



Referenz-Nr.: ARE 16-0213

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

## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Anpassung Ziffer 9.1.5 BZO) – Genehmigung**

Gemeinde **Horgen**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 6. November 2015  
Unterlagen (Energetische Vorgaben bei Arealüberbauungen, Synopse Ziffer 9.1)
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 6. November 2015
  - Pläne und Vorschriften in elektronischer Form

### **Sachverhalt**

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Horgen setzte mit Beschluss vom 10. Dezember 2015 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Anpassung Ziffer 9.1.5 BZO) fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 20. Januar 2016 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 4. Februar 2016 ersucht die Gemeinde Horgen um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Gemeinde Horgen plant, in der BZO eine Anpassung bezüglich der energetischen Vorgaben bei Arealüberbauungen vorzunehmen. Derzeit wird der Ausnützungszuschlag bei Arealüberbauungen nur bei Einhaltung des Minergie®-Standards gewährt. Die Zusage der Zertifizierung durch die kantonale Baudirektion ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Diese Regelung hat in der Praxis wiederholt zu Problemen geführt. Insbesondere werden anderweitige, energetisch gute Lösungen ausgeschlossen, da ausschliesslich die Vorgaben des privaten Vereins Minergie erfüllt werden müssen. Die neue Ziffer 9.1.5 der BZO soll den Bauherrschaften nun eine höhere Flexibilität bieten, auch andere Massnahmen umzusetzen, mit welchen zumindest eine gleich gute energetische Wirkung erzielt wird wie beim Minergie®-Standard. Die Wirkung der Massnahmen muss dabei durch ein umfassendes Energiekonzept belegt werden.

### **Erwägungen**

#### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der Vorlage In der neuen Ziffer 9.1.5 BZO wird festgehalten, dass bei Arealüberbauungen hinsichtlich Energie ein erhöhter Gebäudestandard gilt. Neubauten sind nach Minergie®-Standard zu zertifizieren oder es sind auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen.

Die neue Ziffer 9.1.5 BZO bewirkt demnach, dass der Bonus einer Arealüberbauung nur dann ausgeschöpft werden kann, wenn hinsichtlich Energie im Vergleich zu den kantonalen Energievorschriften ein erhöhter Standard umgesetzt wird. Den jeweiligen Bauherrschaften steht es aber offen, die Vorgaben des privaten Vereins Minergie zu erfüllen oder den Nachweis über ein eigenes umfassendes Energiekonzept zu erbringen. Die vorliegende Planung entspricht somit dem Ziel der Vorlage.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 22. Oktober 2015 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen. Im Erläuterungsbericht wird Bezug auf die kantonalen Empfehlungen genommen. Einerseits wird neu zusätzlich erläutert, wie der zeitliche Ablauf beim Nachweisen des erhöhten Gebäudestandards aussehen wird und andererseits werden ergänzende Aussagen gemacht, wie der Begriff „gleichwertige energetische Wirkung“ in der Anwendung behandelt werden soll. Schliesslich wird festgehalten, dass Ziffer 9.1.5 BZO nur für Neubauten gilt und bestehende Schutz- oder Inventarobjekte von den geänderten Vorgaben nicht betroffen sind.

### **C. Ergebnis**

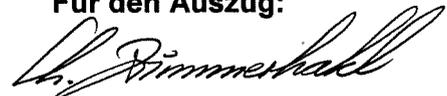
Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Anpassung Ziffer 9.1.5 BZO), die die Gemeindeversammlung Horgen mit Beschluss vom 10. Dezember 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. 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 Verwaltungsgericht, 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
- III. Mitteilung an
  - Gemeinde Horgen (unter Beilage von drei Dossiers)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Gemeindeverwaltung Horgen (Bauamt, Vermessung) Bahnhofstrasse 10, Postfach, 8810 Horgen (Nachführungsstelle)

**Amt für  
Raumentwicklung**

**Für den Auszug:**





Teilrevision Ziffer 9.1.5 BZO

## Bau- und Zonenordnung

Energetische Vorgaben bei Arealüberbauungen  
Synopsis Ziffer 9.1

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10.12.2015

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Die Gemeinde Horgen erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991 / mit Änderungen bis und mit 1. März 2003) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung:

