



Referenz-Nr.: ARE 18-1212

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

1/5

Privater Gestaltungsplan «Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf» – Genehmigung

Gemeinde **Horgen**

Lage Gebiet zwischen Bahnhof Horgen-Oberdorf, Oberdorfstrasse und Neugasse; betroffene Grundstücke Kat.-Nrn. HN1203, HN6768, HN11454 und HN11700

Massgebende - Plan Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 21. Juni 2018
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV vom 21. Juni 2018
- Bericht zu den Einwendungen vom 21. Juni 2018

Weitere Unterlagen - Schattensimulation Silo Horgen (Technischer Bericht und Plan) vom 3. April 2017
- Aussenlärmgutachten vom 8. September 2017

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Grundeigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. HN6768, HN11454, HN11700 und HN12031 beabsichtigen, das ehemals industriell genutzte Areal beim Bahnhof Oberdorf in Horgen neu zu überbauen und einer gemischten Nutzung zuzuführen. Dazu wurde vorgängig ein Richtprojekt erarbeitet, welches sich aus einem zusammenhängenden Gebäudekomplex und dem markanten Kopfbau des Silos zusammensetzt. Um den Bau einer Standseilbahn (gemäss regionalem Richtplan) zu einem späteren Zeitpunkt nicht zu verunmöglichen, werden die für die Bahn benötigten Flächen auf der Ebene der Bahnlinie der SBB nicht für eine betriebsnotwendige Nutzung freigegeben.

Die Grundstücke Kat.-Nrn. HN6768, HN11454, HN11700 und HN12031 liegen gemäss geltender kommunaler Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Horgen in der Industriezone I7 und in der Wohnzone W2.5. Da die rechtsgültige BZO den geplanten Wohnanteil von 80% in der Industriezone und die hohe Ausnützung in der Industriezone und in der Wohnzone nicht zulässt, wird in einem parallelen Verfahren die Nutzungsplanung teilrevidiert. Die betroffenen Grundstücke werden gemäss der Nutzungsplanungsvorlage in eine Zentrumszone Za (mit einem maximalen Wohnanteil von 80%) umgezont.

Der Gestaltungsplan bezweckt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine besonders gut gestaltete Überbauung mit einer angemessenen städtebaulichen Ausprägung sowie einer an die zentrale Lage angepassten hohen baulichen Dichte mit gemischter Nutzweise (inkl. Wohnnutzung).

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Horgen stimmte mit Beschluss vom 7. Juni 2018 dem privaten Gestaltungsplan «Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 19. Juli 2018 keine



Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 23. August 2018 ersucht die Gemeinde Horgen um Genehmigung der Vorlage.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung «Bahnhof Horgen-Oberdorf», welche als Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan dient, wurde von der Gemeindeversammlung Horgen mit Beschluss vom 7. Juni 2018 festgesetzt und gleichzeitig mit dem vorliegenden Gestaltungsplan zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung der Vorlage erfolgte mit Datum vom 3. Dezember 2018 (BDV Nr. 2018/1213).

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Der private Gestaltungsplan «Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf» legt innerhalb des Geltungsbereichs drei Baubereiche mit unterschiedlichen Höhenkoten fest.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Beim Baubereich A werden auf der Geschossebene des Publikumsbereichs ein Teilbereich «Vorsorge Verkehrsfläche» und ein Teilbereich «öffentliche Verkehrsflächen» bezeichnet. Der Bereich «Vorsorge Verkehrsfläche» dient dazu, dass die sich in Planung befindliche Standseilbahn (gemäss regionalem Richtplan) zu einem späteren Zeitpunkt mit einer entsprechenden Raumbeanspruchung realisiert werden könnte. Die Baubereiche B und C decken den Bereich des heute bestehenden Gebäudes Vers.-Nr. 43, welches aus einem Silo- und einem Geweretrakt besteht, ab. In den Gestaltungsplanvorschriften wird dazu geregelt, inwiefern ein Abbruch oder Neubau bzw. eine Umnutzung zulässig ist. Für den Baubereich B wird schliesslich festgelegt, dass bei einem Neubau ein Hochhaus entstehen muss, welches eine minimale Höhenkote von 505.55 m ü. M. erreicht.

Hinsichtlich der Nutzweise werden die Vorgaben der neuen Zentrumszone Za übernommen, indem auch im Gestaltungsplan ein minimaler Gewerbeanteil von 20% festgelegt wird und die Wohnnutzung in den Geschossen ausgeschlossen wird, bei denen ein direkter Zugang zur Oberdorfstrasse bzw. zur Neugasse erstellt werden kann.

Der Gestaltungsplan sieht die verkehrsmässige Erschliessung ab der Oberdorfstrasse vor und lässt im bezeichneten Bereich zwei Ein- und Ausfahrten zu Einstellhallen zu. Für die Warenanlieferung wird im Gestaltungsplan eine Fläche an der Neugasse gesichert.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 1. November 2017 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde teilweise nicht entsprochen. Zu den Abweichungen und Anpassungen gegenüber den Vorprüfungsunterlagen sind folgende Anmerkungen notwendig:

- **Gewässerraum / Uferstreifen**

In der kantonalen Vorprüfung wurde darauf verwiesen, dass der Baubereich B möglicherweise in Konflikt steht mit dem Uferstreifen des Rubschbachs. Es wurde sodann beantragt, dass die Lage des eingedolten Rubschbachs im Situationsplan



einzutragen und aufzuzeigen sei, dass der Uferstreifen des Rubschbachs eingehalten wird. In den Genehmigungsunterlagen wird der Rubschbach ausgewiesen und es lässt sich feststellen, dass der Baubereich C rund zwei Meter in den Uferstreifen des Gewässers hineinragt.

Gemäss Art. 4 Abs. 1 der Gestaltungsplanvorschriften darf das Gebäude Vers.-Nr. 43 im Baubereich C unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und des wesentlichen Erscheinungsbildes ersetzt, umgebaut, saniert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Bereits bestehende, rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs. 2 Gewässerschutzverordnung). Innerhalb der Bauzonen geniessen sie gemäss § 15 m Hochwasserschutzverordnung darüber hinaus eine erweiterte Besitzstandsgarantie nach § 357 PBG (Umbauten, innere Erweiterungen, Nutzungsänderungen, nicht aber neubauähnliche Umgestaltungen und Ersatzbauten). Im Grundsatz ist keine weitere Beanspruchung des Uferstreifens bzw. Gewässerraums durch ober- und unterirdische Bauten unter dem Titel der Besitzstandsgarantie möglich (vgl. § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG). Für äussere Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten im Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist deshalb eine Einzelfallbeurteilung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens notwendig. Sie sind grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind. Ausserdem sind in dicht überbauten Gebieten zonenkonforme Anlagen bewilligungsfähig, sofern keine überwiegenden Interessen (beispielsweise Hochwasserschutz) entgegenstehen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass auch mit dem vorliegenden Gestaltungsplan für Ersatz- und Neubauten im Uferstreifen des Rubschbachs die gewässerschutzrechtliche Bewilligung gemäss Art. 41c des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) vorbehalten bleibt. In Verbindung mit Art. 3 Abs. 3 (Verhältnis Gestaltungsplan zum übergeordneten Recht) und Art. 6 Abs. 6 (Ausnahmeregelung bezüglich der gewässerschutzrechtlichen Abstandsvorschriften) der Gestaltungsplanvorschriften bedarf es jedoch bezüglich der Differenz zwischen Art. 4 Abs. 1 und Art. 6 Abs. 9 (Zulässigkeit der Durchstossung der Baubereichsgrenzen mit Dachvorsprüngen und Vordächern) der Gestaltungsplanvorschriften und dem Uferstreifen keiner Anpassung des Gestaltungsplans. Die erwähnte, diesbezügliche Einzelfallbeurteilung kann im Rahmen des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens erfolgen.

- **Hochwasserschutz**

Im Rahmen der Vorprüfung wurde gefordert, dass mit dem Gestaltungsplan konkrete Hochwasserschutzmassnahmen vorgeschrieben werden sollen oder in den Gestaltungsplanvorschriften mindestens eine Bestimmung aufzunehmen sei, die besagt, dass die Bauherrschaft verpflichtet ist, auf der Grundlage eines Objekt-schutzgutachtens eigenverantwortlich die notwendigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Im Rahmen der Überarbeitung der Gestaltungsplanvorlage nach der Vorprüfung erfolgte diesbezüglich keine Anpassung. Im Erläuterungsbericht wird jedoch auf Art. 9.4.1 BZO verwiesen, welcher regelt, dass bei Neubauten und baubewilli-

gungspflichtigen Veränderungen von bestehenden Bauten der erforderliche Objektschutz gemäss Gefahrenkarte Hochwasser im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angeordnet wird.

In Anbetracht dieser Bestimmung in der BZO sowie gestützt auf Art. 3 Abs. 3 der Gestaltungsplanvorschriften (Verhältnis zum geltenden Recht) kann der Hochwasserschutz als genügend berücksichtigt gelten.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde Horgen sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf», welchem die Gemeindeversammlung Horgen mit Beschluss vom 7. Juni 2018 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'145.60 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Horgen wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Bahnhof Horgen-Oberdorf» (vgl. BDV Nr. 2018/1213 vom 3. Dezember 2018) zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung sowie der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Bahnhof Horgen-Oberdorf» (vgl. BDV Nr. 2018/1213 vom 3. Dezember 2018) aufzulegen



- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Gemeinde Horgen (unter Beilage von sechs Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Planungsbüro Daniel Christoffel, Rütiholzstrasse 24, 8136 Gattikon (Rechnungsadressat)
- Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung, Weberstrasse 8, 8004 Zürich (Katasterbearbeiterorganisation, KBO)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

M. Stehler

VERSENDET AM - 6. DEZ. 2018

E 12. Juli 2018

Poststempel Zirkulation
10.7.18 Vormerknahme

Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2018

Beschluss-Nr. 13/2018
Geschäfts-Nr. 2017-683**I Privater Gestaltungsplan "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf" – Zustimmung**04 Bauplanung
04.05.20 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Dem privaten Gestaltungsplan "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf", bestehend aus dem Übersichtsplan und den Vorschriften, wird zugestimmt.
2. Der Planungsbericht und der Bericht zu den Einwendungen zum privaten Gestaltungsplan werden zur Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den privaten Gestaltungsplan "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf" zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Entsprechende Beschlüsse des Gemeinderates sind öffentlich bekannt zu machen.
5. Mitteilung durch Protokollauszug – nach Erhalt der Rechtskraft – an:
 - Heinrich Wettstein, Stockerstrasse 16, 8810 Horgen
 - Haab & Co. AG, Aamühle, 8820 Wädenswil
 - SBB AG, Immobilien, Immobilienrechte, Jean-Baptiste Riedo, Vulkanplatz 11, Postfach, 8048 Zürich
 - Aaron J. Wegmann, Dipl. M. Arch. SIA, Austrasse 1, 8625 Gossau, unter Beilage der Gebührenrechnung, eingeschrieben
 - Planungsbüro Daniel Christoffel, Architekten und Raumplaner FSU sia, Rütiholzstrasse 24, 8136 Gattikon
 - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Vermerk: "Genehmigung privater Gestaltungsplan Silo Bahnhof Oberdorf", Stampfenbachstrasse 12, Postfach, 8090 Zürich, unter Beilage der Gestaltungsplanunterlagen
 - Suter • von Känel • Wild • AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich, digital zur Kenntnisnahme
 - Hochbauvorsteher
 - Hochbauamt
 - Gemeindeingenieur
 - Präsidialamt.

Bescheinigung: Zu dieser(n)
Sache(n) ist beim Bezirksrat
Horgen

bis 19. Juli 2018

kein Rechtsmittel eingelegt worden.
Bezirksratskanzlei Horgen, der Ratsschreiber:

Gemeindeversammlung


 Theo Leuthold
 Gemeindepräsident


 Felix Oberhänsli
 Gemeindeschreiber

versandt: FO



Privater Gestaltungsplan Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf"

Übersichtsplan Mst. 1:500

Situationsplan, Schemaschnitt und Schemaansicht

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 16. März 2018

Für das Grundstück Kat. Nr. HN12031

Die Grundeigentümerin:


...



Für das Grundstück Kat. Nr. HN6768

Die Grundeigentümerin:

...



Für das Grundstück Kat. Nr. HN11454

Die Grundeigentümerin:

...



Für das Grundstück Kat. Nr. HN11700

Die Grundeigentümerin:

...



Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 7. Juni 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:



Theo Leuthold

Der Gemeindeschreiber:



Felix Oberhänsli

Von der Baudirektion genehmigt – 6. Dez. 2018

Für die Baudirektion



BDV Nr. 12121/18

Gattikon, 21. August 2017, bearbeitet am 16. März 2018

Druckdatum: 21. Juni 2018

21'934 cs

Privater Gestaltungsplan Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf"

Übersichtsplan Mst. 1:500
Situationsplan, Schemaschnitt und Schemaansicht

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 16. März 2018

Für das Grundstück Kat. Nr. HN12031

Die Grundeigentümerin:

...

Für das Grundstück Kat. Nr. HN6768

Die Grundeigentümerin:

...

Für das Grundstück Kat. Nr. HN11454

Die Grundeigentümerin:

...

Für das Grundstück Kat. Nr. HN11700

Die Grundeigentümerin:

...

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 7. Juni 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevorsteher:

Theo Leuthold

Felix Oberhänsli

Von der Baudirektion genehmigt

Für die Baudirektion

BDV Nr. /

Gattikon, 21. August 2017, bearbeitet am 16. März 2018

Druckdatum: 21. Juni 2018

21'934 cs

Planungsbüro Daniel Christoffel Architekten und Raumplaner FSU sia
Rütholzstrasse 24 CH-8136 Gattikon Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55

Festlegungen Gestaltungsplan

| | | |
|--|---------------------------------------------------|----------------------------------|
| | Geltungsbereich | Art. 2 |
| | Baubereich A mit Begrenzung | Art. 6, 7, 9, 10, 11, 12, 15, 18 |
| | Baubereich B mit Begrenzung | Art. 6, 7, 18 |
| | Baubereich C mit Begrenzung | Art. 6, 7, 17, 18 |
| | bestehende Gebäude innerhalb Geltungsbereich | Art. 4, 5 |
| | bestehender Silotrakt des Gebäudes Vers. Nr. 43 | Art. 4 |
| | bestehender Geweretrakt des Gebäudes Vers. Nr. 43 | Art. 4 |
| | zustimmungsfreier und zwingender Grenzbau | Art. 14 |
| | Teilbereich "Vorsorge Verkehrsfläche" | Art. 9, 11 |
| | Teilbereich "öffentliche Verkehrsflächen" | Art. 10, 11, 12 |
| | Erschliessungsbereich | Art. 17 |
| | Vorfahrt Warenanlieferung | Art. 17 |
| | Mindestmasse | Art. 11 |

Informelle Angaben

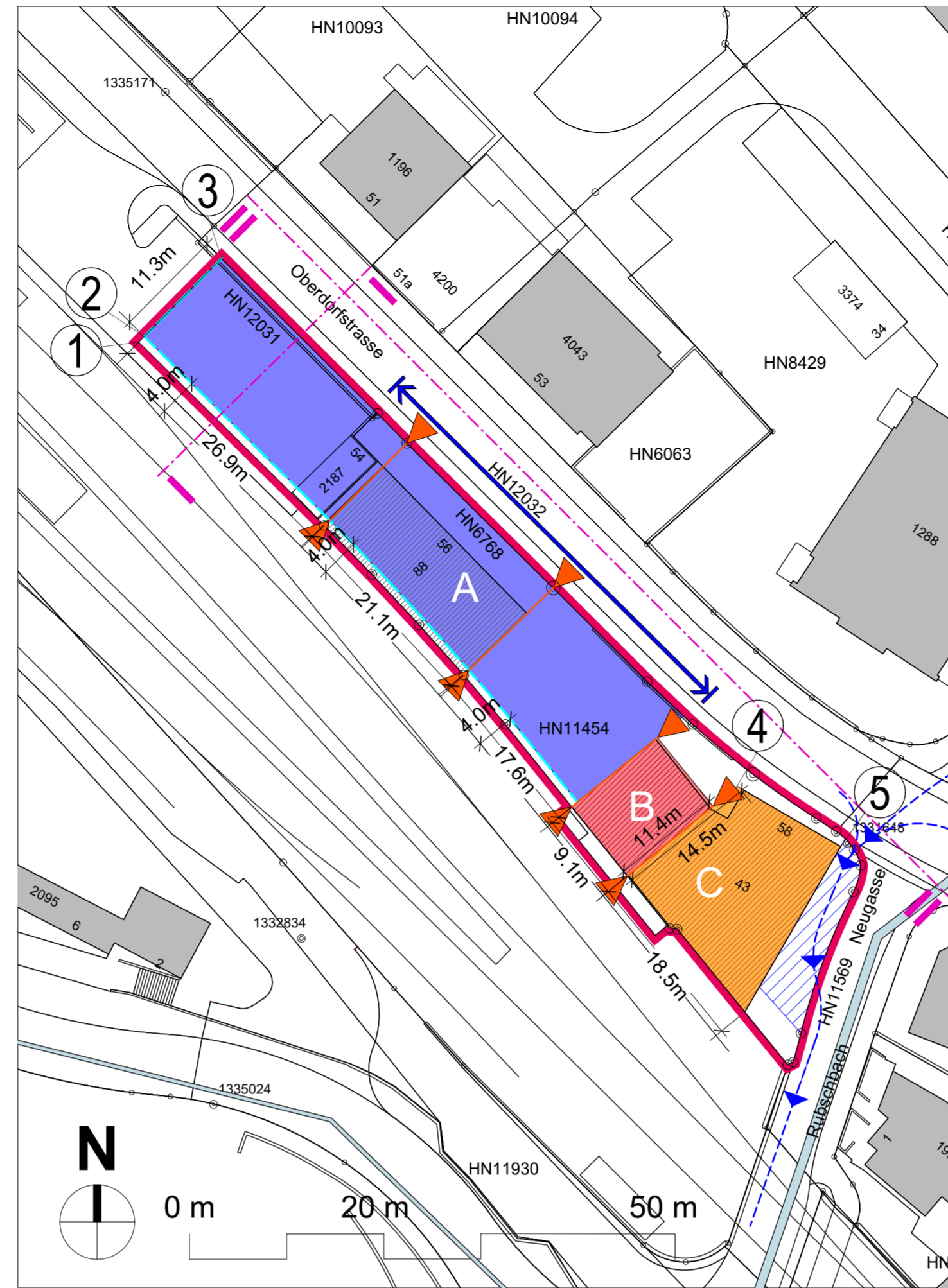
| | |
|--|----------------------------------------------------------|
| | Gebäude ausserhalb Geltungsbereich |
| | Interessenlinie SBB |
| | Lagebezeichnung der Schnitte und Ansichten |
| | empfohlene Durchfahrtsregelung Vorfahrt Warenanlieferung |
| | eingedoltes öffentliches Gewässer |

Koordinatenpunkte

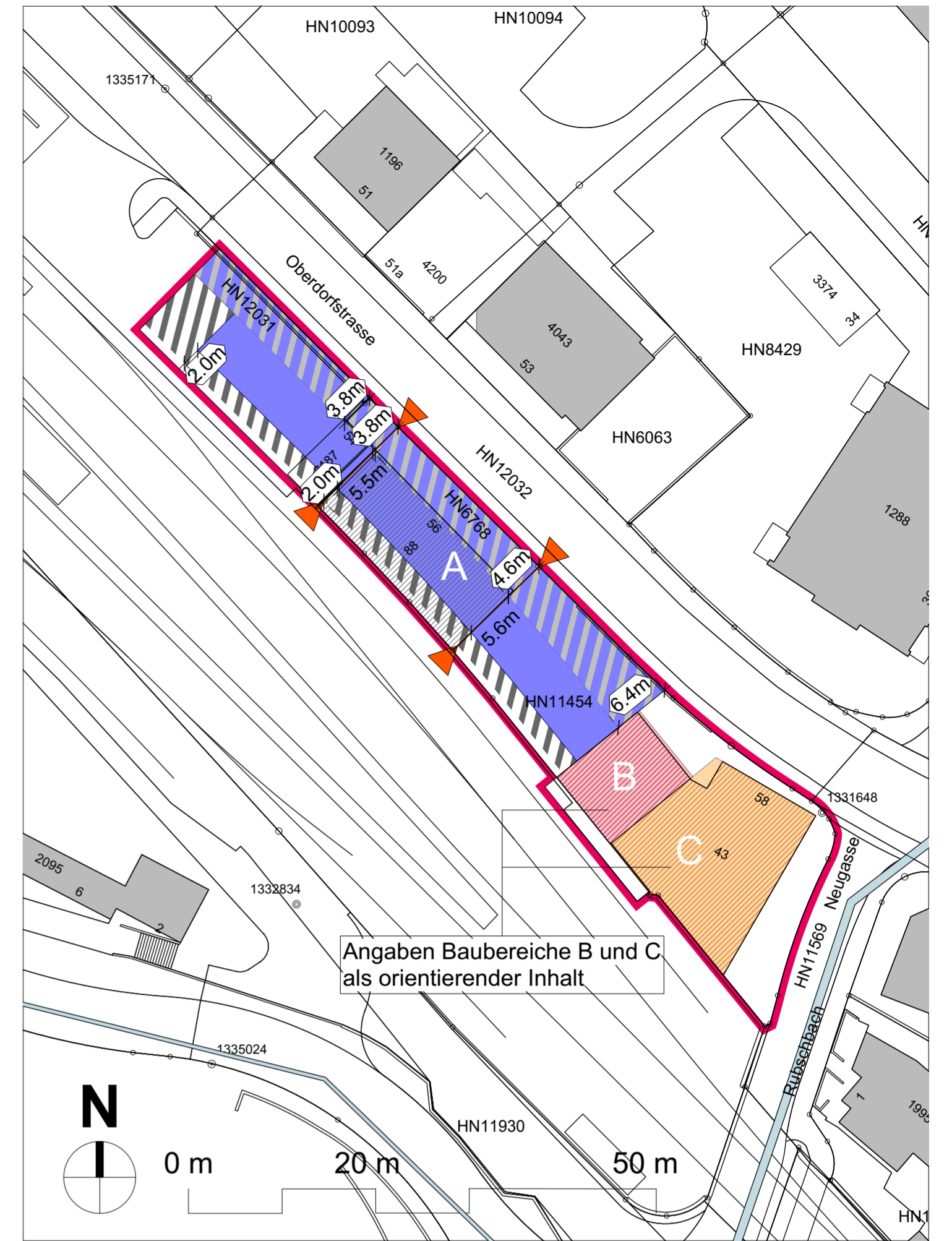
| | | | | | |
|---|-------------|-------------|---|-------------|-------------|
| ① | 2687167.729 | 1234805.548 | ④ | 2687229.334 | 1234759.802 |
| ② | 2687168.300 | 1234806.125 | ⑤ | 2687239.999 | 1234753.589 |
| ③ | 2687176.270 | 1234814.162 | | | |

Grundlagedaten der amtlichen Vermessung vom 15. Februar 2018

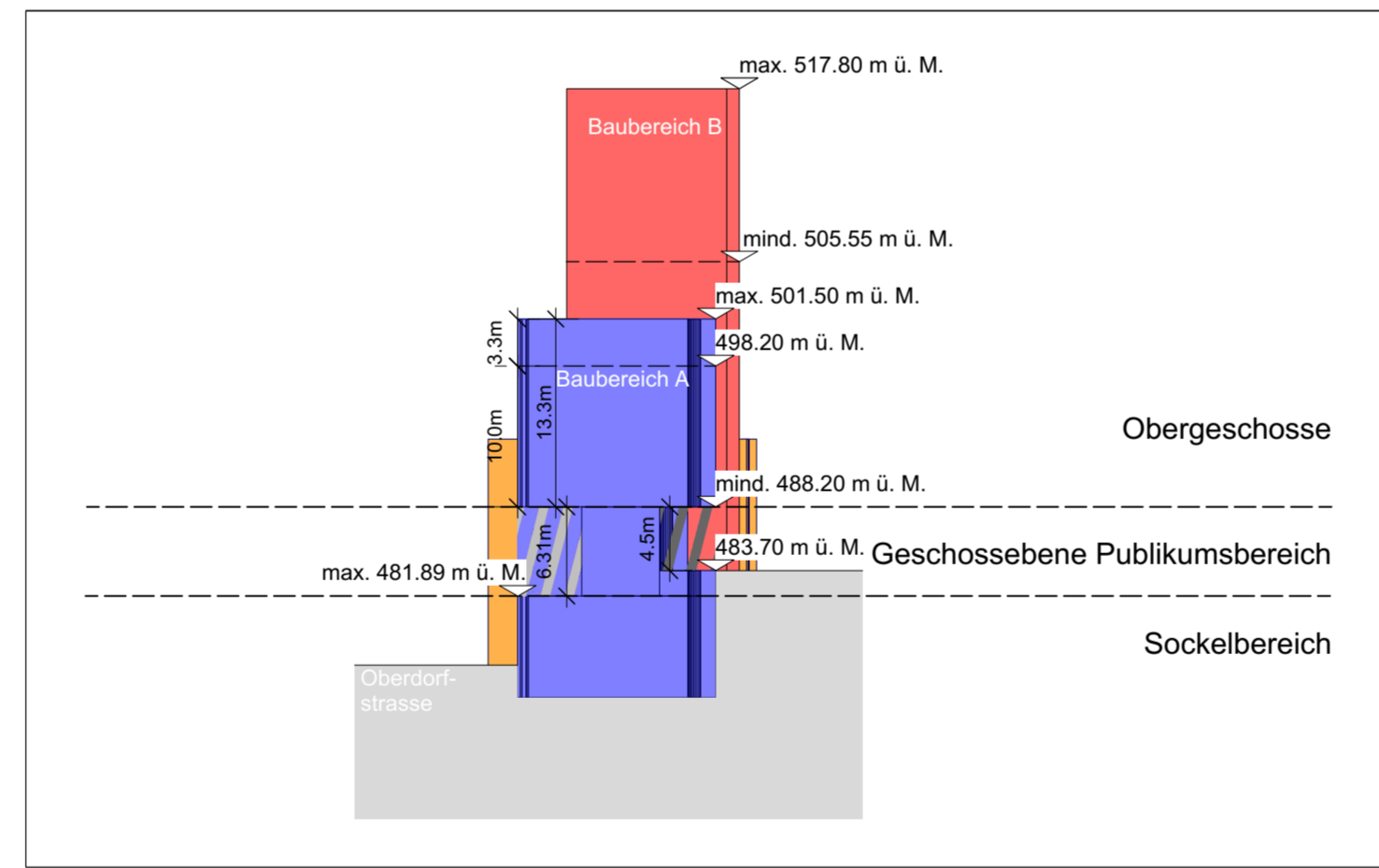
Situationsplan Mst. 1:500



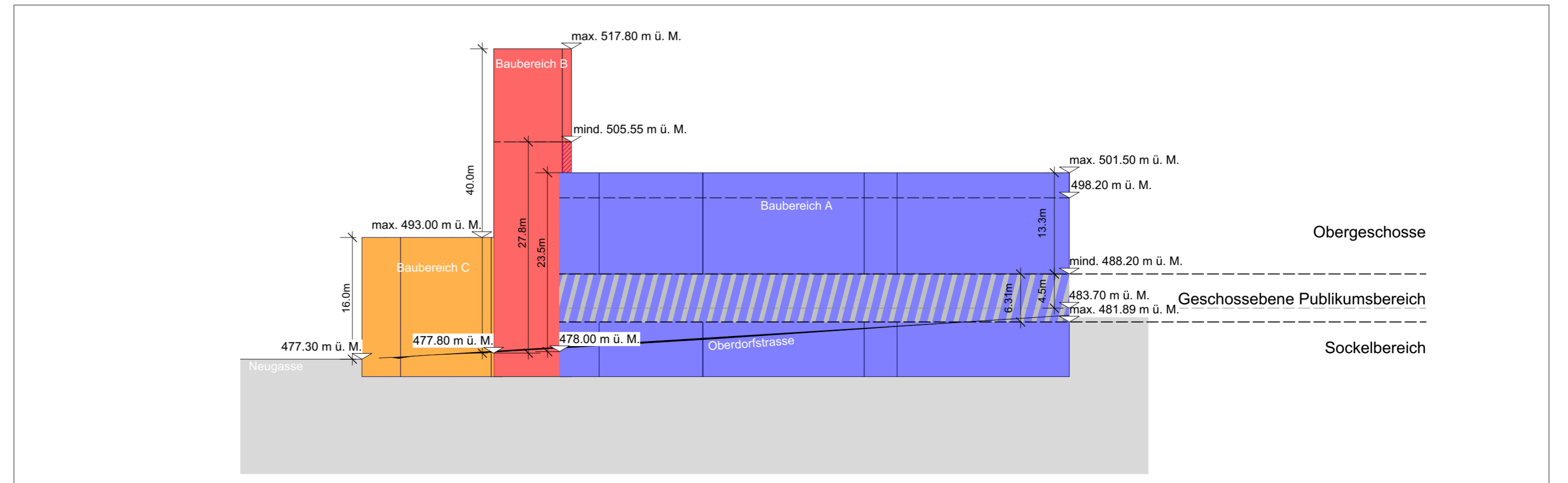
Situationsplan Geschossebene Publikumsbereich Mst. 1:500



Schemaschnitt I – I Mst. 1:500



Schemaansicht II – II Mst. 1:500

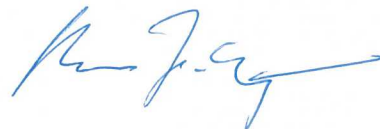


Vorschriften

Von den Grundeigentümerinnen aufgestellt
am 16. März 2018

Für das Grundstück Kat. Nr. HN12031

Die Grundeigentümerin:



Für das Grundstück Kat. Nr. HN6768

Die Grundeigentümerin:



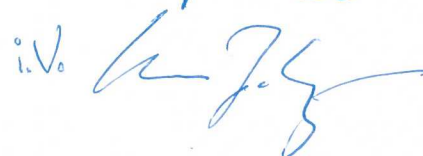
Für das Grundstück Kat. Nr. HN11454

Die Grundeigentümerin:



Für das Grundstück Kat. Nr. HN11700

Die Grundeigentümerin:



Von der Gemeindeversammlung zugestimmt
am 7. Juni 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:



Theo Leuthold

Der Gemeindevorschreiber:



Felix Oberhänsli

Von der Baudirektion genehmigt am - 6. Dez. 2018

Für die Baudirektion

BDV Nr. 1212/18



Gattikon, 21. August 2017,
bearbeitet am 16. März 2018
21'934 DCH-cs
Druckdatum: 21. Juni 2018

Inhalt

| | | |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I | Allgemeine Bestimmungen | 5 |
| | Art. 1 Zweck | 5 |
| | Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich | 5 |
| | Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung | 5 |
| II | Bestimmungen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile | 6 |
| | Art. 4 Sanierung, Umbau und Ersatz des Gebäudes Vers. Nr. 43 | 6 |
| | Art. 5 Übrige Gebäude und Gebäudeteile | 7 |
| III | Bestimmungen für Neubauten und neue Gebäudeteile | 7 |
| | Art. 6 Zahl, Lage und äussere Abmessung der Neubauten | 7 |
| | Art. 7 Unterirdische Gebäude und Gebäude- teile | 8 |
| | Art. 8 Dachgestaltung | 8 |
| IV | Geschossebene Publikumsbereich im Baubereich A | 9 |
| | Art. 9 Besondere Bestimmungen für den Teilbereich "Vorsorge Verkehrsfläche" | 9 |
| | Art. 10 Besondere Bestimmungen für den Teilbereich "öffentliche Verkehrsflächen" | 9 |
| | Art. 11 Besondere Grundmasse für die Teilbereiche "öffentliche Verkehrsflächen" und "Vorsorge Verkehrsfläche" | 9 |
| | Art. 12 Zugänge | 10 |
| V | Weitere Bestimmungen | 10 |
| | Art. 13 Nutzweise | 10 |

| | | | |
|----|---------|-------------------------------|----|
| | Art. 14 | Bauweise | 10 |
| | Art. 15 | Gestaltung | 11 |
| | Art. 16 | Reklamen | 11 |
| | Art. 17 | Erschliessung und Vorfahrt | 11 |
| | Art. 18 | Fahrzeugabstellplätze | 12 |
| | Art. 19 | Ver- und Entsorgung | 12 |
| | Art. 20 | Lärmschutz | 12 |
| | Art. 21 | Etappierung | 12 |
| | Art. 22 | Mietwohnungen im Baubereich A | 12 |
| | Art. 23 | Behindertengerechte Bauweise | 12 |
| VI | | Inkraftsetzung | 13 |
| | Art. 24 | Inkraftsetzung | 13 |

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf" bezweckt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine besonders gut gestaltete Überbauung mit einer angemessenen städtebaulichen Ausprägung sowie mit einer an die zentrale Lage angepassten hohen baulichen Dichte und gemischter Nutzweisen, unter Einschluss des Wohnens. Dabei werden die an dieser Lage vorhandenen Festlegungen der übergeordneten Planungsträger mit einbezogen.

Im Einzelnen werden die Voraussetzungen geschaffen für:

- Den Erhalt, die Umnutzung und die Erweiterung des Silos
- Die Erstellung von Ersatzneubauten und Neubauten.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Der private Gestaltungsplan Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf" besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Übersichtsplan Mst. 1:500
- Vorschriften.

Weitere Unterlagen wie der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

² Die im Übersichtsplan dargestellte Begrenzung ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich.

Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan wird im Sinne von §§ 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kanton Zürich (PBG) durch die Gemeindeversammlung festgesetzt.

² Der Gestaltungsplan trifft innerhalb des Planungsgebietes Regelungen, welche von der allgemeinen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen (BZO) und dem übergeordneten kantonalen Recht abweichen. Dabei bleiben die gesetzlich festgelegten Regelungsbefugnisse gemäss § 83 PBG vorbehalten.

³ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Planungsgebiet die ordentlichen kommunalen und kantonalen Bestimmungen sowie die Gesetzgebung des Bundes, insbesondere auch das Eisenbahngesetz (EBG).

⁴ Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) in den jeweiligen Fassungen bis 28. Februar 2017.

II Bestimmungen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile

Art. 4 Sanierung, Umbau und Ersatz des Gebäudes Vers. Nr. 43

¹ Das aus dem Gewerbe- und dem Silotrakt zusammengesetzte bestehende Gebäude Vers. Nr. 43 darf unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Stellung, Form, Höhe, Dachgestaltung) und des wesentlichen Erscheinungsbildes ersetzt, umgebaut, saniert oder einer anderen Nutzweise zugeführt werden.

² Ausserdem darf der im Übersichtsplan bezeichnete Silotrakt im Rahmen der Bestimmungen für Neubauten (Kapitel III) aufgestockt werden.

³ Geringfügige Abweichungen von Abs. 1 sind zulässig oder können angeordnet werden:

- im Interesse der Wohnhygiene
- zur gestalterischen Verbesserung
- sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

⁴ Alternativ dürfen der Gewerbetrakt und der Silotrakt des Gebäudes Vers. Nr. 43 zurückgebaut und durch Neubauten gemäss den Bestimmungen in Kapitel III ersetzt werden.

⁵ Der Rückbau des Silotraktes des Gebäudes Vers. Nr. 43 ist gestattet, wenn die Erstellung des Ersatzbaus oder des Neubaus gesichert ist.

⁶ Der ersatzlose Rückbau des Gewerbetraktes des Gebäudes Vers. Nr. 43 ist gestattet.

Art. 5 Übrige Gebäude und Gebäudeteile

Für alle übrigen bestehenden Gebäude und Gebäudeteile sind der zeitgemässe Unterhalt, der Rückbau oder der Neubau gemäss den Bestimmungen in Kapitel III gestattet.

III Bestimmungen für Neubauten und neue Gebäudeteile

Art. 6 Zahl, Lage und äussere Abmessung der Neubauten

¹ Sowohl Hauptgebäude als auch Teile davon und besondere Gebäude dürfen nur innerhalb der im Übersichtsplan bezeichneten und begrenzten Baubereiche A, B und C erstellt werden.

² Für die im Übersichtsplan bezeichneten Baubereiche A, B und C gelten die folgenden Grundmasse:

| Baubereich | A | B | C |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------|
| Anzahl Baukörper | 1 | 1 | 1 |
| Gebäude- und Gesamthöhe (Höhenkote) max. m ü. M. | 501.50 | 517.80 | 493.00 |
| Gebäude- und Gesamthöhe (Höhenkote) mind. m ü. M. | - | 505.55 | - |
| Gebäude- bzw. Gesamtlänge max. m | Massgebend sind die maximalen Abmessungen des Baubereiches.* | Massgebend sind die maximalen Abmessungen der jeweiligen Baubereiche | |
| Geschosszahl | Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Voll-, Dach- und Untergeschosse ist unter Einhaltung der Gebäude- bzw. Gesamthöhe frei. | | |

* In der Geschossebene Publikumsbereich ist der Baubereich A begrenzt durch die im Plan festgelegten Mindestmasse des Teilbereiches "öffentliche Verkehrsflächen".

