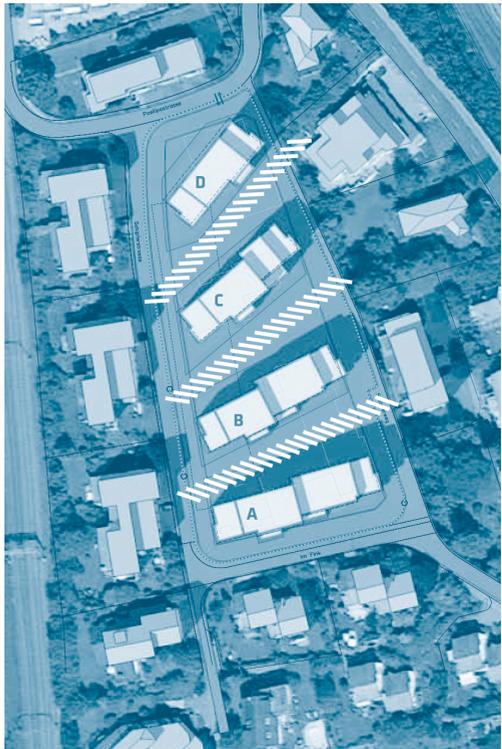




ARA Sihltal
Zweckverbandsvertrag

Privater Gestaltungsplan
Im Fink



Gemeindeversammlung, Mittwoch, 7. Dezember 2016
19.00 Uhr, Reformierte Kirche Thalwil

Anträge

- | | |
|--|----|
| 1. ARA Sihltal, Teilrevision Zweckverbandsvertrag, Zustimmung | 3 |
| • Antrag und Weisung | 3 |
| 2. Privater Gestaltungsplan Im Fink, Erlass | 6 |
| • Antrag und Weisung | 6 |
| • Gestaltungsplan (Anhang 1) | 16 |
| • Vorschriften (Anhang 2) | 18 |
| 3. Budget und Steuerfuss 2017 | |
| • siehe separates Weisungsheft | |

GEMEINDERAT THALWIL

Gemeindepräsident	Gemeindeschreiber
Märk Fankhauser	Pierre Lustenberger

Thalwil, 13./27. September 2016

Aktenauflage

Die Akten zum Antrag 1 können von den Stimmberechtigten ab Mittwoch, 23. November 2016, während den Schalteröffnungszeiten im Gemeindehaus, Alte Landstrasse 112 (Sekretariat Gemeinderat, im 1. Stock) eingesehen werden.

Die Akten zum Antrag 2 können während den Schalteröffnungszeiten beim DLZ Planung, Bau und Vermessung, Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil, ab Mittwoch, 23. November 2016, Büroöffnungszeiten eingesehen werden.

Die Akten zum Antrag 3 können von den Stimmberechtigten ab Mittwoch, 23. November 2016, während den Büroöffnungszeiten im Jenny-Schloss (3. Stock, DLZ Finanzen), Mühlebachstrasse 51a, eingesehen werden.

Montag 8 bis 11.30 Uhr und 13 bis 18 Uhr

Dienstag bis Donnerstag 8 bis 11.30 Uhr und 14 bis 16.30 Uhr

Freitag 8 bis 15 Uhr

1. ARA Sihltal

- Zustimmung zur Teilrevision Zweckverbandsvertrag

A N T R A G

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

- 1. Der Teilrevision des Zweckverbandes ARA Sihltal bezüglich Organisation und Finanzierung wird zugestimmt.**
- 2. Die Betriebsleitung wird – unter dem Vorbehalt, dass alle drei Verbandsgemeinden zustimmen – beauftragt, die Festsetzung des Zweckverbandsvertrags beim Gemeindeamt zu beantragen.**

W E I S U N G

1. Ausgangslage

Die ARA Sihltal reinigt die Abwässer der Zweckverbandsgemeinden Adliswil, Langnau am Albis und Thalwil (Ortsteil Gattikon). Sie nahm 1961 den Betrieb auf. Seither wurde die Kapazität parallel zur Siedlungsentwicklung mehrmals erhöht sowie an neue Anforderungen angepasst, letztmals 2004 bis 2010. Damals wurden die Becken für die biologische Reinigungsstufe praktisch verdoppelt.

Die Rechte und Pflichten der drei Verbandsgemeinden sind in einem Zweckverbandsvertrag geregelt.

Mit dem Abschluss des Generellen Entwässerungsplans für das Verbandsgebiet (VGEP Zweckverband ARA-Sihltal) im Jahr 2014 wurden aus betrieblichen und gewässerschutztechnischen Gründen die Zuständigkeiten der Abwasseranlagen ausserhalb der ARA neu geregelt.

Aufgrund der heute unklaren Regelung bei den Eigentumsverhältnissen und der Kostenbeteiligung beim Verbandskanal sowie der Handhabung von Betrieb und Unterhalt der Sonderbauwerke musste dieser Punkt neu definiert werden.

Daraus ergab sich der Bedarf, den Zweckverbandsvertrages einer Teilrevision zu unterziehen.

2. Ziel der Teilrevision

Mit einer zweckmässigen Organisation und einer klaren Regelung der Finanzierung kann vom Zweckverband aus ein einheitlicher Bau- und Ausrüstungsstandard für einen zentralen Betrieb und eine zentrale Bewirtschaftung der Anlagen angestrebt und umgesetzt werden. Das Eigentum an den entsprechenden Anlagen soll bei den Standortgemeinden verbleiben.

3. Wichtigste Anpassungen

3.1 Anpassung bezüglich Organisation und Finanzierung

Sonderbauwerke

- Alle Sonderbauwerke (z.B. Regenbecken) bleiben im Eigentum der Standortgemeinde.
- Den Betrieb und Unterhalt von Sonderbauwerken mit maschinellen Einrichtungen übernimmt neu der Verband. Die Kosten werden über den ARA-Kostenteiler abgerechnet.
- Investitionen an den Sonderbauwerken übernimmt weiterhin die Standortgemeinde.

Anlagesteuerung

- Die Anlagesteuerung ist neu im Eigentum des Zweckverbands.
- Für Betrieb und Unterhalt ist der Verband verantwortlich.
- Investitionen in die Anlagesteuerung gehen zu Lasten des Verbands.

Verbandskanal

- Der Verbandskanal bleibt im Eigentum des Zweckverbands.
- Betrieb und Unterhalt bleiben Sache der Standortgemeinde.
- Investitionen werden neu solidarisch über den ARA-Kostenteiler abgerechnet.

3.2 Redaktionelle und systematische Anpassungen in Absprache mit dem Gemeindeamt

Die neuen Regelungen machten Änderungen in der Gliederung und bei den weiteren Bestimmungen notwendig. Gleichzeitig wurden einige redaktionelle Bereinigungen vorgenommen.

