



Sonder-Gemeindeversammlung 18. Januar 2012, Reservedatum 2. Februar 2012

Geschäft

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Bau- und Zonenordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Antrag	2
2. Weisung	2
3. Wichtigste Änderungen seit öffentlicher Auflage und Vorprüfung	20
4. Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Änderungen rot hervorgehoben)	23
5. Bericht zu den Einwendungen (Mitwirkungsbericht)	39
6. Abkürzungsverzeichnis und Glossar	61

Beilagen im Anhang

- Änderungen Zonenplan
- Ergänzungen Waldabstandslinienplan

GEMEINDERAT THALWIL

Gemeindepräsidentin Gemeindeschreiber
Christine Burgener Martin Pallioppi

Thalwil, 4. Oktober 2011

Aktenaufgabe

Die Akten zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung können von den Stimmberechtigten ab Freitag, 16. Dezember, bis Freitag, 23. Dezember 2011 (11.30 Uhr), sowie ab Dienstag, 3. Januar 2012, während der normalen Schalteröffnungszeiten im DLZ Planung, Bau und Vermessung, Dorfstrasse 10 (Sekretariat, 2. Stock), eingesehen werden.

Die Weisung und weitere Dokumente können unter www.thalwil.ch/planen_und_bauen/downloads heruntergeladen werden

Personenbezeichnungen

Die in dieser Weisung enthaltenen Personenbezeichnungen gelten sowohl für männliche als auch für weibliche Personen.

Kommunale Nutzungsplanung

- Teilrevision Ortsplanung

ANTRAG

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. **Gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 15 Ziff. 2.2 der Gemeindeordnung wird den folgenden Änderungen der Nutzungsplanung zugestimmt:**
 - **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 28. Juni 1984¹**
 - **Änderungen Zonenplan 1:5'000 vom 28. Juni 1984²**
 - **Ergänzungen Waldabstandslinienplan 1:500 vom 24. November 1993**
2. **Der Bericht zu den Einwendungen aus dem öffentlichen Planauflageverfahren (Mitwirkungsbericht) wird genehmigt.**
3. **Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die vorgenannten Änderungen der Nutzungsplanung zu genehmigen.**
4. **Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- und Rechtsmittelverfahren zwingend notwendige Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.**
5. **Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.**

WEISUNG

A. Ausgangslage

Übergeordnete Vorgaben

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung sowie der Zonenplan der Gemeinde Thalwil stammen in ihren Grundzügen aus dem Jahre 1984^(1/2) und wurden seither in mehreren kleinen Teilrevisionen den jeweiligen Bedürfnissen und Anforderungen angepasst. Eine grundlegende Gesamtüberarbeitung hatte seither nicht stattgefunden. Das Bundesgesetz über die Raumplanung (Art. 2 RPG) verpflichtet Bund, Kantone und Gemeinden, die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen zu erarbeiten und aufeinander abzustimmen. Dabei sollen Nutzungspläne überprüft und angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 RPG).

Für die Gemeinde ergibt sich daraus der Auftrag, ihre Ortsplanung einerseits den geänderten kommunalen (sozialen, ökologischen und ökonomischen) Verhältnissen anzupassen und

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

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

andererseits auf die übergeordneten Vorgaben, insbesondere den kantonalen Richtplan, abzustimmen.

In der Zeitspanne seit 1984 haben offensichtliche und markante Veränderungen stattgefunden. Neben Strukturveränderungen in der Wirtschaft (akzentuierter Wandel zur Dienstleistungsgesellschaft) führten auch gesellschaftliche Trends wie der wachsende Wohnflächenverbrauch pro Kopf oder die steigenden Mobilitätsbedürfnisse zu wesentlichen Veränderungen der Raumstrukturen. Zusammen mit einer wachsenden Bevölkerung haben diese Faktoren zu einer starken Siedlungsentwicklung und einer anhaltenden Verkehrszunahme geführt, welche einen hohen Landverbrauch zur Folge hatten. Daneben erhöhen auch gesteigerte Freizeitbedürfnisse den Druck auf Natur- und Kulturlflächen. Aufgrund dieser Entwicklungen erhält der verfassungsmässige Auftrag zum haushälterischen Umgang mit der begrenzten Ressource Boden mehr Gewicht denn je. Als Folge davon – so wird im Rahmen der kantonalen Richtplanung vom Regierungsrat festgehalten – "bleibt das raumplanerische Kernthema der nächsten Jahre für Kanton, Regionen und Gemeinden die Siedlungsentwicklung nach innen".

Neben diesen allgemeinen Entwicklungstrends und übergeordneten Vorgaben führen auch spezifisch lokale Entwicklungen zu immer neuen Herausforderungen an die Raumplanung und damit an die Gestaltung unseres Lebensraumes. Deshalb hat der Gemeinderat Thalwil im April 2006 die Überprüfung der Ortsplanung beschlossen und in einer ersten Phase für die Erarbeitung eines räumlichen Leitbildes eine breit abgestützte Projektkommission Ortsplanung (PKO) eingesetzt.

Leitlinien zur langfristigen räumlichen Entwicklung der Gemeinde Thalwil

Anknüpfend an das behördliche Gesamt-Leitbild der Gemeinde hat die PKO die aus ihrer Sicht raumrelevanten Entwicklungsziele ermittelt und formuliert. Besondere Beachtung finden darin Einflüsse, Trends und Wirkungszusammenhänge:

- Bevölkerungsentwicklung und demografischer Wandel (Alterung)
- Zunahme des Wohnflächenbedarfs
- Entwicklung des Gebäudeparks (Gebäudeerneuerung in der Gemeinde)

Insgesamt wurden 25 Entwicklungsziele den acht Leitthemen zugeordnet:

Bevölkerung – Siedlungsentwicklung – Wohnen – Erholung und Freizeit – Arbeit und Konsum – Verkehr – Landschaftsentwicklung – Energie und Umwelt.

Zu jedem Entwicklungsziel sind mögliche Massnahmen festgehalten. Sie illustrieren beispielhaft die von der PKO befürworteten Schritte und Möglichkeiten der Umsetzung. Mit den "Leitlinien zur langfristigen räumlichen Entwicklung" (vom Gemeinderat nach breiter Vernehmlassung am 9. September 2008 verabschiedet) wurden die Grundsätze für die Kommunalpolitik und insbesondere für die bevorstehende Teilrevision der Ortsplanung geschaffen³.

Auftrag und Zielsetzungen für die Teilrevision Ortsplanung

Für die Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans ergaben sich aus den *Leitlinien zur langfristigen räumlichen Entwicklung* folgende Hauptzielsetzungen:

- Angemessene Möglichkeiten und ausgewogene Anreize sind zu schaffen, damit zusätzlicher und auch preisgünstiger Wohnraum für alle Generationen realisiert werden kann.

³ Das Entwicklungsleitbild besteht aus zwei Publikationen: Die "Leitlinien zur langfristigen räumlichen Entwicklung" enthält in Broschürenform die Zusammenstellung der Leitthemen und der Entwicklungsziele mit den möglichen Massnahmen. Im Bericht "Grundlagen zur ortsbaulichen Entwicklung von Thalwil" werden die gemachten Analysen illustriert, die wichtigsten Entwicklungstrends erläutert und die daraus unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit abgeleiteten Schlussfolgerungen dargelegt. Beide Publikationen sind als Beilage der Aufagedokumentation sowie unter [www.thalwil.ch/planen und bauen/downloads](http://www.thalwil.ch/planen_und_bauen/downloads) einzusehen.

- Da die Bauzonen im Wesentlichen gegeben sind, muss die Siedlungsentwicklung verstärkt nach innen gerichtet erfolgen. Dies bedingt sorgfältige architektonische Eingriffe, so dass die als hochwertig empfundene Lebensqualität in den Quartieren erhalten bleibt.
- Wo möglich soll die Realisierung von preisgünstigem und ausnutzungseffizientem Wohnraum für alle Generationen begünstigt werden.
- Im Zentrum (Bereich um die Gotthardstrasse) sind publikumsorientierte Nutzungen mit Arbeitsplätzen sowie die Entwicklung hin zu einem regionalen, städtebaulich wahrnehmbaren Zentrumsgebiet zu unterstützen.

Das im rechtskräftigen kantonalen Richtplan als Bauentwicklungsgebiet vorgesehene „Böni-Vogelsang-Mettli“ wurde von der Teilrevision Ortsplanung ausgenommen, da dessen Entwicklung von der künftigen Festsetzung im kantonalen Richtplan abhängt. Dieser wird zurzeit revidiert und soll voraussichtlich im Jahre 2013 vom Kantonsrat festgesetzt werden.

Grundsätze für die Umsetzung

a) Siedlungsentwicklung / Wohnen

Die Siedlungsentwicklung nach innen wird gefördert durch:

- Umzonungen (vor allem unbebaute Kernzonengebiete und Freihaltezone Böniweg),
- Sonderbauvorschriften, welche Anreize zur Erneuerung, Verdichtung und preisgünstigem Wohnungsbau schaffen,
- die teilweise Zulässigkeit eines anrechenbaren Untergeschosses in den Zonen W1 und W2,
- Reduktion der Mindestfläche für Arealüberbauungen.

Die Siedlungsqualität wird erhalten und gefördert durch das Festlegen von Gestaltungsplanpflichten für wichtige Entwicklungs- und Erneuerungsgebiete sowie durch das Festlegen von Quartiererhaltungszonen.

Parallel zur baulichen Verdichtung soll den Grün- und Freiräumen Sorge getragen werden. Einerseits werden die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung im Rahmen des gesetzlichen Spielraumes erhöht. Andererseits sind mit der Überarbeitung des kommunalen Richtplanes auch Aussagen zur Durchgrünung des Siedlungsgebietes vorgesehen.

b) Zentrum

Die Aufwertung und Attraktivitätssteigerung zu einem erlebbaren Zentrum mit Aufenthaltsqualität sowie der Erhalt und die Förderung eines ansprechenden Konsumangebots mit Arbeitsplätzen bilden die Richtlinien für Bestimmungen zur Zentrumszone.

c) Allgemeine Bauvorschriften / Vollzug

Punktuelle Änderungen der Bauvorschriften sollen sich auf die gemachten Erfahrungen aus der bisherigen Bewilligungspraxis abstützen:

- Die bewährten und zeitgemässen Regelungen zu den Kernzonen („Bewahren“ und „Entwickeln“) bleiben bestehen, wobei mit punktuellen Erleichterungen künftig mehr Spielraum für gestalterisch gute Lösungen geschaffen werden soll.
- Die Neuregelung der Attikageschosse ist auf die Erfahrungen bei neueren Gebäuden zurückzuführen. So führten die Bestrebungen der Bauherren, grösstmögliche Attikageschosse zu erstellen, zu sehr grossen Gebäudekörpern, die sich zum Teil mangelhaft in die bestehenden Bebauungsstrukturen integrieren.
- Mit punktuell angepassten Vorschriften (Attikabeschränkung, Ausbau von Untergeschossen, Reduktion von Abgrabungen usw.) sollen bestehende und neue Gebäude-

volumen besser ausgenutzt werden können und gleichzeitig die allenfalls dominante Erscheinung eingeschränkt werden.

B. Erläuterungsbericht zur Teilrevision Ortsplanung

1 Allgemeines

Bei der vorliegenden Teilrevision Ortsplanung handelt es sich um eine Überarbeitung der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung sowie Zonenplan inkl. Waldabstandslinienplan). Nachdem seit 1984 lediglich kleinere Teilrevisionen vorgenommen wurden, hat die aktuelle Teilrevision die gesamthafte Überprüfung der Nutzungsplanung zum Ziel. Da die Bau- und Zonenordnung wie auch der Zonenplan in ihren Grundzügen jedoch nicht geändert werden müssen, sind durch die Gemeindeversammlung nur die Änderungen der rechtskräftigen Planungsinstrumente zu beschliessen. Dies bedeutet, dass an der Gemeindeversammlung nur die beantragten Änderungen diskutiert und beschlossen werden können.

Die Änderungen der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans wurden vom 20. August 2010 bis am 19. Oktober 2010 zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt und gleichzeitig dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Die Auflage stiess auf ein breites öffentliches Interesse. Dies zeigte sich unter anderem an den 79 Einwendungen mit insgesamt über 200 Anträgen.

Die eingegangenen Einwendungen und Anträge wurden erfasst und von der Planungs- und Baukommission in mehreren Sitzungen einzeln beurteilt. Einige der Anträge konnten berücksichtigt werden und flossen in die vorliegenden Planungsinstrumente ein. Andere hingegen konnten aus verschiedenen Gründen nicht berücksichtigt werden. Die Begründungen für die Berücksichtigung und Nichtberücksichtigung können, nach Sachbereichen geordnet, dem Mitwirkungsbericht entnommen werden.

Die Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion hat hervorgebracht, dass im aktuellen Waldabstandslinienplan, welcher die Waldabstände im Bauzonengebiet festsetzt und Bestandteil des Zonenplans ist, noch Lücken bestehen und diese geschlossen werden müssen. Dementsprechend wurde auch der Waldabstandslinienplan (Beschluss der Gemeindeversammlung vom 24. November 1993) überarbeitet. Die daraus resultierten Ergänzungen des Waldabstandslinienplans wurden nachträglich vom 25. März 2011 bis am 23. Mai 2011 zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt. Die Ergänzungen des Waldabstandslinienplans sind Bestandteil der aktuellen Teilrevision Ortsplanung und werden gleichzeitig mit dem Zonenplan und der Bau- und Zonenordnung festgesetzt. Die Behandlung der Einwendungen können ebenfalls dem Mitwirkungsbericht entnommen werden.

Nachfolgend werden in gekürzter Form die Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten aus dem Planungsbericht aufgeführt. Weitergehende Informationen können dem Planungsbericht direkt sowie der vorgenannten Gesamtdokumentation entnommen werden.

2 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) und des Zonenplans

Die einzelnen Massnahmen sind thematisch den folgenden Themenschwerpunkten zugeordnet:

- Bauzonenkapazität / Verdichtungsgebiete
- Quartier- und Strukturhaltung
- Vorschriften zur Zentrumszone
- Gestaltungsplanpflicht für wichtige Gebiete
- Allgemeine Anpassung von Vorschriften der BZO

Die zuvor erarbeiteten Ziele und Grundsätze wurden mit ausgewogenen und wirkungsvollen Vorschriften und Massnahmen in der Bau- und Zonenordnung und im Zonenplan umgesetzt.

2.1 Bauzonenkapazität / Verdichtungsgebiete

Bei der Erarbeitung der Nutzungsplanungsinstrumente ist dem quantitativen Aspekt der Bauzonenkapazität eine hohe Wichtigkeit beizumessen. Für die Thalwiler Bauzone lässt sich aktuell eine Kapazität von 75'000 m² Wohnfläche (1'250 Einwohner) abschätzen. Bei gleichbleibendem Anstieg des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf könnte Thalwil damit in 15 bis 20 Jahren seine Einwohnerzahl nicht mehr halten. Bei einem für die Gemeinde Thalwil prognostizierten – und zur optimalen Auslastung der bestehenden Infrastruktur (Verkehr, Bildung, Gesundheit, Siedlung und Freizeit) – moderaten Wachstum von 1'000 bis 1'500 Einwohner in den nächsten 15 bis 20 Jahren besteht jedoch eine wahrscheinliche Nachfrage von ca. 150'000 m² Wohnfläche. Somit fehlt heute das Potenzial für 75'000 m² Wohnfläche. Aufgrund dieser Unterkapazität sind zwingend Überlegungen zur Förderung und Unterstützung einer gezielten und qualitätsvollen Verdichtung anzustellen.

Als zielführend wurden die folgenden Massnahmen / Interventionen ermittelt:

- Erhöhung der Bauzonenkapazität durch Ein- oder Aufzonungen;
- Verflüssigung unüberbauter Bauzonen sowie innerer Reserven der überbauten Bauzone durch Umzonungen;
- Förderung von Erneuerung und Verdichtung durch Anreizsysteme.

a) Einzonung Böniweg, Umzonung Freihaltezone in WG3

Zwischen dem östlichen Rand der Gewerbezone Böni sowie dem in der Mischzone gelegenen Gewerbebetrieb befindet sich ein als Pferdeweide genutzter Grünstreifen im Ausmass von rund 1.2 ha. Der darin geführte Böniweg mit vereinzelt Sitzgelegenheiten gewährleistet den Zugang zum südlich gelegenen Naherholungs- und Landschaftsraum Böni-Vogelsang-Mettli. Die Gemeinde besitzt in dieser Freihaltezone Böniweg eine Fläche von mehr als 8'000 m². Gemäss rechtskräftigem sowie dem im Entwurf stehenden kantonalen Richtplan ist das Areal dem Siedlungsgebiet zugewiesen.

Wird das Areal in Anbetracht des Wohnraumbedarfs einer Mischzone WG3 zugewiesen, so könnten ca. 70 Wohneinheiten bzw. Wohnflächen für knapp 150 Einwohner geschaffen werden. Mit der Reduktion der ursprünglich für produzierende Industriebetriebe vorgesehenen Empfindlichkeitsstufe (ES) IV auf ES III bei der angrenzenden Gewerbezone Böni wird zugleich langfristig ein ansprechendes Wohnumfeld sichergestellt. Dies erfolgt ohne Einschränkungen für bestehende Betriebe. Ein breiter Trenngürtel als Pufferzone zwischen den unterschiedlichen Nutzungen ist nicht mehr erforderlich (vgl. auch Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht, Art. 32f BZO).

Man gelangte zum Schluss, dass die Schaffung von Wohnraum ein wichtiges Anliegen darstellt. Die in offensichtlichem Siedlungszusammenhang stehende Freihaltezone Böniweg weist keine unverzichtbaren Qualitäten auf. Die laufende Revision des kantonalen Richtplans weist darauf hin, dass das Bauentwicklungsgebiet Böni-Vogelsang-Mettli mittel- bis längerfristig als Erholungsraum erhalten bleibt. Die Interessen der Wohnbauentwicklung sind daher am dafür geeigneten und hinreichend mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) erschlossenen Böniweg höher zu gewichten als der Erhalt des Grüngürtels mit Pferdeweide und einzelnen Sitzgelegenheiten.

Mit den in eine Bauzone WG3 eingezonten Grundstücken erhält die öffentliche Hand wichtigen strategischen Handlungsspielraum. Sie ist damit in der Lage, siedlungs- und/oder wohnpolitisch zu agieren. Aufgrund des zu nutzenden Potenzials dieses Ortes sowie der anspruchsvollen Ausgangslage wird die Einzonung mit einer Gestaltungsplanpflicht gekoppelt. Die in Art. 32f BZO formulierten Gestaltungsplanziele wirken als bindende Absichtserklärung der Gemeinde zum Umgang mit der neu geschaffenen Bauzone.

Damit am Böniweg mittelfristig Wohnraum realisiert werden kann, müssen nach der Umzonung weitere Abklärungen getroffen (u.a. Erschliessungskonzept, Flurweg-Thematik, private In-

teressen) sowie weitere Verfahrensschritte erfolgen. Mit der Zustimmung zur Einzonung samt Gestaltungsplanpflicht wird aber die essentielle Grundlage für die Realisierung von benötigtem Wohnraum an geeigneter Lage geschaffen.

→ Änderungen in Art. 32f BZO sowie im Änderungsplan Nr. 23 und 24 bzgl. Empfindlichkeitsstufe Gewerbe Böni in Art. 31 BZO sowie im Änderungsplan Nr. 6.

b) Aufzoning diverser Grundstücke

Aufzoningungen sind ein gängiges Mittel zur Steigerung der Bauzonenkapazität sowie zur Beschleunigung der Überbauung nicht überbauter Grundstücke. Hinsichtlich Qualität sind solche Nachverdichtungen auf das ortsverträgliche Mass abzustimmen.

Mit der Aufzoning bereits überbauter Grundstücke werden die bestehenden inneren Reserven erhöht und damit Spielraum und Anreiz für An- und Erweiterungsbauten geschaffen.

Die Aufzoning von unüberbauten Flächen erhöht die Bauzonenkapazität direkt. Erstmals zu bebauende Parzellen werden üblicherweise voll ausgenutzt. Solche Aufzoningungen gelten damit als sehr effektiv.

Teil-Areal "Breiteli", W2 in eine W3 (überbaut)

Die Siedlung Breiteli ist im Besitz der Gemeinde und seit längerem unterschiedlichen Zonen zugewiesen. Seit Jahren bestehen Bestrebungen, diese Gesamtüberbauung zu modernisieren und angemessen zu erweitern. Im Sinne einer einheitlichen Ausgangslage und zur Erhöhung des Handlungsspielraumes, insbesondere zur Erhaltung des hochwertigen Freiraumgefüges, soll die Siedlung gesamthaft der W3 zugewiesen und zugleich mit einer Gestaltungsplanpflicht samt verbindlichen Zielsetzungen belegt werden.

Weder mit der partiellen Umzonung noch mit den Vorgaben der "Gestaltungsplanpflicht Breiteli" (Art. 32e BZO) werden allfällige Entscheide oder im Rahmen der zurückgezogenen Neubau-Vorlage erkannte und zurzeit noch offene Diskussionspunkte vorweggenommen. Mit den Interventionen wird ausschliesslich eine sinnvolle Basis für das weitere Vorgehen geschaffen.

→ Änderungen in Art. 32e BZO sowie im Änderungsplan Nr. 1 und 2.

Östlich der Freihaltezone Böniweg gelegener Spickel beim Gewerbebetrieb, WG2 in eine WG3 (überbaut)

Die Aufzoning dieses Teilstücks beim Gewerbebetrieb ist im Zusammenhang mit der angestrebten Gebietsentwicklung Böniweg zu betrachten. Wie die Machbarkeitsstudie Böniweg gezeigt hat, werden für die Erschliessung der südlichsten Bereiche wahrscheinlich Flächen der mehrheitlich gewerblich oder noch ungenutzten Grundstücke beansprucht. Mit der angemessenen Aufzoning können entsprechende Nachteile kompensiert und ein Impuls für die gemeinsame planerische Entwicklung des Gesamtareals gegeben werden (teilweise Gestaltungsplanpflicht). Die in sich geschlossene, östlich situierte Arealüberbauung Wiesengrund bildet das ortsbauliche Bindeglied zu den ruhigeren Zonen im Osten.

