

## **VERFÜGUNG**

**vom 9. März 2010**

### **Hirzel. Privater Gestaltungsplan Kernüberbauung Spitzen (Änderung)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Mit RRB Nr. 3372/1986 ist der private Gestaltungsplan Kernüberbauung Spitzen genehmigt worden. Am 26. November 2009 stimmte die Gemeindeversammlung Hirzel der Änderung des privaten Gestaltungsplans zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 11. Januar 2010 und des Bezirksrates Horgen vom 7. Januar 2010 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 1. Februar 2010 ersucht der Gemeinderat Hirzel um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage umfasst im Wesentlichen Vorschriften betreffend die Möglichkeit zur Nutzung der Dachgeschosse.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Änderung des privaten Gestaltungsplans Kernüberbauung Spitzen, der die Gemeindeversammlung Hirzel am 26. November 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 552.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.

- IV. Die Gemeinde Hirzel wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Hirzel (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von einem Dossier), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an den Rechnungsadressaten Tuwag Immobilien AG, Einsiedlerstrasse 25, 8820 Wädenswil.

Zürich, den 9. März 2010  
100184/Owü/Zst

**ARV Amt für**  
**Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



**Auszug aus dem Protokoll  
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 24. September 1986

**3372. Privater Gestaltungsplan Kernüberbauung Spitzen, Hirzel**

Am 27. Juni 1986 stimmte die Gemeindeversammlung Hirzel dem privaten Gestaltungsplan im Sinne von §§ 85 f des Planungs- und Baugesetzes (PBG) für die Kernüberbauung in Spitzen zu. Innerhalb der Rekursfrist gingen gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 15. August 1986 und des Bezirksrates Horgen vom 11. August 1986 keine Rekurse ein.

Mit den zugehörigen Vorschriften bildet der Gestaltungsplan eine vollständige Überbauungsregelung, welche die inhaltlichen Erfordernisse eines Gestaltungsplans gemäss § 84 PBG erfüllt. Er ersetzt für den Geltungsbereich des Plans die allgemeine Bau- und Zonenordnung und kann als recht- und zweckmässige Regelung genehmigt werden.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Hirzel vom 27. Juni 1986 betreffend Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan für die Kernüberbauung in Spitzen wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Hirzel, 8811 Hirzel (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 24. September 1986

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber :

i. V.  
**Hirschi**



Kanton Zürich  
Gemeinde Hirzel

Exemplar des  
Amtes für Raumplanung

Kernüberbauung Spitzen  
Privater Gestaltungsplan

Mst. 1 : 500

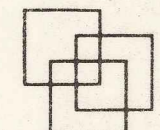
Die Grundeigentümer : C.Trüb, Horgen  
E. Häny, Rapperswil  
Erben Hegetschweiler, Horgen

Zustimmung der Gemeindeversammlung am 27. Juni 1986

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident : Der Schreiber :

Vom Regierungsrat am 24. Sep. 1986  
mit Beschluss Nr. 3372 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat,  
Der Staatsschreiber :