4. Detaillierte Übersicht über die Anpassungen

Änderungen der Artikel im Zweckverbandsvertrag:

- | | |
|---------------------|---|
| Art. 3 | wird in den drei Absätzen an die neue Regelung betreffend Eigentum, Betrieb und Zuständigkeit angepasst und es wird auf die drei neuen Anlagen verwiesen. |
| Art. 15 | Der Verweis auf andere Artikel wird gestrichen. |
| Art. 15b | Da nicht alle Verbandsgemeinden Urnenabstimmungen durchführen müssen, wird der 1. Satz ersatzlos gestrichen. |
| Kap. III | wird aufgrund der Neuregelung der Eigentumsverhältnisse, Betrieb und Kostenverteilung in Kap. IV aufgehoben. |
| Art.17a | Neu wird eine Definition der verwendeten Begriffe und Abkürzungen eingeführt. |
| Art. 18, 19, 19a | Diese Artikel werden an die neuen Regelungen angepasst und ergänzt. |
| Art. 25, 2. Absatz | kann aufgrund der Neuregelung gestrichen werden. |
| Art. 27 | wird an den neu erstellten VGEP angepasst und mit der Zusatzregelung hinsichtlich Steuerung ergänzt. |
| Art. 31, 47 | werden aufgrund der neuen Begriffe und Definition entsprechend angepasst. |
| Art. 37, 38, 39, 40 | können aufgrund der Neuregelung aufgehoben werden. |
| Anlage 1, Art. 5.1 | wird an den aktuellen Verrechnungsmodus angepasst, gemäss Anlage 2. |

Anlage 3 entfällt aufgrund der Neuregelung beim Verbandskanal (Sammelkanäle).
Anlagen 3, 4, 5, 6 werden zur besseren Verständlichkeit angepasst, aktualisiert und ergänzt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Gemeinde Thalwil hatte einen Vertrag bezüglich des gemeinsam genutzten Kanals, der langfristig so nicht haltbar war. Sie hat an den Bau des gemeinsam genutzten Kanals in der Gemeinde Langnau am Albis einen Beitrag bezahlt, hätte aber an den Betrieb und die Erneuerung nie mehr etwas zahlen müssen. Dieser Vertrag wird mit dieser Teilrevision abgelöst. Die Gemeinde Thalwil unterhält und betreibt weiterhin alle Kanäle bis und mit Überquerung der Sihl. Unmittelbar nach den Regenbecken wird das Abwasser in den Verbandskanälen geführt. Betrieb und Unterhalt der Verbandskanäle verbleiben weiterhin bei den Standortgemeinden Thalwil, Langnau am Albis und Adliswil. Investitionen in diese Kanäle werden neu solidarisch gemäss Verteilschlüssel der ARA auf alle drei Verbandsgemeinden aufgeteilt. Der Anteil der Gemeinde Thalwil an den Gesamtkosten der ARA Sihltal beträgt im Jahr 2016 8.4 %. Die Kosten der ARA Sihltal werden zu 80 % nach der im Einzugsgebiet verbrauchten Menge Trinkwasser und zu 20 % nach der Abflussfläche auf die drei Gemeinden verteilt. Diese Kosten werden über die Abwassergebühren finanziert. Diese Statutenrevision hat keine direkten Auswirkungen auf die Höhe der Abwassergebühren.

6. Schlussbemerkungen

Die vorgeschlagenen Änderungen des Zweckverbandsvertrags sind sinnvoll und gewährleisten einen langfristig ausgerichteten und sicheren Betrieb der Abwasseranlagen im Sihltal. Die massgebenden finanziellen Lasten werden gemäss Verteilschlüssel auf alle beteiligten Gemeinden solidarisch verteilt. Obwohl das Abwasser von Gattikon das längste gemeinsame Kanalnetz benötigt, wird Thalwil nicht mit höheren Kosten belastet.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung der Teilrevision des Zweckverbandsvertrags zuzustimmen.

2. Kommunale Nutzungsplanung

- Erlass des privaten Gestaltungsplans Im Fink

A N T R A G

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

- 1. Gestützt auf §§ 83-89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 15 Ziffer 3 der Gemeindeordnung wird dem privaten Gestaltungsplan Im Fink zugestimmt. Der Gestaltungsplan Im Fink wird im Sinne von § 85 PBG mit öffentlich-rechtlicher Wirkung als allgemeinverbindlich erklärt.**
- 2. Der Bericht zu den Einwendungen aus dem öffentlichen Planaufgabeverfahren wird genehmigt.**
- 3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den privaten Gestaltungsplan Im Fink 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

1.1 Anlass

Der Perimeter des Gestaltungsplans Im Fink umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 6624 und 6811 zwischen Schipferstrasse, Schipferweg, Posilipostrasse und der Quartierstrasse Im Fink. Die zwei Grundstücke weisen eine Fläche von insgesamt 6'864 m² auf. Sie liegen am südlichen Ende von Thalwil an einer leichten Seehanglage zwischen den beiden Bahnlinien Zürich-Chur und Zürich-Luzern. Auf dem gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Thalwil in der Wohnzone W2 befindlichen Areal stehen heute zwei- bis viergeschossige Wohnbauten aus den 60er-Jahren. Gemäss Angaben der Grundeigentümer seien die Gebäude sanierungsbedürftig, und sowohl die Wohnungsgrössen als auch der energetische Standard würden nicht mehr den heutigen Ansprüchen entsprechen. Dafür seien die Mieten bezahlbar und die Siedlung besitze viel Grünfläche.

Aufgrund einer durchgeführten Zustandsanalyse und Nachhaltigkeitsbetrachtung kamen die Grundeigentümer zum Schluss, ein Neubauprojekt realisieren zu wollen mit der Zielsetzung, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zu schaffen. Um diese Zielsetzung erreichen zu können, sei jedoch eine verträgliche Verdichtung unabdingbar. Mit einem Gestaltungsplan sollen die hierfür notwendigen planungsrechtlichen und qualitätssichernden Rahmenbedingungen geschaffen werden.

1.2 Allgemeines

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) kennt das Instrument des Gestaltungsplans. Mit diesem kann für klar festgelegte Gebiete Anzahl, Lage, Abmessung, Nutzweise und Zweckbestimmung von Bauten bindend festgelegt werden. Dabei darf von den Bestimmungen der kommunalen BZO und den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Dies macht jedoch die Zustimmung der Gemeindeversammlung erforderlich, die auch für die Festsetzung der BZO und von Sonderbauvorschriften zuständig ist. Da mit der geplanten Neuüberbauung des Areals Im Fink von der Regelbauweise der Wohnzone W2 sowie von weiteren Bestimmungen abgewichen werden soll, muss die Gemeindeversammlung über den privaten Gestaltungsplan Im Fink befinden. Private Gestaltungspläne werden durch die Grundeigentümer erstellt. Die Gemeindeversammlung kann diesen entweder zustimmen oder sie ablehnen, Änderungen können keine beschlossen werden.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage

Das Gestaltungsplanareal wird im Norden durch die Posilipostrasse, im Süden durch die Strasse Im Fink und im Osten und Westen durch den Schipferweg respektive die Schipferstrasse begrenzt. Die Haupterschliessung erfolgt über die Posilipostrasse, welche 50 m nach dem Areal in die kantonale Tischenlostrasse mündet. In Bezug auf den öffentlichen Verkehr (ÖV) befindet sich das Areal gemäss ÖV-Güteklassifizierung in der ÖV-Güteklasse D. Die Gehdistanz zum nächsten Bahnhof (Oberrieden) beträgt ca. 400 m, jene zur nächsten Bushaltestelle ca. 350 m.

Gemäss Kommunalem Richtplan sind den genannten Gemeindestrassen keine übergeordneten Erschliessungs- oder Sammelfunktionen zugewiesen. Es ist jedoch ein zu erhaltender kommunaler Fussweg vom Gebiet Mettli via Sagitobelweg - Schipferstrasse - Posilipostrasse zur Passerelle Tischenlostrasse entlang des Gestaltungsplanareals eingetragen.

Gemäss gültiger kommunaler BZO liegt das Gestaltungsplanareal in der Wohnzone W2. Zudem gehört das Areal zum Gebiet südlich der Bahnlinie Zürich-Luzern, für welches gemäss Art. 22, Abs. 2 BZO bei Arealüberbauungen die Erhöhung der Geschosshöhe nicht zulässig ist. Im Kommunalem Richtplan ist es mit der Dichtestufe „geringe bauliche Dichte“ bezeichnet. In diesen Gebieten wird gemäss Vorgaben des Richtplans die Ausschöpfung der vorhandenen Nutzungsreserven angestrebt. In geeigneten Gebieten ist eine angemessene bauliche Verdichtung unter qualitätssichernden Auflagen denkbar. Diese kann mit Gestaltungsplänen oder Arealüberbauungen erfolgen, wobei auf die gewachsene Siedlungsstruktur Rücksicht zu nehmen ist.

