



Referenz-Nr.: ARE 16-1974

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

Aufhebung Privater Gestaltungsplan «Meilenwerk Zürichsee» – Genehmigung

Gemeinde **Horgen**

Lage Grundstück Kat.-Nr. 11428

- Massgebende
Unterlagen
- Plan Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 08. Dezember 2010, genehmigt mit BD-Verfügung ARE/66/2011 vom 27. April 2011
 - Gemeinderatsbeschluss Nr. 446/2016 zur Aufhebung des Gestaltungsplans «Meilenwerk Zürichsee» der Gemeinde Horgen vom 12. Dezember 2016

Sachverhalt

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Meilenwerk Zürichsee» sollten mit den Bestimmungen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Gebäudekomplexes auf dem Grundstück Kat.-Nr. 11428 geschaffen und zu den zulässigen Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben zusätzlich ein Hotel ermöglicht werden.

Der private Gestaltungsplan «Meilenwerk Zürichsee» wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung der BD-Verfügung ARE/66/2011 vom 27. April 2011 am 6. Mai 2011 rechtskräftig.

Am 1. Juni 2011 verstrich die Frist für den grundbuchamtlichen Eintrag betreffend Einräumung des Baurechts an den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des privaten Gestaltungsplans an die Meilenwerk Zürich AG. Dieser grundbuchamtliche Eintrag des Rechtsgeschäfts war Voraussetzung für die Umsetzung der mit dem Gestaltungsplan festgelegten Überbaumöglichkeiten. Die Spezialbestimmungen, welche auf die Bedürfnisse der Meilenwerk Zürich AG zugeschnitten waren, ergeben somit keinen Sinn mehr.

Zustimmung

Der Gemeinderat Horgen stimmte mit Beschluss vom 12. Dezember 2016 der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Meilenwerk Zürichsee» zu. Mit Schreiben vom 16. Dezember 2016 ersucht die Gemeinde Horgen um Aufhebung des privaten Gestaltungsplans.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



V. Mitteilung an

- Gemeinde Horgen
- Baurekursgericht
- Amt für Raumentwicklung
- Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich
(Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Mobimo Management AG, Seestrasse 59, 8700 (Rechnungsadressatin)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:

Sitzung vom 29. August 2016

Beschluss-Nr. 311/2016
Geschäfts-Nr. 2016-809**I Privater Gestaltungsplan Meilenwerk Zürichsee - Antrag auf Aufhebung des Gestaltungsplans - Einstweilige Zustimmung zuhanden des Planaufgabe- und Einwendeverfahrens**

04 Bauplanung
04.05.20 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften

Gestaltungspläne, G-Nr. 16-500 (2010/600)

Mit GRB 531 vom 20. Dezember 2010 stimmte der Gemeinderat Horgen dem durch die Grundeigentümer Mobimo AG sowie Meilenwerk Zürich AG festgesetzten Privaten Gestaltungsplan Meilenwerk Zürichsee zu. Die Baudirektion Kanton Zürich genehmigte den Gestaltungsplan mit BDV-Nr. 66/11 am 27. April 2011. Die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 6. Mai 2011. Damit wurde der Gestaltungsplan rechtskräftig.

Gemäss den Bestimmungen sollten mit dem Privaten Gestaltungsplan Meilenwerk Zürichsee die baurechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Gebäudekomplexes auf dem Grundstück Kat.Nr. 11428 (ehemaliges Grob-Areal) geschaffen werden und zu den zulässigen Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben zusätzlich ein Hotel mit Kongress- und Versammlungsräumen ermöglichen. Vorgesehen war die Entwicklung eines Standortes für die Ausstellung, den Kauf und Verkauf von Oldtimern und Liebhaberfahrzeugen sowie Anbieter von Dienstleistungen in diesem Bereich. Mit einer Ergänzung durch Gastronomie-, Event- und Clubbereiche sollte das Leistungsangebot erweitert werden. Den Perimeter des Privaten Gestaltungsplans Meilenwerk Zürichsee bildet das Grundstück Kat.Nr. 11428 mit einer Fläche von 10'542 m², wovon sich 9'782 m² in der Industriezone I6 und 760 m² in der Zentrumszone Zc befinden.

