



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 0482/15

vom 22. Sep. 2015

Referenz-Nr.: ARE 15-0482

Kontakt: Janina Thomas, Gebietsbetreuerin Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 50, www.are.zh.ch

Teilrevision Privater Gestaltungsplan «Wannenthal» – Genehmigung

Gemeinde **Horgen**

Lage Wannenthal, Kat.-Nrn. 5602, 5766, 11027, 11028

- Massgebende
Unterlagen
- Plan M 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 01.12.2014
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 01.12.2014
 - Pläne und Vorschriften in elektronischer Form

Sachverhalt

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Horgen stimmte mit Beschluss vom 11. Dezember 2014 der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Wannenthal» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 22. Januar 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 11. März 2015 ersucht die Gemeinde Horgen um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung
der Planung Für das Gebiet Wannenthal gilt ein rechtskräftiger, von der Baudirektion am 14. März 2007 genehmigter, Gestaltungsplan. Dieser bezweckt, die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung festzulegen. Gemäss Artikel 3 der Bestimmungen ist die bestehende Fabrik auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6012, ein Objekt im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte, zu erhalten.

Gemäss Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV zeigte sich im Zuge der beabsichtigten baulichen Umsetzung, dass eine Renovation der bestehenden Fabrik wegen der Altlasten und wegen der völlig ungenügenden Qualität des bestehenden Mauerwerks nicht realisierbar ist. Die Teilrevision des Gestaltungsplans soll diesbezüglich die baulichen Voraussetzungen für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung und einen Ersatzbau für das bestehende Fabrikgebäude schaffen. Der Ersatzbau muss sich in seiner Erscheinung und Materialisierung am bestehenden Bau orientieren und die wichtigsten prägenden Elemente übernehmen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Mit Verfügung der Baudirektion ARV/37/2007 vom 14. März 2007 wurde der private Gestaltungsplan «Wannenthal» genehmigt. Der Baubereich A umfasst die inventarisierte Fabrik (Assek.-Nr. 1256), die laut Bestimmung des Gestaltungsplans erhalten bleiben soll. Die Grundeigentümerin, Hans Oetiker AG, stellte am 10. August 2012 ein Provokationsgesuch betreffend Inventarentlassung des Fabrikgebäudes. Die Entlassung wurde vom Gemeinderat Horgen mit Beschluss vom 03. Juni 2013 entschieden und daraufhin von der Zürcherischen Vereinigung für Heimatschutz mit Rekurs angefochten. Mit Entscheid vom 03. Dezember 2013 hob das Baurekursgericht den Entlassungsentscheid des Gemeinderates auf und wies die Angelegenheit zur genaueren Untersuchung der Schutzwürdigkeit zurück (BRGE II Nr. 0173/ 2013 E.6.4). Mit Beschluss vom 11. August 2014 (GRB 318/2014) entschied der Gemeinderat erneut, die Fabrik aus dem Inventar zu entlassen. Er stützte diesen Entscheid auf ein Ergänzungsgutachten zum Ersten. Auch diesen Entlassungsbeschluss hat der Rekurrent mit Rekurs am 22. September 2014 angefochten (G.-Nr. R2.2014.00115).

Am 15. September 2014 reichte die Gemeinde Horgen die Teilrevision oder Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Wannenthal» dem ARE zur Vorprüfung ein. Mit Vorprüfungsbericht vom 01. Dezember 2014 wurde der Gemeinde Horgen mitgeteilt, dass der allfälligen Teilrevision des Gestaltungsplans «Wannenthal» erst dann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann, wenn eine rechtskräftige Inventarentlassung vorliegt. Eine ersatzlose Aufhebung des Gestaltungsplans wurde in der Vorprüfung als nicht genehmigungsfähig beurteilt, da auf Stufe Nutzungsplanung die sachgerechte Berücksichtigung des ISOS jedenfalls eine entsprechende Sondernutzungsplanung für das Gebiet Neudorf verlangt.