→ Änderungen in Art. 32f BZO sowie im Änderungsplan Nr. 24 und 25.

Teilareal beim Schiessstand, W2 in WG3

Mit der Zonenplanrevision 2003 wurden Teile der Gewerbezone Böni und der Reservezone Schiessstand in die WG3 um- bzw. eingezont. Einzig eine Bautiefe der Reservezone, anschliessend an die westlich situierte Wohnüberbauung, wurde "aus Rücksicht" ebenfalls als W2 vorgesehen.

Im Lichte der veränderten Situation betreffend Bauzonenkapazität und der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund des kantonalen Richtplans wird diese feingliedrig abge-

stufte Zonierung als nicht sachgerecht beurteilt. Ein haushälterischer Umgang mit der Resource Boden bedingt, dass wo immer möglich und sinnvoll, eine ortsgerechte Dichte angestrebt wird. Die gegebene Zonierung erschwert indes eine sinnvolle haushälterische Nutzung des Areals. Die Aufzonung soll den lokalen Gegebenheiten wie den nachbarlichen Interessen, der funktionalen Variabilität und dem Potenzial des Ortes gleichsam Rechnung tragen. Mit der Aufzonung in die vorherrschende WG3 und der ergänzend dazu festgelegten Gestaltungsplanpflicht können die unbefriedigende Situation behoben und die angestrebten Ziele erreicht werden.

→ Änderungen im Änderungsplan Nr. 7 und 7a.

c) Umzonung von Kernzonengrundstücken

Ein Sonderfall stellt die Umzonung unbebauter Kernzonenflächen dar. Gemäss § 50 PBG sind Kernzonen im Sinne von Schutzzonen geeignet, um den Erhalt der Eigenart sowie die angemessene Entwicklung schutzwürdiger Ortsbilder wie Stadt- und Dorfkerne sicherzustellen (Identifikationswerte). In der Vergangenheit wurden Kernzonen häufig weit über den Bestand hinaus abgegrenzt. Faktisch wurden damit "schützenswerte Objekte" impliziert, die noch gar nicht existierten; so geschehen auch in Thalwil.

Die Erfahrung zeigt, dass Neubauten, die rein auf die summarische Einhaltung der Kernzonenvorschriften ausgelegt werden, wenige bis keine Ortsbildqualitäten entfalten bzw. sogar störend wirken können. Im optischen Einflussbereich von schutzwürdigen Ortskernen – auch als Ortsbildhintergrund bezeichnet – lässt sich in normalen Wohn- oder Mischzonen unter angemessener Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG⁴ aufgrund des grösseren Gestaltungsspielraums oftmals bessere Ergebnisse erzielen. Hinzu kommt, dass Grundeigentümer aufgrund der Regeldichte in Kernzonen womöglich gehemmt sind, neu zu bauen. Solche Hemmnisse gekoppelt mit den oftmals unbefriedigenden Ergebnissen, sind möglichst zu eliminieren.

Umzonungen von Kernzonengebieten in die WG3:

- Kernzone B "Hofwiesen" (Änderung Nr. 5): neuere Überbauung ohne speziell schützenswerte Ortsbildqualitäten
- Kernzone A "Schwarzenbachwiese" (Änderung Nr. 17): teilweise unüberbaut, teilweise neuere Überbauungen ohne speziell schützenswerte Ortsbildqualitäten
- Kernzone A "Aubrig" (Änderung Nr. 21): mehrheitlich unüberbaut, Bestand nicht schützenswert
- Kernzone B "Aubrig" (Änderung Nr. 22): mehrheitlich unüberbaut, nur Teilbereich entlang Tischenloostrasse

Mit der Zuweisung dieser Kernzonenbereiche zu WG3 sind keine unhaltbaren Widerrechtlichkeiten zu erwarten (vgl. Grundmasse KA und WG3). Die gemäss BZO rein quantitativ höhere Ausnutzungsziffer (AZ) der KA wird in der WG3 durch den Gewerbebonus sowie eine höhere Gestaltungsfreiheit kompensiert.

→ Änderungen in Art. 13 BZO.

d) Anreizsystem für die Erneuerung und Verdichtung

Als klassische Anreizsysteme des Planungs- und Baurechts gelten die Arealüberbauung gemäss § 69 PBG sowie Sonderbauvorschriften gemäss § 79 PBG. Beide Instrumente setzen auf Freiwilligkeit. Von klar umrissenen Erleichterungen und Abweichungen der Grundordnung

⁴ § 238 Abs. 2 PBG: Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen; sie dürfen auch durch Nutzungsänderungen und Unterhaltsarbeiten nicht beeinträchtigt werden, für die keine baurechtliche Bewilligung nötig ist.

kann nur profitieren, wer einerseits bestimmte Voraussetzungen erfüllt und andererseits auch gewillt ist, zusätzliche Anforderungen – zumeist gestalterischer und/oder qualitativer Natur – zu erfüllen.

Arealüberbauungen

Durch die Reduktion der erforderlichen Mindestarealfläche von 4'000 m² auf neu 3'000 m² wird die überwiegend kleinteilige Parzellarstruktur Thalwils berücksichtigt und die Anwendung dieses sinnvollen Instrumentes gefördert. Im Gegenzug sind Arealüberbauungen in den Kern- und Quartiererhaltungszonen ausgeschlossen. In diesen Fällen sind die zulässigen Erleichterungen oftmals nicht oder nur schlecht mit den gewichtigeren Strukturierungs- und Schutzabsichten vereinbar.

Neu eingeführt wird zudem ein Ausnützungszuschlag von 10 %, welcher an das vordringliche Anliegen der Erstellung von preisgünstigem und ausnützungseffizientem Wohnraum für alle Generationen⁵ gebunden ist.

→ Änderungen in Art. 21 und 22 BZO.

Sonderbauvorschriften (SBV)

Im Gegensatz zu den Arealüberbauungen können Sonderbauvorschriften spezifisch auf bestimmte Areale angewendet werden, d.h. von Sonderbauvorschriften profitiert im Prinzip nur, wer auch vom Perimeter erfasst wird.

Die Diskussionen der Planungs- und Baukommission über Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete haben gezeigt, dass primär die W3-Bereiche entlang der Zürcherstrasse und die westlich der Zentrumszone gelegenen WG3-/W3-Gebiete für Erneuerungs- und Verdichtungsinterventionen geeignet sind. Aus diesem Grund wird auf eine spezifische Abgrenzung eines Perimeters für Sonderbauvorschriften verzichtet; sie sollen in der gesamten Zone W3 und WG3 Gültigkeit haben.

Die Sonderbauvorschriften wurden so konzipiert, dass bei Erfüllung von erhöhten Anforderungen anstelle des Dachgeschosses ein Vollgeschoss realisiert werden kann, sich die zonen-gemässe Ausnützungsziffer auf 80 % erhöht und die zusätzlichen Geschossflächen für Wohnzwecke genutzt werden können. Bei Neubauten besteht auch mehr Spielraum für die Konzeption und Projektierung, darum sind die Erleichterungen gebunden an die Erstellung von preisgünstigem und ausnützungseffizientem Wohnraum für alle Generationen im Ausmass von 25 % der Geschossflächen.

→ Änderungen in Art. 20a ff BZO (anstelle SBV Gewerbezone Farb).

2.2 Quartier- und Strukturierung

Die Revision des PBG von 1991 folgte dem Credo der haushälterischen Bodennutzung. Die damals neu vorgesehenen, deutlich liberaleren kantonalen Bauvorschriften, insbesondere jene zur Ausnutzungsbefreiung von Dach- und Untergeschossen sowie der Aussenmauern, setzte auf einen Schlag ein enormes Verdichtungspotenzial frei. Je nachdem, wie die Gemeinden mit dieser neuen Ausgangslage in den folgenden BZO-Revisionen umgegangen sind, konnten ortsverträgliche Verdichtungsmöglichkeiten zugelassen und mögliche "Auswüchse" verhindert werden.

⁵ Detaillierte Hinweise, wie dieser Begriff in der Praxis umzusetzen ist, erfolgen in der Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung. Diese wird nach dem Erlass der BZO von der Planungs- und Baukommission erarbeitet und ersetzt die im aktuellen *Anhang zur Bauordnung* befindlichen Erläuterungen mit den notwendigen Erläuterungen und Anleitungen zur revidierten Fassung der BZO. Sie soll als separate Wegleitung erscheinen.

Als Resultat vergangener BZO-Teilrevisionen sowie des vorgenannten Regimewechsels des PBG von 1991 ergeben sich für Thalwil heute folgende Mehrausnutzungen bezogen auf den "Ausgangszustand" 1971:

Zone	AZ_{BZO}	AZ_{real}	Faktor	Mehrnutzung
W1	30%	46%	1.8	+ 82%
W2	40%	59%	1.5	+ 48%

Das durchschnittliche Gebäudealter Thalwils beträgt rund 50 Jahre. Ein Grossteil der Wohnquartiere entstand während den 50er- und 60er-Jahren (z.B. Berghalden, Etzliberg, Gattikon Nord), lange vor der Zeit der vorgenannten PBG-Revision von 1991. Diese Baustrukturen prägen heute das Quartier- und Ortsbild massgeblich.

Heutige Erneuerungsbestrebungen münden aufgrund der hohen Bodenpreise überwiegend in ausnutzungsoptimierte Ersatz- oder Neubauten. Dies ist zwar im Sinne der angestrebten inneren Verdichtung, doch sind durch die voluminösere Erscheinung dieser Neubauten auch negative Auswirkungen auf das Siedlungsbild bezüglich Körnigkeit und Geschossigkeit zu beobachten. Eine weitere Folge der geänderten Systematik betreffend Ausnutzungsbefreiung von Dachgeschossen – neben der eigentlichen Ausnutzungsoptimierung in den Vollgeschossen – ist die Tendenz zu grossflächigen Grundrissen. Durch den Einschluss von nicht anrechenbaren Flächen wie Vorzonen, Terrassen, Lauben, Loggien oder Lichthöfen werden die Vollgeschosse derart "aufgeblasen", dass maximierte Dachgeschoss- oder Attikaflächen bis zum gemäss PBG zulässigen Ausmass eines Regelgeschosses resultieren⁶.

Aufgrund der geschilderten Umstände wurde nach Massnahmen und Lösungswegen gesucht, um künftig eine quartierverträglichere Erneuerung gewährleisten zu können.

Zulassen von anrechenbaren Untergeschossen in der W2 und W3

Mit der Freigabe zusätzlicher Nutzungsmöglichkeiten in den Untergeschossen der Zonen W1 und W2 wird darauf gezielt, Erweiterungen im Bestand zu fördern und dem Trend zu grobkörnigen (Ersatz-) Neubauten entgegenzuwirken. Viele bestehende Bauten konnten von der Ausnutzungsbefreiung der Dachgeschosse nicht profitieren (seit jeher ausgebaut). Durch die Möglichkeit, angemessene An- und Erweiterungsbauten mit ausnutzungsbefreitem Untergeschoss zu kombinieren, kann ein tatsächlicher Anreiz zum Erhalt der bestehenden Bausubstanz bzw. vertrauten Siedlungsstruktur geschaffen werden. Im Sinne einer flankierenden Massnahme wurden zugleich die Regelungen zu den Abgrabungen und zur weiteren Umgebungsgestaltung angepasst. Damit sollen gute Lösungen durch ausgewogene Eingriffe in das gewachsene Terrain begünstigt werden (Erscheinung der Bauten).

→ Änderungen in Art. 3 BZO sowie in Art. 6 und 27 BZO.

Anpassung der Bestimmungen zu Attikageschossen

Als äusserst wirkungsvolle Massnahme wird die gezielte Beschränkung der zulässigen Attikafläche erachtet. Aufgrund der Flächenbeschränkung, bezogen auf das Grundstück und die darunter liegende Geschossfläche, entfällt der Anreiz, Gebäude über das Mass aufzublähen. Im Sinne gestalterischer Möglichkeiten und Beschränkungen sind diesbezüglich die freie Anordnung der Attika-Flächen – solange keine Erscheinung als Vollgeschoss resultiert – sowie die Reduktion der zulässigen Vordachtiefe zu erwähnen. Im Endeffekt sollen auf diese Weise ansprechende und gut gestaltete Attikageschosse gefördert und zugleich eine dem Dachgeschoss angemessene Ablesbarkeit sichergestellt werden.

⁶ Im Rahmen der Ortsplanungsrevision zusammen mit der PBK geprüfte Projekte haben diesen Umstand deutlich bestätigt. Bei ausgewählten Baugesuchen in der W1, W2 und der W3 wurden Attikaflächen von zwischen 90 % bis 95 % des darunterliegenden Vollgeschosses ermittelt.

→ Änderungen in Art. 25 BZO.

Quartiererhaltungszonen

Quartiererhaltungszonen (QEZ) erlauben, gezielt auf die Strukturmerkmale einer Siedlung abgestimmte Vorschriften zu erlassen. Ziel dabei ist es, eine orts- und strukturverträgliche bauliche Entwicklung und Erneuerung bei gleichzeitiger Wahrung der massgeblichen Charaktereigenschaften sicherzustellen. Im Rahmen der Planungsarbeiten wurden verschiedene Gebiete untersucht. Letztlich erschien das Festlegen einer QEZ nur für die bisher der Kernzone zugeteilte "Perlatti-Siedlung" als zweckmässig. In anderen Quartieren sind die einst vorhandenen Strukturen nicht mehr eindeutig erkennbar.

→ Änderungen in Art. 17b bis 17f BZO sowie im Änderungsplan Nr. 9.

Kernzonenvorschriften

Die bestehenden Bestimmungen zu den Kernzonen werden nach wie vor als zeitgemäss und sinnvoll betrachtet. Sie tragen in angemessener Weise den beiden berechtigten Anliegen "Bewahren" und "Entwickeln" Rechnung. Die Vorschriften wurden lediglich untergeordnet ergänzt oder leicht modifiziert. Die Anpassung und allfällige Überarbeitung der Kernzonenpläne erfolgen im Rahmen der Nachführung des kommunalen Inventars der Denkmalschutzobjekte zu einem späteren Zeitpunkt.

→ Änderungen in Art. 11 bis 17a BZO.

2.3 Vorschriften zur Zentrumszone in der Bau- und Zonenordnung (BZO)

Thalwil beschäftigt sich seit mehreren Jahren mit der Zentrumsentwicklung. Die Planungskommission Zentrum hat in dieser Zeit verschiedentlich Konzepte und Planungen erarbeitet. Aufgrund unterschiedlicher Interessen sowie immer wieder ändernden Rahmenbedingungen und Trends gestaltet sich die Planung bzw. die partielle Umsetzung als äusserst komplexes Unterfangen. Mit der vorliegenden Teilrevision der BZO sollen nun konsolidierte Interventionen in die grundeigentümergebundene Instrumente gegossen werden. § 51 PBG zu den Zentrumszonen umreisst dabei den zulässigen Rahmen⁷.

Das Thalwiler Zentrum soll sich künftig verstärkt zu einem wahrnehmbaren Geschäftszentrum mit regionaler Bedeutung entwickeln können. Hierfür wurden erstmalig richtungsweisende Zweck- und Zielbestimmungen verfasst, welche bisher gänzlich fehlten (vgl. Art. 9 BZO).

Mit der Wahlmöglichkeit zwischen einem 5. Vollgeschoss und einem normalen Dachgeschoss – mit leicht reduzierter Firsthöhe von 5.5 m – wird zur Stärkung des orts- und städtebaulichen Ausdrucks der gestalterische Spielraum erhöht. Da nach wie vor das zulässige Gebäudeprofil das Nutzungsmass bestimmt, werden die ermöglichten Wohnanteile fortan nicht mehr über eine AZ, sondern über einen klar definierten Anteil an den realisierten Geschossflächen definiert (max. 2/3). Zur Freihaltung der wichtigen, publikumsorientierten Etagen sowie zur Gewährleistung einer ansprechenden Wohnqualität dürfen Wohnungen in den Erdgeschossen lediglich auf den zum öffentlichen Raum hin abgewandten Seiten vorgesehen werden.

Die Gotthardstrasse gilt unbestritten als das Rückgrat des Thalwiler Zentrums. Mit Möglichkeiten zum Grenzbau, aber auch mit Pflichten zum Bauen auf die Verkehrsbaulinien wird eine ortsbaulich erwünschte Baumassenkonzentration erwirkt. Das sogenannte Lückenprinzip,

⁷ § 51 PBG: ¹Zentrumszonen sind bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts-, und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen. ²Die BZO kann, allenfalls gebietsweise, das Bauen auf die Strassengrenze, die Verkehrsbaulinie oder bestehende Baufluchten und, unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen, an die Grundstücksgrenze vorschreiben sowie das Bauen bis auf die Strassengrenze gestatten.

welches gewährleistet, dass auch im Zentrum noch Durchblicke in Richtung See freigehalten bleiben, kann durch die Beschränkung des Grenzbaus bis zum 2. Vollgeschoss ab Gotthardstrasse grössten Teils gewahrt werden:

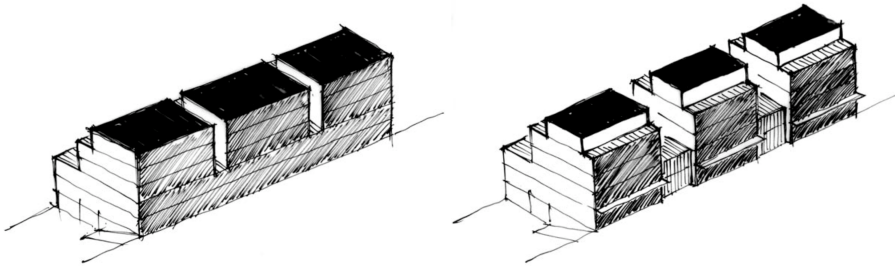


Abb. 1: Strukturstärkende, massstäbliche Einordnung in Varianten (Quelle: Entwurf GP "Zentrum", SKW)

Als weitere Massnahme zur Sicherung und Stärkung des Zentrums ist die Verkaufsflächenbeschränkung in der Thalwiler Gewerbezone zu sehen. Künftig sollen Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m² in der Gewerbezone nicht mehr zugelassen werden.

→ Änderungen in Art. 9 bis 10 BZO sowie in Art. 8 Abs. 3 BZO.

2.4 Gestaltungsplanpflicht für wichtige Gebiete

Gemäss § 48 Abs. 3 PBG ist bei Vorliegen wesentlicher öffentlicher Interessen die Statuierung einer Gestaltungsplanpflicht möglich. Als öffentliche Interessen sind namentlich Ortsbildschutz, Landschaftsschutz, Aussichtsschutz, Immissionsschutz sowie das Erfordernis einer differenzierten baulichen Verdichtung zu erwähnen.

Mit Gestaltungsplänen nach § 83 PBG lassen sich zukunftsfähige Lösungen finden und zugleich in angemessenem Umfang öffentliche Interessen verwirklichen. Mit ihnen werden für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten im Sinne einer Detaillierung der Bauordnung bindend festgelegt. Im Gegenzug darf von den zonengemässen Bestimmungen über die Regelbauweise und von kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Dabei haben die Vorschriften der Gestaltungspläne für die Projektierung einen angemessenen Spielraum zu belassen.

Wenn der Gestaltungsplan die Grundordnung gemäss BZO inkl. der jeweils anwendbaren Bestimmungen über Arealüberbauungen und auch die mit der Gestaltungsplanpflicht explizit formulierten Regelungen einhält, genügt die Zustimmung des Gemeinderates (§ 86 PBG). Weicht er von diesem rechtlichen Rahmen ab, ist er der Gemeindeversammlung zur Festsetzung zu unterbreiten.

Plan und Vorschriften eines Gestaltungsplanes basieren in der Regel auf mindestens einem Überbauungskonzept, das die wesentlichen Aussagen zu Bebauung, Freiraum und Erschliessung enthält. Die Erarbeitung erfolgt mit Vorteil in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde, damit private und öffentliche Interessen rechtzeitig aufeinander abgestimmt werden können. Für die Entwicklung dieses Richtprojektes wird bei den meisten Gestaltungsplanpflichten die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens empfohlen, d.h. Testplanung, Studienauftrag oder Projektwettbewerb im Sinne der SIA-Ordnungen 142 und 143.

Bei dazu besonders geeigneten Arealen wie Breiteli, Schwarzenbachwiese, Böniweg und Schützenwiese wird als Zielsetzung die Schaffung von preisgünstigem und ausnutzungseffizientem Wohnraum für alle Generationen angestrebt. Damit soll die Realisierung von zweckmässigen und zahlbaren Wohnungen für Junge und Betagte, Familien und Einzelpersonen aktiv unterstützt werden. Für eine generelle und zwingende Verpflichtung zur Erstellung von günstigem Wohnraum fehlt nach Einschätzung der Baudirektion (noch) die gesetzliche Grundlage. Zulässig ist sie jedoch bei (freiwilliger) Inanspruchnahme eines Ausnutzungszuschlages im Sinne der Arealbauweise. In diesem Fall gelangt die Vorschrift in Art. 22 Abs. 4 BZO zur

Anwendung, wonach 25 % der zum Wohnen und Arbeiten erstellten Flächen die Anforderungen an den preisgünstigen und ausnutzungseffizienten Wohnraum zu erfüllen haben (neuer Abs. 2 in Art. 32 BZO).