2. Gestaltungsplan Im Fink

2.1 Zweck und Ziele des Gestaltungsplans

Mit der Ausarbeitung des privaten Gestaltungsplans bezwecken die Grundeigentümer die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer neuen Wohnüberbauung anstelle der jetzt bestehenden, den heutigen Anforderungen nicht mehr genügenden Siedlung, die Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualität sowie einer umweltgerechten Erschliessung und Überbauung des Areals.

Ein weiteres Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum für alle Generationen zu erhalten. Der Anteil an ausnutzungseffizientem Wohnraum (gemäss Art. 20a BZO) soll 75 % betragen. Als Anreiz dafür ist ein Ausnutzungsbonus von 50 % gegenüber der Regelbauweise in den Gestaltungsvorschriften verankert. Der nicht eingeschränkte Wohnraum von 25 % soll einen Handlungsspielraum für privilegierte Wohnlagen in Attikageschossen oder an Aussichtsflächen schaffen.

2.2 Bestandteile des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan Im Fink besteht aus dem rechtlich verbindlichen Situationsplan im Massstab 1:500 und den zugehörigen Vorschriften. Diese Bestandteile werden von der Gemeindeversammlung allgemeinverbindlich festgesetzt.

Erläuternden Charakter haben der Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und das im Planungsbericht enthaltene Richtprojekt inklusiv Pläne und Umgebungsplan (1:200). Diese sind nicht Bestandteil der Festsetzung, gelten für die Behörde jedoch als Richtschnur für die Beurteilung zukünftiger Baugesuche.

Ferner orientiert der Mitwirkungsbericht darüber, wie die Bauherrschaft die Stellungnahmen aus der Anhörung der über- und nebengeordneten Planungsträger sowie die Einwendungen aus der öffentlichen Auflage behandelt hat. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird im Sinne von § 7 PBG mit der Planfestsetzung durch die Gemeindeversammlung entschieden (vgl. Ziff. 4).

2.3 Richtprojekt

Bebauungskonzept

Als Basis für die Erarbeitung des Gestaltungsplans diene das Richtprojekt der WANGER-architekten, Rüschlikon, in welches die konzeptionellen städtebaulichen Ideen eingeflossen sind.

Im Richtprojekt wurde ein besonderes Augenmerk auf die Lage und Ausrichtung der Gebäude gelegt. Die Hauptausrichtung der Gebäude ist senkrecht zum Hang, wobei mit einer leichten Auffächerung (Abwinklung gegenüber dem benachbarten Gebäude) nordost-/südwestwärts (vgl. Abb. 1) zusätzlich mehrere wichtige Qualitäten erreicht werden sollen:

- Die Wohnungen in der Siedlung gewähren Ausblicke und sind gut besont.
- Durch die Abdrehung der Bauten werden zu den Nachbarn hin keine Fronten aufgebaut; das ganze Areal bleibt räumlich durchlässig. Strassenfluchten werden vermieden.
- Auch auf dem Areal selbst werden die Fassaden nicht frontal zueinander gestellt.
- Durch die Ausrichtung der Bauten ist die Eigenverschattung minimal.

Das Richtprojekt sieht Wohnnutzung in vier Baubereichen (Gebäuden) vor. Die Wohnungsgrössen im Richtprojekt entsprechen den Anforderungen an den ausnutzungseffizienten Wohnungsbau im Sinne von Art. 20a BZO. Im anrechenbaren Untergeschoss des südlichsten Baubereichs, Baubereich A, ist eine Kinderbetreuungsstätte vorgesehen.



(Abb. 1) Städtebauliches Konzept, Planungsbericht S. 11

Erschliessung

Die verkehrliche Haupteerschliessung des Areals erfolgt nordseitig über die Posilipostrasse direkt in die Tiefgarage, in welche alle Pflichtparkplätze untergebracht werden. Dadurch wird das Quartier massgeblich vom motorisierten Verkehr entlastet. Die Besucherparkplätze befinden sich entlang der Schipferstrasse und im südlichen Bereich des Schipferweges. Zwischen den Baubereichen führen öffentliche Fussgängerverbindungen von der Schipferstrasse zum Schipferweg; sie machen das Areal für den öffentlichen Fussverkehr durchlässig. Anstatt mit einem neu zu erstellenden Trottoir soll der kommunale Fussweg, der gemäss Richtplan auf der Schipferstrasse verläuft, mit einer Ergänzungsrouten auf dem Gestaltungsplanareal gestärkt werden.

Freiraum

Der Freiraum wird durch die auf die Baubereiche beschränkte Bebauungsmöglichkeit gesichert. Zudem soll das Terrain auf seinen natürlichen, von West nach Ost leicht abfallenden Verlauf zurückgeführt werden. Veränderungen an diesem Terrainverlauf werden auf die Zugänge zu den Gebäuden beschränkt. Die zwischen den Bauten liegenden Freiräume werden mit frei platzierten Bäumen und Rasen gleichmässig durchgrünt. Mit der Bepflanzung sollen jahreszeitliche Akzente gesetzt werden. Im oberen westlichen Bereich soll der Frühling, im mittleren Übergangsbereich der Sommer und im unteren östlichen Bereich der Herbst hervorgehoben werden. Auf diese Weise wird der Grünraum von West nach Ost mit den Jahreszeiten in der

Siedlung erlebbar. Strauch- und Bodenbedeckerpflanzung werden minimal und punktuell zur Abgrenzung eingesetzt.

Gebäudegestaltung

Die Gebäude werden durch differenzierte Abstufungen horizontal wie auch vertikal gegliedert und treten inklusive Attika- und Untergeschoss maximal viergeschossig in Erscheinung. Einzelne, klar gesetzte Vor- und Rücksprünge rhythmisieren die Längsfassaden. Die Attikageschosse sowie in den Baubereichen A und B die obersten Vollgeschosse weisen gegenüber der Schipferstrasse und dem Schipferweg Rücksprünge auf, so dass die Höhe der Bauten zu den Arealgrenzen hin reduziert wird. Damit wird eine gute Verzahnung mit dem unmittelbaren Nachbargebiet erreicht und die Überhöhe der Bauten ist verträglich ins Quartier eingepasst.

2.4 Planerische Umsetzung im Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan Im Fink wurde basierend auf dem Richtprojekt ausgearbeitet. Als Genehmigungsinhalt werden im Gestaltungsplan vier Baubereiche mit spezifischen Bauvorschriften und Höhenbegrenzung für Hochbauten sowie Bereiche für die unter- und oberirdische Parkierung festgelegt. Hervorzuheben ist, dass in den Baubereichen durch das Erfüllen festgelegter Qualitätsanforderungen Abweichungen gegenüber der Regelbauweise möglich sind. Durch die Abweichungen wird eine Überbauung möglich, die annäherungsweise der Wohnzone W3 gemäss BZO entspricht. Namentlich sind dies:

- die Erhöhung der maximalen Ausnützung von 44 % auf 66 %, wenn mindestens 75 % der Wohnungen im Sinne des ausnützungseffizienten Wohnungsbaus nach Art. 21a BZO erstellt werden.
- die Erhöhung auf drei Vollgeschosse sowie auf eine Gebäudelänge von 50 m, wenn in den Baubereichen A und B das oberste Vollgeschoss seeseitig sowie in allen Baubereichen das Dachgeschoss see- und bergseitig mindestens um die zweifache Geschosshöhe zurückspringen, die Längsfassaden rechtwinklig um mindestens 2.5 m versetzt werden und die neuen Fassadenabschnitte die Länge von 30 m nicht überschreiten.
- die Beschränkung der Gebäudehöhen in den Baubereichen durch Höhenkoten beschränkt.
Die resultierenden Gebäudehöhen (gemäss BZO; ohne Dachgeschosse) liegen mehrheitlich unter 9 m und können partiell die maximal zulässige Höhe der W3 von 10.5 m erreichen.