An der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2014 wurde der Teilrevision des Gestaltungsplans zugestimmt. Die Zürcherische Vereinigung für Heimatschutz focht am 14. Januar 2015 den Beschluss der Gemeindeversammlung mit Rekurs an. Das Baurekursgericht entschied am 17. Februar 2015 eine einstweilige Sistierung des Rekurses, bis der Genehmigungsentscheid ergangen und nachfolgend zusammen mit dem geprüften Akt veröffentlicht und aufgelegt worden ist (§ 5 Abs. 3 rev.PBG), da eine Anfechtung des kommunalen Festsetzungsbeschlusses vor Ausfällung des Genehmigungsentscheides verfrüht sei.

Mit Schreiben vom 30. Januar 2015 sowie vom 02. Februar 2015 ersuchten der Gemeinderat Horgen und die Grundeigentümerin Hans Oetiker AG beim Baurekursgericht um Sistierung des Verfahrens bezüglich der Inventarentlassung (G.-Nr. R2.2014.00115), mit der Begründung, dass während des laufenden Verfahrens seitens der Bauherrschaft ein Gesuch um Revision des Gestaltungsplans eingereicht wurde und dass im Zusammenhang des neuerlichen Rekurses zwischen den verschiedenen Verfahren Inventarentlassung und Änderung Gestaltungsplan im Wannenthal diverse koordinationsrechtliche Fragen zu beantworten und Probleme zu lösen seien. Am 03. Februar 2015 wurde das Verfahren (G.-Nr. R2.2014.00115) vom Baurekursgericht sistiert.

Das Amt für Raumentwicklung teilte mit Schreiben vom 23. Juni 2015 der Gemeinde Horgen mit, dass die Teilrevisionsvorlage nicht rechtmässig ist und nicht genehmigt werden kann, da die Inventarentlassung des Fabrikgebäudes im dafür vorgesehenen

Verfahren nicht rechtskräftig erfolgt ist und die Vorlage des Gestaltungsplans nicht die Schutzanliegen des ISOS umsetzt oder konkretisiert.

Nach einer Besprechung am 26. August 2015 zwischen der Gemeinde Horgen und dem Amt für Raumentwicklung nahm die Gemeinde mit Schreiben des Rechtsvertreters der Gemeinde Horgen vom 31. August 2015 im Rahmen der Anhörung Stellung und reichte weitere Unterlagen ein.

Im Wesentlichen und sinngemäss machte die Gemeinde geltend, dass die im Anhörungsentwurf zur Nichtgenehmigung gemachte Feststellung, dass anlässlich der Gemeindeversammlung man sich nicht, respektive nicht ausreichend mit der Bedeutung des ISOS und deren Berücksichtigung in der Planung auseinandergesetzt habe, nicht richtig sei. Gemäss Bundesgerichtsentscheid "Rüti" habe das Bundesgericht die formellen Anforderungen an eine Auseinandersetzung mit dem ISOS anlässlich einer Gemeindeversammlung sehr tief angesetzt (BGE 135 II 209, E. 3). Im Rahmen der Vorstellung des Geschäfts seien von Seiten des Bauvorstandes detaillierte Ausführungen zum ISOS gemacht worden. Eine im Protokoll der Gemeindeversammlung protokollierte Wortmeldung habe das ISOS ebenfalls zum Gegenstand seiner Anträge gemacht und verlangt, dass gestützt darauf, die Gestaltungsplanänderung verworfen werde.

Aufgrund der Prüfung der neuen und im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV und den übrigen Genehmigungsunterlagen nicht dokumentierten Vorbringen der Gemeinde sowie den ergänzenden Unterlagen (insb. Protokoll der Gemeindeversammlung) änderte das für die Genehmigung zuständige Amt für Raumentwicklung der Baudirektion (ARE) seine rechtliche Einschätzung zur Genehmigungsfähigkeit der Planung.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften

Die Zweckbestimmung des Gestaltungsplans wird so ergänzt, dass ein Ersatzbau für die bestehende Fabrik – vorbehalten Inventarentlassung – möglich ist. Die festgelegten Baubereiche, die Regelungen zur Baumasse, die Höhenkoten, die Regelung der Erschliessung, die Regelung der Umgebung und die Forderung nach einer insgesamt guten Gesamtwirkung bleiben unverändert. Neu ist, dass bei der Gestaltung der Überbauung der Liegenschaft darauf geachtet werden soll, dass der Ersatzbau der bestehenden Fabrik deren Volumetrie und deren baulichen Ausdruck übernimmt. Die wichtigsten prägenden Gestaltungselemente wie Fensterteilung, Geschossigkeit, Materialisierung sind zu übernehmen.

