



Auszug aus dem Protokoll vom 14. Juni 2017

6.0.4.4 Gestaltungspläne

Nr. 1

Kommunale Nutzungsplanung

- **Privater Gestaltungsplan Bachtelstrasse**
- **Erlass und Genehmigung Bericht zu den Einwendungen**

Bezüglich der Einzelheiten kann auf das Weisungsheft verwiesen werden, welches im Abonnementssystem den interessierten Stimmberechtigten für die heutige Gemeindeversammlung zugestellt wurde.

Der Gemeindepräsident Märk Fankhauser übergibt das Wort Gemeinderat Richard Gautschi.

Gemeinderat Richard Gautschi erklärt, dass die drei Parzellen im privaten Gestaltungsplan Bachtelstrasse im südlichen Bereich des Oberdorfs, zwischen Bachtel- und Tischenloostrasse, liegen. Diese drei Parzellen sind in Privatbesitz und der Grundeigentümer möchte eine einheitliche Überbauung des Areals realisieren. Der private Gestaltungsplan ist nötig, da die Parzellen in zwei verschiedenen Zonen liegen, in der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone (WG3) und der Kernzone A (KA). Er erwähnt, dass die Versammlung bei einem privaten Gestaltungsplan keine Änderungen vornehmen kann, sondern die Stimmberechtigten nur über die Zustimmung oder Ablehnung der gesamten Vorlage befinden können. Der private Gestaltungsplan Bachtelstrasse umfasst folgende Ziele:

- Realisierung von circa 20 Wohnungen: Mix aus 2 ½ bis 5 ½ Zimmerwohnungen für Familien und ältere Bewohnende
- Wohnungen sollen teilweise ausnützungseffizient (preisgünstig) im Sinne von Art. 20a BZO erstellt werden
- Ein Angebot an Dienstleistungen im Erdgeschoss soll errichtet werden, nach Möglichkeit eine Kinderbetreuungsstätte
- Die Autoabstellplätze für die Bewohnenden sollen in der Tiefgarage vorhanden sein

Die kommunalen Planungsvorgaben sind wie folgt vorgegeben:

Bau- und Zonenordnung (BZO):

- dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone (WG3) und Kernzone A (KA)
- Ausnützung: WG3 60 % bis 80 %, Kernzone A maximal 80 %

Kommunaler Richtplan:

- Mittlere bauliche Dichte
- Teilweise Transformationsgebiet, das bedeutet, dass eine Umstrukturierung nur ermöglicht werden kann, wenn dabei besondere Rücksicht auf das Ortsbild und eine besonders gute Einordnung und Gestaltung gegeben ist.

Das Richtprojekt besteht aus drei nicht rechtwinkligen Gebäuden, bei welchen eine einheitliche maximale Höhenkote festgelegt wurde. Die Ausnützung über das ganze Areal beträgt 80 %, wobei im Sinne von Art. 20a BZO 25 % der Bruttogeschossflächen für den ausnützungseffizienten Wohnungsbau zu erstellen sind. Die Verkehrserschliessung des Areals erfolgt über die Bachtelstrasse. Auf dem Areal wird zudem die öffentlich nutzbare Wendemöglichkeit erstellt. Es wird kein grosser Mehrverkehr erwartet. Die privaten Parkplätze für die Überbauung werden in einer Tiefgarage untergebracht, welche direkt an die Wendemöglichkeit angeschlossen ist. Vorgeesehen sind 50 Parkplätze, wovon mindestens acht dem Quartier Oberdorf als mietbare Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Die Umgebungsgestaltung war bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes ein grosses Thema. Das Ziel ist es, dass möglichst viel Raum für Freizeitgestaltung und Grünflächen vorhanden ist und ein abwechslungsreicher Spielraum für Kinder entsteht. Ebenfalls soll der Aussenraum möglichst natürlich und mit einheimischen Gehölzen gestaltet werden. Der weiterhin öffentliche Fussweg führt zwischen dem Haus B und C hindurch und wird gegen die Tischenloostrasse mit zwei grossen Bäumen torartig abgegrenzt. Der Lärm- und Sichtschutz entlang der Tischenloostrasse soll mit begrünten Mauerscheiben von unterschiedlicher Höhe so gestaltet werden, dass keine Barriere entsteht und Durchblicke ermöglicht werden.

