

Objektbericht

Aus öffentlichen Registern erstellt. Keine Rechtsberatung –
für verbindliche Entscheidungen an den Quellregistern prüfen.

Tödistrasse 56 8810 Horgen

EGRID CH659428773818

✓ IM REGISTER

EGID 210190256

✓ IM REGISTER

PARZELLE HN9478

GEMEINDE Horgen

KANTON Zürich

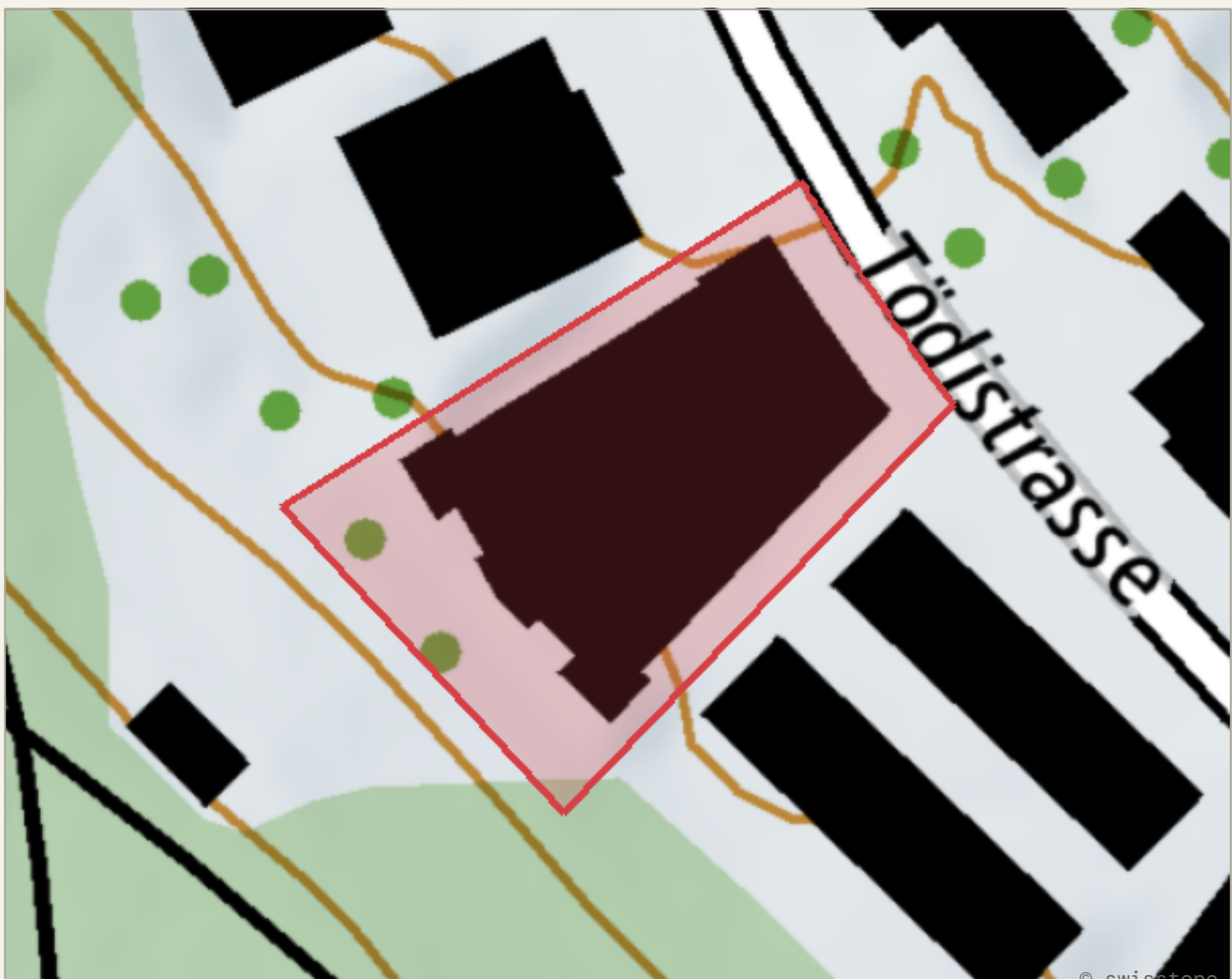
CH1903+ / LV95 (EPSG:2056)

