



Teilrevision Bau- und Zonen- ordnung 2018



Schulanlage Sonnenberg, Erweiterungs- bau mit Hort/ Mittagstisch, Bauabrechnung

Gemeindeversammlung, Mittwoch, 11. Dezember 2019
19 Uhr, Reformierte Kirche, Thalwil

Geschäfte	Seite
A Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission RPK	2
B Anträge	
1 Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2018	3
• Antrag und Weisung • Zustimmung Teilrevision	
2 Schulanlage Sonnenberg, Erweiterungsbau mit Hort/Mittagstisch	24
• Antrag und Weisung • Genehmigung Bauabrechnung	

GEMEINDERAT THALWIL

Gemeindepräsident Märk Fankhauser	Gemeindeschreiber Pierre Lustenberger
--------------------------------------	--

Thalwil, 10. September 2019

Aktenauflage

Die Akten zum Antrag «Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2018» können von den Stimmberechtigten ab 27. November, während den Büroöffnungszeiten beim DLZ Planung, Bau und Vermessung, Dorfstrasse 10, eingesehen werden. Die Akten zum Antrag «Schulanlage Sonnenberg, Erweiterungsbau mit Hort/Mittagstisch» liegen ab 27. November während den Büroöffnungszeiten im Gemeindehaus, Sekretariat Gemeinderat, 1. Stock, Alte Landstrasse 112, auf.

Büroöffnungszeiten:

Montag 8 bis 11.30 Uhr und 13 bis 18 Uhr

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

Freitag 8 bis 15 Uhr

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission RPK

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die folgende Vorlage geprüft. Sie nimmt wie folgt Stellung:

Bauabrechnung Schulanlage Sonnenberg, Erweiterungsbau mit Schulräumen und Hort/Mittagstisch

Bericht

An der Urnenabstimmung vom 28. Februar 2016 bewilligte der Souverän einen Kredit von 7'940'000 Franken. Zusammen mit dem vom Gemeinderat bewilligten Projektierungskredit von 295'000 Franken beläuft sich die massgebende Kreditsumme auf insgesamt 8'235'000 Franken.

Die Bauabrechnung schliesst mit effektiven Gesamtkosten von 7'537'882 Franken. Damit ergibt sich eine Kreditunterschreitung von 697'118 Franken (8.47%).

In der Weisung des Gemeinderates sind mehrere Faktoren erwähnt, die zu dieser Kreditunterschreitung geführt haben. Der Neubau fügt sich gut in die bestehende Schulanlage ein und vermag auch architektonisch zu überzeugen.

Antrag

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung, die vorliegende Bauabrechnung zu genehmigen.

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Präsident	Aktuar
Andrea Müller	Werner Oehry

Thalwil, 22. Oktober 2019

Bau- und Zonenordnung

- Teilrevision 2018

A N T R A G

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

- 1. Gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 15 Ziffer 2.2 der Gemeindeordnung wird der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) 2018 bestehend aus den nachfolgenden Änderungen der Nutzungsplanung zugestimmt:**
 - Änderungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 28. Juni 1984¹
 - Änderungen Zonenplan (Teilzonenplanänderung Aussichtspunkte 2018), 1 : 5'000, vom 28. Juni 1984²
 - Revision der Kernzonenpläne vom 28. Juni 1984
 - Teilrevision des Spezialplans «Waldabstandslinien / Aussichtspunkte» vom 28. Juni 1984
- 2. Die Berichterstattung zu den nicht berücksichtigten Einwendungen aus den öffentlichen Planauflageverfahren (Planungsbericht, Ziffer 5) wird genehmigt.**
- 3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) 2018 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.**

¹ Von der Gemeindeversammlung geändert und ergänzt am 24. November 1993, 26. November 1997, 16. März 2000, 10. Dezember 2003, 10. November 2005, 17. September 2009 und 7. November 2012

² Von der Gemeindeversammlung geändert und ergänzt am 14. Juni 1989, 24. November 1993, 26. November 1997, 16. März 2000, 10. Dezember 2003 und 5. November 2015

WEISUNG

1 Ausgangslage

Der von der Gemeindeversammlung am 15. Januar 2015 festgesetzte Kommunale Richtplan ist seit dem 29. Januar 2016 in Kraft. Der Richtplan sieht unter anderem mit Massnahme S5 zum Ortsbildschutzgebiet vor, dass die Kernzonenpläne sowie deren BZO-Bestimmungen zu überarbeiten seien. Grund dafür sind notwendige Anpassungen an Änderungen von neben- und übergeordneten Planungsinstrumenten. Namentlich betrifft dies Anpassungen an die Ortsbildschutzbereiche des Regionalen Richtplans Zimmerberg sowie die Abstimmung mit dem 2013 nachgeführten Inventar schützenswerter Bauten von kommunaler Bedeutung und dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung.

Die Planungs- und Baukommission hat mit der Revision der Kernzonenpläne und deren Bestimmungen jedoch zugewartet, bis weitere dringliche Revisionsanliegen vorliegen. Ein solches Anliegen hat sich mit der Überarbeitung der Aussichtsschutzregelungen ergeben. Im Rahmen verschiedener Rechtsverfahren wurde festgestellt, dass diese teilweise nicht zweckmässig angewendet werden können. So hat das Baurekursgericht in einem Fall festgehalten, dass die Regelungen gegen Willkürverbot und Gleichheitsgebot verstossen und deshalb nicht angewendet werden können. Eine Revision der entsprechenden Regelungen drängt sich somit auf.

Da die Anpassungen dringend sind, werden sie der Gesamtrevision der BZO, welche in den nächsten Jahren aufgrund des revidierten PBG an die Hand genommen werden muss, vorgezogen.

2 Inhalt der Teilrevision

Die Teilrevision der BZO umfasst die Änderungen der folgenden rechtsverbindlichen Instrumente der Nutzungsplanung:

- Revision der Kernzonenpläne von 1984: Die von der Gemeindeversammlung 1984 festgesetzten Kernzonenpläne, bestehend aus den Plänen «Kernzonenplan Oberdorf-Plattelsbüel» und «Kernzonenpläne Thalwil» werden aufgehoben und durch zwei gleichlautende Pläne mit der Darstellung der gleichen Kernzonen ersetzt.
- Änderung der Aussichtspunkte im Zonenplan von 1984: Mit der «Teilzonenplanänderung Aussichtspunkte, 2018» werden die Aussichtspunkte im Zonenplan angepasst.
- Revision des Spezialplans «Waldabstandslinien / Aussichtspunkte» von 1984: Die Inhalte zu den Aussichtspunkten im Spezialplan werden aufgehoben und mit dem Plan «Aussichtsschutzplan» neu festgesetzt.
- Teilrevision der BZO aus dem Jahre 1984: Mit der «Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2018» werden die Bestimmungen zu den Kernzonen und dem Aussichtsschutz angepasst.

Die Teilrevision der BZO enthält neben der Anpassung der rechtsverbindlichen Instrumente die nachfolgenden erläuternden Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV): Der Planungsbericht enthält die für das Verständnis der Teilrevision notwendigen Erläuterungen. Zudem enthält er mit Kap. 5 den Mitwirkungsbericht respektive die «Berichterstattung zu den nicht berücksichtigten Einwendungen und kantonaler Vorprüfung». Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung durch die Gemeindeversammlung entschieden.

- Nach der Teilrevision der BZO 2018 werden auch die Erläuterungen zur BZO «Wegleitung / Anhang zur Bau- und Zonenordnung» durch die Planungs- und Baukommission angepasst. Ein Entwurf für die Anpassung liegt der Auflagedokumentation als Information bei.

Die erwähnten rechtsverbindlichen Instrumente der Teilrevision BZO 2018 sowie die erläuternden Unterlagen liegen im Vorfeld der Gemeindeversammlung öffentlich auf und sind unter [thwil.ch/teilrevision-bzo](http://wil.ch/teilrevision-bzo) einsehbar.

