

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
„ALTERSGERECHTES WOHNEN - GATTIKON“**

PLANUNGSBERICHT
nach Art. 47 RPV



Sieger-/Wettbewerbsprojekt Frei & Ehrensperger Architekten BSA, Zürich

Dieser Bericht ist nicht Bestandteil der Festsetzung

IMPRESSUM

Auftraggeber Gemeinde Thalwil

Auftragnehmer Landis AG, Geroldswil
Abteilung Baurecht und Raumentwicklung

Bearbeitung Philippe Kehrli
Felix Stephan
Susanne Vetsch

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	4
1.1	Vorgeschichte	4
1.2	Studienauftrag	4
1.3	Das Instrument des Gestaltungsplans	8
1.4	Qualitätssicherung in der Umsetzung des Richtprojekts	9
2.	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN UND FESTLEGUNGEN	10
2.1	Kantonale und Regionale Richtplanung	10
2.2	Kommunale Festlegungen	10
2.3	Natur- und Umweltschutz.....	12
3.	RAHMENBEDINGUNGEN GESTALTUNGSPLAN GATTIKON	14
3.1	Perimeterbegrenzung	14
3.2	Eigentumsverhältnisse.....	15
3.3	Bestehende Rechte und Pflichten im Grundbuch.....	15
4.	BESTANDTEILE DES GESTALTUNGSPLANS	16
4.1	Situationsplan	16
4.2	Vorschriften	16
5.	GESTALTUNGSPLANVERFAHREN	22
6.	MITWIRKUNGSVERFAHREN	22
 ANHANG		
A1.	VORPROJEKT	23
A2.	LÄRMGUTACHTEN	24

1. Ausgangslage

1.1 Vorgeschichte

Die Gemeinde Thalwil ist Eigentümerin des Areals zwischen Gattikerweiher und Obstgartenweg. Ein Teil dieses Gebiets soll für altersgerechte Wohnungen genutzt werden. Bei dieser Gelegenheit ist auch der Freiraum zwischen der Gattikerstrasse, dem Gattikerweiher und der Weiherscheune neu zu gestalten und aufzuwerten.

Um einen überzeugenden Entwurf für eine Neubebauung mit Alterswohnungen und eine aufenthaltsfreundliche Umgebung zu finden, wurde ein Studienauftrag durchgeführt.

1.2 Studienauftrag

Lage des Grundstücks

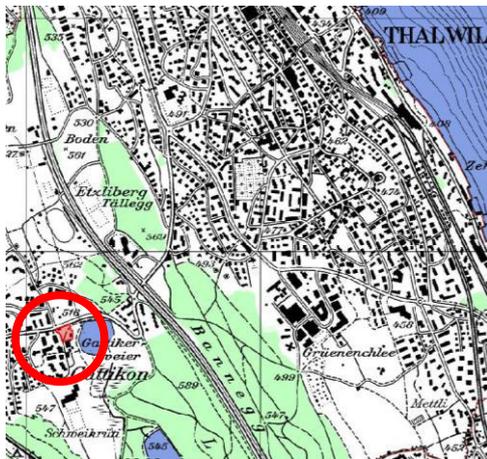


Abbildung 1 Situation GP Gattikon, Thalwil



Abbildung 2 Umgebung Perimeter

Das Areal zwischen Gattikerweiher und Obstgartenweg liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Zentrumsüberbauung Gattikon mit einer entsprechenden Infrastruktur (Restaurant, Einkaufsläden, öff. Tiefgarage). Es ist sowohl vom Individualverkehr als auch vom öffentlichen Verkehr (Bushaltestelle direkt vor dem Haus mit direkter Anbindung an das Zentrum von Thalwil) optimal erschlossen. Durch seine Lage eignet sich das Areal ausserordentlich gut für altersgerechte Wohnungen, welche optimal in das bestehende Quartier integriert werden können, so dass Synergien möglich sind.

Vorgaben

Für die Überbauung am Gattikerweiher wurden acht Planungsteams im selektiven Verfahren zur Teilnahme an einem zweistufigen Studienauftrag ausgewählt und eingeladen. Die Aufgabenstellung dazu war:

- Auf dem bebaubaren Areal soll eine Überbauung mit hoher Siedlungsqualität in zeitgemässer Architektur entstehen.
- Die Grün- und Freiräume sind ansprechend und für unterschiedliche Zwecke zu gestalten und aufzuwerten.
- Damit soll eine bewohnerfreundliche aussenräumliche Verbindung zur Weiherscheune und zum Gattikerweiher und eine gute Aufenthaltsqualität für die ganze Bevölkerung erreicht werden.

Im Studienauftrag wurden verschiedene zu berücksichtigende Rahmenbedingungen vorgegeben:

Die Gemeinde Thalwil möchte eine Neubebauung realisieren

- in welcher Alterswohnungen angeboten werden können
- welche hohe Anforderungen an eine altersgerechte Bauweise erfüllt, damit die Bewohner möglichst lange hier wohnen bleiben können
- welche bezüglich Wohnungsgrundrissen, Besonnung und städtebaulicher Eingliederung qualitativ hochstehend ist
- welche den Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit Rechnung trägt
- welche eine zeitgemässe Architektur aufweist

Mit der Aufwertung des Freiraums will die Gemeinde

- den Bewohnern der Alterswohnungen einen aufenthaltsfreundlichen Aussenraum anbieten
- die Umgebung des Gattikerweihers für die Bevölkerung besser nutzbar machen und freundlicher gestalten
- eine zeitgemässe Verbindung von Erholung und Naturschutz schaffen

Zuschlag

Im Rahmen des zweistufigen Studienauftrags mit Zwischenbesprechung wurde ein Projekt gefunden, welches die Vision für ein altersgerechtes Wohnen in hoher Qualität umsetzt. Im September 2013 erfolgte die Gesamt- bzw. Schlussbeurteilung. Das Projekt des Planungsteams Frei & Ehrensperger Architekten BSA, wurde dabei als Siegerprojekt ausgewählt.



Abbildung 3 Situation Siegerprojekt

Das Studienprojekt soll als Richtprojekt für den Gestaltungsplan gelten. Es zeichnet sich hauptsächlich durch die folgenden Qualitätsmerkmale aus, welche im Gestaltungsplan zu sichern sind:

Ortsbauliche Eingliederung und architektonische Qualitäten

Die zwei geplanten Baukörper liegen gut in der bestehenden Topografie und nehmen durch ihre „skulpturalen“ Kuben die natürliche Geländeform auf. Die Gebäude sind allseitig ausgerichtet und reagieren so auf die Landschaft mit dem Gattikerweiher im Osten und dem Zentrum von Gattikon im Westen.

Die Nähe der beiden Gebäude wird durch Abstufungen und Einschnitte im Volumen aufgelöst. Dazwischen ergibt sich eine schön geführte Zugänglichkeit der Wohnungen mit teilweise überdeckten, gemeinschaftlichen Aussenräumen.

Durch die Materialisierung in Sichtbeton wird der skulpturale, steinerne Ausdruck der Gebäude betont und der archaische Charakter untermalt. Diese Art der Materialisierung fügt sich wie selbstverständlich in den landschaftlichen Raum und ergibt eine angenehme Natürlichkeit.

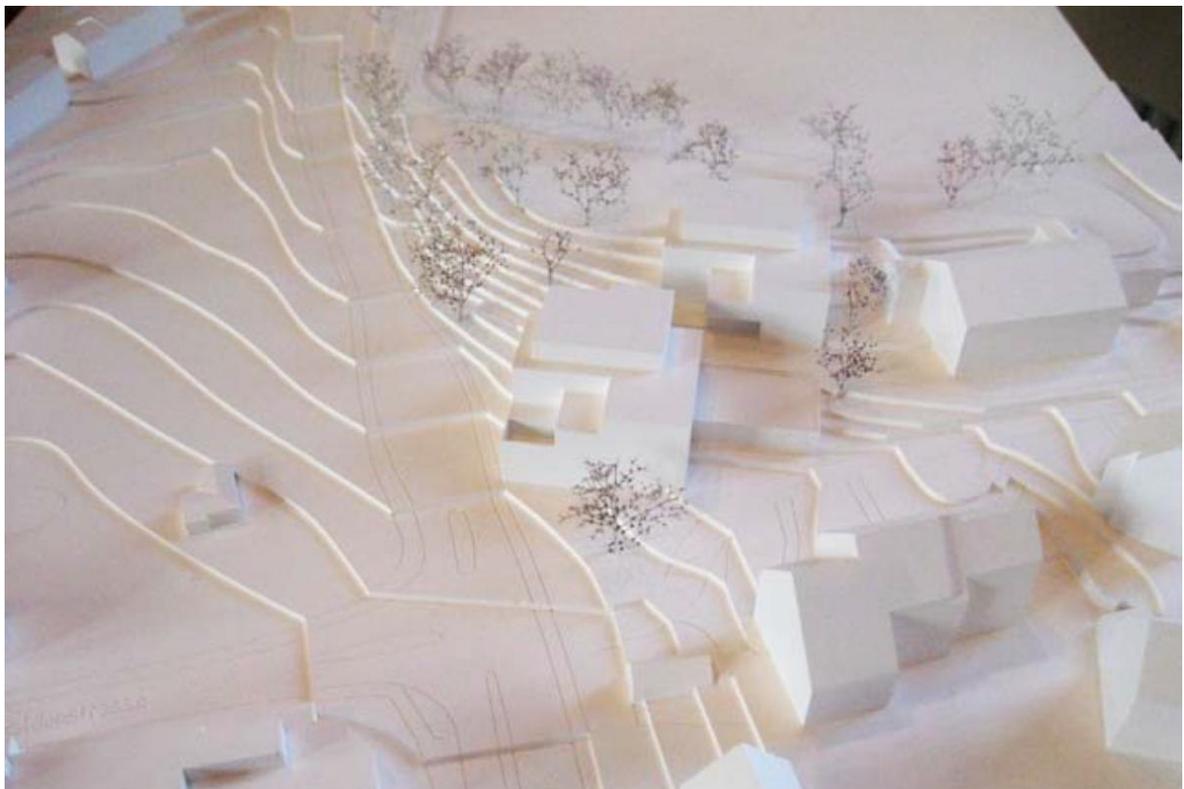


Abbildung 4 Modell Siegerprojekt, Ansicht West

Qualität und Funktionalität der Wohnungsgrundrisse und Wohnatmosphäre

Die Erschliessung der Wohnungen erfolgt über eine zentrale, natürlich belichtete und über alle Geschosse geöffnete Halle. Im Erdgeschoss wird der Halle ein Gemeinschaftsraum zugeordnet. Dadurch wird der halbprivate Raum erweitert und schafft eine Begegnungszone mit hoher Qualität und wohnlicher Atmosphäre.

Pro Geschoss werden sehr effizient fünf bis sechs Wohnungen erschlossen. Die Wohnungen sind mit Blick auf den Weiher oder auf Gattikon angeordnet und haben ein gut

zoniertes Inneres mit mehrheitlich natürlicher Belichtung. Die Küchen werden als offene Kuben in den Raum gestellt und bilden eine schöne Korridorverweiterung.

Die privaten Aussenräume sind in die Gebäudevolumen eingelassen, meist zweiseitig orientiert und bilden eine schallschützende Vorzone zu den Zimmern.

Erschliessung / Parkierung

Der Obstgartenweg als Erschliessungsstrasse ist mit durchschnittlich 10% Gefälle nicht behindertengerecht. Die Erschliessung der beiden Baukörper erfolgt deshalb über eine Garage mit 21 Parkplätzen, 7 Besucherparkplätzen vom Obstgartenweg direkt, wettergeschützt und zusätzlich durch einen behindertengerechten Fussweg.