Bei der Analyse des Zonenplans gelangte man zur Überzeugung, dass aus heutiger Sicht bzw. in Bezug auf eine zukunftstaugliche und auf die öffentlichen Interessen abgestimmte Entwicklung des Thalwiler Siedlungsgebietes folgende Gestaltungsplanpflichten vordringlich sind:

Gestaltungsplanpflicht Etzliberg

Im Geviert Etzliberg- / Säumerstrasse treffen unterschiedlichste Bauepochen aufeinander⁸. Die künftige Nahtstelle, in Form der grosszügigen, landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzten W2-Baulücke um den Hof Etzliberg, ist sehr sorgfältig zu beplanen und zu gestalten. Die vorhandene hohe Siedlungsqualität ist mittels Integration identifikationsstiftender Strukturen und Wegverbindungen weiterzuentwickeln. Die primäre Absicht der Pflicht zum Gestaltungsplan ist es, sicherzustellen, dass künftig keine einzelparzellenweise Bebauung ohne Gesamtkonzept stattfindet. Daher sind auch Teil-Gestaltungspläne und/oder ersatzweise Arealüberbauungen nach § 69 PBG zulässig, sofern sie jeweils die zusammenhängende Fläche nördlich oder südlich der Etzlibergstrasse umfassen. Die Erfüllung der Lärmschutzbestimmungen bei allenfalls fehlender Feinerschliessung sind im Gestaltungsplanverfahren oder mit der Arealüberbauung nachzuweisen.

→ Änderung Nr. 3 im Änderungsplan sowie Art. 32d BZO.

Gestaltungsplanpflicht Schwarzenbachwiese

Die nach dem Grundeigentümer benannte Schwarzenbachwiese ist die grösste zentral gelegene zusammenhängende Baulücke. Ähnlich wie beim Etzliberg ist eine Entwicklung aufgrund eines konsolidierten Gesamtkonzeptes sicherzustellen. Unmittelbar angrenzend an das Ortsbild von regionaler Bedeutung Platte-Oberdorf-Isisbüel stellt sich die städtebauliche Herausforderung im Vergleich zum Etzliberg als noch grösser dar. Zur Sicherstellung einer dem Ort gerechten Dichte, Nutzung und Qualität sind in den Zielsetzungen des Gestaltungsplans bereits gewisse Eckwerte und Grundmasse festgeschrieben. Im Einwendungsverfahren erfolgte aufgrund einer Abwägung der Interessen die Reduktion des Gestaltungsplanperimeters auf den nördlichen Bereich. Damit erhalten die Eigentümer einen grösseren Handlungsspielraum, indem auch die unterschiedlichen Verfahren und Abklärungen in Bezug auf Neubauten und Schutz der inventarisierten Objekte nicht zwingend miteinander verknüpft werden. Gemäss neuem Abs. 3 in Art. 32a ist eine freiwillige Erweiterung des Perimeters jedoch möglich. Die Erhaltung und Rücksichtnahme auf das inventarisierte Ensemble ist in der Heimatschutzgesetzgebung und in § 238 Abs. 2 PBG ausreichend geregelt. Einer Entlassung aus der Kernzone steht daher nichts entgegen.

→ Änderung Nr. 18 im Änderungsplan sowie Art. 32a BZO.

Gestaltungsplanpflicht Bahnhof – Unterführung Ludretikonerstrasse

Das Areal rund um den Bahnhof ist räumlich und funktional direkt mit dem Thalwiler Zentrum verbunden. Der Siedlungsstreifen zwischen Gleisanlagen und Bahnhofstrasse ist gemessen an seiner zentralen Lage und optimalen Erschliessung deutlich unternutzt oder unvorteilhaft mit flächenintensiven Nutzungen belegt. Das heute brachliegende Potenzial soll parallel zur angestrebten Zentrumsentwicklung sukzessive freigelegt werden, unter zwingendem Einbezug des Strassenraums der Bahnhofstrasse und einer Verlängerung der Passarelle Nord. Aufgrund angestammter Nutzungen bestehen verschiedene Abhängigkeiten (u.a. Güterschuppen und P+R).

⁸ 1990er-Jahre im Norden (W2), 1830er-Jahre im Osten (Kernzone), 1930er- und 50er-Jahre im Süden (W2) sowie 1960er-Jahre im Westen (W2).

Ortsgerechte und funktional befriedigende Lösungen lassen sich im Dialog zwischen den Beteiligten über Gesamtkonzepte finden. Die Aufwertung von Zentrum und Bahnhof, dem eigentlichen Ankunftsort bzw. der Visitenkarte Thalwils, ist von grossem öffentlichem Interesse.

→ Änderung Nr. 13 im Änderungsplan sowie Art. 32c BZO.

Gestaltungsplanpflicht Centralplatz

Nebst den umfassenden Änderungen der Vorschriften zur Zentrumszone sowie der Gestaltungsplanpflicht Bahnhof – Unterführung Ludretikonerstrasse bildet die vorgesehene Gestaltungsplanpflicht Centralplatz die dritte Intervention zur Aufwertung des Ortszentrums. Mit dem Gestaltungsplan Centralplatz soll an städtebaulich wichtiger Nahtstelle eine öffentliche Platzsituation geschaffen werden. Dafür ist die Beanspruchung von privaten Grundstücksbereichen unausweichlich. Mit den vorgesehenen Kompensations-Mechanismen in den Gestaltungsplan-Zielsetzungen wird ein entsprechender Ausgleich samt angemessenem Nutzungsbonus sichergestellt. Zur Erreichung einer städtebaulich und gestalterisch hochwertigen Lösung kann von den Grundmassen abgewichen werden, Hochhäuser mit mehr als 25 m Gebäudehöhe sind jedoch nicht zulässig.

→ Änderung Nr. 14 im Änderungsplan sowie Art. 32b BZO.

Gestaltungsplanpflicht Schützenwiese

Auch die Schützenwiese verfügt als eine der letzten grossen Baulandreserven über ein grosses Potenzial, das sorgfältig genutzt werden muss. Mit einem Gesamtkonzept soll eine qualitativ hochstehende, relativ dichte Überbauung ermöglicht werden, welche gute ortsbauliche Übergänge zu den benachbarten Quartieren aufweist, aber auch die Aspekte einer zweckmässigen und flächensparenden Erschliessung sowie des Lärmschutzes rechtzeitig berücksichtigt. Die Erfüllung der Lärmschutzbestimmungen bei allenfalls fehlender Feinerschliessung sind im Gestaltungsplanverfahren nachzuweisen.

→ Änderung Nr. 7a im Änderungsplan sowie Art. 32g BZO.

Gestaltungsplanpflicht Breiteli (vgl. Ziffer 2.1)

→ Änderung Nr. 14 im Änderungsplan sowie Art. 32e BZO.

Gestaltungsplanpflicht Böniweg (vgl. Ziffer 2.1)

→ Änderung Nr. 24 im Änderungsplan sowie Art. 32f BZO.

2.5 Allgemeine Anpassungen von Vorschriften der Bau- und Zonenordnung

Diverse Anpassungen der Bau- und Zonenordnung werden aus redaktionellen Gründen (Umformulierungen oder Präzisierungen) vorgenommen und bedeuten keine materielle Änderung.

Erwähnenswert sind hingegen jene Anpassungen, die sich aufgrund der gezielten Fortschreibung oder Weiterentwicklung bestehender Regelungen ergeben. Dabei sollen primär Vollzugsprobleme und Regelungsdefizite gemindert oder ausgeräumt werden:

- Art. 6 Abs. 5 BZO: Begrenzung der Abgrabungen bei anrechenbaren Untergeschossen auf den halben Gebäudeumfang (Ergänzung zu Abs. 4 auch hinsichtlich der Zulässigkeit von anrechenbaren Untergeschossen W1 und W2).
- Art. 8 Abs. 2 und Art. 13 Abs. 3 BZO: Regelung des Grenzabstandes in der Gewerbe- und Kernzone analog den Wohnzonen.
- Art. 15 Abs. 6 BZO: Generelle Zulässigkeit von Solaranlagen in Kernzonen bei guter Gestaltung und Einordnung.

- Art. 22 Abs. 1 und 2 sowie Art. 23 Abs. 5 BZO: Flankierende Regelungen zu Terrassenhäusern (Geschoss- und Längenbeschränkung bei Arealüberbauungen sowie Pflicht zur räumlich wirksamen Begrünung).
- Art. 24a BZO: Einführung des Mindestabstandes gegenüber Nicht-Bauzonen gemäss kantonaler Regelung.
- Art. 26 Abs. 6 und 7 BZO sowie Nr. 15 im geänderten Zonenplan: Reduktionsmöglichkeiten für Bewohnerparkplätze in speziell bezeichneten Gebieten hoher Erschliessungsgüte sowie bei speziellen Verhältnissen.
- Art. 27a BZO: Pflicht zur extensiven Flachdachbegrünung, soweit Dachflächen nicht begehbar sind oder durch Solaranlagen genutzt werden.

3 Erläuterungen zu den Ergänzungen des Waldabstandslinienplans

Mit der Festlegung von Waldabstandslinien werden gesundheits- und forstpolizeiliche, landschaftsschützerische und in einem weiteren Sinne raumplanerische Ziele verfolgt. Sie dienen dem Schutz walddnaher Bauten und ihrer Bewohner gegen Schädigung durch Windwurf sowie gegen Schatten und Feuchtigkeit. Darüber hinaus schützen sie den Wald vor Brandgefahr, sichern seine Wohlfahrts- und Erholungsfunktion, erhalten ihn als Umweltfaktor und gewähren einen nicht zu schroffen Übergang zwischen Wohngebieten und Waldlandschaft.

Gemäss § 66 PBG sind die Waldabstandslinien in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen; bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie näher an oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden, wenn damit der Zweck des Waldes sowie die Grundsätze und Ziele der Raumplanung gebührend berücksichtigt werden. Meistens werden Gebäude, welche näher beim Wald stehen, mit der Waldabstandslinie umfahren, damit sie nicht baurechtswidrig werden. Stehen solche Gebäude derart nahe am Wald, dass wohnhygienische Probleme entstehen, ist auf eine Umfahrung zu verzichten. Für diese Bauten gilt die Besitzstandsgarantie. Dem gesetzlichen Regel-Waldabstand von 30 m ist auch dadurch Rechnung zu tragen, dass Unterschreitungen möglichst gering zu halten sind und stets ein Mindestabstand einzuhalten ist, der höchstens in sehr seltenen Ausnahmefällen kleiner als 10 m sein darf.

Die bisher mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 24. November 1993 festgelegten Waldabstandslinien sollen möglichst unverändert bleiben. Sie sollen nur dort ergänzt werden, wo eine Festsetzung fehlt oder aufgrund der heutigen Situation eine Anpassung notwendig wird. Zur besseren Lesbarkeit der Ergänzungen des Waldabstandslinienplans wurden sie in Teilbereiche gegliedert.

3.1 Waldabstandslinien, Teilbereich Alsen

Das kleine Wäldchen entlang der Alsenstrasse grenzt ans Baugebiet, Wohnzone W1, und bildet zusammen mit dem Marbach eine natürliche Grenze zwischen den Gemeinden Rüslikon und Thalwil. Betreffend Besonnung ist der Wald für Bauten auf der Thalwiler Seite nicht problematisch, weil er sich nördlich von diesen befindet. Die Gemeinde Rüslikon hat für dasselbe Waldstück auf ihrer Seite des Waldes eine Waldabstandslinie in einem Abstand von 10 m zur Waldgrenze rechtsverbindlich festgesetzt. Auf Thalwiler Seite befinden sich verschiedene Wohngebäude entlang der Alsenstrasse innerhalb des Regelabstands von 30 m beziehungsweise in einem Waldabstand von 11 m, welcher sich aus der Summe der dazwischen liegenden Alsenstrasse (5 m) und der festgelegten Strassenbaulinie (6 m) ergibt.

Das unüberbaute Grundstück Kat.-Nr. 4620 befindet sich in der Wohnzone W1 und ist schon seit je her den Bauzonen zugewiesen. Entsprechend erscheint es auch sinnvoll, den Waldabstand so festzulegen, dass das Grundstück situationsgerecht überbaut werden kann und gleichzeitig die Funktion und der Schutz des Waldes nicht beeinträchtigt werden.

Damit die bestehenden Gebäude nicht rechtswidrig werden und gleichzeitig oben erwähntes Grundstück überbaubar ist, wird die Waldabstandlinie bei 10 m Waldabstand festgesetzt. Dadurch wird die Bewirtschaftung nicht wesentlich erschwert, der Schutz vor dem Wald (Beschattung, Feuchtigkeit) ist aufgrund der Lage des Grundstücks weiterhin gegeben und auch die Erholungs- und Umweltfunktion dieses innerhalb des Siedlungsgebiets gelegenen Waldstücks wird dadurch nicht geschmälert. Ein durchgehender Waldabstand von 10 m ist aufgrund der vorliegenden Verhältnisse zweckmässig. Die Baudirektion hat im Vorprüfungsbericht dieser Festlegung explizit zugestimmt.

3.2 Waldabstandslinien, Teilbereich Brand / Hof

Mit der vorgesehenen Waldabstandslinie wird im Bereich von Grundstück Kat.-Nr. 9950 auf die bestehende Überbauung für die Erholungsnutzung (Jugi, CVJM-Haus) Rücksicht genommen. Die bestehenden Bauten sollen auch künftig rechtmässig Bestand haben. Für zusätzliche Bauten besteht heute jedoch kein ausgewiesener Bedarf. Deshalb wird der Waldabstand dort, wo keine Gebäude stehen, generell bei 30 m und dort, wo bestehende Bauten (Jugi) diesen Abstand unterschreiten, entlang des Gebäudes festgelegt. Bei der Jugi rechtfertigt sich die Umfahrung des Gebäudes dadurch, dass das Gebäude durch einen Kiesweg vom Wald getrennt ist und somit der Schutz für Wald und Gebäude hinreichend erfüllt wird. Der Zweck des Waldes wird dadurch nicht geschmälert. Wohnhygienische Aspekte spielen bei der heutigen und auch künftigen Nutzung des Gebäudes (Wohnnutzung ausgeschlossen) keine Rolle.

Bei Grundstück Kat.-Nr. 9211 wird aus Gründen der Wohnhygiene und der Sicherheit von einer Umfahrung des Gebäudes mit der Waldabstandslinie abgesehen. Die bestehende Waldabstandslinie entlang der Hofstrasse wird deshalb mit dem gleichen Abstand bis zur Gattikonerstrasse ergänzt. Das Grundstück bleibt durch diese Massnahme überbaubar.

3.3 Waldabstandslinien, Teilbereich Schweikrüti

Die Waldabstandslinien im Teilbereich Schweikrüti wurden um zwei fehlende Teilstrecken ergänzt. Dabei wurde die bestehende Überbauung umfahren. Wohnhygiene und Sicherheit bleiben für die bestehenden Bauten hinreichend gewährt.

3.4 Waldabstandslinien, Teilbereich Züsack

Die Waldabstandslinie im Teilbereich Züsack wurde um eine Teilstrecke ergänzt. Dabei wurde auf Grundstück Kat.-Nr. 9201 der Waldabstand auf 30 m festgesetzt. Dies hatte die Aufhebung eines Teilstücks der rechtskräftigen Waldabstandslinie zur Folge. Auf Grundstück Kat.-Nr. 6130 wurde das bestehende Gebäude umfahren, weil aufgrund der Lage (gegenüber dem Wald erhöht, durch Weg getrennt) Schutz und Wohnhygiene gewährleistet sind.

3.5 Waldabstandslinien, Teilbereich Hohlpass

Die bestehende Waldabstandslinie wurde auf Grundstück Kat.-Nr. 7615 bis zur Gattikonerstrasse in einem Abstand von 30 m ergänzt. In rechtlicher Hinsicht erfolgt dadurch keine Änderung.

3.6 Waldabstandslinie, Teilbereich Färberei

Im Teilbereich Färberei wurde auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 9816 und 9812 eine neue Waldabstandslinie festgesetzt. Diese wird auf Grundstück Kat.-Nr. 9812 entlang des bestehenden Gebäudes festgesetzt. Aufgrund der Topographie (Gebäude gegenüber Wald erhöht) bleiben Sicherheit und Wohnhygiene gewährleistet.

Auf Grundstück Kat.-Nr. 9816 wird der Waldabstand bei 15 m festgesetzt. Eine sinnvolle Überbauung des Grundstücks bleibt damit auch künftig gewährt. Für die innerhalb dieses 15 m-

Abstandsbereichs liegenden Bauten und Anlagen kann die Sicherheit und Wohnhygiene nicht gewährleistet werden. Entsprechend wird von einer Umfahrung der Bauten abgesehen.

Auf Kat.-Nr. 9811 (Färberei Areal) ist der Waldabstand durch die Baufelder des privaten Gestaltungsplans Farb fixiert, weshalb sich eine zusätzliche Festsetzung erübrigt.

3.7 Waldabstandslinie, Teilbereich Tischenloo / Bürger

Die Waldstücke im Teilbereich Tischenloo / Bürger liegen zwischen Kantonsstrasse und Bahngeleise. Auf Grundstück Kat.-Nr. 8885 wurde bereits 1994 eine Waldabstandslinie festgesetzt. Mit der Waldfeststellung durch den Kanton im Jahre 2000 kam diese Waldabstandslinie jedoch mitten in den Wald zu liegen.

Rechtliche Abklärungen haben ergeben, dass bei der Überarbeitung des Waldabstandslinienplans auf die Waldfeststellung aus dem Jahre 2000 abzustellen ist. Danach muss die von der Gemeinde 1994 festgesetzte Waldabstandslinie aufgehoben und in einem Mindestabstand zur festgestellten Waldgrenze neu festgesetzt werden. Um der Funktion des Waldes, den wohnhygienischen Verhältnissen sowie den Interessen der Grundeigentümer Rechnung zu tragen, wird die Waldabstandslinie in einem Abstand von 15 m sowie entlang des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8884 neu festgesetzt. Damit wird zumindest der Bestand des Wohngebäudes auf Grundstück Kat.-Nr. 8884 gesichert. Das Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8885 wird indes baurechtswidrig, besitzt jedoch weiterhin Bestandesgarantie im Sinne von § 101 PBG.

Entlang der Tischenloostrasse wird die Waldabstandslinie im Bereich der Grundstücke Kat.-Nrn. 6619, 6618 und 6579 mit einem Abstand von 15 m festgelegt. Die Überbaubarkeit der betroffenen Grundstücke bleibt damit gewährleistet. Im Bereich der Grundstücke Kat.-Nrn. 9747, 9120, 6569 und 9571, wo vereinzelt Gebäude sich innerhalb des Strassenabstandes befinden, wird die Waldabstandslinie bei mehr als 15 m auf der Strassenbaulinie festgesetzt.

3.8 Waldabstandslinie, Teilbereich Böni I und II

Im Teilbereich Böni I und II wurden die bestehenden Waldabstandslinien in den Bereichen des Strassenabstandes durch direktes Verbinden sinngemäss ergänzt. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 9843 wurde das bestehende Gebäude umfahren. Die Waldfunktion wird dadurch nicht eingeschränkt und Hygiene und Sicherheit sind gewährleistet.

Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1105 / 1994 wurde auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8544 ein Waldabstand festgesetzt, der aus nicht nachvollziehbaren Gründen teilweise grösser als der ordentliche Waldabstand von 30 m ist. Das Grundstück, welches für die Wahrung der öffentlichen Interessen im Rahmen der aktuellen Teilrevision Ortsplanung von einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden soll, soll angemessen und haushälterisch überbaut werden können. Entsprechend wird der Waldabstand bei maximal 30 m festgesetzt.

3.9 Waldabstandslinie, Teilbereich Tällegg / Höhenweg

Entlang der Säumerstrasse wird die Waldabstandslinie so festgelegt, dass sowohl dem Schutz des Waldes als auch einer zweckmässigen und sachgerechten Überbauung der betroffenen Grundstücke Rechnung getragen wird. Dabei wird ein Mindestabstand von 15 m eingehalten, sofern dadurch keine bestehenden Gebäude durchschnitten werden. Befinden sich Gebäude innerhalb dieses 15 m-Abstands, so wird die Waldabstandslinie entlang des Gebäudes geführt. Damit werden die betroffenen Gebäude in ihrem Bestand gesichert. Alle betroffenen Grundstücke bleiben mit dieser Festsetzung zweckmässig überbaubar.

Der Armbrustschützenstand auf Grundstück Kat.-Nr. 7340 befindet sich in der Erholungszone. Die Erholungs- und Freizeitnutzung mit den entsprechenden Gebäuden soll auf diesem Grundstück auch künftig möglich sein. Ein durchgehender Waldabstand von 30 m würde dies verun-

möglichen. Deshalb wird der Waldabstand nordseitig auf 15 m herabgesetzt. Die Funktionen des Waldes werden dadurch höchstens marginal eingeschränkt.

Beim kleinen Wäldchen am Höhenweg soll aus ortsbaulichen und landschaftlichen Gründen der Waldabstand von 30 m beibehalten werden. Er wird lediglich für das auf der gegenüberliegenden Strassenseite und das nordseitig gelegene Grundstück auf 15 m herabgesetzt. Diese Reduzierung hat keine Auswirkungen auf die landschaftlichen Werte, und die Überbaubarkeit der betroffenen Grundstücke bleibt dadurch gewährleistet.

Beim Grundstück Kat.-Nr. 6953 (Brandgasse) wurde ein verringerter Waldabstand von 15 m festgelegt. Das Grundstück ist der Gewerbezone zugewiesen und würde bei der Einhaltung eines 30 m Waldabstandes nahezu unüberbaubar. Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung soll dieses Areal (EKZ) jedoch einer Gewerbenutzung zugänglich gemacht werden können. Die Funktionen des Waldes werden dadurch nicht massgeblich geschmälert, zumal in diesem Bereich keine landschaftlichen oder ortsbaulichen Aspekte gegen eine Verringerung auf 15 m sprechen.

