



Teilrevision privater Gestaltungsplan «Schweiter-Areal» – Genehmigung

Gemeinde **Horgen**

Lage **Schweiter-Areal; südlich des Bahnhofs Oberdorf**

- Massgebende - Revidierte Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 6. März 2018 (Teilrevision 2017)
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision 2017 vom 5. März 2018 (Ergänzung zum Planungsbericht vom 17. Dezember 2012 bzw. 20. September 2013)

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Der private Gestaltungsplan «Schweiter-Areal» wurde durch die Baudirektion mit Verfügung vom 16. Dezember 2013 (ARE/153/2013) genehmigt. Im Dezember 2015 erfolgte ein Eigentümerwechsel bei den Liegenschaften. Um die verlangten, erhöhten Anforderungen des Gestaltungsplans zu sichern, wurde daraufhin ein Studienauftrag für die Baufelder A1 und C1/C3 durchgeführt. Im Rahmen der Projektbeurteilung hat sich gezeigt, dass die geltenden Gestaltungsplanvorschriften zu den Baubegrenzungslinien und zur Stellung der Gebäude präzisiert werden sollen. Mit der vorliegenden Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Schweiter-Areal» soll nun eine Regelung erfolgen, welche die Umsetzung der Resultate des Studienauftrags ermöglicht.

Zustimmung Da der private Gestaltungsplan «Schweiter-Areal» und die vorliegende Teilrevision den Rahmen der geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO) nicht überschreiten, bedarf es für die vorliegende Teilrevision lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat (vgl. § 86 PBG und Ziffer 6.6.3 BZO). Der Gemeinderat Horgen stimmte mit Beschluss vom 26. März 2018 der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Schweiter-Areal» zu. Mit Schreiben vom 4. April 2018 ersucht die Gemeinde Horgen um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans sieht lediglich Anpassungen an den Vorschriften vor (Art. 3, Art. 6 Abs. 1 und 2 sowie Art. 23 GPV).



Wesentliche Festlegungen und Vorschriften In Art. 3 GPV wird neu geregelt, dass die Bestimmungen der zum Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen gelten, soweit die nachfolgenden Vorschriften und Richtlinien nichts Abweichendes bestimmen. Zudem wird aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Anpassung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) hinsichtlich der Harmonisierung der Baubegriffe in Art. 3 GPV festgeschrieben, dass die alten Begrifflichkeiten und Definitionen zur Anwendung gelangen.

Hinsichtlich der Baubegrenzungslinien wird in Art. 6 Abs. 1 GPV neu vorgegeben, dass im Baufeld C2 die jeweiligen Fassaden oder die Aussenbegrenzungen von Balkonen und Laubengängen über die gesamte Gebäudelänge und Höhe aller Obergeschosse auf die im Situationsplan bezeichnete Pflichtgebäudeflucht gestellt werden müssen. Zudem dürfen die Fassaden oberhalb der Kote 526.00 von der Pflichtgebäudeflucht zurückspringen.

In Art. 6 Abs. 2 GPV werden neu Balkone und Vordächer ausgeschlossen, welche im Bereich der im Situation bezeichneten Pflichtgebäudefluchten die Baubegrenzungslinien überragen.

Schliesslich ist eine Anpassung von Art. 23 GPV vorgesehen. Dabei geht es darum, dass das Inkrafttreten der neuen Regelungen geklärt wird.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Im vorliegenden Fall wurde auf eine Vorprüfung der Gestaltungsplanänderungen verzichtet.

Geändert oder aufgehoben werden kann der Gestaltungsplan nach der Inkraftsetzung vor Ablauf von 5 Jahren nur, wenn noch nicht nach den Gestaltungsplanvorschriften gebaut worden ist (vgl. BEZ 2003 Nr. 3 und 1985 Nr. 10). Untergeordnete Änderungen sind jedoch jederzeit möglich (§ 82 und § 87 PBG).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine untergeordnete Änderung der Gestaltungsplanvorschriften, zumal neben wenigen redaktionellen Anpassungen lediglich die Bestimmung betreffend Baubegrenzungslinien präzisiert wird.

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 Horgen 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. Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Schweizer-Areal», welcher der Gemeinderat Horgen mit Beschluss vom 26. März 2018 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 596.80 (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 sechs Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Geomatik + Vermessung, Weberstrasse 8, 8004 Zürich (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
 - Realstone SA, Rafael Venetz, Bleicherweg 33, 8002 Zürich (Rechnungsadressatin)

· VERSENDET AM 17. JULI 2018

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Privater Gestaltungsplan Schweizer-Areal

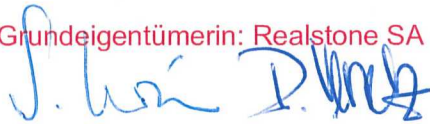
Teilrevision 2017

Gegenstand der Teilrevision 2017

Rot/ Ret = Neue Bestimmung/ Aufzuhebende Bestimmung

Vorschriften bzw. Plan M. 1:1'000

Grundeigentümerin: Realstone SA



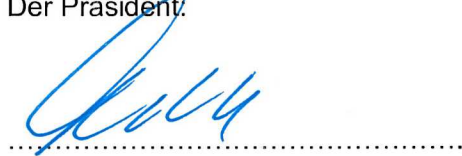
Zürich, den 6.3.18

Zustimmung des Gemeinderates am:

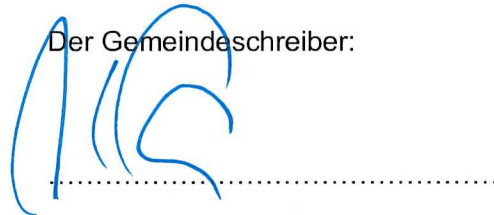
Horgen, den 26.03.18

GRB-Nr. 127

Im Namen des Gemeinderates
Der Präsident:



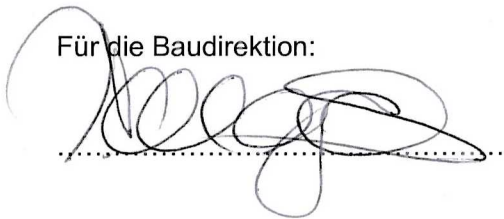
Der Gemeindeschreiber:



Von der Baudirektion 17. Juli 2018
genehmigt am:

BDV NR. 0484/18

Für die Baudirektion:



In Kraft gesetzt mit GRB-Nr.

auf den

Es wird folgender Gestaltungsplan i.S.v. § 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 für eine städtebaulich besonders gute, wirtschaftlich tragfähige und nachhaltige Überbauung festgesetzt.

- Art. 1**
Geltungsbereich
- (1) Für den Bereich des Schweiter-Areals, umfassend die Grundstücke Kat.-Nrn. 9366, 10843, 10844 und 10845 wird ein der Zustimmung des Gemeinderates bedürftiger privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 f. PBG und Ziffer 6.6.1 BZO Gemeinde Horgen erlassen.
 - (2) Der Geltungsbereich ist in folgende Teilgebiete unterteilt:
 - Teilgebiet A mit dem Baufeld A1
 - Teilgebiet B mit den Baufeldern B1, B2 und B3
 - Teilgebiet C mit den Baufeldern C1, C2 und C3
- Art. 2**
Bestandteile
- (1) Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1'000 und den zugehörigen Richtlinien zusammen.
- Art. 3**
Vorgehendes und ergänzendes Recht
- (1) Soweit die nachfolgenden Vorschriften und Richtlinien nichts Abweichendes bestimmen, **gelten die Bestimmungen der zum Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen sowie des übergeordneten Rechts.**
 - (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) in den jeweiligen Fassungen bis 28. Februar 2017.**
- Art. 4**
Richtlinien
- (1) Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten auch die Richtlinien mit Beilagen als zu berücksichtigende Vorschriften.
 - (2) Von den Richtlinien darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen

abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird. Wirtschaftliche Überlegungen allein sind kein hinreichender Grund für solche Abweichungen.

Art. 5
Baumasse

- (1) Im Teilgebiet A darf für Hauptgebäude eine maximale Baumasse von 25'000 m³ beansprucht werden.
- (2) Im Teilgebiet A nicht beanspruchte Baumasse darf auf die Baubereiche B und C übertragen werden.
- (3) Baumassenübertragungen zwischen den Teilgebieten B und C sind zulässig.

Art. 6
Baubegrenzungslinien, Stellung der Gebäude

- (1) Die Gebäudegrundrisse sind innerhalb der im Plan angegebenen Baubegrenzungslinien anzuordnen; sie können unter Vorbehalt von Art. 19 Abs. 2 und Ziffer 6.6.3 BZO an diese Linien gestellt werden; im Baufeld C2 sind die jeweiligen Fassaden **oder die Aussenbegrenzungen von Balkonen und Laubengängen über die gesamte Gebäudelänge und Höhe aller Obergeschosse auf die im Situationsplan bezeichnete Pflichtgebäudeflucht zu stellen. Oberhalb der Kote 526.00 dürfen die Fassaden von der Pflichtgebäudeflucht zurückspringen.**
- (2) Vordächer und Balkone dürfen um höchstens 2 m über die Baubegrenzungslinien hinausragen, Balkone jedoch höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge. **Im Bereich der im Situationsplan bezeichneten Pflichtgebäudefluchten sind die Baubegrenzungslinie überragende Balkone und Vordächer ausgeschlossen.**
- (3) Die geschlossene Bauweise innerhalb der Teilgebiete ist auch bei direkt aneinanderstossenden Baubegrenzungslinien unter dem Vorbehalt der Einhaltung der Bestimmung über die Gebäudelänge von Art. 8 erlaubt
- (4) Oberirdische Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, sind im Umfang von 5 % der in ein Bauvorhaben einbezogenen Gebäudefläche mit Abstandsfläche von 3.50 m gegenüber allen Fassaden innerhalb der Baubegrenzungslinien zulässig.