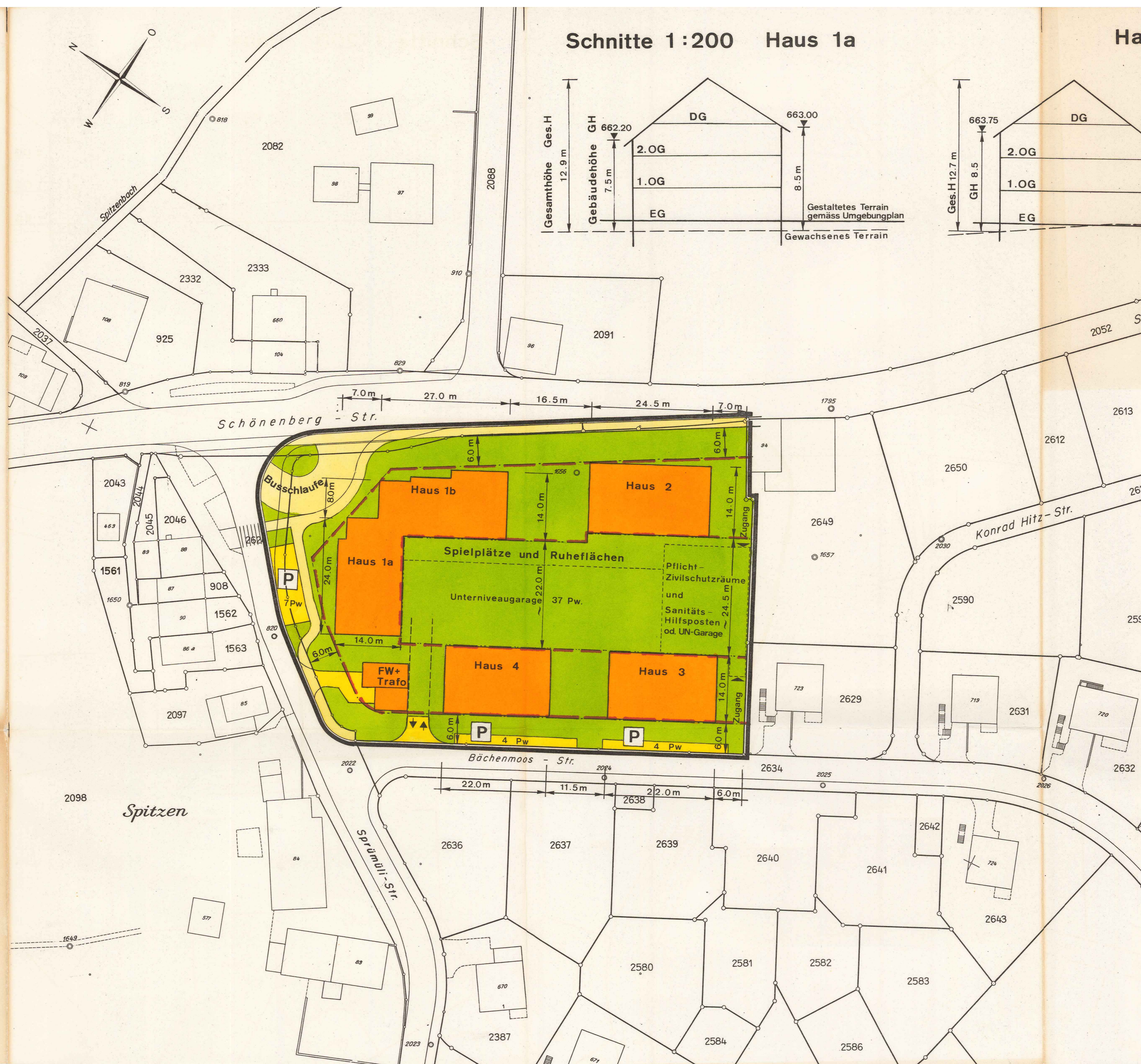


THEO STIERLI + PARTNER AG  
BÜRO FÜR RAUMPLANUNG TELEPHON  
8033 ZÜRICH, POSTFACH 01 362 46 47

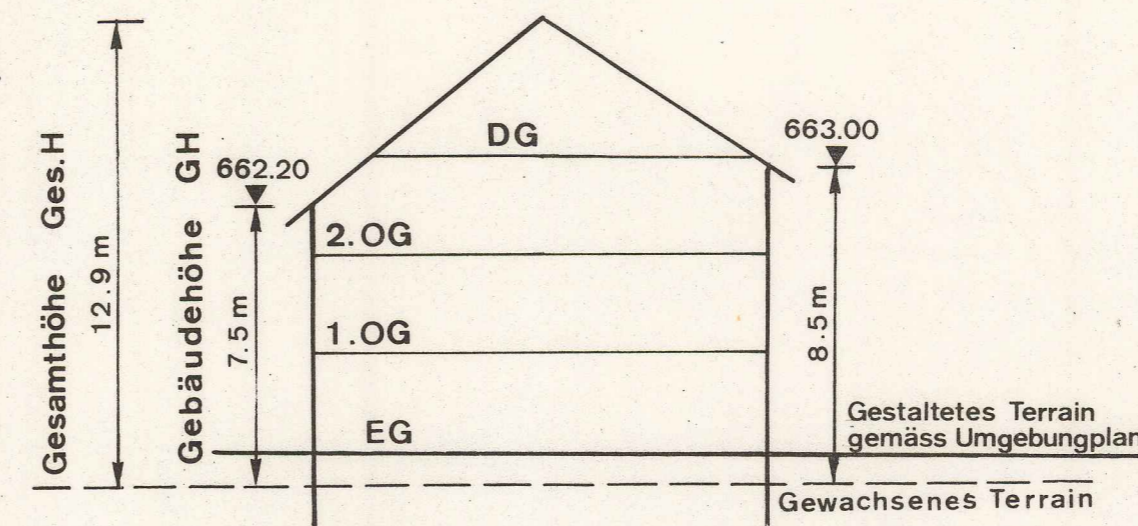
Sachbearbeiter: TS	Plandatum: 10.1.1985	Anderungen: 14.2.86, 18.3.86	Auftrags Nr. 1476
Gezeichnet: Sch/IH	Plangrösse: 44x84	23.5.86, 3.6.86	Abgabe-Datum:
Geprüft:			

LEGENDE

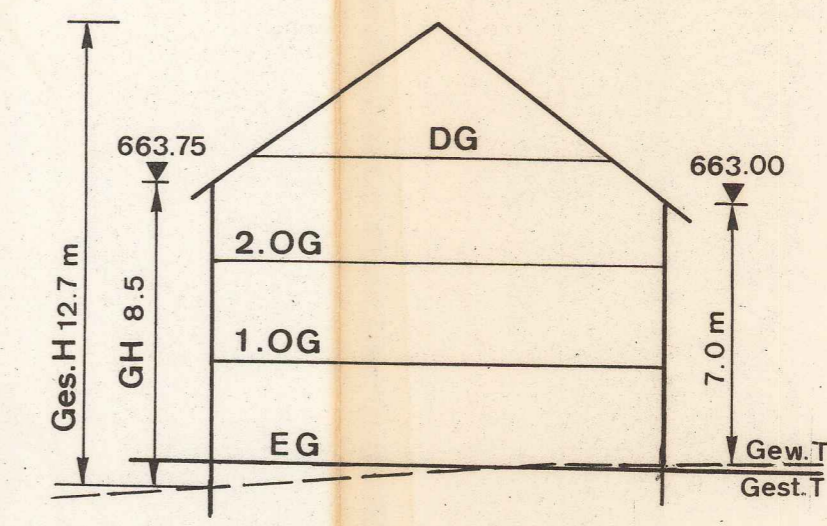
- Gestaltungsplan - Perimeter
- Baubegrenzungslinie entlang Strassen
- Baubegrenzungslinie für Hochbauten Innenhof
- EG/OG/DG Geschosse
- Aeusserster Umfang der Gebäudeflächen der Hochbauten
- Freifläche
- Interne Verkehrsfläche Parkierung
- Oeffentliche Verkehrsfläche (inkl. Busschlaufe)



