

Gemeinde Thalwil



## Gestaltungsplan Breiteli



Gemeindeversammlung, Mittwoch, 9. Dezember 2015  
19.00 Uhr, Reformierte Kirche Thalwil

## **Geschäft**

## **Seite**

### **Versammlung der Politischen Gemeinde**

#### **Kommunale Nutzungsplanung**

- Erlass des privaten Gestaltungsplanes Breiteli 2
- Vorschriften 9

GEMEINDERAT THALWIL

Gemeindepräsident      Gemeindeschreiber  
Märk Fankhauser      Pierre Lustenberger

Thalwil, 29. September 2015

#### **Aktenauflage**

Die Unterlagen zu diesem Geschäft liegen ab dem 25. November 2015 bis zur Gemeindeversammlung beim DLZ Planung, Bau und Vermessung, Zürcherstr. 61, 8800 Thalwil, zur Einsichtnahme auf.

## **Kommunale Nutzungsplanung**

- Erlass des privaten Gestaltungsplanes Breiteli

## **A N T R A G**

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

- 1. Gestützt auf die §§ 83-89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 15 Ziffer 3 der Gemeindeordnung wird dem nachstehenden privaten Gestaltungsplan Breiteli zugestimmt. Der Gestaltungsplan Breiteli wird im Sinne von § 85 PBG mit öffentlich-rechtlicher Wirkung als allgemein verbindlich erklärt.**
- 2. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen aus dem öffentlichen Planaufgabeverfahren wird genehmigt.**
- 3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den privaten Gestaltungsplan Breiteli zu genehmigen.**
- 4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendige Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind zu veröffentlichen.**
- 5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.**

## **W E I S U N G**

### **1. Ausgangslage**

Die Gemeinde Thalwil ist Eigentümerin der Wohnüberbauung Breiteli (Kat.-Nrn. 8012 und 8013). Diese im Dreieck zwischen Alte Landstrasse, Seehaldenstrasse und Breitelistrasse gelegene Siedlung stammt aus den 20-er Jahren des letzten Jahrhunderts. Sie soll durch einen teilweisen Rückbau und Ersatzneubauten wieder so erneuert werden, dass sie eine wichtige Funktion in der Entwicklung der Gemeinde Thalwil übernehmen kann. Oberstes Ziel ist es, an dieser gut erschlossenen und attraktiven Lage günstigen Wohnraum anzubieten.

Der Gemeinderat hat im Jahre 2011 die Arbeitsgruppe Immobilienpolitik beauftragt, Möglichkeiten zur Schaffung von günstigem Wohnraum im Gebiet Breiteli zu evaluieren. Im Rahmen von Machbarkeitsstudien wurden Varianten geprüft, welche von einer Sanierung der Gesamtanlage, über Teilsanierung und Teilneubau bis hin zur kompletten Neuüberbauung reichten.

Die Konsenslösung – welche zusammen mit der IG Breiteli ausgearbeitet wurde – hat ergeben, dass im Bereich der Breitelistrasse 1, 3 und 5 Neubauten erstellt und die Bauten Breitelistrasse 7–13, 15–21, 23, 25 und 27 erhalten und moderat saniert werden sollen.

In den Jahren 2012/13 wurde – basierend auf der Konsenslösung – ein Studienauftrag für den südlichen Teil des Gebiets Breiteli durchgeführt. Dieser soll in einer ersten Etappe möglichst bald durch eine Genossenschaft überbaut werden. Das Verfahren wurde im März 2013 abgeschlossen. Das Beurteilungsgremium empfahl das Projekt des Generalplanerteams saraspiro sa architektur, Zürich, zur Weiterbearbeitung.

Der nördliche Teil hingegen wurde mit Absicht nicht in den Studienauftrag integriert. Die dortige Bausubstanz soll gemäss gemeinderätlichem Konzept vorerst leicht saniert und für weitere 15 bis 20 Jahre tauglich gemacht werden. Die Konsenslösung mit Neubauten im südlichen Teil und moderater Sanierung der Gebäude im nördlichen Teil sowie das Ergebnis des Studienauftrages wurden zum „Gemeinderätlichen Konzept für das Breiteliareal“ verdichtet. Diesem stimmte der Souverän an der Urnenabstimmung vom 9. Februar 2014 zu.