- (5) Gebäude und Gebäudeteile ohne Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sind zudem ausserhalb der Baubegrenzungslinien zulässig. Soweit es sich dabei um Tiefgaragen handelt, müssen diese vollständig unter dem gestalteten Terrain liegen. Andere Gebäude dürfen auch das gewachsene Terrain nicht übersteigen.

Art. 7
Schutzobjekte

- (1) Die Gebäude im Baufeld B1 sind Schutzobjekte. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Der Schutzzumfang ist nach den einschlägigen Bestimmungen (§§ 203 ff. PBG) im Vorfeld des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

Art. 8
Gebäudemasse

- (1) Es gelten folgende maximale Gesamthöhen ab gewachsenem Terrain:
- Teilgebiet A: 10.5 m
 - Teilgebiet B: 21.5 m;
im westlichen Grenzbereich des Baufeldes B2 auf eine Tiefe von 3.50 m: 6.50 m
 - Teilgebiet C: 21.5 m; die Parkgarage im Baufeld C3 darf die Höhe von 505.75 m ü.M. nicht übersteigen.
- (2) Im Teilgebiet A ist die Gebäudelänge auf 35 m beschränkt.
- (3) Das Baufeld B3 ist so zu unterteilen, dass (mindestens zwei) Gebäudekörper mit dazwischen liegendem Abstand von mindestens 13.50 m entstehen.

Art. 9
Geschosszahl

- (1) Die Geschosszahl ist innerhalb der zulässigen Gesamthöhe frei.
- (2) Dach- oder Technikgeschosse oberhalb der durch die Gesamthöhe gemäss Art. 8 bestimmten Ebenen sind nicht zulässig.

Art. 10
Empfindlichkeitsstufe

- (1) Das ganze Planungsgebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugewiesen.
- (2) Im Teilgebiet A dürfen Neubauten mit Wohnungen nur erstellt werden, wenn an den Lüftungsfenstern lärmempfindlicher Wohnräume bezüglich Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärm die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten sind.

Art. 11
Nutzweise

- (1) Neben Wohnnutzungen sind unter Vorbehalt von Art. 12 Handels- und Dienstleistungsbetriebe aller Art, Hotels, Kongress- und Versammlungszentren, Schulen und Ausbildungsstätten, Konzert- und Mehrzweckhallen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
- (2) Unzulässig sind publikumsintensive Nutzungen wie Fachmärkte und Einkaufszentren generell sowie Freizeitzentren usw., bei denen erfahrungsgemäss ein grosses motorisiertes Individualverkehrsaufkommen nicht verhindert werden kann.
- (3) Eingangsgeschosse von Gebäuden, die im Baufeld C2 liegen resp. im Baufeld B2 an die Dammstrasse angrenzen, haben in einer ersten Bautiefe eine lichte Höhe von mindestens 4 m aufzuweisen. Diese Beschränkung gilt nicht für Parkgaragen.
- (4) Im Baufeld C3 sind neben einer Parkgarage nur WC-Anlagen sowie eine Kioskanlage von max. 80 m² zulässig.

Art. 12
Wohnnutzung

- (1) Im ganzen Schweizer-Areal darf die Wohnnutzung 50 % der realisierten Baumasse über dem gewachsenen B
- (2) oden nicht überschreiten, wobei Parkgaragen für Motorfahrzeuge ausser Betracht bleiben.
- (3) Das Teilgebiet A ist primär für die Wohnnutzung reserviert. Im Maximum darf hier ein Anteil von 25 % der oberirdischen Baumasse für wohnquartierverträgliches Gewerbe realisiert werden.

- (4) Die Baufelder B1, B2 und B3 sowie die Baufelder C1 und C2 dürfen soweit für Wohnnutzungen beansprucht werden, als damit die Beschränkung auf 50 % der Baumasse des Gesamtareals gemäss Abs. 1 nicht überschritten wird.
- (5) Die maximal zulässige Baumassenziffer von 5.25 m³/m² in der Industriezone I7 mit Sondernutzung und von 4.5 m³/m² in der Industriezone I6 mit Sondernutzung darf innerhalb der anrechenbaren Landfläche nicht überschritten werden.

Art. 13
Gestaltung

- (1) Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Die an Arealüberbauungen zu stellenden qualitativen Anforderungen (§ 71 PBG) sind zu erfüllen.

Art. 14
Dachgestaltung

- (1) Ausserhalb des Baufeldes B1 sind nur Flachdächer mit einer Neigung von max. 5° zulässig. Im Übrigen gilt Ziffer 9.3 der BZO.
- (2) Oberhalb der durch das Mass der Gesamthöhe bestimmten Ebenen sind nur technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Treppenhäuser, Absturzsicherungen, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie und Liftüberfahrten zulässig.

Art. 15
Freiraum

- (1) Es gilt eine Freiflächenziffer von 20 %. Mindestens die Hälfte davon ist als zusammenhängende Fläche auszugestalten.
- (2) Das Dach der Parkgarage im Baufeld C3 ist als Begegnungsfläche auszugestalten und öffentlich zugänglich zu machen.
- (3) Angemessene Teile der Freiflächen sind an verkehrsabgewandter Lage kinder- und jugendgerecht zu gestalten.

Art. 16
Bachöffnung

- (1) Der Oberdorferbach und der Rubschbach sind zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten gestalterisch und ökologisch in die Freiraumgestaltung zu integrieren und soweit möglich offen zu führen. Der Gewässerraum ist gemäss Art. 41c GSchV naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Es dürfen darin keine befestigten Anlagen erstellt werden.

Art. 17
Erschliessung MIV

- (1) Die Teilgebiete A und C werden von der Oberdorfstrasse her via Neugasse erschlossen.
- (2) Die Zufahrt zum Teilgebiet B erfolgt über die Dammstrasse. Für dieses Teilgebiet bestimmte Parkgaragen können auch an die Neugasse angeschlossen werden.
- (3) Die Zufahrt zum Teilgebiet C ist auch über die Tödistrasse möglich.

Art. 18
Parkierung

- (1) Abstellplätze für Dauernutzer (Bewohner und Beschäftigte) sind unterirdisch anzuordnen oder in oberirdische Gebäude zu integrieren.

Art. 19
Fusswegverbindungen

- (1) Durch das Areal ist eine öffentliche Fusswegverbindung vorzusehen, welche von der Haltestelle Panorama zum Oberdorferbach und von dort zum Perronzugang beim Bahnhof (Passerelle) führt.
- (2) Entlang der Dammstrasse ist nordwestlich des Baufeldes B1, entsprechend den dort geltenden Baulinien, eine öffentlich zugängliche Zirkulationsfläche herzurichten. Diese ist an die Passerelle, gemäss Absatz 1, anzuschliessen.
- (3) Innerhalb des Areals ist ein auf die Bedürfnisse der Bewohner und Nutzer ausgerichtetes Fusswegnetz sicherzustellen

Art. 20
Energie

- (1) Neubauten sind im Minergie-Standard zu erstellen und zu zertifizieren. Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar, gilt dies auch für Umbauten.

Art. 21
Ökologischer Ausgleich

- (1) Im Baubewilligungsverfahren sind in einem Umgebungsplan die Flächen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung auszuweisen.

Art. 22
Etap্পierung

- (1) Die Überbauung kann mit beliebiger Etap্পierung realisiert werden.
- (2) Dabei ist allerdings darauf zu achten, dass jede Etappe für sich die gestalterischen und baurechtlichen Anforderungen erfüllt und das Konzept der Gesamtüberbauung nicht ungünstig präjudiziert.

Art. 23
Inkrafttreten

- (1) Der Gemeinderat Horgen hat dem privaten Gestaltungsplan Schweiter-Areal am 17. Dezember 2012 und als Folge eines Genehmigungsvorbehalts am 30. September 2013 zugestimmt. Von der Baudirektion am 16. Dezember 2013 mit Beschluss Nr. 153/2013 genehmigt. Datum der öffentlichen Bekanntmachung und Inkrafttreten: 10. Januar 2014.
- (2) Der Gemeinderat Horgen hat der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Schweiter-Areal am zugestimmt. Von der Baudirektion am mit Beschluss Nr. genehmigt.
Datum der öffentlichen Bekanntmachung und Inkrafttreten:
.....

05. März 2018

Schweiter-Areal Horgen

Privater Gestaltungsplan

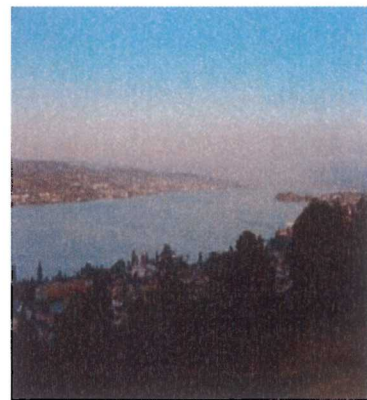
Planungsbericht zur Teilrevision 2017

**Ergänzung zum Planungsbericht gemäss RPV Art. 47
vom 17. Dezember 2012, rev. 20. September 2013**

Beteiligte am Planungsbericht zur Teilrevision vom 26. September 2017:

Grundeigentümerin/Bauherrschaft: Realstone SA, handelnd für den Realstone Development Fund

Architektur: Galli Rudolf Architekten AG



Im Dezember 2015 hat die Realstone SA das Schweiter-Areal von der Credit Suisse erworben. Um die verlangten erhöhten Anforderungen des Gestaltungsplanes zu sichern, wurde ein Studienauftrag in Einbezug der Baukommission Horgen durchgeführt. Im Rahmen des Studienverfahrens tauchten offene Fragen zur Interpretation von Art. 6 Abs. 1-2 auf. Auf der Basis des Siegerprojektes von Galli Rudolf Architekten AG, welches von der Jury zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde, soll im Rahmen dieser Teilrevision der Art. 6 Abs.1-2 geschärft werden um eine qualitativ bessere Lösung zu ermöglichen. Dies ist im Interesse des Vollzugs und der Rechtssicherheit. Eine entsprechende Anpassung wurde in Zusammenarbeit und im Einverständnis der Gemeinde entwickelt. Es handelt sich um eine untergeordnete Änderung. Die Planbeständigkeit gemäss § 87 resp. § 82 PBG wird nicht tangiert. Artikel 6 ist formeller Gegenstand der Teilrevision. Im Rahmen der Teilrevision wird überdies Artikel 3 redaktionell angepasst.