Der bestehende Fussweg, mit durchschnittlich 6% Gefälle, welcher aktuell auch das Landwirtschaftsgebäude erschliesst, wird zu einer öffentlichen Fussgängerachse umgestaltet. Diese führt zwischen den beiden Wohnbauten hindurch und erschliesst sie behindertengerecht mit der Bushaltestelle sowie dem Fussweg um den Gattikerweiher. Das Landwirtschaftsgebäude Vers.-Nr. 1266 soll für den motorisierten Individualverkehr zukünftig direkt vom Obstgartenweg erschlossen werden. Fussgänger – und Fahrverkehr kann so entflochten werden.

Das Gattikerzentrum ist auf dem kürzesten Weg über die bestehende Treppenanlage mit dem neuen Alterszentrum verbunden. Diese Fussgängerverbindung wird ausgebaut und am Oekonomieteil des bestehenden Landwirtschaftsgebäudes entlang bis zum Gattikerweiher geführt. Damit kann neu auch das Dorfzentrum direkt mit dem Alterszentrum und dem Gattikerweiher angebunden werden.

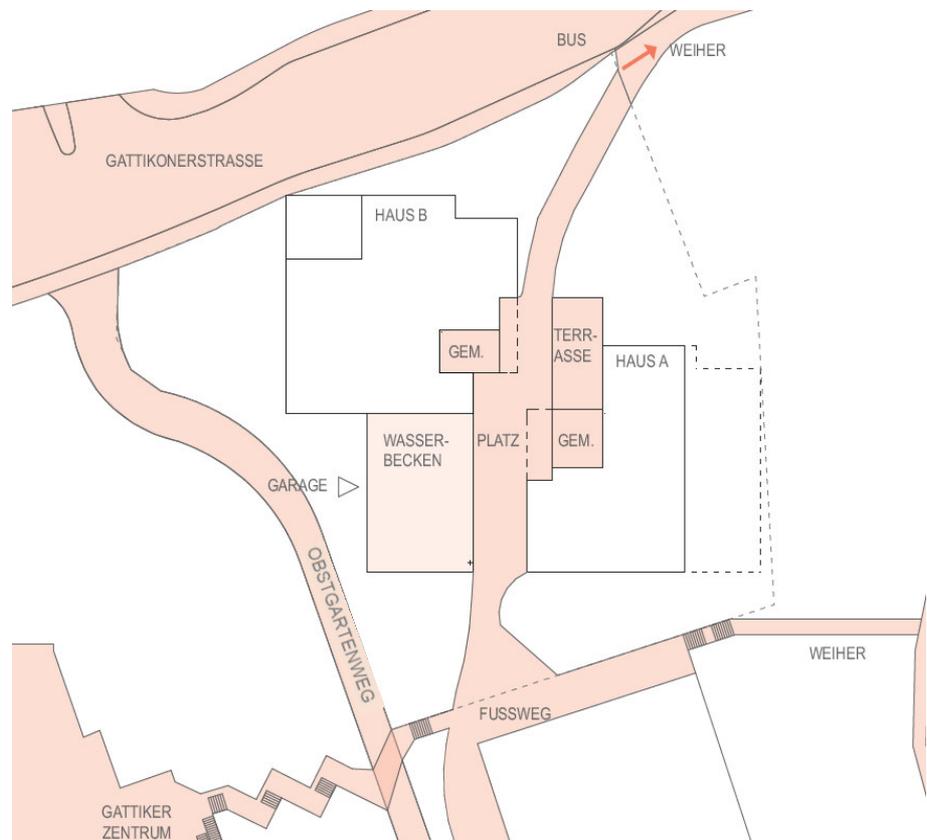


Abbildung 5 Übersicht Erschliessung

Freiraum

Wie die Gebäude sich aus der Topographie des Ortes heraus entwickeln folgen auch die Frei- und Aufenthaltsräume diesem Prinzip. Die privaten Aussenräume sind in die Gebäudekuben eingelassen, so dass der Hang und sein Baumbestand grösstmöglich übernommen werden kann, Abgrabungen sind fast nicht notwendig. Im Osten, Richtung Weiher, steht der obere Baukörper im Riedgebiet des Weihers. Das Ried, die Wiese, stösst unmittelbar an die Baukörper.

Zwischen den beiden Wohnbauten öffnet sich der Fussweg zu einem Gemeinschaftsraum mit unterschiedlichen Qualitäten: eine intime Gemeinschaftsterrasse, ein gedeckter Aussenbereich, eine optimal gegen Süden besonnten Sitzplatz. Über der leicht abfallenden Garage überspielt ein begrüntes Wasserbecken die Topografie und soll als Retentionsbecken genutzt werden.

Die den Wohnungen zugehörigen Balkone sind in die beiden Baukörper eingelassen, windgeschützt und werden teilweise als Puffer gegen den Lärm wirksam. Zusätzlich hat es auf jedem Baukörper je zwei allen Bewohner-, innen zugängliche Dachterrassen mit Blick in die vertraute Landschaft.

Ressourcen

Das Gebäude ist kompakt und trotz diesem Volumen vermag es gute räumliche Qualitäten zu schaffen. Es scheint, dass damit der gemeinsame Nenner zwischen Ressourcen- und Klimaschonung sowie guter Architektur gefunden wurde. Der Projektvorschlag bestätigt damit, dass es nicht nur ein 'entweder oder' gibt. Tragstruktur und Aussenwandssystem machen Sinn und lassen eine hohe Beständigkeit erwarten. Der Vorschlag ist ressourcen- und klimaschonend.

1.3 Das Instrument des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan nach § 83 ff PBG legt für bestimmte klar begrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung von Bauten verbindlich fest. Dabei darf von der Regelbauweise und den kantonalen Mindestmassen abgewichen werden. Im Gegenzug sind aber Anstrengungen zu erbringen, dass Bauten und Anlagen zusätzliche Anliegen im öffentlichen Interesse abdecken. Im Fall des vorliegenden Gestaltungsplanes erfolgte dies durch das durchführen eines Studienauftrags.

Neben der eigentlichen Stellung der Bauten hat der Gestaltungsplan auch die Erschliessung - sowie allenfalls gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen - zu regeln. Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung können ebenfalls getroffen werden.

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

Die Inhalte des Gestaltungsplanes sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt.

1.4 Qualitätssicherung in der Umsetzung des Richtprojekts

Da im Studienauftrag das Finden einer städtebaulich und architektonisch guten Lösung und die Einhaltung der vorgegeben Anforderungen im Vordergrund stand, entspricht das Richtprojekt nicht in allen Aspekten der Regelbauweise. Die Aufgabe des Gestaltungsplans ist es nun, dass die Qualitäten des Studienprojekts projektunabhängig sichergestellt werden. Die wesentlichen für die Projektqualität verantwortlichen Parameter werden deshalb in Plänen und Bauvorschriften fixiert.

Im Situationsplan des „Gestaltungsplans altersgerechtes Wohnen - Gattikon“ sind deshalb folgende wesentlichen Elemente ausgeschieden worden:

- Baubereiche für Hochbauten und deren Nutzung
- Baubereiche für unterirdische Bauten (Tiefgarage)
- Vorgaben betreffend städtebaulichen Aspekten
- Grundzüge der verkehrstechnischen Erschliessung
- Freizuhaltende und zu gestaltende Bereiche
- Anforderungen an das Energiekonzept

Mit den Bauvorschriften wird grundsätzlich versucht, die wesentlichen Aspekte zu fixieren, gleichzeitig aber den notwendigen Projektierungsspielraum zu erhalten.

2. Planerische Rahmenbedingungen und Festlegungen

Der Gestaltungsplanperimeter ist von verschiedenen planerischen Vorgaben überlagert. Diese sind bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplans soweit erforderlich zu berücksichtigen.

2.1 Kantonale und Regionale Richtplanung

In der kantonalen Richtplanung bestehen keine Einträge, welche das Gestaltungsplangebiet unmittelbar betreffen. Das Areal befindet sich aber in unmittelbarer Nähe von zwei Buslinien (Strecke Thalwil Zentrum – Langnau am Albis Unterrenngg / Thalwil Bahnhof – Hausen am Albis Post). Das an das Areal anstossende Naherholungsgebiet ist als Landschaftschutzgebiet ausgewiesen.

Im regionalen Richtplan ist das Gebiet mit der Festlegung „Siedlungsgebiet“ überlagert. Gemäss regionalem Raumordnungskonzept ist eine geringe Nutzungsdichte anzustreben (bis 100 Einwohner / Beschäftigte pro Hektare Bauzone). Geht man vorliegend von einer Wohnungsbelegung von durchschnittlich 1.3 Personen¹ aus, ergibt dies eine Nutzungsdichte von 108 Personen pro Hektare Bauzone, was den übergeordneten Vorgaben entspricht.

Der Gattikerweiher ist als Landschaftsförderungsgebiet (übergeordnete Festlegung) eingetragen.

2.2 Kommunale Festlegungen

Kommunale Richtpläne

Im kommunalen Richtplan ist das Gestaltungsplangebiet grundsätzlich dem Siedlungsgebiet mit geringer baulicher Dichte zugewiesen. Dem Bericht ist zu entnehmen, dass die geringe Dichte für die zweigeschossige Wohnzone vorgesehen ist.

Gleichzeitig ist das Gebiet aber mit der Festlegung „Gebietsentwicklung Areal Weiherhaus Gattikon“ überlagert. Im Massnahmenblatt sind dazu folgende Ziele aufgelistet:

- Realisierung von hochwertigen altersgerechten Wohnungen
- Ortsbauliche Eingliederung
- Umgebung Gattikerweiher für die Bevölkerung besser nutzbar machen
- Abstimmung von Erholung und Naturschutz

Zudem ist im kommunalen Richtplan Verkehr auf dem Areal eine bestehende Fusswegverbindung vorgegeben. Diese Verbindung ist weiterhin anzubieten und möglichst gut in die neue Überbauungsstruktur einzubeziehen.

Diese Vorgaben wurden vom kommunalen Zonenplan übernommen. Mit dem Instrument des Gestaltungsplanes wird mit den Hochbauten eine adäquate Dichte angestrebt, was den übergeordneten Planungsinstrumenten entspricht.

¹ Ausgehend von 29 Wohnungen und einer Wohnungsbelegung von 2/3 1-Personen Haushalte und 1/3 2-Personen Haushalte.

Bau- und Zonenordnung

Gemäss gültiger kommunaler Bau- und Zonenordnung (BZO) liegt das Gestaltungsplangebiet in der 2-geschossigen Wohnzone mit Gewerbe WG2.

Es gilt nach BZO die Empfindlichkeitsstufe III (WG2).



Abbildung 6 Zonenplan,
Gemeinde Thalwil

Masterplan Licht

Betreffend der Lichtemission sowie Lichtverschmutzung und Beeinträchtigung von natürlichen Lebensräumen hat die Gemeinde Thalwil einen „Masterplan Licht“ erarbeitet. Dieser dient als strategischer Leitfaden, legt Ziele fest, definiert Planungsregeln und ist praktische Wegleitung für die nachhaltige Weiterentwicklung der gewachsenen öffentlichen Beleuchtung.

Das Gestaltungsplangebiet ist mit der Nutzungszone „Wohnen im Alter“ überlagert. Bei Baubewilligungsverfahren ist der Einhaltung der Massnahmen bezüglich Lichtemission des „Masterplan Licht“ zwingend Beachtung zu schenken.



Abbildung 7 Nutzungszonen
Masterplan Licht Thalwil

Energieplan

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Prioritätsgebiet „P2 Wärmeverbund Gattikon, Holzenergie bivalent“ gemäss kommunalem Energieplan der Gemeinde Thalwil

Um der Reduzierung des Verbrauchs an fossilen Energien Rechnung zu tragen, ist ein Anschluss an den Wärmeverbund zweckmässig und wird in den Gestaltungsplanvorschriften aufgenommen.