Für die Verkehrserschliessung wird im Gestaltungsplan ein Bereich für die Anknüpfung der Ein- und Ausfahrt Tiefgarage inklusive Trottoirbereich definiert. Oberirdisch dürfen nur Besucherplätze angeordnet werden. Diese sind in den dafür vorgesehenen Bereichen an der Schipferstrasse und dem Schipferweg zu erstellen. Zudem werden im Plan die öffentlichen Fussgängerverbindungen schematisch festgelegt.

Neben den Festlegungsinhalten sind auf dem Gestaltungsplan informelle Angaben sowie Erläuterungsinformationen zu den Festlegungen mit vier Schnitten dargestellt. Es sind dies neben den bereits bestehenden Verkehrsbaulinien die Grundrisse der Bauten gemäss Richtprojekt sowie diejenigen der bestehenden Gebäude, verschiedene Vermassungen und die vorgesehene künftige Parzellierung. Mit den abgebildeten Schnitten wird dargestellt, wie das Terrain zukünftig verlaufen soll und wie der horizontale Rücksprung der Obergeschosse geregelt ist.

Als Gegenleistung für die mögliche Mehrausnützung gegenüber der Regelbauweise erstellt die Bauherrschaft für die Öffentlichkeit das Trottoir entlang der Posilipostrasse sowie die auf ihrem Areal befindliche alternative Fusswegverbindung entlang der Schipferstrasse. Zudem wird im Baubereich A auf einer Fläche von 200 m² ein Gewerberaum für eine Kinderbetreuungseinrichtung festgelegt, welcher der Gemeinde während 20 Jahren kostenlos zur Verfügung gestellt

werden soll. Diese Leistungen zuhanden der Öffentlichkeit werden soweit notwendig in einem separaten Dienstbarkeitsvertrag geregelt.

3. Öffentliche Auflage und Anhörung

Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans erfolgte vom 9. Oktober 2015 bis zum 8. Dezember 2015. Jedermann konnte innert dieser Frist Einwendungen zum Planinhalt machen. Parallel dazu wurde der Gestaltungsplan der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht, und die regionale Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) sowie die Nachbargemeinden wurden zur Mitwirkung eingeladen.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind bei der Gemeinde vier Einwendungen aus der Bevölkerung, davon eine mit zwölf Unterzeichnenden, eingegangen. Verschiedene Einwendungen konnten von der privaten Bauherrschaft nicht oder nur teilweise berücksichtigt werden. Zu diesen wird im Sinne von § 7 PBG nachstehend (vgl. Ziff. 4) Bericht erstattet. Die berücksichtigten Einwendungen sind in den Gestaltungsplan eingeflossen.

Mit Schreiben vom 26. November 2015 hat das Amt für Raumplanung des Kantons Zürich (ARE) umfassend zum Gestaltungsplan Stellung genommen. Dabei wird abschliessend festgehalten, dass der Gestaltungsplan aufgrund seiner Planungsziele und Festlegungen begrüsst wird. Die verschiedenen Hinweise und Ergänzungsvorschläge aus der kantonalen Vorprüfung sind allesamt in die Gestaltungsplanvorlage eingeflossen.

Mit Beschluss vom 26. November 2015 hat die ZPZ zum Gestaltungsplan Stellung genommen. Zur beabsichtigten Verdichtung hält sie fest, dass mit dem Gestaltungsplan die im Gebiet „Erhaltung“ (gemäss Regio-ROK) mögliche Verdichtung ausgeschöpft werde. Insgesamt entspreche der Gestaltungsplan damit dem Regio-ROK, dem rechtskräftigen regionalen Richtplan und auch dem Entwurf des regionalen Richtplans vom 16. April 2015.

Die Nachbargemeinden Oberrieden, Langnau am Albis sowie Rüschlikon haben den Gestaltungsplan ohne Anträge und Bemerkungen zur Kenntnis genommen.

Der gesamte Mitwirkungsbericht ist Bestandteil der Vorlage und wird zusammen mit den Akten des Gestaltungsplans aufgelegt. Die detaillierten Stellungnahmen zu den einzelnen Anträgen aus dem Mitwirkungsverfahren können zudem nach der Festsetzung des Gestaltungsplans beim DLZ Planung, Bau und Vermessung eingesehen werden.

4. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Sämtliche Einwendungen, die während der öffentlichen Auflage bei der Gemeinde eingegangen sind, wurden von der privaten Bauherrschaft geprüft und behandelt. Zudem ist zu erwähnen, dass die Bauherrschaft mit den Einwendern Einigungsverhandlungen geführt hat, um deren Anliegen bestmöglich zu berücksichtigen. Dabei konnten zum Teil für beide Seiten befriedigende Lösungen gefunden werden. Zu den nicht berücksichtigten oder nur teilweise berücksichtigten Einwendungen nimmt die Bauherrschaft zusammenfassend wie folgt Stellung:

- **Gebäudehöhe**

Antrag: Einige Einwendungen verlangen, dass auf dem Gestaltungsplanareal die nach BZO vorgegebene Gebäudehöhe der Wohnzone W2 – auch unter Berücksichtigung von Art. 22 Abs. 1 BZO – eingehalten wird, respektive die Gebäudehöhe im Gestaltungsplan reduziert wird.

→ **nicht berücksichtigt, respektive teilweise berücksichtigt**

Mit Gestaltungsplänen kann gemäss § 83 Abs. 1 PBG arealbezogen von der Regelbauweise der allgemeinen BZO abgewichen werden. Gestaltungspläne ohne derartige Abweichungen entsprechen der BZO und wären deshalb inhaltslos.

Mit dem Gestaltungsplan soll der ursprünglich natürliche Terrainverlauf möglichst wieder hergestellt werden. Dies bedingt, dass das Terrain gegenüber dem „gewachsenen Terrain“ abgeändert wird.

Um das Ziel der Verdichtung mit dem Gestaltungsplan erreichen zu können, ist man auf eine Vergrösserung der Baumasse angewiesen. Die zusätzliche Baumasse wird sowohl in der Vertikalen als auch in der Horizontalen realisiert. Der Gestaltungsplan schafft den hierzu benötigten Spielraum, indem die Anzahl erlaubter Vollgeschosse um ein Geschoss und die Gebäudelänge von 30 m auf 50 m erhöht wird. Gleichzeitig werden Rückstaffelungen der oberen Geschosse sowie seitliche Rücksprünge vorgeschrieben, so dass die zusätzliche Baumasse möglichst gering und damit quartierverträglich in Erscheinung tritt. Die Höhenkoten (max. Gebäudehöhe) der Baubereiche wurden gegenüber dem Entwurf für die öffentliche Auflage soweit als möglich reduziert, ohne dabei das Verdichtungsziel zu beeinträchtigen. Dies hatte zur Folge, dass die Höhenkoten in den Baubereichen A um 105 cm, B um 85 cm, C um 185 cm und D um 105 cm reduziert wurden und die resultierende Gebäudehöhe gegenüber der Schipferstrasse möglichst den Vorschriften der Regelbauweise der Wohnzone W2 entspricht. Im Gegenzug wurde der Handlungsspielraum für Abgrabungen und Aufschüttungen von 1 m auf 1.5 m erhöht. Zudem wurden die Bestimmungen für technische Aufbauten so präzisiert, dass solche auf das minimal erforderliche Mass reduziert werden müssen.