## **9.1 Arealüberbauungen**

- 9.1.1 *In allen Wohnzonen sowie in den Zentrumszonen sind Arealüberbauungen zulässig, sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.*
- 9.1.2 *Die Arealflächen müssen folgende Mindestgrössen aufweisen:*
- *in den Wohnzonen mit einer Gebäudehöhe von 7.5 m und in den Zentrumszonen 3'000 m<sup>2</sup>*
  - *in den übrigen Zonen 6'000 m<sup>2</sup>.*
- 9.1.3 *Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.*
- 9.1.4 *Der Ausnützungszuschlag beträgt 1/10 der zonengemässen Ausnützung.*
- 9.1.5 *Der Ausnützungszuschlag bei Arealüberbauungen wird nur bei Einhaltung des Minergie®-Standards gewährt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Zusicherung der Zertifizierung durch die kantonale Baudirektion nachzuweisen.*
- 9.1.6 *Die Pflichtparkplätze für die Bewohner und Beschäftigten sind vollständig unter Terrain anzuordnen.*
- 9.1.7 *Bei Neubauten im Rahmen von Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen, welche einen Wohnanteil vorsehen, sind die Anforderungen gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) unabhängig von der Anzahl Wohnungen zu erfüllen.*

Die Gemeinde Horgen erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991 / mit Änderungen bis und mit 1. März 2003) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung:

## **9.1 Arealüberbauungen**

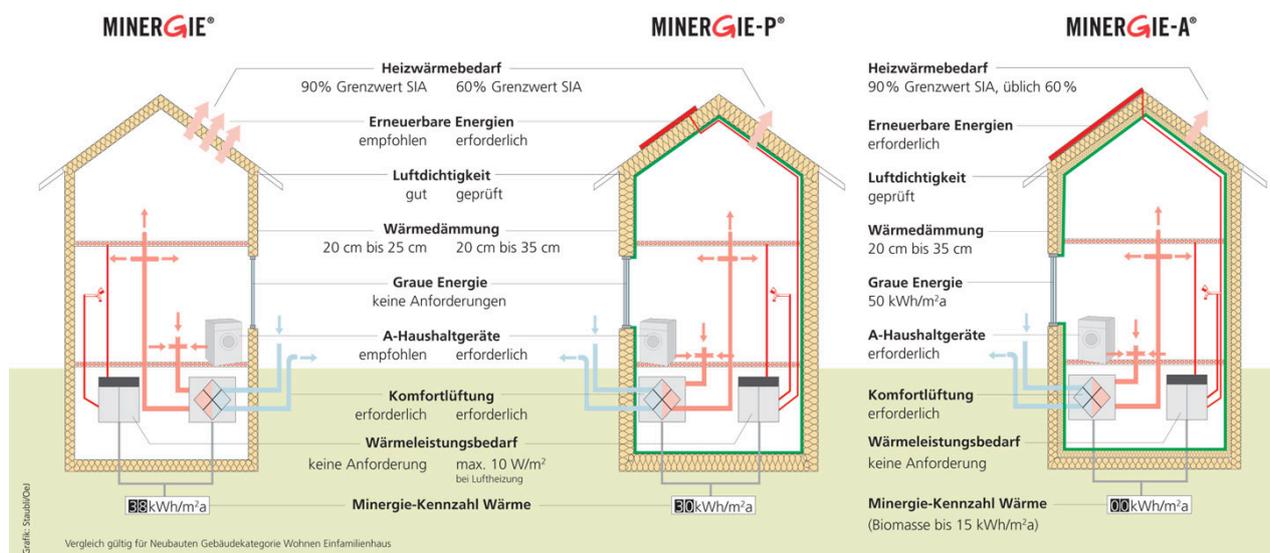
- 9.1.1 In allen Wohnzonen sowie in den Zentrumszonen sind Arealüberbauungen zulässig, sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.
- 9.1.2 Die Arealflächen müssen folgende Mindestgrössen aufweisen:
- in den Wohnzonen mit einer Gebäudehöhe von 7.5 m und in den Zentrumszonen 3'000 m<sup>2</sup>
  - in den übrigen Zonen 6'000 m<sup>2</sup>.
- 9.1.3 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.
- 9.1.4 Der Ausnützungszuschlag beträgt 1/10 der zonengemässen Ausnützung.
- 9.1.5 Bei Arealüberbauungen gilt hinsichtlich Energie ein erhöhter Gebäudestandard. Neubauten sind nach Minergie®-Standard zu zertifizieren oder es sind auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen. Vorbehalten bleiben die Vorgaben des kantonalen Rechts.
- 9.1.6 Die Pflichtparkplätze für die Bewohner und Beschäftigten sind vollständig unter Terrain anzuordnen.
- 9.1.7 Bei Neubauten im Rahmen von Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen, welche einen Wohnanteil vorsehen, sind die Anforderungen gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) unabhängig von der Anzahl Wohnungen zu erfüllen.