Abbildung 8 Energieplan
Gemeinde Thalwil

2.3 Natur- und Umweltschutz

Im Gestaltungsplanperimeter existieren Flächen im Prüfperimeter für Bodenverschiebung (Verkehrsträger).

Diese Flächen gehören zu den Kategorien „chemisch belastete Böden“. Im Rahmen der Baubewilligungen sind die entsprechenden Auflagen hinsichtlich Bodenverschiebungen zu verfügen.

Bodenbelastung

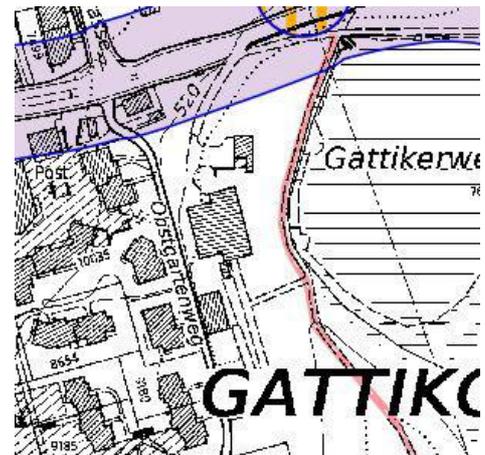


Abbildung 9 Prüfperimeter für Bodenverschiebung, Quelle:gis.zh.ch

Gewässerschutz und Grundwasser

Das Gebiet des privaten Gestaltungsplans befindet sich im Gewässerschutzbereich üB (Der übrige Bereich (üB) umfasst das Gebiet, welches nicht zu einem der anderen Gewässerschutzbereiche gehört.). Die Details sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahren und der Kanalisationsbewilligung zu verfügen.



Abbildung 10 Gewässerschutzkarte, Quelle:gis.zh.ch

Hochwasserschutz

Gemäss Gefahrenkarte liegt das Gestaltungsplangebiet im weissen Bereich, welcher keine oder eine vernachlässigbare Gefährdung aufzeigt.

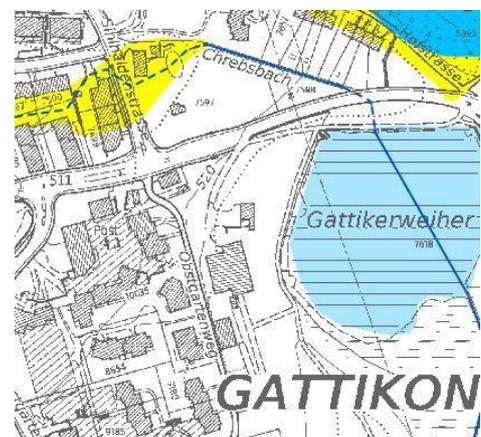


Abbildung 11 Naturgefahrenkarte, Quelle:gis.zh.ch

Öffentlicher Verkehr, Güteklassen

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich direkt neben der Bushaltestelle Obstgarten (Gattikon). Es befindet sich in der ÖV-Güteklasse C und ist somit ideal mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen.

ÖV-Güteklassen (Fahrplanjahr 2014/15)

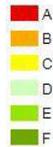


Abbildung 12 ÖV-Güteklassen,
Quelle:gis.zh.ch

Der Gestaltungsplanperimeter liegt teilweise im Immissionsgrenzwertbereich, in welchem eine Beurteilung der kantonalen Fachstelle Lärmschutz erforderlich ist, falls im Baubewilligungsverfahren Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte festgestellt werden. Lediglich eine Ecke des Baubereiches B ragt in diesen Konsultationsbereich.

Bei lärmbelasteten Standorten ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Lärmgutachten einzureichen, bei dem die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen ist.

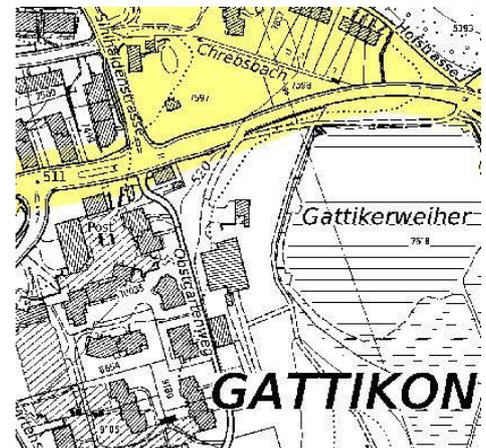


Abbildung 13 IGW Grenzwerte,
Quelle:gis.zh.ch

Im Nahbereich des Gestaltungsplangebietes ist ein überkommunales Naturschutzgebiet „Gattikerweiher und – Ried“ ausgeschieden.

Bei der Umgebungsgestaltung und der Anlegung der Wegverbindungen ist auf das Naturschutzobjekt entsprechend Rücksicht zu nehmen.

Naturschutzgebiet

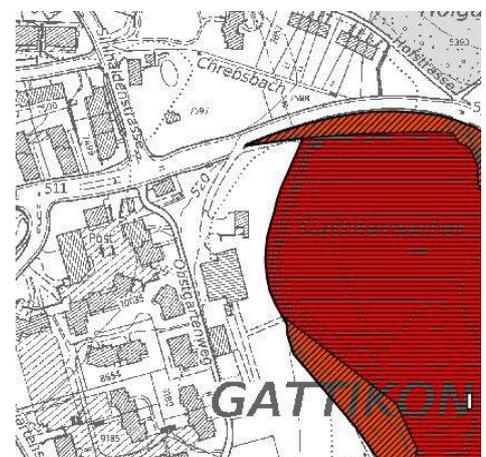


Abbildung 14 Überkommunale Natur-
und Landschaftsschutzverordnungen,
Quelle:gis.zh.ch

3. Rahmenbedingungen Gestaltungsplan Gattikon

3.1 Perimeterbegrenzung

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Grundstücke Kat.-Nr. 7582 und einen Teil der Grundstücke Kat.-Nrn. 8165 und 8197 mit 3'758 m² Gesamtfläche. Im Norden stösst der Gestaltungsplanperimeter an die Gattikonerstrasse, im Westen wird der Perimeter durch den Obstgartenweg begrenzt. Der östliche Abschluss des Gestaltungsplanperimeters bildet die Zonengrenze.

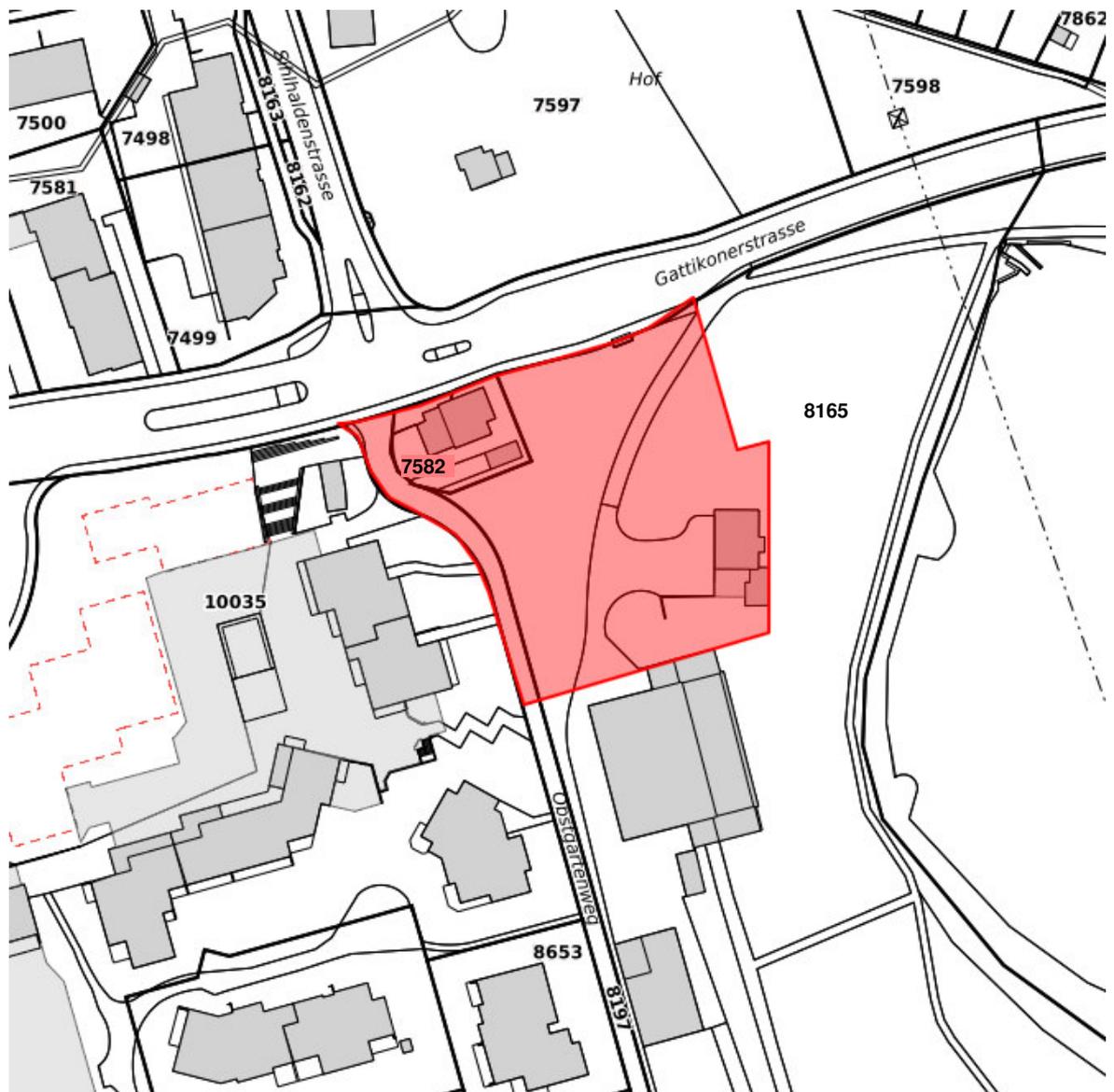


Abbildung 15 Perimeter GP Gattikon

3.2 Eigentumsverhältnisse

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst folgende Grundstücke:

Eigentümer Gebiet GP altersgerechtes Wohnen Gattikon		
Kat.-Nr.	Fläche (m ²)	Eigentümer
Gestaltungsplanperimeter		
7582	418	Politische Gemeinde Thalwil
8165	3'042	Politische Gemeinde Thalwil
8197	(298)	Politische Gemeinde Thalwil
Total	3'460 (3'758)	

Abbildung 16 Eigentümerangaben Gestaltungsplan

3.3 Bestehende Rechte und Pflichten im Grundbuch

Im Grundbuch sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters verschiedene öffentlich- und privatrechtliche Eigentumsbeschränkungen eingetragen, welche jedoch nicht planungsrelevant sind. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind diese auf ihre Aktualität zu prüfen und gegebenenfalls im Grundbuch streichen zu lassen.

4. Bestandteile des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan Altersgerechtes Wohnen Gattikon besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Vorschriften
- Situation 1:250

Der vorliegende Planungsbericht nach § 47 RPV - inklusive Anhang - dient dem Gemeinderat Thalwil, dem Souverän und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

4.1 Situationsplan

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Grundstücke gemäss Kap. 3 mit 3'758 m² Gesamtfläche. Die Teilfläche vom Obstgartenweg beträgt dabei 298 m².

Als Genehmigungsinhalt werden zum Beispiel Baubereiche für Hochbauten inklusive Höhenbeschränkungen ausgeschieden. Im Weiteren legt der Plan die Anknüpfungspunkte für die Ein- / Ausfahrten fest.

