

Privater Gestaltungsplan „Im Fink“

Planungsbericht

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Rev. 1. Oktober 2016

Inhalt	
Lage.....	
Anlass.....	3
Eigentumsverhältnisse.....	
Anlass und Zielsetzung.....	
Grundbuch.....	4
Kantonale Richtplanung.....	
Regionale Richtplanung.....	
Zielsetzung Regionaler Richtplan.....	
Übergeordnete Richtplanung.....	5
Kommunale Richtplanung.....	
Siedlungsentwicklung nach Innen.....	
Eintrag kommunaler Richtplan.....	6
Bau- und Zonenordnung.....	
Baulinien.....	7
Denkmalpflege/Archäologie.....	
Würdigung.....	
Gestaltungsplanverfahren.....	8
Kantonale Prüfung.....	
ARV.....	
Einwendungs- und Anhörungsverfahren.....	
Einwendungsbericht.....	8
Richtprojekt.....	9
Modellaufnahmen.....	13
Richtprojekt 1-500.....	15
Gestaltungsplanvorschriften.....	25
Anhang Gestaltungsplanvorschriften.....	33
Mitwirkungsbericht.....	37

Auftraggeber: Ultravision AG
Churerstrasse 23
CH-8808 Pfäffikon SZ

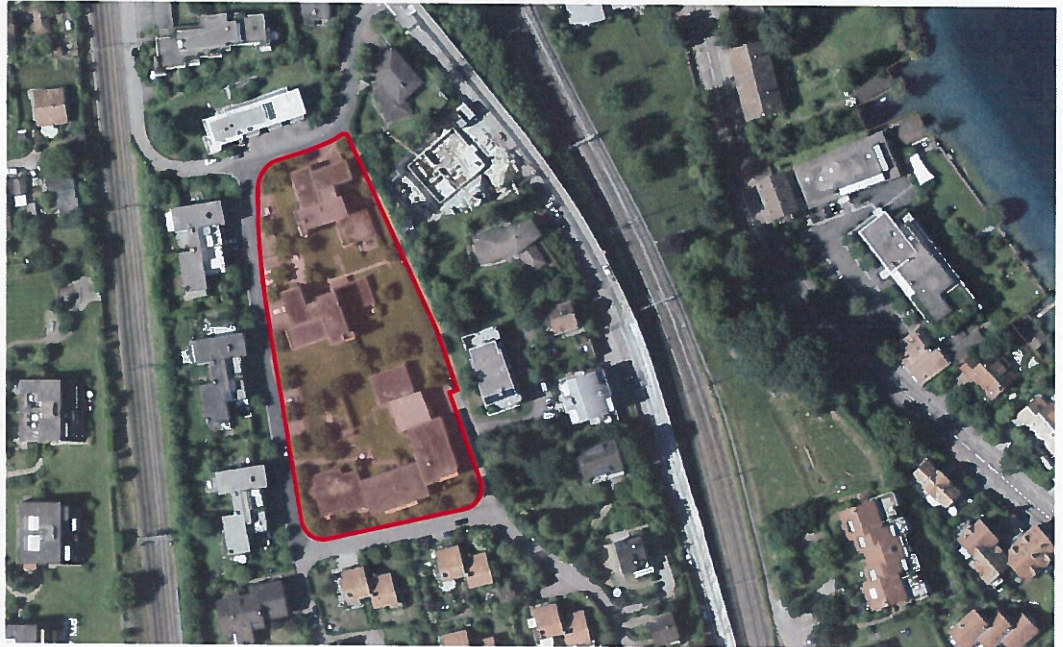
J. Brändli
Seestrasse 122
CH-8810 Horgen

**Gestaltungsplan
Richtprojekt:** WANGERarchitekten
Seestrasse 81
CH-8803 Rüschlikon

Ausgangslage

Lage

Der Perimeter des Gestaltungsplans „Im Fink“ umfasst die Grundstücke Kat.Nrn. 6624 und 6811 zwischen der Schipferstrasse, Schipferweg, Posilipostrasse und der Quartierstrasse „Im Fink“ in der Gemeinde Thalwil. Die zwei Grundstücke weisen eine Fläche von insgesamt 6'864m² auf. Sie liegen am südlichen Ende von Thalwil an einer leichten Seehanglage zwischen den beiden Bahnlinien Zürich-Chur und Zürich-Luzern.



Planungsperimeter auf Satellitenbild 1:2500

Anlass

Auf dem Areal stehen heute 2- bis 4 geschossige Wohnbauten aus den 60er Jahren. Die Gebäude sind sanierungsbedürftig und mögen weder in der Grösse der Wohnungen noch den energetischen Anforderungen der heutigen Zeit genügen. Die Wohnungen bieten kaum Komfort und sind eher klein, dafür aber sind die Mieten bezahlbar und die Siedlung besitzt viel Grünfläche.

Durch eine Zustandsanalyse und einer Nachhaltigkeitsbetrachtung kam die Bauherrschaft zum Entschluss, ein Neubauprojekt zu realisieren.

Damit die Zielsetzung der Bauherrschaft bezahlbaren Wohnraum in der Gemeinde zu erhalten und zu schaffen, erreicht werden kann, ist eine verträgliche Verdichtung unabdingbar. Mit einer Verdichtung können die Rahmenbedingungen geschaffen werden, um diese Zielsetzung zu erreichen.

*Eigentums-
verhältnisse*

Eigentümer des Grundstückes Kat.Nr. 6624 ist J. Brändli, Bürgerort Thalwil, Seestrasse 122, 8810 Horgen. Eigentümerin des Grundstückes Kat.Nr. 6811 ist die Ultravision AG, Churerstrasse 23, 8808 Pfäffikon SZ. Im Zuge des Gestaltungsplanes wird der eine Eigentümer das im Grundbuch eingetragene Vorkaufsrecht für einen Teil der anderen Parzelle wahrnehmen, was zu einer Parzellengrenzmutation zwischen den beiden Parzellen führt.



Zielsetzung

Mit der Ausarbeitung des privaten Gestaltungsplans „Im Fink“ bezwecken die Eigentümer 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 bei der künftigen Überbauung des Quartiers sowie eine umweltgerechte Überbauung und Erschliessung.

Ein weiteres gesetztes Ziel des Gestaltungsplanes ist es, bezahlbaren Wohnraum für alle Generationen zu erhalten. Der Anteil an ausnutzungseffizienten Wohnraum (gemäss BZO der Gemeinde Thalwil) wird von 25% auf 75% erhöht. Als Anreiz ist ein nutzungsprivilegierter Bonus von 50% vorgesehen. Der nicht beschränkte Wohnraum von 25% soll ein Handlungsspielraum an privilegierten Wohnlagen wie z.B. in Attikageschossen oder Aussichtslagen schaffen.

Rechtsgrundlagen

Grundbuch

Im Gestaltungsplanperimeter bestehen folgende relevanten Anmerkungen und Dienstbarkeiten zu Lasten bzw. zu Gunsten des Eigentümers der Kat. Nr. 6642.

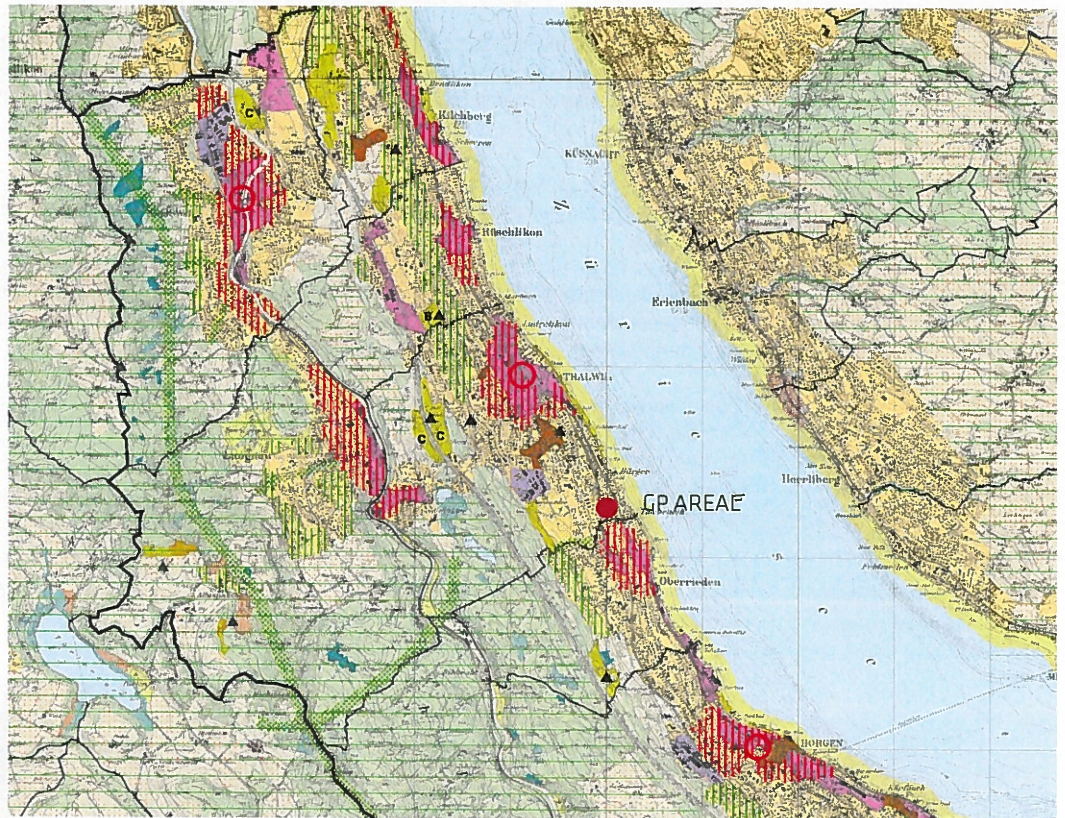
• Recht	Fusswegrecht	Dat. 18.01.1956	SP 1381
• Last	Baurecht für eine Kabel-Verteilkabine und Durchleitungsrecht für Kabelleitungen, übertragbar, zugunsten EKZ.	Dat. 08.10.1964	SP 1750

*Kantonale
Richtplanung*

Das Areal gehört gemäss dem kantonalen Richtplan zum Siedlungsgürtel um den Zürichsee. Durch die angestrebte bauliche Dichte und dem Ziel Schaffung von bezahlbarem Wohnraum an gut erschlossener Lage mit dem öffentlichen Verkehr, zum Bahnhof Oberrieden sind es 400 Meter Distanz, entspricht das im Gestaltungsplan umschriebene Bauvorhaben den Zielsetzungen und Grundsätzen, welcher der kantonale Richtplan für Siedlungsgebiete festlegt.

*Regionale
Richtplanung*

Das Gebiet ist auch im regionalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichnet und grenzt an das um den Bahnhof Oberrieden bezeichnete Gebiet mit hoher Dichte unmittelbar an.



Der regionale Richtplan führt in seinen Zielen unter Siedlungsgebiet und Wohnzonen aus:

*Zielsetzungen re-
gionaler Richtplan*

- Die Siedlungsflächen für Wohnen sind haushälterisch zu nutzen. Bestehende Überbauungen sind, wo dies mit anderen Gesichtspunkten (z.B. Quartierhaltung, Infrastruktur, Durchgrünung etc.) vereinbar ist, nach Möglichkeit baulich zu verdichten. Bei neuen Überbauungen sind möglichst hohe Bau- und Wohndichten anzustreben, soweit dies ortsbaulich und landschaftlich vertretbar ist.
- Der Verbrauch an neuen Wohnzonen ist gegenüber der Entwicklung der letzten 10 Jahre zu reduzieren. Die Überbauung ist nach Möglichkeit auf Restparzellen im überbauten Gebiet zu lenken.
- Reservezonen sind in absehbarer Zeit noch nicht für Wohnzwecke freizugeben.

*Übergeordnete
Richtplanung*

Insgesamt kann festgehalten werden, dass der vorliegende Gestaltungsplan mit den überkommunalen raumstrukturellen Vorgaben und der gewünschten regionalen Richtplanung übereinstimmt.

*Kommunale
Richtplanung*

In der kommunalen Richtplanung ist das Gestaltungsplanareal, wie der grosse Teil der Wohnzone W2, mit einer Dichtestufe „geringe bauliche Dichte“ zugeordnet.

Für Quartiere mit geringer Dichte sind gemäss dem Kommunalem Richtplan Verdichtungen möglich. In den Zielen und Festlegungen ist folgendes umschrieben;

- Bei Arealüberbauung und Gestaltungsplänen mit Verdichtungsabsichten müssen die Bauvorhaben auf die gewachsenen Strukturen Rücksicht nehmen.
- Mit einer Nachverdichtung sind die besonderen Qualitäten der Wohnquartiere zu erhalten. In geeigneten Gebieten ist eine angemessene bauliche Verdichtung unter qualitätssichernden Auflagen denkbar. Diese kann mit Gestaltungsplänen oder Arealüberbauung erfolgen.

Die unmittelbar an das Gestaltungsplanperimeter anschliessenden bestehenden Überbauungen präsentieren sich sehr heterogen mit verschiedenartigen Körnungen und Bautypologien. Die kleinformatigen Einfamilienhausbauten wurden in den letzten Jahrzehnten durch grossformatige Mehrfamilienhäuser abgelöst.

*Siedlungsentwicklung
nach Innen*

Da die nördlichen und westlichen Überbauungen um das Gestaltungsgebiet sowie den bestehenden Strukturen auf dem Gestaltungsplanperimeter vorwiegend aus 3-4 geschossigen Bauten bestehen und der gewünschten kommunalen Entwicklung für eine Verdichtung nach Innen, kann dieser Gestaltungsplanperimeter als geeignetes Gebiet für eine Nachverdichtung bezeichnet werden. Diese Nachverdichtung ist durch den Abriss der bestehenden Bauten und einer baulichen Verdichtungen geprägt. Die neuen Bauten sind auf den heutigen Gebäudebestand auszurichten; bei Abweichung (Körnung, Kubatur) sollen erhöhte Ansprüche an die Gestaltung der Neubauten gestellt werden.

Qualifizierte Verdichtung sicherstellen:

- Ortsbauliche Eingliederung stärken
- gut gestaltete, nutzbare Aussenräume
- die Anforderungen der Arealüberbauung (§ 71 PBG) anwenden
- öffentliche Interessen und Nutzungen berücksichtigen

*Eintrag Kommunaler
Richtplan*

Die Fusswegverbindung vom Gebiet Mettli via Sagitoblerweg-Schipferstrasse-Posilipostrasse zur Passarelle Tischenloostrasse ist im kommunalen Richtplan eingetragen.