Für das „Gemeinderätliche Konzept für das Breiteliareal“ wurde eine ausführliche Nachhaltigkeitsbetrachtung gemacht. Der Gestaltungsplan Breiteli ist die baurechtliche Grundlage zur Umsetzung dieses Konzeptes. Eine nochmalige Nachhaltigkeitsbetrachtung erübrigt sich deshalb.

Im Anschluss an den Studienauftrag wurde die Ausarbeitung des notwendigen Gestaltungsplans angegangen. Ziel war es, die Grundlage für ein qualitativ hochstehendes Überbauungskonzept mit gemeinschaftsfördernder Struktur zu schaffen, in welchem preisgünstiger Wohnraum realisiert werden kann. Es zeigte sich aber schnell, dass zugunsten einer Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen das gesamte Areal im Gestaltungsplanverfahren bearbeitet werden sollte. Der Gemeinderat beschloss deshalb, auch den nördlichen Arealteil in seine Betrachtungen miteinzubeziehen. Als Folge der unterschiedlichen Realisierungszeiträume von Teil Süd und Nord müssen aber die hierfür verwendeten Grundlagen für die beiden Etappen nicht zwingend gleich detailliert sein.

Durch die Gewinner des Studienauftrags wurde deshalb – in Zusammenarbeit mit der Planungs- und Baukommission – ein Richtprojekt für den Teil Nord erarbeitet, welches im Gestaltungsplan und seinen Vorschriften fixiert wird. Damit wird erreicht, dass auch spätere bauliche Entwicklungen im nördlichen Teil ebenfalls dem gemeinsam erarbeiteten Qualitätsmassstab (Architektur, Volumetrie, Freiraumqualität usw.) genügen werden.

## **2. Gestaltungsplan Breiteli**

### **2.1 Allgemeines**

Ein Gestaltungsplan legt nach § 83 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung von Bauten verbindlich fest. Dabei darf von der Regelbauweise und den kantonalen Mindestmassen abgewichen werden. Neben der eigentlichen Stellung der Bauten hat der Gestaltungsplan auch die Erschliessung sowie allenfalls gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen zu regeln. Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung können ebenfalls getroffen werden.

Private Gestaltungspläne werden durch die Grundeigentümer aufgestellt. Sie werden gemäss § 86 PBG durch das für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständige Organ festgesetzt. Im vorliegenden Falle ist dies die Gemeindeversammlung. Nach § 89 PBG bedarf der Plan der Genehmigung durch die Baudirektion.

## **2.2 Zweck und Ziel des Gestaltungsplans**

Aufgabe des Gestaltungsplans ist es, dass die hauptsächlichen Qualitäten des Studienprojekts sowie des Richtprojekts Nord und die hohen städtebaulichen und arealspezifischen Anforderungen bei einer Überbauung des Areals unabhängig von Bauherrschaft und Baubehörde gesichert sind.

Um dies zu erreichen, sind geeignete Planungsinstrumente definiert worden. Im Gestaltungsplan Breiteli sind dies:

- Bereich(e) für Hochbauten
- Festlegung der Grundzüge einer verkehrstechnischen Erschliessung der Grundstücke Kat.-Nrn. 8012 + 8013
- Freizuhaltende Bereiche

Unterstützt wird diese Plandarstellung mit zusätzlichen Bauvorschriften. Der Gestaltungsplan schafft somit die planungsrechtliche Grundlage, um Abweichungen von der Regelbauweise zuzulassen.

Mit diesen Regularien werden die wesentlichen Qualitätsaspekte fixiert, gleichzeitig wird der notwendige Projektierungsspielraum erhalten.

Um die gewünschte höhere Ausnützung gegenüber der bisherigen Bebauung und die hohen Anforderungen an die Freiraumqualität zu erreichen, übersteigen die Anzahl der Geschosse, die Gebäudehöhen und einzelne Gebäudelängen die Möglichkeiten der Zone W3 gemäss Bau- und Zonenordnung. Deshalb muss der Gestaltungsplan von der Gemeindeversammlung festgesetzt werden.

