



Referenz-Nr.: ARE 18-1185

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

1/4

Privater Gestaltungsplan «Seehallen Horgen» – Genehmigung

Gemeinde **Horgen**

Lage Grundstück Kat.-Nr. HN11428, zwischen Seestrasse und Bahnlinie

Massgebende - Situationsplan Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 26. Juni 2018

Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 26. Juni 2018

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung Die Eigentümerschaft des Grundstücks Kat.-Nr. HN11428 beabsichtigt, die bestehenden Gebäude Vers.-Nrn. 544 und 761 zu einem Gewerbe- und Dienstleistungszentrum umzu-
nutzen und das ehemalige Fabrikareal der Firma Grob Textil AG wiederzubeleben. Vor-
gesehen sind Gewerbe- und Lagerflächen, Büroräume, Gastro- und Shoppingangebote
sowie Einrichtungen für Familien, Kinder, Kultur, Sport und Gesundheit.

Das betroffene Grundstück befindet sich gemäss geltender kommunaler Bau- und Zonen-
ordnung (BZO) in der Industriezone I6 sowie zu einem kleinen Teil in der Zentrumszone
Zc, wobei die bestehenden Gebäude innerhalb der Industriezone I6 stehen. In der Indust-
riezone sind gemäss BZO neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und
Dienstleistungsbetriebe zulässig. Im betroffenen Gebiet können zudem gestützt auf die
geltenden Sonderbauvorschriften (Ziff. 6.6.4 BZO) mit einem privaten Gestaltungsplan
weitere Nutzungen ermöglicht werden.

Da die Grundeigentümerschaft solche weiteren Nutzungen (insbesondere eine Kinder-
krippe, welche nicht nur von den auf dem Areal ansässigen Betrieben genutzt wird) vor-
sieht, soll nun ein privater Gestaltungsplan erlassen werden.

Zustimmung Der Gemeinderat Horgen stimmte mit Beschluss vom 13. August 2018 dem privaten Ge-
staltungsplan «Seehallen Horgen» zu. Mit Schreiben vom 17. August 2018 ersucht die
Gemeinde Horgen um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Der Gestaltungsplan «Seehallen Horgen» sieht drei verschiedene Baufelder vor, welche sich am heutigen Bestand orientieren. Neu werden auch Kongress- und Versammlungszentren, Schulen- und Ausbildungsstätten sowie Konzert- und Mehrzweckhallen zugelassen. Wohn- und Hotelnutzungen werden explizit ausgeschlossen. Mit dem Gestaltungsplan werden somit die Voraussetzungen geschaffen, um die beabsichtigte Kindertagesstätte bewilligen zu können.

Der Gestaltungsplan öffnet zwar die Nutzungsmöglichkeiten der Industriezone für weitere Nutzungen (vgl. oben), sichert aber nach wie vor Flächen für Arbeitsplätze. In diesem Sinn weicht er nicht von den Vorgaben des kantonalen Richtplans ab, welcher die Sicherstellung von genügend Flächen für gewerbliche Betriebe fordert.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Der Gestaltungsplan legt fest, dass Hauptgebäude nur innerhalb der durch die äusseren Abmessungen der bestehenden Gebäude definierten Baubereiche zulässig sind, wobei bei Neubauten die kantonalen und kommunalen Abstandsvorschriften einzuhalten sind. Die bestehenden Gebäude in den Baubereichen A1 und A3 besitzen Bestandesgarantie und dürfen im Sinne von § 357 PBG umgebaut und umgenutzt werden. Das bestehende Gebäude im Baubereich A2 ist ein kommunales Schutzobjekt, für welches ein Schutzvertrag besteht. Der Gestaltungsplan hält sodann fest, dass der Schutzvertrag den Bestimmungen des Gestaltungsplans vorgeht.

Der Gestaltungsplan regelt, dass bauliche Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild der Gebäude so zu gestalten sind, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird. Zudem ist in gestalterischer Hinsicht auf Schutzobjekte innerhalb und ausserhalb des Perimeters besondere Rücksicht zu nehmen.

Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters erfolgt in erster Linie über die See- strasse, wobei der Anschluss Süd lediglich der Anlieferung dient. Oberirdische Parkplätze dürfen nur im Erschliessungsbereich West erstellt werden.

Hinsichtlich dem Thema Störfallvorsorge werden Vorgaben zu Fluchtwegen und zur An- ordnung von Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen gemacht.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 8. März 2018 gestellten Anträ- gen und Empfehlungen wurde entsprochen. Insbesondere mit der Ergänzung von Art. 3.3 Abs. 2 GPV kann den Gewässerbelangen Rechnung getragen werden, indem neue Bau- ten und Anlagen zum Rubschbach die gewässerschutzrechtlichen Abstände einzuhalten haben. Im Weiteren ist das Thema Störfallvorsorge in den Bestimmungen und dem Pla- nungsbericht nun adäquat berücksichtigt.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde Horgen sind durch die Genehmi- gung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffe- nen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG

ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

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

Die Baudirektion verfügt:

I. Der private Gestaltungsplan «Seehallen Horgen», welchem der Gemeinderat Horgen mit Beschluss vom 13. August 2018 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Rechnungsadressatin separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	875.20	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/BUS	Fr.	150.00	105 319 / 83100.41.122
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	150.00	105 323 / 83100.41.273
<hr/>			
Total	Fr.	1'175.20	

III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

IV. Die Gemeinde Horgen wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen



- V. Mitteilung an
- Gemeinde Horgen (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Mobimo AG, Seestrasse 59, Postfach, 8700 Küsnacht (Rechnungsadressatin)
 - ✓- Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung, Weberstrasse 8, 8004 Zürich
(Katasterbearbeiterorganisation, KBO)

VERSENDET AM 19. DEZ. 2018

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

M. Stettler



Fassung für die Anhörung
und Mitwirkung gemäss
§ 7 PBG

Privater Gestaltungsplan
"Seehallen Horgen"

Bestimmungen

Festsetzung durch die Grundeigentümer am

Für die Mobimo AG:

Zustimmung durch den Gemeinderat am

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Regelung mehrerer
Aspekte

1. Zweck

Der Private Gestaltungsplan "Seehallen Horgen" bezweckt im Sinne von Ziffer 6.6 der Bauordnung:

- die baurechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des bestehenden Gebäudekomplexes auf dem Grundstück Kat. Nr. 11428 zu schaffen;
- den Zentrumsbereich von Horgen mit einem vielfältigen Angebot zu ergänzen;
- das denkmalpflegerisch wertvolle Gebäude Assek. Nr. 761 zu erhalten.

