

DELEGIERTENVERSAMMLUNG 2018
3. Sitzung

Protokoll
vom 21. Juni 2018
08.00 – 09.10 Uhr

Vorsitz	Ruedi Hatt (Präsident)
Anwesend	Delegierte / GL-Mitglieder: Richard Gautschi, Hansjörg Germann, Heini Hauser, Felix Keller, Philipp Kutter, Romaine Marti, Hans-Jakob Riedtmann, Willi Schilling, Albert Stocker, Walter Tessarolo Planer / Sekretär: Urs Meier (Regionalplaner), Nicole Kesting (Planpartner), Oskar Merlo (TeamVerkehr), Roger Strebel (RZU), Claude Benz (ARE), Marcel Trachsler (Sekretär) Gäste: Hans Peter Kunz (Stv. Urs Klemm), Herr Schächli (Zürichsee-Zeitung), Martin Arnold (Oberrieden)
Entschuldigt	Judith Bellaiche (Beruf), Urs Klemm (Urlaub)
Abwesend	---
Protokoll	Marcel Trachsler
Protokollgenehmigung	Protokoll der Delegiertenversammlung vom 12. April 2018
Bemerkungen	Planpartner im Ausstand zu Traktandum Ziff. 5, Gestaltungsplan Ebnet

vom 21. Juni 2018

Traktanden:

- 1. Protokoll der Delegiertenversammlung vom 12. April 2018 – Genehmigung**
2. ZPZ. Jahresrechnung 2017 – Genehmigung
3. ZPZ. Budget 2019 – Genehmigung
4. Horgen. Privater Gestaltungsplan Tödistrasse 62 – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung
5. Horgen. Privater Gestaltungsplan Ebnet – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung
- 6. Verschiedenes und Mitteilungen**
 - ZPZ. Wahlen – Festlegung Termin / Mitteilung Kandidaten
 - Vorschlag GL für ZPZ Präsidium – Martin Arnold stellt sich vor
 - Mitteilungen Geschäftsleitung und Delegierte

Ende der Delegiertenversammlung

1. Protokoll der Delegiertenversammlung vom 12. April 2018 – Genehmigung

Das Protokoll wird ohne Änderungsanträge genehmigt.

vom 21. Juni 2018

2. Beschlüsse der Delegiertenversammlung

DVB 2018.09 A: 2.04

Verbandsrechnung ZPZ. Rechnung 2017

- **Genehmigung Rechnung 2017**

A. Ausgangslage

Die Rechnungsführung der ZPZ basiert auf einer laufenden jährlichen Rechnung ohne Investitionsrechnung. Das DLZ Finanzen der Gemeinde Thalwil führt die Rechnung der ZPZ. Die Zuständigkeit für die Rechnungsprüfung obliegt der RPK Thalwil. In finanztechnischer Hinsicht wird die Jahresrechnung durch die GemeindeFinanzen GmbH geprüft. In der Art und Weise der Rechnungsführung haben sich für das Jahr 2017 keine Änderungen ergeben.

Gemäss Art. 46 der Verbandsordnung ist die Verbandsrechnung jeweils auf den 31. Dezember abzuschliessen und bis spätestens Ende Juni des folgenden Jahres von der Geschäftsleitung mit den Prüfberichten und Anträgen der Rechnungsprüfungskommission Thalwil und der finanztechnischen Prüfstelle der Delegiertenversammlung vorzulegen.

B. Rechnung 2017 – Stellungnahmen und Anträge

Rechnungsprüfungskommission (RPK) Thalwil

Mit Bericht vom 5. April 2018 bestätigt die Rechnungsprüfungskommission Thalwil, dass der Vermögensnachweis und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen, die Buchhaltung ordnungsgemäss und korrekt geführt wurde und bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die massgeblichen Vorschriften eingehalten wurden. Aufgrund des Prüfergebnisses beantragt die RPK Thalwil, die Jahresrechnung 2017 zu genehmigen und den Rechnungsführer zu entlasten.

Finanztechnische Prüfung

Mit Bericht vom 1. März 2018 bestätigt die finanztechnische Prüfstelle, dass die Jahresrechnung 2017 gemäss ihrer Prüfung dem Gesetz entspricht. Sie empfiehlt ohne Einschränkungen, die Jahresrechnung zu genehmigen.

Stellungnahme und Antrag der Geschäftsleitung

Die Rechnung 2017 der ZPZ schloss mit einem Aufwand von Fr. 376'559 um Fr. 91'441 geringer ab als mit Beschluss Nr. 2016.04 der Delegiertenversammlung vom 19. Mai 2016 für das Jahr 2017 mit Fr. 468'000 veranschlagt wurde.