Der private Gestaltungsplan Bachtelstrasse definiert folgendes:

- Drei Baubereiche mit maximalen Höhenkoten sowie verschiedene Umgebungsbereiche mit gestalterischen Anforderungen
- Nutzweise: Wohnnutzung und Gewerbe mit Ausnützung 80 %, davon mindestens 25 % ausnützungseffizient. Sicherung von 125 m² für Gewerbe mit dem Ziel der Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung
- Erschliessungs-, Entsorgungs- und Gestaltungselemente werden schematisch, jedoch verbindlich festgelegt
- Erschliessungselemente: Wendeplatz, Parkierung mit Tiefgarage und öffentliche Fussverbindung durch das Areal

Folgende Abweichungen zur bestehenden BZO sind im privaten Gestaltungsplan Bachtelstrasse enthalten:

- Grundnutzung der WG3 gilt für das gesamte Areal
- Dachgeschoss: Freie Anordnung, keine Satteldachpflicht, wie in Kernzone A nötig wäre
- Gebäudehöhe: Änderung Messweise (maximale Höhenkote) führt bei Geländemulden zu geringer Gebäudeerhöhung
- Gesicherte Gewerbefläche (125 m²) ist ausnützungsbefreit

Stellungnahme des Gemeinderates:

- Der Gestaltungsplan erfüllt strategische Gemeindeziele: haushälterischer Umgang mit Boden, ausnützungseffizienter Alters- und Familienwohnraum
- Der Gestaltungsplan hält Planungsvorgaben (Richtplanung- und Erschliessungsplanung) ein
- Die Überbauung wird als geeignet und quartierverträglich beurteilt. Ortsbauliche Qualitäten und Freiräume sowie die Durchlässigkeit des Quartiers bleiben erhalten

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten die Annahme des privaten Gestaltungsplans Bachtelstrasse.

Der Gemeindepräsident Märk Fankhauser erinnert die Stimmberechtigten nochmals, dass bei einem privaten Gestaltungsplan keine inhaltlichen Änderungen beantragt werden können. Das bedeutet, entweder können die Stimmberechtigten diesem zustimmen oder diesen ablehnen.

Wortmeldungen

Peter Riner findet den Gestaltungsplan grundsätzlich gut und eine tatsächliche Aufwertung, jedoch vermisst er etwas im Gestaltungsplan. Wie im Weisungsheft erwähnt, wurde die Einwendung bezüglich der Feuerwehrnotzufahrt nicht berücksichtigt. Ihm geht es bei der Feuerwehrnotzufahrt nicht nur um das Grundstück des privaten Gestaltungsplans, sondern auch um das Oberdorf. Er war lange Zeit aktiv in der Feuerwehr und es war jeweils der Horror, wenn in Thalwil Chilbi war, da die Zufahrt über die Dorfstrasse sehr erschwert war. Grosse Fahrzeuge der Feuerwehr haben fast keine Möglichkeit, bis ins Oberdorf zu gelangen. Er erinnert die Stimmberechtigten, dass vor allem im Oberdorf viele Gebäude mit alter Bausubstanz vorhanden sind und da kommt es bei einem Feuer auf jede Minute an, da sich das Feuer sehr schnell ausbreitet. Der Ausbau des öffentlichen Fusswegs von der Tischenloostrasse her wäre ein kleiner Eingriff für das Gebiet und zugunsten der Sicherheit sicher sinnvoll. Er bittet den Gemeinderat mit dem Eigentümer über diesen Ausbau nochmals zu verhandeln. Gemeinderat Richard Gautschi erklärt, dass wie im Einwendungsbericht nachgelesen werden kann, die meisten Einwendungen berücksichtigt wurden. Zur Vorbereitung auf die Versammlung hatte er nochmals mit allen Blaulichtorganisationen Kontakt und alle haben ihm bestätigt, dass sämtliche Normen und Regularien eingehalten werden, dies auch während der Chilbi. Die Zufahrt während der Chilbi ist zum Beispiel über die Etzelstrasse gewährleistet, die vorhandenen Pfostenbeschränkungen können während dieser Zeit entfernt werden. Auch der aktuelle Feuerwehrkommandant hat bestätigt, dass die jetzige Zufahrt durchaus ausreichend ist. Gemeinderat Richard Gautschi erwähnt, dass er die Thematik beim Eigentümer und der Bereichsverantwortlichen Sicherheit, Ursula Lombriser, nochmals anbringen wird. Beim Gestaltungsplan wurde sehr viel Wert auf die Umgebungsgestaltung gelegt, der Ausbau des öffentlichen Fusswegs von der Tischenloostrasse her würde sich jedoch negativ auf die Umgebungsgestaltung auswirken.