Plan und Bestimmungen

2. Allgemeines

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500 sowie den Bestimmungen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Plan 1:500 festgehalten.

Ergänzendes Recht

¹ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der zum Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen sowie des Planungs- und Baugesetzes mit den dazugehörigen Verordnungen.

² Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) und den dazugehörigen Verordnungen in den jeweiligen Fassungen bis 28. Februar 217.

3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Baubereiche

¹ Hauptgebäude sind nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig.

² Die bestehenden Gebäude in den Baubereichen A1 und A3 besitzen Bestandesgarantie und dürfen im Sinne von § 357 PBG umgebaut und umgenutzt werden. Für die energetische Modernisierung und gestalterische Aufwertung der Fassaden und Flachdächer dürfen die bestehenden Gebäude in ihren äusseren Abmessungen allseitig um maximal 0.35 m vergrössert werden.

³ Der bestehende, im Plan besonders bezeichnete Gebäudeteil Assek. Nr. 761 im Baubereich A2 ist ein Schutzobjekt. Das Gebäude darf umgebaut und umgenutzt werden. Die näheren Anordnungen sind im Schutzvertrag geregelt. Diese gehen den Bestimmungen des Gestaltungsplans vor.

⁴ Auf dem bestehenden Gebäude im Baubereich A3 darf ein seitlich offener Witterungsschutz erstellt werden.

⁵ Einzelne technische Dachaufbauten wie Kamine, Entlüftungsrohe, Nottreppen, Reinigungsanlagen, Solaranlagen, Liftüberfahrten etc. sind zulässig. Lüftungszentralen und Lüftungsaggregate dürfen nicht auf dem Dach erstellt werden.

Unterirdische Gebäude
und besondere Gebäude

Ausserhalb der Baubereiche sind unterirdische Gebäude und einzelne besonderen Gebäuden zulässig.

4. Nutzweise

Erweiterte Nutzweisen

Zusätzlich zu den in der Industriezone erlaubten Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben sind auf max. 50 % der Gesamtnutzfläche Nutzungen gemäss Ziffer 6.6.4 BZO gestattet. Davon ausgenommen sind Wohnen und Hotels.

Dachfläche

Die Dachfläche auf dem Baubereich A2 darf nicht als Terrasse genutzt werden.

5. Gestaltung

Anforderungen

¹ Bauliche Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild der Gebäude sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Auf das denkmalpflegerisch geschützte Gebäude Assek Nr. 761 ist besonders Rücksicht zu nehmen.

² Die im Plan bezeichneten Umgebungsbereiche sind zu begrünen. Für die Begrünung sind einheimische Pflanzen zu verwenden.

³ Ersatzneubauten im Baubereich A1 haben die gestalterischen Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen.

Hochstammbäume

Längs der Seestrasse sind gemäss schematischem Planeintrag Hochstammbäume zu pflanzen, unter der Schere zu halten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

6. Erschliessung

Erschliessungsbereich

Innerhalb des bezeichneten Erschliessungsbereichs ist die Parkierung und die Anlieferung zu organisieren.

Zu-/Wegfahrt

¹ Es sind höchstens drei Anschlüsse an die Seestrasse und ein Anschluss an die Bahnhofstrasse zulässig. Die Zu- und Wegfahrten haben an den bezeichneten Stellen zu erfolgen.

² Über den Anschluss West sind die oberirdischen Parkplätze zu erschliessen. Der Anschluss "Süd" dient lediglich dem Anlieferungsverkehr, was entsprechend zu signalisieren ist. Zu- und Wegfahrten sind auch über die bestehende Rampe beim Anschluss Ost und über die Bahnhofstrasse beim Anschluss Nord zulässig.

Parkierung

¹ Oberirdische Parkplätze dürfen nur im Erschliessungsbereich West erstellt werden.

² Für Pflichtparkplätze ausserhalb des Gestaltungsplangebiets sind die erforderlichen Nutzungsrechte im Grundbuch zu sichern.

7. Lärmschutz

Empfindlichkeitsstufe

Es gelten die Immissionsgrenzwerte der ES III.

8. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Seehallen Horgen" wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



horgen

Fassung für die Anhörung
und Mitwirkung gemäss
§ 7 PBG

Privater Gestaltungsplan
Seehallen Horgen

Erläuternder Bericht
gemäss Art. 47 RPV



Inhalt	1	Ausgangslage	3
	2	Rahmenbedingungen	5
	2.1	Richtplanung	5
	2.2.	Inventare	6
	2.3	Nutzungsplanung	6
	2.4	Umwelt und weitere Randbedingungen	7
	3	Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	10
	3.1	Zweckartikel	10
	3.2	Allgemeines	10
	3.3	Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten	11
	3.4	Nutzweise	13
	3.5	Gestaltung	15
	3.6	Erschliessung	15
	3.7	Lärmschutz	18
	3.8	Schlussbestimmungen	18
	4	Mitwirkungsverfahren	19
	4.1	Ergebnis der öffentlichen Auflage	19
	4.2	Kantonale Vorprüfung	19
	5	Fazit	20