Generell kann festgestellt werden, dass der effektive Aufwand 2017 mit Ausnahme der Rubriken *Revision Regionaler Richtplan* und *Regionale Landschaftsentwicklung* keine wesentlichen Differenzen gegenüber dem Voranschlag 2017 aufweist. Der geringere Aufwand in der Rubrik *Revision Regionaler Richtplan* ist auf die unerwartet lange Dauer des Festsetzungsverfahrens zurückzuführen, sodass die letzten Revisionsarbeiten nicht mehr im Jahre 2017 getätigt respektive verrechnet werden konnten. Für die *Regionale Landschaftsentwicklung* entstand kein Aufwand, weil die Delegierten aufgrund des durchgeführten Erfahrungsaustausches zum Schluss kamen, dass die Problemstellungen in den Gemeinden so verschieden gelagert seien, dass eine regionale Vertiefung und die allfällige Erarbeitung eines regionalen Instruments nicht sinnvoll seien. Somit entstanden auch keine weiteren Aufwendungen.

	Übersicht Rechnung 2017			
	Rechnung 2017		Voranschlag 2017	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Aufwand (Laufende Rechnung)	376'589	376'589	468'000	
Entschädigungen Behördenmitglieder	47'803		52'000	
Tag- und Sitzungsgelder (Entschädigung)	42'000		44'000	
Spesenentschädigungen	5'000		6'000	
Sozialleistungen	803		2'000	
Sachaufwand	108'383		191'000	
Büromaterial, Drucksachen, Publikationen	298		2'000	
Dienstleistungen Dritter	2'651		4'000	
Allgemeiner Planungsaufwand	64'679		70'000	
Revision Regionaler Richtplan ¹	27'766		75'000	
Kantonale Projekte	12'990		20'000	
Regionale Landschaftsetnwicklung	0		20'000	
Entschädigung DL anderer Gemeinwesen	220'403		225'000	
Führung Geschäftsstelle	58'020		60'000	
Beiträge an Regionalplanung (RZU)	162'383		165'000	
Gemeindebeiträge		376'589		468'000
Aufwandüberschuss zu Lasten Gemeinden		376'589		468'000

Nachfolgend sind die Abweichungen in den einzelnen Rubriken kurz erläutert:

Betreffend die Rubrik **Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder** war der Aufwand mit Fr. 42'000 um Fr. 2'000 weniger hoch als mit Fr. 44'000 veranschlagt und entspricht somit beinahe dem Voranschlag. Differenzen in dieser Rubrik werden mit der Sitzungsbeteiligung der Delegierten und Geschäftsleitungsmitglieder begründet, welche im Voranschlag jeweils abgeschätzt wird.

In der Rubrik **Spesenentschädigung** war der Aufwand um Fr. 1'000 geringer als veranschlagt. Neben den vorgesehenen Spesenpauschalen von Fr. 5'000 wird im Voranschlag jeweils ein Betrag von Fr. 1'000 für unvorhergesehene Spesen von ZPZ Mitgliedern einberechnet. 2017 wurden von den ZPZ Mitgliedern keine zusätzlichen Spesen abgerechnet. Es entstand die Differenz von Fr. 1'000.

In der Rubrik **Sozialleistung** war der Aufwand mit Fr. 803 um Fr. 1'197 geringer als veranschlagt. Bei den Sozialleistungen handelt es sich um die Arbeitgeberbeiträge, welche auf die Entschädigungen und Sitzungsgelder der ZPZ Mitglieder entrichtet werden. Der Betrag wird sich immer etwa im gleichen Rahmen bewegen. Deshalb soll in den künftigen Voranschlägen der Betrag von Fr. 2'000 auf Fr. 1'000 reduziert werden, um dem effektiv zu erwartenden Betrag besser zu entsprechen.

vom 21. Juni 2018

Der Budgetposten **Büromaterial-Drucksachen-Publikationen** wurde nicht ausgeschöpft. Es erfolgte eine Unterschreitung von Fr. 1'708. Grundsätzlich fallen in dieser Rubrik die Publikationskosten am stärksten ins Gewicht. Da im Vorjahr die Publikationen nur abgeschätzt werden können, sind Differenzen in dieser Grössenordnung zu erwarten. Wenn grössere Druckaufträge anfallen, wie beispielsweise bei der Richtplanrevision, werden diese der Rubrik des jeweiligen Sachgeschäfts verrechnet.

Beim Budgetposten **Dienstleistungen Dritter** war der Aufwand um Fr. 2'650 geringer als mit Fr. 4'000 veranschlagt wurde. Der Betrag in dieser Rubrik setzt sich im Wesentlichen aus den Aufwendungen für die Sitzungen (Miete und Verpflegung) und der Betreuung der Webseite zusammen. Für die Betreuung der Webseite sind 2017 geringere Kosten angefallen als angenommen wurde. Da dies von Jahr zu Jahr verschieden sein kann, wird der jeweils veranschlagte Betrag von Fr. 4'000 jedoch beibehalten.