C. Schlussbemerkungen

1 Rückblick und Ausblick

Der Gemeinderat hat im April 2006 die Überprüfung der Ortsplanung beschlossen. Nachdem in einer ersten Phase Grundlagen und Richtlinien erarbeitet wurden, liegt nun mit der Teilrevision Ortsplanung eine erste planungsrechtlich relevante Umsetzung der beschlossenen Überprüfung der Ortsplanung vor. Die in der ersten Phase erarbeiteten "Leitlinien zur langfristigen räumlichen Entwicklung" bildeten dabei die wesentlichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen. Die vorliegende Teilrevision Ortsplanung ist im Wesentlichen in zwei Hauptschritten erfolgt: Erarbeitung des Entwurfs für die öffentliche Auflage durch den Ortsplaner und die Planungs- und Baukommission und die anschliessende umfangreiche Überarbeitung aufgrund des Mitwirkungsverfahrens. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 20. August 2010 bis zum 19. Oktober 2010. Am 30. August 2010 wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung zur Erläuterung und Diskussion der Vorlage durchgeführt.

Aufgrund der wertvollen Mitarbeit der Bevölkerung im Rahmen des zweiten Bearbeitungsschrittes (Mitwirkungsverfahren) erfolgte vom Frühjahr bis in den Spätsommer 2011 eine intensive Weiterbearbeitung der Vorlage, welche schliesslich am 4. Oktober 2011 vom Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet werden konnte.

Bereits am 23. August 2011 hat der Gemeinderat zudem entschieden, das aktuelle Legislaturziel (Legislatur: 2010 bis 2014), *Überarbeitung kommunaler Verkehrsrichtplan*, auf eine Überarbeitung aller Sachbereiche der Richtplanung (Verkehr, Siedlung, Landschaft sowie Versorgung und öffentliche Bauten und Anlagen) auszudehnen. Damit möchte man einerseits die in den "Leitlinien zur langfristigen räumlichen Entwicklung" formulierten Entwicklungsziele weiterverfolgen und andererseits dem aus der Bevölkerung im Rahmen der aktuellen Teilrevision immer wieder aufgetauchten Anliegen nach einer umfassenden Grünraumplanung gerecht werden.

2 Genehmigungsverfahren / Inkrafttreten

Gemäss § 89 PBG bedürfen die vorliegende Änderungen der Nutzungsplanung nach dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung einer Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich. Die neuen Bestimmungen treten mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

3 Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die zur Beschlussfassung beantragte Teilrevision der Ortsplanung eine qualitative bauliche Entwicklung ermöglicht und gleichzeitig auf die bestehenden Strukturen und Qualitäten angemessen Rücksicht nimmt.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.

WICHTIGSTE ÄNDERUNGEN SEIT ÖFFENTLICHER AUFLAGE UND VORPRÜFUNG

1. Zonenplan / Umzonungen

Breiteli

Mit dem Ziel einer qualitätsvollen inneren Verdichtung wird an der Umzonung von W2 zu W3 festgehalten; in Übereinstimmung mit verschiedenen Anträgen wird der Umzonungs-Perimeter um die Liegenschaften Breitelistrasse 24 und Walchlistrasse 9 erweitert.

Hofwiesen Gattikon

Auf die Umzonung der Kernzone A in die WG3 wird verzichtet (Ensemble, Hofbildung). Im Gegenzug wird die Liegenschaft Sihlhaldenstrasse 15 von der Kernzone B ebenfalls der Kernzone A zugewiesen.

Schützenwiese, neue Gestaltungsplanpflicht

Neu wird die ganze Schützenwiese mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, da sie ebenfalls eine der letzten grossen Baulandreserven darstellt. In den Zielsetzungen zum Gestaltungsplan wird u.a. eine gute Einordnung, d.h. auch ein sorgfältig gestalteter Übergang zu den bestehenden Bebauungen gefordert.

Aubrig

Obwohl hier ein grosser Teil der Flächen unüberbaut ist, soll ein angemessenes Umfeld zur angrenzenden Kernzone A geschaffen werden. Die Umzonung von der Kernzone B in die WG3 wird auf den Anstossbereich zur Tischenloostrasse reduziert.

Böniweg

Auf die mehrfach beantragte Erhaltung der Freihaltezone wird zugunsten der angestrebten inneren Verdichtung verzichtet, weil einerseits an diesem Ort keine nennenswerte Erholungs- oder Aufenthaltsqualität besteht. Andererseits wird die beabsichtigte Einzonung kompensiert durch die langfristige Zuweisung der Reservezone im Süden zur Erholungszone (Antrag des Gemeinderates zum kantonalen Richtplan). Die geplante Einzonung wird jedoch um den gemäss der inzwischen geänderten Gewässerschutzgesetzgebung erforderlichen Bachabstand reduziert.

Diverse Umzonungen

Die Anträge zur Umzonung von verschiedenen Arealen zur Zone Oe oder F werden nicht berücksichtigt. Dasselbe gilt für Aufzonungen verschiedener Gebiete von der W1 zur W2. Hin-gegen werden die Zonengrenzen bei verschiedenen Grundstücken an die Parzellengrenzen angepasst.

2. Diverse Vorschriften

Zentrumszone, Art. 9 ff

Eine Präzisierung zu allfälligen Wohnnutzungen in Erdgeschossen in peripheren Lagen wird vorgenommen.

Kernzone / QEZ, Art. 11 ff

Im neuen Art. 17a werden mögliche Abweichungen von den Gestaltungsbestimmungen zusammengefasst und das Einholen eines Fachgutachtens auf Kosten des Gesuchstellers geregelt. Für die mehrfach beantragte Ausdehnung der Einschränkungen für Reklamen und Lichtemissionen auf alle Bauzonen fehlt jedoch die Rechtsgrundlage; es erfolgen daher Hinweise in der Wegleitung.

Abstand gegenüber Nichtbauzonen, Art. 24a

Auf Verlangen der Baudirektion wird ein neuer Artikel aufgenommen: Gegenüber Nichtbauzonen ist ein Grenzabstand von mindestens 5 m einzuhalten, der nicht verringert werden darf.

Attikageschosse, Art. 25

Der Artikel wird teilweise redaktionell angepasst (Lesbarkeit, formelle Logik). Skizzen in der Wegleitung zur BZO sollen den "Ermessensspielraum" näher bezeichnen.

Umgebungsgestaltung, Art. 27 ff

Auf die Festlegung einer Freiflächenziffer und eines höheren Anteils für Spiel- und Ruheflächen wird aufgrund von Projektauswertungen und Bewilligungspraxis verzichtet. Die Flachdachbegrünung wird durch "ökologisch wertvoll" ergänzt, und weitere Hinweise zur Umgebungsbepflanzung erfolgen in der Wegleitung zur BZO.

Pflichtparkplätze und Abstellräume, Art. 26 und 29

Der Pflichtparkplatzbedarf wird generell leicht gesenkt, indem nur noch 1 PP pro Wohnung, nicht aber pro 100 m² BGF verlangt wird. Eine weitere Reduktion kann bei Vorliegen von besonderen Verhältnissen beantragt werden. Für die Bemessung in solchen Fällen und für Veloabstellplätze wird die heute gültige kantonale Wegleitung beigezogen. Die Inkraftsetzung der kantonalen Parkplatzverordnung bedarf auch einer Änderung des PBG und ist zeitlich noch unbestimmt.

Sonderbauvorschriften Aufwertung und Verdichtung, Art. 20a

Grundsätzlich wird für die Inanspruchnahme der Erleichterungen ein Nachweis (Fachgutachten zu Lasten des Gesuchstellers) über die gute Einordnung und Gestaltung verlangt, weshalb auf eine mehrfach beantragte Gebietsbeschränkung verzichtet werden kann. Auf erhöhte energetische Anforderungen wird verzichtet (vgl. Ziff. 4). Der Anteil des preisgünstigen Wohnraumes wird von 20 auf 25 % erhöht. Die Sicherstellung erfolgt mit einer Anmerkung im Grundbuch.

Arealüberbauungen, Art. 21

Auch für Arealüberbauungen wird keine Gebietsbeschränkung aufgenommen (zulässig in W / WG und G, neu auch nicht zulässig in Z). Es sind hohe Anforderungen gemäss § 71 PBG zu erfüllen; der Nachweis mittels Fachgutachten zu Lasten des Gesuchstellers kann verlangt werden. Für die Gewährung eines Ausnützungsbonus von 10 % wird der Anteil des preisgünstigen Wohnraums von 20 auf 25 % erhöht (Sicherstellung im Grundbuch).

Die Arealmindestfläche wird entgegen der Anträge aufgrund der bestehenden, kleinteiligen Parzellarstruktur von bisher 4'000 m² auf 3'000 m² reduziert (erhöhte Qualität + Dichte).

Grenzbaurecht

Leicht angepasste Regelung für alle Bauzonen wie bisher in Art. 6.

Mobilfunkantennen

Auf eine Thematisierung im Rahmen der BZO-Revision wird in Anbetracht der übergeordneten Gesetzgebung und der örtlichen Gegebenheiten verzichtet.

3. Gestaltungspläne

Schwarzenbachwiese

Im Einwendungsverfahren erfolgte aufgrund einer Abwägung der Interessen die Reduktion des Gestaltungsplanperimeters auf den nördlichen Bereich. Gemäss Art. 32 Abs. 3 BZO ist eine freiwillige Erweiterung des Perimeters jedoch möglich. Die Erhaltung und Rücksichtnahme auf das inventarisierte Ensemble ist im Rahmen der Heimatschutzgesetzgebung und § 238 Abs. 2 PBG ausreichend geregelt.

Centralplatz

In Besprechungen mit den Grundeigentümern wurde das Festhalten an der Gestaltungsplanpflicht vereinbart. Eine beantragte Erweiterung des Perimeters auf einen Teil oder die ganze Gotthardstrasse wird jedoch aufgrund verschiedener gescheiterter Versuche im Rahmen der Zentrumsplanung abgelehnt. Neu wird die Verlängerung der Passarelle Nord im Gestaltungsplan Bahnhof – Unterführung Ludretikonstrasse aufgenommen.

Energie – günstiger Wohnraum – Konkurrenzverfahren

Die kantonalen energetischen Anforderungen an die Regelbauweise sind in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht worden. Damit die Erstellung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum für Investoren attraktiv bleibt, wird auf zusätzliche energetische Mehranforderungen verzichtet bei Sonderbauvorschriften für die Aufwertung und Verdichtung in der W3 und WG3, Arealüberbauungen sowie Gestaltungsplänen.

Im Gegenzug werden die Anforderungen generell als "ausnützungseffizienter und preisgünstiger Wohnraum für alle Generationen" bezeichnet (Bonusregelung). Gemäss Baudirektion fehlt die gesetzliche Grundlage für eine zwingende Verpflichtung zur Erstellung von günstigem Wohnraum (noch). Sie wird dementsprechend bei den jeweiligen Gestaltungsplänen nur als Empfehlung in Erläuterungen und Planungsbericht aufgenommen. Bei (freiwilliger) Inanspruchnahme eines Ausnützungszuschlages im Sinne der Arealbauweise gelangt jedoch die Vorschrift in Art. 22 Abs. 4 BZO zur Anwendung, wonach 25 % der zum Wohnen und Arbeiten erstellten Flächen die Anforderungen an den preisgünstigen und ausnützungseffizienten Wohnraum zu erfüllen haben (neuer Abs. 2 in Art. 32 BZO). Detaillierte Hinweise und die Pflicht zur Anmerkung im Grundbuch erfolgen in der Wegleitung zur BZO.

Gemäss Baudirektion fehlt die rechtliche Grundlage für eine Pflicht zu Konkurrenzverfahren. Diese werden demzufolge in der Wegleitung und im Planungsbericht bei Arealen mit erhöhter öffentlicher Bedeutung empfohlen.

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

BAUORDNUNG

Die Gemeinde Thalwil erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. ZONENPLAN

Art.1 Zonen

1) Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Zone	Abkürzung	Farbe im Zonenplan
• Zweigeschossige Wohnzone	W1	gelb
• Zweigeschossige Wohnzone	W2	orange
• Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeleichterung	WG2	orange/violett
• Dreigeschossige Wohnzone	W3	hellrot
• Dreigeschossige Wohnzone	WG3	hellrot / violett
• Gewerbeleichterung		
• Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeleichterung	WG4	dunkelrot/violett
• Wohnzone mit Gewerbeleichterung am Seeufer	WGS	violett /grün
• Gewerbezone	G	violett
• Zentrumszone	Z	dunkelrot
• Kernzone A / B	KA / KB	braun
• Quartiererhaltungszone	QEZ	rosa
• Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	grau
• Freihaltezone	F	grün
• Erholungszone	E	grün/grau
• Reservezone	R	weiss
• Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan	G	
• Grundstücke und Kat.-Nrn. 8237, 8839, 9342, 9343 an der Seestrasse (Gebiet ARA)	G	violett

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. BAUZONEN

2.1 Wohnzonen

Art. 3 Grundmasse

- 1) In den Wohnzonen gelten folgende Vorschriften:

Bestimmungen	Zonen					
	W1	W2	WG2 WGS	W3	WG3	WG4
Max. Ausnützungsziffer (AZ)	30 %	40 %	40 % ^a	60 %	60 %	70 %
Max. Zuschlag für Gewerbe (Art. 5.2)			10 %		10 %	10 %
Max. Vollgeschosse	2	2	2	3 ^b	3 ^b	4
Max. Dachgeschosse	1	1	1	1 ^b	1 ^b	1
Max. anrechenbare Untergeschosse	1 ^c	1 ^c	1	1	1	1
Max. zusätzlich mögliche Vollgeschosse bei Arealüberbauungen (Art. 22.1)	-	1	1	2	2	1
Max. Gebäudehöhe in Meter	7.50	7.50	7.50	10.50	10.50	13.50
Max Gebäudelänge in Meter	25 ^d	30	30	40	40	40
Max. Firsthöhe in Meter	4.50	4.50	4.50	5.50	5.50	5.50
Min. Grundabstand in Meter	5	5	5	5	5	5
Mehrlängenzuschlag ^e	¼ der Mehrlänge über der Grundlänge von 15 m, max. jedoch bis 7 m					

- a) In der Zone WGS darf in Vollgeschossen max. 50 % der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen verwendet werden.
- b) Im Rahmen der Sonderbauvorschriften Aufwertung und Verdichtung (Art. 20a) ist anstelle des Dachgeschosses ein Vollgeschoss zulässig.
- c) Der Ausbau zu Wohn- und Arbeitsräumen ist bis zu maximal 50 % der nach § 255 Abs. 2 PBG zulässigen Geschossflächen erlaubt.
- d) Für Grundstücke am Seeufer darf die Gesamtlänge der Gebäude max. 50 % der Seeanstosslänge des Grundstückes betragen, und es gilt eine Freiflächenziffer von min. 75 %.
- e) Beträgt der nachbarlich vereinbarte Gebäudeabstand (§ 270 Abs. 3 PBG) weniger als 7 m, gilt für den Mehrlängenzuschlag die Summe der massgebenden Fassadenlängen,

abzüglich der Grundlängen von 15 m der beteiligten Gebäude. Sind die Gebäudelängen kleiner oder gleich 15 m, sind die tatsächlichen Gebäudelängen in die Berechnung einzusetzen.

- 2) Bei Grundstücken am Seeufer im Bereich von Landanlagen (Konzessionsland gemäss Plan der kant. Baudirektion) sind auch die z.T. von der BZO abweichenden Bestimmungen in der entsprechenden Richtlinie zu beachten.

Art. 4 Nutzweise

- 1) In allen Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe zulässig.
- 2) In den im Zonenplan schwarz schraffierten Bereichen ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 5 Gewerbeerleichterung

- 1) In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG2, WG3, WG4 und WGS) ist mässig störendes Gewerbe zulässig.
- 2) Für dauernd gewerblich genutzte Geschossflächen erhöht sich die Ausnützungsziffer um den in Art. 3 festgelegten Zuschlag.

Art. 6 Bauweise

- 1) Die geschlossene Überbauung ist zulässig.
- 2) Der Grenzbau ist in allen Wohnzonen gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.
- 3) Bei gleichzeitigem Grenzbau, oder wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird, darf die Gesamtlänge die zonengemässe maximale Gebäudelänge um höchstens 10 m überschreiten, sofern der Charakter des Quartiers durch die geplante Baute nicht beeinträchtigt wird und das Projekt in Bezug auf die Baumassenverteilung, die Höhenlage der Hauptgesimse und das Dachprofil eine gute Lösung ergibt.
- 4) Wenn ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist, darf bei Bauten am Hang (Falllinie an der Fassade min. 10 %) über dem gestalteten Terrain talseits (Voll- und Untergeschosse zusammengerechnet) insgesamt höchstens ein Geschoss mehr sichtbar sein als die gemäss Art. 3 BZO zulässige Zahl der Vollgeschosse angibt. Bergseits dürfen anrechenbare Untergeschosse um höchstens 1.5 m und lediglich zur Belichtung von Nebenräumen (wie Küche, Bad, WC, Abstellräume etc.) freigelegt werden.
- 5) Bei anrechenbaren Untergeschossen ist die Freilegung derselben in jedem Falle auf den halben Gebäudeumfang beschränkt.

2.2 Gewerbezone

Art. 7 Grundmasse

- 1) In den Gewerbebezonen gelten folgende Vorschriften:

		Gewerbezone Wettinger
• Baumassenziffer	max. 6 m ³ /m ²	4 m ³ /m ²
• Überbauungsziffer	max. 50 % *	50 % *
• Gebäudehöhe	max. 12 m	12 m
• Gesamthöhe	max. 16 m **	12 m **
• Grenzabstand	min. 3.50 m	3.50 m

- * Eine Erhöhung der Überbauungsziffer auf max. 70% ist zulässig, sofern mindestens im Ausmass der zusätzlich überbauten Fläche Flachdächer als Grünflächen gemäss Art. 27a gestaltet werden.
- ** Die Gesamthöhe entspricht der maximal zulässigen höchsten Höhe (unabhängig der Dachform).

Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

- 2) Innerhalb der Zone gelten die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen gelten deren zonengemässe Abstände inkl. Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG.

Art. 8 Bauweise und Nutzweise

- 1) Die geschlossene Überbauung ist zulässig.
- 2) Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.
- 3 Neben Industrie- und Gewerbebetrieben ist Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig. Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m² sind ausgeschlossen.
- 4) Für vorübergehend angestellte, betriebszugehörige Personen sind im Rahmen der geltenden Zonenvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.

2.3 Zentrumszone

Art. 9 Zweck und Ziele

Die Zentrumszone ist bestimmt für:

- 1) die Aufwertung und Stärkung des Geschäftszentrums in seiner lokalen und regionalen Bedeutung;
- 2) eine Vielfalt von Handels- und Dienstleistungsangeboten und weiterer publikumsorientierter Nutzungen;
- 3) eine angemessene, hochwertige Verdichtung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Strukturen;
- 4) einen öffentlichen Raum mit einer hohen Aufenthalts- und Begegnungsqualität.

Art. 9a Grundmasse

- 1) In der Zentrumszone gelten folgende Vorschriften:

- Gewerbenutzung im Rahmen des zulässigen Gebäudeprofils unbeschränkt;
 - Wohnnutzung bis max. 2/3 der realisierten, anrechenbaren Geschossfläche (inkl. Unter- und Dachgeschosse); Abweichungen können für zu Wohnnutzung geeignete Randlagen oder spezielle Nutzungen mit z.B. überhohen Räumen zugelassen werden.
- | | |
|-------------------------------|-------------|
| • Vollgeschosse | max. 4 |
| • anrechenbare Untergeschosse | max. 1 |
| • anrechenbare Dachgeschosse | max. 1 |
| • Firsthöhe | max. 5.50 m |

- Gebäudehöhe max. 13.50 m
- Grenzabstand min. 5 m

2) Anstelle eines Dachgeschosses ist ein 5. Vollgeschoss mit Flachdach zulässig. Dieses ist mindestens an der Hauptfassade zum öffentlichen Raum hin bündig anzuordnen. Die zulässige Gebäudehöhe erhöht sich auf 16.50 m. Über dem 5. Vollgeschoss sind nur noch kleinere technisch bedingte Aufbauten zulässig oder ein Technikgeschoss unter Einhaltung des zulässigen Gebäudeprofils für Attikageschosse.

Art. 9b Nutzweise

- 1) Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.
- 2) Wohnen ist zulässig, in Erdgeschossen nur auf den zum öffentlichen Raum abgewandten Seiten. Abweichungen können in für Wohnnutzung geeigneten Randlagen zugelassen werden.

Art. 10 Bauweise

- 1) Der Grenzbau für Untergeschosse und die beiden ersten Vollgeschosse ist mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn gestattet.
- 2) Im Erdgeschoss ist der Grenzbau bis auf eine Bautiefe von 10 m ab Baulinie auch ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig.
- 3) Für die erste Gebäudereihe entlang der Gotthardstrasse sind:
 - der Grenzbau für das 1. Untergeschoss und die ersten beiden Vollgeschosse auch ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig, sofern die schutzwürdigen öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben (z.B. bestehende Durchfahrten);
 - das Bauen auf die Verkehrsbaulinie Gotthardstrasse für alle Vollgeschosse Pflicht;
 - der bahnseitige Grenzbau für das 1. Untergeschoss und die ersten beiden Vollgeschosse zulässig.

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.
- 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 m*	7.50 m
• Ausnützungsziffer	max. 80 %	max. 60 %
• Gebäudelänge	max. 40 m	max. 30 m
• Grenzabstand	min. 5 m	min. 5 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) **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. 15 Dachgestaltung

- 1) Als Dachform sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 55° (~~alte Teilung~~) vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden umgebenden Bauten **oder historisch** rechtfertigen. Flachdächer sind für untergeordnete Bauten **und Gebäudeteile sowie «Besondere Gebäude»** zulässig, ~~wenn sie sich aus der Zweckbestimmung des Gebäudes eindeutig ergeben~~. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich **harmonisch** ins Orts- und Strassenbild einfügen.
- 2) Schrägdächer sind **mit der Umgebung angepassten** Ziegeln einzudecken.
- 3) Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen sich in Bezug auf Grösse, Anzahl, Materialwahl und Gestaltung gut ins Dach einfügen **und dem Gebäude erkennbar unterordnen**.
- 4) Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 5) Schrägdächer sind **allseitig vorspringend auszugestalten**. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.
- 6) **Solaranlagen sind zulässig, wenn sie gut in die Fassade oder das Dach integriert und untergeordneten Ausmasses sind sowie weder die Erscheinung des Gebäudes selbst noch das Ortsbild beeinträchtigen.**

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.

