



Gemeindeversammlung

Bauberechnungen:

- Neubau von Notwohnungen Bürgerheimareal
- Neubau Hort/Mittagstisch, Doppelkindergarten Schulareal Schwandel
- Renovation, energetische Sanierung Schulhaus Berg
- Renovation, Umbau, energetische Sanierung Turnhalle Schwandel
- Ausbau Gastrobereich, Mittagstisch Turnhalle Sonnenberg

Totalrevision Statuten Zweckverband
Abfallverwertung Bezirk Horgen

Totalrevision Verordnung über
Gemeindezuschüsse

Verordnung über Betrieb der
Gasversorgung

Öffentlicher Gestaltungsplan
Centralplatz



Mittwoch, 8. Juni 2016, 19.00 Uhr
Reformierte Kirche Thalwil

Geschäfte	Seite
A Berichte und Anträge der Rechnungsprüfungskommission RPK	3
B Anträge	
1. Genehmigung Bauabrechnungen	
1.1 Liegenschaft Bürgerheimareal , Neubau von Notwohnungen	
• Antrag und Weisung	6
1.2 Schulareal Schwandel , Neubau Hort/Mittagstisch und Doppelkindergarten	
• Antrag und Weisung	9
1.3 Schulhaus Berg , Renovation und energetische Sanierung	
• Antrag und Weisung	11
1.4 Turnhalle Schwandel , Renovation, Umbau und energetische Massnahmen	
• Antrag und Weisung	14
1.5 Turnhalle Sonnenberg , Ausbau Gastrobereich und Mittagstisch	
• Antrag und Weisung	17
2. Totalrevision der Verbandsstatuten Zweckverband Abfallverwertung im Bezirk Horgen, Zustimmung	
• Antrag und Weisung	19
• Statuten (Anhang 1)	26
3. Totalrevision der Verordnung über die Gemeindegremien, Zustimmung	
• Antrag und Weisung	37
• Verordnung (Anhang 2)	42
4. Verordnung über den Betrieb der Gasversorgung, Zustimmung	
• Antrag und Weisung	45
• Verordnung (Anhang 3)	47
5. Jahresrechnung 2015, Genehmigung	
• siehe separates Weisungsheft	
6. Öffentlicher Gestaltungsplan Centralplatz, Zustimmung	
• Antrag und Weisung	52
• Bestimmungen (Anhang 4)	61
• Plan	68

6. Kommunale Nutzungsplanung

- Erlass des öffentlichen Gestaltungsplans Centralplatz

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 öffentlichen Gestaltungsplan Centralplatz zugestimmt. Der Gestaltungsplan Centralplatz wird im Sinne von § 85 PBG mit öffentlich-rechtlicher Wirkung als allgemeinverbindlich 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 öffentlichen Gestaltungsplan Centralplatz 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

An der Urnenabstimmung vom 18. Oktober 2015 haben die Stimmberechtigten von Thalwil der Kreditvorlage über den Erwerb der Liegenschaft Gotthardstrasse 14 und der Realisierung des Centralplatzes zugestimmt. Die Kreditvorlage wurde gestützt auf ein Richtprojekt ausgearbeitet. Dieses beinhaltet die Bebauung des künftigen Centralplatzes, der daran angrenzenden Grundstücke sowie die Grundstücke, die den Übergang von der Zentrumszone in die Kernzone bilden. Damit der Centralplatz und die Bebauung der Grundstücke im Sinne des Richtprojekts realisiert werden können, bedarf es der Festsetzung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen mit einem Gestaltungsplan. Diese sollen mit dem vorliegenden Gestaltungsplan Centralplatz von der Gemeindeversammlung grundeigentümerverbindlich festgesetzt werden.

Da die Entwicklung des vom Gestaltungsplan erfassten Areals von wesentlichem öffentlichem Interesse ist, hat der Gemeinderat zusammen mit den Grundeigentümern im Sinne von § 84 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) einen öffentlichen Gestaltungsplan ausgearbeitet.

Parallel dazu haben die Grundeigentümer und der Gemeinderat einen öffentlich beurkundeten Vertrag abgeschlossen, in welchem der Verkauf des Grundstückes Gotthardstrasse 14 sowie die privatrechtlichen Vereinbarungen zur Realisierung der Bauvorhaben festgehalten

sind. Dieser Vertrag ist öffentlich-rechtlich beurkundet und damit nicht Gegenstand der Gestaltungsplanvorlage.

Da es sich vorliegend um einen öffentlichen Gestaltungsplan handelt, ist die Gemeindeversammlung grundsätzlich legitimiert, Änderungen am Planwerk vorzunehmen und zu beschliessen. Die mit den Grundeigentümern privatrechtlich getroffenen Vereinbarungen und die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen im Gestaltungsplan weisen jedoch enge funktionale Zusammenhänge auf. Deshalb wird der Gemeinderat bei Änderungsanträgen zum Gestaltungsplan jeweils entscheiden müssen, ob diese zu einem Konflikt mit den vertraglichen Vereinbarungen führen. Sollte die Gemeindeversammlung Änderungen beschliessen, die den getroffenen Vereinbarungen widersprechen, kann dies dazu führen, dass der Gemeinderat die Vorlage zurückzieht.

2. Gestaltungsplan Centralplatz

2.1 Allgemeines

Ein Gestaltungsplan legt nach § 83 PBG für bestimmte klar begrenzte 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.

Öffentliche Gestaltungspläne werden von der Gemeinde erarbeitet. Sie werden gemäss § 84 ff. PBG durch das für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständige Organ festgesetzt. In der Gemeinde Thalwil obliegt dies der Gemeindeversammlung. Nach § 89 PBG bedarf der Gestaltungsplan der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion.