- **Rechtmässigkeit der baulichen Dichte und der Erschliessung**

Antrag: Es wird beantragt, dass dem Gestaltungsplan die Zustimmung zu verweigern sei, weil dieser hinsichtlich der Dichtevorgaben der übergeordneten Richtplanung sowie den Anforderungen an eine hinreichenden Erschliessung widerspricht und sodann nicht quartierverträglich ist. Die vorgesehenen Baukörper sind zu gross und haben für die südlich gelegenen Nachbarparzellen zur Folge, dass diese gegen Norden keine Aussicht mehr haben.

→ **nicht berücksichtigt**

Aufgrund der zustimmenden Stellungnahmen der zuständigen übergeordneten Planungsträger, Baudirektion Kanton Zürich und ZPZ, kann gefolgert werden, dass die übergeordneten Planungsvorgaben eingehalten sind. Der Kommunale Richtplan hält für das betroffene Gebiet als Dichteziel fest, dass in geeigneten Gebieten eine angemessene bauliche Verdichtung unter qualitätssichernden Auflagen denkbar ist. Vorgaben, welche das Gebiet als empfindlich einstufen und entsprechende Verdichtungen ausschliessen würden, sind im Richtplan indes nicht festgelegt.

Gegenüber der bestehenden Überbauung, namentlich gegenüber den südlich angrenzenden Einfamilienhauspaaren, wird mit der neuen Überbauung betreffend Baumasse ein Massstabsprung entstehen. Es würde jedoch dem wichtigen raumplanerischen Ziel der Verdichtung widersprechen, wenn die jeweils kleinsten Nachbargebäude zum massgeblichen Level für die Beurteilung der quartierverträglichen Überbaubarkeit gemacht würden. Für die südlichen Nachbarn ist vor allem die Aussicht nach Osten (Seesicht) von den nach Süden ausgerichteten Sitzplätzen von wesentlicher Bedeutung, welche durch den Gestaltungsplan keinerlei Beeinträchtigung erfahren.

Die Erschliessung des Gestaltungsplanareals für den motorisierten Verkehr erfolgt direkt ab der Posilipostrasse in die Tiefgarage. Damit ist im gesamten Quartier tendenziell mit weniger motorisiertem Verkehr als heute zu rechnen. Ein Ausbau der bestehenden Verkehrs- und Erschliessungsinfrastruktur scheint deshalb unnötig und würde einer haushälterischen Nutzung des Bodens widersprechen.

- **Ausnützung**

Antrag: Es wird beantragt, dass die Ausnützung auf das nach Art. 22, Abs. 4 BZO mögliche Mass beschränkt wird.

→ **nicht berücksichtigt**

Der Gestaltungsplan sieht gegenüber der BZO eine Erhöhung der Ausnützung von 44 % auf 66 % und damit eine Verdichtung vor. Voraussetzung dafür ist, dass 75 % der zum Wohnen und Arbeiten genutzten Geschossfläche im Sinne von Art. 20a BZO als ausnützungseffizienter Wohnraum (Beschränkung der Wohnungsgrössen) erstellt wird. Mit diesem Mechanismus sollen den wichtigen raumplanerischen Anliegen der inneren Verdichtung sowie der Sicherung von preisgünstigem Wohnraum Rechnung getragen werden. Die Annahme ist, dass die Beschränkung der Wohnungsgrössen auf dem Markt zu niedrigen Mietzinsen führt. Zudem wird damit erreicht, dass die effektive Anzahl vermietbarer Wohnungen steigt und damit die Nutzung der Bruttowohnfläche effizient und haushälterisch erfolgt. Entsprechende Verdichtungen sind im Sinne der Richtplanung sowohl aus übergeordneter als auch aus kommunaler Sicht erwünscht.

- **Baubereiche und Freiraum**

Antrag: Es seien die Baufelder so anzupassen, dass dazwischen effektive Sichtachsen von der Schipferstrasse nach Osten erhalten bleiben, wozu auch entsprechende Vorgaben hinsichtlich der Bepflanzungshöhen zu machen seien.

→ **nicht berücksichtigt**

Die vier Baubereiche sind so angelegt, dass die Gebäude nicht quer zum Hang erstellt werden können, sondern mit ihren Längsfassaden fächerförmig auf die Fallrichtung zum See ausgerichtet werden müssen. Dadurch werden Riegelbildungen Richtung See verhindert, so dass der Nachbarschaft Durchsichten auf den See erhalten bleiben. Gleichzeitig wird auch den künftigen Bewohnern der Überbauung eine gute Sicht und Besonnung mit wenig störendem Schattenverlauf gesichert. Gemäss Art. 12 der Gestaltungsplanvorschriften muss die Freiraumgestaltung im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielen. Dies ist eine Mehranforderung gegenüber der Regelbauweise. Zudem werden weitere qualitätssichernde Anforderungen in Art. 15 verlangt, so dass eine gute Freiraumgestaltung mit dem Gestaltungsplan hinreichend gesichert ist. Im Weiteren gelten ergänzend dazu die Vorschriften der BZO. Bäume und Pflanzen verschiedener Art sind ein wichtiger Bestandteil der Umgebungsgestaltung. Eine Beschränkung der Wuchshöhe wird deshalb als nicht zweckmässig sowie als zu einschränkend erachtet und wäre in der Praxis kaum umsetzbar.

- **Fusswege**

Antrag: Es soll entlang der Quartierstrasse Im Fink ein Fussweg analog Schipferstrasse erstellt werden.

→ **nicht berücksichtigt**

Mit den Fussverbindungen durch das Gestaltungsplanareal stehen der Öffentlichkeit drei Fussverbindungen von der Schipferstrasse zum Schipferweg zur Verfügung, welche als alternative Verbindung zur Quartierstrasse Im Fink genutzt werden können. Der Weg entlang der Schipferstrasse wurde auf Wunsch der Gemeinde als Ergänzung des kommunalen Fusswegs (auf der Schipferstrasse) in den Gestaltungsplan aufgenommen. Gemäss Auskunft der Gemeinde seien beim aktuell niedrigen Verkehrsaufkommen ansonsten keine weiteren Ausbauten der Fussverkehrsinfrastrukturen im Quartier also auch nicht entlang der Quartierstrasse Im Fink vorgesehen. Sollte sich der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur aus Sicherheitsgründen zu einem späteren Zeitpunkt aufdrängen, so liegt es in der Zuständigkeit der Gemeinde, diese zu erstellen.

5. Stellungnahme des Gemeinderates

Allgemeine Entwicklungsziele

Ein wesentliches Entwicklungsziel der Gemeinde ist es, mit effizient genutzten und Freiraum erhaltenden Bauvolumen eine qualitativ ansprechende Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen anzustreben und zu fördern. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll auf einem begrenzten Areal eine im Sinne dieser Vorgaben verdichtete Überbauung mit bezahlbarem Wohnraum ermöglicht werden. Das Areal eignet sich dafür in besonderem Masse, weil es wegen der umgebenden Strasseninfrastrukturen in sich geschlossen ist und deren Lage eine für das Quartier optimale Erschliessung mit dem motorisierten Verkehr zulässt. Aus städtebaulicher und verkehrstechnischer Sicht sind deshalb wenig negative Auswirkungen auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen zu erwarten. Da im Weiteren durch den Kommunalen sowie durch die übergeordneten Richtpläne keine einschränkenden Vorgaben für das Areal gemacht werden, erfüllt der Gestaltungsplan die Richtplanvorgaben der verschiedenen Planungsstufen.