2.1 Weitere nutzungsplanerische Anpassungen

Mit der beabsichtigten Revision der Kernzonenpläne wurde auch überprüft, inwiefern die in den Kernzonen festgelegten Verkehrsbaulinien noch zweckmässig sind. Dabei wurde festgestellt, dass die Verkehrsbaulinien den Schutzziele der Kernzonenbestimmungen teilweise entgegenstehen und oftmals zu wenig Flexibilität bieten, um situationsbezogen gute ortsbauliche Lösungen zu ermöglichen. Die Verkehrsbaulinien in den Kernzonen werden deshalb dort aufgehoben, wo keine gewichtigen Interessen für deren Erhalt sprechen. Nach Aufhebung der Verkehrsbaulinien gilt grundsätzlich der ordentliche Strassenabstand von sechs Metern. Der Strassenabstand kann gemäss den Kernzonenbestimmungen jedoch bis zur Strassengrenze verringert werden, sofern Verkehrssicherheit und Wohnhygiene dies erlauben und dadurch eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Die Zuständigkeit für die Festsetzung und Aufhebung von Verkehrsbaulinien liegt bei der Gemeindeexekutive. Deshalb kann über die Anpassung der Verkehrsbaulinien nicht an der Gemeindeversammlung entschieden werden. Die Anpassungen werden im Nachgang zur Gemeindeversammlung durch den Gemeinderat vorgenommen. Die entsprechenden Beschlüsse und Pläne werden mit Rechtsmittel publiziert und zur Einsichtnahme öffentlich aufgelegt. Die von Änderungen betroffenen Grundeigentümer werden über die Auflage schriftlich informiert. Die Entwürfe der Pläne über die Anpassungen der Verkehrsbaulinien liegen als Information den Auflagedokumenten der Teilrevision BZO 2018 bei.

3 Erläuterungen zu den Revisionspunkten

3.1 Aussichtsschutz

Mit der Revision des Aussichtsschutzes wird eine Änderung der bisherigen Systematik angestrebt. Anstelle einer geometrischen Definition der geschützten Aussicht mittels seitlichen Aussichtswinkeln und einer horizontalen Ebene sollen neu die Landschaftsobjekte festgelegt werden, auf welche die Aussicht von einem Punkt aus freizuhalten ist. Im Aussichtsschutzplan werden acht Aussichtspunkte mit einem winkelbegrenzten Aussichtsgebiet, zwei Aussichtsstrecken mit seitlich begrenztem Aussichtsgebiet und drei Aussichtspunkte mit einem 360°-Aussichtsgebiet festgelegt. In den Vorschriften der BZO sind die für den jeweiligen Aussichtspunkt bzw. für die jeweilige Aussichtsstrecke relevanten Landschaftselemente und die Kriterien für die Sicherung der Aussichtsqualität festgehalten.

Mit der «Teilzonenplanänderung Aussichtspunkte 2018» wird im Zonenplan der Aussichtspunkt Marbach aufgehoben, der Aussichtspunkt Gattikon Büchel an eine bessere Lage verschoben und die Aussichtsstrecke Reformierte Kirche durch drei fixierte Aussichtspunkte ersetzt. Der Aussichtspunkt Marbach liegt auf Privatgrundstück und wird aufgehoben, weil er der Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Der Aussichtspunkt Gattikon Büchel war bisher ein wenig versteckt und wird entlang des bestehenden Fussweges an einen zweckmässigeren Standort verschoben. Schliesslich wird die Aussichtsstrecke bei der reformierten Kirche aufgehoben und durch drei der Öffentlichkeit zugängliche Aussichtspunkte beim Schulhaus, bei der reformierten Kirche und

beim Plattenplatz ersetzt. Für jeden dieser Aussichtspunkte wird die zu schützende Aussicht situationsbezogen festgelegt.

3.2 Kernzonen

Mit der Revision der aus dem Jahr 1984 stammenden Kernzonenpläne wird insbesondere ein Abgleich mit dem 2013 revidierten Inventar schützenswerter Bauten von kommunaler Bedeutung (Kommunales Schutzinventar) angestrebt. Damit sollen die verschiedenen vorhandenen kommunalen Denkmalschutzinstrumente materiell aufeinander abgestimmt werden. Neben diesem Abgleich werden die Kernzonenpläne auch auf die teils geänderten übergeordneten Vorgaben wie das Kantonale Inventar schutzwürdiger Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung oder den Regionalen Richtplan Zimmerberg abgestimmt.

Im neuen Kernzonenplan sollen die für das Ortsbild wichtigen Gebäude, Fassadenfluchten, Hauptfirstrichtungen, Platz- und Strassenräume, Freiräume sowie die markanten Bäume bezeichnet werden. Gegenüber den rechtskräftigen Kernzonenplänen kommen neu also die Bezeichnung der Hauptfirstrichtung, des Freiraums und der markanten Bäume dazu. Bei den Gebäuden gibt es neu nur noch eine Kategorie: Es wird nicht mehr zwischen «gelben» und «braunen» Gebäuden unterschieden.

Die materielle Abstimmung auf das Kommunale Schutzinventar erfolgte, indem die gemäss Kommunalem Schutzinventar potenziellen Schutzobjekte mit einem hohen Situationswert von vier oder fünf (auf einer Skala von eins bis fünf) im Kernzonenplan als wichtige Gebäude aufgenommen wurden. Daneben wurde der Situationswert aller Gebäude, welche im rechtskräftigen Kernzonenplan oder in übergeordneten Inventaren als schützenswert bezeichnet sind, überprüft und bei entsprechender Einschätzung in den Kernzonenplänen belassen oder neu aufgenommen. Insgesamt hatte die Revision der Kernzonenpläne zur Folge, dass einige wenige Gebäude nicht mehr bezeichnet werden.

4 Öffentliche Auflage und Anhörung

Mit Beschluss vom 22. Mai 2018 hat der Gemeinderat die Teilrevision der BZO 2018 zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung inklusive kantonaler Vorprüfung verabschiedet. Die gesamte Vorlage lag vom 1. Juni bis zum 31. Juli 2018 öffentlich auf. Zur Auflage erfolgten sechs Einwendungen aus der Bevölkerung. Im Rahmen der Anhörung hat sich das Amt für Raumentwicklung mit Prüfbericht zur Vorlage geäußert.

Aufgrund des kritischen Prüfberichts des Amtes für Raumentwicklung, namentlich zum Teilbereich Kernzonen, hat die Planungs- und Baukommission die Vorlage nachgebessert und die resultierenden Änderungen der Kernzonenpläne mit Beschluss vom 7. Februar 2019 zuhanden einer zweiten öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die Auflage fand vom 22. Februar 2019 bis zum 24. April 2019 statt. Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage sind weitere vier Einwendungen aus der Bevölkerung eingegangen. Das Amt für Raumentwicklung hat mit Prüfbericht vom 21. Mai 2019 nochmals zu den Änderungen der Kernzonenbestimmungen Stellung genommen.

Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird mit Ziffer 5.1 des Planungsberichts gesamthaft Stellung genommen. Ziffer 5.2 des Planungsberichts gibt zudem Auskunft, welche Anliegen in der Vorlage berücksichtigt werden konnten.

Generell kann festgehalten werden, dass es sich bei den Anträgen aus der Bevölkerung um Einzelanliegen handelte, welche situationsbezogen beurteilt werden mussten. Grundsätzliche Vorbehalte gegen die Teilrevision der BZO wurden keine vorgebracht.

Wesentliche Änderungen der Vorlage erfolgten aufgrund der kritischen Prüfung des Amtes für Raumentwicklung. Namentlich die Abstimmung mit dem Kantonalen Inventar schutzwürdiger Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung gab Anlass zu Diskussionen und führte schliesslich zu verschiedenen Anpassungen. Die Anpassungen und Ergänzungen sind im Planungsbericht Ziffer 5.3 festgehalten.

Der Planungsbericht liegt im Vorfeld der Gemeindeversammlung öffentlich auf und ist unter thalwil.ch/teilrevision-bzo einsehbar.

5 Schlussbemerkungen

Die vorliegende Teilrevision der BZO behandelt den Aussichtsschutz und den Umgang mit den ortsbildprägenden Strukturen in den Kernzonen. Die neuen Bestimmungen zum Aussichtsschutz sollen die Aussichtsqualität an bestimmten Lagen bewahren. Dies soll auch durch eine qualitative Beurteilung einer möglichen Beeinträchtigung erfolgen. Diese Systematik scheint wesentlich zweckmässiger als die starre geometrische Anwendung von Winkeln, wie es bisher der Fall war. Die neuen Bestimmungen zu den Kernzonen sind im Wesentlichen das Resultat einer Abstimmung von verschiedenen Schutzinventaren und sollen widersprüchliche Festlegungen im aktuellen Kernzonenplan bereinigen.