Teilrevision Ziffer 9.1.5 BZO

## Bericht nach Art. 47 RPV

Energetische Vorgaben bei Arealüberbauungen



Inhalt	1. Einleitung	3
	2. Erläuterung	4
	2.1 Anpassung der Bau- und Zonenordnung	4
	2.2 Hinweise zur neuen Ziffer 9.1.5	4
	3. Mitwirkung	6
	3.1 Kantonale Vorprüfung	6
	3.2 Mitwirkung	7
	4. Verfahren	8

Auftraggeberin

Gemeinde Horgen

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG  
Michael Camenzind, Anita Suter

# 1. Einleitung

## Anlass

Die Gemeinde Horgen lässt Arealüberbauungen nur zu, wenn der kantonal anerkannte Minergie®-Standard eingehalten wird und die Zusicherung der Zertifizierung durch die kantonale Bau- und Zonenordnung im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden kann.

Diese Anforderung ist grundsätzlich richtig und soll auch weiterhin gelten. Dennoch hat die Regelung in der Praxis wiederholt zu Problemen geführt:

- Insbesondere werden anderweitige, energetisch gute Lösungen ausgeschlossen, da ausschliesslich die Vorgaben des privaten Vereins Minergie zu erfüllen sind.
- Das Zertifikat liegt zudem erst zum Zeitpunkt des Baubezugs vor.

## Flexibilisierung

Daher sollen die energetischen Anforderungen bei Arealüberbauungen flexibilisiert werden, ohne dass dadurch das Ziel einer energiesparenden Bauweise in Frage gestellt wird.

## Revision

Aus oben genannten Gründen soll die Ziffer 9.1.5 der Bau- und Zonenordnung (BZO) überarbeitet und der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

## 2. Erläuterung

### 2.1 Anpassung der Bau- und Zonenordnung

#### Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Ziffer 9.1.5 der Bau- und Zonenordnung wie folgt zu ändern:

Heutige Ziffer 9.1.5	Ziffer 9.1.5 wird wie folgt angepasst:
Der Ausnützungszuschlag bei Arealüberbauungen wird nur bei Einhaltung des Minergie®-Standards gewährt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Zusage der Zertifizierung durch die kantonale Baudirektion nachzuweisen.	Bei Arealüberbauungen gilt hinsichtlich Energie ein erhöhter Gebäudestandard. Neubauten sind nach Minergie®-Standard zu zertifizieren oder es sind auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen. Vorbehalten bleiben die Vorgaben des kantonalen Rechts.

### 2.2 Hinweise zur neuen Ziffer 9.1.5

Bei Arealüberbauungen gilt hinsichtlich Energie ein erhöhter Gebäudestandard.

Das Energiegesetz (EnerG, §§ 9-14) und das Planungs- und Baugesetz (PBG, insbesondere § 239) enthalten Bestimmungen zu energetischen Bauvorschriften, die in der Besonderen Bauverordnung I (BBV I) und den Wärmedämmvorschriften des Kantons Zürich konkretisiert werden. Die energierechtlichen Einzelbestimmungen gelten für alle Bauvorhaben und werden im Rahmen der Baubewilligung von den Gemeinden vollzogen.

In der neuen Ziffer 9.1.5 wird festgehalten, dass für Neubauten bei Arealüberbauungen im Vergleich zu den kantonalen Energievorschriften für die Einzelbauweise ein höherer energetischer Gebäudestandard gilt. Es handelt sich dabei um eine redaktionelle Präzisierung der Bauordnungsbestimmung.

Neubauten sind nach Minergie®-Standard zu zertifizieren .....

Diese Mehranforderung wird weiterhin erfüllt, wenn die Neubauten gemäss dem Minergie®-Standard erstellt und zertifiziert werden. Der Energiebedarf der Minergiebauten liegt rund 10% unter den kantonalen Grenzwerten des zulässigen Wärmebedarfs, der für die einzelnen Gebäudekategorien festgelegt ist.