Mit Schreiben vom 24. Mai 2016 hat die Mobimo Management AG die Aufhebung des Privaten Gestaltungsplans Meilenwerk Zürichsee beantragt. Die Mobimo Management AG ist Eigentümerin des Bezugsgebietes. Sie begründet den Antrag damit, dass Ziffer 9 Abs. 2 der Bestimmungen des Gestaltungsplans (Schlussbestimmungen) nicht beachtet wurde. Voraussetzung für die Umsetzung der mit dem Gestaltungsplan festgelegten Überbaumungsmöglichkeiten war die Einräumung des Baurechts an den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Privaten Gestaltungsplans an die Meilenwerk Zürich AG. Diese Bedingung wurde nicht erfüllt. Die Frist für den grundbuchamtlichen Eintrag des Rechtsgeschäftes verstrich bereits am 1. Juni 2011. Die mit dem Gestaltungsplan geschaffenen baulichen Möglichkeiten sind damit nicht realisierbar. Dem Antrag der Mobimo Management AG auf Aufhebung des Privaten Gestaltungsplans Meilenwerk Zürichsee kann zugestimmt werden. Die Spezialbestimmungen, welche auf die Bedürfnisse der Meilenwerk Zürich AG zugeschnitten waren, ergeben offensichtlich keinen Sinn mehr, zumal mit Eingabe vom 16. Juni 2016 die Mobimo AG ein Baugesuch einreichte, mit welcher das Gebäude wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll. Ein Gestaltungsplan ist dafür nicht erforderlich.

Gemäss § 87 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) können Gestaltungspläne in gleicher Weise wie Sonderbauvorschriften aufgehoben werden. Sie können frühestens nach fünf Jahren nach ihrem Inkrafttreten aufgehoben werden, wenn weder eine wesentliche Bautätigkeit eingesetzt hat, die von den eingeräumten Möglichkeiten



Gebrauch macht, noch entsprechende ernsthafte Bestrebungen nachgewiesen werden (§ 82 PBG). Aufgrund des Antrags der Mobimo AG kann davon ausgegangen werden, dass die vorgesehenen Nutzungen nicht mehr realisiert werden zumal auch noch keine entsprechenden baulichen Eingriffe vorgenommen wurden.

Für die Aufhebung des Gestaltungsplans gelten die gleichen Verfahrensschritte, die für die Festsetzung zur Anwendung gelangen. Der Aufhebung liegen demnach folgende, bereits festgesetzte Gestaltungsplanakten zu Grunde:

- Situationsplan 1:500 dat. 8. Dezember 2010
- Bestimmungen dat. 8. Dezember 2010
- Bericht nach Art. 47 RPV dat. 8. Dezember 2010

Gestaltungspläne, welche gemäss § 86 PBG nicht von der allgemeinen Grundordnung bzw. Regelbauweise der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweichen, bedürfen lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion. Diese Organe sind auch für die Aufhebung der von ihnen festgesetzten Gestaltungspläne zuständig.

Gemäss § 89 PBG bedürfen Gestaltungspläne der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich.

Im Weiteren sind gemäss § 7 Abs. 2 PBG Gestaltungspläne vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen. Dies gilt auch für deren Aufhebung. Innert 60 Tagen nach Bekanntmachung kann sich jedermann mittels Einwendungen dazu äussern. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft beim Aufhebungsbeschluss entschieden. Auf eine formelle Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger wird verzichtet.

Das Hochbauamt hat den Antrag der Mobimo Management AG geprüft und beantragt dem Gemeinderat sowie der Baudirektion des Kantons Zürich den Privaten Gestaltungsplan Meilenwerk Zürichsee wegen fehlender Voraussetzungen für dessen Umsetzung aufzuheben. Nach der rechtskräftigen Aufhebung des Gestaltungsplans treten im betroffenen Bezugsgebiet die anwendbaren Vorschriften der Bau- und Zonenordnung, namentlich jene der Industriezone I6 und der Zentrumszone Zc sowie die übergeordneten Vorschriften an die Stelle der Gestaltungsplanbestimmungen.