Auftraggeberin

Mobimo AG, Küsnacht

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Michael Camenzind, Projektleiter
Philipp Weber, Sachbearbeiter

1 Ausgangslage

Anlass

Das ehemaligen Fabrikareal der Firma Grob Textil AG liegt an zentraler Lage in Horgen zwischen der Seestrasse und den Bahngleisen. Das Gelände wurde bis 2008 als Textilmaschinenfabrik genutzt. Seither stand ein Grossteil der bestehenden Gebäude leer. Die Mobimo AG als Eigentümerin des Areals will den Gebäudekomplex mit vielfältigen Nutzungen beleben. Geplant sind Gewerbe- und Lagerflächen, Büroräume, Gastro- und Shoppingangebote sowie Einrichtungen für Familien, Kinder, Kultur, Sport und Gesundheit.

Für die Transformation des Gebäudes in ein Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungszentrum sind Anpassungen im und am Gebäude erforderlich. Hierfür wurde bereits eine Baubewilligung durch die Gemeinde erteilt.

Orthofoto heutige Situation



Impressionen der bestehenden Gebäude



Nutzweise gemäss Bau- und Zonenordnung

Das Grundstück der ehemaligen Textilfabrik liegt in der Industriezone I6. In dieser Zone sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Überdies befindet sich das Areal im Perimeter, wo gestützt auf die Sonderbauvorschriften (Ziff. 6.6.4 BZO) mit einem privaten Gestaltungsplan weitere Nutzungen zugelassen werden können.

Ziel des privaten Gestaltungsplans

Der Grossteil der vorgesehenen Nutzungen ist in der Industriezone I6 zonenkonform. Einige Angebote für Familien (z.B. Kinderbetreuungsstätte), Schulung und Kultur sind nur gestützt auf die geltenden Sonderbauvorschriften zulässig.

Um eine grössere Flexibilität für das zukunftsgerichtete Nutzungskonzept zu erhalten, sollen neben den zonenkonformen Nutzungen auch die Nutzungen gemäss den geltenden Sonderbauvorschriften ermöglicht werden. Dazu zählen Räume, die für Kongresse, Schulung, Kinderbetreuung, Ausbildung und für kulturelle Angebote genutzt werden können. Weiterhin nicht zulässig sind Wohnungen und Hotels, die gemäss den geltenden Sonderbauvorschriften ebenfalls ermöglicht werden könnten.

Mit dem privaten Gestaltungsplan "Seehallen Horgen" wird die planungs- und baurechtliche Grundvoraussetzung für das beabsichtigte innovative Nutzungskonzept geschaffen.

Da der vorliegende Gestaltungsplan nicht von der Grundordnung abweicht bzw. den Spielraum der Sonderbauvorschriften einhält, kann der Gestaltungsplan in der Kompetenz des Gemeinderates beschlossen werden.

Fokusthemen

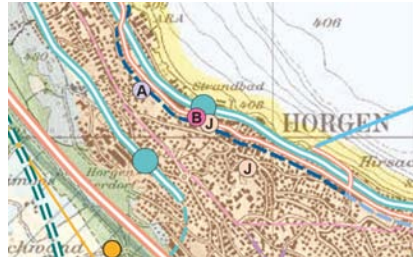
Die bestehenden Gebäude werden zurzeit umgebaut und erneuert.

Der private Gestaltungsplan beschränkt sich daher im Wesentlichen auf Regelungen zur Nutzweise des Gebäudes und Erschliessung des Areals.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Richtplanung

Kantonaler Richtplan



Das Areal ist hervorragend erschlossen. Es grenzt an die Seestrasse (HVS) und den Bahnhof Horgen. Der kantonale Verkehrsplan bezeichnet keine Massnahmen im Bereich des GP-Perimeters.

Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft



Der Richtplan der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg bezeichnet das Areal als Zentrumsgebiet mit hoher baulicher Dichte.

Kommunaler Verkehrsplan Teilplan Fusswegnetz



Im Verkehrsplan ist eine geplante Verbindung von der Alten Landstrasse über das Grob-Areal zum Bahnhof eingezeichnet.

Die übrigen geplanten Verbindungen sind für die Gestaltungsplanung nicht relevant, bzw. wurden bereits realisiert.

Kommunaler Verkehrsplan Teilplan öffentlicher Verkehr



Die im Richtplan bezeichnete Bushaltestelle beim Kopfbau wurde bereits im Herbst 2010 in Betrieb genommen.

Kommunaler Verkehrsplan Teilplan Strassen und öffentliche Parkierung



Im Teilplan Strassen und öffentliche Parkierung ist westlich des Bahnhofs die bestehende Parkierungsanlage bezeichnet. Ansonsten sind keine besonderen Massnahmen im Bereich des Perimeters vorgesehen.

2.2. Inventare

ISOS



Das Areal liegt in der Umgebungszone XIV. Für diese gilt das Erhaltungsziel B und somit das Erhalten der Eigenschaften, die für diese Ortsbildteile wesentlich sind. Das ISOS legt für das Gebäude keine Erhaltungsziele fest.

Schutzobjekt



Der Kopfbau des Fabrikgebäudes wurde mit Dienstbarkeitsvertrag vom 3.9.2012 unter Schutz gestellt.