Zusätzlich werden auch "Orientierungsinhalte" dargestellt. Diese beinhalten Elemente, welche für das Verständnis des Gestaltungsplans wesentlich sind, aber in diesem Planwerk keine Rechtskraft entfalten. Es ist dies neben den bereits bestehenden Baulinien das Vorprojekt der Frei & Ehrensperger Architekten BSA als Grundlage für den Gestaltungsplan.

4.2 Vorschriften

Nutzweise

Die Regelbauweise gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) würde in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 auch mässig störendes Gewerbe zulassen. Dies entspricht jedoch nicht dem Zweck des Gestaltungsplanes. Aus diesem Grund sind zulässige Nutzungen im Gestaltungsperimeter Wohnen sowie nicht störendes Gewerbe. Die Empfindlichkeitsstufe verbleibt dabei bei der ES III, da das Grundstück an die Kantonsstrasse anstösst und somit lärmvorbelastet ist.

Baubereiche

Art. 6 der Bauvorschriften Gestaltungsplan definiert die Baubereiche für Hochbauten. Deren genaue Lage ist über Koordinaten fixiert. Durch die Festlegung von Baubereichen im Gestaltungsplan entfallen die Festlegungen über Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der Bau- und Zonenordnung.

Die oberirdischen Bauten sind in den im Gestaltungsplan vorgesehenen Baubereichen anzuordnen. Für die einzelnen Baubereiche wurden individuell maximale Höhenkoten festgelegt. Durch die Festlegung der Baubereiche A2 und B2 können die obersten Geschosse nur zurückversetzt zum Hauptkörper erstellt werden und treten somit als Attikageschoss in Erscheinung.

Im Gestaltungsplan wird das Mass von maximal 3'700 m² (inkl. Keller, Technik, usw.) möglicher Nettogeschossfläche festgelegt. Dabei wird die Geschossfläche von 580 m²

für die Garage separat ausgewiesen, damit diese nicht in Abhängigkeit zur restlichen Fläche gestellt wird. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen maximalen Höhenkote frei.

Die im Richtprojekt angebotene Wohnfläche (exkl. Keller, Technik, usw.) beträgt ca. 2'940 m². Mit einer Überbauung nach Regelbauweise (zwei Vollgeschosse, ein anrechenbares Untergeschoss und Dachgeschoss) wäre die Erstellung von ca. 2'595 m² Wohnfläche möglich. Diese erhöhte Ausnützung trägt dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden Rechnung.

Zur Gattikonerstrasse besteht eine Verkehrsbaulinie. Diese wird mit dem Baubereich B teilweise überstellt. Die Überstellung ist wesentlich für die städtebauliche Situation und die Setzung des Gebäudes im Terrain. Nur so erfolgt die erwünschte Torwirkung gegenüber der Gattikonerstrasse. So wird der Ortseingang visualisiert und das Temponeiveau der Fahrzeuge verringert. Das Vorprojekt wurde betreffend der Baulinienüberstellung am 29. Juni 2016 mit dem Amt für Verkehr vorbesprochen. Mit Schreiben vom 13. Juli 2016 hat das Amt für Verkehr bestätigt, dass die Ausdehnung der Baubereiche unter sichern- den Nebenbestimmung genehmigt werden kann. So ist im Rahmen des Baubewilligungs- verfahrens ein Anpassungs- und Beseitigungsrevers im Grundbuch eintragen zu lassen.

Die Unterniveaugarage ist im Situationsplan 1:250 von deren Lage und Erschliessung her bezeichnet.

Gebäudezugehörige Ausrüstung z.B. Sammelstelle, Veloabstellplätze sowie „Besondere Gebäude“ usw. dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Dabei ist auf den Erhalt der Freiflächen Rücksicht zu nehmen.

Die Abweichungen vom Gebäudemantel für untergeordnete Belange (Treppen, Vordächer, technisches, Lichtschächte etc.) sind in den Vorschriften berücksichtigt.

Dachform und -aufbauten

Die Gebäude in den Baubereichen für Hauptgebäude A und B sind mit Flachdächern auszuführen.

Gemäss BZO Thalwil sind Flachdächer extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind oder für Solaranlagen genutzt werden.

Gestaltung, Bauweise

An die Gestaltung der Gebäude und Umgebung stellt der Gestaltungsplan erhöhte Anforderungen. Bauten, Anlagen und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird und sie zweckmässig ausgerüstet sind.

Auch in der steilen Hanglage haben sich die Bauten gut einzuordnen. Falls weitergehende Abgrabungen der Gesamtgestaltung dienlich sind, können diese aber bewilligt werden.

Ein wichtiges Gestaltungselement des Vorprojekts stellt der gemeinschaftliche Platz zwischen den Gebäuden dar. Um dieses wichtige Element im Gestaltungsplan festzusetzen wurde im Gestaltungsplan eine Erstellungspflicht Platz festgelegt.

Im Weiteren wird im Gestaltungsplan vorgegeben, dass die Überbauung nach Minergie oder analogen Standard zu realisieren ist. Durch die Verwirklichung dieser Anforderung in der Gesamtüberbauung ist auch im Energie- und Umweltbereich eine gute Lösung möglich.

Freiflächen, Umgebung

Durch die Anordnung der Baubereiche wird eine der ländlichen Situation gerechte Platzgestaltung zwischen den Bauten erreicht. Dieser wird durch die Festlegung „Erstellungspflicht Platz“ gesichert.

Als weiterer wichtiger Freiraum wird der Übergang zum Riedgelände angesehen. Dieser ist als naturnahe Verzahnung zum angrenzenden Riedgebiet zu gestalten.

Die Freiflächen über das ganze Areal müssen mittels Bepflanzung, Gestaltungselementen und dem Wegnetz aufgewertet werden. Sie sind vorzugsweise als gemeinschaftsfördernde Ruhe- und Erholungsflächen auszugestalten. Dabei ist eine Mindestfläche von 20% der zum Wohnen genutzten Geschossfläche anzustreben. Die Fläche des halböffentlichen Platzes sowie die Übergangsfläche zum Riedgebiet können angerechnet werden.

Die Aussenflächen sollen mit vielfältigen, nutzungs-offenen Funktionen und hoher Aufenthaltsqualität geplant werden. Sie sollen zur aktiven Aneignung der Aussenflächen und Partizipation auf gemeinschaftlicher Weise einladen.

Für die Begrünung der Freiflächen und der Umgebung sind einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

Erschliessung

Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters hat grundsätzlich ab der Gattikonersstrasse über den Obstgartenweg zu erfolgen. Die Lage der Zufahrt zur Tiefgarage ist im Situationsplan 1:250 konzeptionell festgehalten. Der Obstgartenweg dient vielen Schülern des Schulhauses Schweikrüti als Schulweg und hat dementsprechend neben der Zufahrtsfunktion eine wichtige Funktion für den Fussverkehr. Aus diesem Grund wird in den Gestaltungsplanvorschriften vorgeschrieben, dass im Baubewilligungsverfahren im Bereich „Verkehrssichere Fussgängerführung“ die detaillierte Strassenraumgestaltung mit abgesetzter Fusswegverbindung aufzuzeigen ist.

Nachstehend wird im Sinne einer groben Machbarkeit aufgezeigt, dass ein Ausbau des Obstgartenweges im Rahmen der geltenden Normen (Zugangsnormen, Zufahrtsstrasse und Zufahrtsweg), im ersten Abschnitt mit einem Gehweg von 2.0 m und im zweiten Abschnitt mit einem Gehweg von 1.50 m, möglich ist. Die unterschiedlichen Breiten sind auf die zu erschliessenden Wohneinheiten zurückzuführen.

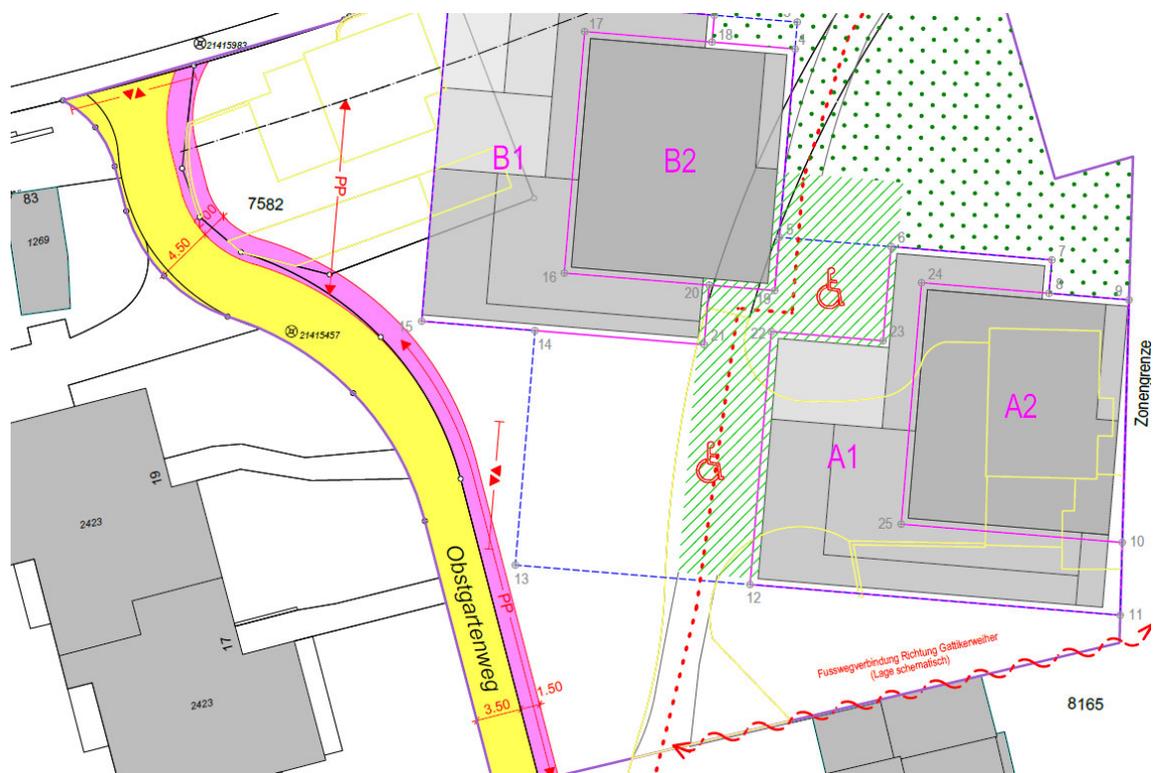


Abbildung 17 Ausschnitt Gestaltungsplan mit möglichem Ausbau des Obstgartenweg

Eine weitere Fusswegverbindung durchstösst das Gestaltungsplangebiet. Die Fussweganbindung erfolgt von der Gattikonersstrasse, zwischen den Bauten hindurch zum Obstgartenweg. Diese Fusswegverbindung ist, soweit möglich und sinnvoll, behindertengerecht zu gestalten.

Des Weiteren ist eine Fusswegverbindung Richtung Gattikerweiher zu erstellen. Die detaillierte Gestaltung und Ausführung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Diese Fusswegverbindung ist für die Quartieranbindung sehr wichtig. Zudem fördert diese die weitere Anbindung zwischen dem Dorfzentrum, den altersgerechten Wohnungen und dem Naherholungsgebiet des Gattikerweihers.

Für das Wegnetz welches durch das Areal führt und eine wichtige Vernetzungsfunktion einnimmt, ist mittels Grundbucheintrag sicher zu stellen, dass dieses der Öffentlichkeit dauerhaft zur Verfügung gestellt wird.

