



Kanton Zürich  
Baudirektion

## Verfügung

Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

Nr. 0104 / 20

vom 22. April 2020

Referenz-Nr.: ARE 20-0104

Kontakt: Claude Benz, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 56, www.are.zh.ch

1/3

# Privater Gestaltungsplan «Tödistrasse 63» – Genehmigung

Gemeinde **Horgen**

Lage Horgen Oberdorf, Tödistrasse Nr. 63, Grundstück Kat.-Nr. HN6790

- Massgebende - Situationsplan Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom  
Unterlagen 26. November 2019
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Änderungen)  
vom 26. November 2019

## Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Grundstück Kat.-Nr. HN6790 in der Nähe des Bahnhofs Oberdorf an der Tödistrasse Nr. 63 ist der Industriezone I6 zugewiesen. Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, das bestehende Gebäude (Assek.-Nr. 348) aufzustocken und im Sinn der geltenden Sonderbauvorschriften (vgl. Art. 6.6 der kommunalen Bau- und Zonenordnung, BZO) einer gemischten Nutzung zuzuführen. Dazu ist gestützt auf Art. 6.6.2 BZO ein Gestaltungsplan zu erarbeiten.

Zustimmung Der Gemeinderat Horgen stimmte mit Beschluss vom 16. Dezember 2019 dem privaten Gestaltungsplan «Tödistrasse 63» zu. Mit Schreiben vom 23. Januar 2020 ersucht die Gemeinde Horgen um Genehmigung der Vorlage.

## Erwägungen

### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans «Tödistrasse 63» deckt sich mit der Grenze des Grundstücks Kat.-Nr. HN6790. Im Gestaltungsplan wird ein Baubereich definiert, in welchem das heute bestehende Gebäude in einem Teilbereich bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 17.5 m bzw. einer maximalen Gesamthöhe von 22 m aufgestockt werden kann. Weiter wird in den Gestaltungsplanvorschriften (GPV) geregelt, dass eine Wohnnutzung gemäss Ziffer 6.6.4 BZO insofern gestattet ist, wenn zugleich das entsprechende Bauvolumen für die in der Industriezone zulässigen Nutzweisen ausgewiesen wird. Schliesslich definiert der Gestaltungsplan eine Verkehrsfläche, eine Vorzone sowie

eine Grünfläche. Der Gestaltungsplan und die dazugehörigen Gestaltungsplanvorschriften stützen sich auf ein Richtprojekt, in welchem nutzungsmässig ein Oldtimer-Museum, ein Hotel sowie Wohnungen vorgesehen sind.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 30. August 2019 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan (in Verbindung mit den geltenden Sonderbauvorschriften) werden die Grundlagen geschaffen, damit auf dem betroffenen Grundstück neue Wohnnutzungen bewilligt werden können. Der Gestaltungsplan schöpft somit die Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden BZO aus. Er hält dabei die übergeordneten richtplanerischen Vorgaben ein und leistet einen Beitrag an die Innenentwicklung im Umfeld des Bahnhofs Oberdorf.

Hinweis zu Art.11 Der Gestaltungsplan tritt erst nach der Publikation gemäss § 6 PBG durch die Gemeinde in Kraft.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan «Tödistrasse 63», welchem der Gemeinderat Horgen mit Beschluss vom 16. Dezember 2019 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'155.20	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 132.40	105 323 / 83100.41.273

**Total** Fr. 1'287.60

- 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 vier Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung, Weberstrasse 8, 8004 Zürich (Katasterbearbeiterorganisation, KBO)
- Peter Romeo Neufeld, Alte Landstrasse 213, 8802 Kilchberg (Rechnungsadressat)

VERSENDET AM 22. APR. 2020

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:

Sitzung vom 16. Dezember 2019

Beschluss-Nr. 451/2019  
Geschäfts-Nr. 2019-1130

**I Privater Gestaltungsplan Tödistrasse 63 - Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan gestützt auf § 86 PBG**

05 Baupolizei  
05.03.00 Baurechtliche Entscheide

G.-Nr. 19/602 (2018-600)

Die Eigentümer des Grundstücks Kat.Nr. HN6790, Peter Romeo Neufeld, Alte Landstrasse 213, 8802 Kilchberg, und Ronald Maurice Neufeld, Seestrasse 141, 8802 Kilchberg, beabsichtigen das heute gewerblich genutzte Grundstück teilweise neu zu überbauen und gemäss den Sonderbauvorschriften Ziffern 6.6 ff der Bau- und Zonenordnung (BZO) einer gemischten Nutzung zuzuführen

Die Concept Architekten AG, Chaltenbodenstrasse 4a, 8834 Schindellegi, haben gestützt auf die Sonderbauvorschriften einen privaten Gestaltungsplan entworfen, der die zulässige Bauweise auf dem 1'678 m2 grossen Grundstücks Kat.Nr. HN6790 im Sinne von Ziffer 6.6.2 BZO näher regelt.

Mit Eingabe vom 4. Dezember 2019 ersuchen nun die Grundeigentümer Peter Romeo Neufeld, Alte Landstrasse 213, 8802 Kilchberg, und Ronald Maurice Neufeld, Seestrasse 141, 8802 Kilchberg, um Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Tödistrasse 63.

Gestaltungspläne, welche gemäss § 86 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) nicht von der allgemeinen Grundordnung bzw. Regelbauweise der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) abweichen, bedürfen lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion.

Dem Gestaltungsplan liegen folgende Planungsunterlagen samt Bericht der Projektverfasserin Concept Architekten AG, Chaltenbodenstrasse 4a, 8834 Schindellegi, zu Grunde:

Gestaltungsplanbestimmungen	dat. 26. November 2019
Situation Mst. 1:500	dat. 26. November 2019
Erläuterungsbericht	dat. 26. November 2019
Nutzungsabsichten (Richtprojekt)	dat. 26. November 2019

Das Grundstück Kat.Nr. HN6790 liegt liegen gemäss geltender kommunaler Bau- und Zonenordnung in der Industriezone I6, in welcher neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind. In diesem Gebiet können zudem gestützt auf die Sonderbauvorschriften (Ziff. 6.6.4 BZO) mit einem privaten Gestaltungsplan weitere Nutzungen ermöglicht werden. Um eine grössere Flexibilität bei der künftigen Nutzung des umgebauten Gebäudes zu erhalten, wird gestützt auf die Sonderbauvorschriften daher dieser Gestaltungsplan erlassen.

Der private Gestaltungsplan Tödistrasse 63 wurde mit Beschluss Nr. 90 vom 1. April 2019 durch den Gemeinderat zuhanden der Anhörung und öffentlichen Auflage nach § 7 PBG verabschiedet. Während der 60-tägigen Auflagefrist wurden keine Einwendung eingereicht.



Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der private Gestaltungsplan dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) sowie die Nachbargemeinden wurden überdies eingeladen, zum Gestaltungsplan Stellung zu nehmen.

Die ZPZ hat in der Stellungnahme vom 27. Juni 2019 beantragt, dass der private Gestaltungsplan um die relevanten Festlegungen des regionalen Richtplans sowie der damit zusammenhängenden wichtigsten Massnahmen ergänzt werden soll. Dies betrifft die bauliche Dichte und die Nutzungsdichte gemäss regionalem Raumkonzept (Regio-ROK). Die Einwendung wurde berücksichtigt.

Die kantonalen Amtsstellen haben den Gestaltungsplan vorgeprüft. Im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV ist dargelegt, wie die im kantonalen Vorprüfungsbericht vom 30. August 2019 enthaltenden Anträge berücksichtigt wurden.

Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst das Grundstück Kat. Nr. HN6790 mit einer Fläche von 1'678 m<sup>2</sup>.

Angestrebt wird ein Wohnanteil von ca. 36 % bei einer maximal zulässigen Baumassenziffer 4.92 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Dazu liegt eine Nutzungsabsicht (Richtprojekt) vor. Vorgesehen ist das bestehende, 2-geschossige, Gebäude gewerblich zu nutzen, umzubauen und energetisch zu sanieren. Das Gebäude soll im vorderen Bereich mit 3 Geschossen aufgestockt werden. In einem Stock ist eine Hotelnutzung angedacht, die beiden darüber liegenden Stockwerke beinhalten die Wohnnutzung. Die Nutzungsabsicht hat aber keine Verbindlichkeit.

Die Anforderungen an die Gestaltungsplanpflicht gemäss Ziffer 6.6.2 BZO werden erfüllt. Der in der Bau- und Zonenordnung vorgegebene Rahmen wird eingehalten. Der Gestaltungsplan bedarf somit lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion.

Der Gemeinderat,

auf Antrag des Ressortvorstehers,

beschliesst:

1. Dem von den Grundeigentümern Peter Romeo Neufeld, Alte Landstrasse 213, 8802 Kilchberg, und Ronald Maurice Neufeld, Seestrasse 141, 8802 Kilchberg, eingereichten privaten Gestaltungsplan Tödistrasse 63 vom 26. November 2019 wird im Sinne der Erwägungen gestützt auf § 86 PBG und Ziffer 6.6.2 BZO zugestimmt.
2. Der Erläuterungsbericht vom 26. November 2019 mit dem Bericht zur Mitwirkung und Anhörung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den privaten Gestaltungsplan im Sinne der Vorprüfung zu genehmigen.

4. Der Zustimmungsbeschluss des Gemeinderats sowie der Genehmigungsentcheid der Baudirektion ist im Sinne von § 6 PBG zu publizieren und während 30 Tagen (Rekursfrist) öffentlich aufzulegen.
5. Die Geomatik und Vermessung der Gemeinde Horgen wird beauftragt, den Gestaltungsplan der ÖREB-Nachführungsstelle zu melden.
6. Die Gebühr für die administrative Bearbeitung der Teilrevision beträgt gemäss gültiger Gebührenverordnung der Gemeinde Horgen **Fr. 8'885.00**. Dieser Betrag wird mit einer Frist von 30 Tagen ab Zustellung der Rechnung zur Zahlung fällig.
7. 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.
8. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Concept Architekten AG, Chaltenbodenstrasse 4a, 8834 Schindellegi, unter Beilage der Gebührenrechnung mit separater Rechnungsadresse, eingeschrieben
  - Peter Romeo Neufeld, Alte Landstrasse 213, 8802 Kilchberg, zur Kenntnisnahme
  - Ronald Maurice Neufeld, Seestrasse 141, 8802 Kilchberg, zur Kenntnisnahme
  - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Vermerk: "Genehmigung privater Gestaltungsplan Tödistrasse 63 Horgen", Stampfenbachstrasse 12, Postfach, 8090 Zürich, 8-fach sowie digital
  - Suter • von Känel • Wild • AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich, zur Kenntnisnahme
  - Ressortvorsteher
  - Abteilungsleiter Hochbau
  - Gemeindeingenieur
  - [geomatik@horgen.ch](mailto:geomatik@horgen.ch)

Gemeinderat

Theo Leuthold  
Gemeindepräsident

Felix Oberhänsli  
Gemeindeschreiber

versandt:

jb

**Privater Gestaltungsplan "Tödistrasse 63" in 8810 Horgen**

Gemäss § 85 PBG Zürich

Erstellungsdatum 09.09.2019, rev. 26.11.2019

Druckdatum 14.01.2020

**Gestaltungsplanbestimmungen**



Vom Grundeigentümer aufgestellt am 26.11.2019 .....

60 Tage öffentlich aufgelegt vom ..... bis .....

Vom Gemeinderat zugestimmt am .....

Namens des Gemeinderates Der Präsident .....

Der Schreiber .....

Von der Baudirektion genehmigt am .....

Für die Baudirektion .....

BDV Nr. ....

# Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Rechtsgrundlage</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>3</b>
Art. 1	Zweck und Ziele der Planung	3
Art. 2	Geltungsbereich	3
Art. 3	Ergänzendes Recht	3
Art. 4	Bestandteile	3
<b>C</b>	<b>Planungs- und Baubestimmungen</b>	<b>4</b>
Art. 5	Lage und Grösse der Bauten	4
Art. 6	Gestaltung der Bauten	4
Art. 7	Nutzung der Bauten	4
<b>D</b>	<b>Verkehr</b>	<b>4</b>
Art. 8	Verkehrerschliessung	4
<b>E</b>	<b>Freiraum</b>	<b>5</b>
Art. 9	Erholungs- und Freiflächen	5
<b>F</b>	<b>Umwelt</b>	<b>5</b>
Art. 10	Lärmschutz	5
<b>G</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>5</b>
Art. 11	Inkrafttreten	5

## **A Rechtsgrundlage**

Der Gemeinderat Horgen erlässt, gestützt auf § 79 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 07.09.1975 (LS 700.1) sowie gestützt auf Art. 6.6 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen (BZO) vom 15.09.2011 den Gestaltungsplan "Tödistrasse 63" mit den nachstehenden Gestaltungsplanbestimmungen.

## **B Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1 Zweck und Ziele der Planung**

Zweck der Planung 1 Der Private Gestaltungsplan "Tödistrasse 63" bezweckt die baurechtliche Voraussetzung für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung.

Ziele der Planung 2 Insbesondere sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Gestalterische Aufwertung der Liegenschaft und des Strassenraums
- Gemischte Nutzweise mit Gewerbe und Wohnen
- Erhalt und energieeffiziente Sanierung der bestehenden Bausubstanz
- Verdichtete Bauweise durch energieeffiziente Aufstockung

### **Art. 2 Geltungsbereich**

Geltungsbereich Der Gestaltungsplan "Tödistrasse 63" gilt für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

### **Art. 3 Ergänzendes Recht**

Ergänzendes Recht 1 Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der zum Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen sowie des Planungs- und Baugesetzes (Fassung bis zum 28. Februar 2017) mit den dazugehörigen Verordnungen.

2 Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sowie der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen Fassungen bis 28. Februar 2017.

### **Art. 4 Bestandteile**

Rechtsverbindlich 1 Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Gestaltungsplanbestimmungen vom 09.09.2019
- Situation 1:500 vom 09.09.2019

## C Planungs- und Baubestimmungen

### Art. 5 Lage und Grösse der Bauten

- Lage und Grösse
- 1 Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen unter Beachtung der kommunalen und kantonalen Bauvorschriften nur innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereichs erstellt werden.
  - 2 Unterirdische Gebäude- und Gebäudeteile gemäss § 269 PBG dürfen auch ausserhalb des Baubereichs erstellt werden.
  - 3 Einzelne Gebäudevorsprünge dürfen die Mantellinien im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG überragen. Davon ausgenommen ist die Mantellinie zur Tödistrasse.
  - 4 Ausserhalb des Baubereichs dürfen max. 2 besondere Gebäude mit einer maximalen Baumasse von insgesamt 250 m<sup>3</sup> erstellt werden. In der Grünfläche sind besondere Gebäude untersagt.
  - 5 Bestehende Gebäude und Gebäudeteile ausserhalb des Baubereichs dürfen im Sinne von § 357 PBG umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden.