Der Gemeinderat und die Planungs- und Baukommission sind der Auffassung, dass die vorliegende Teilrevision der BZO die ortsplanerischen Ziele erfüllt, die übergeordneten Vorgaben einhält und eine sachgerechte Anwendung des Aussichtsschutzes und des Ortsbildschutzes gewährleistet.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2018 zuzustimmen.

Anhang

- A Änderungen der Bau- und Zonenordnung (Synopsis)
- B Änderungen Zonenplan
- C Kernzonenpläne: Abbildungen der verschiedenen Kernzonen
- D Aussichtsschutzplan

Auflageverzeichnis

- Änderungen der Bau- und Zonenordnung (Synopsis)
- Änderungen Zonenplan
- Kernzonenpläne: Abbildungen der verschiedenen Kernzonen
- Aussichtsschutzplan
- Planungsbericht mit Berichterstattung zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Anpassungsentwurf der Wegleitung / Anhang zur Bau- und Zonenordnung
- Planungsentwürfe der Anpassung der Verkehrsbaulinien



Alle Auflageakten sind ab 27. November beim DLZ Planung, Bau und Vermessung, Dorfstrasse 10, oder unter thalwil.ch/teilrevision-bzo einsehbar.

A Änderungen der Bau und Zonenordnung (Synopsis)

Bau- und Zonenordnung vom 07.11.12 / 16.10.13

Art. 2 Massgebende Pläne

- 1) Für die Abgrenzung der Zonen ist der allgemeine Zonenplan im Massstab 1: 5'000 massgebend.
- 2) Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000 vom 28. Juni 1984.
- 3) Für die Waldabstandslinien und die Aussichtsschutzbestimmungen sind die Spezialpläne im Massstab 1:500 und 1:5'000 massgebend.
- 4) Die gemäss Absatz 1) bis 3) rechtsgültigen Pläne liegen im DLZ Planung, Bau und Vermessung auf. Die mit der Bauordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf von Waldgrenzen, Gewässer- und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert.

2.4 Kernzonen

Art. 11 Kernzonenpläne

In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet:

- diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmen
- im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten
- im Orts- und Strassenbild wichtige Aussenräume

Art. 12 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude

- 1) Die im Kernzonenplan mit braun und gelb speziell bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.

Geänderte Bau- und Zonenordnung

Art. 2 Massgebende Pläne

- 1 Für die Abgrenzung der Zonen ist der allgemeine Zonenplan **vom 11. Dezember 2019** im Massstab 1: 5'000 massgebend.
- 2 Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000 **bzw. 1:1'500** vom **28. Juni 1984 11. Dezember 2019**.
- 3 Für die Waldabstandslinien ~~und die Aussichtsschutzbestimmungen~~ sind die Spezialpläne im Massstab 1:500 **Ergänzung Waldabstandslinienplan vom 20. September 2012 und Ergänzung Alsen vom 29. September 2015** und 1:5'000 **vom 7. und 28. Juni 1984** massgebend.
- 4 Für ~~die Waldabstandslinien und~~ die Aussichtsschutzbestimmungen ~~sind die Spezialpläne~~ **ist der Spezialplan** im Massstab ~~1:500 und~~ 1:5'000 **vom 11. Dezember 2019** massgebend.
- 4 5 Die gemäss Absatz 1) bis ~~3)~~ **4)** rechtsgültigen Pläne liegen im DLZ Planung, Bau und Vermessung auf. Die mit der Bauordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf von Waldgrenzen, Gewässer- und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert.

Art. 11 Kernzonenpläne

In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan **wichtige Elemente** bezeichnet, **die den Charakter des Orts- und Strassenbildes in besonderem Masse mitbestimmen**:

- ~~Gebäude diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmen~~
- ~~im Orts- und Strassenbild wichtige~~ Fassadenfluchten
- Hauptfirstrichtung
- ~~im Orts- und Strassenbild wichtige Aussenräume~~ Platz- und Strassenraum
- Freiraum
- markanter Baum

Art. 12 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude

- 1 Die im Kernzonenplan ~~mit braun und gelb~~ **mit braun und gelb-rot** speziell bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.
- 3 2 Die in den Kernzonenplänen **besonders** bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten zu übernehmen.

2) Abweichungen vom heutigen Zustand können bewilligt werden, wenn diese aus Gründen der Wohnhygiene oder für die neue Zweckbestimmung des Gebäudes nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Ausserdem können Abweichungen angeordnet werden, wenn dadurch die Einpassung ins Ortsbild verbessert wird oder die Verkehrssicherheit es erfordert.

3) Bei den im Kernzonenplan mit braun bezeichneten Gebäuden sind nur geringfügige Abweichungen zulässig. Bei den mit gelb bezeichneten Gebäuden sind auch grössere Abweichungen gestattet. In jedem Falle müssen sie zu einer gesamthaft besseren Lösung führen.

4) Die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäude dürfen, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen, wie gelb bezeichnete Gebäude umgebaut oder ersetzt werden. Andernfalls sind die Bestimmungen für Neubauten anzuwenden.

5) Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Art. 13 Massvorschriften für übrige Neu- und Umbauten

1) Für alle Bauten, auf welche die Ersatzbauweise nicht zur Anwendung gelangt, gelten folgende Massvorschriften:

	Kernzone A	Kernzone B
- Vollgeschosse	max. 3	max. 2
- Dachgeschosse	max. 1	max. 1
- Anrechenbare Untergeschosse	max. 1	max. 1
- Gebäudehöhe	9.00 m *	7.50 m
- Ausnützungsziffer	max. 80 %	max. 60 %
- Gebäudelänge	max. 40.00 m	max. 30.00 m
- Grenzabstand	min. 5.00 m	min. 5.00 m
- Firsthöhe	max. 5.50 m	max. 5.50 m

* Eine geringfügige Erhöhung der Gebäudehöhe kann bei besonderen topografischen Verhältnissen bewilligt werden, wenn dies gesamthaft zu einer besseren Einordnung in das Ortsbild führt und die schutzwürdigen nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

2) Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.

³ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Hauptfirstrichtungen sind beizubehalten.

^{2,4} Abweichungen vom heutigen Zustand können bewilligt werden, wenn diese aus Gründen der Wohnhygiene oder für die neue Zweckbestimmung des Gebäudes nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Ausserdem können Abweichungen angeordnet werden, wenn dadurch die Einpassung ins Ortsbild verbessert wird oder die Verkehrssicherheit es erfordert.

~~³ Bei den im Kernzonenplan mit braun bezeichneten Gebäuden sind nur geringfügige Abweichungen zulässig. Bei den mit gelb bezeichneten Gebäuden sind auch grössere Abweichungen gestattet. In jedem Falle müssen sie zu einer gesamthaft besseren Lösung führen.~~

~~⁴ Die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäude dürfen, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen, wie gelb bezeichnete Gebäude umgebaut oder ersetzt werden. Andernfalls sind die Bestimmungen für Neubauten anzuwenden.~~

⁵ Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Art. 13 Massvorschriften für übrige Gebäude, Neu- und Umbauten

¹ Im Kernzonenplan nicht speziell bezeichnete Gebäude können gemäss Art. 12 Abs. 1 und 4 umgebaut, ersetzt oder gemäss Art. 13 Abs. 2 in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.

^{4,2} Für alle Bauten, auf welche die Ersatzbauweise nicht zur Anwendung gelangt, gelten folgende Massvorschriften:

	Kernzone A	Kernzone B
- Vollgeschosse	max. 3	max. 2
- Dachgeschosse	max. 1	max. 1
- Anrechenbare Untergeschosse	max. 1	max. 1
- Gebäudehöhe	9.00 m *	7.50 m
- Ausnützungsziffer	max. 80 %	max. 60 %
- Gebäudelänge	max. 40.00 m	max. 30.00 m
- Grenzabstand	min. 5.00 m	min. 5.00 m
- Firsthöhe	max. 5.50 m	max. 5.50 m

* Eine geringfügige Erhöhung der Gebäudehöhe kann bei besonderen topografischen Verhältnissen bewilligt werden, wenn dies gesamthaft zu einer besseren Einordnung in das Ortsbild führt und die schutzwürdigen nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

^{2,3} Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.

3) Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

Art. 14 Einordnung und Gestaltung

1) Durch die Stellung, Anordnung und Gestaltung der Baute muss eine besonders gute Gesamtwirkung zusammen mit dem bestehenden Orts- und Strassenbild entstehen.

2) Wo keine Verkehrsbaulinien festgesetzt sind, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene zulässig, sofern dadurch eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht werden kann. In den übrigen Fällen gilt § 265 PBG.

3) Die in den Kernzonenplänen besonders bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten zu übernehmen.

4) Auf den im Kernzonenplan grün bezeichneten Flächen dürfen keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden. Besondere Gebäude dürfen nicht mehr als 3 % der massgeblichen Grundfläche bedecken und müssen sich harmonisch ins Ortsbild einordnen.

Art. 16 Fassaden, Materialien

1) Materialien, Formen und Farben sind so zu wählen, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Auffällige Verputze, Farben und Materialien sind unzulässig.

2) Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Bei im Kernzonenplan braun bezeichneten Gebäuden sind Fenster mit Sprossenteilung vorzusehen.

3) Es sind nur Eigenreklamen mit zurückhaltender Gestaltung zulässig. Öffentliche Informationsstellen sind auch in den Kernzonen zulässig.

^{3 4} Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

Art. 14 Einordnung und Gestaltung

¹ In den Kernzonen werden an die ortsbauliche Einordnung und die architektonische Gestaltung besondere qualitative Anforderungen gestellt. Ersatz-, Um- und Neubauten sollen zur Identität des Orts- und Strassenbildes beitragen. Durch die Volumetrie, Stellung, Anordnung und Gestaltung der Bauten und Anlagen muss eine besonders gute Gesamtwirkung in Bezug auf das Projekt und den ortsbaulichen Kontext zusammen mit dem bestehenden Orts- und Strassenbild entstehen.

² ~~Wo keine Verkehrsbaulinien festgesetzt sind, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene zulässig, sofern dadurch eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht werden kann.~~ Wo der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze zulässig, sofern ein ortsbaulich besseres Ergebnis sowie Verkehrssicherheit und Wohnhygiene gewährleistet sind. In den übrigen Fällen gilt § 265 PBG.

³ ~~Die in den Kernzonenplänen besonders bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten zu übernehmen.~~

^{4 3} ~~Auf den im Kernzonenplan grün bezeichneten Flächen dürfen keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden.~~ Besondere Gebäude dürfen nicht mehr als 3 % der massgeblichen Grundfläche bedecken und müssen sich harmonisch ins Ortsbild einordnen.

Art. 16 Fassaden, Materialien

¹ Materialien, Formen und Farben sind so zu wählen, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Auffällige Verputze, Farben und Materialien sind unzulässig.

² Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Bei im Kernzonenplan ~~braun~~ rot bezeichneten Gebäuden sind Fenster mit Sprossenteilung vorzusehen.

³ Es sind nur Eigenreklamen mit zurückhaltender Gestaltung zulässig. Öffentliche Informationsstellen sind auch in den Kernzonen zulässig.

Art. 17 Umgebungsgestaltung

Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten weitgehend zu übernehmen.

Art. 17 Umgebungsgestaltung

¹ Die ~~herkömmliche~~ Umgebungsgestaltung ~~hat ortsübliche Strukturen und Elemente zu erhalten, weiterzuführen oder wiederherzustellen. ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten weitgehend zu übernehmen.~~

² Bei Umbauten sowie Ersatz- und Neubauten ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser hat Angaben über die Gestaltung, Nutzung, Höhe gewachsener und gestalteter Boden, Materialisierung und Bepflanzung zu enthalten.

³ Oberirdische Fahrzeugabstellplätze, Carports und Garagen sind grundsätzlich zu vermeiden. Abstellplätze und deren Zufahrten dürfen keine wertvollen Aussenräume beeinträchtigen und sind in das Gebäudevolumen zu integrieren. Abweichungen können bei besonderen örtlichen Verhältnissen wie z.B. in Bezug auf die Topografie bewilligt werden, wenn die Abstellplätze, Zufahrten und Rampen rückwärtig bzw. unauffällig angeordnet werden.

⁴ Befestigte Flächen sind mit ortsüblichen Belägen zu versehen; Steingärten sind ausgeschlossen. Die Begrünung und Bepflanzung hat mit heimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Einfriedungen sind zumindest partiell als optisch durchlässige Hecken oder transparente Einzäunungen zu gestalten.

⁵ Auf den im Kernzonenplan bezeichneten Platz- und Strassenräumen dürfen keine zusätzlichen Gebäude erstellt werden. Zweckgebundene besondere Gebäude können bis zu einer Grundfläche von 6 m² und einer Gebäudehöhe von 2.5 m auf den speziell bezeichneten Flächen bewilligt werden. Die Flächen sind als Ganzes und in ihrem ursprünglichen Charakter zu erhalten (Beläge, Einfriedungen, Ausstattungselemente, Bäume).

⁶ In den im Kernzonenplan bezeichneten Freiräumen hat die Umgebungsgestaltung ortsübliche Strukturen, wie Vor-, Nutz- und Ziergärten sowie Gartenrestaurants bzw. Freisitze in ihrem Charakter entsprechend zu erhalten. Es sind keine zusätzlichen Hauptgebäude zulässig, besondere Gebäude nur in Verbindung und Abstimmung mit der Freiraumstruktur. Fahrzeugabstellplätze sind nicht zulässig.

⁷ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, einheimische Arten zu ersetzen. Bei ortsbaulich begründeter Neugestaltung kann der Baum auch an einem anderen Standort gepflanzt werden.

Art. 30 Aussichtsschutz

¹ Die zur Sicherstellung des Aussichtsschutzes freizu-
haltenden horizontalen und vertikalen Sichtwinkel sind
in einem besonderen Aussichtsschutzplan festgelegt.

² Die Sichtwinkel gelten ab Augenhöhe, d. h. ab 1.50 m
über dem gewachsenen Terrain am bezeichneten
Punkt.

Art. 30 Aussichtsschutz

~~¹ Die zur Sicherstellung des Aussichtsschutzes freizu-
haltenden horizontalen und vertikalen Sichtwinkel sind
in einem besonderen Aussichtsschutzplan festgelegt.
Aussichtspunkte und Aussichtslagen sowie deren seitli-
che Begrenzung sind im Aussichtsschutzplan festgelegt.
Der Sichtbezug gilt ab Augenhöhe, d. h. ab 1.50 m über
dem gewachsenen Terrain am bezeichneten Punkt.~~

~~² Die Sichtwinkel gelten ab Augenhöhe, d. h. ab 1.50 m
über dem gewachsenen Terrain am bezeichneten
Punkt.~~

Auf die nachfolgend aufgeführten Landschaftselemente
und Objekte ist die Aussicht freizuhalten:

(1) Höhenweg Etzliberg Nord: Adlisberg, Zollikerberg,
Küsnachter Berg, Pfannenstiel, Glarneralpen, See, ref.
und kath. Kirche Thalwil, Halbinsel Au

(2) Höhenweg Etzliberg Süd: Adlisberg, Zollikerberg,
Küsnachter Berg, Pfannenstiel, Glarneralpen, See, ref.
und kath. Kirche Thalwil, Halbinsel Au

(3) Parkanlage Platte: Rüschlikon, Kilchberg, Zürich,
Adlisberg, Zollikerberg, Küsnachter Berg, Pfannenstiel,
Glarneralpen, See, Färberei Areal Thalwil

(4) Reformierte Kirche: Rüschlikon, Adlisberg, Zolliker-
berg, Küsnachter Berg, Pfannenstiel, Glarneralpen,
See, Halbinsel Au

(5) Aussichtskanzel Schulhaus Oeggisbüel: Zolliker-
berg, Küsnachter Berg, Pfannenstiel, See

(6) Höhenweg Böni-Vogelsang-Mettli: Küsnachter Berg,
Pfannenstiel, Glarneralpen, See, Halbinsel Au

(7) Ölbergli, 360°: Albiskette, Auf Zollikerberg, Küsnach-
ter Berg, Pfannenstiel und See muss der Bewuchs an-
grenzender Grundstücke grosszügige Durchblicke ge-
währen.

