



Referenz-Nr.: ARE 16-1234

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

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung "Neu Tödi" – Genehmigung

Gemeinde **Horgen**

- Massgebende - Auszug Zonenplan Mst. 1:5000 vom 12. Februar 2016  
Unterlagen - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO), Synopse Ziffern 1.1.1, 5.1, 5.5 und 10.9 vom 12. Februar 2016
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 12. Februar 2016
  - Pläne und Vorschriften in elektronischer Form

### Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Horgen setzte mit Beschluss vom 9. Juni 2016 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Umzonung Neu Tödi) fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 19. Juli 2016 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 27. Juli 2016 ersucht die Gemeinde Horgen um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Gemeinde Horgen beabsichtigt im Oberdorf ein zeitgemässes, neues Quartier mit vielfältigen Angeboten zu realisieren. Das durch die Gemeinde erarbeitete Konzept sieht ein Mehrgenerationen-Quartier mit rund 220 Wohn- und Pflegeeinheiten vor. Derzeit besteht in diesem Bereich das Altersheim Tödi, welches nach einer Betriebszeit von über 40 Jahren bei der gesamten Infrastruktur Handlungsbedarf aufweist. Neben Alterswohnungen, Familienwohnungen und Pflegewohnungen sollen in der Siedlung verschiedene ergänzende Service- und Dienstleistungsangebote entstehen.

Da die geplante Nutzung (u.a. Mehrgenerationenwohnen) in der heutigen Zone für öffentliche Bauten nicht zonenkonform ist, soll die Zonierung den künftigen Nutzungsabsichten angepasst werden.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die heute bestehende Zone für öffentliche Bauten (OeB) beim Altersheim Tödi soll in eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung und einer Baumassenziffer von 4.8 (WG 4.8) umgezont werden. Da diese Zone derzeit nicht besteht, muss sie in der Bau- und Zonenord-

nung (BZO) unter der Ziffer 1.1.1 neu eingeführt werden. Zudem werden auch die geltenden Grundmasse (Baumassenziffer, Grenzabstände, Gesamthöhe) der neuen Zone unter Ziffer 5.1 der BZO definiert. Neben der Umzonung der Zone für öffentliche Bauten soll auch ein Teilbereich der bisherigen Industriezone (I6) im Süden der Liegenschaft zur neuen Zone WG 4.8 zugeschlagen werden. Schliesslich ist geplant, den Weg entlang der heutigen Zone für öffentliche Bauten, welcher derzeit der Landwirtschaftszone zugeteilt ist, neu als Bauzone WG 4.8 auszuscheiden.

In Ziffer 5.5.2 der BZO wird für die neue Zone WG 4.8 festgelegt, dass der Geweranteil mindestens 15 % der Gesamtnutzfläche betragen muss. Diese neue Bestimmung führt dazu, dass unter den allgemeinen Bestimmungen der bisher in der BZO nicht verwendete Begriff der Gesamtnutzfläche definiert werden muss (Ziffer 10.9 BZO).

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 22. Oktober 2015 sowie den mit ergänzendem Schreiben vom 11. März 2016 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde grossmehrheitlich entsprochen. Bezüglich der nachfolgenden Punkte sind Anmerkungen notwendig:

#### **Gestaltungsplanpflicht**

Gemäss aktuell geltendem regionalem Richtplan Zimmerberg erfordern Bauten mit mehr als 5 Vollgeschossen in allen Gemeinden Sondernutzungspläne. Im vorliegenden Fall sind infolge der zulässigen Gesamthöhe von 24.5 m in der geplanten Zone WG 4.8 grundsätzlich Gebäude mit mehr als 5 Geschossen realisierbar. Die geplante Teilrevision der Nutzungsplanung sieht aber keine Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet „Neu Tödi“ vor. In diesem Sinn wird die Festlegung des regionalen Richtplans nicht eingehalten und die Vorlage widerspricht § 16 Abs. 1 PBG, wonach Planungen unterer Stufen denjenigen der oberen Stufe zu entsprechen haben. Es gilt somit zu prüfen, ob eine zulässige Abweichung nach § 16 Abs. 2 PBG vorliegt.

Im vorliegenden Fall kann die Abweichung vom geltenden regionalen Richtplan damit begründet werden, dass die Gesamthöhe von 24.5 m bereits in der heutigen Zone OeB zulässig ist. Die Gemeinde will zudem mit einem Wettbewerbsverfahren sicherstellen, dass die Überbauung des Areals eine hohe Qualität aufweist und die Übergänge zur Nachbarschaft sorgfältig ausgestaltet werden. Unter dieser Voraussetzung werden die Zielsetzungen des geltenden regionalen Richtplans sinngemäss mit dem Wettbewerbsverfahren umgesetzt.

Zudem kann berücksichtigt werden, dass sich der regionale Richtplan Zimmerberg derzeit in der Gesamtüberprüfung befindet und vom 4. März bis 4. Mai 2016 öffentlich aufgelegt. Die oben genannte Festlegung (zwingende Sondernutzungsplanung bei mehr als 5 Vollgeschossen) soll im Rahmen der Gesamtüberprüfung aus dem Richtplan gestrichen werden. Da von kantonaler Seite in der Vorprüfung des regionalen Richtplans keine überwiegenden Interessen gegen die Streichung dieser Gestaltungsplanpflicht vorgebracht wurden und auch seitens der Berechtigten während der öffentlichen Auflage des Richtplandraws keine Einwendungen eingegangen sind, ist zum jetzigen Zeitpunkt von der Streichung der fraglichen Festlegung auszugehen.



In Anbetracht dieser Ausgangslage kann festgestellt werden, dass die Abweichung vom regionalen Richtplan sachlich gerechtfertigt und von untergeordneter Natur ist. § 16 Abs. 2 PBG kann somit erfüllt werden.

### **Mindestgewerbeanteil**

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde beantragt, dass geprüft werden muss, ob im Sinne des Entwurfs des regionalen Richtplans (Zuteilung zu einem Mischgebiet) in den Bestimmungen der neuen Zonierung eine Regelung zur Sicherung der Mindestanteile für Arbeiten ergänzt werden muss. Aufgrund dieses Antrags wurde in Ziffer 5.5.2 der BZO ergänzt, dass in der Zone WG 4.8 der Gewerbeanteil mindestens 15% der Gesamtnutzfläche betragen muss.

Die Höhe des Gewerbeanteils in den Mischgebieten hat in der Region Zimmerberg zu Diskussionen Anlass gegeben. Von kantonalen Seite wurde stets die Forderung gestellt, dass ein Mischgebiet nur als solches gelten kann, wenn gesamthaft ein minimaler Arbeitsanteil von 20% erreicht werden kann. Es lässt sich nun feststellen, dass die vorliegende Planung – als Einzelstück betrachtet – dieser Forderung im Grundsatz nicht nachkommt. Das betroffene Mischgebiet deckt aber auch die beiden Industriezonen (I6 und I7) um den Bahnhof Horgen Oberdorf ab. In diesen Zonen kann über Sonderbauvorschriften maximal 50% Wohnanteil erreicht werden. Es ist somit davon auszugehen, dass der minimale Arbeitsanteil von 20% über das ganze Mischgebiet gerechnet auch mit einem minimalen Gewerbeanteil von 15% im Perimeter der Umzonung „Neu Tödi“ erreicht wird. Auch wenn dies nicht explizit nachgewiesen wurde, ist kein Widerspruch zum Entwurf des gesamtüberarbeiteten regionalen Richtplans erkennbar. Überdies wäre eine Nichtgenehmigung einer Vorlage auf Basis eines nicht festgesetzten Entwurfs eines regionalen Richtplans weder verhältnismässig noch rechtlich durchsetzbar.

### **Einzonung des Wegs entlang der heutigen Zone OeB**

Das Einzonungsbegehren für den Weg entlang der heutigen Zone OeB muss unter dem Aspekt der Kulturlandinitiative betrachtet werden. In der Weisung an die Gemeinden vom 12. Juli 2012 wurde festgehalten, dass bis zum rechtskräftigen Beschluss des Kantonsrats über die Umsetzungsvorlage ab sofort alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen zu sistieren sind, mit welchen neue Bauzonen geschaffen werden sollen. Diese Weisung sollte verhindern, dass Gebiete, die heute nicht einer Bauzone zugeteilt sind, in eine solche überführt werden; dies ungeachtet der Frage, welcher Nutzungseignungsklasse sie angehören. Bereits damals wurden bestimmte Fälle von der Sistierung ausgenommen. Mit einem ergänzenden Schreiben vom 24. Januar 2013 wurde die Liste der Fälle erweitert, welche von der Sistierung nicht betroffen sind. Im vorliegenden Fall ist die Einzonung des Wegs von der Sistierung ausgenommen, da es sich dabei um das Schaffen einer neuen Bauzone auf einer bereits versiegelten Fläche, die unmittelbar an bestehende Bauzonen angrenzt, handelt.

### **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 (Umzonung Neu Tödi), die die Gemeindeversammlung Horgen mit Beschluss vom 9. Juni 2016 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, der Fachstelle Bodenschutz des Amts für Landschaft und Natur 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)
  - Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
  - Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz

**Amt für  
Raumentwicklung**

**Für den Auszug:**



Teilrevision Nutzungsplanung "Neu Tödi"

## Zonenplan

1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 9. Juni 2016

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

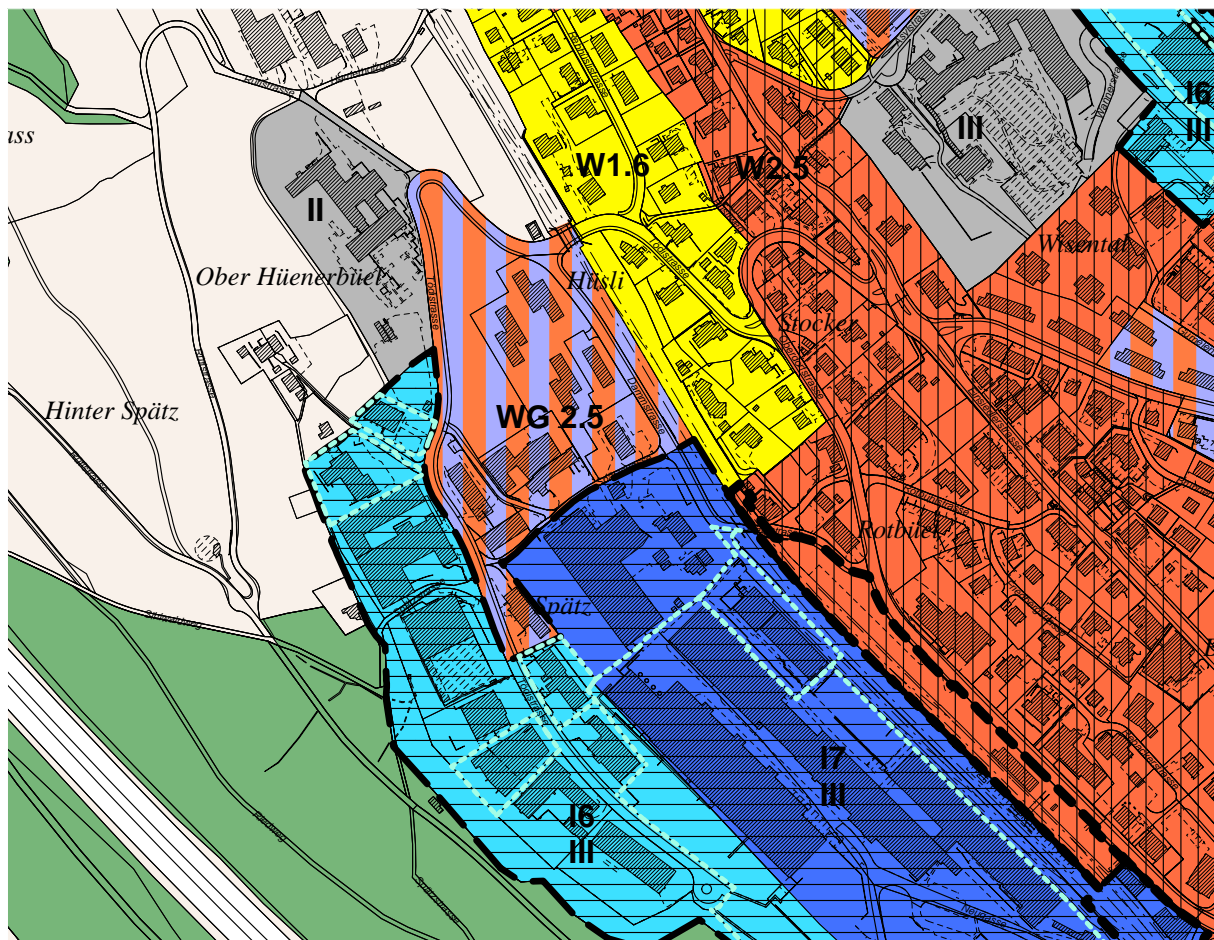
Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **29. Sep. 2016**

Für die Baudirektion

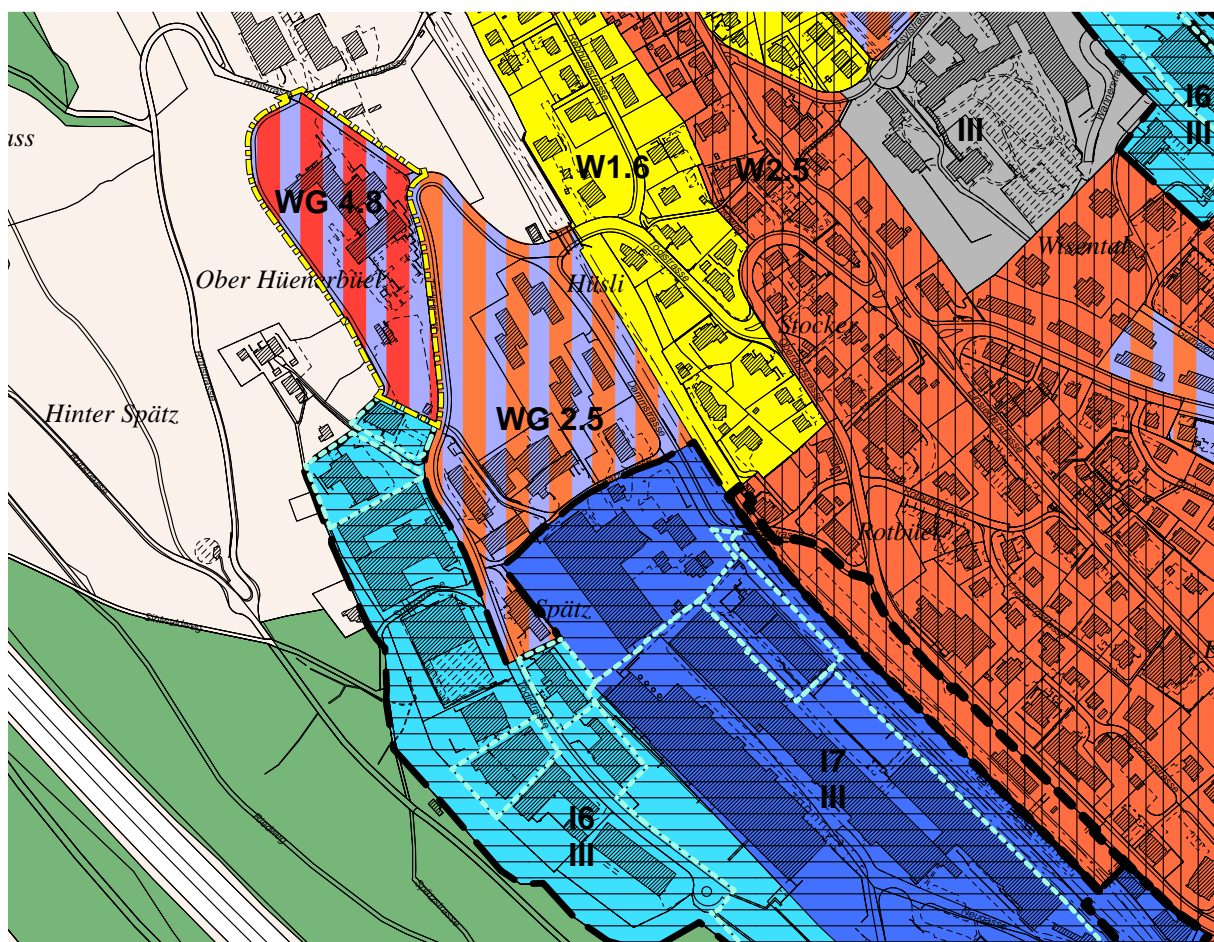
BDV-Nr.

