

## VERFÜGUNG

vom 30. November 2010

### **Horgen. Privater Gestaltungsplan Tödistrasse 32/44**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 17. Mai 2010 stimmte der Gemeinderat Horgen dem privaten Gestaltungsplan Tödistrasse 32/44 zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 8. Juli 2010 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 27. Juli 2010 ersucht der Gemeinderat Horgen um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden im Sinne der Sonderbauvorschriften für die Industriezone I 6 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnnutzung geschaffen. Es wird ausdrücklich festgestellt, dass die Bestimmung von Ziffer 6.6.2 der Bau- und Zonenordnung nur in Anbetracht von GRB Nr. 158/2007 betreffend „Kommunale Randbedingungen für Planung und Bebauung der Industriezone I 6 mit Sonderbauvorschriften im Oberdorf Horgen“ eingehalten werden kann, und dass die architektonische Qualität der Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der zulässigen hohen Baumasse besondere Beachtung erfordert. Der Hochwasserschutz ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu regeln.

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).

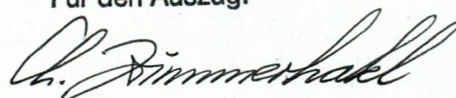
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Tödistrasse 32/44, dem der Gemeinderat Horgen am 17. Mai 2010 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'320.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- 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 und in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Horgen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerin unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Gemeindeverwaltung Horgen, Bauamt, Vermessung, Bahnhofstrasse 10, Postfach, 8810 Horgen (Nachführungsstelle), sowie an den Rechnungsadressaten Baugesellschaft Oberdorf Horgen, c/o IPM, AG für Immobilien Produktplanung und Management, Cordulaplatz 8, 5400 Baden.

Zürich, den 30. November 2010  
101225/WUR/STM

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:



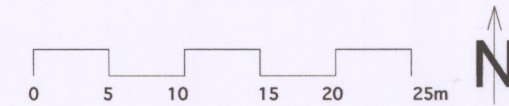


# Privater Gestaltungsplan "Tödistrasse 32/44"

## Situationsplan 1:500

Vom Grundeigentümer aufgestellt am  
Namens des Grundeigentümers:  
"Baugesellschaft Oberdorf Horgen"  
IPM, AG für Immobilien Planung Management, Baden

10. Mai 2010



Öffentliche Auflage vom 12. Februar 2010

bis 12. April 2010

Vom Gemeinderat zugestimmt am 17. Mai 2010 /GRB 238

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion  
genehmigt am 30. Nov. 2010

BDV Nr. 123/10

Für die Baudirektion

Plan Situationsplan  
Massstab 1:500  
Auftrag HG05  
Plangrundlage AV-Grunddaten  
Format 30 x 63  
Gaz / Geprüft MFNR  
Abgabe / Code IIServer/Aufträge/HG\_Horgen/HG\_05  
Erstelldatum 8. Februar 2010  
Revision 10. Mai 2010

Hofackerstrasse 13  
8032 Zürich  
Tel. 044/421 38 38  
Fax 044/421 38 20  
www.hsp-planer.ch  
info@hsp-planer.ch

**Hesse+Schwarze+Partner**  
Büro für Raumplanung AG

### Genehmigungsinhalt

- Baufelder mit Mantellinien für oberirdische Hauptgebäude Art. 4
- Bereich "Näher- und Grenzbau" Art. 4
- Gestaltungsbaufuchten für Hauptfassaden von Wohnräumen Art. 4
- Bereich "Hofraum" Art. 9
- Bereich "Wendemöglichkeit" Art. 11
- Zu- und Wegfahrten (Anordnungsspielraum) Art. 11
- Bereich "Oberirdische Abstellplätze" Art. 12
- Perimeter Gestaltungsplan bestehend aus Perimeter I und II Art. 2

### Orientierungsinhalt

- künftiges Strassenprojekt Obere Spätzstrasse
- künftig gewachsener Boden gemäss § 5 lit. a) ABV
- bestehende Strassen, Wege und Gebäude

### Koordinatenliste

Baufeld A	Y	X
1	686'701.00m	235'099.66m
2	686'730.82m	235'084.78m
3	686'725.64m	235'070.08m
4	686'724.27m	235'068.95m
5	686'722.84m	235'069.40m
6	686'719.87m	235'072.53m
7	686'717.14m	235'074.50m
8	686'689.34m	235'088.92m
Baufeld B		
9	686'680.25m	235'074.37m
10	686'705.56m	235'061.28m
11	686'706.41m	235'059.73m
12	686'711.00m	235'054.31m
13	686'715.34m	235'051.35m
14	686'668.38m	235'025.65m
15	686'655.64m	235'057.39m
Bereich "Näher-/Grenzbau"		
16	686'722.78m	235'047.80m
17	686'671.01m	235'047.44m





