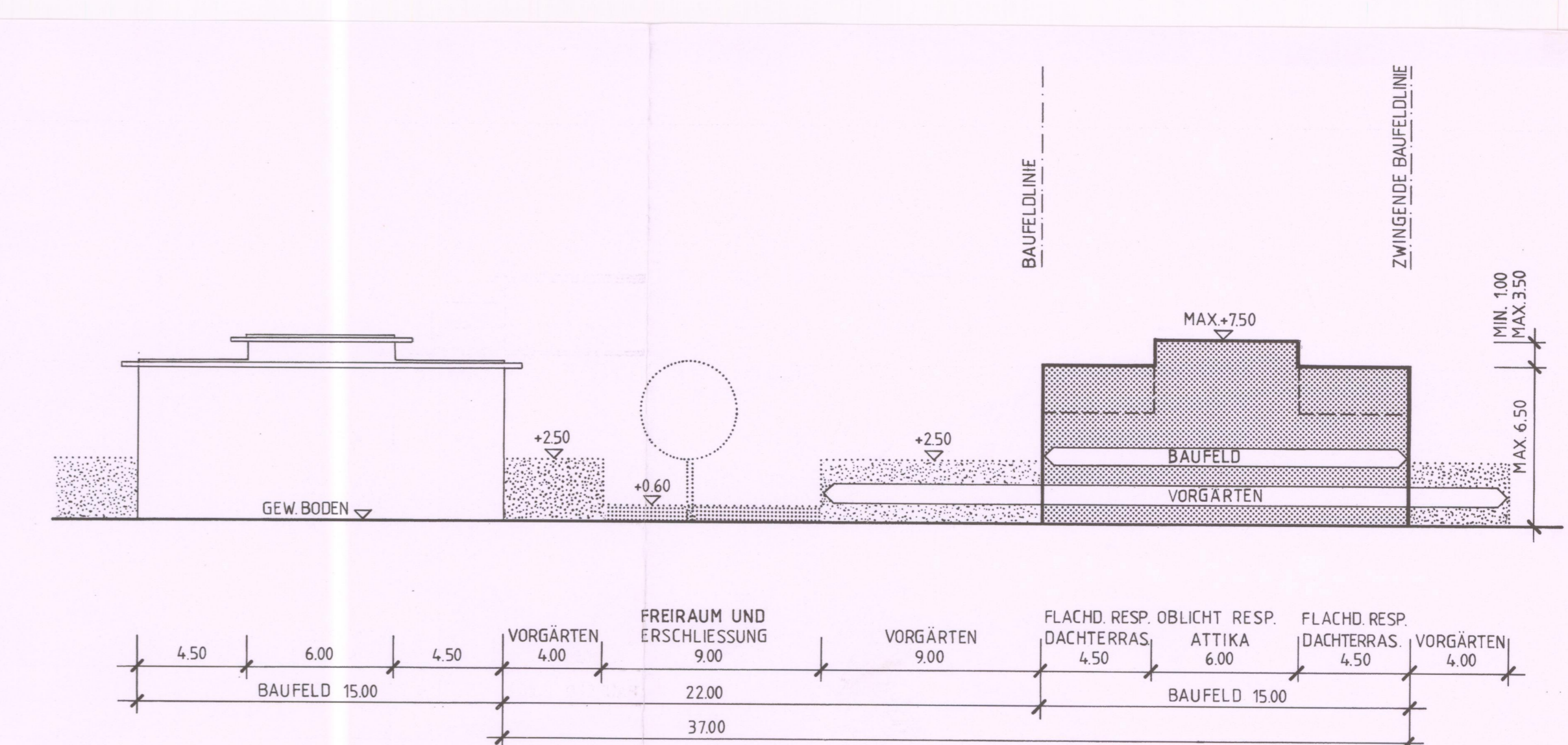
Husi



SCHNITT A 1 : 200 GEBÄUDETYP A



SCHNITT B 1 : 200 GEBÄUDETYP B



SCHNITT C 1 : 200 GEBÄUDETYP C



SITUATIONSPLAN 1 : 500

- |  |                            |  |                            |
|--|----------------------------|--|----------------------------|
|  | Geltungsbereich            |  | Übrige Umgebungsflächen    |
|  | Baufelder Gebäudetyp A     |  | Bereich Höhenweg           |
|  | Baufelder Gebäudetyp B     |  | Bereich Diagonalweg        |
|  | Baufelder Gebäudetyp C     |  | Bereich Wendeplatz         |