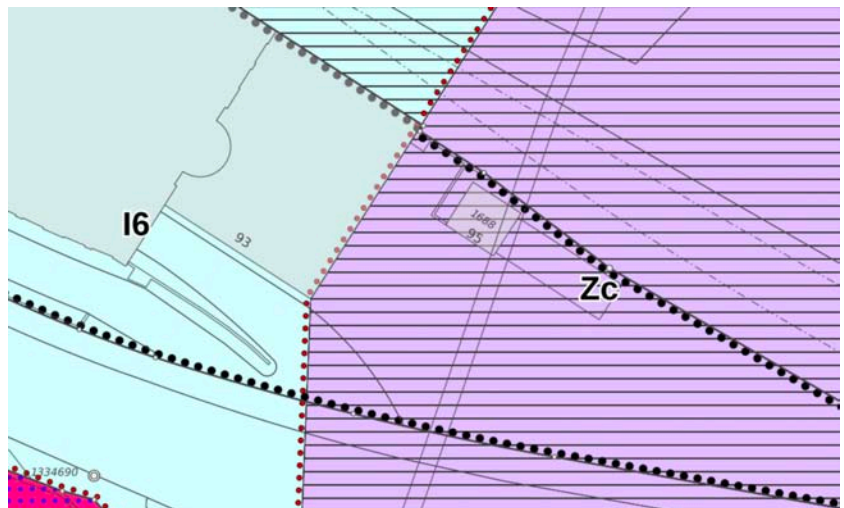
2.3 Nutzungsplanung

Zonenplan



Das ehemalige Grob-Areal ist der Industriezone I6 und der Zentrumszone Zc zugeteilt und liegt im Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften (gilt für I6).

Zonengrenze
(Auszug ÖREB)



2.4 Umwelt und weitere Randbedingungen

Belastete Standorte



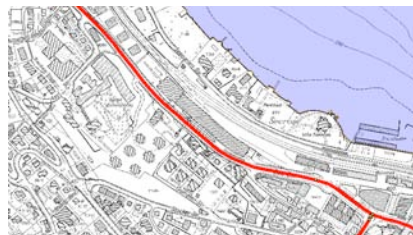
Im Bereich des Kopfbaus wurden Bodenbelastungen nachgewiesen. Der Standort ist weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig. Entsprechende Massnahmen wurden bereits umgesetzt.

Fließgewässer, Grundwasser



Das Areal befindet sich im Grundwasserschutzbereich Ao. Der Rubschbach durchquert als eingedoltes Gewässer das Areal auf der Höhe der alten Landstrasse. Das Revitalisierungspotenzial ist gering.

Lärm



Emissionspegel Seestrasse:
Tag Lret 79.9 dB(A)
Nacht Lren 69.5 dB(A)

Emissionspegel Bahn:
Tag Lret 76.4 dB(A)
Nacht Lren 72.7 dB(A)

Naturgefahren



Gemäss der aktuellen Naturgefahrenkarte liegt keine Hochwassergefährdung vor.

Energie



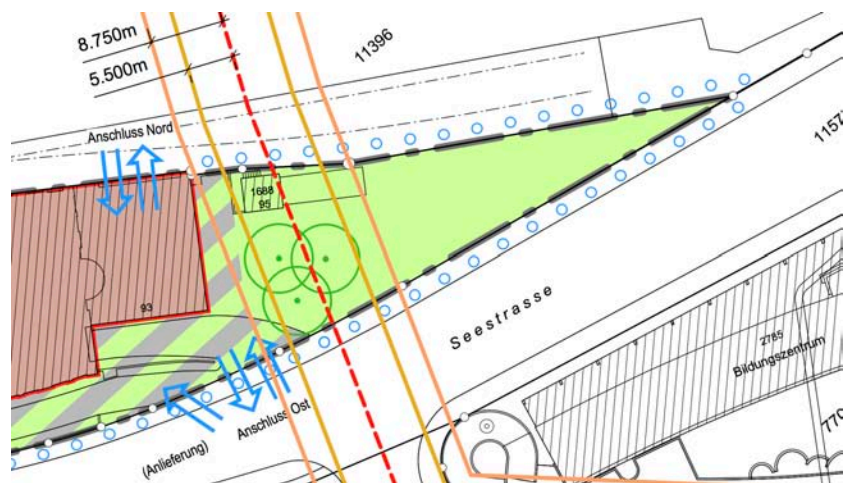
Gemäss kommunalem Energieplan befindet sich das Grob-Areal im Gasversorgungsgebiet. Die angrenzende Wohnüberbauung nutzt ARA-Abwärme. Für Erdwärmesonden sind die entsprechenden Auflagen zu beachten.

Hinweis zum Rubschbach

Der Rubschbach durchquert als eingedoltes Gewässer das Areal. Eine Bachöffnung ist aufgrund der angrenzenden Bahnanlage, der Seestrasse und des bestehenden Rampenbauwerks auf dem Areal eher unwahrscheinlich. Bis der Gewässerraum definitiv festgelegt ist, gelten die Übergangsbestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung.

Der um das bestehende Gebäude definierte Baubereich A1 hält den Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen ein. Die bestehenden Anlagen (Abwasserpumpwerk Assek. Nr. 1688, Zufahrtsrampe) besitzen Bestandesgarantie.

Schema Uferstreifen (orange Linie) und Gewässerraum (gelbe Linie)



Chemie-Risikokataster



Gemäss Chemie-Risikokataster liegt das Areal im Gefahrenbereich des Eisenbahnbetriebsgebiets Zürich-Ziegelbrücke der Schweizerischen Bundesbahn (SBB). Gemäss Art. 18m Abs. 1 des Eisenbahngesetzes (ENG) darf ein Bauprojekt nur mit Zustimmung der Bahnunternehmung bewilligt werden, wenn es an Bahngrundstücke beansprucht oder an solche angrenzt oder die Betriebssicherheit beeinträchtigen könnte.

Mit Schreiben vom 18. Juli 2016 hat die SBB AG dem Bauvorhaben zum Umbau und Sanierung des Gewerbebaus mit Bedingungen und Auflagen zugestimmt.