Mit diesem Standard werden automatisch die kantonalen Energievorschriften eingehalten respektive unterschritten. Im Baubewilligungsverfahren reicht die Bestätigung der kantonalen Minergie-Fachstelle, dass die Minergie®-Anforderungen erfüllt werden. Als Voraussetzung für die Baufreigabe ist durch die Bauherrschaft das erforderliche Zertifikat nachzuweisen.

..... oder es sind auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen.

Die neue Ziffer 9.1.5 gibt der Bauherrschaft die gewünschte höhere Flexibilität, auch andere Massnahmen umzusetzen, mit welchen zumindest eine gleich gute energetische Wirkung erzielt wird wie beim Minergie®-Standard.

Dabei muss die Bauherrschaft mit dem Baugesuch ein Energiekonzept einreichen. Dieses ist durch einen ausgewiesenen Fachplaner zu erstellen. Die darin beschriebenen Massnahmen (Wärmedämmung, Wärmerückgewinnung und Wärmegewinne, etc.) und deren Wirkung (Energiekennzahl) sind dann Gegenstand der Baubewilligung und werden darin für verbindlich erklärt.

Denkbar ist auch, dass sich die Bauherrschaft freiwillig dazu entscheidet, einen noch besseren Gebäudestandard einzuhalten (z.B. Minergie-P, Minergie-A, 2000-Watt-Areal-Zertifizierung, BREEAM-Label, LEED-Zertifizierung).

Vorbehalten bleiben die Vorgaben des kantonalen Rechts.

Bei den Minergie-Zertifikaten (Minergie®-Standard, Minergie-P und Minergie-A) werden die kantonalen Energievorschriften automatisch erfüllt. In diesen Fällen müssen keine Einzelbauteilnachweise oder Systemnachweise im Sinne der kantonalen Energiegesetzgebung erbracht werden. Im Baubewilligungsverfahren genügt die Zusicherung der kantonalen Minerriefachstelle, dass die Anforderungen des jeweiligen Standards erfüllt werden.

In den übrigen Fällen (Energiekonzept oder andere System-Zertifikate) muss im Baubewilligungsverfahren jedoch nachgewiesen werden, dass die kantonalen Energievorschriften (Wärmedämmung) ebenfalls eingehalten sind. Die höhere Flexibilität in der Ausgestaltung von energetischen Massnahmen hat daher einen leicht höheren administrativen Aufwand für die Bauherrschaft zur Folge.

Vorbehalten bleiben überdies künftige Verschärfungen der kantonalen Energievorschriften.

## 3. Mitwirkung

### 3.1 Kantonale Vorprüfung

#### Vorprüfungsbericht

Die kantonalen Amtsstellen haben mit Schreiben vom 22. Oktober 2015 zur Teilrevision der Ziffer 9.1.5 der BZO Stellung genommen. Die Teilrevision wird als genehmigungsfähig beurteilt.

Die im Vorprüfungsbericht enthaltenen Empfehlungen sind nachfolgend kommentiert.

#### Nachweis Zertifikat

*Es ist zu prüfen, ob Ziffer 9.1.5 BZO mit einer Bestimmung zu ergänzen ist, welche den Zeitpunkt und die Art des Nachweises der Minergie-Zertifizierung (bzw. der anderen Massnahmen) regelt.*

#### Stellungnahme des Gemeinderats

Das AWEL ist die kantonale Zertifizierungsstelle. Seit dem 1. Januar 2014 werden die Minergie-Anträge des Kantons Zürich über die kantonale Minergie-Online-Plattform (MOP) abgewickelt.

Die Beurteilung erfolgt weiterhin im Baubewilligungsverfahren (provisorisches Zertifikat). Das definitive Zertifikat wird nach Bauvollendung und der erfolgten Ausführungskontrollen erteilt. Bezüglich der Einzelheiten wird auf das kantonale Merkblatt „Minergie-Online-Plattform; Einführung für Planer und Antragssteller“ verwiesen.

Sofern die Bauherrschaft anstelle einer Minergie-Zertifizierung andere Massnahmen umsetzt, hat sie diese in einem Energiekonzept zu belegen. Das Konzept mit den Massnahmen und deren energetische Wirkung werden ebenfalls im Baubewilligungsverfahren beurteilt und mit dem baurechtlichen Entscheid für verbindlich erklärt.