Abstellplätze

Die Überbauung wird von ihrer Bewohnerstruktur her nicht dem Regelfall in der Gemeinde Thalwil entsprechen. Die vorgesehene Parkplatzberechnung fusst auf folgenden Pfeilern:

- Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Reduktion PP)
- Sehr gute Fussweganbindung an die Zentrumsüberbauung Gattikon
- Bereitstellen einer reduzierten Zahl von unterirdischen Abstellplätzen für Bewohner Fahrzeuge
- Altersstruktur Bewohner → erhöhter Anteil an Besucher (Familienangehörige, Spitex, Arzt, etc.)

Als Folge dieses Konzeptes wird bewusst eine geringere Anzahl Parkplätze für Bewohner verlangt, als nach Regelbauweise. Demgegenüber werden jedoch mehr Besucherparkplätze gefordert. Es wird im Gestaltungsplan folgende Grundlage für den Berechnungsnachweis vorgegeben:

- Bewohner: 0.5 Auto pro Wohnung (anstelle 1 PP pro Wohnung)
- Besucher: 0.3 Auto pro Wohnung (anstelle 0.2 PP pro Wohnungen).
Diese können oberirdisch angelegt werden.

Gemäss BZO wäre eine Reduktion der Abstellplätze bis auf 75% des Grenzbedarfs möglich. Aufgrund der angestrebten Nutzung und der ÖV-Güte ist eine Reduktion der Bewohnerparkplätze auf 50% des Grenzbedarfs vertretbar.

In Eingangsnähe zu den Gebäuden sind Abstellplätze / Abstellräume für Fahrräder bereit zu stellen.

Ver- und Entsorgung

Die Erschliessung der Baugrundstücke mit den Ver- und Entsorgungsleitungen ist problemlos ab den vorhandenen Werkleitungen möglich.

Neue Entwässerungsleitungen sind im Trennsystem anzulegen und bis an die Grundstücksgrenze zu ziehen. Das Gebiet liegt im Gewässerschutzbereich üB. Unter den gegebenen hydrogeologischen Verhältnissen (Geologisch-geotechnischer Bericht, Dr. Heinrich Jäckli AG, Zürich, dat. 21. März 2013), ist in diesem Areal eine Versickerung des Meteorwassers (Dachwasser) nicht möglich. Es wird empfohlen, dieses einer geeigneten Vorflut, z.B. dem nahe gelegenen Gattikerweiher, zuzuführen. Für die Schaffung von oberflächlichem Retentionsvolumen kämen z.B. nicht begehbare Flachdachflächen in Frage. Diese könnten zudem extensiv begrünt werden.

Im Weiteren ist die Richtlinie Regenwasserentsorgung (VSA, 2002 inkl. Update 2008) und die „Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung“ (AWEL, 2013) zu beachten. Für die Planung der Grundstücksentwässerung ist die Norm „Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung“ (SN 592 000, 2012) massgebend.

Wie in Kapitel 2.2 erläutert, wird vorgeschrieben, dass ein Anschluss an den Wärmeverbund Gattikon vorzusehen ist.

Die Abfallentsorgung ist separat und zentral zu lösen. Mit der Baueingabe ist ein geeigneter Standort für die Abfuhr von Kehricht, Grüngut, Altpapier etc. zu bezeichnen. Für den Hauskehricht sind wenn möglich Unterflurcontainer zu erstellen. Die nötigen Flächen sind im Rahmen der Baubewilligungen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen bereitzustellen.

Lärmschutz

Der Gestaltungsplanperimeter gilt als feinerschlossen. Nach Art. 31 Lärmschutzverordnung kommen deshalb die Immissionsgrenzwerte IGW für Strassenverkehrslärm zur Anwendung. Das Areal wird gesamthaft der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

	Wohnräume		Betriebsräume	
	Lr Tag [dB(A)]	Lr Nacht [dB(A)]	Lr Tag [dB(A)]	Lr Nacht [dB(A)]
Immissionsgrenzwert	65	55	70	-

Für das Vorprojekt wurde ein detailliertes Lärmgutachten erarbeitet (Ingenieurbüro Andreas Suter, Thalwil, dat. 23.01.2017 / Anhang A2), welches die neuen Weisungen nach dem Bundesgerichtsentscheid bezüglich den Lüftungsfenstern berücksichtigt. Bei der massgebenden Emissionsachse handelt es sich um die Gattikonerstrasse.

Das Lärmgutachten zeigt auf, dass die Grenzwerte teilweise überschritten werden. Für Fenster von Lärmempfindlichen Räumen, welche die Grenzwerte nicht einhalten, wird eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erforderlich. Mit baulichen und planerischen Massnahmen können die Anforderungen jedoch mehrheitlich eingehalten werden. Diese Massnahmen sind für die weitere Projektierung zu beachten.

Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem aktualisierten Lärmgutachten nachzuweisen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind und wo eine Ausnahmegewilligung nötig ist.

Etappierung

Die Erstellung der Bauten darf nicht etappiert werden, da das Richtprojekt ein Ensemble bildet.

5. Gestaltungsplanverfahren

Vorprüfung ARE

Der private Gestaltungsplan wurde mit der öffentlichen Auflage dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur formellen Vorprüfung zugestellt.

Die Stellungnahme vom liegt vor. Aufgrund des Vorprüfungsberichtes wurden die Anregungen und Hinweise im Gestaltungsplan, in den Vorschriften und im vorliegenden Bericht aufgenommen.

Öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan wurde entsprechend § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Öffentliche Auflage: TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ.

Beschlussfassung Gemeindeversammlung

Dem privaten Gestaltungsplan wurde entsprechend § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) am TT.MM.JJJJ durch die Gemeindeversammlung zugestimmt.

6. Mitwirkungsverfahren

Während der öffentlichen Auflage vom TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ sind Anzahl/keine Mitwirkungsbegehren eingegangen.

A1. Vorprojekt

Vorprojekt Frei & Ehrensperger Architekten BSA (Stand 05.07.2016)

± 0.00 = 0.00 m. ü. M.



Neubau Alterswohnungen Gattikon / Thalwil

Gemeinde Thalwil

Grundriss 1. Untergeschoss 1:200 / Vorprojekt
Grundlage Gestaltungsplan

Projektnummer 268

Plannummer 19

Massstab 1:200

Format 84 x 59

Gez. cb / md

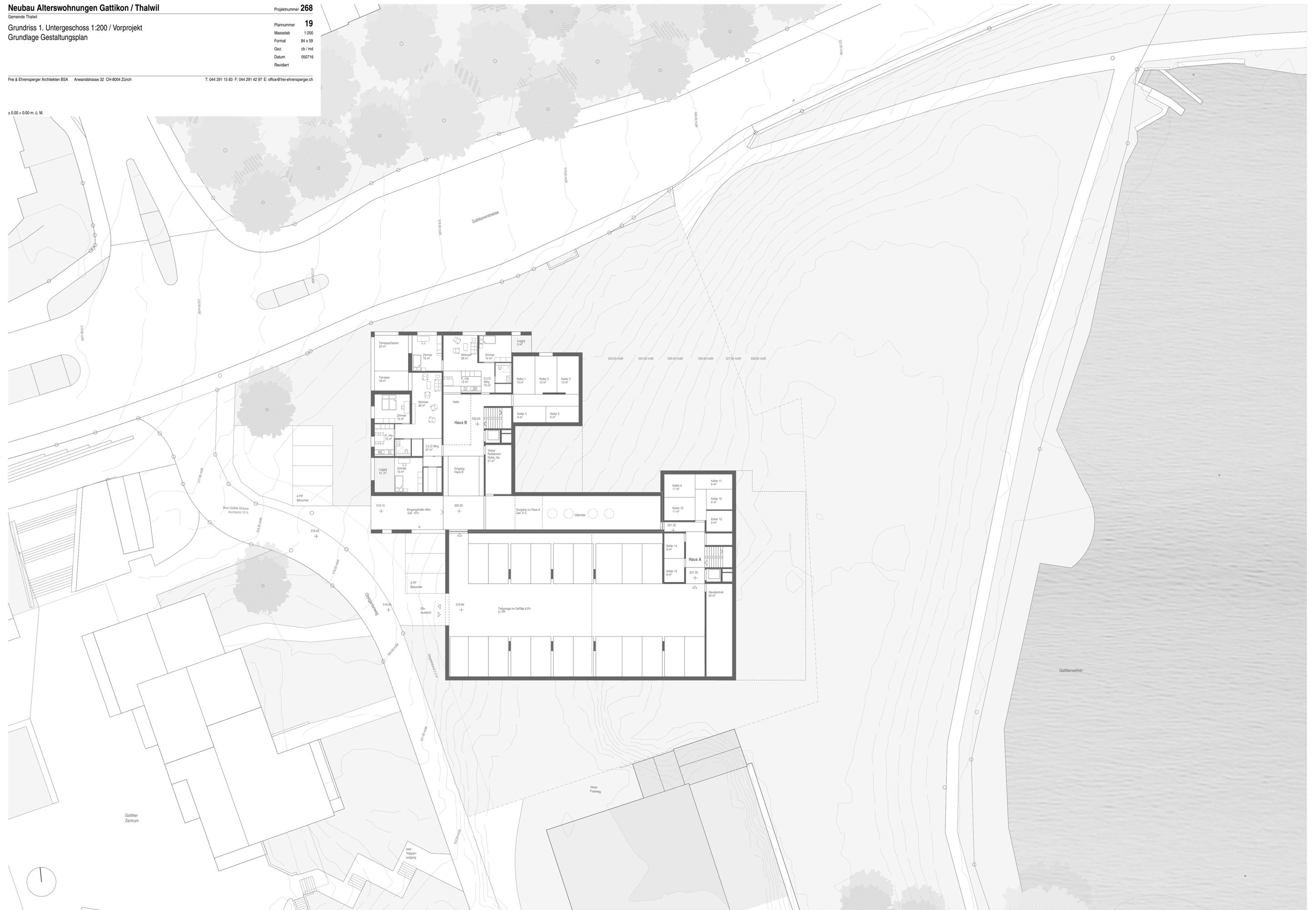
Datum 050716

Revidiert

Frei & Ehrensperger Architekten BSA Anwandstrasse 32 CH-8004 Zürich

T: 044 291 15 83 F: 044 291 42 97 E: office@frei-ehrensperger.ch

± 0.00 = 0.00 m. ü. M.



Gattiker Zentrum

Gattikerweher

neuer Fussweg

best. Treppenaufgang



Neubau Alterswohnungen Gattikon / Thalwil

Gemeinde Thalwil

Grundriss Erdgeschoss 1:200 / Vorprojekt
Grundlage Gestaltungsplan

Projektnummer 268

Plannummer 20

Massstab 1:200

Format 84 x 59

Gez. cb / md

Datum 050716

Revidiert

Frei & Ehrensperger Architekten BSA Anwandstrasse 32 CH-8004 Zürich

T: 044 291 15 83 F: 044 291 42 97 E: office@frei-ehrensperger.ch

± 0.00 = 0.00 m. ü. M.