Kanton Zürich  
Gemeinde Horgen

# Privater Gestaltungsplan "Tödistrasse 32/44"

## Vorschriften

Vom Grundeigentümer aufgestellt am

10. Mai 2010

Namens des Grundeigentümers:  
"Baugesellschaft Oberdorf Horgen"

IPM, AG für Immobilien Planung Management, Baden

*[Handwritten signature]*

Öffentliche Auflage vom 12. Februar 2010 bis

12. April 2010

Vom Gemeinderat zugestimmt

am

17. Mai 2010 / GRB 238

Der Präsident:

*[Handwritten signature]*

Der Schreiber:

*[Handwritten signature]*

Von der Baudirektion

genehmigt am 30. Nov. 2010

BDV Nr.

123/10

Für die Baudirektion:

*[Handwritten signature]*

10. Mai 2010

Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlässt der Gemeinderat Horgen einen privaten Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung samt den nachfolgenden Bestimmungen:

#### **Art. 1 Zweck**

Der Gestaltungsplan "Tödistrasse 32/44" bildet die planungsrechtlich erforderliche Grundlage, damit die beiden Perimeter I und II der Industriezone "Oberdorf" gemäss den Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen (Ziffer 6.6 BZO) genutzt und bebaut werden können. Er sichert die baulichen und architektonischen Qualitäten des vorliegenden Richtprojektes "Tödistrasse32/44" der pool Architekten, Zürich vom 3. Dezember 2009 und gewährleistet die Einhaltung der massgeblichen Anforderungen, die an empfindliche Nutzungen zu stellen sind.

#### **Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500 und den nachstehenden Vorschriften. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV dient der Information und ist nicht rechtsverbindlich.

<sup>2</sup> Der Perimeter Gestaltungsplan ergibt sich aus dem Situationsplan 1:500.

#### **Art. 3 Ergänzendes Recht**

Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen trifft, gelten die kantonalen Gesetze und Verordnungen sowie die gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen (BZO 1995).

#### **Art. 4 Baufelder, Gestaltungsbauflichten**

<sup>1</sup> Oberirdische Hauptgebäude und deren vorspringenden Gebäudeteile entsprechend § 260 Abs. 3 PBG sind innerhalb der durch Mantellinien abgegrenzten Baufelder A und B zu erstellen.

<sup>2</sup> Im Bereich "Näher- und Grenzbau" ist ein Überstellen der Mantellinie zulässig, wenn ein entsprechendes Näher- oder Grenzbaurecht besteht. Die auf das südlich des Perimeters II gelegene Grundstück ausgerichteten Fassaden innerhalb dieses Bereiches sind als Brandmauern auszubilden.

<sup>3</sup> Die Hauptfassaden von Wohnräumen dürfen die bezeichnete Gestaltungsbauflicht nicht überstellen.

<sup>4</sup> Besondere und unterirdische Gebäude sind ausserhalb der Baufelder zulässig.

#### **Art. 5 Nutzungsmass**

Die zulässige Baumassenziffer für Hauptgebäude innerhalb des Perimeters Gestaltungsplan beträgt gesamthaft max. 5.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

**Art. 6 Nutzweisen**

<sup>1</sup> Die Wohnnutzung innerhalb des Perimeters Gestaltungsplan ist höchstens bis zur Hälfte des Bauvolumens über gewachsenem Terrain zulässig.

<sup>2</sup> Der Wohnungsbau ist nur gestattet, wenn zugleich das entsprechende Bauvolumen für andere, zulässige Nutzweisen erstellt wird.

<sup>3</sup> Nicht zulässig sind publikumsintensive Verkaufsnutzungen wie Fachmärkte, Einkaufszentren usw. sowie Unterhaltungsnutzungen bei denen erfahrungsgemäss ein grosses Individualverkehrsaufkommen unvermeidbar ist.

**Art. 7 Transfer von Baumasse und Nutzweisen**

<sup>1</sup> Ein Baumassentransfer zwischen den Perimetern I und II ist bis zu einer Baumassenziffer von max.  $5.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$  möglich.