³ Im Baubereich B muss ein Hochhaus zumindest mit einer Gebäude- und Gesamthöhe gemäss Abs. 2 erstellt werden.

⁴ Die Begrenzungen der Baubereiche gehen bestehenden Abstandsregelungen vor, eingeschlossen denjenigen über die Verkehrsbaulinien für Strassen (RRB Nr. 355), die Abstände von öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie von öffentlichen Wegen.

⁵ Es sind weder Mehrlängen- noch Mehrhöhenzuschläge zu beachten. Dies gilt auch gegenüber Drittgrundstücken.

⁶ Von den Regelungen gemäss Abs. 4 ausgenommen sind die gewässerschutzrechtlichen Abstandsvorschriften.

⁷ Während der Geltungsdauer des Privaten Gestaltungsplanes Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf" sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters die Wirkungen der rechtskräftigen Baulinie RRB Nr. 355 ausgesetzt.

⁸ Aufbauten dürfen die max. Kote sowie Höhe des effektiven Dachrandes nicht überschreiten. Darin eingeschlossen sind auch Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten.

⁹ Die Begrenzung der Baubereiche darf durch keinen Gebäudeteil durchstossen werden. Davon ausgenommen sind Dachvorsprünge sowie Vordächer. Vordächer dürfen die Begrenzung der Baubereiche um max. 1.50 m durchstossen.

Art. 7 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

¹ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig.

² Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen, unbesehen der bestehenden Abstandsvorschriften eingeschlossen derjenigen über die rechtskräftigen Baulinien, den Strassen- und Wegabstand sowie den Abstand von Plätzen, bis an die Begrenzung der Baubereiche erstellt werden.

³ Art. 6 Abs. 7 dieser Vorschriften gilt auch für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile.

Art. 8 Dachgestaltung

Dächer von Hauptgebäuden in den Baubereichen A und B sind als Flachdächer auszugestalten.

IV Geschossebene Publikumsbereich im Baubereich A

Art. 9 Besondere Bestimmungen für den Teilbereich "Vorsorge Verkehrsfläche"

¹ Innerhalb des Teilbereiches "Vorsorge Verkehrsfläche" dürfen Bauten und Anlagen erstellt sowie Nutzweisen vorgesehen werden, die in Zusammenhang mit denjenigen im Baubereich A der Geschossebene "Publikumsbereich" stehen.

² Es sind nur Bauten und Anlagen gestattet, die ohne Auswirkungen auf den weiteren Betrieb oder die Nutzung der übrigen Gebäude und Gebäudeteile entfernt werden können.

³ Sobald die Ausführung eines Werks oder einer Anlage, wofür eine Baulinie festgesetzt worden ist dies erfordert, sind die Bauten und Anlagen im Teilbereich "Vorsorge Verkehrsfläche" zu entfernen.

⁴ Aus Anordnungen und Massnahmen gemäss Abs. 3 sind weder Entschädigungen geschuldet noch kann daraus eine materielle Enteignung geltend gemacht werden.

Art. 10 Besondere Bestimmungen für den Teilbereich "öffentliche Verkehrsflächen"

¹ Der im Übersichtsplan bezeichnete Teilbereich "öffentliche Verkehrsflächen" ist von allen baulichen Massnahmen, welche weder unmittelbar noch mittelbar mit der Nutzung als Verkehrsfläche in Verbindung stehen, freizuhalten.

² Innerhalb des Teilbereiches "öffentliche Verkehrsflächen" sind der Gebäudestatik, der Haustechnik sowie der Erschliessung dienende Elemente oder Gebäudeteile zulässig.

Art. 11 Besondere Grundmasse für die Teilbereiche "öffentliche Verkehrsflächen" und "Vorsorge Verkehrsfläche"

Die im Übersichtsplan eingetragenen Masse für die Teilbereiche "Vorsorge Verkehrsfläche" sowie "öffentliche Verkehrsflächen" gelten als Mindestmasse.

Art. 12 Zugänge

Die uneingeschränkte Zugänglichkeit des im Übersichtsplan bezeichneten Teilbereiches "öffentliche Verkehrsflächen" ist sicherzustellen und dauernd zu erhalten.

V Weitere Bestimmungen

Art. 13 Nutzweise

¹ Zulässig sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Nutzungen wie Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Hotels, Restaurants sowie der Gemeinschaft dienende Einrichtungen.

² Es gilt ein Mindestgewerbeanteil von 20% der im Baugesuch ausgewiesenen Gesamtnutzfläche.

³ Die Nutzweise Wohnen ist nicht gestattet in Geschossen, bei denen ein direkter Zugang zur Oberdorfstrasse bzw. zur Neugasse erstellt werden kann.

⁴ Innerhalb des Baubereiches A gelten für die im Schemaschnitt des Übersichtsplans dargestellten Geschossebenen zusätzlich folgende besonderen Anordnungen für die Nutzweisen:

- In der Geschossebene "Publikumsbereich" sind nur publikumsorientierte Nutzweisen sowie der Öffentlichkeit dienende Verkehrsflächen zulässig. Zusätzlich gestattet sind Bereiche, die der Erschliessung der darüber- bzw. darunterliegenden Geschossen und den darin enthaltenen Nutzweisen dienen.
- In der Geschossebene "Publikumsbereich" oder im "Sockelbereich" sind Betriebs- und Infrastrukturräume, die der SBB dienen, im erforderlichen Umfang bereitzustellen und für diese Nutzweise dauernd freizuhalten. Deren Zugänglichkeit bzw. Zufahrt muss jederzeit gewährleistet sein.

Art. 14 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist über alle drei Baubereiche hinweg und innerhalb des Baubereiches A gestattet. Ausserdem gilt an den im Übersichtsplan bezeichneten Lagen der zustimmungsfreie und zwingende Grenzbau.

Art. 15 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung, eingeschlossen Aussenmöblierungen, sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben.

² Die Gestaltungsanforderungen sind auch bei allen Umbauten und Aussenrenovationen zu beachten.

³ Für die Beurteilung sind die Anforderungen gemäss § 71 PBG sinngemäss anwendbar.

⁴ Für die Obergeschosse im Baubereich A ist zu beachten:

- Die Fassade zur Oberdorfstrasse ist so zu gliedern, dass keine durchgehende horizontale Ausprägung des Erscheinungsbildes entsteht.
- Geschosse und Geschossteile, welche über 498.20 m ü. M. liegen sind auf der Nordost- (zur Oberdorfstrasse hin) und der Nordwestseite von der Flucht der direkt darunterliegenden Fassaden zurückzusetzen.

Art. 16 Reklamen

¹ Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet.

² Reklameanlagen, welche über die tatsächliche Dachebene hinausragen, sind nicht gestattet.

Art. 17 Erschliessung und Vorfahrt

¹ Die Erschliessung der vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke für den motorisierten Individualverkehr (MIV), unter Einschluss von Ein- und Ausfahrten zu Einstellhallen, hat an den im Übersichtsplan bezeichneten Stellen ab der Oberdorfstrasse zu erfolgen.

² Innerhalb des Erschliessungsbereiches ist die Anordnung von zwei Ein- und Ausfahrten zu Einstellhallen zulässig.

³ Die Ein- und Ausfahrten im Erschliessungsbereich dienen der Erschliessung der Fahrzeugabstellplätze für die Nutzer des öffentlichen Verkehrs (P+Rail), für Bewohner, Besucher und Kunden sowie Warenanlieferung. Ausserdem dient der Erschliessungsbereich der Zufahrt zu den Betriebs- und Infrastrukturräumen der SBB.

⁴ Die im Übersichtsplan speziell bezeichnete Vorfahrt dient ausschliesslich der Warenanlieferung.

⁵ Das Verkehrsregime für die Vorfahrt ist mit dem Mobilitätskonzept gemäss Art. 18 Abs. 3 festzulegen.

Art. 18 Fahrzeugabstellplätze

¹ Fahrzeugabstellplätze sind vollständig in Hauptgebäude und / oder in besondere Gebäude zu integrieren.

² Auf dem Grundstück Kat. Nr. 11'700 bzw. innerhalb des Baubereiches A sind 12 Parkfelder bereitzustellen, welche den Nutzern des öffentlichen Verkehrs dauernd zur Verfügung stehen (P+Rail).

³ Zusammen mit dem ersten Baugesuch für die Baubereiche A, B oder C muss ein Mobilitätskonzept eingereicht werden, welches einen reduzierten Parkplatzbedarf nachweist und eine autoarme Nutzung des Geltungsbereiches aufzeigt. Es sind keine Vorhalteflächen nachzuweisen.

Art. 19 Ver- und Entsorgung

Es sind die baulichen Voraussetzungen für die getrennte Lagerung des Abfalls zu schaffen.

Art. 20 Lärmschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Planungswerte der ES III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) einzuhalten.

Art. 21 Etappierung

Für die Baubereiche A und B ist gesamthaft ein Baugesuch einzureichen. Der bauliche Vollzug hat in einer Bauetappe zu erfolgen.

Art. 22 Mietwohnungen im Baubereich A

Im Baubereich A sind alle Wohnungen als Mietwohnungen auszugestalten. Die Mietwohnungen sind preisgünstig zu vermieten und zu bewirtschaften. Es gilt das Prinzip der Kostenmiete.

Art. 23 Behindertengerechte Bauweise

Bei Neubauten und Ersatzneubauten sind die Anforderungen gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) für alle Wohnungen zu erfüllen.

VI Inkraftsetzung

Art. 24 Inkraftsetzung

Der private Gestaltungsplan Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf" wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Privater Gestaltungsplan
Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf"

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis
genommen am 7. Juni 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Theo Leuthold

Felix Oberhänsli

Gattikon, 21. August 2017, bearbeitet am 16. März 2018,
nachgeführt am 21. Juni 2018 aufgrund der Beschlussfassung der
Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2018 (Ziff. 8)
21'934 DCH-cs
Druckdatum: 21. Juni 2018

Privater Gestaltungsplan
Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf"

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV



Gattikon, 21. August 2017, bearbeitet am 16. März 2018,
nachgeführt am 21. Juni 2018 aufgrund der Beschlussfassung der
Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2018 (Ziff. 8)

21'934 DCH-cs

Druckdatum: 21. Juni 2018

Planungsbüro Daniel Christoffel Architekten und Raumplaner FSU sia
Rütiholzstrasse 24 CH-8136 Gattikon Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55

Inhalt

| | | |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | Planungsgegenstand und Zielsetzungen | 7 |
| 1.1 | Planungssperimeter | 8 |
| 1.2 | Richtprojekt | 10 |
| 1.3 | Baulinien Standseilbahn | 11 |
| 2 | Übergeordnete Rahmenbedingungen | 12 |
| 2.1 | Kantonale Richtplanung | 12 |
| 2.1.1 | Kantonales Raumordnungs- konzept (ROK-ZH) | 12 |
| 2.1.2 | Kantonaler Richtplan | 13 |
| 2.2 | Regionale Richtplanung | 13 |
| 2.3 | Weitere zu beachtende Sachthemen | 15 |
| 2.3.1 | Lärm | 16 |
| 2.3.2 | Schutz vor nicht-ionisierender Strahlung | 18 |
| 2.3.3 | Boden – belastete Standorte | 19 |
| 2.3.4 | Gewässerschutz / Schutz vor Hochwasser | 20 |
| 2.3.5 | Bestimmungen betreffend Hochhäuser (§§ 282 ff. PBG) | 21 |
| 2.3.6 | Inventare | 22 |
| 2.3.7 | Lichtemissionen | 24 |
| 3 | Kommunale Richt- und Nutzungs- planung | 25 |
| 3.1 | Kommunaler Richtplan Verkehr | 25 |
| 3.2 | Kommunale Nutzungsplanung | 26 |
| 3.2.1 | Teilrevision der Nutzungs- planung – Umzonung zu einer Zentrumszone Za Oberdorf | 26 |
| 3.2.2 | Bestimmungen zu den Abstellplätzen (Ziff. 10.5 BZO) | 27 |
| 3.2.3 | Bestimmungen zum Hochwasserschutz (Ziff. 9.4 BZO) | 27 |
| 3.2.4 | Weitere zu beachtende Festlegungen | 27 |
| 3.3 | Baulinien | 28 |
| 3.4 | Kommunale Energieplanung | 28 |
| 4 | Erläuterungen zu den Planungsinhalten | 29 |
| 4.1 | Zweck (Art. 1) | 29 |

| | | |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.2 | Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2) | 29 |
| 4.3 | Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung (Art. 3) | 30 |
| 4.4 | Bestehende Gebäude und Gebäudeteile (Art. 4, 5) | 31 |
| 4.5 | Neubauten und neue Gebäudeteile (Art. 6, 7, 8) | 31 |
| 4.5.1 | Grundmasse (Art. 6) | 32 |
| 4.6 | Geschossebene Publikumsbereich im Baubereich A (Art. 9, 10, 11, 12) | 34 |
| 4.6.1 | Teilbereich "Vorsorge Verkehrsfläche" | 35 |
| 4.7 | Nutzweisen (Art. 13) | 36 |
| 4.8 | Gestaltung (Art. 8, 15) und Reklamen (Art. 16) | 36 |
| 4.9 | Zugänge (Art. 12), Erschliessung und Vorfahrt (Art. 17) und Fahrzeugabstellplätze (Art. 18) | 37 |
| 4.10 | Lärmschutz (Art. 20) | 38 |
| 4.11 | Mietwohnungen im Baubereich A (Art. 22) | 38 |
| 4.12 | Behindertengerechte Bauweise (Art. 23) | 38 |
| 5 | Abweichungen von den kommunalen Vorschriften | 39 |
| 6 | Auswirkungen auf Raum und Umwelt | 40 |
| 7 | Mitwirkung und Vorprüfung | 41 |
| 7.1 | Mitwirkung | 41 |
| 7.2 | Vorprüfung | 41 |
| 7.2.1 | Vorprüfung vom 1. November 2017 | 41 |
| 7.2.2 | Besprechung der Änderungen aufgrund öffentlicher Auflage und weitere Hinweise | 44 |
| 7.3 | Stellungnahme SBB | 45 |
| 8 | Beratung durch die Gemeinde- versammlung | 45 |
| 9 | Planungsablauf | 46 |

| | | |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|----|
| Literatur | | 47 |
| Anhang | | 48 |
| A1 | Weitere Angaben zum Planungsperimeter | 48 |
| A2 | Rechtskräftige Zonenzuweisung und Bestimmungen | 48 |
| A2.1 | Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen (Ziff. 6.6 BZO) | 50 |
| A2.2 | Bestimmungen zu den Freiflächen (Ziff. 10.6 BZO) | 50 |
| A3 | Auszug aus rechtskräftigem regionalen Richtplan | 51 |
| A4 | Kommunaler Energieplan – Angestrebtes Versorgungsgebiet Gas | 52 |
| A5 | Richtprojekt | 53 |

Weitere Beilagen

Schattensimulation Silo Horgen
Bericht Geozug Ingenieure
vom 3. April 2017

Lärmgutachten
Bericht Heidt Bauphysik + Akustik
vom 8. September 2017

Bemerkung zu den Parzellennummern:

Die Gemeinde Hirzel wurde per 1. Januar 2018 in die Gemeinde Horgen eingemeindet. Die bestehenden Parzellennummern wurden beibehalten und mit dem Zusatz HN für Horgen oder HL für Hirzel ergänzt. Im vorliegenden Bericht wurde auf das Nachführen der Parzellennummern in den Abbildungen verzichtet.

1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Direkt am Bahnhof Horgen-Oberdorf stehen ehemalige Industriegebäude leer oder werden durch andere Nutzweisen zwischengenutzt. Aufgrund der zentralen Lage, der umliegenden Nutzungen und der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, bietet sich eine Umnutzung von der ehemals industriellen, zu einer gemischten Gewerbe- und Wohnnutzung an. Anstelle von brachliegenden Flächen und leerstehenden Gebäuden, sollen an dieser zentralen Lage Wohn- und Arbeitsräume entstehen. Neben Eigentumswohnungen sollen auch preisgünstige Mietwohnungen gefördert werden.

Der Bahnhof Horgen-Oberdorf liegt an der Linie Zürich-Zug. Zürich ist mit der S-Bahn in 24 Minuten und Zug in 11 Minuten erreichbar. Zudem ist – gemäss Eintrag im regionalen und kommunalen Richtplan – eine direkte Verbindung mit einer Standseilbahn an den Bahnhof Horgen (See) geplant. Aufgrund der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr wird "autoarmes" Wohnen angestrebt.

In einem Richtprojekt wurde aufgezeigt, wie eine Überbauung mit gemischter Nutzung an dieser Lage aussehen könnte (vergl. Ziff. 1.2). Mit dem privaten Gestaltungsplan Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf" werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine besonders gut gestaltete Überbauung mit an die zentrale Lage angepassten Nutzweisen, unter Einschluss der Nutzweise Wohnen, geschaffen.

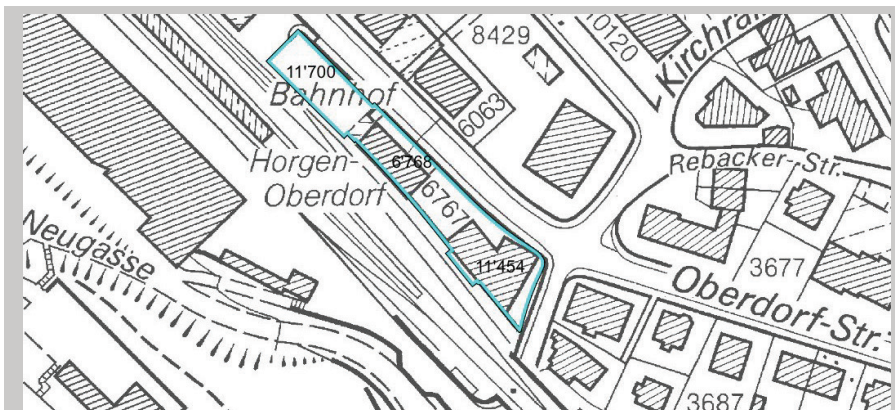
In einem parallel zum privaten Gestaltungsplan laufenden Verfahren wird mit einer Teilrevision der Nutzungsplanung eine Mischnutzung im Gebiet Bahnhof Horgen-Oberdorf zugelassen. Die Teilrevision sieht die Bezeichnung einer Zentrumszone Za vor (vergl. Ziff. 3.2).

Im Zeitpunkt der Gemeindeversammlung haben zudem vertragliche Regelungen vorzuliegen über Sicherstellung Kostenmiete für Wohnungen, Nutzungsrecht für P+Rail Parkplätze sowie Landabtretung.

1.1 Planungsperimeter

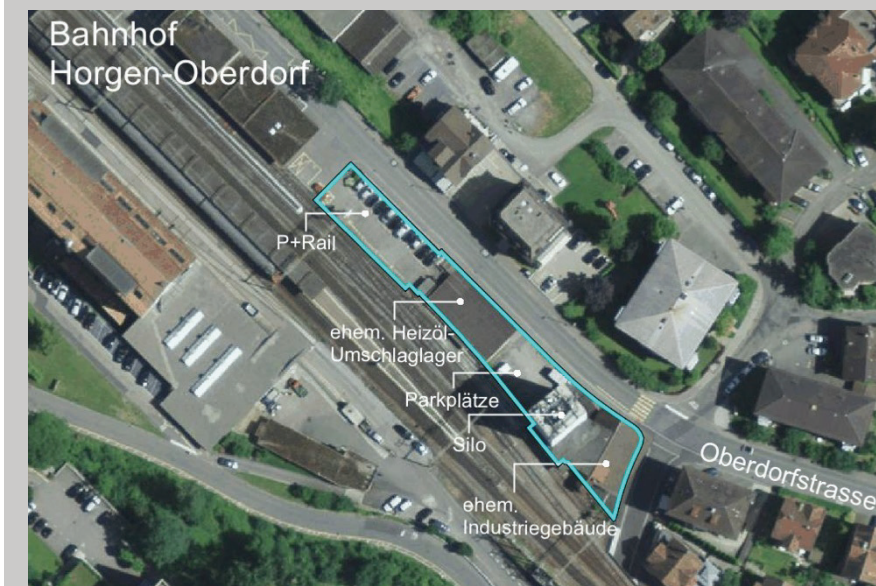
Der Planungsperimeter umfasst ein Gebiet von ca. 1'370 m² am Bahnhof Horgen-Oberdorf und wird begrenzt durch:

- die Oberdorfstrasse im Norden,
- die Neugasse im Osten,
- die Bahngleise im Süden und
- das Bahnhofgebäude im Westen.



Ausschnitt Übersichtsplan mit Planungsperimeter (blau umrandet)

Quelle: GIS-ZH 2014, bearbeitet



Orthophoto mit Planungsperimeter (blau) und aktuellen oder ehemaligen Nutzweisen

Quelle: GIS-ZH 2014, bearbeitet

Das Silogebäude überragt mit einer Gesamthöhe von ca. 27 m die umliegende Bebauung. Das markante Gebäude stammt aus den Jahren, in welchen das Gebiet rund um den Bahnhof Horgen-Oberdorf industriell genutzt wurde (2. Dekade des 20. Jahrhunderts).

Seit ca. 12 Jahren ist das Silo ausser Betrieb (SBB-Cargo bedient den Bahnhof nicht mehr). Auch die Industrie- und Gewerbebauten, direkt neben dem Silo (auf den Parzellen Kat. Nrn. HN11454 und

HN6768), werden nicht mehr gewerblich bzw. industriell genutzt. Das ehemalige Industriegebäude, direkt südlich des Silos, wurde in den vergangenen Jahren als Brockenhaus und wird zurzeit als Kunstschule und Künstleratelier zwischengenutzt. Das Heizölumschlaglager wird seit 2013 nicht mehr als solches verwendet.

Weitere Angaben zum Planungsperimeter (die Parzellenflächen sowie das Grundeigentümerverzeichnis) sind im Anhang A1 aufgeführt.

Der Planungsperimeter liegt in zentraler Lage am Bahnhof Horgen-Oberdorf.

Abbildung links: Das Heizölumschlaglager wird seit 2013 nicht mehr als solches genutzt.

Abbildung rechts: Das ehemalige Industriegebäude wird von Künstlern zwischengenutzt.

Das ca. 27 m hohe Silo wird seit rund 12 Jahren nicht mehr genutzt.

Quelle: Eigene Bilder

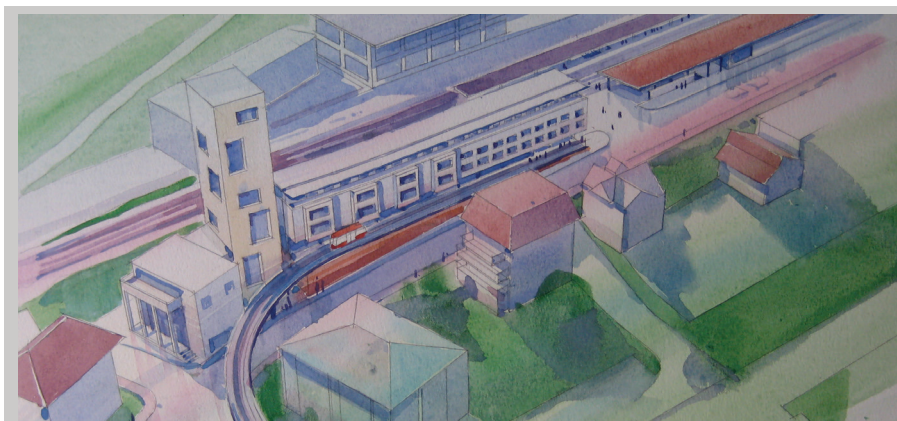


1.2 Richtprojekt

An gut erschlossener Lage, direkt am Bahnhof Horgen-Oberdorf, sollen Wohn- und Geschäftsräume in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex entstehen (detaillierte Pläne im Sinne eines Richtprojektes sind im Anhang A5 dargestellt). Die innerhalb des Gebietes zu erstellenden Räume für den Betrieb und die Infrastruktur der SBB werden in die Gebäude integriert.

Der Silobau prägt mit seinen rund 27 m Höhe (gemäss § 282 Planungs- und Baugesetz als Hochhaus einzustufen) den Ortsteil Oberdorf. Diese städtebauliche Wirkung soll erhalten bleiben. So werden die anschliessenden Gebäude vergleichsweise niedrig ausgestaltet. Zudem wird eine Aufstockung des Silos vorgesehen.

Für den südlich direkt an das Silo angrenzenden Gewerbebau ist ein Ersatzneubau vorgesehen. Der Neubau wird sich hinsichtlich der Ausmasse am bestehenden Gebäude orientieren. Das bestehende Heizölschlaglager – nordwestlich des Silos – wird durch einen Neubau ersetzt. Dieser schliesst direkt an das Silo an.



*Vorentwurf Richtprojekt, Aquarell
"Vogelflug"*



*Vorentwurf Richtprojekt, Aquarell
"Blick vom Bahnhof"*

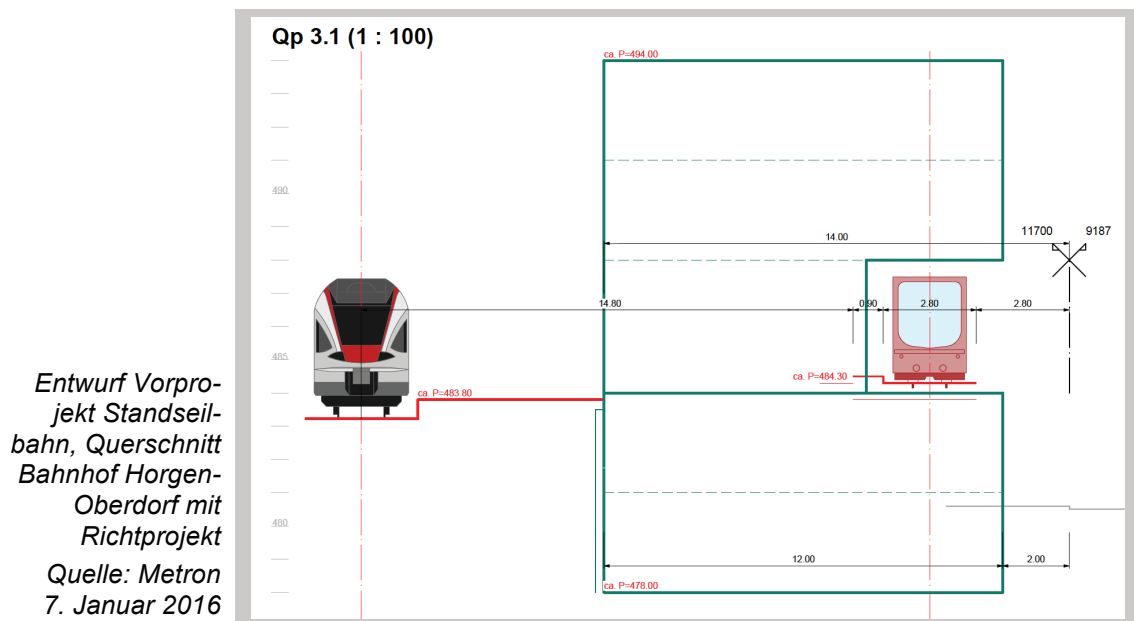
*Quelle: Aaron J. Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
8.4.2016*

1.3 Baulinien Standseilbahn

Im regionalen Richtplan Zimmerberg sowie im kommunalen Richtplan Verkehr ist ein Schräglift bzw. eine Standseilbahn eingetragen, welche die beiden Bahnhöfe Horgen und Horgen-Oberdorf miteinander verbinden soll.

Innerhalb des Planungsperimeters darf der Bau der Standseilbahn nicht verunmöglicht werden. Um Planungssicherheiten zu gewähren, wurde von der Gemeinde die Planung der Linienführung vorangetrieben. Verschiedene Varianten wurden geprüft. Für die gewählte Bestvariante liegt nun der Entwurf des Baulinienplanes vor, welcher am 20. November 2017 der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht wurde.

Damit Bauvorhaben innerhalb des Planungsperimeters zeitnah realisiert werden können, muss die nötige Fläche für die Standseilbahn gesichert werden. Mit der Baulinie für die Standseilbahn wird die Trasseesicherung vollzogen.



2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

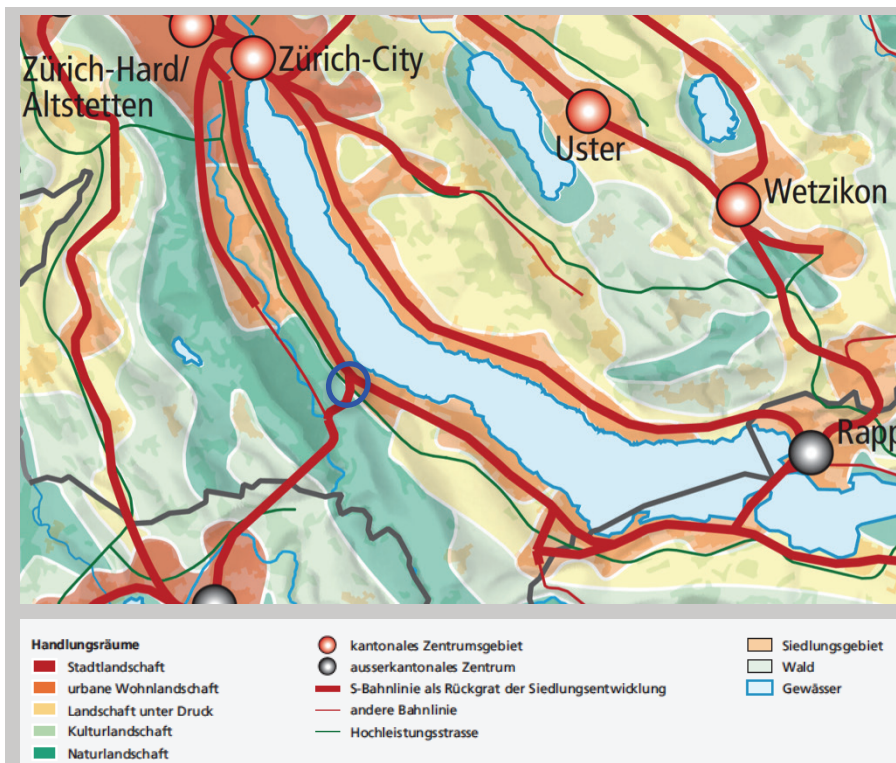
Die für den Planungsperimeter zu beachtenden planerischen Rahmenbedingungen umfassen Festlegungen aus der kantonalen und regionalen Richtplanung sowie solche aus übergeordneten, zentralen Sachthemen.

2.1 Kantonale Richtplanung

Neben den Einträgen im kantonalen Richtplan sind auch die Festlegungen im kantonalen Raumordnungskonzept zu beachten.

2.1.1 Kantonales Raumordnungskonzept (ROK-ZH)¹

Die Gemeinde Horgen wird im kantonalen Raumordnungskonzept (ROK) zu den Handlungsräumen "urbane Wohnlandschaften" gezählt. Auch zukünftig soll die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund stehen. Die Siedlungen innerhalb der "urbanen Wohnlandschaften" sollen sich unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln. Bestehende Potenziale in bereits überbauten Bauzonen sollen aktiviert und erhöht werden.



Die Gemeinde Horgen (blau eingekreist) ist im kantonalen ROK dem Handlungsraum „urbane Wohnlandschaften“ zugewiesen.

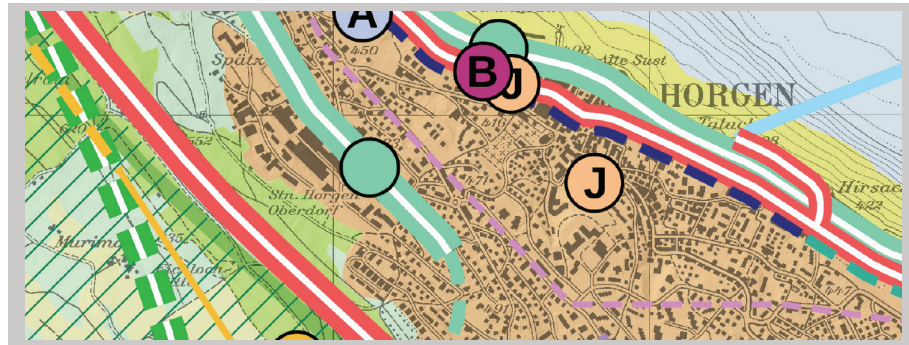
Quelle: ARE ZH 2015, Raumordnungskonzept, S. 23

¹ ARE ZH (2015, Raumordnungskonzept).

2.1.2 Kantonaler Richtplan

Der Planungsperimeter liegt gemäss kantonalem Richtplan (Stand: 31. August 2016) innerhalb des Siedlungsgebietes und direkt am Bahnhof Horgen-Oberdorf. Gemäss Richtplan ist kein Ausbau der Bahnlinie geplant. Aus dem kantonalen Richtplan ergeben sich keine weiteren Einschränkungen, welche den Planungsperimeter betreffen.

Kantonaler Richtplan des Kanton Zürich (Stand: 31. August 2016)
 Quelle: GIS ZH 2017



| | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|  | Siedlungsgebiet |  | Spital Zimmerberg |
|  | Wald |  | Bildungszentrum BZ Zürichsee |
|  | Bahnlinie doppel- oder mehrspurig bestehend |  | Öffentliche Dienstleistung (Justiz) bestehend |
|  | Haltestelle (Bahnlinie) bestehend |  | Wassertransportleitung bestehend |
|  | Bahntunnel einspurig bestehend |  | Wassertransportleitung geplant |
|  | Bahntunnel doppelspurig geplant |  | Gashauptleitung bestehend |
|  | Hochleistungsstrasse bestehend |  | Unterwerk bestehend |
|  | Hauptverkehrsstrasse bestehend |  | Hochspannungsleitung bestehend |
|  | Schiffahrtslinie bestehend |  | Höchstspannungsleitung bestehend |

2.2 Regionale Richtplanung

Im regionalen Raumordnungskonzept (Regio-ROK) wird die Gemeinde Horgen als regionales Zentrum bezeichnet. Der regionale Richtplan stammt aus dem Jahr 1998 und wurde 2007 bis 2011 im Rahmen einer Teilrevision und 2015 im Rahmen einer Gesamtüberprüfung überarbeitet. Die Gesamtüberprüfung wurde am 24. November 2016 von der Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) verabschiedet zuhanden der Festsetzung durch den Regierungsrat. Nachfolgend werden die wesentlichen das Gebiet Horgen-Oberdorf betreffenden Inhalte des gesamtrevidierten Richtplanes dargestellt. Die rechtskräftigen Inhalte sind im Anhang A3 dargestellt. Für den Planungsperimeter ergeben sich keine wesentlichen Änderungen bezogen auf den rechtskräftigen Richtplan.

Gemäss Richtplan Verkehr ist ein Schräglift zwischen Horgen Bahnhof (See) und Horgen Bahnhof Oberdorf geplant. Innerhalb des Planungsperimeters ist die Trasseesicherung für den Schräglift zu berücksichtigen. Zudem ist am Bahnhof Horgen-Oberdorf eine Parkierungsanlage für Zentrumsnutzung und "Park und Ride" mit regionaler Bedeutung eingetragen. Die "Park und Ride" Nutzung ist gegenüber den übrigen Parkplätzen zu priorisieren. Die Festlegung der Anzahl Parkfelder hat durch die Gemeinde zu erfolgen. Ebenso ist eine Veloparkierungsanlage aufgeführt. Die Anforderungen an diese sowie die Anzahl der Abstellplätze ist bei Bedarf zu überprüfen.

Gemäss regionalem Richtplan Siedlung und Landschaft liegt der Planungsperimeter innerhalb des Gebietes, für welches eine hohe bauliche Dichte bezeichnet und aus regionaler Sicht gewünscht wird. Diese Gebiete eignen sich für eine städtebauliche Akzentuierung und sind mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Die Festlegung ist eine Anweisung an die Gemeinden, in den bezeichneten Gebieten in ortsplanerisch zweckmässiger Weise, Zonen mit hoher Bebauungsdichte und städtischer Bauweise auszuscheiden.



Der Planungsperimeter liegt gemäss Regio-ROK Zukunftsbild 2030 im regionalen Zentrum Horgen und neben einem "Nutzungsschwerpunkt Arbeit".