Redaktionelle Anpassung zu Art. 3 Abs. 1 und 2:

Am 1. März 2017 traten Gesetzesänderungen am PBG und an der ABV in Kraft, welche im Zusammenhang mit der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) stehen. Der Kanton Zürich ist der Vereinbarung nicht beigetreten, hat aber entschieden, die Harmonisierung umzusetzen. Die Gemeinden haben bis 28. Februar 2025 Zeit, ihre Bau- und Zonenordnungen anzupassen. Die Gemeinde Horgen hat ihre Bau- und Zonenordnung noch nicht angepasst. Solange die BZO nicht harmonisiert ist, ist auch für die Gemeinde Horgen die

liegen, weshalb ein Rücksprung nicht möglich ist. Nach den Richtlinien zum Gestaltungsplan haben die Pflichtbaulinien jedoch das Ziel, den öffentlich zugänglichen Platzbereich im Zentrum des Gestaltungsplan Perimeters volumetrisch zu fassen. Dies ist auch mit rückspringendem oberstem Vollgeschoss der Fall. Die zurückspringende Setzung des obersten Geschosses ist auch ein architektonischer Entscheid mit dem Ziel, durch die volumetrischen Konstellation und die präzise städtebauliche Setzung, eine qualitätsvolle Verbindung zu den benachbarten Gebäuden zu schaffen. Eine Anpassung des Gestaltungsplanes, dass man ab der Kote 526.00 von der Pflichtgebäudeflucht zurückspringen kann, ermöglicht dies und wurde mit der Baukommission vorbesprochen.

Absatz (2) Mit Ausnahme der Pflichtgebäudeflucht dürfen Vordächer und Balkone um höchstens 2 m über die Baubegrenzungslinien hinausragen, Balkone jedoch höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge.

Die Präzisierung, dass bei einer Pflichtgebäudeflucht Vordächer und Balkone nicht über die Baugegrenzungslinie hinausragen dürfen, präzisiert das ortsbauliche Anliegen, den öffentlich zugänglichen Platzbereich im Zentrum des Gestaltungsplan Perimeters volumetrisch zu fassen.

Auswirkungen:

Die Revision ist von untergeordneter Natur. Die Teilrevision dient primär der Präzisierung der bisherigen Bestimmung. Die dem GP zugrunde gelegte Idee einer räumlichen Fassung des Platzes bleibt erhalten.

Verfahren:

Der teilrevidierte private Gestaltungsplan Schweiter-Areal wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Rechtskraftbescheinigung kann erst nach Ablauf der Rekursfrist eingeholt werden, welche nach der Publikation der kantonalen Genehmigung beginnt. Die Gemeinde Horgen publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG, sobald die Rechtskraftbescheinigung vorliegt. In der Folge wird Art. 23 redaktionell nachgeführt.

05. März 2018



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 02.11.2018

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000063

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Horgen - Hochbauamt, Bahnhofstrasse 10, 8810
Horgen

Teilrevision Privater Gestaltungsplan "Schweiter-Areal", Horgen, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8810 Horgen

Die Teilrevision des Privaten Gestaltungsplans "Schweiter-Areal" wurde vom Gemeinderat Horgen am 26. März 2018 und von der Kant. Baudirektion Zürich mit Verfügung vom 17. Juli 2018 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 24. Oktober 2018 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision des Privaten Gestaltungsplans "Schweiter-Areal" tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Rechtliche Hinweise:

Anmeldestelle für Forderungen, Einsprachen oder Rekurse:

Gemeinde Horgen - Hochbauamt
Bahnhofstrasse 10, Postfach
8810 Horgen



VERFÜGUNG

vom 16. Dezember 2013

Horgen. Privater Gestaltungsplan «Schweiter-Areal»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Horgen stimmte am 17. Dezember 2012 dem privaten Gestaltungsplan «Schweiter-Areal» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 7. März 2013 keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 15. März 2013 ersuchte die Gemeinde Horgen um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens stellte die Baudirektion fest, dass die im Rahmen der Vorprüfung vorgebrachten Mängel bezüglich Lärmschutzbestimmungen nicht berücksichtigt wurden. Die das Teilgebiet A betreffenden Gestaltungsplanbestimmungen widersprachen den bundesrechtlichen Vorgaben gemäss Art. 43 LSV und wurden als nicht rechtmässig und damit als nicht genehmigungsfähig beurteilt. Da aus Sicht der Baudirektion die festgestellten Mängel als heilbar angesehen wurden, wurden der Gemeinde mit Schreiben der Baudirektion vom 8. Juli 2013 sämtliche eingereichte Akten zur Bereinigung zurückgesandt.

Am 17. September 2013 fand eine Besprechung unter Beisein von Vertretern der Grundeigentümerschaft, des Gemeinderates Horgen und der Baudirektion statt. Dabei wurden die von der Baudirektion im genannten Schreiben vorgebrachten Vorbehalte und mögliche Lösungsansätze diskutiert. Es stand dabei die Frage im Vordergrund, wie eine den gesetzlichen Grundlagen konforme Lärmschutzregelung gefunden werden kann. Mit Schreiben vom 3. Oktober 2013 bestätigte das Amt für Raumentwicklung die Rechtmässigkeit der vorgeschlagenen Formulierung.

Der Gemeinderat Horgen stimmte am 30. September 2013 dem so bereinigten privaten Gestaltungsplan «Schweiter-Areal» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechts-

kraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 20. November 2013 keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 25. November 2013 ersucht die Gemeinde Horgen erneut um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Das rund 6 Hektaren grosse Areal oberhalb des Bahnhofs Horgen Oberdorf liegt in der Industriezone I6 und I7. Für das Areal gelten auch die Sonderbauvorschriften gemäss Ziff. 6.6 Bau- und Zonenordnung (Verfügung ARE/106/2012). Demnach darf maximal 50% des projektierten Bauvolumens über gewachsenem Terrain für Wohnen genutzt werden. In Abhängigkeit des Wohnanteils gelten differenzierte Baumassenziffern. Es wird im Norden von der Bahnlinie, im Süden von einem Waldstück und Industriezone, im Osten von Wohnzonen und im Westen von Industriezonen umfasst. Durch das Areal fliesen der Rubschbach und der Oberdorferbach.

Das Areal befindet sich im Eigentum der Credit Suisse. Ursprünglich wurde es von der Maschinenfabrik Schweiter genutzt. Diese beansprucht nur noch einen Teil der Fläche. Die Credit Suisse selber beansprucht einen grossen Anteil der Fläche für ein Bürogebäude.

Bereits im Jahre 2006 wurde ein ähnlicher Gestaltungsplan festgesetzt. Der Beschluss des Gemeinderats wurde jedoch vom Verwaltungsgericht im April 2009 aufgehoben (VB.2008.00048).

Dem Gestaltungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde. Das Gebiet wird in drei Teilgebiete A, B und C unterteilt. Innerhalb deren sind wiederum Baubereiche festgelegt. Im östlichen Teilgebiet A soll eine vorwiegend für Wohnen vorgesehene Überbauung realisiert werden, deren Massstäblichkeit, Körnigkeit und Freiraumstrukturen sich an den angrenzenden Quartieren orientiert (max. Gesamthöhe 10.5 Meter). Im Teilgebiet C, in welchem sich das bestehende Bürogebäude „Panorama“ der Credit Suisse befindet, sollen weitere grossvolumige Ergänzungen mit max. Gesamthöhen von 21.5 Metern möglich sein. Vorgesehen ist eine gemischte auch publikumsbezogene Nutzung. Das erhaltenswerte Fabrikgebäude im Teilgebiet B soll ebenfalls mit markanten Baukörpern ergänzt werden. In diesem unmittelbar an den Bahnhof angrenzenden Gebiet sind ebenfalls Mischnutzungen – auch publikumsbezogene – vorgesehen. Grössere Freiräume sind entlang der beiden Bäche vorgesehen.

Die Gestaltungsplanbestimmungen umfassen Vorschriften sowie Richtlinien. Letztere bezwecken die sinnrichtige Umsetzung des städtebaulich-architektonischen Konzepts. Die

kantonale Natur- und Heimatschutzkommission kommt in ihrem Gutachten 11-2012 zum Schluss, dass mit dem Regelwerk, trotz der grossen Baumasse eine ortsverträgliche Bebauung entwickelt werden könne. Bei der Umsetzung werde die architektonische und gestalterische Haltung von grosser Bedeutung sein.