Art. 17 Umgebungsgestaltung

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

Art. 17a Abweichungen und Fachgutachten

- 1) **Abweichungen von den Bestimmungen in Art. 15 - 17 können bewilligt werden, wenn eine bessere Lösung und Einordnung in das Ortsbild nachgewiesen wird.**
- 2) **Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder ein Modell verlangen.**

2.4a Quartiererhaltungszone "Perlatti-Siedlung"

Art. 17b Zweck und Grundsätze

- 1) **Die Quartiererhaltungszone "Perlatti-Siedlung" bezweckt die Erhaltung, die zeitgemässe Erneuerung sowie die Ergänzung des nach einheitlichen Grundsätzen und zu gleicher Bauzeit entstandenen Quartiers.**

- 2) Veränderungen haben für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und freiräumlichen Umgebung soweit möglich die Einheitlichkeit zu fördern und eine gute Gesamtwirkung zu gewährleisten.
- 3) Die massgeblichen strukturbildenden Merkmale und prägenden Elemente sind zu berücksichtigen und weitgehend zu wahren.

Art. 17c Strukturbildende Merkmale, prägende Elemente

Als wesentliche strukturbildende Merkmale und prägende Elemente gelten:

- die Erscheinung des Gesamtensembles, geprägt durch die regelmässige Anordnung, Stellung und Ausrichtung der Einzelbauten (durchgehende Baufuchten, regelmässige Bauabstände)
- die Typologie und der architektonische Ausdruck der schlichten Einzelbauten mit Satteldach und gut proportionierten Quergiebeln
- die Volumetrie, insbesondere das Verhältnis von Gebäudegrundfläche zur Gesamthöhe sowie Geschossigkeit (1 Unter- oder Sockelgeschoss, 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss)
- das Freiraumgefüge, bestehend aus durchgrüntem Vorgarten- und Gartenbereichen, Durchblicken sowie Strassen- und Wegnetz

Art. 17d Nutzweise

Die Quartiererhaltungszone "Perlatti-Siedlung" ist für die Wohnnutzung bestimmt. Mässig störendes Gewerbe ist in Erd- und Untergeschossen zulässig.

Art. 17e Nutzungsmass und Bauweise

- 1) Es gilt keine Ausnützungsziffer.
- 2) Um-, An- und Ausbauten müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur vorhandenen Volumetrie und Gestaltung stehen.
- 3) Neubauten haben gestalterisch die Zielsetzungen und Anforderungen in Art. 17b und 17c BZO zu erfüllen.
- 4) Die geschlossene Bauweise ist nur für das hangseitige Strassengeschoss und besondere Gebäude gestattet.
- 5) Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er wird nur bewilligt, wenn das bisherige Quartierbild nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung eines Ersatzbaus entsprechend Abs. 3 gesichert ist.

Art. 17f Fachgutachten

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

2.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) und Erholungszone

Art. 18 Massvorschriften

- 1) In der Zone Oe ist eine Gebäudehöhe von max. 16 m zulässig.
- 2) Gegenüber privaten Nachbargrundstücken beträgt der minimale Grenzabstand die Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 5 m.

- 3) Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit zulässig, sofern damit eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht werden kann.

Art. 19 Erholungszone

- 1) In den Erholungszonen sind zulässig:
- a) am Seeufer: - Wassersport- und Badeanlagen mit den nötigen Infrastrukturbauten und -anlagen
- **bestehendes Hotel** und Restaurants
 - b) im Brand: - Sportanlagen mit der nötigen Infrastruktur
- Bauten und Anlagen für Freizeitaktivitäten für Jugendliche wie Pfadiheim, Abenteuerspielplatz etc.
 - c) im Züsack: - Tennisplatz mit Clubhaus
 - d) im Eichstock: - Familiengärten und Kleintierzucht mit den dafür nötigen Bauten und Infrastrukturanlagen
 - e) im Gebiet Walchli: - Spielplatz für alle Altersstufen
 - f) im Gebiet Würz: - Erholungsanlage mit Sitzbänken, Feuerstelle und Brunnenanlage
- 2) Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im bestehenden Umfang und generellen Erscheinungsbild erneuert und ersetzt werden.
- 3) Neue Bauten sind für die zulässige Nutzweise als besondere Gebäude (§§ 49 und 273 PBG) zulässig, andere Bauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.
- 4) Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone.

2.6 Sonderbauvorschriften gemäss § 79 ff PBG

Art. 20 Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone Farb

Aufgehoben (Beschluss Gemeindeversammlung 17. September 2009)

Art. 20a Sonderbauvorschriften für die Aufwertung und Verdichtung der Zonen W3 und WG3

- 1) Mit diesen Sonderbauvorschriften sollen unter dem Aspekt der Siedlungserneuerung und der Aufwertung sowie der Förderung von Alters- und Familienwohnraum die Voraussetzungen für Nachverdichtungen mit hoher Siedlungsqualität geschaffen werden.
- 2) Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Besonderes regeln, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung.
- 3) Das zonenkonforme Dachgeschoss darf durch ein Vollgeschoss ersetzt werden, wenn dabei eine gute Einordnung und Gestaltung nachgewiesen wird.
- 4) Die Ausnützungsziffer erhöht sich auf max. 80 % inkl. Gewerbeerleichterung gemäss Art. 5 Abs.2 BZO, die Vollgeschosszahl auf 4 VG (kein zusätzliches DG) und die Gebäudehöhe auf 13.5 m.
- 5) Die zusätzlich zur Grundordnung ermöglichten Geschossflächen sind vollständig für Wohnzwecke zu nutzen.

- 6) Bei Neubauten sind die Erleichterungen gemäss Abs. 3 bis 5 anwendbar, sofern mindestens 25 % der zum Wohnen oder Arbeiten genutzten Bruttogeschossflächen für den preisgünstigen und ausnützungseffizienten Wohnungsbau für alle Generationen gemäss Wegleitung reserviert sind.
- 7) Diese Sonderbauvorschriften sind nicht anwendbar für Arealüberbauungen und können auch nicht mit den Möglichkeiten gemäss Art. 21 und 22 BZO kombiniert werden.
- 8) Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder ein Modell verlangen.

Art. 20b Sonderbauvorschrift für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Schulhaus Schwandel

In der öffentlichen Zone Schulhaus Schwandel sind neben öffentlichen Bauten auch private Nutzungen in Untergeschossen zulässig, sofern dadurch die öffentliche Nutzung für Schulzwecke nicht eingeschränkt wird. Solche Bauten sind statisch so zu konzipieren, dass darüber eine dreigeschossige bauliche Nutzung für Schulzwecke jederzeit möglich ist.

Art. 20c Sonderbauvorschrift für die Gewerbezone Böni

- 1) Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Besonderes regeln, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung.
- 2) In der Gewerbezone Böni darf auf der Parzelle Kat.-Nr. 9444 die Gesamthöhe für einzelne Bauten oder Bauteile bis auf max. 25 m erhöht werden, sofern damit eine gestalterisch und betrieblich gesamthaft bessere Lösung ermöglicht wird ~~und die übrigen Bestimmungen gemäss Art. 7 BZO eingehalten sind.~~

3. BESONDERE INSTITUTE

3.1 Arealüberbauungen

Art. 21 Zulässigkeit, Arealfläche

- 1) Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen, Wohn- / Gewerbebezonen und Gewerbebezonen zulässig.
- 2) Die Mindestarealfläche beträgt 3'000 m².

Art. 22 Bauvorschriften

- 1) Mit Ausnahme des Gebietes seeseits der Bahnlinie Zürich–Luzern und bei Terrassenhäusern ist für einzelne Gebäude oder Gebäudeteile eine Erhöhung der Geschosszahl gemäss Art. 3 zulässig.
- 2) Die Gebäudelänge ist ausser bei Terrassenhäusern nicht beschränkt.
- ~~3) Im Innern des Areals sind die Abstände frei. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die zonengemässen Abstände inkl. Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG.~~
- 3) Freiflächen müssen zusammenhängend gestaltet sein und der Arealüberbauung als benützbare Aussenräume dienen.
- 4) Ein Ausnützungszuschlag von 10 % wird gewährt, wenn mindestens 25 % der zum Wohnen und Arbeiten genutzten Bruttogeschossflächen zur Erstellung von preisgünstigem und ausnützungseffizientem Wohnraum für alle Generationen gemäss Wegleitung verwendet werden.

- 5) Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder ein Modell verlangen.

3.2 Terrassenhäuser

Art. 23 Bauvorschriften

- 1) Auf Bauten in Hanglagen, die geschossweise zurückgestaffelt sind, finden die nachstehenden besonderen Bestimmungen über Terrassenhäuser Anwendung, sofern:
 - die Bauten eine Gebäudehöhe von 7.50 m nicht überschreiten;
 - seitlich nicht mehr als zwei Vollgeschosse über dem gewachsenen Terrain liegen;
~~—und die Tiefe der einzelnen Geschossstufen im Maximum 14 m beträgt.~~
- 2) Geschosse werden im Vertikalschnitt gezählt. Geschossteile, die mehr als 1.50 m unter dem gewachsenen Terrain liegen, gelten bei dieser Bauweise als Untergeschosse.
- 3) Der seitliche Mehrlängenzuschlag beträgt im Maximum 3 m.
- 4) Bei dieser Bauweise ist auch in den Zonen W1 und W2 eine Gebäudelänge von max. 40 m, gemessen in der Falllinie, zulässig.
- 5) Die Terrassen sind räumlich wirksam zu begrünen, damit die mehrgeschossige Erscheinung reduziert wird. Die Stufen sind in der Regel auch seitlich versetzt anzuordnen oder die Seitenfassaden entsprechend zu gliedern.

4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 24 Besondere Gebäude

- 1) Besondere Gebäude dürfen gesamthaft nicht mehr als 7 % der massgebenden Grundfläche bedecken.
- 2) Ohne Zustimmung des Nachbarn ist der seitliche und rückwärtige Grenzbau bis zu einer Gebäudelänge von 6 m gestattet. Ansonsten gilt ein Grenzabstand von 3.50 m.
- 3) Für Kleinbauten gemäss § 18 Abs. 1 BBV II (Grundfläche kleiner 10 m², Gebäudehöhe max. 2.50 m) gelten keine Abstandsvorschriften.

Art. 24a Abstand gegenüber Nichtbauzonen

Gegenüber Nichtbauzonen ist ein Grenzabstand von mindestens 5.00 m einzuhalten, der nicht verringert werden darf.

Art. 25 Attikageschosse

- 1) Attikageschosse dürfen weder 75 % der gemäss § 255 Abs. 2 PBG privilegierten Fläche noch 75 % der zum Wohnen und Arbeiten nutzbaren Bruttigeschossfläche des darunter liegenden Geschosses übersteigen. Vordächer bis zu einer Tiefe von 0.50 m sind dabei nicht einzurechnen.
- 2) Attikageschosse dürfen in Abweichung zu § 292 PBG frei angeordnet werden, soweit sie nicht als Vollgeschoss in Erscheinung treten und eine gute Einordnung erreicht wird.
- 3) An die Drittelsregelung gemäss § 292 PBG werden überdies nicht angerechnet:
 - a) massive Brüstungen, welche die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten ~~und die Dachfläche nicht mehr als 1.00 m überragen;~~

- b) ~~seitlich offene und nicht überdeckte Pergolen;~~
- b) Vordächer bis zu einer Tiefe von 0.50 m;
- c) offene Geländer.

Art. 26 Fahrzeugabstellplätze

- 1) Je nach Zweck und Nutzung sind folgende Abstellplätze zu erstellen:
 - a) bei Wohngebäuden:
1 Abstellplatz pro Wohnung ~~bzw. pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse)~~
 - b) bei Büro- und Geschäftshäusern:
Abstellplatz pro 50 m² ~~der gewerblich genutzten~~ Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse)
 - c) bei Industrie- und Gewerbebauten:
Abstellplatz pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse)
- 2) Massgebend ist die resultierende höhere Zahl der Parkplätze, Bruchteile über der Hälfte werden aufgerundet.
- 3) Bei Wohnbauten ist zusätzlich zu den wohnungszugehörigen Fahrzeugabstellplätzen pro fünf Wohnungen ein Abstellplatz für Besucher zu erstellen, zu bezeichnen und für dessen Nutzung sicherzustellen. Garagenvorplätze, die nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen, werden als Besucherparkplätze angerechnet.
- 4) Bei Büro- und Geschäftshäusern sowie Industrie- und Gewerbebauten ist eine angemessene Anzahl der verlangten Fahrzeugabstellplätze als Besucher- und Kundenabstellplätze zu bezeichnen.
- 5) Für andere Nutzungsarten bestimmt die Baubehörde im Einzelfall die erforderliche Anzahl der Fahrzeugabstellplätze in Anlehnung an die ~~kantonalen Regelungen des Parkplatzbedarfs~~.
- 6) In Gebieten, die mit öffentlichem Verkehr gut erschlossen sind, reduziert sich die Anzahl der Pflichtparkplätze für Kunden, Besucher und Beschäftigte auf 75 % des gemäss Abs. 1 bis 5 errechneten Bedarfs. Als gut erschlossen gilt ein Bereich von 500 m Fusswegdistanz bis zu den Bahnhof-Perronzugängen und ein Bereich von 300 m ab Bushaltestellen, die mindestens zeitweise im Halbstundentakt bedient werden.
- 7) ~~In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten reduziert sich die Anzahl der Pflichtparkplätze für Bewohner auf 75 %.~~
- 8) ~~Bei speziellen Verhältnissen wie beispielsweise autofreien Wohnformen, gesicherten Car-Sharings oder bei zwingender Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung und die Freiräume in schutzwürdigen Quartieren oder Ortsbildern kann eine angemessene und ersatzabgabefreie Reduktion des Pflichtbedarfs bewilligt werden.~~

Art. 27 Umgebungsgestaltung

- 1) Am gewachsenen Boden sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.
- 2) ~~Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen sind zusammenzulegen. Deren Freilegung darf im Normalfall höchstens auf der halben Strassenanstosslänge des Grundstücks erfolgen.~~
- 3) ~~Aufschüttungen sind minimal zu halten und sollen in der Regel nicht mehr als 1.5 m betragen.~~

- 4) Umgebungsflächen, insbesondere Abgrabungen und Aufschüttungen sind sorgfältig zu gestalten, räumlich wirksam sowie standortgerecht und struktureich zu bepflanzen. Gestaltete Oberflächen sind weitgehend unversiegelt vorzusehen. Ein entsprechendes Umgebungsgestaltungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.
- 5) Stützmauern sind in Bezug auf Höhe und Länge auf die technisch notwendigen Minimalmasse zu beschränken.
- 6) Für Gartenmauern und Einfriedungen längs Strassen und Wegen gilt eine maximale Höhe von 1.40 m ab Belag, sofern sie nicht dem Lärmschutz dienen.

Art. 27a Flachdachbegrünung

Dachflächen sind extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind oder für Solaranlagen genutzt werden.

Art. 28 Spiel- und Ruheflächen

- 1) Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Geschossfläche zweckmässig als Spielplätze und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zwecke zu erhalten.

Art. 29 Abstellflächen

- 1) Bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, in der Regel abschliessbare Abstellflächen für Kinderwagen und Veloanhänger, Fahrräder sowie Motorfahräder bereitzustellen. Die Bemessung richtet sich nach den kantonalen Regelungen des Abstellplatzbedarfs.
- 2) Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind an geeigneter Lage Plätze für eine zweckmässige Abfallentsorgung und für die Kompostierung bereitzustellen.

Art. 30 Aussichtsschutz

- 1) Die zur Sicherstellung des Aussichtsschutzes freizuhaltenen 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.
- 3) Kein Bestandteil eines Gebäudes oder der Umgebungsgestaltung darf die durch die Sichtwinkel festgelegte Ebene durchstossen.

Art. 31 Lärmempfindlichkeitsstufen

- 1) In den einzelnen Zonen gelten, soweit im Zonenplan für einzelne Teilbereiche nichts anderes vermerkt ist, die folgenden Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV):

- Zonen W1, W2, W3	Stufe II
- Zonen WG2, WG3, WG4, KA, KB, QEZ Z, WGS, G, E, F, R	Stufe III
- Zone Oe	Stufe II oder III

 gemäss Eintrag im Zonenplan.
- 2) In den im Zonenplan bezeichneten lärmvobelasteten Wohnzonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III. In diesen Gebieten sind im Rahmen von Gestaltungsplänen die Abstände, die Gebäudelänge und die Ausnützungsziffer frei. Zudem sind auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig, wenn dadurch ein wirksamer Lärmschutz erleichtert wird.

Art. 32 Pflicht zum Gestaltungsplan

- 1) In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf Grund eines Gestaltungsplanes gebaut werden. **Wo explizit Zielsetzungen formuliert sind, ist diesen Rechnung zu tragen.**
- 2) Bei Inanspruchnahme des Ausnutzungszuschlags im Sinne der Arealbauweise gilt Art. 22 Abs. 4.

Art. 32a Schwarzenbachwiese

- 1) Die Schwarzenbachwiese ist für eine Wohnüberbauung mit ansprechender Dichte bestimmt und soll angemessene Wohnflächen für alle Generationen ermöglichen. Eine Fusswegverbindung zwischen Adler- und Grundsteinweg sichert die angestrebte Durchlässigkeit. Ein qualitätvolles, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde entwickeltes Richtprojekt mit Aussagen zu Bebauung, Freiraum und Erschliessung bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan. Als zulässige Abweichungen von der Grundordnung bzw. Anforderungen gelten für Richtprojekt wie Gestaltungsplan:
 - Bei viergeschossiger Bauweise AZ max. 80 % für Wohn- oder Mischnutzung, inkl. Bestand, Zuschlag für Gewerbe und Arealbauweise entfällt
 - Nutzweise: vorrangig Wohnen sowie nicht störendes Gewerbe
 - Gebäudehöhe: max. 13.5 m
 - Geschossigkeit / Gesamthöhe:
max. 4 VG und 1 UG oder 1 DG (Attika)
Gesamthöhe max. 16.5 m
Die Höhenbeschränkungen können im Bereich von Geländesenkungen um max. 1.50 m überschritten werden, wenn damit eine bessere Lösung sowie eine gute Einordnung und Gestaltung nachgewiesen wird.
 - Dachform: Flachdach oder Pultdach mit einer max. Neigung von 10°
 - Gebäudelänge: frei
- 2) Bei Ersatz des anrechenbaren UG oder DG durch ein 5. Vollgeschoss beträgt die AZ max. 100% und die Gebäudehöhe max. 16.5 m.
- 3) Bei Erfüllung der Bestimmungen in Abs. 1 und 2 kann der Perimeter des Gestaltungsplanes freiwillig erweitert werden; bei sinnvoller Abgrenzung sind dabei auch Teilgestaltungspläne zulässig.

Art. 32b Centralplatz

Im Bereich des Knotens Schwandelstrasse - Gotthardstrasse ist ein öffentlicher Platz mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. An der Gotthardstrasse sind eine auf die Verkehrsplanung abgestimmte Anzahl Bushalteplätze sowie die Zu- und Wegfahrten zu der mit den künftigen Neubauten zu erstellenden Unterniveaugarage mit öffentlichen und privaten Parkierungsmöglichkeiten zu realisieren. Die anteilige Ausnutzung der für eine ansprechende Platzgestaltung beanspruchten privaten Grundstücksflächen können – durch ortsbaulich verträgliche Umlagerungen, Abweichungen von den Grundmassen und der Bauweise der Zentrumszone – mindestens voll bzw. mit einem Bonus von bis zu 20 % kompensiert werden; Hochhäuser gemäss § 282 PBG sind nicht gestattet (als massgebender gewachsener Boden gilt das Niveau Gotthardstrasse). Vorausgesetzt bleibt eine baulich-gestalterisch hochwertige Gesamtlösung entsprechend Art. 9 BZO, welche hinsichtlich Städtebau und Architektur zusammen mit der öffentlichen Hand zu finden ist. Die Freiraumgestaltung richtet sich nach dem für das Zentrum geltenden Konzept.

Art. 32c Bahnhof – Unterführung Ludretikonstrasse

- 1) Für das ganze Gebiet gelten die allgemeinen Zweckbestimmungen der Zentrumszone gemäss Art. 9 BZO.
- 2) Die zusätzlichen Zielsetzungen umfassen:
 - Die Umgestaltung und Aufwertung des Strassenraums mit attraktiven Fusswegen unter Einbezug von Vorplätzen und Freiräumen.
 - Die Schaffung von benutzerfreundlichen ÖV-Haltestellen und Taxistandplätzen sowie rationellen Parkieranlagen für bisherige und neue Nutzungen sowie für Besucher der Gotthardstrasse.
 - Die Verwendung oder der Ersatz nicht mehr benötigter Bahngebäude für möglichst publikumsorientierte Nutzungen.
 - Die Weiterführung der Passarelle Nord bis zur Bahnhofstrasse.
- 3) Weitere Bestimmungen:
 - Im Bereich der Zentrumszone sind die Geschosszahl sowie die Anordnung des 5. Vollgeschosses frei.
 - Das Ausmass verkehrserzeugender Nutzungen ist auf die Kapazität der Erschliessung abzustimmen.
 - Die maximal zulässige Parkplatzzahl für neue Wohn-Nutzungen ist auf 75 % des nach Art. 26 BZO ermittelten Pflichtbedarfs beschränkt.
 - Teil-Gestaltungspläne oder ersatzweise Arealüberbauungen gemäss Art. 21 ff BZO bzw. § 71 PBG sind bei sinnvoller Abgrenzung und Umsetzung der vorgehenden Zielsetzungen ab einer Mindestfläche von 2'000 m² zulässig.