Quelle: ZPZ 2015, S. 51



Regionaler Richtplan – Siedlung und Landschaft

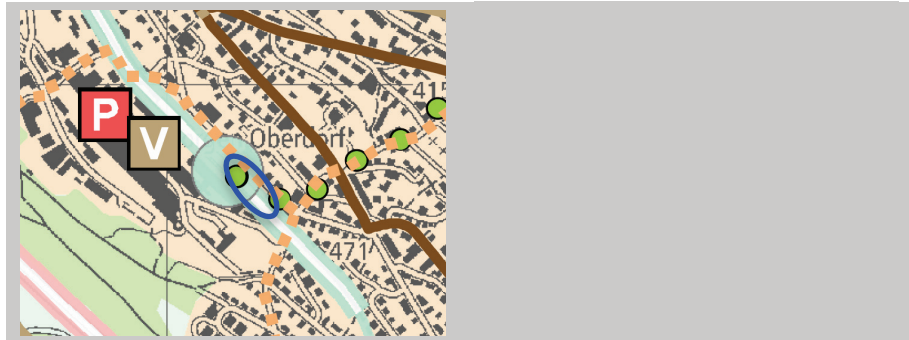
Regionaler Richtplan – Ver- und Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen



Hohe bauliche Dichte

Ausschnitte aus den regionalen Richtplankarten mit Planungsperimeter (blau umrandet)

Quelle: ZPZ 2016



Teilrevision Regionaler Richtplan – Verkehr

- | | | | |
|----------|---------------------------------|--|---------------------------------------------|
| P | Parkierungsanlage bestehend | | Radweg geplant |
| V | Veloparkierungsanlage bestehend | | Bahnlinie doppel- oder mehrspurig bestehend |
| | Fuss- / Wanderweg bestehend | | Bahnstation bestehend |
| | Standseilbahn geplant | | |

2.3 Weitere zu beachtende Sachthemen

Aufgrund der Lage des Planungsperrimeters zwischen Bahngleise und Strasse sind neben der Lärmproblematik weitere Sachthemen zu beachten. So können sich, bezogen auf die entlang der Geleise verlaufenden Fahrleitungsanlagen, Einschränkungen aufgrund des nötigen Schutzes vor nichtionisierender Strahlung ergeben. Da die Strecke Thalwil-Horgen-Oberdorf nicht mehr für den Güterverkehr genutzt wird und keine Gefahrentransporte durchgeführt werden, müssen keine Massnahmen zur Störfallvorsorge getroffen werden.

Auch frühere Nutzungen innerhalb des Planungsperrimeters können Folgen auf die künftigen Nutzungsmöglichkeiten haben. Im Altlastenverdachtflächenkataster finden sich jedoch keine Aussagen, welche das betrachtete Gebiet betreffen. Der Prüfperimeter Boderverschiebungen ist jedoch zu beachten. Auch der Schutz der Gewässer (Gewässerschutzkarte und Grundwasserkarte) sowie der Schutz vor Hochwasser dürfen nicht ausser Acht gelassen werden.

Ebenso zu beachten sind Einträge in den Inventaren des Bundes sowie in kantonalen und kommunalen Inventaren. Das Ortsbild der Gemeinde Horgen ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt.



Frühere und aktuelle Nutzungen innerhalb und in unmittelbarer Umgebung des Planungsperrimeters beeinflussen die Nutzungsmöglichkeiten.

Links: Geleise-Anlagen mit Fahrleitungen

Rechts oben: Eisenbahnverkehr

Rechts unten: Stillgelegter Erdölverteiler

Quelle: Eigene Bilder

In den folgenden Dokumenten finden sich keine Aussagen, welche den Planungsperrimeter betreffen:

- Ausnahmetransportrouten (sind weder direkt durch das betrachtete Gebiet, noch in unmittelbarer Nähe dazu bezeichnet)
- Kataster der belasteten Standorte (KbS).

2.3.1 Lärm

Der Planungsperrimeter liegt gemäss Entwurf der Teilrevision der Nutzungsplanung in der Zentrumszone Za Oberdorf. Es sind die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES III einzuhalten.

Aufgrund der Lage des Perimeters, zwischen der Oberdorfstrasse und der Bahnlinie, sind die Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm (Anhang 3, Art. 40 Abs. 1 Lärmschutzverordnung) und diejenigen für den Eisenbahnlärm gemäss Anhang 4 der Lärmschutzverordnung (LSV) zu beachten (diese sind identisch).

| Empfindlichkeitsstufen (ES) | Planungswert Lr in dB(A) | | Massgebende Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärm |
|---------------------------------------------|-----------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------|
| | Tag | Nacht | |
| ES III (Strassenverkehr- und Eisenbahnlärm) | 60 | 50 | |

2.3.2 Schutz vor nicht-ionisierender Strahlung

Entlang des Perimeters verlaufen Fahrleitungen der SBB. Zudem sind auf dem Dach des Silos verschiedene Sendeantennen angebracht. Beide Anlagen, die Fahrleitungen der SBB sowie die Sendeantennen, verursachen Strahlungen.



*Abbildung links:
Fahrleitungen der
SBB*

*Abbildung rechts:
Verschiedene
Sendeantennen
auf dem Dach des
Silos*

*Quelle: Eigene
Bilder*

Gemäss Art. 1 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) sind Menschen vor schädlichen oder lästigen nichtionisierender Strahlung zu schützen. Die NISV legt Immissionsgrenzwerte fest, welche überall eingehalten werden müssen, wo sich Menschen aufhalten können (Art. 13 Abs. 1 NISV). Bei Einhaltung dieser Grenzwerte sind keine nachweisbaren schädlichen Einwirkungen auf Menschen zu erwarten. Zudem sind an Orten mit empfindlichen Nutzungen (OMEN) vorsorgliche Emissionsbegrenzungen einzuhalten.

Als OMEN gelten gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV:

- a. Räume in Gebäuden, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten;
- b. Öffentliche oder private, raumplanungsrechtlich festgesetzte Kinderspielplätze;
- c. Diejenigen Bereiche von unüberbauten Grundstücken, in denen Nutzungen nach den Buchstaben a und b zugelassen sind.

Eisenbahn²

Bei Bauvorhaben in der Nähe von Bahnanlagen ist zu unterscheiden, ob das Bauvorhaben in einer vor oder nach dem 1. Februar 2000 (Inkrafttreten der Verordnung über nicht ionisierende Strahlung NISV) ausgeschiedenen Bauzonen liegt.

Der Planungssperimeter umfasst Parzellen, welche vor dem 1. Februar 2000 einer Bauzone zugewiesen wurden. Es müssen die Immissionsgrenzwerte (300 Mikrottesla) eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte werden ausserhalb des Bahngeländes überall eingehalten. Es sind keine detaillierten Berechnungen oder Prognosen notwendig. Es darf nach den allgemeinen Regeln des Baurechts gebaut werden.

Es sind neue OMEN geplant. Damit ist die Betreiberin der Leitung (SBB) vor Bewilligung des Bauvorhabens oder der Genehmigung einer Nutzungsänderung anzuhören.

Mobilfunkanlagen³

Mobilfunkanlagen, welche eine gesamte äquivalente Strahlungsleistung (ERP) von mehr als 6 Watt aufweisen, müssen im massgebenden Betriebszustand an Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN) den in Anhang 1 Ziffer 6 NISV festgelegten Anlagegrenzwert einhalten (Art. 4 Abs. 1 NISV).

2.3.3 Boden – belastete Standorte

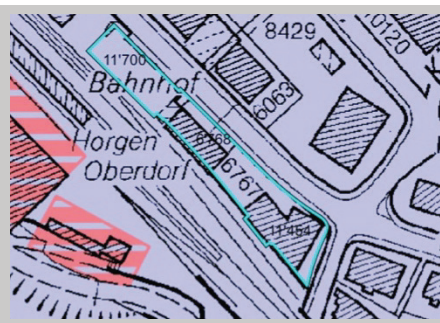
Gemäss der Karte "Prüfperimeter für Bodenverschiebung" liegt der Planungssperimeter im Altbaugelände. Als Belastungsursachen werden Emissionen des Bauwesens oder des Gewerbes (Gartenhilfestoffe und Abfalldünger) angegeben.

Der Prüfperimeter entfaltet seine Rechtswirkung erst bei einer Verschiebung von ausgehobenem Bodenmaterial. Auf der Karte "Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs" ist ersichtlich, dass es sich hierbei um ein kommunales Bodenverschiebungsverfahren handelt. Mit der Bodenverschiebung darf erst begonnen werden, nachdem die Bewilligung hierfür erteilt wurde⁴. Es ergeben sich demnach keine bereits im Rahmen des privaten Gestaltungsplanes zu beachtende Einschränkungen.

² BAFU (2011) sowie Mail Fachspezialist Umwelt der SBB vom 19. Juni 2017

³ BAFU (2014)

⁴ BAUDIREKTION DES KANTON ZÜRICH, ALN (2004, S. 8)



- Planungsperimeter
- Altbaugelände
- Verkehrsträger
- Belastete Standorte
- Spezialkulturen
- Kommunales Bodenverschiebungsverfahren
- Kantonales Altlastenverfahren

Abbildung links:
Prüfperimeter für
Bodenverschiebung

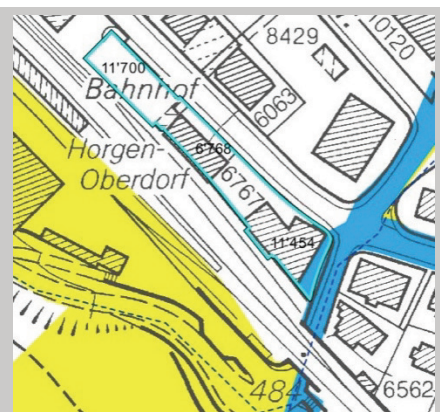
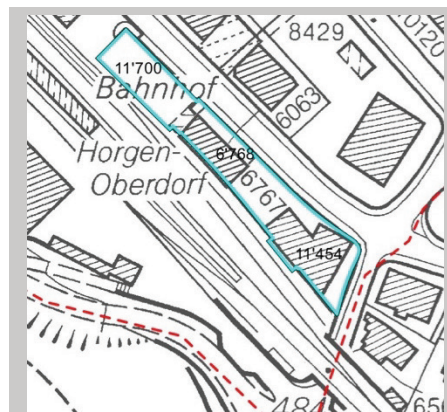
Abbildung rechts:
Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen

Quelle: GIS-ZH 2014, bearbeitet

2.3.4 Gewässerschutz / Schutz vor Hochwasser

Östlich, das heisst ausserhalb des Planungsperimeters – entlang der Neugasse – fliesst ein eingedoltes öffentliches Gewässer (Rubschbach). Eine Ausdolung im Bereich der Neugasse (Bahnunterführung) ist unverhältnis- und unzweckmässig. Der Gewässerraum für den Rubschbach wird in einem separaten Verfahren (ausserhalb des Planungsperimeters) festgelegt.

Gemäss Naturgefahrenkartierung besteht im südöstlichen Teil des Perimeters auf der Parzelle Kat. Nr. HN11454 eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Bei Neubauten und baubewilligungspflichtigen Veränderungen von bestehenden Bauten wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (Ziff. 9.4.1 BZO) der erforderliche Objektschutz gemäss Gefahrenkarte Hochwasser angeordnet.



- Planungsperimeter
- Öffentliches Oberflächengewässer (Klasse 4) – eingedolt ohne eigene Parzelle
- Mittlere Gefährdung durch Hochwasser (Gebotsbereich)
- Geringe Gefährdung durch Hochwasser (Hinweisbereich)

Abbildung links:
Ausschnitt Karte der öffentlichen Oberflächengewässer

Abbildung rechts:
Ausschnitt der Naturgefahrenkarte

Quelle: GIS-ZH 2014, bearbeitet

In Gestaltungsplänen sind folgende Festlegungen zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes zu prüfen⁵:

- auf die Hochwassergefährdung abgestimmte Lage, Nutzweise und Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen (§ 83 Abs. 1 PBG)
- geeignete Umgebungsgestaltung wie Terraingestaltung, Mauern, Zugänge usw. (§ 83 Abs. 3 PBG)
- Abstimmung der Erschliessung sowie der gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen auf die Anforderungen des Hochwasserschutzes (§ 83 Abs. 3 PBG).

2.3.5 Bestimmungen betreffend Hochhäuser (§§ 282 ff. PBG)

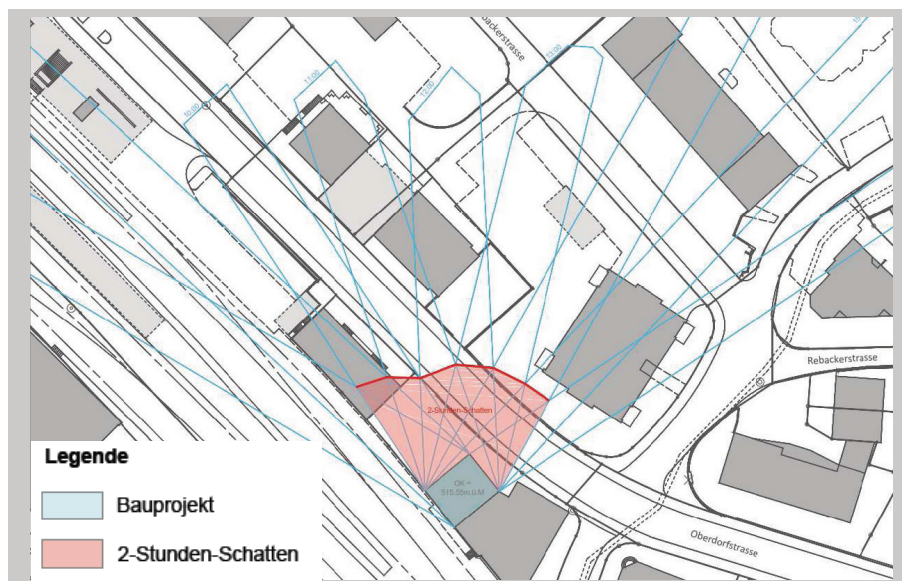
Die Höhe des bestehenden Silos beträgt ca. 27 m. Bei einer Umnutzung oder einem Ersatz sind die Bestimmungen gemäss § 282 PBG für Hochhäuser zu beachten. Hochhäuser sind nur gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt.

An die Erstellung von Hochhäusern werden gemäss PBG folgende Anforderungen gestellt:

- Ortsbaulicher Gewinn bringen (oder durch Art und Zweckbestimmung des Gebäudes bedingt sein)
- Architektonisch besonders sorgfältige Gestaltung
- Keine erhöhte Ausnützung (Vorbehalten Bestimmungen über Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne)
- Keine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft (es ist der Zweistundenschatten zu ermitteln).

Für das Richtprojekt wurde der Zweistundenschatten ermittelt. Weder bei einer Aufstockung noch bei einem Neubau des Silos besteht eine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft.

⁵ AWEL (2003, S.12)



Schattensimulation aus technischem Bericht, 2-Stunden-Schatten, Umnutzung Silo Horgen

Quelle: Geozug Ingenieure 2017

2.3.6 Inventare

Die Gemeinde Horgen ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) gelistet und verfügt demzufolge über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Dem Bahnhofsquartier Oberdorf wird das Erhaltungsziel C zugeschrieben. Der Charakter des Quartiers soll erhalten bleiben.

Verschiedene Einzelobjekte innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zum Planungssperimeter sind im ISOS eingetragen: Das Silo wird als Einzelobjekt im Sinne eines Hinweises aufgeführt und als "massiger Betonkubus" aus der 2. Dekade des 20. Jahrhunderts beschrieben. In unmittelbarer Nähe des Planungssperimeters – jedoch räumlich getrennt durch die Oberdorfstrasse – liegt das "Chalet" (Einzelobjekt 9.0.2), für welches gemäss ISOS das Erhaltungsziel A festgelegt ist. Dem Gebäude wird eine besondere Bedeutung zugeschrieben.

Das Silo ist im Aufnahmeplan des ISOS als Hinweis 9.0.3 bezeichnet
 Quelle: ISOS 2011



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

| Art | Nummer | Benennung | Aufnahmekategorie | Räumliche Qualität | Arch. hist. Qualität | Bedeutung | Erhaltungsziel | Hinweis | Störend |
|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|----------------------|-----------|----------------|---------|---------|
| G | 9 | Bahnhofsquartier Oberdorf mit Industrie, Gewerbe, Restaurant und Wohnbauten, E. 19.–21. Jh. | C | / | / | X | C | | |
| | 9.0.1 | Bahnlinie Thalwil–Zug, eröffnet 1897, neues Bahnhofsgebäude im Bau 2011 | | | | | | o | |
| E | 9.0.2 | Restaurant «Chalet» im Schweizer Holzstil in exponierter Lage am Bahnhofplatz, 1895 | | | X | | A | | |
| | 9.0.3 | Silo, massiger Betonkubus, wohl 2. D. 20. Jh. | | | | | | o | |

Im kantonalen, regionalen und kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten sind aktuell keine den Planungsperimeter betreffenden Einträge vorhanden.

2.3.7 Lichtemissionen

Menschen, Tiere und Pflanzen, sowie deren Lebensgemeinschaften und Lebensräume sind gegen schädliche oder lästige Einwirkungen zu schützen (Art. 1 Abs. 1 USG). Einwirkungen, die schädlich oder lästig werden können, sind im Sinne der Vorsorge frühzeitig zu begrenzen (Art. 1 Abs. 2 USG). Dies gilt auch für Lichtemissionen.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Aussenraumbeleuchtung auf die Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltvorschriften zu überprüfen. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat in der Vorprüfung des privaten Gestaltungsplanes empfohlen, hierzu die „Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen“ (Vollzug Umwelt Nr. 8010, BUWAL, 2005), das Merkblatt „Lichtverschmutzung vermeiden“ sowie die technische Norm SIA 491 „Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum“ zu berücksichtigen.

3 Kommunale Richt- und Nutzungsplanung

Neben den übergeordneten kantonalen und regionalen Bestimmungen sind auch die Festlegungen der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung zu beachten.

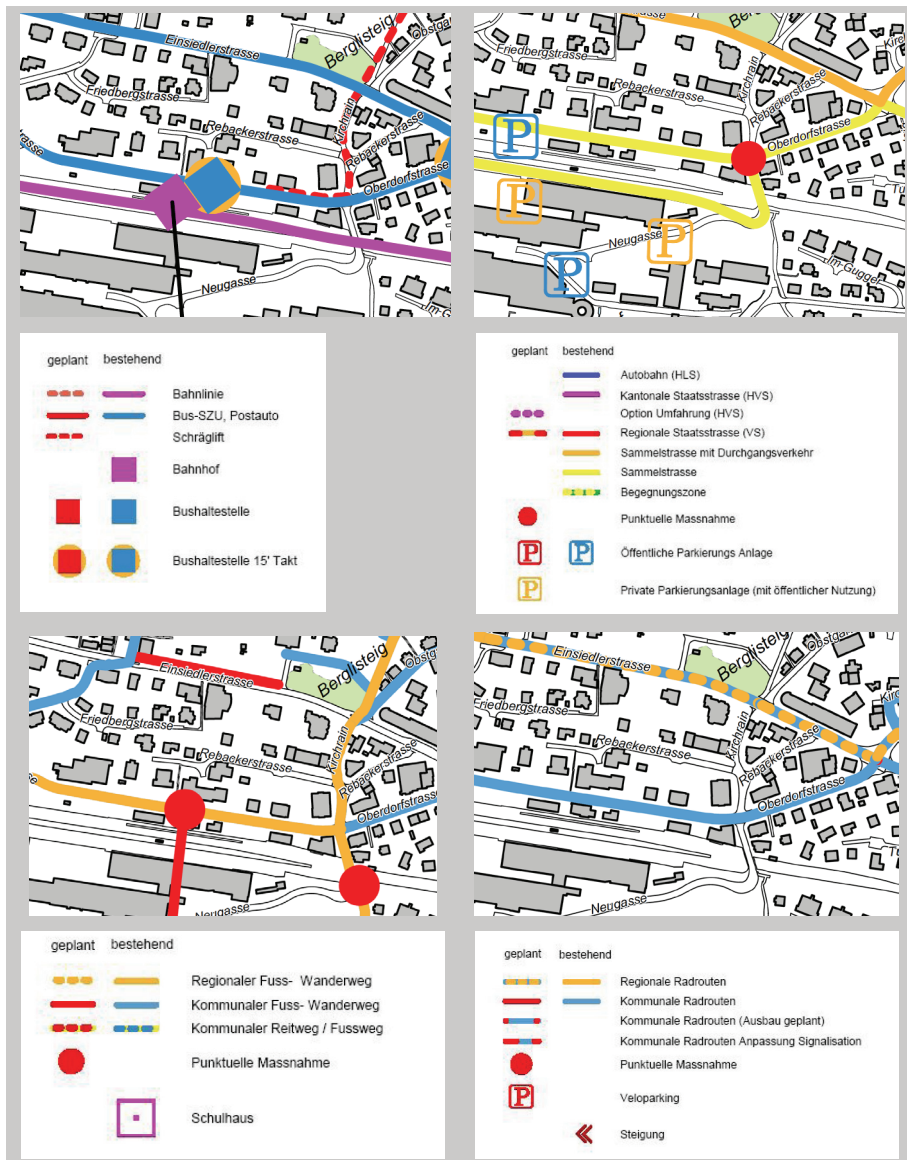
3.1 Kommunaler Richtplan Verkehr

Gemäss Teilplan Strassen und öffentliche Parkierung liegt der Planungsperimeter an Sammelstrassen. Innerhalb des Planungsperimeters sind keine öffentlichen Parkierungsanlagen bezeichnet. Gemäss Teilplan Fusswegnetz für die Verbesserung der Zugänglichkeit des Bahnhofes Oberdorf eine Passerelle geplant. Zu beachten ist der im Teilplan öffentlicher Verkehr als geplant eingetragene Schräglift.

Ausschnitte aus dem kommunalen Richtplan Verkehr vom 20. September 2007

Links: Teilplan 1.1 öffentlicher Verkehr

Rechte: Teilplan 1.2 Strassen und öffentliche Parkierung



Links: Teilplan 1.3 Fusswegnetz (inkl. Wanderwege)

Rechts: Teilplan 1.4 Zweiradverkehr

3.2 Kommunale Nutzungsplanung

Der Planungssperimeter liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Industriezone I7 und in der Wohnzone W 2.5. Im Rahmen eines parallel zum privaten Gestaltungsplan laufenden Verfahrens wird für das Areal des Planungssperimeters eine Zentrumszone festgelegt. Die Bestimmungen der rechtskräftigen Zonenzuweisung (I7 und W 2.5) gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen (BZO) werden im Anhang beschrieben.

3.2.1 Teilrevision der Nutzungsplanung – Umzonung zu einer Zentrumszone Za Oberdorf

Wie im regionalen Richtplan festgehalten (Ziffer 2.2), eignet sich das Gebiet Horgen-Oberdorf für eine städtebauliche Akzentuierung. Zudem ist das Gebiet sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Mit der Umzonung zu einer Zentrumszone Za wird der Vorgabe im regionalen Richtplan gefolgt und eine Zone ausgeschieden, in welcher eine hohe Bebauungsdichte und eine städtische Bauweise möglich sind.

Im Sinne der in der BZO Horgen bereits vorhandenen Zone Za sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In der Zentrumszone Za Oberdorf ist zusätzlich ein Mindestgewerbeanteil von 20% der Gesamtnutzfläche zu beachten. Zudem werden Wohnungen im Erdgeschoss ausgeschlossen.

Folgende Grundmasse sind in der Zentrumszone Za zu beachten:

| Grundmasse | | Zone Za | |
|----------------------------------|------|------------------------|------------------------------------------------------------|
| Baumassenziffer für Hauptgebäude | max. | – (keine Beschränkung) | <i>Grundmasse Za gemäss Ziffer 4.1 Entwurf BZO</i> |
| Grenzabstand | min. | 3.5 m | |
| Gebäudelänge/Gesamtlänge | max. | – (keine Beschränkung) | |
| Gebäudehöhe | max. | 21.5 m | |
| Firsthöhe | max. | 7.0 m | |

3.2.2 Bestimmungen zu den Abstellplätzen (Ziff. 10.5 BZO)

Gemäss Ziff. 10.5.1 BZO ist die Anzahl Personenwagen-Abstellplätze für die Wohnnutzung wie folgt zu berechnen:

| | Wohnungsgrösse | Anzahl Parkplätze (PP) für die Bewohner | Anzahl Parkplätze (PP) für die Besucher |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <i>Anzahl zu erstellende Personenwagen-Abstellplätze gemäss BZO</i> | Nettowoohnfläche kleiner 80 m ² | 1 PP pro Wohnung | 1 PP pro 6 Wohnungen |
| | Nettowoohnfläche grösser 80 m ² | 1.5 PP pro Wohnung | 1 PP pro 6 Wohnungen |

Die Abstellplätze für die übrigen Nutzungen sind gemäss kantonaler Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 zu berechnen (ein Maximalwert ist nicht zu beachten).

Der Planungspereimeter liegt direkt neben dem Bahnhof Horgen-Oberdorf und weist eine ÖV-Gütekategorie C auf. Gemäss Ziff. 10.5.5 BZO können autoarme Nutzungen von der Verpflichtung zur Erstellung von Personenwagen-Abstellplätzen teilweise oder gar ganz befreit werden. Hierfür muss ein reduzierter Parkplatzbedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt werden. Die minimal erforderliche Anzahl Personenwagen-Abstellplätze ist planerisch nachzuweisen und grundbuchrechtlich zu sichern. Der Gemeinderat kann gemäss Ziff. 10.5.6 BZO bei besonderen örtlichen und betrieblichen Verhältnissen vom Nachweis der Vorhalteflächen entbinden.

3.2.3 Bestimmungen zum Hochwasserschutz (Ziff. 9.4 BZO)

Die erforderlichen Objektschutzmassnahmen gemäss Gefahrenkarte Hochwasser bei Neubauten und baubewilligungspflichtigen Veränderungen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angeordnet.

3.2.4 Weitere zu beachtende Festlegungen

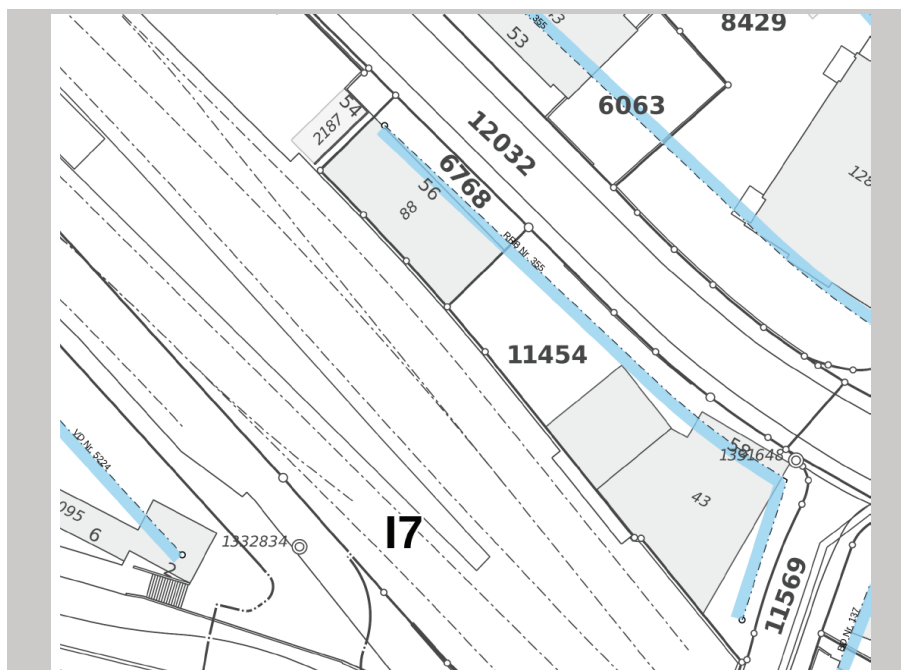
Gemäss Ziff. 9.1.7 BZO sind bei Neubauten im Rahmen von Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen die Anforderungen gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) unabhängig von der Anzahl Wohnungen zu erfüllen.

Flachdächer sind bei Neubauten und erheblichen Umbauten, soweit sie nicht als begehbare Terrassen benutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, zu begrünen (Ziff. 9.3 BZO).

3.3 Baulinien

Auf den Parzellen Kat. Nrn. HN6768 und HN11454 ist eine Verkehrsbaulinie zur planerischen Sicherung der Oberdorfstrasse festgelegt (RRB Nr. 355 vom 21. Februar 1929). Gemäss § 99 PBG dürfen innerhalb der Baulinien nur Anlagen und Bauten erstellt werden, welche dem Zweck der Baulinie nicht widersprechen. Das bestehende Gebäude auf der Parzelle Kat. Nr. HN11454 übersteht die Baulinie. Solche baulinienwidrigen Bauten und Anlagen dürfen entsprechend dem bisherigen Verwendungszweck unterhalten und modernisiert werden (§ 101 PBG).

Zwischen der rechtskräftigen Baulinie (RRB Nr. 355) und den im Richtprojekt aufgezeigten baulichen Massnahmen besteht ein Widerspruch. Die Baulinie auf den Parzellen Kat. Nrn. HN6768 sowie HN11454 wird in einem parallel laufenden Verfahren angepasst. Ebenso werden die Baulinien für die Standseilbahn festgelegt (siehe Ziff. 1.3).



*Baulinie
RRB Nr. 355 im
Bereich Horgen-
Oberdorf
Quelle: GIS-ZH
2018*

3.4 Kommunale Energieplanung

Gemäss dem kommunalen Energieplan liegt der Planungsperimeter innerhalb des angestrebten Versorgungsgebietes Gas (s. Anhang A4). Innerhalb dieses Gebietes wird eine Verdichtung der Anschlüsse angestrebt.

4 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

4.1 Zweck (Art. 1)

Die industrielle Nutzung des Gebietes Horgen-Oberdorf ist rückläufig. Dies hat zur Folge, dass bestehende Industriegebäude leer stehen (Silo) oder mit anderen Nutzungen zwischengenutzt werden (vergleiche Ziff. 1.1). An dieser zentralen Lage, welche insbesondere durch den öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen ist, bietet sich eine Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) an. Es wird beabsichtigt, neben einer gewerblichen Nutzung auch Wohnnutzung zu ermöglichen.

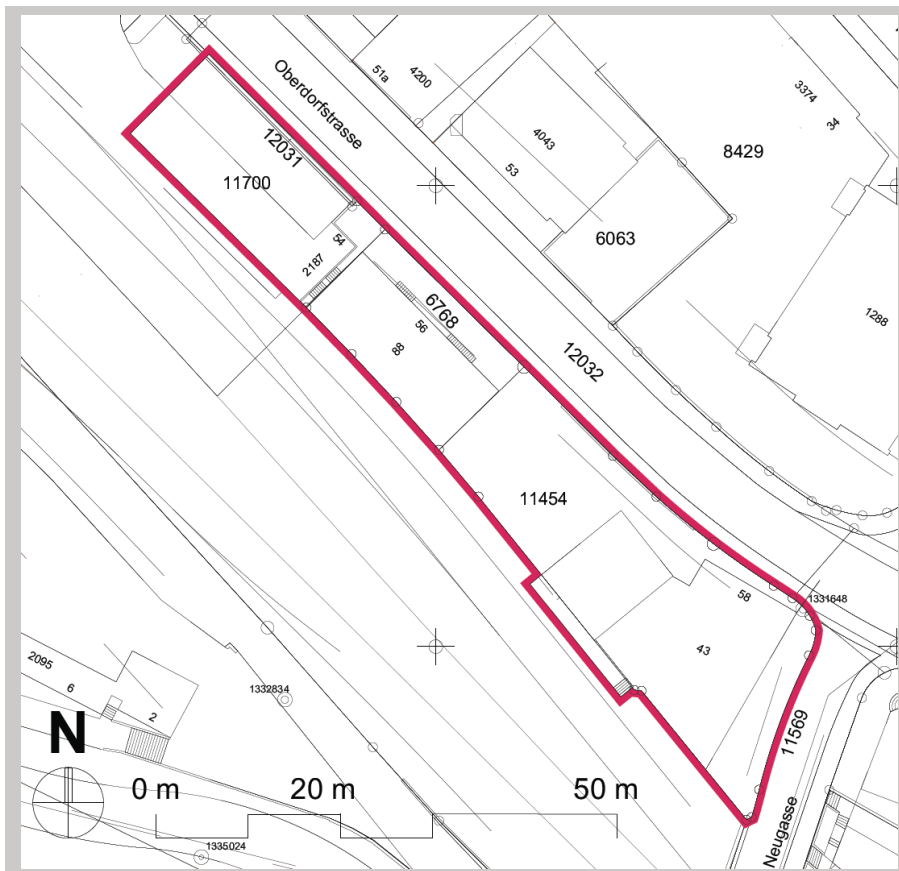
Mit dem privaten Gestaltungsplan soll eine besonders gut gestaltete Überbauung mit einer angemessenen städtebaulichen Ausprägung und einer an dieser Lage wünschenswerten hohen baulichen Dichte ermöglicht werden. Die ortsprägende Wirkung des Silos soll erhalten bleiben, deshalb wird der Erhalt, die Umnutzung und die Erweiterung des Silo ermöglicht. Ebenso werden die Voraussetzungen für die Erstellung von Ersatzneubauten und Neubauten geschaffen.

Ausserdem wird eine zeitnahe bauliche Nutzung des Gebietes, unter Berücksichtigung der planerischen Festlegungen von übergeordneten Planungsträgern, ermöglicht.

4.2 Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2)

Der private Gestaltungsplan Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf", bestehend aus den Vorschriften und dem Übersichtsplan (Massstab 1:500), wird von der Gemeindeversammlung festgesetzt und ist behörden- und grundeigentümerverbindlich. Der vorliegende Bericht nach Art. 47 RPV dient lediglich der Information.

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf" umfasst die Parzellen Kat. Nrn. HN6768 und HN11454 sowie Teile der Parzellen Kat. Nrn. HN11700 und HN12031 (ehemals 3672).



*Geltungsbereich
des privaten Ge-
staltungsplanes
Areal "Silo Bahn-
hof Horgen-Ober-
dorf"*

4.3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung (Art. 3)

Im Planungsgebiet gelten die ordentlichen kommunalen und kantonalen Bestimmungen soweit in den Vorschriften des Gestaltungsplanes keine Abweichungen festgelegt werden. Da der vorliegende Gestaltungsplan Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen aufweist, ist er durch die Gemeindeversammlung festzusetzen.

Für den Gestaltungsplan sind die Baubegriffe, die Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) in den jeweiligen Fassungen bis 28. Februar 2017 massgebend.

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

noch nicht angepasst. Solange die BZO nicht harmonisiert ist, ist auch für die Gemeinde Horgen die bis zum 28. Februar 2017 geltende "historische" Gesetzesfassung massgebend.

4.4 Bestehende Gebäude und Gebäudeteile (Art. 4, 5)

Das Gebäude Vers. Nr. 43 umfasst das Silo (Silotrakt), welches innerhalb des Baubereiches B liegt, sowie einen Gewerbetrakt direkt südlich angrenzend an das Silo, der innerhalb des Baubereiches C liegt. Das aus dem Gewerbe- und Silotrakt zusammengesetzte bestehende Gebäude (Vers. Nr. 43) darf unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Stellung, Form, Höhe und Dachgestaltung) und des wesentlichen Erscheinungsbildes umgebaut, saniert oder einer anderen Nutzweise zugeführt werden.

Zudem wird die Möglichkeit geschaffen das Silogebäude bis zu einer maximalen Höhenkote von 517.80 m ü. M. vertikal zu erweitern. Der Gewerbetrakt sowie der Silotrakt dürfen durch Neubauten ersetzt werden. Ein Rückbau des Silos ohne Ersatz ist nicht zulässig.

Alle übrigen Gebäude und Gebäudeteile (so z.B. die Garage auf der Parzelle Kat. Nr. HN11700) dürfen zeitgemäss unterhalten und rückgebaut oder durch einen Neubau ersetzt werden.

4.5 Neubauten und neue Gebäudeteile (Art. 6, 7, 8)

Innerhalb der Baubereiche A, B und C dürfen Neubauten erstellt werden. Um eine optimale Überbauung innerhalb der schmalen Fläche zwischen Geleise und Oberdorfstrasse zu ermöglichen, erstreckt sich der Baubereich A bis an die Strassengrenze der Oberdorfstrasse.

Die Begrenzungen der Baubereiche gehen anderen bestehenden Abstandsvorschriften vor (eingeschlossen denjenigen über die Baulinien, den Strassen- und Wegabstand sowie den Abstand von Plätzen). Mehrlängen- oder Mehrhöhenzuschläge sind nicht zu beachten.

Die Wirkung der Baulinie RRB Nr. 355 ist innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ausgesetzt, solange der Gestaltungsplan rechtskräftig ist. Nicht erfasst von dieser Regelung werden Baulinien, welche nach der Zustimmung zu diesem Gestaltungsplan erlassen werden.



Baubereiche A, B
und C

4.5.1 Grundmasse (Art. 6)

In den Baubereichen A, B und C darf jeweils maximal ein Baukörper erstellt werden. Die Gebäude- bzw. Gesamtlänge wird nicht beschränkt. Diese Bestimmungen ermöglichen den Bau eines zusammenhängenden Gebäudekomplexes im Sinne des Richtprojektes.

Die geschlossene Bauweise ist zulässig, soweit dies durch die Lage der Baubereiche ermöglicht wird. Ausserdem gilt an den im Übersichtsplan bezeichneten Lagen der zustimmungsfreie und zwingende Grenzbau (Art. 14).