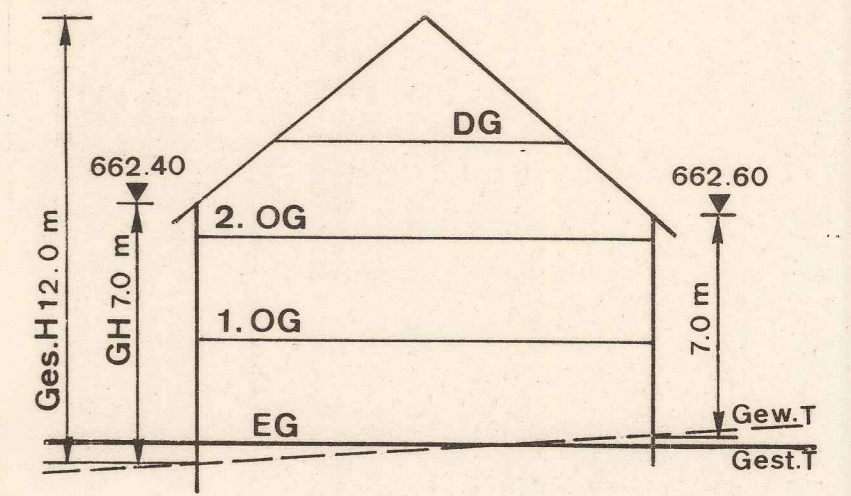
Schnitte 1:200 Haus 1a



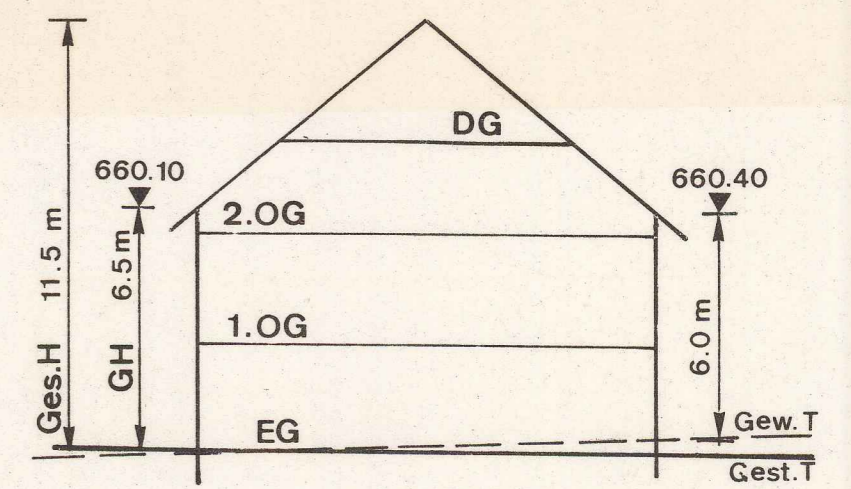
Haus 1b



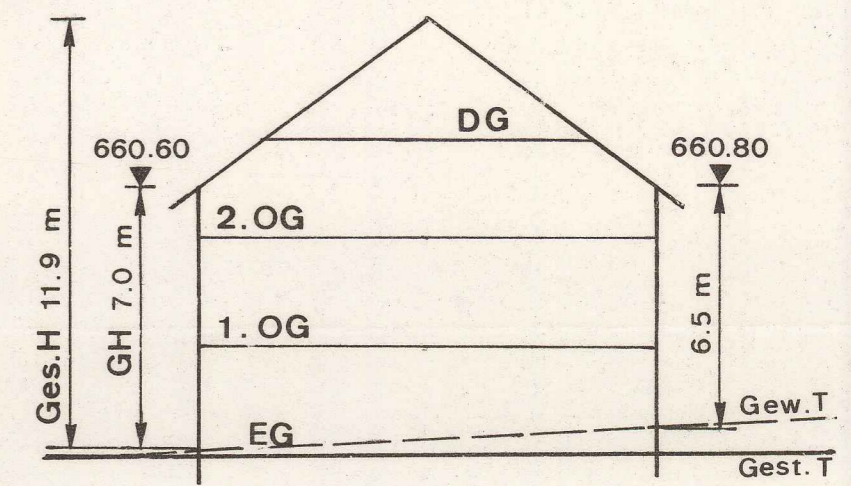
Haus 2



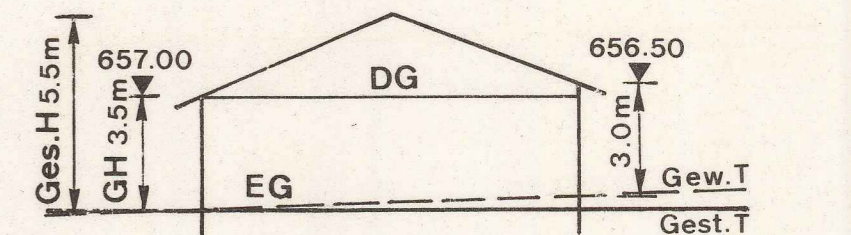
Haus 3



Haus 4



Trafo



Kanton Zürich

Gemeinde Hirzel



Revision Gestaltungsplan Kernüberbauung Spitzen

## Bauvorschriften

Synoptische Darstellung

Beschluss des Gemeinderates vom 15. Juli 2009  
zuhanden öffentlicher Auflage, Vorprüfung und Anhörung

Zustimmung Gemeindeversammlung am 26. November 2009

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:



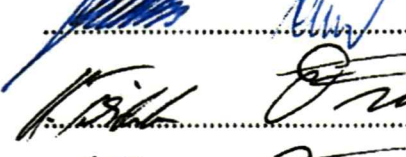
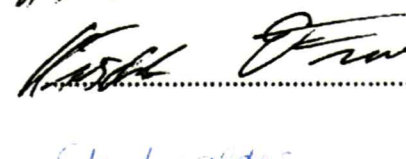



Von der Baudirektion  
genehmigt am: - 9. März 2010

BDV Nr. 241/10

Für die Baudirektion

Festsetzung Grundeigentümer

Kat.Nr.	Eigentümer	Datum	Unterschrift
2708	Gemeinde Hirzel	.....	.....
2709	See Immo AG, Horgen .	3.7.09	
2710	See Immo AG, Horgen	3.7.09	
2711	See Immo AG, Horgen	3.7.09	
2712	Gebr. Kuoni AG, Zürich	3.7.09	
2713	Gebr. Kuoni AG, Zürich	3.7.09	
2714	<sup>Ch.</sup> Herta Walder, Kilchberg	3.7.09	Ch. Walder

Vorschriften für den privaten Gestaltungsplan Spitzen mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 + 86 PBG	Revisionsvorlage	Bemerkungen
Zustimmung der Gemeindeversammlung am 27. Juni 1986. RRB Nr. 3372 vom 24. September 1986	Zustimmung Gemeindeversammlung am 26. November 2009	
<b>Art.1 Geltungsbereich / Bestandteile</b>		
1.1 Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan Mst. 1:500 bezeichneten Perimeter.		Der Perimeter wird nicht verändert.
1.2 Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan Situation Mst. 1:500 und Schnitte Mst. 1:200 und diesen Vorschriften.		
<b>Art. 2 Inhalt des Gestaltungsplanes</b>		
2.1 Die zulässige Ueberbauung wird durch die im Plan enthaltenen Eintragungen: anrechenbare Geschosse, Gebäudehöhen, Gesamthöhen und Gebäudeflächen der Hochbauten innerhalb der Baubegrenzungslinien sowie Freiflächen, Unterniveaugarage und Zivilschutzräume festgelegt. Der Gestaltungsplan legt auch den Bereich der Wendeschleife des Busses sowie die oberirdische Parkierung fest.		
2.2 Abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG sind innerhalb der äusseren Baubegrenzungslinien (entlang der Strassen) gestattet.		

<p>Ausser der Unterniveaugarage können Pflicht-Zivilschutzräume und ein Sanitätshilfsposten errichtet werden. Die privatrechtliche Vertragsregelung bleibt vorbehalten.</p>		
<p><b>Art. 3 Nutzweise / Bauweise/ Ausnützung</b></p>		
<p>3.1 Die Nutzweise richtet sich nach § 294 lit. a PBG; es sind jedoch nur nicht störende Gewerbe zulässig.</p>	<p>Es ist nur nicht störendes Gewerbe zulässig.</p>	<p>Anpassung an übergeordnete Gesetzgebung. Aufgehoben durch G vom 1. September 1991 (OS 51, 817). In Kraft seit 1. Februar 1992 (OS 52, 48).</p>
<p>3.2 Für die Häuser 1a und 1b ist bis zu den im Plan festgelegten maximalen Längen- und Breitenmassen geschlossene Bauweise gestattet. Für die Häuser 2-4 sowie die Trafostation gilt offene Bauweise.</p>		
<p>3.3 Die Ausnützungsziffer über das Gesamtareal darf maximal 65% betragen.</p>	<p>Die Überbauungsziffer über das Gesamtareal darf maximal 25% betragen.</p>	<p>Die Überbauungsziffer wird analog der geltenden Nutzungsordnung eingeführt. Das GP Gebiet entspricht weitgehend der Zone K2B. Zusätzlich anrechenbar würden die abgestützten Vordächer und Balkone. Der Vergleich vorhandener mit max. ÜZ zeigt, dass noch Reserven von rund 162 m<sup>2</sup> Gebäudefläche bestehen, was ausreichend Spielraum innerhalb des GP Perimeter ergibt.</p>
<p>3:4 Balkone dürfen die Baubegrenzungslinie um maximal 1,5 m überragen.</p>	<p>Balkone dürfen die Baubereiche um maximal 1,5 m überragen.</p>	<p>Zur Verständlichkeit ist der Wortlaut zu präzisieren. Die bestehenden Gebäude wurden so erstellt. Die Baubegrenzungslinien dürfen damit ebenfalls um max. 1.5 m überragt werden, wo diese mit den Baubereichen zusammenfallen.</p>

		3:5 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Das 2. Dachgeschoss ist grundsätzlich von den Stirnseiten her zu belichten und belüften. In den Dachflächen sind Ochsenaugen sowie stehende Dachflächenfenster vereinzelt in der Grösse von maximal 0.50 m <sup>2</sup> Lichtmass zulässig.	Vorschrift in Anlehnung an die Kernzonenvorschriften.
<b>Art. 4 Geschossezahlen, Gebäude- und Gesamthöhen</b>			
4.1	Die Zahl der anrechenbaren Geschosse regeln sich gemäss den Gebäudequerschnitten im Plan.		
4.2	Entsprechend den Gebäudequerschnitten sind die Gebäudehöhenkoten sowie die Gebäude- und Gesamthöhen auf die nachstehenden Maximalmasse beschränkt:		
	Gebäudehöhenkoten m ü.M. m	Gebäudehöhen m	Gesamthöhe m
Haus 1a	662.20/663.00	7,5/8,5	12,9
Haus 1b	663.75/663.00	8,5/7,0	12,7
Haus 2	662.40/662.60	7,0/7,0	12,0
Haus 3	660.10/660.40	6,5/6,0	11,5
Haus 4	660.60/660.80	7,0/6,5	11,9
Trafostation/FW	657.00/656.50	3,5/3,0	5,5
Bei kleineren Terraindifferenzen ist die Limitierung durch die Gebäudehöhenkoten massgeblich.			