Bau- und Zonen-
ordnung



Gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil liegt der gesamte Perimeter in der Wohnzone W2. Es gelten folgende Grundmasse:

Max. Ausnützungsziffer	40%
Max. Zuschlag bei Arealüberbauung	10%
Max. Vollgeschosse	2
Max. Dachgeschosse	1
Max. anrechenbare Untergeschosse	1 ^{a)}
Max. Gebäudehöhe	7.50m
Max. Gebäudelänge	30m
Max. Firsthöhe	4.50m
Min. Grundabstand	5.00m
Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge über der Gebäudelänge von 15.00m, max. jedoch bis 7.00m

a) Der Ausbau zu Wohn- und Arbeitsräumen bis zu maximal 50% der nach § 255 Abs. 2 PBG zulässigen Geschossflächen ist erlaubt

Baulinien

Entlang allen den Planungperimeter umfassenden Strassen sind Baulinien festgelegt.

Chemie- Risikoka-
taster

Gemäss den Resultaten des Screenings der Störfallrisiken auf Bahnlinien liegt im heutigen Zustand das Risiko für den betroffenen Streckenabschnitt im tragbaren Bereich. Angesichts der geplanten, massvollen Verdichtung ist davon auszugehen, dass das Risiko auch zukünftig tragbar ist. Aus diesen Gründen verzichtet die Fachstelle Störfallvorsorge des AWEL auf das Anordnen von Schutzmassnahmen.

*Denkmalpflege /
Archäologie*

Die Bauten, Anlagen, Aussenräume und Bäume im Gestaltungsplanareal sind weder in einem kommunalen noch in einem übergeordneten Inventar als schützenswert deklariert.

*Prüfperimeter für
Bodenverschie-
bung*

Ein Teil des Grundstückes ist im Prüfperimeter für Bodenverschiebung eingetragen. Der Umfang und das Konzept über das Aushubmaterial hat im kommunalen Bauverfahren zu erfolgen.

Würdigung

Insgesamt kann festgehalten werden, dass der vorliegende Gestaltungsplan mit den überkommunalen raumstrukturellen Vorgaben und der gewünschten regionalen Raumentwicklung übereinstimmt. Auch mit der kommunalen Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen ist er kompatibel.

Voraussichtlicher Ablauf	Termine
Vorstellung und Beratung des Gestaltungsplan in der Baukommission 1. Lesung	08. Januar 2015
Eingabe Gestaltungsplan	24. Juli 2015
Ergänzungen u. Anregungen durch DLZ PBV	31. August 2015
Verabschiedung zuhanden öffentlicher Auflage und Anhörung sowie kantonaler Vorprüfung, Baukommission 2. Lesung	1. Oktober 2015
Öffentliche Auflage und Anhörung der Nachbargemeinden und ZPG gemäss § 7 PBG während 60 Tagen	9. Oktober 2015 bis am 8. Dezember 2015
Kantonale Vorprüfung	bis 26. November 2015
Prüfung der Einwendungen / allfällige Korrekturen	bis 22. Juli 2016, rev. 31.08.2016
Bereinigung Gestaltungsplan	bis 22. Juli 2016, rev. 31.08.2016
Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen Einreichung des Gestaltungsplans	bis 22. Juli 2016, rev. 31.08.2016
Beratung und Verabschiedung Antrag und Weisung durch DLZ Planung, Bau und Vermessung an den Gemeinderat	25. August 2016
Verabschiedung Antrag und Weisung durch den Gemeinderat	13. September 2016
Gemeindeversammlung	7. Dezember 2016
Publikation Beschluss Gemeindeversammlung	15. Dezember 2016
Genehmigung durch Baudirektion	
Festsetzung und Genehmigung	

Der Baukommission von Thalwil hat mit Beschluss vom 01. Oktober 2015 den privaten Gestaltungsplan „Im Fink“ zu Handen der öffentlichen Auflage verabschiedet und die Bauabteilung beauftragt, das Einwendungs- und Anhörungsverfahren gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) durchzuführen.

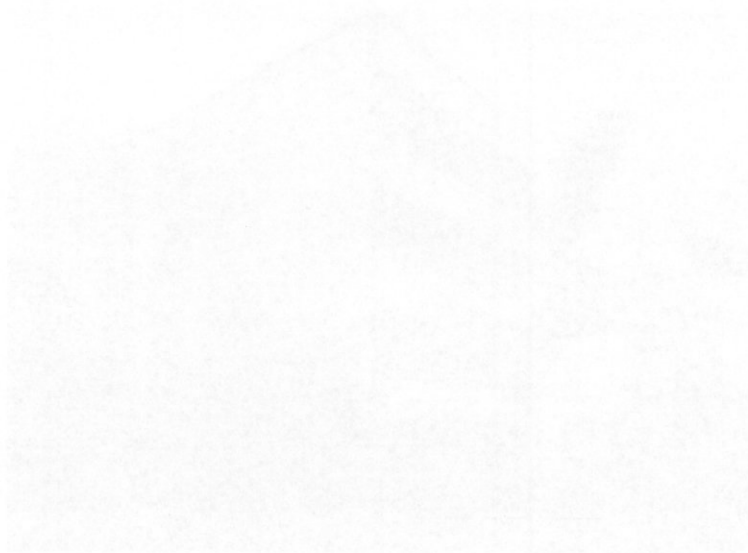
Die Gemeinde Thalwil hat mit Schreiben vom 12. Oktober 2015 den Entwurf des privaten Gestaltungsplans dem Kanton zur Prüfung eingereicht.

Das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) nimmt mit Schreiben von 26. November 2015 Stellung zur Vorlage.

Das Resultat des Einwendungs- und Anhörungsverfahrens und allfällige Änderungen sind im Mitwirkungsbericht aufgeführt.

Privater Gestaltungsplan „Im Fink“

Richtprojekt



Richtprojekt

Dieses Richtprojekt ist in der vorliegenden Fassung gestaltungsplankonform. Es hat gemäss Art. 4 GP Richtcharakter und dient der Baubehörde als Beurteilungsgrundlage und qualitative Messlatte im Rahmen der Baubewilligungsverfahren. Andere Projekte gleicher oder höherer Qualität sind zulässig.

Basierend auf dem Richtprojekt hat WANGERarchitekten den Entwurf des Gestaltungsplans ausgearbeitet. Mit dem Ziel den Gestaltungsplan hinsichtlich seines Anordnungsspielraums zu überprüfen und das Richtprojekt mit konkreten Bebauungsvorschlägen zu vertiefen, wurden verschiedene Projektstudien entwickelt. Erkenntnisse aus diesen wiederum flossen zurück in das vorliegende Richtprojekt.

Mit dem Richtprojekt wird die quartierverträgliche Nutzung untersucht und aufgezeigt. Das Richtprojekt widerspiegelt die max. mögliche Ausnützungsziffer von 66% gemäss den Sonderbauvorschriften.

Umgebung

Das Gebiet unmittelbar in der nordwestlichen Nähe des Gestaltungsplanperimeters ist durch einige grössere Mehrfamilienhausbauten geprägt. Der Umstand, dass bei diesen zugunsten einer einfachen Parkierung strassenseitig das gesamte Untergeschoss freigelegt wurde, lässt die Bauten trotz W2 Zone dreigeschossig erscheinen. Einzig in der südlichen Nachbarschaft, entlang der Strasse Im Fink, stehen vier paarweise zusammen gebaute Einfamilienhäuser. Ansonsten ist die Körnung eher gross.



Bestehende Bauten an den Perimetergrenzen, bei denen die Geschossigkeit kaum ablesbar ist.

*Städtebauliche
Leitidee*

Für Bauten auf der leicht abfallenden Parzelle findet man das für die linke Zürichseeseite bekannte Ausrichtungsdilemma wieder: einerseits die attraktive Seesicht im Norden und Osten, andererseits die Besonnung aus dem Süden. Die Richtplanung hat hier besonderes Augenmerk auf die Lage der Gebäude gelegt; mit einer leichten Auffächerung der Bauten nordost/südwest-wärts werden mehrere wichtige Qualitäten gleichzeitig erreicht:

- Jede Wohnung in der Siedlung hat einerseits weite Ausblicke und andererseits eine gute Besonnung.
- Durch die Abdrehung der Bauten werden zu den Nachbarn hin keine Fronten aufgebaut; das ganze Gestaltungsplanareal bleibt räumlich durchlässig. Strassenfluchten werden vermieden.
- Auch in der Siedlung selbst werden die Fassaden nicht frontal zu einander gestellt
- Durch die Abdrehung der Bauten ist die Eigenverschattung minimal.



Studie zum Richtprojekt; deutlich sichtbar die durch die Auffächerung erreichte Durchlässigkeit des Planungsgebietes

*Erschliessungs-
konzept*

Das Richtprojekt sieht eine Wohnnutzung auf 4 Baubereichen vor. Die Wohnungsgrößen im Richtprojekt entsprechen den Anforderungen und Größenbeschränkung für preiswerten Wohnraum gemäss BZO der Gemeinde Thalwil. Im anrechenbaren Untergeschoss des Baubereiches A ist ein Kindergarten mit Hort eingepplant.

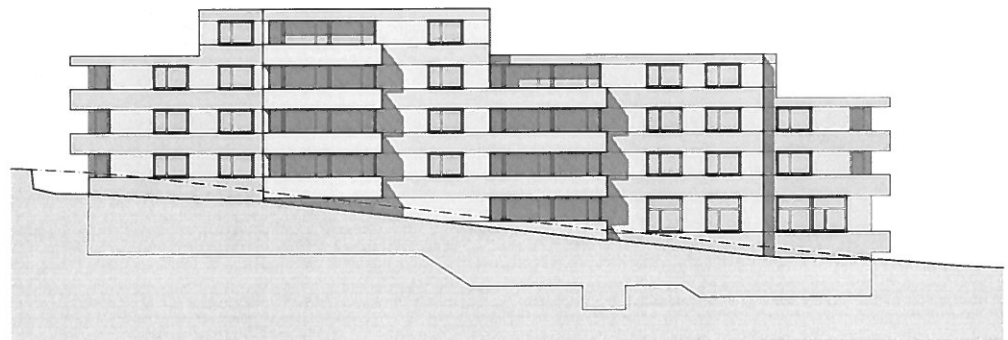
Freiraum

Das Gelände wird nordseitig über eine Tiefgarageneinfahrt erschlossen. Die Ausgestaltung der jeweiligen Einmündungsbereiche hat in allen Belangen den technischen Anforderungen der Verkehrssicherheitsverordnung zu genügen. Der Individualverkehr ist auf die westliche Fläche für Besucherparkplätze beschränkt.

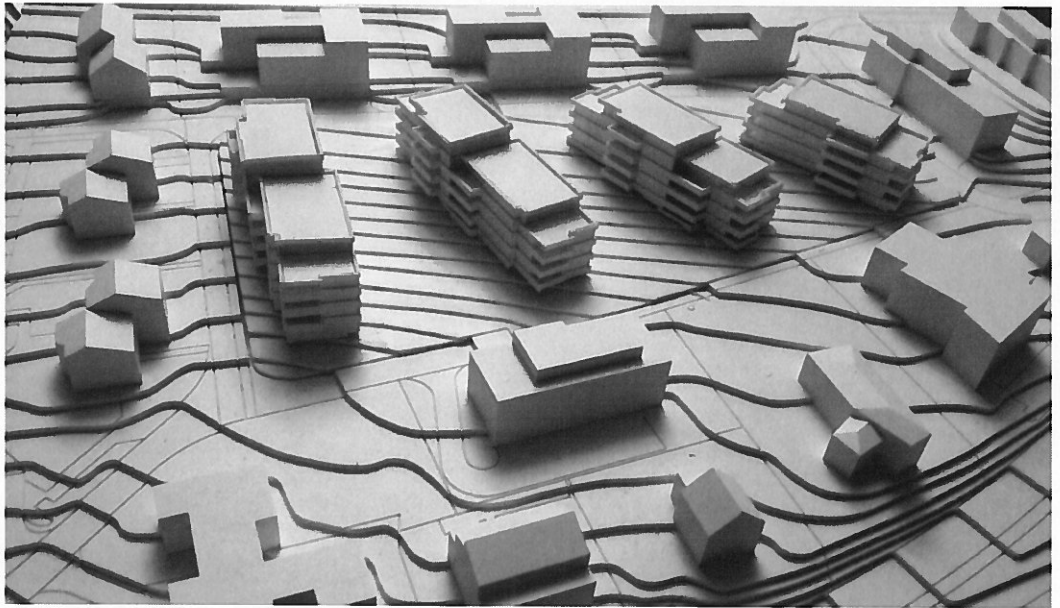
Der Freiraum wird durch die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Bauzonen geschützt. Veränderungen am ausgemittelten Terrainverlauf sind auf Zugänge zu den Gebäuden beschränkt. Ansonsten soll die leicht abfallende Hanglage zwischen den Bauten wieder deutlich ablesbar werden. So werden die Freiräume zwischen den Bauten mit frei platzierten Bäumen in Rasenfläche gleichmässig durchgrünt. Im oberen westlichen Bereich kommt vor allem der Frühlings-, im mittleren Übergangsbereich der Sommer-, und im unteren östlichen Bereich der Herbstaspekt zum Tragen. Auf diese Weise wird das Fließen des Grünraumes von West nach Ost über verschiedene Jahreszeiten in der ganzen Siedlung erlebbar. Strauch- und Bodendeckerbepflanzung werden minimal und punktuell zur Abgrenzung eingesetzt.