## **2.3 Gestaltungsplanperimeter**

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 8012, 8013 und 8075 mit 9'727 m<sup>2</sup> Gesamtfläche. Im Süden stösst der Gestaltungsplanperimeter an die Seehaldenstrasse, im Osten an die Alte Landstrasse / Sonnenbergstrasse und im Norden an die Walchlistrasse. Zudem wird der Gestaltungsplanperimeter durch den Breiteliweg und die Breitelistrasse gefasst.

Gemäss gültiger kommunaler Bau- und Zonenordnung (BZO) liegt das Gestaltungsplangebiet in der Wohnzone W3 mit Gestaltungsplanpflicht. Bei Erneuerung oder Ersatz der einstigen Arbeiterwohnsiedlung haben Erweiterungs- und Anbauten sowie Ersatz-Neubauten hohe Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung sowie an die Freiraumqualität zu erfüllen. Um dies garantieren zu können, wurde das zweistufige Studienauftragsverfahren mit insgesamt sieben Architekturbüros durchgeführt.

## **2.4 Bestandteile des Gestaltungsplans**

Der Gestaltungsplan Breiteli besteht aus dem rechtlich verbindlichen Situationsplan 1:500 und den zugehörigen Vorschriften sowie dem Plan „gewachsenes Terrain“ 1:500. Diese Bestandteile werden von der Gemeindeversammlung allgemein verbindlich festgesetzt.

Erläuternden Charakter haben der Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und die im Anhang des Planungsberichts enthaltenen Richtprojekte Teil Nord und Teil Süd sowie Lärmgutachten. Diese sind nicht Bestandteil der Festsetzung, gelten für die Behörde jedoch als Richtschnur für die Beurteilung zukünftiger Baugesuche.

Der Mitwirkungsbericht orientiert darüber, wie mit den Stellungnahmen aus der Anhörung der über- und nebengeordneten Planungsträger sowie mit den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage umgegangen wurde (vgl. Auflage). Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird im Sinne von § 7 PBG mit der Planfestsetzung durch die Gemeindeversammlung entschieden.

## **2.5 Planerische Umsetzung**

Als Genehmigungsinhalt werden sechs Baubereiche für Hochbauten sowie ein Baubereich für unterirdische Bauten festgelegt, im Weiteren die Anknüpfungspunkte für die Unterniveaugaragen an der Alten Landstrasse sowie an der Ecke Breiteli-/Walchlistrasse, Achsen für den Langsamverkehr sowie ein wohnorientierter Strassenbereich. Indem die Breitelistrasse als wohnorientierter Strassenbereich ausgewiesen festgelegt wird, wird sichergestellt, dass diese künftig nicht ausschliesslich eine verkehrsorientierte Funktion hat.

Zusätzlich werden auch Orientierungsinhalte dargestellt. Diese zeigen Elemente auf, welche für das Verständnis des Gestaltungsplans wesentlich sind, aber in diesem Planwerk keine Rechtskraft entfalten. Es sind dies neben den bereits bestehenden Baulinien das Richtprojekt sowie bestehende markante Bäume.

### **Richtprojekt Teil Süd – Etappe 1**

Die städtebauliche Situation im südlichen Teil zeichnet sich durch eine Verkettung definierter Räume aus. Ziel des Gestaltungsplanes ist es, die durch die Mauer westlich des Sonnenbergkreisels unterbrochene Vernetzung zwischen dem Breiteli-quartier und dem Ortskern wieder herzustellen. Drei Bauten übernehmen den städtebaulichen Rhythmus der Alten Landstrasse und fangen in ihrer Bautiefe den Geländesprung hinauf zur Seehaldenstrasse auf. Sie werden auf dem Strassen-niveau angesetzt und ermöglichen es so, die Verbindung zwischen Breiteli-quartier und Zentrum wieder spürbar zu machen. Die frühere Abschottung des Quartiers gegen aussen weicht einer neuen Offenheit.

Freiräume im Quartier sollen nicht nur „nicht bebaute“ Teilflächen sein. Im neuen Breiteli-quartier werden die Freiräume durch die Bauvolumen präzise definiert und den Anwohnerinnen und Anwohnern als Lebensräume mit hohem Aufenthaltswert zur Verfügung gestellt.