<p><b>Art. 5 Architektonische und Umgebungs-Gestaltung</b></p>		
<p>5.1 Die architektonische Gestaltung sowie die Material und Farbwahl hat einer dörflichen Erscheinungsform zu entsprechen. Die Gebäude sollen zur Ergänzung der Bebauung im Ortskern Spitzen beitragen. Sie sind zusammen mit ihrem Umschwung so zu gestalten, dass sie sich ins Ortsbild einfügen und eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.</p>		<p>Sonnenkollektoren sind in der geltenden BZO der Gemeinde Hirzel nur in der Kernzone A nicht zugelassen. Der GP orientiert sich an den Vorschriften einer Kernzone K2B, wo Sonnenkollektoren zugelassen sind. Gemäss §1 lit. k BVV sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie unter 35 m<sup>2</sup> auf Dächern in Bauzonen und die die Dachfläche um nicht mehr als 10 cm überragen, sogar von der Bewilligungspflicht befreit.</p>
<p>5.2 Die Firstrichtung muss in Richtung der Längsfassaden der Gebäude verlaufen. Die Dächer sind mit braunen Tonziegeln einzudecken.</p>		
<p>5.3 Die Balkone dürfen die Dachvorsprünge um höchstens 50 cm überragen. Die Länge der Dachaufbauten darf 1/3 der Gesamtfassadenlänge einer Gebäudeseite nicht überschreiten.. Die maximal zulässige Länge ist in einzelne Dachaufbauten zu gliedern.</p>		
<p>5.4 Die Freiflächen sind zu begrünen und mit Spielplätzen und Ruheflächen auszugestalten und durch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern zu bereichern. Insbesondere ist die platzartige Ausweitung bei der Einmündung der Sprümüli Strasse in die Schönenbergstrasse durch einen markanten Baum oder eine Baumgruppe zu betonen.</p>		
<p>5.5 Mit der Baueingabe ist ein verbindlicher Gartengestaltungs- und Bepflanzungsplan einzureichen. Dieser muss die vorgesehene</p>		

	Terraingestaltung, Lage und Grösse der Spielplätze und Ruheflächen sowie Art und Anzahl der neuen Bepflanzung ausweisen.		
	<b>Art. 6 Verkehrserschliessung, Parkierung</b>		
6.1	Auf dem Areal räumen die Grundeigentümer gemäss im Plan eingetragenen Bereich für die Öffentlichkeit Platz für eine Busschleife ein. Die Abtretung oder Dienstbarkeit wird vertraglich geregelt.		
6.2	Die Zu- und Wegfahrt zur Unterniveaugarage hat an der im Plan enthaltenen Stelle zu erfolgen.		
6.3	Die den Wohnungen zugehörigen Pflichtparkplätze sind gemäss BZO-Anforderungen zu erstellen. Oberirdisch sind die erforderlichen Besucherparkplätze anzulegen und für diesen Zweck zu reservieren.		
6.4	Für die interne Erschliessung der Ueberbauung sind im Bauprojekt Fussgängerverbindungen auszuweisen. Die allfälligen Zugänge zu den Pflicht-Zivilschutzräumen und zum Sanitätshilfsposten sind als öffentliche Wege sicherzustellen.		
6.5	Die Ausgestaltung der Busschleife und der Trottoirs hat gemäss separatem Tiefbauprojekt zu erfolgen.		
	<b>Art. 7 Inkrafttreten</b>		
	Der private Gestaltungsplan tritt mit der Veröffentlichung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.		Der revidierte private Gestaltungsplan tritt mit der Veröffentlichung der Genehmigung der kantonalen Baudirektion in Kraft.

GEMEINDE HIRZEL

Kanton Zürich

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN  
KERNUEBERBAUUNG SPITZEN

VORSCHRIFTEN

Die Grundeigentümer:



C. Trüb, Horgen

E. Häny, Rapperswil

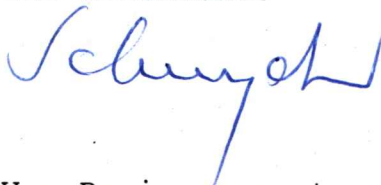


Erben Hegetschwiler, Horgen

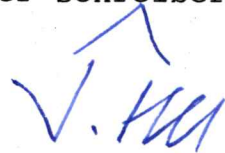
Zustimmung der Gemeindeversammlung am 27. Juni 1986

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Der Schreiber:



Vom Regierungsrat am 24. Sep. 1986  
mit Beschluss Nr. 3372 genehmigt.

Vor dem Regierungsrate  
Der Staatsschreiber:



THEO STIERLI + PARTNER AG  
BÜRO FÜR RAUMPLANUNG

Rötélstr. 84

8057 Zürich

30. Juni 1986

Gestützt auf die §§ 83-89 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (PBG) wird dem nachstehenden privaten Gestaltungsplan zugestimmt:

VORSCHRIFTEN FÜR DEN PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN KERNUEBERBAUUNG SPITZEN mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 + 86 PBG

---

Art. 1 Geltungsbereich / Bestandteile

- 1.1 Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan Mst. 1:500 bezeichneten Perimeter.
- 1.2 Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan Situation Mst. 1:500 und Schnitte Mst. 1:200 und diesen Vorschriften.

Art. 2 Inhalt des Gestaltungsplanes

- 2.1 Die zulässige Ueberbauung wird durch die im Plan enthaltenen Eintragungen: anrechenbare Geschosse, Gebäudehöhen, Gesamthöhen und Gebäudeflächen der Hochbauten innerhalb der Baubegrenzungslinien sowie Freiflächen, Unterniveaugarage und Zivilschutzräume festgelegt. Der Gestaltungsplan legt auch den Bereich der Wendeschleife des Busses sowie die oberirdische Parkierung fest.
- 2.2 Abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG sind innerhalb der äusseren Baubegrenzungslinien (entlang der Strassen) gestattet. Ausser der Unterniveaugarage können Pflicht-Zivilschutzräume und ein Sanitätshilfsposten errichtet werden. Die privatrechtliche Vertragsregelung bleibt vorbehalten.

Art. 3 Nutzweise / Bauweise / Ausnützung

- 3.1 Die Nutzweise richtet sich nach § 294 lit.a PBG; es sind jedoch nur nicht störende Gewerbe zulässig.
- 3.2 Für die Häuser la und lb ist bis zu den im Plan festgelegten maximalen Längen- und Breitenmassen geschlossene Bauweise gestattet. Für die Häuser 2-4 sowie die Trafostation gilt offene Bauweise.
- 3.3 Die Ausnützungsziffer über das Gesamtareal darf maximal 65% betragen.
- 3.4 Balkone dürfen die Baubegrenzungslinie um maximal 1,5 m überragen.

Art. 4 Geschossezahlen, Gebäude- und Gesamthöhen

- 4.1 Die Zahl der anrechenbaren Geschosse, regeln sich gemäss den Gebäudequerschnitten im Plan.
- 4.2 Entsprechend den Gebäudequerschnitten sind die Gebäudehöhenkoten sowie die Gebäude- und Gesamthöhen auf die nachstehenden Maximalmasse beschränkt:

	Gebäudehöhenkoten m ü.M.	Gebäudehöhen m	Gesamthöhe m
Haus la	662.20/663.00	7,5/8,5	12,9
Haus lb	663.75/663.00	8,5/7,0	12,7
Haus 2	662.40/662.60	7,0/7,0	12,0
Haus 3	660.10/660.40	6,5/6,0	11,5
Haus 4	660.60/660.80	7,0/6,5	11,9
Trafostation/FW	657.00/656.50	3,5/3,0	5,5

Bei kleineren Terraindifferenzen ist die Limitierung durch die Gebäudehöhenkoten massgeblich.