1234/16

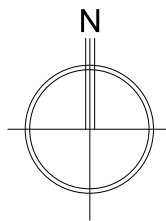
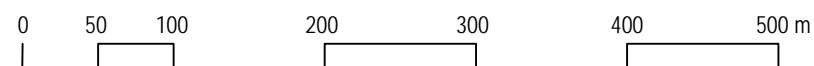


Gültiger Zonenplan vom 15. September 2011

Grundlagedaten  
 Amtliche Vermessung: Gemeinde Horgen 23.10.2014  
 Kantonale Mehranforderungen: Gemeinde Horgen 17.12.2014



Beantragte Neue Fassung



### Inhalt des Antrags

Revisionsperimeter			Empfindlichkeitsstufe (ES)
neu	aufheben im Revisionsperimeter		
		WG 4.8 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	III
		I 6 Industriezone	*)
		OeB Zone für öffentliche Bauten	*)
	*)	Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Planeintrag	
		Handels- und Dienstleistungsbetriebe in Industriezonen zulässig	III
		Geltungsbereich von Sonderbauvorschriften in Industriezonen	
		Landwirtschaftszone kantonal	

### Unveränderter Inhalt

Bauzonen		Empfindlichkeitsstufe (ES)
	W 1.6 Wohnzone	II
	W 2.5 Wohnzone	II
	Mässig störende Betriebe in Wohnzonen zulässig	III
	WG 2.5 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	III
	I 6 Industriezone	*)
	I 7 Industriezone	*)
	Handels- und Dienstleistungsbetriebe in Industriezonen zulässig	III
	Geltungsbereich von Sonderbauvorschriften in Industriezonen	
	OeB Zone für öffentliche Bauten	*)
	Nachweis der Planungswerte gemäss LSV für lärmempfindliche Räume	
*)	Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Planeintrag	
<b>Information</b>		
	Privater Gestaltungsplan	
	Landwirtschaftszone kantonal	
	Wald	



Teilrevision Nutzungsplanung "Neu Tödi"

## Bau- und Zonenordnung

Synopse Ziffer 1.1.1, 5.1, 5.5 und Ziffer 10.9  
Informationsauszug Ziffer 7

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 9. Juni 2016

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **29. Sep. 2016**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 1234/16

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:

## 1. ZONEN

### 1.1 Zoneneinteilung mit Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist und es sich nicht um Wald handelt. Den Zonen werden dabei die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.

1.1.1	Bauzonen		ES
	Kernzonen		
	• Dorf	Ka	III
	• Arn und Käpfnach	Kb	III
	Quartiererhaltungszone	Q	II
	Zentrumszonen		
	• Zentrumzone	Za	III
	• Zentrumzone	Zb	III
	• Zentrumzone	Zc	III
	Wohnzonen		
	• Wohnzone	W 1.2	II
	• Wohnzone	W 1.6	II
	• Wohnzone	W 1.9	II
	• Wohnzone	W 2.5	II
	• Wohnzone	W 2.7	II
	• Wohnzone	W 3.3	II
	• Wohnzonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind		III
	• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 1.6	III
	• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 2.5	III
	Industriezonen		
	• Industriezone	I 4	*
	• Industriezone	I 5	*
	• Industriezone	I 6	*
	• Industriezone	I 7	*
	Zone für öffentliche Bauten	OeB	*
	Erholungszonen		
	• Sport und Freizeit	E Sp	*
	• Pferdesport	E PSp	*
	• Familiengärten	E Fa	*
	* gemäss Eintrag im Zonenplan		
1.1.2	Kommunale Freihaltezone	F	-
1.1.3	Reservezone R	-	

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:

## 1. ZONEN

### 1.1 Zoneneinteilung mit Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist und es sich nicht um Wald handelt. Den Zonen werden dabei die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.

1.1.1	Bauzonen		ES
	Kernzonen		
	• Dorf	Ka	III
	• Arn und Käpfnach	Kb	III
	Quartiererhaltungszone	Q	II
	Zentrumszonen		
	• Zentrumzone	Za	III
	• Zentrumzone	Zb	III
	• Zentrumzone	Zc	III
	Wohnzonen		
	• Wohnzone	W 1.2	II
	• Wohnzone	W 1.6	II
	• Wohnzone	W 1.9	II
	• Wohnzone	W 2.5	II
	• Wohnzone	W 2.7	II
	• Wohnzone	W 3.3	II
	• Wohnzonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind		III
	• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 1.6	III
	• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 2.5	III
	• <b>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung</b>	<b>WG 4.8</b>	<b>III</b>
	Industriezonen		
	• Industriezone	I 4	*
	• Industriezone	I 5	*
	• Industriezone	I 6	*
	• Industriezone	I 7	*
	Zone für öffentliche Bauten	OeB	*
	Erholungszonen		
	• Sport und Freizeit	E Sp	*
	• Pferdesport	E PSp	*
	• Familiengärten	E Fa	*
	* gemäss Eintrag im Zonenplan		
1.1.2	Kommunale Freihaltezone	F	-
1.1.3	Reservezone	R	-

## 5. WOHNZONEN

### 5.1 Grundmasse

Zone		W1.2	W1.6	W1.9	W2.5	W2.7	W3.3	WG1.6	WG2.5
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max.	1.2	1.6	1.9	2.5	2.7	3.3	1.6	2.5
Grenzabstand:									
- Kleiner Grundabstand	min.	4.0 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m	5.0 m	5.0 m	4.0 m	4.0 m
- Grosser Grundabstand	min.	8.0 m	8.0 m	10.0 m	10.0 m	12.0 m	15.0 m	8.0 m	10.0 m
Gebäuelänge/ Gesamtlänge	max.	25.0 m	25.0 m	30.0 m	30.0 m	40.0 m	50.0 m	30.0 m	40.0 m
Gebäudehöhe	max.	7.5 m	7.5 m	10.5 m	10.5 m	13.5 m	16.5 m	7.5 m	10.5 m
Firsthöhe	max.	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m

5.1.1 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

5.1.2 In den Wohnzonen W1.2 und W1.6 ist eine Gebäuelänge/Gesamtlänge von 30.0 m zulässig, sofern eine Gesamthöhe von 7.5 m nicht überschritten wird.

### 5.2 Grenzabstand

5.2.1 Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Fassaden. Bei allen Hauptgebäuden ist mindestens gegenüber einer Fassade der grosse Grundabstand einzuhalten. Wenn der grosse Grundabstand strassenseitig liegt, so wird dieser durch den Strassenabstand ersetzt.

5.2.2 Bei Fassaden von mehr als 15.0 m Länge ist der Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5.0 m, zu erhöhen.  
In den Zonen W1.2, W1.6, W1.9, W2.5, W2.7 und W3.3 werden bei der Berechnung der für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen die Fassadenlängen von benachbarten Gebäuden zusammengerechnet, wenn der Abstand zwischen den Gebäuden weniger als die Summe der beiden kleinen Grundabstände misst.

Steht ein vor dem 1. Januar 2011 bewilligtes Nachbarliches Gebäude näher an der Grenze, als es nach den Bauvorschriften zulässig ist, so kommt Absatz 2 nur zur Anwendung, wenn das neue Bauvorhaben ebenfalls näher an die gemeinsame Grenze gestellt werden soll.

### 5.3 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur jeweils zulässigen Gesamtlänge gestattet, sofern gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

### 5.4 Dachform

Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf zusammen pro Geschoss höchstens 2/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

## 5. WOHNZONEN

### 5.1 Grundmasse

Zone		W1.2	W1.6	W1.9	W2.5	W2.7	W3.3	WG1.6	WG2.5	WG4.8
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max.	1.2	1.6	1.9	2.5	2.7	3.3	1.6	2.5	4.8
Grenzabstand:										
- Kleiner Grundabstand	min.	4.0 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m	5.0 m	5.0 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m
- Grosser Grundabstand	min.	8.0 m	8.0 m	10.0 m	10.0 m	12.0 m	15.0 m	8.0 m	10.0 m	10.0 m
Gebäuelänge/										
Gesamtlänge	max.	25.0 m	25.0 m	30.0 m	30.0 m	40.0 m	50.0 m	30.0 m	40.0 m	-
Gebäudehöhe	max.	7.5 m	7.5 m	10.5 m	10.5 m	13.5 m	16.5 m	7.5 m	10.5 m	-
Firsthöhe	max.	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	-
<b>Gesamthöhe</b>	<b>max.</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>24.5 m</b>

5.1.1 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

5.1.2 In den Wohnzonen W1.2 und W1.6 ist eine Gebäuelänge/Gesamtlänge von 30.0 m zulässig, sofern eine Gesamthöhe von 7.5 m nicht überschritten wird.

### 5.2 Grenzabstand

5.2.1 Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Fassaden. Bei allen Hauptgebäuden ist mindestens gegenüber einer Fassade der grosse Grundabstand einzuhalten. Wenn der grosse Grundabstand strassenseitig liegt, so wird dieser durch den Strassenabstand ersetzt.

5.2.2 Bei Fassaden von mehr als 15.0 m Länge ist der Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5.0 m, zu erhöhen.

In den Zonen W1.2, W1.6, W1.9, W2.5, W2.7 und W3.3 werden bei der Berechnung der für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen die Fassadenlängen von benachbarten Gebäuden zusammengerechnet, wenn der Abstand zwischen den Gebäuden weniger als die Summe der beiden kleinen Grundabstände misst.

Steht ein vor dem 1. Januar 2011 bewilligtes nachbarliches Gebäude näher an der Grenze, als es nach den Bauvorschriften zulässig ist, so kommt Absatz 2 nur zur Anwendung, wenn das neue Bauvorhaben ebenfalls näher an die gemeinsame Grenze gestellt werden soll.

### 5.3 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur jeweils zulässigen Gesamtlänge gestattet, sofern gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

### 5.4 Dachform

Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf zusammen pro Geschoss höchstens 2/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

## **5.5 Gewerbeerlaubnis / Gewerbeerleichterung**

5.5.1 *In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.*

5.5.2 *In den schwarz schraffierten Wohnzonen sowie in den Zonen WG 1.6 und WG 2.5 sind auch mässig störende Betriebe zulässig.*

5.5.3 *In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG 1.6 und WG 2.5 gelten für dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile folgende Erleichterungen:*

- *Baumassenzifferzuschlag für Hauptgebäude 1/4 der Grundaussnutzung*
- *Grenzabstand für Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4.0 m nicht übersteigt, mindestens 4.0 m*

## **10. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

### **7. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN**

#### **7.1 Grundmasse**

*Für die Grundmasse gelten die minimalen bzw. maximalen Massvorschriften des PBG und der Verordnungen.*

*Die Gebäudehöhe beträgt maximal 17.5 m.*

*Die geschlossene Bauweise ist zulässig.*

#### **7.2 Grenzabstand**

*Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.*

## **5.5 Gewerbeerlaubnis / Gewerbeerleichterung**

- 5.5.1 In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.
- 5.5.2 In den schwarz schraffierten Wohnzonen sowie in den Zonen WG 1.6, WG 2.5 und WG 4.8 sind auch mässig störende Betriebe zulässig. **In der Zone WG 4.8 muss der Gewerbeanteil mindestens 15% der Gesamtnutzfläche betragen.**
- 5.5.3 In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG 1.6 und WG 2.5 gelten für dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile folgende Erleichterungen:
- Baumassenzifferzuschlag für Hauptgebäude 1/4 der Grundaussnützung
  - Grenzabstand für Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4.0 m nicht übersteigt, mindestens 4.0 m

## **10. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

### **10.9 Gesamtnutzfläche**

Zur Gesamtnutzfläche zählen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Dach-, Voll- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt innerer Trennwände.

## **7. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN (*Informationsauszug unverändert*)**

### **7.1 Grundmasse**

Für die Grundmasse gelten die minimalen bzw. maximalen Massvorschriften des PBG und der Verordnungen.

Die Gebäudehöhe beträgt maximal 17.5 m.

Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

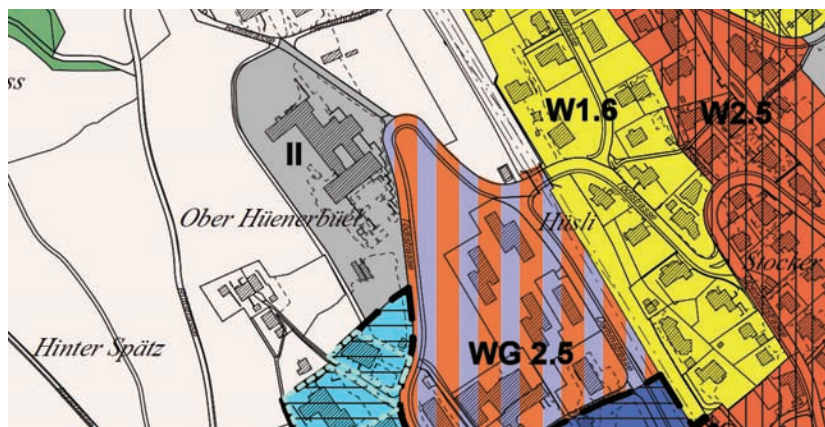
### **7.2 Grenzabstand**

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.



## Teilrevision Nutzungsplanung "Neu Tödi"

# Bericht nach Art. 47 RPV



Heutiger Zonenplan



Neuer Zonenplan

Inhalt	1. Einleitung	3
	2. Hintergrundinformationen	5
	2.1 Künftiger Bedarf für die Alterspflege und das Wohnen im Alter	5
	2.2 Standortwahl	6
	2.3 Konzept "Mehrgenerationenwohnen"	7
	2.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen im Gebiet Neu Tödi	9
	3. Volumenstudie	11
	3.1 Ziel der Volumenstudie	11
	3.2 Folgerungen aus der Volumenstudie zur Zonierung im Gebiet Neu Tödi	15
	3.3 Folgerungen aus der Volumenstudie im Hinblick auf den Wettbewerb	16
	4. Erläuterungen zur Vorlage	21
	4.1 Anpassung Zonenplan	21
	4.2 Anpassung Bau- und Zonenordnung	23
	5. Auswirkungen	27
	5.1 Bevölkerung	27
	5.2 Reserven in der Zone für öffentliche Bauten	28
	5.3 Orts- und Landschaftsbild	28
	5.4 Wohnhygiene und Versorgung	31
	5.5 Umwelt	32
	5.6 Lärm	34
	5.7 Erschliessung und Infrastruktur	36
	6. Verfahren	37
	6.1 Kantonale Vorprüfung	37
	6.2 Bericht zu den Einwendungen	39
	6.3 Anhörung	41
	6.4 Festsetzung und Genehmigung	42
	7. Schlussbemerkung	42

Auftraggeberin

Gemeinde Horgen

Bearbeitung

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

# 1. Einleitung

## Bestehendes Altersheim Tödi

Das Altersheim Tödi im Horgener Oberdorf wurde 1932 erbaut und 1970 ergänzt. Nach einer Betriebszeit von über 40 Jahren besteht bei der gesamte Infrastruktur Handlungsbedarf.

Aufgrund der demografischen Entwicklung steigt der Bedarf an Einrichtungen und Angeboten für die Alterspflege und das Wohnen im Alter. Daher soll das Altersheim Tödi ersetzt und entsprechend dem künftigen Bedarf erweitert und ausgebaut werden.

## Luftbild Altersheim



## Absicht



Die Gemeinde will an dieser sehr guten Lage ein zeitgemässes, neues "Quartier" mit vielfältigen Angeboten realisieren.