Das neue Breiteli-quartier bildet eine sichtbare und vernetzte Insel innerhalb des Baugebietes. Es fügt sich über eine Addition von Freiräumen in das Netz der gesamten Gemeinde ein. Die Gebäudevolumen der Neubauten fangen die Frei-räume der bestehenden Siedlung auf, schliessen diese ab und binden das Quartier mit seiner Strasse über eine präzise Wegführung zu Seehalden- und Alten Landstrasse in das bestehende Wegnetz der Gemeinde Thalwil ein.

Die zwischengeschalteten Freiräume können je nach Nutzung und Bezug zu den Wohnungen individuell gestaltet werden. Diese Räume überwinden die Höhen-verschiebung innerhalb des Geländes mittels verschiedener Plateaus und Treppen-anlagen. Die dreiseitig gefassten Aussenräume werden in ihrer Ausgestaltung zu privaten Spielplätzen im öffentlichen Raum. Den privaten Zwischenräumen stehen grosse öffentliche Freiflächen für verschiedenste Nutzungen gegenüber.

## **Richtprojekt Teil Nord – Etappe 2 (Richtprojekt Nord)**

Im Richtprojekt Nord ist das Volumen der zwei Baukörper durch die Durchmischung von ein- und zweigeschossigen Wohnungen verschiedener Grösse, durch aussenliegende Laubengänge und Balkone vertikal und horizontal gegliedert. Die durchgehenden Grundrisse der Wohnungen und die durchgehend offenen Treppenhäuser stellen die Transparenz zwischen Breitelistrasse und Grünraum her. Im Gestaltungsplan wird dies mit geeigneten Festlegungen gesichert.

Die Einfahrt der Tiefgarage soll am tiefsten Punkt der Überbauung erfolgen, an der Gebäudeecke, an welcher die Breitelistrasse in die Walchlistrasse mündet. So werden weder eine Einfahrtsrampe noch irgendwelche Verkehrsbauten im Freien benötigt.

Das Konzept des Gestaltungsplans sieht zudem die Ausdehnung und Intensivierung des Grünraumes vor: Im Nordwesten wird er bis zur Walchlistrasse erweitert, im Südosten wird der Bestand mit den neuen Grünräumen der 1. Etappe verbunden, welche fingerartig zwischen die geplanten Neubauten hineinreichen.

Um dem neuen, langen Grünraum im Teil Nord genügend Tiefe und gute Besonnung zu sichern, sind die L-förmigen Baukörper mit durchgehenden Wohnungen schmal gehalten. Sie liegen im Nordwesten des Grünraums entlang der Breitelistrasse. Der erste, ganz im Norden stehende Winkelbau schliesst den Aussenraum zur Walchlistrasse hin ab. Der zweite Winkel unterteilt den neu entstehenden überlangen Freiraum im Verhältnis 1:3 in einen öffentlichen Bereich mit Quartierverbindungen, Spielplätzen und Sitzgelegenheiten und einen mehr als 40 Meter langen, eher privaten und intimeren Bereich.

Die Beziehung der südlich der Bauten gelegenen Grünflächen und Baumgruppen aus grossen, frei wachsenden Bäumen wie Eichen, Hainbuchen und wilden Kirschen zur neuen Breitelistrasse als Wohn- und Spielstrasse ist intensiviert worden, und zwar durch die Zweiteilung des Riegels entlang der Breitelistrasse und durch durchgehende offene Treppenhäuser in den einzelnen Gebäudeabschnitten.

Die Freiflächengestaltung ist unabhängig künftiger Besitzverhältnisse über den ganzen Gestaltungsplanperimeter funktional und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

## **Erschliessung**

Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters hat grundsätzlich über die Alte Landstrasse sowie ab der Walchlistrasse über die Breitelistrasse zu erfolgen. Die Tiefgarage für die Baubereiche A bis D (Teil Süd) ist über die Alte Landstrasse erschlossen. Der motorisierte Individualverkehr für diesen Teil des Gestaltungsplanes belastet somit das Breiteliquartier nicht. Die Tiefgarage für die Baubereiche E und F (Teil Nord) ist ab der Walchlistrasse über die Breitelistrasse zu erschliessen. Die Einfahrt soll möglichst nah an der Walchlistrasse angeordnet werden, um die Breitelistrasse vom Ziel- und Quellverkehr zu entlasten.