Art. 5 Architektonische und Umgebungs-Gestaltung

- 5.1 Die architektonische Gestaltung sowie die Material- und Farbwahl hat einer dörflichen Erscheinungsform zu entsprechen. Die Gebäude sollen zur Ergänzung der Bebauung im Ortskern Spitzen beitragen. Sie sind zusammen mit ihrem Umschwung so zu gestalten, dass sie sich ins Ortsbild einfügen und eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- 5.2 Die Firstrichtung muss in Richtung der Längsfassaden der Gebäude verlaufen. Die Dächer sind mit braunen Tonziegeln einzudecken.
- 5.3 Die Balkone dürfen die Dachvorsprünge um höchstens 50 cm überragen. Die Länge der Dachaufbauten darf 1/3 der Gesamtfassadenlänge einer Gebäudeseite nicht überschreiten. Die maximal zulässige Länge ist in einzelne Dachaufbauten zu gliedern.
- 5.4 Die Freiflächen sind zu begrünen und mit Spielplätzen und Ruheflächen auszugestalten und durch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern zu bereichern. Insbesondere ist die platzartige Ausweitung bei der Einmündung der Sprümüli-Strasse in die Schönenbergstrasse durch einen markanten Baum oder eine Baumgruppe zu betonen.
- 5.5 Mit der Baueingabe ist ein verbindlicher Gartengestaltungs- und Bepflanzungsplan einzureichen. Dieser muss die vorgesehene Terraingestaltung, Lage und Grösse der Spielplätze und Ruheflächen sowie Art und Anzahl der neuen Bepflanzung ausweisen.

Art. 6 Verkehrserschliessung, Parkierung

- 6.1 Auf dem AreaI räumen die Grundeigentümer gemäss im Plan eingetragenen Bereich der Öffentlichkeit Platz für eine Busschlaufe ein. Die Abtretung oder Dienstbarkeit wird vertraglich geregelt.
- 6.2 Die Zu- und Wegfahrt zur Unterniveaugarage hat an der im Plan enthaltenen Stelle zu erfolgen.
- 6.3 Die den Wohnungen zugehörigen Pflichtparkplätze sind gemäss BZO-Anforderungen zu erstellen. Oberirdisch sind die erforderlichen Besucherparkplätze anzulegen und für diesen Zweck zu reservieren.
- 6.4 Für die interne Erschliessung der Ueberbauung sind im Bauprojekt Fussgängerverbindungen auszuweisen. Die allfälligen Zugänge zu den Pflicht-Zivilschutzräumen und zum Sanitätshilfsposten sind als öffentliche Wege sicherzustellen.
- 6.5 Die Ausgestaltung der Busschlaufe und der Trottoirs hat gemäss separatem Tiefbauprojekt zu erfolgen.

Art. 7 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan tritt mit der Veröffentlichung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Kanton Zürich

Gemeinde Hirzel



Revision Gestaltungsplan Kernüberbauung Spitzen

## Planungsbericht zur Revision

Gemäss Art. 47 RPV

Beschluss des Gemeinderates vom 15. Juli 2009  
zuhanden öffentlicher Auflage, Vorprüfung und Anhörung

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 26. November 2009

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:





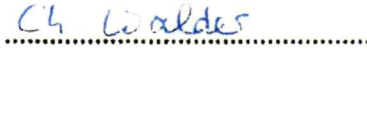


Von der Baudirektion  
genehmigt am:

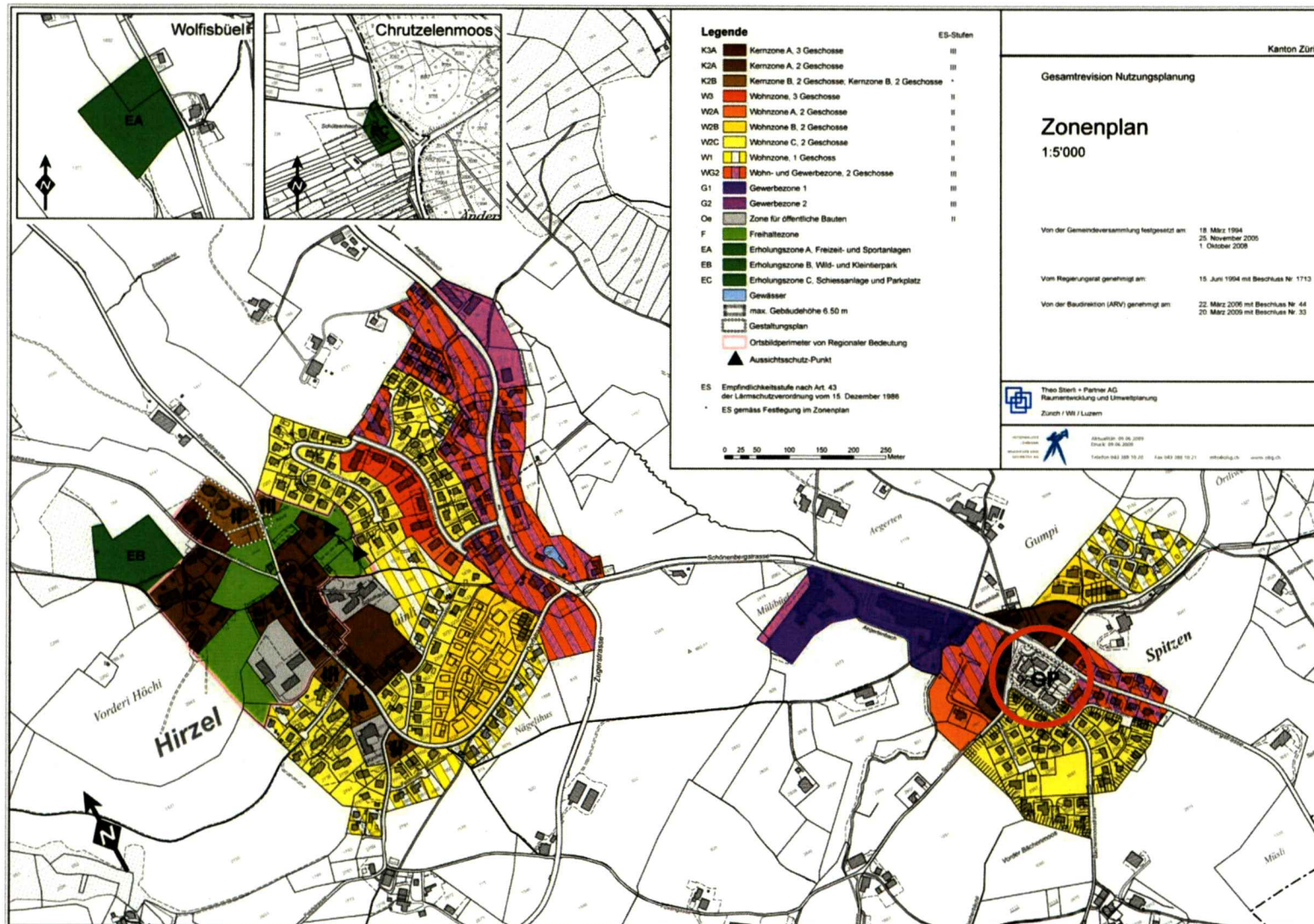
BDV Nr. /

Für die Baudirektion

**Festsetzung Grundeigentümer**

Kat.Nr.	Eigentümer	Datum	Unterschrift
2708	Gemeinde Hirzel	.....	.....
2709	See Immo AG, Horgen	3.7.09	
2710	See Immo AG, Horgen	3.7.09	
2711	See Immo AG, Horgen	3.7.09	
2712	Gebr. Kuoni AG, Zürich	3.7.09	
2713	Gebr. Kuoni AG, Zürich	3.7.09	
2714	<sup>Ch.</sup> Herta Walder, Kilchberg	3.7.09	Ch. Walder