Städtebau

Insgesamt wird das städtebauliche Grundkonzept mit den vier 3-geschossigen Baubereichen, den freigehaltenen Zwischenräumen und der unterirdischen Parkierung als quartierverträglich beurteilt. Dadurch, dass der Fussabdruck der Gebäude schlank bleibt und genügend nutzbare Freiräume erhalten bleiben, werden die notwendigen wohn- und ortsbaulichen Qualitäten gewahrt. Die von der BZO abweichenden Gebäudehöhen und Gebäudelängen werden durch erhöhte gestalterische Anforderungen abgedeckt, indem Rücksprünge und seitliche Versätze vorgeschrieben werden. Damit kann der Zweck des Gestaltungsplans einer quartierverträglichen Verdichtung bei gleichzeitiger Förderung von Alters- und Familienwohnraum erfüllt werden.

Erschliessung, Ver- und Entsorgung

Durch die verkehrliche Erschliessung des Areals direkt ab der Posilipostrasse in die Tiefgarage wird der ohnehin schon geringe motorisierte Verkehr im ganzen Quartier voraussichtlich weiter verringert. Die Verkehrssicherheit im Quartier wird damit ohne zusätzliche bauliche Massnahmen verbessert. Zudem können die Fusswegverbindungen auf dem Areal von der Öffentlichkeit genutzt werden und tragen zur Verbesserung der Fussverbindungen im Quartier bei. Dies ist im Sinne der Nachhaltigkeit und einer haushälterischen Bodennutzung. Flächen für Parkierung, Veloabstellplätze, Notzufahrt und Entsorgung werden durch die Gestaltungs-

planvorschriften hinreichend gesichert. Die vorgesehene Abfallentsorgung mittels Unterflurcontainer wird begrüsst.

Freiraum- und Umgebungsgestaltung

Der Gestaltungsplan legt qualitative Vorschriften für die Freiraum- und Umgebungsgestaltung fest. Konkrete Festlegungen von Gestaltungselementen fehlen. Die Qualität des Gestaltungsplans liegt in der Sicherung und Unverbaubarkeit der Freiflächen. Aufgrund der in den Art. 12 und Art. 15 festgelegten hohen Anforderung an die Umgebungsgestaltung muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein umfassendes Umgebungsgestaltungskonzept eingereicht werden, welches diese Vorgaben erfüllt. Damit wird die geforderte besonders gute Umgebungsgestaltung als hinreichend gesichert beurteilt.

Ausgleich von Planungsmehrwerten

In Anlehnung an den Entwurf des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes sowie gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung hat die Gemeinde mit der privaten Bauträgerschaft einen Ausgleich des mit dem Ausnützungsbonus verbundenen Planungsmehrwerts vereinbart. Dabei sollen mindestens 20 % des gemäss Schätzung der Gemeinde durch den Gestaltungsplan entstehenden Mehrwerts des Areals zugunsten der Öffentlichkeit ausgeglichen werden. Wie bereits in Ziff. 2.4 dargelegt, erstellt die Bauherrschaft zuhanden der Öffentlichkeit auf ihrem Areal das Trottoir entlang der Posilipostrasse sowie die öffentliche Fusswegverbindung entlang der Schipferstrasse. Zudem wird im Baubereich A auf einer Fläche von 200 m² ein Gewerberaum für eine bedarfsgerechte Kinderbetreuungseinrichtung festgelegt, welcher der Gemeinde während 20 Jahren kostenlos zur Verfügung gestellt wird. Die hierfür notwendigen Regelungen sind im Gestaltungsplan enthalten. Die detaillierten privatrechtlichen Vereinbarungen werden in einem separaten Dienstbarkeitsvertrag (vgl. Aktenaufgabe) vor der Festsetzung des Gestaltungsplans zwischen der Gemeinde Thalwil und der privaten Bauherrschaft geregelt.

Mitwirkungsverfahren

Nach Ansicht des Gemeinderates hat die private Bauherrschaft die Anliegen aus der öffentlichen Auflage und Anhörung korrekt behandelt und im vorliegenden Gestaltungsplan berücksichtigt, soweit dies aus planerischer Sicht möglich und zweckmässig erschien. Entsprechend wird dem Mitwirkungsbericht und dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zugestimmt.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dem privaten Gestaltungsplan im Fink zuzustimmen und diesen als allgemeinverbindlich zu erklären.

Inhalt Gestaltungsplan

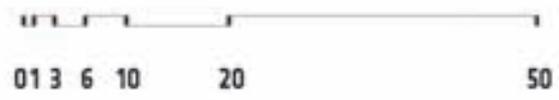
- Geltungsbereich Art. 2
- Baubereiche A-D Art. 9
- Bereich oberirdische Parkierung Art. 19
- Bereich Trottoir Art. 17
- Bereich unterirdische Parkierung Art. 19
- Bereich Ein-/Ausfahrt Tiefgarage mit möglichen Anbindungen Art. 16
- Bereichsbezeichnung mit Höhenbeschränkung (müM) und Gesamtfläche (von Hauptachse zu Hauptachse bzw. Perimetergrenze) Art. 2
458.45 müM
1291m
- Fussgänger Verbindung schematisch Art. 18

Informelle Angaben

- bestehende Gebäude
- Baulinien
- Richtprojekt
- Parzellierung
- Vermessung 6.16

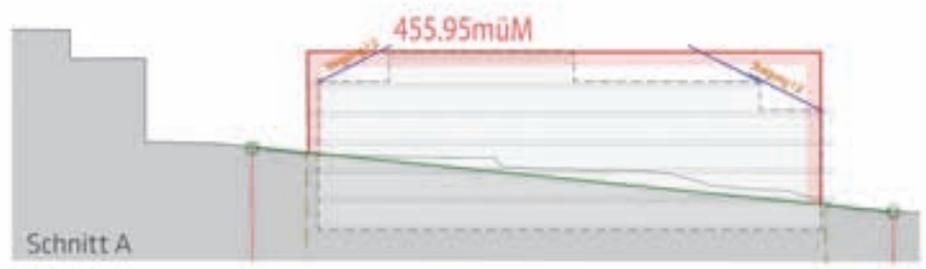
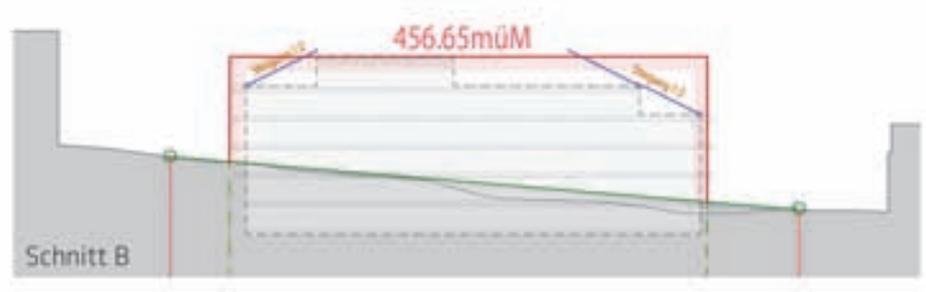
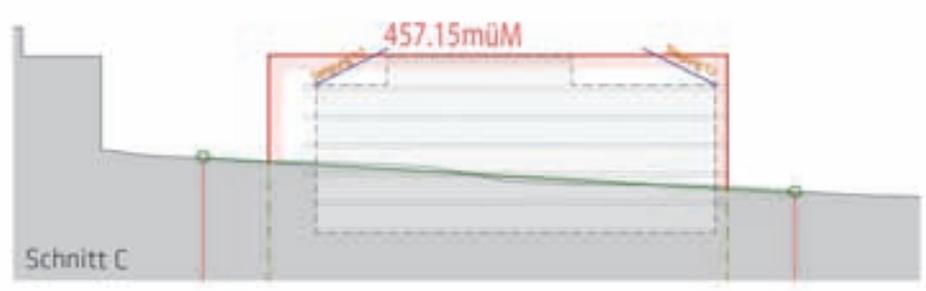
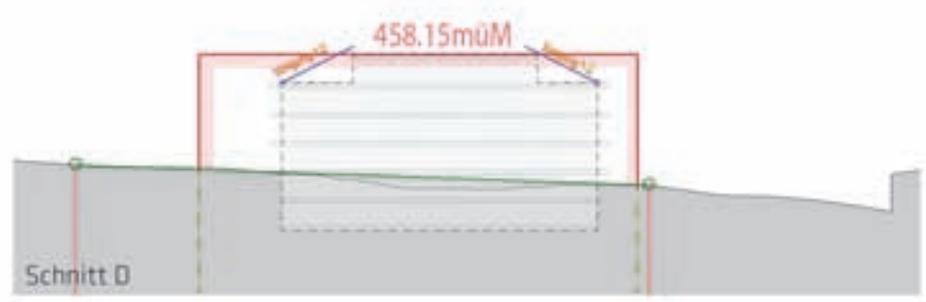