Der Gestaltungsplan basiert auf dem Richtprojekt der Fischer Architekten AG. Dieses wurde in enger Zusammenarbeit von Grundeigentümern und Gemeindevertretern schrittweise entwickelt und schliesslich von der Planungs- und Baukommission als Grundlage für den öffentlichen Gestaltungsplan verabschiedet.

2.2 Richtprojekt und ortsbaulicher Kontext

Das vom Gestaltungsplan betroffene Gebiet mit den Parzellen Kat.-Nrn. 5561, 5562, 5438, 8719 und 8718 nimmt im Zentrum von Thalwil eine wichtige Funktion ein. Es bildet von Süden her kommend geleichseitig den eigentlichen Auftakt zum Zentrum und grenzt bei der Kreuzung Gotthard-/Schwandelstrasse an den wichtigsten Verkehrsknotenpunkt des Zentrums, wo alle Verkehrsströme aufeinandertreffen. Mit dem Richtprojekt soll deshalb die Zentrumsfunktionalität des Areals städtebaulich betont und neben den privaten Nutzungen ein hohes Mass an Öffentlichkeit – ein Ort der Begegnung und Kommunikation – hergestellt werden. Wichtig erscheint, dass mit der Platzbildung ein Sichtbezug von der Gotthardstrasse über die Geleise hinweg zum See und zu den dahinterliegenden Bergen geschaffen wird, welcher heute gänzlich fehlt und das Zentrum von Thalwil wesentlich aufwertet.

Das Richtprojekt umfasst die vier Hauptgebäude A, B, C und D. Die Gebäude A und B fassen den künftigen Centralplatz. Das nördliche Haus A steht nahe der Geländekante zum Bahnhof und ist räumlich bewusst von der Gotthardstrasse zurückversetzt. Dieser Rücksprung schafft mit dem näher zum Strassenraum gerückten Gebäude B eine bewusste Torwirkung, welche den Beginn des Zentrums und einer allfälligen Begegnungszone markiert. Die Fassadenlängen orientieren sich an den Bauten im zentralen Abschnitt der Gotthardstrasse. Es werden eine einheitliche und aufeinander abgestimmte Gestaltung und ein architektonischer Ausdruck der an den Centralplatz grenzenden Gebäude angestrebt. Eine solche Abstimmung scheint für die Wahrnehmung und auch für die spätere Gestaltung des

Centralplatzes von entscheidender Bedeutung. In den hohen Erdgeschossen sollen publikumsorientierte Nutzungen, in den ersten Obergeschossen Büronutzungen und darüber Wohnnutzungen realisiert werden. Gebäude A ist als 6-geschossiger Bau mit einer Höhe von ca. 20 m und Gebäude B als 5-geschossiger Bau mit einer Höhe von ca. 17 m gegenüber der Gotthardstrasse vorgesehen. Grosse, zum See hin orientierte Balkonschichten sollen dem Gebäudeensemble ein einheitliches Gesicht zur Bahn geben; sie heben sich von den Strassen- und Platzraumfassaden klar ab.

Die Bauvolumen C und D im Süden des Perimeters schaffen den Übergang zur vorhandenen Massstäblichkeit der angrenzenden Kernzone A: Sie übernehmen die ortsbauliche Aufgabe eines fein abgestuften Übergangs zur Zentrumszone.



Abb: Grundrissplan, Richtprojekt Centralplatz, Fischer Architekten AG, 31. März 2015

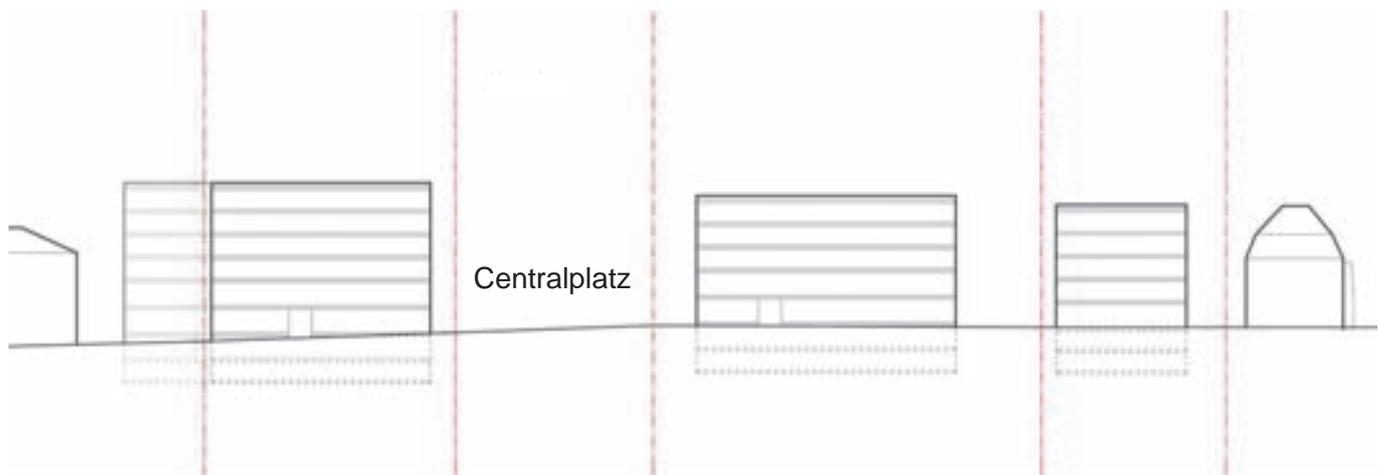


Abb: Volumenansicht von der Gotthardstrasse Richtung Bahngleise, Fischer Architekten AG, 30. Juni 2015

Die Volumen C und D fügen sich in den örtlichen Kontext ein. Die Abstände zwischen den Bauten entsprechen der vorhandenen Körnung. Die Gebäude C und D sind als 4-geschos-sige Bauten mit einem zusätzlichen Attikageschoss vorgesehen. Gegenüber der Gott-hardstrasse weist Gebäude C inklusive Attikageschoss eine Höhe von ca. 16 m auf. Im Erd-geschoss von Gebäude C sollen gotthardstrassenseitig publikumsorientierte Nutzungen stattfinden, ansonsten sind die Gebäude C und D für Wohnnutzungen vorgesehen.