(8) Gattikon, Ochsenrain: Albis, Langenberg, Langnau
a. A., Allmend Ochsenrain, Tennisplätze, Gattikon Nord

(9) Schulhaus Schweikrüti: Albis, Chopf Rüschlikon,
Waldgebiet Tällegg und Bannegg, Gattikon, Schulhaus
Schweikrüti mit Allmend

(10) Gattiker Höhe Süd: Albis, Uetliberg, Langnau a. A.,
Waldgebiet Tällegg, Gattiker Weiher

(11) Erholungsgebiet Würz: Küsnachter Berg, Pfannen-
stiel, See, Dachlandschaft Kernzone Oberdorf-Platte
und ref. Kirche Thalwil, Allmend Würz

(12) Strickacher, 360°: Adlisberg, Zollikerberg, Küsnach-
ter Berg, See, Allmend und Sportanlagen Brand, Wald-
gebiet Tällegg, Albis

(13) Gattikon, Büchel, 360°: Albis, Langnau, Allmend
Ochsenrain und Tennisplätze, Gattikon, Sportanlagen
Brand

Bau- und Zonenordnung vom 07.11.12 / 16.10.13

³ Kein Bestandteil eines Gebäudes, der Umgebungsgestaltung oder der Bepflanzung darf die durch die Sichtwinkel festgelegte Ebene durchstossen.

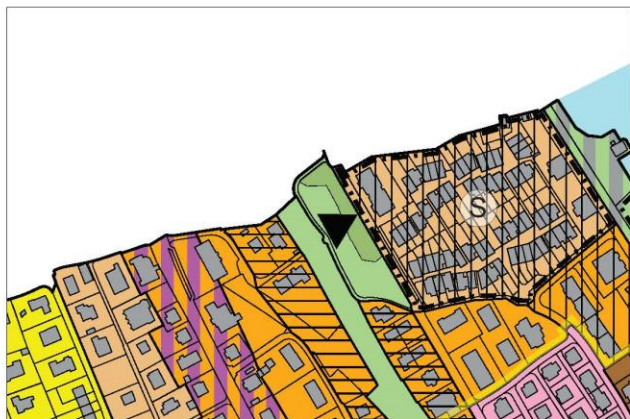
Geänderte Bau- und Zonenordnung

³ ~~Kein Bestandteil eines Gebäudes, der Umgebungsgestaltung oder der Bepflanzung darf die durch die Sichtwinkel festgelegte Ebene durchstossen.~~

In dem durch die seitliche Begrenzung definierten Aussichtsbereich dürfen Bauten und Anlagen sowie die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung oder die jeweiligen Teile davon die Aussicht auf die umschriebenen Objekte und mit diesen in Zusammenhang stehende Landschaften und Ortsbilder nicht schmälern. Bepflanzungen und der Bewuchs angrenzender Grundstücke, insbesondere Hecken, sind unter Schnitt zu halten, so dass die Aussichtsqualität nicht vermindert wird. Einzelne, kleinere, technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, vereinzelte Bäume oder Sträucher dürfen in den Aussichtsbereich ragen, sofern sie die Aussichtsqualität nicht beeinträchtigen.

Anhang B: Änderungen Zonenplan

Rechtskräftiger Stand
Aussichtspunkt Marbach



Änderung
Aussichtspunkt Marbach



Rechtskräftiger Stand
Aussichtspunkt Gattikon, Büchel



Änderung
Aussichtspunkt Gattikon, Büchel



Rechtskräftiger Stand
Aussichtspunkt Reformierte Kirche



Änderung
Aussichtspunkt Parkanlage Platte¹
Reformierte Kirche²
Schulhaus Oeggisbüel³



Festlegungen



Aussichtspunkt



Aussichtspunkt aufheben

Informationsinhalt Rechtskräftiger Bauzonenplan

Empfindlichkeitsstufe
gemäss LSV

	W1	zweigeschossige Wohnzone	II
	W2	zweigeschossige Wohnzone	II
	W3	dreigeschossige Wohnzone (es gilt SBV Aufwertung und Verdichtung gem. Art. 20 BZO)	II
	WG3	dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe (es gilt SBV Aufwertung und Verdichtung gem. Art. 20 BZO)	III
	G	Gewerbezone	III
	KA	Kernzone A	III
	KB	Kernzone B	III
	QEZ	Quartiererhaltungszone	
	Oe	Zone für öffentliche Bauten mit Angaben der Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III
	F	Freihaltezone	III
	E	Erholungszone	III
		Landwirtschaftszone gemäss §§ 36 ff. PBG	III
		Aussichtspunkte	
		mässig störendes Gewerbe zulässig	III
		Wohnzone mit Lärmvorbelastung	III
		Perimeter Reduktion Pflichtparkplätze für Wohnnutzung	
		Gebiete mit besonderen Nutzungsanordnungen G Gestaltungsplan, S Sondernutzungsplan	
		Wald	
		Gewässer	
		Gemeindegrenze	