Der Gemeinderat,

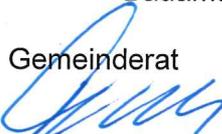
auf Antrag des Hochbauvorstehers,

beschliesst:

1. Der Aufhebung des von den Eigentümern des Grundstückes Kat.Nr. 11428, Mobimo Management AG, Seestrasse 59, 8700 Küsnacht, festgesetzten Privaten Gestaltungsplans Meilenwerk Zürichsee wird im Sinne der Erwägungen zuhanden des öffentlichen Planaufgabe- und Einwendeverfahrens zugestimmt.

2. Das Bauamt wird beauftragt:
 - 2.1 die Aufhebung des Privaten Gestaltungsplans Meilenwerk Zürichsee gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG zu publizieren und während 60 Tagen öffentlich zur Einsicht aufzulegen;
 - 2.2 dem Gemeinderat allfällig eingehende Einwendungen zur Prüfung und Beurteilung vorzulegen.
3. Die Einwender werden über die Behandlung ihrer Einwendungen nicht orientiert.
4. Auf die Durchführung eines formellen Anhörungsverfahrens bei den nach- und nebengeordneten Planungsträgern wird verzichtet.
5. Die Gebühr für die administrative Bearbeitung des Aufhebungsgesuchs beträgt gemäss den mit GRB 34/1995 festgesetzten Gebührenansätzen **Fr. 800.00**. Dieser Betrag wird mit einer Frist von 30 Tagen ab Zustellung der Rechnung zur Zahlung fällig.
6. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Mobimo Management AG, Seestrasse 59, 8700 Küsnacht, unter Beilage der Gebührenrechnung, eingeschrieben
 - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), Abteilung Raumplanung, Stampfenbachstrasse 12, Postfach, 8090 Zürich, unter Beilage der Gestaltungsplanunterlagen 3-fach
 - Suter von Känel Wild AG, Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich, zur Kenntnisnahme
 - Vermessungsamt, zur Meldung ans OEREB
 - Hochbauvorsteher
 - Gemeindeingenieur
 - Abteilungsleiter
 - Bauamt