**1 Änderungsantrag rechtsgültiger Zonenplan vom 22. März 2006**



## **2 Ausgangslage**

Im Gebiet Spitzen besteht seit der Überbauung Hegetschweiler, Trüb, Häny zwischen Schönenberg-, Sprümüli- und Bächenmoosstrasse ein privater Gestaltungsplan für die Kernüberbauung Spitzen. Diesem Gestaltungsplan wurde am 27. Juni 1986 durch die Gemeindeversammlung zugestimmt und vom Regierungsrat am 24. September 1986 mit Beschluss Nr. 3372 genehmigt. Der Gestaltungsplan besteht aus den Plänen 1:500 Situation und 1:200 Schnitte sowie den Bauvorschriften.

In der Zwischenzeit hat sich im Jahr 1994 die Nutzungsordnung der Gemeinde Hirzel von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer geändert. Da sich dadurch Erleichterungen im Bereich der Nutzung der Unter- und Dachgeschosse ergeben, wurden bereits in den Jahren 1999 und 2004 Versuche unternommen, eine solche Nutzung zu ermöglichen.

Auslöser für die vorliegende Revision des Gestaltungsplanes ist der Antrag der Firma Tuwag Immobilien AG, vertreten durch Hotz Partner AG, beide in Wädenswil.

## **3 Ziel**

Die vorgesehene Revision des Gestaltungsplanes soll die planerischen Grundlagen für eine mögliche Nutzung der Dachgeschosse ohne wesentlichen Änderungen am bestehenden Erscheinungsbild der Kernüberbauung Spitzen ermöglichen.

## **4 Verfahren**

Bei dem in Revision zu ziehenden Gestaltungsplan handelt es sich um einen privaten Gestaltungsplan im Sinne von §86 PBG mit Abweichungen von den Bau- und Zonenvorschriften.

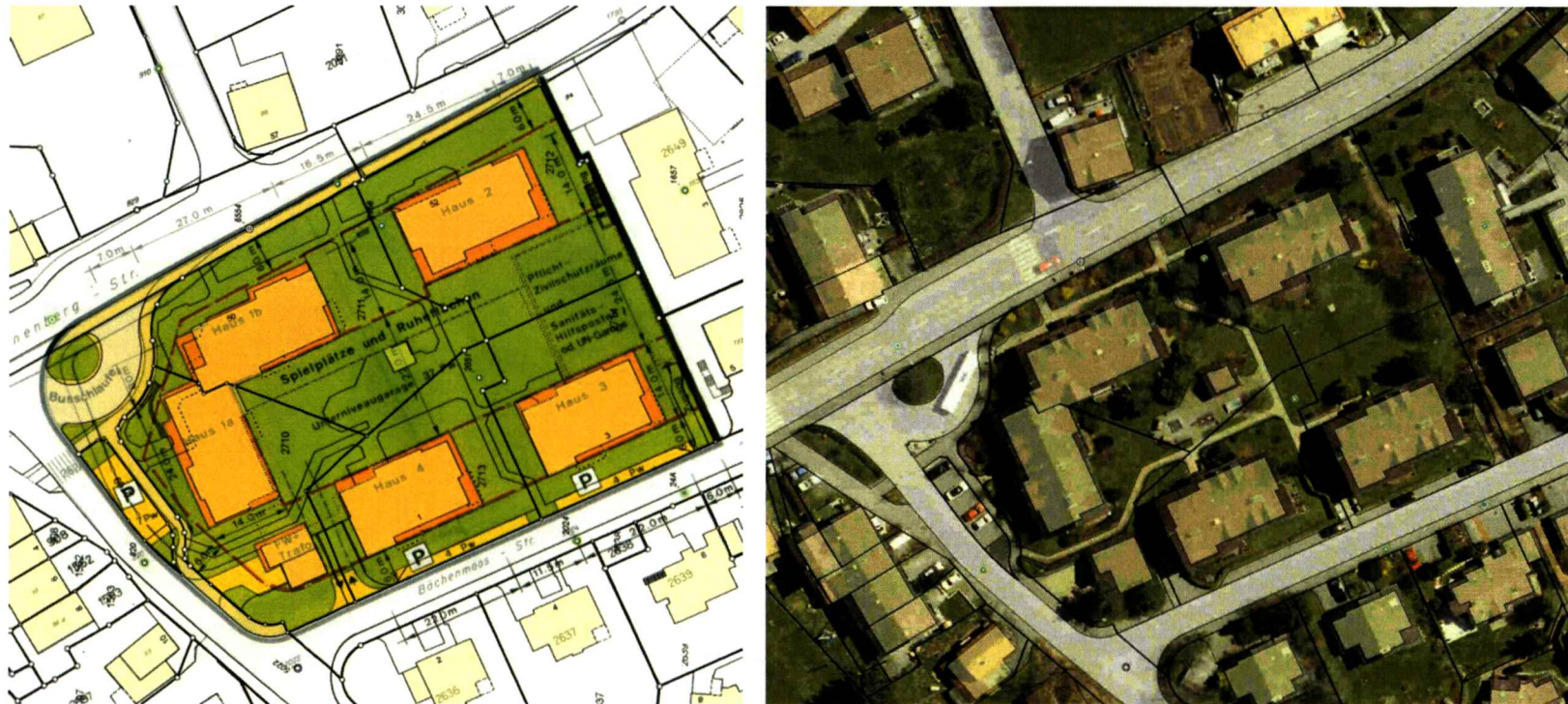
Die Festsetzung der neuen Vorschriften erfolgt deshalb einstimmig durch die GP-Beteiligten. Die Änderung der Vorschriften bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung (Art. 14 lit. c GO) und der Genehmigung durch die Baudirektion.



Der Gestaltungsplanperimeter umfasst fünf Mehrfamilienhäuser (Haus 1a, 1b, 2, 3 und 4) mit je fünf Wohnungen.  
Diese weisen folgende Wohnungsspiegel auf:

Haus	1a	1b
- Erdgeschoss	4.5 und 3.5 Zimmer-Wohnung	2.5 und 4.5 Zimmer-Wohnung
- 1. Obergeschoss	4.5 und 4.5-Zimmer-Wohnung	4.5 und 5.5-Zimmer-Wohnung
- 2. Obergeschoss	4.5 und 5.5 Zimmer-Wohnung mit Galerie	2 5.5 Zimmer-Wohnung mit Galerie
- Dachgeschoss	Galerie und Estrich	Galerie und Estrich
Haus 2		
- Erdgeschoss	2.5 und 4.5 Zimmer-Wohnung	
- 1. Obergeschoss	4.5 und 4.5-Zimmer-Wohnung	
- 2. Obergeschoss	4.5 Zimmer-Wohnung mit Galerie	
- Dachgeschoss	Galerie und Estrich	
Haus 3		
- Erdgeschoss	2.5 und 4.5 Zimmer-Wohnung	
- 1. Obergeschoss	3.5 und 4.5-Zimmer-Wohnung	
- 2. Obergeschoss	4.5 Zimmer-Wohnung mit Galerie	
- Dachgeschoss	Galerie und Estrich	
Haus 4		
- Erdgeschoss	2.5 und 4.5 Zimmer-Wohnung	
- 1. Obergeschoss	3.5 und 4.5-Zimmer-Wohnung	
- 2. Obergeschoss	4.5 Zimmer-Wohnung mit Galerie	
- Dachgeschoss	Galerie und Estrich	
UN-Garage		
- Haus 1	19 PP und 4 Motorräder	
- Haus 2	7 PP und 2 Motorräder	
- Haus 3	6 PP und 1 Motorräder	
- Haus 4	6 PP und 1 Motorräder	