Im Gestaltungsplan ist ein „Gewässerraum“ bezeichnet, welcher der Raum für die teilweise Verlegung der bestehenden Bachläufe gesichert.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:1000, den Vorschriften, den Richtlinien, dem Gewässerkonzept, dem Umweltbericht und dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig. Während der öffentlichen Auflage gingen keine Einwendungen ein. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

I. Der private Gestaltungsplan «Schweiter-Areal», dem der Gemeinderat Horgen am 30. September 2013 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Die Gebühren werden der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt und betragen:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 3'160.00	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL/BUS	Fr. 64.00	105 321 / 83100.41.123
Staatsgebühr AWEL/LH	Fr. 64.00	105 322 / 83100.41.142
<hr/>		
Total	Fr. 3'288.00	

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 die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat 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 Credit Suisse AG, TLSZ 11, Postfach, 8070 Zürich (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 16. Dezember 2013
132052/THA/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

Ch. Zimmerhake

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

SCHWEITER AREAL

Situationsplan Mst. 1:1000

Vom Grundeigentümer aufgestellt am: 20.09.13

Namens der Grundeigentümer: [Signature]

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 30.9.13

Der Präsident: [Signature] Der Schreiber: [Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am: 16. Dez. 2013 BDV Nr.: 153/13

Für die Baudirektion: [Signature]

Inhalt Gestaltungsplan

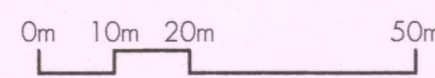
- Gestaltungsplanperimeter Art.1
- - - - - Grenze der Teilgebiete Art.1, Abs.2
- A B C Teilgebiete mit Baufeldern Art.1, Abs.2
- Baubegrenzungslinie Art.6
- Pflichtgebäudeflucht Art.6, Abs.1
- Schutzobjekte Art.7
- Bereich für Garagengebäude und öffentlich zugängliche Begegnungsfläche Art.8, Abs.1 / Art.11, Abs.4 / Art.15, Abs.2
- Gesamthöhe ab gewachsenem Terrain in B2: auf einer Tiefe von 3.50m, max. 6.50m Höhe Art.8, Abs.1
- Eingangsgeschosshöhe mind. 4m Art.11, Abs.3
- ➔ Arealanschluss Art.17
- ➔ Öffentliche Fusswegverbindung Art.19, Abs. 1
- ➔ Arealanschluss an Fusswegnetz Art.19, Abs. 3
- ⊙ Anschlusspunkte Oberdorferbach und Rubschbach Art.16, Abs.1
- Gewässerraum

Informelle Angaben

- Baulinie - von Niveau Hinterkante Trottoir bis 6m Höhe
- Baulinie - ab 6m Höhe über Niveau Hinterkante Trottoir
- Baulinie - ohne Einschränkung auf bestimmten Vertikalbereich
- Parzellengrenzen
- Waldabstandslinie
- Wald
- Bäche bestehend
- bestehende Bushaltestelle



Mst. 1:1000
Dim. 105/30



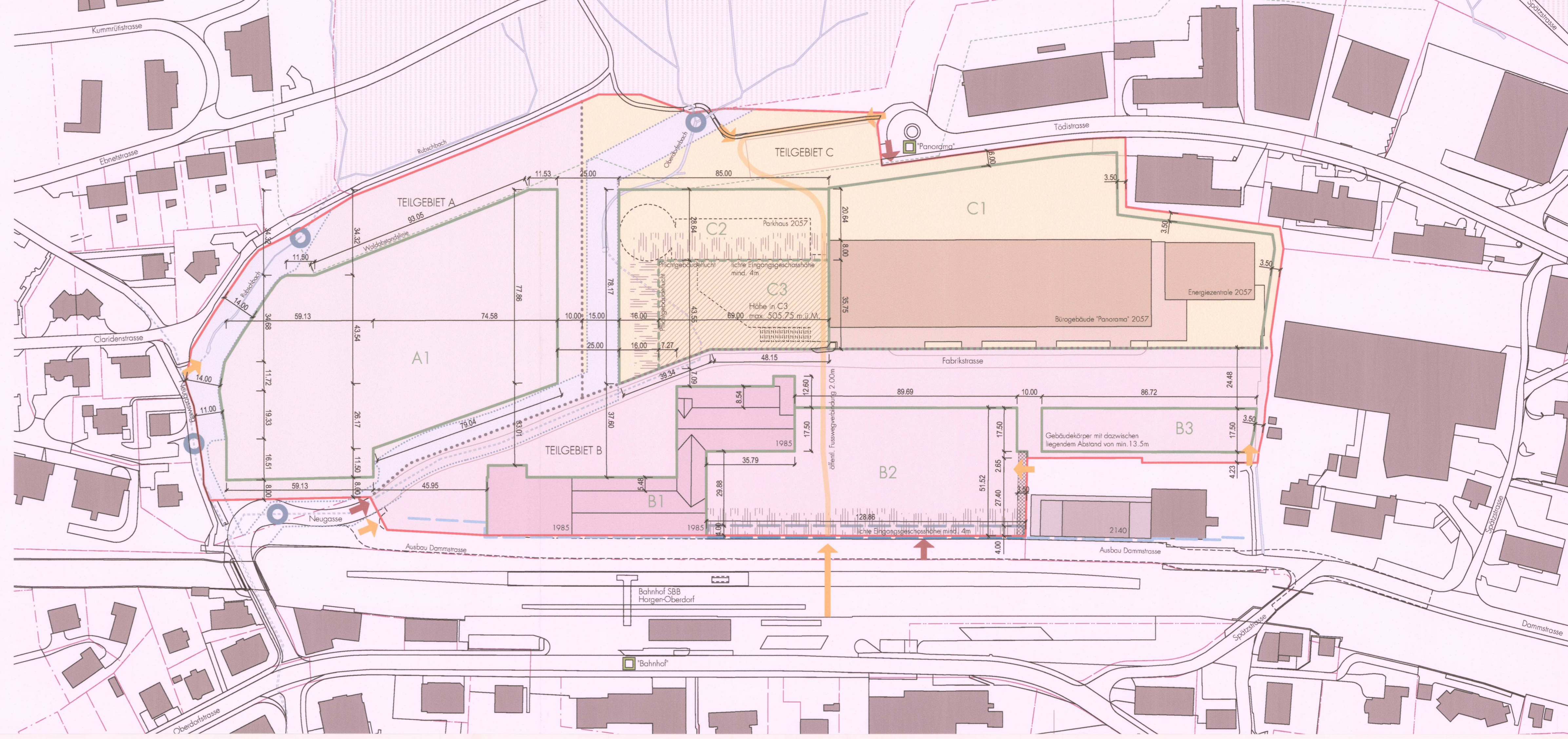
17. Dezember 2012

Grundeigentümer

CREDIT SUISSE
Corporate Real Estate and Services Switzerland
Postfach
8070 Zürich

Projektverfasser

Spühler Partner Architekten AG
Sihlramtsstrasse 10
8001 Zürich



Privater Gestaltungsplan Schweizer-Areal

Vorschriften bzw. Plan M. 1:1'000

Grundeigentümerin: Credit Suisse AG

Zürich, den 20.09.13


Zustimmung des Gemeinderates am:

Horgen, den 30.9.13

GRB-Nr. 403

Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindegemeinderat:





Von der Baudirektion
genehmigt am: 16. Dez. 2013

BDV NR. 153/13

Für die Baudirektion:



In Kraft gesetzt mit GRB-Nr.

auf den

Es wird folgender Gestaltungsplan i.S.v. § 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 für eine städtebaulich besonders gute, wirtschaftlich tragfähige und nachhaltige Überbauung festgesetzt.

- Art. 1**
Geltungsbereich
- (1) Für den Bereich des Schweiter-Areals, umfassend die Grundstücke Kat.-Nrn. 9366, 10843, 10844 und 10845 wird ein der Zustimmung des Gemeinderates bedürftiger privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 f. PBG und Ziffer 6.6.1 BZO Gemeinde Horgen erlassen.
 - (2) Der Geltungsbereich ist in folgende Teilgebiete unterteilt:
 - Teilgebiet A mit dem Baufeld A1
 - Teilgebiet B mit den Baufeldern B1, B2 und B3
 - Teilgebiet C mit den Baufeldern C1, C2 und C3
- Art. 2**
Bestandteile
- (1) Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1'000 und den zugehörigen Richtlinien zusammen.
- Art. 3**
Vorgehendes und ergänzendes Recht
- (1) Soweit die nachfolgenden Vorschriften und Richtlinien nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung.
 - (2) Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.
- Art. 4**
Richtlinien
- (1) Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten auch die Richtlinien mit Beilagen als zu berücksichtigende Vorschriften.
 - (2) Von den Richtlinien darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird. Wirtschaftliche Überlegungen allein sind kein hinreichender Grund für solche Abweichungen.

Art. 5
Baumasse

- (1) Im Teilgebiet A darf für Hauptgebäude eine maximale Baumasse von 25'000 m³ beansprucht werden.
- (2) Im Teilgebiet A nicht beanspruchte Baumasse darf auf die Baubereiche B und C übertragen werden.
- (3) Baumassenübertragungen zwischen den Teilgebieten B und C sind zulässig.