Die Bauten

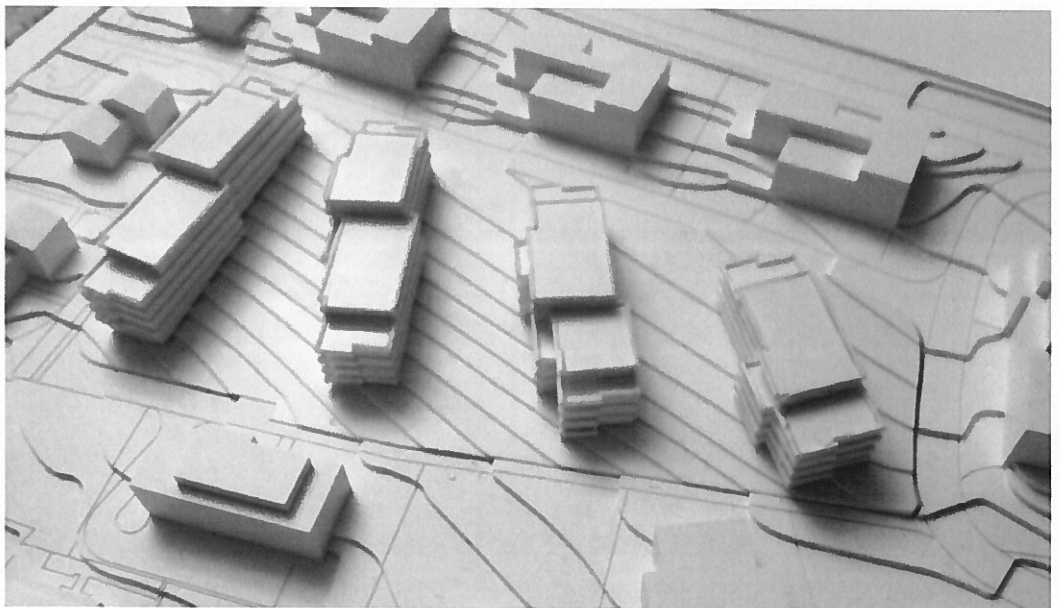
Die Gebäude selber werden durch differenzierte Abstufungen horizontal wie auch vertikal gegliedert und treten inklusiv Attika- und Untergeschoss max. 4-geschossig in Erscheinung. Einzelne, klar gesetzte Vor- und Rücksprünge rhythmisieren die Längsfassaden. Gegen die Schipferstrasse weichen die Attikageschosse zurück, so dass hier die Bauten weniger hoch in Erscheinung treten als die westlich liegenden Nachbarbauten. In den Baufeldern A und B weicht zusätzlich seeseitig das letzte Vollgeschoss zurück. Damit wird eine gute Verzahnung mit dem unmittelbaren Nachbargebiet erreicht und die Überhöhe der Bauten gegenüber der Wohnzone W2 ist verträglich ins Quartier eingebunden.



Modellaufnahmen



Die Gebäudekörper sind seeseitig differenziert abgetrept und schaffen so eine Verbindung zu Höhen und Körnung der besetehenden Bauten des Quartiers

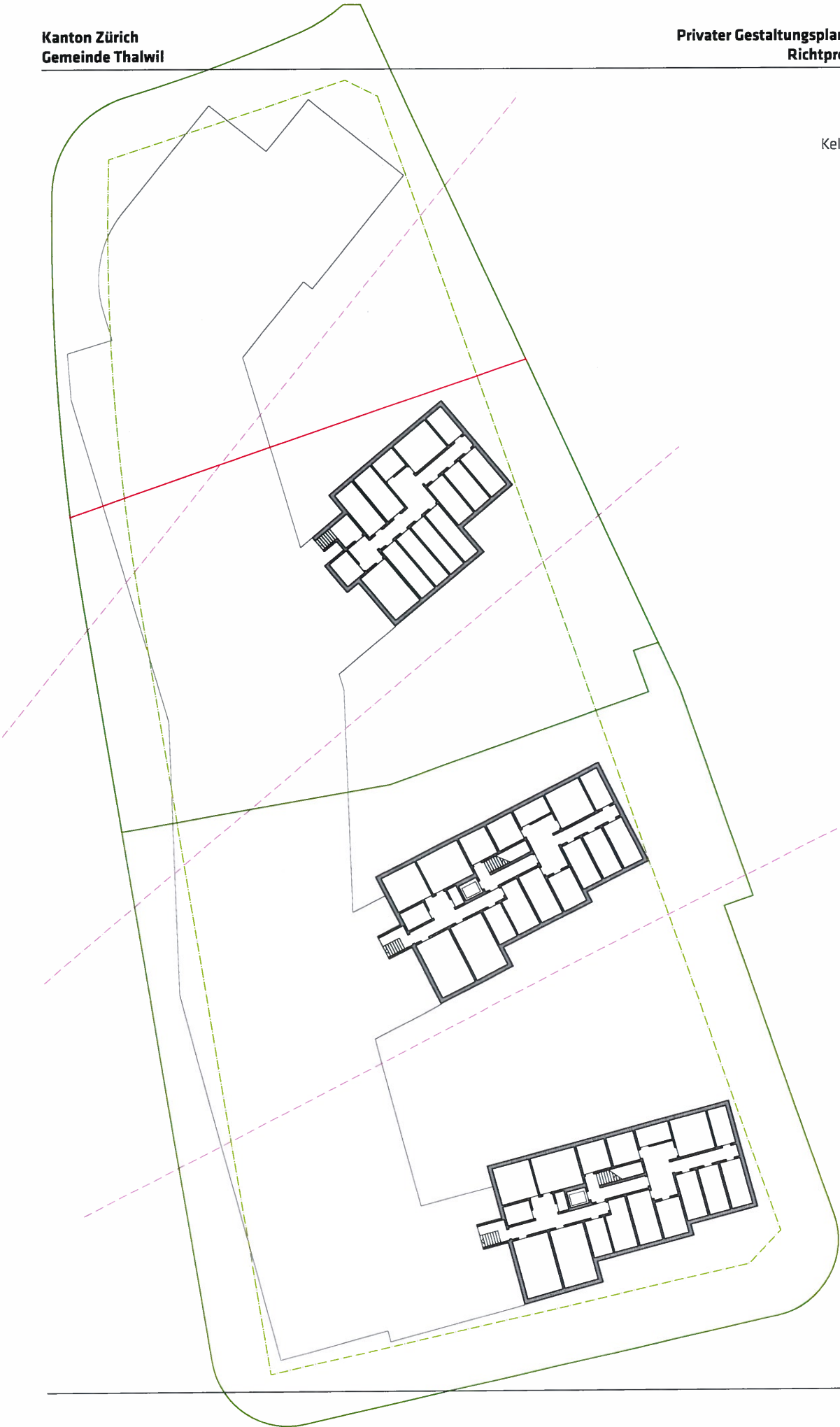


Das Gebiet bleibt räumlich und visuell durchgängig

Privater Gestaltungsplan „Im Fink“

Richtprojekt 1-500

Kellergeschoss



Tiefgaragen- und vorderes Eingangsgeschoss



Eingangsgeschoss



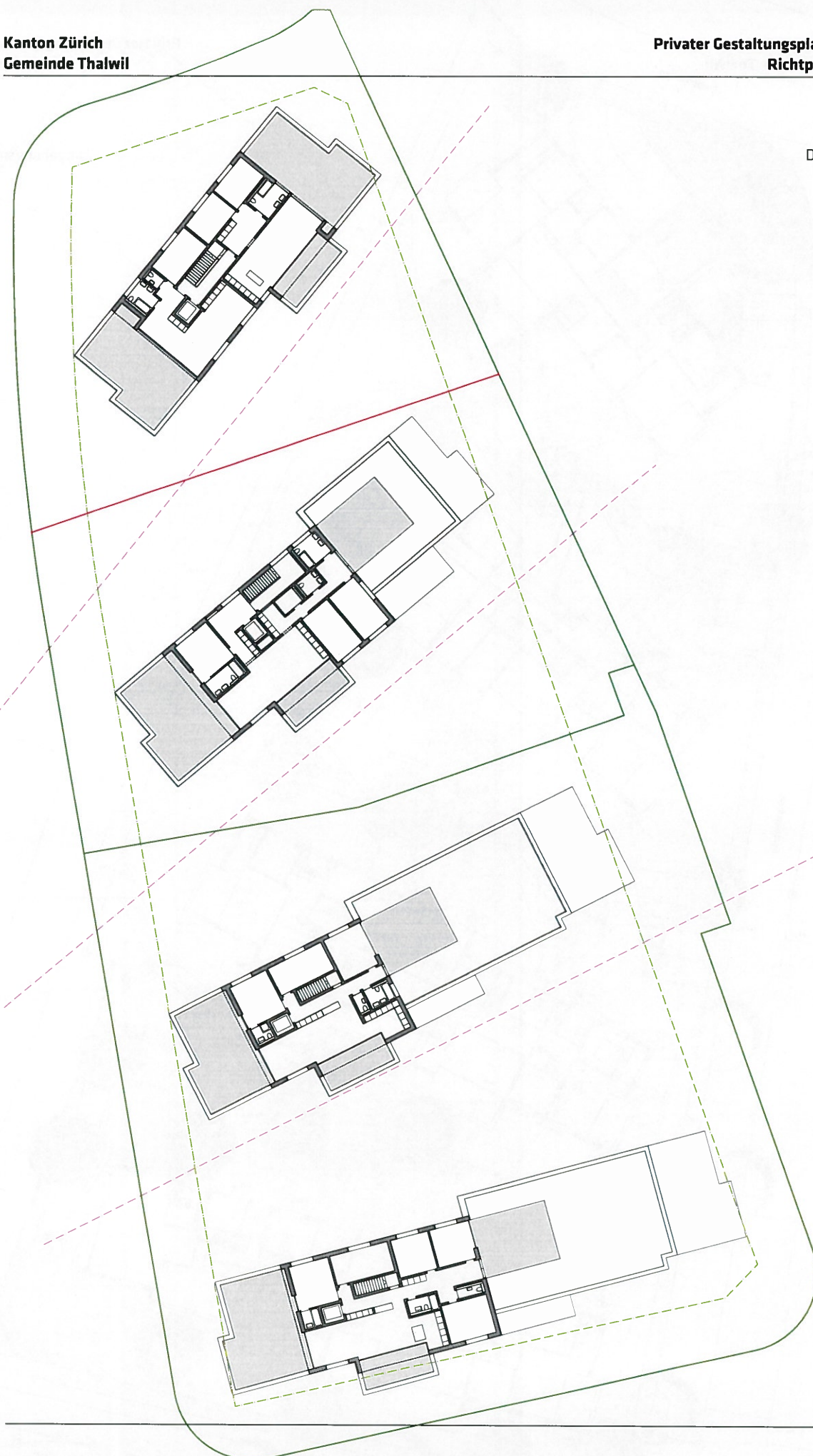
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

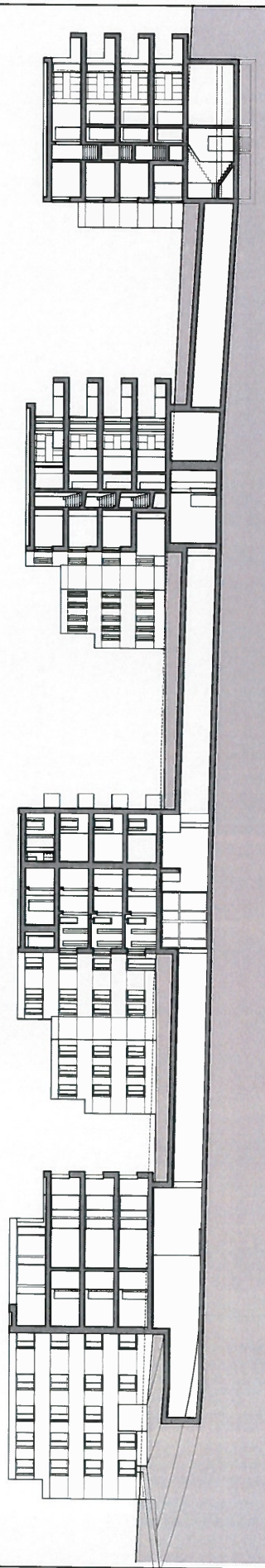


Dachgeschoss

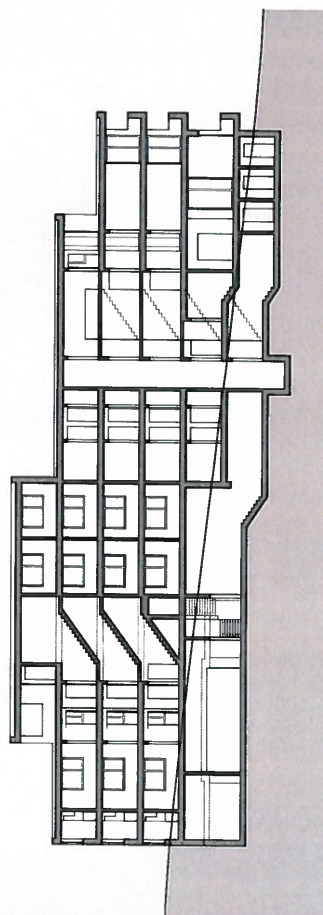


Umgebungsgestaltung





Schnitte
Fassade



Privater Gestaltungsplan „Im Fink“

Gestaltungsplanvorschriften

Grundlage

Der vorliegende Gestaltungsplan basiert auf den Richtprojekt der Wanger Architekten. Neben der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil mit der dazugehörigen Wegleitung und Anhang, gelten insbesondere das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) mit den dazugehörigen Verordnungen sowie den Umweltschutzgesetzgebungen.

Der Gestaltungsplan löst die Bestimmung der Wohnzone W2 ab.

Mit der Durchführung des Gestaltungsplanverfahren wird insbesondere eine Verdichtung mit angemessener Berücksichtigung der öffentlichen Interessen erreicht.

Bei der Ausarbeitung der Gestaltungsplanvorschriften war es ein wichtiges Anliegen, den Eigentümern und den künftigen Bauherrschaften einen zweckmässigen Anordnungsspielraum zu belassen, welches es für die Entwicklung der künftigen Überbauung benötigt.

Das Gestaltungsplanareal wird mit 4 oberirdischen Baubereichen strukturiert. Diese Baubereiche spannen Aussenräume auf, welche die räumliche Durchlässigkeit des Areals sichert.

Art. 5

Ausnützung, Lage und äussere Abmessung von Neubauten

Basierend auf dem Richtprojekt werden in Art. 5 der Gestaltungsplanvorschriften die Grundmasse je Baubereich mit folgenden Kategorien definiert:

- Max. zulässige Ausnützung über das Gestaltungsplanangebot
- Max. zulässige Ausnützung aufgeteilt auf die einzelnen Baubereiche
- Max. Vollgeschosszahl
- Gebäudelänge und Gebäudebreite
- Max. zulässige Gebäudehöhe mit Höhenkote
- Gebäudeabstand

Abs 1 a

Anrechenbare Untergeschosse

Der Ausbau der anrechenbaren Untergeschosse wird bis max. 50% der zulässigen Geschossfläche gemäss PBG § 255 Abs. 2 erlaubt. Diese Einschränkung gegenüber dem PBG entspricht der kommunalen Bauordnung der Gemeinde Thalwil für Bauzonen in der Wohnzone W2.

Abs 1 b

Gebäudemantel

Die Höhenkote ergeben zusammen mit der möglichen Geschosszahl die Ausdehnung der Gebäude in der Höhe.

Abs 1 c

Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist gemäss Art. 5 auf 35.00m beschränkt. In der Regelbauweise der Gemeinde Thalwil sind in der Wohnzone W2 max. 30.00m Gebäudelänge zulässig, für Arealüberbauungen gibt es keine Einschränkungen.