Gemeinderat

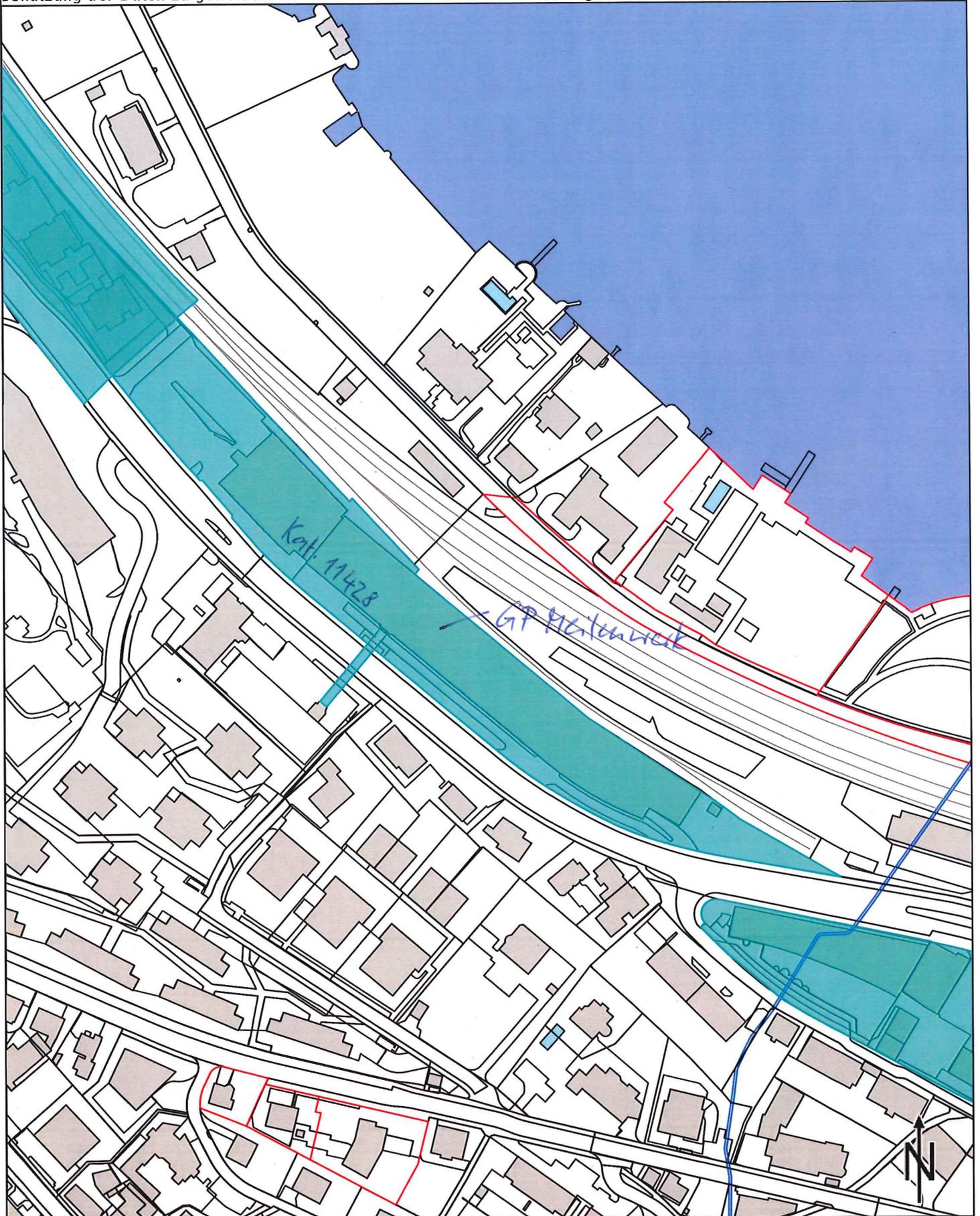

Theo Leuthold
Gemeindepräsident


Felix Oberhänsli
Gemeindeschreiber

versandt:

jb - 6. Sep. 2016

Die dargestellten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Verbindliche Auskünfte erteilen ausschliesslich die zuständigen Stellen. Für die Benützung der Daten zu gewerblichen Zwecken und für alle Veröffentlichungen ist eine Bewilligung erforderlich.







Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 22.11.2019

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000483

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Horgen - Hochbau, Bahnhofstrasse 10, 8810 Horgen

Privater Gestaltungsplan Meilenwerk Zürichsee – Aufhebung, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8810 Horgen

Die Aufhebung des Privaten Gestaltungsplans "Meilenwerk Zürichsee" wurde vom Gemeinderat Horgen an der Sitzung vom 12. Dezember 2016 und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 16. Januar 2017 genehmigt bzw. festgesetzt. Gegen die Aufhebung ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Aufhebung des Privaten Gestaltungsplan "Meilenwerk Zürichsee" tritt somit am Tag nach dieser Publikation in Kraft.



VERFÜGUNG

vom 27. April 2011

Horgen. Privater Gestaltungsplan «Meilenwerk Zürichsee»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Horgen hat am 20. Dezember 2010 dem privaten Gestaltungsplan «Meilenwerk Zürichsee» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 10. Februar 2011 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 21. Februar 2011 ersucht die Gemeinde Horgen um Genehmigung der Vorlage.

Der rund 11'000 m² grosse Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen in der Industriezone I6 sowie in der Zentrumszone Zc. Gestützt auf die in der Bauordnung Ziff. 6.6 festgelegten Sonderbauvorschriften können die Nutzweisen der Industriezonen erweitert werden. Dies setzt den Erlass eines Gestaltungsplanes voraus, welcher lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat bedarf.

Als Grundlage für den privaten Gestaltungsplan diene ein Richtprojekt, welches einen Umbau des bestehenden Gebäudekomplexes und eine Anpassung der Bausubstanz an die neuen Nutzungen vorsieht, wobei die äusseren Abmessungen nicht wesentlich verändert werden. Zusätzlich zu den in der Industriezone zulässigen Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben ist ein Hotel mit Kongress- und Versammlungsräumen zulässig. Dank der hervorragenden Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr kann das Parkplatzangebot vergleichsweise tief gehalten werden. Zudem ist eine neue öffentliche Fusswegverbindung vorgesehen. Das Grundstück ist derzeit übernutzt, wobei für die bestehenden Gebäude eine Bestandesgarantie gilt.

