



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

„Wohnen und Arbeiten
am Geleise, Ludretikon“

VORSCHRIFTEN

Öffentliche Auflage vom **TT.MM.JJJJ** bis **TT.MM.JJJJ**

Von den Grundeigentümern festgesetzt:

Parzelle Kat.-Nr. 9521
Elsbeth und Paul Kuster

Parzellen Kat.-Nr. 9523
Schweizerische Bundesbahnen SBB, vertreten durch:

Politische Gemeinde Thalwil
Parzelle Kat.-Nr. 9522
Der Gemeindepräsident, M. Fankhauser:

Der Gemeindegemeinschafter, P. Lustenberger:

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung
Der Gemeindepräsident, M. Fankhauser:

Der Gemeindegemeinschafter, P. Lustenberger

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. / am:

Für die Baudirektion:

VORSCHRIFTEN PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "WOHNEN UND ARBEITEN AM GELEISE, LUDRETIKON"

INHALT

A	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	3
B	BAU- UND NUTZUNGSBESTIMMUNGEN	4
C	ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	8
D	LÄRMSCHUTZ.....	10
E	ETAPPIERUNG.....	10
F	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	10

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

- ¹ Der private Gestaltungsplan Ludretikon bezweckt innerhalb des Perimeters eine Überbauung mit besonders guter Gestaltung und städtebaulicher Qualität sicher zu stellen, welche bezüglich der Lärmsituation optimal gestaltet ist und eine angemessene, hochwertige Verdichtung unter Berücksichtigung der vorherrschenden Strukturen sicherstellt.
- ² Insbesondere sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, für
 - einen städtebaulich und architektonisch gut gestalteten Auftakt zur Zentrumszone.
 - eine offene und attraktive Anbindung zur Bahnunterführung.
 - gemischte Wohnungsgrössen mit einem Anteil Gewerbe/Büro/Dienstleistung/publikumsorientierte Nutzungen.
 - gute Wohnqualität trotz Lärmbelastung.
 - unterstützende Massnahmen zur Reduktion des Verkehrszuwachses und Förderung des Velo- oder Fussverkehrs in Zentrumsnähe.

Art. 2

Geltungsbereich/ Bestandteile

- ¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und Situationsplan im Massstab 1:250.
- ² Der Geltungsbereich (Perimeter) des privaten Gestaltungsplanes „Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon“ ist im Situationsplan 1:250 festgehalten.

Art. 3

Geltendes Recht

- ¹ Für den ganzen Gestaltungsplanperimeter gelten, wo nichts Anderes geregelt wird, die Festlegungen der Zentrumszone Z gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil.
- ² Soweit die vorliegenden Bestimmungen nichts Abweichendes regeln, sind während der Gültigkeitsdauer des Gestaltungsplanes die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Thalwil sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend. Beim übergeordneten kantonalen Recht ist die bis zum 28. Februar 2017 geltenden „historische“ Fassung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. Juli 2015 massgebend.

- ³ Die Verkehrsbaulinien der Gotthard- und Ludretikonerstrasse entlang des Baubereiches sind während der Gültigkeitsdauer des Gestaltungsplanes suspendiert.
- ⁴ Die bestehenden Gebäude stehen nicht unter Schutz und können zurückgebaut werden.

Art. 4

Elemente mit orientierendem Charakter

- ¹ Im Situationsplan 1:250 unter „Orientierungsinhalt“ dargestellte Elemente haben nur orientierenden Charakter und sind nicht Bestandteile der Festsetzung.
- ² Der Planungsbericht nach § 47 Raumplanungsverordnung (RPV) hat nur orientierenden Charakter und ist nicht Bestandteil der Festsetzung.
- ³ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dient der Baubehörde in Ermessensfragen das im Anhang des Planungsberichts wiedergegebene Projekt (Richtprojekt der Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA, Zürich, vom November 2018) als richtungsweisend.

B Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5

Nutzweise

- ¹ Es ist in allen Baubereichen Wohnnutzung und höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 6

Wohn- und Gewerbeanteil

- ¹ Im Erdgeschoss sind Räume für Gewerbenutzung zu erstellen. Im östlichen Teil des Baubereiches A2 (östlich vom öffentlichen Zugang Bahnunterführung) ist dabei publikumsorientierte Nutzung zu erstellen.
- ² Im 1. Obergeschoss sind Räume für mässig und nicht störendes Gewerbe zugelassen.
- ³ Ab dem 2. Obergeschoss ist Wohnnutzung zulässig. Wohnnutzung ist bis 2/3 der realisierten, anrechenbaren Geschossfläche (inkl. Unter- und Dachgeschosse) zulässig. In begründeten Fällen darf die Wohnnutzung bis maximal 70 % erhöht werden.