Hinweis zur NISV

Das Areal befindet sich parallel und in unmittelbarer Nähe zur SBB-Bahnstrecke Zürich-Sargans. Infolge des geringen horizontalen Abstands von 10-15 Metern zwischen Fassade und aktiver Bahnanlage könnte das von der Bahnanlage ausgehende niederfrequente Magnetfeld in einzelnen Gebäudeteilen des Grob-Areals die geltenden Anlagegrenzwerte überschreiten. Die Anlagegrenzwerte sind in der NIS-Verordnung (NIS-V) festgelegt.

Grundsätzlich müssen an sogenannten ‚Orten mit empfindlicher Nutzung‘ (OMEN), darunter fallen Wohn- und Schulräume sowie ständige Büro-Arbeitsplätze, die Anlagegrenzwerte der NIS-V eingehalten werden. Im Fall von Bahnstrom (16.7 Hz) ist der Grenzwert auf $1\mu\text{T}$ (gemittelt über 24 Stunden) festgelegt.

Um diesen Grenzwert einzuhalten, ist bei einer mittel bis stark befahrenen Doppelspurstrecke auf Fahrleitungshöhe ein minimaler horizontaler Abstand von ca. 20-30 Metern zwischen OMEN und Bahnstrom führenden Leitungen nötig. Im Fall des Grob-Areals unterschreiten Gebädetrakt D und E diesen Abstand, er liegt bei ca. 10 m (Trakt E) und ca. 15 m (Trakt D). Die Gebäudehülle wirkt für niederfrequente Magnetfelder nicht abschirmend.

In bestehenden Bauzonen oder bei deren Umzonung muss der Anlagegrenzwert nicht eingehalten werden; hier darf mit einem gewissen Sicherheitsabstand zur Leitung gebaut werden (Quelle Vollzugsschlüssel Umwelt, Mai 2017, AWEL, Kanton Zürich).

Massgebender Grenzwert ist im vorliegenden Fall nicht der Anlagegrenzwert sondern der weniger strenge Immissionsgrenzwert, der gemäss Angaben der SBB ausserhalb des Bahngeländes überall eingehalten wird.

Im Sinne der Vorsorge wird im Hinblick auf die konkrete Umnutzung der bestehenden Räume dennoch empfohlen, die Ausdehnung des NIS-Korridors in die Planung einzubeziehen und mit der Nutzungsverteilung entsprechend zu reagieren.

Hinweis zur Bodenbelastung

Im Rahmen des aktuellen Umbaus der bestehenden Gebäude und dem Bau der Tiefgarage im Erschliessungsbereich Westwurde die Altlastensituation untersucht. Für die Entsorgung des anfallenden Aushubmaterials erarbeitete die Firma jäckli geologie ein Konzept. Nach Abschluss aller altlastenrelevanten Arbeiten ist die fachgerechte Entsorgung von belastetem Material im Altlasten-Informationssystem (ALIS) des AWEL zu erfassen.

Da die Altlastensituation bereits geklärt wurde, erübrigt sich eine Regelung im Gestaltungsplan.

3 Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

3.1 Zweckartikel

Zweck des Gestaltungsplans

Mit dem Zweckartikel werden die Absichten und Zielsetzungen des Gestaltungsplans "Seehallen Horgen" dargelegt.

Hauptzweck des Gestaltungsplans ist, die vielfältige Nutzung der bestehenden Gebäude zu ermöglichen.

3.2 Allgemeines

Plan und Bestimmungen

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, welche der Genehmigung durch die Baudirektion unterliegen. Der vorliegende Bericht erlangt keine Rechtsverbindlichkeit; er erläutert die Absichten und begründet die Festlegungen des Gestaltungsplans.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans, welcher im Situationsplan dargestellt ist, umfasst das Grundstück Kat. Nr. 11428 mit einer Fläche von 10'542 m² sowie die Fläche der bestehenden Passerelle über die Seestrasse auf dem Grundstück Kat. Nrn. 11515.

Hinweis zum Vermessungskataster

Der im Situationsplan dargestellte Vermessungskataster basiert auf der alten Landesvermessung (LV03). Nach der öffentlichen Mitwirkung wird der Situationsplan aktualisiert und auf die neue Landvermessung (LV95) überführt.

Ergänzendes Recht

Am 1. März 2017 traten Gesetzesänderungen im PBG und in der ABV in Kraft, welche im Zusammenhang mit der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) stehen. Die Gemeinden haben bis 28. Februar 2025 Zeit, ihre Bau- und Zonenordnungen anzupassen. Die Gemeinde Horgen hat ihre Bau- und Zonenordnung noch nicht angepasst. Solange die BZO nicht harmonisiert ist, gelten in Horgen bis auf Weiteres die Bestimmungen des PBG, der ABV und der BBV II in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

Um den künftigen Vollzug zu erleichtern und die Rechtssicherheit innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu erhöhen, sollen künftige Bauvorhaben nach den heute geltenden Baubegriffen, Definitionen, Mess- und Berechnungsweisen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) in den jeweiligen Fassungen bis 28. Februar 2017 beurteilt werden. Der statische Verweis auf das heute geltende übergeordnete Recht ist zweckmässig, da der Gestaltungsplan nach den heute geltenden Definitionen des PBG, der ABV und der BBV II aufgestellt wird.

Hinweis zum Zonenplan

Das bestehende Gebäude befindet sich vollständig innerhalb der Industriezone I6. Der Bereich der Zentrumszone Zc wird in den Gestaltungsplanperimeter integriert. Der Gestaltungsplan sieht für diese Teilfläche jedoch keinen Baubereich vor. Der Arealteil dient teilweise jedoch der Erschliessung und steht daher in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude. Das bestehende Gebäude Assek Nr. 1688 (Abwasserpumpwerk) besitzt Bestandesgarantie.

Ein Nutzungstransfer von der Zentrumszone Zc auf die Industriezone I6 ist nicht zulässig.