|  | Zwingende Baufeldlinien    |  | Bereich Rampen             |
|  | Vorgärten                  |  | Bereich Besucherparkplätze |
|  | Freiraum und Erschliessung |  | Terrainhöhe für Lärmschutz |

Kanton Zürich  
Gemeinde Horgen  
ARV Amt für Raumordnung und Vermessung

Privater Gestaltungsplan "Allmend Reithy"

Situationsplan 1 : 500  
Schnitte A, B, C 1 : 200

Festsetzung durch die Grundeigentümerin am: 13. März 1999  
Für die Allmend-Korporation Horgen:

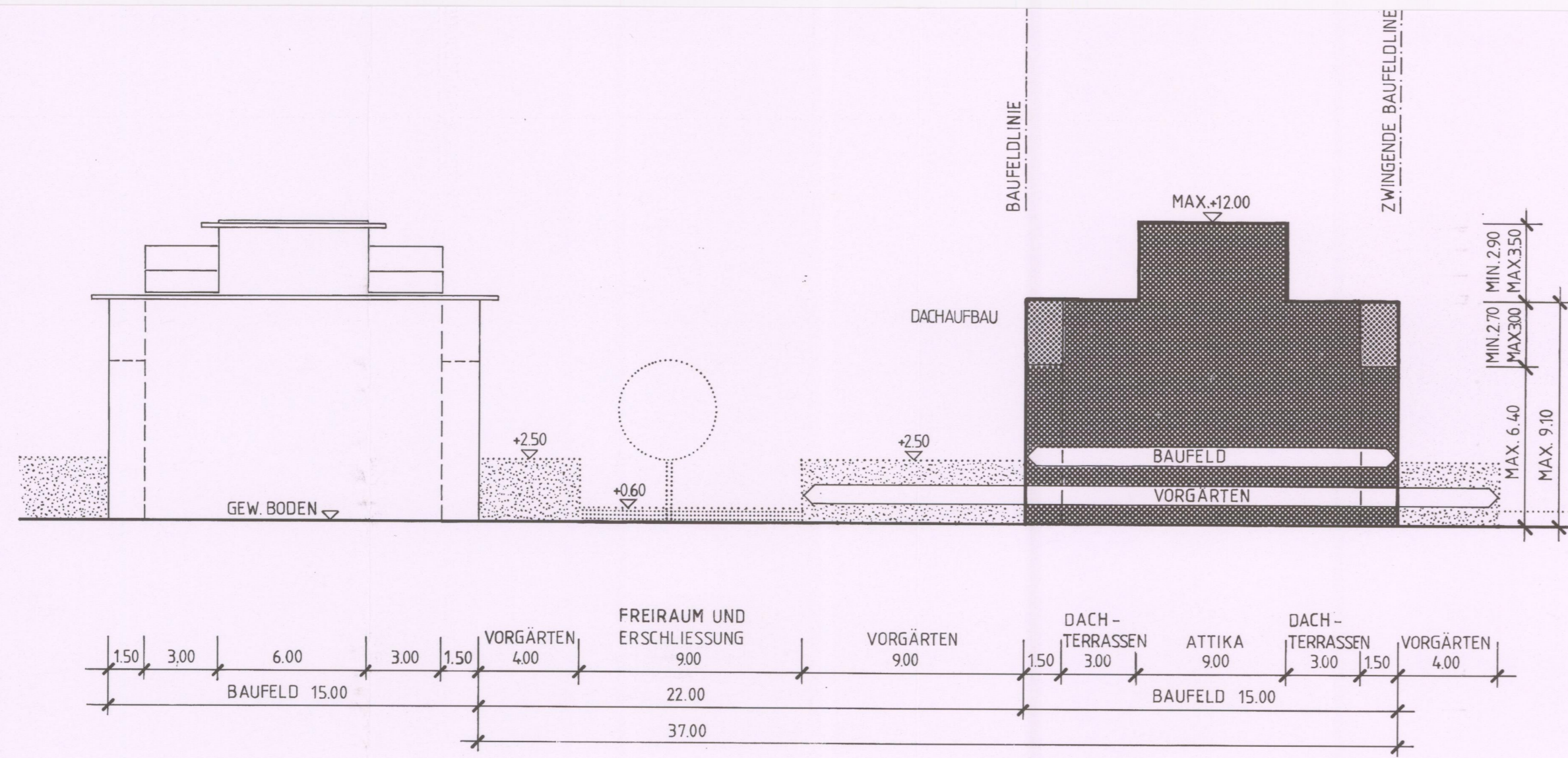
Der Präsident Othmar Stäubli  
Der Gutsverwalter Martin Stäubli