### Art. 6 Gestaltung der Bauten

- Gestaltung
- Gestützt auf Ziffer 6.6.6 BZO sind namentlich folgende qualitativen Anforderungen zu erfüllen:
- 1 Bauten und Anlagen sind gut in die Topografie zu integrieren.
  - 2 Mit der kubischen Gliederung und Höhenstaffelung der Bauten sollen Bezüge zur Tödistrasse und zur Nachbarschaft geschaffen werden.
  - 3 Materialisierung und Farbgebung der Fassade sind so zu wählen, dass eine zurückhaltende Fernwirkung sichergestellt wird.
  - 4 Im Baubewilligungsverfahren ist ein detailliertes Konzept zur Materialisierung und Farbgebung vorzulegen.
- Dachgestaltung
- 5 Kleinere technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Liftüberfahrten, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie o.ä.) sind zulässig. Allfällige Kühl- und Lüftungsanlagen auf dem Dach müssen optisch im Dachgeschoss integriert werden und sind zur Baumasse zu rechnen.
  - 6 Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Horizontale Dachflächen über dem obersten Vollgeschoss müssen mehrheitlich (>50%) begrünt werden.

### Art. 7 Nutzung der Bauten

- Nutzweise
- 1 Die Wohnnutzung gemäss Ziffer 6.6.4 BZO ist nur gestattet, wenn zugleich das entsprechende Bauvolumen für die in der Industriezone zulässigen Nutzweisen ausgewiesen wird.
  - 2 In den der Tödistrasse zugewandten Erdgeschossflächen sind ausschliesslich gewerbliche Nutzungen zulässig.

## D Verkehr

### Art. 8 Verkehrserschliessung

- Verkehrsfläche
- 1 Die Hauptzufahrt für den motorisierten Verkehr ist an der im Situationsplan bezeichneten Stellen zu erstellen. Oberirdische Parkplätze dürfen ausschliesslich auf der im Situationsplan bezeichneten Verkehrsfläche angeordnet werden.
- Abstellplätze
- 2 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze richtet sich nach der BZO.

## **E Freiraum**

### **Art. 9 Erholungs- und Freifläche**

- |               |   |   |
|---------------|---|---|
| Vorzone       | 1 | Längs der Tödistrasse sind mindestens 3 Hochstammbäume zu pflanzen. Die im Situationsplan bezeichnete Vorzone ist besonders gut zu gestalten und mindestens um 50% zu begrünen. Auf dieser Vorzone sind keine Parkplätze zulässig. Zufahrten, Ausstellungs- und Güterumschlagsflächen sind mittels einer nicht überfahrbaren Rabatte von der Tödistrasse zu trennen und mittels genügend breiten Ein- und Ausfahrten zu erschliessen. |
| Grünfläche    | 2 | Die im Situationsplan bezeichnete Grünfläche soll primär dem ökologischen Ausgleich dienen und die Biodiversität fördern. Es sind keinerlei Gebäude gestattet, Anlagen wie z.B. Stützmauern für die bessere Nutzung als Erholungs- und Spielfläche sind hingegen erlaubt. Die Grünzone ist mindestens um 80% zu begrünen.   |
| Umgebungsplan | 3 | Im Baubewilligungsverfahren ist ein detaillierter Umgebungsplan vorzulegen, der den Anforderungen von § 71 PBG entspricht.  |

## **F Umwelt**

### **Art. 10 Lärmschutz**

- |            |  |
|------------|--|
| Lärmschutz | Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für lärmempfindliche Räume ist die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. |
|------------|--|

## **G Schlussbestimmungen**

### **Art. 11 Inkrafttreten**

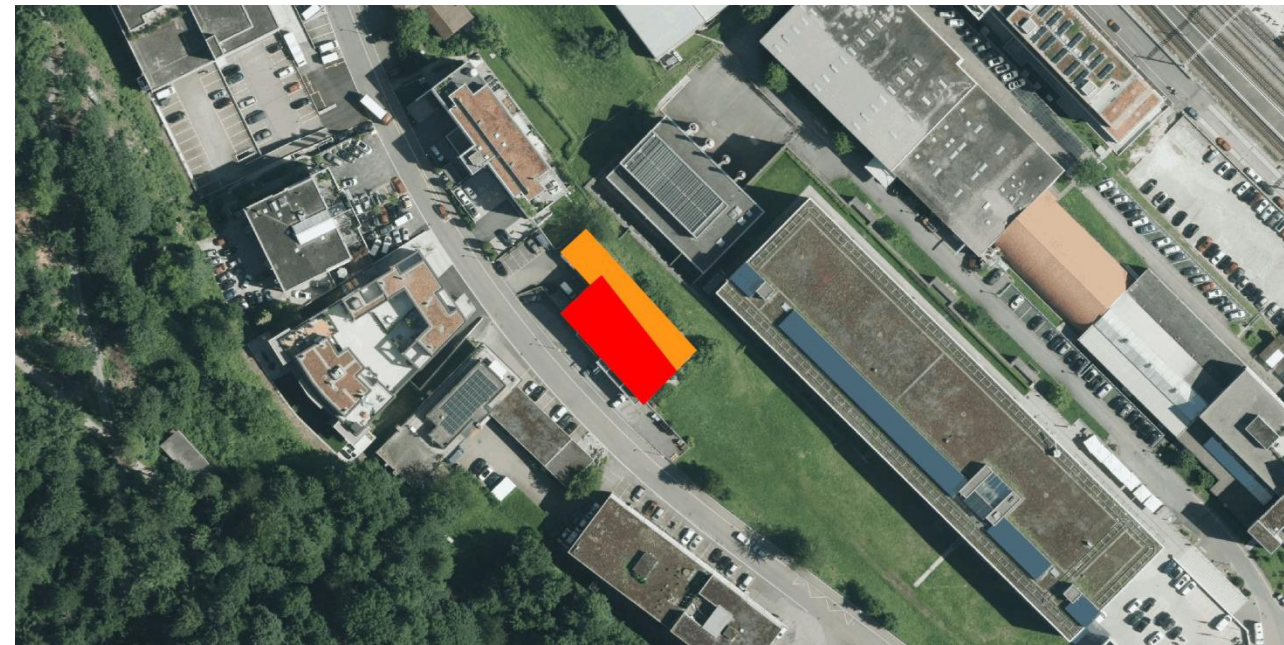
- |               |  |
|---------------|--|
| Inkrafttreten | Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG. |
|---------------|--|

**Privater Gestaltungsplan "Tödistrasse 63" in 8810 Horgen**

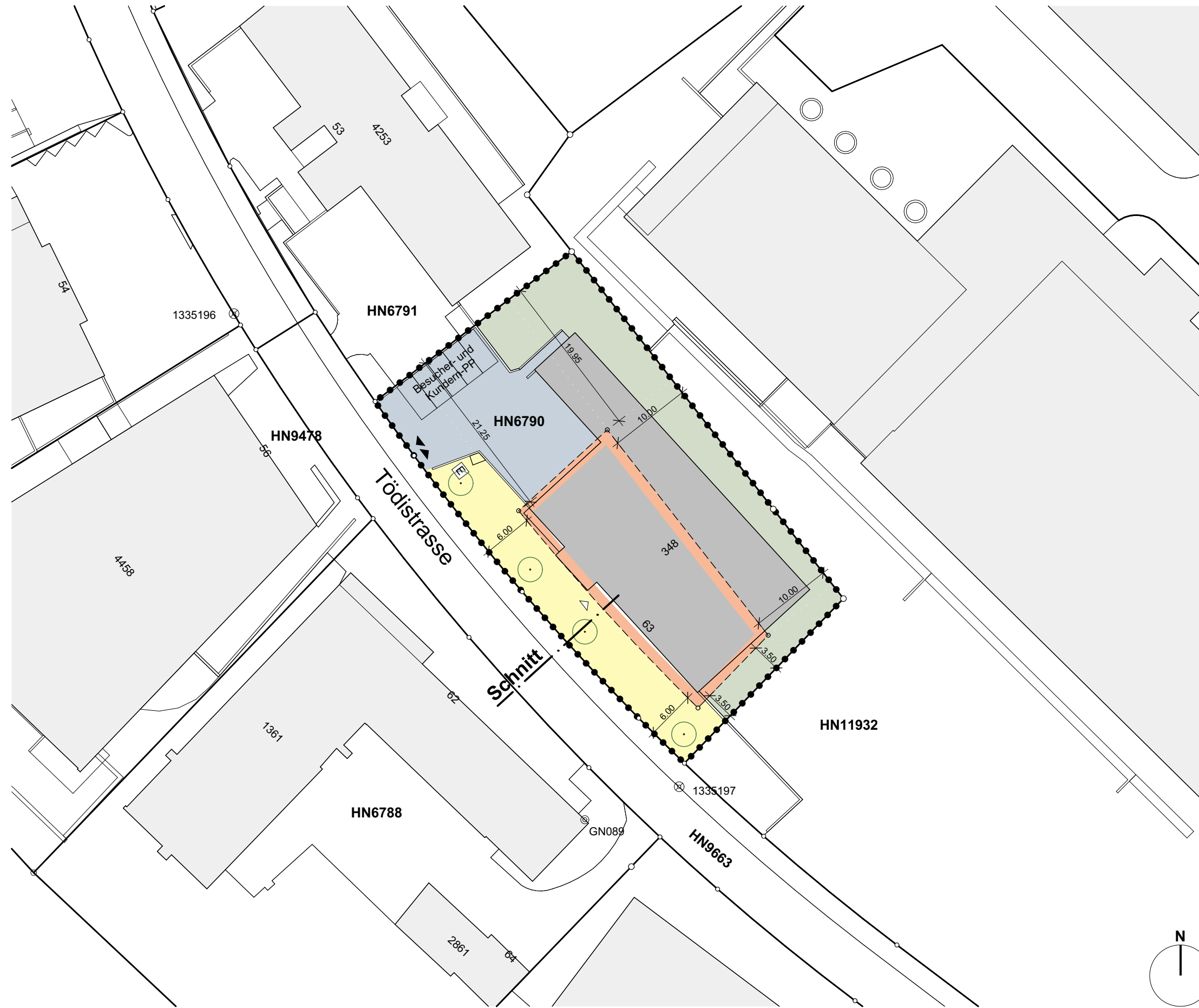
Gemäss § 85 PBG Zürich

Erstellungsdatum 09.09.2019, rev. 26.11.2019  
Druckdatum 14.01.2020

**Situation**



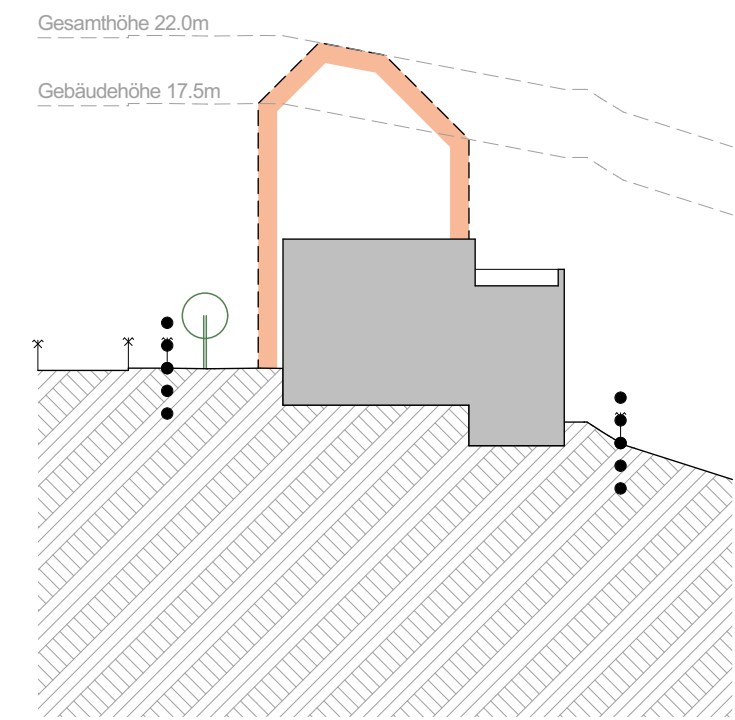
Vom Grundeigentümer aufgestellt am	26.11.2019	.....
60 Tage öffentlich aufgelegt	vom .....	bis .....
Vom Gemeinderat zugestimmt am	.....	
Namens des Gemeinderates	Der Präsident	.....
	Der Schreiber	.....
Von der Baudirektion genehmigt am	.....	
	Für die Baudirektion	.....
	BDV Nr.	.....



Situation 1:500

**Legende**

- Festlegungen**
- Perimeter Gestaltungsplan
  - ▭ Baubereich mit Eckpunkten der Aufstockung
  - ✂ Vermessung
  - ▲ Haupt Zu- und Wegfahrten
  - △ Hauseingang
  - ⊞ Entsorgungssammelstelle
  - Vorzone
  - Grünfläche
  - Verkehrsfläche
  - Bäume (Lage schematisch)
  - Bestehendes Gebäude
- Informationsinhalte**
- ▭ Bestehende Nachbargebäude



Schnitt 1:500

**Privater Gestaltungsplan "Tödistrasse 63" in 8810 Horgen**

Gemäss § 85 PBG Zürich

Erstellungsdatum 09.09.2019, rev. 26.11.2019

Druckdatum 14.01.2020

**Erläuterungsbericht**



Ort, Datum .....