Gestaltungsplan



Information Festlegung

- Terrain an Fassadenebene
- zurückgeführtes, gewachsenes Terrain
- Baulinie an Fassadenebene
- Steigungen sind an effektiven Gebäudekanten anzusetzen.



Vorschriften

Art. 1

Zweck

¹ Mit dem privaten Gestaltungsplan „Im Fink“ werden, unter Beachtung einer quartierverträglichen Dichte, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gesamthaft konzipierte Siedlungserneuerung zur Förderung von bezahlbarem Alters- und Familienwohnraum sowie einer Kinderbetreuungseinrichtung geschaffen.

² Weiter sollen die Grundlagen für eine Überbauung mit qualitativ hoher architektonischer Gestaltung, die mit den eigenen sowie den umliegenden Strukturen ortsbaulich eine besonders gute Gesamtwirkung erzielen, festgelegt werden.

Art. 2

Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan „Im Fink“ besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Plan M 1-500
- Vorschriften

Weitere Unterlagen, wie der Bericht zum Gestaltungsplan und das entsprechende Richtprojekt, dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

² Die im Plan dargestellte Perimeterbegrenzung umfasst die Parzellen Kat. Nrn. 6624 und 6811 mit einer Fläche von 6'864m² und ist massgeblich für den örtlichen Geltungsbereich.

Art. 3

Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 83 ff Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

² Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Planungsgebiet die allgemeine Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil (BZO) sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

Art. 4

Bestehende Bauten

¹ Alle bestehenden Gebäude und Gebäudeteile dürfen abgetragen oder nach geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil umgebaut und umgenutzt werden, soweit dass der Zweck des Gestaltungsplans nicht nachteilig beeinflusst wird.

Art. 5**Ausnützung, Lage und äussere Abmessung von Neubauten**

¹ Für Hauptgebäude gelten folgende Grundmasse:

Baufeld	A	B	C	D
Min. Ausnützungsziffer	44%			
Min. Ausnützungsziffer aufgeteilt	8%	10%	12%	14%
Ausnützungsbonus gemäss Art. 8	50%	50%	50%	50%
Max. Vollgeschosse	3	3	3	3
Max. Dachgeschosse	1	1	1	1
Max. anrechenbare Untergeschosse	1 ^{a)}	1 ^{a)}	1 ^{a)}	1 ^{a)}
Max. Gebäudehöhe	Höhenkote 445.95 m.ü.M ^{b)}	Höhenkote 456.65 m.ü.M ^{b)}	Höhenkote 457.15 m.ü.M ^{b)}	Höhenkote 458.45 m.ü.M ^{b)}
Max. Gebäudelänge	35m ^{c)}	35m ^{c)}	35m ^{c)}	35m ^{c)}
Max. Gebäudebreite	12.5m ^{d)}	12.5m ^{d)}	12.5m ^{d)}	12.5m ^{d)}
Min. Gebäudeabstand für Hauptgebäude	14m ^{e)}	14m ^{e)}	14m ^{e)}	14m ^{e)}
Mehrlängenzuschlag	fällt weg	fällt weg	fällt weg	fällt weg

- a) Der Ausbau zu Wohn- und Arbeitsräumen ist bis zu maximal 50% der nach § 255 Abs. 2 PBG zulässigen Geschossflächen erlaubt.
- b) Die grösstmögliche Ausdehnung der Gebäude in der Höhe ist beschränkt durch die im Plan definierten Höhenbegrenzungslinien der Baufelder.
- c) Die maximale Gebäudelänge erhöht sich auf 50m, wenn
- in den Baufeldern A und B das oberste Vollgeschoss seeseitig um mindestens die 2fache Geschosshöhe zurückspringt
 - das Dachgeschoss see- und bergseitig um mindestens die 2fache Geschosshöhe zurückspringt
 - die Fassade rechtwinklig zur Länge beidseitig um mindestens 2.5m abgestuft wird und die neu entstandenen Fassadenabschnitte in der Länge 30m nicht überschreiten.
- d) Die maximal zulässige Gebäudebreite von 12.5m wird in diesem Fall um das Mass der jeweiligen Rücksprünge erhöht.
- e) innerhalb des Gestaltungsplanbereiches

² Vorspringende Gebäudeteile

Balkone und Erker dürfen max. 2.50m über die Fassadenflucht hinausragen. An den langen Gebäudeseiten müssen diese vorspringenden Gebäudeteile von den Gebäudeseiten seitlich mindestens ein Abstand von 7m einhalten. An Gebäudeseiten, welche mehrheitlich in Sektor Nordost - Nordwest ausgerichtet sind, dürfen keine Balkone und Erker vorgelagert werden.

Art. 6 Ausnützung

¹ Für das Gestaltungsplangebiet (Wohnzone W2) gilt eine min. Ausnützungsziffer von 44%. Die zulässige min. Ausnützung wird auf die Baufelder A- D gemäss Art. 5.1 Tabelle Grundmasse aufgeteilt.

² Ausnützungsübertragungen zwischen den Baufeldern sind zulässig, soweit die max. Ausnützung gemäss Art. 5.1 Tabelle Grundmasse in keinem Baufeld um mehr als 10% erhöht wird.

Art. 7 Nutzweise

¹ Als zulässige Nutzweisen gelten Wohnen, Dienstleistungsbetriebe sowie nicht störendes Gewerbe (insbesondere Hort- und Betreuungseinrichtungen).

² Im Baufeld A ist im anrechenbaren Untergeschoss auf einer Bruttogeschossfläche von 200m² ein Gewerberaum vorzusehen. Der Gewerberaum kann für eine bedarfsgerechte Kinderbetreuungseinrichtung wie Kindergarten mit Hort oder Tageskindergarten genutzt werden. Die Umnutzung des Gewerberaumes zu Wohnzwecken ist möglich.

³ Mindestens 25% der zum Wohnen und Arbeiten genutzten Bruttogeschossflächen sind für den ausnützungseffizienten Wohnungsbau (gemäss Art. 22 Abs. 4 der BZO) reserviert.

⁴ Dachflächen über Attikageschoss dürfen nicht als Terrassen ausgebaut und zugänglich gemacht werden, ausgenommen sind Servicezugänge für Solaranlagen, technische Einrichtungen etc.