Energie

Bei wesentlichen Änderungen am Gebäude im Baubereich A1, sind die Vorschriften des kantonalen Energiegesetzes einzuhalten.

Sofern im Baubereich A1 / A3 ein Neubau realisiert wird, gilt für den jeweiligen Baubereich Ziffer 9.1.5 BZO (Minergie-Standard).

3.3 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Baubereiche

Baubereich A1 und A3

Die Baubereiche A1 und A3 orientieren sich an den Grundmassen der bestehenden Gebäude. Die Abgrenzungen der Baubereiche weisen einen Spielraum von 0.35 m zur Aussenkante der bestehenden Fassade auf, wie sie in der amtlichen Vermessung festgelegt ist. Damit wird die energetische Sanierung der Gebäudehülle erleichtert, wenn die Fassade erneuert wird. Wird die Konstruktionsstärke der Fassade und des Dachs aufgrund der Wärmedämmung grösser als 0.35 m, zählt sie nur bis zu diesem Mass zur Baumasse (§ 12 ABV).

Sofern in den Baubereichen A1 und A3 ein Neubau realisiert wird, gelten die Bestimmungen für die Industriezone I6.

Baubereich A2	Die Abmessung des Baubereichs A2 entspricht dem bestehenden Gebäude Assek Nr. 761. Das Gebäude wurde mit Dienstbarkeitsvertrag vom 3. September 2012 unter Schutz gestellt. Sanierungen, Umbauten und Umnutzungen sind zulässig, soweit sie mit dem Schutzziel vereinbar sind. Die Beurteilung hat im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.
Baubereich A3	Die Dachfläche des eingeschossigen Gebäudeteils Seestrasse 93 (Baubereich A3) kann als gedeckte Aufenthaltsfläche genutzt werden. Hierfür kann ein Witterungsschutz erstellt werden, welcher jedoch seitlich nicht geschlossen sein darf.
Dachaufbauten	Im Interesse des Aussichtsschutzes der höher gelegenen Grundstücke bergseitig der Seestrasse sollen auf den Dachflächen im Baubereich A1 und A2 keine grossvolumigen Dachaufbauten realisiert werden. Zulässig sind hingegen technisch bedingte Aufbauten, wie sie in den Bestimmungen beispielhaft beschrieben sind.
Unterirdische Gebäude und besondere Gebäude	<p>Unterirdische Gebäude sowie besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Dazu zählt auch die Tiefgarage im Erschliessungsbereich West, die zurzeit realisiert wird.</p> <p>Gegenüber Drittgrundstücken sind die erforderlichen Abstände einzuhalten.</p>

3.4 Nutzweise

Erweiterte Nutzweise

In der Industriezone I6 sind gemäss Ziffer 6.5 BZO Gewerbe- und Industrie- sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Auf max. 50% der Gesamtnutzfläche (Definition siehe Ziffer 10.9 BZO) dürfen Nutzungen gemäss Ziffer 6.6.4 der BZO (Sonderbauvorschriften) realisiert werden. Davon ausgenommen sind Hotels und Wohnnutzungen. Zulässig sind:

- Kongress- und Versammlungszentren
- Schulen- und Ausbildungsstätten
- Konzert- und Mehrzweckhallen

Die nachfolgende Grafik zeigt das momentane Nutzungskonzept. Die Umnutzung der jeweiligen Flächen bedarf einer Baubewilligung.

Kinderbetreuungsangebot

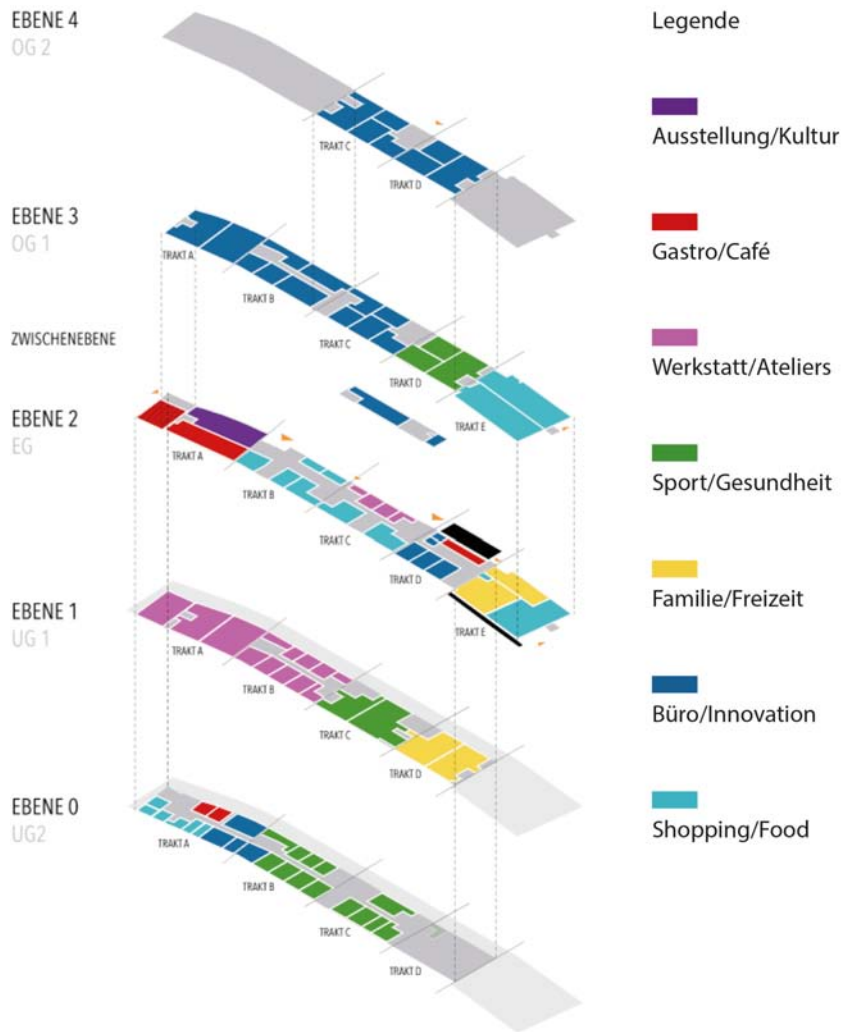
Das momentane Nutzungskonzept sieht auch eine Kindertagesstätte vor. Diese Nutzung ist unter dem Begriff Ausbildungsstätte zuzuordnen, wenn auch die Ausbildung auf relativ tiefem Niveau erfolgt.