Das durch die Gemeinde erarbeitete Konzept sieht ein Quartier mit Mehrgenerationenwohnen vor, welches rund 220 Wohneinheiten sowie integrierte Pflegeangebote umfasst. Das Nutzungskonzept wurde durch die "Heinrich und Erna Walder-Stiftung" ausgezeichnet.

Mit dem Konzept werden folgende Ziele verfolgt:

- selbstbestimmtes Wohnen im Alter ermöglichen
- preisgünstigen Wohnraum schaffen

Neben Alterswohnungen, Familienwohnungen und Pflegewohnungen sollen in der Siedlung verschiedene ergänzende Service- und Dienstleistungsangebote entstehen.

## Nutzung nicht zonenkonform

Da Mehrgenerationenwohnen in der heutigen Zone für öffentliche Bauten nicht zonenkonform ist und gemäss Einschätzung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung auch nicht mit einem öffentlichen Gestaltungsplan ermöglicht werden kann, muss die Zonierung den künftigen Nutzungsabsichten angepasst werden.

## Planungsauftrag

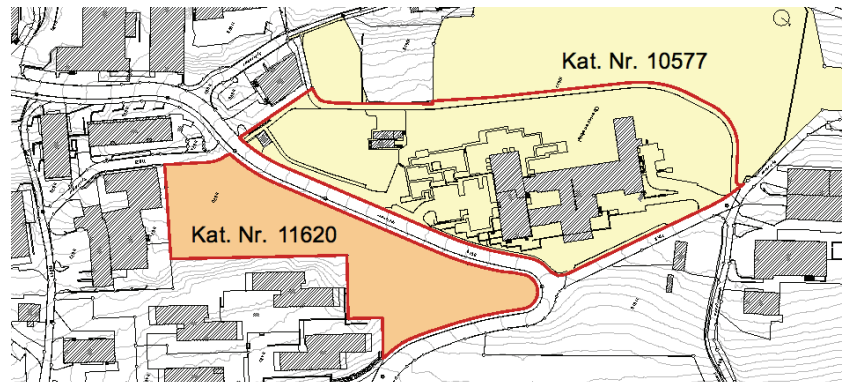
Mit einer Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) ist daher die Rechtsgrundlage für das Mehrgenerationenwohnen Neu Tödi zu schaffen. Dazu sind:

- die zulässige Dichte für das Gebiet zu klären,
- ein neuer Zonentyp zu schaffen, mit welchem die beabsichtigten Nutzungen ermöglicht werden können,
- der Zonenplan und die Bauordnung entsprechend anzupassen.

## Perimeter

Das bauliche Konzept beinhaltet auch die unbebauten Grundstücke unterhalb der Tödistrasse, die sich ebenfalls im Eigentum der Gemeinde befinden. Nachfolgender Plan zeigt den rund 20'000 m<sup>2</sup> grossen Planungsperimeter:

Plan Planungsperimeter  
(gemeindeeigene Grundstücke)



## Ausblick

Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung bildet den ersten Schritt für die Neuausrichtung der gemeindeeigenen Areale an der Tödistrasse.

Abgabe im Baurecht

Die Gemeinde beabsichtigt, das Bauland einem Bauträger im Baurecht abzugeben, der gemäss dem Konzept der Gemeinde die Nutzungen realisiert. Dazu wird über eine Ausschreibung der geeignetste Bauträger gesucht.

Verpflichtung zum  
Architekturwettbewerb

Dieser verpflichtet sich, einen Architekturwettbewerb durchzuführen. Auf der Basis des Siegerprojekts wird anschliessend der finale Baurechtsvertrag ausgearbeitet, der durch die Stimmbewölkerung zu beschliessen ist. Die Wahl des Bauträgers erfolgt daher unter dem Vorbehalt, dass die Stimmbewölkerung dem Baurechtsvertrag zustimmt.

## Risikoübernahme durch die Gemeinde

Veranstalter des Architekturwettbewerbs wird der künftige Bauträger sein. Die Gemeinde übernimmt die Planungskosten, falls der Baurechtsvertrag nicht zustande kommen sollte.

Daher wird die Gemeindeversammlung über einen Eventualkredit für die Durchführung des Wettbewerbs befinden.

## 2. Hintergrundinformationen

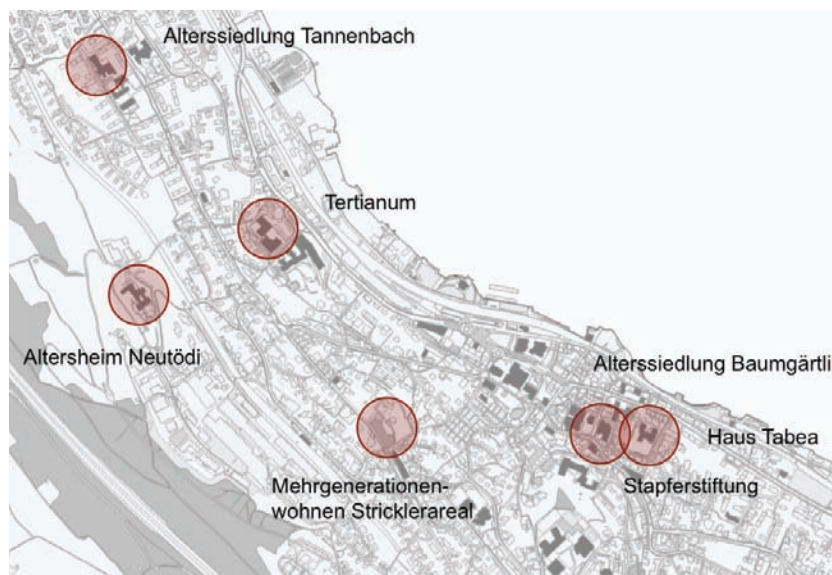
### 2.1 Künftiger Bedarf für die Alterspflege und das Wohnen im Alter

#### Dezentrale Struktur

Die Einrichtungen und Angebote für die Alterspflege und das Wohnen im Alter sind in Horgen dezentral organisiert und auf die unterschiedlichen Bedürfnisse und Lebenssituationen im Alter ausgerichtet.

Die Gemeinde betreibt bereits zwei Alterssiedlungen mit 72 Wohnungen. Die Nachfrage ist gross und die Warteliste entsprechend lang. Mit der Überbauung Stricklerareal kann das Angebot erhöht werden.

#### Räumliche Verteilung der bestehenden Angebote



#### Künftiger Bedarf

Aufgrund der demografischen Entwicklung ist künftig von einem höheren Anteil an Personen über 70 Jahre zu rechnen (Zunahme um 40% bis ins Jahr 2030). Daraus ergibt sich eine grössere Nachfrage in der Alterspflege und nach neuen Wohnformen im Alter. Die heutige Infrastruktur vermag den künftigen Bedarf nicht zu decken. Daher ist ein Ausbau erforderlich.

#### Bevölkerungsentwicklung gemäss Prognose des statistischen Amtes des Kantons Zürich

	2013		2030		2040	
	Absolut	In Prozent	Absolut	In Prozent	Absolut	In Prozent
Personen Zimmerberg	119'709	100.0%	137'520	114.9%	145'016	121.1%
Personen Horgen	19'553	100.0%	21'816	111.6%	22'769	116.4%
Personen 5 - 9 Jahre	1'001	100.0%	1'046	104.5%	1'024	102.3%
Personen 10 - 14 Jahre	951	100.0%	1'087	114.3%	1'041	109.5%
Personen 0 - 19 Jahre	3'954	100.0%	4'181	105.7%	4'091	103.5%
Personen älter 70 Jahre	2'577	100.0%	3'587	139.2%	4'333	168.1%
Personen älter 80 Jahre	1'014	100.0%	1'717	169.3%	1'992	196.4%

## 2.2 Standortwahl

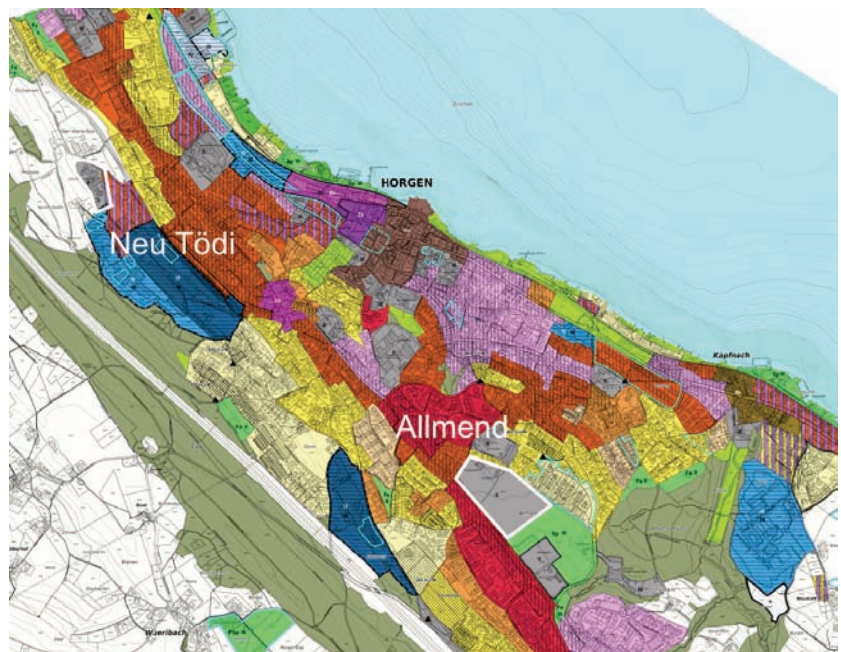
### Kapazitätsreserven ÖBA

Baulandreserven zur Ergänzung der Einrichtungen für die Bedürfnisse im Alter bestehen auf dem Areal Neu Tödi und im Bereich Allmend.

### Areal Allmend

Das Areal Allmend ist eine strategische Reserve für die Erweiterung von Schul- und Sportanlagen. Es ist aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet für diese Nutzung geeignet und steht für die Ergänzung und den Ausbau der Infrastruktur für die Alterspflege und das Wohnen im Alter nicht zur Verfügung.

### Auszug Zonenplan



### Areal Neu Tödi

Für den Standort Neu Tödi sprechen folgende Aspekte:

- Das Altersheim Tödi muss erneuert werden;
- Die vorhandene Fläche ist zusammen mit der benachbarten Fläche in der Zone WG 2.5 genügend gross, im Eigentum der Gemeinde und verfügbar;
- Der Standort ist für eine andere Nutzung im öffentlichen Interesse (z.B. Schule, Verwaltung) wenig geeignet;
- Der Bahnhof Oberdorf ist aufgrund des dichten Fusswegnetzes gut erreichbar. Die Busbeziehung zum Zentrum Horgen kann optimiert werden;
- Das Areal besitzt hohe Standortqualitäten (ruhige Lage am Siedlungsrand, gute Aussicht, angrenzend an Naherholungsgebiet) und ist für das Projekt "Mehrgenerationenwohnen" geeignet;
- Für Familienwohnungen liegt die Schulanlage Tannenbach überdies im Einzugsgebiet.



## 2.3 Konzept "Mehrgenerationenwohnen"

### Ausgezeichnetes Konzept

Das Konzept "Mehrgenerationenwohnen Neu Tödi" wurde von der Heinrich und Erna Walder-Stiftung für das Wohnen im Alter ausgezeichnet.

Geplant sind rund 200 Wohneinheiten (ca. 50 Familien- und 150 Wohnungen für Senioren). Das Konzept basiert auf dem Ansatz, dass ein (Wohn-) Angebot für jede Generation, vom Studenten über Familien und Rentner bis zur pflegebedürftigen Person geschaffen wird. Vorgesehen sind:

- Wohnen mit gelebter Nachbarschaft  
Die Mieterinnen und Mieter wohnen selbstständig.
- Wohnen mit Anschluss  
Die Mieterinnen und Mieter bewohnen ein oder zwei Zimmer mit Nasszelle in einer Clusterwohnung, kochen und essen zusammen, Serviceleistungen werden von der Siedlungsassistentin koordiniert.
- Wohnen mit Service  
Jung oder Alt kauft sich das gewünschte Servicepaket dazu: z.B. Wohnungsreinigung, Wäschepflege, Essen im Restaurant etc. Ambulante Pflege wird durch die Spitex gewährleistet.
- Wohnen mit stationärer Pflege  
Die Bewohnerinnen und Bewohner erhalten eine stationäre Pflege in familiärer Atmosphäre.
- Familienwohnungen und Studenten-Wohngemeinschaften
- Ergänzende Angebote  
Das Angebot reicht von einem Kindergarten über einen kleinen Laden zum Café und Restaurant bis zur Arztpraxis und Räumlichkeiten für Physiotherapie, Fitness und Wellness.



Bedarf Neu Tödi:  
 rund 85'000 m<sup>3</sup>  
 oberirdische Baumasse



Als konzeptionelle Grundlage wurde eine Nutzungsstudie ausgearbeitet (Studie Rychener Partner Architekten), die in einem anschliessenden Schritt durch die Gemeinde zu einem Detailkonzept vertieft wurde.

Das Detailkonzept, welches die Nutzungsabsichten zusammenfasst, ist eine wichtige Grundlage dieser Teilrevision. Das entsprechende Dokument ergänzt die Aussagen in diesem Planungsbericht und wird zusammen mit den Unterlagen zur Teilrevision der BZO zur Information öffentlich aufgelegt.

Ausgehend von der künftigen Nachfrage aufgrund der Bevölkerungsprognose und dem ausgearbeiteten Konzept, besteht auf den beiden gemeindlichen Grundstücken Neu Tödi (Kat. Nrn. 11620 und 10577) ein Bedarf zur Realisierung von rund 85'000 m<sup>3</sup> oberirdischer Baumasse.

Raumprogramm

Nutzung / Einheiten	Status Bedarf	Stk.	Volumen (m 3)
2.5 Zimmerwohnung mit Balkon	variabel	116	26100
3.5 Zimmerwohnung mit Balkon	variabel	61	20130
4.5 Zimmer-Familienwohn. mit Balkon	variabel	20	7125
5.5 Zimmer-Familienwohn. mit Balkon	variabel	15	6188
<b>Anzahl Wohnungen</b>		<b>212</b>	
2 Clusterwohnungen mit 12 Zimmern	hart	24	2520
Multifunktionszimmer / Büro	hart	10	750
Cluster Wohnen mit stationärer Pflege 12 Zi	hart	5	11700
Tages- und Nachtbetreuung mit Aufenthaltsräumen für die Aktivierung und diverse Zimmer, Pflegeoase für die Nacht	hart	1	3825
Cluster Studenten-WG 12 Zi	variabel	1	2340
Mehrzweckraum	hart	1	570
Restaurant/Café	hart	1	432
Laden	erwünscht	1	525
Arztpraxis	erwünscht/hart	1	486
Physio-, Fitness- und Wellnessangebot	erwünscht/hart	1	600
Kindergarten	hart	1	1200
Kindertagesstätte KiTa	erwünscht/hart	1	1125
<b>Oberirdisch (Baumassenrelevant)</b>		<b>240</b>	<b>85616</b>


Spielräume

Während die Anzahl der Clusterwohnungen für das Wohnen im Alter entsprechend dem Bedarf ermittelt wurde, besteht bei den geplanten Wohnungen ein grösserer Spielraum.

Eine Reduktion ist jedoch nicht erwünscht, da ansonsten der konzeptionelle Ansatz der gemischten Wohnformen in Frage gestellt wird.

## 2.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen im Gebiet Neu Tödi

### BLN Gebiete

 BLN-Gebiete

Das BLN Gebiet beginnt oberhalb der Autobahn und hat für eine Entwicklung im Areal Neu Tödi keine direkte Bedeutung.



### ISOS

Ein grosser Teil des Siedlungsgebiets von Horgen ist im eidgenössischen Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt.

### Stellenwert des ISOS

Dieses dient in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für den Bund bei der Erfüllung von Bundesaufgaben. Durch den Bundesgerichtsentscheid vom 1. April 2009 (BGE 135 11209, Rütli) hat das ISOS als Bundesinventar für Kantone und Gemeinden jedoch an Bedeutung gewonnen. In dieser Entscheidung wurde festgehalten, dass in der Richt- und Nutzungsplanung das ISOS in die Interessenabwägungen einfliesst.