Die Breitelistrasse ist als Wohnstrasse verkehrsberuhigt und siedlungsorientiert auszugestalten. Die Zufahrt ist nur für Anwohner, Zubringer und für die Notfalldienste zugelassen. Bereits mit der ersten Etappe ist am Ende der Breitelistrasse eine Wendemöglichkeit zu realisieren.

Fusswegverbindungen durchstossen das ganze Gestaltungsplangebiet. Die Langsamverkehrsverbindungen erfolgen über die Breitelistrasse sowie intern über die

Parzelle Kat.-Nr. 8013. Diese Fusswegverbindungen sind für die Quartieranbindung sehr wichtig. Zudem stellt die Fusswegverbindung, welche im südlichen Teil angeordnet ist, die Anbindung ans Zentrum sicher.

Weitere Erläuterungen zu den Bestimmungen des Gestaltungsplans können dem Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV entnommen werden (vgl. Auflage).

### **3. Öffentliche Auflage und Anhörung**

Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans erfolgte vom 18. Mai 2015 bis zum 17. Juli 2015 bei der Gemeinde Thalwil. Jedermann konnte innert dieser Frist Einwendungen zum Planinhalt machen.

Berücksichtigte Einwendungen sind in den Gestaltungsplan eingeflossen. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird im Sinne von § 7 PBG nachstehend (Ziffer 4) Bericht erstattet. Über die Behandlung der Einwendungen wird mit der Planfestsetzung durch die Gemeindeversammlung ebenfalls entschieden.

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, zur Vorprüfung eingereicht. Mit Prüfbericht vom 20. Juli 2015 haben die kantonalen Fachstellen zum Gestaltungsplan Stellung genommen. Die Anträge und Anregungen wurden weitestgehend berücksichtigt und in den Gestaltungsplan eingearbeitet. Der ergänzte Gestaltungsplan wurde dem Amt für Raumplanung nochmals zur Stellungnahme unterbreitet. Mit Schreiben vom 18. September 2015 stellt das Amt für Raumentwicklung fest, dass für den Gestaltungsplan die Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

Zur Mitwirkung wurden die angrenzenden Gemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) eingeladen. Die Gemeinden Langnau am Albis, Oberrieden und Rüslikon nahmen den privaten Gestaltungsplan Breiteli ohne Anträge zur Kenntnis. Die ZPZ hat ohne Anträge beschlossen, dass der private Gestaltungsplan dem regionalen Richtplan und den Zielen gemäss regionalem Raumordnungskonzept entspricht.

### **4. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind zwei Einwendungsschreiben mit verschiedenen Anträgen eingegangen. Die Anträge konnten nicht berücksichtigt werden. Die Nichtberücksichtigungen der Anträge werden wie folgt begründet:

- *Antrag: Die Erschliessung für den Einsatz von Rettungskräften ab Alte Landstrasse müsse erhalten bleiben.*  
Die Zufahrt für Anwohner und Rettungskräfte ist nach wie vor über die Breiteli-strasse gewährleistet.
- *Antrag: Die Liegenschaft Alte Landstrasse 175 soll weiterhin über die Alte Landstrasse erschlossen und zugänglich sein.*  
Da keine Dienstbarkeit für die direkte Anbindung an den Fussweg besteht, gibt es keine Bestandesgarantie für die direkte Anbindung über den Fussweg an die Alte Landstrasse.
- *Antrag: Um die Sicherheit von Fussgängern und Schulkindern durch zusätzliche Ein- und Ausfahrten aus der Tiefgarage nicht zu verschlechtern, soll die Garageneinfahrt verschoben werden.*

Die Erschliessung der ersten Etappe erfolgt über die Alte Landstrasse und somit über eine Sammelstrasse direkt in die Tiefgarage. Dadurch wird der quartierinterne Verkehr niedrig gehalten. Die vorliegende Erschliessung wird insgesamt als sehr gute Lösung betrachtet. Im Rahmen des Baugesuches muss zudem aufgezeigt werden, dass die sicherheitsrelevanten Vorschriften eingehalten werden.