Der **Allgemeine Planungsaufwand** fiel mit Fr. 64'648 um Fr. 5'352 niedriger aus als mit Fr. 70'000 veranschlagt wurde. Beim Voranschlag handelt es sich um eine Schätzung des allgemeinen Planungsaufwands. Dieser beinhaltet insbesondere die Teilnahme der Fachplaner an den Sitzungen sowie die Facharbeit für Vernehmlassungen sowie Beratungen und Unterstützungen der Verbandsgemeinden in planerischen Angelegenheiten. Abweichungen in dieser Grössenordnung sind zu erwarten.

Der Aufwand für die Rubrik **Revision Regionaler Richtplan** war mit Fr. 27'765 um Fr. 47'235 geringer als mit Fr. 75'000 veranschlagt. Die Differenz ist auf die unerwartet lange Dauer des Festsetzungsverfahrens zurückzuführen, sodass die letzten Revisionsarbeiten nicht mehr im Jahre 2017 getätigt respektive verrechnet wurden.

Der Aufwand für die Rubrik **Kantonale Projekte** fiel mit Fr. 12'990 um Fr. 7'010 geringer aus als mit Fr. 20'000 veranschlagt wurde. Differenzen in dieser Rubrik sind zu erwarten, da der Aufwand für die Mitarbeit an kantonalen Projekten jeweils nur abgeschätzt und von der ZPZ auch nicht beeinflusst werden kann.

Für die **Regionale Landschaftsentwicklung** fiel kein Aufwand an, womit eine Differenz von Fr. 20'000 gegenüber dem Voranschlag entstand. Die Delegierten kamen nach durchgeführtem Erfahrungsaustausch zum Thema Landschaftsentwicklung zum Schluss, dass die Problemstellungen in den Gemeinden so verschieden gelagert seien, dass eine regionale Vertiefung und die allfällige Erarbeitung eines regionalen Instruments nicht sinnvoll sei. Somit entstanden auch keine weiteren Aufwendungen.

Antrag der Geschäftsleitung

Beim Voranschlag handelt es sich jeweils um eine Schätzung der Aufwendungen für die verschiedenen Aufgaben und Tätigkeiten der ZPZ. Dabei kann der effektive Planungsaufwand in Abhängigkeit des Geschäftsgangs variieren. Die vorliegenden Abweichungen in der Rechnung 2017 liegen in einem vertretbaren Rahmen und können hinreichend begründet werden. Die Geschäftsleitung stimmt dem Abschluss der Rechnung 2017 zu und beantragt diese der Delegiertenversammlung zur Abnahme.

Die Delegiertenversammlung

beschliesst:

vom 21. Juni 2018

1. Die Rechnung 2017 der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg wird auf Antrag der Geschäftsleitung und auf Empfehlung der RPK Thalwil sowie der finanztechnischen Prüfstelle genehmigt.
 2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Verbandsgemeinden
 - b) Bezirksrat Horgen, Seestrasse 124, Postfach, 8810 Horgen z.K.
 - c) RPK Thalwil z.K.
 - d) Rechnungsführer R. Giebel
 - e) Sekretariat ZPZ; A
-

vom 21. Juni 2018

DVB 2018.10

A: 2.04

Verbandsrechnung ZPZ. Budget 2019

• Budget 2019 Genehmigung

A. Ausgangslage

Gemäss Art. 45 der Verbandsordnung ZPZ erstellt die Geschäftsleitung das Budget für das nächste Jahr und unterbreitet den Vorschlag jeweils bis spätestens Ende Juni der Delegiertenversammlung zur Beschlussfassung.

Das HRM2 ersetzt ab 2019 das aktuelle Rechnungsmodell. Insbesondere wird ein neuer Kontenrahmen eingeführt. Dieser weicht bei der ZPZ jedoch nicht wesentlich vom herkömmlichen ab, sodass die Kontibezeichnungungen in der tabellarischen Auflistung des Budgets beibehalten werden konnten. Die Vergleichbarkeit zu den früheren Jahren bleibt damit erhalten.