### Zu beachtende Festlegungen

Das ISOS enthält für das Gebiet Neu Tödi folgende Festlegungen:

### Auszug aus dem ISOS



#### G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch.-hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
U-Zo	XII	Geschäfts-/Gewerbeareal unterhalb bewaldetem Bergrücken, locker am Hang gestaffelte, grossvolumige Bauten, v. a. 2. H. 20. Jh.	b			✓	b			27
	0.0.37	Auffällige Front eines mächtigen Baukörpers am Hang, grosse Glasfassade, E. 20. Jh.						o		27
	0.0.38	Gewerbehaus im Spätz, ehem. dreigeschossiger Kubus mit regelmässiger Fenstergliederung, um 1950, neuerer Auf- und Anbau						o		
U-Zo	XIII	Weitgehend unverbaute Wiesenhänge zwischen Bahnlinie und Wald, Gehöft und bäuerliche Altbauten am Hang	ab			✗	a			16
	0.0.39	Altersheim, L-förmiger Baukörper mit Walmdach, angebauter Trakt mit Flachdach, 1940/60er-Jahre						o		
	0.0.40	Einfamilienhäuser in Gärten entlang der Bahnlinie, nach 1940						o		

Umgebungszone XII

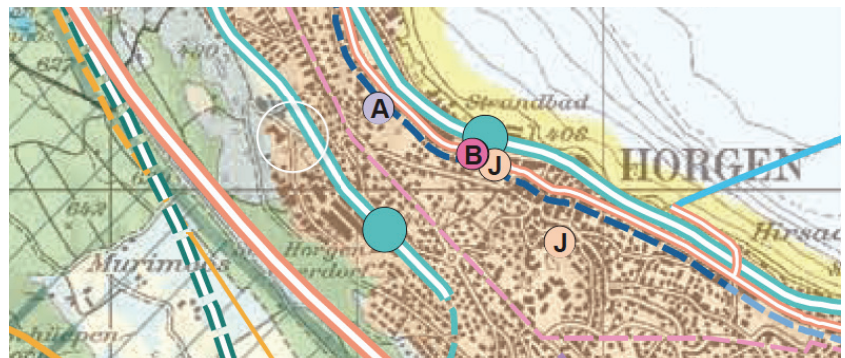
Der Bereich, der rechtskräftigen Bauzone WG 2.5 befindet sich in der Umgebungszone XII, für die das ISOS das Erhaltungsziel b festlegt. Aus Sicht des Bundesinventars sollen die wesentlichen Eigenschaften der Hanglage mit Gestaltungs- und Bepflanzungsvorgaben erhalten werden.

Umgebungszone XIII

Das Areal in der Zone für öffentliche Bauten liegt in der Umgebungszone XIII, in der das ISOS das Erhaltungsziel a (siehe dazu Kap. 5.3) bezeichnet.

Kantonaler Richtplan

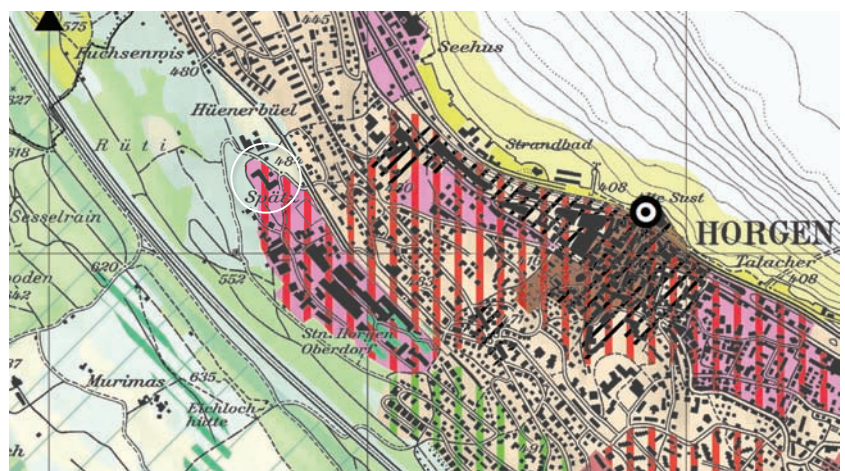
Das Areal Neu Tödi befindet sich gemäss dem kantonalen Richtplan im Siedlungsgebiet. Es ist kein Landschaftsschutz- oder Landschaftsförderungsgebiet festgelegt.



Entwurf regionaler Richtplan

Im Entwurf des neuen regionalen Richtplans (Stand Feb. 2015) ist das Areal Neu Tödi als Mischgebiet mit hoher baulicher Dichte bezeichnet. Für Mischgebiete ist ein Mindestgewerbeanteil von 15% vorgesehen.

Auszug Entwurf regionaler Richtplan



## 3. Volumenstudie

### 3.1 Ziel der Volumenstudie

#### Betrachtung im grösseren ortsbaulichen Kontext

Der oberhalb der Tödistrasse gelegene Arealteil ist heute der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen. Gemäss der rechtskräftigen BZO ist in dieser Zone das zulässige Nutzungsmass nicht näher geregelt. Das Nutzungsmass bestimmt sich in der Zone für öffentliche Bauten aufgrund des Bedarfs an öffentlichen Nutzungen. Zu den öffentlichen Nutzungen zählen auch Alterswohnungen.

Aufgrund der geplanten Familienwohnungen und der ergänzenden Dienstleistungsangebote ist eine Umzonung in eine Mischzone erforderlich. Dazu ist ein neuer Zonentyp mit einer bedarfsgerechten Baumassenziffer zu bestimmen.

#### Untersuchte Varianten

Als Grundlage für die Umzonung wurde die Einordnung der geplanten Baumassen in einem grösseren örtlichen Zusammenhang beurteilt. Zu diesem Zweck wurden in einem Modell unterschiedliche bauliche Strukturen und Baumassen untersucht. Das Modell 1:500 erfasst auch die nähere Umgebung mit den grossvolumigen Bauten der Industriezonen im Südosten und den kleineren Bauten der Wohnzonen im Nordosten.

#### Variante A

- punktförmige Gebäude mit zwei grossen Höfen
- Baumassenziffer ca.  $5.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$

#### Variante B

- L-förmige Gebäude mit fünf kleineren Höfen
- Baumassenziffer ca.  $5.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$

#### Variante C

- mäanderartige Gebäudeabwicklung mit drei Höfen
- Baumassenziffer ca.  $4.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$

#### Beurteilungskriterien

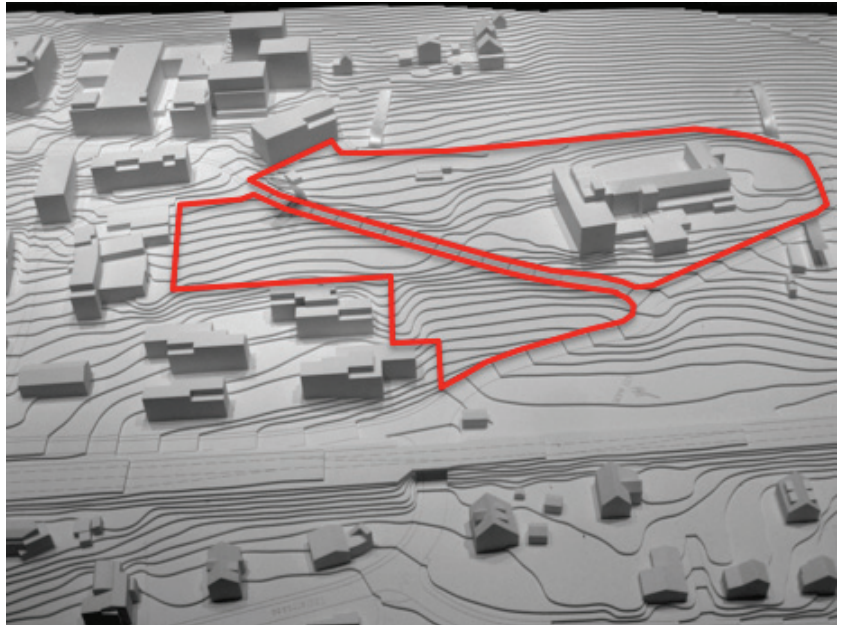
Zur Beurteilung der ortsbaulichen Verträglichkeit der Volumetrie sind im Wesentlichen drei Kriteriengruppen wegleitend:

- Gesamteindruck
  - Einordnung als Ganzes
  - Wirkung der Gebäudeanordnung
  - Wirkung der Freiräume
- Höhenentwicklung:
  - Abstimmung auf die Bauten der Industriezonen
  - Höhengliederung am Siedlungsrand und an Strassen
- Längenentwicklung:
  - Bezug zu benachbarten Industriezonenbauten
  - Riegelwirkung der Fassadenfront (Ansicht vom See)
  - Staffelung der Fassaden

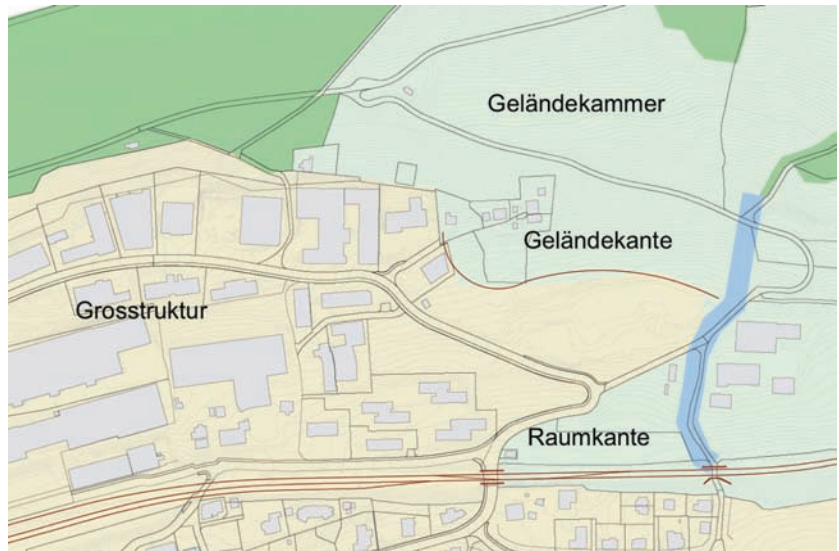
## Bestand

Die bestehende Bebauung in der Zone für öffentliche Bauten weist eine Baumassenziffer von lediglich etwa  $1.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$  auf.

## Modellansicht



## Strukturmerkmale



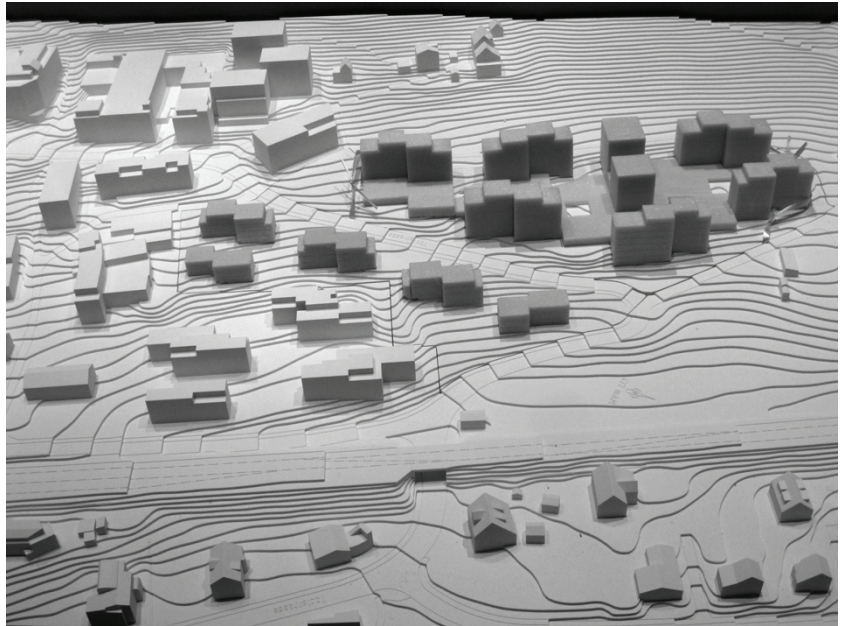
## Kommentar

Das Altersheim Tödi erscheint heute als Insel in der freien Landschaft. Mit der Überbauung der beiden Areale beidseits der Tödistrasse ist eine Anbindung an das Siedlungsgebiet mit klarer Abgrenzung zum Landwirtschaftsgebiet verbunden.

Die Hauptaufgabe aus ortsbaulicher Sicht besteht darin, die neue Hangbebauung möglichst gut auf die beiden Gebietsfunktionen abzustimmen.

### Konzeptansatz A

Baumassenziffer  $5.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$

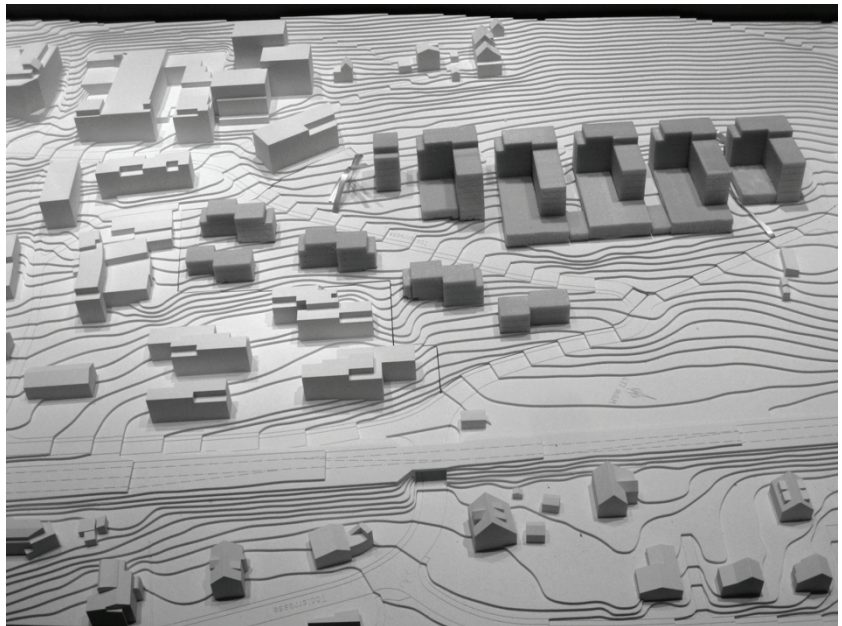


Fazit

Die bauliche Dichte und die Konzeption der Variante A sind an diesem Standort ortsbaulich verträglich.

### Konzeptansatz B

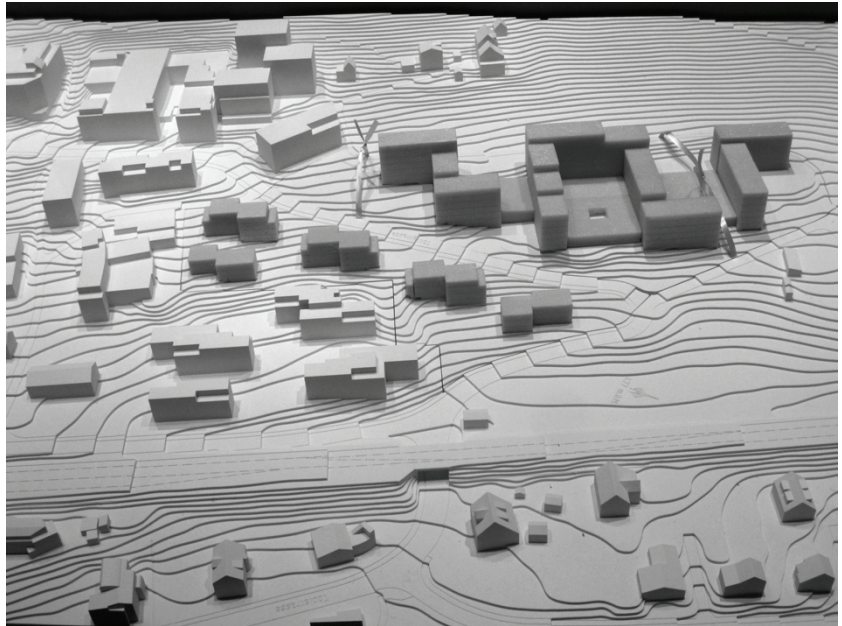
Baumassenziffer  $5.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$



Fazit

Die Konzeption der Variante B ist ortsbaulich weniger gut verträglich, obschon die bauliche Dichte etwas geringer ist als bei Variante A. Dieses Beispiel zeigt, dass die Wirkung einer bestimmten baulichen Dichte stark von der Bebauungsform und der Raumwirkung geprägt werden kann.