Art. 6
Baubegrenzungslinien,
Stellung der Gebäude

- (1) Die Gebäudegrundrisse sind innerhalb der im Plan angegebenen Baubegrenzungslinien anzuordnen; sie können unter Vorbehalt von Art. 19 Abs. 2 und Ziffer 6.6.3 BZO an diese Linien gestellt werden; im Baufeld C2 sind die jeweiligen Fassaden der Obergeschosse auf die Pflichtbaulinien zu stellen.
- (2) Vordächer und Balkone dürfen um höchstens 2 m über die Baubegrenzungslinien hinausragen, Balkone jedoch höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge.
- (3) Die geschlossene Bauweise innerhalb der Teilgebiete ist auch bei direkt aneinanderstossenden Baubegrenzungslinien unter dem Vorbehalt der Einhaltung der Bestimmung über die Gebäudelänge von Art. 8 erlaubt.
- (4) Oberirdische Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, sind im Umfang von 5 % der in ein Bauvorhaben einbezogenen Gebäudefläche mit Abstandsfläche von 3.50 m gegenüber allen Fassaden innerhalb der Baubegrenzungslinien zulässig.
- (5) Gebäude und Gebäudeteile ohne Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sind zudem ausserhalb der Baubegrenzungslinien zulässig. Soweit es sich dabei um Tiefgaragen handelt, müssen diese vollständig unter dem gestalteten Terrain liegen. Andere Gebäude dürfen auch das gewachsene Terrain nicht übersteigen.

Art. 7
Schutzobjekte

- (1) Die Gebäude im Baufeld B1 sind Schutzobjekte. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Der Schutzzumfang ist nach den einschlägigen Bestimmungen (§§ 203 ff. PBG) im Vorfeld des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

Art. 8
Gebäudemasse

- (1) Es gelten folgende maximale Gesamthöhen ab gewachsenem Terrain:
 - Teilgebiet A: 10.5 m
 - Teilgebiet B: 21.5 m;
im westlichen Grenzbereich des Baufeldes B2 auf eine Tiefe von 3.50 m: 6.50 m
 - Teilgebiet C: 21.5 m; die Parkgarage im Baufeld C3 darf die Höhe von 505.75 m ü.M. nicht übersteigen.
- (2) Im Teilgebiet A ist die Gebäudelänge auf 35 m beschränkt.
- (3) Das Baufeld B3 ist so zu unterteilen, dass (mindestens zwei) Gebäudekörper mit dazwischen liegendem Abstand von mindestens 13.50 m entstehen.

Art. 9
Geschosszahl

- (1) Die Geschosszahl ist innerhalb der zulässigen Gesamthöhe frei.
- (2) Dach- oder Technikgeschosse oberhalb der durch die Gesamthöhe gemäss Art. 8 bestimmten Ebenen sind nicht zulässig.

Art. 10
Empfindlichkeitsstufe

- (1) Das ganze Planungsgebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugewiesen.
- (2) Im Teilgebiet A dürfen Neubauten mit Wohnungen nur erstellt werden, wenn an den Lüftungsfenstern lärmempfindlicher Wohnräume bezüglich Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärm die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten sind.

Art. 11
Nutzweise

- (1) Neben Wohnnutzungen sind unter Vorbehalt von Art. 12 Handels- und Dienstleistungsbetriebe aller Art, Hotels, Kongress- und Versammlungszentren, Schulen und Ausbildungsstätten, Konzert- und Mehrzweckhallen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
- (2) Unzulässig sind publikumsintensive Nutzungen wie Fachmärkte und Einkaufszentren generell sowie Freizeitzentren usw., bei denen erfahrungsgemäss ein grosses motorisiertes Individualverkehrsaufkommen nicht verhindert werden kann.
- (3) Eingangsgeschosse von Gebäuden, die im Baufeld C2 liegen resp. im Baufeld B2 an die Dammstrasse angrenzen, haben in einer ersten Bautiefe eine lichte Höhe von mindestens 4 m aufzuweisen. Diese Beschränkung gilt nicht für Parkgaragen.
- (4) Im Baufeld C3 sind neben einer Parkgarage nur WC-Anlagen sowie eine Kioskanlage von max. 80 m² zulässig.

Art. 12
Wohnnutzung

- (1) Im ganzen Schweiter-Areal darf die Wohnnutzung 50 % der realisierten Baumasse über dem gewachsenen Boden nicht überschreiten, wobei Parkgaragen für Motorfahrzeuge ausser Betracht bleiben.
- (2) Das Teilgebiet A ist primär für die Wohnnutzung reserviert. Im Maximum darf hier ein Anteil von 25 % der oberirdischen Baumasse für wohnquartierverträgliches Gewerbe realisiert werden.
- (3) Die Baufelder B1, B2 und B3 sowie die Baufelder C1 und C2 dürfen soweit für Wohnnutzungen beansprucht werden, als damit die Beschränkung auf 50 % der Baumasse des Gesamtareals gemäss Abs. 1 nicht überschritten wird.
- (4) Die maximal zulässige Baumassenziffer von 5.25 m³/m² in der Industriezone I7 mit Sondernutzung und von 4.5 m³/m² in der Industriezone I6 mit Sondernutzung darf innerhalb der anrechenbaren Landfläche nicht überschritten werden.

Art. 13
Gestaltung

- (1) Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Die an Arealüberbauungen zu stellenden qualitativen Anforderungen (§ 71 PBG) sind zu erfüllen.

Art. 14
Dachgestaltung

- (1) Ausserhalb des Baufeldes B1 sind nur Flachdächer mit einer Neigung von max. 5° zulässig. Im Übrigen gilt Ziffer 9.3 der BZO.
- (2) Oberhalb der durch das Mass der Gesamthöhe bestimmten Ebenen sind nur technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Treppenhäuser, Absturzsicherungen, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie und Liftüberfahrten zulässig.

Art. 15
Freiraum

- (1) Es gilt eine Freiflächenziffer von 20 %. Mindestens die Hälfte davon ist als zusammenhängende Fläche auszugestalten.
- (2) Das Dach der Parkgarage im Baufeld C3 ist als Begegnungsfläche auszugestalten und öffentlich zugänglich zu machen.
- (3) Angemessene Teile der Freiflächen sind an verkehrsabgewandter Lage kinder- und jugendgerecht zu gestalten.

Art. 16
Bachöffnung

- (1) Der Oberdorferbach und der Rubschbach sind zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten gestalterisch und ökologisch in die Freiraumgestaltung zu integrieren und soweit möglich offen zu führen. Der Gewässerraum ist gemäss Art. 41c GSchV naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Es dürfen darin keine befestigten Anlagen erstellt werden.

Art. 17
Erschliessung MIV

- (1) Die Teilgebiete A und C werden von der Oberdorfstrasse her via Neugasse erschlossen.
- (2) Die Zufahrt zum Teilgebiet B erfolgt über die Dammstrasse. Für dieses Teilgebiet bestimmte Parkgaragen können auch an die Neugasse angeschlossen werden.
- (3) Die Zufahrt zum Teilgebiet C ist auch über die Tödistrasse möglich.

Art. 18
Parkierung

- (1) Abstellplätze für Dauernutzer (Bewohner und Beschäftigte) sind unterirdisch anzuordnen oder in oberirdische Gebäude zu integrieren.

Art. 19
Fusswegverbindungen

- (1) Durch das Areal ist eine öffentliche Fusswegverbindung vorzusehen, welche von der Haltestelle Panorama zum Oberdorferbach und von dort zum Perronzugang beim Bahnhof (Passerelle) führt.
- (2) Entlang der Dammstrasse ist nordwestlich des Baufeldes B1, entsprechend den dort geltenden Baulinien, eine öffentlich zugängliche Zirkulationsfläche herzurichten. Diese ist an die Passerelle, gemäss Absatz 1, anzuschliessen.
- (3) Innerhalb des Areals ist ein auf die Bedürfnisse der Bewohner und Nutzer ausgerichtetes Fusswegnetz sicherzustellen

Art. 20
Energie

- (1) Neubauten sind im Minergie-Standard zu erstellen und zu zertifizieren. Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar, gilt dies auch für Umbauten.

Art. 21
Ökologischer Ausgleich

- (1) Im Baubewilligungsverfahren sind in einem Umgebungsplan die Flächen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung auszuweisen.

Art. 22
Etappierung

- (1) Die Überbauung kann mit beliebiger Etappierung realisiert werden.
- (2) Dabei ist allerdings darauf zu achten, dass jede Etappe für sich die gestalterischen und baurechtlichen Anforderungen erfüllt und das Konzept der Gesamtüberbauung nicht ungünstig präjudiziert.


Art. 23
Inkrafttreten

- (1) Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Privater Gestaltungsplan Schweiler-Areal

Richtlinien

Grundeigentümerin: Credit Suisse AG



Zustimmung des Gemeinderates am:

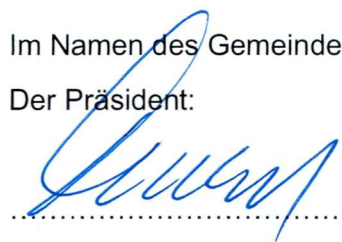
GRB-Nr. 403

Zürich, den 20.09.13


Horgen, den 30.9.13

Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident:



Der Gemeindeschreiber:



Von der Baudirektion

genehmigt am: 16. Dez. 2013

BDV NR. 153/13

Für die Baudirektion:



In Kraft gesetzt mit GRB-Nr.

auf den

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Überbauungskonzept	1
2.1	Grundsatz	1
2.2	Teilgebiet A	1
2.3	Teilgebiet B	1
2.4	Teilgebiet C	2
3	Freiflächenkonzept	3
3.1	Grundsatz	3
3.2	Teilgebiet A	3
3.3	Teilgebiet B	3
3.4	Teilgebiet C	4
3.5	Ökologischer Ausgleich	4
4	Erschliessungskonzept	5
4.1	Grundsatz	5
4.2	Langsamverkehr Gesamtareal	5
4.3	Teilgebiet A	6
4.4	Teilgebiet B	6
4.5	Teilgebiet C	7
4.6	Erschliessungsvertrag	7
5	Nutzungskonzept	8
5.1	Grundsatz	8
5.2	Teilgebiet A	8
5.3	Teilgebiet B	8
5.4	Teilgebiet C	8

Verzeichnis der Beilagen

Beilage 1	Überbauungskonzept	10
Beilage 2	Freiflächenkonzept	11
Beilage 3	Erschliessungskonzept	12
Beilage 4	Nutzungskonzept	13

1 Einleitung

Verweis auf GP-Vorschriften
Art. 4

Mit den Richtlinien zum Gestaltungsplan werden zentrale Anliegen bezüglich Überbauungs-, Freiflächen-, Erschliessungs- und Nutzungskonzept formuliert. Von den Richtlinien darf vorbehaltlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern insgesamt eine zumindest gleichwertige städtebauliche-architektonische Lösung vorliegt und die Abweichungen begründbar sind.