B. Aufstellung Budget 2019

 ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE ZIMMERBERG	Übersicht Budget 2019					
	Budget 2019		Budget 2018		Budget 2017	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Aufwand (Laufende Rechnung)	448'000		443'000		468'000	
Entschädigungen Behördenmitglieder	52'000		52'000		52'000	
Tag- und Sitzungsgelder (Entschädigung)	45'000		45'000		44'000	
Reisekosten und Spesen	6'000		6'000		6'000	
Sozialleistungen (AHV, IV, EO, ALV)	1'000		1'000		2'000	
Sachaufwand	176'000		166'000		191'000	
Drucksachen, Publikationen	2'000		2'000		2'000	
Dienstleistungen Dritter	4'000		4'000		4'000	
Allgemeiner Planungsaufwand	70'000		70'000		70'000	
Revision Regionaler Richtplan	50'000		50'000		75'000	
Kantonale Projekte	30'000		20'000		20'000	
Regionale Landschaftsentwicklung	0		0		20'000	
Erfahrungsaustausch Gemeinden	20'000		20'000			
Entschädigung DL a. Gemeinwesen	220'000		225'000		225'000	
Führung Geschäftsstelle	60'000		60'000		60'000	
Beiträge an Regionalplanung (RZU)	160'000		165'000		165'000	
Gemeindebeiträge		448'000		443'000		468'000
Aufwandüberschuss zu Lasten Gemeinden		448'000		443'000		468'000

Insgesamt fällt der Voranschlag für das Jahr 2019 mit Fr. 448'000 um Fr. 5'000 höher aus wie im Jahr 2018. Die Differenz von Fr. 5'000 ist auf die Erhöhung des Budget für Kantonale Projekte um Fr. 10'000 und die Reduktion um Fr. 5'000 des RZU Mitgliederbeitrags zurückzuführen. Der Betrag für Kantonale Projekte wurde wegen der anstehenden Erarbeitung des regionalen Gesamtverkehrskonzepts um Fr. 10'000 erhöht. Der RZU Beitrag wurde wegen der voraussichtlichen Plafonierung des Mitgliederbeitrags der RZU bei Fr. 160'000 um Fr. 5'000 reduziert.

Nicht variable Vergütungen

Die *Entschädigungen der Behördenmitglieder* und die *Entschädigungen für die Dienstleistungen anderer Gemeinwesen* sind nicht variable Vergütungen. Diese machen einen Betrag von Fr. 272'000 aus.

Sachaufwand

Der eigentliche *Sachaufwand* (variabler Anteil) wird mit Fr. 176'000 veranschlagt. Dies ist Fr. 10'000 mehr als 2018 veranschlagt wurde und Fr. 67'600 mehr als 2017 abgerechnet wurde. Es wird damit gerechnet, dass insbesondere für den *Regionalen Richtplan* und *Kantonale Projekte* der Aufwand höher ausfallen wird als 2017.

Der Betrag für den *Allgemeinen Planungsaufwand* (Beratungen von Gemeinden und Stellungnahmen zu Planungen) wurde bei Fr. 70'000 belassen. Es wird damit gerechnet, dass der Aufwand gegenüber den Vorjahren etwa gleich bleiben wird.

Betreffend *Revision Regionaler Richtplan* wird davon ausgegangen, dass das Jahr 2019 dazu verwendet wird, die von der Gesamtrevision ausgenommenen Inhalte Seeuferbereich und Seeuferweg gemäss den kantonalen Vorgaben zum „Planen und Bauen am Zürichsee“ zu erarbeiten. Dafür wird mit einem Aufwand von Fr. 50'000 gerechnet.

Kantonale Projekte werden die ZPZ auch 2019 beschäftigen. Für die Mitarbeit an *kantonalen Projekten* zu den bisherigen laufenden Arbeiten (Umsetzung Leitbild Zürichsee 2050, Planen und Bauen am Zürichsee, Einführung kantonales Wassergesetz) kommt die Erarbeitung des regionalen Gesamtverkehrskonzepts dazu. Deswegen wird der Betrag gegenüber den Vorjahren um Fr. 10'000 auf insgesamt Fr. 30'000 erhöht.

Die kleinen Budgetposten *Büromaterial, Drucksachen, Publikationen und Dienstleistungen Dritter* werden wie im Vorjahr mit Fr. 2'000 respektive Fr. 4'000 veranschlagt.

Der Budgetposten *Regionale Landschaftsentwicklung* wird nicht mehr aufgenommen. Dafür werden die Fr. 20'000 für die Durchführung eines jährlichen *Erfahrungsaustausches* unter den Verbandsgemeinden beibehalten. Dabei soll von der ZPZ ein aktuelles Thema aufgegriffen und für Weiterbildungszwecke der Verbandsgemeinden aufbereitet werden. Der Erfahrungsaustausch soll voraussichtlich in einer dafür reservierten Arbeitssitzung der ZPZ stattfinden.

Um die Funktion der Regionalplanung sowie eine aktive Rolle im Interesse der gesamten Region Zimmerberg wahrnehmen zu können, ist die ZPZ auf das veranschlagte Budget angewiesen. Der effektive Sachaufwand (variabler Anteil) von Fr. 176'000 ist für die zu bewältigenden Aufgaben ausgewiesen und damit vertretbar.