Konzeptansatz C  
Baumassenziffer 4.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>



Fazit

Die Konzeption der Variante C ist ortsbaulich verträglich. Interessanterweise wirkt die Ausnützung in dieser Bebauungsform eher höher als sie ist. Auch hier zeigt sich, dass die Ausprägung der baulichen Dichte durch die Anordnung der Gebäude und Aussenräume beeinflusst werden kann.

## 3.2 Folgerungen aus der Volumenstudie zur Zonierung im Gebiet Neu Tödi

Grundsatz	<p>Eine hohe bauliche Dichte ist an diesem Ort machbar. Sie lässt sich aus den industriellen Grossstrukturen in der direkten Nachbarschaft rechtfertigen. Die Umsetzung einer hohen Dichte ist jedoch anspruchsvoll (ortsbauliche Integration, Freiraumstruktur, Übergänge am Siedlungsrand) und bedingt eine sorgfältige Planung, die über ein Wettbewerbsverfahren erreicht wird.</p> <p>Für die Umzonungsvorlage wird eine knappe Grundordnung angestrebt, welche genügend Spielräume offenlässt und in Verbindung mit präzisierenden Zielsetzungen im Wettbewerbsprogramm zu vielfältigen, hochwertigen Lösungen führen soll.</p>
Arealbonus	<p>Aufgrund des vorgesehenen Wettbewerbs wird damit gerechnet, dass die Bebauung die Qualitätsanforderungen an eine Arealüberbauung erreicht und folglich ein Bonus von 1/10 der zulässigen Baumasse beansprucht werden kann.</p>
An Zone WG 2.5 festhalten	<p>Im Bereich der heutigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.5 soll im Interesse der ortsbaulichen Integration an der bestehenden Zonierung festgehalten werden. Eine Weiterführung der Volumetrie der bestehenden Bauten entspricht der Situation und ermöglicht eine optimale Einbettung. Damit wird eine massstäbliche Bebauung sichergestellt. Im Innern der Kehre an der Tödistrasse empfiehlt sich eine Differenzierung der Gebäudehöhe, um eine übermässige Höhenentwicklung an dieser empfindlichen Stelle zu vermeiden. Mit 6'087 m<sup>2</sup> erreicht das Grundstück die minimale Grösse für Arealüberbauungen. Damit ist eine Baumassenziffer von 2.75 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> realisierbar.</p>
Zone für öffentliche Bauten in WG 4.8 umzonen	<p>Auf dem Grundstück des heutigen Altersheims Tödi kann eine Dichte zugelassen werden, die der angrenzenden Struktur der I6 im Süden und der östlich der WG 2.5 gelegenen I7 entspricht. In der I6 ist mit Sonderbauvorschriften und einem Wohnanteil von 50% eine Baumasse von 5.25 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erreichbar. Die Volumenstudie hat gezeigt, dass für den Bereich oberhalb der Tödistrasse eine bauliche Dichte von 4.5 bis 5.3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ortsbaulich verträglich lösbar und funktionell angemessen ist. Das Grundstück soll folglich von der Zone für öffentliche Bauten in eine neu zu schaffende Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 4.8 umgezont werden.</p> <p>Bei einer Arealüberbauung kann die Baumassenziffer auf 5.28 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht werden.</p> <p>Diesbezüglich wird der nachgelagerte Architekturwettbewerb zeigen, ob dieser Nutzungsbonus vollständig, teilweise oder gar nicht realisiert werden kann.</p>

### 3.3 Folgerungen aus der Volumenstudie im Hinblick auf den Wettbewerb

#### Vorgaben für den Wettbewerb

Der nachfolgende Masterplan fasst die gewonnenen Erkenntnisse aus der Volumenstudie als Grundlage für den Wettbewerb zusammen.

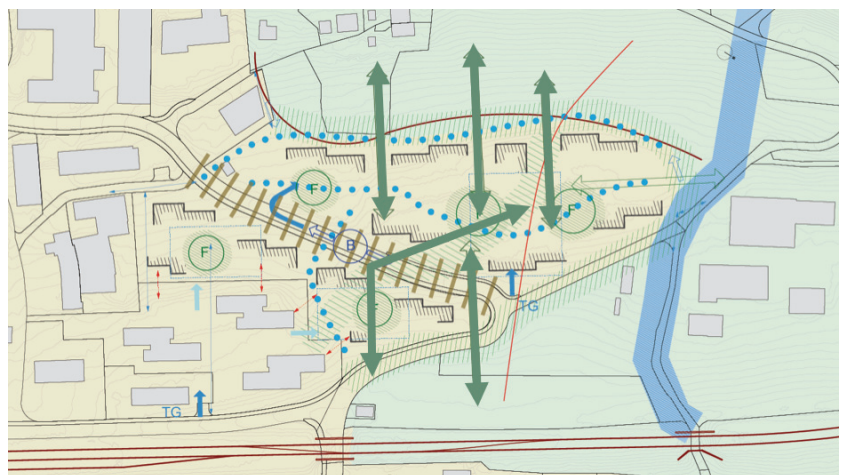
"Masterplan"



#### Siedlung mit Landschaft verzahnen

Es ist auf eine gute Verzahnung der Überbauung mit der Landschaft zu achten. Dies wird erreicht indem:

- grosszügige Gebäudeabstände vorgesehen werden,
- die siedlungsinternen Freiräume an den Landschaftsraum angebunden werden,
- die Topografie (Hanglage) auch innerhalb der Siedlung spürbar bleibt und die Umgebung rücksichtsvoll modelliert wird.



### Siedlungsränder sorgfältig ausbilden

An der Bauzonengrenze sollen harte bauliche Begrenzungen vermieden werden. Der Übergang zur Landschaft soll "locker", "weich" und "sanft" ausgebildet werden. Dies stellt insbesondere hohe Ansprüche an die Ausgestaltung eines allfälligen Sockelgeschosses, das talseitig nicht dominant in Erscheinung treten soll.



### Quartierfreiräume erstellen

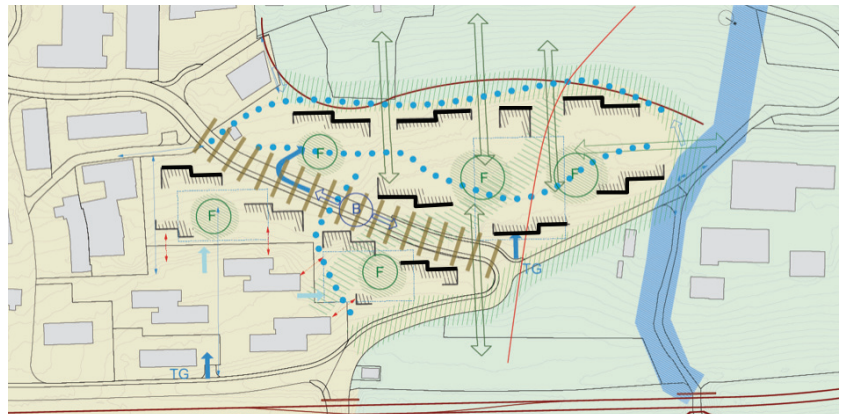
Es sind mit Fusswegen verknüpfte Quartierfreiräume zu schaffen. Diese sollen als grosszügige, vielseitig nutzbare Siedlungsplätze mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Altersstufen ausgestattet sein. Auf die Bedürfnisse älterer Personen und Kinder ist bei der Ausgestaltung der Umgebungsflächen besonders zu achten (hindernisfrei, geringes Gefälle, Materialisierung).



## Fassaden gliedern und staffeln

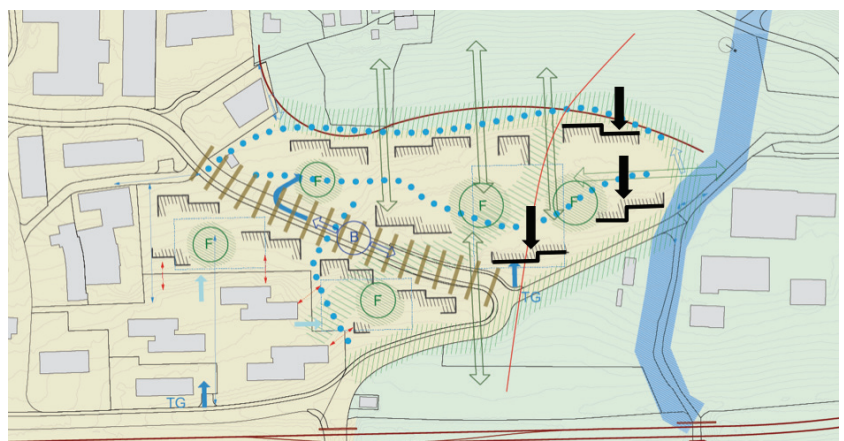
Zur besseren Integration der Volumen in die bauliche und landschaftliche Umgebung sind die Gebäude in ihren Längen und Höhen zu gliedern, um eine riegelartige Bebauungsform am Siedlungsrand zu vermeiden. Erwünscht sind Durchblicke zwischen Berg und See. Fassadenstaffelungen können zudem zu einer guten Fassung der Aussenräume beitragen.

Zugunsten hochwertiger Aussenräume sollen in Teilbereichen höhere Gebäude erstellt werden können. Bei der Höhenverteilung sind jedoch auch die Anliegen der Nachbarschaft angemessen zu berücksichtigen.



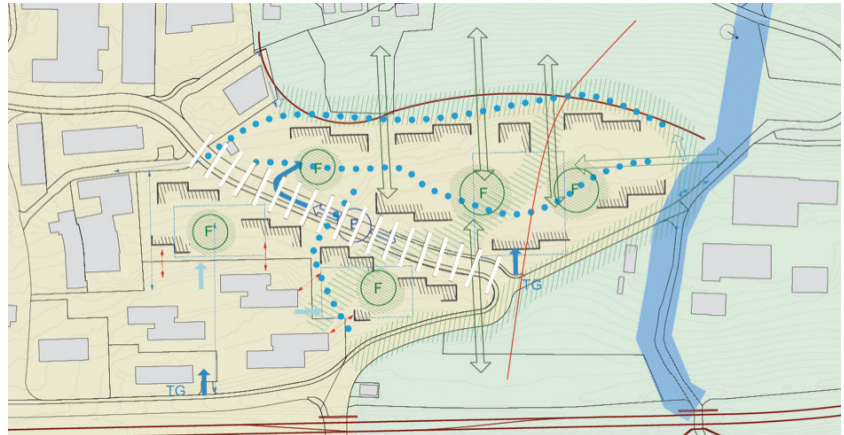
## Höhe am Siedlungsrand reduzieren

Ein besonderes Augenmerk ist auf die Ausgestaltung des Siedlungsrandes zu richten. Im Interesse einer guten Fernwirkung ist ein harter Übergang zum Landschaftsraum zu vermeiden. Die Gebäudehöhen sollen an den exponierten Randlagen reduziert werden. Auch die Übergänge zu den Baugrundstücken in der Nachbarschaft sind sorgfältig auszugestalten.



## Strassenraum aufwerten

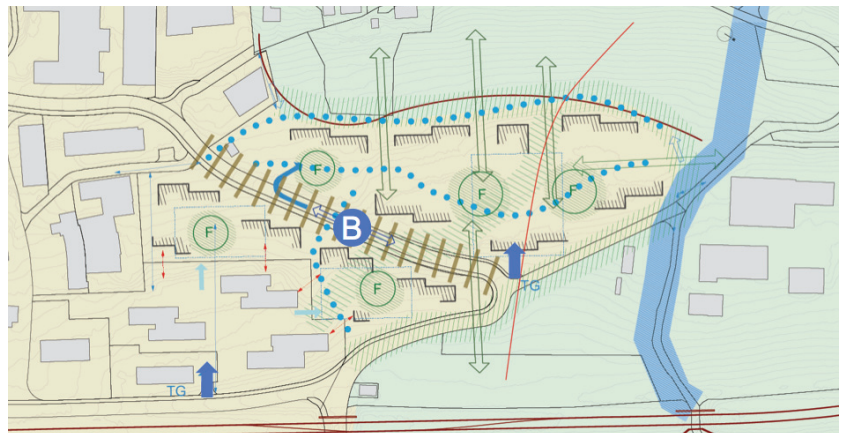
Die Tödistrasse soll als verbindender Aussenraum zwischen den beiden Arealteilen aufgewertet werden. Sie soll fussgängerfreundlich und einladend gestaltet sein.



## Areal zweckmässig erschliessen / ÖV-Anbindung verbessern

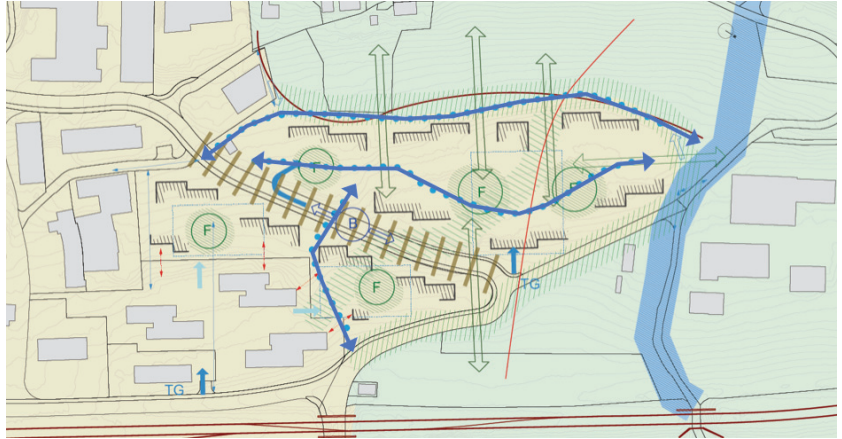
Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Bus) soll entsprechend dem künftigen Bedarf verbessert werden. Denkbar ist der Betrieb eines eigenen Shuttle-Dienstes oder die Verdichtung des öffentlichen Busfahrplans.

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt entsprechend der Topografie an den tiefergelegenen Randlagen. Der Verkehr soll im Interesse der Wohn- und Aufenthaltsqualität möglichst direkt in Tiefgaragen geführt werden.



## Dichtes Wegnetz anbieten

Es wird ein dichtes Wegnetz angestrebt. Dieses soll die Quartierfreiräume untereinander verbinden und zum Fusswegnetz des Naherholungsgebiets führen. Die Wege sind zweckmässig und behindertengerecht anzulegen.



## 4. Erläuterungen zur Vorlage

### 4.1 Anpassung Zonenplan

Ziel der Teilrevision  
Mehrgenerationenwohnen ermöglichen

Mit der Teilrevision des Zonenplans wird die Rechtsgrundlage für die Mehrgenerationensiedlung Neu Tödi geschaffen.

Heutiger Zonenplan  
im Bereich der beantragten Änderung



Neuer Zonenplan  
im Bereich der beantragten Änderung



#### Beantragte Zonierung

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung den Zonenplan wie folgt anzupassen:

Umzonungen

- Umzonung einer rund 12'252 m<sup>2</sup> grossen Fläche von der Zone für öffentliche Bauten in die Zone WG 4.8
- Umzonung einer rund 985 m<sup>2</sup> grossen Fläche von der I6 mit Sonderbauvorschriften in die neue Zone WG 4.8
- Einzonung einer rund 622 m<sup>2</sup> grossen Teilfläche (Spazierweg) von der kantonalen Landwirtschaftszone in die Zone WG 4.8.