Mit den Bestimmungen des privaten Gestaltungsplans, insbesondere der besonders guten Gesamtwirkung, ist es möglich, den Anliegen des ISOS Rechnung zu tragen. Wohlverstanden bedeutet dies nicht, dass ein Duplikat der jetzigen Fabrik erstellt werden muss. Eine zeitgenössische Interpretation der bestehenden Fabrik ist durchaus zu begrüssen, um die gute Gesamtwirkung und eine architektonische Qualität zu erreichen.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 01. Dezember 2014 gestellten Anträgen wurde teilweise entsprochen. Im Vorprüfungsbericht wurde in der Gesamtbeurteilung darauf hingewiesen, dass aufgrund des im ISOS festgelegten Erhaltungsziels A für das Gebiet Neudorf, in dem auch der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Wannenthal liegt, eine Genehmigung erst in Aussicht gestellt werden kann, wenn eine

rechtskräftige Inventarentlassung vorliegt. Wie oben bereits erläutert, ist das Verfahren bezüglich der Inventarentlassung (G.-Nr. R2.2014.00115) seit dem 03. Februar 2015 sistiert.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision privater Gestaltungsplan «Wannenthal», welcher die Gemeindeversammlung Horgen mit Beschluss vom 11. Dezember 2014 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'644.00 (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 fünf Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

- Gemeindeverwaltung Horgen, Bauamt, Vermessung, Bahnhofstrasse 10, Postfach, 8810 Horgen (Nachführungsstelle)
- Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich (Rechnungsadressatin)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Ch. Dimmerhald



VERFÜGUNG

vom 14. März 2007

Horgen. Privater Gestaltungsplan Wannenthal

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 14. Dezember 2006 stimmte die Gemeindeversammlung Horgen dem privaten Gestaltungsplan Wannenthal zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 1. Februar 2007 und des Bezirksrates Horgen vom 31. Januar 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 13. Februar 2007 ersucht der Gemeinderat Horgen um Genehmigung der Vorlage.

Der Perimeter des Gestaltungsplans liegt gemäss Bau- und Zonenordnung (RRB Nr. 211/1996) in der Wohnzone W 2.7. Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des aus einem Wettbewerb ermittelten Bebauungskonzepts.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Wannenthal, dem die Gemeindeversammlung Horgen am 14. Dezember 2006 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Den Grundeigentümern, vertreten durch den Planer, wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

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

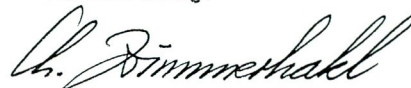
(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 628.00 8000 001266 / 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. Der Gemeinderat 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 Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 14. März 2007
070215/Owü/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:





Teilrevision
des Privaten Gestaltungsplans Wannenthal

Situation und Bestimmungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Hans Oetiker AG