**Grundeigentümer 1** .....

Peter Romeo Neufeld  
Alte Landstrasse 213, 8802 Kilchberg

**Grundeigentümer 2** .....

Ronald Maurice Neufeld  
Seestrasse 141, 8802 Kilchberg

**Architekt** .....

CONCEPT Architekten AG  
Chaltenbodenstrasse 4a, 8834 Schindellegi

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Privater Gestaltungsplan	3
<b>2</b>	<b>Kommentar zu den Sonderbauvorschriften</b>	<b>4</b>
2.1	Zweck und Ziele der Planung	4
2.2	Geltungsbereich	4
2.3	Ergänzendes Recht	4
2.4	Bestandteile	4
2.5	Lage und Grösse der Bauten	4
2.6	Gestaltung der Bauten	4
2.7	Nutzung der Bauten	5
2.8	Verkehrerschliessung	5
2.9	Erholungs- und Freifläche	5
2.10	Energie	5
2.11	Lärmschutz	5
<b>3</b>	<b>Nutzungsabsicht</b>	<b>6</b>
3.1	Nutzungsmix	6
3.2	Gestaltung der Bauten	6
3.3	Gestaltung der Umgebung	6
<b>4</b>	<b>Übereinstimmung zum regionalen Richtplan</b>	<b>7</b>
4.1	Siedlung und Landschaft	7
4.2	Verkehr	7
4.3	Ver- und Entsorgung	7
<b>5</b>	<b>Verfahren</b>	<b>8</b>
5.1	Vorprüfung	8
5.2	Anhörung	9
5.3	Bericht zur den nicht berücksichtigten Einwendungen	9
5.4	Öffentliche Auflage	9
5.5	Zustimmung Gemeinderat	9
5.6	Genehmigung	9
5.7	Rechtskraft	9

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

KTN 6790	Das Areal des Privaten Gestaltungsplans "Tödistrasse 63" liegt in der Industriezone I6, mit den Anwendungsmöglichkeiten der Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen. Das Grundstück KTN 6790 grenzt im Südwesten an die Tödistrasse, welche auch der Erschliessung dient.
Bestand	Das bestehende Gebäude dient in sämtlichen Hauptgeschosse der Gewerbenutzung. Im obersten Geschoss befinden sich zwei Wohnungen mit grosszügigen Terrassen zur Seeseite hin.
ROK-ZH	Gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ist die Gemeinde Horgen dem Handlungsraum „Urbane Wohnlandschaft“ zugeordnet. Der Private Gestaltungsplan „Tödistrasse 63“ lässt sich mit den Zielsetzungen der „Urbanen Wohnlandschaft“ vereinbaren.
Regio-ROK	Gemäss dem regionalen Richtplan Zimmerberg (Regio-ROK), festgesetzt am 9. Januar 2018, befindet sich das Grundstück in einem Mischgebiet mit hoher baulicher Dichte. Der Gestaltungsplan lässt sich mit den Vorgaben des Regio-ROK, insbesondere bezüglich der baulichen Dichte, vereinbaren (vgl. Kapitel 2).
Gemeinde	Spezielle kommunale Entwicklungsstrategien, die vorliegend zu berücksichtigen wären, sind nicht vorhanden.

## 1.2 Privater Gestaltungsplan

Anlass für GP	Anstelle des obersten Geschosses mit den zwei Wohnungen soll das Gebäude mittels eines Leichtbaus aufgestockt werden. Diese Aufstockung soll Platz für Gewerbe (Hotelbetrieb) und Wohnungen bieten.
Verfahren	Im Gebiet der Tödistrasse kann gemäss der Bau- und Zonenordnung Horgen durch den Erlass eines Privaten Gestaltungsplanes in der Industriezone Wohnen zugelassen werden, wovon Gebrauch gemacht werden soll (Ziff. 6.6.2 BZO). Der Private Gestaltungsplan wird vom Grundeigentümer festgesetzt. Nachdem keine Bestimmung der BZO verletzt wird, muss der Gestaltungsplan nicht der Gemeindeversammlung, sondern einzig dem Gemeinderat zur Zustimmung vorgelegt werden. Plan und Sonderbauvorschriften sind anschliessend der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

## **2                   Kommentar zu den Sonderbauvorschriften**

### **2.1               Zweck und Ziele der Planung**

Zweck               Der Eigentümer der Parzelle KTN 6790 macht von den Sonderbauvorschriften gemäss Ziff. 6.6 BZO Gebrauch. Das Ziel des Gestaltungsplanes ist, eine gemischte Nutzung im Rahmen einer Wohn- und Gewerbeüberbauung zuzulassen.

### **2.2               Geltungsbereich**

Perimeter           Der Geltungsbereich beschränkt sich auf die Parzelle KTN 6790. Damit sind keine weiteren Grundeigentümer in das Gestaltungsplanverfahren involviert. Die Anforderung von Ziffer 9.1.3 BZO kann eingehalten werden, da das Grundstück mitten in der Industriezone mit einheitlichen Grundabständen liegt.

### **2.3               Ergänzendes Recht**

GP zu BZO           Der Gestaltungsplan bewegt sich im Rahmen der Bauordnung und der Sonderbauvorschriften. Wo die Sonderbauvorschriften nichts regeln, ist die Bau- und Zonenordnung massgebend.

### **2.4               Bestandteile**

Bestandteile        Der Gestaltungsplan beinhaltet rechtsverbindliche und orientierende Bestandteile.

### **2.5               Lage und Grösse der Bauten**

Bestand             Der Bestand ist in einem sehr guten Zustand und soll nicht abgerissen werden. Einzig das oberste Geschoss soll einer Aufstockung mittels Leichtbau weichen. Damit der Bestand den heutigen Dämmvorschriften genügen kann, ist eine Aussendämmung vom Bestand projektiert. Die Brüstungshöhe vom 1.OG ergibt sich aus der nötigen Dämmung und Abdichtung des bestehenden Flachdachs und der nötigen Absturzsicherungshöhe.

Die Bestandesbaute kann im Sinne von § 357 PBG verändert, erweitert und mit einer nachträglichen Wärmedämmung ergänzt werden. Weitergehende Erweiterungen und Umnutzungen, welche die Voraussetzungen von § 357 PBG erfüllen, haben sich nach den Zonenvorschriften und den Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweise gemäss BZO zu richten.

Aufstockung        Die Aufstockung darf nur innerhalb des im Situationsplan rot bezeichneten Baubereichs erstellt werden. Die Hauptwohnseite ist seeseitig gegen Norden zu richten, der entsprechende Grenzabstand von 10m ist bereits durch den Baubereich eingehalten.

### **2.6               Gestaltung der Bauten**

Aufstockung        Die Aufstockung soll als separates Bauteil leserlich gemacht werden. Ob dies tektonisch und/oder materiell erfolgt ist offen.

Dachgestaltung     Bei den Flachdächern sollen Bereiche, welche nicht begehbar gemacht werden, mindestens extensiv begrünt werden. Ziel wäre eine gartenähnliche Anlage als Aussenbereich für die Wohnungen und die Hotelnutzung zu schaffen.

## **2.7 Nutzung der Bauten**

Nutzweise Die Nutzweise wird durch den Gestaltungsplan erweitert. Zusätzlich ist Wohnnutzung gestattet, jedoch höchstens bis zur Hälfte des Bauvolumens über gewachsenem Terrain.

## **2.8 Verkehrserschliessung**

Erschliessung Die Erschliessung des Grundstücks erfolgt wie heute. Die bestehende Rampe bleibt erhalten, gleiches gilt für die daran angeordneten Parkplätze. An der Tödistrasse entlang dürfen keine weiteren Parkplätze angeordnet werden. Parallel zur Tödistrasse soll zudem eine Rampe möglich sein, um auf die Ebene der heutigen Laderampe zu gelangen. Dies bleibt jedoch im Bewilligungsgesuch zu klären.

Parkierung Die gesamte Parkierung erfolgt im heute bestehenden 1. Untergeschoss, welches aktuell als Gewerberaum genutzt wird. Die minimale Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach Ziff. 10.5 BZO bzw. auf die kantonale Wegleitung der Regelung des Parkplatzbedarfs. Auf die Festlegung eines Maximalwerts an Parkfeldern wird verzichtet, da das Museum bzw. die Autosammlung (Oldtimer) auf umfangreiche Abstell- und Ausstellungsflächen für Fahrzeuge angewiesen ist.

## **2.9 Erholungs- und Freifläche**

Erholungsfläche Laut Ziffer 10.6.1 BZO sind mindestens 20% der massgeblichen Grundfläche zu begrünen und zu bepflanzen. Bei einer Grundstücksfläche von 1'678m<sup>2</sup> entspricht dies 336m<sup>2</sup>.

Umgebung Um den Strassenraum aufzuwerten, sollen innerhalb der strassenseitigen Vorzone mindestens drei Hochstamm-bäume gepflanzt werden. Die Grünflächen sind gärtnerisch ansprechend zu gestalten. Zusätzlich zum Grünbereich sollen die Flachdächer einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich bieten und zum Aufenthalt im Freien einladen.

## **2.10 Energie**

Minergie Das ganze Gebäude ist im Minergie-Standard zertifizieren zu lassen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Zusicherung der Zertifizierung durch die kantonale Baudirektion nachzuweisen, wodurch Artikel 9.1.5 der BZO eingehalten ist.

## **2.11 Lärmschutz**

Grenzwert Die Parzelle ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Da es sich um keine Neueinzonung handelt, gelten die Immissionsgrenzwerte.

Gemäss Abklärungen der Fachstelle Lärmschutz können die Immissionsgrenzwerte der ES III für Wohnnutzung gegenüber der Autobahn eingehalten werden (Vorprüfung ARE vom 30. August 2019).

Betriebe haben gegenüber Wohnnutzung die strengeren Grenzwerte einzuhalten. Dies kann dazu führen, dass mässig störende Betriebe in ihrer Nutzung eingeschränkt werden.

## 3 Nutzungsabsicht

### 3.1 Nutzungsmix

Verkauf/Museum	Das bestehende Erdgeschoss soll als Museum und Verkaufsflächen für Oldtimerfahrzeuge, Kunst und Antiquitäten dienen und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. In einem Zwischengeschoss sind die dafür notwendigen Büros eingeplant. Im darüber liegenden Geschoss sollen die Hotelzimmer des Erlebnishotels für Oldtimer, Kunst und Antiquitäten für die Besucher untergebracht werden. Für die Erschliessung in das als Hochparterre gestaltete Erdgeschoss mit Fahrzeugen wird eine Hebebühne eingebaut. Allenfalls wäre eine Rampe vor der heutigen Abladerampe denkbar, sollte die Lösung mit der Autohebebühne nicht möglich sein.
Hotel	Die beiden bestehenden Wohnungen im 1. Obergeschoss werden zurückgebaut und mittels Leichtbau durch eine Hotelnutzung, als Einheit mit dem Museum für Oldtimerfahrzeuge, Kunst und Antiquitäten, ersetzt. Die Rezeption der 8 Hotelzimmer soll zudem mit einer kleinen Küche ausgestattet werden, da es sich bei den Hotelzimmern um klassische Hotelzimmer ohne Kochgelegenheit handelt. Die Rezeption inkl. Speisebereich für die Museumsbesucher bzw. Hotelgäste befindet sich im Erdgeschoss mit Sicht auf das Museum und die Verkaufsausstellung.
Wohnungen	Im 2. und 3. Obergeschoss sind total 10 Wohneinheiten projektiert. Die vier 2.5-Zimmer-Wohnungen sind dreiseitig belichtet. Die sechs Studios sind gegen Norden ausgerichtet und mittels eines nicht offenbaren Fensters zur Erschliessung hin auch mit Tageslicht von Süden her ausgestattet. Eine kontrollierte Lüftungsanlage ermöglicht den Wohnbereich zwischen Erschliessung und Nasszelle wahlweise als Schlafnische, Büro, Entrée etc. zu nutzen.
Dachterrasse	Die Wohnungen verfügen über eine schmale Balkonschicht zu Seeseite hin. Auf dem Flachdach des Neubaus steht den Bewohnern eine grosszügige Dachterrasse zu Verfügung, welche als Dachgarten gestaltet werden soll.

### 3.2 Gestaltung der Bauten

Bestand	Der Bestand wird mit einer verputzten Aussenwärmedämmung eingepackt, damit die Anforderung nach Minergie eingehalten werden kann. Angedacht ist ein grober Verputz mit einem dunklen Anstrich. Dies soll auch die Massivbauweise (Zweischalenmauerwerk) optisch erkennbar halten.
Aufstockung	Die ganze Aufstockung soll aus Holzelementbau bestehen, um die statischen Eingriffe im Bestand möglichst minim halten zu können. Dieser Leichtbau soll aussen mit einer kleinformatigen Eternitschalung verkleidet werden, um wiederum die differenzierte Bauweise zum Bestand optisch erkennbar zu halten. Eine farbliche Abhebung der Aufstockung ist nicht vorgesehen.

### 3.3 Gestaltung der Umgebung

Strassenraum	Der Bereich auf der Höhe der Tödistrasse wird mit Rasen und Solitärpflanzungen gestaltet. Da auf den einzelnen Terrassen bereits ausreichend private und halbprivate Aussenflächen geschaffen werden, ist kein weiterer Aufenthaltsbereich vorgesehen. Die Wohnungen und Hotelzimmer sind nicht auf Familien ausgelegt, wodurch der Anspruch nach einem Spielplatz entfällt.
Nordseite	Entgegen der gepflegten Gartengestaltung auf der Ebene der Tödistrasse soll der nördliche Bereich der Umgebung als ökologische Ausgleichsfläche dienen. Einheimische Pflanzen sollen die Biodiversität fördern. Zudem ist die vorhandene Hanglage auf der Nordseite ohnehin nicht als Aufenthaltsfläche geeignet.
Sichtzonen	Die oberirdischen Besucher- und Kunden-Parkfelder wie auch die Entsorgungsstelle werden ausserhalb der Sichtzonen auf die Tödistrasse und das Trottoir realisiert. Der detaillierte Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

## 4 Übereinstimmung zum regionalen Richtplan

### 4.1 Siedlung und Landschaft

**Bauliche Dichte** Gemäss Regio-ROK (festgesetzt am 9. Januar 2018) ist im Gestaltungsplanareal, innerhalb des bestehenden Mischgebiets (Gebiet Nr. 17), eine hohe Nutzungsdichte (150 bis 300 E+B/ha) mit 50 % Arbeitsnutzung zu sichern. Dies entspricht in etwa 27 bis 55 Einwohnern und Beschäftigten.

Gemäss Ziff. 6.6 BZO ist bei einem Wohnanteil von maximal 50 % eine maximale Baumassenziffer von  $4.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  festgelegt. Die Baumassenziffer erhöht sich stufenweise, je geringer der Wohnanteil ausfällt.

Das Richtprojekt mit den geplanten fünf Vollgeschossen umfasst eine Baumasse von  $4.92 \text{ m}^3/\text{m}^2$  und einen Wohnanteil von 36 %. Diese Baumasse entspricht einer Brutto-Ausnutzungsziffer von ca. 128 % bzw. 200 bis 250 E+B/ha (gemäss kantonalem Nutzungsdichtediagramm) bzw. 40 bis 50 Einwohnern und Beschäftigten innerhalb des Gestaltungsplanareals.

Würde der maximal zulässige Wohnanteil von 50 % ausgeschöpft und sich die zulässige Baumasse auf  $4.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  reduzieren, würde dies einer Brutto-Ausnutzungsziffer von ca. 118 % bzw. 175 bis 225 E+B/ha (gemäss kantonalem Nutzungsdichtediagramm) bzw. 35 bis 45 Einwohnern und Beschäftigten innerhalb des Gestaltungsplanareals entsprechen. Die im Regio-ROK vorgegebene Dichte könnte somit auch bei einer Konsumation des maximal zulässigen Wohnanteils erreicht werden.