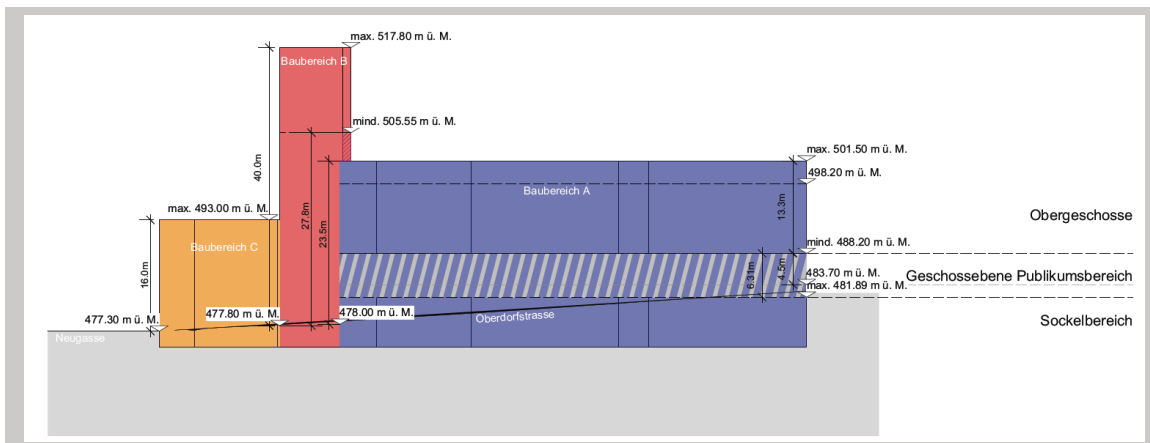
Das massgebende Terrain (gewachsener Boden) innerhalb des Planungsperimeters ist gegen Süden hin abfallend. Für die Baubereiche wird eine maximale Gebäude- und Gesamthöhe (Höhenkote) in Metern über Meer angegeben. Dies sichert, dass eine bauliche Einheit entsteht und der vorgegebene Horizont durchgehend als oberstes Höhenmass zu berücksichtigen ist. Die max. zulässige Anzahl Geschosse wird nicht vorgegeben.

Das bestehende Silo gilt mit ca. 27 m Höhe bereits heute als Hochhaus. Damit das Silogebäude innerhalb des Baubereiches B auch innerhalb der Neuüberbauung als Einzelobjekt erkennbar bleibt, muss

ein Neubau an dieser Lage mindestens die gleiche Höhe wie das bestehende Silogebäude (bis Höhenkote 505.55 m ü. M.) aufweisen. Zudem wird die Möglichkeit geschaffen, die ortsbildprägende Wirkung des Gebäudes zu erhalten bzw. noch zu verstärken (Aufstockung). Es wird die Ausgestaltung eines Hochhauses bis zu einer Gebäude- und Gesamthöhe von 517.80 m ü. M. (Höhenkote) zugelassen.

Um die städtebauliche Wirkung des Silos beizubehalten, werden zudem die max. zulässigen Gebäude- und Gesamthöhen in den Baubereichen A und C niedriger als das Silo angesetzt. Die Gebäude innerhalb des Baubereiches A dürfen die Höhenkote von 501.50 m ü. M. nicht überragen. Die daraus resultierende max. zulässige Gebäude- und Gesamthöhe ist mit ca. 23 m nicht grundlegend abweichend von dem gemäss BZO maximal zulässigen Mass der Gebäudehöhe (Gebäudehöhe in der Zentrumszone Za max. 21.5 m). Die max. zulässige Gebäude- und Gesamthöhe im Baubereich C wurde von der bestehenden Bebauung abgeleitet und liegt deutlich unter den in den anderen Baubereichen zulässigen Massen.

Aus gestalterischen Gründen wird verlangt, dass die effektiven Dachränder nicht von Antennen, Kaminen, Solaranlagen oder ähnlichen Anlagen überragt werden. Das jeweils festgelegte Höhenmass berücksichtigt, dass derartige Elemente unter den tatsächlichen Dachrändern liegen können.



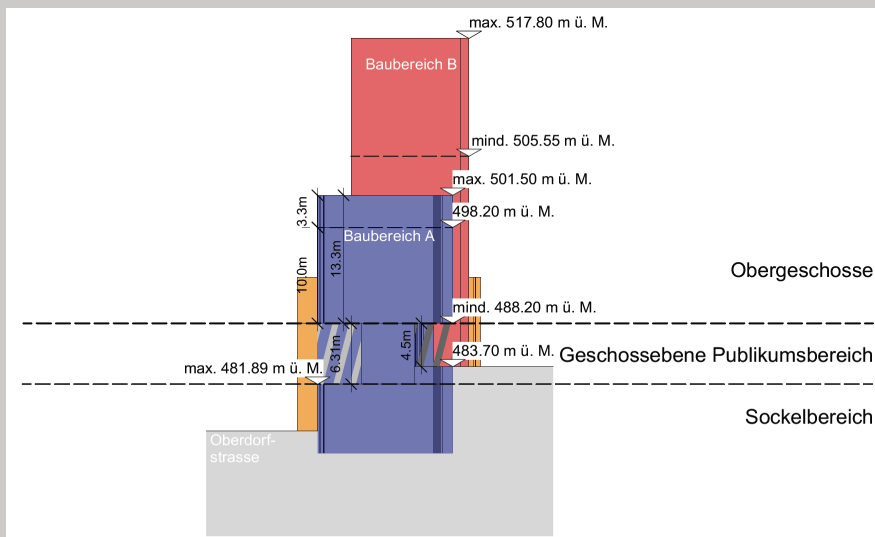
Schemaansicht der Baubereiche A, B und C von der Oberdorfstrasse mit zulässigen maximalen Gebäude- und Gesamthöhen (Höhenkoten)

4.6 Geschossebene Publikumsbereich im Baubereich A (Art. 9, 10, 11, 12)






In der Geschossebene Publikumsbereich werden Flächen für den öffentlichen Verkehr sowie publikumsorientierte Einrichtungen gesichert.



Geschossebene Publikumsbereich im Baubereich A mit Teilbereichen und zu beachtenden Mindestmassen



In der Geschossebene Publikumsbereich Bahn ergeben sich "Einbuchtungen" welche für öffentliche Verkehrsflächen freizuhalten sind.

-  Teilbereich "Vorsorge Verkehrsfläche"
-  Teilbereich "öffentliche Verkehrsfläche"
-  Baubereich A
-  Baubereich B
-  Baubereich C

Der Baubereich A wird in der Geschossebene Publikumsbereich durch festgelegte Mindestmasse zusätzlich beschränkt. Im Schnitt der Baubereiche wird ersichtlich, dass sich "Einbuchtungen" ergeben. Unter und über der Geschossebene Publikumsbereich dürfen die Gebäude den gesamten Baubereich A umfassen.

4.6.1 Teilbereich "Vorsorge Verkehrsfläche"

Unter Berücksichtigung der Festlegungen im regionalen und kommunalen Richtplan wird Vorsorge getroffen, dass keine grundlegenden Widersprüche zu einem allfälligen Baulinienerlass für eine Standseilbahn bestehen. Im Übersichtsplan wird ein Teilbereich "Vorsorge Verkehrsflächen" bezeichnet. In diesem Bereich dürfen Bauten und Anlagen erstellt werden, welche in Zusammenhang mit denjenigen im Baubereich A der Geschossebene Publikumsbereich stehen. Die Bauten und Anlagen im Teilbereich "Vorsorge Verkehrsfläche" müssen jedoch ohne erheblichen Aufwand entfernt werden können. Der Wegfall dieser Gebäudeteile darf zu keinen Einschränkungen auf die Nutzung und den Betrieb sowie die bauliche Ausprägung der übrigen Gebäude und Gebäudeteile führen.

Sofern Baulinien für eine Standseilbahn erlassen werden, gelten die gesetzlichen Regelungen über die entschädigungslose Beseitigung von Bauten und Anlagen im Baulinienbereich, das heisst im vorliegenden Fall im Teilbereich "Vorsorge Verkehrsfläche". Dies hat zur Folge, dass verlangt werden kann, dass die Bauten und Anlagen im Teilbereich "Vorsorge Verkehrsfläche" entfernt werden müssen.

4.7 Nutzweisen (Art. 13)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist Wohn- sowie Gewerbenutzung erlaubt. Als Einschränkung ist zu beachten, dass Wohnungen nicht in den direkt von der Strasse her zugänglichen Geschossen erstellt werden dürfen. Insgesamt sind mindestens 20% der Gesamtnutzfläche⁶ des gesamten Gebäudekomplexes für gewerbliche Nutzung vorzusehen.

Innerhalb der Geschossebene Publikumsbereich im Baubereich A sind nur publikumsorientierte Einrichtungen und der Öffentlichkeit dienende Verkehrsflächen zulässig. In der Geschossebene Publikumsbereich oder im Sockelbereich des Baubereiches A sind Räume für die Infrastruktur der SBB (Stellwerk) zu erstellen. Die Zugänglichkeit zu diesen zentralen Infrastruktureinrichtungen muss jederzeit gewährleistet sein. Für das Stellwerk der SBB ist ausserdem die Zufahrt zu ermöglichen und zu sichern.

4.8 Gestaltung (Art. 8, 15) und Reklamen (Art. 16)

Der private Gestaltungsplan stellt hohe Anforderungen an die Gestaltung (Art. 15) der Bauten, der Anlagen und des Freiraums (eingeschlossen Aussenmöblierungen). Alle baulichen Eingriffe (auch Umbauten und Aussenrenovationen) sollen zu einer besonders guten Gesamtwirkung beitragen.

Für die Beurteilung sind nach § 71 PBG folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.

Bezogen auf die Dachform wird verlangt, dass neue Hauptgebäude in den Baubereichen A und B mit Flachdächern auszustatten sind (Art. 8).

Für den Bereich der Obergeschosse im Baubereich A sind weitergehende Gestaltungsvorschriften zu beachten: Die Fassade ist so zu gestalten bzw. zu gliedern, dass keine durchgehende horizontale Ausprägung in Erscheinung tritt. Zudem sind Geschosse und Geschossteile, welche über der Höhenkote 498.20 m ü. M. liegen, von der Flucht der direkt darunterliegenden Fassade zurückzusetzen.

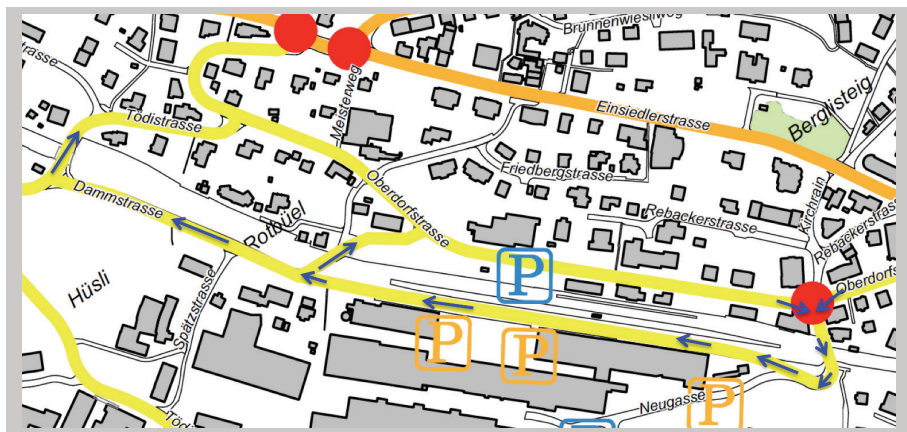
⁶ Zur Gesamtnutzfläche zählen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Dach-, Voll- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt innerer Trennwände.

Reklamen sind nur beschränkt zulässig. Es werden nur betriebseigene Reklamen zugelassen. Zu beachten ist, dass diese nicht aufdringlich wirken und die tatsächliche Dachebene nicht überragen.

4.9 Zugänge (Art. 12), Erschliessung und Vorfahrt (Art. 17) und Fahrzeugabstellplätze (Art. 18)

Die Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) und durch den Langsamverkehr (LV) erfolgt über die Oberdorfstrasse. Die Warenanlieferung kann über den südlich an den Baubereich C angrenzenden Vorfahrtsbereich erfolgen. Das Verkehrsregime für die Vorfahrt ist mit einem Mobilitätskonzept festzulegen. Es wird empfohlen, dass die Anlieferung von der Oberdorfstrasse zu erfolgen hat und über die Neugasse und die Dammstrasse (Sammelstrassen gemäss kommunalem Richtplan) wieder auf die Oberdorfstrasse geführt werden.

Ausschnitt kommunaler Richtplan Verkehr, Teilplan 1.2 Strassen und öffentliche Parkierung mit empfohlenem Durchfahrtsregime für die Vorfahrt Warenanlieferung (blaue Pfeile)



Die Zugänglichkeit der in der Geschossebene Publikumsbereich (Baubereich A) bezeichneten "öffentlichen Verkehrsflächen" ist uneingeschränkt sicherzustellen.

Aufgrund der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr wird für den gesamten Perimeter eine "autoarme" Nutzung angestrebt. Zusammen mit dem ersten Baugesuch innerhalb der Baubereiche A, B oder C soll deshalb ein Mobilitätskonzept eingereicht werden, welches nachweist, dass eine Reduktion des Parkplatzbedarfes umsetzbar ist. Es sind keine Vorhalteflächen zu erstellen.

Alle Fahrzeugabstellplätze sollen vollständig unter Terrain angeordnet oder in besondere Gebäude oder in Hauptgebäude integriert werden. Zu beachten bleibt, dass für die Nutzer des öffentlichen Verkehrs 12 Fahrzeugabstellplätze (P+Rail) zu erhalten bzw. bereitzustellen sind.

4.10 Lärmschutz (Art. 20)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes sind die Planungswerte der ES III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung einzuhalten. Aus dem Lärmgutachten kann entnommen werden, dass die Planungswerte ohne weitergehende Lärmschutzmassnahmen eingehalten werden können.

4.11 Mietwohnungen im Baubereich A (Art. 22)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes soll mietzinsgünstiger Wohnraum entstehen. Innerhalb des Baubereiches A sind alle Wohnungen als Mietwohnungen auszugestalten und nach dem Prinzip der Kostenmiete zu vermieten.

Die höchstzulässigen Mietzinse für preisgünstigen Wohnraum haben sich im Sinne der vom Zürcher Stimmvolk am 28. September 2014 zugestimmten Änderung des Planungs- und Baugesetzes (§ 49b PBG) an den Investitionskosten, den laufenden Kosten, den Rückstellungen für Erneuerungen, den Abschreibungen und einer angemessenen Rendite zu orientieren. Da die Kostenmiete verlangt wird, entfällt das Merkmal der angemessenen Rendite. Einzelheiten sind mit einem Vertrag zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern zu regeln und zu sichern. Der Vertrag muss im Zeitpunkt der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung über den Gestaltungsplan vorliegen.

4.12 Behindertengerechte Bauweise (Art. 23)

Bei Neubauten und Ersatzneubauten sind die Anforderungen gemäss dem Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz BehiG) für alle Wohnungen zu erfüllen. So müssen insbesondere die Zugänge zu den Bauten sowie zu den Wohnungen behindertengerecht ausgestaltet werden (vergl. Art. 2 Abs. 3 BehiG). Das Innere der einzelnen Wohneinheiten muss an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anpassbar sein (§ 239a Abs. 2 PBG).

5 Abweichungen von den kommunalen Vorschriften

Der private Gestaltungsplan (GP) ermöglicht verschiedene Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie der im Entwurf vorliegenden Teilrevision "Bahnhof Horgen-Oberdorf". Der GP schafft – bezogen auf die Bestimmungen der BZO – Erleichterungen aber auch weitergehende Einschränkungen.

| Zu beachtende Bestimmungen | Zentrumszone Za Oberdorf (<i>Entwurf</i>) | Privater Gestaltungsplan "Silo" | Abweichung |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundmasse: | Ziff. 4.1 BZO | Art 6 GP | |
| Baummassenziffer (BMZ) für Hauptgebäude max. | – (<i>keine Beschränkung</i>) | – (<i>keine Beschränkung</i>) | keine |
| Grenzabstand min. | 3.5 m | gemäss Baubereich | Ja (<i>GP Vorschrift erleichternd</i>) |
| Gebäuelänge/Gesamtlänge | – (<i>keine Beschränkung</i>) | massgebend sind die maximalen Abmessungen der Baubereiche | Ja (<i>GP Vorschrift verschärfend</i>) |
| Gebäudehöhe max. | 21.5 m | Gebäude- und Gesamthöhe (Höhenkote): Baubereich A: max. 501.50 m ü. M. Baubereich B: max. 517.80 m ü. M. mind. 505.55 m ü. M. Baubereich C: max. 493.00 m ü. M. | Ja, um ca. 2.0 m (<i>GP Vorschrift erleichternd, max. zulässige Gebäudehöhe ca. 23.5 m</i>) Ja (<i>max. zulässige Gesamthöhe GP 40 m erleichternd</i>) Ja (<i>GP Vorschrift verschärfend; max. zulässige Gesamthöhe 15.7 m</i>) |
| Firsthöhe max. | 7 m | keine | Ja (<i>der GP gibt keine Firsthöhe, sondern eine Gebäude- und Gesamthöhe mit Höhenkoten vor</i>) |

| Zu beachtende Bestimmungen | Zentrumszone Za Oberdorf (<i>Entwurf</i>) | Privater Gestaltungsplan "Silo" | Abweichung |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Direkt anwendbare Bestimmungen aus dem PBG: | Es gilt eine Gestaltungsanforderung gemäss § 238 Abs. 1 PBG. Das heisst, es ist eine befriedigende Gesamtwirkung zu erreichen. | Es werden Voraussetzungen für eine besonders gut gestaltete Überbauung geschaffen. Im Einzelnen werden u.a. die Voraussetzungen geschaffen für den Erhalt, die Umnutzung und die Erweiterung des Silos. | Ja (<i>GP Vorschrift verschärfend</i>) |

6 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

Der Planungsperimeter liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und ist bereits erschlossen, teilweise bebaut und der Boden ist zum grössten Teil versiegelt. Der private Gestaltungsplan Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf" trägt nicht zu einer Inanspruchnahme von bisher unüberbautem Kulturland bei. Vielmehr wird eine innere Verdichtung an zentraler und optimal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage ermöglicht, indem brachliegende Flächen und Gebäude um- oder neugenutzt werden.

Der Charakter des Bahnhofquartiers wird nicht nachteilig verändert. Das Gebiet verfügt mit dem bestehenden Silo bereits heute über ein Hochhaus gemäss § 282 PBG. Dieser städtebauliche Akzent soll auch zukünftig an dieser Lage vorhanden sein. Das Silo bleibt in seiner städtebaulichen Wirkung erhalten. Die umliegenden Bauten insbesondere das Chalet werden damit nicht beeinträchtigt. Den Festlegungen im ISOS wird Rechnung getragen.

Aufgrund der zentralen Lage und der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr (ÖV) soll autoarmes Wohnen gefördert werden. Dies wird zu einer möglichst geringen zusätzlichen Lärmbelastung der direkten Nachbarschaft beitragen.

7 Mitwirkung und Vorprüfung

7.1 Mitwirkung

Der Entwurf des privaten Gestaltungsplanes Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf" lag vom 1. September 2017 bis zum 30. Oktober 2017 während 60 Tagen öffentlich auf. Während dieser Zeit war jedermann berechtigt, sich zur Planungsvorlage zu äussern. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen drei Zuschriften mit insgesamt sieben Anträgen und Fragen ein. Die Einwendungen bezogen sich ausschliesslich auf die Standseilbahn. Als wesentliche Änderung aufgrund der Rückmeldungen wird nun der private Gestaltungsplan weitgehend vom Projekt Standseilbahn entkoppelt. Einzelheiten sind dem Bericht zu den Einwendungen zu entnehmen.

7.2 Vorprüfung

7.2.1 Vorprüfung vom 1. November 2017

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich hat den privaten Gestaltungsplan Areal „Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf“ (nachfolgend pGP genannt) im Vorprüfungsbericht vom 1. November 2017 – unter Berücksichtigung der geforderten Anpassungen (s. Tabelle) und der Voraussetzung, dass die Teilrevision der Nutzungsplanung rechtsgültig wird – als genehmigungsfähig beurteilt.

In der folgenden Tabelle sind Auflagen, Hinweise und Bemerkungen aus der Vorprüfung sowie die daraus hervorgegangenen Anpassungen am Gestaltungsplan aufgeführt. Die Nummerierungen und Bezeichnungen der Artikel der Vorschriften des Gestaltungsplanes beziehen sich auf den Entwurf vom 21. August 2017.

| Zu den Vorschriften | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (Nr.) Auflagen, Hinweise und Bemerkungen ARE (Zusammenfassung) zum Entwurf vom 21.08.2017 | <i>Anpassung am privaten Gestaltungsplan Erläuterung</i> |
| <p>(1) Im GP ist eine Bestimmung aufzunehmen, die besagt, dass die Bauherrschaft verpflichtet ist, auf der Grundlage eines Objektschutzgutachtens eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen. Die Hochwasserschutzmassnahmen müssen auf ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ₃₀₀) ausgelegt sein und ein Extremhochwasser (EHQ) ist zu prüfen.</p> <p>Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen (§ 12 WWG). Auf der Grundlage eines Objektschutzgutachtens sind die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.</p> | <p><i>Keine Anpassung der Vorschriften. Ergänzung im erläuternden Bericht.</i></p> <p><i>Gemäss Ziff. 9.4.1 BZO wird bei Neubauten und baubewilligungspflichtigen Veränderungen von bestehenden Bauten der erforderliche Objektschutz gemäss Gefahrenkarte Hochwasser im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angeordnet.</i></p> |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(Nr.) Auflagen, Hinweise und Bemerkungen ARE (Zusammenfassung) zum Entwurf vom 21.08.2017</p> | <p>Anpassung am privaten Gestaltungsplan Erläuterung</p> |
| <p>(2) Art. 6 Abs. 4 ist dahingehend zu ergänzen, dass die gewässerschutzrechtlichen Abstandsvorschriften von dieser Vorschrift ausgenommen sind.</p> | <p>Auflage befolgt: Art. 6 wurde mit einem entsprechenden Absatz ergänzt.</p> |
| <p>(3) Art. 6 Abs. 7 der Vorschriften ist zu präzisieren und kann nicht für Baubereich C (auf der Seite Neugasse) angewendet werden. Gemäss Art. 6 Abs. 7 darf die Begrenzung der Baubereiche durch Dachvorsprünge und Vordächer durchstossen werden. Solche Gebäudeteile dürfen nicht in den Uferstreifen hineinragen.</p> | <p>Auflage teilweise befolgt: Keine Anpassung der Vorschrift. Ergänzung im erläuternden Bericht vorgenommen. Gewässerraum festlegen. <i>Der Rubschbach liegt ausserhalb des Perimeters des GP und ist eingedolt. Eine Ausdolung im Bereich der Neugasse (Bahnunterführung) ist unverhältnis- und unzweckmässig.</i> <i>Die Festlegung des Gewässerraumes wird von der Gemeinde in Auftrag gegeben.</i></p> |
| <p>Zum Situationsplan</p> | |
| <p>(Nr.) Auflagen, Hinweise und Bemerkungen ARE (Zusammenfassung) zum Entwurf vom 21.08.2017</p> | <p>Anpassung am privaten Gestaltungsplan Erläuterung</p> |
| <p>(4) Die Lage des eingedolten Rubschbachs soll im Situationsplan eingetragen werden. Weiter soll aufgezeigt werden, dass der Uferstreifen des Rubschbachs im Zusammenhang mit dem Baubereich C eingehalten wird.</p> | <p>Auflage befolgt: Lage des Rubschbaches wurde im Übersichtsplan als informeller Inhalt eingetragen. <i>Der Gewässerraum wird in einem separaten Verfahren (weil ausserhalb des Planungsperimeters liegend) festgelegt.</i></p> |
| <p>Materielle Hinweise</p> | |
| <p>(Nr.) Auflagen, Hinweise und Bemerkungen ARE (Zusammenfassung) zum Entwurf vom 21.08.2017</p> | <p>Anpassung am privaten Gestaltungsplan Erläuterung</p> |
| <p>(5) Das Areal liegt innerhalb der ÖV-Güteklasse C, wird aber für eine autoarme Nutzung als geeignet eingestuft, sofern ein Mobilitätskonzept vorliegt. Die unmittelbare Umgebung nördlich des Areals liegt in der ÖV-Güteklasse B. Ziff. 10.5.5 der gültigen BZO macht keine Vorgabe bzgl. ÖV-Güteklassen.</p> | <p>Aussage im erläuternden Bericht wurde korrigiert. <i>Allerdings erstaunt es, dass die Station Bhf. Oberdorf der Kategorie B zugewiesen ist und unmittelbar angrenzend – das heisst im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes – die Kategorie C vorliegen soll.</i></p> |
| <p>(6) Die Veloparkierung ist frühzeitig zu berücksichtigen. Die Koordinationsstelle Veloverkehr empfiehlt, die Zahl der Abstellplätze entsprechend den Richtwerten der VSS Norm SN 640065-2011 „Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen“ festzulegen. Merkblätter unter www.velo.zh.ch/parkierung.</p> | <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <i>Aufgrund der vorliegenden Hanglage wird die Ermittlung der Anzahl Veloabstellplätze nicht strikt nach den Merkblättern erfolgen. Sinnvoller erscheint an dieser Lage die Bereitstellung von Veloabstellplätzen mit Akkulademöglichkeiten.</i></p> |

| Materielle Hinweise | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (Nr.) Auflagen, Hinweise und Bemerkungen ARE (Zusammenfassung) zum Entwurf vom 21.08.2017 | Anpassung am privaten Gestaltungsplan <i>Erläuterung</i> |
| <p>(7) Vor der Bewilligung eines Bauvorhabens in der Nähe einer Starkstromleitung ist der Betreiber bzw. die Betreiberin der Anlage gemäss Art. 11a Verordnung über elektrische Leitungen anzuhören.</p> | <p>Hinweis betrifft nicht den privaten Gestaltungsplan. <i>Der Hinweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu beachten.</i></p> |
| <p>(8) Die Gemeinde hat die Betreiberinnen von Mobilfunkantennen über Bauvorhaben zu informieren. Mobilfunkbetreiberinnen sind verpflichtet (bei Änderungen der Überbauungssituation oder Umnutzung bestehender Räumlichkeiten in der Nähe von Mobilfunkantennen), ihre Anlagen zu sanieren, falls Grenzwerte nicht mehr eingehalten würden.</p> | <p>Hinweis betrifft nicht den privaten Gestaltungsplan. <i>Der Hinweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu beachten.</i></p> |
| <p>(9) Beleuchtungen im Aussenraum sind so zu gestalten, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden. Es wird empfohlen, hierzu die „Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen“ (Vollzug Umwelt Nr. 8010, BUWAL, 2005), das Merkblatt „Lichtverschmutzung vermeiden“ sowie die technische Norm SIA 491 „Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum“ zu berücksichtigen. Die geplante Aussenraumbeleuchtung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf ihrer Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltvorschriften zu überprüfen.</p> | <p>Hinweis betrifft nicht pGP. <i>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und im Hinblick auf die nachgeordnete Entwicklung eines Bauprojektes als Empfehlung im erläuternden Bericht weitergegeben.</i></p> |

7.2.2 Besprechung der Änderungen aufgrund öffentlicher Auflage und weitere Hinweise

Das ARE wurde an einer Besprechung am 9. Februar 2018 über die aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auflage sowie der Vorprüfung vorgenommenen Änderungen am Gestaltungsplan in Kenntnis gesetzt (zugestimmte Einwendungen). Mit einer Mail vom 15. Februar 2018 sind präzisierende Rückmeldungen des ARE eingegangen, welche in den vorliegenden Entwurf eingeflossen sind.

| Hinweise und Bemerkungen ARE (Zusammenfassung) Mail vom 15.02.2018 | <i>Anpassung am privaten Gestaltungsplan Erläuterung</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Auf die Erwähnung einer allfälligen Verkehrsbaulinie für die Standseilbahn soll verzichtet werden.</p> <p>Mit dem GP werden die heute bestehenden Baulinien suspendiert. Demnach gilt dann zum Zeitpunkt einer allfälligen Genehmigung des Gestaltungsplans der Gestaltungsplan und nicht mehr die Baulinien. Werden aber danach neue Baulinien (für eine Seilbahn) festgesetzt (bzw. rechtskräftig), können diese wiederum den GP überlagern bzw. übersteuern.</p> | <p>Hinweis wird befolgt.</p> <p><i>Auf die explizite Erwähnung der "Verkehrsbaulinie für die Standseilbahn" wird verzichtet.</i></p> |
| <p>Die Rückbauverpflichtung muss auch grundbuchlich gesichert werden.</p> <p>Im PBG gibt es keine explizite Regelung, an welche die Beseitigungsverpflichtung angeknüpft werden könnte (insbesondere solange die Baulinien für die Seilbahn noch nicht rechtskräftig sind). Damit im Genehmigungsverfahren die tatsächliche Sicherstellung des fraglichen Raums für die Seilbahn (= Einhaltung übergeordnete Planung) überprüft werden kann, muss die grundbuchliche Sicherung den Genehmigungsakten beigelegt werden.</p> | <p>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</p> <p><i>Auf einen Eintrag im Grundbuch wird verzichtet. Es ist fraglich, ob ein solcher Eintrag vor Rechtskraft der Baulinie möglich wäre. Die Rückbauverpflichtung wird in den privatrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Horgen und der Grundeigentümerschaft aufgenommen.</i></p> |
| <p>Art. 9 ist dahingehend zu präzisieren, dass klar ist, zu welchem Zeitpunkt bzw. auf welcher Basis eine behördliche Anordnung zu einem Rückbau erfolgen kann.</p> <p>Allenfalls müsste ein Passus im Sinne von "sofern die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordert" (vgl. § 100 PBG) ergänzt werden.</p> | <p>Hinweis wird befolgt.</p> |
| <p>Es muss geregelt werden, dass im Teilbereich "Vorsorge Verkehrsfläche" keine betriebsnotwendigen Bauten und Anlagen bzw. Nutzungen erstellt werden dürfen.</p> <p>Es sollen nur untergeordnete Bauten und Anlagen zulässig sein, die mit wenig Aufwand beseitigt werden können, ohne dass dadurch das Hauptgebäude nicht mehr zweckmässig nutzbar oder unzulässig würde.</p> | <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Es wird neu festgelegt, welche Nutzung innerhalb des Bereiches "Vorsorge Verkehrsfläche" vorgesehen bzw. welche Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen.</i></p> |

7.3 Stellungnahme SBB

Am 29. Januar 2018 ist eine Stellungnahme der SBB eingegangen. Unter Berücksichtigung von Auflagen und Bedingungen stimmt die SBB dem Gestaltungsplan zu. Die Anliegen der SBB sind vorwiegend baubewilligungs- oder bauausführungsrelevant und können nicht im Gestaltungsplan berücksichtigt werden.

Unter anderem weist die SBB daraufhin, dass das später folgende Bauprojekt einer eisenbahnrechtlichen Zustimmung gemäss Art. 18m des Eisenbahngesetzes bedarf. Der Gestaltungsplan wird dahingehend angepasst, dass in den Vorschriften auch auf das Eisenbahngesetz verwiesen wird.

8 Beratung durch die Gemeindeversammlung

Dem privaten Gestaltungsplan Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf", bestehend aus dem Übersichtsplan Mst. 1:500 und den Vorschriften, wurde von der Gemeindeversammlung am 7. Juni 2018 zugestimmt. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV sowie der Bericht zu den Einwendungen wurden zur Kenntnis genommen.

9 Planungsablauf

| Nr. | Tätigkeit | Zeitraum |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 1 | Zusammenstellen der planerischen Rahmenbedingungen und erste Entwürfe Gestaltungsplan und Richtprojekt erstellt | Juli bis Okt. 2014 |
| 2 | Abklärungen bez. Linienführung Standseilbahn und Variantenentscheid Gemeinderat Horgen | Okt. 2014 bis Juni 2016 |
| 3 | Überprüfen der planerischen Rahmenbedingungen und ausarbeiten Richtprojekt | bis Dez. 2016 |
| 4 | Ausarbeiten Entwurf privater Gestaltungsplan | bis Jan. 2017 |
| 5 | Geänderte Rahmenbedingungen seitens der SBB | 13. März 2017 |
| 6 | Überarbeiten der Entwürfe des Richtprojektes und des Gestaltungsplanes | April und Mai 2017 |
| 7 | Zustellung an Gemeinde | 2. Juni 2017 |
| 8 | Rückmeldungen Gemeinde | 3. Juli 2017 |
| 9 | Überarbeiten Entwurf aufgrund Rückmeldung | Juli 2017 |
| 10 | Beraten im Gemeinderat | 21. August 2017 |
| 11 | Vorprüfung / Öffentliche Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger | September und Oktober 2017 |
| 12 | Beraten der Anträge aus der Vorprüfung / Beraten der Anträge aus der öffentlichen Auflage und der Anhörung | November 2017 |
| 13 | Bereinigung des Entwurfes | Dezember 2017 Januar 2018 |
| 14 | Verabschiedung durch Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung | März 2018 |
| 15 | Beratung durch die Gemeindeversammlung | 7. Juni 2018 |
| 16 | Genehmigung durch die Baudirektion | August 2018 |
| 17 | Rekursfrist inkl. Rechtskraftbescheinigung | September 2018 |
| 18 | Publikation und Inkrafttreten | November 2018 |

Literatur

BAUDIREKTION DES KANTON ZÜRICH, Amt für Landschaft und Natur ALN, Fachstelle Bodenschutz (2004): Bodenverschiebungen bei Bauvorhaben, http://www.aln.zh.ch/internet/audirektion/aln/de/fabo/bauen/bodenverschiebungen/jcr_content/contentPar/downloadlist_0/downloaditems/fabo_brosch_re_boden.spooler.download.1491315278508.pdf/Bodenverschiebungen_bei_Bauvorhaben.pdf, Zugriff: 21. Juli 2017.

BAUDIREKTION DES KANTON ZÜRICH, Amt für Raumentwicklung ARE ZH (2015): Kantonaler Richtplan. Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung), Stand 18. September 2016.

BAUDIREKTION DES KANTON ZÜRICH, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL ZH (2003): Leitfaden zur Umsetzung der Gefahrenkarten Hochwasser.

BAUDIREKTION DES KANTON ZÜRICH, Koordination Bau und Umwelt (2017): Vollzugsschlüssel Umwelt, Kapitel 4 Strahlung, Mai 2017, <http://www.umweltschutz.zh.ch/internet/audirektion/kofu/de/gemeindeaufgaben.html>, Zugriff: 30. Mai 2017.

BUNDESAMT FÜR UMWELT BAFU (2011): Thema Elektromog. Anforderungen nach NISV: Eisenbahnen, <http://www.bafu.admin.ch/elektromog/01100/01107/index.html?lang=de>, Zugriff: 27. August 2014.

BUNDESAMT FÜR UMWELT BAFU (2014): Thema Elektromog. Anforderungen nach NISV: Mobilfunkanlagen, <http://www.bafu.admin.ch/elektromog/01100/01105/index.html?lang=de>, Zugriff: 27. August 2014.

GIS-ZH, Kanton Zürich (2014 bis 2018): GIS-Browser, <http://maps.zh.ch/>, mehrere Zugriffe.

ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE ZIMMERBERG ZPZ (1998): Regionaler Richtplan.

ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE ZIMMERBERG ZPZ (2012): Teilrevision Regionaler Richtplan Zimmerberg (Siedlung, Verkehr, Ver- und Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen). Antrag der Delegiertenversammlungen vom 29. November 2007 und vom 27. Oktober 2011. Vom Regierungsrat festgesetzt mit Beschluss Nr. 376 vom 11. April 2012.

ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE ZIMMERBERG ZPZ (2013): Teilrevision Regionaler Richtplan Zimmerberg. Antrag der Delegiertenversammlung vom 28.03.2013. Vom Regierungsrat festgesetzt mit Beschluss Nr. 903 vom 21. August 2013.

ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE ZIMMERBERG ZPZ (2015): Regio-ROK Zimmerberg (Regionales Raumordnungskonzept). 9. April 2015.

ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE ZIMMERBERG ZPZ (2016): Gesamtüberprüfung Regionaler Richtplan Zimmerberg – Verabschiedung zuhanden Festsetzung durch den Regierungsrat Kanton Zürich (Beschluss ZPZ vom 24. November 2016). <http://www.zpz.ch/regionaler-richtplan/revision-regionaler-richtplan>, Zugriff: 31. März 2017.

