



## **VERFÜGUNG**

**vom 10. April 2003**

### **Horgen. Privater Gestaltungsplan Scheller**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 12. Dezember 2002 stimmte die Gemeindeversammlung Horgen dem privaten Gestaltungsplan Scheller zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 30. Januar 2003 und des Bezirksrates Horgen vom 27. Januar 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 11. März 2003 ersucht der Gemeinderat Horgen um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die planerischen Möglichkeiten für eine Umstrukturierung des Gebietes Scheller unter spezieller Berücksichtigung der Wohnnutzung mit Seebezug.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Scheller, dem die Gemeindeversammlung Horgen am 12. Dezember 2002 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Den Grundeigentümern, vertreten durch den Ortsplaner, wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Suter von Känel Wild AG, Baumackerstr. 42, Postfach,  
8050 Zürich)

Staatsgebühr	Fr.	560.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	600.00

(Konto 8300.43100000  
Auftrag 83120.40.210)

- 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 bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Horgen (für sich und zuhanden der beteiligten Gruneigentümer unter Beilage von sieben Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 10. April 2003  
030607/Owü/Zwe

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





# Amt für Raumordnung und Vermessung

Kanton Zürich  
Gemeinde Horgen

Privater Gestaltungsplan Scheller

## Situation 1:500

Von den Grundeigentümern festgesetzt

am: Aktiengesellschaft Egeria,  
Seegartenstrasse 74, 8810 Horgen

am: Politische Gemeinde Horgen  
Der Gemeindevorstand  
Der Gemeindevorsteher

am: Carl Trüb AG,  
Seegartenstrasse 61, 8810 Horgen

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 12. Dezember 2002  
Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindevorstand: Der Gemeindevorsteher:

Von der Baudirektion genehmigt am 10. April 2003

Für die Baudirektion: BDV-Nr. 350/03

Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU via  
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich  
Telefon 01/315 13 90 Fax 01/315 13 99 info@skw.ch 32289 - 12.12.2002

### Verbindlicher Planinhalt

- Geltungsbereich
- Baubereiche
- Bezeichnung der Bereiche  
Maximale Gesamthöhe
- A<sub>1</sub> Gesamthöhe max. 14.50m / Gebäudehöhe max. 14.50m
- A<sub>1</sub>/A<sub>21</sub> Baubereich mit besonderen Lärmschutzmassnahmen
- B<sub>2</sub> Gesamthöhe max. 14.50m / Gebäudehöhe max. 7.50m
- A<sub>2</sub>/A<sub>2</sub>B<sub>1</sub> Gesamthöhe max. 14.50m / Gebäudehöhe max. 11.50m
- C Gesamthöhe max. 11.50m / Gebäudehöhe max. 8.50m
- D Gesamthöhe max. 9.00m / Gebäudehöhe max. 6.00m
- öffentliches Fusswegnetz
- Baumallee
- Freiraum
- Freiraumstruktur innerhalb der Baubereiche
- gestalteter Strassenraum
- Lärmschutzwand
- Lärmschutzwall

### Orientierender Planinhalt

- Schutzobjekte inventarisiert
- Konzessionslinie
- öffentlicher Werkleitungsbereich mit Baulinien