Die Delegiertenversammlung

beschliesst:

1. Das Budget 2019 der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg wird genehmigt.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Verbandsgemeinden
 - b) Bezirksrat Horgen, Seestrasse 124, Postfach, 8810 Horgen z.K.
 - c) RPK Thalwil z.K.

vom 21. Juni 2018

- d) Rechnungsführer R. Giebel
 - e) Sekretariat ZPZ; A
-

vom 21. Juni 2018

DVB 2018.11 A: 4.02

Horgen. Privater Gestaltungsplan Tödistr. 62 – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung

- **Stellungnahme zuhanden Gemeinde Horgen**

A. Ausgangslage

Die ZPZ wurde eingeladen, Stellung zu nehmen zum Privaten Gestaltungsplan Tödistrasse 62. Die Geschäftsleitung hat dieses Geschäft an der Sitzung vom 31. Mai 2018 beraten und die Delegiertenversammlung an der Sitzung vom 21. Juni 2018.

Der private Gestaltungsplan Tödistrasse 62 betrifft eine Parzelle in der **Industriezone I6** oberhalb des Bahnhofs Horgen Oberdorf und umfasst eine Fläche von ca. **3 000 m²**. Die Grundeigentümerin möchte auf dem Grundstück eine Mischnutzung erstellen und plant dazu einen Gewerbesockel auf dem Wohnungen errichtet werden sollen. Ein Richtprojekt und der Gestaltungsplan wurde durch Leutwyler Partner Architekten AG erarbeitet.

Gemäss der BZO von Horgen können in speziell bezeichneten Industriezonen mit **Sonderbauvorschriften** auch **Wohnnutzungen**, Hotels, Kongress- und Versammlungszentren, Schulen und Ausbildungsstätten sowie Konzert und Mehrzweckhallen realisiert werden, wenn ein Gestaltungsplan erstellt wird. Dieses ist auch innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans zulässig. Der Gestaltungsplan **schränkt die Möglichkeiten gegenüber der BZO nicht ein**.

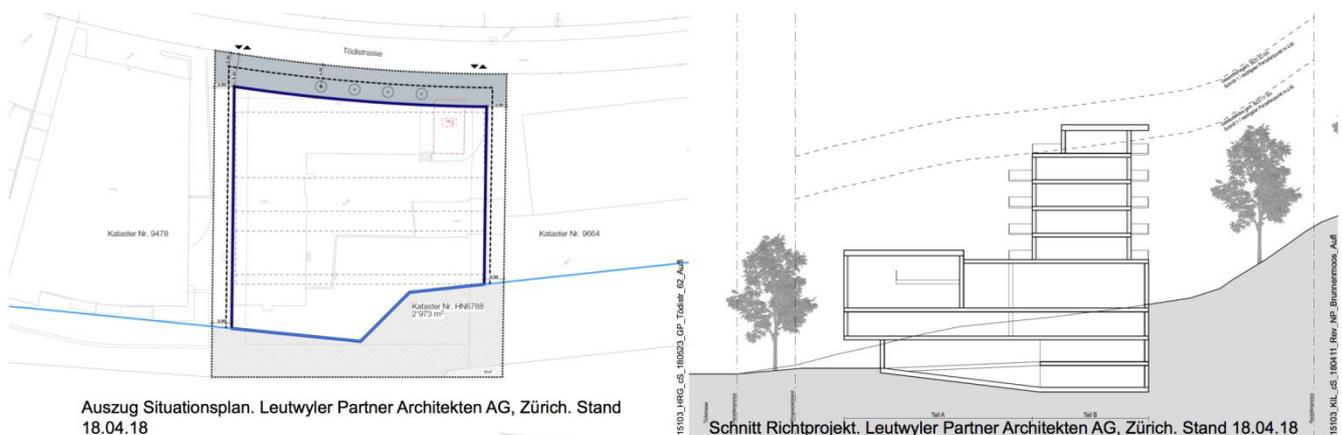


Abb. links: Auszug Situationsplan.

Abb. rechts: Schnitt durch Richtprojekt. Beides Leutwyler Partner Architekten AG, Zürich. Stand 18.04.18

Der Gestaltungsplan weicht nicht von den Vorgaben der BZO ab und erfordert daher keiner Zustimmung durch die Gemeindeversammlung. **Ziel** des Gestaltungsplans ist die **langfristige Sicherung der heute gemäss BZO möglichen Nutzungen**.