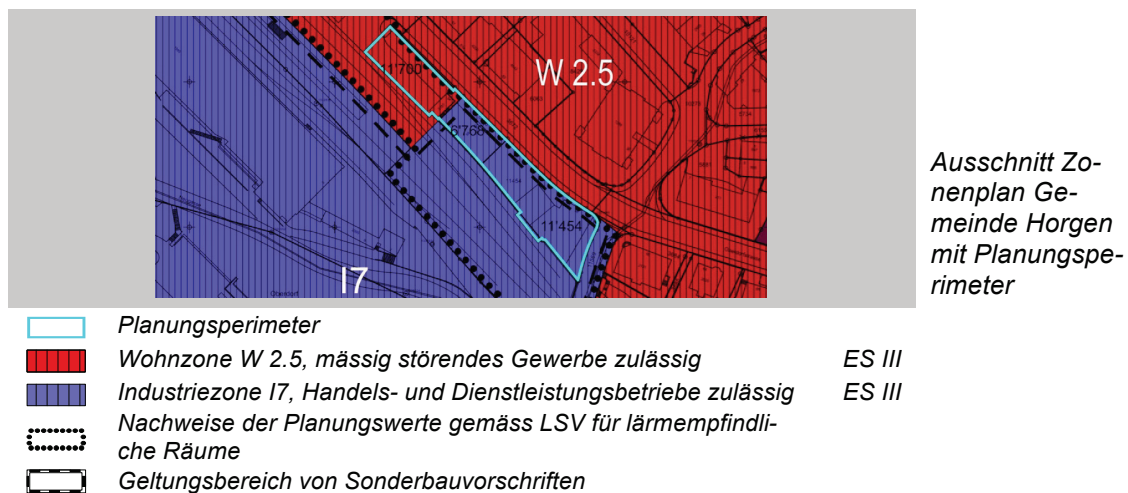
Anhang

A1 Weitere Angaben zum Planungsperimeter

| Parz. Kat. Nr. | Fläche innerhalb Perimeter | Zonen-zuteilung ge-mäss rechts-kräftigem Zo-nenplan | Zonenzuteilung nach Teilrevis-ion der BZO Bahnhof Hor-gen-Oberdorf | Grundeigentümerin |
|----------------|----------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| HN11454 | 785.2 | I7 | Za | Haab AG |
| HN6768 | 261.0 | I7 | Za | H. Wettstein Brennstoffe |
| HN11700 | 309.8 | W2.5 | Za | SBB |
| HN12031 | 15.2 | W2.5 | Za | Eigentumsübertragung an die Bauträger erfolgt im 1. Quartal 2018 |
| Total | 1371.2 | | | |

A2 Rechtskräftige Zonenzuweisung und Bestimmungen

Gemäss rechtskräftiger Zonenzuweisung liegt der Planungsperimeter in der Wohnzone W 2.5 und der Industriezone I7. Innerhalb der Wohnzone W 2.5 ist neben der Wohnnutzung auch mässig störendes Gewerbe zulässig (Teil der Parzelle Kat. Nr. HN11700). Im restlichen Teil des Perimeters (Parzellen Kat. Nrn. HN6768 und HN11454) sind neben Industrie- auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig und es können Sonderbauvorschriften beansprucht werden. Innerhalb des gesamten Planungsperimeters gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Der Planungsperimeter liegt zudem innerhalb des Bereiches, in welchem der Nachweis erbracht werden muss, dass für lärmempfindliche Räume die Planungswerte gemäss LSV eingehalten werden können.



Innerhalb des Planungssperimeters sind gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung folgende Grundmasse, Bau- und Nutzweisen zu beachten bzw. zulässig:

| Zu beachtende Grundmasse | Wohnzone W 2.5 (Ziff. 5.1 BZO) | Industriezone I7 (Ziff. 6.1 BZO) | Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen (Ziff. 6.6 BZO) |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baumassenziffer (BMZ) für Hauptgebäude max. | 2.5 | 7 | Reduktion der BMZ in Abhängigkeit zum Wohnanteil |
| Grenzabstand min.: - Kl. Grundabstand - Gr. Grundabstand | 4.0 m (übrige Fassade) 10.0 m (Hauptwohns.)* ¹ | | 10.0 m (Näherbaurecht ausgeschlossen) |
| Mehrlängenzuschlag | Bei Fassaden von mehr als 15.0 m Länge ist der Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge um max. 5 m zu erhöhen.* ² | | |
| Strassenabstand min. | 6.0 m (ohne Baulinie) | | 8.0 m |
| Allseitiger Grundabstand min. | | 3.5 m | |
| Gebäuelänge / Gesamtlänge max. | 30.0 m | | |
| Gebäudehöhe max. | 10.5 m | 21.5 m | |
| Firsthöhe max. | 7.0 m | | |
| Gesamthöhe max. | | 25.0 m | |
| Anzahl Geschosse | Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter-, und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei. | | |
| Bauweise | Geschlossene Bauweise möglich (Ziff. 5.3 BZO) | Geschlossene Bauweise zulässig | |
| Dachform: Gesamtlänge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten | max. 2/3 der Fassadenlänge (Ziff. 5.4 BZO) | max. 2/3 der Fassadenlänge | |
| Zulässige Nutzweise | Wohnen, nicht störende Betriebe, mässig störende Betriebe | Höchstens mässig störende Gewerbe-, Industrie-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe | Wohnungen, Hotels, Kongress- und Versammlungszentren, Schulen und Ausbildungsstätten, Konzert- und Mehrzweckhallen |

^{*1} ist bei allen Hauptgebäuden mind. gegenüber einer Fassade einzuhalten. Liegt er strassenseitig, so wird er durch den Strassenabstand ersetzt (Ziff. 5.2.1 BZO).

^{*2} Die Fassaden von benachbarten Gebäuden werden zusammengerechnet, wenn der Abstand zwischen Gebäuden weniger als die Summe der beiden kleinen Grundabstände misst. (Ziff. 5.2.2 BZO)

In der W 2.5 wird dauernd gewerblich genutzten Gebäuden ein Baumassenzifferzuschlag für Hauptgebäude von $\frac{1}{4}$ der Grundnutzung gewährt. Der Grenzabstand für Gebäudeteile deren Höhe 4.0 m nicht übersteigt, muss mind. 4.0 m betragen.

A2.1 Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen (Ziff. 6.6 BZO)

Für die Parzellen Kat. Nrn. 6'768 und 11'454 können die Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen gemäss Ziffer 6.6 BZO beansprucht werden. Hierfür sind im Gestaltungsplan die zur Einhaltung der massgeblichen Belastungsgrenzwerte bezogen auf den Lärmschutz erforderlichen gestalterischen oder baulichen Massnahmen sicherzustellen. Zudem sind die qualitativen Anforderungen an die Arealbauweise (§ 71 PBG und Ziffer 9.1.5 BZO) zu erfüllen. Die Pflichtparkplätze für die Bewohner sind vollständig unter Terrain anzuordnen oder in besondere Gebäude oder in Hauptgebäude zu integrieren.

Ausser der in den Industriezonen zulässigen Nutzweisen ist gemäss Ziffer 6.6.4 BZO neben weiteren Nutzweisen (s. Ziff. 4.2.2) die Wohnnutzung zulässig. Diese darf jedoch max. die Hälfte des projektierten Bauvolumens über gewachsenem Boden umfassen. Zudem müssen die Anforderungen an die Begrünung gemäss Ziffer 10.6.1 BZO erfüllt sein.

Folgende Baumassenziffern sind in Abhängigkeit zum Wohnanteil zulässig (Zwischenwerte sind linear zu interpolieren):

| Wohnanteil | Baumassenziffer I7* |
|------------|---------------------|
| 20% | 6.3 |
| 30% | 5.95 |
| 40% | 5.6 |
| 50% | 5.25 |

zulässige Baumassenziffer in Abhängigkeit zum Wohnanteil gemäss BZO

* Baumasse über dem gewachsenen Boden, welche der Parkierung von Motorfahrzeugen dient, wird für die Bestimmung der zulässigen Nutzungsanteile nicht mitgerechnet.

A2.2 Bestimmungen zu den Freiflächen (Ziff. 10.6 BZO)

Gemäss Ziff. 10.6 BZO sind bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern und Überbauungen ab 6 Wohneinheiten in den Wohnzonen 30% und in den Industriezonen mit Sonderbauvorschriften für Wohnnutzungen mindestens 20% der massgeblichen Grundfläche zu begrünen und zu bepflanzen. Davon ist mindestens die Hälfte als zusammenhängende Fläche zu gestalten. Kinderspielplätze sind an geeigneter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzuordnen.

A3 Auszug aus rechtskräftigem regionalen Richtplan

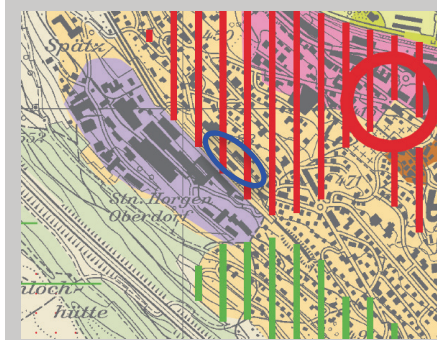
Gemäss dem rechtskräftigen Richtplan Verkehr ist ein Schräglift zwischen Horgen Bahnhof (See) und Horgen Bahnhof Oberdorf geplant. Innerhalb des Planungsperimeters ist die Trasseesicherung für den Schräglift zu berücksichtigen. Zudem ist am Bahnhof Horgen-Oberdorf eine Parkieranlage für Zentrumsnutzung und Park und Ride mit regionaler Bedeutung eingetragen. Die "Park und Ride" Nutzung ist gegenüber den übrigen Parkplätzen zu priorisieren.

Gemäss regionalem Richtplan Siedlung und Landschaft liegt der Planungsperimeter innerhalb des Gebietes, für welches eine hohe bauliche Dichte bezeichnet wird. Innerhalb dieser Gebiete ist aus regionaler Sicht eine hohe bauliche Dichte erwünscht.

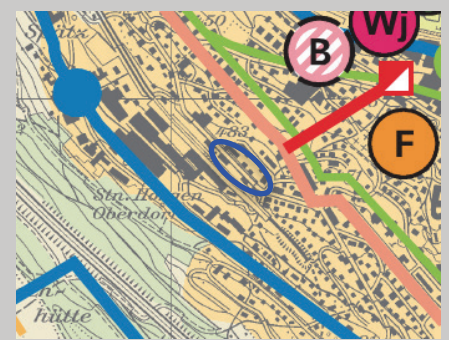
Der Planungsperimeter liegt gemäss Regio-ROK Zukunftsbild 2030 im regionalen Zentrum Horgen und neben einem "Nutzungsschwerpunkt Arbeit".
 Quelle: ZPZ 2015, S. 51




Ausschnitte aus den gültigen regionalen Richtplankarten 1998 mit Planungsperimeter (blau umrandet) und der Teilrevision von 2011
 Quelle: ZPZ 1998 und 2012

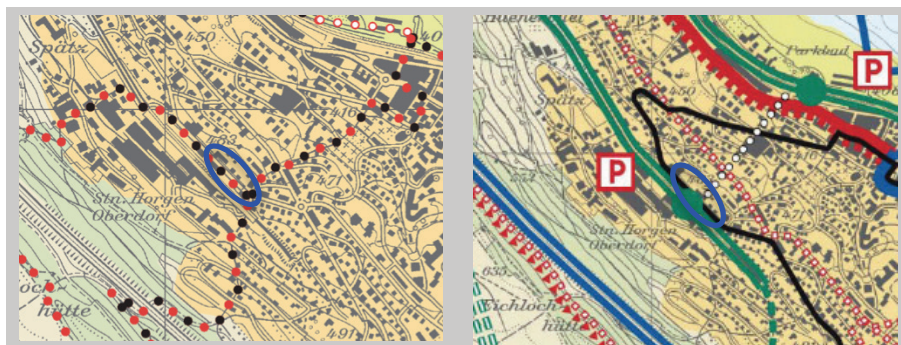


Regionaler Richtplan – Siedlung und Landschaft (1998)



Regionaler Richtplan – Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen (1998)

 Hohe bauliche Dichte



Regionaler Richtplan – Fuss- und Wanderwege (1998)

●●●● Fuss-/Wanderwege mit Hartbelag bestehend

Teilrevision Regionaler Richtplan – Verkehr (2011)

P Parkieranlage geplant

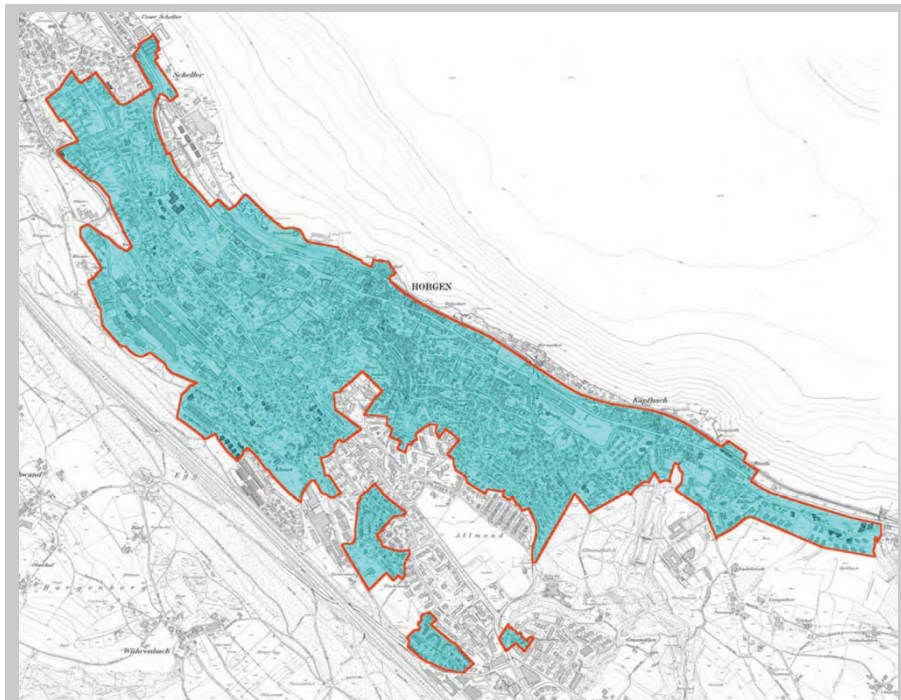
●●●●●● Schräglift geplant

— Buslinie bestehend

— Bahnlinie doppel- oder mehrspurig bestehend

● Bahnstation bestehend

A4 Kommunalen Energieplan – Angestrebtes Versorgungsgebiet Gas



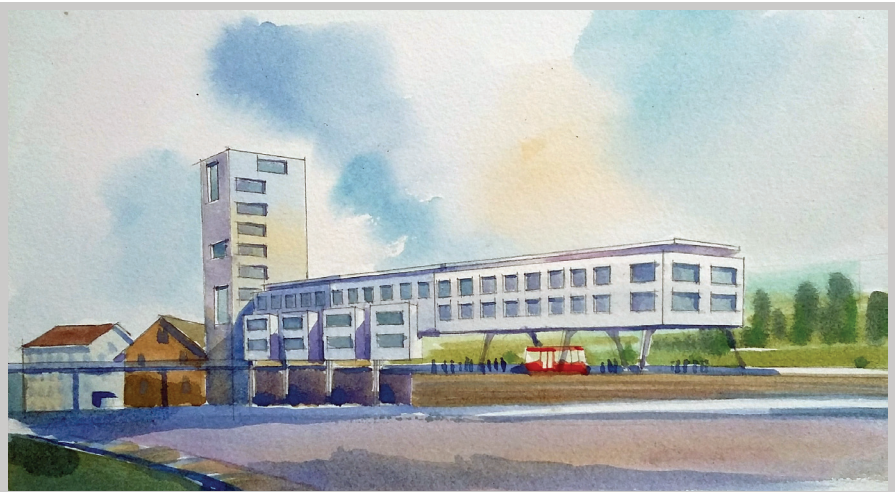
Angestrebtes Versorgungsgebiet Gas

Quelle: Gemeinde Horgen (2006):
Kommunale Energieplanung.
Bericht zum Energieplan, festgesetzt am 18. September 2006, S.17.

A5 Richtprojekt

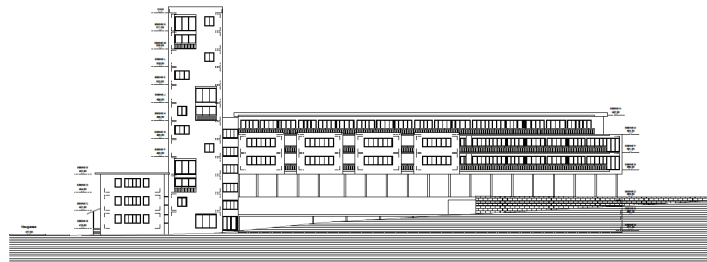
Vorentwurf Richt-
projekt, Aquarell
"Blick von Norden"

Quelle: Aaron J.
Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
8.4.2016



Richtprojekt, Ost-
Fassade

Quelle: Aaron J.
Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
10.5.2017



Umnutzungs Project Wohnhaus ehemal. Silo - Liegenschaft 8810 Horgen-Oberdorf

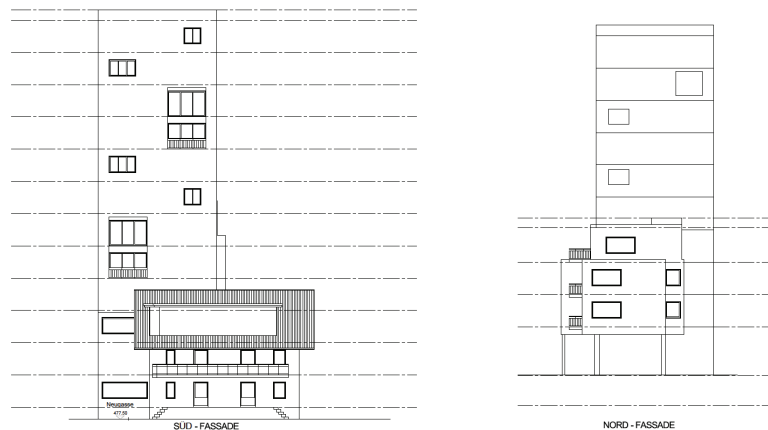
OST-FASSADE - OPTION 1

Masstab 1:200 / 11. April 2016 / rev. 10. Mai, 2017

Aaron J. Wegmann Dipl. M. Arch. SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH, Ph 043-488 66 10 E-mail: aarowplan@bluewin.ch

Richtprojekt, Süd
und Nord-Fassa-
de

Quelle: Aaron J.
Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
10.5.2017

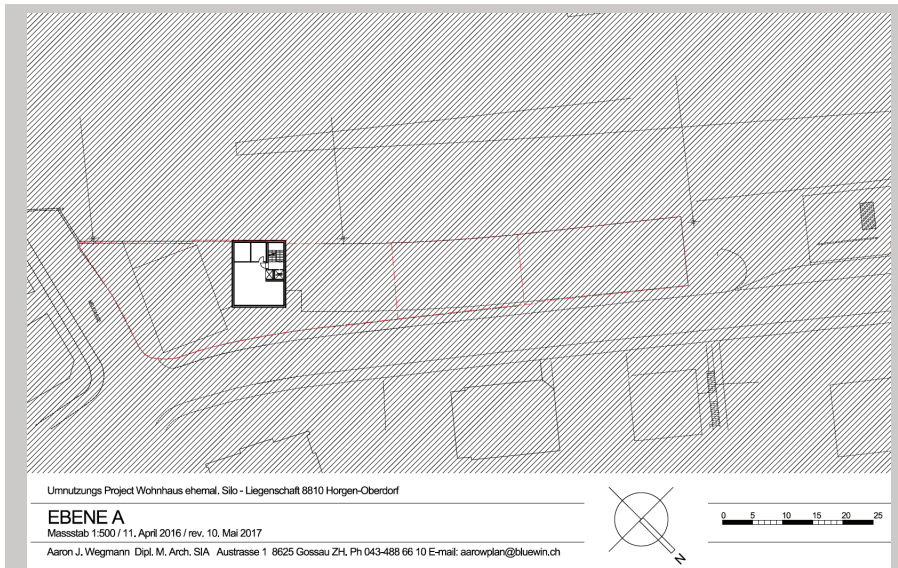


Umnutzungs Project Wohnhaus ehemal. Silo - Liegenschaft 8810 Horgen-Oberdorf

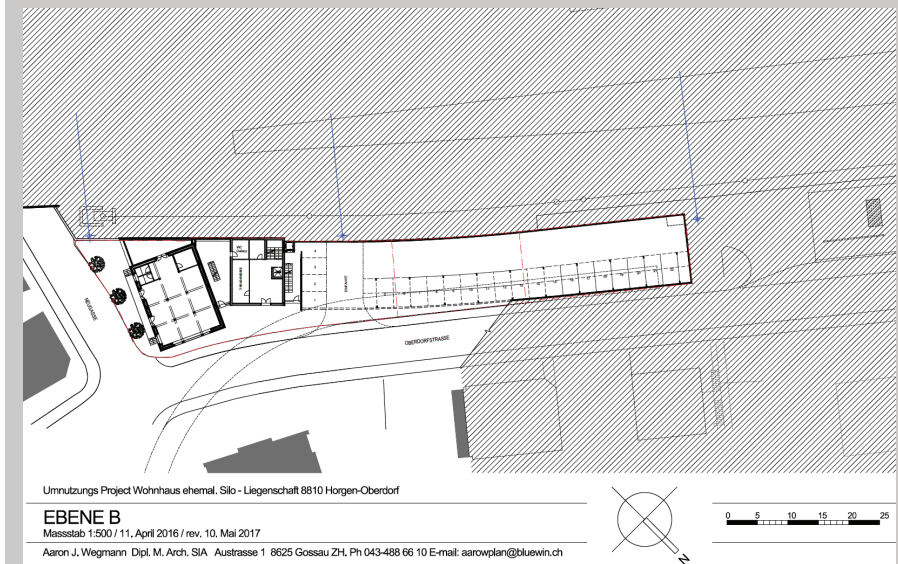
SÜD UND NORD-FASSADE

Masstab 1:200 / 11. April 2016 / rev. 10. Mai, 2017

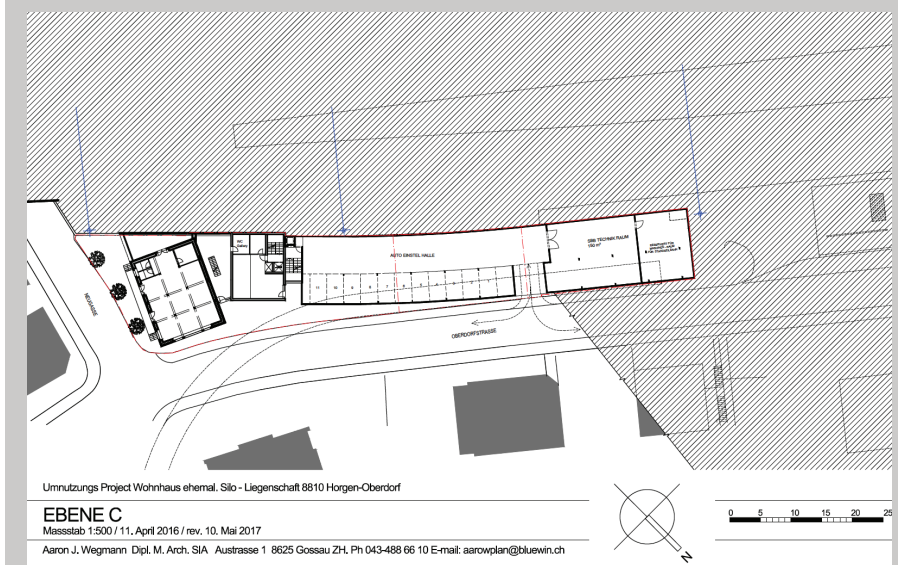
Aaron J. Wegmann Dipl. M. Arch. SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH, Ph 043-488 66 10 E-mail: aarowplan@bluewin.ch



*Richtprojekt,
Ebene A
Quelle: Aaron J.
Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
10.5.2017*

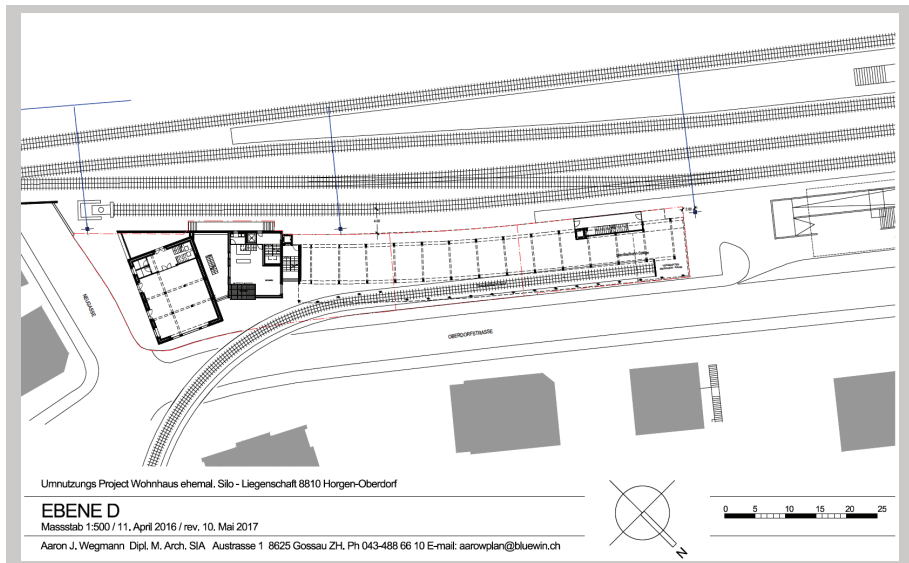


*Richtprojekt,
Ebene B
Quelle: Aaron J.
Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
10.5.2017*

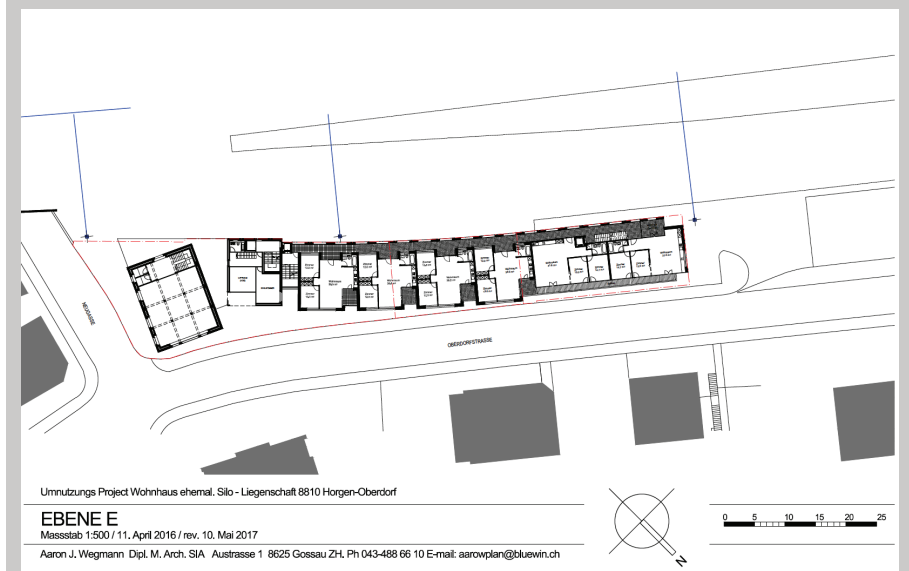


*Richtprojekt,
Ebene C
Quelle: Aaron J.
Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
10.5.2017*

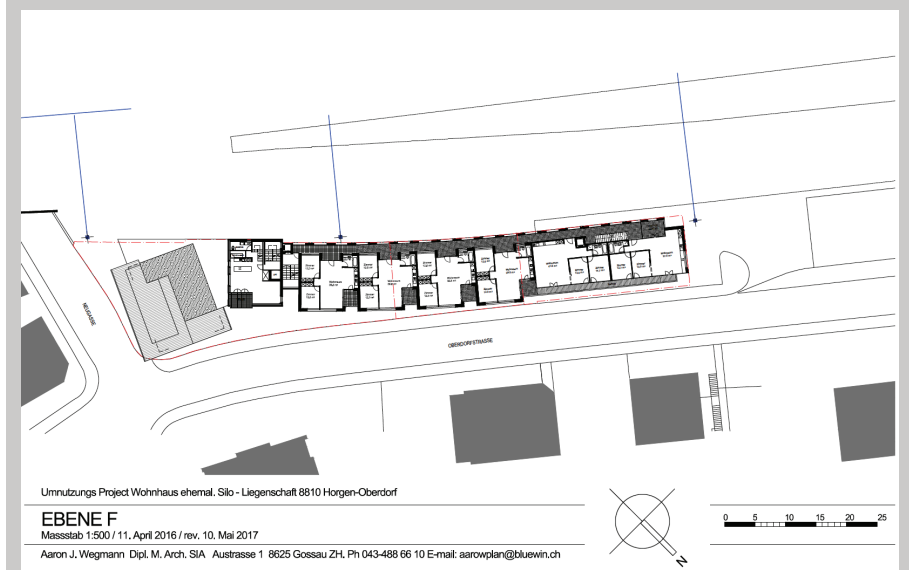
*Richtprojekt,
 Ebene D*
 Quelle: Aaron J.
 Wegmann
 Dipl. M.
 Arch. SIA,
 10.5.2017

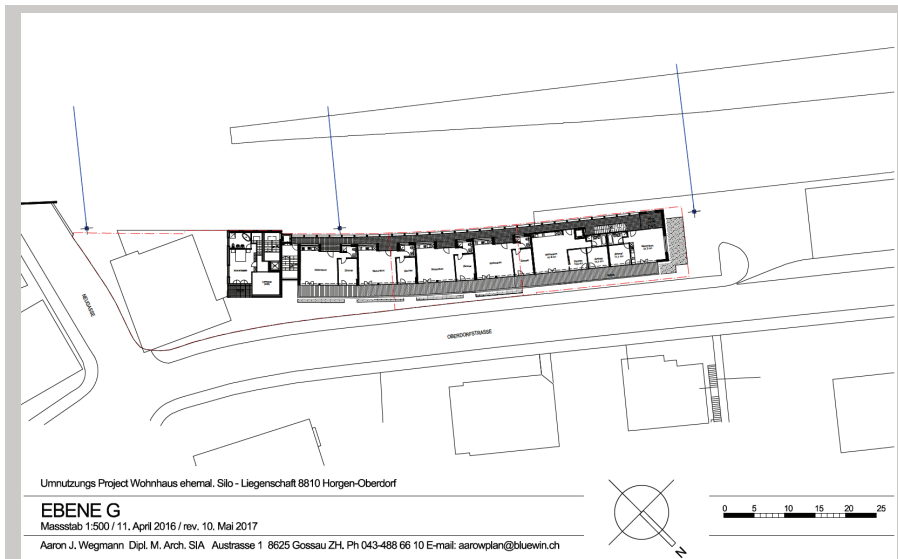


*Richtprojekt,
 Ebene E*
 Quelle: Aaron J.
 Wegmann
 Dipl. M.
 Arch. SIA,
 10.5.2017

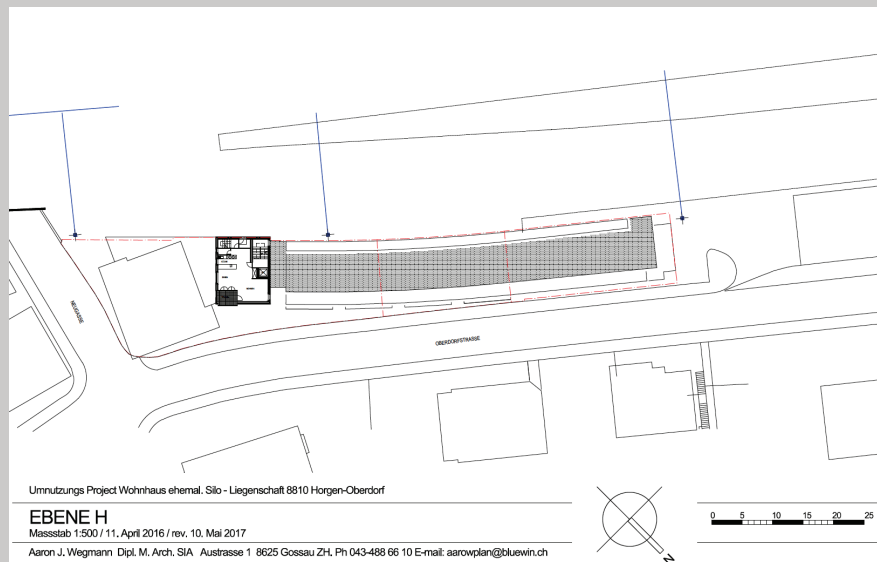


*Richtprojekt,
 Ebene F*
 Quelle: Aaron J.
 Wegmann
 Dipl. M.
 Arch. SIA,
 10.5.2017

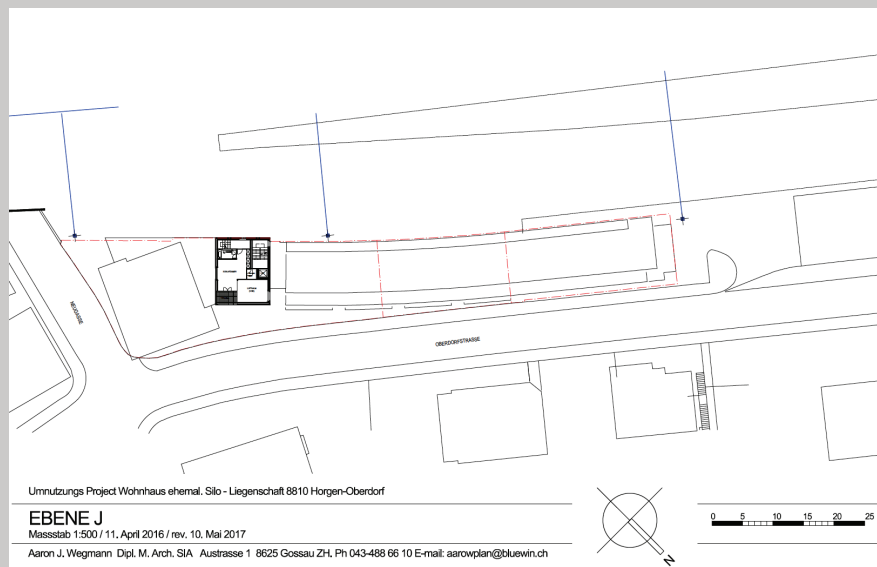




*Richtprojekt,
Ebene G
Quelle: Aaron J.
Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
10.5.2017*



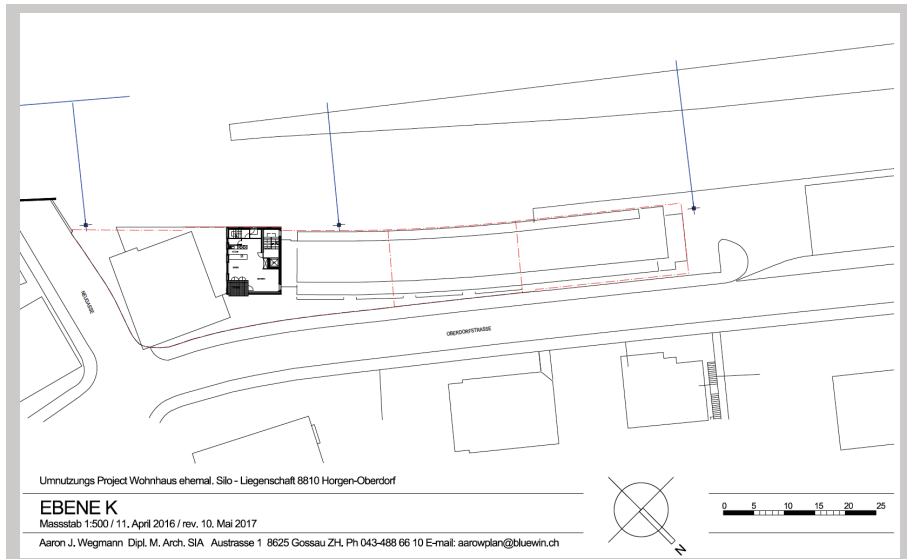
*Richtprojekt,
Ebene H
Quelle: Aaron J.
Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
10.5.2017*



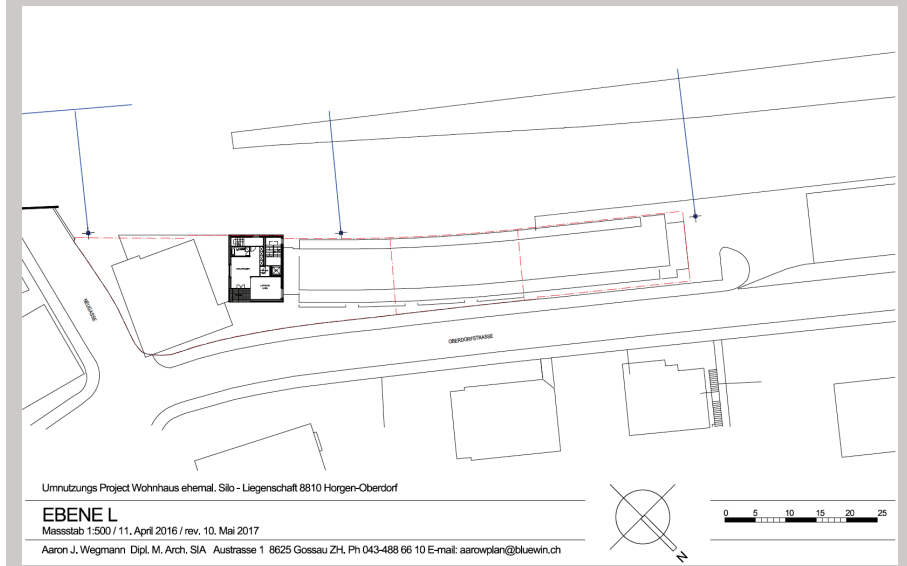
*Richtprojekt,
Ebene J
Quelle: Aaron J.
Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
10.5.2017*