2 686 788 E · 1 234 877 N

WGS84

47.25909° N · 8.58530° E

PARZELLENFLÄCHE

2 242 m²

3 verbindliche Register-Themen · 0 KbS-Einträge · 1 Grundwasserzone

1 ÜBERBLICK

THEMA	ZUSTAND	WERT	RECHTSSTATUS
Gebäude · Baujahr / Kategorie / Wohnungen	✓ IM REGISTER	1931 · Wohngebäude mit Nebennutzung · 8	—
Zonierung · Nutzungsplanung	✓ IM REGISTER	Wohnzone W3	VERBINDLICH (ÖREB)
Belastete Standorte (KbS)	— NICHTS ERFASST	Nichts erfasst	—
Grundwasserschutzzone	✓ IM REGISTER	Grundwasserschutzzone S3	VERBINDLICH (ÖREB)
Lärmempfindlichkeitsstufe	✓ IM REGISTER	Empfindlichkeitsstufe II	VERBINDLICH (ÖREB)
Baulinien / Abstandslinien	! NICHT AUFLÖSBAR	—	—
ÖV-Güteklasse	~ MODELLIERT	A	—
Solar-Dachpotenzial (Sonnendach)	~ MODELLIERT	Klasse 4/5	—
GEAK-Energieausweis	! NICHT AUFLÖSBAR	—	—

ABGEDECKT — Gebäudedaten · Nutzungsplanung / Zonierung · verbindliche öffentlich-rechtliche Einschränkungen · ÖV-Güteklasse · Solar-Dachpotenzial (Sonnendach) · Erdwärmesonde — Zulässigkeit (Kanton) · Grundwasser — Wärmenutzungspotenzial (Modell) · Gehzeiten zu Einrichtungen (modelliert) · Gemeinde-Kontext (kommunaler Steuerfuss, Leerwohnungsziffer, Bevölkerungsdichte) — Gebietsstatistik · Umweltflags

Geprüfte Themen: 9 · Quellen: 6 · Zustände: im Register / nichts erfasst / modelliert / nicht auflösbar

2 GEBÄUDE & ENERGIE

✓ Baujahr	1931
✓ Kategorie	Wohngebäude mit Nebennutzung

✓	Wohnungen	8	
✓	Geschosse	5	
-	Grundfläche (m ²)	-	- NICHTS ERFASST
-	Gebäudevolumen (m ³)	-	- NICHTS ERFASST
✓	EGID	210190256	
!	Wohnung (Einheit)	- Mehrere Wohnungen an dieser Adresse - Einheit für die Detailwerte wählen.	! NICHT AUFLÖSBAR
✓	Heizung – Erzeuger	Wärmepumpe	ohne Registerdatum Aktualität unbekannt
✓	Energieträger (Heizung)	Erdwärme	
✓	Warmwasser – Erzeuger	Wärmepumpe	ohne Registerdatum Aktualität unbekannt
✓	Energieträger (Warmwasser)	Erdwärme	

GWR-Werte zu Solar / Heizung können von der physischen Realität abweichen. Die Werte entsprechen exakt dem Registereintrag und sind nicht vor Ort geprüft.

GWR Stufe A · Registerstand 2026-08-04 · © swisstopo / geo.zh.ch/terms-of-use

GEAK-Energieausweis

! NICHT AUFLÖSBAR

Nicht auflösbar – dieser Kanton führt kein öffentliches Register der Energieausweise – GEAK/CECB-Zertifikate sind hier für Dritte nicht abfragbar.

GEAK ist freiwillig; das Fehlen eines Ausweises ist kein Signal über die Effizienz des Gebäudes.

Erdwärmesonde – Zulässigkeit

~ MODELLIERT

Bedingt zulässig – gemäss kantonaler Karte

Wortlaut des Kantons: «Zone F (Ausserhalb nutzbarer Grundwasservorkommen)»

[Kantonale Fachstelle Energie – hier wird entschieden ›](#)

Die Zulässigkeit von Erdwärmesonden ist eine veröffentlichte kantonale Einstufung (BFE, «Kann ich bohren?»). Sie ist keine Bewilligung: Über die Bohrung entscheidet die kantonale Fachstelle, und eine Bewilligung ist in jedem Fall erforderlich. Fehlt eine Einstufung, wurde der Standort nicht beurteilt – das bedeutet nie, dass eine Sonde unzulässig wäre.