2 Überbauungskonzept

Vgl. Beilage 1.

2.1 Grundsatz

Das Areal soll als Gesamtheit betrachtet und abwechslungsreich mit Gebäuden und Freiräumen verflochten werden.

Um die gewünschte Verflechtung innerhalb des Areals zu erreichen, ist eine orthogonale Anordnung der Gebäude (Haupttrichtung 1 parallel zum Hang, Haupttrichtung 2 senkrecht zum Hang) vorgesehen.

2.2 Teilgebiet A

Verweis GP-Vorschriften
Art. 5 (1), 6, 8 (1, 2), 9, 13,
14

Abmessungen der Gebäude sind begrenzt (Gesamthöhe 10.50 Meter, max. Länge 35 Meter). Dimension und Körnigkeit der Gebäudekörper lehnen sich bewusst an die östliche, mit Objekt- und Einzelhäusern bebaute Wohnzone an. Damit ist eine ortsbildnerisch nachvollziehbare Überleitung zur Dichte des ehemaligen Industrieareals (Teilgebiete B und C) gegeben. Anzustreben ist eine Überbauung, deren Gebäude sowohl für sich als auch in Bezug zur Nachbarschaft architektonisch zu überzeugen vermögen (abgestimmtes Gesamtbild). Eine Gliederung der Baukörper ist möglich. Durch den Verzicht auf Attikageschosse soll ein ruhiges Bild und eine klare und einfache Silhouette erzielt werden. Der ausserordentlichen Panoramasicht ist bei der Stellung und Gestaltung der Bauten angemessen Beachtung zu schenken.

2.3 Teilgebiet B

Verweis auf GP-Vorschriften
Art. 5, 6, 8 (1, 3), 9, 13, 14

Die langen und schlanken Baukörper bestimmen zusammen mit dem Bürogebäude Panorama massgeblich die Bebauungsstruktur und definieren eine Haupttrichtung parallel zum Hang. Ziel ist es, mit diesen Baukörpern die Massstäblichkeit und die grobe Körnung der alten Industriebauten zu übernehmen und mit ihrer Längsbetonung eine dynamische, urbane Struktur zu erzeugen. Auch hier ist dem Seeblick der rückwärtigen Gebäude Rechnung zu tragen. Innerhalb des Baufelds B2 ist eine Wegverbindung parallel zum Hang zu gewährleisten. Es ist kein Attikageschoss möglich, massgeblich ist die max. Gesamthöhe.

Verweis auf GP-Vorschriften
Art. 7

Inwieweit die Schutzobjekte im Baufeld B1 verändert werden können, richtet sich nach dem im Vorfeld des Baubewilligungsverfahrens nach den einschlägigen Bestimmungen der §§ 203 ff. PBG zu bestimmenden Schutzzumfangs.

2.4 Teilgebiet C

Verweis auf GP-Vorschriften
Art. 5, 6, 8 (1), 9, 13, 14

Die Bebauungsdichte lehnt sich an das Teilgebiet B an. Das bestehende Bürogebäude Panorama setzt klare räumliche und städtebauliche Massstäbe.

Daneben ist es das Ziel, durch zwei neue, rechtwinklig zueinander angeordnete Gebäudekörper eine grosszügige Begegnungsfläche über der Parkgarage (Baufeld C3) zu erzeugen, die einheitlich und eindeutig gefasst wird.

Die Begegnungsfläche soll dem Eingangsniveau Panorama entsprechen und wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt, auf 505.75m ü.M. liegen.

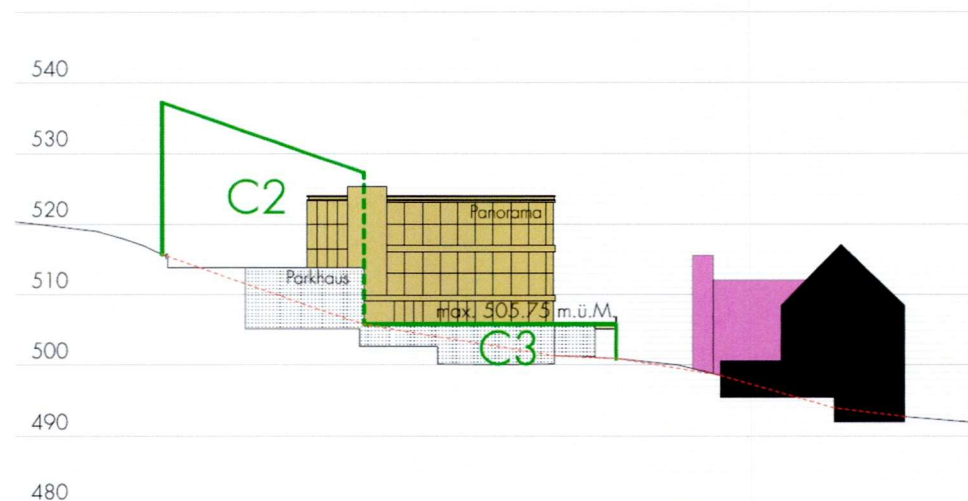


Abbildung 1 Schnitt max. Kote Parkgarage (Quelle: Spühler Partner Architekten AG)

3 Freiflächenkonzept

Vgl. Beilage 2.

3.1 Grundsatz

Verweis auf GP-Vorschriften
Art. 15, 16

Es sollen bewusste, von ihrer Grösse und Gestaltung ablesbare „Freiräume“ und nicht lediglich Restflächen entstehen.

Die Ausbildung von drei unterschiedlichen Aussenraumcharakteren und Öffentlichkeitsgraden lässt eine dem neuen Ort eigene Vielfalt entstehen: durchgrünte Wohnbereiche, urbane Freiräume und Quartiercharakter fördernde Begegnungszonen.

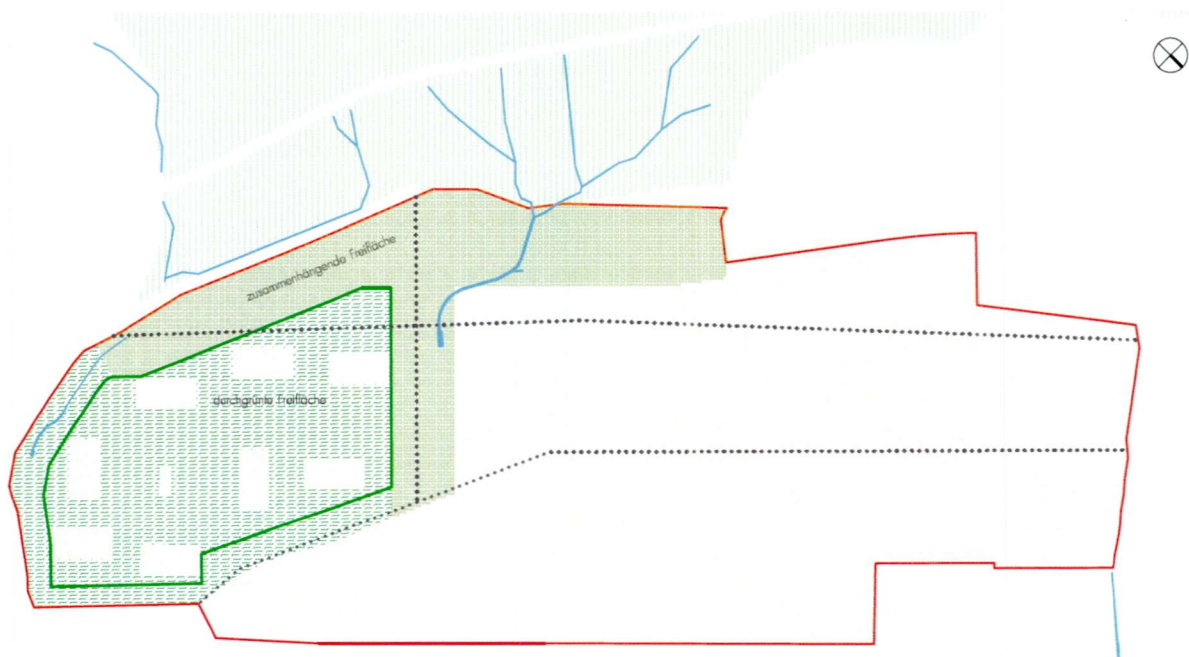


Abbildung 3-1 Nachweis zusammenhängende Freifläche Schweiter-Areal
(Quelle: Spühler Partner Architekten AG)

3.2 Teilgebiet A

Verweis auf GP-Vorschriften
Art. 15 (1, 3), 16

Angangslage bildet der bestehende Landschaftscharakter mit dem nahe-
liegenden Wald und dem Rubschbach. Die Freiräume durchfliessen die
offene Bauweise, charakterisiert durch Objekt- oder Einzelhäuser, die ein
bewusstes Nebeneinander von privaten Sitz- und Aufenthaltsplätzen und
ein „Wohnen im Grünen“ ermöglichen.