## 5.2 Heutige Situation



Die Überlagerung des Gestaltungsplanes mit der aktuellen Grundbuchvermessung zeigt, dass

- alle fünf Mehrfamilienhäuser mit kleinen Abweichungen (Haus 1) innerhalb der Baubereiche der Hochbauten erstellt wurden
- die Baubegrenzungslinien entlang Strassen und gegen den Innenhof durch Hauptgebäude eingehalten wurden
- die Baubereiche durch Haus 1a und 1b teilweise überstellt wurden
- die Baubegrenzungslinien entlang Strassen und gegen den Innenhof durch Balkone überstellt (Haus 1a und 1b) wurden
- die Balkone die Baubereiche teilweise bis 1.30 m überragen (Haus 1b, 4)
- sämtliche Verkehrsflächen erstellt wurden

## 6 Grundeigentum

Innerhalb des Gestaltungsplanes befinden sich folgende Grundeigentümer

Kat.Nr.	Fläche m <sup>2</sup>	Eigentümer	Ort
2708	1941	Gemeinde Hirzel	Strassengebiet
2709	111	See Immo AG, Horgen	PP Wendeschlaufe
2710	1088	See Immo AG, Horgen	Sprümülistrasse 1
2711	1327	See Immo AG, Horgen	Schönenbergstrasse 52
2712	1170	Gebr. Kuoni AG, Zürich	Schönenbergstrasse 52
2713	925	Gebr. Kuoni AG, Zürich	Bächenmoosstrasse 1
2714	978	Charlotte Walder, Kilchberg	Bächenmoosstrasse 3

## 7 Planerische Randbedingungen

### 7.1 Erschliessung

Pro Mehrfamilienhaus kann max. je eine Dachwohnung realisiert werden, weshalb sich die Anzahl der über die Schönenberg-, Sprümüli- und Bächenmoosstrasse erschlossenen Wohneinheiten um fünf erhöhen könnte. Die Sprümüli- und Bächenmoosstrasse, über welche die Zufahrt zu den Gebäuden des GP Spitzen erfolgt, sind gemäss dem Anhang der Zugangsnormalien (700.5) für 150 Wohneinheiten ausgelegt. Dieser Wert wird mit den zusätzlichen fünf Wohnungen nicht überschritten. Die Erschliessung ist genügend.

### 7.2 Ausnützung

Gemäss Art. 3 der Baubestimmungen des GP Spitzen darf die Ausnützungsziffer über das ganze Areal maximal 65% betragen. Nicht zur Anwendung kam § 255 PBG, welcher einerseits die Nettomessweise und andererseits die Anrechenbarkeit von Dach- und Untergeschossen regelt. Diese Bestimmungen traten erst per 1.2.1992 in Kraft und waren somit nicht Bestandteil der gültigen Nutzungsordnung innerhalb des GP Perimeters.

Gemäss Baubewilligung GRB Nr. 23 vom 2. März 1987 (BG 6/87) betrug die Ausnützung 63.7% oder 3563 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche bei einer anrechenbaren Landfläche von 5593 m<sup>2</sup>. Der Ausbau der Dachgeschosse würde demnach die zulässige Ausnützung überschreiten. Mit der Anwendung der heutigen Privilegierung (Nettomessweise, Privilegierung Dach- und Untergeschosse) würde wohl grundsätzlich Reserven geschaffen, da die Vollgeschosse aber über die Querschnitte geregelt sind, ist aufgrund der max. Gebäudehöhen davon auszugehen, dass die Überbauung mehrheitlich mit 2 Voll- und 2 Dachgeschossen erstellt wurde und somit die Anwendung § 255 PBG nicht zu einer ausreichenden Reserve führen würde.

Die geometrischen Festlegungen des Gestaltungsplanes entsprechen ungefähr den gültigen Bauvorschriften der Kernzone K2B. Die Überbauungsziffer in der Zone K2B beträgt 25%, die Überprüfung der Ausnützung gibt folgendes:

Kat.Nr.	Grundfläche m2	Gebäude Vers.Nr.	Geb.fläche m2	Balkone, Vorsprünge m2	Überbauungs- ziffer
2709	111				0.0%
2710	1088	782	249	10	23.8%
2711	1327	876	270	25	22.2%
2712	1170	810	253	15	22.9%
2713	925	795	233	16	26.9%
2714	978	805	233	16	25.5%
<b>Total</b>	<b>5599</b>		<b>1238</b>	<b>82</b>	<b>23.6%</b>



Ein Übergang zum Nutzungsregime Überbauungsziffer führt zur Anrechnung der abgestützten Eingangsüberdachungen sowie der Balkone. Die obige Berechnung zeigt die zusätzlich anzurechnenden Flächen. Die Berechnung der Überbauungsziffer zeigt, dass mit Ausnahme der beiden Parzellen Kat.Nrn. 2713 und 2714 noch Reserven bestehen. Die Reserve beträgt insgesamt noch rund 1262 m<sup>2</sup> Gebäudefläche.

Es sind somit ausreichend Reserven für die Einführung einer Überbauungsziffer von max. 25% vorhanden.

### **7.3 Geschosszahl, Gebäude- und Gesamthöhen**

Der Dachgeschossausbau ist ein Innenausbau und wäre auch gemäss Art. 6 BZO in den Kernzonen möglich. Die Anforderungen an die Geschosszahl, Gebäude- und Gesamthöhen gemäss Art. 4 der Vorschriften des GP Spitzen bleiben unverändert gültig und würden durch einen Ausbau auch nicht verletzt.

### **7.4 Dachaufbauten**

Art. 9, 10 und 16 BZO unterstellen Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte der Drittelsregelung von § 292 PBG. Art. 5.3 der GP Vorschriften regelt die max. Länge auf einen Drittel der Fassadenlänge und schreibt explizit vor, diese in einzelne Dachaufbauten zu gliedern.

Bei einem allfälligen Dachausbau ist insbesondere die genügende Belichtung dieser Räumlichkeiten einzuhalten und bei den Dachgestaltungselementen zu berücksichtigen. Sinngemäss zu Art. 6 Abs. 2 soll die Belichtung und Belüftung des 2. Dachgeschosses von der Stirnseite her erfolgen. Dachflächenfenster müssen gemäss Art. 10 Abs. 5 BZO stehend angeordnet werden und sind nur bis zu einer Grösse von 0.5 m<sup>2</sup> Lichtmass zulässig.