Gattiker Zentrum

Gartenerweber

Haus A

Haus B

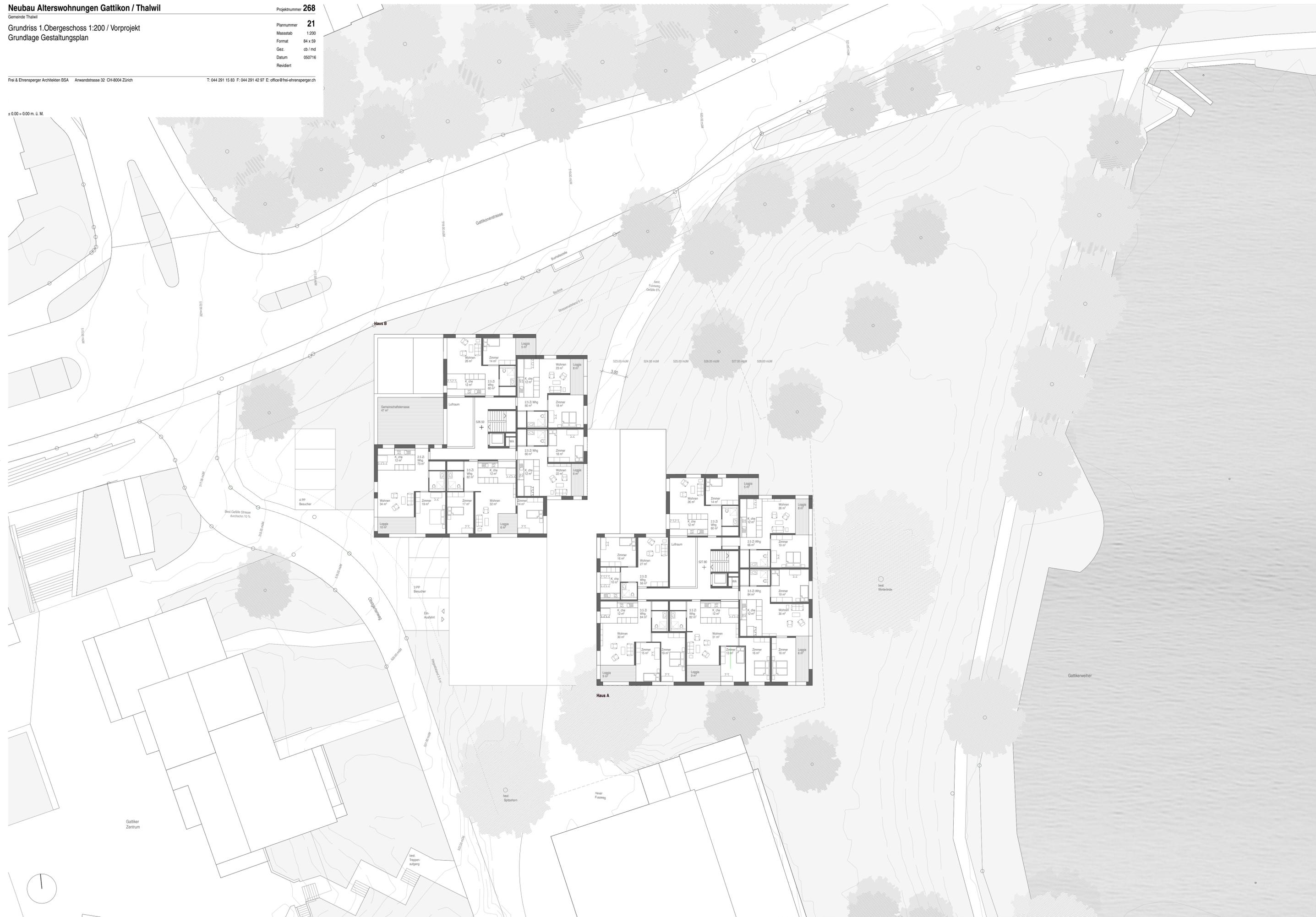
Neubau Alterswohnungen Gattikon / Thalwil

Gemeinde Thalwil
Grundriss 1.Obergeschoss 1:200 / Vorprojekt
Grundlage Gestaltungsplan

Projektnummer **268**
Plannummer **21**
Massstab 1:200
Format 84 x 59
Gez. cb / md
Datum 050716
Revidiert

Frei & Ehrensperger Architekten BSA Anwandstrasse 32 CH-8004 Zürich T: 044 291 15 83 F: 044 291 42 97 E: office@frei-ehrensperger.ch

± 0.00 = 0.00 m. ü. M.



Haus B

Haus A

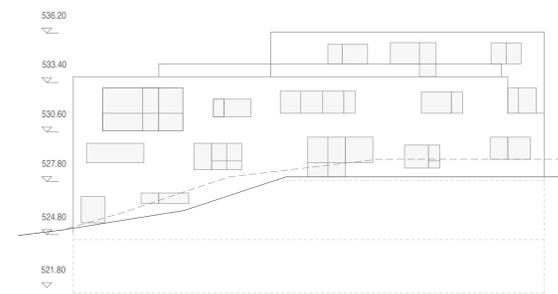
Gattiker Zentrum

Gattikerweher

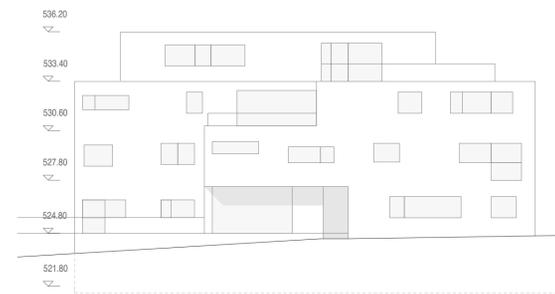


± 0.00 = 0.00 m. ü. M.

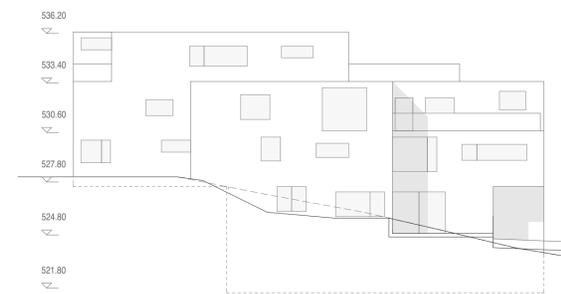
Haus A



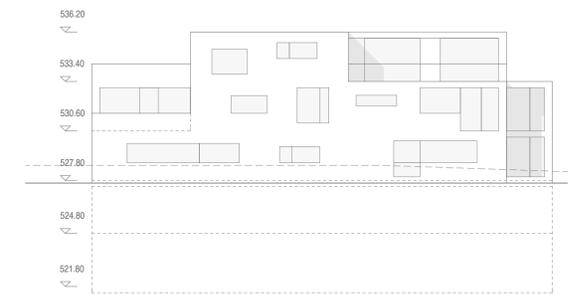
Südseite



Westseite

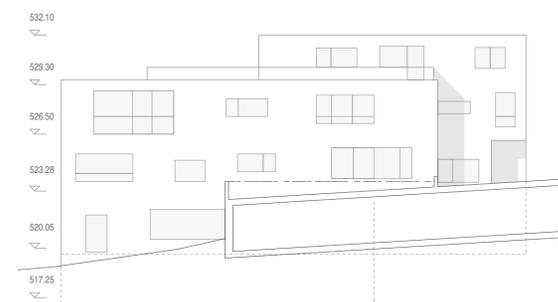


Nordseite

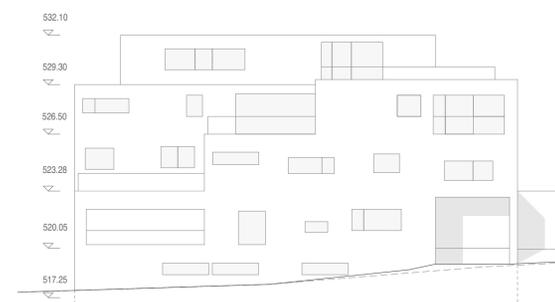


Ostseite

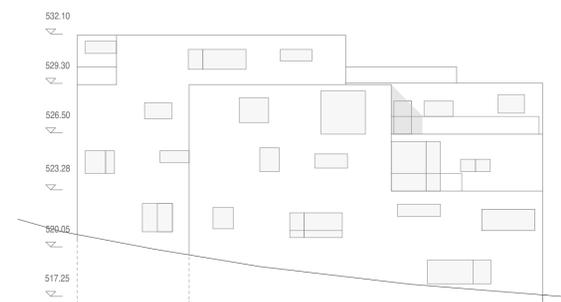
Haus B



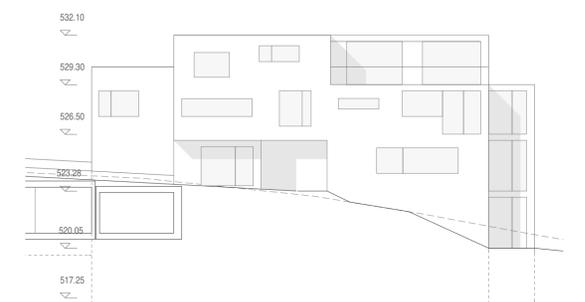
Südseite



Westseite

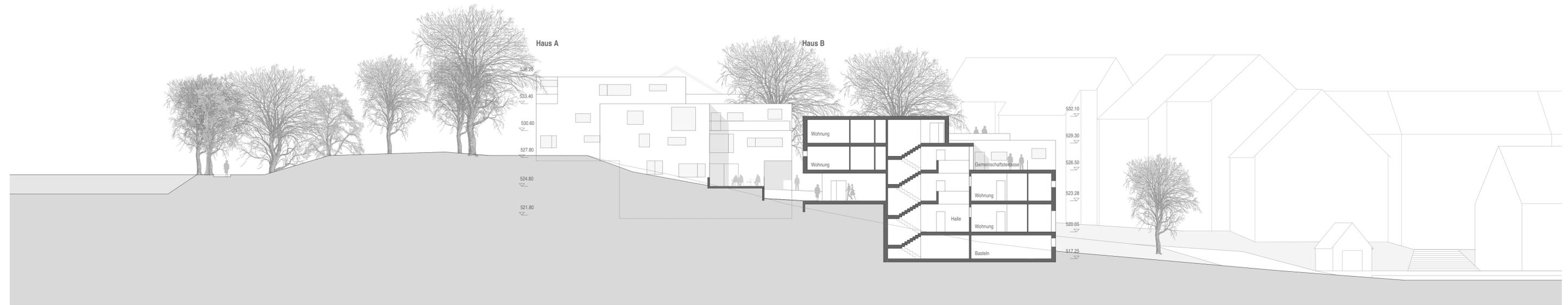


Nordseite

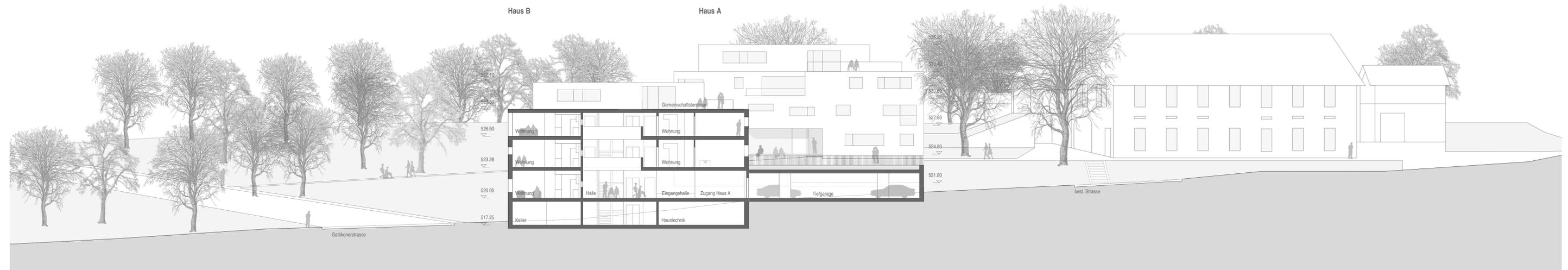


Ostseite

± 0.00 = 0.00 m. ü. M.