Die Gestaltungsplanvorschriften Art. 5 Abs. c erlaubt eine Erhöhung der Gebäudelänge mit gestalterischen Bedingungen auf 50.00m. Die Gebäude müssen einerseits in der Höhenentwicklung und andererseits in der Längenausdehnung gestaffelt werden:

- in den Baufelder A und B das oberste Vollgeschoss seeseitig um mindestens die 2fache Geschosshöhe zurückspringt (Anhang Abb 4)
- das Dachgeschoss see- und bergseitig um mindestens die 2fache Geschosshöhe zurückspringt (Anhang Abb 4)
- die Fassade rechtwinklig zur Länge beidseitig um mindestens 2.50m abgestuft wird und die neu entstandenen Fassadenabschnitte in der Länge 30.00m nicht überschreiten. (Anhang Abb 3)

Mit diesen Massnahmen wird eine Körnigkeit der Neubauten erreicht, welche sich an den bestehendem Quartierstrukturen ausrichtet.

Abs 1 d

Gebäudebreite

Zur Sicherung der Aussenräume und Körnigkeit der Neubauten wird die Gebäudetiefe auf 12.50m beschränkt. Damit eine Staffelung der Gebäude ab 35.00m eine sinnvolle Gebäudegrundfläche ergibt, kann die Gebäudetiefe um den jeweiligen Gebäuderücksprung erhöht werden. (Anhang Abb 3)

Abs 1 e

Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand, nach PBG § 271 die Summe der beidseitigen nötigen Grenzabstände, beträgt gemäss kommunaler Bauordnung in der Wohnzone W2 10.00m, mit Mehrlängenzuschlag max. 14.00m. Der geforderte min. Gebäudabstand gemäss Gestaltungsplanvorschriften von 14.00m, entspricht somit dem kommunalen Gebäudeabstand mit dem max. Mehrlängenzuschlag gemäss BZO.

Abs 2

Vorspringende Gebäudeteile

Gemäss Art. 5 Abs. 2 fallen darunter Balkone und Erker welche über die Fassadenflucht von 2.50m hinausragen dürfen. Damit die Gebäude an den Stirnfassaden schlank in Erscheinung treten sollen, dürfen Balkone nur mit einem Abstand von 7.00m an die Gebäudeecken angeordnet werden. Vorgelagerte Balkone sind nur in den besonnten Ausrichtungen möglich. (Anh. Abb 1.3)

Art. 6

Ausnützung

Abs 1

Gemäss kommunaler Bau- und Zonenordnung Art. 21 sind Arealüberbauung in allen Zonen ab einer Mindestarealfläche von 4'000.00m² zulässig. Ein Ausnützungsbonus von 10% wird gemäss BZO Art. 22 Abs. 4 gewährt, wenn mindestens 25% der zum Wohnen und Arbeiten genutzten Bruttogeschossflächen zur Erstellung von ausnützungseffizienten Wohnraum reserviert sind hohe Qualitäten in Bezug auf Einordnung in das Orts-/Landschaftsbild, Gestaltung von Bauten und Freiräumen aufweisen.

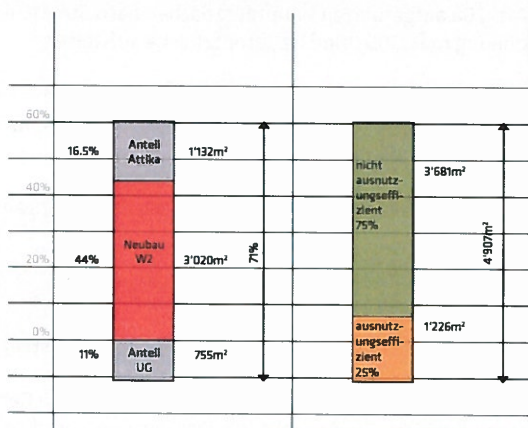
Die qualitativen Anforderung und Vorschriften des Gestaltungsplan erfüllen die geforderten Bedingungen gemäss PBG § 69 ff und kommunaler Bauordnung Art. 21 ff für eine Arealüberbauung. Die Grundausrüstung ohne Bonus beträgt im Gestaltungsplanperimeter min. 44%. Diese Ausnützung von 44% entspricht der max. möglichen Ausnützung in der Wohnzone W2 von 40% zuzüglich einem Arealbaubonus von 10%.

Die max. Ausnützung über das Gestaltungsplangebiet wird zusätzlich auf die einzelnen Baufelder aufgeteilt und eingeschränkt.

Abs 2

Damit ein Handlungsspielraum besteht, sind Ausnützungsübertragungen zwischen den Baufeldern möglich.

Somit ist auf dem Gestaltungsplanperimeter inklusiv den anrechenbaren Untergeschossen und den Attikageschossen insgesamt eine Bruttogeschossfläche von 4'907.00m² möglich. Davon sind für den bezahlbaren und ausnützungseffizienten Wohnraum gemäss BZO Art. 22 Abs. 4, 25% der zum Wohnen und Arbeiten genutzten Bruttogeschossflächen zur Erstellung von ausnützungseffizienten Wohnraum reserviert, bzw. 1'266.00m² und für den nicht ausnützungseffizienten Wohnraum 75% oder 3'681.00m².



Art. 7

Nutzweise

Abs 2

Durch die Verdichtung entsteht ein Planungsmehrwert welcher durch die kostenlose Benützung eines Kindergarten über 20 Jahre abgegolten wird. Mit den Initianten des Gestaltungsplanes und der Gemeinde wird ein Mietvertrag über diese Räumlichkeiten abgeschlossen. Die Räumlichkeiten sollen für eine Kinderbetreuung (Kindergarten, Kinderkrippe o.ä.) genutzt werden dürfen. Die Umnutzung des Gewerberaumes zu Wohnzwecken soll falls der Bedarf für eine Kinderbetreuungsangebot nicht mehr vorhanden ist möglich werden.

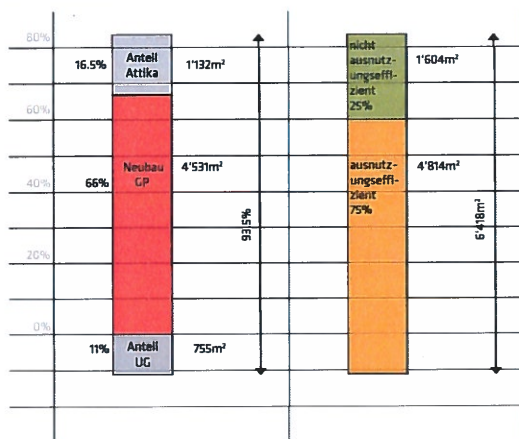
Abs 4

Ziel ist es, die Dachflächen über Attikageschossen zu begrünen und nicht für Terrassennutzungen mit Gehwegen auszubauen. Eine Kombination von Solaranlage und Dachbegrünung mit den notwendigen Serviceaufgängen ist möglich.

Art.8**Abs 1****Ausnützungsbonus**

Mit dem Ausnützungsbonus von 50% wird als Zielsetzung eine Verdichtung mit der Auflage für die Schaffung von bezahlbaren und ausnützungseffizientem Wohnraum für alle Generationen angestrebt. Damit soll die Realisierung von zweckmässigen Wohnungen mit angemessenen Mietzins für Junge und Betagte, Familien und Einzelpersonen aktiv unterstützt werden. Diese freiwillige Inanspruchnahme dieses Ausnützungszuschlages ist mit der Auflage verbunden, dass mindestens 75% der zum Wohnen und Arbeiten erstellten Flächen die Anforderungen an den preiswerten und ausnützungseffizienten Wohnraum erfüllen.

Mit der Beanspruchung dieser Nutzungsprivilegien von 50% ist auf den Grundstücken insgesamt, inklusiv den Dach- und anrechenbaren Untergeschossen, eine Bruttogeschossflächen von 6'418.00m² möglich. Da 75% der Bruttogeschossflächen für ausnützungseffizienten Wohnraum reserviert sind, steigt der Anteil Geschossflächen für preiswerten Wohnraum auf 4'814.00m² und der nicht ausnützungseffizienten Wohnraum reduziert sich auf 1'604.00m².



Somit ist die maximale Ausnützungsziffer im Gestaltungsplanperimeter 66%. Diese Ausnützungsziffer entspricht der möglichen Ausnützung in der Wohnzone W3 der Gemeinde Thalwil von 60%, zuzüglich dem möglichen Bonus für Arealüberbauung von 10% gemäss BZO Art. 22.

Abs 2

Die Wohnungsgrößen welche für den ausnützungseffizienten Wohnungsbau reserviert sind, dürfen die gemäss BZO der Gemeinde Thalwil Art. 20a aufgeführten Hauptnutzflächen nach SIA 416 nicht überschreiten, dadurch darf z.B. eine 4.5 Zimmerwohnung max. 105.00m² Hauptnutzfläche aufweisen.

Diese Steuerung über die Wohnungsflächen und einem damit verbundenem Ausnützungsbonus ist eine zulässige und von der Gemeinde Thalwil angewandte Verpflichtung, bei freiwilliger Inanspruchnahme des Ausnützungszuschlages, zur Erstellung von preiswerten Wohnraum.

Die Flächenbeschränkung der Hauptnutzflächen der Wohnungen pro Zimmeranzahl entspricht dem Art. 20a Abs. 6 der BZO der Gemeinde Thalwil.

Art.9**Abs 1****Oberirdische Gebäudemantel**

Oberirdische Gebäude dürfen grundsätzlich nur innerhalb der Baufelder A-D erstellt werden.

Abs 2

Die Baubereiche A-D ergeben zusammen mit den zulässigen Höhenquoten den Gebäudemantel, der den Anordnungsspielraum der Hochbauten definiert. Die Anzahl der zulässigen Geschossen innerhalb des Gebäudemantels ist mit den Grundmassen definiert.

Art. 10**Abs 1 und 2****Abweichung vom Gebäudemantel**

Mit diesen Artikeln wird definiert, welche Gebäudeteile über den Gebäudemantel hinausragen oder den Gebäudemantel überragen dürfen. Technische bedingte Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sollen dabei auf das erforderlichen technisch bedingte Minimalausdehnung reduziert werden.

Abs 4

Gebäude, die das gestaltete Terrain nicht überragen, können uneingeschränkt in dem unterirdischen Baubereich und den Baubereichen A-D erstellt werden. In allen anderen Bereichen sind keine Untergeschosse zulässig, damit eine Bepflanzung der Aussenräume sichergestellt ist.

- Art. 11**
Baulinien
Abs 1 Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge wie Vordächer, Balkone, Erker etc. dürfen die Baulinien um 1.50m überstellen.
- Abs 2* Mit dem Bereich für unterirdischen Gebäude wird der Bau der Tiefgarage innerhalb der Baulinie ermöglicht. Mit dem Abstand für unterirdischen Bauten bis max. 1.50m an die Strassengrenze und 1.50m unter dem Terrain wird der Raum für Werkleitungen gesichert.
- Art. 12**
Gestaltung
Abs 1 Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes, dass eine besonders gute Gestaltung gemäss PBG § 71 zu erreichen ist.
- Als Qualitätsmassstab gilt das Richtprojekt der Wanger Architekten und das Umgebungskonzept von Schoch Landschaftsarchitekten.
- Art. 13**
Dachform
Abs 1 Innerhalb des Gestaltungsplanperimeter sind nur Flachdächer zulässig. Damit die Dachgeschosse als solche in Erscheinung treten, muss an den kurzen Gebäudeseiten das Dachgeschoss auf der ganzen Breite um die doppelte Geschosshöhe zurückspringen.
- Art. 14**
Gewachsenes Terrain, Abgrabungen
Abs 1 Das Terrain im GP-Areal wurde für die heutige bestehende Überbauung weitgehend abgetragen und ausgeebnet, dadurch ist heute das gewachsene Terrain kaum mehr vorhanden. Für die Projektierung muss ein theoretischer gewachsener Boden bestimmt werden. Aufgrund der Hanglage wird es als plausibel erachtet, die Interpolation des Terrain zwischen den Schnittpunkten der Längsfassadenebenen und den Parzellengrenzen vorzunehmen. Die Terrainshöhen und das Höhenmodell bedürfen einer Bewilligung im Baubewilligungsverfahren.
- Abs 2* Geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen bis 1.50m sind zulässig. Der Gestaltungsplan lässt für die Gestaltung der Wege, Plätze und Hauszugänge grössere Abgrabungen zu, welche aber auf ein Minimum zu beschränken und wenn möglich zusammenzulegen sind. Das neu gestaltete Terrain soll möglichst gleichmässig in der Neigung zwischen den Häuserzeilen durchfliessen.
- Art. 15**
Umgebungsgestaltung, Spiel und Ruheflächen
Ziel der Freiraumgestaltung ist das regelmässige Durchfliessen des Grünraums. Das Durchfliessen soll in Hangrichtung stattfinden und somit die charakteristische Topographie in die Gestaltung mitaufnehmen. Treppen und Stützmauern werden nur wenn nötig eingeplant und auf das absolut notwendige beschränkt.
- Abs 1* Die Topographie und die leichten Hanglage wird für das Anbieten verschiedener Nutzungen genutzt. Im oberen Bereich auf der Tiefgaragenüberdeckung entstehen kleine Plätze für Begegnung und sozialer Austausch. In den östlichen Bereichen entstehen Aufenthalts- und Spielbereiche für Jugendliche, Kinder und Kleinkinder.
- Abs 2* Der vorgelagerte Aussenraum des Kindergarten wird diesem zugeordnet und kann, wenn nötig und verlangt, für den Betrieb eines Kindergarten eingezäunt werden.
- Art. 16**
Erschliessung
Abs 1 Für die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters ist eine Einfahrt für eine Tiefgarage in dem dafür bezeichneten Gebiet ab der Posilipostrasse vorgesehen. Dadurch kann das Gebiet vom MIV befreit werden.
- Abs 2* Die technischen Mindestanforderung der Ausfahrt richten sich gemäss Verkehrssicherheitsverordnung Anhang Typ B (VSIV).
- Die Zufahrt für Notdienste und Rettungsfahrzeuge sind über die bestehenden Schipferstrasse und Schipferweg gesichert.

Art. 17

Abs 1

Trottoir

Aus dem Gebiet Tischenloo/Bhf. Oberrieden führt eine Route über die Strasse Im Fink-Schipferweg-Posilipostrasse-zur Passerelle/Übergang Tischenloostrasse. Diese Fussverbindung sollte aufrechterhalten und nach Möglichkeit sicher gestaltet werden. Auf der Posilipostrasse als Zubringerstrasse zum Gestaltungsplan-Areal muss gegenüber heute mit einem Mehrverkehr gerechnet werden. Da an dieser Strasse heute kein Trottoir besteht, scheint es angebracht, dass für die Sicherung der Fussverbindung ab dem Schipferweg bis zur Schipferstrasse (bei der Einfahrt Tiefgarage des GP-Areals) ein Trottoir erstellt wird. Ab der Kreuzung Posilipo-/Schipferstrasse ist eine Weiterführung des Trottoirs nicht notwendig, da dort das Verkehrsaufkommen (Sackgasse) sehr gering ist. Die Einfahrt zur Tiefgarage müsste demnach als Trottoirüberfahrt mit Vortritt für Fussgänger erstellt werden.