B. Stellungnahme

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im kantonalen Siedlungsgebiet. Der rechtskräftige regionale Richtplan (Festsetzung am 9. Januar 2018) weist das Gebiet als **Mischgebiet** aus. Abweichend von den üblichen Festlegungen eines Mindestgewerbeanteils von 20 % sind im Mischgebiet Nr. 17 (Bereich oberhalb Bahnhof Oberdorf, Horgen) **50% der Gesamtnutzflächen für Arbeitsnutzungen** zu sichern.

Der Gestaltungsplan verweist für die Nutzweise auf die BZO. Die BZO ihrerseits weist dem Gebiet nach Wohnanteile differenzierte Baumassenziffern zu. Maximal sind 50% Wohnanteil möglich bei dem eine Baumassenziffer von $4,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zulässig ist. Bei einem Wohnanteil von 20% sind $5,4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zulässig.

Feststellung 1: Durch den Verweis auf die BZO ist gesichert, dass der Wohnanteil 50% des Volumens nicht übersteigt. Der regionale Richtplan legt dem Anteil anstatt des Volumens die Gesamtnutzflächen zugrunde. Die BZO von Horgen kennt hingegen die Baumassenziffer und keine Nutzflächen. Obwohl Gewerberäume in der Regel grössere Raumhöhen aufweisen als Wohnnutzungen und dadurch bei gleichen Volumen weniger Wohnflächen resultieren, liegt diese Differenz im Toleranzbereich.

Ferner ist durch die Bestimmungen ausreichend sichergestellt, dass Gewerbe- und Wohnflächen gleichzeitig erstellt werden.

Die Nutzungsvorgaben werden daher aus Sicht der ZPZ eingehalten.

Zudem ist für den Perimeter gemäss **Regio-ROK** eine **hohe Nutzungsdichte** anzustreben. Dieses entspricht 150 - 300 Köpfen / ha Bauzone. Diese Gebiete und Zuordnungen können den Abb. 2.6b ff. des Richtplantextes entnommen werden.

Feststellung 2: Der GP umfasst einen Perimeter von ca. $3\,000 \text{ m}^2$, was unter Berücksichtigung eines 10 % Anteils für die Verkehrserschliessung ungefähr $0,3 \text{ ha}$ Bezugsfläche für die Berechnung der Nutzungsdichte entspricht. Damit wäre im Perimeter des GPs eine Nutzungsdichte von 50 – 100 Köpfen zulässig. Der erläuternde Bericht trifft keine Aussage über die angestrebte Nutzungsdichte.

Gemäss dem GP Dossier sind Wohnungen zwischen 1,5 Zimmer und 4,5 Zimmer vorgesehen mit dem Fokus auf 1-2 Personenhaushalten. Bei einer überschlägigen Berechnung der ergibt sich bei einem 50% Wohnanteil eine Kapazität von ca. 40 Einwohnern¹. Dass die zu erstellenden Gewerbeflächen mindestens von den fehlenden 10 Köpfen genutzt werden können scheint plausibel.

Es wird davon ausgegangen, dass die Vorgabe der hohen Nutzungsdichte eingehalten werden kann. Sollte es eine Abweichung zur regionalen Festsetzung geben, so ist diese darzulegen und zu begründen. Diese Begründung sollte die Planung im Kontext der übrigen Gemeindeentwicklung aufzeigen.

Die Festlegung der **hohen baulichen Dichte** ist im erläuternden Bericht in der Legende zum Richtplanauszug aufgenommen, die zu ergreifenden Massnahmen wurden jedoch nicht erläutert. In Gebieten hoher baulicher Dichte sind das kantonale Nutzungsdichtediagramm sowie die Umrechnungshilfe Nutzungsziffern anzuwenden, die in den Richtplantext aufgenommen wurden.

Feststellung 3: Bei einer hohen Nutzungsdichte weist das Nutzungsdichtediagramm eine Brutto Ausnützungsziffer von $> 80\%$ aus. Dieses entspricht einer Baumassenziffer von $> 2,7 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Dieses wird durch den GP eingehalten.

Antrag 1: Der **erläuternde Bericht** soll um die relevanten Festlegungen des regionalen Richtplans sowie der damit zusammenhängenden wichtigsten Massnahme

¹ Annahmen: Parzelle = $3\,000 \text{ m}^2$, Wohnanteil = 50 %, BMZ = $4,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (gemäss BZO), Ø Geschosshöhe = 2,8 m, Umrechnungsfaktor in mGF = 90 %, Ø WE = 90 m^2 , Ø Wohnungsbelegung = 1,5 Personen.

vom 21. Juni 2018

ergänzt werden. Dieses betrifft die bauliche Dichte und die Nutzungsdichte gemäss regionalem Raumordnungskonzept (Regio-ROK).