Anhang C: Kernzonenpläne

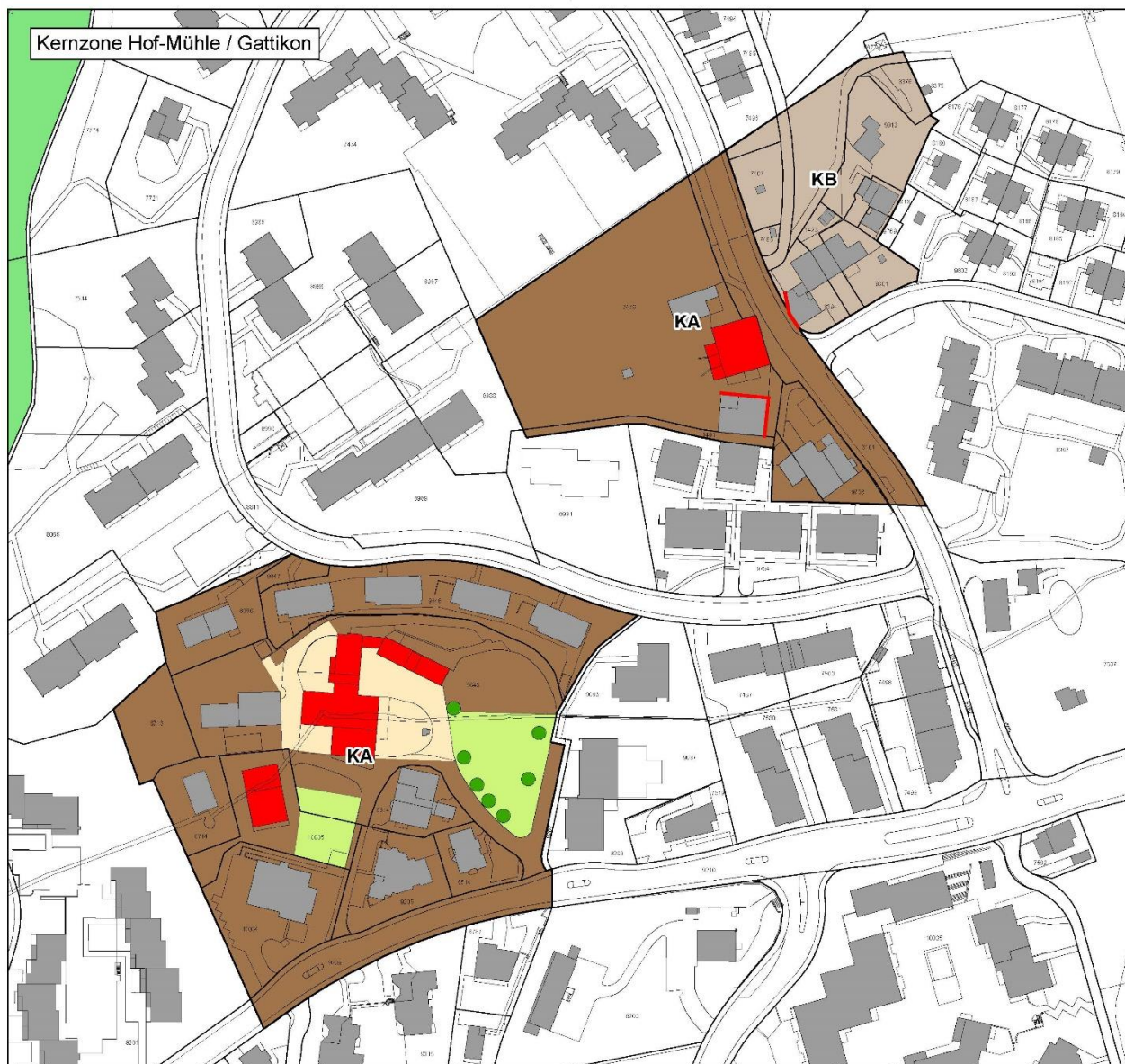
Legende

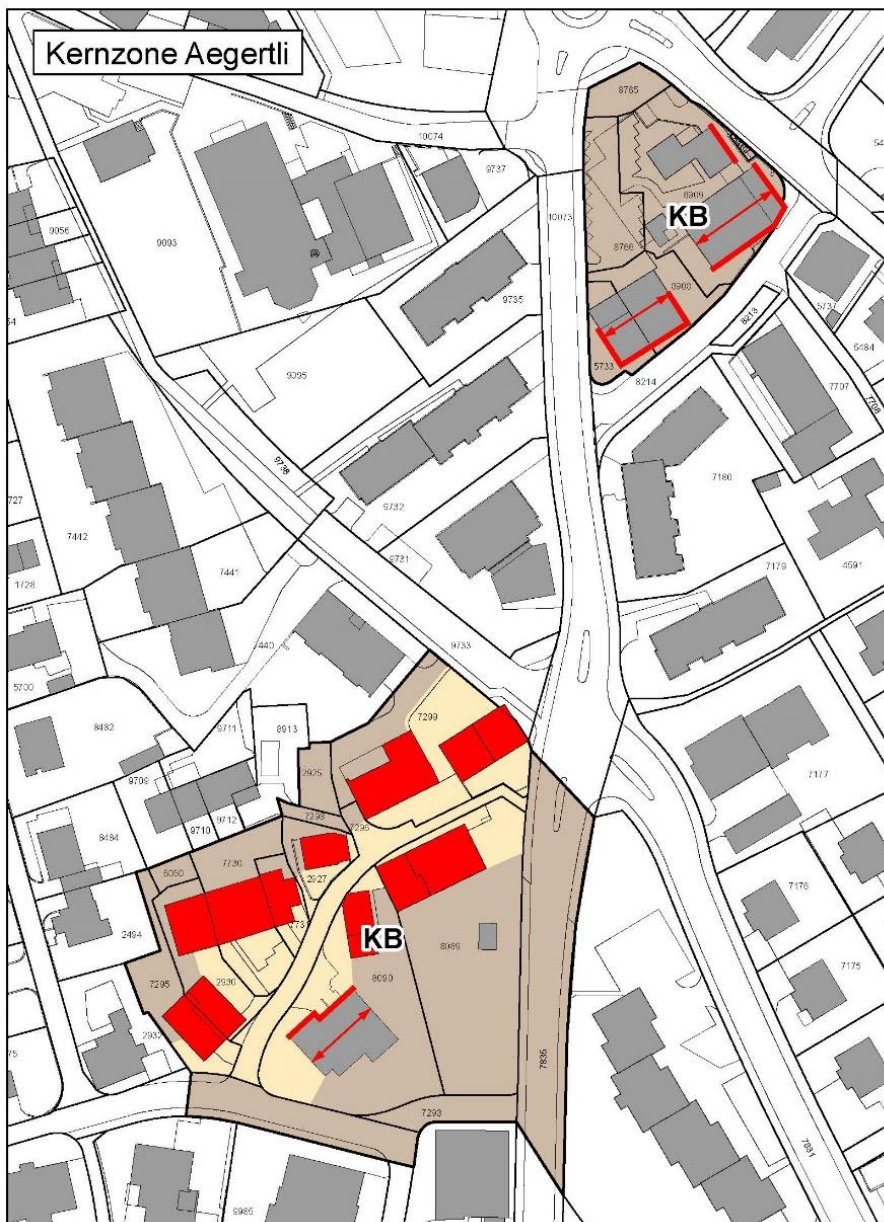
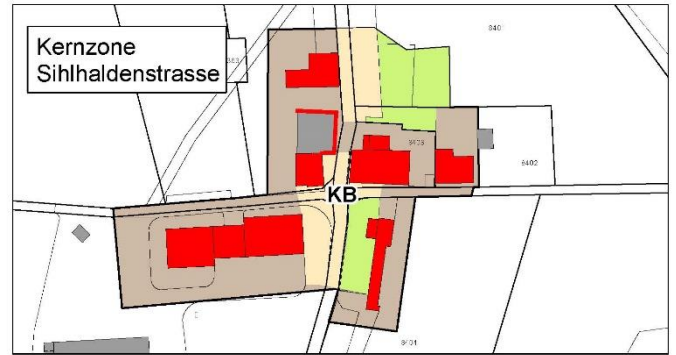
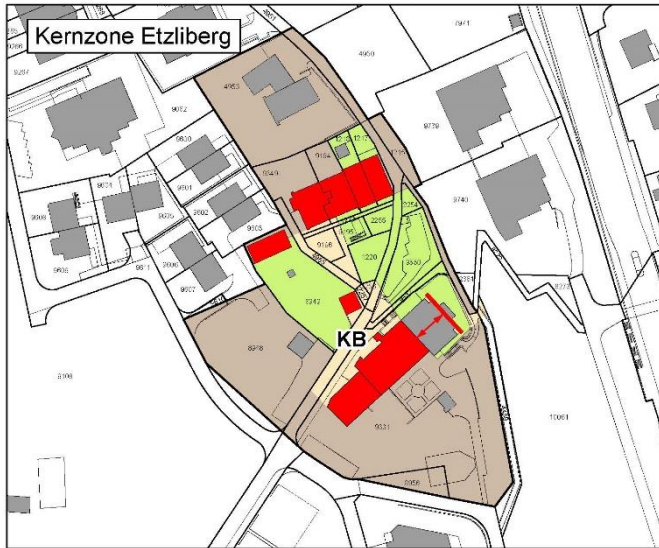
Festlegungen