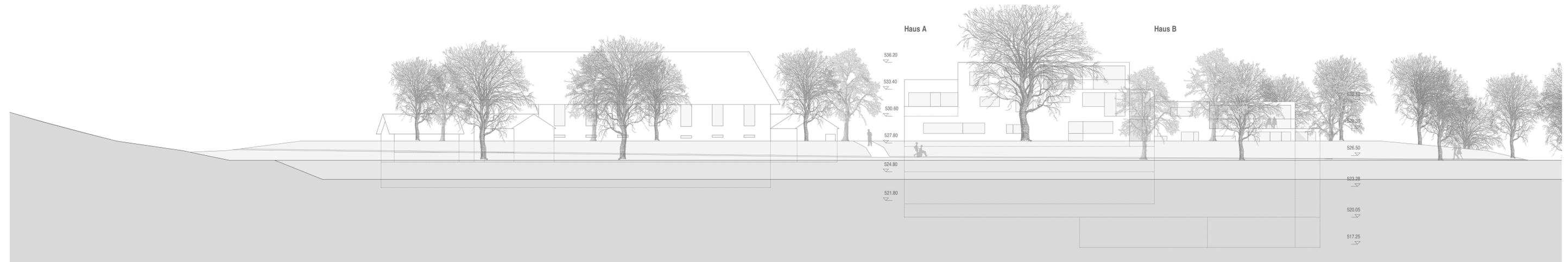


Schnitt B-B

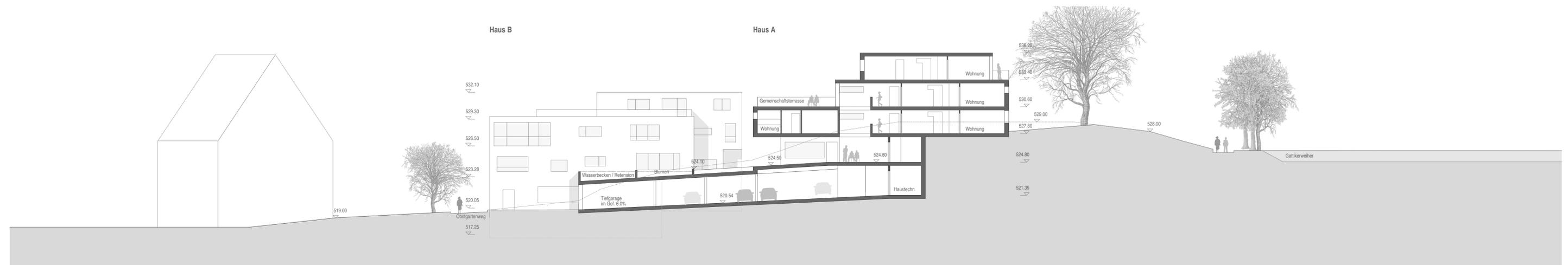


Schnitt A-A

± 0.00 = 0.00 m. ü. M.



Ansicht Ost



Schnitt C-C

A2. Lärmgutachten

aus A

Gemeinde Thalwil, DLZ Liegenschaften, Mühlebachstrasse 51a, 8800 Thalwil,
vertreten durch Landis AG, Huebwiesenstrasse 34, 8954 Geroldswil

GEMEINDE: **Thalwil**
OBJEKT: **Privater Gestaltungsplan
«Altersgerechtes Wohnen – Gattikon»**

LÄRMGUTACHTEN

gang Haus A

Tiefgarage

best. Strasse

1

Situation

Die Gemeinde Thalwil hat im Jahr 2013 einen Studienauftrag in Gattikon durchgeführt. Auf dem direkt an der stark befahrenen Gattikonstrasse liegenden Grundstück soll eine Überbauung mit altersgerechten Wohnungen realisiert werden. Das Studienprojekt wurde 2016 zu einem Vorprojekt weiterbearbeitet und soll nun in den Privaten Gestaltungsplan «Altersgerechtes Wohnen – Gattikon» eingebunden werden, damit es anschliessend von einem gemeinnützigen Bauträger übernommen werden kann.



Das aktuell vorliegende Vorprojekt soll auf seine Realisierbarkeit bezüglich Strassenlärm untersucht werden.

2

Lärmrechtliche Beurteilung

2.1 Grundsätzliches

Das vorliegende Lärmgutachten muss aufzeigen, ob die Anforderungen der Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten sind oder ob weitere Massnahmen zu treffen sind.

Konkret müssen die Beurteilungspegel L_r aller Lärmarten in der Mitte der offenen Fenster von lärmempfindlichen Räumen die massgebenden Belastungsgrenzwerte L_r einhalten. Bei der eingezonten und erschlossenen Bauparzelle sind dies gemäss Art. 31 LSV die Immissionsgrenzwerte (IGW).

2.2 Praxis Kanton Zürich

Mit Bundesgerichtsentscheid vom 16. März 2016 wurde die im Kanton Zürich bei Baubewilligungs- und Planungsverfahren bisher angewen-

dete «Praxis des massgeblichen Lüftungsfensters» als nicht rechtskonform eingestuft.

Die Beurteilung von Baubewilligungen nach Art. 31 LSV erfolgt aber weiterhin in Anlehnung an die bisherige Praxis, wobei die Lüftungsfenster neu keine ausreichenden Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte mehr sind. Es gelten die folgenden Grundsätze:

- An jedem Fenster eines lärmempfindlichen Raumes ist der IGW einzuhalten.
- Bei verbleibenden Überschreitungen sind alle Massnahmen am Gebäude nach LSV auszuschöpfen.
- Das Lüftungsfenster gilt als Massnahme zur Optimierung und Argument bei der Interessenabwägung zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung.
- Ausnahmegewilligungen sind für alle lärmempfindlichen Räume mit Fenstern über dem IGW notwendig.

Als Lüftungsfenster wird das am wenigsten belastete Fenster mit Öffnungsmechanismus (auch wenn es verschraubt ist) eines lärmempfindlichen Raumes bezeichnet, welches mindestens 5% der Bodenfläche umfassen muss, wenn andere offenbare Fenster vorhanden sind, oder mindestens 10%, wenn keine anderen Fenster bzw. nur festverschlossene Fassadenelemente zur Belichtung vorhanden sind. Das Lüftungsfenster darf zudem nicht durch eine andere Lärmart über dem Grenzwert belastet sein.

3

Grundlagen

3.1 Objekt

- Vorprojekt «Neubau Alterswohnungen Gattikon / Thalwil» (Frei & Ehrensperger Architekten BSA; Juli 2016)
- Privater Gestaltungsplan «Altersgerechtes Wohnen Thalwil – Gattikon» (Situationsplan, Bestimmungen und Erläuterungsbericht; Gemeinde Thalwil, Landis AG; Stand Dezember 2016)



Auszchnitt Zonenplan

3.2 Zone, Empfindlichkeitsstufen und Grenzwerte

Das Areal ist in der aktuellen Nutzungsplanung der Gemeinde Thalwil der zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 zugeteilt, welcher die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III) zugeordnet ist. Dies wird auch im Privaten Gestaltungsplan «Altersgerechtes Wohnen Thalwil – Gattikon» festgehalten. Damit gelten die folgenden Grenzwerte:

	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Wohnen: IGW ES III	65	55

3.3 Emissionsdaten

3.3.1 Strassenlärm

Gemäss Strassenlärm-Informationssystem des Kantons Zürich weist die Gattikonerstrasse die folgenden Emissionen auf:

	Lrt [dB(A)]	Lrn [dB(A)]
Gattikonerstrasse (Abschnitt 40544)	78.7	70.2
Gattikonerstrasse (Abschnitt 40545)	77.8	69.3

Diese Emissionen beinhalten bereits einen Zuschlag von 1 dB(A) für die allgemeine Verkehrsentwicklung für den Planungshorizont sowie einen Belagszuschlag von 1 dB(A) für Strecken mit einer signalisierten Geschwindigkeit unter 60 km/h.



Auszchnitt Lärmübersicht für Bauvorhaben

Die Nationalstrasse A3 weist zwar Emissionen von ca. 90 dB(A) am Tag und ca. 85 dB(A) in der Nacht auf, ist aber durch die Gattikerhöhe abgedeckt und führt nicht zu zusätzlichen massgebenden Immissionen.

Dies belegt auch der nebenstehende Ausschnitt aus der Lärmübersicht für Bauvorhaben (GIS-Browser).

3.3.2 Andere Lärmquellen

Weitere Lärmquellen wie beispielsweise Einfahrten von Tiefgaragen oder allfällige Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlageanlagen haben keinen grundlegenden Einfluss auf das Vorprojekt. Sie werden deshalb erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definitiv beurteilt.

3.4 Berechnungsmodell

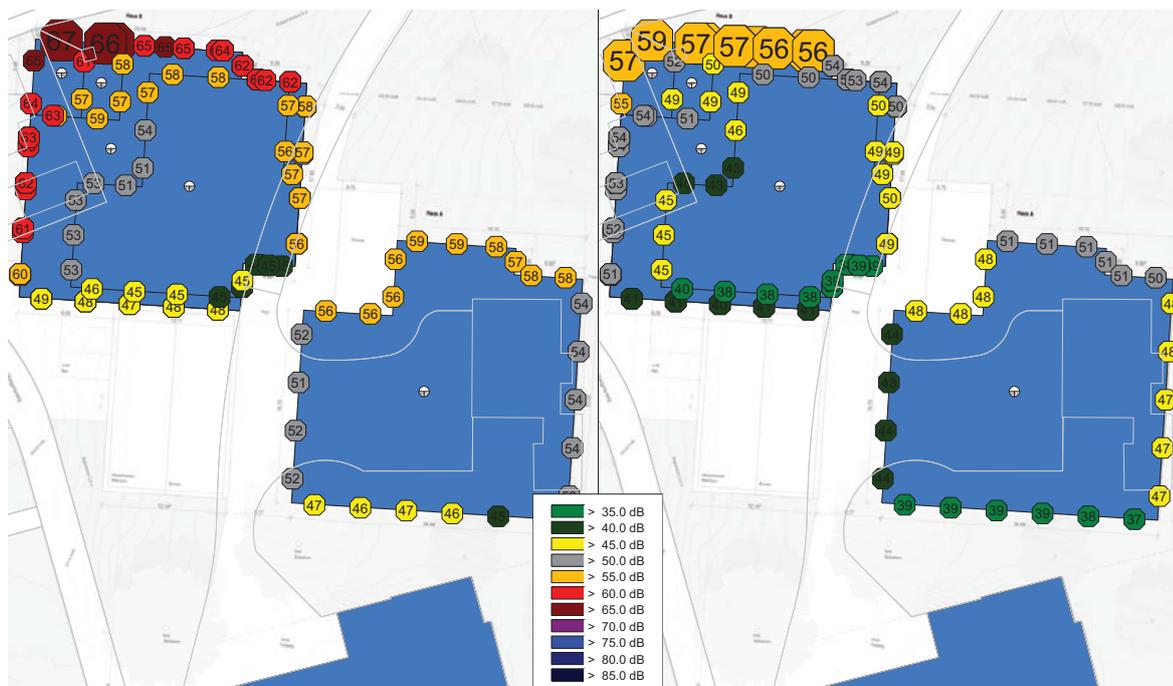
Die Berechnungen wurden mit CadnaA (Computer Aided Noise Abatement; Software zur Berechnung, Darstellung, Beurteilung und Prognose von Umgebungslärm; Version 4.6.155) durchgeführt.