3.3 Teilgebiet B

Verweis auf GP-Vorschriften
Art. 15 (1, 3), 16

Urbane Freiräume, Plätze und Aufenthaltszonen sollen neben der hohen
baulichen Dichte bewusst platziert werden. Hartflächen als Bodenbelag
sind erwünscht, Restflächengrün dagegen nicht. Das Dach eines mögli-
chen Sockelgebäudes soll als begehbare Terrassenbereich mit grössten-

teils Hartbelägen ausgebildet werden. Der bewusste Kontrast zum Teilgebiet A wird gesucht.

3.4 Teilgebiet C

Verweis auf GP-Vorschriften
Art. 15, 16

Das Dach der Parkgarage ist als grosszügige identitätsstiftende Quartier-Begegnungsfläche gedacht. Sie ist öffentlich zugänglich. Der Bodenbelag besteht grösstenteils aus Hartfläche mit bewusst gestalteten, auf die umgebenden Gebäude abgestimmten Vegetationselementen.

3.5 Ökologischer Ausgleich

Verweis auf GP-Vorschriften
Art. 21

Im Baubewilligungsverfahren sind in einem Umgebungsplan für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung auszuweisen.

Die Planung und Ausführung der ökologischen Ausgleichsmassnahmen haben unter Beizug eines Fachspezialisten zu erfolgen und die Massnahmen sind durch die Bauherrschaft zu finanzieren.

Wertvolle Flächen (Halbtrockenrasen, naturnahe Grünflächen) sollen, wenn möglich, erhalten oder müssen durch Ausgleichsmassnahmen kompensiert werden.

Verweis auf GP-Vorschriften
Art. 16

Die Lage des Areals zwischen Wald und Bahntrasse sowie die vorgesehene Offenlegung des Oberdorferbachs und des Rubschbachs bieten Potential für diverse ökologische Aufwertungsmassnahmen, insbesondere im Sinne einer übergeordneten ökologischen Vernetzung.

Bei Neubauten und Umnutzungen auf dem Teilgebiet B wird das Brutnischenangebot für Fledermäuse und Nischenbrüter wie Waldbaumläufer, Mauersegler, Mehlschwalben und Turmfalken mit künstlichen, architektonisch integrierten Nisthilfen ergänzt und ersetzt.

4 Erschliessungskonzept

Vgl. Beilage 3.

4.1 Grundsatz

Verweis auf GP-Vorschriften
Art. 17, 18, 19

Das Quartier Schweiter-Areal soll zu Gunsten der Siedlungsqualität mit möglichst von oberirdisch geführtem motorisiertem Individualverkehr freigehalten und soweit unverzichtbar auf tiefes Tempo ausgerichtet werden. Auf das Areal durchquerende, dem motorisierten Individualverkehr offenstehende Verbindungen ist zu verzichten. Hohe Beachtung ist der Durchlässigkeit für den Langsamverkehr zu schenken. Der öffentliche Verkehr soll in erster Linie mit attraktiven Fahrplänen auf der Grundlage des bestehenden Linienangebots (S-Bahn, Ortsbus) gefördert werden.

4.2 Langsamverkehr Gesamtareal

Verweis auf GP-Vorschriften
Art. 19

Es sind Fusswegverbindungen vom Areal zum Bahnhof Horgen Oberdorf (Anschluss ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters) vorgesehen. Die im Plan bezeichnete öffentliche Fusswegverbindung soll soweit als möglich die Anforderung an die Behindertengerechtigkeit erfüllen.

Ab Baufeld B2 verbindet eine Passerelle das Schweiter-Areal und eine mögliche Bushaltestelle in der Dammstrasse mit den Perronanlagen des Bahnhofs Horgen Oberdorf.

Der Anordnungsspielraum (siehe nachfolgende Prinzipskizze), innerhalb welchem die Passerelle zu stehen kommt, grenzt an die öffentlich zugängliche Zirkulationsfläche auf Baufeld B2 und berücksichtigt auf der Seeseite der Gleisanlagen die baulichen Umgestaltungen (Wertstoffsammelstelle, P+R SBB) gemäss Variante 5 Situation 1:500 vom 20.09.2010 (siehe Anhang 2 im Planungsbericht).

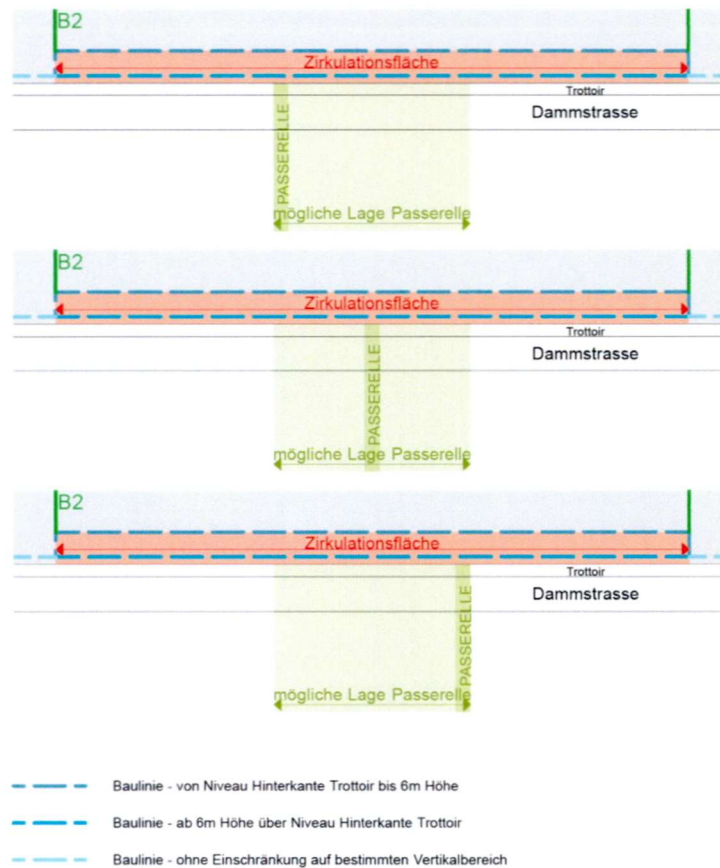


Abbildung 4-1 Schemata Passerelle / Zirkulationsfläche (Quelle: Spühler Partner Architekten AG)

4.3 Teilgebiet A

4.3.1 Erschliessung motorisierter Individualverkehr

Verweis auf GP-Vorschriften Art. 17 (1)

Die Lage der Erschliessung ab Neugasse mit einer neuen Quartierstrasse ist topografisch bedingt.

4.3.2 Parkierung

Verweis auf GP-Vorschriften Art. 18

Die Parkierung erfolgt unterirdisch in dezentralen Parkgaragen oder ist in oberirdischen Gebäuden zu integrieren.

4.4 Teilgebiet B

4.4.1 Erschliessung motorisierter Individualverkehr

Verweis auf GP-Vorschriften Art. 17 (2)

Die Haupterschliessung erfolgt über die Dammstrasse.

4.4.2 Parkierung

Verweis auf GP-Vorschriften Art. 18

Es sind eine bis zwei Parkierungsanlagen vorgesehen. Diese werden über die Damm- und/oder Fabrikstrasse erschlossen.

4.5 Teilgebiet C

4.5.1 Erschliessung motorisierter Individualverkehr

Verweis auf GP-Vorschriften
Art. 17 (3)

Die Erschliessung erfolgt via Neugasse / Fabrikstrasse und ist ergänzend dazu via Tödistrasse möglich.

Für Anlieferungen stehen entsprechende Wendeflächen zur Verfügung.

4.5.2 Parkierung

Verweis auf GP-Vorschriften
Art. 18

Die Neugasse erschliesst die neue Parkgarage (Baufeld C3) beim Bürogebäude Panorama. Eine weitere Anbindung über Tödistrasse ist möglich.

4.6 Erschliessungsvertrag

In einem separaten Erschliessungsvertrag mit der Gemeinde werden die Details der Erschliessung vereinbart.

5 Nutzungskonzept

Vgl. Beilage 4.

5.1 Grundsatz

Verweis auf GP-Vorschriften
Art. 11, 12

Der bestehende Handlungsspielraum für max. 50% Wohnnutzungen soll nach Möglichkeit dazu ausgenutzt werden, Wohnen an bester Lage mit Seesicht und in Fussgängerdistanz zum Bahnhof zu realisieren. Dies erfolgt zum einen durch reine Wohngebäude, zum anderen durch die Belegung der oberen Stockwerke von gemischt genutzten Gebäuden mit Wohnungen.

Bei den Nicht-Wohnnutzungen stehen reine Dienstleistungsflächen im Vordergrund. In den Erdgeschossen sind auch gewerbliche Nutzungen und soweit mit Art. 11 (2) vereinbar, Verkaufsnutzungen denkbar.

An besonderen, für den gesamten Gestaltungsplanperimeter wichtigen, da identitätsstiftenden und Begegnung ermöglichenden Orten sind im Erd- und Eingangsgeschoss zudem auch publikumsorientierte Nutzungen (z.B. Gastronomiebetriebe, Bäckerei, Coiffeur etc.) möglich.

5.2 Teilgebiet A

Verweis auf GP-Vorschriften
Art. 11 (1, 2), 12 (1, 2, 4)

Das Teilgebiet A weist durch die Nähe zum angrenzenden Wohnquartier und zum Wald ideale Voraussetzungen für Wohnnutzungen auf. Daneben ist ein Anteil an anderen, wohnquartierverträglichen Nutzungen möglich.