Zustimmung durch den Gemeinderat am: 05. Juli 1999  
Im Namen des Gemeinderats:

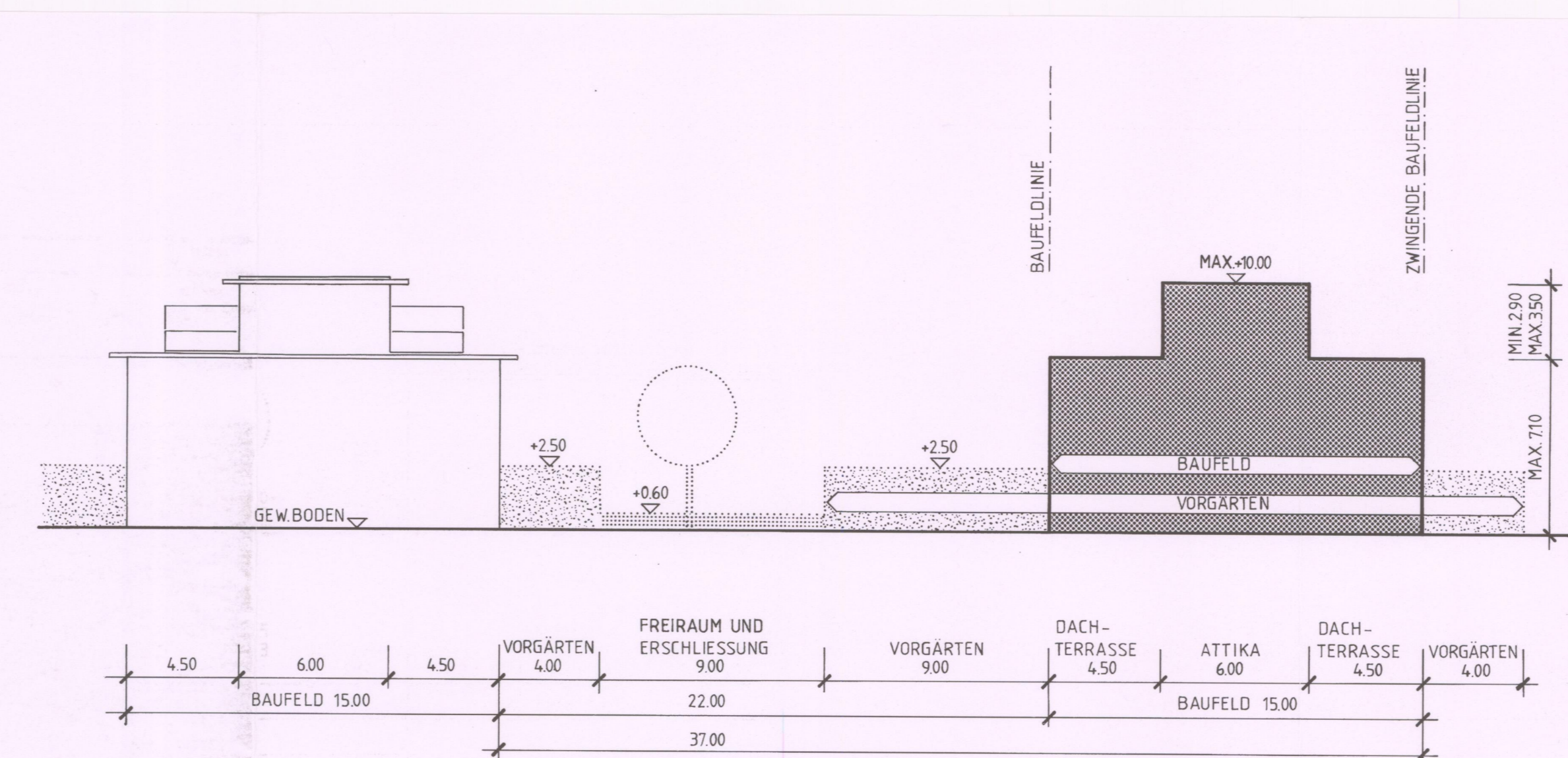
Der Präsident Walter Bosshard  
Der Schreiber Moritz Gautschi