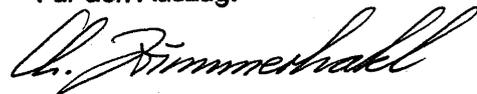
Die Akten, bestehend aus dem Plan 1:500, den Bestimmungen, dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV inkl. dem Bericht zu den Einwendungen, sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Meilenwerk Zürichsee», welchem der Gemeinderat Horgen am 20. Dezember 2010 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'024.00 (106 528/83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Horgen wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Horgen (unter Beilage von vier Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Gemeindeverwaltung Horgen, Bauamt, Vermessung, Bahnhofstrasse 10, Postfach, 8810 Horgen (Nachführungsstelle) sowie an die Meilenwerk Zürichsee AG, c/o Aximos Treuhand AG, Kreuzstrasse 54, 8032 Zürich (Rechnungsadressat).

Zürich, den 27. April 2011
110382/THA/STM

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan
Meilenwerk Zürichsee

Situation 1:500

Festsetzung durch die Grundeigentümer am

Für die Mobimo AG:

Caru

Für die Meilenwerk Zürich AG:

Handwritten signature

Zustimmung durch den Gemeinderat am 20. Dez. 2010 GRB 531

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

Handwritten signature

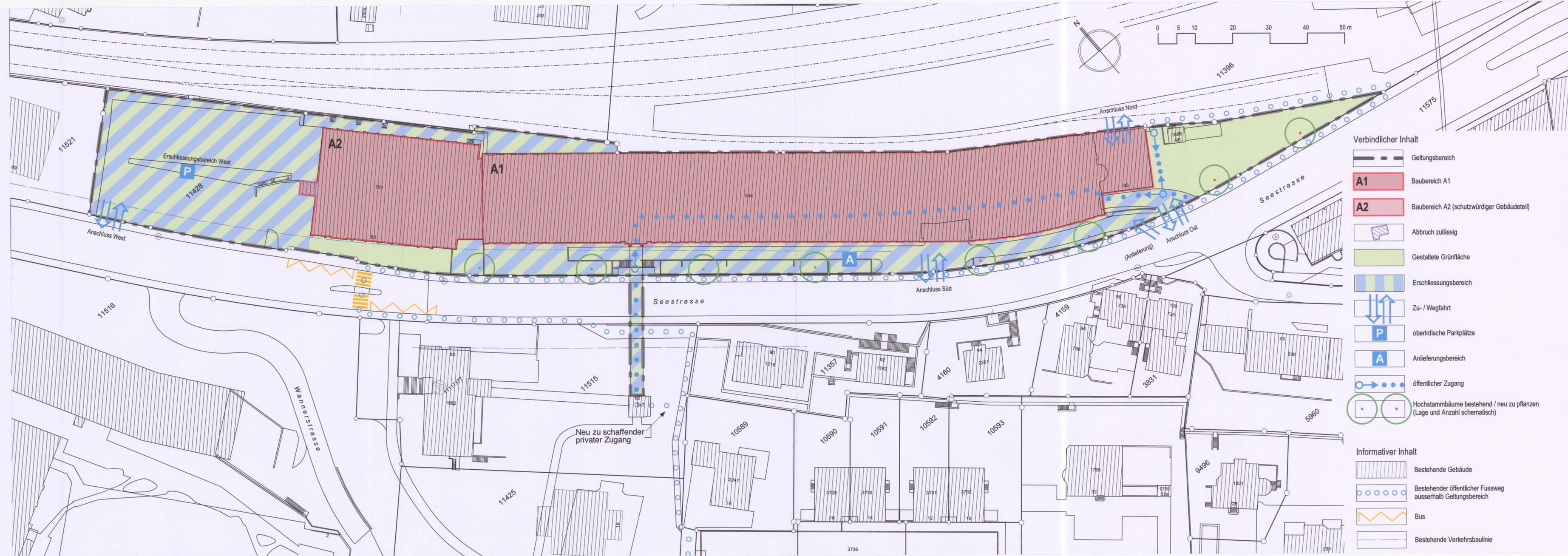
Der Schreiber:
Handwritten signature

Genehmigung durch die Baudirektion am 27. APR. 2011

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 66/11

Handwritten signature



- Verbindlicher Inhalt**
- Geltungsbereich
 - A1 Baubereich A1
 - A2 Baubereich A2 (schutzwürdiger Gebäudeteil)
 - Abbruch zulässig
 - Gestaltete Grünfläche
 - Erschliessungsbereich
 - Zu- / Wegfahrt
 - oberirdische Parkplätze
 - Anlieferungsbereich
 - öffentlicher Zugang
 - Hochstamm-bäume bestehend / neu zu pflanzen (Lage und Anzahl schematisch)
- Informativer Inhalt**
- Bestehende Gebäude
 - Bestehender öffentlicher Fussweg ausserhalb Geltungsbereich
 - Bus
 - Bestehende Verkehrsbaulinie



Privater Gestaltungsplan
Meilenwerk Zürichsee

Bestimmungen

Festsetzung durch die Grundeigentümer am

Für die Mobimo AG:

Carica

[Handwritten signature]

Für die Meilenwerk Zürich AG:

Zustimmung durch den Gemeinderat am

20. Dez. 2010 GRB S31

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

[Handwritten signature]

Der Schreiber:

[Handwritten signature]

Genehmigung durch die Baudirektion am

27. APR. 2011

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. **66/11**

[Handwritten signature]

Regelung mehrerer
Aspekte