Die Zugänge zu den Gebäuden A, B und C erfolgen über die Gotthardstrasse. Für Fahr-zeuge werden die Gebäude A und B über eine private Tiefgarage erschlossen. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt mit einer Rampe von der Gotthardstrasse her. Gebäude C kann wahlweise über dieselbe Zufahrt oder den Bahnweg erschlossen werden. Gebäude D ist über den Bahnweg angebunden. Für die publikumsorientierten Nutzungen sind oberirdische Kunden-parkplätze vorgesehen.

Auf dem heutigen Grundstück der Bank Thalwil soll der öffentliche Centralplatz entstehen. Seiner Gestaltung kommt eine wichtige Bedeutung zu. Diese soll vielfältige Nutzungen wie zum Beispiel Wochenmarkt, Weihnachtsmarkt, Vorführungen, öffentliche Veranstaltungen, Räbeliechtliumzug oder auch ein Strassencafé ermöglichen. Mit Bäumen bepflanzt und mit Sitzgelegenheiten ausgestattet, soll er ein angenehmes Ambiente zum Verweilen bieten.

2.3 Planerische Umsetzung

Der öffentliche Gestaltungsplan bezweckt gemäss den Gestaltungsplanbestimmungen Folgendes:

- eine gut gestaltete Zentrumsüberbauung mit gemischter Nutzung zu errichten, die den Auftakt des Zentrumsgebiets von Thalwil akzentuiert,
- einen ortsbaulich überzeugenden Übergang von der Kernzone zur Zentrumszone zu schaffen,
- einen öffentlichen Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu sichern; sowie
- gut gestaltete Übergänge zum öffentlichen Raum zu gewährleisten.

Der Gestaltungsplan besteht aus dem rechtlich verbindlichen Situationsplan im Massstab 1:500 und den zugehörigen Bestimmungen (vgl. Anhang). Diese Bestandteile werden von der Gemeindeversammlung allgemeinverbindlich festgesetzt.

Der Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) hat erläuternden Charakter. Das Richtprojekt ist für die nachfolgenden Baubewilligungsverfahren bei der Beurteilung von Gestaltung und Einordnung wegleitend.

2.3.1 Bebauung

Die mit dem Gestaltungsplan definierten Baubereiche beruhen auf der Bebauungsstruktur des Richtprojekts. Sie sind durch Koordinaten definiert und weisen keinen weiteren Spiel-raum nach aussen auf. Die Höhen der Baubereiche werden durch Höhenkoten geregelt (vgl. Bestimmungen Ziffer 2.4). Grundsätzlich darf kein Bauteil diese Koten überschreiten. Hiervon ausgenommen sind einzelne, technisch bedingte Aufbauten und nichtmassive Absturzsicherungen. Innerhalb der Baubereiche ist die Anzahl der Geschosse grundsätzlich frei wählbar. Wegleitend für die Geschoszahl ist jedoch das Richtprojekt.

Die Bestimmungen des Gestaltungsplans ermöglichen in den Baubereichen C und D im Vergleich zur Regelbauweise in der Kernzone A den Bau eines zusätzlichen Vollgeschosses (vier anstelle drei Vollgeschosse). Ebenso sind im Baubereich A, welcher in der Zentrums-zone liegt, sechs anstelle von fünf Vollgeschossen möglich. In den Bestimmungen wird prä-zisiert, dass gegenüber den Nachbargrundstücken kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten ist.

Die Gebäude in den Baubereichen A und B sollen einen direkten Bezug zur Gotthardstrasse und zum öffentlichen Platz herstellen. Aus diesem Grund wird in den Bestimmungen

geregelt, dass die Erdgeschosse auf das Platz- respektive Strassenniveau auszurichten sind. Auf die Festlegung einer Höhenkote wird im Interesse des Projektierungsspielraums verzichtet.

Da in den Erdgeschossen der Baubereiche A, B und C gewerbliche respektive teilweise publikumsorientierte Nutzungen vorgeschrieben sind (vgl. Bestimmungen Ziffer 3.3), müssen die Erdgeschosse eine lichte Raumhöhe von mindestens 3.0 m aufweisen. So werden die entsprechenden Erdgeschosse auch für publikumsorientierte Nutzungen wie Restaurants und Cafés attraktiv.

Mit den Gebäuden in den Baubereichen C und D soll ein abgestufter Übergang von der Zentrumszone in die Kernzone geschaffen werden. Um den Höhenbezug zur Kernzone zu verbessern, dürfen die obersten Geschosse der Baubereiche C und D auf der zur Gotthardstrasse gewandten Seite nicht als Vollgeschosse in Erscheinung treten. Sie werden zur Hauptfassade um 1.5 m zurückversetzt.

Mit den zur Gotthardstrasse orientierten und näher zum Strassenraum gerückten Pflichtbaulinien der Baubereiche B und C wird eine Torwirkung erzielt. Die strassenseitige Fassade des Baubereichs A ist bewusst zurückversetzt und nicht mit einer Pflichtbaulinie belegt. Mit dieser "Toröffnung" wird der Auftakt zum Zentrum und zu einer allfälligen künftigen Begegnungszone unterstrichen. Die Pflichtbaulinien bei Centralplatz der Baubereiche A und B geben dem Platz eine logische Struktur und heben diesen Ort in seiner Bedeutung als öffentlicher Freiraum hervor.