Politische Gemeinde Horgen

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am **1. Dez. 2014**

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

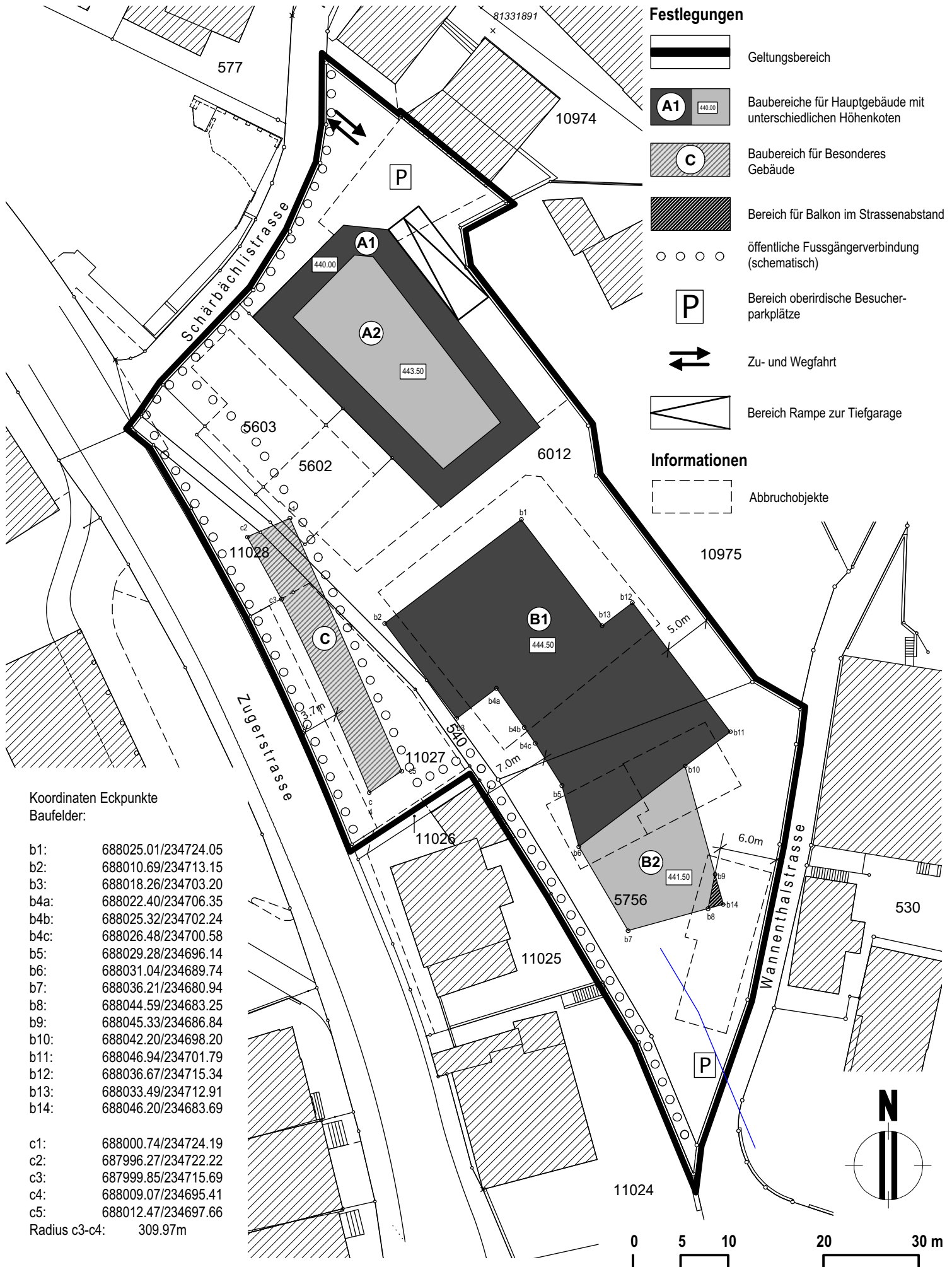
Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **22. Sep. 2015**


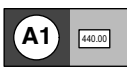
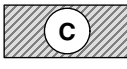

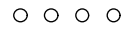


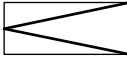
Für die Baudirektion:

BDV-Nr. **0482/15**

Situation 1:500



Festlegungen

-  Geltungsbereich
-  Baubereiche für Hauptgebäude mit unterschiedlichen Höhenkoten
-  Baubereich für Besonderes Gebäude
-  Bereich für Balkon im Strassenabstand
-  öffentliche Fussgängerverbindung (schematisch)
-  Bereich oberirdische Besucherparkplätze
-  Zu- und Wegfahrt
-  Bereich Rampe zur Tiefgarage

Informationen

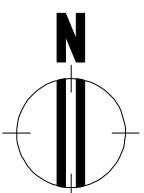
-  Abbruchobjekte

Koordinaten Eckpunkte Baufelder:

- b1: 688025.01/234724.05
- b2: 688010.69/234713.15
- b3: 688018.26/234703.20
- b4a: 688022.40/234706.35
- b4b: 688025.32/234702.24
- b4c: 688026.48/234700.58
- b5: 688029.28/234696.14
- b6: 688031.04/234689.74
- b7: 688036.21/234680.94
- b8: 688044.59/234683.25
- b9: 688045.33/234686.84
- b10: 688042.20/234698.20
- b11: 688046.94/234701.79
- b12: 688036.67/234715.34
- b13: 688033.49/234712.91
- b14: 688046.20/234683.69

- c1: 688000.74/234724.19
- c2: 687996.27/234722.22
- c3: 687999.85/234715.69
- c4: 688009.07/234695.41
- c5: 688012.47/234697.66

Radius c3-c4: 309.97m



Bestimmungen

1. Zweck
Der Private Gestaltungsplan Wannenthal soll die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung **und einen Ersatzbau für das bestehende Fabrikgebäude** schaffen.
2. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.
3. Verhältnis zu anderen Bauvorschriften
 - ¹ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen massgebend.
 - ² ~~Die bestehende Fabrik auf dem Grundstück Kat. Nr. 6012 ist ein inventarisiertes Objekt und soll erhalten bleiben. Die Bestimmungen eines künftigen Schutzvertrages oder einer künftigen Schutzverfügung gehen den Bestimmungen dieses Gestaltungsplanes vor.~~
4. Bebauung
 - ¹ Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereichen erstellt werden. Einzelne Vorsprünge dürfen die Baubereichsgrenzen gemäss § 260 Abs. 3 PBG überragen. Der Strassenabstand längs der Wannenthalstrasse darf im bezeichneten Bereich mit Balkonen überstellt werden.
 - ² Der Baubereich A umfasst die bestehende Fabrik. Die bestehenden Anbauten sind abzureissen. **Die bestehende Fabrik darf abgebrochen und durch ein gleiches Gebäudevolumen ersetzt sowie** um ein Attikageschoss, welches allseitig um mindestens 3.0 m von der Fassade zurückversetzt ist, aufgestockt werden (entspricht Baubereich A2).
 - ³ Im Baubereich B (B1 und B2) kann eine Baumasse von 6'682 m³ realisiert werden.
 - ⁴ Kein Gebäudeteil darf die im Plan festgehaltenen Höhenkoten (m ü. M.) überschreiten. Ausgenommen von dieser Beschränkung sind Kamine, Liftaufbauten, Oberlichter, untergeordnete technische Aufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie.
 - ⁵ Im bezeichneten Baubereich C darf ein Besonderes Gebäude für Velos, Gartenmöbel etc. erstellt werden.
 - ⁶ Weitere Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
5. Erschliessung
 - ¹ Die Zu- und Wegfahrt darf nur an der bezeichneten Stelle erfolgen und führt über die "obere Schärbächlistrasse" auf die Zugerstrasse. Dieser Strassenabschnitt bis zur Tiefgarageneinfahrt ist gemäss den Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien) auf Kosten der Grundeigentümer auszubauen.