Da der Private Gestaltungsplan auf ein Gebäude beschränkt und eine Etappierung weder angestrebt noch zweckmässig ist, erübrigen sich spezielle Vorgaben zu einer Mindestdichte pro Bauetappe.

**ISOS** Die Gemeinde Horgen ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) eingetragen. Das Gestaltungsplanareal befindet sich innerhalb der Umgebungszone XII „Geschäfts-/Gewerbeareal unterhalb bewaldetem Bergrücken, locker am Hang gestaffelte, grossvolumige Bauten, v.a. 2. H. 20. Jh.“, mit dem Erhaltungsziel „b“ (Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind).

Mit dem Privaten Gestaltungsplan wird nicht von der Grundordnung abgewichen. Das zulässige Gebäudevolumen und insbesondere die maximal zulässige Bauhöhe wird nicht vergrössert. Bereits durch die Lage und Ausdehnung des Gestaltungsplanareals wird die locker gestaffelte Bauweise am Hang fortgesetzt. Die Eigenschaften des Ortsteils innerhalb der Umgebungszone XII bleiben mit dem Gestaltungsplan unverändert erhalten. Zudem wird mit dem Gestaltungsplan einerseits eine zum Hang gestaffelte Bauweise vorgeschrieben. Andererseits werden im Gestaltungsplan Vorgaben zur Bepflanzung (Hochstammbäume) festgelegt. Angrenzende Ortsbildteile werden durch den Gestaltungsplan nicht beeinträchtigt.

### 4.2 Verkehr

**Anbindung** Gemäss dem regionalen Richtplan Zimmerberg „Verkehr“ vom 9.01.2018 befindet sich das Grundstück im erschlossenen Siedlungsgebiet, angrenzend an ein Waldgebiet. Unmittelbar in der Nähe befindet sich eine Station / Haltestelle (Bahn). Nordöstlich befindet sich eine Auto- und Veloparkierungsanlage. Das Grundstück ist sowohl mit Individual- als auch öffentlichem Verkehr gut erschlossen.

### 4.3 Ver- und Entsorgung

**Erschliessung** Gemäss dem regionalen Richtplan Zimmerberg „Ver- und Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen“ vom 9.01.2018 befindet sich das Grundstück im erschlossenen Siedlungsgebiet. Ein Wasserreservoir und eine Wassertransportleitung liegen in unmittelbarer Nähe. Das bestehende Gebäude ist bereits ausreichend mit sämtlichen Medien erschlossen.

# 5

## Verfahren

### 5.1

#### Vorprüfung

Der Private Gestaltungsplan "Tödistrasse 63" wurde am 30. August 2019 durch das Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. Der Gestaltungsplan wurde im Sinne von § 5 PBG und unter Berücksichtigung nachstehender Auflagen als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt:

##### Situationsplan

- Die Darstellungen im Gestaltungsplan sind gemäss der Verordnung über die einheitliche Darstellung der Nutzungsplanung (VDNP, 701.12) anzupassen.  
→ Umgesetzt (siehe Situation)
- Die Sichtzonen sind zu überprüfen.  
→ Umgesetzt (siehe Kap. 3.3 Erläuterungsbericht)
- Die „Bäume“ sind in der Planlegende unter den Festlegungen aufzuführen.  
→ Umgesetzt (siehe Situation)
- Die Ausdehnung des Baubereichs auf den Bestandesbau ist zu prüfen.  
→ Umgesetzt (siehe Art. 5 Abs. 5 Vorschriften)
- Die Signatur „Haupteingang“ ist näher an den Baubereich zu schieben.  
→ Umgesetzt (siehe Situation)
- Die Beschriftung „FH“ im Schnitt ist durch „Gesamthöhe“ zu ersetzen.  
→ Umgesetzt (siehe Situation)

##### Bestimmungen

- Abschnitt A: Es ist auf die Gestaltungsplanbestimmungen zu verweisen.  
→ Umgesetzt (siehe Vorschriften)
- In Art. 5 Abs. 3 wird fälschlicherweise auf § 262 Abs. 3 PBG anstatt auf § 260 Abs. 3 PBG verwiesen.  
→ Umgesetzt (siehe Art. 5 Abs. 3 Vorschriften)
- Art. 5 Abs. 4 ist mit einem Verbot für besondere Bauten innerhalb der Grünfläche zu ergänzen.  
→ Umgesetzt (siehe Art. 5 Abs. 4 Vorschriften)
- Art. 6 Abs. 5 und 6 sind bezüglich der zulässigen Dachform zu präzisieren.  
→ Umgesetzt (siehe Art. 6 Abs. 6 Vorschriften)
- Art. 6 Abs. 5 ist bezüglich Baubegriffe (Attikageschoss) zu präzisieren.  
→ Umgesetzt (siehe Art. 6 Abs. 5 Vorschriften)
- Art. 7 Abs. 1 ist bezüglich der Formulierung (Erstellt) zu überprüfen.  
→ Umgesetzt (siehe Art. 7 Abs. 1 Vorschriften)
- Art. 8 ist mit einer Bestimmung zur Bemessung der Abstellplätze zu ergänzen.  
→ Umgesetzt (siehe Art. 8 Abs. 2 Vorschriften)
- Art. 9 ist mit einer Bestimmung zu den Grünflächen zu ergänzen.  
→ Umgesetzt (siehe Art. 9 Abs. 2 Vorschriften)
- Art. 9 Abs. 1 ist mit der Pflicht zur besonders guten Gestaltung der Vorzonen und mit einer minimalen Anzahl von Hochstammbäumen zu ergänzen.  
→ Umgesetzt (siehe Art. 9 Abs. 1 Vorschriften)
- Art. 10 ist bezüglich der Pflicht zur Zertifizierung im Minergie-Standard zu streichen.  
→ Umgesetzt (siehe Vorschriften)

##### Erläuterungsbericht

- Die fälschlicherweise erfolgte Aussage, der Gestaltungsplan müsse nicht öffentlich aufgelegt werden, ist richtigzustellen.  
→ Umgesetzt (siehe Kap. 5.3 Erläuterungsbericht)
- Der Erläuterungsbericht ist bezüglich der Vereinbarkeit mit dem regionalen Richtplan und einer Interessensabwägung zum ISOS zu ergänzen.  
→ Umgesetzt (siehe Kap. 4.1 Erläuterungsbericht)

## **5.2 Anhörung**

Im Rahmen der Anhörung gemäss § 7 PBG haben die angrenzenden Gemeinden wie auch die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) zum Privaten Gestaltungsplan "Tödistrasse 63" Stellung genommen.

Gemeinden Die Stadt Wädenswil sowie die Gemeinden Oberrieden und Langnau am Albis haben keine Einwände oder Bemerkungen vorgebracht.

ZPZ Die ZPZ hat mit Stellungnahme vom 27. Juni 2019 beantragt, den Erläuterungsbericht bezüglich der Vereinbarkeit der baulichen Dichte mit dem regionalen Raumordnungskonzept (ROK) zu ergänzen.

## **5.3 Bericht zur den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Es wurden sämtliche Einwendungen aus der Anhörung, namentlich der ZPZ, berücksichtigt.

## **5.3 Öffentliche Auflage**

Der Private Gestaltungsplan "Tödistrasse 63" wird während 60 Tagen öffentlich aufgelegt (§ 7 PBG).

## **5.4 Zustimmung Gemeinderat**

Der Private Gestaltungsplan "Tödistrasse 63" bedarf der Zustimmung des Gemeinderates (§ 86 PBG).

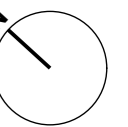
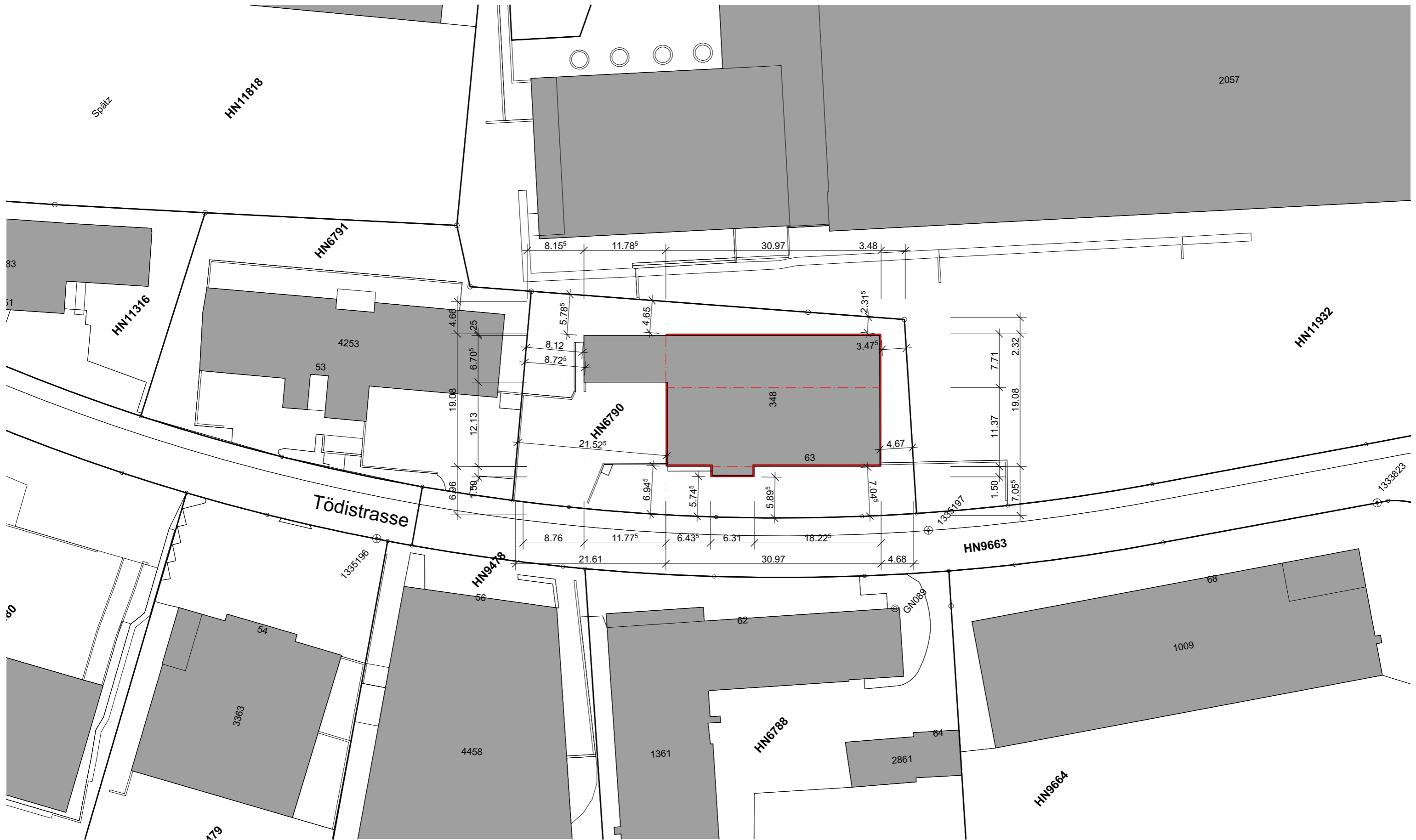
## **5.5 Genehmigung**

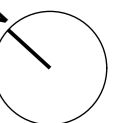
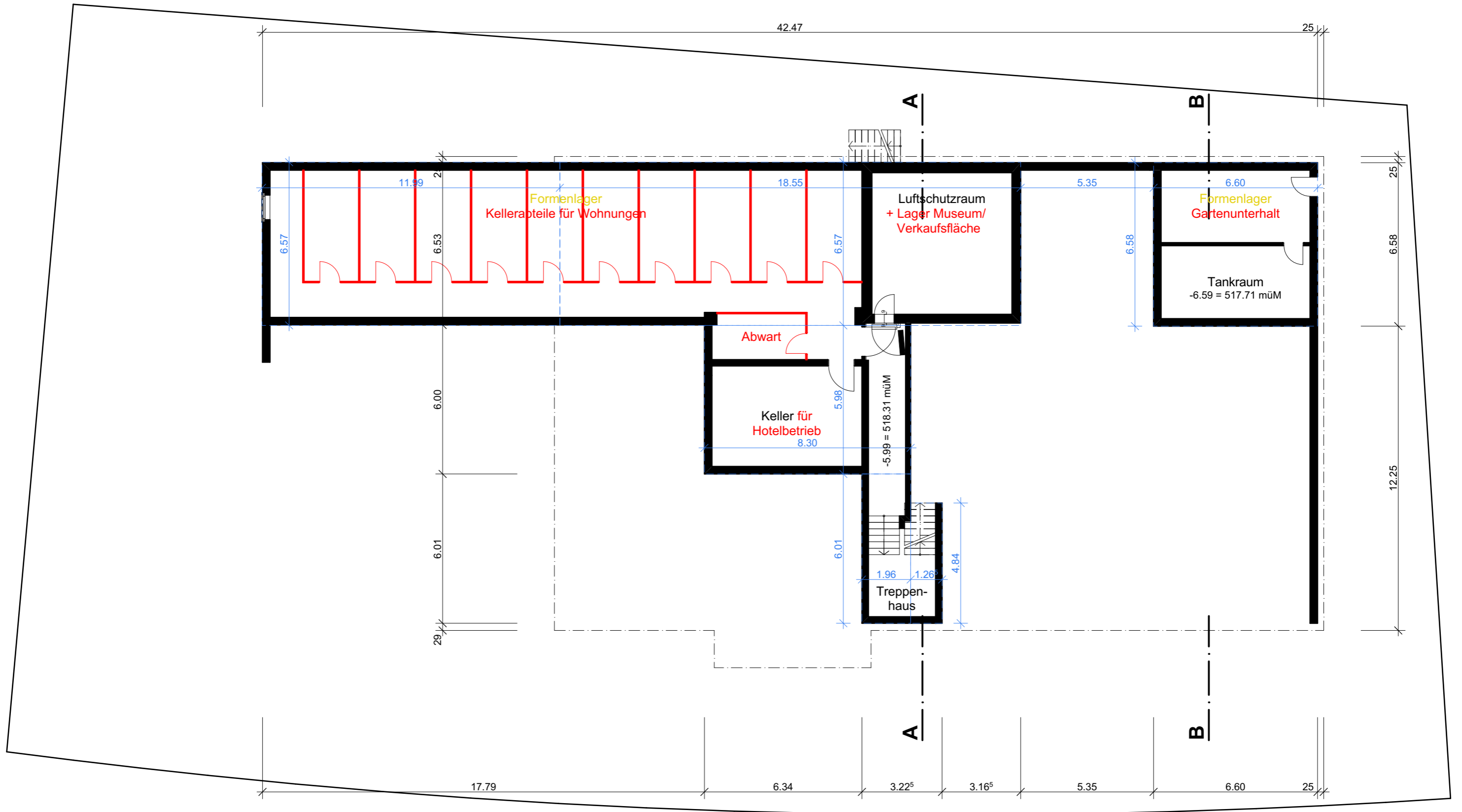
Der Private Gestaltungsplan "Tödistrasse 63" wird durch die Baudirektion genehmigt (§ 89 PBG).