2.3.2 Nutzung

Im Gestaltungsplangebiet werden keine von der Nutzweise gemäss Bau- und Zonenordnung BZO abweichende Regelungen getroffen. Das heisst, in den Baubereichen A und B gelten die Vorschriften der Zentrumszone mit maximal 2/3 Wohnnutzung und in den Baubereichen C und D diejenigen der Kernzone A, in welcher keine Einschränkung gilt. Ausnahme bilden die Erdgeschosse der Baubereiche A und B, welche zur Belebung des Centralplatzes publikumsorientiert, und des Baubereichs C, welcher zur Gotthardstrasse hin gewerblich genutzt werden müssen.

In der Zentrumszone gilt nach BZO keine Ausnützungsziffer und in der Kernzone A gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 80 %. Da mit dem Gestaltungsplan die Bebauung mit Baubereichen und maximalen Gesamthöhen bereits definiert ist, wird auf die Festlegung einer Ausnützungsziffer verzichtet.

2.3.3 Gestaltung

Mit dem Gestaltungsplan werden die qualitativen Anforderungen an die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung im Vergleich zu den sonst geltenden Bestimmungen für die Regelbauweise von "befriedigend" auf "besonders gut" (gemäss PBG) erhöht. Diese Anforderungen sollen sicherstellen, dass die Qualitäten des Richtprojekts bei der Ausführung hinreichend berücksichtigt werden.

Ein besonderes Augenmerk gilt der Materialisierung und der Farbgebung der Fassaden. Diese müssen dem öffentlichen Charakter des Ortes gerecht werden. Bei den Baubereichen C und D soll die Materialisierung und Farbgebung einen guten Bezug zu den angrenzenden Kernzonenbauten herstellen. Die Umgebung im Gestaltungsplangebiet ist fussgängerfreundlich zu gestalten, und alle Bauten müssen hindernisfrei zugänglich sein.

Als Dachformen sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind gemäss BZO extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind oder für Solaranlagen genutzt werden. Die Dachflächen sind von höher gelegenen Grundstücken einsehbar und daher sorgfältig zu gestalten. Dies gilt namentlich für die Integration von Dachaufbauten und

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Für Lüftungsanlagen sind im Gestaltungsplan explizit Baubereiche ausgeschieden.

2.3.4 Freiraum

Zwischen den Baubereichen A und B ist der öffentlich zugängliche Centralplatz geplant. Die Fläche ist grundsätzlich verkehrsfrei, was entsprechend zu signalisieren ist. Für die weitere Projektierung ist das Richtprojekt wegleitend. Temporär dürfen besondere Gebäude errichtet werden. Der Platz soll gegenüber den Bahngleisen mit einer Baumreihe gefasst werden.

Die im Gestaltungsplan als „öffentlich zugängliche Vorbereiche“ definierten Flächen können für Kundenparkplätze genutzt werden und dienen ansonsten als Zirkulationsflächen. Zudem können Wartehäuschen für Bushaltestellen erstellt werden.

Übrige Umgebungsflächen müssen nicht als öffentlich zugängliche Bereiche ausgestaltet werden. Sie können privaten oder halböffentlichen Charakter aufweisen und dienen den Bewohnenden und Arbeitenden in den Baubereichen.

Vor der Stützmauer der Geleisanlage ist ein mindestens 2.5 m breiter Korridor ausgeschieden. Dieser dient im Notfall als Zugang für Lösch- und Rettungsarbeiten. Dieser muss nicht öffentlich zugänglich sein.

2.3.5 Erschliessung und Parkierung

Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage der Baubereiche A und B soll nur über eine Rampe von der Gotthardstrasse her erfolgen. Die im Situationsplan eingezeichnete Zu- und Wegfahrt beim Baubereich A ist als temporäre Lösung gedacht, um eine Etappierung der Überbauung zu ermöglichen. Der Rückbau ist mit der Baubewilligung rechtlich zu sichern.

Die Erschliessung des Baubereichs C kann wahlweise über die Zu- und Wegfahrt der Baubereiche A/B oder über den Bahnweg erfolgen.

Die Situation im Zentrumsbereich ist für die Busse heute nicht optimal. Die Lage der Bushaltestelle Schwandelstrasse erzwingt viele Querungen der Gotthardstrasse und führt punktuell zu Problemen bei der Migros-Parkhausausfahrt. Generell ist der Warteraum bei den Haltestellen zu klein. Ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters ist als Option die neue Lage der Bushaltekanten aufgeführt. Der Eintrag ist schematisch und hat lediglich informativen Charakter. Eine abschliessende Festlegung kann erst erfolgen, wenn mehrere betriebliche Rahmenbedingungen im Zentrumsbereich geklärt sind: Begegnungszone Gotthardstrasse, Einbahnregime beim Centralplatz, Zufahrtsregime der Busse, Fahrtrichtung auf der Schwandelstrasse.

Oberirdisch sind nur Kundenparkplätze zulässig. Diese dürfen in den öffentlich zugänglichen Vorbereichen erstellt werden. Da die vorgenannten betrieblichen Rahmenbedingungen noch offen sind, kann die Anordnung und die zulässige Anzahl Parkplätze mit dem Gestaltungsplan noch nicht abschliessend festgelegt werden. Voraussichtlich werden mehrere temporäre Zwischenlösungen entstehen. Die betrieblichen, gestalterischen und verkehrssicherheits-technischen Aspekte sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen und zu beurteilen.

2.3.6 Umwelt

Im Gestaltungsplan werden die Ziele einer energiesparenden Bauweise verankert. Zudem ist ein hoher Anteil an erneuerbarer Energie anzustreben. Die energetischen Vorgaben sind bewusst offen formuliert, da davon auszugehen ist, dass die kantonalen Standardanforderungen weiter verschärft werden (MUKEN 2014). In jedem Fall ist bei der weiteren Projektierung eine nachhaltige und sparsame Energienutzung sicherzustellen, mit welcher die kantonalen Vorgaben unterschritten werden.