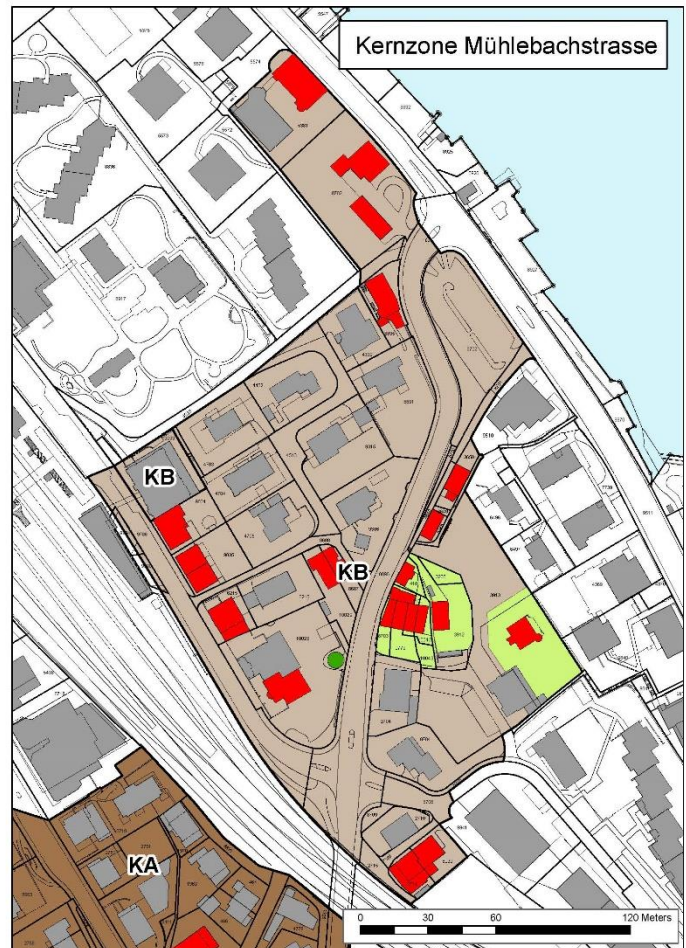
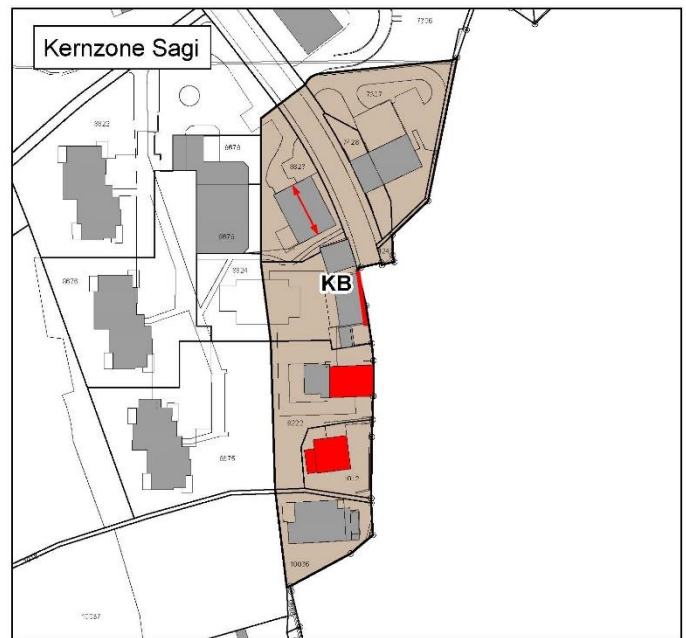
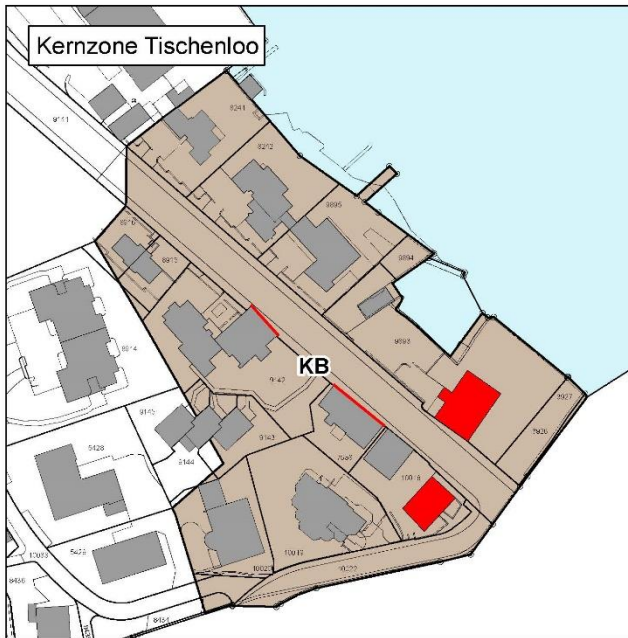
- Gebäude
- Fassadenflucht
- Hauptfirstrichtung
- Platz- und Strassenraum
- Freiraum
- markanter Baum

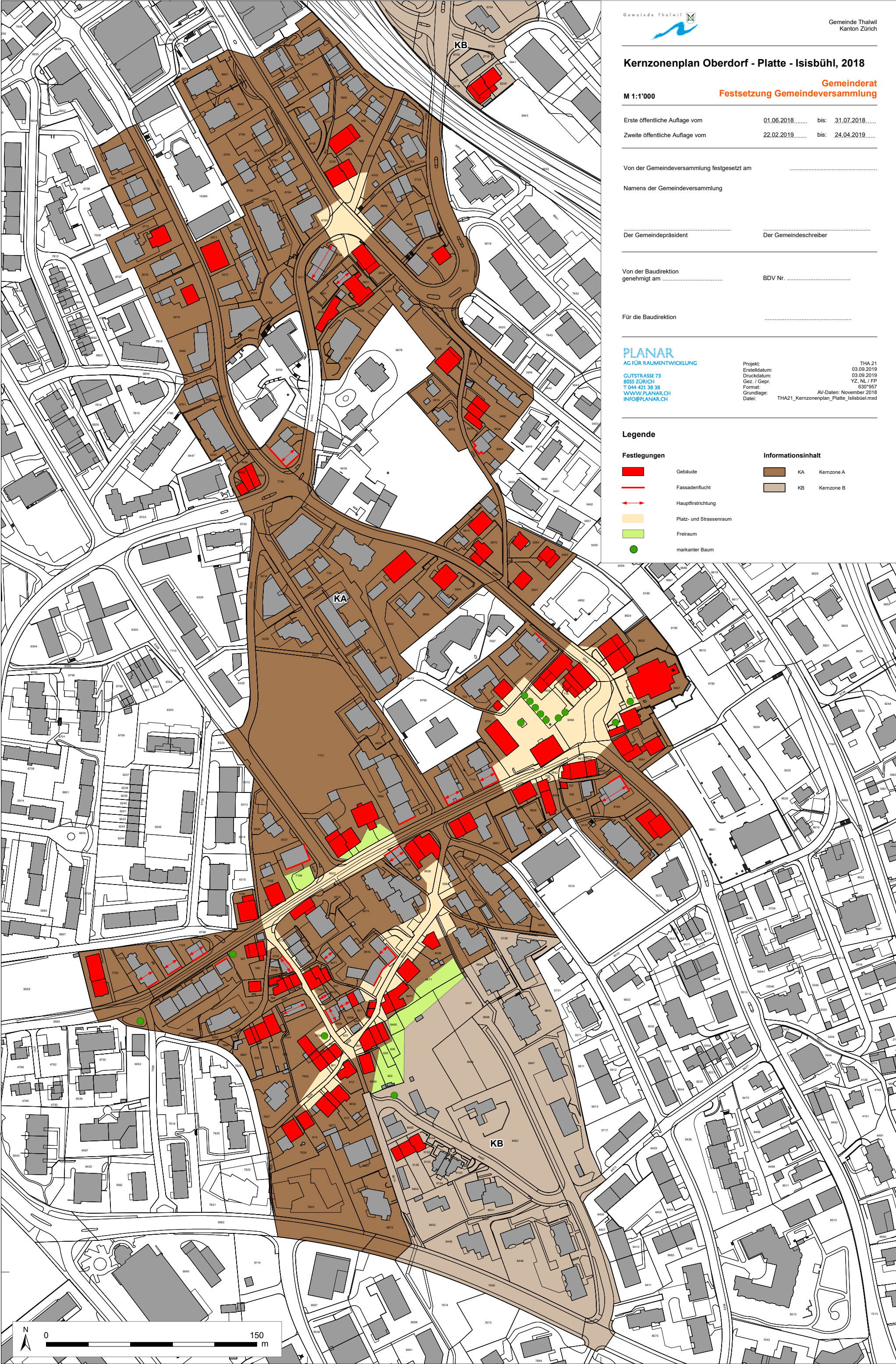
Informationsinhalt

- KA Kernzone A
- KB Kernzone B
- Wald
- Gewässer









Gemeinde Thalwil
Kanton Zürich

Kernzonenplan Oberdorf - Platte - Isisbühl, 2018

Gemeinderat
Festsetzung Gemeindeversammlung

M 1:1'000

Erste öffentliche Auflage vom 01.06.2018 bis: 31.07.2018
Zweite öffentliche Auflage vom 22.02.2019 bis: 24.04.2019

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident Der Gemeindevizepräsident

Von der Baudirektion genehmigt am BDV Nr.