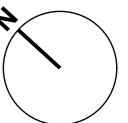
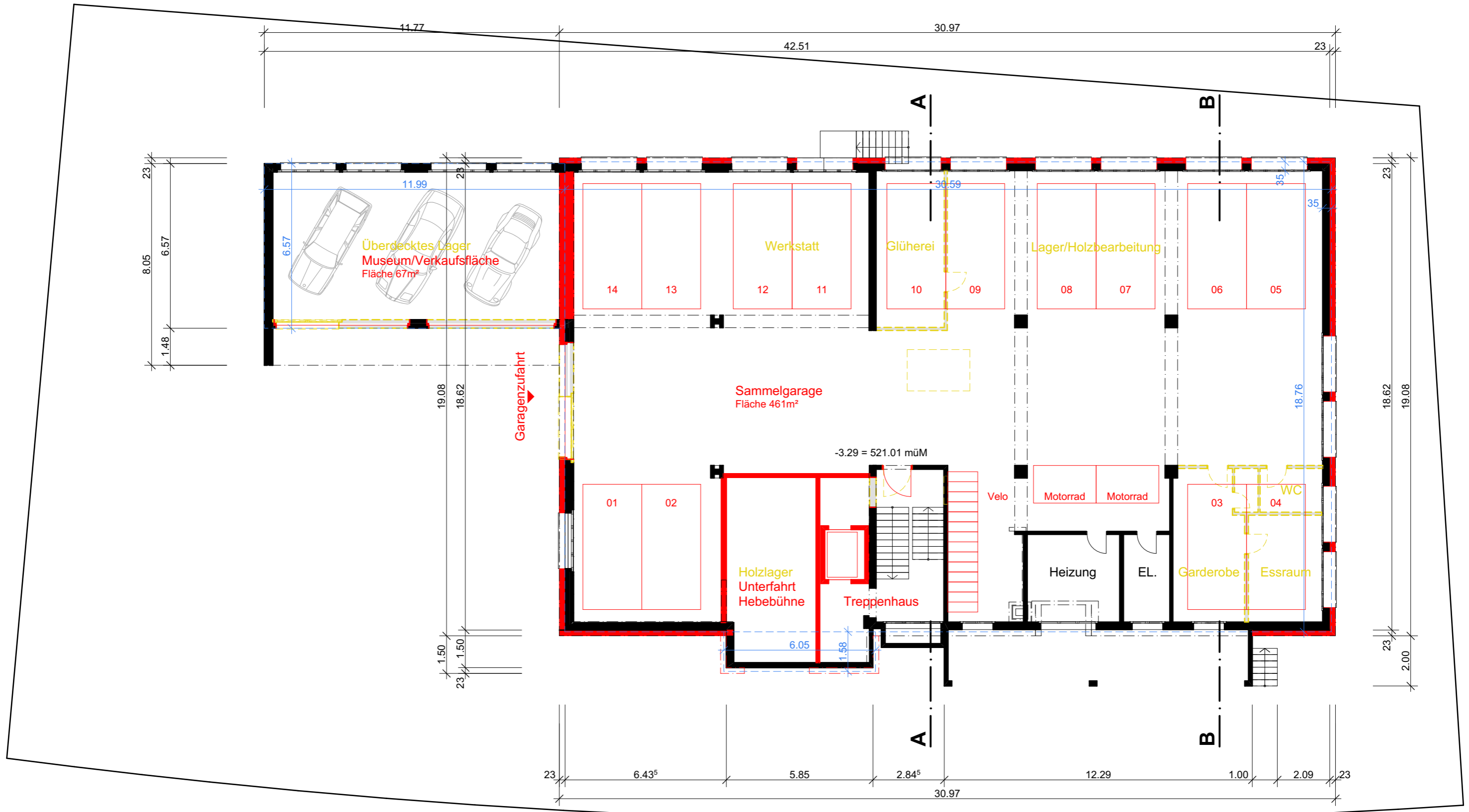
## **5.6 Rechtskraft**

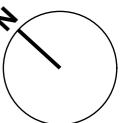
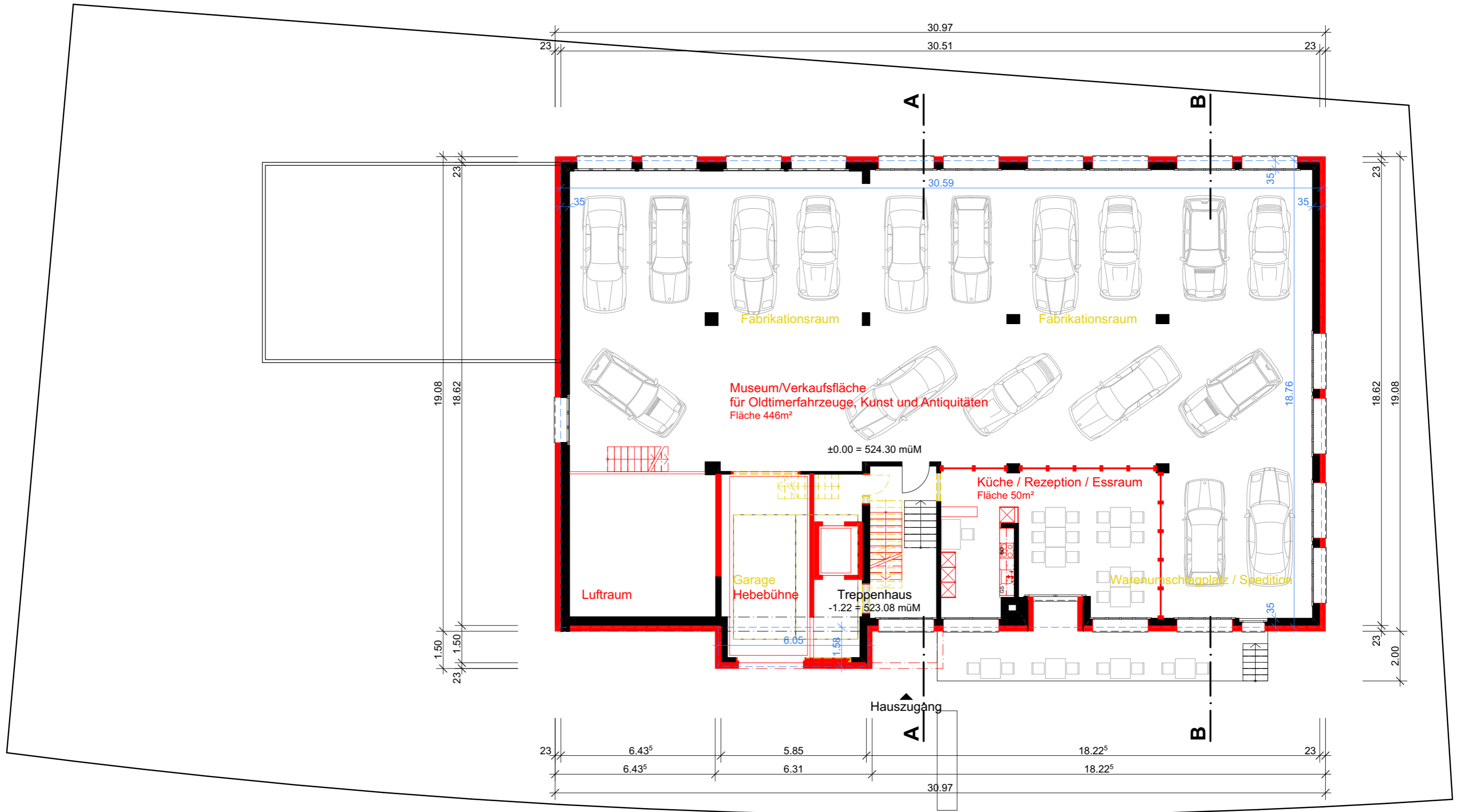
Das Datum der Inkraftsetzung des Privaten Gestaltungsplans "Tödistrasse 63" wird durch die Gemeinde publiziert (§ 6 PBG).

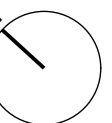
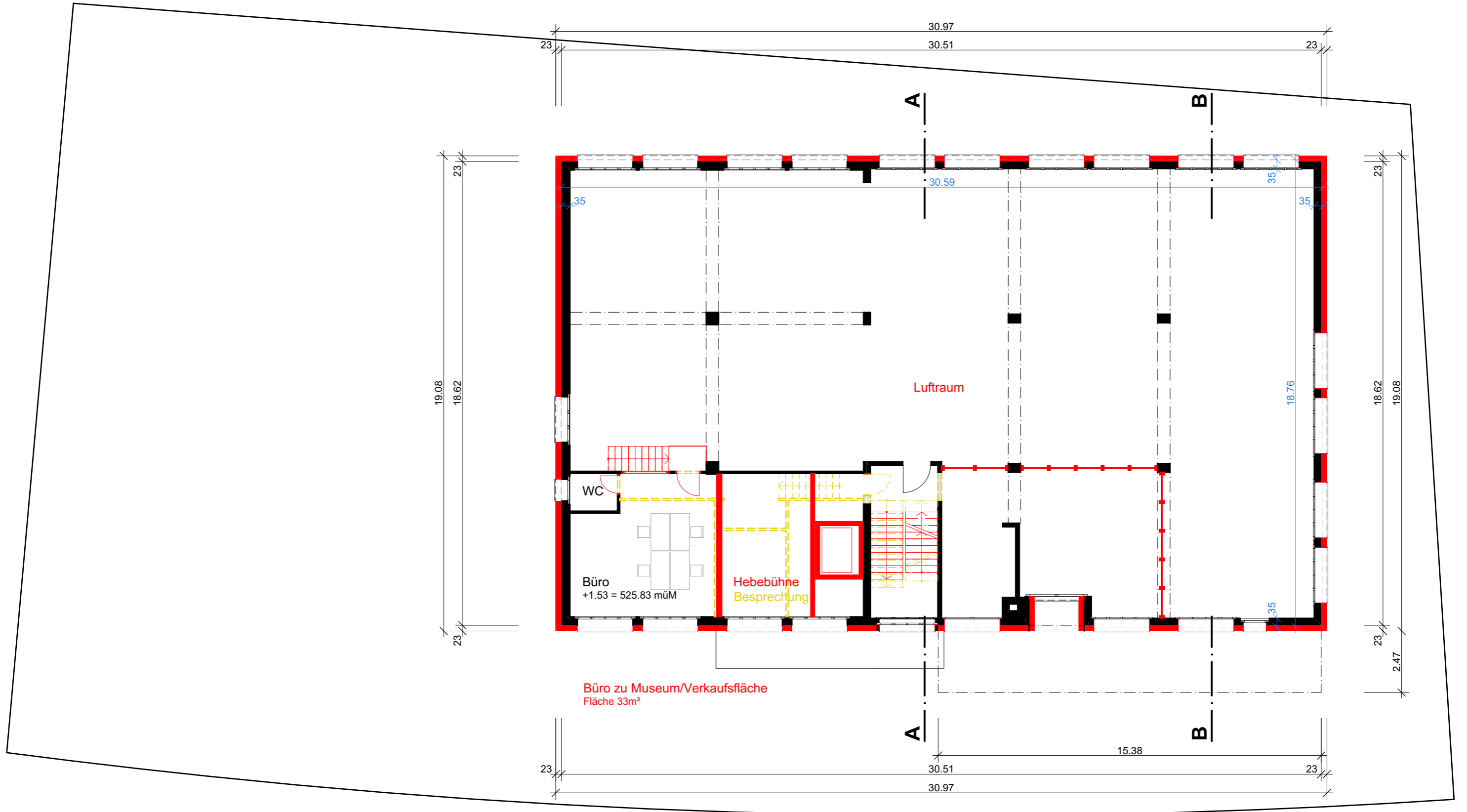


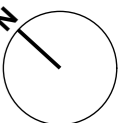
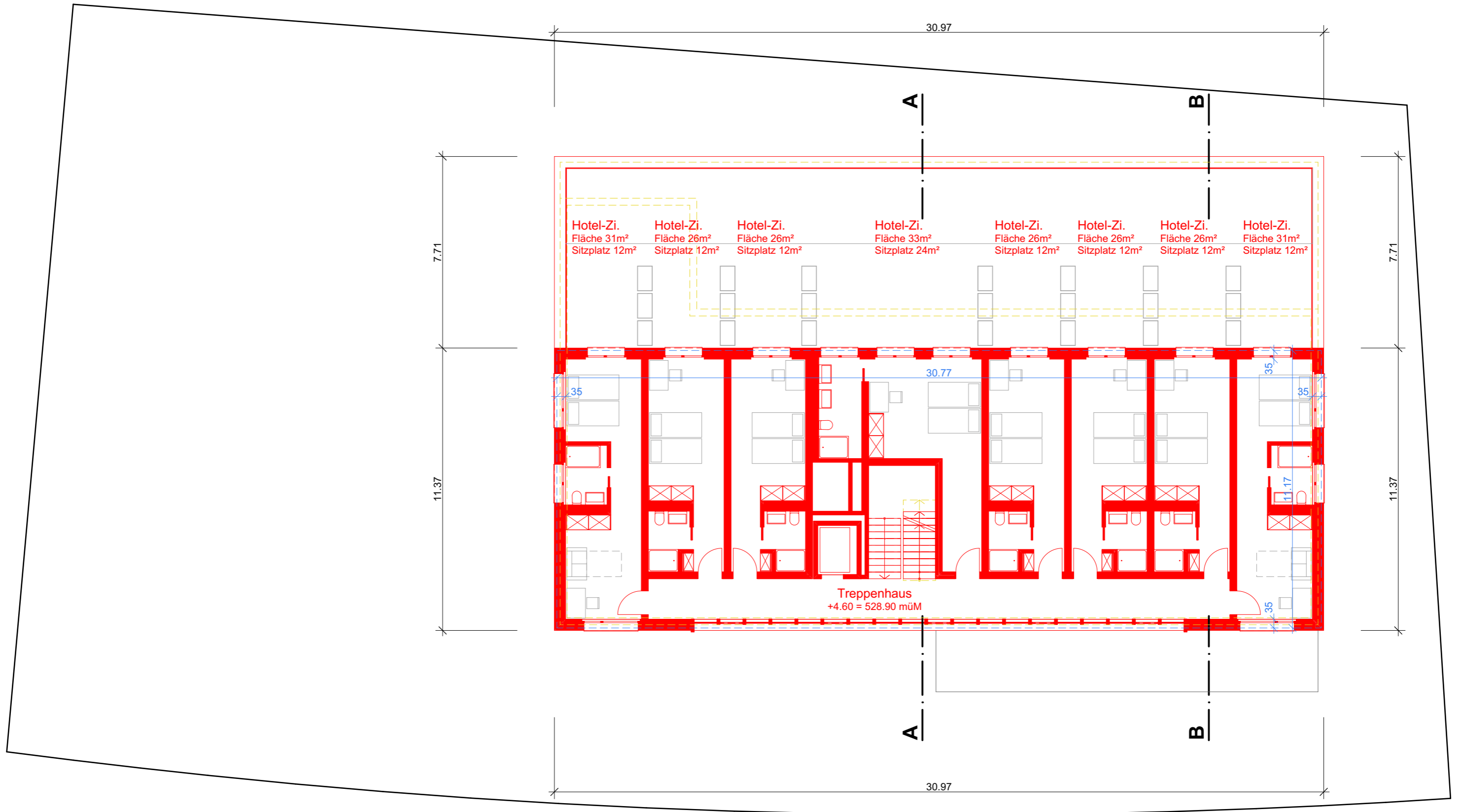