1. Zweck

Der Private Gestaltungsplan Meilenwerk Zürichsee bezweckt im Sinne von Ziffer 6.6 der Bauordnung:

- die baurechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des bestehenden Gebäudekomplexes auf dem Grundstück Kat. Nr. 11428 zu schaffen
- den Zentrumsbereich von Horgen mit einem vielfältigen Angebot an Dienstleistungs-, Ausstellungs-, Handels-, Gewerbe-, Gastronomie-, Hotellerie-, Kongress- und Versammlungsräumen zu ergänzen
- das denkmalpflegerisch wertvolle Gebäude Assek. Nr. 761 zu erhalten
- das Areal für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen und zweckmässig zu erschliessen

Plan und Bestimmungen

2. Allgemeines

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500 (Situation und Schnitt) sowie den Bestimmungen.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Plan 1:500 festgehalten.

Ergänzendes Recht

³ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen sowie des Planungs- und Baugesetzes.

Richtprojekt

⁴ Für die Beurteilung von Bauvorhaben ist das Richtprojekt der saraspiro sa vom 17. Juli 2010 wegleitend.

3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Baubereich A1

¹ Das bestehende Gebäude im Baubereich A1 geniesst Bestandesgarantie und darf im Sinne von § 357 PBG umgebaut, umgenutzt und geringfügig erweitert werden. Für die energetische Modernisierung und gestalterische Aufwertung der Fassaden und Flachdächer darf das bestehende Gebäude in seinen äusseren Abmessungen allseitig um maximal 0.35 m vergrössert werden. Unter Vorbehalt der erforderlichen privatrechtlichen Regelungen darf die neue Fassade den Baubereich A1 um dieses Mass überragen.

² Zusätzlich sind einzelne technisch bedingte Dachaufbauten zulässig.

Baubereich A2

³ Der bestehende, im Plan besonders bezeichnete Gebäudeteil Assek. Nr. 761 im Baubereich A2, ist in Erscheinung und Substanz zu erhalten. Das Gebäude darf umgebaut und umgenutzt werden. Die näheren Anordnungen, welche diesem Gestaltungsplan vorgehen, sind spätestens mit einem ersten Baugesuch in einem Schutzvertrag mit der Gemeinde Horgen zu regeln.

⁴ Der im Plan speziell bezeichnete Anbau am Gebäude Assek. Nr. 761 darf abgebrochen oder ersetzt werden.

Unterirdische Gebäude
und besondere Gebäude

⁵ Im Erschliessungsbereich West sind der Bau einer Tiefgarage und der Bau von einzelnen besonderen Gebäuden für Treppen- und Liftaufgänge sowie Zufahrtsrampen zulässig. Die fertige Tiefgaragendecke darf die Kote 420.10 m ü. M. nicht überschreiten.