- *Antrag: Der Querteil des Baufeldes E zerschneidet die Grünflächen und widerspricht den Vorschriften des Gestaltungsplans.*  
Der Gestaltungsplan setzt die Vorgabe, wonach grosse Grünflächen zu sichern sind, ideal um. Die Freifläche wird zwar durch das Baufeld E geteilt. Dadurch können jedoch zwei nach wie vor grosse Freiräume mit verschiedenen Funktionen entstehen, wobei der grössere einen mehr öffentlichen Charakter mit Quartierverbindungswegen, Spielplätzen und Sitzgelegenheiten und der kleinere einen eher privaten und intimeren Charakter besitzt.
- *Antrag: Die wichtigen Eckwerte der Umgebungsgestaltung sollen im Gestaltungsplan festgelegt werden.*  
In Artikel 11 der Gestaltungsplanvorschriften sind in Verbindung mit den Planeinträgen genügend Lenkungsinstrumente enthalten, die eine hohe Freiraumqualität gewährleisten. Die Festlegungen werden als stufengerecht erachtet und belassen für die nachfolgenden Bauprojekte den ihnen gebührenden Anordnungsspielraum.
- *Antrag: Die Bedarfsermittlung von Veloabstellplätzen soll entsprechend der Norm SN 640065-2011 festgelegt werden.*  
In der Bau- und Zonenordnung ist festgelegt, dass die kantonalen Regelungen für die Festlegung der Abstellplätze gelten. Im Richtprojekt sind entsprechende Räume vorgesehen. Auf eine zusätzliche Regelung im Gestaltungsplan wird verzichtet.

## **5. Schlussbemerkung**

Ziel des vorliegenden privaten Gestaltungsplanes Breiteli ist es, zusammen mit den orientierenden Inhalten (Richtprojekt und Planungsbericht) eine zweckmässige Regelungsdichte festzulegen, um die im vorgelagerten Prozess definierten Qualitätsanforderungen an zukünftige Überbauungen sicherzustellen. In den nachfolgenden Baubewilligungsverfahren sollten möglichst keine Unsicherheiten betreffend der Umsetzung der geforderten Standards bestehen. Diesen Zielsetzungen wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan entsprochen.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der private Gestaltungsplan Breiteli eine in allen Teilen ausgereifte Vorlage darstellt. Mit der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung wird es möglich, die innere Verdichtung an diesem zentralen Ort zu fördern, ohne aber von der beschlossenen und versprochenen Etappierung der Neuüberbauung abrücken zu müssen. Das Planwerk trägt zur Stärkung des Gebietes Breiteli unter Berücksichtigung ortsbaulicher und architektonischer Qualität bei und ermöglicht es trotzdem, günstigen Wohnraum anbieten zu können.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dem privaten Gestaltungsplan Breiteli zuzustimmen und diesen als allgemein verbindlich zu erklären.

# **Privater Gestaltungsplan Breiteli, Situation 1 : 500**

## **Vorschriften**

### **A Allgemeine Bestimmungen**

#### **Art. 1 Zweck**

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan Breiteli bezweckt innerhalb des Perimeters eine Überbauung mit besonders guter Gestaltung und städtebaulicher Qualität sowie gemeinschaftsfördernder Struktur sicherzustellen. Im Sinne des Erhalts der Freiraumqualität sind grosse Grünflächen zu sichern. Gewährleistet werden muss zudem, dass trotz der bestehenden schwierigen topographischen Verhältnisse und der Lärmsituation preisgünstiger Wohnraum realisiert werden kann.

#### **Art. 2 Geltendes Recht**

<sup>1</sup> Soweit die vorliegenden Bestimmungen nichts Abweichendes regeln, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

#### **Art. 3 Geltungsbereich / Bestandteile**

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften, dem Situationsplan im Massstab 1:500 und dem Plan "gewachsenes Terrain" im Massstab 1:500.

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes Breiteli ist im Situationsplan 1:500 festgehalten.

#### **Art. 4 Festlegungen mit orientierendem Charakter**

<sup>1</sup> Im Gestaltungsplan unter „Orientierungsinhalt“ dargestellte Elemente haben nur orientierenden Charakter und sind nicht Bestandteile der Festsetzung.

<sup>2</sup> Der Planungsbericht nach § 47 RPV hat nur orientierenden Charakter und ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

<sup>3</sup> Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, sind in Ermessensfragen die im Anhang des Planungsberichts wiedergegebenen Projekte (Wettbewerbs- / Richtprojekt vom 30.12.2014 und 10.06.2014) richtungsweisend.