Art. 32d Etzliberg

Das Gebiet um den Hof Etzliberg ist für qualitativ hochwertige Wohnnutzungen bestimmt. Mit der Überbauung ist insbesondere zur Kernzone "Etzliberg" sowie zur bestehenden südlichen Bebauung ein guter ortsbaulicher Übergang und die Integration des Hof-Ensembles an der Etzliberg-/Säumerstrasse zu gewährleisten. Mittels einer Fuss- und Radwegverbindung in Ost-West-Richtung durch das nördliche Teilgebiet ist eine angemessene Durchlässigkeit sicherzustellen. Teil-Gestaltungspläne oder ersatzweise Arealüberbauungen gemäss Art. 21 ff BZO sind möglich, wenn sie jeweils die zusammenhängende Fläche nördlich oder südlich der Etzlibergstrasse umfassen und ergänzend zu § 71 PBG die vorgehenden Zielsetzungen umgesetzt werden.

Art. 32e Breiteli

Bei Erneuerung oder Ersatz der einstigen Arbeiterwohnsiedlung haben Erweiterungs- und Anbauten sowie Ersatz-Neubauten hohe Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung sowie an die Freiraumqualität zu erfüllen.

Art. 32f Böniweg

- 1) Für die Überbauung des Gebietes gelten folgende Zielsetzungen:
 - Zweckmässige und flächensparende Erschliessung.
 - Gute Integration der Bauten, Freiräume und des öffentlichen Fussweges in das bestehende Umfeld.

- Sinnvolle Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen unter Berücksichtigung der angrenzenden Gewerbezone und der Tischenloostrasse (Lärmschutz).
- 2) Der Gestaltungsplan hat im Sinne von Art. 24 Abs. 2 USG durch planerische, bauliche oder gestalterische Massnahmen nachzuweisen, dass die Planungswerte für Lärmmissionen eingehalten werden können.
- 3) Im Rahmen der Planung sind Schutzmassnahmen gegen Gefährdungen gemäss Gefahrenkarte zu prüfen.

Art. 32g Schützenwiese

Für die Überbauung des Gebietes gelten folgende Zielsetzungen:

- zweckmässige und flächensparende Erschliessung
- gute Integration der Bauten und Freiräume in das bestehende Umfeld, insbesondere ein sorgfältiger ortsbaulicher Übergang zum angrenzenden Quartier am Kastanienweg.
- sinnvolle Anordnung von unterschiedlichen Nutzungen unter Berücksichtigung der Zürcherstrasse (Lärmschutz).

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 33 In-Kraft-Treten

- 1) Diese **Bau- und Zonenordnung** tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die **Baudirektion des Kantons Zürich** in Kraft und ersetzt die **letztmals mit BD-Nr. 207/2005 genehmigte Bauordnung mit Zonenplan vom 18. März 2005**.
- 2) Der Gemeinderat ist berechtigt, dem Regierungsrat eine Teilgenehmigung der Bau- und Zonenordnung zu beantragen.
- 3) Die geänderten Bestimmungen treten ebenfalls mit der öffentlichen Bekanntmachung und der Genehmigung durch **die Baudirektion** in Kraft.

Die vorstehende Bau- und Zonenordnung wurde durch die Gemeindeversammlung vom 28. Juni 1984 festgesetzt und von der Gemeindeversammlung geändert und ergänzt:

am 24. November 1993 / 26. November 1997 / 16. März 2000 / 10. Dezember 2003 / 10. November 2005 und 17. September 2009

Thalwil, 28. Juni 1984

Namens der Gemeindeversammlung:

Gemeindepräsident	Gemeindeschreiber
Peter Schächli	Martin Pallioppi

Mitwirkungsbericht

(Bericht zu den Einwendungen)

Kantonale Vorprüfung, Anhörung, Öffentliche Auflage vom 20. August bis 19. Oktober 2010
Kantonale Vorprüfung, Öffentliche Auflage Ergänzung Waldabstandslinienplan vom 25. März
bis 23. Mai 2011

Inhalt

A TEILREVISION ORTSPLANUNG

1 Vorbemerkungen

2 Kantonale Vorprüfung

3 Anhörung

4 Öffentliche Auflage / Einwendungen

4.1 Allgemeines

4.2 Zonenplan

4.3 Bauzonen

4.4 Besondere Institute

B ERGÄNZUNGEN WALDABSTANDSLINIENPLAN

5 Allgemeines / Verfahren

6 Kantonale Vorprüfung

7 Öffentliche Auflage / Einwendungen

7.1 Allgemeine Einwendungen

7.2 Einwendungen zu Ergänzungen der Waldabstandslinien

A TEILREVISION ORTSPLANUNG

1 Vorbemerkungen

Die Teilrevision Ortsplanung der Gemeinde Thalwil wurde ab 20. August 2010 während 60 Tagen zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen den drei Nachbargemeinden und der Regionalplanungsgruppe zur Anhörung sowie der Baudirektion zur Vorprüfung unterbreitet.

Die Auflage umfasste folgende Dokumente:

Zonenplan:

- Gültiger Zonenplan 2005 mit beantragten Änderungen
- Entwurf Zonenplan 2010

Bau- und Zonenordnung (BZO):

- Änderung der Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung BZO 18. März 2005 und BZO 2010

Erläuterungsbericht:

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Der vorliegende Mitwirkungsbericht wurde von der Planungs- und Baukommission (PBK) und anschliessend vom Gemeinderat verabschiedet. Über die nicht berücksichtigten Anträge und Einwendungen wird gemäss § 7 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG) gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

Grundlage für den zusammenfassenden Mitwirkungsbericht bildet die einsehbare, detaillierte "Übersichtstabelle zur Behandlung von Anträgen und Einwendungen", in welcher nach thematischer Gliederung alle Begehren wiedergegeben und ihre Nicht- bzw. Berücksichtigung stichwortartig begründet sind. Die Begehren wurden nach Einwender (getrennt nach Öffentliche Auflage, Anhörung, Vorprüfung) fortlaufend nummeriert, die entsprechende Nummer ist im Bericht in Klammern aufgeführt.

In kursiver Schrift wird die Haltung von PBK und Gemeinderat inkl. Entscheid über die Nicht- / bzw. Berücksichtigung dargestellt.

2 Kantonale Vorprüfung

Im Schreiben vom 27. Januar 2011 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) der Kantonalen Baudirektion mit beigelegten Stellungnahmen weiterer Dienststellen verschiedene Anträge formuliert. Ein zweites Schreiben von Anfang September 2011 enthält zusätzliche Beurteilungen aufgrund einer Durchsicht der überarbeiteten Planungsunterlagen. In den folgenden Absätzen wird dazu Stellung genommen, soweit es sich nicht um berücksichtigte redaktionelle Anpassungen (3 – 8, 14 und 15) handelt.

- Grundstücke am Seeufer
– Art. 3
- Es wird ein Hinweis beantragt (1), dass bei Grundstücken im Bereich von Landanlagen (Konzessionsland) die entsprechende kantonale Richtlinie zu beachten ist.
- Berücksichtigt im neu eingefügten Abs. 2.*
- Gewerbezone – Art. 8
- Es wird angeregt (2), die Flächenbeschränkung für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfes auf 100 m² zu reduzieren.
- Nicht berücksichtigt, da das Mass von 200 m² als angemessen erscheint.*
- Quartiererhaltungszonen
– Art. 17b
- Es wird angeregt (9), zur Vermeidung von Interpretationsschwierigkeiten, die räumlichen Festlegungen mit einem Ergänzungsplan zu illustrieren.
- Sinngemäss berücksichtigt, indem in der Wegleitung entsprechende Skizzen aufgenommen werden können. Die Umwandlung der bisherigen Kernzone in eine Quartiererhaltungszone erfolgte jedoch explizit in der Absicht, einen angemessenen Spielraum für die Ergänzung und Erneuerung einzuräumen, dessen Umfang durch die Beurteilung nach den festgelegten qualitativen Beurteilungskriterien fallweise zu bestimmen ist.*
- SBV Aufwertung und Verdichtung – Art. 20f
- Nach anfänglich genereller Skepsis gegenüber den Sonderbauvorschriften (SBV) (10) und Ablehnung (11) von Art. 22 Abs. 4 (vormals Abs. 5, Ausnützungszuschlag für preisgünstigen und ausnützungseffizienten Wohnraum) erfolgte im September 2011 eine anerkennende Zustimmung.
- Gestaltungsplanpflicht
– Art. 32ff
- In beiden Berichten gelangt das ARE zum Schluss, dass für die zwingende Verpflichtung zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum (11) und zur Durchführung von Konkurrenzverfahren (12) die gesetzliche Grundlage (noch) fehlt.
- Berücksichtigt; da beide Forderungen bei den jeweiligen Gebieten in der Wegleitung und im Planungsbericht als Empfehlung formuliert werden. Bei (freiwilliger) Inanspruchnahme eines Ausnützungszuschlages im Sinne der Arealbauweise gilt jedoch die Vorschrift in Art. 22 Abs. 4, wonach 25 % der zum Wohnen und Arbeiten erstellten*

Flächen die Anforderungen an den preisgünstigen und ausnützungseffizienten Wohnraum zu erfüllen haben (neuer Abs. 2 in Art. 32).

GP Breiteli – ZP Ziff. 2

Es wird angeregt, den Gestaltungsplan-Perimeter auf das ganze Umzonungsgebiet zu erweitern (13).

Nicht berücksichtigt, da ein freiwilliger Einbezug bei der konkreten Projektierung möglich ist, der Nicht-Einbezug der beiden Häuser jedoch mehr Flexibilität in einer Bau- oder Übergangsphase einräumt. Zudem liegen die beiden Häuser Walchlistrasse 9 und Breitelistrasse 24 (neueres Mehrfamilienhaus) ortsbaulich ausserhalb des Ensembles.

Waldabstandslinien

Entgegen der ursprünglichen Absicht der Gemeinde, aber auf Verlangen des ARE (16) ist der Waldabstandslinienplan ebenfalls überarbeitet und dessen Festsetzung in das Planungsverfahren integriert worden.

Strassenabstände – Amt für Verkehr

Es wird angeregt, in Kern- und Quartiererhaltungszonen den Abstand von unterirdischen und Besonderen Gebäuden (17 + 18) über die Bestimmungen des PBG hinaus zu regeln sowie in Bezug auf Kleinbauten zu ergänzen (19).

(noch) Nicht berücksichtigt, da dies teilweise bei der späteren Überarbeitung der Kernzonenpläne (nicht Gegenstand der Teilrevision) erfolgen wird bzw. sich die Regelungen gemäss PBG in der Praxis bewährt haben.

Einhaltung PV in Gestaltungsplan-Arealen Fachstelle Lärmschutz

Es wird beantragt, die Lärmsituation mittels Gutachten zu klären und die Bestimmungen zu den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht in Art. 32a Schwarzenbachwiese (20), Art. 32d Etzliberg (21) und 32f Böniweg (22) zu ergänzen.

Teilweise berücksichtigt, indem zum Gebiet Böniweg mit einem neuen Abs. 3 die Einhaltung der Planungswerte aufgrund der Neueinzonung festgelegt wird. Für die beiden anderen Areale sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben die Lärmsituation und die massgebenden Vorschriften im Rahmen der Gestaltungsplanung (oder Arealbauweise) zu klären, worauf in der Wegleitung zur BZO hingewiesen wird.

Gewässerraum Bürgerbach AWEL

Zur Freihaltung des Gewässerraumes Bürgerbach (Hochwasserschutz und Gewässerrenaturierung) wird beantragt (23), diesen mit raumplanerischen Mitteln zu sichern oder die Umzonung am Böniweg anzupassen.

Berücksichtigt; die Umzonungsfläche ist gemäss Änderung der Gewässerschutzgesetzgebung per 1. Juni 2011 reduziert worden.

Solaranlagen in Kernzo-
nen kant. Denkmalpflege

Es wird ein ergänzender Hinweis in Art. 15 Abs. 6 betr. Rücksicht-
nahme auf schutzwürdige Einzelobjekte beantragt (25).

*Nicht berücksichtigt, da dies im übergeordneten § 238 Abs. 2 PBG
ausreichend geregelt ist.*

3 Anhörung

Im gleichen Zeitraum wie die öffentliche Auflage wurden die Zürcher Planungsgruppe
Zimmerberg ZPZ und die benachbarten Gemeinden zu einer Stellungnahme eingeladen.

ZPZ

Die Planungsgruppe Zimmerberg stellt abschliessend fest, dass die
Teilrevision den regionalen Vorgaben und Zielen entspricht, und hat
keine Änderungsanträge.

Nachbargemeinden

Die Gemeinderäte von Langnau, Oberrieden und Rüslikon stim-
men der Vorlage zu und stellen keine Anträge.

4 Öffentliche Auflage / Einwendungen

Die öffentliche Auflage zur Teilrevision der Ortsplanung dauerte vom 20. August bis zum 19.
Oktober 2010. Während dieser Frist sind 79 Schreiben von politischen Parteien, Vereinen, einer
Interessensgemeinschaft und zahlreichen Privaten eingegangen, welche meistens mehrere
Einwendungen und insgesamt über 200 Anträge enthalten.

Zu diesen Einwendungen ist im Festsetzungsverfahren gesamthaft Stellung zu nehmen. Die
Planungs- und Baukommission (PBK) hat in mehreren Sitzungen alle Anträge eingehend
behandelt. Ebenso hat sich der Gemeinderat in zwei Sitzungen intensiv damit auseinander-
gesetzt. Soweit die Einwendungen berücksichtigt werden, sind die Unterlagen entsprechend an-
gepasst, bei Nicht-Berücksichtigung wird die Ablehnung begründet.

In den nachfolgenden Abschnitten werden alle Eingaben nach thematischer Gliederung be-
handelt.

4.1 Allgemeines

Diverses

Eine Eingabe (35) verlangt, dass

- bei der angestrebten Verdichtung auch die Erhaltung der Grün-
flächen zu beachten sei.

*Wird bereits beachtet, vgl. Art. 27f BZO. Es sind zudem Aussa-
gen zur Durchgrünung des Siedlungsgebietes im Rahmen der
kommunalen Richtplanung vorgesehen.*

- keine Konkurrenzverfahren vorgeschrieben werden.

*Teilweise berücksichtigt; als Empfehlung, da bei Arealen mit
grossem öffentlichen Interesse als sinnvoll erachtet.*

- die BZO keine sozial- und umweltpolitischen Massnahmen vorschreiben soll (auch 53).
Nicht berücksichtigt; die damit anvisierten Massnahmen beinhalten die Umsetzung der Leitlinien zur langfristigen ortsbaulichen Entwicklung und sind dadurch legitimiert.
- die Bezeichnung "preisgünstiger Wohnraum" durch den Begriff "ausnützungseffizienter Wohnraum" zu ersetzen sei.
Berücksichtigt, indem beide Bezeichnungen aufgeführt werden.
- die Bezeichnung "in der Regel" nicht klar verständlich sei.
Berücksichtigt, indem mehrheitlich weggelassen und teilweise mit neuer Formulierung präzisiert.

Eine Eingabe verlangt, dass

- die Hindernisfreiheit bei Baugesuchen für nicht-öffentliche Gebäude kein Bewilligungskriterium sein solle (101).
Nicht berücksichtigt, es gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.
- bei der Zentrumsplanung der Gemeinderat und nicht die PBK die Entscheidungskompetenz habe (104).
Nicht berücksichtigt, da die Festsetzung des Gestaltungsplans Centralplatz voraussichtlich durch den Gemeinderat erfolgt, Baugesuche (ohne Ausnahmegewilligung) jedoch in der Kompetenz der PBK liegen.
- die Reservezone Böni-Vogelsang-Mettli der Freihalte-, Grün- oder Erholungszone zugewiesen werden soll (105).
Berücksichtigt; ist grundsätzlich nicht Gegenstand der Ortsplanungs-Teilrevision, sondern der aktuellen Überprüfung des kantonalen Richtplanes Siedlung > gemäss Antrag des Gemeinderates und Abstimmung mit dem Kanton soll das Gebiet der Erholungszone zugewiesen (ggf. zum Teil Freihalte- / Landwirtschaftszone).
- Baulücken, d.h. unbebaute Grundstücke erhalten bleiben (107).
Nicht berücksichtigt, da mit dem Ziel einer inneren Verdichtung nicht vereinbar. Bei allen grossen Arealen (mit Gestaltungsplanpflicht) wird jedoch dem Freiraum in den Zielsetzungen eine hohe Bedeutung zugemessen.
- beim Immobilienhandel die Grundstücke ebenfalls der Gemeinde anzubieten sind und diese einen Kauf zu prüfen hat (108).
Nicht berücksichtigt, weil dazu die Rechtsgrundlage fehlt.

Mehrwertabgabe	<p>Eine Einwendung (128) verlangt die Einführung einer Mehrwertabgabe bei Aufzonungen bzw. erhöhter Ausnutzung.</p> <p><i>Nicht berücksichtigt, da dies nicht Gegenstand der Revision ist und dazu die erforderliche Rechtsgrundlage fehlt.</i></p>
Strassenüberdeckung	<p>Eine Eingabe (129) regt die Tieferlegung und Überdeckung der Autobahn ab Ausfahrt Thalwil bis Ausfahrt Horgen sowie der Zürcherstrasse an.</p> <p><i>Nicht berücksichtigt, da nicht Gegenstand der Ortsplanungsteilrevision.</i></p>
Entsorgung	<p>Eine Eingabe (161) beantragt eine generelle Verpflichtung der Grundeigentümer zur Bereitstellung von Abfallcontainern.</p> <p><i>Nicht berücksichtigt, da nicht Gegenstand der Ortsplanungsteilrevision, soweit nicht ohnehin diese Pflicht bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen bereits besteht (Art. 29 Abs. 2 BZO).</i></p>
Kommunikation, Verdichtung	<p>Drei Eingaben (79, 166, 187) kritisieren die Bestrebungen zur Verdichtung und den Umfang der Planungsdokumente. Beantragt werden eine breitere und umfassendere Diskussion, Visualisierungen (119, 154) für die zusätzliche Erhöhung der baulichen Dichte und eine Entschleunigung des Verfahrens.</p> <p><i>Mehrheitlich berücksichtigt. Auch verschiedene andere Einwander haben sich an der breit angelegten Diskussion und Vernehmlassung der ortsbaulichen Entwicklungs-Leitlinien offenbar nicht beteiligt. Eine Kritik erscheint dadurch im Nachhinein nicht gerechtfertigt. Entsprechende Skizzen in der Wegleitung werden die partiell angestrebte Verdichtung illustrieren. Die Termine der Gemeindeversammlungen sind infolge der Einwendungs-Bearbeitung um mehr als ein halbes Jahr verschoben worden.</i></p>
Nachhaltigkeit	<p>Vier Eingaben (20, 45, 51, 73) wünschen eine Verstärkung der Nachhaltigkeitsbestrebungen in Bezug auf günstigen Wohnraum, Reduktion des Energieverbrauchs inkl. Zulassung innovativer Lösungen und als Voraussetzung für Mehrausnutzungen, generell hohe Anforderungen an Bauten und Freiräume.</p> <p><i>Mehrheitlich berücksichtigt. Die energetischen Mindestanforderungen wurden in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht. Die freiwillige Erfüllung nimmt ständig zu, die zwingende Erfüllung des Minergie-Standards ist absehbar. Aus diesem Grund wurde das Hauptaugenmerk auf die Förderung des preisgünstigen und ausnutzungseffizienten Wohnungsbaus gelegt. Soweit es die übergeordneten Regelungen zulassen, sind auch die Anforderungen an Bauten und Freiräume erhöht worden.</i></p>

Nicht oder nur teilweise berücksichtigt wird der Antrag (72) auf eine Präambel in der BZO mit Nachhaltigkeitskriterien (*jedoch sinngemässe Aufnahme in die Erläuterungen der BZO*) und in der Folge auf eine Reduzierung der Regelungen in der BZO auf das notwendige Minimum; *dazu fehlt die planungsrechtliche Grundlage. Dasselbe gilt für den nicht berücksichtigten Antrag (103), den kantonal geregelten Pflicht-Anteil der Nutzung erneuerbarer Energie von 20 % auf 40 % zu erhöhen.*

Fachgutachten, Fachkommission

Verschiedene Eingaben (47, 75, 118, 167) thematisieren die Beratung und die Beurteilung von Baugesuchen durch unabhängige, externe Fachleute (permanente Fachkommission, Gestaltungsbeirat, Ethikkommission, Baukollegium mit Fachleuten aus Planung, Architektur, Kunst und Energie). Eine Eingabe (61) verlangt die Streichung der Fachgutachten bei Kernzonen, Quartiererhaltungszone und Arealüberbauungen.

Teilweise bereits berücksichtigt. Die Planungs- und Baukommission ist eine von der Bevölkerung gewählte, unabhängige Fachkommission. Ihre Mitglieder verfügen über die erforderlichen Kompetenzen in den Bereichen Planung und Architektur für die Beurteilung von Planungs- und Bauvorhaben. Der Beizug externer Fachexperten soll wie bisher bei Bedarf erfolgen; dies betrifft z.B. die Berater des Amtes für Raumentwicklung in den Bereichen Denkmalpflege und Ortsbildschutz. Bei grösseren Bauvorhaben, Projekten in empfindlichem Umfeld, Planungen usw. wird der Ortsplaner einbezogen. Eine Fachjury mit externen Experten wird bei Konkurrenzverfahren eingesetzt. Weitere Fachleute unterstützen die PBK in den Bereichen Energie, Verkehr und Umwelt. – Die Schaffung einer ständigen Kommission erscheint daher nicht erforderlich. Im Gegenzug soll aber auch die Möglichkeit zur Einholung von Fachgutachten (generell zu Lasten des Gesuchstellers) nicht eingeschränkt werden (61, nicht berücksichtigt).

Freiraumkonzept

Verschiedene Einwendungen beantragen ein Konzept für die Erhaltung, allfällige Erweiterung und die Nutzung der Grünflächen im ganzen Siedlungsgebiet und / oder auch speziell für das Breiteli (50, 67, 68, 74, 144, 193).

