Kanton Zürich
Baudirektion

Gesamtverfügung

Generalsekretariat
Leitstelle für Baubewilligungen

Referenz-Nr.: BVV 15-2676

Kontakt: Marcel Jung, Stv. Sektionsleiter, Walcheplatz 2, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 64, www.baugesuche.zh.ch

25.04.2016

Erweiterung Lok- und Wagenremise

Gemeinde	Horgen
Bauherrschaft	Verein Zürcher Museumsbahn (ZMB), Rämistrasse 7, 8024 Zürich
Projektverfasser	Werner Hauri, dipl. Arch. HTL/STV, Tannerstrasse 68, 5000 Aarau
Grundeigentümer	Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU, Wolframplatz 21, 8045 Zürich
Lage	Sihlwald, Alte Sihltalstrasse 27, Kat.-Nr. 11330, Vers.-Nr. 2038, Landwirtschaftszone
Massgebende Unterlagen	Situation (Plan-Nr. 143 / 61a) 1:500 vom 21.12.2013 Grundriss (Plan-Nr. 143 / 62a) 1:100 vom 21.12.2013 Fassaden Südwest, Südost, Nordost (Plan-Nr. 143 / 63a) 1:100 vom 21.12.2013 Situation Querprofilbezeichnungen Sihlufer (Plan-Nr. 143 / 70) 1:500 vom 04.03.2016 Querprofile Sihlufer (Plan-Nr. 143 / 71) 1:100 vom 04.03.2016

Beurteilungen

A. Lage in der Landwirtschaftszone
B. Im Bereich einer überkommunalen Schutzanordnung
C. Im Gewässerraum / Im Hochwassergefahrenbereich
D. Im Bereich eines Heimatschutzobjektes (Denkmalpflege)

Sachverhalt

Im vorliegenden Fall sind neben der Baubewilligung der kommunalen Baubehörde von Horgen auf der Stufe Kanton zusätzliche Bewilligungen (vgl. Rubrum) erforderlich. Die Leitstelle für Baubewilligungen fasst diese Entscheide in der vorliegenden Gesamtverfügung zusammen (vgl. §§ 319 Planungs- und Baugesetz [PBG] und 12 Bauverfahrensverordnung [BVV]).

Am 14. Dezember 2015 (Erfassungsdatum) hat die Leitstelle für Baubewilligungen das vorliegende Gesuch zur Koordination innerhalb der kantonalen Verwaltung entgegengenommen. Im Rahmen der Beurteilung haben die Fachstellen ihre Entscheide der Leitstelle überwiesen.

Das Bauvorhaben umfasst die Verlängerung der Lok- und Wagenremise Vers.-Nr. 2038 an der 9.8 m breiten Südostfassade auf dem Grundstück Kat.-Nr. 11330. Die Verlängerung um 12.9 m erfolgt unter Beibehaltung des Gebäudeprofils, der Materialisierung und Farbgebung. Der Flurweg auf dem angrenzenden Grundstück Kat.-Nr. 11329 auf der Ostseite der Lok- und Wagenremise soll dabei auf einer Länge von rund 50 m um maximal 1.4 m Richtung Sihl verschoben werden.

Das Bauvorhaben betrifft einen Teil der Bahnhofanlage SZU Horgen-Sihlwald. Es befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Aufnahmegebäudes mit Stellwerk Vers.-Nr. 1673 sowie der Fachwerkbrücke über die Sihl, welche im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und archäologischen Denkmäler von überkommunaler Bedeutung figurieren.

Erwägungen

A. Lage in der Landwirtschaftszone

ARE-RP-Landschaft: Sachbearbeitung: Nicolas Ballesteros (+41 43 259 41 93)

Zuständigkeit und anwendbares Recht

Die Baudirektion beurteilt alle Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (Ziffer 1.2.1 des Anhangs zur Bauverfahrensverordnung, BVV). Zonenkonforme Vorhaben werden gestützt auf Art. 22 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG) bewilligt. Für nicht zonenkonforme Vorhaben ist eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24 - 24e bzw. 37a RPG erforderlich.