Art 18

Abs 1

Fussgängerverbindung

Die Fusswegverbindung vom Gebiet Mettli via Sagitobelweg-Schipferstrasse-Posilipostrasse-zur Passerelle Tischenloostrasse ist im kommunalen Richtplan als bestehender Fussweg eingetragen und muss entsprechend erhalten bleiben.

Durch die zentrale Erschliessung des GP Gebiets via Posilipostrasse kann auf der Schipferstrasse mit weniger Verkehr als heute gerechnet werden. Nach Abklärungen mit dem DLZ PBV ist nachgewiesen, dass die Schipferstrasse den Zugangsnormen genügt und somit kein Trottoir nötig ist.

Mit dem geplanten Kindergarten/Hort ist jedoch damit zu rechnen, dass zusätzliche Kinder aus Mettli über den Sagitobelweg ins Gebiet Fink und auf das GP-Areal gelangen.

Aus diesem Grund erscheint es zweckmässig, entlang der Schipferstrasse eine sichere Fussgängerverbindung zu erstellen.

Abs 2

Damit das Quartier für Fussgänger möglichst kurz mit dem Bahnhof Oberrieden erschlossen bleibt, ist eine siedlungsinterne für die Öffentlichkeit zugängliche Verbindung von der Schipferstrasse zum Schipferweg durch das Gestaltungsplangebiet sinnvoll. Diese siedlungsinterne öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen bedürfen keinen Eintrag in den Richtplan. Diese Fussverbindungen von der Schipferstrasse zum Schipferweg sind lediglich für die Öffentlichkeit zu gewährleisten.

Abs 3

Die Bestimmungen gemäss Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes und dessen Ausführungsbestimmungen sind umzusetzen und werden im Baubewilligungsverfahren geprüft. Bei der Projektierung ist auf die Hanglage zu achten.

Die Hauszugänge sind von der Schipferstrasse oder vom Schipferweg gemäss Behindertengleichstellungsgesetz auszuführen. Eine hindernisfreie durchgehende Verbindung von der Schipferstrasse zum Schipferweg ist nicht möglich.

Art 19

Abs 1

Fahrzeugabstellplätze

Die Ermittlung der notwendigen Anzahl Parkplatz richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Parkplatzverordnung der Gemeinde Thalwil.

Die Parkierung ist in einer Tiefgarage in dem dafür bezeichneten Baufeld unterirdisch anzuordnen.

Abs 2

Im Gestaltungsplanperimeter sind Bereiche bezeichnet, in welchem Anordnungen von Parkplätzen für Besucher möglich sind. In diesen Bereichen sind sowohl Längs- als auch Senkrechtparkierung zulässig.

Art 20

Abs 1

Entsorgung

Der Gestaltungsplan legt keine genau keine Lage für die Abfallbewirtschaftung fest. Die Flächen für die anfallenden Abfälle sind in einem oder mehreren Unterflurcontainer an geeigneter Stelle der Posilipostrasse und im südlichen Bereich des Schipferweges (teilausgebauter Bereich des Schipferweges) auszuscheiden.

Art 21

Abs 1

Lärmempfindlichkeit

Dem Geltungsbereich des Gestaltungsplan ist die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV zugeordnet. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gilt es die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe II nachzuweisen.

Art. 22

Abs 1

Energie

Neubauten sind thermisch im jeweils gültigen Minergiestandard zu erstellen. Massgeblich sind die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Standards und Vorschriften. Gleichwertige Standards sind zulässig.

Art. 23

Abs 1

Dachbegrünung

Durch die angestrebte Verdichtung und den gestalterischen Anforderung, sowie auch der intensiven Nutzung der Aussenräume, sind die begrünten Flachdächer eine ökologische Ausgleichsmassnahme.

Art. 24

Abs 1

Etap pierung

Der Realisierungshorizont der einzelnen Bau feldern kann von der wirtschaftlichen Entwicklung abhängig sein. Deshalb ist eine sinnvolle phasengerechte Erstellung der einzelnen Baubereichen A-D zweckmässig.

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der einzelnen Bau feldern müssen die Anzahl der notwendigen Pflichtparkplätze in jeder möglichen Etap pierung erstellt werden.

Privater Gestaltungsplan „Im Fink“

Anhang Gestaltungsplanvorschriften

Anhang

Gebäudelänge bis 35.00 m

Abbildung 1

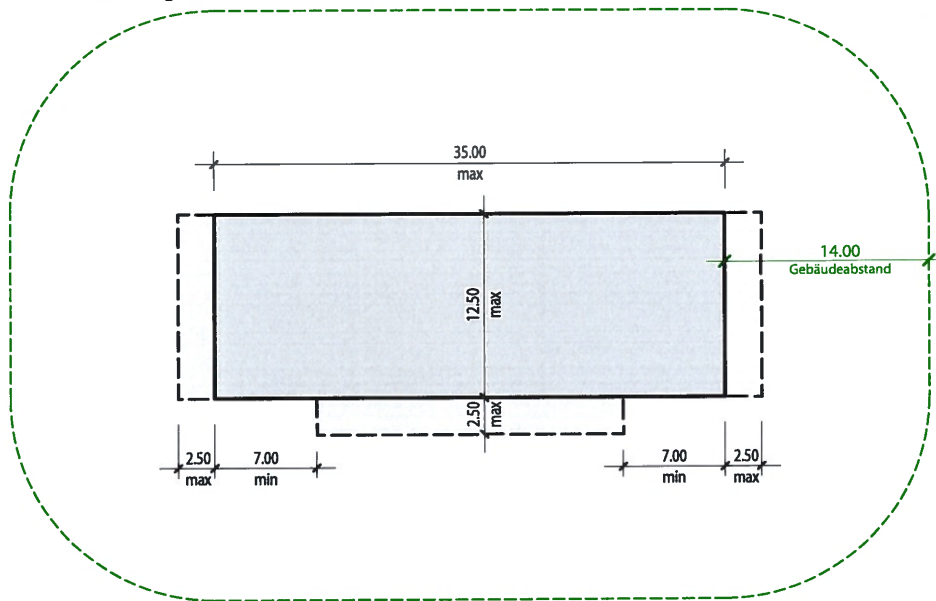
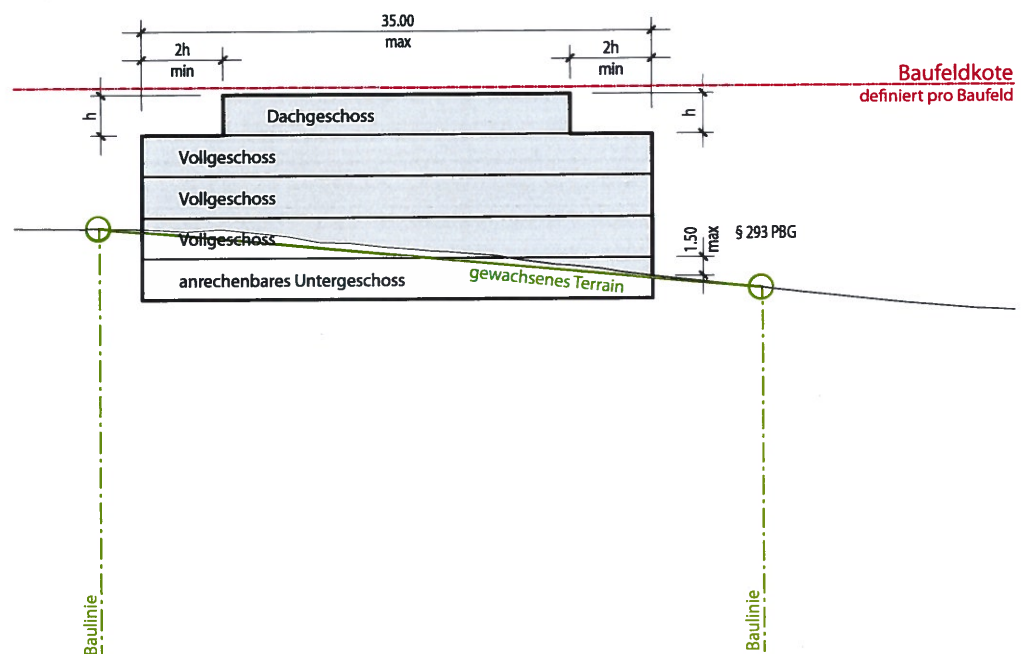


Abbildung 2



1-500



Gebäudelänge ab 35.00m

Abbildung 3

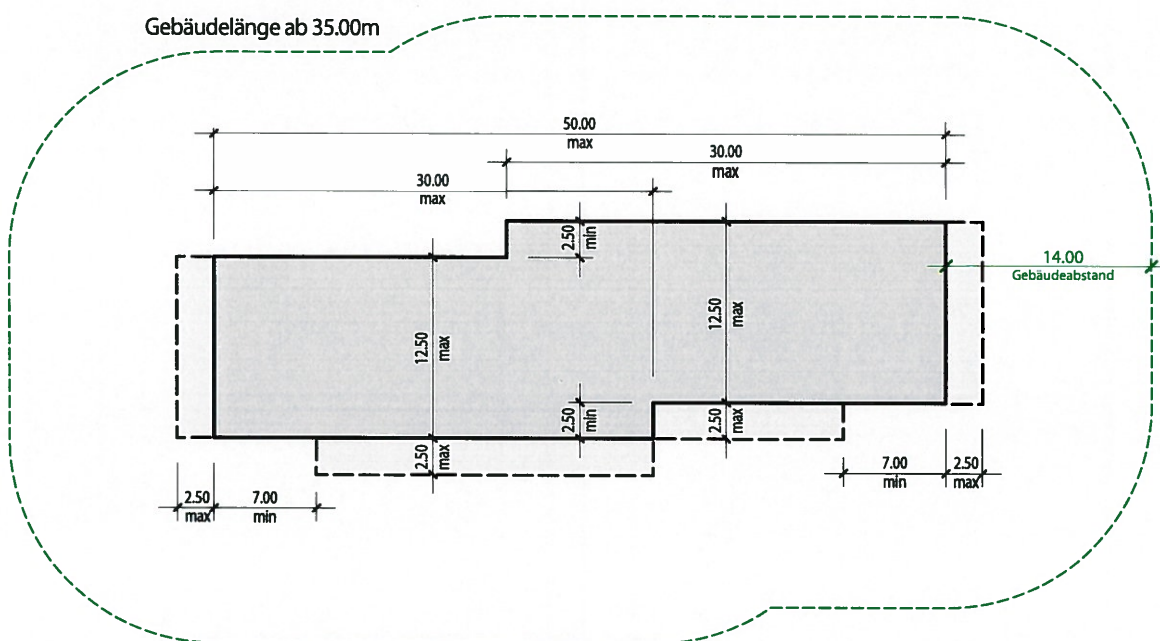
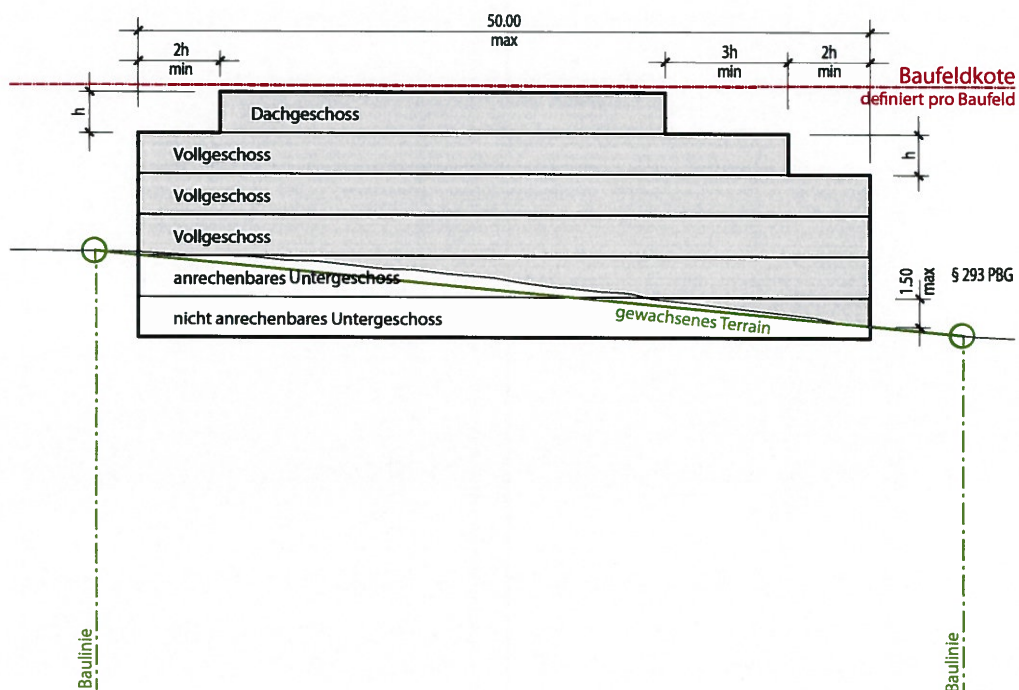


Abbildung 4



1-500



Privater Gestaltungsplan „Im Fink“

Mitwirkungsbericht

Mitwirkungsbericht gemäss § 7 des Planungs und Baugesetzes (PBG)

Rev. 1. Oktober 2016

Vorschriften	Veranlassung für die Erstellung des Gestaltungsplans.....	
	Ablauf, Stand des Verfahrens	39
	Kantonale Vorprüfung.....	
	Situationsplan (Gestaltungsplan)	
	Bestimmungen(Vorschriften).....	40
	Planungsbericht.....	
	Weitere materielle Hinweise.....	
	Formeller Hinweis.....	41
	Mehrwertausgleich.....	
	Grundlage.....	
	Planungsmehrwert.....	
	VereinbarungmitGrundeigentümer.....	42
	Neben- und übergeordnete Planungsträger.....	
	ZürcherPlanungsgruppe.....	
	Gemeinde Oberrieden.....	
	GemeindeRüschlikon.....	43
	Bevölkerung.....	
	BehandlungenEinwendungen.....	44
	Auflistung und Behandlung sämtlicher Einwendungen.....	46

Auftraggeber: Ultravision AG
Churerstrasse 23
CH-8808 Pfäffikon SZ

J. Brändli
Seestrasse 122
CH-8810 Horgen

**Gestaltungs-
plan** WANGERarchitekten
Seestrasse 81
Richtprojekt: CH-8803 Rüschlikon

1. Veranlassung für die Erstellung des Gestaltungsplans

Auf dem Planungsareal stehen heute 2- bis 4-geschossige Wohnbauten aus den 60er Jahren. Die Gebäude sind sanierungsbedürftig und mögen weder in der Grösse der Wohnungen noch den energetischen Anforderungen der heutigen Zeit genügen. Die Wohnungen bieten kaum Komfort und sind eher klein, hingegen sind die Mieten bezahlbar und die Siedlung besitzt viel Grünfläche.