Von der Baudirektion genehmigt am 10. Dez. 1999  
Für die Baudirektion

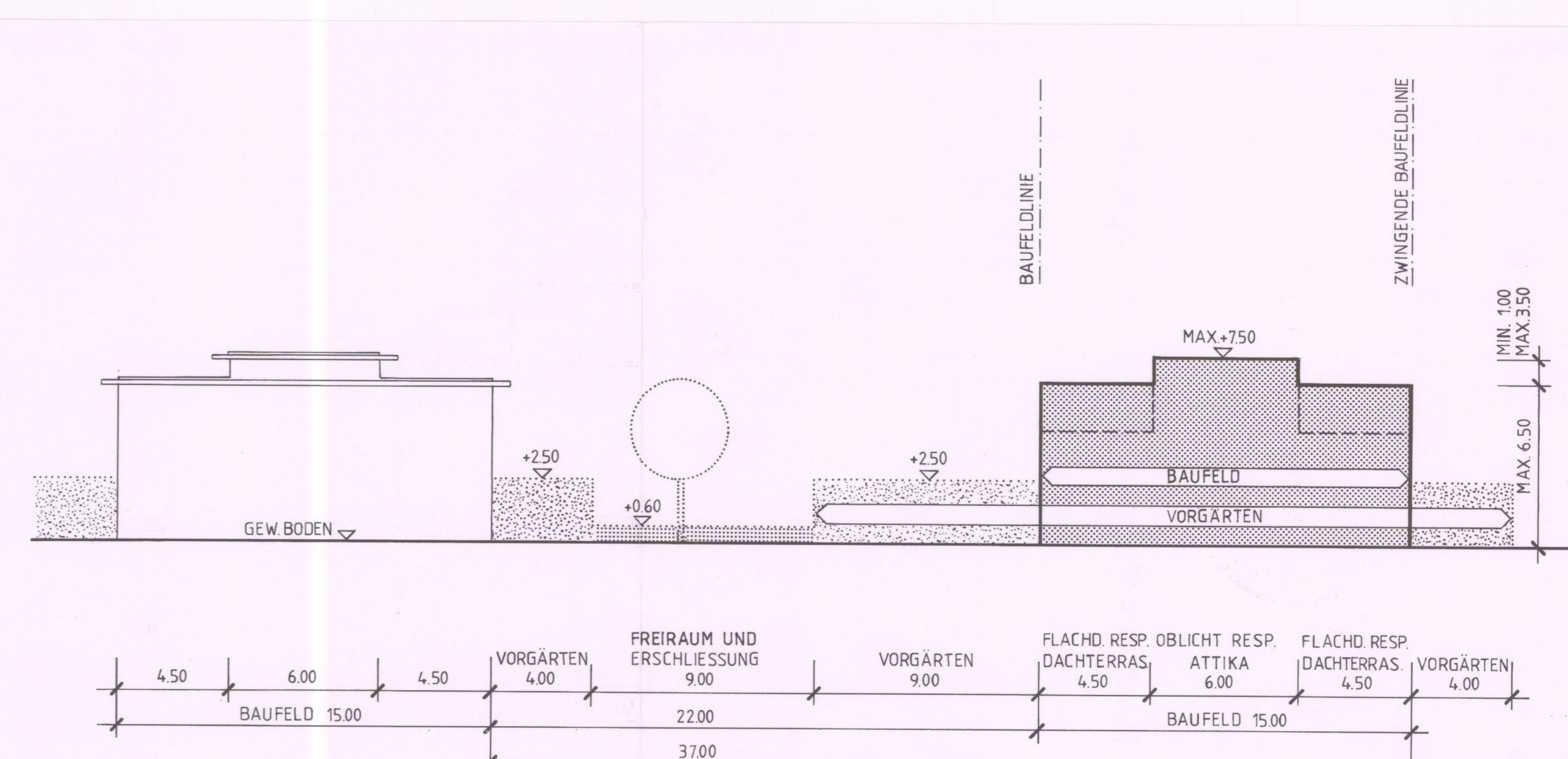
BDV Nr. 1570/99



SCHNITT A 1 : 200 GEBÄUDETYP A



SCHNITT B 1 : 200 GEBÄUDETYP B



SCHNITT C 1 : 200 GEBÄUDETYP C



SITUATIONSPLAN 1 : 500

- Geltungsbereich
- Baufelder Gebäudetyp A
- Baufelder Gebäudetyp B
- Baufelder Gebäudetyp C
- Zwingende Baufeldlinien
- Vorgärten
- Freiraum und Erschliessung
- Übrige Umgebungsflächen
- Bereich Höhenweg
- Bereich Diagonalweg
- Bereich Wendepplatz
- Bereich Rampen
- Bereich Besucherparkplätze
- Terrainhöhe für Lärmschutz

Exemplar des Amtes für Raumplanung

Kanton Zürich  
Gemeinde Horgen

Privater Gestaltungsplan "Allmend Reithy"

Situationsplan 1 : 500

Schnitte A, B, C 1 : 200

Festsetzung durch die Grundeigentümerin am: 29.9.97  
Für die Allmend-Korporation Horgen:

Der Präsident Hans Hüni  
Der Gutsverwalter Martin Stäubli

Zustimmung durch den Gemeinderat am: 29. Sep. 1997  
Im Namen des Gemeinderats:

Der Präsident Walter Bosshard  
Der Schreiber Erich Rutenacht

Genehmigung durch den Regierungsrat am: 3. Dez. 1997  
mit Beschluss Nr.: 2586

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

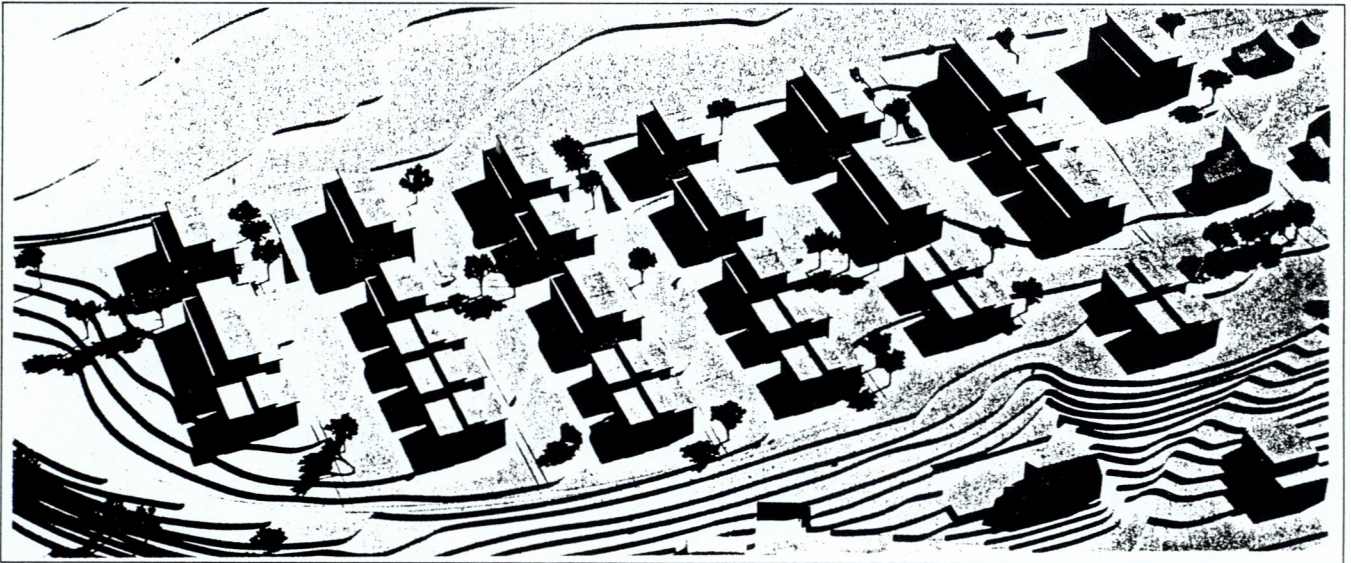


Roland G. Leu  
Dipl. Architekt ETH BSA SIA  
Schönau 8620 Wetzikon

12.8.1997  
Tel. 01 932 61 71  
Fax 01 932 61 68

## Privater Gestaltungsplan "Allmend Reithy"

### Bestimmungen



Festsetzung durch die Grundeigentümerin am: 29.09.97

Für die Allmend-Korporation Horgen:

Der Präsident Hans Hüni:

Der Gutsverwalter Martin Stäubli:

Zustimmung durch den Gemeinderat am: 29. Sep. 1997

Im Namen des Gemeinderats:

Der Präsident Walter Bosshard:

Der Schreiber Erich Rüfenacht:

Genehmigung durch den Regierungsrat am: 3. Dez. 1997

mit Beschluss Nr.: 2586

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:



Roland G. Leu

Dipl. Architekt ETH BSA SIA  
Schönau 8620 Wetzikon

Tel. 01 932 61 71

Fax 01 932 61 68

Gemäss Ziffer 1.2.2 der Bau- und Zonenordnung vom 21. September 1995 der Gemeinde Horgen und gestützt auf das Wettbewerbsprojekt "Allreithy", das vom Architekturbüro Roland G. Leu in Wetzikon verfasst wurde, setzt die Allmend-Korporation Horgen folgenden Gestaltungsplan fest:

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes "Allmend Reithy" ist im Situationsplan 1 : 500 festgehalten. Der Plan mit Situationsplan samt Schnitten A, B und C ist integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen.