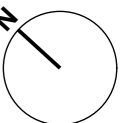
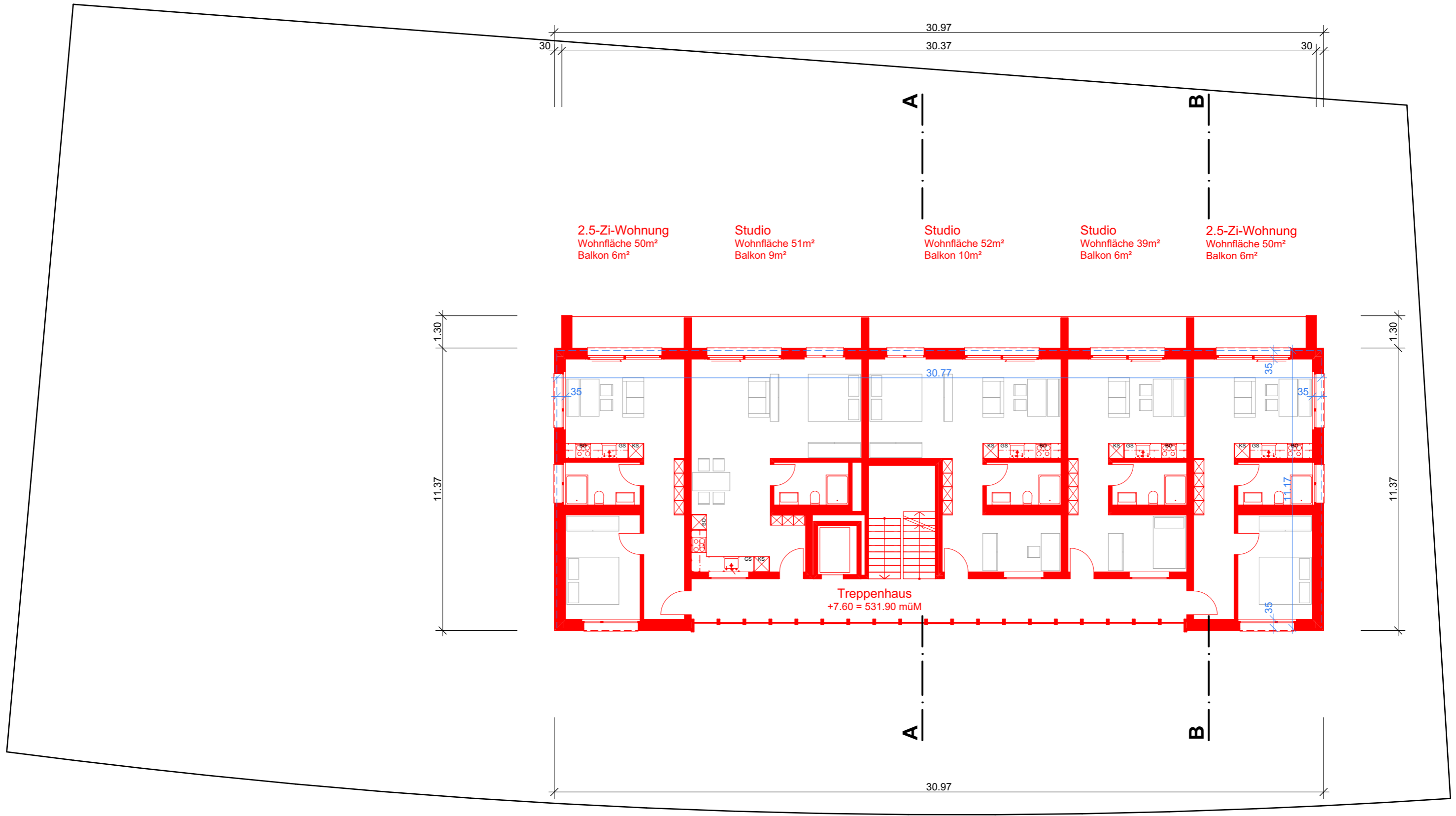


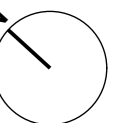
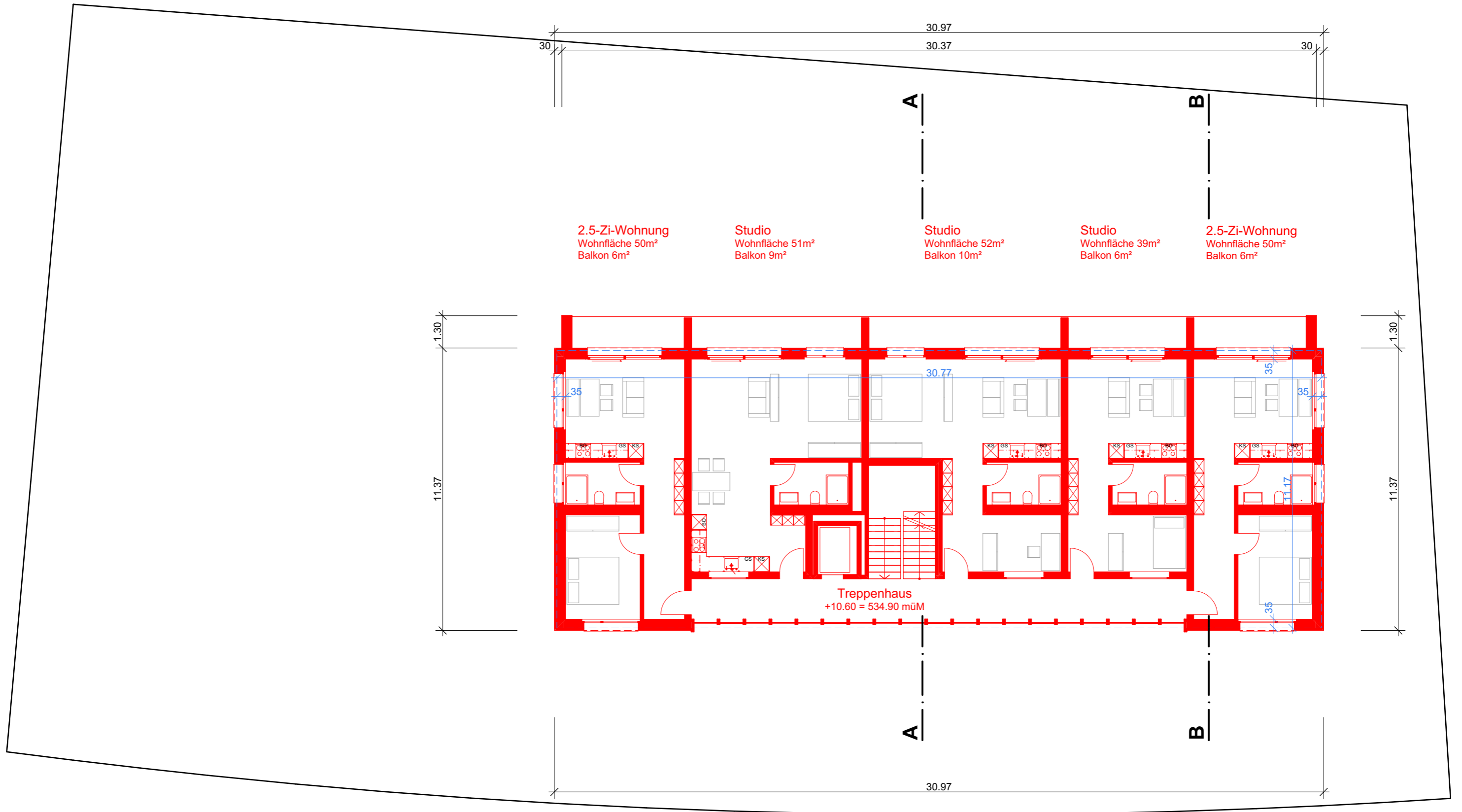


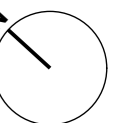
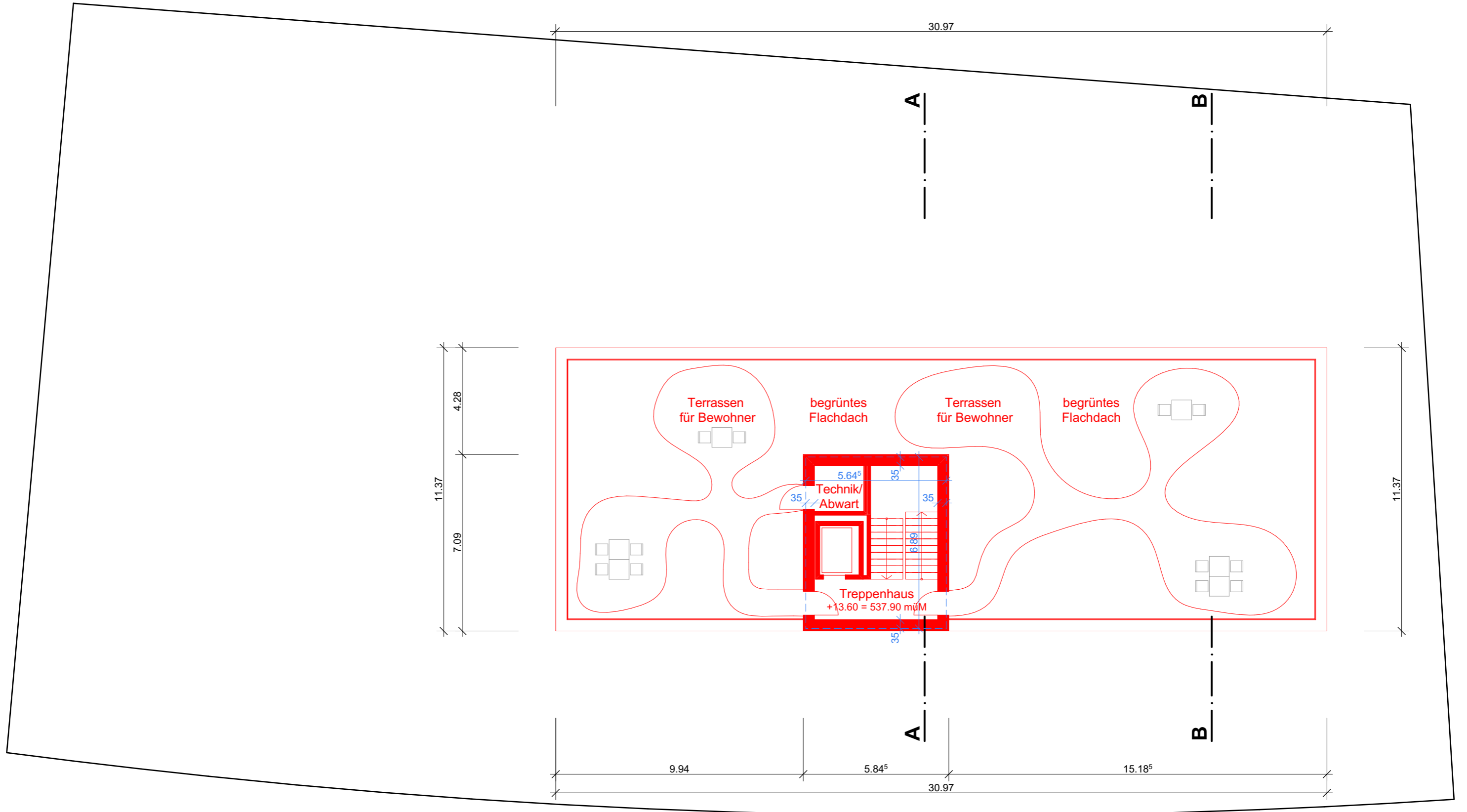