⁶ Ansonsten dürfen ausserhalb der Baubereiche keine neuen unterirdischen Gebäude und besonderen Gebäude erstellt werden.

4. Nutzweise

Hotel und Wohnungen

Zusätzlich zu den in der Industriezone zulässigen Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben ist ein Hotel mit Kongress- und Versammlungsräumen zulässig. Die Baumasse für die Hotelzimmer darf maximal ein Viertel der bestehenden Baumasse betragen.

5. Gestaltung

Grundsatz

¹ Bauliche Veränderungen an den Gebäuden und am 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 besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Dies gilt insbesondere auch für Materialien und Farben.

² Auf das denkmalpflegerisch schutzwürdige Gebäude Assek Nr. 761 ist besonders Rücksicht zu nehmen.

Massnahmen

- ³ Mit der Umnutzung des bestehenden Gebäudes sind:
- die Fassaden im Baubereich A1 in Abstimmung auf das denkmalpflegerisch schutzwürdige Gebäude Assek Nr. 761 gestalterisch aufzuwerten
 - die bestehenden Flachdächer extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Restaurantterrassen benutzt werden
 - die im Plan speziell bezeichneten Grünflächen gärtnerisch ansprechend zu gestalten. Für die Begrünung sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
 - längs der Seestrasse Hochstammbäume oder andere Gehölze zu pflanzen. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden, unter der Schere zu halten und bei Abgang zu ersetzen.

6. Erschliessung

Erschliessungsbereich

- ¹ Innerhalb des bezeichneten Erschliessungsbereiches ist die oberirdische Parkierung und die Anlieferung zu organisieren.

Zu-/Wegfahrt

- ² Es sind höchstens drei Anschlüsse an die Seestrasse und ein Anschluss an die Bahnhofstrasse zulässig. Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen.
- ³ Über den Anschluss West sind die oberirdischen Parkplätze zu erschliessen. Der Anschluss "Süd" dient lediglich dem Anlieferungsverkehr, was entsprechend zu signalisieren ist. Zu- und Wegfahrten sind auch über die bestehende Rampe beim Anschluss Ost und über die Bahnhofstrasse beim Anschluss Nord zulässig.

Parkierung

- ⁴ Die erforderliche Parkplatzzahl ergibt sich auf Grund der Bau- und Zonenordnung Horgen.
- ⁵ Oberirdische Parkplätze dürfen nur im Erschliessungsbereich West erstellt werden.
- ⁶ Für Pflichtparkplätze ausserhalb des Gestaltungsplangebietes sind die erforderlichen Nutzungsrechte im Grundbuch zu sichern.

Öffentliche Fusswege-
verbindung

- ⁷ Die bestehende Passerelle über die Seestrasse ist zu erhalten und während den Öffnungszeiten des Gebäudes als öffentliche Wegverbindung vom Quartier an der Stockerstrasse / Guelmenstrasse zum Bahnhof durchgängig zu halten.

| | |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <h2>7. Lärmschutz</h2> |
| Empfindlichkeitsstufe | ¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, wie bei den Lüftungsfenstern von lärmempfindlichen Räumen die Immissionsgrenzwerte der ES III eingehalten werden können. |
| Massnahme bei Hotelzimmern | ² Hotelzimmer sind mit einer kontrollierten Lüftung zu versehen. |
| | <h2>8. Weitere Bestimmungen</h2> |
| Energie | ¹ Die Gebäudehülle des Gebäudes im Baubereich A1 ist energetisch zu sanieren. Bei den beheizten Gebäudebereichen sind die Anforderungen des zum Zeitpunkt der Baubewilligung gültigen Minergie®-Standards anzustreben. |
| Altlasten | ² Allfällige Massnahmen zur Sanierung der im Kataster der belasteten Standorte bezeichneten Fläche I.67.1 sind im Zuge des Baubewilligungsverfahrens festzulegen. |
| | <h2>9. Schlussbestimmungen</h2> |
| Inkrafttreten | Der Private Gestaltungsplan Meilenwerk tritt in Kraft, wenn folgende beiden Bedingungen erfüllt sind: <ul style="list-style-type: none">• Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung durch den Kanton• Einräumung des Baurechts an den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Privaten Gestaltungsplans an die Meilenwerk Zürich AG. |