Damit die Zielsetzung der Bauherrschaft, bezahlbaren Wohnraum in der Gemeinde zu erhalten und zu schaffen, erreicht werden kann, ist eine verträgliche Verdichtung unabdingbar. Um diese Verdichtung zu ermöglichen, wurde dieser privater Gestaltungsplan ausgearbeitet.

2. Ablauf, Stand des Verfahrens

Der private Gestaltungsplan „im Fink“ wurde am 1. Oktober 2015 von der Planungs- und Baukommission der Gemeinde Thalwil zuhanden der öffentlichen Auflage und Mitwirkung § 7 PBG verabschiedet. Einzusehen waren die Akten vom 9. Oktober 2015 bis am 8. Dezember 2015 beim DLZ Planung, Bau und Vermessung Thalwil.

Parallel dazu ist der Gestaltungsplan der Vorprüfung durch den Kanton Zürich unterzogen worden. Die Akten wurden dem Amt für Raumentwicklung Zürich (ARE) zur Vorprüfung und Stellungnahme eingereicht.

Der öffentliche Gestaltungsplan wurde aufgrund der Mitwirkung und Vorprüfung überarbeitet. Die Einwendungen sowie allfällige Auswirkungen auf das Planwerk sind im vorliegenden Mitwirkungsbericht dargelegt.

Der öffentliche Gestaltungsplan ist für die Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2016 traktandiert und wird bei Zustimmung im Anschluss der Kantonalen Baudirektion zur Genehmigung eingereicht.

3. Kantonale Vorprüfung

3.1 Situationsplan (Gestaltungsplan)

Mit Schreiben vom 26. November 2015 hat das Amt für Raumentwicklung Zürich (ARE) zur Vorlage Stellung genommen. Im Folgenden wird auf die Anträge der unterschiedlichen Amtsstellen eingegangen.

Antrag Art. 19 Abs 2	<i>Zur Präzisierung und besseren Lesbarkeit wird empfohlen, den Bereich der oberirdischen Parkierung zu reduzieren und genauer festzulegen.</i>
Behandlung	Der Bereich für Besucherparkplätze ist so angelegt, dass die Abstellplätze bis zu einer Tiefe von 13.00 m in dem GP Areal angeordnet werden könnten. Diese Anordnung ist durch die Neigung des Geländes wenig zweckmässig.
Entscheid	Der Bereich für oberirdische Parkieranlagen an der Schipferstrasse wird auf die Tiefe der Bauline reduziert und zusätzlich wird neu an dem Schipferweg ein Bereich für eine Parkieranlage für den Kindergarten vorgesehen.

- **der Antrag wird berücksichtigt**

3.2 Bestimmungen (Vorschriften)

Antrag Art. 5	<i>Zur Gewährleistung der Verdichtung wird empfohlen, neben den maximal auch minimale Grundmasse anzugeben.</i>
Behandlung	Auf dem GP Areal ist eine max. Ausnützungsziffer von 44% und ein Ausnützungsbonus von 50% zugelassen (AZ. max. 66%), wenn mindestens 75% der Bruttogeschossfläche für den ausnützungseffizienten Wohnungsbau reserviert sind. Zur Fördern der häuslicherischen Bodennutzung ist eine Mindestausnützung zu definieren.
Entscheid	Zur Sicherung der öffentlichen Interessen betreffend der inneren Verdichtung wird die Ausnützungsziffer von 44% neu als minimale Dichte vorgeschrieben. Die Steuerung einer zusätzlichen Verdichtung (Bonus) über einen Anreiz zur Erstellung von preiswerter Wohnungsbau wird beibehalten.

- **der Antrag wird teilweise berücksichtigt**

Antrag Art. 19 Abs 3	<i>Für die Ermittlung der Anzahl Velo-P empfiehlt die Koordinationsstelle für Veloverkehr die Zahl der Abstellplätze entsprechend den Richtwerten der VSS Norm SN 640065-2011 „Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen“ festzulegen.</i>
Behandlung	Gemäss GP - Vorschriften Art. 19 Abs. 3 sind pro 40m ² Geschossfläche 1 Velo-P zu erstellen. Mit der Berechnung der Anzahl Velo-P nach VSS Norm SN 640065-2011 erhöht sich die Anzahl auf 1 Velo -P pro Zimmer.
Entscheid	• die Empfehlung wird berücksichtigt
Präzisierung Art. 25	<i>Der private Gestaltungsplan Im Fink wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG. Der Art. 25 ist gemäss der oben genannten Formulierung zu präzisieren.</i>
Entscheid	• die Präzisierung wird vorgenommen

3.3 Planungsbericht

- Antrag *Zum Planungsbericht Seite 5 wird festgehalten, dass die Distanz zwischen Gestaltungsplangebiet und Bahnhof Oberrieden 300 Meter entspricht. Wird die vorhandene Erschliessung als Grundlage zur Distanzberechnung genommen, sind es tatsächlich 500 Meter.*
- Behandlung *Gemäss GIS ZH beträgt die Distanz knapp 400 m.*
- Entscheid
- **die Präzisierung wird vorgenommen**

3.4 Weitere materielle Hinweise

- Antrag *Das Vorhaben liegt im Konsultationsbereich der störfallrelevanten Eisenbahnlinie Zürich – Wädenswil (Ca. 770'000 t/a Gefahrgutäquivalent, vgl. dazu die Karte Chemierisikokataster im kantonalen GIS-Browser).
Gemäss Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge (ARE et al., 2013) sowie nach dem kantonalen Richtplan, sind damit die Aspekte der Störfallvorsorge im Rahmen von Raumplanungsverfahren zu berücksichtigen und zumindest im Bericht gemäss Art. 47 RPV zu erwähnen.*
- Gemäss den Resultaten des Screenings der Störfallrisiken auf Bahnlinien liegt im heutigen Zustand das Risiko für den betroffenen Streckenabschnitt im tragbaren Bereich. Angesichts der geplanten, massvollen Verdichtung ist davon auszugehen, dass das Risiko auch zukünftig tragbar ist. Aus diesen Gründen verzichtet die Fachstelle Störfallvorsorge des AWEL auf das Anordnen von Schutzmassnahmen.*
- **der Planungsbericht wird ergänzt**

3.5 Formeller Hinweis

- Empfehlung *Vor allem die Bestimmungen (Vorschriften) sind aufgrund der kleinen Schriftgrösse nicht so gut lesbar. Es wird empfohlen, dies anzupassen.*
- Entscheid
- **die Empfehlung wird umgesetzt**

4.5 Mehrwertausgleich

4.5.1 Grundlage

Seit dem 1. Mai 2014 ist auf nationaler Ebene das revidierte Raumplanungsgesetz RPG in Kraft. Es verlangt, dass die Kantone jene Mehrwerte abschöpfen bzw. ausgleichen, die durch blosse Planungsentscheide entstehen, wenn etwa Landwirtschaftsland eingezont wird und dadurch der Bodenpreis zum Vorteil des Eigentümers massiv steigt.

Der Kanton Zürich integriert den Mehrwertausgleich nicht ins Baugesetz, sondern schafft ein spezielles Mehrwertausgleichsgesetz. Dieses sieht bei Neueinzonungen einen kantonalen Mehrwertausgleich (MWA) von 20 Prozent vor, sowie auf Um- und Aufzonungen einen kantonalen MWA von 5 Prozent.

Zusätzlich sollen die Gemeinden entscheiden können, ob sie zusätzlich eine kommunale Abgabe von maximal 15 Prozent erheben wollen.

Die Vernehmlassung zum Zürcher Mehrwertausgleichsgesetz dauert bis am 25. September 2016. Zur Zeit besteht noch keine gesetzliche Grundlage für einen Mehrwertausgleich.

4.5.2 Planungsmehrwert

Die Gemeinde Thalwil setzt sich die Vorgabe, dass zuhanden der Öffentlichkeit 20% des Mehrwertes durch Planungsentscheide ausgeglichen werden.

Die Parteien haben die Entschädigung für den entstehenden Planungsmehrwert auf CHF. 640'000.00 festgelegt. Infolge der fehlender kantonalen Rechtsgrundlagen strebt die Gemeinde privat- oder öffentlich-rechtliche Vereinbarungen mit Grundeigentümern an.

4.5.3 Vereinbarung mit Grundeigentümer

Der Schulraumbestand von Thalwil wird periodisch gemäss den „Empfehlungen für Schulhausanlagen vom 1. Januar 2012“ der Bildungsdirektion/Baudirektion Kanton Zürich untersucht. Die Schaffung von zusätzlichem Schulraum in den nächsten 10 - 20 Jahren ist mehrfach nachgewiesen. Da für Kinder die in diesem Ortsteil wohnen der Weg zum nächstgelegenen Kindergarten Freihof sehr weit ist, hat das DLZ Bildung und die Baukommission ihre Auflagen für die Schaffung von einem Kindergarten im GP Areal angemeldet.

Aufgrund der Berechnungen der Gemeinde erachtet die Baukommission den Mehrausgleich durch die kostenlose Benützung eines Kindergarten über 20 Jahre als gerechtfertigt. Mit der Überlassung dieses Raumes für die Dauer von maximal 20 Jahren an die Gemeinde werden sämtliche Planungsmehrwerte (CHF 640'000.00) abgegolten, die den Grundeigentümern durch die Überbauung der Parzellen Thalwil Kat. 6624 und 6811 entstehen.

Mit den Initiaten des Gestaltungsplanens und der Gemeinde wird ein Mietvertrag über die Räumlichkeiten abgeschlossen. Die Räumlichkeiten sollen nur für die Kinderbetreuung (Kindergarten, Kinderkrippe o.ä.) genutzt werden dürfen. Als Nutzungsbedingung soll festgeschrieben werden, dass die Gemeinde die Räumlichkeiten ausschliesslich für Kinderbetreuungsangebote nutzt. Weitere gewerbliche Nutzungen sind ausgeschlossen.

Ergänzung
Art. 7 Abs 2

Aus diesem Sachverhalt heraus wurde Art. 7 Abs 2 so ergänzt, dass der Gewerberaum zu Wohnzwecken umgenutzt werden kann, sollte die Gemeinde keinen Bedarf respektiv keinen Nutzer für ein Kinderbetreuungsangebot mehr aufweisen.

5. Neben- und übergeordnete Planungsträger

5.1 Zürcher Planungsgruppe

Mit Schreiben vom 26. November 2015 hat die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) an einer Delegiertenversammlung zuhanden der Gemeinde Thalwil eine Stellungnahme verfasst. Zur angestrebten Dichte hat die ZPZ detailliert Stellung genommen:

Die im Gebiet „Erhaltung“ angestrebte „zurückhaltende“ Verdichtung wird durch das vorliegende Richtprojekt ausgeschöpft. Eine darüber hinausgehende Erhöhung der AZ entspräche nicht den Zielen der Region ZPZ. Als Gegenpol zur angestrebten Verdichtung sichert der Gestaltungsplan jedoch auch die haushälterische Bodennutzung, da z.B. der Ausnützungsbonus an den „ausnützungseffizienten Wohnungsbau“ gekoppelt ist.

Insgesamt entspricht der private Gestaltungsplan sowohl dem rechtskräftigen regionalen Richtplan, als auch dem Entwurf 2014.

5.2 Gemeinde Oberrieden

Die Planungs- und Baukommission Thalwil übermittelt mit Schreiben vom 12. Oktober 2015 innerhalb der Auflagefrist die Akten zum Gestaltungsplan im Fink zur Anhörung gemäss § 7 PBC;

- Gestaltungsplan, Situation 1:500
- Vorschriften
- Planungsbericht Art. 47 RPV
- PBK-Beschluss vom 1.10.15

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden an die Baukommission Oberrieden zur Prüfung und Stellungnahme weitergeleitet. Dieses Gremium stellte fest, dass keine Gründe ersichtlich sind, die dem Vorhaben aus kommunaler Sicht entgegenstehen würden. Es besteht kein Koordinationsbedarf mit der Orts- bzw. Nutzungsplanung der Gemeinde Oberrieden.

5.3 Gemeinde Rüschlikon

Mit Schreiben vom 12. Oktober 2015 übermittelten die Planungs- und Baukommission Thalwil die Unterlagen „Privater Gestaltungsplan im Fink“, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 vom , den Vorschriften und dem Planungsbericht gem. Art 47 RPV vom 15. September 2015 zur ordentlichen Anhörung i.S. von § 7 Planungs- und Baugesetz.

Die Abteilung Hochbau / Planung zuhanden des Gemeinderates stellte fest, dass keine Belange der politischen Gemeinde Rüschlikon durch den Gestaltungsplan berührt werden.

Dem privaten Gestaltungsplan „Im Fink“ steht aus der Sicht der politischen Gemeinde Rüschlikon nichts entgegen.

6. Bevölkerung

Die Publikation des Privaten Gestaltungsplanes „Im Fink“ erfolgte am Freitag 9. Oktober 2015 im Amtsblatt des Kantons Zürich und am Donnerstag am 8. Oktober 2015 im Thalwiler Anzeiger.