Einzonung  
technische Anpassung Zonenplan)

## Moratorium und Einzonung

Die Gemeindeversammlung Horgen hat am 10. Dezember 2009 ein Moratorium für Neueinzonungen beschlossen. Das Moratorium untersagt dem Gemeinderat bis 2025, Einzonungsanträge beim dafür zuständigen Kanton einzureichen.

Bei der beantragten Einzonung der Wegfläche des Spazierweges handelt es sich jedoch nicht um eine Ausdehnung der bebaubaren Flächen. Vielmehr werden die Bauzone und die Landwirtschaftszone räumlich folgerichtig abgegrenzt, indem der asphaltierte Weg der Bauzone zugewiesen wird. Somit ist der Weg gemäss dem Schreiben der Baudirektion vom 24. Januar 2013 auch von der Sistierung von Einzonungsbegehren aufgrund der Kulturlandinitiative ausgenommen (versiegelte Fläche, die unmittelbar an eine bestehende Bauzone angrenzt).

Nachfolgender Plan zeigt die heutige Zonengrenze, die teilweise dem talseitigen oder bergseitigen Wegrand folgt respektive auch Teilflächen des Wegs beinhaltet. Die beantragte neue Zonengrenze ist rot dargestellt.



Fläche

Die 622 m<sup>2</sup> grosse Teilfläche soll aus den erwähnten Gründen der Bauzone zugewiesen werden.

Antrag an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat vertritt die Meinung, dass mit dieser technischen Anpassung des Zonenplans der Grundsatz des beschlossenen Moratoriums nicht infrage gestellt wird. Dennoch handelt es sich um eine geringfügige Neueinzonung, für welche die Gemeindeversammlung eine Ausnahme vom geltenden Moratorium beschliessen muss, was im Beschlusdispositiv an die Gemeindeversammlung speziell vermerkt wird.

## 4.2 Anpassung Bau- und Zonenordnung

### Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Ziffern 1.1.1, 5.1, 5.5 und 10.9 der Bau- und Zonenordnung wie folgt anzupassen:

(rote Textstellen = neuer Bauordnungstext  
~~rot gestrichen~~ = zu löschender Bauordnungstext)

### Ziffer 1.1.1 (Auszug)

Bauzonen		ES
Kernzonen		
• Dorf	Ka	III
• Arn und Käpfnach	Kb	III
Quartiererhaltungszone	Q	II
Zentrumszonen		
• Zentrumzone	Za	III
• Zentrumzone	Zb	III
• Zentrumzone	Zc	III
Wohnzonen		
• Wohnzone	W 1.2	II
• Wohnzone	W 1.6	II
• Wohnzone	W 1.9	II
• Wohnzone	W 2.5	II
• Wohnzone	W 2.7	II
• Wohnzone	W 3.3	II
Wohnzonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind		
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 1.6	III
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 2.5	III
• <b>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung</b>	<b>WG 4.8</b>	<b>III</b>

### Erläuterungen zu Ziffer 1.1.1

Ziffer 1.1.1 zeigt die in Horgen vorhandenen Nutzungszonen. Die Ziffer wird um den neuen Zonentyp WG 4.8 ergänzt. Da mässig störende Nutzungen zulässig sind, gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Ziffer 5.1

Zone	[...]	W2.7	W3.3	WG2.5	WG4.8	Hinweis
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. [...]	2.7	3.3	2.5	4.8	OeB
Grenzabstand:						
- Kleiner Grundabstand	min. [...]	5.0 m	5.0 m	4.0 m	4.0 m	gemäß angrenzender Zone
- Grosser Grundabstand	min. [...]	12.0 m	15.0 m	10.0 m	10.0 m	
Gebäudelänge/ Gesamtlänge	max. [...]	40.0 m	50.0 m	40.0 m	—	—
Gebäudehöhe	max. [...]	13.5 m	16.5 m	10.5 m	—	17.5 m
Firsthöhe	max. [...]	7.0 m	7.0 m	7.0 m	—	7.0 m
<b>Gesamthöhe</b>	<b>max.</b>	---	---	---	<b>24.5 m</b>	—

Erläuterungen zu Ziffer 5.1  
 Grenzabstand / Grundabstand

In der neuen Zone WG 4.8 werden die gleichen Grenzabstände festgelegt, wie sie in der WG 2.5 zu beachten sind. Diese entfalten insbesondere gegenüber den Nachbargrundstücken eine Wirkung.

Benachbartes Grundstück  
 Kat. Nr. 11696



Das südlich angrenzende Grundstück Kat. Nr. 11696 befindet sich in der Industriezone I6. Gemäss Ziffer 6.2 der rechtskräftigen BZO ist auf diesem Grundstück der Grenzabstand der benachbarten neuen Zone WG 4.8 einzuhalten. Da jedoch für das Grundstück ein Gestaltungsplan besteht, hat die Festlegung des grossen Grundabstands auf 10 m keine Auswirkung auf die Bebaubarkeit des Grundstücks Kat. Nr. 11696.

Zu beachten ist zudem, dass im betroffenen Bereich eine Trafostation besteht, zu der die Abstandsvorschriften der NISV einzuhalten sind.

Mehrlängenzuschlag

Bei Fassaden von mehr als 15.0 m Länge ist der Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5.0 m, zu erhöhen (Ziffer 5.2.2). Dies gilt auch in der neuen WG 4.8. Hingegen sind in dieser Zone benachbarte Gebäude bei der Bemessung des Mehrlängenzuschlags nicht zu beachten.

Strassenabstand

Gegenüber den Strassen sind unverändert die Strassenabstände zu beachten.

Arealinterne Abstände

Innerhalb der Areale, die im Eigentum der Gemeinde sind, können gestützt auf das Ergebnis des Wettbewerbs massgeschneiderte Abstände festgelegt werden (Näherbaurechte). Die Sicherstellung von ortsbaulich und wohnhygienisch überzeugenden Abständen ist Sache des Wettbewerbsverfahrens.

Gebäuelänge

Auf die Festlegung einer maximalen Gebäuelänge wird verzichtet. Das heute in der Wohnzone W 3.3 zulässige Mass von 50 m wäre bei einem durchgehenden Sockelgeschoss gemäss den Varianten A und C deutlich zu gering.

Es ist ein zentrales Anliegen des durchzuführenden Wettbewerbs, eine besonders gute Einordnung mit ortsbildverträglichen Gebäuelängen sowie Durchblicken sicherzustellen.

Gebäudehöhe / Gesamthöhe

Die heutige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erlaubt Gebäudehöhen bis 17.5 m. Zuzüglich dem erlaubten Dachgeschoss könnten bei einer erlaubten Firsthöhe von 7 m gemäss den rechtskräftigen BZO-Bestimmungen Gebäude mit einer Gesamthöhe von 24.5 m erstellt werden.

Dieses Mass wird in der neuen WG 4.8 unverändert als maximale Gesamthöhe festgelegt.

Im Interesse des Projektierungsspielraums für den Wettbewerb wird auf die Festlegung einer Gebäudehöhe verzichtet. Damit wird im unregelmässig bewegten Gelände eine situationsgerechte Höhenstaffelung der Gebäude erleichtert. Zudem erlaubt die Gesamthöhe von 24.5 m eine Entwicklung der Baumasse in die Höhe und damit ein Freispielen von hochwertigen grosszügigeren Aussenräumen.

Ziffer 5.5

- |       |   |
|-------|---|
| 5.5.1 | In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.   |
| 5.5.2 | In den schwarz schraffierten Wohnzonen sowie in den Zonen WG 1.6, <del>und</del> WG 2.5 <b>und WG 4.8</b> sind auch mässig störende Betriebe zulässig. <b>In der Zone WG 4.8 muss der Geweranteil mindestens 15% der Gesamtnutzfläche betragen.</b>   |
| 5.5.3 | In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG 1.6 und WG 2.5 gelten für dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile folgende Erleichterungen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Baumassenzifferzuschlag für Hauptgebäude 1/4 der Grundausnützung</li><li>- Grenzabstand für Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4.0 m nicht übersteigt, mindestens 4.0 m</li></ul> |

**Neue Ziffer 10.9  
Gesamtnutzfläche**

<b>Zur Gesamtnutzfläche zählen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Dach-, Voll- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt innerer Trennwände.</b>
---

Erläuterung

Um die gewerblichen Nutzungen wie Restaurant, Café, Fitness etc. zu ermöglichen, wird die Ziffer 5.5 um den neuen Zonentyp WG 4.8 ergänzt. In Ziffer 5.5.2 wird aufgrund der Rückmeldungen der regionalen Planungsgruppe Zimmerberg ein Mindestgewerbeanteil festgelegt.

Auf die Festlegung eines Baumassenzuschlags von 1/4 auf die Grundaussnutzung wird verzichtet, da dieser Bonus in Kombination mit dem möglichen Arealbonus an dieser Lage kaum mehr orts- und landschaftsverträglich umgesetzt werden kann.

Arealüberbauungsbonus

Die künftige Überbauung soll die qualitativen Anforderungen einer Arealbebauung (§ 71 PBG) erfüllen. Wieweit es gelingt, den Arealbonus von 1/10 auf die Grundnutzung umsetzen zu können, wird der Wettbewerb zeigen. Es besteht trotz den qualitativen Anforderungen kein Anspruch, den Nutzungsbonus realisieren zu können.

Sofern der Arealbonus ortsbildverträglich umgesetzt werden kann, ist im Bereich der WG 4.8 eine maximale Baumasse von 5.28 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zulässig.

Mit rund 13'000 m<sup>2</sup> erreicht das Areal des heutigen Altersheims die minimale Arealfläche problemlos. Das Areal der WG 2.5 erreicht die minimale Fläche für Arealüberbauungen mit 6'087 m<sup>2</sup> ebenfalls.

## 5. Auswirkungen

### 5.1 Bevölkerung

#### Wohnraum und Arbeitsplätze

Durch die Umzonung werden die Voraussetzungen für die Umsetzung des ausgezeichneten Konzeptes einer Mehrgenerationensiedlung mit Wohnraum für Familien, Betagte, pflegebedürftige und weitere Personen (z.B. Studenten etc.) geschaffen.

Zusätzlich werden auch zahlreiche Arbeitsplätze geschaffen. Im Alters- und Pflegebereich ist mit 80 Stellen zu rechnen. Daneben werden neue Arbeitsplätze im Bereich Gesundheit (Praxis), Gastronomie, Schule (KiGA und KiTa), Fitness, Detailhandel, Raumpflege entstehen. Damit wird eine gemischte Nutzung sichergestellt, wie dies im Revisionsentwurf des Regionalen Richtplans für das Gebiet Neu Tödi empfohlen wird.

#### Grobabschätzung Geschossflächen

Auf den gemeindlichen Grundstücken können basierend auf der vorgesehenen Zonierung rund 21'000 m<sup>2</sup> Nutzflächen realisiert werden, was in etwa 250 Wohneinheiten (Wohnungen, Pflegewohnungen, Studentenzimmer etc.) entspricht. Die Areale bieten somit Platz für ca. 400 bis 500 Bewohner. Zusätzlich werden in der Alterspflege und den ergänzenden Servicedienstleistungen rund 80 Personen beschäftigt sein.

#### Fazit

Die Umzonung ermöglicht wertvolle, gemischt genutzte Flächen, mit welchem auf die künftig gesteigerte Nachfrage nach Alters- und Familienwohnungen reagiert werden kann.

Der im Raumprogramm der Gemeinde ausgewiesene Bedarf nach Pflegeplätzen und Alterswohnungen kann mit der vorgeschlagenen hohen baulichen Dichte gedeckt werden.

## 5.2 Reserven in der Zone für öffentliche Bauten

Intensivere Arealnutzung zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben

Die Umzonung führt in der Flächenbillanz zu einer Reduktion von 1.2 ha an Zonen für öffentliche Bauten (heute 39.2 ha, neu 38 ha).

Diese Reduktion ist für die Gemeindeentwicklung jedoch nicht von Bedeutung, da die neu der WG 4.8 zugeteilte Fläche nach wie vor zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben genutzt wird. Zusätzlich zu den Alters- und Pflegewohnungen werden auf dem Areal weitere Nutzungen mit einem öffentlichen Charakter (Kindergarten, Altersdienstleistungen etc.) konzentriert.

Die Fläche wird somit nicht zweckentfremdet, sondern intensiver genutzt. Die Umzonung ist eine Folge der zusätzlichen Angebote (Familienwohnungen, Dienstleistungen im Gesundheitsbereich), womit der Bau einer zeitgemässen und altersgerechten Wohnsiedlung ermöglicht wird.

Verbleibende Reserven zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben

Zur Erfüllung weiterer öffentlicher Aufgaben verbleibt auf dem Gemeindegebiet trotz Umzonung im Gebiet Neu Tödi eine Flächenreserve von rund 6.5 ha.

Es handelt sich um unüberbaute Areale und Flächenreserven auf bereits genutzten Grundstücken.

In den letzten 15 Jahren lag der Flächenbedarf an Zonen für öffentliche Bauten bei rund 1.7 ha (15-Jahres-Verbrauch 1986 - 2001 gemäss Statistik ZH). Im Wissen, dass der Bedarf sehr variabel ist, sind die Flächenreserven zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben für die nächsten 10 Jahre ausreichend.

## 5.3 Orts- und Landschaftsbild

Qualitätssicherung

Die Volumenstudie zeigt, dass für den Bereich oberhalb der Tödistrasse eine hohe bauliche Dichte unter qualitätssichernden Massnahmen möglich ist. Zur Sicherstellung einer guten ortsbaulichen Integration und hohen Siedlungsqualität sind im Wettbewerbsverfahren die aus der Volumenstudie abgeleiteten Grundsätze zu beachten (vgl. Kap. 3.2).

Im Verfahren ist ein besonderes Augenmerk auf die Nutzungsverteilung, Freiraumgestaltung und Ausgestaltung des Siedlungsrandes zu legen.

Ziel ist es, dass die Mehrgenerationensiedlung auch in der Fernwirkung zu überzeugen vermag und als Schlussstein der kräftigen Volumen aus der ehemals industriellen Nutzung im Gebiet oberhalb der Bahnlinie gelesen werden kann.



qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen

Mit der Umzonung und der anvisierten Dichte wird dem Grundsatz der Innentwicklung und des sparsamen Umgangs mit den verbleibenden Bauzonenreserven entsprochen.

Umgang mit den Erhaltungszielen gemäss ISOS

Das Areal, das heute der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt ist, befindet sich gemäss ISOS in der Umgebungszone XIII, für die das Erhaltungsziel a festgelegt ist (siehe Kap. 2.4). Entsprechende Erhaltungsziele sind:

- Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche erhalten.
- Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.
- Kein Baugebiet festlegen.
- Strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten einhalten.
- Spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten beachten.

Bestehendes Altersheim ist nicht schutzwürdig

Das bestehende Altersheim ist im ISOS zur Information aufgeführt (Nr. 0.037). Der Gebäudekomplex wird jedoch nicht als schützenswert eingestuft. Das Gebäude ist zudem nicht im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte verzeichnet.

Aus denkmalpflegerischer Sicht besteht weder auf übergeordneter noch auf kommunaler Stufe ein Interesse am Erhalt des Gebäudes. Es kann daher ohne weitergehende Schutzabklärung abgebrochen und durch einen qualitativ hochstehenden Neubau ersetzt werden.