3. Öffentliche Auflage und Anhörung

Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans erfolgte vom 23. Oktober 2015 bis am 22. Dezember bei der Gemeinde Thalwil. Jedermann konnte innert dieser Frist Einwendungen zum Planinhalt machen.

Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird im Sinne von § 7 PBG nachstehend Bericht erstattet. Über die Behandlung der Einwendungen wird mit der Festsetzung des Gestaltungsplans durch die Gemeindeversammlung ebenfalls entschieden.

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Zudem wurde er der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg, den Nachbargemeinden Langnau, Rüschlikon und Oberrieden sowie den Anstössern EWZ (Elektrizitätswerk der Stadt Zürich) und ASTRA (Bundesamt für Strassen) zur Anhörung unterbreitet.

Die Hinweise und Anregungen aus der kantonalen Vorprüfung und der Anhörung wurden nach Möglichkeit berücksichtigt und sind in den vorliegenden Gestaltungsplan eingeflossen.

4. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind bei der Gemeinde drei Einwendungsschreiben eingegangen, eines davon mit acht Mitunterzeichnenden. Die Einwendungen enthalten insgesamt vier Änderungsanträge sowie eine Anregung.

Die Anträge sowie die Stellungnahmen des Gemeinderats dazu sind nachfolgend aufgeführt. Die Anregung betraf die Lage der Bushaltestelle und wird mit der Stellungnahme zu Antrag 2 ebenfalls beantwortet. **Die Anträge konnten nicht berücksichtigt werden.**

- **Antrag 1, Öffentliche Platzfläche zur Passerelle verschieben:**

Der öffentliche Gestaltungsplan Centralplatz ist dahingehend anzupassen, dass der Centralplatz, im Gestaltungsplan auf der Parzelle mit Kat. Nr. 5438 eingezeichnet, auf die Parzelle mit Kat. Nr. 5561 und auf Teile der Parzelle mit Kat. Nr. 5562 verschoben wird.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Antrag wird nicht berücksichtigt:

Der vorliegende Gestaltungsplan ist das Ergebnis eines umfangreichen Variantenstudiums. Die von den Einwendern vorgeschlagene Lage des öffentlichen Platzes mit direktem Zugang zur Passerelle wurde ebenfalls geprüft. Es ist unbestritten, dass eine solche Lösung Vorteile für die ÖV-Nutzer und Fussgänger hätte. Sie lässt sich aufgrund der Eigentumsstruktur und den Nutzungs- und Bauabsichten nicht umsetzen und würde zwischen den Baubereichen A und B stark variierende Lagequalitäten generieren. Die im Gestaltungsplan vorgelegte Platzlösung ist diesbezüglich ausgewogener, da beide Baubereiche am Platz partizipieren und die Fläche zudem ortsbaulich besser gefasst wird. Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass überzeugend gestaltete Platzfassaden entstehen und die Erdgeschossnutzungen die Platzfläche beleben. Die Lage des Platzes wird von allen Grundeigentümern und der Gemeinde getragen. Die Gemeinde kann die Platzfläche auf dem heutigen Grundstück Kat. Nr. 5438 erwerben, wofür die Stimmberechtigten den nötigen Kredit für den Landerwerb und die Platzgestaltung gesprochen haben. Das von den Einwendern vorgeschlagene Grundstück Kat. Nr. 5561 und 5562 steht nicht zum Verkauf. Der Antrag wäre daher nur unter Anwendung des Enteignungsrechts umsetzbar, was aus politischer Sicht kein gangbarer Weg ist.

- **Antrag 2, Bushaltestellen Richtung Passerelle verschieben:**

Die im Gestaltungsplan als informative Inhalte eingetragenen Bushaltestellen auf der Gotthardstrasse sollen in Richtung des Zugangs zur Bahnhofpasserelle verlegt werden.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Antrag wird nicht berücksichtigt:

Die Lage der Bushaltestelle ist nicht Festsetzungsgegenstand des Gestaltungsplans. Zur Information wird lediglich der aktuelle Planungsstand ausgewiesen, der mit der Begegnungszone Gotthardstrasse und der Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU abgestimmt ist. Gegenüber der heutigen Situation, wo die Busse an der Schwandelstrasse halten, hätte die bezeichnete Lage an der Gotthardstrasse den Vorteil, dass die ÖV-Nutzer bei der Umsteigebeziehung Bus-Bahn künftig die Gotthardstrasse nicht mehr queren müssten. Verschiedene Planungsentscheide sind jedoch noch offen, welche die Lage der Bushaltekanten beeinflussen können. Offen sind beispielsweise das Temporegime auf der Gotthardstrasse (Begegnungszone), das Verkehrsregime auf der Schwandelstrasse (Änderung Fahrtrichtung) und das künftige Zufahrtsregime der Busse. Wenn das Einbahnregime auf der Schwandelstrasse gedreht wird, kann die Bushaltestelle aus fahrgeometrischen Gründen nicht direkt vor die Passerelle versetzt werden. Bezüglich der Lage besteht jedoch durchaus Optimierungspotenzial, welches im Rahmen der weiteren Planungen geprüft werden muss. Sichere Verkehrsabläufe müssen für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet sein. Dies wird im Rahmen der entsprechenden Bauprojekte durch die zuständigen Fachgremien zu beurteilen sein. Bezüglich des in der Einwendung erwähnten Konflikts zwischen Bus- und Fahrverkehr zur Parkierungsanlage ist zu präzisieren, dass beim Baubereich A nur eine temporäre Tiefgaragenzufahrt zulässig ist. Die Verkehrssicherheit ist auch bei temporären Zuständen zu gewährleisten. Auch aus diesem Grund kann die Lage der Bushaltestelle noch nicht abschliessend festgelegt werden.