Voraussetzungen nach Art. 24 RPG mit Beurteilung

Vorhaben sind im Sinne von Art. 24 RPG standortgebunden, wenn eine dem Zonenzweck widersprechende Baute oder Anlage aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist. Dabei beurteilen sich die Voraussetzungen nach objektiven Massstäben. Es kann weder ausschliesslich auf subjektive Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen noch lediglich auf die persönliche Zweckmässigkeit und Annehmlichkeit ankommen. An die Erfordernisse der Standortgebundenheit sind hohe Anforderungen zu stellen (BGE 117 I b 383 E. 3a, mit Hinweisen). Ausserdem dürfen dem Vorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 lit. b RPG).

Im Gesuch um Ausnahmebewilligung für geringeren Gewässerabstand vom 8. Dezember 2015 werden ausführlich der Bedarf und die Gründe für die Erweiterung der Lok- und Wagenremise am geplanten Standort dargelegt. Aus Gründen der Betriebssicherheit, der bestehenden Fahrleitung, benötigter Rangierflächen - um die Züge der Zürcher Museums-Bahn (ZMB) zusammenstellen zu können - und wegen den örtlichen, beengenden Platzverhältnissen ist der Standort der Remisenerweiterung nachvollziehbar und begründbar. Die öffentliche Hand gab der ZMB namhafte Beiträge an Fahrzeuge, deren Unterhalt sowie für die Infrastruktur.

Der Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild ist besondere Bedeutung beizumessen (vgl. Art. 3 RPG). Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Der Anbau der Lok- und Wagenremise ordnet sich bezüglich Stellung und Volumen ein. Die Farb- und Materialangaben gemäss den Gesuchsunterlagen erfüllen die Anforderungen und können bewilligt werden.

Das Vorhaben liegt im öffentlichen Interesse, schmälert den Zonenzweck nicht und ist standortgebunden im Sinne von Art. 24 RPG. Der Erteilung der Ausnahmebewilligung steht nichts entgegen.

B. Im Bereich einer überkommunalen Schutzanordnung

ARE-RP-Landschaft: Sachbearbeitung: Nicolas Ballesteros (+41 43 259 41 93)
Zone III B

Das Grundstück Kat.-Nr. 11330 befindet sich gemäss Verordnung über den Schutz des Sihlwaldes als Natur- und Landschaftsschutzgebiet mit überkommunaler Bedeutung vom 28. Oktober 2008 in der Landschaftsschutzzone III B des Schutzgebietes. In dieser Zone sind alle Bauten und Anlagen, Vorkehren und Einrichtungen, welche im Landschaftsbild in Erscheinung treten oder den Wert des Schutzgebietes beeinträchtigen könnten, bewilligungspflichtig. Eine Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn die vorgesehenen Massnahmen für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft oder den Unterhalt von Flächen im Schutzgebiet notwendig sind, sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und den Wert des Schutzgebietes nicht vermindern. Gemäss Ziffer 7 dieser Verordnung können Veränderungen an nicht-landwirtschaftlichen Bauten nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) bewilligt werden, wenn dies mit den Schutzzielen vereinbar ist. Die erforderlichen Massnahmen haben so zu erfolgen, dass den Schutzzielen bestmöglich Rechnung getragen wird.

Vorliegend handelt es sich um die Erweiterung einer bestehenden Lok- und Wagenremise. Das Vorhaben ist von untergeordneter Bedeutung und mindert den Wert des Schutzgebietes nicht. Eine Bewilligung nach Schutzverordnung kann erteilt werden.