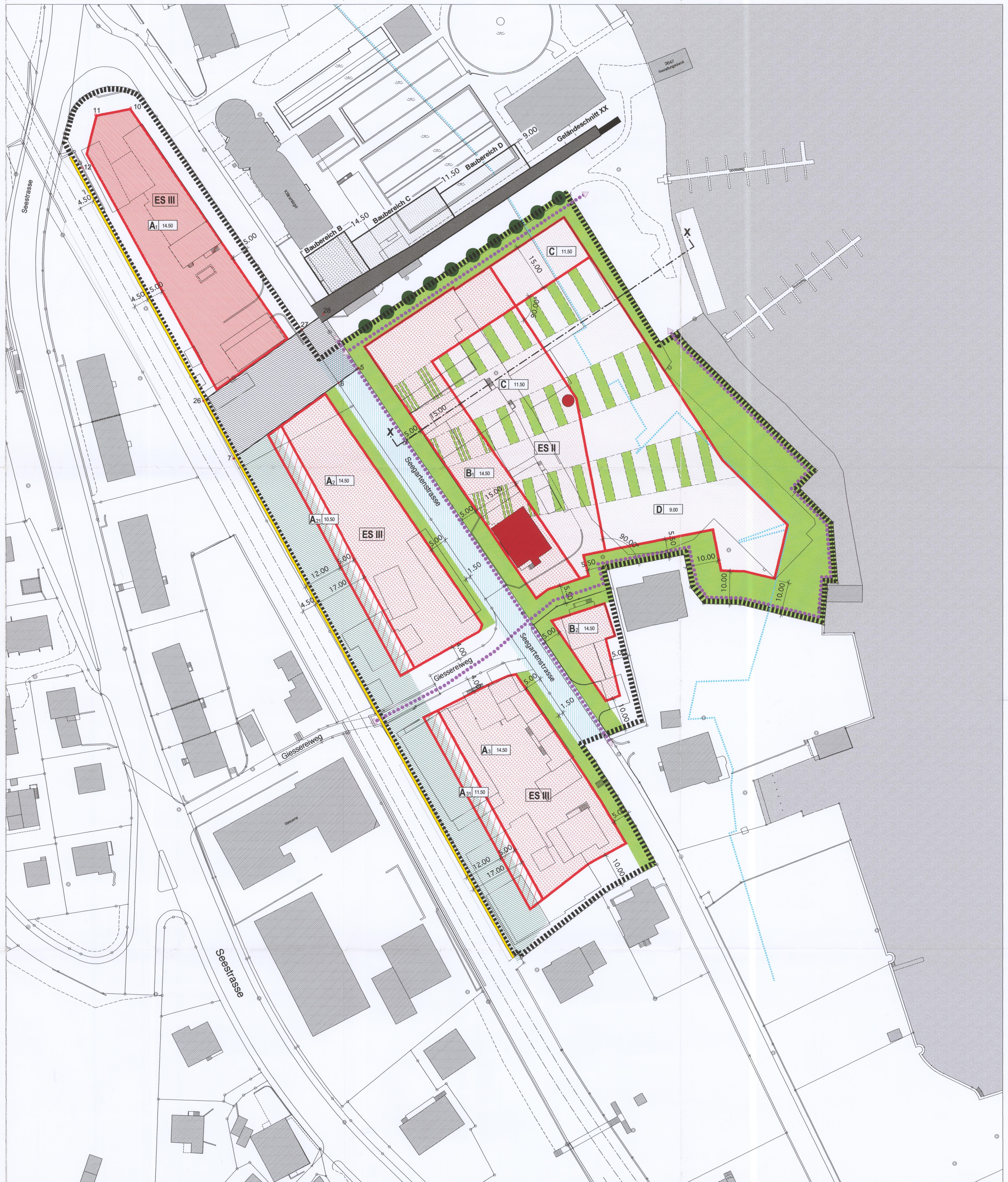
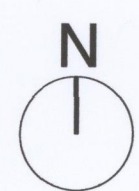
Koordinaten Liste des öffentlichen Werkleitungsbereichs  
(best. Nummerbezeichnung wurde übernommen)

Pkt. Nr.	Y	X
5	678049.068	235737.890
6	678042.764	235733.348
7	687010.256	235709.925
26	678000.846	235727.796
27	687031.450	235749.847
28	687038.009	235754.573

Koordinaten Liste des amtlichen Quartierplans "Seegarten"  
(best. Nummerbezeichnung wurde übernommen)

Pkt. Nr.	Y	X
10	686979.279	235818.500
11	686987.327	235816.375
12	686963.162	235800.027

0m 20m 50m





Kanton Zürich  
Gemeinde Horgen

## Privater Gestaltungsplan Scheller

# Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt:

am: Aktiengesellschaft Egeria,  
Seegartenstrasse 74, 8810 Horgen

am: Politische Gemeinde Horgen  
Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegeschreiber

am: Carl Trüb AG,  
Seegartenstrasse 61, 8810 Horgen

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt  
am 12. Dezember 2002

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindegeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: **10. April 2003**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. **350/03**

**Suter • von Känel • Wild • AG**

Orts- und Regionalplaner FSU sia  
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 01 315 13 90

Fax 01 315 13 99

info@skw.ch

32289 – 12.12.2002

## 1. Zweck

Der private Gestaltungsplan "Scheller" in Horgen bezweckt:

- die attraktive Lage des Scheller-Areals am Zürichsee für Wohnzwecke nutzen zu können
- die Siedlungsqualität bei hoher Dichte sicherzustellen
- den Lärmschutz im Bereich der SBB-Geleise zu gewährleisten.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes "Scheller" ist im zugehörigen Plan 1:500 festgehalten.

## 3. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen massgebend.

## 4. Bebauung

### 4.1 Abstände

Die Lage und äusseren Abmessungen von Hauptgebäuden ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen.