- ² Im bezeichneten Bereich ist die Rampe für die Tiefgarage zu erstellen. Sie ist soweit möglich zu überdecken **oder in den Ersatzbau zu integrieren.**
- ³ Folgende Fussgängerverbindungen sind zu erstellen und müssen dauernd öffentlich benutzbar sein:
- Trottoir längs der Schärbächlistrasse mit einer Breite von mindestens 1.5 m.
 - Trottoir längs der Zugerstrasse mit einer Breite von mindestens 2.0 m.
 - Fusswegverbindung zwischen Schärbächlistrasse und Wannenthalstrasse mit einer Breite von mindestens 1.5 m.
- ⁴ Der Fussweg längs der Grundstücke Kat. Nr. 11024 und 11025 muss als Notzufahrt zu diesen Liegenschaften befahrbar bleiben.
- ⁵ Die erforderliche Parkplatzzahl ergibt sich auf Grund der Bau- und Zonenordnung Horgen. Oberirdische Parkplätze für Besucher dürfen nur in den festgelegten Bereichen erstellt werden. Unterirdische Parkplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.
- ⁶ An gut zugänglicher Lage, in der Nähe der Hauseingänge sind Abstellplätze für Velos, Mofas und Kinderwagen vorzusehen.
6. Umgebung Ein angemessener Anteil der Grundstücke ist gärtnerisch ansprechend zu gestalten.
7. Gestaltung
- ¹ 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 eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- ² **Der Ersatzbau der bestehenden Fabrik muss sich in seiner Erscheinung und Materialisierung am bestehenden Bau orientieren.**
Die wichtigsten prägenden Elemente sind zu übernehmen.
8. Umwelt Bezüglich der Umweltthemen wie Entwässerung, Altlasten, Energie, Lufthygiene usw. können im Baubewilligungsverfahren die dem jeweiligen Stand der Technik entsprechenden Anordnungen getroffen werden, soweit dies wirtschaftlich zumutbar ist.
9. Inkrafttreten **Die Teilrevision des Gestaltungsplans wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.**

Teilrevision
des Privaten Gestaltungsplans Wannenthal

Erläuternder Bericht nach
Art. 47 RPV



1. Einleitung	3
2. Kommentar zu den teilrevidierten Bestimmungen	4
3. Mitwirkungsverfahren	5
4. Schlussbemerkungen	6

1. Einleitung

Ausgangslage	<p>Für das Gebiet Wannenthal, zwischen Schärbächlistrasse und Wannenthalstrasse, gilt ein rechtskräftiger Gestaltungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none">• Aufgestellt durch die Grundeigentümer• Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am 14. Dezember 2006• Genehmigung durch die Baudirektion am 14. März 2007 (BDV 37/07)
Anlass für die Teilrevision	<p>Im Zuge der beabsichtigten baulichen Umsetzung zeigte sich, dass eine Renovation der bestehenden Fabrik wegen der Altlasten und wegen der völlig ungenügenden Qualität des bestehenden Mauerwerks nicht realisierbar ist.</p>
Entlassung aus dem Inventar	<p>Das Fabrikgebäude wurde in der Folge vom Gemeinderat mit Beschluss vom Nr. 318 vom 11. August 2014 aus dem kommunalen Inventar der Schutzobjekte entlassen. Diese Inventarentlassung ist vor Baurekursgericht hängig.</p>
Umfang der Teilrevision	<p>Mit der Teilrevision sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass die bestehende Fabrik durch einen ortsbaulich und gestalterisch vergleichbaren Bau ersetzt werden kann.</p>
Verfahren	<p>Die Teilrevision des Privaten Gestaltungsplans wird von den Grundeigentümern aufgestellt. Vorher wurde sie während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Da die Regelung von den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung abweicht, muss sie der Gemeindeversammlung zur Zustimmung vorgelegt werden. Die teilrevidierten Bestimmungen sind anschliessend der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.</p>

2. Kommentar zu den teilrevidierten Bestimmungen

Zweck	Die Zweckbestimmung wird ergänzt, sodass ein Ersatzbau möglich wird.
Bestandesgarantie	Die bestehenden Bauten haben Bestandesgarantie. Der Gestaltungsplan beinhaltet keine Verpflichtung, sondern ein Recht, Bauten zu realisieren, die den Bestimmungen des Gestaltungsplans entsprechen.
Geltungsbereich	Der Geltungsbereich bleibt unverändert.
Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung	Soweit im Privaten Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gilt die jeweilige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen.
Bebauung	<p>Die Baubereiche A und B gelten für oberirdische Hauptgebäude, der Baubereich C gilt für das Besondere Gebäude entlang der Zugerstrasse.</p> <p>Der Baubereich A (A1 und A2) umfasst den Bereich der bestehenden Fabrik, die ersetzt werden kann. Die übrigen Baubereiche bleiben unverändert.</p>
Baumasse	Die Regelungen zur Baumasse bleiben unverändert. Im Umfang des Volumens der Anbauten an der Fabrik, die abgebrochen werden müssen, kann ein Attikageschoss realisiert werden.
Höhenkoten	Die Höhenkoten bleiben unverändert.
Erschliessung	Die Regelung der Erschliessung bleibt unverändert.
Umgebung	Die Regelung der Umgebung bleibt unverändert.
Gestaltung	Bei der Gestaltung der Überbauung der Liegenschaft soll darauf geachtet werden, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Der Ersatzbau für die bestehende Fabrik soll deren Volumetrie und deren baulichen Ausdruck übernehmen. Die wichtigsten prägenden Gestaltungselemente wie Fensterteilung, Geschossigkeit, Materialisierung usw. sind zu übernehmen.