<sup>2</sup> Ein Wohnanteilstransfer zwischen den Perimetern I und II ist bis zu einer Wohnbaumasse von max.  $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$  zulässig.

**Art. 8 Gestaltung der Bauten und Anlagen**

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang gut zu gestalten, zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Insgesamt muss eine gute Einordnung wie Gesamtwirkung erreicht werden.

**Art. 9 Aussenräume, Gestaltung der Freiflächen**

<sup>1</sup> Innerhalb des Bereiches "Hofraum" ist ein zum Nachbargrundstück offener Hofraum von mindestens  $200 \text{ m}^2$  Fläche zu schaffen.

<sup>2</sup> Mit der Aussenraumgestaltung ist innerhalb des Perimeters Gestaltungsplan ein angemessener Anteil an Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen sicherzustellen. Eine ungleiche Aufteilung auf die Perimeter I und II ist möglich, wenn bei etappenweiser Realisierung jeweils ein fürs Wohnen befriedigender Zwischenstand erreicht wird.

<sup>3</sup> Die gestalteten Oberflächen sind weitgehend unversiegelt auszubilden. Die Bepflanzung (inkl. Freiraum zur Oberen Spätzstrasse) ist strukturreich und aus standortgerechten Arten zusammzusetzen. Mit dem ersten Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungskonzept für beide Perimeter einzureichen.

**Art. 10 Beurteilungsgrundlage**

Das Richtprojekt "Tödistrasse 32/44" der pool Architekten, Zürich vom 3. Dezember 2009 ist wegleitend für die Bauprojektierung und dient der Baubehörde als massgebliche Beurteilungsgrundlage in den Baubewilligungsverfahren; insbesondere betreffend Volumetrie, Stellung, Gliederung und Staffelung sowie der daraus resultierenden Proportionen und Massstäblichkeit. Wesentliche Abweichungen davon sind nur zulässig, wenn damit nachweislich mindestens eine gleichwertige Qualität erreicht wird.

### **Art. 11 Arealerschliessung**

<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrten zu den Abstellplätzen haben an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen. Die konstruktiven und geometrischen Anforderungen sind in Zusammenarbeit mit den zuständigen kommunalen Stellen festzulegen.

<sup>2</sup> Im Bereich "Wendemöglichkeit" dürfen keine baulichen Massnahmen vorgesehen werden, die künftig eine entsprechende Benutzung verunmöglichen.

<sup>3</sup> Für die Verlegung der Oberen Spätzstrasse samt Werkleitungen ist vorgängig ein Erschliessungsvertrag mit der Gemeinde abzuschliessen.

### **Art. 12 Fahrzeugabstellplätze**

<sup>1</sup> Die Anzahl der Pflichtparkplätze für die Wohnnutzung errechnet sich nach Ziffer 10.5.1 BZO. Für die übrigen Nutzungen bilden die BZO, die VSS-Normen sowie die Wegleitung des Kantons Zürich die Grundlage.

<sup>2</sup> Die Abstellplätze sind überwiegend unterirdisch vorzusehen. Ausser für die Wohnnutzung können sie ungleich auf die Perimeter I und II verteilt werden, wenn auch bei etappenweiser Realisierung jeweils ausreichend Abstellplätze zur Verfügung stehen und diese entsprechend grundbuchlich gesichert sind.

<sup>3</sup> Oberirdische Abstellplätze dürfen lediglich in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen vorgesehen werden.

<sup>4</sup> Nahe den Hauszugängen sind ausreichend Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge sowie Kinderwagen und -anhänger vorzusehen und zur Verfügung zu halten.

### **Art. 13 Ver- und Entsorgung**

<sup>1</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, das eine effiziente Energieverwendung und umweltschonende Wärmeerzeugung sicherstellt. Neubauten müssen mindestens den Energiekennwert des jeweils gültigen MINERGIE-Standards erreichen.

<sup>2</sup> Die Entsorgung des Meteorwassers ist primär über Versickerung und Retentionsmassnahmen sicherzustellen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem bzw. Teiltrennsystem gemäss dem Generellen Entwässerungsplan der Gemeinde (GEP).

<sup>3</sup> Containerabstellplätze sind integriert in ein Bauteil sowie vom Strassenraum her uneinsehbar vorzusehen.

### **Art. 14 Lärmschutz**

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss Lärmschutz-Verordnung. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für lärmempfindliche Räume die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen.

### **Art. 15 Inkrafttreten**

Der private Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.