## 2. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die Bau- und Zonenordnung vom 21. September 1995 massgebend.

## 3. Lage, Typ, Form, Höhenlage und Abstand der Gebäude

- 3.1 Lage** Die Lage der Gebäude ergibt sich aus den im Situationsplan bezeichneten Baufeldern, welche durch Baufeldlinien begrenzt sind. Baufeldlinien, die im Plan als zwingend festgelegt sind, bedeuten, dass Gebäude mit mindestens 2/3 ihrer Fassadenlänge mit Fassadenteilen oder Balkonaussenkanten auf diese Baufeldlinien gebaut werden müssen.
- 3.2 Gebäudetypen** Innerhalb der Baufelder sind in den dafür vorgesehenen Bereichen nur die Gebäudetypen gemäss den Schnitten A, B oder C zulässig.
- 3.3 Wahlbereich** Der Übergang von einem Gebäudetyp zum andern kann im Bereich der schrägen Trennungslinien frei gewählt werden.
- 3.4 Form** Die Aussenwände der Gebäude und die Aussenkanten der Balkone müssen parallel zu den Baufeldlinien stehen. Vorsprünge über die Baufeldlinien hinaus sind nur in Form von Vordächern erlaubt.
- 3.5 Besondere Gebäude** Ausserhalb der Baufelder sind Besondere Gebäude nur in den Vorgärten erlaubt. Die grösste Höhe ist auf 2.50 m, die Gebäudegrundfläche auf max. 10 % der Grundfläche des dazugehörigen Hauptgebäudes beschränkt. Die Gebäudegrundfläche eines Besonderen Gebäudes darf höchstens 16 m<sup>2</sup> betragen. Darüber hinaus sind Besondere Gebäude für gemeinsame Nutzungen wie gedeckte Spielplätze, Containerhäuschen etc. in der übrigen Umgebungsfläche erlaubt. Die grösste Höhe ist auf max. 2,50 m beschränkt.