Die ZPZ dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Delegiertenversammlung

beschliesst:

1. Die ZPZ beantragt, dass der erläuternde Bericht gemäss des formulierten Antrags ergänzt wird.
 2. Der private Gestaltungsplan Tödistrasse 62 entspricht in den übrigen Festlegungen den Zielsetzungen und Vorgaben der Region gemäss dem rechtskräftigen regionalen Richtplan.
 3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Gemeinde Horgen (*Hochbauamt, Jörg Baumgartner, Bahnhofstrasse 10, Postfach, 8810 Horgen und bauamt@horgen.ch*)
 - b) Übrige Verbandsgemeinden
 - c) Sekretariat ZPZ; A
-

vom 21. Juni 2018

DVB 2018.12 A: 4.02

Horgen. Privater Gestaltungsplan «Ebnet» - Stellungnahme der ZPZ im Rahmen der Anhörung

- Stellungnahme zuhanden der Gemeinde Horgen

A. Ausgangslage

Die ZPZ wurde eingeladen, zum privaten Gestaltungsplan «Ebnet» Stellung zu nehmen. Die Delegiertenversammlung hat diese Stellungnahme in der Sitzung vom 21.06.2018 beraten.

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gebiet «Ebnet» in der Gemeinde Horgen. Der Perimeter ist heute unbebaut und mehrheitlich von Wohnbauten umgeben. Östlich des Areals sind Fabrikbauten vorhanden. Der südliche und nördliche Teil des Areals verfügen über einen Baumbestand mit vorwiegend Obstbäumen. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst ein Grundstück mit einer Fläche von rund 17'700m². Gemäss rechtsgültigem Zonenplan liegt der Gestaltungsplanperimeter in der Wohnzone W 1.2.

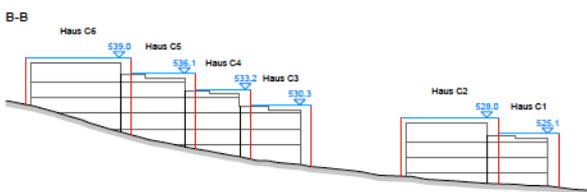


Abb. links oben: Ansicht Gestaltungsplangebiet, Planungsbericht zum Gestaltungsplan (Verfasser: Planpartner AG)

Abb. links unten und rechts: Auszüge aus dem Situationsplan zum Gestaltungsplan (Verfasser: Planpartner AG)

Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurden in Zusammenarbeit mit Vertretern der Gemeinde Horgen in einer Volumenstudie eine geeignete Dichte bestimmt, eine situationsgerechte Setzung der Bauten und ein Grundkonzept für den Freiraum und die Erschliessung entwickelt. Dabei wurde nachgewiesen, dass eine Gesamtüberbauung mit einer Baumassenziffer von knapp 2m³/m² gestaltet werden kann. Gemäss Regelbauweise ist eine Baumassenziffer von 1.2m³/m² möglich.

Dem Gestaltungsplan wird zum Ziel gesetzt, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch, städtebaulich und aussenräumlich **besonders gut gestaltete Überbauung mit hoher Wohnqualität** zu schaffen.

In den Baubereichen A bis D sind Wohnnutzungen und nicht störende Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. Im Baubereich E sind öffentliche Nutzungen wie

vom 21. Juni 2018

Kindergarten oder Gemeinschaftsaal möglich. Die Erschliessung soll nur wenig Freifläche beanspruchen und der heutige Landschaftscharakter mit der Obstwiese soll in die künftige Situation übertragen werden. Die öffentliche Durchwegung soll verbessert werden.

Im regionalen Richtplan wird das Areal als ein Gebiet mit niedriger baulicher Dichte und als Wohngebiet an landschaftlich empfindlicher Lage / landschaftliche Einbettung der Siedlung ausgewiesen. Das Areal Ebnet liegt ausserdem in einem Gebiet mit geringer (50 – 100 E+A/ha BZ) bis mittlerer (100 - 150 E+A/ha BZ) Nutzungsdichte. Die konzipierte Bebauung soll sich daher mit geringem Fussabdruck in einem hochwertigen Freiraum entwickeln. Die Gebäude sollen in hangabfallender Zeilenbauweise ausformuliert werden. Dadurch wird das Landschaftsbild weiterhin stark durch den Freiraum geprägt.

Die Parkierung für Bewohner und Beschäftigte wird unterirdisch angeordnet. Die Ein- und Ausfahrten erfolgen ausschliesslich von der Kummrütistrasse her. Oberirdische Besucherparkfelder werden teilweise auch über die Ebnetstrasse erschlossen. Der Bedarf an Abstellplätzen wird gemäss BZO der Gemeinde Horgen hergeleitet. Eine Aussage zum Bedarf an Veloabstellplätzen wird nicht gemacht. Die Anordnungsgrundsätze der Veloabstellplätze werden jedoch dargelegt.