Privater Gestaltungsplan Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf"
Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

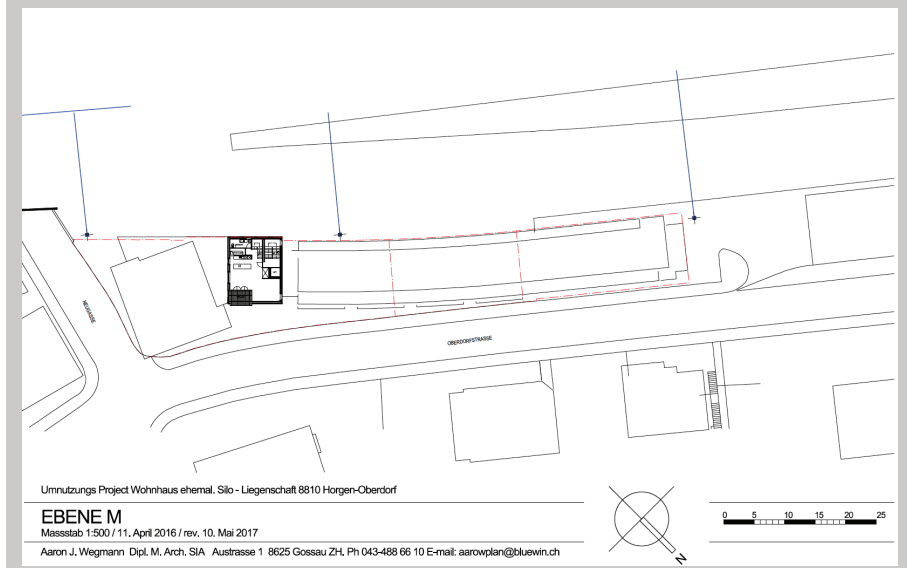
*Richtprojekt,
Ebene K*
Quelle: Aaron J.
Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
10.5.2017

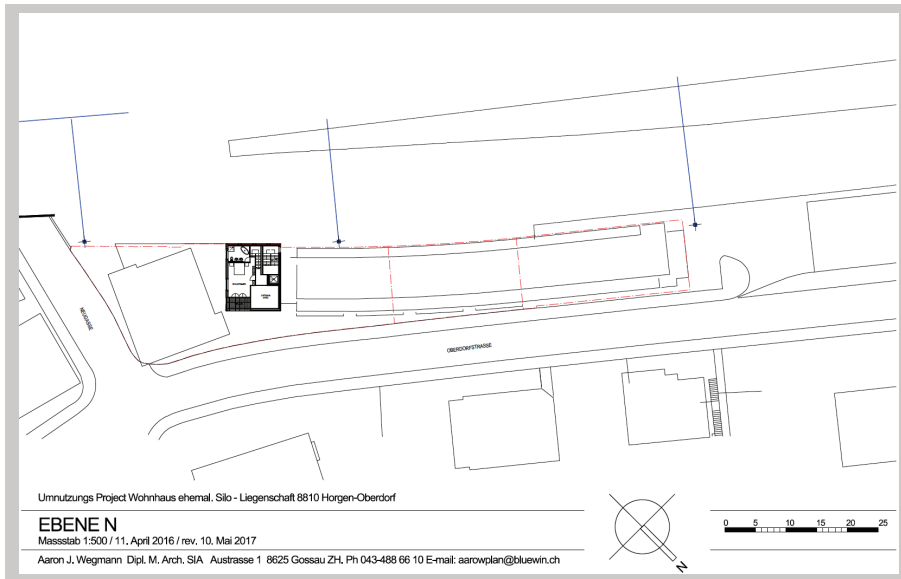


*Richtprojekt,
Ebene L*
Quelle: Aaron J.
Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
10.5.2017



*Richtprojekt,
Ebene M*
Quelle: Aaron J.
Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
10.5.2017





*Richtprojekt,
Ebene N
Quelle: Aaron J.
Wegmann
Dipl. M.
Arch. SIA,
10.5.2017*

Privater Gestaltungsplan
Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf"

Bericht zu den Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis
genommen am 7. Juni 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Theo Leuthold

Felix Oberhänsli

Gattikon, 16. März 2018
21'934 DCH-cs
Druckdatum: 21. Juni 2018

Planungsbüro Daniel Christoffel Architekten und Raumplaner FSU sia
Rütiholzstrasse 24 CH-8136 Gattikon Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55

Inhalt

| | | |
|---|---------------------------------------------------------------------|---|
| 1 | Vorbemerkungen | 3 |
| | 1.1 Aufbau des Berichtes | 3 |
| 2 | Nicht berücksichtigte Einwendungen | 4 |
| | 2.1 Verzicht auf Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes | 4 |
| | 2.2 Unvollständige öffentliche Auflage | 4 |
| 3 | Berücksichtigte und teilweise berücksichtigte Einwendungen | 5 |
| | 3.1 Standseilbahn und privaten Gestaltungsplan "entkoppeln" | 5 |
| | 3.2 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung | 5 |
| | 3.3 Koordinationspflicht | 5 |
| 4 | Zuschriften, welche nicht als Einwendungen eingestuft werden | 6 |

1 Vorbemerkungen

Der Entwurf des privaten Gestaltungsplanes Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf" (nachfolgenden GP genannt) lag vom 1. September 2017 bis zum 30. Oktober 2017 während 60 Tagen öffentlich auf. Während dieser Zeit war jedermann berechtigt, sich zur Planungsvorlage zu äussern. Gleichzeitig wurden die Entwürfe dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Die Hinweise und Anträge aus der Vorprüfung sind im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV festgehalten.

Einwendungen, welche nicht berücksichtigt werden, sind gemäss § 7 PBG in einem "Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen" zu begründen. Soweit die Anträge ganz oder teilweise berücksichtigt werden konnten, sind die sich daraus ergebenden Änderungen direkt in die überarbeitete Fassung der Vorlage eingeflossen. Hinsichtlich der nicht berücksichtigten Einwendungen wird dargelegt, welche Gründe zu einer ablehnenden Entscheidung geführt haben.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen drei Zuschriften mit insgesamt sieben Anträgen und Fragen ein. Die Einwendungen bezogen sich ausschliesslich auf die Standseilbahn. Als wesentliche Änderung aufgrund der Rückmeldungen wird nun der private Gestaltungsplan weitgehend vom Projekt Standseilbahn entkoppelt.

1.1 Aufbau des Berichtes

Nachfolgend sind alle Einwendungen thematisch gegliedert und in gekürzter und anonymisierter Form wiedergegeben.

Im ersten Abschnitt werden jeweils Anträge und Hinweise *kursiv* dargestellt. Der zweite Abschnitt zeigt die Argumentation des Gemeinderates. Ob die Hinweise und Anträge berücksichtigt werden, ist in einem Kästchen dargestellt:

| |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Weiss hinterlegte Kästchen zeigen, dass der Antrag teilweise oder gesamthaft berücksichtigt wird. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grau hinterlegte Kästchen weisen darauf hin, dass der Antrag nicht berücksichtigt wird, bzw. sich daraus keine Anpassungen an den Planungsinstrumenten ergeben. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Soweit nachstehend Bestimmungen in den Vorschriften oder Festlegungen in den Plänen erwähnt werden, beziehen sich diese auf die Fassungen vom 21. August 2017 (Stand öffentliche Auflage).

2 Nicht berücksichtigte Einwendungen

2.1 Verzicht auf Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes

Es wird verlangt, auf die Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes zu verzichten.

Der private Gestaltungsplan Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf" schafft die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine besonders gut gestaltet und an die zentrale Lage angepasste Überbauung. Anstelle von brachliegenden Flächen und leerstehenden Gebäuden sollen Wohn- und Arbeitsräume entstehen. Neben Eigentumswohnungen werden auch preisgünstige Mietwohnungen gefördert.

Der Silobau prägt mit seinen rund 27 m Höhe den Ortsteil Oberdorf. Diese städtebauliche Wirkung soll erhalten bleiben.

Die vorgesehene Entwicklung am Bahnhof Oberdorf wird begrüsst. Für die Umsetzung des Richtprojektes ist die Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes in Zusammenhang mit einer Teilrevision der Nutzungsplanung zwingend.

Es sind keine objektiven Gründe erkennbar, weshalb auf die Entwicklung des Ortsteils Oberdorf bzw. den Erlass des privaten Gestaltungsplanes verzichtet werden soll.

Die Einwendung wird abgelehnt.

2.2 Unvollständige öffentliche Auflage

Es wird verlangt, dass der private Gestaltungsplan nach der Überarbeitung zusammen mit dem Lärmgutachten erneut öffentlich aufgelegt wird.

Das Lärmgutachten ist nicht zwingender Bestandteil des GP und muss nicht öffentlich aufliegen. Das Lärmgutachten wurde der Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich eingereicht. Die Fachstelle Lärmschutz hat dem Lärmgutachten ohne Auflagen zugestimmt.

Die Einwendung wird abgelehnt. Auf eine erneute öffentliche Auflage wird verzichtet.

3 Berücksichtigte und teilweise berücksichtigte Einwendungen

3.1 Standseilbahn und privaten Gestaltungsplan "entkoppeln"

Es wird verlangt, dass auf Vorschriften im Gestaltungsplan verzichtet wird, welche die Voraussetzungen schaffen für den Bau des Trassees, der Haltestelle und der Infrastrukturräume für die Standseilbahn. (Verzicht auf Festsetzungen zur Standseilbahn.)

Im GP wurde lediglich ausgewiesen, dass der Platzbedarf für eine allfällige Standseilbahn vorhanden sein könnte. Es ergibt sich daraus kein Zwang zur Realisierung der Standseilbahn.

| |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Die Einwendung wird berücksichtigt. Sachverhalte, welche die Standseilbahn betreffen werden aus dem GP herausgelöst. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

3.2 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Es wird die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) verlangt. Da der GP verbindliche Grundlagen für die Standseilbahn festlegt, handelt es sich um einen projektbezogenen GP. Die UVP kann bei einem auf ein spezifisches Projekt ausgerichteten GP nicht erst im Baubewilligungsverfahren erfolgen.

Es ist nicht die Absicht, einen zweckbezogenen GP zu erstellen. Die UVP hat im Zusammenhang mit dem Plangenehmigungsverfahren für die Standseilbahn zu erfolgen.

| |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Die Einwendung bzw. die Forderung erweist sich als nicht zutreffend bzw. nicht stufengerecht. Im Sinne des Antrages wird der GP aber dahingehend angepasst, dass Sachverhalte, welche die Standseilbahn betreffen aus dem GP herausgelöst werden. Deshalb wird der Zweckartikel dahingehend angepasst, dass die Seilbahn nicht mehr erwähnt wird. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

3.3 Koordinationspflicht

Es wird verlangt, dass der Gestaltungsplan mit der planungsrechtlichen Grundlage des Seilbahnprojektes, mindestens mit der Baulinienfestsetzung für das Trasse der Standseilbahn koordiniert wird.

Eine Koordination hat – soweit dies aufgrund der unterschiedlichen Verfahrenswege für die Aufstellung und den Erlass überhaupt möglich ist – stattgefunden. Die massgebliche Baulinienvorlage für die

Trasseesicherung der Standseilbahn wurde am 20. Nov. 2017 vom Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

| |
|-------------------------------------------------|
| Der Einwendung wurde bereits Rechnung getragen. |
|-------------------------------------------------|

4 Zuschriften, welche nicht als Einwendungen eingestuft werden

Der Vollständigkeit halber werden nachstehend Zuschriften aufgelistet, welche sich zu weiteren Themen äussern. Diese werden zur Kenntnis genommen und soweit erforderlich kommentiert. Daraus ergeben sich jedoch keine Auswirkungen auf die Planungsvorlage.

Es wird verlangt, dass mit den vom Trassee für die Standseilbahn betroffenen Grundeigentümern das Gespräch gesucht wird.

Nach der Vorprüfung der Baulinienvorlage für das Trassee der Standseilbahn wird ein informelles Mitwirkungsverfahren durchgeführt.

**Neubau Wohnhaus mit Seilbahnstation und
Aufstockung Silo am Bahnhof Horgen Oberdorf
Oberdorfstrasse Parz. Nr. 6768, 11454, 11700,
8810 Horgen**

Aussenlärmgutachten

nach LSV/SIA-Norm 181 Ausgabe 29.1.2007

AUFTRAGGEBER: Aaron J. Wegmann
Austrasse 1
8625 Gossau

ARCHITEKT: Aaron J. Wegmann
Austrasse 1
8625 Gossau

Nummer: 1712 Akustik-7wa 08.09.2017

Datum: 8.9.2017

Seiten: 10

Beilagen: 13 Beilagen mit Berechnungen
3 x Situation
1 x Geländeprofil zu Autobahn
15 Pläne (13 Grundrisse und 2 Schnitte)

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | Auftrag..... | 3 |
| 2 | Grundlage | 3 |
| 3 | Aussenlärm: Grad der Störungen und Empfindlichkeit | 3 |
| 3.1 | Aussenlärm bestehender Anlagen zum Neubau | 3 |
| 3.1.1 | Eisenbahnlärm (Südwestfassade)..... | 4 |
| 3.1.2 | Strassenlärm durch Autobahn A3 (Aufstockung Silo, Südwestfassade)..... | 5 |
| 3.1.3 | Strassenlärm durch Oberdorfstrasse (Nordostfassade)..... | 7 |
| 3.1.4 | Anforderungen an die Aussenhülle des Neubaus | 8 |
| 3.2 | Aussenlärm neuer ortsfester Anlagen..... | 9 |
| 3.2.1 | Aussenlärm Standseilbahn der Firma Garaventa SA | 9 |
| 3.2.2 | Anforderungen an die Standseilbahn Horgen-Horgen Oberdorf..... | 10 |

1 Auftrag

Erstellen eines Lärmgutachtens entsprechend LSV und SIA 181 für den Neubau Oberdorfstrasse am Bahnhof Horgen – Oberdorf, unter Berücksichtigung der Planung der Standseilbahn Horgen – Horgen Oberdorf.

2 Grundlage

Grundlage zu diesem Nachweis bilden:

- Grundrisse und Schnitte 1:200
- Die Norm SIA 181 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe 2006 Rev. 29.1.2007
- Die Lärmschutzverordnung (LSV) vom 1.7.1987 Rev. Oktober 2004
- Zonenplan der Gemeinde
- Angaben des ASTRA zur Autobahn A3
- Bericht „Lärmsanierung Gemeindestrassen“ vom 31.10.2016
- Messdaten der Firma Garaventa der bereits erstellten Standseilbahnen Beatenberg und Gurten

3 Aussenlärm: Grad der Störungen und Empfindlichkeit

3.1 Aussenlärm bestehender Anlagen zum Neubau

Das Baugrundstück liegt am Bahnhof Horgen-Oberdorf, es wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. An den Fenstern von lärmempfindlichen Räumen sind jeweils die Planungswerte einzuhalten.

Die Grenzwerte für Eisenbahnlärm, Strassenlärm sowie Industrie- und Gewerbelärm sind wie folgt:

| <u>Nutzung:</u> | Planungswert | |
|-------------------------|--------------|--------------|
| | <u>Tag</u> | <u>Nacht</u> |
| Wohnen ESIII | 60 | 50 |
| Betrieb (Gewerbe) ESIII | 65 | - |

3.1.1 Eisenbahnlärm (Südwestfassade)

Die Angaben des Eisenbahnlärmes wurden dem Emissionsplan 2015 entnommen und betragen:

Emissionspegel:

Tags $L_{re} = 68.9 \text{ dB(A)}$

Nachts $L_{re} = 57.2 \text{ dB(A)}$

An der Südwestfassade parallel zur Eisenbahn muss mit folgender Lärmbelastung gerechnet werden:

| Ort: | Lr Tag | Lr Nacht | Planungswert | | Störung n. SIA |
|---------------------------------|--------|----------|--------------|-------|----------------|
| | | | Tag | Nacht | |
| Südwestfassade, Empfangspunkt 1 | 55 | 44 | 60 | 50 | klein |
| Südwestfassade, Empfangspunkt 2 | 57 | 46 | 60 | 50 | klein |
| Südwestfassade, Empfangspunkt 3 | 57 | 45 | 60 | 50 | klein |

Die Planungswerte sind eingehalten.

Die Gleise 3 und 4 sind aktuell in Betrieb. Gleis 2 sollte in den nächsten 10 bis 20 Jahren in Betrieb genommen werden. Gleis 1 wird aufgehoben, wobei der Zeitpunkt unbekannt ist.

Als Vorsorgemassnahme ist im Projekt ein Laubengang zwischen SBB-Gleisen und Wohnungen geplant. Dieser Laubengang kann offen ohne Verglasung ausgestaltet werden. Dabei wird die Decke der Laubengänge auf allen Geschossen schallabsorbierend verkleidet.

Die Fenster befinden sich zwischen Laubengang und Wohnung.

Die Planungswerte sind auch auf der Aussenseite des Laubengangs erfüllt (Empfangspunkt 2).

Im Erdgeschoss, im Bereich der späteren Standseilbahnstation, wird die Decke schallabsorbierend verkleidet.



Vom Perron Gleis 1 Richtung Silo.

3.1.2 Strassenlärm durch Autobahn A3 (Aufstockung Silo, Südwestfassade)

Die Angaben wurden den Messungen des Bundesamtes für Strassen, ASTRA, entnommen.

Die A3 zwischen Thalwil und Horgen verursacht folgende Emissionspegel:

Tags $L_{re} = 89.7 \text{ dB(A)}$
Nachts $L_{re} = 83.0 \text{ dB(A)}$

Grundlagen:

Abstand: 418 m
Aspektwinkel: $160^\circ = -0.5 \text{ dB}$ (Aufstockung 8. und 9. Obergeschoss)
Aspektwinkel: $135^\circ = -1.2 \text{ dB}$ (Bestehendes 7. Obergeschoss und darunter)
Reflektionen: +0 dB
Luftdämpfung: -2 dB
Reduktion Wald: -3.5 dB
Bodendämpfung: -1 dB

An der Südwestfassade der Aufstockung des Silos parallel zur A3 muss mit folgender Lärmbelastung gerechnet werden:

| Ort: | Lr Tag | Lr Nacht | Planungswert | | Störung n. SIA |
|---------------------------------------|--------|----------|--------------|-------|----------------|
| | | | Tag | Nacht | |
| Südwestfassade 7. OG, Empfangspunkt 4 | 56 | 49 | 60 | 50 | klein |
| Südwestfassade 8. OG, Empfangspunkt 5 | 56 | 50 | 60 | 50 | klein |
| Südwestfassade 9. OG, Empfangspunkt 6 | 56 | 50 | 60 | 50 | klein |

Die Planungswerte sind eingehalten.

Als Vorsorgemassnahme werden im Projekt auf allen Wohngeschossen des Silos keine lärmempfindlichen Räume auf der Südwestseite zur Autobahn und SBB geplant.

Die Empfangspunkte 4 bis 6 befinden sich an Fenstern von Erschliessungs- bzw. Nebenräumen.



Von der Autobahn A3 Richtung Bahnhof Horgen Oberdorf



Von der Dachterrasse der Firma SSM Schärer Schweiter Mettler AG südwestlich des Bahnhofs Richtung Autobahn A3. Die Autobahn ist vom Wald verdeckt und befindet sich hinter dem helleren Streifen der Bäume.



Höhenverhältnis Gebäude Schärer Schweiter Mettler AG zum Silo.
Das Dach des Gebäudes der Firma SSM Schärer Schweiter ist ca. 2 Geschosse höher gelegen.

3.1.3 Strassenlärm durch Oberdorfstrasse (Nordostfassade)

Die Angaben der Gemeinde Horgen für die Aussenlärmbelastung wurden dem Bericht „Lärmsanierung Gemeindestrassen“ vom 31.10.2016 mit dokumentierten Lärmmessungen und Prognosen für das Jahr 2034 entnommen.

Als Grundlage wurde der Durchschnittswert zwischen dem „Ist-Zustand“ und dem „Zustand 2034“ verwendet. Dies entspricht einer Schätzung der Emissionen in 10 Jahren.

Die Oberdorfstrasse verursacht folgende Emissionspegel (Zustand in 10 Jahren):

Tags $L_{re} = 68.7 \text{ dB(A)}$
Nachts $L_{re} = 53.6 \text{ dB(A)}$

An der Nordostfassade parallel zur Oberdorfstrasse muss an den nächstgelegenen Fenstern mit Wohnnutzung mit folgender Lärmbelastung gerechnet werden:

| Ort: | Lr Tag | Lr Nacht | Planungswert | | Störung n. SIA |
|---------------------------------------|--------|----------|--------------|-------|----------------|
| | | | Tag | Nacht | |
| Nordostfassade 1. OG, Empfangspunkt 7 | 59 | 44 | 60 | 50 | klein |
| Nordostfassade 1. OG, Empfangspunkt 8 | 60 | 45 | 60 | 50 | klein |

Die Planungswerte sind eingehalten.



Von der Oberdorfstrasse Richtung Bahnhofgebäude Horgen Oberdorf

3.1.4 Anforderungen an die Aussenhülle des Neubaus

Die Lärmempfindlichkeit für die Gewerberäume und Wohnungen ist als „mittel“ einzustufen.
Die Anforderungen nach SIA 181, Ausgabe 29.1.2007, sind wie folgt:

Luftschall erhöhte Anforderungen

Aussenlärm: Erhöht ESIII De = 35 dB

Luftschall Mindestanforderungen

Aussenlärm: Mindest ESIII De = 32 dB

Die Anforderungen können mit heute üblichen Konstruktionen gut erfüllt werden.

3.2 Aussenlärm neuer Anlagen zum Neubau

Nach dem Neubau der Wohnungen soll eine Standseilbahn erstellt werden, die den Bahnhof Horgen Oberdorf mit dem Bahnhof Horgen verbindet. Diese muss gegenüber den Wohnbauten die Planungswerte ESIII erfüllen.

Der Lärm von Standseilbahnen ist gemäss LSV dem Lärm von Industrie- und Gewerbeanlagen gleichgestellt.

3.2.1 Aussenlärm Standseilbahn der Firma Garaventa SA

Die Angaben der Emissionen wurden aus dem Messbericht der bereits erstellten Bahnen Beatenberg und Gurten (Gartenmann Engineering vom 5.5.2010) entnommen und betragen:

Vorbeifahrtspegel in 7.5 m Distanz:

Beatenberg $L'v = 70 \text{ dB(A)}$
Gurten $L'v = 66 \text{ dB(A)}$

Die Schienen der Standseilbahn Beatenberg sind starr gelagert und die Messungen fanden bei Geschwindigkeiten bis 4.8 m/s statt.

Mit der Geschwindigkeitsbegrenzung auf maximal 4 m/s, dem geringeren Gefälle und der elastischen Lagerung der Schienenbefestigung sowie des Antriebs können die Emissionen der neuen Bahn im Vergleich zur Standseilbahn Beatenberg deutlich reduziert werden.

Berechnung nach LSV, Anhang 6, Industrie- und Gewerbelärm:

An der Nordostfassade über der Standseilbahn muss mit folgender Lärmbelastung gerechnet werden:

| Ort: | Lr Tag | Lr Nacht | Planungswert | | Störung n. SIA |
|----------------------------------------|--------|----------|--------------|-------|----------------|
| | | | Tag | Nacht | |
| Nordostfassade 1. OG, Empfangspunkt 9 | 52 | 49 | 60 | 50 | mässig |
| Nordostfassade 1. OG, Empfangspunkt 10 | 53 | 50 | 60 | 50 | mässig |

Um die Planungswerte (Tags 60 dB(A) / Nachts 50 dB(A)) einzuhalten hat der Vorbeifahrtspegel der neuen Bahn in 7.5 m Distanz maximal 64 dB(A) zu betragen.

3.2.2 Anforderungen an die Standseilbahn Horgen-Horgen Oberdorf

Anforderung an die neue Standseilbahn:

Vorbeifahrtspegel Standseilbahn in 7.5 m Distanz: $L'v < 64 \text{ dB(A)}$

Die oben genannte Anforderung ist durch die Seilbahnfirma einzuhalten.

Diese Anforderung ist mit heutigen technischen Möglichkeiten machbar. Als Beispiele werden folgende Massnahmen aufgelistet:

- Geschwindigkeit maximal 4 m/s
- Elastische Lagerung der Schienenbefestigung und des Antriebs
- Verwendung von Kunststoffrädern
- Schottertrasse als Absorber
- Reduktion der Öffnung der Ein- und Ausfahrt der Bahn im Erdgeschoss, Ebene D, unter dem neuen Wohngebäude
- Deckenuntersicht bei Station absorbierend verkleidet

Absorptionsgrad der Deckenverkleidung:

| | | | | | | |
|-------------------|-----|-----|-----|------|------|------|
| Frequenz in Hertz | 125 | 250 | 500 | 1000 | 2000 | 4000 |
| Absorptionsgrad | 0.4 | 0.6 | 0.9 | 0.9 | 0.9 | 0.9 |

Die Berechnungen gelten bezüglich Neubau Oberdorfstrasse. Andere Gebäude müssen separat beurteilt werden.

Objekt: Neubau MFH Bhf Horgen Oberdorf, Oberdorfstrasse, Horgen**Immissionswerte am Tag**

Lärmverursacher: Strecke

Beilage

1

Lr,e Tag =**68.9 dB(A)****Horgen Oberdorf-Sihlbrugg**

Distanz zur Fassade

18.9 m

Lr nach Distanz

56.1 dB

Aspektwinkelreduktion

-1.8 dB

Aspektwinkel kleiner 180°

120

Reflektionszuschlag

1 dB

Schallschatten

0 dB

Lr an Fassade =**55.4 dB(A)****Planungswert =****60 dB(A)****Grenzwert eingehalten****-4.63 dB(A)****E1****Immissionswerte in der Nacht****Lr,e Nacht =****57.2 dB(A)**

Distanz zur Fassade

18.9 m

Lr nach Distanz

44.4 dB

Aspektwinkelreduktion

-1.8 dB

Aspektwinkel kleiner 180°

120

Reflektionszuschlag

1 dB

Schallschatten

0 dB

Lr an Fassade =**43.7 dB(A)****Planungswert =****50 dB(A)****Grenzwert eingehalten****-6.33 dB(A)****E1**

Objekt: Neubau MFH Bhf Horgen Oberdorf, Oberdorfstrasse, Horgen**Immissionswerte am Tag**

Lärmverursacher: Strecke

Beilage

2

Lr,e Tag =**68.9 dB(A)****Horgen Oberdorf-Sihlbrugg**

Distanz zur Fassade

17.4 m

Lr nach Distanz

56.5 dB

Aspektwinkelreduktion

0.0 dB

Aspektwinkel kleiner 180°

180

Reflektionszuschlag

2 dB

Schallschatten

0 dB

Lr an Fassade =**58.5 dB(A)****Planungswert =****55 dB(A)****Grenzwertüberschreitung****3.49 dB(A)****E2****Immissionswerte in der Nacht****Lr,e Nacht =****57.2 dB(A)**

Distanz zur Fassade

17.4 m

Lr nach Distanz

44.8 dB

Aspektwinkelreduktion

0.0 dB

Aspektwinkel kleiner 180°

180

Reflektionszuschlag

2 dB

Schallschatten

0 dB

Lr an Fassade =**46.8 dB(A)****Planungswert =****45 dB(A)****Grenzwertüberschreitung****1.79 dB(A)****E2**

Objekt: Neubau MFH Bhf Horgen Oberdorf, Oberdorfstrasse, Horgen**Immisionswerte am Tag**

Lärmverursacher: Strecke

Beilage

3

Lr,e Tag =**68.9 dB(A)****Horgen Oberdorf-Sihlbrugg**

Distanz zur Fassade

18.9 m

Lr nach Distanz

56.1 dB

Aspektwinkelreduktion

0.0 dB

Aspektwinkel kleiner 180°

180

Reflektionszuschlag

1 dB

Schallschatten

0 dB

Lr an Fassade =**57.1 dB(A)****Planungswert =****60 dB(A)****Grenzwert eingehalten****-2.86 dB(A)****E3****Immisionswerte in der Nacht****Lr,e Nacht =****57.2 dB(A)**

Distanz zur Fassade

18.9 m

Lr nach Distanz

44.4 dB

Aspektwinkelreduktion

0.0 dB

Aspektwinkel kleiner 180°

180

Reflektionszuschlag

1 dB

Schallschatten

0 dB

Lr an Fassade =**45.4 dB(A)****Planungswert =****50 dB(A)****Grenzwert eingehalten****-4.56 dB(A)****E3**

Objekt: Neubau MFH Bhf Horgen Oberdorf, Oberdorfstrasse, Horge**Schallpegel, Addition und Umwandlung**

Beilage 4

P0 20 uPa Bezugspegel
Tag

| | | | |
|----------------------------|----------------|----------------|---|
| Schallpegeladdition | | 89.7 dB | |
| Einzelpegel | | | |
| P1 | 86.7 dB | 432'544 uPa | 1 |
| P2 | 86.6 dB | 427'592 uPa | 2 |
| P3 | dB | 20 uPa | 3 |
| P4 | dB | 20 uPa | 4 |
| P5 | dB | 20 uPa | 5 |

P0 20 uPa Bezugspegel
Nacht

| | | | |
|----------------------------|----------------|----------------|----|
| Schallpegeladdition | | 83.0 dB | |
| Einzelpegel | | | |
| P1 | 80 dB | 200'000 uPa | 5 |
| P2 | 79.9 dB | 197'711 uPa | 10 |
| P3 | dB | 20 uPa | 1 |
| P4 | dB | 20 uPa | |
| P5 | dB | 20 uPa | |

Es wurden die beiden Fahrrichtungen der Autobahn addiert.

Objekt: Neubau MFH Bhf Horgen Oberdorf, Oberdorfstrasse, Horgen**Immissionswerte am Tag**

Lärmverursacher

Beilage

5

Lr,e Tag =**89.7 dB(A)****Autobahn A3 bei Horgen**

Distanz zur Fassade

418 m

Lr nach Distanz

63.5 dB

Aspektwinkelreduktion

-1.2 dB

Aspektwinkel kleiner 180°

135

Luftdämpfung

-2 dB

Reduktion Wald

-3.5 dB

Bodendämpfung

-1 dB

Lr an Fassade =**55.7 dB(A)****Planungswert =****60 dB(A)****Grenzwert eingehalten****-4.26 dB(A)****E4****Immissionswerte in der Nacht**

Lärmverursacher

Lr,e Nacht =**83.0 dB(A)****Autobahn A3 bei Horgen**

Distanz zur Fassade

418 m

Lr nach Distanz

56.8 dB

Aspektwinkelreduktion

-1.2 dB

Aspektwinkel kleiner 180°

135

Luftdämpfung

-2 dB

Reduktion Wald

-3.5 dB

Bodendämpfung

-1 dB

Lr an Fassade =**49.0 dB(A)****Planungswert =****50 dB(A)****Grenzwert eingehalten****-0.96 dB(A)****E4**

Nach Computermodell zur Berechnung von Strassenlärm.

Abzüge für nicht überbaute Gebiete, STL 86+, Schriftenreihe Umweltschutz Nr. 60.

Objekt: Neubau MFH Bhf Horgen Oberdorf, Oberdorfstrasse, Horgen**Immissionswerte am Tag**

Lärmverursacher

Beilage

6

Lr,e Tag =**89.7 dB(A)****Autobahn A3 bei Horgen**

Distanz zur Fassade

418 m

Lr nach Distanz

63.5 dB

Aspektwinkelreduktion

-0.5 dB

Aspektwinkel kleiner 180°

160

Luftdämpfung

-2 dB

Reduktion Wald

-3.5 dB

Bodendämpfung

-1 dB

Lr an Fassade =**56.5 dB(A)****Planungswert =****60 dB(A)****Grenzwert eingehalten****-3.52 dB(A)****E5****Immissionswerte in der Nacht**

Lärmverursacher

Lr,e Nacht =**83.0 dB(A)****Autobahn A3 bei Horgen**

Distanz zur Fassade

418 m

Lr nach Distanz

56.8 dB

Aspektwinkelreduktion

-0.5 dB

Aspektwinkel kleiner 180°

160

Luftdämpfung

-2 dB

Reduktion Wald

-3.5 dB

Bodendämpfung

-1 dB

Lr an Fassade =**49.8 dB(A)****Planungswert =****50 dB(A)****Grenzwert eingehalten****-0.22 dB(A)****E5**

Nach Computermodell zur Berechnung von Strassenlärm.

Abzüge für nicht überbaute Gebiete, STL 86+, Schriftenreihe Umweltschutz Nr. 60.

Objekt: Neubau MFH Bhf Horgen Oberdorf, Oberdorfstrasse, Horgen

| Immissionswerte am Tag | Lärmverursacher | Beilage | 7 |
|-------------------------------|--------------------|-------------------------------|------------|
| Lr,e Tag = | 89.7 dB(A) | Autobahn A3 bei Horgen | |
| Distanz zur Fassade | 418 m | | |
| Lr nach Distanz | 63.5 dB | | |
| Aspektwinkelreduktion | -0.5 dB | Aspektwinkel kleiner 180° | 160 |
| Luftdämpfung | -2 dB | | |
| Reduktion Wald | -3.5 dB | | |
| Bodendämpfung | -1 dB | | |
| Lr an Fassade = | 56.5 dB(A) | | |
| Planungswert = | 60 dB(A) | | |
| Grenzwert eingehalten | -3.52 dB(A) | E6 | |

| Immissionswerte in der Nacht | Lärmverursacher | | |
|-------------------------------------|--------------------|-------------------------------|------------|
| Lr,e Nacht = | 83.0 dB(A) | Autobahn A3 bei Horgen | |
| Distanz zur Fassade | 418 m | | |
| Lr nach Distanz | 56.8 dB | | |
| Aspektwinkelreduktion | -0.5 dB | Aspektwinkel kleiner 180° | 160 |
| Luftdämpfung | -2 dB | | |
| Reduktion Wald | -3.5 dB | | |
| Bodendämpfung | -1 dB | | |
| Lr an Fassade = | 49.8 dB(A) | | |
| Planungswert = | 50 dB(A) | | |
| Grenzwert eingehalten | -0.22 dB(A) | E6 | |

Nach Computermodell zur Berechnung von Strassenlärm.

Abzüge für nicht überbaute Gebiete, STL 86+, Schriftenreihe Umweltschutz Nr. 60.