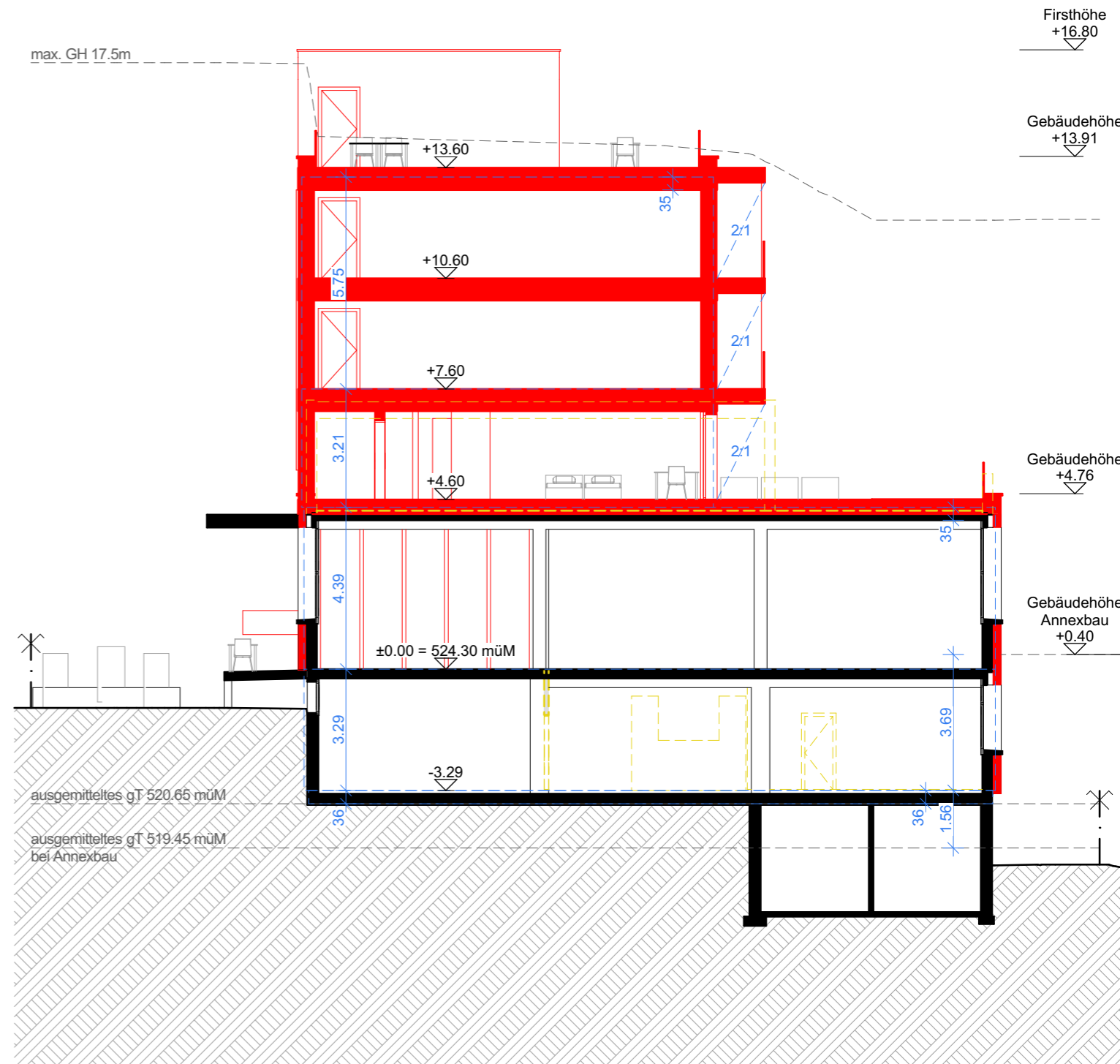
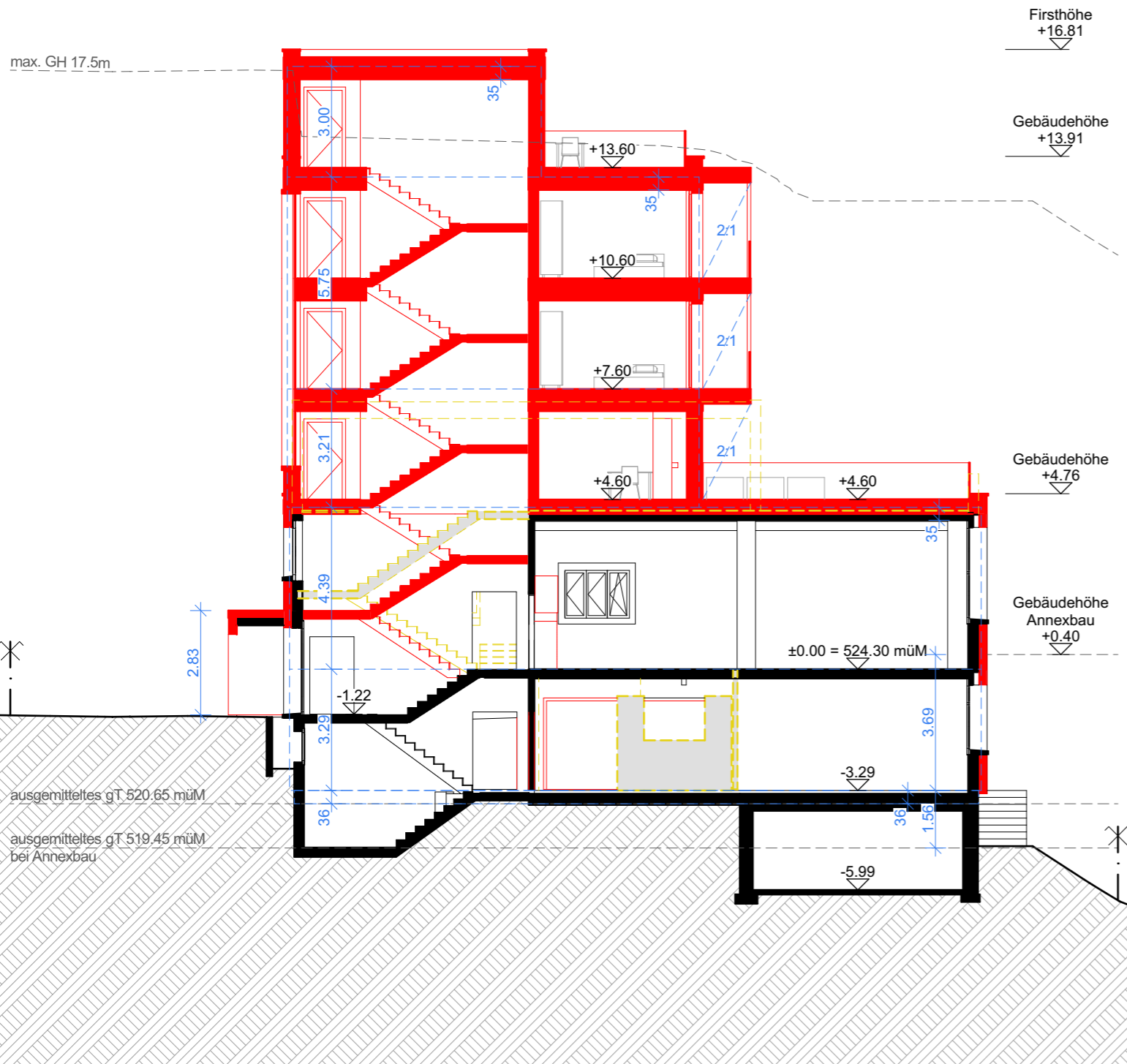


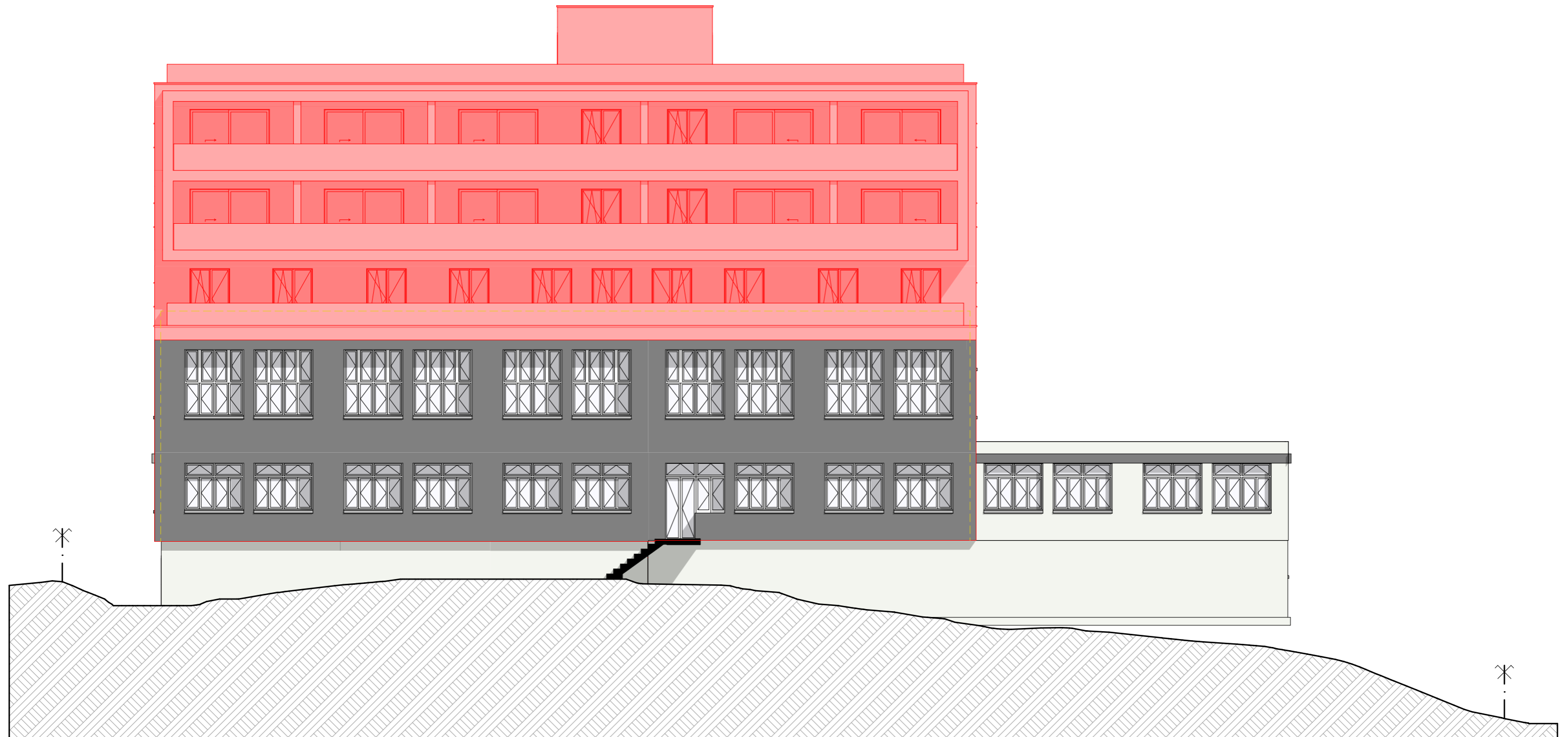


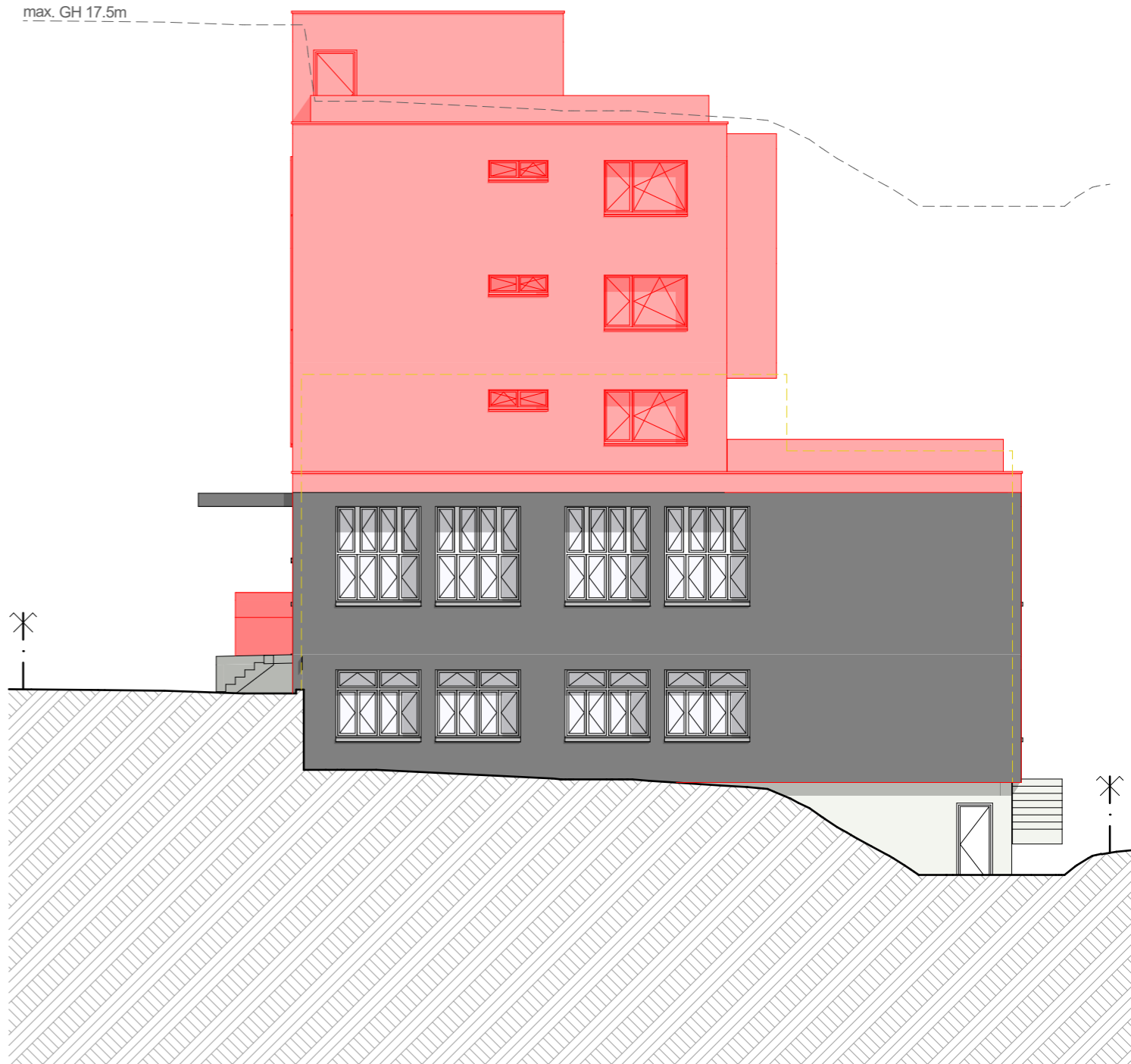
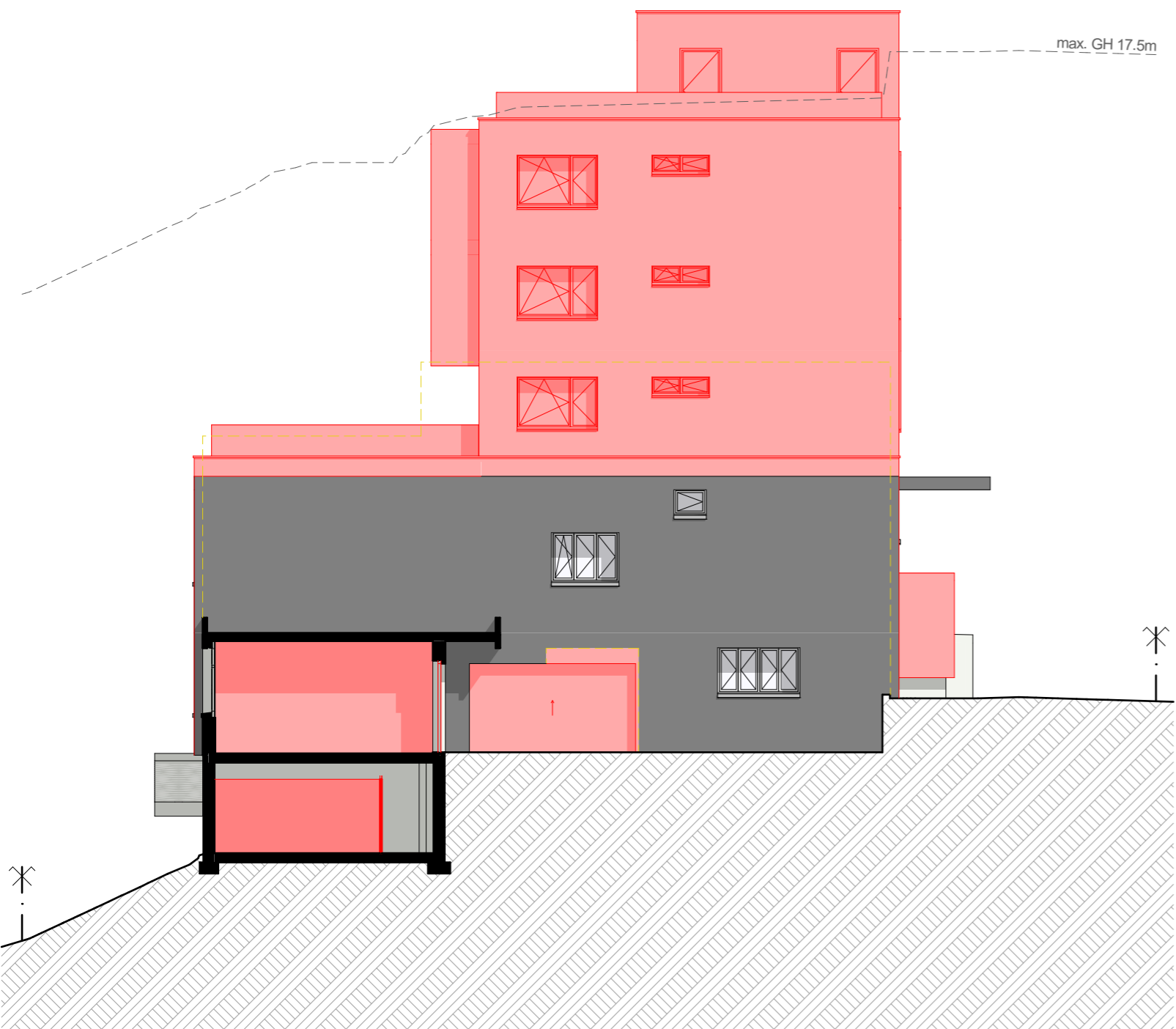