C. Im Gewässerraum / Im Hochwassergefahrenbereich

AWEL-WB-BB: Sachbearbeitung: Martin Schönberg (+41 43 259 32 30)
Sihl, 14.0

Das Bauvorhaben kommt in den Nahbereich der Sihl, öffentliches Gewässer Nr. 14.0, zu liegen. Nach Art. 36a Abs. 1 des Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 (GSchG) ist der Raumbedarf für Fliessgewässer, der für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers erforderlich ist, bei allen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Grundlage für die Festlegung dieses Raumbedarfes ist die Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV). Gemäss Art. 41c GSchV in Verbindung mit den Übergangsbestimmungen der Änderung vom 4. Mai 2011 dürfen Anlagen im vorläufigen Gewässerraum grundsätzlich nur erstellt werden, wenn sie standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen (z.B. Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken). Als standortgebunden gelten Anlagen, die aufgrund ihres Bestimmungszwecks oder aufgrund der standörtlichen Verhältnisse nicht ausserhalb des Gewässerraums angelegt werden können.

Die vorgesehene Erweiterung der Remise in südöstlicher Richtung kann nicht anders als geplant erstellt werden. Eine Verlängerung in Richtung Nordwesten ist aus bahntechnischen, betrieblichen und bautechnischen Gründen nicht möglich. Ein Standort im Uferstreifen des öffentlichen Gewässers ist deshalb unumgänglich. Die damit verbundene Uferwegverschiebung ist von untergeordneter Bedeutung und tangiert die eigentliche Uferböschung nicht. Es liegen demnach standörtliche Verhältnisse vor, welche die Erstellung von nicht aufgrund ihres Bestimmungszwecks standortgebundenen Anlagen im Gewässerraum erfordern. Die geplante Anlage liegt zudem auch im öffentlichen Interesse. Die Allgemeinheit hat ein Interesse an der Erhaltung historischer Eisenbahnfahrzeuge. Die geplante

Anlage ist demnach eine standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlage und daher im Gewässerraum zulässig. Dem Vorhaben stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen. Die wasserbaupolizeiliche und gewässerschutzrechtliche Bewilligung kann mit Nebenbestimmungen erteilt werden.

Gemäss der Gefahrenkartierung Hochwasser der Gemeinde Horgen liegt das Baugrundstück teilweise in einem Gebiet geringer Hochwassergefährdung (gelber Gefahrenbereich). Die Gesuchsteller haben aufzuzeigen, mit welchen Schadenverhütungsmassnahmen der Gefährdung begegnet werden soll (Selbstdeklaration) und die örtliche Baubehörde hat in ihrem Entscheid entsprechende Hochwasserschutzauflagen zu formulieren. Für eine Beratung bezüglich Objektschutzmassnahmen steht die Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ, Beratung: Tel. 044 308 21 55) zur Verfügung. Es ist keine Genehmigung der Direktion nötig.

D. Im Bereich eines Heimatschutzobjektes (Denkmalpflege)

ARE-KDP: Sachbearbeitung: Hansjörg Gilgen (+41 43 259 69 63)

Dem Amt für Raumentwicklung/kantonale Denkmalpflege wurde das Bauvorhaben in Anwendung von § 11a der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung sowie § 7 in Verbindung mit § 19 der Bauverfahrensverordnung und Ziffer 1.4.1.5 des Anhangs zur Bauverfahrensverordnung zur Beurteilung überwiesen.

Der Planung des Vorhabens ist keine Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege vorangegangen.

Die Gestaltung des Bauvorhabens ist für die Fernwirkung der Bahnhofanlage SZU Horgen-Sihlwald, welche aus den Schutzobjekten Aufnahmegebäude mit Stellwerk Vers.-Nr. 1673, die alte Lokremise von 1897 Vers.-Nr. 1675 und dem Bahnwärterhaus Vers.-Nr. 1676 nordseitig und der Fachwerkbrücke über die Sihl südseitig der neuen Lokremise liegt, von Belang.