Objekt: Neubau MFH Bhf Horgen Oberdorf, Oberdorfstrasse, Horgen**Immissionswerte am Tag**

Lärmverursacher

Beilage

8

Lr,e Tag =**68.7 dB(A)****Oberdorfstrasse in 10 Jahren**

Distanz zur Fassade

9.2 m

Lr nach Distanz

59.1 dB

Aspektwinkelreduktion

-0.2 dB

Aspektwinkel kleiner 180°

170

Ausbreitungsdämpfung

-0.05 dB

Reflektionszuschlag

1 dB

Schallschatten nach kant. Vorgaben

0 dB

Lr an Fassade =**59.8 dB(A)****Planungswert =****60 dB(A)****Grenzwert eingehalten****-0.23 dB(A)****E7****Immissionswerte in der Nacht**

Lärmverursacher

Lr,e Nacht =**53.6 dB(A)****Oberdorfstrasse in 10 Jahren**

Distanz zur Fassade

9.2 m

Lr nach Distanz

44.0 dB

Aspektwinkelreduktion

-0.2 dB

Aspektwinkel kleiner 180°

170

Ausbreitungsdämpfung

-0.05 dB

Reflektionszuschlag

1 dB

Schallschatten nach kant. Vorgaben

0 dB

Lr an Fassade =**44.7 dB(A)****Planungswert =****50 dB(A)****Grenzwert eingehalten****-5.33 dB(A)****E7**

Objekt: Neubau MFH Bhf Horgen Oberdorf, Oberdorfstrasse, Horgen**Immissionswerte am Tag**

Lärmverursacher

Beilage

9

Lr,e Tag =**68.7 dB(A)****Oberdorfstrasse in 10 Jahren**

Distanz zur Fassade

10.2 m

Lr nach Distanz

58.6 dB

Aspektwinkelreduktion

-0.2 dB

Aspektwinkel kleiner 180°

170

Ausbreitungsdämpfung

-0.05 dB

Reflektionszuschlag

1 dB

Schallschatten nach kant. Vorgaben

0 dB

Lr an Fassade =**59.3 dB(A)****Planungswert =****60 dB(A)****Grenzwert eingehalten****-0.69 dB(A)****E8****Immissionswerte in der Nacht**

Lärmverursacher

Lr,e Nacht =**53.6 dB(A)****Oberdorfstrasse in 10 Jahren**

Distanz zur Fassade

10.2 m

Lr nach Distanz

43.5 dB

Aspektwinkelreduktion

-0.2 dB

Aspektwinkel kleiner 180°

170

Ausbreitungsdämpfung

-0.05 dB

Reflektionszuschlag

1 dB

Schallschatten nach kant. Vorgaben

0 dB

Lr an Fassade =**44.2 dB(A)****Planungswert =****50 dB(A)****Grenzwert eingehalten****-5.79 dB(A)****E8**

Objekt: Neubau MFH Bhf Horgen Oberdorf, Oberdorfstrasse, Horgen

Beilage 10

Lärmimmissionen am Empfangspunkt E9

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Mittelungspegel $L_{eq,i}$ | | 67.0 dB(A) |
| bei Ein- und Ausfahrt in Station inkl. Ein- und Aussteigen der Passagiere | | |
| Distanz zu Fassade | | 4 m |
| Leq an Fassade = | | 55.0 dB (A) |
| Anzahl Bewegungen von 07 bis 19 Uhr | | 214 |
| Dauer einer Fahrt in die Station in s | | 35 |
| Dauer aller Fahrten von 07 bis 19 Uhr (ti) | | 7490 |
| Beurteilungspegel Tag | Lr,i | 47.3 |
| Zuschlag für: | K1 | 5 |
| | K2 | 0 |
| | K3 | 0 |
| Schallschutzmassnahme | | 0 |
| <hr/> | | |
| Immissionswert | | 52.3 dB(A) |
| Planungswert | ES III Tag | 60.0 dB(A) |

Planungswert ist eingehalten

Objekt: Neubau MFH Bhf Horgen Oberdorf, Oberdorfstrasse, Horgen

Beilage 11

Lärmimmissionen am Empfangspunkt E9

| | | | |
|----------------------------------------------|---------------------|--------------------|------|
| Mittelungspegel $L_{eq,i}$ | | 67.0 dB(A) | |
| bei Ein- und Ausfahrt in Station | | | |
| inkl. Ein- und Aussteigen | | | |
| der Passagiere | | | |
| Distanz zu Fassade | | 4 m | |
| Leq an Fassade = | | 55.0 dB (A) | |
| Anzahl Bewegungen von 19 bis 07 Uhr | | | 108 |
| Dauer einer Fahrt in die Station in s | | | 35 |
| Dauer aller Fahrten von 07 bis 19 Uhr (ti) | | | 3780 |
| Beurteilungspegel Tag | Lr,i | 44.4 | |
| Zuschlag für: | K1 | 5 | |
| | K2 | 0 | |
| | K3 | 0 | |
| Schallschutzmassnahme | | 0 | |
| <hr/> | | | |
| Immissionswert | | 49.4 dB(A) | |
| Planungswert | ES III Nacht | 50.0 dB(A) | |

Planungswert ist eingehalten

Objekt: Neubau MFH Bhf Horgen Oberdorf, Oberdorfstrasse, Horgen

Beilage 12

Lärmimmissionen am Empfangspunkt E10

| | | |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vorbeifahrtspegel L'v in 7.5 m Distanz | | 63.6 dB(A) |
| Distanz zur Fassade in m | | 7.5 |
| Anzahl Bewegungen von 07 bis 19 Uhr | | 214 |
| Dauer einer Vorbeifahrt in s | | 7 |
| Dauer aller Vorbeifahrten von 07 bis 19 Uhr (ti) | | 1498 |
| Beurteilungspegel Tag | Lr,i | 49.0 |
| Richtcharakteristik | 30° | -1 |
| Zuschlag für: | K1 | 5 |
| | K2 | 0 |
| | K3 | 0 |
| Schallschutzmassnahme | | 0 |
| <hr/> | | |
| Immissionswert | | 53.0 dB(A) |
| Planungswert | ES III Tag | 60.0 dB(A) |

Planungswert ist eingehalten

Objekt: Neubau MFH Bhf Horgen Oberdorf, Oberdorfstrasse, Horgen

Beilage 13

Lärmimmissionen am Empfangspunkt E10**Vorbeifahrtspegel L'v in 7.5 m Distanz 63.6 dB(A)**

| | |
|--------------------------------------------------|-----|
| Distanz zur Fassade in m | 7.5 |
| Anzahl Bewegungen von 19 bis 07 Uhr | 108 |
| Dauer einer Vorbeifahrt in s | 7 |
| Dauer aller Vorbeifahrten von 19 bis 07 Uhr (ti) | 756 |

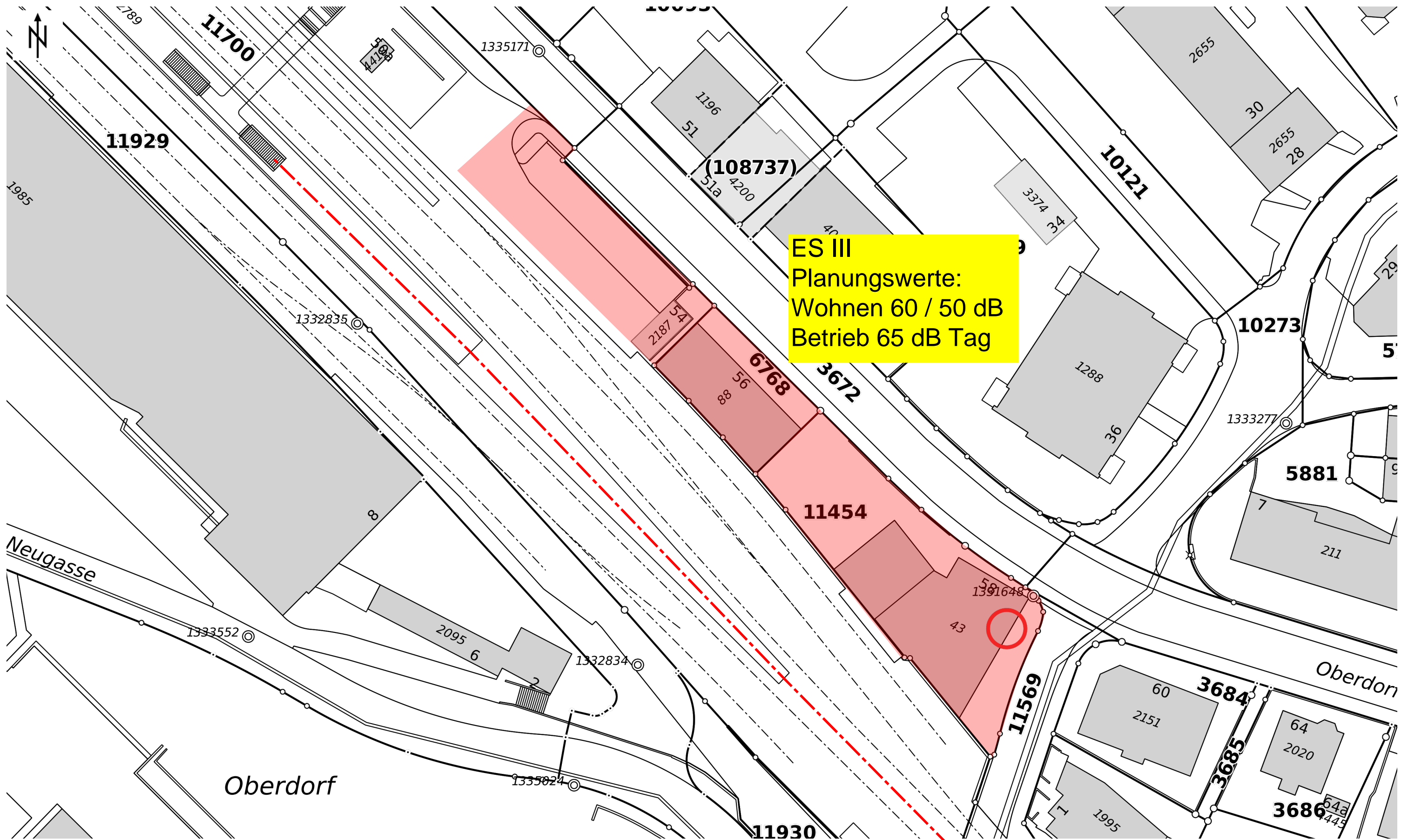
Beurteilungspegel Tag Lr,i 46.0

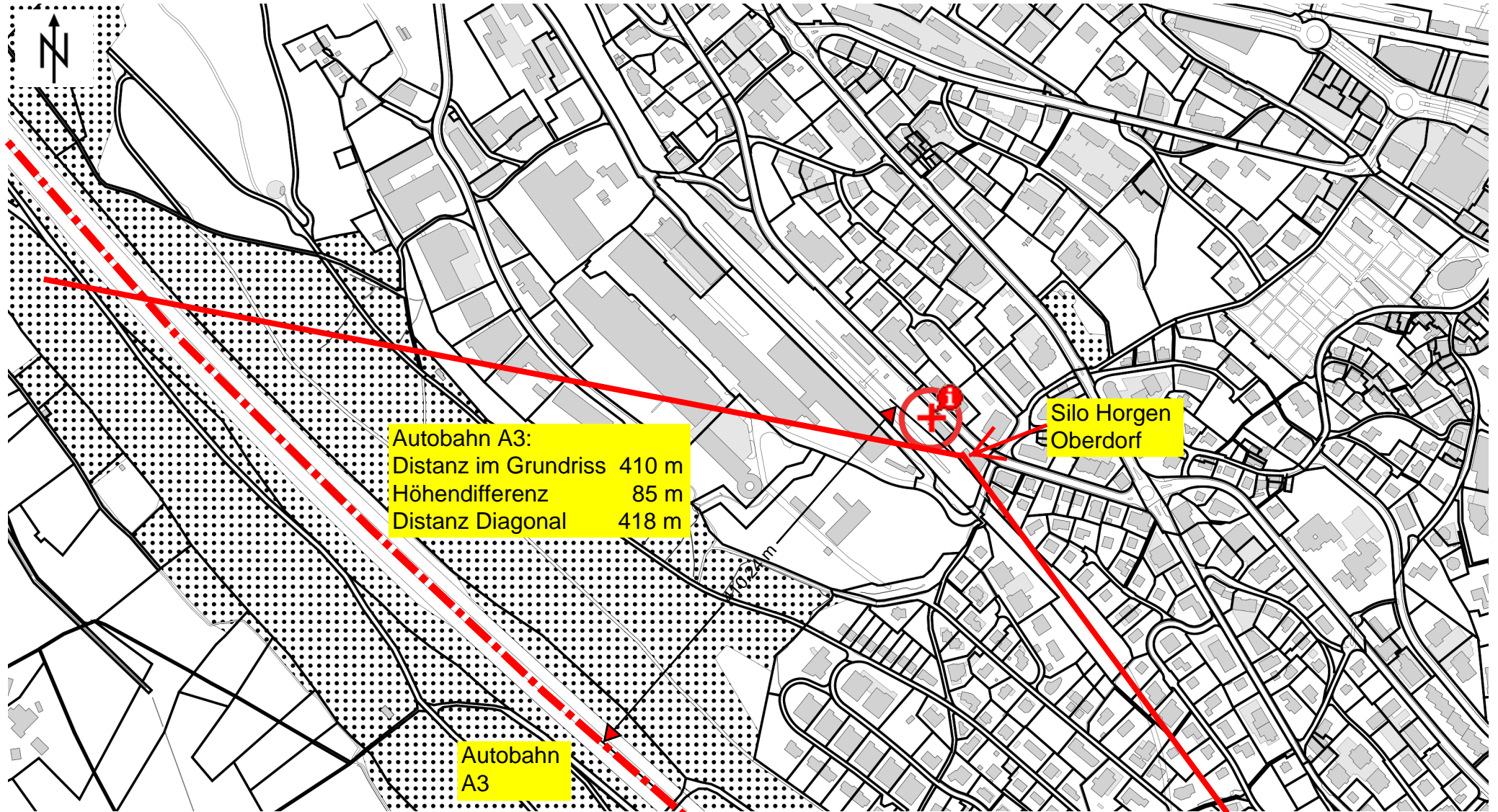
Richtcharakteristik 30° -1

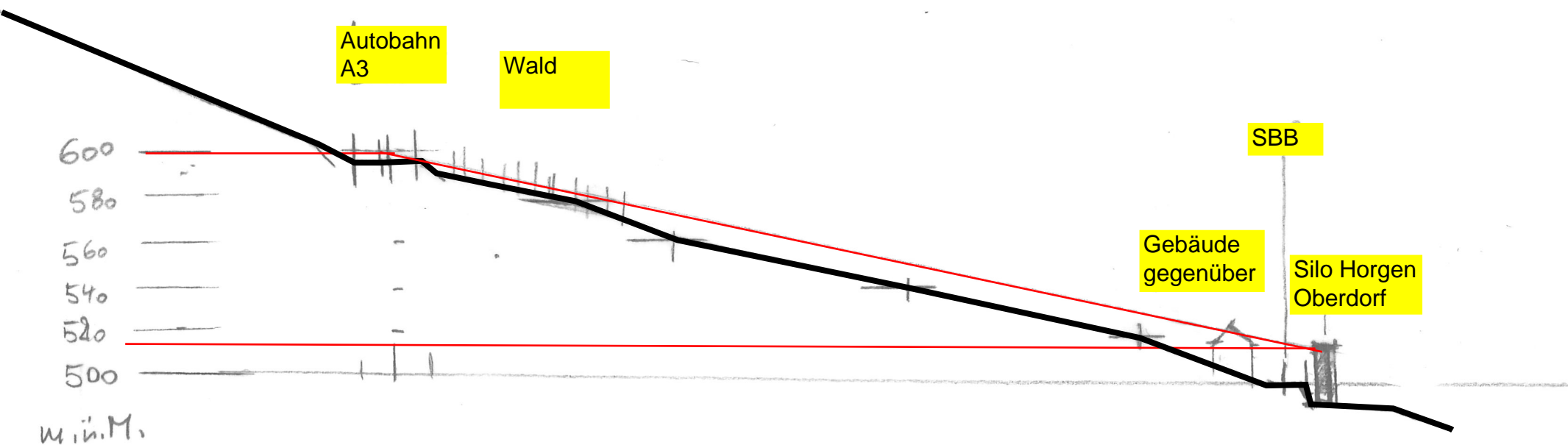
| | | |
|---------------|----|---|
| Zuschlag für: | K1 | 5 |
| | K2 | 0 |
| | K3 | 0 |

Schallschutzmassnahme 0

Immissionswert 50.0 dB(A)**Planungswert ES III Nacht 50.0 dB(A)****Planungswert ist eingehalten**







Profil 1: 2500

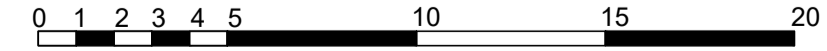
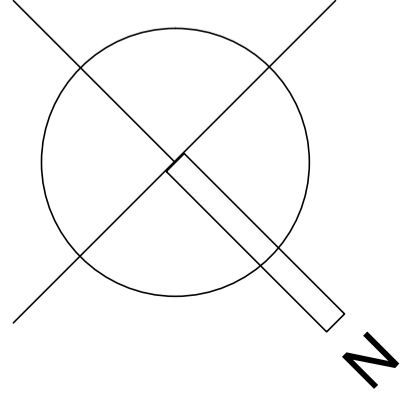


Umnutzungs Project Wohnhaus ehemal. Silo - Liegenschaft 8810 Horgen-Oberdorf

EBENE A

Masstab 1:200 / 11. April 2016 / rev. 10. Mai 2017

Aaron J. Wegmann Dipl. M. Arch. SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH. Ph 043-488 66 10 E-mail: aarowplan@bluewin.ch

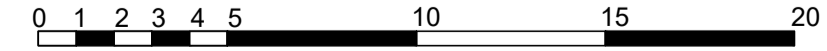
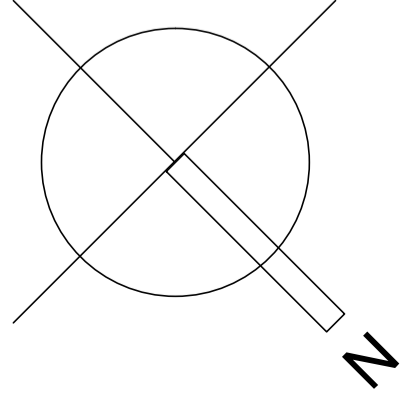




Umnutzungs Project Wohnhaus ehemal. Silo - Liegenschaft 8810 Horgen-Oberdorf

EBENE B
 Masstab 1:200 / 11. April 2016 / rev. 10. Mai 2017

Aaron J. Wegmann Dipl. M. Arch. SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH. Ph 043-488 66 10 E-mail: aarowplan@bluewin.ch

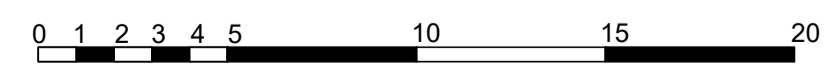
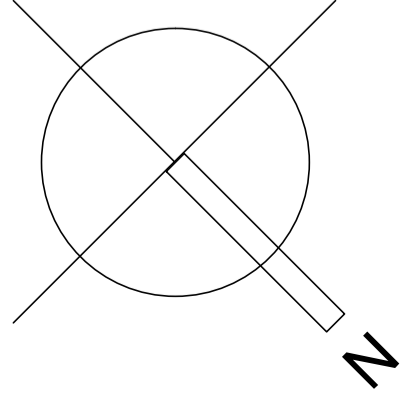


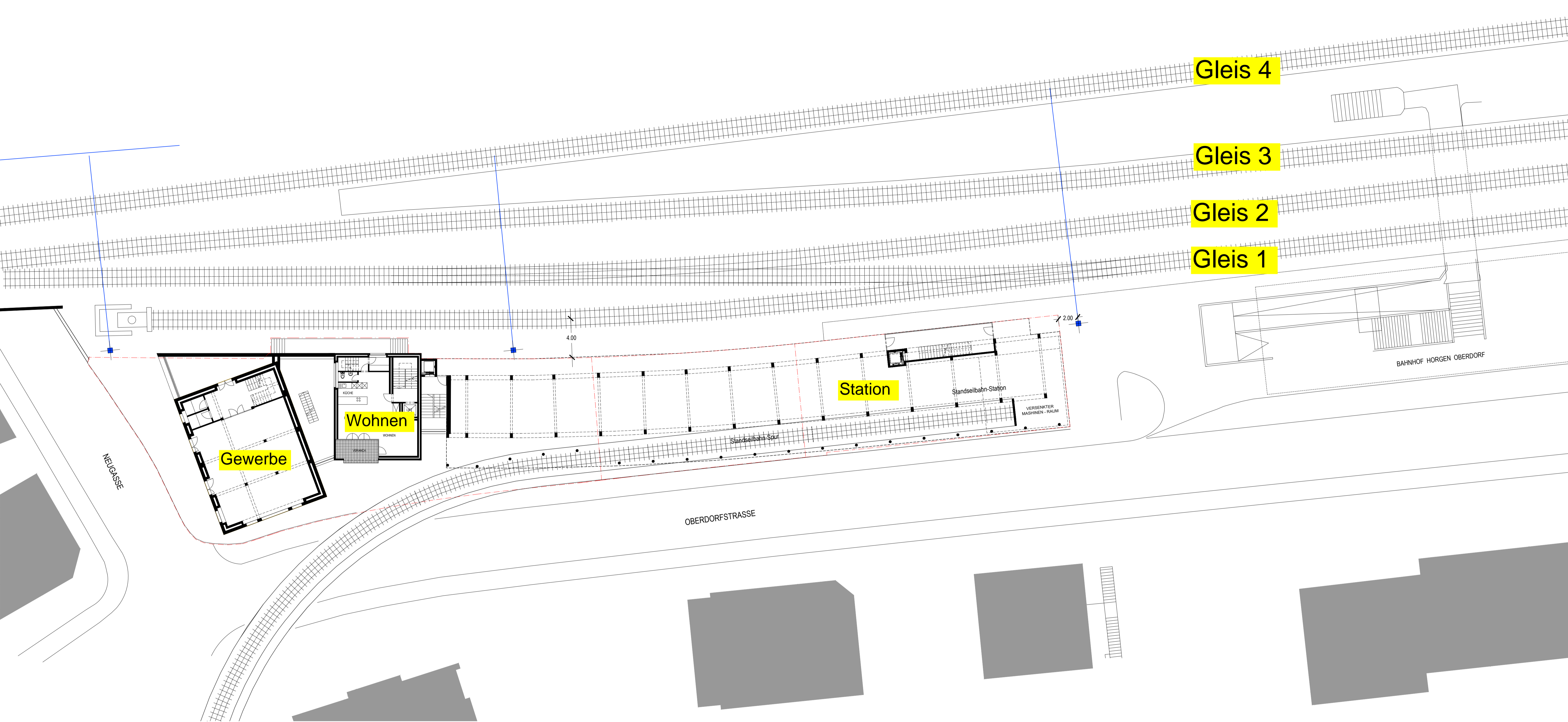


Umnutzungs Project Wohnhaus ehemal. Silo - Liegenschaft 8810 Horgen-Oberdorf

EBENE C
 Masstab 1:200 / 11. April 2016 / rev. 10. Mai 2017

Aaron J. Wegmann Dipl. M. Arch. SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH. Ph 043-488 66 10 E-mail: aarowplan@bluewin.ch





Gleis 4

Gleis 3

Gleis 2

Gleis 1

Station

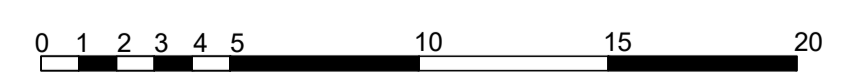
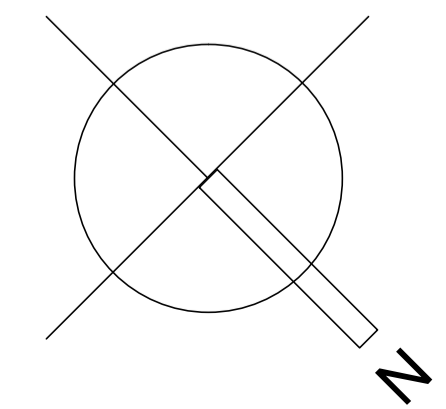
Wohnen

Gewerbe

BAHNHOF HORGEN OBERDORF

NEUGASSE

OBERDORFSTRASSE

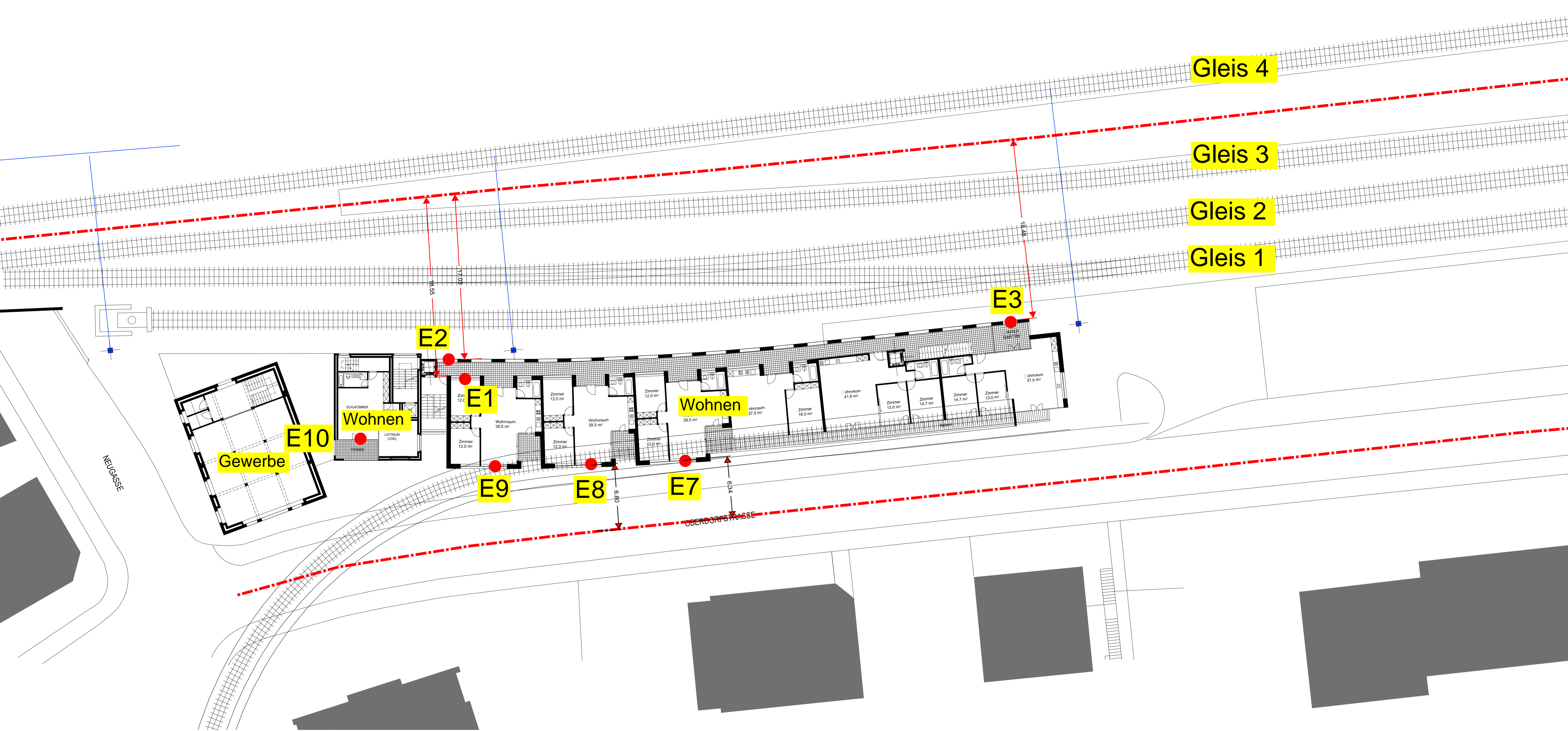


Umnutzungs Project Wohnhaus ehemal. Silo - Liegenschaft 8810 Horgen-Oberdorf

EBENE D

Masstab 1:200 / 11. April 2016 / rev. 1 April. 2017

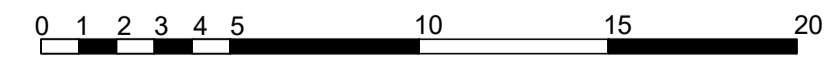
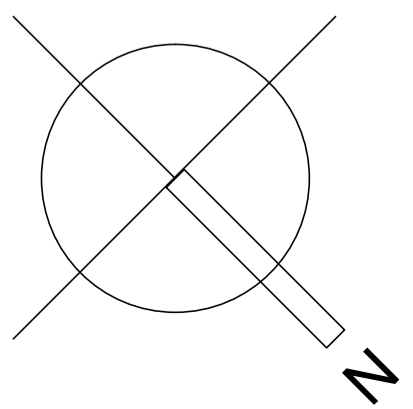
Aaron J. Wegmann Dipl. M. Arch. SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH. Ph 043-488 66 10 E-mail: aarowplan@bluewin.ch



Umnutzungs Project Wohnhaus ehemal. Silo - Liegenschaft 8810 Horgen-Oberdorf

EBENE E
 Masstab 1:200 / 11. April 2016 / rev. 1 April. 2017

Aaron J. Wegmann Dipl. M. Arch. SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH. Ph 043-488 66 10 E-mail: aarowplan@bluewin.ch





Gleis 4

Gleis 3

Gleis 2

Gleis 1

Wohnen

Wohnen

NEUGASSE

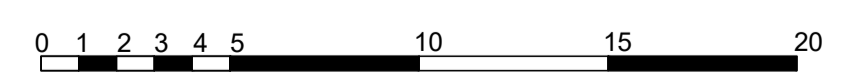
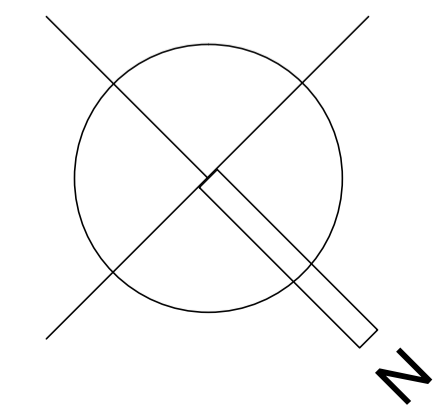
OBERDORFSTRASSE

Umnutzungs Project Wohnhaus ehemal. Silo - Liegenschaft 8810 Horgen-Oberdorf

EBENE F

Masstab 1:200 / 11. April 2016 / rev. 10. Mai 2017

Aaron J. Wegmann Dipl. M. Arch. SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH. Ph 043-488 66 10 E-mail: aarowplan@bluewin.ch



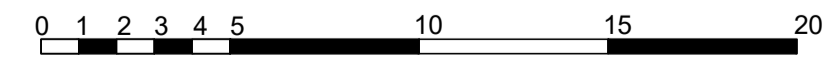
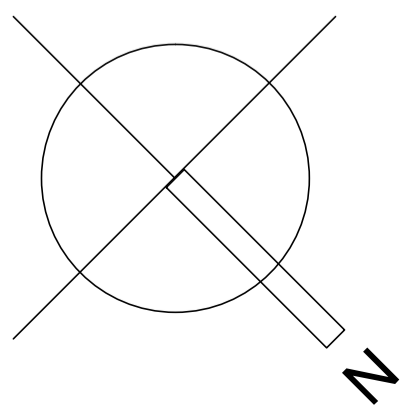


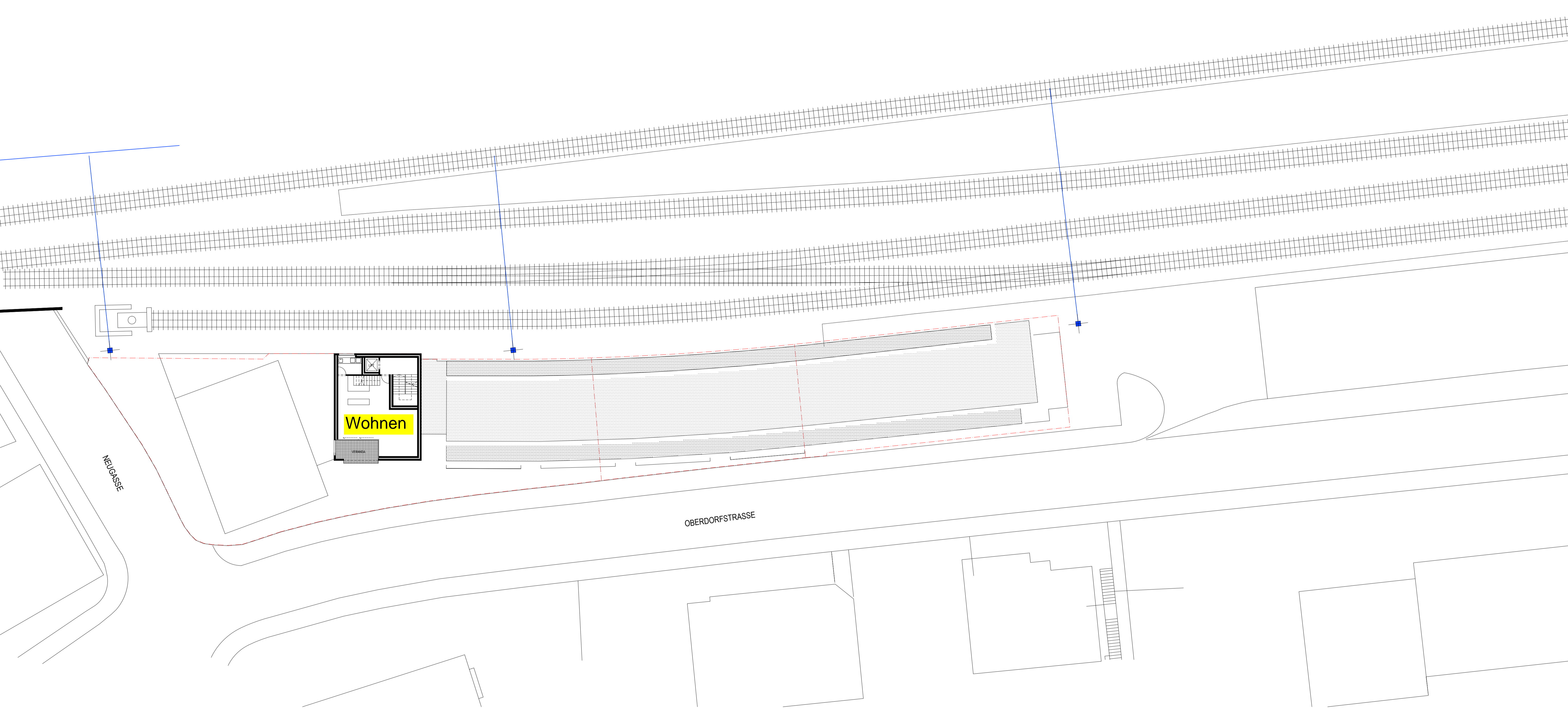
Umnutzungs Project Wohnhaus ehemal. Silo - Liegenschaft 8810 Horgen-Oberdorf

EBENE G

Masstab 1:200 / 11. April 2016 / rev. 10. Mai 2017

Aaron J. Wegmann Dipl. M. Arch. SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH. Ph 043-488 66 10 E-mail: aarowplan@bluewin.ch



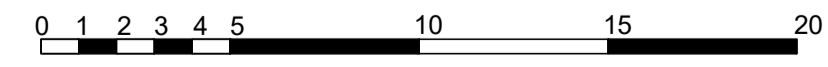
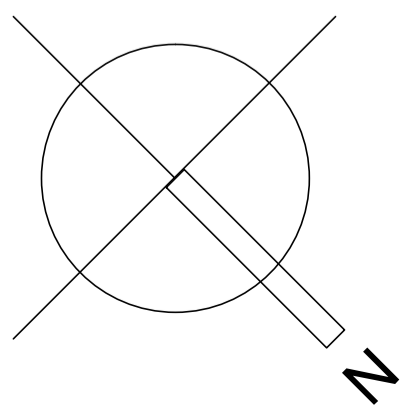


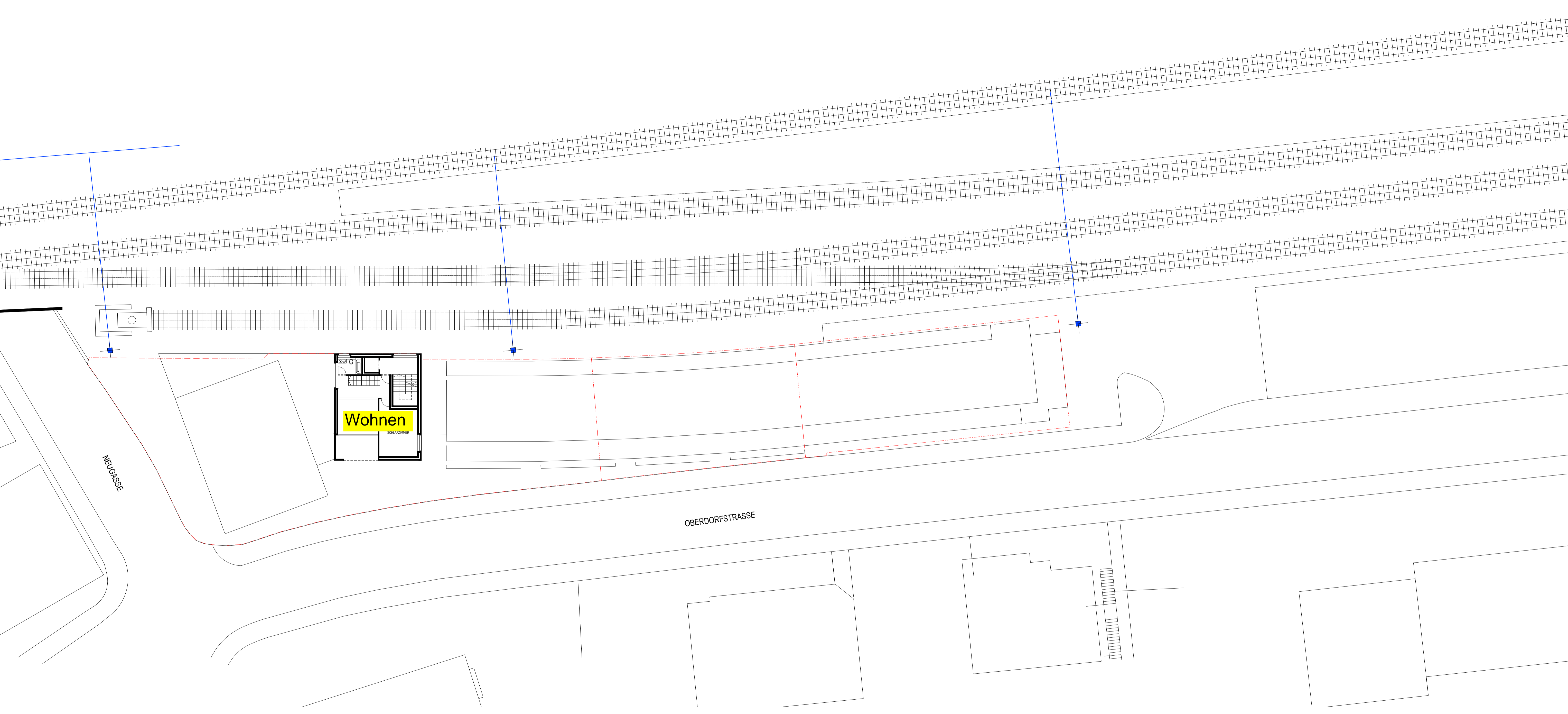
Umnutzungs Project Wohnhaus ehemal. Silo - Liegenschaft 8810 Horgen-Oberdorf