Innerhalb der Baubereiche gelten die Abstände gemäss der Zone WG 2.5.

### 4.2 Dachaufbauten

Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf zusammen pro Geschoss höchstens 2/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

#### 4.3 Höhen

Es sind folgende Gebäude- und Gesamthöhen einzuhalten:

Baubereiche	Gebäudehöhe max.	Gesamthöhe max.
A1	14.50m	14.50m
A2	11.50m	14.50m
A21	11.50m	11.50m
A3	11.50m	14.50m
A31	11.50m	11.50m
B1	11.50m	14.50m
B2	7.50m	14.50m
C	8.50m	11.50m
D	6.00m	9.00m

#### 4.4 Bauliche Dichte

Die zulässigen oberirdischen Baumassen werden wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

Baubereiche	Baumasse
A1	12'000 m <sup>3</sup>
A2/A21	11'000 m <sup>3</sup>
A3/A31	10'000 m <sup>3</sup>
B1 / C / D	21'000 m <sup>3</sup>
B2	1'500 m <sup>3</sup>

#### 4.5 Schutzobjekte

Die im Plan als Schutzobjekte bezeichneten Bauten sind zu erhalten. Der genaue Schutzzumfang wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

### 5. Nutzweise

#### 5.1 Baubereich A1

Im Baubereich A1 sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

#### 5.2 Übrige Baubereiche

In den Baubereichen A2/A21, A3/A31, B1, B2, C und D sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zugelassen.

In den Baubereichen A2/A21 und A3/A31 bergseits der Seegartenstrasse sind zudem im Erdgeschoss mässig störende Betriebe erlaubt.

## 6. Gestaltung

### 6.1 Grundsatz

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Unter Führung der Gemeinde sind im Rahmen eines qualifizierten Projektwettbewerbes für das Grundstück Kat. Nr. 9795 die schematischen Vorgaben des Gestaltungsplanes (u.a. die nachfolgenden Ziffern 6.2 und 6.3) zu präzisieren.

### 6.2 Besondere Anforderungen

In den Baubereichen, in welchen Wohnen zugelassen wird, ist eine qualitativ hochstehende Architektur vorzusehen, mit dem Ziel, dem angestrebten hohen Wohnungsstandard an dieser ausgezeichneten Lage gerecht zu werden.

Dabei ist mit der Gebäudeorientierung den Lärmimmissionen, der Seesicht und der Besonnung Rechnung zu tragen.

Der überwiegende Teil der Gebäude in den Bereichen A2/A21 und A3/A31 soll parallel zur Seegartenstrasse orientiert sein, um die Lärmausbreitung zum See hin optimal zu dämmen.

Die Bauten zwischen der Seegartenstrasse und dem See sind in Reihen anzuordnen, die sich fächerartig zum See hin öffnen.

### 6.3 Freiräume / Begrünung

Die Wohnüberbauung auf dem Areal Scheller soll stark durchgrünt sein. Gemäss der im Plan schematisch dargestellten Freiraumstruktur sind durchgrünte Zwischenbereiche vorzusehen, die einen Bezug zum Seeufer herstellen. Die Lage dieser Zwischenbereiche ist projektabhängig und wird daher erst im Baubewilligungsverfahren genau festgelegt.

Die Gestaltung der privaten Freiräume muss den Charakter einer Wohnbebauung unterstreichen, eine gute gestalterische Qualität aufweisen und unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht werden.

Entlang der Grenze zur Kläranlage ist eine Baumallee zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Lärmschutzwälle sind zu bepflanzen.

## 7. Erschliessung

### 7.1 Fahrverkehr

Die oberirdische Erschliessung erfolgt über die Seegartenstrasse und den Giessereiweg (Abschnitt Seegartenstrasse bis Bahngleis).

- 7.2 Fusswegnetz, Seezugang  
Ein öffentlicher Seeuferweg mit zwei Verbindungen zur Seegartenstrasse ist gemäss den schematischen Angaben im Plan anzulegen und dauernd öffentlich zugänglich zu halten.
- 7.3 Umschlagplätze für Bootsbesitzer  
Auf der Nordwestseite des Baubereiches C sind zwei Umschlagplätze für Bootsbesitzer offen zu halten.
- 7.4 Private Parkierung  
Die Abstellplätze für Anwohner sind vorzugsweise in Unterniveaugaragen vorzusehen.  
Solange nicht sämtliche Bauten im Gestaltungsplangebiet realisiert sind, dürfen in einer Übergangszeit auch oberirdische Parkplätze erstellt werden.  
Abstellplätze für betriebliche Zwecke und Besucherabstellplätze können auch oberirdisch angelegt werden.
- 7.5 Öffentliche Parkierung  
Zwischen den Baubereichen A1 und A2 sind mindestens zehn oberirdische öffentliche Parkplätze zur Verfügung zu stellen.
- 7.6 Strassenraumgestaltung  
Die Seegartenstrasse ist im bezeichneten Bereich durch die Gemeinde als verkehrsberuhigte Strasse zu gestalten, mit dem Ziel, die Fahrgeschwindigkeit auf rund 30km/h zu beschränken.