Für die Baudirektion

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG
CUTSTRASSE 73
8055 ZÜRICH
T 044 421 38 38
WWW.PLANAR.CH
INFO@PLANAR.CH

Projekt: THA 21
Erstelldatum: 03.09.2019
Druckdatum: YZ_NL / FP
Gez. / Gepr. 630°/567
Format: AV-Daten: November 2018
Grundlage: THA21_Kernzonenplan_Platte_Isisbühl.mxd
Datei:

Legende

Festlegungen		Informationsinhalt	
	Gebäude		KA Kernzone A
	Fassadenflucht		KB Kernzone B
	Hauptfrischrichtung		
	Platz- und Strassenraum		
	Freiraum		
	markanter Baum		



Legende

Festlegungen

-  Aussichtspunkt
-  Aussichtslage
-  seitliche Begrenzung

Informationsinhalt

-  Gewässer
-  Wald



Schulanlage Sonnenberg, Erweiterungsbau mit Hort/Mittagstisch

- Genehmigung Bauabrechnung

A N T R A G

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

- 1 Die Bauabrechnung für den Erweiterungsbau mit Hort/Mittagstisch auf der Schulanlage Sonnenberg wird genehmigt.**

W E I S U N G

1 Ausgangslage

Die Schulanlage Sonnenberg wurde 1975 fertig gebaut und dem Schulbetrieb übergeben. Es ist die grösste Schulanlage der Gemeinde Thalwil. Sie besteht aus einem Haupt- und einem Turnhallentrakt sowie drei separat erschlossenen Klassentrakten. Der neue Erweiterungsbau mit Hort/Mittagstisch als Sichtbetonbau überzeugt nebst dem einfachen organisatorischen Gesamtkonzept auch durch seine perfekt gestalteten Grün- und Freiflächen.

Beim Erweiterungsbau musste einerseits die Architektur der bestehenden Schulbauten respektiert und andererseits dem Standort und dem Volumen grosse Aufmerksamkeit geschenkt werden. Den Raumbedarf haben die Schulpflege, die Liegenschaftenkommission und der Gemeinderat erhoben und festgelegt. Die Flächen für Unterricht, Betreuung und Betrieb wurden über die gesamte Schulanlage Sonnenberg betrachtet. Die bestehenden Flächen wurden in die Definition des Raumprogramms des Erweiterungsbaus einbezogen.

Der dreigeschossige Neubau entspricht dem Minergie-Standard und umfasst untenstehendes Raumprogramm. Dazu kommen Flächen für Erschliessung, Nasszellen, Technik- und Nebenräume, eine gedeckte Pausenfläche aussen sowie die Liftanlage.

1. Obergeschoss	
Klassenzimmer, Gruppen und Separaträume	382 m ²
Erd- und Untergeschoss	
Hortzimmer, Gruppen- und Personalräume, Küche	405 m ²

2 Umsetzung der Bauarbeiten

Die Umsetzung der Bauarbeiten wurde der Submissionsgesetzgebung entsprechend veröffentlicht. In einem öffentlichen, zweistufigen Verfahren wurde ein Gesamtleistungsverfahren ausgeschrieben. Dieses Vorgehen hat sich bewährt und wurde bereits bei anderen Projekten erfolgreich umgesetzt. Den Zuschlag erhielt die GENU Partner AG, Zürich. Für den Entwurf und die Ausführungsplanung war die Fischer Partner Architekten AG, Zürich, verantwortlich.

Mit der Grundsteinlegung am 16. Mai 2017 fiel der Startschuss für den Erweiterungsbau der Schuleinheit Sonnenberg. Dank guter Zusammenarbeit und professioneller Vorbereitung aller Beteiligten konnte der Neubau termingerecht und ohne Mängel an die Schule übergeben werden. Anpassungen der Umgebung sowie die Wiederinstandstellung des Rasenspielfeldes wurden später umgesetzt.

3 Bewilligte Kredite

Für den Erweiterungsbau mit Hort/Mittagstisch auf der Schulanlage Sonnenberg wurden folgende Kredite bewilligt:

	Kreditsummen in Fr.
Planungskredit	295'000
Baukredit	7'940'000
Massgebende Kreditsumme	8'235'000

Es wird keine Bauteuerung ausgewiesen.

4 Bauabrechnung

	Beträge in Fr.
Gesamtkosten	7'537'882.40
Projektierungskosten	249'248.30
Bauabrechnung	7'288'634.10
Bau	562'849.85
Möblierung	334'102.00
Schlussabrechnung GLA	6'391'682.25
Massgebende Kreditsumme	8'235'000.00
Netto-Bauabrechnung	7'537'882.40
Kreditunterschreitung (8.47%)	697'117.60

Die Kreditunterschreitung von knapp 700'000 Franken ist auf mehrere Faktoren zurückzuführen: Die sehr präzisen Planungs- und Ausschreibungsunterlagen, die kostengünstige Vergabe der Arbeitsgattungen und die effiziente Bauabwicklung mit konsequentem Kostenmanagement sowie die ausserordentlich gute Zusammenarbeit mit den involvierten Unternehmungen. Des Weiteren wurden die im Baukredit beantragten Reserven für unvorhergesehene Aufwände kaum benötigt und die Möblierung der Schulräume konnte dank einer Ausschreibung deutlich unter Budget (Fr. 170'000) beschafft werden.

5 Einnahmen

Mit dem neuen Finanzausgleich erhalten Gemeinden keine Staatsbeiträge mehr für Schulbauten. Hingegen wurden Fördergelder der EKZ für die Beschaffung von Stehleuchten im Umfang von 2'000 Franken entrichtet.

Die Netto-Aufwendungen der Gemeinde betragen somit

Fr. 7'535'882.40

6 Betrieb

Dank der exakten Planung von Architekten, Schule und deren angegliederten Stellen wurde ein zeitgerechter und den Bedürfnissen entsprechender Schulbau erstellt. Die kombinierte Nutzung von Betreuungsangeboten und Schule funktioniert gut. Nutzerinnen und Nutzer haben sich rasch in den neuen, technisch gut ausgestatteten Räumen eingelebt. Dank den grosszügigen Vorzonen, welche als Aufenthalts-, Spiel- und Ausstellungsbereiche genutzt werden können, findet die Begegnung auch ausserhalb der Schul- und Gruppenräume statt. Die kompakten und der heutigen Schulform entsprechenden Grundrisse sind flexibel für den Unterricht einsetzbar. Auch die Hortflächen sind nutzerfreundlich und offen gestaltet, was einem Tagesbetrieb entgegenkommt.

Die Rasenspielfläche musste im Projekt angepasst werden. Sie konnte im Juni 2019 für den Betrieb freigegeben werden. Mit der neuen, direkt geführten Erschliessung von der Sonnenbergstrasse her wurde der Aussenbereich neu gefasst, was zu kürzeren Wegverbindungen führt. Durch die neu geschaffenen Bereiche erfährt der Schulhausplatz eine Aufwertung der Zonierungen. Die Aussenzonen für den Hort/Mittagstisch und die Freiflächen (Weg mit Bänken) werden sehr geschätzt.

7 Schlussbemerkungen

Eine gründliche Evaluation von Schülerzahlen und Standorten sowie die Abwägung von Ressourcen bei der Umsetzung sind die Grundlage für gute Schulbauprojekte. Bereits die 2012 und 2013 umgesetzte energetische Sanierung der Schulanlage Sonnenberg wurde sorgfältig und langfristig geplant. Die umgesetzten baulichen Anpassungen haben sich bewährt und mussten im Zuge des Erweiterungsneubaus mit Hort/Mittagstisch nicht neu konzipiert werden.

Dank der städtebaulich passenden Situierung des Erweiterungsbaus gliedert sich dieser perfekt in die bestehende Schulanlage ein. Der Solitär hebt sich als Beton- und Holzbau von den bestehenden Bauten ab. Die kompakten und der heutigen Schulform entsprechenden Grundrisse mit den grosszügigen Vorzonen lassen eine neue Art von Unterricht zu. Auch die Hortflächen sind nutzerfreundlich und offen gestaltet, was einem Tagesbetrieb entgegenkommt. Durch den Erweiterungsbau mit Hort/Mittagstisch der Schulanlage Sonnenberg wurde auf die Entwicklung der Schülerzahlen und die damit verbundenen räumlichen Defizite reagiert und es wurden bedarfsgerechte Flächen geschaffen.

Als Folge der guten Vorbereitung und Zusammenarbeit aller Beteiligten konnte der Erweiterungsbau kosteneffizient und mit einer deutlichen Kreditunterschreitung abgeschlossen werden.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Bauabrechnung für den Erweiterungsbau mit Hort/Mittagstisch auf der Schulanlage Sonnenberg zu genehmigen.