## Entgegenstehende öffentliche Interessen

Das ISOS ist als Entscheidungsgrundlage bei raumplanerischen Massnahmen in die Interessenabwägung einzubeziehen. Im vorliegenden Fall stehen den im ISOS umschriebenen Erhaltungszielen folgende Interessen entgegen:

- **Rechtssicherheit/Planbeständigkeit**  
Das Areal des heutigen Altersheims ist rechtskräftig eingezont, bereits überbaut und im neu beschlossenen kantonalen Richtplan unverändert als Siedlungsgebiet bezeichnet. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2011 wurde das Areal als Bauzone bestätigt und die Zonierung durch den Kanton genehmigt. Eine Auszonung oder Umzonung in eine Freihalte- oder Erholungszone im Sinne des ISOS ist überdies auch nicht Thema der laufenden regionalen Richtplanung, die für das Gebiet Neu Tödi eine hohe bauliche Dichte vorsieht.
- **Nutzungsintensivierung ist im öffentlichen Interesse**  
Der Bau von Pflegeplätzen und von Alterswohnungen zählt zu den öffentlichen Aufgaben. Der Bedarf an zusätzlichen Pflegeplätzen und Alterswohnungen ist aufgrund der demografischen Entwicklung ausgewiesen.
- **Standortgebundenheit/sachgerechter Standort**  
Auf dem Gemeindegebiet fehlen alternative Standorte, die genügend gross sind, sich im Eigentum der Gemeinde befinden und für den Bau der Mehrgenerationensiedlung zur Verfügung stehen. Das Projekt ist somit auf den Standort angewiesen. Der Standort ist überdies sachgerecht und für den Nutzungszweck geeignet.
- **Eignung für Innenentwicklung**  
Das Gebiet oberhalb des Bahnhofs Oberdorf besitzt bereits heute einen hohen Grad an Urbanität und ist sehr dicht bebaut. Gemäss den kantonalen Entwicklungszielen sollen die Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen insbesondere im Bahnhofsumfeld aktiviert und erhöht werden. Das Gebiet Neu Tödi liegt lediglich 550 m vom Bahnhof Oberdorf entfernt. Die vorhandene ÖV-Erschliessung soll mit der Neuüberbauung weiter verbessert werden. Eine Freihaltung des rechtskräftig eingezonten Areals oberhalb der Tödistrasse würde dem Grundsatz der Innenentwicklung und der haushälterischen Bodennutzung widersprechen.

## Fazit

Der Anspruch auf Planbeständigkeit und Rechtssicherheit, der ausgewiesene Bedarf an einer Nutzung, die im öffentlichen Interesse ist und zu den öffentlichen Aufgaben zählt, die fehlenden Standortalternativen sowie die Eignung des Areals zur Nutzungsintensivierung überwiegen im vorliegenden Fall das im ISOS festgehaltene Ziel der Freihaltung der Umgebung beim bestehenden Tödiheim.

Strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten einhalten

Dem ISOS wird daher nur insoweit entsprochen, dass strenge Anforderungen an die "standortgebundene" Nutzungsintensivierung gestellt werden.

Für die anspruchsvolle Aufgabe am Hang und am Siedlungsrand wird ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Das Wettbewerbsverfahren stellt sicher, dass aus einer Vielzahl von Lösungsansätzen das beste Projekt ausgewählt werden kann, welches sowohl den hohen ortsbaulichen Anforderungen als auch den Bedürfnissen des künftigen Baurechtnehmers Rechnung trägt.

Im Sinne des ISOS werden somit hohe Gestaltungsvorschriften an ein "standortgebundenes" Bauvorhaben gestellt. Bezüglich den qualitativen Anforderungen, die Bestandteil der Aufgabenstellung zum Wettbewerbsverfahren sind, wird auf das Kapitel 3.3 verwiesen.

## 5.4 Wohnhygiene und Versorgung

Wohnhygiene, Behindertengerechtigkeit

Aufgrund der hohen Anforderungen, welche im Wettbewerbsprogramm an das Projekt gestellt werden, sind die Qualitätsanforderungen bezüglich Wohnhygiene und Behindertengerechtigkeit gewährleistet.

Da es sich bei der gewünschten Mehrgenerationensiedlung zu einem grossen Teil um eine Einrichtung für das Alterswohnen handelt, ist klar, dass im Besonderen an die Behindertengerechtigkeit hohe Ansprüche gestellt werden.

Versorgung

Auf dem Areal soll ein angemessenes Versorgungsangebot realisiert werden. Geplant sind ein kleiner Quartierladen sowie ein Café/Restaurant.

## 5.5 Umwelt

### Energie

Das bestehende Altersheim ist energietechnisch nicht auf dem neusten Stand und benötigt viel Energie. Die Neubauten, welche in der Anlage "Neu Tödi" erstellt werden, sollen hohe energetische Anforderungen erfüllen. Die Gemeinde Horgen wird zudem im Rahmen des Wettbewerbs Einfluss auf die Anforderungen bezüglich Energieversorgung des Areals nehmen.

### Boden/Fruchtfolgefleichen

Die Einzonung des bestehenden asphaltierten Weges betrifft keine Fruchtfolgefleichen.

### Fruchtfolgefleichen



### Kein Flurweg

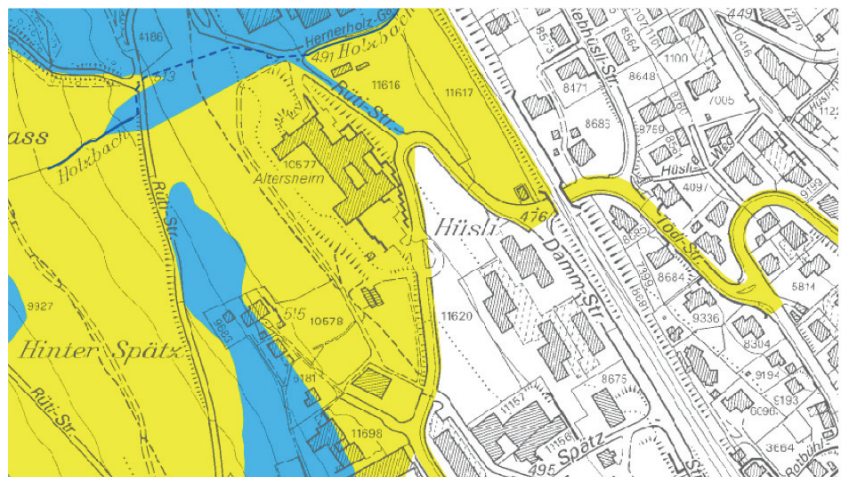
Gemäss Abklärung beim ALN vom 19.12.2014 handelt es sich überdies beim Spazierweg nicht um einen Flurweg, welcher der Aufsicht des Kantons Zürich untersteht.

### Naturgefahrenkartierung

Gemäss Hinweisbereich in der Gefahrenkarte besteht auf dem Areal oberhalb der Tödistrasse eine geringe Gefährdung. Im Bereich des Altersheims handelt es sich hierbei um Intensitätsflächen mit möglichen Massenbewegungen (Stufe schwach).

Projekt Gefahrenkartierung Stichdatum  
21.10.2008, Erlass 6.10.2010

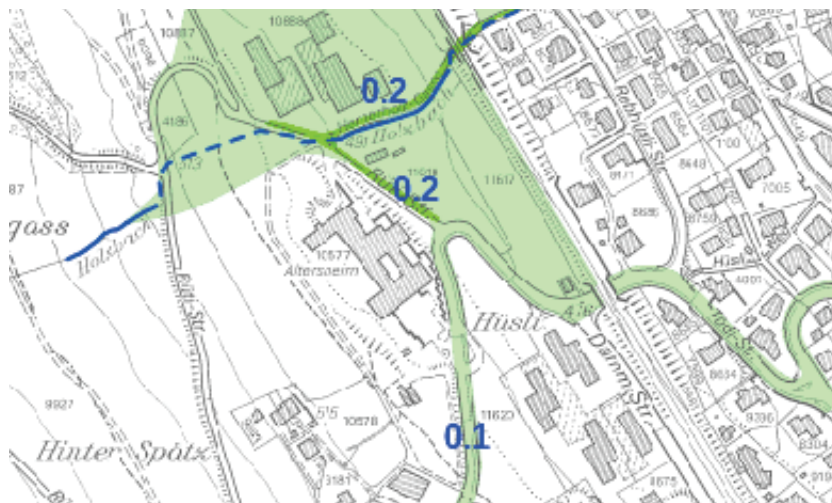
- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
- Restgefährdung (Hinweisbereich)
- Weiss im Untersuchungsperimeter = keine oder vernachlässigbare Gefährdung



## Wasser, Gewässer, Hochwasserschutz

**Intensitätsflächen Hochwasser**

- schwach
- mittel
- stark



Vom Holzbach geht eine schwache Hochwassergefährdung aus, die vor allem die Strassen, nicht aber die von der Umzonung betroffene Bauzone WG 4.8 betrifft.

### Hochwasserschutzmassnahmen

Im Rahmen dieser Umzonungsvorlage können bezüglich Hochwasserschutz keine Massnahmen getroffen werden. Gemäss Ziffer 9.4.1 der Bauordnung wird bei "Neubauten und baubewilligungspflichtigen Veränderungen von bestehenden Bauten der erforderliche Objektschutz gemäss Gefahrenkarte Hochwasser im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angeordnet".

Damit können bei Bedarf auch Massnahmen zum Schutz vor geringer Gefährdung vorgesehen werden.

### Uferstreifen Holzbach



Der Holzbach verläuft ausserhalb der Bauzone. Der Gewässerraum wurde für den Holzbach noch nicht festgelegt. Bis zur Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a Gewässerschutzverordnung (GSchV) kommt die Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits des Gewässers ein Uferstreifen von 9.3 m (8 m plus Breite der Gerinnesohle) von Bauten und Anlagen freizuhalten ist. Die bauliche Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens hat nach Art 41c GSchV zu erfolgen. Dieser Uferstreifen liegt innerhalb der Bauzone im Strassenabstandsbereich.

Die Kantone sind verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2018 den Gewässerraum bei den oberirdischen Gewässern festzulegen. Dieser wird den erwähnten Uferstreifen ablösen.

Im Rahmen der Gewässerraumfestlegung wird auch zu entscheiden sein, wo der Holzbach längs der Rütistrasse respektive der Hernerholzgasse gegebenenfalls offen geführt werden kann. In diesem Verfahren wird auch die Gewässerraumbreite definiert, die im Minimum 11 m betragen muss.

-  Natürlich, naturnah
-  Wenig beeinträchtigt
-  Stark beeinträchtigt
-  Künstlich, naturfremd
-  Eingedolt
-  Nicht klassiert



## 5.6 Lärm

### Empfindlichkeitsstufe

Durch die Umzonung von öB in WG ergibt sich eine Änderung der Empfindlichkeitsstufe von ES II nach ES III, da auf dem Areal auch mässig störende Betriebe ermöglicht werden sollen.

Für die geplanten Alters- und Familienwohnungen sollen weiterhin die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II eingehalten werden. Diese Qualitätsanforderung wird im Wettbewerbsprogramm verankert.

### Abschätzung Lärmbelastung

Das Areal befindet sich im direkten Einflussbereich der Nationalstrasse A3 und der Bahnlinie Thalwil-Zug-Flumühle (DfA-Linie 660; Abschnitt Oberrieden Dorf – Horgen Oberdorf).

### Grobabschätzung Lärmquelle Autobahn

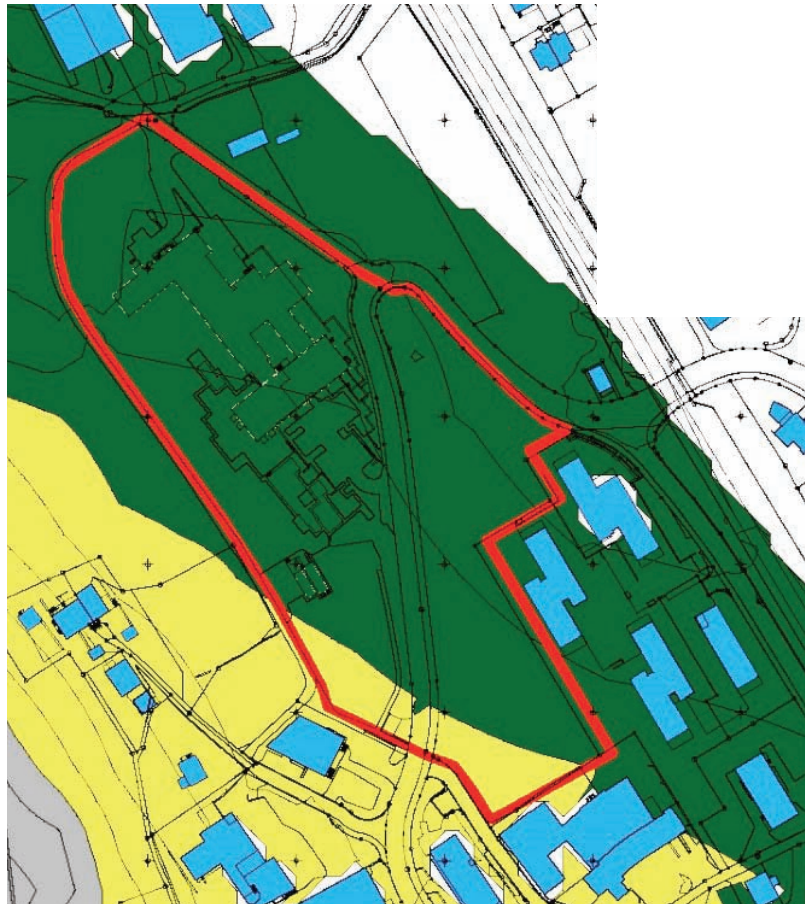
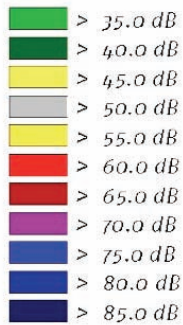
Gemäss Emissionsdatenblatt des ASTRA beträgt die Emission der Autobahn für den Prognosezustand 2030 89.7 dB(A) am Tag und 83.0 dB(A) in der Nacht (beide Fahrtrichtungen energetisch addiert).

Aufgrund des relativ grossen Abstandes von der Autobahn zum Areal sind die durch die Autobahn erzeugten Lärmbelastungen stark abhängig vom Terrainverlauf im Lärmausbreitungsreich.

Detaillierte Berechnungen unter Beizug des DTM zeigen, dass bis zur vorgesehenen maximal möglichen Gebäudehöhe von 24.5 Metern über Boden die Maximalbelastungen bei 46 dB(A) und damit deutlich unter dem IGW ES II liegen (grauer Bereich der nachfolgenden Darstellung):

Immissionspegel 23.5 m über Terrain

IGW = 50 dB(A)



Beurteilung

Die IGW der ES II und damit auch der ES III können ohne Weiteres eingehalten werden.

Beurteilung Bahnlärm

Gemäss Emissionsplan 2015 der SBB beträgt die Emission der Bahnlinie 68.9 dB(A) am Tag und 57.2 dB(A) in der Nacht (Projektierungszuschlag bereits enthalten).

Das Areal liegt mindestens 35 Meter von der Achse der Bahnanlage entfernt. Die Belastungen reduzieren sich damit nur schon durch die Abstandsdämpfung um 15 dB(A) und liegen maximal bei ca. 54 dB(A) am Tag und 42 dB(A) in der Nacht. Eine Überschreitung der IGW der ES II ist nicht möglich.

## 5.7 Erschliessung und Infrastruktur

### Erschliessungsanlagen

Grundsätzlich sind beide Areale heute vollständig erschlossen und baureif.

Die vorgesehene Neubebauung des Areals macht jedoch eine Anpassung und einen Ausbau der bestehenden, arealbezogenen Versorgungsinfrastruktur erforderlich (Wasserleitungen, Abwasser, Strom). Diese Anpassungen können eigenständig durch die Gemeinde erfolgen.

Auch die strassenmässige Erschliessung kann ohne Beizug von Drittgrundstücken gelöst werden. Aufgrund der Nutzungsverdichtung ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dieses kann von der Tödistrasse jedoch ohne Probleme aufgenommen und bewältigt werden.