Das Gebäudeprofil, die Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dach der Erweiterung werden von der neuen Lokremise von 1927 übernommen. Damit ordnet sich die Erweiterung bestmöglich in den Bestand ein und nimmt somit Rücksicht auf die umliegenden Schutzobjekte.

Die Baubewilligung kann unter den im Dispositiv aufgeführten Auflagen und Bedingungen erteilt werden.

E. Kosten

Die Bauherrschaft hat die amtlichen Kosten für das vorliegende Bewilligungsverfahren zu tragen (§ 1 / § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden).

F. Verfahrenskoordination

Diese Gesamtverfügung wird im Sinne von § 318 PBG und §§ 9 und 12 BVV der kommunalen Baubehörde, die das Verfahren leitet, überwiesen. Diese stellt sie den Gesuchstellenden und Dritten, die ein Begehren nach § 315 PBG gestellt haben, zusammen mit ihrem eigenen Beschluss zu.

Der vorliegende Entscheid kann mit dem im Verfahren massgeblichen Rechtsmittel angefochten werden (§ 329 PBG).

Es wird verfügt:

I. Lage in der Landwirtschaftszone

Für das vorstehend beschriebene Bauvorhaben wird die erforderliche Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG im Sinne der Erwägungen erteilt.

II. Im Bereich einer überkommunalen Schutzanordnung

Für das vorstehend beschriebene Vorhaben wird die Bewilligung nach Schutzverordnung im Sinne der Erwägungen erteilt.

III. Im Gewässerraum, Im Hochwassergefahrenbereich

Die wasserbaupolizeiliche und gewässerschutzrechtliche Bewilligung wird unter nachstehenden Nebenbestimmungen erteilt:

a) Die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Wasserbauten vom 25. Januar 1993 (Fassung vom 21. Januar 2005) sind einzuhalten (siehe Anhang).

b) Der Uferstreifen zum öffentlichen Gewässer ist sauber zu halten und darf ohne Ausnahmebewilligung nicht mit weiteren Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen überstellt oder zur Ablagerung von irgendwelchen Materialien genutzt werden.

c) Das Gewässergrundstück Kat.-Nr. 3209 sowie die Uferböschung dürfen durch das Bauvorhaben nicht tangiert und nicht als Lagerstandort von Material jeglicher Art genutzt werden.

d) Die Uferböschung ist entlang des Uferwegs durch einen geschlossenen Bauzaun zu schützen.

e) Sämtliche Anpassungen am Uferweg gehen vollumfänglich zu Lasten des Gesuchstellers (Planung und Umsetzung).

IV. Im Bereich eines Heimatschutzobjektes (Denkmalpflege)

Das Bauvorhaben wird unter folgender Auflage bewilligt:

Die weitere Planung und die Ausführung der Bauarbeiten haben im engen Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen.

V. Allgemein

1. Die im Rubrum erwähnten Unterlagen sind für die Bauausführung verbindlich. Allfällige Abweichungen sind der zuständigen Bewilligungsbehörde rechtzeitig zu melden.

2. Die kommunale Baubehörde hat in ihrem Baurechtsentscheid auf die Nebenbestimmungen des Dispositivs dieser Gesamtverfügung hinzuweisen.

3. Die kommunale Baubehörde ist verpflichtet, die Einhaltung der erwähnten Pläne sowie der Nebenbestimmungen zu kontrollieren. Allfällige Abweichungen sind der betroffenen kantonalen Fachstelle unverzüglich zu melden.