Objekt:

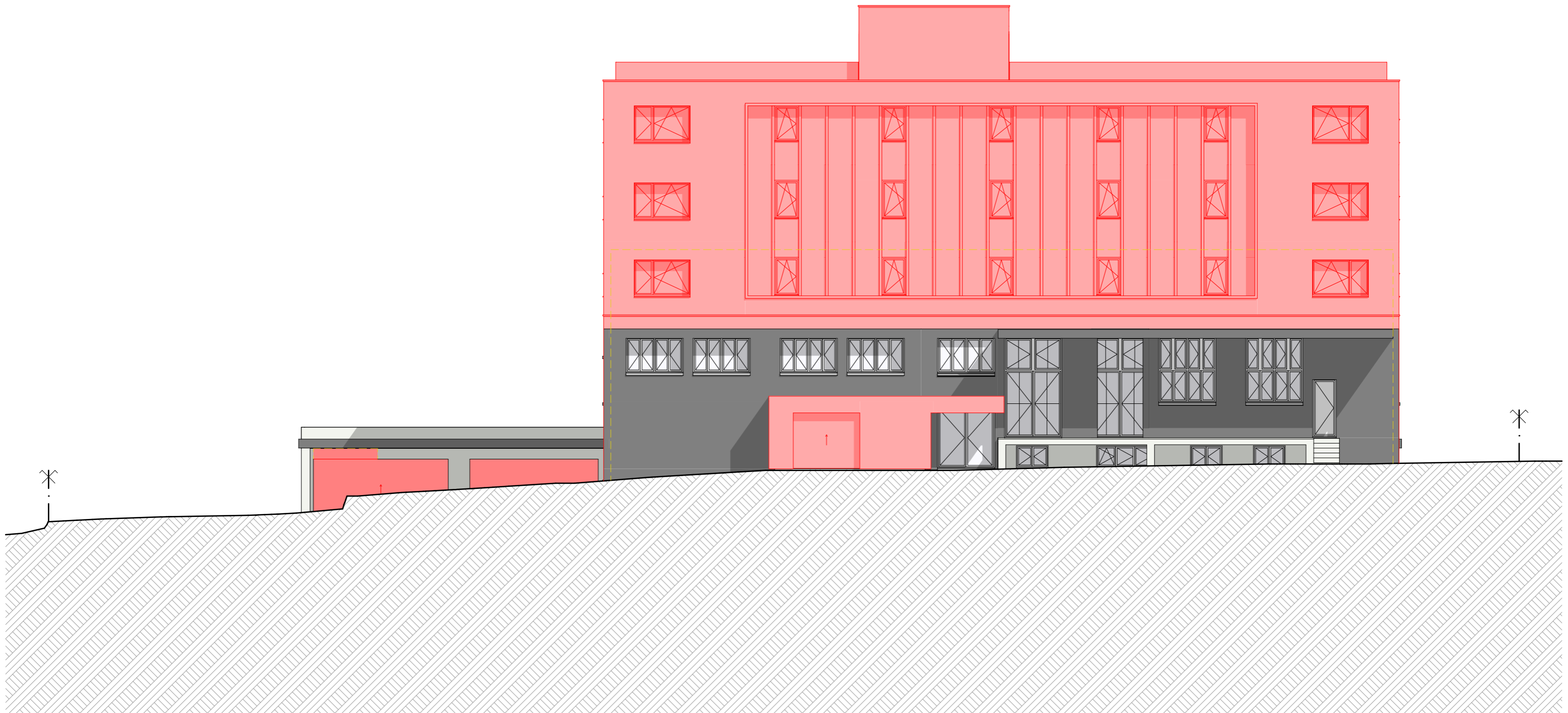
0494-RP-123

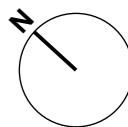
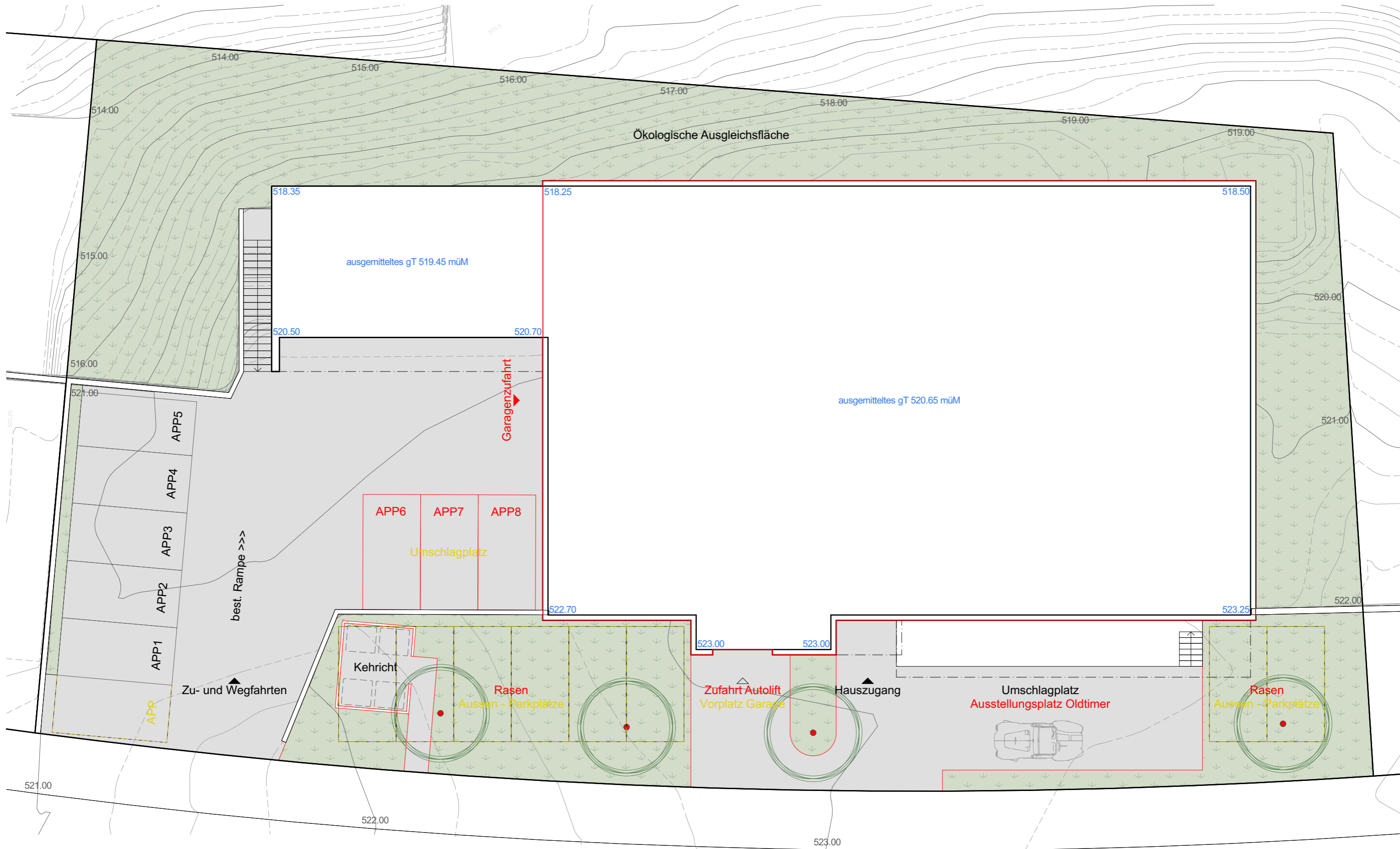
Datum:

Gewerbe- und Wohnhaus, KTN 6790, Tödistrasse 63, 8810 Horgen

Richtprojekt Süd Ansicht 1:150

23.10.2019





### Baumasse

Geschoss	Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Total	Wohnen	Gewerbe
2. UG	Keller Wohnungen/Museum	18.55	x 6.57	x 0.36	= 43.9	43.9	
	Tank und Gartenunterhalt	6.6	x 6.58	x 0.36	= 15.6		
	Keller für Hotel	8.3	x 5.98	x 0.36	= 17.9		17.9
	Gang	1.96	x 6.01	x 0.36	= 4.2		
	Treppenhaus	1.27	x 4.84	x 0.36	= 2.2		
	Annexbau: Keller für Whgs	11.99	x 6.57	x 1.56	= 122.9	122.9	
1. UG	Sammelgarage	30.59	x 18.76	x 3.29	= 1'888.0		
	Garagenvorbau	6.05	x 1.58	x 2.83	= 27.1		27.1
	Annexbau: Showroom	11.99	x 6.57	x 3.69	= 290.7		290.7
EG	Museum/Verkaufsflächen	30.59	x 18.76	x 4.39	= 2'519.3		2'519.3
1. OG	Hotel	30.77	x 11.17	x 3.21	= 1'103.3		1'103.3
2./3.OG	Wohnungen	30.77	x 11.17	x 5.75	= 1'976.3	1'976.3	
Attika	Ausgang zu Dachterrasse	5.65	x 6.89	x 3.00	= 116.8	116.8	
<b>Total</b>					<b>8'128.1</b>	2'259.8	3'958.2
Nutzungsaufteilung						36%	64%

### maximale Baumasse

anrechenbare Landfläche	m <sup>2</sup>	1678
Baumassenziffer bei 36% Wohnanteil	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4.92
<b>max. erlaubte Baumasse</b>	m <sup>3</sup>	<b>8255.8</b>

### Abstellplätze

Geschoss	Nutzung	Fläche/Anzahl	PP /m²(Einheit)	Bewohner	Angestellte	Besucher
2. UG	Nebenräume					
1. UG	Nebenräume					
	Museum/Verkaufsflächen (nicht publikumsorientierter Betrieb)					
	Beschäftigte	67	x 0.013 =		0.8	
	Kunden	67	x 0.010 =			0.7
EG	Museum/Verkaufsflächen (nicht publikumsorientierter Betrieb)					
	Beschäftigte	446	x 0.013 =		5.6	
	Kunden	446	x 0.010 =			4.5
ZG	Museum/Verkaufsflächen (nicht publikumsorientierter Betrieb)					
	Beschäftigte	33	x 0.013 =		0.4	
	Kunden	33	x 0.010 =			0.3
1. OG	Hotel					
	Beschäftigte	8	x 0.143 =		1.1	
	Kunden	8	x 0.500 =			4.0
2. OG	Wohnungen					
	Bewohner	5	x 1 =	5.0		5.0
	Besucher	5	x 0.17 =			0.8
3. OG	Wohnungen					
	Bewohner	5	x 1 =	5.0		
	Besucher	5	x 0.17 =			0.8
Attika	Nebenräume	0	x 0 =	-		
Grenzbedarf				10.0	8.0	16.1
Gesamttotal						34
Reduktionsfaktor der ÖV-Güteklasse B				55%	30%	40%
<b>Massgeblicher Bedarf</b>				<b>5.5</b>	<b>2.4</b>	<b>6.5</b>
<b>Gesamttotal</b>						<b>14</b>

### projektierte Abstellplätze

Parkplätze in Sammelgarage	14
Aussen-Parkplätze	8
<b>Total</b>	<b>22</b>



**Rubrik:** Raumplanung

**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

**Publikationsdatum:** KABZH - 03.07.2020

**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000000700

**Kanton:** ZH

**Publizierende Stelle:**

Gemeinde Horgen - Hochbau, Bahnhofstrasse 10, 8810 Horgen

## **Privater Gestaltungsplan "Tödistrasse 63", Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8810 Horgen

Der Private Gestaltungsplan "Tödistrasse 63" wurde vom Gemeinderat Horgen an der Sitzung vom 16. Dezember 2019 und von der Kant. Baudirektion Zürich mit Verfügung vom 22. April 2020 genehmigt bzw. festgesetzt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 18. Juni 2020 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der Private Gestaltungsplan "Tödistrasse 63" tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.