B. Stellungnahme

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss regionalem Richtplan in einem Gebiet mit niedriger baulicher Dichte. Dementsprechend haben projektierte Bauungen im besonderem Mass auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen. Überdies sind folgende Richtlinien zu berücksichtigen:

- Beschränkung der Geschosshöhen auf in der Regel zwei Vollgeschosse
- Beschränkung der Gebäudelänge auf 25 m; Richtwert
- Sicherung ausreichender Gebäudeabstände
- Gut gestaltete Siedlungsränder
- Sicherstellung einer guten Durchgrünung

Hinweis 1: Die Gebäude treten als 3-Geschosser in Erscheinung und sind zum Teil deutlich länger als 30 Meter. Aufgrund der Beschränkung der Bebauung auf insgesamt acht Gebäude (-Gruppen), der Ausrichtung der Gebäude in der Falllinie und der vorgesehenen intensiven Bepflanzung gelingt jedoch eine gute landschaftliche Eingliederung. Die vorgesehene Bebauung ermöglicht eine Vernetzung der Freiräume, was der Erhaltung des heute vorhandenen baumbestandenen Freiraumcharakters Rechnung trägt. Gleichzeitig ermöglicht sie, trotz hoher baulicher Dichte, umfassende Durchblicke und Sichtbezüge und erreicht damit eine gute landschaftliche Eingliederung. Die vorgesehene Bebauung befindet sich überdies innerhalb der «urbane Wohnlandschaft», die 80% des Bevölkerungswachstums aufnehmen soll. Die ZPZ ist somit der Ansicht, dass der Gestaltungsplan «Ebnet» die Vorgaben des regionalen Richtplans erfüllt und überdies den Anforderungen des kantonalen Richtplans entspricht.

Gemäss regionalem Richtplan liegt das Areal in einem Gebiet geringer (50 – 100 E+A/ha BZ) bis

mittlerer Nutzungsdichte (100 – 150 E+A/ha BZ). Angesichts der mässigen Erschliessung des Gebiets

durch den ÖV (ÖV-Güteklassen D und E) sind diese Dichtevorgaben nicht zu überschreiten. Im Planungsbericht wird die Nutzungsdichte nicht ausgewiesen. Ferner verlangt der regionale

vom 21. Juni 2018

Richtplan generell eine noch konsequentere Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf jene Lagen, die bestens erschlossen sind.

Antrag 1: Der Planungsbericht ist um einen Nachweis der angestrebten Nutzungsdichte des Richtprojekts zu ergänzen, damit die Gemeinde eine Grundlage zur Prüfung/Kontrolle der Nutzungsdichte hat.

Hinweis 2: Sollte die Überbauung die mittlere Nutzungsdichte überschreiten (100 – 150 E+A/ha BZ), ist die vorhandene ÖV-Erschliessung zu überprüfen und ggf. mit einem zusätzlichen Angebot zu ergänzen.

Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen. Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind unterirdisch anzuordnen. Die Anzahl der oberirdischen Abstellplätze wird in den Vorschriften zum Gestaltungsplan auf maximal 14 limitiert. Die ZPZ begrüsst diese Festlegungen ausdrücklich.

Mit einem öffentlichen Fussweg durch das Areal wird die Durchlässigkeit für den Fussverkehr erhöht, was zu einer gesamthaften Aufwertung des Gebiets beiträgt. Die ZPZ begrüsst diese Bestrebung.

Im Übrigen entspricht der private Gestaltungsplan «Ebnet» den Zielsetzungen und Vorgaben der Region gemäss dem rechtskräftigen regionalen Richtplan.

Die ZPZ dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Delegiertenversammlung

beschliesst:

1. Der private Gestaltungsplan „Ebnet“ entspricht weitestgehend den Zielsetzungen und Vorgaben der Region gemäss dem rechtskräftigen regionalen Richtplan.
2. Die ZPZ beantragt, dass der erläuternde Bericht gemäss Antrag 1 mit den Angaben zur angestrebten Nutzungsdichte ergänzt wird.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Gemeinde (*Gemeinde Horgen, Hochbauamt, Bahnhofstrasse 10, Postfach, 8810 Horgen*)
 - b) Übrige Verbandsgemeinden
 - c) Sekretariat ZPZ; A

vom 21. Juni 2018

3. Mitteilungen und Verschiedenes

- ZPZ. Wahlen – Festlegung Termin / Mitteilung Kandidaten

Ruedi Hatt teilt mit, dass die Wahlen des Präsidiums sowie der Geschäftsleitung an der Delegiertenversammlung vom 27. September 2018 stattfinden werden.

Für die Richtigkeit
Der Sekretär

Marcel Trachsler