Im Rahmen der Teilrevision nicht berücksichtigt, da dies ein Thema der geplanten kommunalen Richtplanung sein wird.

Mobilfunkantennen

Zahlreiche Einwendungen (199) verlangen die Festlegung von "Planungszonen" (d.h. Positiv- oder Negativplanung) für Mobilfunkantennen.

Auf eine Thematisierung im Rahmen der BZO-Revision wird in Anbetracht der klaren übergeordneten Gesetzgebung und der spezifischen örtlichen Gegebenheiten verzichtet. Bei näherer Prüfung hat sich das Ausscheiden von Zulassungs- oder Ausschlussgebieten als nicht sinnvoll erwiesen.

4.2 Zonenplan

- Bestehende Zonierung Eine Einwendung (155) beantragt die weitgehende Beibehaltung der heutigen Zonierung.
- Nicht berücksichtigt. Es ist der ausdrückliche Auftrag an die Zonenplanüberarbeitung gemäss übergeordneten Vorgaben (Bund und Kanton, u.a. Raumplanungsgesetz) und den kommunalen Leitlinien, mit geeigneten Mitteln einen möglichst haushälterischen Umgang mit dem knappen Bauland zu fördern. Auf eine generelle Erhöhung der Ausnützungsziffer wird bewusst verzichtet, und eine punktuelle Verdichtung bei Erfüllung hoher Anforderungen wird zugelassen.*
- Breiteli – ZP Ziff. 1 Zwei Einwendungen (67, 177) verlangen den Verzicht auf die Umzonung von der W2 in die W3.
- Nicht berücksichtigt. An der Umzonung wird festgehalten, um eine qualitätsvolle Verdichtung und Erhöhung des Wohnangebotes zuzulassen. Im Gegenzug wird in den Zielsetzungen zum Gestaltungsplan eine gute ortsbauliche Einordnung und hohe Freiraumqualität gefordert. Ebenfalls nicht berücksichtigt ist eine Erweiterung der Umzonung auf ein Grundstück an der Seehaldenstrasse (160), weil dies weder ortsbaulich angezeigt noch Gegenstand der Teilrevision ist.*
- Breiteli – ZP Ziff. 1+2 Verschiedene Einwendungen verlangen die Erweiterung des Gestaltungsplan-Perimeters über das gesamte Areal der Siedlung.
- Nicht berücksichtigt, da dies aus verschiedenen Gründen vorerst nicht sinnvoll erscheint (12, 44, 49; vgl. Hinweise zu Art. 32e BZO). Hingegen wird neu der Umzonungs-Perimeter um die Liegenschaften Breitelistrasse 24 und Walchlistrasse 9 erweitert, damit für das zusammenhängende Gebiet die gleichen Bauvorschriften gelten.*
- Etzliberg – ZP Ziff. 3 Eine Einwendung (97) beantragt die Umzonung in die Freihalte-, Grün- oder Erholungszone.
- Nicht berücksichtigt, da dies in Anbetracht der Entschädigungspflicht weder realistisch noch mit dem Ziel einer inneren Verdichtung vereinbar ist.*

Gattikon – ZP Ziff. 4

Eine Einwendung (17) beantragt das Belassen des Areals "Hofwiesen" in der Kernzone.

Berücksichtigt. Der bestehende Kernzonenplan sichert die Hofbildung von Wohnhaus und zwei Scheunen und damit auch die Einengung des Strassenraumes. Bei einer Umzonung in die WG3 würde der Kernzonenplan aufgehoben und das Areal könnte freier überbaut werden. Gleichzeitig dürfte aber die Strassenbaulinie von Neubauten nicht mehr überstellt werden, was eine nachteilige Veränderung des Strassenbildes zur Folge hätte. Zur Erhaltung des gesamten Ensembles wird die Kernzone A deshalb um die Liegenschaft Sihlhaldenstrasse 15 erweitert, welche im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte eingetragen ist (bisher in der Kernzone B).

Schützenwiese – ZP Ziff.
7 – BZO Art. 32g

Eine Sammeleinwendung (192) beantragt den Verzicht auf Umzonung des Streifens entlang des Kastanienweges von der W2 in die WG3.

Sinn gemäss berücksichtigt, indem für die Schützenwiese neu eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt und in den zugehörigen Zielsetzungen eine gute Einordnung und ein sorgfältiger ortsbaulicher Übergang zur bestehenden Bebauung verlangt wird.

Nicht berücksichtigt wird hingegen der Antrag auf Umzonung der ganzen Schützenwiese in die Oe (132), da der erforderliche Bedürfnisnachweis nicht erbracht werden könnte. Zudem ist der Verzicht auf die Nutzung einer der grössten, zusammenhängenden Baulandreserve mit den übergeordneten Zielen nicht vereinbar.

Centralplatz – ZP Ziff. 14

Eine Einwendung (96) beantragt die Umzonung in die Freihalte-, Grün- oder Erholungszone.

Nicht berücksichtigt, da dies inmitten des Geschäftszentrums und überdies in Anbetracht der hohen Kosten weder realistisch noch sinnvoll ist.

Schwarzenbachwiese –
ZP Ziff. 17

Mehrere Einwendungen beantragen den Verzicht auf die Umzonung von der Kernzone in die WG3 (41, 149) oder eine Umzonung in die Freihalte-, Grün- oder Erholungszone (69, 95, 141) bzw. eine Zuweisung zur Oe (130, 141).

Nicht berücksichtigt. An der Umzonung wird festgehalten, um die Realisierung einer hochwertigen Wohnsiedlung zu ermöglichen. Die Anwendung der auf bestehende Bebauungen ausgerichteten Kernzonenvorschriften ist nicht zweckmässig. Im Gegenzug werden in den Zielsetzungen zum Gestaltungsplan eine gute ortsbauliche Einordnung, hohe Freiraumqualität und ein öffentlicher Weg gefordert. Für die Zuweisung zur Oe könnte der dazu erforderliche Bedürfnis-

nachweis nicht erbracht werden. Die Errichtung eines "Stadtparkes", z.B. als Kompensation für die Freihaltezone am Böniweg (69), erscheint der guten Wohnlage nicht angemessen und kaum finanzierbar (Entschädigungspflicht).

Aubrig – ZP Ziff. 20-22

Verschiedene Eingaben verlangen einen Verzicht (85, 106, 150, 156) oder zumindest die Überprüfung (19, 120) der vorgesehenen Umzonung von der Kernzone in die WG3 wegen einer befürchteten Bedrohung des alten Dorfkerns.

Berücksichtigt. Die Umzonung wird auf den zur Tischenloostrasse orientierten Teilbereich reduziert.

Böniweg – ZP Ziff. 23+24

Eine Einwendung (114) verlangt die Überprüfung der Umzonung in Bezug auf Perimeter und Massvorschriften sowie die Schaffung einer Pufferzone zwischen Gewerbezone und neu angrenzender Bebauung.

Berücksichtigt. Im Gestaltungsplan sind geeignete Massnahmen zu treffen.

Mehrere Einwendungen verlangen einen Verzicht auf die Umzonung (142, 151, 153, 186) oder eine allf. Zuweisung zu Oe (131) oder einen allfälliger Verzicht auf die Gestaltungsplanpflicht (153).

Nicht berücksichtigt. Das Areal ist bereits dreiseitig von überbautem Gebiet umschlossen und eignet sich sehr gut für eine mehrheitliche Wohnnutzung. In Anbetracht des südlich unmittelbar angrenzenden Gebietes Böni-Vogelsang-Mettli als zukünftige Freihalte- oder Erholungszone kann auf die Erhaltung des Freihaltestreifens ohne besondere Erholungs- oder Aufenthaltsqualität verzichtet werden zugunsten der aktiven Wohnbauentwicklung (2/3 der Fläche im Eigentum der Gemeinde). Die Einzonung wird neu leicht reduziert zur Sicherung des Gewässerraumes gemäss per 1. Juni 2011 revidierter Gewässerschutzgesetzgebung. An der Gestaltungsplanpflicht wird festgehalten, weil damit rechtzeitig eine Koordination der Interessen erreicht werden kann: Erschliessung, Bebauungs- und Freiraumstruktur, Nutzung usw., auch im Zusammenhang mit bereits überbauten Liegenschaften.

Umzonung Teilgebiete
W1 → W2

Eine Einwendung (133) regt die Umzonung kleiner Areale von der W1 in die W2 an, welche heute umgeben sind von der W2 und W3 (Dorf-, Sonnenberg- / Zürichstrasse, Sonnenberg- / Säumerstrasse).

Nicht berücksichtigt. Eine generelle Aufzonung gewisser Gebiete ist für alle Zonen geprüft und als nicht zweckmässig erachtet worden. Die bestehenden Bebauungsstrukturen werden bereits von Bauten durchstossen, welche die Massvorschriften der bisherigen BZO ausschöpfen; eine weitergehende "Aufzonung" erscheint daher nicht

Diverse kleine Umzonungen

sinnvoll. Zur Unterstützung einer Nachverdichtung und Legitimierung bewohnter Untergeschosse sollen diese jedoch neu in beschränktem Umfang dafür ausgebaut und genutzt werden können (Art. 3, lit. c).

Eine Eingabe betrifft die Umzonung bzw. eine Korrektur in Übereinstimmung mit der Grundstücksgrenze (124).

Berücksichtigt. Vor allem auch mit vielen zusätzlichen, meist geringfügigen Anpassungen der Bauzonen- an die Grundstücksgrenze (Korrektur von Amtes wegen).

Verschiedene Eingaben betreffen die Umzonung ganzer Parzellen:

Nicht berücksichtigt wurde die beantragte Umzonung des Grundstückes Kat.-Nr. 4620 an der Alsenstrasse (78, 126, 198), da sich der Gemeinderat nach eingehender Prüfung aus verschiedenen Gründen für die Überbaubarkeit der Parzelle und gegen eine Freihaltezone (mit Aussichtspunkt) entschieden hat.

Nicht berücksichtigt wurde die beantragte Umzonung von der Zentrumszone Z in die WG3 von Grundstücken an der Weinbergstrasse ohne direkten Anstoss an die Gotthard- / Schwandelstrasse (143). Die bisherige Zonierung erscheint durchaus zweckmässig und kann auch langfristig die Schaffung eines Zugangs ab der Gotthardstrasse und damit die Stärkung des Zentrums unterstützen.

Nicht berücksichtigt wurden die beantragten Umzonungen von der Kernzone A (196) bzw. von der Gewerbezone (122) in die WG3, oder des ARA-Areals in die Oe mit Höhenbeschränkung (117), da die bestehende Zonierung als zweckmässig und im ortsbaulichen Zusammenhang als richtig erscheint.

Ebenfalls nicht berücksichtigt ist der Antrag auf Umzonung von baulich bereits genutzten Parzellen im Ebnet (113; Kat.-Nrn. 7231 und 7233). Die Ausnützung ist ohnehin bereits von der darüberliegenden Überbauung konsumiert, die steile und exponierte Hanglage legt eher eine Freihaltung als eine Verdichtung nahe.

4.3 Bauzonen

Wohnzonen – Art. 3 und 6

Eine Einwendung (135) verlangt die Wiederherstellung des ursprünglich gewachsenen Terrains bei Neubauten (wenn sinnvoll) und die Pflicht zur Erhaltung bzw. Erstellung von Fusswegen und Gewässern im Zuge der Verdichtung.

Sinngemäss berücksichtigt, indem die bestehenden Wege und Gewässer gemäss Plan und Gesetzgebung gesichert sind; die Erhaltung oder Erstellung neuer öffentlicher Fusswege werden im Gestaltungsplan- oder Baugesuchsverfahren rechtzeitig geprüft. Für die Wiederherstellung des früheren Terrainverlaufes fehlt jedoch die Rechtsgrundlage.

Einige Einwendungen beziehen sich auf einzelne bestehende oder ergänzte Vorschriften und wurden *nicht berücksichtigt*:

- generelle Erhöhung der Ausnutzungsziffer (AZ) (110); *dass die AZ in allen Bauzonen bereits hoch ist, lassen viele nach den gültigen Vorschriften in letzter Zeit erstellte Bauten erkennen. Gemäss intensiver Prüfung sind deshalb nur gezielte Erhöhungen mit qualitätssichernden Massnahmen vorgesehen.*
- spezielle Wohnformen in allen Zonen (178); *eine weitergehende Erleichterung in der Gewerbezone ist infolge mangelndem Wohn-Umfeld nicht sinnvoll (allenfalls mit Gestaltungsplan und entsprechenden Nachweisen möglich).*
- Einschränkung der Erleichterungen in Bezug auf Dach- und Untergeschosse (21, 46, 180); *in Anbetracht der differenzierten Regelungen erscheinen die beantragten Einschränkungen für die angestrebte Verdichtung als nicht zweckmässig. Bei Arealüberbauungen und Sonderbauvorschriften sind zudem hohe qualitative Anforderungen zu erfüllen.*
- Längenbeschränkung bei parallel zu See und Zimmerberg gestellten Gebäuden (134); *unter Berücksichtigung von kleinteiliger Parzellarstruktur, unterschiedlichen topografischen und geografischen Ausrichtungen von Gebäuden und Grundstücken nicht angezeigt (Aussichtslage, Besonnung usw.).*

Gewerbezone – Art. 8
Abs. 3

Acht Einwendungen verlangen einen Verzicht auf die Beschränkung für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs (1, 36, 54, 109, 123, 127, 152) bzw. eine Erhöhung der Verkaufsfläche auf 1'000 m² und Erleichterungen für bestehende Verkaufsräume (184).

Nicht berücksichtigt. Eine damit zu erwartende, zusätzliche Konkurrenzierung des Verkaufsangebotes im Zentrum widerspricht den Zielsetzungen und Leitlinien.

Zentrumszone – Art. 9
und 10

Verschiedene Einwendungen verlangen eine Lockerung der Wohnanteilsbeschränkung (56, 57, 112) oder die Streichung von Art. 10 Abs. 3 (168).

Sinngemäss berücksichtigt, indem die Formulierungen leicht präzisiert und ergänzt worden sind.

Die Anträge auf eine Formulierung zum expliziten Verzicht auf Restriktionen für den MIV in der Zentrumszone (185) bzw. auf Streichen der gesamten Zielsetzungen in Art. 9a (55) oder auf Beibehaltung der AZ mit Einführung einer Gebäudelängenbeschränkung (189) wurden.

Nicht berücksichtigt. Die Ziele der Zentrumsplanung sind mit geeigneten Mitteln umzusetzen, die formulierten Zielsetzungen sind dabei im Sinne von erhöhten Anforderungen zu berücksichtigen.

Kernzonen / QEZ – Art. 13-17	<p>Einige Einwendungen beantragen kleinere textliche Anpassungen (3, 5, 58, 59, 136, 24, 138) und Ergänzungen in Bezug auf Lichtemissionen (22, 100, 137) und Fachgutachten (4, 23, 169).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Berücksichtigt, <i>soweit das übergeordnete Recht dies zulässt; zum Teil erfolgen Hinweise in der Wegleitung zur BZO.</i> – <i>Nicht berücksichtigt, soweit die bisher vorgeschlagenen Formulierungen sinnvoll (59) bzw. die Anträge nicht zielführend erscheinen (5).</i>
Erholungszone – Art. 19 Abs. 2	<p>Zwei Einwendungen (181, 197) beantragen textliche Anpassungen.</p> <p><i>Nicht berücksichtigt, da bestehende Formulierungen klar sind und nicht aufgeweicht werden sollen.</i></p>
Sonderbauvorschriften für die Aufwertung und Verdichtung Art. 20	<p>Drei Einwendungen verlangen die Streichung (62, 145 generell; 188 eventuell) oder auch bei Umbauten die Erfüllung von erhöhten energetischen Anforderungen (25).</p> <p><i>Nicht berücksichtigt, da ein gezielter und auch wirtschaftlicher Anreiz zur inneren Verdichtung in geeigneten Gebieten angestrebt wird, verbunden mit erhöhten qualitativen Anforderungen.</i></p> <p>Einige Einwendungen beantragen eine Beschränkung auf ausgewählte Gebiete (87, 170, 188), die begriffliche Präzisierung (81, 157), eine Erhöhung des Mindestanteils des ausnützungseffizienten und preisgünstigen Wohnraumes (6, 52), eine Sicherstellung im Grundbuch (6, 26, 52, 157), eine separate (37) bzw. obligatorische Bindung (25) an erhöhte energetische Anforderungen und ein allfälliges Fachgutachten z.L. des Gesuchstellers (26).</p> <p><i>Die Anliegen sind weitgehend berücksichtigt mit der Erhöhung des Mindestanteils von 20 % auf 25 % und dem Weglassen von energetischen Mehranforderungen. Eine weitergehende Erhöhung der Anforderungen würde sich in Anbetracht der Mehrkosten tendenziell nachteilig auswirken, weshalb die Erreichung einer tieferen Energiekennzahl auch bei Neubauten weggelassen wird. Die begriffliche Präzisierung erfolgt in der Wegleitung zur BZO und die Sicherstellung generell mittels Grundbucheintrag. Nach eingehender Prüfung wurde von einer Beschränkung auf speziell ausgewählte Gebiete abgesehen, weil mit dem Projekt die gute Gestaltung und Einordnung in das jeweilige ortsbauliche Umfeld nachgewiesen werden muss.</i></p>

4.4 Besondere Institute

Arealüberbauungen – Art. 21+22 Vier Einwendungen (86, 146, 169, 171) verlangen das Belassen der Mindestfläche von 4'000 m² für Arealüberbauungen.

Nicht berücksichtigt, da sich die Arealbauweise zur Förderung der inneren Verdichtung bei gleichzeitiger Erfüllung erhöhter Anforderungen besonders eignet. Die Reduktion der Mindest-Arealfläche auf 3'000 m² berücksichtigt die eher kleinteilige Parzellarstruktur Thalwils.

Eine Eingabe (86) verlangt eine konzise (*präzise, in sich abgestimmt*) Regelung der Gebäudehöhen und die explizite Vorschrift, dass die Mindestabstände gegenüber Nachbargrundstücken nicht reduziert werden dürfen.

Bereits berücksichtigt, indem sich die Gebäudehöhe an der konsequenten Regelung in Art. 3 ausrichtet: 3 m je Vollgeschoss und 1.50 m für die Erhebung des Erdgeschosses; vgl. § 279 Abs. 1 PBG. Eine Verringerung der ordentlichen Grenzabstände nach aussen ist gemäss § 72 Abs. 2 PBG generell nicht zulässig.

Drei Eingaben beinhalten Anträge, welche *bereits oder neu berücksichtigt* sind:

- Kontrolle und Sicherstellung des preisgünstigen Wohnraums, Erhöhung des Mindestanteils auf 50 % (7)

Sicherstellung im Grundbuch; Erhöhung auf 25 %, (vgl. Antwort unter Art. 20)

- keine Arealüberbauungen im Gebiet Aubrig (158)

Aubrig bleibt weitgehend in Kernzone

- Spiel- und Ruheflächen mind. 20 % der Wohnfläche und natürliche Gestaltung gemäss LEK (27)

In ergänzten Art. 27 und 28 bereits enthalten

Zwei Einwendungen (28, 51) verlangen die Gewährung des Ausnützungsbonus unter der Bedingung einer tieferen Energiekennzahl.

Nicht berücksichtigt, da zu hohe Anforderungen eher kontraproduktiv (vgl. Antwort unter Art. 20) wirken.

Eine Einwendung (147) verlangt die Einführung einer Gebäudelängenbeschränkung.

Nicht berücksichtigt, da die erhöhten Anforderungen bezüglich Einordnung und Gestaltung in jedem Fall zu erfüllen sind.

Terrassenhäuser – Art. 23

Eine Einwendung (182) beantragt die Prüfung einer Gebietsbeschränkung.

Sinn gemäss berücksichtigt, indem die gestalterischen Anforderungen zur Vermeidung eines unerwünschten Erscheinungsbildes ergänzt wurden (Abs. 5).

Eine Einwendung (63) möchte die Gestaltung und Bepflanzung in die Verantwortung der Eigentümer und Mieter legen.

Nicht berücksichtigt, da notwendig und sinnvoll mit dem Ziel guter Einordnung und eines natürlichen Umgebungsbezuges.

Fahrzeugabstellplätze
Art. 26 + 29 Abs. 1

Verschiedene Einwendungen (29, 48, 77, 163, 164, 165, 172, 174, 179) verlangen eine weitergehende Reduktion der Pflicht-Parkplätze.

Berücksichtigt, indem neu nur noch 1 PP je Wohnung vorgeschrieben wird (bisher zudem 1 PP / 100 m² BGF) und bei besonderen Verhältnissen und speziellen Nutzungsarten eine weiter gehende Reduktion zugelassen werden kann. Neu gelten als Referenz die kantonalen Regelungen (Wegleitung / Verordnung in Überarbeitung; bisher SNV-Normen).

Nicht berücksichtigt werden Anträge (8, 39), welche die Minderung der Vorschriften für Abstellräume zum Ziel haben, da die als sinnvoll erachteten Regelungen den kantonalen Empfehlungen und § 297 PBG entsprechen.

Umgebungsgestaltung
Art. 27 + 28

Einige Eingaben (30, 33, 70, 71, 94, 139, 148, 173, 195) verlangen Präzisierungen in den Vorschriften betr. Bepflanzungen, Dachbegrünungen usw., *welche bereits oder mittels Ergänzungen berücksichtigt sind.*

Drei Anträge beinhalten Anliegen, welche *nicht berücksichtigt wurden:*

- Vereinfachung und Reduktion der Bepflanzungsvorschrift (38).

Neue Regelung ist besonders in ökologischer Hinsicht sinnvoll.

- Einführung einer Freiflächenziffer (34).

Generelle Vorschriften und Art. 27 Abs. 4 sind ausreichend; eine Freiflächenziffer könnte gemäss Überprüfung nur sehr tief angesetzt werden, damit sie praktikabel und realistisch ist.