Illustrationen zum Nutzungskonzept:

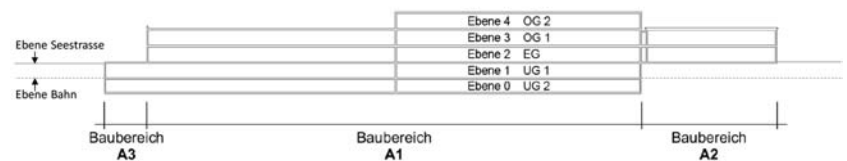
Ausstellung / Kultur / Werkstatt / Atelier /
Büro / Ausbildung / Gastro / Café / Sport
/ Gesundheit / Familie / Freizeit



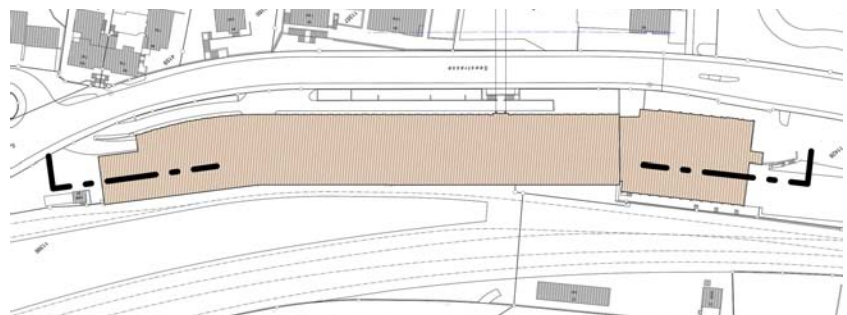
Nutzungskonzept



Gebäudeschnitt Seehallen
 (schematisch)



Situationsplan mit Lage
 des Gebäudeschnitts



Dachterrasse

Das Gebäude im Baubereich A2 ist ein Schutzobjekt. Daher darf die Dachfläche nicht als Terrasse genutzt werden.

3.5 Gestaltung

Anforderungen

Bei baulichen Veränderungen am geschützten Gebäude Assek Nr. 761 ist frühzeitig mit der zuständigen Denkmalpflege Kontakt aufzunehmen (siehe auch Baubewilligung vom 12. Dezember 2016).

Gemäss den momentanen Projektabsichten wird das bestehende Gebäude im Baubereich A1 / A3 in seiner äusseren Erscheinung erhalten. Es sind keine Neubauten geplant. Sofern dann zumal ein Neubau im Baubereich A1 realisiert werden soll, hat dieser gestützt auf Ziffer 6.6.6 der BZO die erhöhten gestalterischen Anforderungen gemäss §71 PBG zu erfüllen.

Bauliche Veränderungen an der Fassade des Gebäudes im Baubereich A1 / A3 sind grundsätzlich zulässig. Grössere Eingriffe (z.B. vollständiger Ersatz Fassadenmaterial, Änderung der Gliederung), welche zu einem anderen architektonischen Ausdruck führen, bedingen ein Fassadenkonzept, dass durchaus auch in Etappen umgesetzt werden kann. Kleine partielle Anpassungen und Ergänzungen, welche von untergeordneter Bedeutung sind, können auch ohne Gesamtkonzept umgesetzt werden.

Freiräume

Aufgrund der bestehenden, sehr dichten Bebauung ist das Freiraumangebot auf dem Areal sehr knapp. Die bestehenden Grünflächen werden im Sinne der Baubewilligung vom 12. Dezember 2016 aufgewertet.

Der durch das Bahnareal und die Seestrasse gebildete spitzförmige Umgebungsbereich ist zu begrünen sowie mit einheimisch und standortgerechten Pflanzen zu gestalten.

Ziffer 10.6.1 der BZO Horgen (Begrüpfungspflicht bei Gestaltungsplänen und Mehrfamilienhäusern) kommt nicht zum Ansatz, da keine Wohnnutzung realisiert wird.

Hochstammbäume

Entlang der Seestrasse sind standortgerechte und einheimische Bäume zu pflanzen, wie dies im bewilligten Projekt vom 12. Dezember 2016 bereits vorgesehen ist.

3.6 Erschliessung

Erschliessungsbereich

Im Situationsplan ist der Arealbereich bezeichnet, der primär der Erschliessung dient.

Zu-/Wegfahrt

Die Erschliessung erfolgt unverändert primär ab der Seestrasse und untergeordnet ab der Bahnhofstrasse. Es bestehen folgende Anschlüsse:

Anschluss West

Der Anschluss West erschliesst die ober- und unterirdische Parkierungsanlage beim Baubereich A2 mit insgesamt 91 Parkplätzen sowie die Einstellhalle der angrenzenden Wohnüberbauung.