- **Antrag 3, Kundenparkfelder in Tiefgarage anordnen:**

Die öffentliche Parkierung habe bis auf die Ausnahme eines Behindertenparkplatzes unterirdisch zu geschehen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Antrag wird nicht berücksichtigt:

Das oberirdische Parkplatzangebot wurde in der eingesetzten Kommission intensiv diskutiert. Es ist unbestritten, dass eine Reduktion des PP-Angebots den Gestaltungs- und Bewegungsspielraum für den Langsamverkehr erhöhen würde. Im Gegenzug ist ein PP-Angebot unmittelbar vor den Geschäften an der Gotthardstrasse in Anbetracht der Konkurrenzsituation im Detailhandel überlebenswichtig.

Kundenparkplätze sollen nach Möglichkeit und Verträglichkeit realisiert werden können. Deren Zahl und genaue Lage lassen sich jedoch erst im Rahmen der Baugesuche, allenfalls in Abstimmung mit den Anliegen der Begegnungszone, festlegen. Eine Präzisierung oder Einschränkung im Rahmen des Gestaltungsplans ist daher nicht zweckmässig.

- **Antrag 4, Fussgängerverbindung vom Centralplatz zur Passerelle:**

In den Gestaltungsplan ist eine Fussgängerverbindung von der vorderen Gotthardstrasse über den Centralplatz hinter dem Neubau Niggli/EKZ zur Passerelle Süd aufzunehmen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Antrag wird nicht berücksichtigt:

Die Fussgänger sollen grundsätzlich längs der Gotthardstrasse geführt werden. Damit wird die Gotthardstrasse in ihrer Funktion als öffentliche und attraktive Zentrumsachse gestärkt. Die beantragte Verbindung betrifft Privatgrund. Die Gemeinde besitzt kein Fusswegrecht im entsprechenden Bereich. Zwischen den Geleisanlagen und der Nordostfassade des Gebäudes im Baubereich A muss auf Verlangen der SBB ein Notzugang von mindestens 2.5 m gewährleistet bleiben.

Der nach der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplanes geäusserte Wunsch einer direkten Verbindung wurde mit den Grundeigentümern der Parzellen Kat. Nr. 5561 und 5562 eingehend geprüft. Eine Verbindung zwischen dem geplanten Centralplatz und der SBB-Passierelle hätte einen substanziellen Verlust von Gewerbeflächen zur Folge, was die Wirtschaftlichkeit des zukünftigen Bauprojekts ernsthaft in Frage stellt. Die gewünschte Verbindung wäre auch für die Fussgänger unattraktiv und sicherheitstechnisch äusserst fraglich, zumal aufgrund der Höhendifferenz in den ohnehin schon knappen Platzverhältnissen eine Treppe erstellt werden müsste.

5. Schlussbemerkung

Der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan Centralplatz ist die notwendige planungsrechtliche Grundlage, um den von den Stimmbürgern angenommenen Centralplatz realisieren zu können. Da dieser nur innerhalb eines städtebaulichen Gesamtkonzepts sinnvoll eingebettet werden kann, werden mit dem Gestaltungsplan auch Vorschriften und Regelungen zur Bebauung der umliegenden Parzellen und Erschliessungsinfrastrukturen festgelegt.

Die Regelungen im Gestaltungsplan werden für die Entwicklung dieses für die Gemeinde Thalwil wichtigen Areals als notwendig und zweckmässig erachtet. Die Regelungen gewährleisten die nötige Flexibilität für künftige Entwicklungen und ermöglichen den Privaten einen angemessenen Handlungsspielraum.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dem öffentlichen Gestaltungsplan Centralplatz zuzustimmen und diesen als allgemeinverbindlich zu erklären.

Öffentlicher Gestaltungsplan Centralplatz, Situation 1:500

Bestimmungen

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1 Zweck

¹ Der öffentliche Gestaltungsplan Centralplatz bezweckt:

- eine gut gestaltete Zentrumsüberbauung mit gemischter Nutzung zu errichten, die den Auftakt des Zentrumsgebiets von Thalwil akzentuiert,
- einen ortsbaulich überzeugenden Übergang von der Kernzone zur Zentrumszone zu schaffen,
- einen öffentlichen Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu sichern,
- gut gestaltete Übergänge zum öffentlichen Raum zu gewährleisten.

1.2 Bestandteile des Gestaltungsplans

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Das Richtprojekt Centralplatz vom 3. März 2016 besitzt gemäss Ziffer 1.5 wegleitenden Charakter.

1.3 Geltungsbereich

¹ Der Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans ergibt sich aufgrund der Festlegung im Situationsplan 1:500.

1.4 Ergänzendes Recht

¹ Soweit die vorliegenden Bestimmungen nicht etwas Abweichendes regeln, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

² Die Wirkung der Baulinien RRB Nr. 4300 wird innerhalb des Gestaltungsplanperimeters und während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

1.5 Richtprojekt

¹ Das Richtprojekt Centralplatz vom 3. März 2016 stellt die grundstücksübergreifende Koordination der Bebauung und Umgebungsgestaltung sicher und ist für die Beurteilung der gestalterischen Qualität im Baubewilligungsverfahren wegleitend. Vom Richtprojekt kann abgewichen werden, sofern durch die Grundeigentümer wiederum ein grundstückübergreifendes, abgestimmtes Konzept mit mindestens gleich hohen gestalterischen Qualitäten vorgelegt wird.

1.6 Bestehende Gebäude

¹ Die bestehenden Gebäude dürfen abgebrochen werden.

2. Bebauung

2.1 Baubereiche A, B, C und D

¹ Zahl, Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen. Sämtliche Hauptgebäude müssen innerhalb der im Plan mit Mantellinien bezeichneten Baubereichen erstellt werden. Die Mantellinien gehen den kommunalen und kantonalen Abstandsvorschriften vor. Es ist auch gegenüber Drittgrundstücken kein Mehrhöhenzuschlag infolge Vergrösserung der Gebäudehöhe zu beachten.