**3.6 Gewachsener Boden** Die Höhenkoten des massgebenden gewachsenen Bodens sind im Plan verbindlich festgelegt, resp. können interpoliert werden.

**3.7 Dachkoten** Für die Berechnung der max. Dachkote ist die Höhenkote des gewachsenen Bodens am tiefsten Punkt des Gebäudes massgebend.

Typ A Dachkote Attikageschoss max. 12.00 m über gew. Boden  
Kote Dachterrasse mind. 2.90 m, max. 3.50 m tiefer als tatsächliche Dachkote

Typ B Dachkote Attikageschoss max. 10.00 m über gew. Boden  
Kote Dachterrasse mind. 2.90 m, max. 3.50 m tiefer als tatsächliche Dachkote

Typ C Dachkote Attikageschoss, resp. Dachkote Oblicht max. 7.50 m über gew. Boden  
Kote Dachterrasse, resp. Flachdach mind. 1.00 m, max. 3.50 m tiefer als tatsächliche Dachkote

Höhenstaffelungen innerhalb eines Gebäudes sind nicht erlaubt.

**3.8 Gebäudeabstand** Im Bereich des Diagonalweges beträgt der minimale Gebäudeabstand 9.00 m.

## 4. Nutzungsmass

### Baumasse

Die total zulässige oberirdische Baumasse beträgt für den ganzen Geltungsbereich inkl. Arealbonus 43'020 m<sup>3</sup>. Sie teilt sich wie folgt auf die einzelnen Baufelder auf:

Baufeld 1	2'200	m <sup>3</sup>
Baufeld 2	8'000	m <sup>3</sup>
Baufeld 3	6'950	m <sup>3</sup>
Baufeld 4	7'050	m <sup>3</sup>
Baufeld 5	6'900	m <sup>3</sup>
Baufeld 6	6'600	m <sup>3</sup>
Baufeld 7	5'320	m <sup>3</sup>

Umlagerungen der Baumasse sind zulässig, wobei die Baumasse pro Baufeld gemäss vorstehender Aufteilung höchstens um 15% überschritten werden darf.

## 5. Gestaltung

### 5.1 Grundsatz

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass einschliesslich der Materialien und Farben eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Im übrigen gelten die Anforderungen gemäss § 71 PBG.