### **B Bau- und Nutzungsbestimmungen**

#### **Art. 5 Nutzweise**

<sup>1</sup> Es ist Wohnnutzung und höchstens nicht störendes Gewerbe zulässig.

#### **Art. 6 Baubereiche**

<sup>1</sup> Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan festgesetzten „Perimeter Hochbau“ erstellt werden.

<sup>2</sup> Die „Perimeter Hochbau“ ersetzen die in der Wohnzone W3 geltenden Festlegungen betreffend Grenzabstände.

<sup>3</sup> Entlang der Pflichtbaulinien in den Perimetern A, B und C sind die Fassaden der Bauten auf die Pflichtbaulinien zu setzen.

<sup>4</sup> Besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG sowie einzelne Gebäude im Sinne von § 18 BBV dürfen auch ausserhalb der Perimeter Hochbau erstellt werden, sofern eine Standortgebundenheit vorliegt und der Anforderung einer zusammenhängenden Grünfläche Rechnung getragen wird.

<sup>5</sup> Gebäude gemäss Art. 6 Abs. 4 dürfen eine Gebäudegrundfläche von je 25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

<sup>6</sup> Der unterirdische Baubereich wird durch die „Perimeter Unterirdisch“ begrenzt.

## Art. 7 Grundmasse

<sup>1</sup> In den "Perimeter Hochbau" des Gestaltungsplanes gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche	A	B	C	D	E	F
anrechenbares UG	1	1	1	1	1	1
Vollgeschosse	max. 5					
Dachgeschosse	-	-	-	-	-	-
Gebäudehöhe (m.ü.M)	469.00	469.40	470.20	470.50	472.70	472.00
Bruttogeschossfläche *	1'600 m <sup>2</sup>	1'400 m <sup>2</sup>	1'200 m <sup>2</sup>	1'400 m <sup>2</sup>	5'200 m <sup>2</sup>	3'900 m <sup>2</sup>

\* Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte, abzüglich aller nicht dem Wohnen und nicht dem Arbeiten dienenden und hierfür nicht verwendbaren Flächen.

<sup>2</sup> Innerhalb der Baubereiche sind die Gebäudelänge und die Gebäudebreite frei.

## Art. 8 Abweichung von den "Perimeter Hochbau"

<sup>1</sup> Folgende Gebäude- und Anlageteile dürfen über die gemäss Art. 6 definierten „Perimeter Hochbau“ hinausragen bzw. ausserhalb erstellt werden:

- Verbindungsbrücken für die Wohnungerschliessung
- Vordächer auf der gesamten Fassadenlänge sowie einzelne Gebäudevorsprünge auf höchstens 1/3 der massgebenden Fassadenlänge
- Gebäude gemäss Art. 6 Abs. 4
- Gebäudezugehörige Ausrüstung z.B. Sammelstelle, Veloständer usw.

## Art. 9 Dachform, Dachaufbauten

<sup>1</sup> Die Gebäude in den Baubereichen für Hauptgebäude sind mit Flachdächern auszuführen.

<sup>2</sup> Die Flachdächer der Hauptgebäude dürfen nicht begehbar ausgestaltet werden.

<sup>3</sup> Die Flachdächer der Hauptgebäude sind extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht für Solaranlagen genutzt werden.

## **Art. 10 Gestaltung, Bauweise**

- <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird und sie zweckmässig ausgerüstet sind.
- <sup>2</sup> Weitergehende Abgrabungen können bewilligt werden, wenn diese der guten Gesamtgestaltung dienlich sind.
- <sup>3</sup> Die Bauten sind nach Minergie oder analogen Standard zu realisieren.
- <sup>4</sup> In den Perimetern E und F sind die Treppenhäuser so transparent zu gestalten, dass grosszügige Durchblicke in die westlich liegenden Freiräume möglich sind.