² In den Baubereichen C und D dürfen einzelne, freitragende Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen die Mantellinien unter Beachtung von § 260 Abs. 3 PBG sowie § 100 PBG überragen. Vorbehalten bleibt Ziff. 2.1.3

³ Zwischen den Baubereichen C und D haben oberirdische Gebäude einschliesslich der Vorsprünge einen Gebäudeabstand von mindestens 8.5 m einzuhalten. Im Baubereich C dürfen nicht abgestützte Balkone mit offener Brüstung höchstens um 2 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge in diesen Gebäudeabstand ragen.

⁴ Im Baubereich C muss die bahnseitige Fassade des obersten Geschosses (max. Kote 462.50 m.ü.M.) gegenüber der Fassade der darunterliegenden Geschosse (max. Kote 459.50 m.ü.M.) um mindestens 5.20 m zurückversetzt sein.

⁵ Im Baubereich D muss die gotthardstrassenseitige Fassade des obersten Geschosses (max. Kote 457.50 m.ü.M.) gegenüber der Fassade der darunterliegenden Geschosse (max. Kote 454.50 m.ü.M.) um mindestens 1.50 m zurückversetzt sein.

⁶ In den Baubereichen A und B dürfen die Mantellinien lediglich durch Bauteile überragt werden, die dem Sonnen- und Witterungsschutz dienen.

⁷ Die Bauten in den Baubereichen A und B müssen auf das Niveau des öffentlich zugänglichen Platzes sowie der Gotthardstrasse ausgerichtet sein, wobei die Zugänge stufenlos und hindernisfrei zu gestalten sind.

2.2 Geschosszahl

¹ Die Geschosszahl ist innerhalb der durch die Höhenkoten definierten Baubereiche frei wählbar.

2.3 Erdgeschosshöhe

¹ Bei den Gebäuden in den Baubereichen A, B und C haben die Erdgeschosse, die an die Gotthardstrasse und/oder den öffentlich zugänglichen Platz grenzen, eine lichte Raumhöhe von mindestens 3.0 m aufzuweisen.

2.4 Maximale Gebäudehöhe

¹ Die zulässige Gebäudehöhe/Gesamthöhe ergibt sich aus den im Situationsplan und den Schnitten festgelegten Höhenkoten.

Kein Bauteil darf diese Koten überschreiten. Davon ausgenommen sind einzelne, technisch bedingte Aufbauten, nichtmassive Absturzsicherungen, Aufbauten zur natürlichen Belichtung (Oblichter) und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Alle übrigen technischen Installationen sind in die Voll- oder Untergeschosse zu integrieren.

2.5 Nicht anrechenbare Untergeschosse

¹ Nicht anrechenbare Untergeschosse sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Diese dürfen jedoch nur an der bezeichneten Lage und im Bereich der Tiefgaragenzufahrten über dem gestalteten Terrain in Erscheinung treten.

2.6 Pflichtbaulinien

¹ Gemäss den Festlegungen im Situationsplan sind die jeweiligen Fassaden zu mindestens 70 % auf die speziell bezeichneten Pflichtbaulinien zu stellen. Einzelne Vorsprünge dürfen die Pflichtbaulinie im Baubereich C im Sinne von Ziffer 2.1.2 überragen.

3. Nutzung

3.1 Nutzweise

¹ Die zulässige Nutzweise ergibt sich aufgrund der Bestimmungen der BZO. Für die Baubereiche A und B gilt insbesondere Art. 9a BZO, wobei der maximale Wohnanteil (2/3) pro Baubereich einzuhalten ist.

3.2 Nutzungsmass

¹ Die Ausnutzungsziffer ist innerhalb des Gestaltungsperimeters nicht beschränkt.

3.3 Erdgeschossnutzung

¹ In den Erdgeschossen der Baubereiche A und B sind gewerbliche Nutzungen vorzusehen, wobei die zum öffentlich zugänglichen Platz und zur Gotthardstrasse gerichteten Flächen publikumsorientiert genutzt werden müssen. Wohnnutzungen sind in diesen Erdgeschossen nicht gestattet.

In den zur Gotthardstrasse orientierten Erdgeschossflächen des Baubereichs C sind publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.

4. Gestaltung

4.1 Besonders gute Gestaltung

¹ Im Sinne des Richtprojekts sind Bauten, Anlagen und Umschwung 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 im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Dies gilt auch für die Materialisierung und Farbgebung.

4.2 Behindertengerechtigkeit

¹ Die Umgebung ist fussgängerfreundlich zu gestalten. Alle Bauten müssen hindernisfrei zugänglich sein.

4.3 Dachgestaltung

¹ Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind gemäss den Vorgaben der BZO zu gestalten.

² Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wie auch die übrigen Aufbauten sind sorgfältig in die Dachflächen zu integrieren und vom Dachrand zurückzusetzen. Lüftungsanlagen dürfen in den dafür vorgegebenen Bereichen auf dem Dach angeordnet werden.

5. Freiraum

5.1 Öffentlich zugänglicher Platz

¹ Der im Situationsplan bezeichnete Platz ist als attraktiver, verkehrsfreier und öffentlich zugänglicher Aussenraum zu gestalten. Diese Platzfläche gilt überdies als Ruhefläche im Sinne von Art. 28 BZO.

² Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind nur als temporäre Bauten zulässig.

5.2 Öffentlich zugängliche Vorbereiche

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Vorbereiche sind öffentlich zugänglich, soweit sie nicht als Kundenparkplätze genutzt werden. Die öffentlich zugänglichen Vorbereiche sind in Abstimmung mit dem Strassenraum der Gotthardstrasse zu gestalten. Im Bereich der projektierten Bushaltestelle darf ein Witterungsschutz errichtet werden, wobei kein Strassenabstand zu beachten ist. Ansonsten sind besondere Gebäude nicht zulässig.

5.3 Übrige Umgebungsfläche

¹ Die übrigen Umgebungsflächen müssen nicht öffentlich zugänglich ausgestaltet sein.