Maurice Sobernheim ist sauer aufgestossen, dass die Mietzinsen noch nicht definiert sind und somit auch nicht darüber befunden werden kann, auch wenn ihm klar ist, dass der Unternehmer bei seiner eigenen Parzelle diese selbständig festlegen kann. Gemeindepräsident Märk Fankhauser erklärt, dass ein privater Investor die Mietzinse selber festlegen kann, da aber Wert darauf gelegt wird, dass Wohnungen für Familien und ältere Bewohnende entstehen sollen, werden diese nicht astronomisch hoch sein.

Hans Eichholzer fragt, wie der Zeitplan für die Verwirklichung der Siedlung aussieht. Es geht ihm darum, dem Bauer, welcher dieses Land zurzeit bewirtschaftet, mitzuteilen, wie lange er dieses noch benutzen kann. Gemeinderat Richard Gautschi erwähnt, dass er dies nicht abschliessend mitteilen kann, er nimmt aber an, dass der Grundeigentümer die Parzellen möglichst zeitnah überbauen möchte. Jedoch muss noch ein Projekt erstellt und ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden, bei welchem auch Rekurse eingehen können. Es ist aber Sache des Grundeigentümers mit dem Bauer zu kommunizieren und dies zu regeln.

Franziska Zibell teilt mit, dass es ja gut töne, dass eine Kinderbetreuungsstätte eingerichtet werden soll, sie möchte wissen, ob diese Einrichtung vertraglich geregelt ist oder seitens Gemeinde nur wünschenswert ist. Gemeinderat Richard Gautschi erwähnt, dass sich der Standort der Parzelle nicht für Läden/Gewerbe eignet, es könne praktisch nur eine Kinderbetreuungsstätte oder eine Praxis eingemietet werden. Es wurden für die Einmietung einer Kinderbetreuungsstätte keine Verträge unterzeichnet. Die Gemeinde kommt dem Eigentümer insofern entgegen, dass diese 125 m² Gewerbefläche nicht zur Ausnützung dazugerechnet werden. Auch müsste die Gemeinde für eine eingemietete Kinderbetreuungsstätte Miete bezahlen.

Abstimmung

Dem privaten Gestaltungsplan Bachtelstrasse und dem Bericht zu den Einwendungen werden grossmehrheitlich zugestimmt.

Die Gemeindeversammlung

beschliesst:

1. Gestützt auf §§ 83-89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 15 Ziffer 3 der Gemeindeordnung wird dem privaten Gestaltungsplan Bachtelstrasse zugestimmt. Der private Gestaltungsplan Bachtelstrasse wird im Sinne von § 85 PBG mit öffentlich-rechtlicher Wirkung als allgemeinverbindlich erklärt.
2. Der Bericht zu den Einwendungen aus dem öffentlichen Planaufgabeverfahren wird genehmigt.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den privaten Gestaltungsplan Bachtelstrasse zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendige Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind zu veröffentlichen.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.
6. Gegen diesen Beschluss kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und deren Ausübung innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs beim Bezirksrat, 8810 Horgen, erhoben werden.

Im Übrigen kann gegen den Beschluss gestützt auf § 151 Abs. 1 Gemeindegesetz (Verstoss gegen übergeordnetes Recht, Überschreitung der Gemeindezwecke oder Unbilligkeit) innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Beschwerde beim Bezirksrat, 8810 Horgen, erhoben werden.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat die unterliegende Partei zu tragen. Die Rekurs- und Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.

7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Kunz + Pleisch Architekten, Christian Koch, Wilhelmstrasse 6, 8005 Zürich
 - b) Sonnenblick AG, Arthur Gresser, Töpferstrasse 32, 8045 Zürich
 - c) Ortsplaner z.K. (Planar AG, Chr. Haller, Rigistrasse 9, 8006 Zürich)
 - d) LDLZ PBV
 - e) Planungssekretär
 - f) Bezirksrat Horgen, Seestrasse 124, 8810 Horgen (für Rechtskraftbescheinigung)
 - g) Akten GV

Gemeinde Thalwil
Gemeindepräsident



Märk Fankhauser

Gemeindeschreiber



Pierre Lustenberger

Versandt: 22. Juni 2017 / pl