## **Art. 11 Freiflächen, Umgebung**

- <sup>1</sup> Im Baubewilligungsverfahren sind private, halbprivate und öffentliche Spiel- und Ruheflächen auszuscheiden.
- <sup>2</sup> Die Freiflächen sind vorzugsweise als gemeinschaftsfördernde Spiel- und Ruheflächen auszugestalten. Dabei ist eine Mindestfläche von 20 % der zum Wohnen genutzten Geschossfläche anzustreben. Zugunsten einer für die Öffentlichkeit besseren Lösung kann diese Mindestfläche – mit Dienstbarkeiten gesichert – teilweise auch auf den Nachbargrundstücken erstellt werden. Die Bereiche müssen nach Abschluss jeder Etappe erstellt sein.
- <sup>3</sup> Die Bereiche haben eine sehr gute Gestaltung aufzuweisen.
- <sup>4</sup> Unabhängig allfälliger Bauherrschaften ist die Freiflächengestaltung über den ganzen Gestaltungsplanperimeter funktional und gestalterisch abzustimmen.
- <sup>5</sup> Für die Begrünung der Freiflächen und der Umgebung sind einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher oder Pflanzen zu verwenden.
- <sup>6</sup> Die in unmittelbarer Nähe der katholischen Kirche Vers.-Nr. 0997 (Schutzobjekt von regionaler Bedeutung) liegenden Freiräume und Übergänge sind sehr sorgfältig zu gestalten.
- <sup>7</sup> Für die Wege durch den Gestaltungsplanperimeter ist mittels Grundbucheintrag sicherzustellen, dass diese der Öffentlichkeit dauerhaft zur Verfügung gestellt werden.

## **C Erschliessung, Ver- und Entsorgung**

### **Art. 12 Erschliessung**

- <sup>1</sup> Das Gestaltungsplangebiet ist für den motorisierten Verkehr in der 1. Etappe über die Alte Landstrasse und in der 2. Etappe über die Breitelstrasse zu erschliessen. Die Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen haben gemäss Situationsplan 1:500 zu erfolgen.
- <sup>2</sup> Die Breitelstrasse ist als Wohnstrasse (verkehrsberuhigte Strasse) auszugestalten. Die Zufahrt ist nur für Zubringer und für Notfalldienste zugelassen.
- <sup>3</sup> Nach Abschluss der 1. Etappe ist am Ende der Breitelstrasse eine Wendemöglichkeit auszugestalten.

## **Art. 13 Abstellplätze**

- <sup>1</sup> Die Anzahl der Abstellplätze für die 1. Etappe (Baubereiche A bis D) beträgt 27 Parkplätze.
- <sup>2</sup> Abstellplätze für Besucher sind entlang der Walchlistrasse anzuordnen. Für die 1. Etappe sind mindestens fünf der bestehenden Abstellplätze entsprechend zuzuweisen.
- <sup>3</sup> Die erforderliche Anzahl von Abstellplätzen für die 2. Etappe wird im Baubewilligungsverfahren gestützt auf die BZO vom Gemeinderat festgelegt.
- <sup>4</sup> Die Anzahl der Abstellplätze für die 2. Etappe kann vom Gemeinderat um maximal 50 % reduziert werden.
- <sup>5</sup> Mit jeder Etappe sind genügend Veloabstellplätze, mehrheitlich gedeckt und an gut zugänglicher Lage in Abstimmung auf die Haupteingänge, anzuordnen.
- <sup>6</sup> Die erforderliche Anzahl von Veloabstellplätzen wird im Baubewilligungsverfahren vom Gemeinderat festgelegt.

## **Art. 14 Versorgung/Entsorgung**

- <sup>1</sup> Das Gebiet ist erschlossen. Sämtliche Neubauten sind über private Anschlüsse an die übergeordneten Netze anzuschliessen.

## **D Lärmschutz**

### **Art. 15 Lärmschutz**

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplanperimeter wird der Empfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen.
- <sup>2</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem aktualisierten Lärmgutachten nachzuweisen, dass bei den Lüftungsfenstern zu Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

## **E Etappierung**

### **Art. 16 Bauabschnitte**

- <sup>1</sup> Die Erstellung der Bauten und Anlagen kann etappiert werden.
- <sup>2</sup> Die 1. Etappe umfasst die Baubereiche A bis D. Die 2. Etappe umfasst die Baubereiche E und F.
- <sup>3</sup> Nach Abschluss jeder Bauetappe müssen die notwendigen Pflichtparkplätze bereitgestellt werden.
- <sup>4</sup> Ebenso muss innerhalb jeder Etappe der für die erstellten Bauten notwendige Lärmschutz gewährleistet werden.

## **F Schlussbestimmungen**

### **Art. 17 Inkrafttreten**

- <sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan Breiteli wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.