- 5.2 Einheitlichkeit** Es ist für jede Etappe bezüglich Dachform, Dachabschluss, Balkone und Ausbildung der Wohnungszugänge eine einheitliche Architektursprache anzustreben. In analoger Weise gilt dies auch für die Umgebungsgestaltung und die Besonderen Gebäude. Im Interesse einer einheitlichen Gesamtwirkung umfasst eine Etappe zwei Baufelder. Das Baufeld 1 ist eine eigene Etappe und hat sich gestalterisch den Baufeldern 2 und 3 anzupassen.
- 5.3 Dächer, Vordächer** Auf den Dächern der Attikageschosse und der Oblichter und im Bereich der Vordächer sind Dachterrassen nicht erlaubt. Flachdächer sind, mit Ausnahme von Vordächern, extensiv zu begrünen, sofern sie nicht begehbar sind. Es sind allseitig Vordächer vorzusehen und möglichst schlank auszubilden.
- 5.4 Balkone, Dachterrassen** Geländer, Brüstungen und Trennwände sind in Leichtbauweise auszuführen. Trennwände auf den Dachterrassen dürfen nicht höher als 2.00 m über die Kote der Dachterrasse ragen.
- 5.5 Aussenraum** Die Kontinuität des Grünraumes und die Seesicht von den Dachterrassen aus ist für das Siedlungskonzept grundlegend. Zu diesem Zweck ist die Bepflanzung ausserhalb der Baufelder wie folgt beschränkt:
- Vorgärten**  
max. Höhe 2.50 m
- Freiraum und Erschliessung**  
Keine sichtbehindernde Bepflanzung, max. Höhe 60 cm, mit Ausnahme einzelner weniger hochstämmiger Laubbäume
- übrige Umgebungsfläche**  
Max. Höhe 2.50 m, sowie einzelne Bäume oder Baumgruppen vorbehalten dem unter 6.1 beschriebenen Aussichtsschutz.
- 5.6 Spielplätze** Dem Diagonalweg entlang sind Spielplätze anzuordnen, insbesondere je eine grössere Spielwiese beim Anschluss an die Höhenstrasse und bei der Mündung in den Höhenweg in der Südecke des Grundstückes.
- 6. Erschliessung**
- 6.1 Fusswege**
- Höhenweg**  
Längs der Hangkante ca. auf Kote 496 m ü M. ist ein dauernd öffentlich zugänglicher Panoramaweg von mind. 2.00 m Breite zu erstellen. Der freie Ausblick auf den See darf weder durch Umzäunungen noch Bepflanzungen wesentlich beeinträchtigt werden.
- Diagonalweg**  
Zwischen der Einmündung der Reithystrasse in die Zugerstrasse und der Höhenstrasse ist ein dauernd öffentlich zugänglicher Fussweg von mind. 2.00 m Breite zu erstellen.

### **Zugangswege**

Parallel zu den Hauszeilen sind die Zugangswege südostseitig der Häuser zu den Hauseingängen zu führen und als Notzufahrten auszubilden.

### **6.2 Zufahrt**

Die Zufahrt zu den Tiefgaragen hat via Reithystrasse als Sackgasse von der Zugerstrasse her zu erfolgen. Im bezeichneten Bereich ist ein Wendepunkt zu erstellen. Für das Baufeld C2 ist die Zufahrt über die Höhenstrasse erlaubt.

### **6.3 Parkierung**

#### **Garagen**

Die Autoabstellplätze für die Bewohner sind unterirdisch anzuordnen. Für die Häuser im Baufeld C2 dürfen sie auch oberirdisch sein. Die Stellen für Rampen sind im Plan festgelegt. Die Tiefgaragen sind mit mind. zwei Aufgängen an das Fusswegnetz anzuschliessen und im Hinblick auf eine optimale Begrünung hinreichend mit Erde zu überdecken.

#### **Besucherparkplätze**

Oberirdische Besucherparkplätze dürfen nur in den bezeichneten Bereichen an der Reithystrasse und an der Höhenstrasse angeordnet werden.

### **6.4 Wasser, Gas, Elektrizität**

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt ab dem bestehenden Leitungsnetz.

### **6.5 Entwässerung**

Das Gestaltungsplangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Nach Möglichkeit ist unverschmutztes Wasser versickern zu lassen oder in das öffentliche Gewässer Nr. 6.2 einzuleiten.

### **7. Etappierung**

Im Interesse einer guten Einpassung in die bestehende bauliche Umgebung sowie einer logischen, zweckmässigen Erschliessung muss die erste Baueingabe die Baufelder 2 und 3 umfassen. Die Etappierung erfolgt von Nordwesten gegen Südosten.

### **8. Lärmschutz**

Zum Schutz vor dem Strassenlärm ist das Terrain entlang der Zugerstrasse gemäss den Angaben im Plan neu zu gestalten. Der neue Terrainverlauf ist so anzulegen, dass an den lagemässig definierten Punkten A bis E zumindest die im Plan festgelegten Terrainhöhen erreicht werden. Zwischen diesen Punkten sind die minimalen Terrainhöhen linear zu interpolieren.

### **9. Inkrafttreten**

Der private Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.