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 genommen:

6.1 Behandlung Einwendungen

Gebäudehöhe

Antrag	<i>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.</i>																		
Entscheid	• nicht berücksichtigt, respektive teilweise berücksichtigt																		
Behandlung	Mit Gestaltungsplänen kann gemäss § 83 Abs. 1 PBG arealbezogen von der Regelbauweise der allgemeinen BZO abgewichen werden. Ein Gestaltungsplan ohne derartige Abweichungen entspricht der BZO und wäre 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 30.0m auf 50.0m 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, B, und C um ca. 1.0m - 2.0m reduziert wurden und die resultierende Gebäudehöhe gegenüber der Schipferstrasse möglichst den Vorschriften der Regelbauweise der Wohnzone W2 entspricht.																		
Änderung Vorschriften Art. 5	Reduktion der max. Höhenquoten in den Baufeldern; <table> <tr> <td>Baufeld A:</td><td>457.00 m.ü.M</td><td>Neu:</td><td>455.95 m.ü.M</td></tr> <tr> <td>Baufeld B:</td><td>458.50 m.ü.M</td><td>Neu:</td><td>456.65 m.ü.M</td></tr> <tr> <td>Baufeld C:</td><td>459.00 m.ü.M</td><td>Neu:</td><td>457.15 m.ü.M</td></tr> <tr> <td>Baufeld D:</td><td>459.50 m.ü.M</td><td>Neu:</td><td>458.45 m.ü.M</td></tr> </table>			Baufeld A:	457.00 m.ü.M	Neu:	455.95 m.ü.M	Baufeld B:	458.50 m.ü.M	Neu:	456.65 m.ü.M	Baufeld C:	459.00 m.ü.M	Neu:	457.15 m.ü.M	Baufeld D:	459.50 m.ü.M	Neu:	458.45 m.ü.M
Baufeld A:	457.00 m.ü.M	Neu:	455.95 m.ü.M																
Baufeld B:	458.50 m.ü.M	Neu:	456.65 m.ü.M																
Baufeld C:	459.00 m.ü.M	Neu:	457.15 m.ü.M																
Baufeld D:	459.50 m.ü.M	Neu:	458.45 m.ü.M																

Im Gegenzug wurde der Handlungsspielraum für Abgrabungen und Aufschüttungen von 1.0m auf 1.5m 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 quaterverträglich ist. Die vorgesehenen Baukörper sind zu gross und haben für die südlich gelegenen Nachbarparzellen zur Folge, dass diese gegen Norden keine Aussicht mehr haben.*

Entscheid • **nicht berücksichtigt**

Behandlung 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 Thalwil 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 der südlich angrenzenden Einfamilienhauspaare, wird mit der neuen Überbauung betreffend Baumasse ein Massstabssprung entstehen. Es würde jedoch dem wichtigen raumplanerischen Ziel der Verdichtung widersprechen, wenn die jeweils kleinsten Nachbargebäude zum massgeblichen Level für die Beurteilung der quaterverträglichen Überbaubarkeit gemacht würden. Für die südlichen Nachbarn ist die Aussicht nach Osten (Seesicht) und die Besonnung vom Süden weit bedeutungsvoller als nach respektive vom Norden her. Die besagten Zweifamilienhäuser sind auch gegen Süden ausgerichtet, sodass sie diesbezüglich keine Nachteile durch den Gestaltungsplan 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.*

Entscheid • **nicht berücksichtigt**

Behandlung 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 raumplanerische 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.

Entscheid • **nicht berücksichtigt**

Behandlung 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 und als zu einschränkend erachtet. Zudem wären solche in der Praxis kaum umsetzbar.

Fusswege

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

Entscheid • **nicht berücksichtigt**

Behandlung 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 (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.

6.2 Auflistung und Behandlung sämtlicher Einwendungen

Die eingegangenen Stellungnahmen oder Einwendungen sind in der nachfolgenden Aufstellung zusammengefasst und behandelt. Die Einwendungen sind nummeriert.

Einwender	Einwendung	Eingabe	Behandlung
1	E 1	Es sei dem privaten Gestaltungsplan die Zustimmung zu verweigern. Begründung; 1. Mit Beschluss vom 15. Januar 2015 hatte die Gemeindeversammlung von Thalwil den gesamtrevidierten kommunalen Richtplan festgesetzt, welcher von der Baudirektion des Kantons Zürich am 28. Oktober 2015 – mit Ausnahme einer vorliegend nicht interessierenden Festlegung – genehmigt wurde. 2. Das Areal befindet sich in einem Ortsteil von Thalwil, für welchen der regionale Richtplan keine hohe Dichte vorsieht. Im regionalen Richtplan ist das Areal einem Gebiet mit geringer baulicher Dichte zugeschrieben. 4. Gemäss § 16 Abs. 1 PBG haben Planungen unterer Stufe denjenigen der oberen Stufe und Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen. Abweichungen sind gemäss § 16 Abs. 2 PBG nur zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt und untergeordneter Natur sind. B.d. Studiert man den Katasterplan und macht man einen Rundgang durch das Quartier, dann kann sodann nicht von einer quartiervertraglichen Verdichtung gesprochen werden. Namentlich Baufeld A mit der dort zulässigen Gebäudehöhe kann neben den kleinmassstäblichen Einfamilienhäusern als nichts anderes als unzumutbar bezeichnet werden. Auch die weiteren Bauten im Quartier bewegen sich in einem Massstabsprung, weiche mit § 16 Abs. 2 PBG offensichtlich unvereinbar ist. B.g. Es ist unhaltbar wenn die Kommission unter dem Titel 'Mehrwert' den in Art. 7 Abs. 2 GPV vorgeschriebenen Gewerberaum, den Bau eines Trottoirs an der Posilipistrasse und öffentliche Wegverbindungen als Argumente für die mit dem Gestaltungsplan anführt: - Vorab ist nicht ersichtlich, inwiefern die Öffentlichkeit neben den bestehenden Wegverbindungen – namentlich dem Schipferweg – Bedarf für öffentliche Fusswegverbindungen im Quartier bzw. durch die Überbauung haben sollte.	Der kommunale Richtplan 2015 ist bereits auf die Vorgaben der Gesamtüberarbeitung des kantonalen Richtplans abgestimmt. Das Gestaltungsplangebiet ist ohne weitere Differenzierung dem Gebiet mit geringer Dichte zugeteilt (bis 100 K/ha Bauzone), aber ohne Strukturerhaltung. Diese Festlegung verlangt die Erhaltung der Grundstrukturen dieser Gebiete. In Anbetracht der knappen Baulandreserven habe die Erhaltung und Aufwertung von Quartiere hohe Bedeutung. Sowohl die Vorprüfung durch das kantonale Amt für Raumentwicklung als auch die Stellungnahme der Planungsgruppe Zimmerberg bestätigen; Die städtebaulichen Schlüsse sind nachvollziehbar. Der Gestaltungsplan ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Die im Gebiet „Erhaltung“ angestrebte „zurückhaltende“ Verdichtung wird durch das vorliegende Richtprojekt ausgeschöpft. Eine darüber hinausgehende Erhöhung der AZ entspräche nicht den Zielen der Region ZPZ. Als Gegenpol zur angestrebten Verdichtung sichert der Gestaltungsplan jedoch auch die haushälterische Bodennutzung, da z.B. der Ausnützungsbonus an den „ausnützungseffizienten Wohnungsbau“ gekoppelt ist. Zwischen den bestehenden Bauten und der geplanten Überbauung besteht ein gewisser Massstabsprung. Doch würde es dem wichtigen raumplanerischen Ziel der inneren Verdichtung widersprechen, wenn die vier zusammengebaute Einfamilienhauspaare zum massgeblichen Level für die Beurteilung der quartierverträglichen Überbaubarkeit gemacht würden.

Einwender	Einwendung	Eingabe	Behandlung
		Sodann stellt es eine Grundvoraussetzung für Bauten dar, dass diese hinreichend erschlossen sind, wozu auch der Bau eines fehlender Trottoirs bzw. fehlender Fussgangerschutzbereiche zählt (vgl. dazu die Anforderungen der Zugangsnormen). Soweit auf dem Areal entlang der öffentlichen Strassen öffentliche Fusswegverbindungen erstellt werden sollen, handelt es sich mithin um Anlagen, ohne deren Bau eine Neubaubewilligung gar nicht erteilt werden könnte.	Die Initianten des Gestaltungsplanes und die Gemeinde haben betreffend Mehrwertausgleich Verhandlungen geführt. Diese beinhaltet den Bau eines Trottoirs sowie die kostenlose Benützung des Kindergartens während einer Zeitdauer von 20 Jahren. Gestützt wird die Mehrwertberechnung (Landwert) der Gemeinde, damit soll nach Vorgabe der Gemeinde ein Mehrwert zuhanden der Öffentlichkeit von 20% ausgeglichen werden.
		Nicht anders verhält es sich mit dem Gewerbaurn: Bei einer Gesamtnutzfläche von rund 6'500 m² kann die Verpflichtung zum Bau eines Gewerbaurns von 200 m² Fläche nicht ernsthaft als Mehrwert bzw. Leistung der Eigentümerschaft qualifiziert werden. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass der Gewerbaurn nach Art. 7 Abs. 2 GPV nicht einmal zwingend für öffentliche Zwecke zur Verfügung gestellt werden muss. Seite 25 des Berichts nach Art. 47 RPV kann ferner entnommen werden, dass (selbst) die vertragliche Verpflichtung zur öffentlichen Nutzung nur gerade für 10 Jahre gelten soll.	
		9. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Vorlage in mehrfacher Hinsicht und massiv gegen übergeordnetes Recht und die im Quartier vorhandene Überbauung verstösst. Rechtfertigungsgründe für solche Verstösse eines rein privaten Vorhabens sind beim besten Willen nicht ansatzweise auszumachen. Sollte der Gemeinderat von Thalwil die Vorlage zu Handen der Gemeindeversammlung verabschieden, so wird diese an der Urne – spätestens aber im Rechtsmittelverfahren – scheitern. Die Einwender sind indessen dezidiert der Auffassung, dass es der Gemeinderat von Thalwil gar nicht so weit kommen lassen darf: Es liesse sich unter keinem Titel rechtfertigen, wenn der Gemeinderat von Thalwil die unlängst revidierte Nutzungs- und Richtplanung negieren und zwei privaten Grundeigentümern ohne entsprechende Grundlage und ohne relevanten Mehrwert für die Öffentlichkeit sowie in massiver Benachteiligung der Anwohner Geschenke machte, wie sie im Gestaltungsplan im Fink vorgesehen sind.	Sowohl die Vorprüfung durch das kantonale Amt für Raumentwicklung als auch die Stellungnahme der Planungsgruppe Zimmerberg bestätigen: Die städtebaulichen Schlüsse sind nachvollziehbar. Der Gestaltungsplan ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Die im Gebiet „Erhaltung“ angestrebte „zurückhaltende“ Verdichtung wird durch das vorliegende Richtprojekt ausgeschöpft. Eine darüber hinausgehende Erhöhung der AZ entspräche nicht den Zielen der Region ZPZ. Als Gegenpol zur angestrebten Verdichtung sichert der Gestaltungsplan jedoch auch die haushalterische Bodennutzung, da z.B. der Ausnützungsbonus an den „ausnützungseffizienten Wohnungsbau“ gekoppelt ist. Weiter ist in diesem Zusammenhang zu bemerken, dass der Gestaltungsplanperimeter und das umliegende Quartier nicht Gegenstand der BZO-Teilrevision 2013 waren. Es kann nicht die Rede davon sein, dass die Teilrevision eine rechtlich relevante Vertrauensposition geschaffen hat, die eine Verdichtung über Gestaltungspläne ausschliesst.
			Begehren nicht berücksichtigt

Einwender	Einwendung	Eingabe	Behandlung
	E 2	Es sei in Nachachtung von Art. 22Abs. 1 BZO auf eine Erhöhung der Geschosszahl zu verzichten. Begründung; 2. Gemäss geltendem Zonenplan gelten für die Grundstücke die Vorschriften der Wohnzone W2. Gemäss BZO 22 Abs. 1 BZO ist eine Erhöhung der Geschosszahl bei Arealüberbauungen seeseits der Bahnlinie Zürich-Luzern nicht zulässig sei. 3.a). Der Perimeter des Gestaltungsplans sollen in Verletzung von Art. 22 Abs. 1 BZO drei anstatt zwei Vollgeschosse zulässig sein. Im Gestaltungsplan bzw. den zugehörigen Vorschriften finden sich indessen keine Bestimmungen, welche solchen preisgünstigen Wohnraum effektiv sicherstellen würden; es wird lediglich für einen Teil der Nutzfläche die für einen Wohnungstyp zulässige Hauptnutzfläche – mithin die zulässige Wohnungsgrosse – beschränkt.	Mit Gestaltungsplänen kann gemäss § 83 Abs. 1 PBG von der Regelbauweise der allgemeinen Bau- und Zonenordnung abgewichen werden. Es ist deshalb abwegig, wenn von einer Verletzung von Art. 22 Abs. 1 BZO gesprochen wird. Ein Gestaltungsplan ohne derartige Abweichungen entspricht der BZO und wäre deshalb inhaltslos.
Begehren nicht berücksichtigt			

Einwender	Einwendung	Eingabe	Behandlung
	E 3	Es sei auf dem Areal auch in Zukunft die zonengemässe Gebäudehöhe einzuhalten – und zwar ab dem heutigen gewachsenen Boden. Begründung; 6.c). Auf Seite 27 des Berichts wird unter den Bemerkungen zu Art. 14 der Gestaltungsplanvorschriften (im Folgenden „GPV“) festgehalten, der heutige gewachsene Boden ist im Zusammenhang mit der damaligen Realisierung der Überbauung „weitgehend abgetragen [worden]“, weshalb für die Projektierung ein theoretischer Boden bestimmt werden müsse. Diese Ausführungen sind abwegig: Selbstverständlich besteht heute ein gewachsenes – und nach der Rechtsprechung für Neubauten massgebliches – Terrain. Weil dieses Terrain den Eigentümern aber nicht passt, definieren sie kurzerhand ein neues, höher gelegenes. 3.b). Die zulässige Gebäudehöhe wird mittels Höhenbeschränkungen geregelt, welche für die einzelnen Baufelder gelten. Dabei dürften - ausgehend vom heutigen gewachsenen Boden - Gebäudehöhen resultieren, welche sich über der in der Wohnzone W3 erlaubten Höhe von 10.5m bewegen und in Teilbereichen sogar nach Sonderbauvorschriften in der W3 (vgl. dazu Art. 20a BZO) erlaubte Höhe von 13.5m überschreiten.	Der Gestaltungsplan möchte den ursprünglichen Terrainverlauf möglichst wiederherstellen und damit die Voraussetzungen für eine Überbauung und Umgebungsgestaltung schaffen, die der grossflächig herrschenden Geländemodulation angepasst ist. Das ist ein quartiersverträgliches Ziel. Abgesehen davon trifft es nicht zu, dass der planlich ausgemittelte Terrainverlauf durchwegs höher als der gewachsene Erdboden nach herrschender Praxis liegt. Die Über- und Unterschreitungen insgesamt halten sich in etwa die Waage. Verdichtung führen zu Vergrösserungen der Baumasse. Mit geeigneten Vorschriften wird gesteuert, dass diese eher in der Vertikalen oder in der Horizontalen realisiert wird. Der Gestaltungsplan schafft in beide Richtungen angemessenen Spielraum. Einerseits wird in der Vertikalen die Vollgeschosszahl um ein Geschoss mit entsprechender Anpassung der Gebäudehöhe erlaubt; andererseits wird in der Horizontalen eine Vergrösserung der maximalen Gebäudelänge von 30 m auf 50 m ermöglicht, gleichzeitig aber mit vorgeschriebenen Höhenstaffelungen und seitlichen Gliederungen der Gebäude für eine quartierangepasste Körnung gesorgt. Die in der W3 erlaubte maximale Gesamthöhe wird nur talseits überschritten. Mit der Erhöhung der Gebäudehöhen gegenüber der Regalbauweise wird eine Längsstellung der Bauten zum Hang ermöglicht. Mit dieser Anordnung bauen die Bauten keine Front zu den Nachbarn hin auf und das das Quartier bleibt räumlich durchlässig und Strassenfluchten werden vermieden. Der Gebäudemateriel wird in den den Baufeldern soweit als möglich reduziert, dass die Gebäudehöhe an der Gebädestirnseite zur Schipferstrasse möglichst den Vorschriften der Regelbauweise Wohnzone W2 entsprechen. Die Gebäudehöhe wird nur soweit reduziert, dass das Ziel der Verdichtung beibehalten werden kann und keine Abgrabung nötig sind.
Begehren teilweise berücksichtigt			