Grundwasser – Wärmenutzungspotenzial

- NICHTS ERFASST

An diesem Punkt ist in diesem Datensatz kein Grundwasserleiter modelliert. Das ist kein Hinweis darauf, dass eine Grundwasser-Wärmepumpe ausgeschlossen wäre.

Das Grundwasserwärmenutzungspotenzial (BFE) ist ein Ressourcenmodell, keine Bewilligungskarte. Ein modellierter Grundwasserleiter ist weder eine Aussage zur Machbarkeit noch eine Bewilligung: Die Nutzung von Grundwasser braucht eine kantonale Konzession bzw. Bewilligung, und die im Bericht ausgewiesene Grundwasserschutzzone (S1/S2/S3/Au) schränkt sie zusätzlich ein – in einer Schutzzone ist ein Grundwasserleiter oft nicht nutzbar. Fehlt ein Grundwasserleiter, ist an diesem Punkt in diesem Datensatz keiner modelliert – das bedeutet nie, dass eine Grundwasser-Wärmepumpe ausgeschlossen wäre.

3 ZONE & BAURECHT

Zonierung · Nutzungsplanung

✓ IM REGISTER

VERBINDLICH (ÖREB)

Wohnzone W3

Rechtstext: verbindliches Original auf Deutsch – nicht übersetzt.

Baulinien / Abstandslinien

! NICHT AUFLÖSBAR

Nicht auflösbar – Thema im Auszug nicht vorhanden.

4 EINSCHRÄNKUNGEN & AUFLAGEN

Belastete Standorte (KbS)

- NICHTS ERFASST

Nichts auf dieser Parzelle erfasst · Register abgefragt am 2026-08-04.

Grundwasserschutzzone

✓ IM REGISTER

VERBINDLICH (ÖREB)

Grundwasserschutzzone S3 – weitere Schutzzone – gewisse

Grundwasserschutz-Einschränkungen beim Bau

Rechtstext: verbindliches Original auf Deutsch – nicht übersetzt.

Lärmempfindlichkeitsstufe

✓ IM REGISTER

VERBINDLICH (ÖREB)

Empfindlichkeitsstufe II – empfindliche Wohnnutzung – keine störenden Betriebe zulässig

Rechtstext: verbindliches Original auf Deutsch – nicht übersetzt.

AUSSENLUFT-WÄRMEPUMPE – WAS DIESE STUFE STEUERT

Das Aussengerät einer Luft/Wasser-Wärmepumpe ist eine neue ortsfeste Anlage: Seine Lärmimmissionen dürfen die Planungswerte nach Anhang 6 LSV nicht überschreiten (Art. 7 Abs. 1 LSV, SR 814.41). Tag (07-19 Uhr) und Nacht (19-07 Uhr) werden getrennt beurteilt; für eine Wärmepumpe ist die Nacht der massgebende Fall. Lage der Empfangsort in derselben Stufe wie diese Parzelle, betrüge der Planungswert nachts 45 dB(A). Massgebend ist jedoch die Empfindlichkeitsstufe am Empfangsort – beim nächsten Fenster eines lärmempfindlichen Raums im Nachbargebäude – und nicht diejenige dieser Parzelle; an einer Zonengrenze kann sie abweichen und strenger sein. Ob der Wert eingehalten wird, sagt dieser Bericht nicht: Dazu fehlen vier Angaben, die Sie beibringen müssen – der Schallleistungspegel des gewählten Geräts bei 2 °C Aussentemperatur (LWA2°C), die Richtwirkungskorrektur der Aufstellung (DC), der Abstand zum massgebenden Fenster des Nachbargebäudes sowie eine allfällige Nachtabschaltung oder Lärmschutzmassnahme. Entschieden wird im Baubewilligungsverfahren durch die Gemeinde.