3. Mitwirkungsverfahren

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Teilrevision fand zwischen dem 12. September und dem 10. November 2014 statt.

Einwendungen

Innert Frist sind mehrere Einwendungen eingegangen, die alle beantragen auf die Teilrevision des Privaten Gestaltungsplans zu verzichten. Die Teilrevision ermögliche einen Ersatzbau anstelle des bestehenden Fabrikgebäudes, der Baulinien und Abstände verletze, was im Falle eines Ersatzbaus nicht zu vertreten sei. Zudem wäre in diesem Zusammenhang die Erschliessung neu zu studieren. Sodann wird gefordert, dass Pläne für den Ersatzbau vorliegen sollten.

Das bauliche Konzept, das dem Gestaltungsplan zu Grunde liege, gehe von einem Erhalt des bestehenden Fabrikgebäudes aus und nicht von einem Ersatzbau im bestehenden Volumen.

Stellungnahme zu den Einwendungen

Richtig ist, dass der gültige Gestaltungsplan davon ausging, dass das bestehende Fabrikgebäude erhalten bleibe. Dies ist nun aus bautechnischen Gründen gestützt auf mehrere Gutachten nicht möglich.

Das bauliche Konzept hat jedoch auch Bestand, wenn das bestehende Gebäude durch einen Neubau ersetzt wird. Dies gilt auch für die Erschliessung ab Schärbächlistrasse.

Der revidierte Gestaltungsplan trägt dem gewachsenen Ortsbild Rechnung, wenn der markante Fabrikbau durch einen gut gestalteten Neubau ersetzt wird.

Im Zeitpunkt des Gestaltungsplans liegen in der Regel keine Projektpläne der vorgesehenen Bauten vor, dies ist für die Beurteilung des Gestaltungsplans nicht von Bedeutung. Die Projektpläne sind später Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

Die Einwendungen sind abzulehnen.

Vorprüfung Kanton

Die Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zürich ergab, dass sie die Teilrevision erst genehmigen würde, wenn die Inventarentlassung des alten Fabrikgebäudes rechtskräftig geworden ist.

Zudem ist Ziffer 9 auf Grund des zwischenzeitlich revidierten PBG wie folgt anzupassen:

„Der Private Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.“

Diese redaktionelle Anpassung ist der Gemeindeversammlung zu beantragen.

Zustimmung Gemeinde-
versammlung

Die Teilrevision des Gestaltungsplans benötigt – analog dem rechtskräftigen Erlass – die Zustimmung durch die Gemeindeversammlung. Danach muss sie von der Baudirektion genehmigt werden.

Kantonale Genehmigung

Mit der kantonalen Genehmigung wird die Teilrevision rechtskräftig.

4. Schlussbemerkungen

Teilrevision ist zweckmässig

Die Grundeigentümer sind überzeugt, dass die vorliegende Teilrevision angesichts des baulichen Zustands der bestehenden Fabrik angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen Rechnung trägt.

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **Teilrevision Privater Gestaltungsplan Wannenthal Festsetzung**

Horgen. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 22.09.2015 verfügt:

Die Teilrevision des Privaten Gestaltungsplans Wannenthal wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Horgen an der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2014 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 22. September 2015 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 12. Dezember 2017 ist die Teilrevision in rechtskraft erwachsen. Die Teilrevision des Privaten Gestaltungsplans Wannenthal tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Gemeinde Horgen

00222837