- Erhöhung der Spiel- und Ruheflächen auf 30 % in reinen Wohnzonen (195).

Ein höherer Anteil wäre gemäss langjähriger Erfahrung bei einigen Projekten weder praktikabel noch durchsetzbar.

Aussichtsschutz – Art. 30

Zwei Eingaben verlangen weitergehende Vorschriften und Höhenbeschränkungen (183) oder zusätzlich die Festlegung von fünf neuen Aussichtspunkten (140).

Nicht berücksichtigt, da bestehende Vorschriften genügen, deren Durchsetzung nach Vernunft- und Verhältnismässigkeit erfolgt und neue Aussichtspunkte nicht Gegenstand der Teilrevision darstellen.

Eine Einwendung (31) verlangt eine weitergehende Detaillierung der Zielsetzungen in Bezug auf Gestaltung, Nachhaltigkeit, Wohnumfeld, Freiräume und Infrastruktur.

Sinn gemäss berücksichtigt, indem einerseits generell erhöhte Anforderungen im Sinne von § 71 PBG zu erfüllen sind, andererseits in der Wegleitung zur BZO konkrete Hinweise aufgenommen werden.

Eine Einwendung verlangt (40) das Ersetzen des Begriffes "preisgünstig" durch "ausnützungseffizient" (grosse Wohnungszahl).

Sinn gemäss berücksichtigt durch Aufnahme beider Begriffe. Dasselbe gilt für den Antrag betreffend „Wohnraum für Betagte“ (98, 99), indem die Formulierung nun "für alle Generationen" lautet. Ebenfalls sinngemäss bereits berücksichtigt ist die Forderung nach kostendeckenden Mieten (66) beim GP Böniweg und Breiteli, da die Gemeinde als Eigentümerin eine entsprechende Kreditvorlage erarbeiten wird.

Zwei Einwendungen beantragen eine tiefere Energiekennzahl (31, 51) oder die Einschränkung (9) oder z.T. das Weglassen (98, 99) von Konkurrenzverfahren.

Nicht berücksichtigt, da zu hohe (energetische) Anforderungen sich eher kontraproduktiv auswirken (vgl. Antwort unter Art. 20) bzw. teilweise berücksichtigt, da die Durchführung von Konkurrenzverfahren (und die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum) nur noch als Empfehlung in der Wegleitung der BZO und im Planungsbericht aufgeführt wird – vgl. Hinweis bei kant. Vorprüfung: Gemäss ARE fehlt die gesetzliche Grundlage für eine zwingende Verpflichtung zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens und zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.

Verschiedene Einwendungen verlangen eine Beschränkung der Gestaltungsplanpflicht auf Areale mit besonderem öffentlichen Interesse (76), das Weglassen im Gebiet Etzliberg (13, 16, 43, 65) bzw. eine Erweiterung der Gestaltungsplanpflicht auf alle Grundstücke mit Seeanstoss (194) oder generell für die Liegenschaften an der Gotthardstrasse (2, 14, 190) bzw. für die erste Bautiefe (11, 18).

Nicht berücksichtigt, da einerseits die Steuerung der Entwicklung auf allen grossen, unüberbauten Arealen angestrebt wird und andererseits die Gesamtplanungen an der Gotthardstrasse sich als nicht umsetzbar erwiesen haben (s. auch neuer Zweckartikel 9).

Zwei Einwendungen verlangen eine Streichung der Gestaltungsplanpflicht (10, 191) bzw. eine Reduktion der max. zulässigen Gebäudehöhe (175), da diese eine gute Einordnung verhindert.

Teilweise berücksichtigt. Einerseits erfolgte im Einwendungsverfahren aufgrund einer Abwägung der Interessen die Reduktion des Gestaltungsplans-Perimeters auf den nördlichen Bereich. Andererseits ist

bereits mit dem Richtprojekt der Nachweis über die Erfüllung der Zielsetzungen, d.h. explizit auch über eine gute Einordnung zu erbringen.

Der Antrag (149), das ganze Gebiet Platte – Oberdorf – Isisbühl einer Gestaltungsplanpflicht zu unterstellen,

wird nicht berücksichtigt, da dieses mehrheitlich überbaut ist und eine solche Massnahme weder zweckmässig erscheint noch Gegenstand der Teilrevision ist.

GP Centralplatz – Art.
32b

Zwei Einwendungen (83, 115) verlangen die Streichung der Gestaltungsplanpflicht und enthalten Eventualanträge (84, 116) zu verschiedenen Vorschriftenanpassungen.

An der Gestaltungsplanpflicht wird festgehalten. Die Anliegen der Einwender (Grundeigentümer) wurden mit ihnen zusammen in verschiedenen Gesprächen diskutiert. Dabei wurde versucht, das Potenzial der neuen Bauordnung sowie die nächsten Planungsschritte aufzuzeigen. Das künftige Ziel wird es nun sein, in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern Lösungen zu finden, die sowohl den Anliegen der Gemeinde bzw. der Öffentlichkeit wie auch der Grundeigentümer gerecht werden. Ebenfalls nicht berücksichtigt wird der Antrag zum Verzicht auf die allfällige Vergrösserung der Gebäudehöhe (64), weil nur damit ein Spielraum für die Kompensation der öffentlichen Platzfläche geschaffen werden kann.

GP Bhf – Unterführung
Ludretikonstrasse – Art.
32c

Alle Einwendungen und Anträge sind in der ursprünglichen oder in einem Punkt ergänzten Formulierung *berücksichtigt*:

– Unterteilung des Perimeters (42, 125)

Teilgestaltungspläne sind möglich

– Ausschluss von Hochhäusern (162)

eine Überschreitung der zonengemässen Gebäudehöhe setzt die Zustimmung der Gemeindeversammlung voraus

– Fortsetzung des Bahnüberganges Nord (176)

Passarellenverlängerung in Zielsetzungen aufgenommen

GP Breiteli – Art. 32e, ZP
Ziff. 2

Drei Anträge betreffend Konzept / Erhaltung Grünraum (49, 82, 177), sind in der ursprünglichen Formulierung

berücksichtigt, indem die Zielsetzungen bereits hohe Anforderungen an den Freiraum enthalten.

Drei Einwendungen (12, 44, 49) verlangen die Erweiterung des Perimeters um die Liegenschaften Walchlistrasse 9 und Breitelistrasse 24.

Nicht berücksichtigt, da ein freiwilliger Einbezug bei der konkreten

Projektierung möglich ist, der Nicht-Einbezug der beiden Häuser jedoch mehr Flexibilität in einer Bau- oder Übergangsphase einräumt. Zudem sind die beiden Häuser ortsbaulich nicht in das Ensemble eingebunden.

B ERGÄNZUNGEN WALDABSTANDSLINIENPLAN

5 Allgemeines / Verfahren

Die Pläne der Ergänzungen des Waldabstandslinienplans (Regierungsratsbeschluss Nr. 1105 / 1994) wurden im Sinne von § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) während 60 Tagen vom 25. März 2011 bis zum 23. Mai 2011 zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt. Während der Auflage konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen vorbringen. Gleichzeitig wurden die Pläne der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung zugestellt.

Die Einwendungen und die Vorbehalte der Baudirektion hatten geringfügige Änderungen der Waldabstandslinien zur Folge. Die Änderungen wurden der kantonalen Baudirektion nochmals zur Durchsicht vorgelegt.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens (öffentliche Auflage) sind 13 Einwendungen mit insgesamt 24 Anträgen eingegangen. Zu den Einwendungen ist im Festsetzungsverfahren gesamt-haft Stellung zu nehmen. Die Planungs- und Baukommission und der Gemeinderat haben die Anträge eingehend behandelt. Soweit die Anträge berücksichtigt wurden, wurden die Unterlagen entsprechend angepasst. Bei Nicht-Berücksichtigung wird die Ablehnung im nachfolgenden Bericht begründet. Der Bericht ist nach den betroffenen Planausschnitten in Unterkapitel gegliedert, in welchen die einzelnen Anträge thematisch zusammengefasst behandelt sind.

Die Ergänzungen des Waldabstandslinienplans werden als Bestandteil des Zonenplans im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung 2010 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt. Rechtsgültig werden die neuen Waldabstandslinien mit der Genehmigung durch den Kanton.

6 Kantonale Vorprüfung

Teilbereich Hof

Gemäss Stellungnahme der Baudirektion des Kantons Zürich seien die Voraussetzungen für eine Festlegung der Waldabstandslinie bei 15 m angrenzend an das CVJM-Haus nicht erfüllt. Die Festsetzung sei nochmals zu überprüfen.

Berücksichtigt.

Teilbereich Tischenloo /
Bürger

Die Gemeinde Thalwil hat der Baudirektion eine gegenüber der öffentlichen Auflage geänderte Festsetzung der Waldabstandslinie zur Prüfung zugestellt. Diese Variante sieht vor, dass die Waldabstandslinie auf Grundstück Kat.-Nr. 8885 entlang des bestehenden Gebäudes (im Sinne der eingegangenen Einwendung) festgesetzt wird. Gemäss Stellungnahme der Baudirektion ist diese Festsetzung nicht genehmigungsfähig. Entsprechend ist der Waldabstand gemäss der Variante der öffentlichen Auflage festzusetzen.

Berücksichtigt.

Teilbereich Alsen	Zur Festlegung des Waldabstands von 10 m auf Grundstück Kat.-Nr. 4620 wird im Prüfbericht bemerkt, dass die betroffene Parzelle durch diese Festsetzung überbaubar bleibe und dass unter Berücksichtigung der kleinen Waldparzelle sowie der konkreten Situation die Interessenabwägung zugunsten eines Waldabstandes von 10 m als vertretbar erachtet werde.
Fazit	Die Vorbehalte und Empfehlungen der Baudirektion wurden aufgenommen und im Waldabstandslinienplan umgesetzt.

7 Öffentliche Auflage / Einwendungen

In kursiver Schrift wird die Haltung von PBK und Gemeinderat inkl. Entscheid über die Nicht- / bzw. Berücksichtigung dargestellt.

7.1 Allgemeine Einwendungen

Zwei Eingaben verlangen, dass die Waldabstände im Siedlungsgebiet aus ökologischen Gründen grundsätzlich bei mindestens 15 m festgelegt respektive bei 15 m belassen werden sollen.

Nicht berücksichtigt.

Bei der Festsetzung von Waldabstandslinien ist eine umfassende Interessenabwägung nötig. Dabei sollen sowohl die öffentlichen wie auch die privaten Interessen aufgrund der konkreten Situation vor Ort ermittelt und gegeneinander abgewogen werden. Eine allgemeine Festlegung der Waldabstände bei 15 m würde diesen Planungsgrundsatz der Interessenabwägung missachten.

Eine Einwendung verlangt, dass für die punktuelle Verminderung von Waldabständen ein Ausgleich für den Mehrwert geschaffen werden solle und dass zusätzliche Ausnützungsboni gemäss neuer Bau- und Zonenordnung auszuschliessen seien.

Nicht berücksichtigt.

Eine Einführung von Mehrwertabgaben ist nicht Gegenstand der Vorlage. Zudem fehlt die erforderliche Rechtsgrundlage, für Abweichungen vom ordentlichen Waldabstand Mehrwerte abzuschöpfen oder einen Ausgleich zu verlangen – zumal erst mit der Festlegung von Waldabstandslinien eine grundeigentümerverbindliche Rechtslage geschaffen wird.

Waldabstandslinien werden aufgrund von verschiedenen Kriterien festgelegt. Die Ausnützungsintensität betroffener Grundstücke ist dabei kaum relevant. Grundsätzlich bedeuten Waldabstandslinien eine Einschränkung. Eine zusätzliche Verknüpfung von Ausnützungsmöglichkeiten mit dem Waldabstand ist nicht zweckmässig und nicht Gegenstand der Vorlage.

Mehrere Einwendungen verlangen, dass die Festsetzung der Ergänzungen des Waldabstandslinienplans im Rahmen der BZO-Revision vorzunehmen ist.

Berücksichtigt.

7.2 Einwendungen zu Ergänzungen der Waldabstandslinien

Teilbereich Tischenloo /
Bürger

Eine Einwendung verlangt, dass auf die Aufhebung der Waldabstandslinie auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8885 und die Neufestsetzung derselben Waldabstandslinie auf Grundstück Kat.-Nr. 8884 verzichtet werde.

Nicht berücksichtigt.

Die von der Gemeinde Thalwil sowie der Baudirektion des Kantons Zürich vorgenommenen rechtlichen Abklärungen haben ergeben, dass sich die Festsetzung der revidierten Waldabstandslinie an der Waldfeststellung (Regierungsratsbeschluss Nr. 1208 / 2000) zu orientieren habe. Daraus resultiert als minimaler Waldabstand die auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8884 neu festgesetzte Waldabstandslinie und hat die Aufhebung der Waldabstandslinie (Regierungsratsbeschluss Nr. 1105 / 1994) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8885 zur Folge.

Teilbereich Tällegg / Höhenweg

Zwei Einwendungen betreffen die Festlegung der Waldabstandslinie gegenüber dem Wald entlang der Säumerstrasse. Diese verlangen, dass die Waldabstandslinie entweder gleich wie die bestehende Strassenbaulinie oder aber bei 10 m festzusetzen seien.

Teilweise berücksichtigt.

Die teilweise Berücksichtigung der Anliegen erfolgt dadurch, dass der 15 m Waldabstand dort angepasst wird, wo Gebäude durchschnitten werden. Der Waldabstand wird an den entsprechenden Stellen entlang der Gebäudekante festgesetzt, so dass diese Gebäudeteile nicht rechtswidrig werden und auch wieder hergestellt werden könnten.

Eine Unterschreitung des Waldabstands von 15 m kann nur in ganz besonderen Fällen gewährt werden. Vorliegend ist eine Festsetzung der Waldabstandslinie bei 10 m aus forstrechtlicher Sicht jedoch nicht begründbar. Hierbei sprechen vor allem wohnhygienische Gründe (Beschattung, Feuchtigkeit) sowie Sicherheitsaspekte gegen eine weitere Verminderung des Waldabstands von 15 m. Zudem kann festgestellt werden, dass die betroffenen Parzellen mit der Festsetzung der Waldabstandslinie bei 15 m zweckmässig überbaubar sind. Somit liegen keine ausserordentliche Verhältnisse vor. Eine Zusammenlegung der Waldabstandslinie mit der Strassenbaulinie ist nicht zweckmässig, da die beiden Baulinien verschiedene Funktionen erfüllen und somit auch ihrer Funktion gemäss ausgeschieden werden.

Teilbereich Böni 1 und 2

Eine Einwendung verlangt, dass auf Parzelle Kat.-Nr. 8544 der Waldabstand nicht mehr als 30 m betragen soll.

Berücksichtigt.

Da keine Gründe ersichtlich sind, weshalb an dieser Stelle vom ordentlichen Waldabstand von 30 m abgewichen werden sollte, wird der Waldabstand bei maximal 30 m festgesetzt.

Teilbereich Alsen

Sieben Einwendungen betreffen das Grundstück Kat.-Nr. 4620 an der Alsenstrasse. Die Einwendungen verlangen, dass der Waldabstand beim genannten Grundstück bei 30 m oder bei 15 m festgesetzt wird. Eventualiter sei das Grundstück einer Freihaltezone zuzuweisen.

Nicht berücksichtigt.

Das fragliche Grundstück Kat.-Nr. 4620 ist schon seit dem ersten von der Gemeinde Thalwil im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) erlassenen Zonenplans im Jahre 1984 einer Bauzone zugewiesen. Somit bestand schon damals die Absicht, das Grundstück wie auch die benachbarten Grundstücke, welche innerhalb des ordentlichen Waldabstandes von 30 m liegen, einer Bebauung zuzuführen. Aufgrund einer sorgfältigen Abwägung der öffentlichen Interessen, der Funktion des Waldes sowie des Interesses an einer zweckmässigen Überbauung des besagten wie auch der benachbarten Grundstücke wird der Waldabstand bei 10 m festgesetzt (vgl. Hinweis in Kap. 6, Teilbereich Alsen). Die Baudirektion hat im Vorprüfungsbericht dieser Festlegung explizit zugestimmt.

Eine Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 4620 ist nicht Gegenstand der vorliegenden Ergänzung des Waldabstandslinienplans.

Abkürzungsverzeichnis

AP	Arbeitsplatz
ARE	Amt für Raumentwicklung vormals ARV Amt für Raumordnung und Vermessung
AZ	Ausnützungsziffer
BZO	Bau- und Zonenordnung
DG	Dachgeschoss
DLZ	Dienstleistungszentrum
E	Einwohner
ES	Empfindlichkeitsstufe Lärm
GF	Geschossfläche
GIS	Geografisches Informationssystem
GP	Gestaltungsplan
GR	Gemeinderat
GRB	Gemeinderatsbeschluss
GV	Gemeindeversammlung
HSP	PLANAR, vormals Hesse+Schwarze+Partner (bis 30. Juni 2010)
K	Kernzone
LEK	Landschaftsentwicklungskonzept
LW	Landwirtschaft
ÖV	öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich
PKO	Projektkommission Ortsplanung
PBK	Planungs- und Baukommission Thalwil
QEZ	Quartiererhaltungszone
RPV	Raumplanungsverordnung (Bund)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPK	Rechnungsprüfungskommission
SBV	Sonderbauvorschriften gemäss § 79 PBG
SNV	Schweizerische Normen-Vereinigung
UG	Untergeschoss
W	Wohnzone
WG	Wohn- und Gewerbezone
ZP	Zonenplan
ZPZ	Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg

Glossar

Arealüberbauungen	freiwilliges Anreizsystem, das unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen in der BZO geregelte Abweichungen von den zonengemässen Grundmassen der BZO zulässt; vgl. § 69 ff PBG
Änderungsplan	bisher rechtsgültiger Zonenplan mit dargestellten Änderungseinträgen der Ortsplanungsrevision zwecks besserer Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit (nicht rechtsverbindlich)
Ausnutzungsziffer	Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche
Bauentwicklungsgebiet	im kantonalen Richtplan bezeichnete Flächen, die voraussichtlich zu einem späteren Zeitpunkt der Besiedlung dienen (d.h. nach 20-25 Jahren, vgl. § 21 Abs. 2 und 3 PBG)"
Baumassenziffer (BMZ)	Nutzungsmass in m^3/m^2 , das hauptsächlich in Industrie- und Gewerbe-zonen angewendet wird; oberirdisch umbauter Raum auf baulich noch nicht ausgenutztem Grundstücksteil
Bauzonenkapazität	Fassungsvermögen der rechtskräftigen oder künftigen Bauzone für Einwohner bzw. Arbeitsplätze; ausgelegt auf Planungshorizont von ca. 15 Jahren gemäss Art. 15 RPG
Entwicklungsgebiete	dynamische Gebiete oder solche mit Potenzial für eine dynamische Entwicklung (z.B. Erneuerung, Verdichtung, Umnutzung)
Erneuerungsgebiete	vgl. Entwicklungsgebiete
Geschossfläche	allseitig umschlossene, überdeckte Grundrissfläche zugänglicher und nutzbarer Geschosse
Gestaltungsplanpflicht	Planungspflicht für konkret bezeichnete Gebiete, für die in der BZO Zielsetzungen und Abweichungen von den zonengemässen Grundmassen der BZO umschrieben werden, vgl. § 83 PBG
Grenzbau	Erstellung unter-/oberirdischer Gebäude auf der Grenze zum Nachbargrundstück
Freiflächenziffer	Nutzungsgemäss in %, Verhältniszahl von Freifläche zu Grundstücksfläche
Interessenabwägung	Vorgehen zur Lösung von Problemstellungen bei Vorliegen unterschiedlicher Ansprüche, Ermittlung der Interessen mit anschliessender Gewichtung/Abwägung gegeneinander
Interventionsplan, -tabelle	Arbeitsinstrumente der Raumplanung zur räumlichen Verortung und Umschreibung von Themen und Problemfeldern der Ortsplanungsrevision (u.a. Pendenzenliste zur Sitzungsgestaltung und für die Planungs- und Baukommission)

kantonale (Mindest-) Abstände	Grenz-, Gebäude-, Waldabstand usw. zur Sicherung übergeordneter Interessen (Verkehr, Umwelt, Wohnqualität)
Nachverdichtung	Aspekt der haushälterischen Bodennutzung; Förderung der baulichen Entwicklung in der bereits überbauten Bauzone (z.B. Schliessung Baulücken, Aufstockung, Aufbauten usw.)
publikumsorientierte Nutzungen	dem Publikum offen stehende Betriebe, die Waren oder Dienstleistungen anbieten und damit Publikumsverkehr auslösen (Grossverteilung, Detailhandel, gleichgestellte Dienstleistungsbetriebe wie Reisebüro)
Regelbauweise	zusammenfassender Begriff für zonenkonforme oder -gemässe Bauweise der geltenden Bau- und Zonenordnung
Regelvorschriften	zusammenfassender Begriff für zonenbezogene Bestimmungen der geltenden Bau- und Zonenordnung
Solaranlage	technische Anlage zur Umwandlung von Sonnenenergie in eine andere Energieform (Strom oder Wärme)
Quartiererhaltungszone	nach einheitlichen Grundsätzen erstellte Überbauungen oder geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen
Sonderbauvorschriften	freiwilliges Anreizsystem, das für konkret bezeichnete Areale unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen definierte Abweichungen von der Regelbauweise zulässt, vgl. § 79 PBG
Synopse BZO	Gegenüberstellung der rechtsgültigen mit geänderten/ergänzten Artikeln und Bestimmungen (Nachvollziehbarkeit)
Überbauungsziffer	Nutzungsmass in %, Verhältniszahl der überbaubaren Fläche zur anrechenbaren Landfläche
Verdichtungsgebiete	vgl. Entwicklungsgebiete
Verkehrsbaulinien	Bauverbotsbereiche zur Raumsicherung für Verkehrsanlagen
Wohnflächenverbrauch, -beanspruchung	durchschnittlich beanspruchte Wohnfläche pro Person