Art. 8 Ausnützungsbonus

¹ Unter dem Aspekt von zusätzlichem preiswerten Wohnraum wird ein Ausnützungsbonus von 50% pro Baufeld gewährt, wenn mindestens 75% der zum Wohnen gesamthaft möglichen Bruttogeschossflächen für den ausnützungseffizienten Wohnungsbau reserviert wird.

² Die Wohnungsgrössen dürfen für diesen Anteil maximal die nachfolgend aufgeführten Hauptnutzflächen nach SIA 416 umfassen, wobei kein Spielraum für Überschreitungen besteht:

Zimmerzahl ohne Küche und Bad	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6
Max. Hauptnutzungsfläche HNF in m ²	50	61	66	77	88	99	105	110	121	132

(inkl. interne Abstellräume, Korridore, Treppen usw.)

Art. 9 Oberirdische Gebäudemäntel

¹ Oberirdisch in Erscheinung tretende Gebäude und Gebäudeteile müssen innerhalb der im Situationsplan eingetragenen Baubereiche A - D erstellt werden.

² Der oberirdische Gebäudemantel ergibt sich aus den im Situationsplan eingetragenen Baubereichen und den maximalen Höhenkoten gemäss Art. 5.1.

³ Auf die Baubereichslinie darf gebaut werden.

Art. 10 Abweichung vom Gebäudemantel

¹ Der Gebäudemantel gemäss Art. 9 und damit auch die Höhe gemäss Art. 5.1 dürfen von folgenden Gebäudeteilen und Anlagen durchstossen werden:

- Kamine, Liftüberfahrten und ähnliche technisch bedingte Aufbauten in der minimal erforderlichen Höhe und im minimal erforderlichen Durchmesser.
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, wobei diese Anlage nur die minimal erforderliche Neigung aufweisen darf.

² An den kurzen Gebäudeseiten dürfen einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge bis zu 1.50m über den Gebäudemantel hinausragen.

³ Betriebsnotwendige Vor- und Anbauten der Hauptgebäude wie Garageneinfahrten, Notausgänge, Auf- und Abgänge, Lichtschächte etc. sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.

⁴ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind gemäss Situationsplan in den bestimmten unterirdischen Baubereichen sowie in den Baubereichen A - D zulässig.

Art. 11 Baulinien

¹ Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge dürfen gemäss §100 PBG bis zu 1.50m über die Baulinien hinausragen.

² Unterirdische Bauten dürfen in den unterirdischen Baubereichen bis 1.50m an die Strassengrenze gebaut werden, sofern sie mindestens 1.50m unter dem gewachsenen Terrain liegen.

Art. 12 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderungen gelten auch für Farben und Materialien.

² Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder ein Modell verlangen.

Art. 13**Dachform**

¹ In den vier Baufeldern sind nur Hauptgebäude mit Flachdach zugelassen. Das Dachgeschoss muss an den kurzen Seiten auf der ganzen Gebäudebreite um mindestens die doppelte Dachgeschosshöhe zurückspringen und darf in diesem Bereich keine geschlossenen Brüstungen oder Vordächer aufweisen.

Art. 14**Abgrabungen**

¹ Das neu gestaltete Terrain soll möglichst auf den natürlichen Terrainverlauf zurückgeführt werden. Als gewachsenes Terrain ist die Verbindungslinie zwischen Höhenkote des oberen Schnittpunktes der Längsfassadenebene mit der strassen- seitigen Parzellengrenze und der Höhenkote des unteren Schnittpunktes mit der seeseitigen Parzellengrenze anzunehmen. Abweichungen von dieser Terrainlinie zum gestalteten Terrain sind zu minimieren (vgl. Planungsbericht Anhang Gestaltungsplanvorschriften Abb 2 und 4).

² Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf maximal 1.50m beschränkt. Grössere Abweichungen, Stützmauern und Böschungen über 15° sind nur zur Befestigung von Hauseingängen, Wegen und allgemeinen Plätzen erlaubt. Haus- und Kellerzüge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen sind möglichst zusammenzulegen.

Art. 15**Umgebungsgestaltung, Spiel- und Ruheflächen**

¹ Die gesamte Anlage ist mit vielseitig nutzbaren Freiflächen auszustatten. Es sind gut besonnte und verkehrssichere Erholungsflächen zu erstellen.

² Für die Kinderbetreuungseinrichtung ist eine geeignete Aussenfläche zuzuordnen und zweckmässig auszurüsten.

³ Die Gartenanlage ist mit einer strukturreichen und aus einheimischen standortgerechten Arten zusammengesetzten Bepflanzung zu versehen. Die Freiflächen sind möglichst unversiegelt zu versehen.

⁴ Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungskonzept einzureichen. Es ist namentlich die sorgfältige Gestaltung von Terrain und erforderlichen Kunstbauten, die Nutzungsgliederung und Ausstattung von Aussenflächen sowie Art und Anordnung der Bepflanzung und weitere Materialien aufzuzeigen.

Art. 16**Erschliessung**

¹ Die primäre Erschliessung des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes in eine Tiefgarage für Motorfahrzeugen erfolgt über eine Zufahrt in der dafür bezeichneten Zone im Plan.

² Die Zufahrten sind gemäss den verkehrstechnischen Anforderungen gemäss Verkehrsicherheitsverordnung Typ B (VSiV) auszubilden.

Art. 17**Trottoir**

¹Entlang der Posilipostrasse ist ein 2.00m breites Trottoir zu erstellen. Es ist sicherzustellen, dass die Einfahrt zur Tiefgarage als Trottoirüberfahrt ausgebildet wird und die Fussgänger Vortritt haben.

Art. 18**Fussgängerverbindungen**

¹Der im Kommunalen Richtplan eingetragene Fussweg soll entlang der Schipferstrasse als alternative Route arealintern als öffentliche sichere Längsverbindung erstellt werden.

²Die siedlungsinternen Fussgängerverbindungen von der Schipferstrasse zum Schipferweg sind für die Öffentlichkeit zu gewährleisten.

³Die Erschliessungen zu den Hauszugängen sind gemäss VSS Norm SN 640 075 behindertengerecht auszubilden.

Art. 19**Fahrzeugabstellplätze**

¹Die Zahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften der Gemeinde Thalwil. Die Abstellplätze sind, ausgenommen die Besucherparkplätze, geschlossen und überdeckt in den dafür bezeichneten Baubereichen zu errichten.

²Besucherabstellplätze sind entlang der Schipferstrasse und im südlichen Teil des Schipferweges in den bezeichneten Bereichen zu erstellen.

³Gedekte und diebstahlsichere Fahrradabstellplätze sind an einfach zugänglichen Stellen zu erstellen. Die minimal erforderliche Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der VSS Norm SN 640065-2011. Velounterstände dürfen mit entsprechender Rücksicht auf Gestaltung und Standort in den Baubereichen A -D erstellt werden.

Art. 20**Entsorgung**

¹Die Abfallentsorgung hat an geeigneter Stelle entlang der Posilipostrasse und im Bereich des teilausgebauten Schipferweges mit einem Unterflurcontainer-System nach Absprache mit der Gemeinde Thalwil zu erfolgen.

Art. 21**Lärmempfindlichkeitsstufe**

¹Innerhalb des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung LSV.

Art. 22**Energie**

¹Die Gebäude haben den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Anforderungen des Minergie-Standards oder gleichwertigen Standards zu genügen.

Art. 23**Dachbegrünung**

¹ Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten und Solaranlagen.

Art. 24**Etappierung**

¹Eine Etappierung ist zulässig. Für jede Bauetappe sind die geforderten Pflichtparkplätze zu erstellen.

Art. 25**Inkraftsetzung**

¹ Der private Gestaltungsplan Im Fink wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig.

Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBC.