Lärmschutznachweis von Cercle Bruit / FWS erstellen – sobald Gerätemodell und Aufstellungsort feststehen

ÖREB-Kataster · OeREB-2.0-Auszug · Registerstand 2026-08-04 · Quelle: geo.zh.ch/terms-of-use

5 LAGE & ERSCHLIESSUNG

Diese Werte stammen aus einem Modell oder einer API und werden nicht direkt aus einem Register gelesen.

ÖV-Güteklasse

~ MODELLIERT

Erschliessungsgüteklasse A · Güteklasse A – sehr gut erschlossen

Die ÖV-Güteklasse (ARE) bewertet die Erschliessung mit öffentlichem Verkehr. Sie ist nur für bediente Gebiete modelliert; das Fehlen einer Klasse ist kein Signal über die Erschliessungsqualität.

Gehzeiten zu Einrichtungen

~ MODELLIERT

Nächster Bahnhof: ≈ 6 Min. zu Fuss · 343 m · Horgen Oberdorf

Nächste Bushaltestelle: ≈ 2 Min. zu Fuss · 137 m · Horgen, Panorama

Nächste Schule: ≈ 11 Min. zu Fuss · 701 m · Lakeside School Horgen

Nächster Lebensmittelladen: ≈ 6 Min. zu Fuss · 339 m · avec

Nächste Apotheke: ≈ 9 Min. zu Fuss · 538 m

Gehzeiten sind modellierte Luftlinien-Schätzungen (Distanz mit Umwegfaktor), keine gerouteten Zeiten. Nicht gezeigte Kategorien wurden in Gehdistanz nicht gefunden – das ist kein Signal, dass es keine gibt. Quellen: opentransportdata.swiss (Haltestellen), OpenStreetMap (openstreetmap.org/copyright, ODbL).

Solar-Dachpotenzial (Sonnendach)

~ MODELLIERT

Beste Dacheignung 4/5 · geschätzt 14 500 kWh/Jahr über 3 Dachfläche(n)

Sonnendach (BFE) modelliert die Dacheignung für Solar (Klasse 1 gering ... 5 ausgezeichnet). Es ist für neue oder umgebaute Gebäude lückenhaft; das Fehlen ist kein Signal, dass ein Dach ungeeignet ist.

6 GEMEINDE & KONTEXT

Gemeinde-Kontext

~ MODELLIERT

Kommunale Steuer: Gemeinde 90 % · Kanton 98 % · Stand 2026

Leerwohnungsziffer: 0.39% · Stand 2025

Bevölkerungsdichte: 746/km² · Stand 2019

Gemeindeweite Gebietsstatistik (kommunaler Steuerfuss, BFS Leerwohnungsziffer und Bevölkerungsdichte), nicht parzellenspezifisch. Die Werte sind Momentaufnahmen; Stand-Jahr beachten und an der Quelle prüfen. Quellen: kantonale Steuerverwaltungen; BFS.

7 PARZELLE & IDENTITÄT

Dieser Bericht behandelt ausschliesslich Tödistrasse 56, 8810 Horgen.



EGRID CH659428773818

✓ IM REGISTER

PARZELLE HN9478

✓ IM REGISTER

PARZELLENFLÄCHE 2 242 m²

✓ IM REGISTER

Quellen & Methode

FELDGRUPPE	QUELLE	ZUGRIFFSMETHODE
Geocoding · Parzelle · Koordinaten	GeoAdmin / swisstopo	REST search / identify
Gebäudedaten · Energie	GWR Stufe A	ch.bfs.gebaeude_wohnungs_register
Zonierung · KbS · Grundwasser · Lärm · Baulinien	ÖREB-Kataster	OeREB-2.0-XML-Auszug
ÖV-Güteklasse	ARE (Bundesamt für Raumentwicklung)	ch.are.gueteklassen_oev (via GeoAdmin identify)
Solar-Dachpotenzial (Sonnendach)	BFE (Bundesamt für Energie)	ch.bfe.solarenergie-eignung-daecher (via GeoAdmin identify)
Erdwärmesonde – Zulässigkeit	BFE (Bundesamt für Energie)	drill-category («Kann ich bohren?», kantonal gefördert)
Grundwasser – Wärmenutzungspotenzial	BFE (Bundesamt für Energie)	ch.bfe.grundwasserwaermenutzungspotential (via GeoAdmin identify)
Gehzeiten zu Einrichtungen	opentransportdata.swiss (Haltestellen) · OpenStreetMap (CH-Auszug)	Luftlinie zur nächsten Einrichtung · Umwegfaktor 1.3 · 4.8 km/h
Energieausweis	GEAK- / CECB-Register	opendata.swiss-Datensatz
Gemeinde-Kontext (BFS)	BFS (Bundesamt für Statistik)	Leerwohnungszählung, Gebäude-/Wohnungsstatistik, Regionalporträts (Bevölkerungsdichte) · vendierte Jahres-Momentaufnahme · nach BFS-Nr
Kommunale Steuer (Kantone)	Kantonale Steuerverwaltungen	Steuerfuss/Koeffizient je Gemeinde · kantonale Quellen · vendierte Momentaufnahme · nach BFS-Nr