5.4 Bäume

¹ An den schematisch bezeichneten Lagen sind standortgerechte Bäume zu pflanzen. Bei Baumbepflanzungen auf unterirdischen Bauteilen ist für das Wurzelwerk ein mindestens 1.5 m mächtiger Bodenaufbau zu gewährleisten.

6. Erschliessung

6.1 Erschliessung und Parkierung

¹ Das Parkplatzangebot bestimmt sich nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzangebots in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997, wobei kein Maximalwert zu beachten ist.

² Grundsätzlich sind alle erforderlichen Abstellplätze in Tiefgaragen anzuordnen. Die Zu- und Wegfahrt zu den Tiefgaragen hat an den schematisch bezeichneten Lagen zu erfolgen. Die Rampenbauwerke sind gut in die Umgebung oder in die Gebäude zu integrieren und dürfen eingehaust werden.

³ Die Tiefgaragen für die Baubereiche A und B sind im Endzustand über eine gemeinsame Zu- und Wegfahrt zu erschliessen. Der Baubereich A darf temporär über eine eigenständige Rampe erschlossen werden, sofern ein Gebäude im Baubereich B erst in einer späteren Etappe realisiert wird. Diese temporäre Rampe ist spätestens nach der Fertigstellung der Tiefgarage unter dem öffentlichen Platz zurückzubauen. Der Rückbau ist rechtlich zu sichern.

⁴ Die speziell bezeichnete Erschliessungsfläche dient überdies der Anlieferung.

6.2 Oberirdische Besucherparkplätze

¹ An den im Situationsplan bezeichneten Bereichen dürfen für Kunden oberirdische Besucherparkplätze erstellt werden.

6.3 Ver- und Entsorgung

¹ Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

² Die arealinterne Ver- und Entsorgung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen. Für die Entsorgung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen, die gut in die Umgebung zu integrieren sind.

6.4 Hauptzugänge

¹ Die Hauptzugänge zu den Erdgeschossen in den Baubereichen A, B und C sind in Richtung der Gotthardstrasse anzuordnen. Weitere Zugänge dürfen auch seitlich angeordnet werden.

6.5 Notzugang

¹ Entlang des Grundstücks der SBB ist ein mindestens 2.5 m breiter, nicht allgemein zugänglicher Notzugang zu gewährleisten. Der Notzugang darf im Bereich der Gebäude A, B und D eingezäunt werden, sofern die Funktion als Notzugang gewährleistet bleibt.

7. Umwelt

7.1 Energie

¹ Die Neubauten sind so auszurüsten, dass sie einen geringen Heizwärmebedarf ausweisen. Für die Wärmeerzeugung ist ein möglichst hoher Anteil an erneuerbarer Energie einzusetzen.

7.2 Lärm

¹ Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III eingehalten sind.

7.3 Störfallvorsorge

¹ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind bei Neubauten geeignete Massnahmen zur Störfallvorsorge umzusetzen, soweit diese wirtschaftlich und technisch verhältnismässig sind. Diese Massnahmen betreffen insbesondere Nutzungen mit hohen Personenzahlen (z.B. Quartierzentren, Ausbildungseinrichtungen u.a.) oder empfindliche Einrichtungen (z.B. Kindertagesstätten u.a.). Die Massnahmen sind in der Baueingabe nachzuweisen.

7.4 Entsorgung

¹ Im Baubewilligungsverfahren sind die erforderlichen Abfallentsorgungsstellen auszuweisen. Sie sind in die Gebäude oder sorgfältig in die Umgebung zu integrieren, sodass sie zum Platz und zur Gotthardstrasse nicht störend in Erscheinung treten. Die Gemeinde kann den Bau von Unterflurcontainern verlangen.

8. Etappierung

8.1 Etappierung/provisorische Rampe

¹ Die Überbauung kann etappenweise erfolgen.

² Der Gemeinderat kann unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Etappen angepasste Erschliessungslösungen bewilligen.

9. Schlussbestimmungen

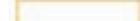
9.1 Inkrafttreten

¹ Der öffentliche Gestaltungsplan Centralplatz wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

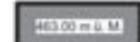
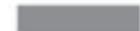
² Mit der Rechtskraft gelten die Anforderungen für Abweichungen von den gestalterischen Bestimmungen in der Kernzone A im Sinne von Art. 17a BZO als erfüllt.

Verbindliche Inhalte Gestaltungsplan

Perimeter

-  Geltungsbereich
-  Suspendierung Baulinie
-  Bestehende Gebäude (Abbrüche)

Baubereiche

-  Baubereiche mit max. Höhenkote
-  Erscheinung nicht anrechenbare Untergeschosse über dem gestalteten Terrain zulässig
-  Pflichtbaulinie

Gestaltung

-  Bereich für Lüftungsaufbauten

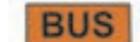
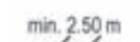
Freiraum

-  Öffentlich zugänglicher Platz
-  Öffentlich zugängliche Vorbereiche
-  Übrige Umgebungsfläche
-  Bäume (Lage schematisch)

Erschliessung

-  Erschliessungsfläche
-  Zu- und Wegfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
-  Zu- und Wegfahrt Tiefgarage temporär für 1. Etappe (Lage schematisch)
-  Bereich für oberirdische Besucherparkplätze (Lage schematisch)
-  Hauptzugänge (Lage schematisch) (weitere Hauszugänge sind möglich)
-  Notzugang

Informative Inhalte Gestaltungsplan

-  Witterungsschutz für Benutzer öffentlicher Verkehr (Lage schematisch)
-  Bushaltestelle (Lage schematisch)
-  Mindestmass Notzugang



Art.
1.3
1.4
1.6
2.1
2.5
2.6
4.3
5.1
5.2
5.3
5.4
6.1
6.1
8.1
6.2
6.4
6.5