4

Berechnungen

4.1 Fassadenbelastungen

In der folgenden Darstellungen sind die maximalen Fassadenbelastungen durch Strassenlärm angegeben (links Tag / rechts Nacht; überschrittene IGW gross dargestellt):

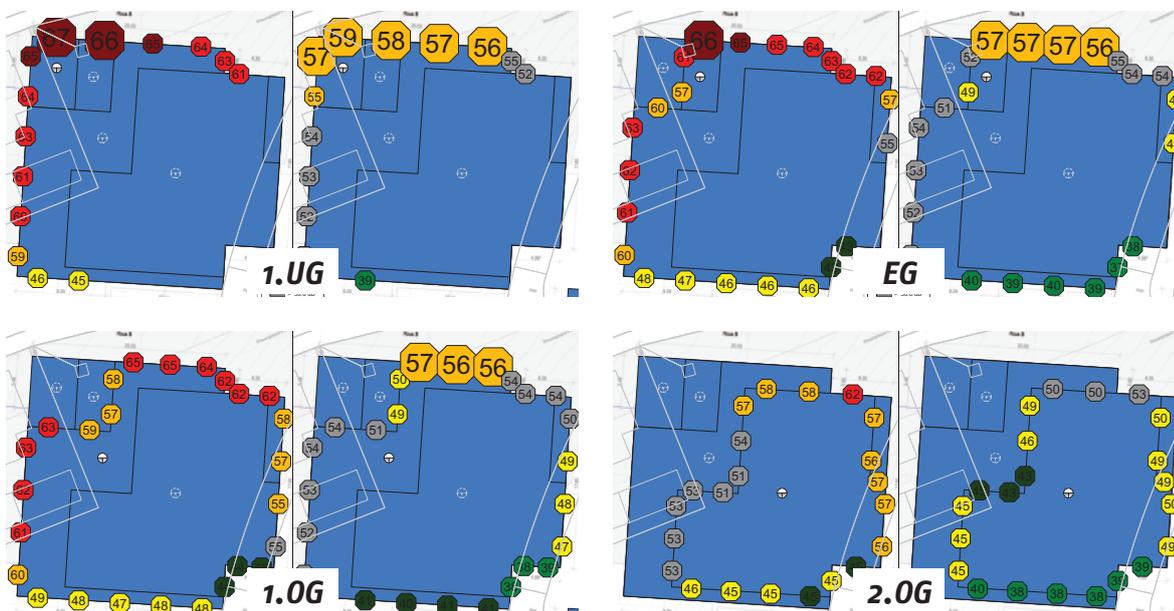


Die Grenzwert-Überschreitungen beschränken sich auf den exponiertesten Bereich des strassennahen Hauses B. Das rückwärtig liegende Haus A weist maximale Belastungen von 59 dB(A) am Tag und 51 dB(A) in der Nacht und damit keine IGW-Überschreitungen auf.

4.2 Detailberechnungen

Die nachfolgenden Darstellungen zeigen die geschossweisen Fassadenbelastungen beim Haus B (links Tag / rechts Nacht; überschrittene

IGW gross dargestellt):



Die IGW-Überschreitungen beschränken sich auf das 1.UG, das EG und das 1.OG. Für alle Fenster von lärmempfindlichen Räumen, die sich im Bereich der IGW-Überschreitungen befindet, ist eine Ausnahmegewilligung nach Art 31 Abs. 2 LSV nötig.

Die nachfolgenden Darstellungen zeigen die massgebenden Belastungen durch Strassenlärm bei allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen in den drei von IGW-Überschreitungen betroffenen Geschossen. Die Belastungen sind grün angegeben, wenn der IGW eingehalten ist und rot, wenn der IGW überschritten ist.

Mit der Farbe des Symbols innerhalb der Räume werden die einzelnen lärmempfindlichen Räume wie folgt typisiert (Vorgaben FALS):

- «Rot»: Grenzwert ist an allen Fenstern überschritten
- «Gelb»: Grenzwert ist am Lüftungsfenster eingehalten
- «Grün»: Grenzwert ist an allen Fenstern eingehalten



🟢 inkl. 3 dB Hinderniswirkung / 🟡 inkl. 5 dB Hinderniswirkung / 🔴 inkl. 10 dB Hinderniswirkung



Die Darstellungen zeigen, dass neben Räumen vom Typus «Grün» auch solche vom Typus «Gelb» und «Rot» vorliegen.

Alle rot bezeichneten Fenster benötigen auf jeden Fall eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV. Dafür muss die Gemeinde Thalwil ein überwiegendes Interesse signalisieren und der Kanton muss seine Zustimmung erteilen.

Das überwiegende Interesse kann problemlos mit den Argumenten «Schliessung einer Baulücke», «Zonenkonforme Ausnützung» und «Haushälterischer Umgang mit bestehenden Bauzonen» vertreten werden.

Der Kanton erteilt seine Zustimmung dann, wenn verschiedene Bedingungen kumulativ erfüllt sind. Für Räume des Typus «Gelb» sind dies:

- Vorgesehen sind Neubauten oder wesentliche Umbauten mit neuer Wohnnutzung in städtischen oder städtisch geprägten Siedlungsgebieten, also dort, wo aus raumplanerischen Gründen (haushälterische Nutzung, Verdichtung nach innen, Anbindung an den öffentlichen Verkehr) trotz hoher Lärmbelastung urbaner Wohnraum geschaffen werden soll. -> Vorliegend: Erfüllt **OK**
- Bei den Lärmquellen handelt es sich um Gemeinde – oder Kantonsstrassen im Siedlungsgebiet, deren Strassenräume städtebaulich wichtig sind und deshalb nicht durch abweisende Lärmschutz-

- bauten belastet werden sollen. Bei Bahnlinien trifft dies weniger zu, bei Autobahnen gar nicht. -> -> Vorliegend: Erfüllt **OK**
- Der Anteil gewerblicher oder nicht lärmempfindlicher Nutzung entspricht dem raumplanerisch zulässigen oder zumindest zweckmässigen Mass. -> Vorliegend: Erfüllt **OK**
 - Alle zumutbaren Lärmschutzmassnahmen sind ausgeschöpft. Dazu zählen neben der lärmoptimierten Stellung der Gebäudekörper auch die lärmgünstige Anordnung der Wohnungsgrundrisse. -> Vorliegend: Beurteilung durch Fachstelle Lärmschutz offen **offen**
 - Mit der Anordnung der Baukörper (Riegelbauten) werden lärmgeschützte Aussenräume geschaffen. -> Vorliegend: Nicht möglich und damit nicht relevant **OK**
 - Mit gestalterischen Massnahmen am Gebäude (Erker, Atrien sowie Loggien und Balkone, die jedoch nicht nur aus Lärmschutzgründen gebaut werden) können die IGW nicht an jedem Fenster der lärmempfindlichen Räume eingehalten werden. -> Vorliegend: Erfüllt **OK**

Für Räume des Typus **«Rot»** gelten zudem die folgenden Voraussetzungen:

- Pro Wohneinheit wird maximal für ein Drittel der Wohnräume eine Ausnahmegewilligung erteilt (Beispiel 3.5-Zimmer-Wohnung: 1). -> Vorliegend: Erfüllt **OK**
- Alle Wohneinheiten verfügen über Wohnräume, die lärmabgewandt orientiert sind und deren Belastungen am Lüftungsfenster die für eine akzeptable Wohnqualität angemessenen IGW der ES II nicht überschreiten. -> Vorliegend: Nicht erfüllt **Nicht OK**
- Die Wohnungen verfügen über einen ruhigen Aussenbereich (Balkon, Sitzplatz, Terrasse; Mindesttiefe 2 m und Mindestfläche 6 m²), dessen Belastung am Tag den IGW der ES II nicht überschreitet (lärmexponiertester Empfangspunkt, 1.5 m über Boden). -> Vorliegend: Nicht erfüllt **Nicht OK**

5

Fazit

5.1 Einhaltung der Grenzwerte / Ausnahmegewilligung

Beim vorliegenden Bauvorhaben können die Grenzwerte nicht an allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden. Damit wird eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 erforderlich.

Sofern die Gemeinde Thalwil das überwiegende Interesse signalisiert und die kantonale Behörde zustimmt, kann das Bauvorhaben wie

vorgesehen realisiert werden.

Die Voraussetzungen für eine kantonale Zustimmung sind allerdings im aktuellen Zustand NICHT gegeben. Die folgenden Probleme sind bei der weiteren Projektierung zwingend zu lösen, so dass im Baubewilligungsverfahren mit einem aktualisierten Gutachten der Nachweis der Einhaltung der LSV nachgewiesen werden kann:

- Sind alle zumutbaren Lärmschutzmassnahmen ausgeschöpft? Diese Beurteilung wird durch die Fachstelle Lärmschutz im Rahmen der Baugesuchsprüfung vorgenommen. Eine Voraussage diesbezüglich ist schwierig. Eventuell kann eine Aussage getätigt werden, wenn die folgenden Punkte erledigt sind. Eventuell wäre eine Vorprüfung bei der Fachstelle Lärmschutz sinnvoll.
- Es liegt ein Raum des Typus «Rot» vor. Ist allenfalls vorgesehen, diesen über den innenliegenden Luftraum (Atrium?) zu belüften? Dann muss dieses Atrium aber die von der FALS genannten Voraussetzungen erfüllen (www.tba.zh.ch/internet/audirektion/tba/de/laerm/laermvorsorge/bauvorhaben/moegliche_massnahmen/atrien.html). Wenn über drei Etagen belüftet werden soll, dann muss das Atrium mindestens 31 m² gross sein ... das ist hier nicht erfüllt. Da die Voraussetzung der lärmabgewandten Räume und des ruhigen Aussenbereichs im Bereich der Nordfassade nicht gegeben sind, ist eine Ausnahmegewilligung mit Räumen des Typus «Rot» wohl illusorisch. Diese Räume müssen zwingend «Gelb» werden.
- Mögliche Massnahme: Das Wohnzimmer muss mit dem Zimmer 14m² zusammengelegt werden (3.5Zi -> 2.5Zi). Dann würde der gesamte Raum «Gelb», weil seitlich bei der Loggia belüftet werden kann (Achtung: Fenster muss 5% der Gesamtfläche von Wohnen und Küche ausmachen, also ca. 2.6m²).
- Falls die Grundrisse grundsätzlich zur Diskussion gestellt werden können, wäre eine etwas mehr auf den Lärmschutz angepasste Grundrisskonzeption sinnvoll:
 - Anordnung von zusätzlichen Neben- und Erschliessungsräumen im Bereich der hohen Lärmbelastungen
 - Mehr grosse Wohn-Räume, die auch seitlich belüftet werden können, an die Nordfassade
 Diese Anpassungen würden die Beurteilung der FALS betreffend «zumutbaren Lärmschutzmassnahmen sicher positiv beeinflussen.

5.2 Schallschutz am Gebäude

Nach Art. 32 Abs. 1 LSV muss der Bauherr eines neuen Gebäudes nachweisen, dass der Schallschutz bei Aussenbauteilen und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume sowie bei Treppen und haustechnischen Anlagen den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht. Als solche gelten konkret die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 (Schall-

schutz im Hochbau).

Bis zu Belastungen von 60 dB(A) am Tag und 52 dB(A) in der Nacht gilt für Wohn- und Schlafräume ein Anforderungswert an die Schalldämmung der Aussenhülle von 27 dB(A). Übersteigen die Belastungen diese Werte, so werden auch die Anforderungen erhöht und zwar um das Mass der Überschreitung. Die vorliegenden Fassadenbelastungen liegen maximal bei 67 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht, die Anforderungen müssen also um 7 dB erhöht werden.

Zudem gelten nach Art. 32 Abs. 2 LSV verschärfte Anforderungen, wenn die Belastungen über 65 dB am Tag oder über 55 dB in der Nacht liegen. Dies ist vorliegend der Fall, die Anforderungen werden nach Angabe des Kantons um weitere 3 dB erhöht.

Die Anforderungen für Wohnräume liegen damit strassenseitig bei hohen 37 dB(A) (27 + 7 + 3). Dies wird im Rahmen des späteren Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen sein.

Thalwil, 23. Januar 2017

Ingenieurbüro Andreas Suter



Andreas Suter

Sachbearbeiter: Monika Suter, Andreas Suter