Die Abläufe sind aus Sicht des Gemeinderats klar genug definiert, weshalb sich eine Reglementierung in der Bauordnung erübrigt.

#### Anliegen Denkmalpflege

*Die kantonale Denkmalpflege macht den Hinweis, dass bestehende Schutz- oder Inventarobjekte, welche Bestandteil der Arealüberbauung sein können, von der Einhaltung der Dämmvorschriften ausgenommen sein sollen.*

#### Stellungnahme des Gemeinderats

Dies entspricht der gemeindlichen Praxis. Da die Anforderungen in Ziffer 9.1.5 nur für Neubauten gelten, wird dem Anliegen der Denkmalpflege offensichtlich Rechnung getragen.

## Gleichwertige energetische Wirkung

*Es ist zu prüfen, inwiefern der Begriff „gleichwertige energetische Wirkung“ in den BZO-Bestimmungen und / oder im Erläuterungsbericht genauer definiert werden müssen.*

### Stellungnahme des Gemeinderats

Der Anforderungskatalog ist durch das Minergie-Label genügend definiert. Bei Minergie werden die gesetzlichen Anforderungen an die Gebäudehülle um mindestens 10% unterschritten. Die Minergie-Kennzahl für Heizung, Kühlung, Warmwasser und Lüftung beträgt gemäss dem geltenden Standard 38 kWh/m<sup>2</sup>a. Umgerechnet auf Heizöl entspricht dies einem Verbrauch von 3.8 Liter Heizöl pro Quadratmeter beheizte Wohnfläche und Jahr. Der Einsatz von erneuerbaren Energien ist die Regel, der sommerliche Wärmeschutz muss beachtet und nachgewiesen werden.

Wie in Ziffer 9.1.5 festlegt, sind diese Anforderungen sinngemäss auch im Energiekonzept nachzuweisen. Die Bestimmung ist genügend präzise, weshalb sich eine Ergänzung erübrigt.

## 3.2 Mitwirkung

### Keine Einwendungen

Die Teilrevision wurde ab dem 21. August 2015 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist wurden keine Einwendungen eingereicht.

## 4. Verfahren

Beratung im Gemeinderat	Die Revision der Bestimmung zu den energetischen Vorgaben bei Arealüberbauungen wurde am 17.8.2015 im Gemeinderat beraten und zuhanden der Mitwirkung verabschiedet.
Öffentliche Auflage	Gemäss § 7 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind bei einer Teilrevision der Bau- und Zonenordnung die nach- und nebengeordneten Planungsträger anzuhören und die Unterlagen während 60 Tagen öffentlich aufzulegen.
Vorprüfung	Parallel zur öffentlichen Auflage und Anhörung wird die Teilrevision der kantonalen Genehmigungsinstanz zur Vorprüfung unterbreitet.
Bereinigung Einwendungen und Vorprüfung	Die Eingaben und Stellungnahmen aus der öffentlichen Auflage sowie der Vorprüfungsbericht der kantonalen Genehmigungsinstanz werden durch die Gemeinde geprüft und ausgewertet. Über das Ergebnis wird im Kapitel 3 (Mitwirkung) Bericht erstattet.
Antrag zuhanden Gemeindeversammlung	Die Teilrevision wird durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.
Beschluss Gemeindeversammlung	An der Gemeindeversammlung wird über die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung abgestimmt.
Genehmigungsverfahren	Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wird die BZO-Revision der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht.
Öffentliche Auflage	Der Genehmigungsbeschluss der Baudirektion wird publiziert. Während 30 Tagen kann gegen die kommunale Festsetzung und die kantonale Genehmigung Rekurs erhoben werden.
Rechtskraft	Die Inkraftsetzung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung ist öffentlich bekannt zu machen.

## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

#### ■ Teilrevision der Nutzungsplanung Horgen Inkraftsetzung

**Horgen.** Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 31.03.2016 verfügt:  
Die Teilrevision Ziffer 9.1.5 BZO (energetische Mehranforderungen bei Arealüberbauungen) wurde von der Gemeindeversammlung Horgen mit Beschluss Nr. 10 vom 10. Dezember 2015 festgesetzt und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. 213 vom 31. März 2016 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 12. Juli 2016 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision Ziffer 9.1.5 BZO (energetische Mehranforderungen bei Arealüberbauungen) tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.  
Gemeinderat Horgen

00162175