VI. Gebühren

Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staatsgebühr ARE-BAB	Fr.	259.20
Staatsgebühr ARE-BAB	Fr.	150.00
Staatsgebühr AWEL-WB-BB	Fr.	388.80
Staatsgebühr Denkmalpflege	Fr.	150.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	144.00
Total	**Fr.**	**1'092.00**

VII. Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

Mitteilung

An die kommunale Baubehörde, für sich und zur Weiterleitung/Eröffnung an:

- Bauherrschaft: Verein Zürcher Museumsbahn (ZMB), Rämistrasse 7, 8024 Zürich (Beilage: Rechnung)
- Projektverfasser: Werner Hauri, dipl. Arch. HTL/STV, Tannerstrasse 68, 5000 Aarau
- Grundeigentümer: Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU, Wolframplatz 21, 8045 Zürich
- Dritte, welche ein Begehren gemäss § 315 PBG gestellt haben

Für den Auszug

Generalsekretariat
Koordination Bau und Umwelt
Leitstelle für Baubewilligungen

Marcel Jung
Stv. Sektionsleiter

Hinweise und Empfehlungen

1. Im Gewässerraum / Im Hochwassergefahrenbereich

Für das Bauvorhaben ist hinsichtlich Hochwasserschutz keine Genehmigung der Direktion erforderlich. Zuständig für die Anordnung allfälliger Objektschutzmassnahmen ist die örtliche Baubehörde.

Versanddatum: - 1. Juni 2016

Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für
Abfall, Wasser, Energie und Luft
Wasserbau

Allgemeine Nebenbestimmungen für Wasserbauten vom 25. Januar 1993 (Fassung vom 21. Januar 2005)

1. Die Rechte Dritter bleiben vorbehalten.
2. Der Inhaber dieser Konzession oder Bewilligung haftet für jeglichen Schaden, welcher durch die Erstellung, den Bestand und den Betrieb des Konzessions- oder Bewilligungsobjektes (Objekt) entsteht.
3. Der Staat haftet nicht für Schäden, die an diesem Objekt durch Einflüsse des Gewässers oder Wasserstandsregulierung entstehen.
4. Bei Fliessgewässern ist das Profil soweit freizuhalten, dass ein Hochwasser ungehindert abfliessen kann. Wassertrübungen sind zu vermeiden. Anfallendes Material ist ordnungsgemäss zu entsorgen. Während der Bauausführung und bei späteren Unterhaltsarbeiten dürfen weder Zementwasser noch andere feste, flüssige oder gasförmige Stoffe ins Gewässer gelangen. Im Hochwasserbereich dürfen keine Materialien gelagert und Hilfskonstruktionen nur im Einvernehmen mit dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) eingebaut werden.
5. Der Inhaber der Konzession oder Bewilligung ist für die einwandfreie Konstruktion und Arbeitsausführung verantwortlich. Es wird festgestellt, dass die technische Prüfung des Projektes durch das AWEL lediglich in Bezug auf die wasserwirtschaftlichen Belange erfolgte.
6. Ausführungsbeginn und Ausführungsende sind dem AWEL mitzuteilen. Das Objekt soll innerhalb fünf Jahren, vom Datum der Konzession oder Bewilligung an gerechnet, erstellt sein.
7. Das Objekt ist stets in gutem Zustand zu erhalten. Der Unterhalt des Objekts sowie des öffentlichen Gewässers im Einflussbereich des Objektes ist Sache des Konzessions- oder Bewilligungsinhabers.
8. Konzessionen und Bewilligungen erlöschen am festgesetzten Termin, falls sie nicht vorher auf rechtzeitig eingereichtes Gesuch hin erneuert worden ist. Wird die Erneuerung verweigert oder wird darauf verzichtet, hat der Konzessions- bzw. Bewilligungsinhaber oder sein Rechtsnachfolger nach Weisung des AWEL den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wiederherstellen zu lassen.
9. Am Objekt dürfen ohne Bewilligung keine baulichen Veränderungen oder erhebliche Nutzungsänderungen vorgenommen werden.
10. Bei Zerstörung des Objekts sind vor der Wiederherstellung dem AWEL die entsprechenden Pläne zur Genehmigung einzureichen.
11. Das vom Objekt beanspruchte öffentliche Gewässergebiet bleibt im Eigentum des Staates.
12. Weitere Bedingungen und Auflagen der Gemeinde bleiben vorbehalten.