### Öffentlicher Verkehr optimieren

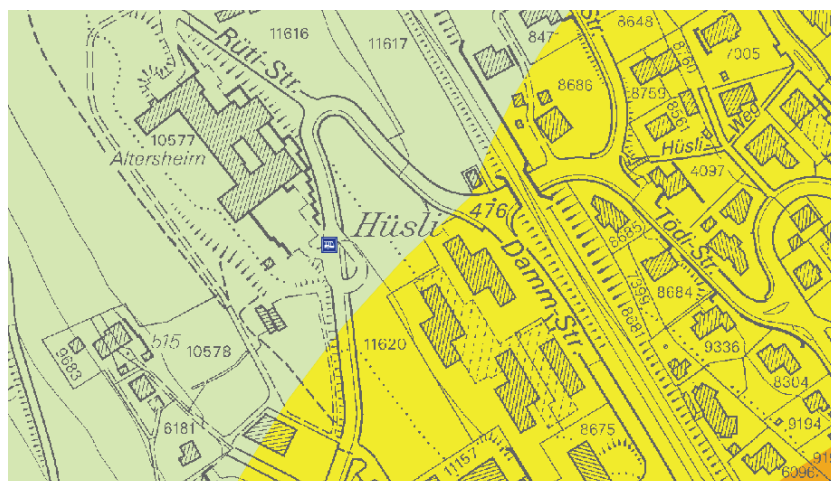
Die Bewohner des heutigen Altersheims dürften als Verkehrsmittel hauptsächlich den Bus nutzen. Die Beschäftigten hingegen werden mehrheitlich auf den Individualverkehr angewiesen sein.

Im Bereich des heutigen Altersheims besteht eine Bushaltestelle (Linie 133), welche das Areal mit dem Bahnhof Horgen verbindet. Allerdings sind die 5 Abfahrten täglich zwischen 9 Uhr und 16 Uhr eher auf die Bewohner des heutigen Altersheims als auf dessen Beschäftigte ausgelegt.

Die ÖV-Anbindung an den Bahnhof Horgen ist daher zu verbessern. Die Gemeinde hat dem ZVV bereits einen entsprechenden Antrag eingereicht.

ÖV-Güteklasse gemäss GISB ZH  
17.8.2015

- A
- B
- C
- D
- E
- F



## 6. Verfahren

### 6.1 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom  
22.10.2015

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung Neu Tödi wurde vom Gemeinderat am 17.8.2015 verabschiedet und durch die kantonalen Amtsstellen vorgeprüft.

Nachfolgend sind die im Vorprüfungsbericht vom 22. Oktober 2015 enthaltenen Empfehlungen und Anträge zusammengefasst. Zudem ist dargelegt, in welchen Punkten die Revisionsvorlage angepasst wurde.

*ÖV-Anbindung verbessern*

*Die zulässige Baumassenziffer ist hinsichtlich der derzeitigen Erschliessungsqualität zu hinterfragen. Sollte sich in den Gesprächen mit dem Zürcher Verkehrsverbund zeigen, dass die ÖV-Anbindung nicht verbessert werden kann, müsste die Baumassenziffer reduziert werden. In diesem Sinne muss vermieden werden, dass die zusätzlichen Einwohner und Beschäftigten im Projektperimeter entgegen der kantonalen Strategie auf den motorisierten Individualverkehr ausweichen.*

Stellungnahme des Gemeinderats

Wie im Planungsbericht dargelegt, beabsichtigt die Gemeinde Horgen, die ÖV-Anbindung im Gebiet Neu Tödi zu verbessern. Die entsprechenden angebotsseitigen Massnahmen werden im Rahmen der weiteren Planungsschritte festgelegt.

*Mindestanteil Gewerbe prüfen*

*Es ist zu prüfen, ob im Sinne des Entwurfs des regionalen Richtplans Zimmerberg 2015 in den Bestimmungen zur neuen Zonierung eine Regelung zur Sicherung der Mindestanteile für Arbeiten ergänzt werden muss. Andernfalls ist im Rahmen der Überarbeitung des regionalen Richtplans die Gebietszuteilung zum Mischgebiet zu hinterfragen, oder es ist im Erläuterungsbericht zu erklären, inwiefern die Mindestanteile für Arbeiten anderweitig gesichert werden.*

Stellungnahme des Gemeinderats

Im PBG besteht keine Rechtsgrundlage zur Voranwendung des regionalen Richtplanentwurfs. Es existiert überdies auch keine Rechtssprechung zu diesem Thema. Selbst wenn der Gemeinderat Horgen an den noch nicht öffentlich aufgelegten regionalen Richtplan gebunden wäre, stellt die Zonierung die regionalen Entwicklungsziele nicht in Frage respektive ist mit diesen kompatibel.

Das Gebiet oberhalb des Bahnhofs Oberdorf ist im regionalen Richtplanentwurf als Mischgebiet bezeichnet.

Der regionale Richtplanentwurf enthält die Zielvorgabe und den Koordinationshinweis, dass die Nutzungsdichte (Personen und Arbeitsplätze pro ha) im Gebiet Neu Tödi für Mehrgenerationenwohnen anzuheben sei (Richtplantext vom 9.4.2015; Kap. 2.5.2; Gebiet Nr. 15). Regionale Zielvorgabe ist zudem die Sicherstellung eines Mindestgewerbeanteils von 15%.

Im Gebiet Neu Tödi wird eine gemischte Nutzung entstehen. Ausgehend vom geplanten Raumprogramm (siehe Kap. 2.3, Gewerbe- und Dienstleistungsanteil: Pflegewohnungen, Restaurant, Praxis, Physiotherapie etc.) wird die geplante Überbauung die oben genannte Zielvorgabe von 15 % für Mischgebiete erfüllen. Auf eine Verankerung eines minimalen Gewerbeanteils in der Bauordnung von Horgen könnte verzichtet werden, da die Gemeinde die betrieblichen Anforderungen im Baurechtsvertrag regeln wird. Dennoch wird ein minimaler Gewerbeanteil von 15% entsprechend den Anliegen des Kantons und der Planungsregion für die neue Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 4.8 aufgenommen.

### *Kulturlandinitiative*

*Der Vollständigkeit halber ist im Bericht ein Hinweis auf die Kulturlandinitiative einzufügen.*

Stellungnahme des Gemeinderats

Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt (Kap. 5.5).

### *ISOS*

*Die Textpassagen bezüglich des ISOS sind zu überarbeiten. Kommt die Gemeinde Horgen im Rahmen der Interessenabwägung zum Schluss, dass andere Interessen höher als das ISOS gewichtet werden, dann ist dies im Erläuterungsbericht darzulegen.*

Stellungnahme des Gemeinderats

Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt (Kap. 5.3).

### *Gewässerraum*

*Im Erläuterungsbericht sind die korrekten Begrifflichkeiten bezüglich Gewässerraum und Uferstreifen zu verwenden. Zudem sind die Abstandsangaben zu korrigieren.*

Stellungnahme des Gemeinderats

Der Planungsbericht wurde entsprechend angepasst (Kap. 5.5).

### *Lärmschutz*

*Für die Lärmbeurteilung sind aktuelle ASTRA-Emissionsdaten zu verwenden.*

Stellungnahme des Gemeinderats

Die Emissionsdaten wurden entsprechend aktualisiert. Daraus resultiert, dass die Immissionsgrenzwerte der ES II gegenüber der Autobahn überall eingehalten werden können.

### *Empfindlichkeitsstufe*

*Im Sinne der Lärmvorsorge empfiehlt die FALS eine Umzonung in eine Wohnzone mit der ES II.*

Stellungnahme des Gemeinderats

Der Gemeinderat hält an der Zonierung fest, da im Gebiet ein Gewerbeanteil von mindestens 15% realisiert wird. Mässig störende Betriebe sollen dabei nicht ausgeschlossen werden. Die tieferen Immissionsgrenzwerte der ES II werden auch ohne Zuweisung in eine Wohnzone mit der ES II eingehalten. Das Ziel des vorsorglichen Lärmschutzes kann zudem als Qualitätsanforderung im Wettbewerbsprogramm verankert werden.

## 6.2 Bericht zu den Einwendungen

### Öffentliche Auflage

Der Revisionsentwurf wurde gemäss § 7 PBG vom 20.11.2015 bis 18.1.2016 öffentlich aufgelegt und den nebengeordneten Planungsträgern zur Stellungnahme unterbreitet.

Während der 60 tägigen Auflagefrist wurde ein Einwendungsschreiben mit einem Antrag sowie einem Eventualantrag eingereicht.

### *Einwendung*

*Antrag*

*Die Gebäudehöhe sei auf maximal 17.5 m festzusetzen.*

*Es sei unverständlich, dass nur eine Gesamthöhe definiert werde, so dass bei Flachdachgebäuden die Gebäudehöhe auf 24.5 m angehoben werden könne. Dadurch seien im Vergleich zur angrenzenden Industriezone I6 um 7 m höhere Gebäude möglich. Das vorgesehene Höhenmass werde nicht durch den Hinweis erträglicher, dass in der Zone I6 auch nach geltendem Recht bei voller Beanspruchung der Firsthöhe theoretisch Gesamthöhen von 24.5 m realisierbar sind: Für den normalen Betrachter sei vor allem die im Bereich der Traufe zu messende Gebäudehöhe erlebbar und nicht der zwangsläufig zurückgesetzte "First".*

Stellungnahme des Gemeinderats

Bereits die heutige Zonierung, eine Zone für öffentliche Bauten, erlaubt Gesamthöhen von 24.5 m. Die neuen Zonenbestimmungen ermöglichen es, dass zugunsten hochwertiger Aussenräume in Teilbereichen höhere Gebäude erstellt werden können. Dieser Spielraum in der Höhenentwicklung liegt somit im Interesse des Freiraumangebots und der Ermöglichung von Durchblicken. Er soll im Hinblick auf das Wettbewerbsverfahren nicht eingeschränkt werden. Der Architekturwettbewerb hat zum Ziel, eine möglichst gute ortsbauliche Integration der künftigen Überbauung in die landschaftliche und bauliche Umgebung sicherzustellen. Diesbezüglich wird auf die aus der Volumstudie gewonnenen Erkenntnisse verwiesen, die im Kapitel 3.3 zusammengefasst sind. Dazu gehört auch die Ausgestaltung des Übergangs zur Nachbarschaft, was im Kapitel 3.3 ergänzt wurde.

Ob das Siegerprojekt die zulässige Höhe ausschöpfen wird, wird sich zeigen.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Das Anliegen wird jedoch mit Blick auf das Wettbewerbsverfahren entgegen genommen.

*Eventualantrag*

*Der in der Bauzone liegende Teil von Kat.-Nr. 10577 sei mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen.*

*Wenn man an den zur Diskussion gestellten Massbestimmungen (Gebäudehöhe und unbeschränkte Länge) festhalten wolle, sei sicherzustellen, dass diese differenziert und ortsbildverträglich umgesetzt werden. Dies könne mit der eventualiter beantragten Verpflichtung zur Erarbeitung eines einwandfreien ortsplannerischen Einordnungsplans erfolgen. Kein Ersatz für eine derartige Sicherheitsbestimmung könne der Hinweis darauf sein, dass seitens der Gemeinde geplant sei, den künftigen Bauträger zur Durchführung eines Wettbewerbes zu verpflichten. Das einerseits deshalb, weil hier für keine baurechtliche Sicherung vorgesehen ist, andererseits aber auch deshalb, weil nur mit dem hier angeregten Planungsverfahren Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung bestünden.*

Stellungnahme des Gemeinderats

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde wird den Architekturwettbewerb zusammen mit dem künftigen Baurechtsnehmer durchführen. Dieses Vorgehen hat sich auch bei anderen Arealplanungen bewährt. Die Qualitätssicherung ist – wenn auch nicht baurechtlich – gegeben, zumal in vorliegendem Bericht bereits ausführlich auf den Wettbewerb und die Inhalte des künftigen Programms eingegangen wird.

Es ist richtig, dass das Wettbewerbsverfahren kein planungsrechtliches Mitwirkungsverfahren vorsieht. Hingegen kann sich die Stimmbevölkerung zum Baurechtsvertrag äussern.

Aus Sicht des Gemeinderats ist ein Gestaltungsplanverfahren nicht erforderlich, da mit dem vorgesehenen Architekturwettbewerb und Baurechtsvertrag eine Überbauung sichergestellt werden kann, die auch die Interessen der Nachbarschaft angemessen berücksichtigt.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

## 6.3 Anhörung

### Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden Oberrieden, Hirzel, Stadt Wädenswil, Hausen am Albis, Langnau am Albis und Thalwil haben die Teilrevisionsvorlage zur Kenntnis genommen und keine Anträge eingereicht.

### Regionalplanungsgruppe

Planungsgruppe Zimmerberg hat die Vorlage an der Delegiertenversammlung vom 4. Februar 2016 behandelt. Es wurde festgehalten, dass die Vorlage in gewissen Teilen Abweichungen vom regionalen Richtplan aufweist.

### Geschosszahl / Gebäudehöhe / Gesamthöhe

*Der rechtskräftige Regionale Richtplan weist das Gebiet Neu Tödi als Siedlungsgebiet ohne weitere Spezifizierungen aus. Allerdings gilt derzeit für alle Gemeinden, dass Bauten mit mehr als 5 Vollgeschossen Sondernutzungspläne erfordern. Mit der vorgesehenen Gesamthöhe von 24,5 m sind im Gebiet Neu Tödi mehr als 5 Vollgeschosse möglich. Daher widerspricht die BZO Revision dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan.*

*Die Region ist jedoch der Ansicht, dass diese Abweichung vom heute noch gültigen Regionalen Richtplan gemäss § 16 Abs. 2 PBG sachlich gerechtfertigt ist und es sich um eine eher untergeordnete Abweichung handelt. Das Regio-ROK und der Revisionsentwurf des Regionalen Richtplans weisen für das Gebiet eine hohe bauliche Dichte aus. Die angestrebte Nutzungsdichte entspricht den Zielwerten des Regio-ROKs. Für derartige Projekte wird im Gebiet Neu Tödi ein Mischgebiet mit hoher baulicher Dichte festgelegt. Die Abweichung wird überdies damit begründet, dass diese Vorgabe bei der aktuellen Revision des Regionalen Richtplans zur Streichung vorgesehen ist und auch im Rahmen der kantonalen Vorprüfung nicht beanstandet wurde.*

### Stellungnahme des Gemeinderates

Der Hinweis der Planungsregion wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat verweist überdies auf die heute geltenden Bestimmungen, wonach in der Zone für öffentliche Bauten eine Gesamthöhe von 24.5 m erreicht werden kann.

### Gewerbeanteil

*Das Gebiet Neu Tödi soll mit der Revision des Regionalen Richtplans in ein Mischgebiet überführt werden. Für Mischgebiete wird im Regionalen Richtplan ein Mindestgewerbeanteil von 15% empfohlen.*

### Stellungnahme des Gemeinderates

Die Empfehlung der Planungsregion wird berücksichtigt. In der BZO wird für die neue Zone WG 4.8 ein Mindestgewerbeanteil von 15% festgelegt.

## 6.4 Festsetzung und Genehmigung

Festsetzung durch die  
Gemeindeversammlung

Die Vorlage wurde am 9. Juni 2016 von der Gemeindeversammlung festgesetzt.

Genehmigung

Die Genehmigung des Gemeindeversammlungsbeschlusses erfolgt durch die Baudirektion. Gegen die Genehmigung kann gemäss § 5 PBG Rekurs erhoben werden.

Die Teilrevisionsvorlage wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Das Datum der Inkraftsetzung wird gemäss § 6 PBG publiziert.

## 7. Schlussbemerkung

Teilrevision ist recht- und  
zweckmässig

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Teilrevision zweckmässig und angemessen ist. Sie schafft die Voraussetzung für eine wegweisende Überbauung, welche sehr im Interesse der Gemeinde Horgen ist.



## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

#### ■ **Teilrevision der Nutzungsplanung Horgen Umzonung Neu Tödi Inkraftsetzung**

**Horgen.** Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 29.09.2016 verfügt:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Umzonung Neu Tödi, wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Horgen an der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2016 festgesetzt und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 29. September 2016 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 23. November 2016 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision, Umzonung Neu Tödi, tritt mit dieser Publikation in Kraft.

Gemeindeverwaltung Horgen

00177297