## 8. Lärmschutz

- 8.1 Empfindlichkeitsstufen  
Es gelten folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):
- Für die Baubereiche A, A2/A21 und A3/A31: ES III
  - Für die übrigen Baubereiche: ES II
- Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- 8.2 Lärmschutzwand  
Entlang der Gleise ist eine durchgehende Lärmschutzwand von mindestens 1.5m und höchstens 2.0m Höhe über Gleisoberkant zu erstellen. Ihr Abstand zur Gleisachse des seeseitigen Gleises muss mindestens 4.5m betragen.  
Bei der Materialisierung ist darauf zu achten, dass die Schallreflexionen möglichst klein sind.

- 8.3 Lärmschutzwall  
Im Bereich der Baubereiche A2/A21 und A3/A31 ist angrenzend an die Lärmschutzwand ein Erdwall vorzusehen, der auf der Gleisseite eine Böschungsneigung von 1:1 und eine Höhe von 3.0m über Oberkant Lärmschutzwand aufweisen muss.  
Die Gestaltung auf der Seeseite ist auf die Umgebungsgestaltung der angrenzenden Bebauung abzustimmen.
- 8.4 Zusätzliche Massnahmen in den Baubereichen A21 und A31  
In den Baubereichen A21 und A31 sind je nach Höhenlage der Fenster zusätzliche Lärmschutzmassnahmen erforderlich.  
Solche Massnahmen können u.a. sein:
- Anordnung von Erschliessungsbereichen, Wintergärten udgl. als Pufferzone
  - Verzicht auf Fenster von lärmempfindlichen Räumen
  - Anordnung von geschlossenen Lärmschutzfenstern, sofern die zugehörigen Räume über andere Lüftungsmöglichkeiten verfügen.
- 8.5 Realisierung der Lärmschutzmassnahmen  
Die Lärmschutzmassnahmen längs der Bahnlinie sind durch die jeweiligen Eigentümer entsprechend ihrer Anstosslänge zu erstellen.  
Sind bei einer etappenweisen Realisierung Massnahmen auf Nachbargrundstücken erforderlich, so sind diese durch den Erstbauenden zu erstellen und gegebenenfalls vorzufinanzieren. Die Zweitbauenden kaufen die erstellte Anlage zurück, dabei gilt eine Verzinsung wie für erste Hypotheken der ZKB.  
Die Details sind zwischen den Beteiligten vertraglich zu regeln.

## 9. Umwelt

- 9.1 Umgang mit Altlasten  
Im Gestaltungsplanbereich sind mehrere Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. Allfällige Massnahmen werden im Zuge des Baubewilligungsverfahrens vorgeschrieben.
- 9.2 Wärmeversorgung  
Die Überbauung "Scheller" hat den grössten Teil ihres Wärmebedarfs aus der Abwärme der Kläranlage zu beziehen, sofern dies technisch machbar und wirtschaftlich tragbar ist. Massgeblich sind die Richtlinien des AWEL.

## 10. Schlussbestimmungen

### 10.1 Übergangsregelungen

Für Umbauten und geringfügige Ausbauten von Bauten und Anlagen, welche vor dem 1.1.2002 bewilligt worden sind, gilt die Bau- und Zonenordnung vom 21. September 1995.

Angrenzend an den Werkleitungsbereich, darf zwischen Seegartenstrasse und Gleis eine Lagerhalle gebaut werden. Dieser Bau darf den Baubereich A2/A21 Richtung Gleis überschreiten und eine Gebäudelänge von höchstens 40m aufweisen. Er ist abubrechen sobald seeseits der Seegartenstrasse Wohnbauten erstellt werden.

Neubauten müssen den Bestimmungen des Gestaltungsplanes entsprechen.

### 10.2 Etappen

Bei etappenweiser Realisierung der einzelnen Baubereiche, kann der Gemeinderat unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.

Dabei ist den Anforderungen an den Lärmschutz besondere Beachtung zu schenken.

### 10.3 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Scheller" tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.