EBENE H

Masstab 1:200 / 11. April 2016 / rev. 10. Mai 2017

Aaron J. Wegmann Dipl. M. Arch. SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH. Ph 043-488 66 10 E-mail: aarowplan@bluewin.ch



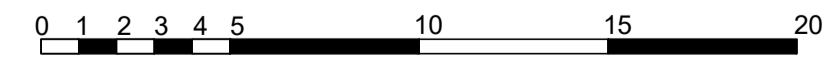
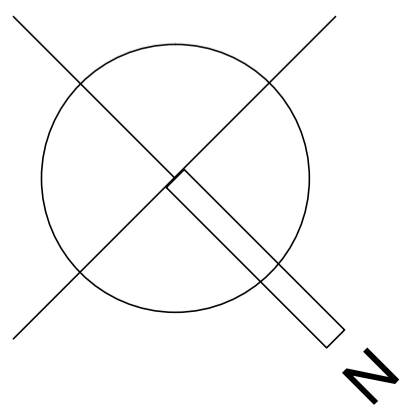


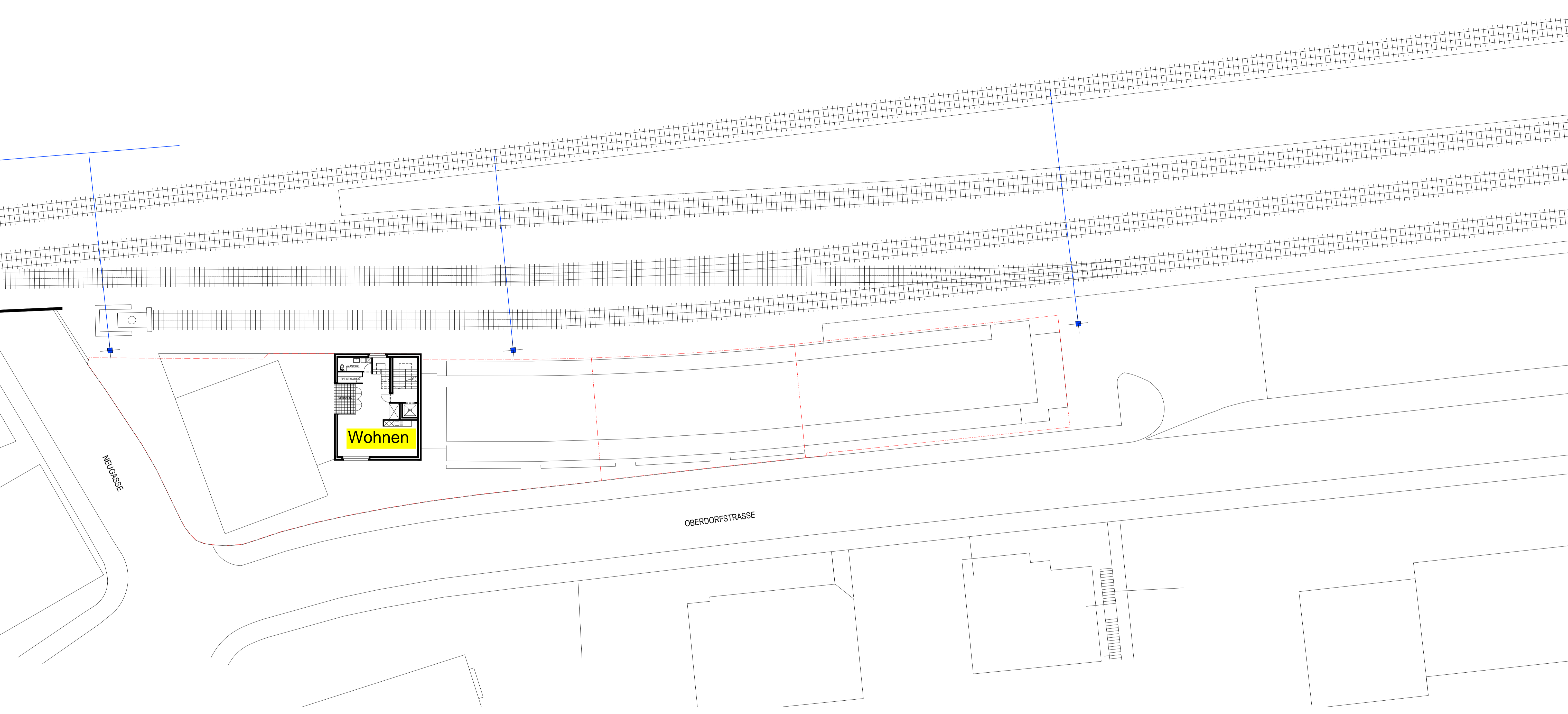
Umnutzungs Project Wohnhaus ehemal. Silo - Liegenschaft 8810 Horgen-Oberdorf

EBENE J

Masstab 1:200 / 11. April 2016 / rev. 10. Mai 2017

Aaron J. Wegmann Dipl. M. Arch. SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH. Ph 043-488 66 10 E-mail: aarowplan@bluewin.ch

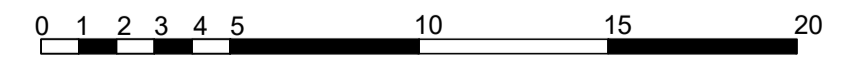
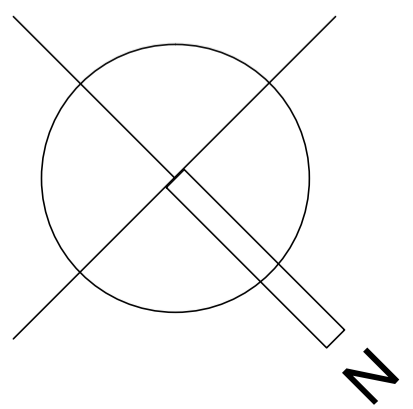


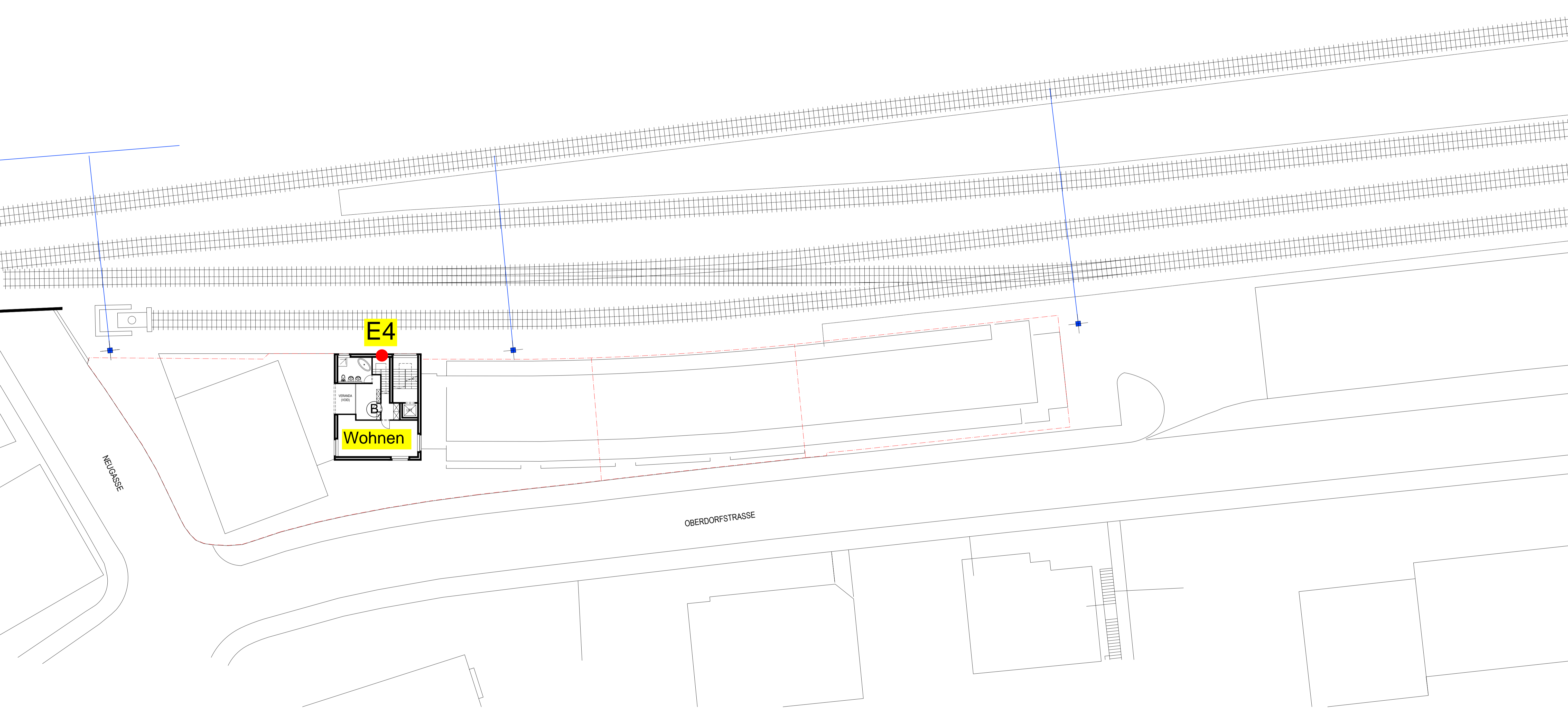


Umnutzungs Project Wohnhaus ehemal. Silo - Liegenschaft 8810 Horgen-Oberdorf

EBENE K
Massstab 1:200 / 11. April 2016 / rev. 10. Mai 2017

Aaron J. Wegmann Dipl. M. Arch. SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH. Ph 043-488 66 10 E-mail: aarowplan@bluewin.ch



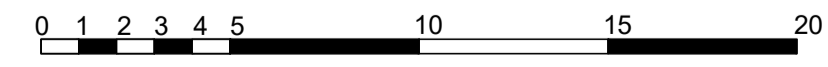
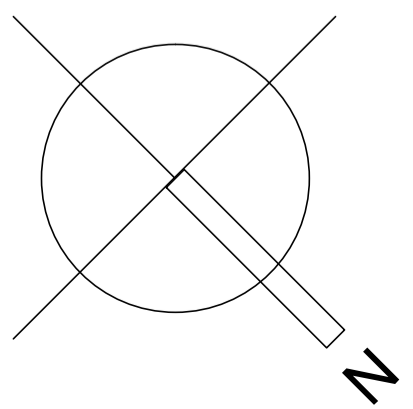


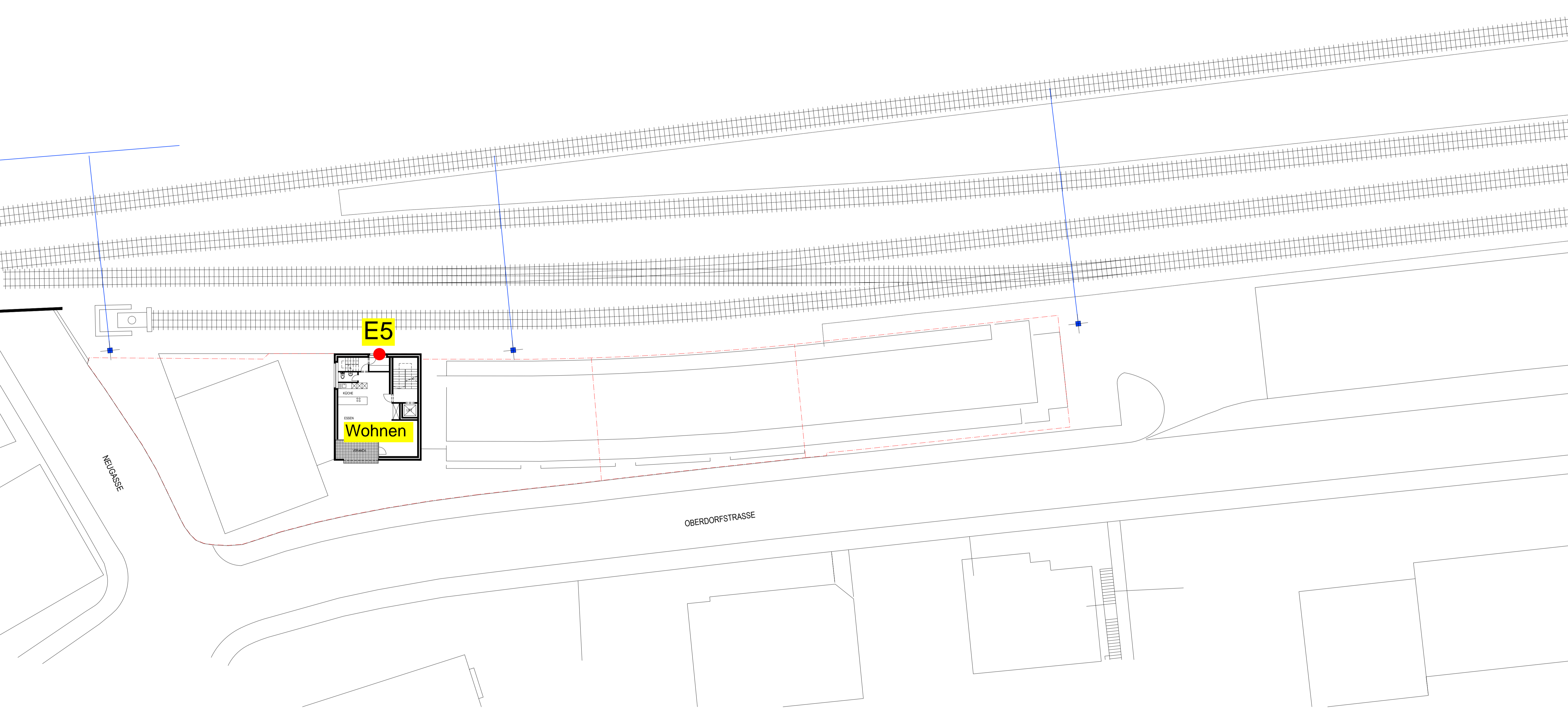
Umnutzungs Project Wohnhaus ehemal. Silo - Liegenschaft 8810 Horgen-Oberdorf

EBENE L

Masstab 1:200 / 11. April 2016 / rev. 10. Mai 2017

Aaron J. Wegmann Dipl. M. Arch. SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH. Ph 043-488 66 10 E-mail: aarowplan@bluewin.ch

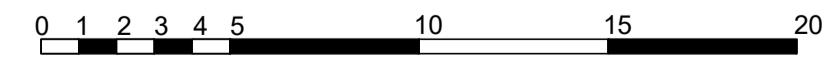
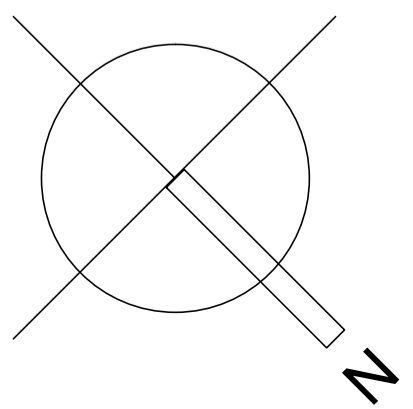


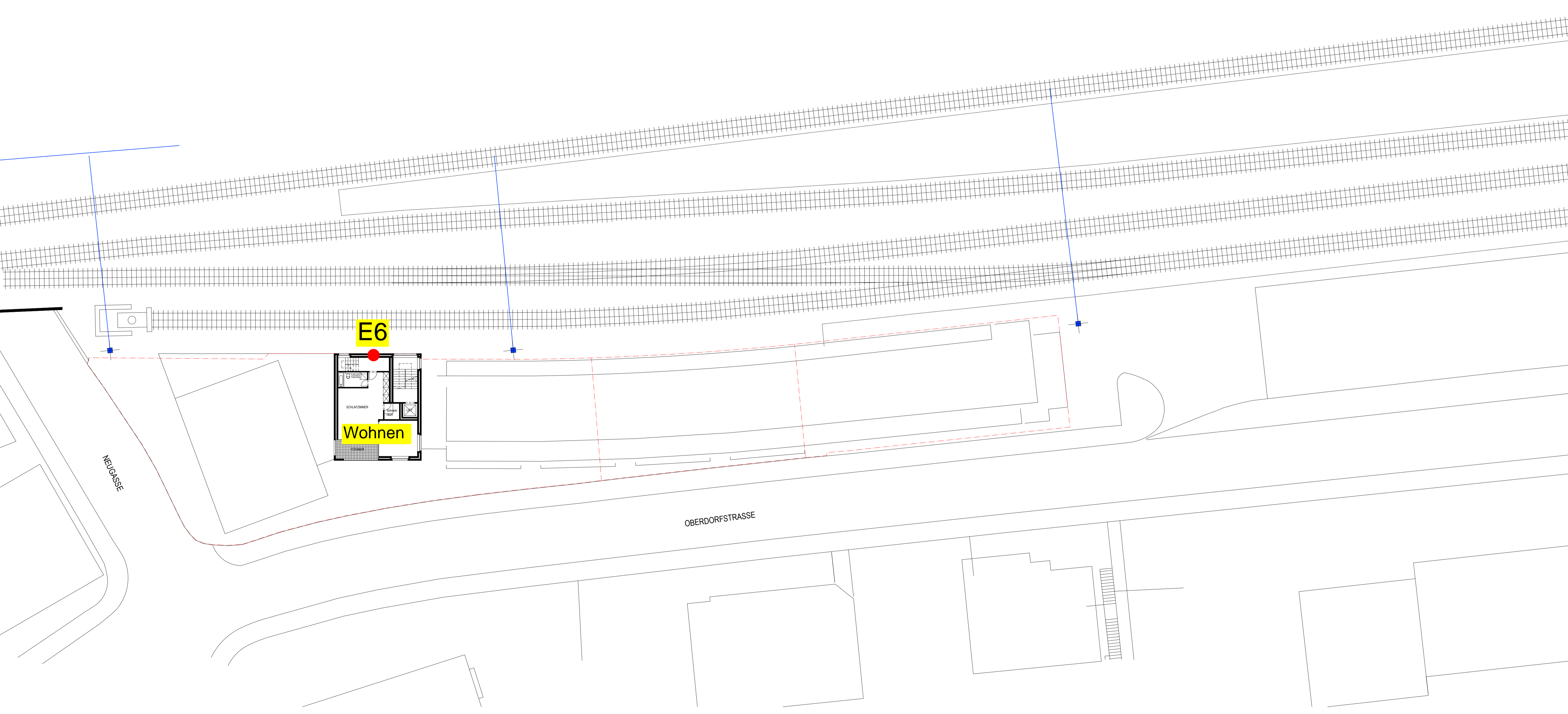


Umnutzungs Project Wohnhaus ehemal. Silo - Liegenschaft 8810 Horgen-Oberdorf

EBENE M
Massstab 1:200 / 11. April 2016 / rev. 10. Mai 2017

Aaron J. Wegmann Dipl. M. Arch. SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH. Ph 043-488 66 10 E-mail: aarowplan@bluewin.ch



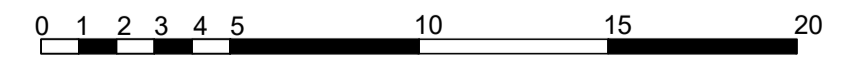
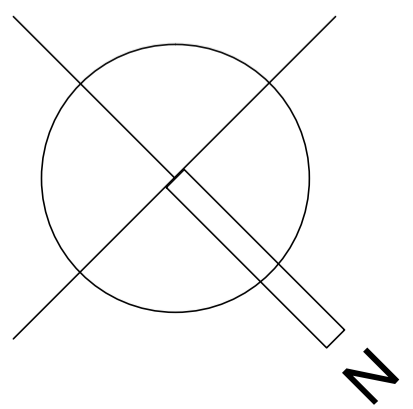


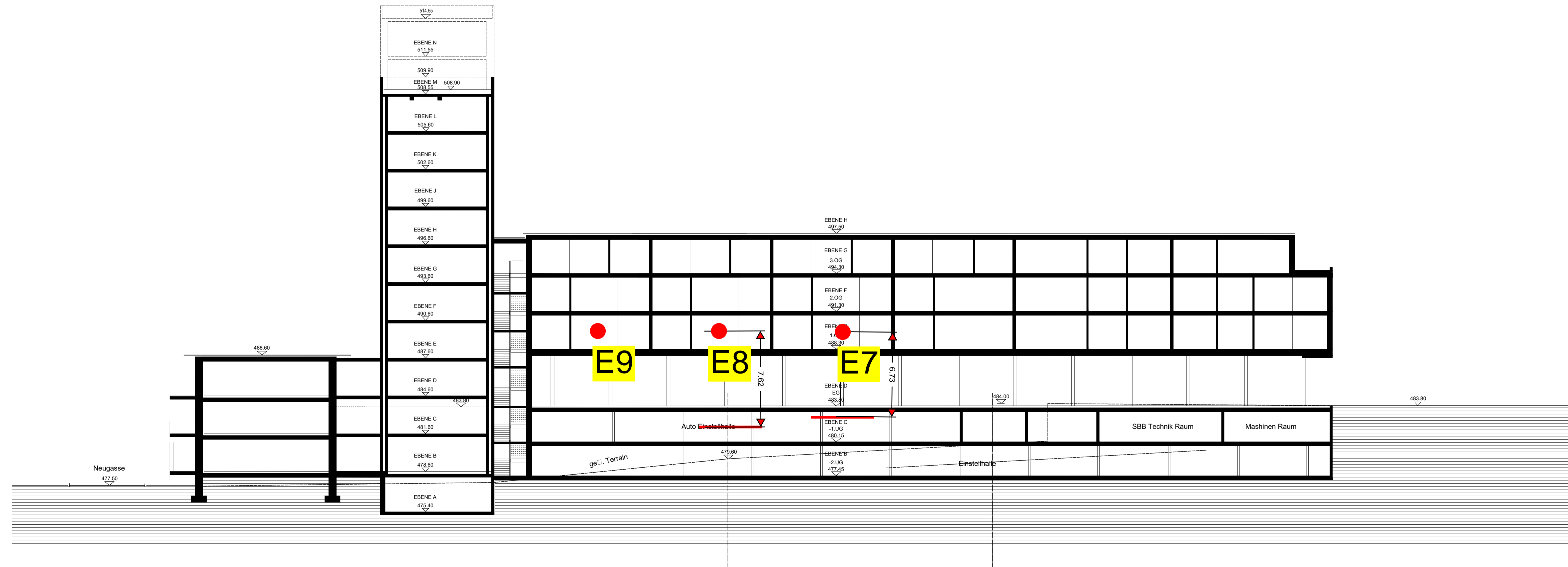
Umnutzungs Project Wohnhaus ehemal. Silo - Liegenschaft 8810 Horgen-Oberdorf

EBENE N

Masstab 1:200 / 11. April 2016 / rev. 10. Mai 2017

Aaron J. Wegmann Dipl. M. Arch. SIA Austrasse 1 8625 Gossau ZH. Ph 043-488 66 10 E-mail: aarowplan@bluewin.ch

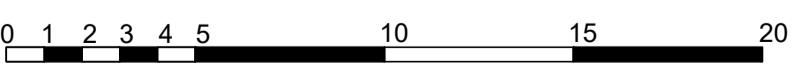




Umnutzungs Project Wohnhaus ehemal. Silo - Liegenschaft 8810 Horgen-Oberdorf

FLÄCHEN - SPIEGEL

Masstab 1:200 / 11. April 2016 / rev. 10 Mai. 2017



PLANUNG. VERMESSUNG. GEOINFORMATION.

GEOZUG INGENIEURE

SCHATTENSIMULATION SILO HORGEN

2-STUNDEN-SCHATTEN, UMNUTZUNG SILO HORGEN

Aaron J. Wegmann, Austrasse 1, 8625 Gossau



Oberdorfstrasse Horgen, Blickrichtung Süden, Quelle: Google Earth

Baar, 03.04.2017

GEOZUG INGENIEURE AG, OBERMÜHLE 8, 6340 BAAR
TEL +41 [41] 768 98 98, FAX +41 [41] 768 98 99
INFO@GEOZUG.CH, WWW.GEOZUG.CH

IMPRESSUM

Datum: 03.04.2017

Revisionen: –

Auftrags-Nr: 17.04.002

Auftraggeber: Aaron J. Wegmann, Austrasse 1, 8625 Gossau

Verfasser: Daniel Ottiger, dipl. Geomatikingenieur FH, Projektleiter Geomatik. GIS

Korreferat / Begleitung: Romano Hofmann, dipl. Geomatikingenieur ETH / patentierter Ingenieur-Geometer, Abteilungsleiter Geomatik. GIS

Firma: Geozug Ingenieure AG, Obermühle 8, 6340 Baar
Tel +41 (41) 768 98 98, Fax +41 (41) 768 98 99
info@geozug.ch, www.geozug.ch

Datei: M:\Mandate\17_Kt_Zürich\1704002 Schattensimulation
Horgen\E_Dokumentation\Technischer Bericht 20170403.docx

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---------------------------|----------|
| Ausgangslage | 4 |
| Grundlagen | 5 |
| 3D-Daten | 5 |
| Berechnungsgrundlage | 6 |
| Schattensimulation | 7 |

GRUNDLAGEN

3D-Daten

Die Modellierung des Geländes basiert auf den Höhenkurven welche am 28.03.2017 vom Vermessungsamt der Gemeinde Horgen geliefert wurden. Die Äquidistanz beträgt = 0.5m.

Die Lage und Höhe des Bauprojektes wurde aus den Plänen des Architekten (Lieferung vom 24.03.2017) übernommen. Modelliert wurden die obersten Ebenen H bis N welche einen rechteckigen Grundriss mit der Abmessung 9 auf 11m besitzen. Der etwas grössere Grundriss der unteren Ebenen wurde nicht berücksichtigt, da für die Schattenwurf nicht relevant. Gemäss Angabe des Architekten liegt die Oberkante des Gebäudes auf 515.55m.ü.M.

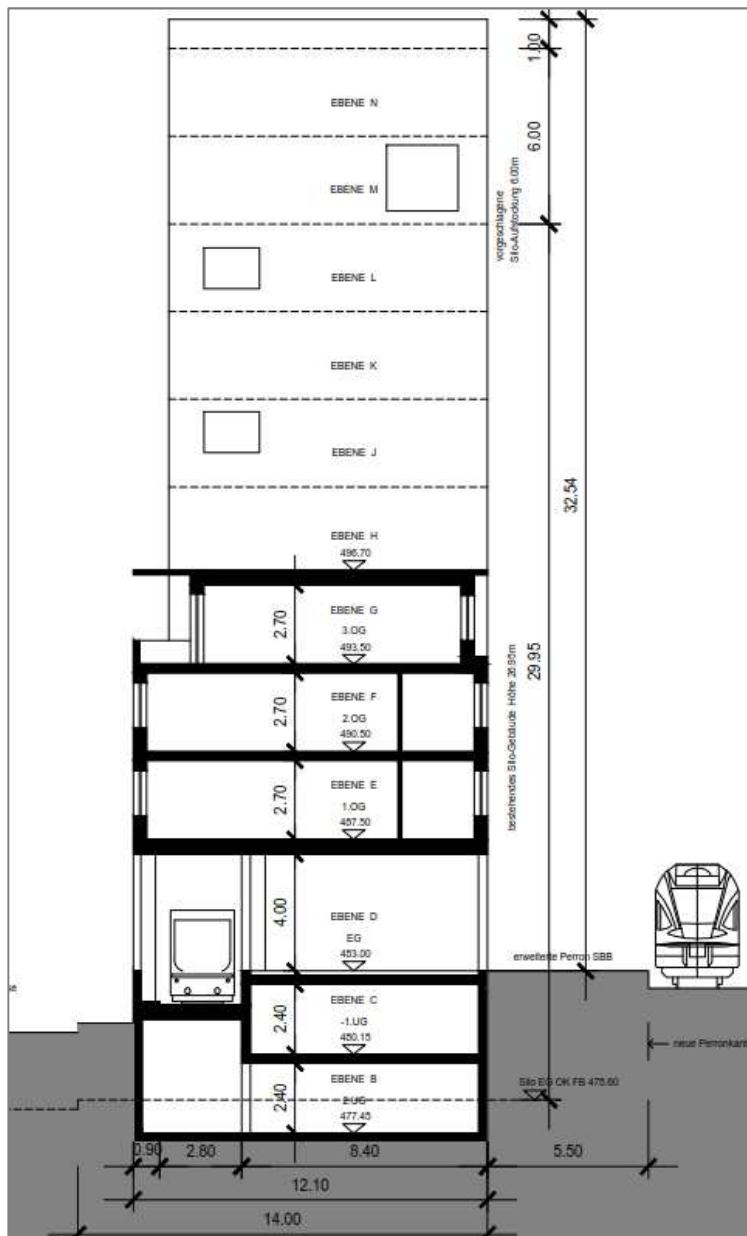


Abbildung 2: Schnitt durch Gebäude (Plan des Architekten)

Berechnungsgrundlage

Gemäss §30 der allgemeinen Bauverordnung (ABV) des Kantons Zürich ist für die Beurteilung der Beeinträchtigung der 2-Stunden-Schatten an mittleren Wintertagen (3. November und 8. Februar) massgebend.

§ 30. ¹ Als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf im Sinne von § 284 PBG² gilt:

- a. bei überbauten Grundstücken: die an den mittleren Wintertagen länger als zwei Stunden dauernde Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegenden Nachbargebäude, in der Regel an ihrem Fusspunkt gemessen,
- b. bei unüberbauten Grundstücken in Wohnzonen: die an den mittleren Wintertagen länger als zwei Stunden dauernde Beschattung überbaubarer Flächen des Nachbargrundstückes, sofern dadurch eine den örtlichen Verhältnissen und der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung verunmöglicht oder erheblich erschwert wird.

² Keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf liegt indessen vor, wenn mit einem in allen Teilen den Vorschriften entsprechenden kubischen Vergleichsprojekt nachgewiesen wird, dass eine der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung keine geringere Beschattung des Nachbargrundstückes nach sich zieht.

³ Ist in Wohnzonen die Überbauung auf dem Nachbargrundstück erheblich überaltert oder steht sie zu den Zielen der Bau- und Zonenordnung in einem starken Missverhältnis, gelten zugleich die Regeln für überbaute und unüberbaute Grundstücke.

Abbildung 3: §30 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) des Kantons Zürich

SCHATTENSIMULATION

Die erstellte Schattensimulation (siehe Beilage 1) zeigt den Schattenwurf des projektierten Gebäudes (blauer Umriss) zwischen 08:00 und 16:00 Uhr, zu jeder vollen Stunde auf.

Daraus ergibt sich die Fläche des 2-Stunden-Schattens (rot eingefärbt). Objekte welche innerhalb dieser Fläche liegen, befinden sich an einem mittleren Wintertag (3. November und 8. Februar) mindestens zwei Stunden im Schatten.

Zu beachten ist, dass andere schattenwerfende Objekte im Umfeld (benachbarte Bauten, bestehende Vegetation, Geländepopographie etc.) für die Simulation nicht berücksichtigt wurden.



Abbildung 4: Planausschnitt 2-Stunden-Schatten

BEILAGEN

Beilage 1: Schattensimulation, 2-Stunden-Schatten

Umnutzung Silo Horgen (Beilage 1)

1:500

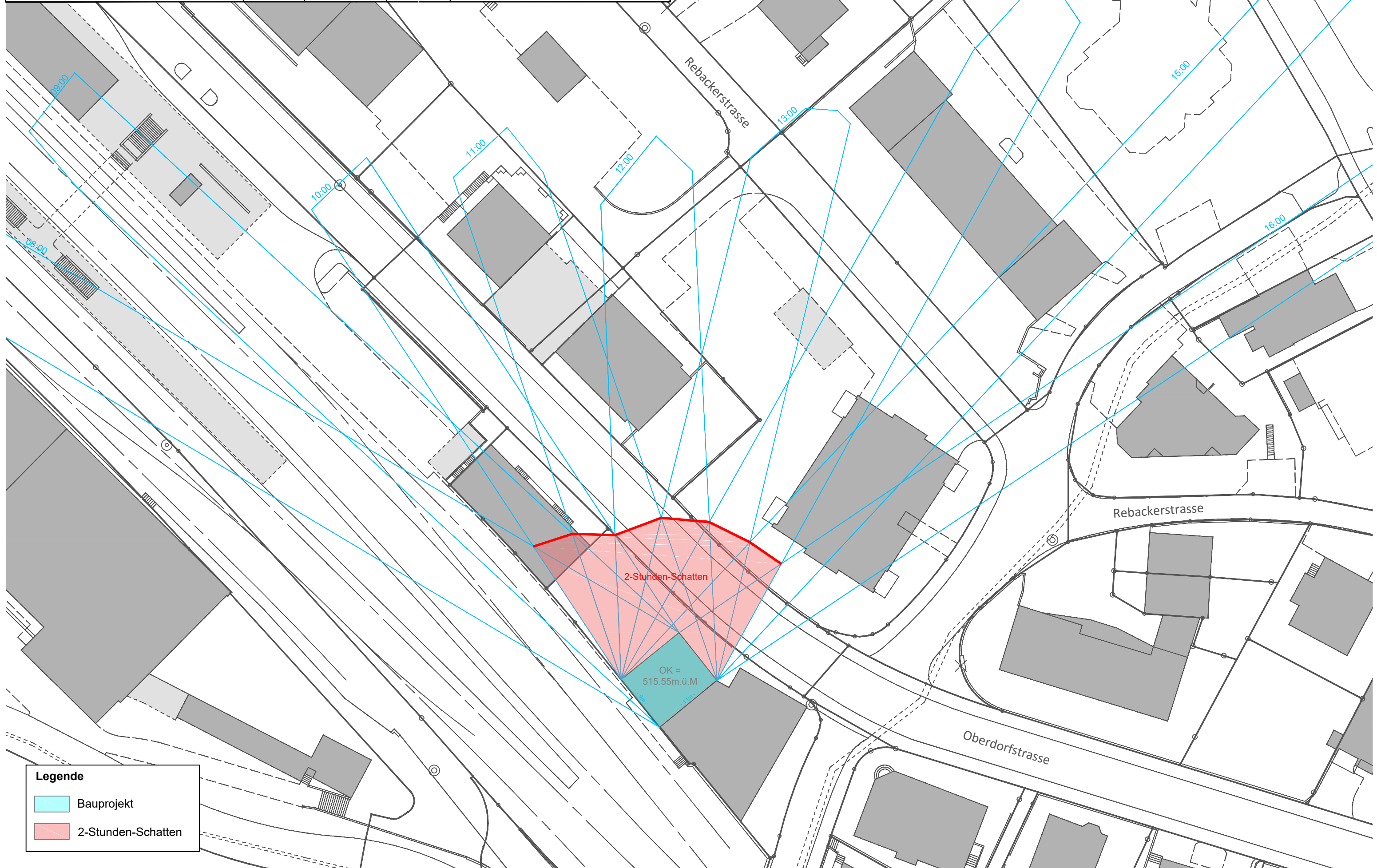
PLANUNG, VERMESSUNG, GEOINFORMATION.

GEÖZUG INGENIEURE



GEÖZUG INGENIEURE AG, OBERMÜHLE 8, 6340 BAAR
TEL +41 [41] 768 98 98, FAX +41 [41] 768 98 99
INFO@GEÖZUG.CH, WWW.GEÖZUG.CH

Schattensimulation
2-Stunden-Schatten
Berechnungen für den 3. November

| | |
|-----------------|------------|
| Auftragsnummer: | 17.04.002 |
| Felddatum: | - |
| Erstellt: | 03.04.2017 |
| Visum: | olda |
| Format: | A3 |



Legende

-  Bauprojekt
-  2-Stunden-Schatten



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 22.02.2019

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000180

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Horgen - Hochbauamt, Bahnhofstrasse 10, 8810
Horgen

Privater Gestaltungsplan "Silo Bahnhof Horgen Oberdorf", Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8810 Horgen

Der Private Gestaltungsplan "Silo Bahnhof Horgen Oberdorf" wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Horgen an der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2018 und von der Kant. Baudirektion Zürich mit Verfügung vom 6. Dezember 2018 genehmigt bzw. festgesetzt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 18. Februar 2019 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der Private Gestaltungsplan "Silo Bahnhof Horgen Oberdorf" tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Gemeinde Horgen