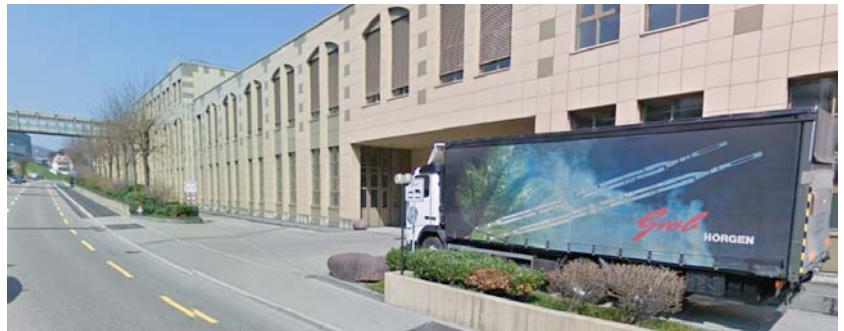
Heutige Situation



Anschlüsse Süd/Ost (Richtung Zürich)

Der Anschluss Süd und der Anschluss Ost (Richtung Zürich) ist als einspurige Erschliessungsschleife konzipiert und dient ausschliesslich dem Anlieferungsverkehr. Im Baubewilligungsverfahren wurde das Fahrregime für den Anlieferungsverkehr bereits festgelegt.

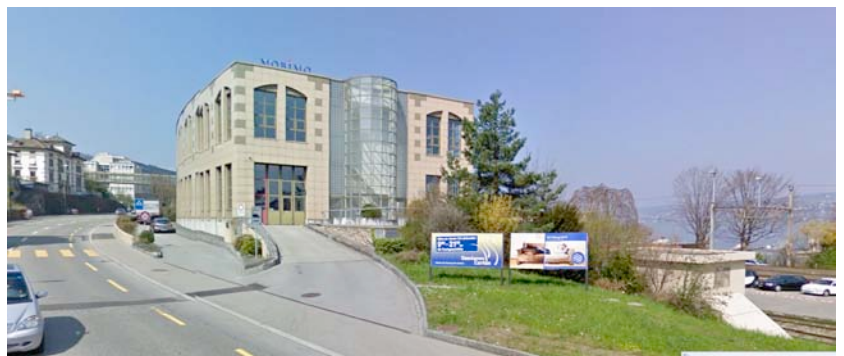
Heutige Situation



Anschluss Ost (Richtung Bahnhof)

Der Anschluss Ost (Richtung Bahnhof) erschliesst die Rampe, welche als Zufahrt zum bestehenden Hochparterre dient. Es handelt sich bei diesem Anschluss um eine Ein- und Ausfahrt auf die Seestrasse.

Heutige Situation



Anschluss Nord

Der Anschluss Nord gewährleistet die Zufahrt über die Bahnhofstrasse respektive P+R-Anlage zum Gebäude.

Heutige Situation



Anlieferung

Die Anlieferung wird an den beiden im Gestaltungsplan dargestellten Standorten organisiert.

Parkieranlagen

Für Beschäftigte, Kunden und Besucher stehen insgesamt 160 Parkplätze zur Verfügung. Der Grossteil der Parkplätze für die Beschäftigten (72 PP) sind im Parkhaus Seehallen auf dem benachbarten Grundstück Kat. Nr. 11515 angeordnet. Für die Nutzung der Parkplätze sind die erforderlichen Nutzungsrechte im Grundbuch bereits eingetragen. Beim Erschliessungsbereich West sind 63 Aussenparkplätze für Kunden und Besucher sowie 25 zusätzliche Parkplätze für Beschäftigte und Kunden in der Tiefgarage reserviert.

Zum bezeichneten Erschliessungsbereich im Gestaltungsplan gehört auch die bestehende Passerelle über die Seestrasse, welche die Seehallen Horgen mit dem Parkhaus Seehallen verbindet.

Parkierung



Parkplatzangebot

Das zu erstellende Parkplatzangebot (PP-Bedarf) ist gemäss Ziffer 10.5.1 der BZO Horgen nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzangebots in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 zu bestimmen. Der Parkplatzbedarf ist gestützt auf die konkreten Nutzungen im jeweiligen Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Der Reduktionsfaktor ist gestützt auf den jeweils aktuellen ÖV-Güteklassenplan zu bestimmen.

Auszug aktueller ÖV-Güteklassenplan



Empfindlichkeitsstufe

3.7 Lärmschutz

Da es sich um ein erschlossenes Areal handelt, gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III (Tag 65 dB(A) / Nacht 55 dB(A)). Bei Räumen in Betrieben gelten gemäss § 42 LSV um 5 dB(A) höhere Immissionsgrenzwerte.

Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsgrenzwerte bei den massgeblichen Empfangspunkten eingehalten sind.

Inkrafttreten

3.8 Schlussbestimmungen

Der private Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.

4 Mitwirkungsverfahren

4.1 Ergebnis der öffentlichen Auflage

Offen

4.2 Kantonale Vorprüfung

Offen

5 Fazit

Gestaltungsplan ist
zweckmässig

Mit dem Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen für ein attraktives, zukunftsgerichtetes Dienstleistungs- und Handelszentrum geschaffen, das mit seinen vielfältigen Angeboten einen Beitrag zur Belebung und Stärkung des Zentrums von Horgen leistet.

Der Standort ist für diese Nutzungen bestens geeignet und hervorragend durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.

Der Gestaltungsplan hält die Bestimmungen der BZO einschliesslich der Sonderbauvorschriften für die Industriezone I6 ein und erfordert neben der kantonalen Genehmigung die Zustimmung des Gemeinderats.



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 22.02.2019

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000183

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Horgen - Hochbauamt, Bahnhofstrasse 10, 8810
Horgen

Privater Gestaltungsplan "Seehalle Horgen", Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8810 Horgen

Der Private Gestaltungsplan "Seehalle Horgen" wurde vom Gemeinderat Horgen an der Sitzung vom 13. August 2018 und von der Kant. Baudirektion Zürich mit Verfügung vom 19. Dezember 2018 genehmigt bzw. festgesetzt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 18. Februar 2019 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der Private Gestaltungsplan "Seehalle Horgen" tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Gemeinde Horgen