### **7.5 Einordnung und Gestaltung**

Äusserliche Veränderungen an den Dachgeschossen müssen Art. 5.1 der Vorschriften des GP Spitzen genügen. Art. 8 BZO legt fest, dass an Alt- oder Ersatzbauten Fenster Sprosseneinteilung und Fensterläden vorzusehen sind. Da es sich bei den Gestaltungsplan-Bauten um neuere Bauten handelt, kann auf eine Fenstersprossung im Sanierungsfall verzichtet werden. Aus Gründen des Erscheinungsbildes darf eine solche Veränderung nur hausweise erfolgen.

Balkone müssen die Bestimmungen von Art. 5.3 des Gestaltungsplanes einhalten. Zudem müssen sie innerhalb der Baubereiche erstellt werden und dürfen gemäss Art. 3.4 der GP-Vorschriften die Baubegrenzungslinien um maximal 1.5 m überragen.

### **7.6 Anforderung an Räume**

Die vorgesehenen Wohnungen in den Dachgeschossen müssen die Anforderungen des PBG bezüglich Besonnung (§ 301), Belichtung und Belüftung (§ 302), Mindestfläche (§ 303), Raumhöhe (§ 304) und innere Erschliessung (§ 305) erfüllen.

Die Anforderungen der Besonderen Bauverordnung I (BBV I) bezüglich Küchen (§ 36) und Einstellgelegenheiten für Vorräte und Hausrat (§ 39) sind zu erfüllen.

Bei einem Dachgeschossausbau entfallen teilweise Nebenräume. Der Nachweis gemäss den Anforderungen PBG und BBV I ist im Rahmen von Baueingaben zu erbringen.

### **7.7 Nutzweise**

Die in Art. 3.1 der GP-Vorschriften beziehen sich auf § 292 lit. a PBG, der 1992 aufgehoben wurde und legt zusätzlich fest, dass nur nicht störendes Gewerbe zulässig ist.

### **7.8 Abstellplätze**

Die Anzahl Pflichtabstellplätze und Besucherparkplätze wird gemäss Art. 38 der Bau- und Zonenordnung (BZO) über die Anzahl Wohnungen und über Bruttogeschossfläche berechnet.

Es sind 27 Wohnungen vorhanden. Gemäss Baubewilligung GRB Nr. 23 vom 2.3.1987 (BG6/1987) beträgt die Ausnützungsziffer 63.7 %, was einer Fläche von ca. 3563 m<sup>2</sup> BGF entsprach. Dies entspricht im Minimum 27 Abstellplätzen (1 PP/Wohnung) oder 48 Abstellplätzen bei 1 PP/ 75 m<sup>2</sup> BGF. Zusätzlich waren 5 Besucherparkplätze zu erstellen. Von der Anzahl her reichen die im GP vorgesehenen und realisierten Parkplätze (38 PP UN, 15 Aussen PP).

Die Berechnungen der Ausnützung erfolgten bei der Baueingabe nach dem Bruttoprinzip, heute gilt das Nettoprinzip, also die Berechnung ohne die Aussenwandquerschnitte.

Die Berechnung ergibt folgendes:

Haus	Stockwerk	gemäss Baubewilligung BGF in m2	Korrekturen	Total	Bemerkungen
1	Untergeschoss	0.00		0.00	Bastelräume 48.79 m2
	Erdgeschoss	469.36	7.00	476.36	Umnutzung BG vom 11.11.1993
			-25.30		Abzug 2 Abstellräume
			-39.19		Abzug Aussenwände
	1. Obergeschoss	520.93	-39.55	481.38	Abzug Aussenwände
	2. Obergeschoss	508.77	-39.55	469.22	Abzug Aussenwände
	Dachgeschoss	142.94	-3.90	139.04	Abzug Aussenwände
	Total	1'642.00	-140.49	1'566.00	
2	Untergeschoss	0.00		0.00	Bastelräume 84.04 m2
	Erdgeschoss	235.35	-21.30	214.05	Abzug Aussenwände
	1. Obergeschoss	253.31	-21.30	232.01	Abzug Aussenwände
	2. Obergeschoss	140.74	-15.99	124.75	Abzug Aussenwände
	Dachgeschoss	29.24	-3.02	26.22	Abzug Aussenwände
		Total	658.64	-61.61	597.03
3	Untergeschoss	0.00		0.00	Bastelräume 42.54 m2
	Erdgeschoss	220.61	-19.80	200.81	Abzug Aussenwände
	1. Obergeschoss	234.09	-19.80	214.29	Abzug Aussenwände
	2. Obergeschoss	135.05	-15.99	119.06	Abzug Aussenwände
	Dachgeschoss	29.24	-3.02	26.22	Abzug Aussenwände
		Total	618.99	-58.61	560.38
4	Untergeschoss	0.00		0.00	Bastelräume 42.54 m2
	Erdgeschoss	220.33	-19.80	200.53	Abzug Aussenwände
	1. Obergeschoss	234.09	-19.80	214.29	Abzug Aussenwände
	2. Obergeschoss	135.05	-15.99	119.06	Abzug Aussenwände
	Dachgeschoss	29.24	-3.02	26.22	Abzug Aussenwände
		Total	618.71	-58.61	560.10
Gesamtüberbauung		3'538.34	-319.32	3'283.51	

Bei einem Dachstockausbau der Häuser 2 – 4 resultieren drei Wohnungen mehr, womit total 30 Wohnungen vorhanden wären. Gemäss obiger Aufstellung besteht durch die heutige Berechnungsart eine Reserve von rund 320 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche. Damit resultieren gem. Art. 38 BZO im Minimum 30 Abstellplätze (1 PP/Wohnung) oder 44+4 Abstellplätzen bei 1 PP/ 75 m<sup>2</sup> BGF. Zusätzlich wären 5 Besucherparkplätze zu erstellen. Damit genügen die heutigen Abstellplätze auch für einen Dachgeschossausbau der Häuser 2 – 4. Der entsprechende Nachweis ist jedoch mit einer Baueingabe beizubringen.

## 8 Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung

Die Revision des Gestaltungsplanes Spitzen lag während 60 Tagen vom 24. Juli 2009 bis 21. September 2009 öffentlich auf. Während dieser Zeit war jedermann berechtigt, sich zum Planinhalt zu äussern. Es gingen keine Einwändungen ein.

Gleichzeitig wurden die Unterlagen den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung zugestellt. Es wurden keine Einwände gegen die Vorlage erhoben.

Mit Schreiben vom 28. September 2009 nahm die Baudirektion des Kantons Zürich im Rahmen der Vorprüfung in zustimmenden Sinne zur Revision der Vorschriften Stellung.

## 9 Planungsablauf

Festsetzung Grundeigentümer	3. Juli 2009
Eingang Gemeinderatskanzlei zur Auflage/Akteneinsicht GR	7. Juli 2009
Formelle Verabschiedung der Revisionsvorlage im Gemeinderat zuhanden: öffentlicher Auflage, Anhörung, Vorprüfung	15. Juli 2009
Öffentliche Auflage i. S. von §7 Abs. 2 PBG Dauer 60 Tage	Publikation: 24. Juli 2009 Beginn: 24. Juli 2009 Abschluss: 21. September 2009
Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zürich	Mitte Juli bis Mitte Oktober 2009
Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger i.S. von §7 Abs. 1 PBG	Mitte Juli bis Mitte September 2009
Beraten von allfälligen Einwändungen im Gemeinderat	28. September 2009
Verabschiedung der Teilrevision zuhanden der Gemeindeversammlung im Gemeinderat	19. Oktober 2009
Beratung und Festsetzung durch die Gemeindeversammlung	26. November 2009

Osterwalder, Lehmann  
Ingenieure und Geometer AG

Stefan Osterwalder