Einwender	Einwendung	Eingabe	Behandlung
	E 4	Es sei die zusätzliche Ausnützung auf das Mass gemäss Art. 22 Abs. 4 BZO zu beschränken.	
		Begründung: 3.c). Unter dem Titel „Ausnützungsbonus“ kann unter gewissen Voraussetzungen sodann eine zusätzliche Ausnützung realisiert werden, womit im Perimeter des Gestaltungsplans eine maximal mögliche Ausnützung von 66% resultiert. Diese entspricht – wie Seite 26 des Berichts nach Art. 47 RPV entnommen werden kann – der für Arealüberbauungen in der Wohnzone W3 geltenden Ausnützung.	Der Gestaltungsplan „Im Fink“ führt im Vergleich zur gültigen Rahmennutzungsordnung zu einer Verdichtung. Voraussetzung ist allerdings, dass 75 % der zum Wohnen und Arbeiten genutzten Bruttogeschossfläche für die Erstellung von ausnützungseffizientem Wohnraum reserviert werden. Die Grundausnützung des Gestaltungsplans von 44 % kann in der Wz auch gemäss den Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung erreicht werden, wenn wie im Gestaltungsplangebiet ein Anteil von 25 % der Erstellung von ausnützungseffizientem Wohnraum reserviert wird (Art. 3 in Verbindung mit Art. 22 Abs. 4 BZO). Nur wenn dieser auf 75 % erhöht wird, gestattet der Gestaltungsplan eine Verdichtung auf maximal 66 %. Damit wird die selbe Ausnützung wie in der W3 erzielt, die sich aber mit 25 % ausnützungseffizientem Wohnraum begnügt.
		Im Gestaltungsplan bzw. den zugehörigen Vorschriften finden sich indessen keine Bestimmungen, welche solchen preisgünstigen Wohnraum effektiv sicherstellen würden; es wird lediglich für einen Teil der Nutzfläche die für einen Wohnungstyp zulässige Hauptnutzfläche – mithin die zulässige Wohnungsgrösse – beschränkt.	Es geht nicht in erster Linie nur um preiswerten Wohnraum. Im Vordergrund steht vielmehr das wichtige Planungsziel der inneren Verdichtung, die Sicherung preisgünstigen Wohnungsbaus über Mindestanteile von ausnützungseffizientem Wohnraum entspricht den Planungsinstrumenten der allgemeinen Bau- und Zonenordnung und zum anderen geht sie davon aus, dass preisgünstig gebauter Wohnraum im Markt auch moderate Mietzinsen generieren wird. Entscheidend ist dabei auch, dass die Anzahl der Wohnungen steigt.
		8.b). Das Areal kann auch nach der Regelbauweise wirtschaftlich überbaut werden kann. Es lässt sich unter keinem Titel rechtfertigen, einzelne Grundeigentümer an den massgeblichen planerischen Grundlagen vorbei mit einer Aufzonung zu beschenken.	Verdichtungen nach innen sind nach der übergeordneten Richtplanung erwünscht und nach der kommunalen Richtplanung erlaubt. Auch andere Private Grundeigentümer können solche aufwendigen Planungsanstrengungen unternehmen.

Begehren nicht berücksichtigt

Einwender	Einwendung	Eingabe	Behandlung
	E 5	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. Begründung: g.i.l. Die Umgebungsgestaltung – namentlich die „Unverbaubarkeit der Freiflächen“ – können nicht als spezielle Qualität des Plans hervorgehoben werden: auch nach der Regelbauweise verbleiben auf Grundstücken beträchtliche Freiflächen, welche nicht überbaut werden können, und (bereits) für Arealüberbauungen gelten erhöhte Anforderungen an die Umgebungsgestaltung. Liest man Art. 15 GPV, dann zeigt sich, dass mit dem Gestaltungsplan sogar die Pflichten nach Art. 28 BZO, welcher Spiel- und Ruheflächen von 20% der zum Wohnen genutzten Geschossflächen verlangt, durch eine schwammige Pflicht zur blossen Zuordnung „geeigneter Aussenflächen“ ersetzt werden soll. g.k.l. Die Anordnung der Baufelder sowie deren Geometrie führt zu einer Fragmentierung des Grundstückes, welche blosser Restflächen produziert und auf die Massstäblichkeit im Quartier keine Rücksicht nimmt. Akzentuiert würde die negative Situation, wenn zwischen den Baufeldern auch noch Bäume gesetzt würden bzw. werden könnten, welche die letzten verbleibenden Sichtbeziehungen zu Nichte machen würden.	Diese Einwendungen übersieht, dass subsidiär zu den Gestaltungsplanvorschriften die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung Anwendung finden (Art. 3 Abs. 2 GP). Nichts in Art. 15 GP deutet darauf hin, dass der Gestaltungsplan für die Spiel- und Ruheflächen im Verhältnis zur allgemeinen Bau- und Zonenordnung Erleichterungen vorsieht. Die vier Baubereiche sind so angelegt, dass die Gebäude nicht quer zum Hang situiert werden können, sondern mit ihren Längsfassaden fächerförmig auf die Fallrichtung zum See ausgerichtet werden müssen. Riegelbildungen werden dadurch verhindert, so dass der Nachbarschaft Durchsichten auf die Seelandschaft erhalten bleiben. Gleichzeitig wird auch den künftigen Bewohnern der Überbauung optimale Seesicht und Besonnung mit wenig störendem Schattenverlauf gesichert.
Begehren nicht berücksichtigt			

Einwender	Einwendung	Eingabe	Behandlung
	E 6	Es sei die Erschliessung ausschliesslich ab der Posillipostrasse vorzusehen. Begründung; 8.h). Zur Erschliessung ist zu bemerken, dass diese gemäss Plan – und entgegen der Darstellung der Kommission – nicht nur über die Posillipostrasse, sondern auch über die Schipferstrasse erfolgen darf. Dafür kann von vornherein kein Raurn bestehen.	Der Bereich für die Erschliessung durc MIV wird soweit reduziert, dass die Einfahrt zur Garage nur noch von der Posillipostrasse möglich ist. Dadurch wird gewährleistet, dass das Gebiet von MIV möglichst befreit wird. Begehren berücksichtigt
	E 7	Es sei auf Entsorgungsplätze an der Schipferstrasse zu verzichten und diese an geeignete Stelle zu verschieben. Begründung; 8.i). Wie Art. 20 GPV entnommen werden kann, soll der Unterflurcontainer an „geeigneter Stelle entlang der Schipferstrasse“ erstellt werden. Dazu ist festzuhalten, dass sich die schmale Schipferstrasse für die Erstellung eines solchen Platzes nicht eignet. Aus logistischen Gründen bzw. zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen könnte ein solcher Container eigentlich nur am Ende des breit ausgebauten (Teil-) Stücks des Schipferwegs vorgesehen werden – wobei dort zudem auch in Zukunft ein Wendeplatz nötig sein wird.	Da an der Schipferstrasse Besucherparkplätze sowie eine Fussgänger Verbindung geplant sind, erscheint zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen eine Anordnung von Unterflurcontainer an dem teilausegebauten Schipferweg und an der Posillipostrasse sinnvoller. Begehren berücksichtigt

Einwender	Einwendung	Eingabe	Behandlung
2	E 8	Die geplanten Baukörper erscheinen uns für unser Quartier viel zu gross. Die Bauzonenumgrenzung W2 lässt zweigeschossige Gebäude zu, die geplanten Häuser enthalten jedoch drei Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss, was einer viergeschossigen Gebäude gleich kommt. Auch die Auslastungsziffer wurde von den zugelassenen 40 % in W2-Zonen auf 66 % (Sonderbauvorschriften) erhöht, was ebenfalls zu einer Vergrösserung der Gebäude führt.	Verdichtung führen zu Vergrösserungen der Baumasse. Mit geeigneten Vorschriften wird gesteuert, dass diese eher in der Vertikalen oder in der Horizontalen realisiert wird. Der Gestaltungsplan schafft in beide Richtungen angemessenen Spielraum. Einerseits wird in der Vertikalen die Vollgeschossezahl um ein Geschoss mit entsprechender Anpassung der Gebäudehöhe erlaubt; andererseits wird in der Horizontalen eine Vergrösserung der maximalen Gebäudelänge von 30 m auf 50 m ermöglicht, gleichzeitig aber mit vorgeschriebenen Höhenstaffelungen und seitlichen Gliederungen der Gebäude für eine quartierangepasste Körnung gesorgt. Die in der W3 erlaubte maximale Gesamthöhe wird nur talseits überschritten.
	E 9	Die geplante Höhe und Länge des Gebäudes A hat für uns zur Folge, dass wir Richtung Norden überhaupt keine Aussicht mehr haben. Entgegen der Beschreibung auf Seite 11 des Richtprojektes wird gegen unsere Seite (Einfamilienhäuser im Süden) eine sehr grosse Front aufgebaut! Aus unserer Sicht ist diese Front inakzeptabel, da sie sowohl unsere Privatsphäre (Balkone) wie auch unsere Wohnqualität (Lärmmissionen) enorm einschränkt und auch den Wert unserer Liegenschaft mindert. Das Gebiet bleibt für uns mit dem Gebäude A als Front entgegen den Bemerkungen auf Seite 13 des Richtprojektes weder räumlich noch visuell durchgängig. Beim Richtprojekt wird vor allem auf die Gebäude an der Schipferstrasse Rücksicht genommen. Die Einfamilienhäuser an der Strasse „Im Fink“ werden nicht beachtet. Unseres Erachtens muss dieser Tatsache bei der Planung Rechnung getragen und beim Gebäude A eine gestaffelte Fassade in Erwägung gezogen werden, um die Front für uns akzeptabler zu gestalten.	Für die Besonnung und Aussicht sind der Osten mit der Seesicht und der Süden weit bedeutungsvoller als der Norden. Bezüglich dieser Himmelsrichtungen erfahren die Einwender durch die mit dem Gestaltungsplan erlaubte Überbauung jedoch nicht die geringsten Nachteile.
	E 10	Das heutige Erscheinungsbild des Quartiers „Im Fink“, welches vor allem von zwei bis dreigeschossigen Häusern geprägt wird, wird durch die geplanten hochgeschossigen Wohnhäuser zerstört. Das Quartier und unser Lebensraum verlieren dadurch an Attraktivität.	Zwischen den bestehenden Bauten und der geplanten Überbauung besteht ein gewisser Massstab-sprung. Doch würde es dem wichtigen raumplanerischen Ziel der inneren Verdichtung widersprechen, wenn die vier zusammengebauten Einfamilienhauspaare zum massgeblichen Level für die Beurteilung der quartierverträglichen Überbaubarkeit gemacht würden.
	E 11	Wir fragen uns zudem, ob die bestehenden Erschliessungsanlagen (Strassen) genügend ausgebaut werden, um das zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen bewältigen zu können. Das Quartier „Im Fink“ ist – vor allem auf der südlichen Seite – sehr verkehrsarm, und dieser Umstand sollte auf jeden Fall gewahrt werden, da ansonsten die Lebensqualität ebenfalls eingeschränkt wird.	Der Bereich für die Erschliessung mit MIV wird soweit reduziert, dass die Einfahrt zur Garage nur noch von der Posilipostrasse möglich ist. Damit ist gewährleistet dass das Gebiet von MIV möglichst befreit wird.
	E 12	Im Untergeschoss des Baubereiches A ist ein Kindergarten mit Hort geplant. Auf dem Gestaltungsplan sind aber keine Parkplätze und Besucherparkplätze für diesen Kindergarten geplant. Auch fehlen entsprechende Zonen, in denen die Eltern ihre Kinder aus- resp. einsteigen lassen können. Dies kann zu einem Verkehrschaos an der Strasse „Im Fink“ führen und zusätzliches Verkehrsaufkommen und Lärm nach sich ziehen, was sich wiederum sehr negativ auf unsere Ruhe und Lebensqualitätsauswirken kann.	Am Ende des teilausgebauten Schipferweg wird ein zusätzlicher Bereich für Besucherparkplätze aus- geschieden.

Einwender	Einwendung	Eingabe	Behandlung
3	E 13	Dieses neue Bauvorhaben Im Fink entspricht nicht dem seit Oktober 2013 gültigen Zonenplan. Auch diese neuen Gebäude befinden sich in der W2 Zone und dürfen nur 2-geschossig gebaut werden.	Mit Gestaltungsplänen kann gemäss § 83 Abs. 1 PBG von der Regelbauweise der allgemeinen Bau- und Zonenordnung abgewichen werden. Ein Gestaltungsplan ohne derartige Abweichungen entspricht der BZO und wäre deshalb inhaltslos. Begehren nicht berücksichtigt
4	E 14	Mir fehlt auf dem Areal der Ueberbauung ein Fussgängerweg (jetzt Böschung) auf der Seite der Finkstrasse wie oben an der Schipferstr. (es muss nicht Trottoir sein). Dies wird auch zukünftig der „Rennweg“ zum Bahnhof Oberrieden sein. Sogar Regierungsrat Honegger, der Im Fink wohnte, benützte diese Strasse hinunter zum Bahnhof. Es ist eine Illusion zu glauben, dass die öffentlichen Fussgängerwege zwischen den Gebäuden wirklich dafür benützt werden (wenn sie nicht sogar von der Liegenschafts-Verwaltung teilweise blockiert werden wie andernorts!)	Gemäss amtlicher Vermessung ist eine Parzelle für den Strassenraum von 3.50 m und eine Parzelle für ein Trottoir von 1.50m ausgeschrieben. Die Strassen Im Fink beansprucht zur Zeit den Ganzen Strassenraum von 5.00 m. Alternativ stehen den Fussgänger 3 Fussgängerverbindungen von den Schipferstrasse zum Schipferweg durch das Gestaltungsplangebiet zur Verfügung. Begehren nicht berücksichtigt