5.3 Teilgebiet B

Verweis auf GP-Vorschriften
Art. 7, 11 (1, 2, 3), 12 (1, 3, 4)

Im Teilgebiet B sind Wohn- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Die Gebäude der Alten Fabrik (Baufeld B1) sind Schutzobjekte und sind unter Ermöglichung von Dienstleistungs- und Wohnflächen zu erhalten.

5.4 Teilgebiet C

Verweis auf GP-Vorschriften
Art. 11, 12 (1, 3, 4)

Im Teilgebiet C sind neben dem bestehenden Dienstleistungsgebäude Panorama auch Wohnnutzungen vorgesehen. Das Dach der Parkgarage ist als grosszügige Begegnungsfläche gedacht und gilt gleichzeitig als wichtiger Identifikationsort und ist öffentlich zugänglich.

Beilage

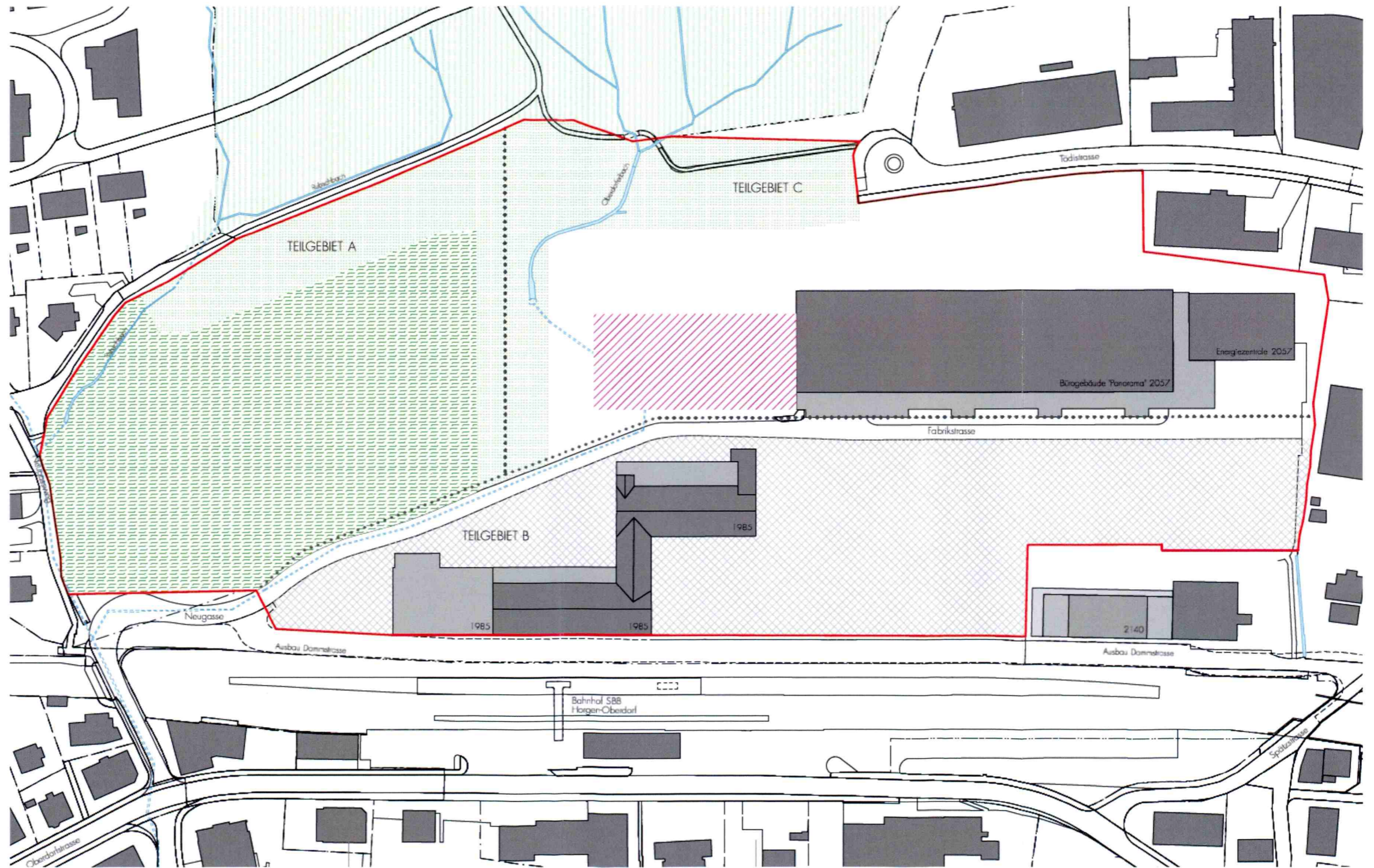
Beilage 1 Überbauungskonzept

- Gestaltungsplanperimeter
- Grenze Teilgebiete
- Gebäude bestehend
- neue Volumen
- 1. Bautiefe mind. 4m Höhe



Beilage 2 Freiflächenkonzept

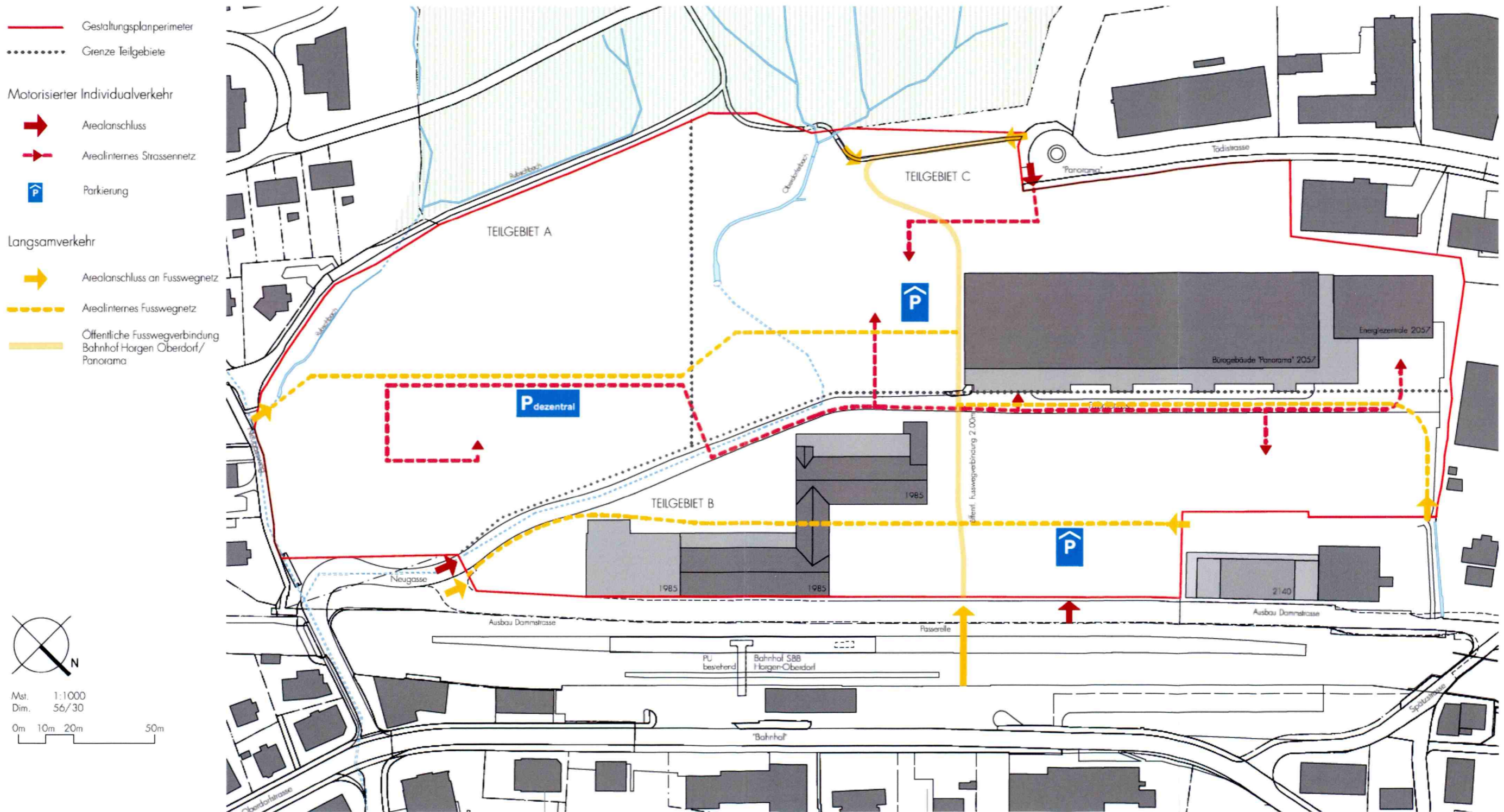
-  Gestaltungsplanperimeter
-  Grenze Teilgebiete
-  Wald
-  zusammenhängende FF
-  durchgrünte Fläche (Wohnen im Grünen)
-  Begegnungsfläche auf Dach Parkgarage (öffentlich zugänglich)
-  urbane Freiräume
-  Bäche bestehend






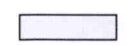

Mst. 1:1000
Dim. 56/30



Beilage 3 Erschliessungskonzept



Beilage 4 Nutzungskonzept

-  Gestaltungsplanperimeter
-  Grenze Teilgebiete
-  primär Wohnnutzung (Art. 11, Abs. 2)
-  Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen
-  publikumsorientierte Nutzungen im jeweiligen Erd- bzw. Zugangsgeschoss