JEDEN EINTRAG AN DER AMTLICHEN QUELLE PRÜFEN

[Amtlicher ÖREB-Auszug \(PDF\)](#) ›

[GeoAdmin-Parzellenansicht](#) ›

Dieser Bericht ersetzt nicht die amtlichen Register. Jede Angabe oben kann über die Links hier an der Quelle geprüft werden.

Glossar

ÖREB – verbindlich vs. informativ

Der Marker „Verbindlich (ÖREB)“ kennzeichnet eine Eigentumsbeschränkung, die auf dieser Parzelle rechtskräftig in Kraft ist und damit direkte Rechtswirkung entfaltet. Der ÖREB-Kataster enthält ausschliesslich verbindliche Beschränkungen. Zeilen ohne Marker sind keine ÖREB-Beschränkung oder (noch) nicht in Kraft.

Grundwasserschutzzonen (S1 / S2 / S3 / Au)

Allgemeine, nicht parzellenspezifische Definitionen jeder Zonenklasse und der damit verbundenen allgemeinen Einschränkungen.

Statusangaben im Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Definitionen der erfassten Status (z. B. belastet / überwachungsbedürftig / sanierungsbedürftig), wie sie der kantonale Kataster verwendet.

Lärmempfindlichkeitsstufen (ES I, ES II, ES III, ES IV)

Allgemeine Bedeutung jeder Empfindlichkeitsstufe nach dem in diesem Kanton verwendeten Lärmschema.

QUELLENANGABE

© swisstopo (Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo) · GeoAdmin-Ebenen und Geocoding.

Daten Kanton Zürich (GWR, ÖREB-Themen): Quellenangabe gemäss geo.zh.ch/terms-of-use.

© ARE (Bundesamt für Raumentwicklung) – ÖV-Gütekategorie (Erschliessungsqualität öffentlicher Verkehr).

opentransportdata.swiss (DIDOK) – Standorte der Haltestellen und Bahnhöfe für die modellierten Gehzeiten.

© BFE (Bundesamt für Energie) – Sonnendach-Modell der Dacheignung für Solar.

© BFE (Bundesamt für Energie) – «Kann ich bohren?»: harmonisierte kantonale Einstufung der Zulässigkeit von Erdwärmesonden.

© BFE (Bundesamt für Energie) – Grundwasserwärmenutzungspotenzial: modelliertes Wärmenutzungspotenzial der Grundwasserleiter.

© OpenStreetMap contributors, openstreetmap.org/copyright (ODbL) – Standorte von Schulen, Läden und Apotheken für die modellierten Gehzeiten.

GEAK- / CECB-Register – nur dort zitiert, wo ein Energieausweis gezeigt wird.

© BFS (Bundesamt für Statistik) – Leerwohnungsziffer und Bevölkerungsdichte, Gebietsstatistik pro Gemeinde.

Quelle: kantonale Steuerverwaltungen – kommunaler Steuerfuss/Koeffizient je Gemeinde.



Hinweis. Dieser Bericht zeigt, was das öffentliche Register sagt. Er ist keine Rechtsberatung. Für verbindliche Entscheidungen an den Quellregistern prüfen. Für jede verbindliche Entscheidung jeden Eintrag über die obigen Links an den Quellregistern prüfen. Berichts-ID ALP-ZH-2026-579bf3 · Registerstand 2026-08-04 – dieser Bericht ist aus diesen Kennungen reproduzierbar.