Art. 7

Baubereiche

- ¹ Oberirdische in Erscheinung tretende Hauptgebäude müssen innerhalb der im Situationsplan 1:250 eingetragenen Baubereich A1, A2 und B erstellt werden. Der oberirdische Gebäudemantel ergibt sich aus den im Plan 1:250 eingetragenen Baubereichen und den maximalen Höhenkoten gemäss Art. 9. Auf die Baubereichslinien darf gebaut werden.
- ² Die Baubereiche A1, A2 und B ersetzen die gemäss Zonenplan in der Bau- und Zonenordnung geltenden Festlegungen betreffend Grenz- und Gebäudeabständen.
- ³ Unterirdische Bauten gemäss § 293 PBG dürfen innerhalb dem Baubereich für „unterirdische Bauten“ angeordnet werden.

Art. 8

Abweichung von Baubereichen

- ¹ Folgende Gebäude- und Anlageteile dürfen über den gemäss Art. 7 definierten Baubereich hinausragen bzw. ausserhalb erstellt werden:
 - Betriebsnotwendige Vor- und Anbauten wie z.B. Lichtschächte, Auf- und Abgänge sowie Vordächer usw.
 - Gebäudezugehörige Ausrüstung wie z.B. Sammelstelle, Veloabstellplätze, usw.
 - Technische Aufbauten, Solaranlagen
 - Besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 / § 273 PBG
 - Bahnunterführung / Zugang zu Bahnunterführung
- ² Vordächer dürfen allseitig bis 0.50 m über den Baubereich A2 hinausragen.
- ³ Zur Bahn hin gelten die Bestimmungen von Art. 8 Abs. 1 nicht. Die provisorische Grenze (siehe Orientierungsinhalt, Situationsplan 1:250) zur SBB ist zu respektieren.

Von Art. 8 Abs. 3 ausgenommen sind:

- Besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 / § 273 PBG
- Ausrüstung für Spiel- und Ruhefläche
- Terrassen oder ähnliche Bauteile in Leichtbauweise
- Bahnunterführung / Zugang zu Bahnunterführung
- Lärmschutzbauten bei genügender Einordnung und unter Beibehaltung der Durchsicht

Art. 9**Grundmasse**

- ¹ In den Baubereichen des Gestaltungsplanes gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche	A1	A2	B
Brutto-Geschossfläche *)	2'490 m ²		
Maximale Höhenkote m.ü.M. **)	453.35	456.35	444.35
Gebäuelänge und Gebäudebreite	max. gemäss Baubereichslinie		

*) Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen exklusiv Aussenmauern, einschliesslich der inneren Mauer- und Wandquerschnitte, abzüglich aller nicht dem Wohnen und nicht dem Arbeiten dienenden und hierfür nicht verwendbaren Flächen wie Keller- und Garagenräume.

**) ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten im Sinne von § 292 PBG und offene / durchsichtige Sicherungsgeländer.

- ² Der Grenzbau für die Untergeschosse sowie die ersten beiden Vollgeschosse ist auch ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig, sofern die schutzwürdigen öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben (z.B. bestehende Durchfahrten).
- ³ Innerhalb der Baubereiche sind die Gebäuelänge und die Gebäudebreite frei.
- ⁴ Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen maximalen Höhenkote sowie der Baubegrenzungslinien frei.
- ⁵ Die geschlossene Bauweise ist erlaubt.

Art. 10**Dachform,
Dachaufbauten**

- ¹ Die Gebäude in den Baubereichen A1, A2 und B sind mit Flachdächern auszuführen.
- ² Die Dachfläche beim Baubereich A1 darf als begehbare Terrasse ausgestaltet werden.
- ³ Die Dachfläche beim Baubereich A2 ist extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht für Solaranlagen genutzt wird.
- ⁴ Die Dachfläche beim Baubereich B ist extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht begehbar ist.

Art. 11

Gestaltung, Bauweise

- 1 Bauten, Anlagen und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird und sie zweckmässig ausgerüstet sind.
- 2 Am gewachsenen Boden sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.
- 3 Abgrabungen können bewilligt werden, wenn diese der guten Gesamtgestaltung dienlich sind.
- 4 Die Bauten sind nach Minergie oder analogen Standard zu realisieren.
- 5 Im Baubewilligungsverfahren ist ein Beleuchtungskonzept zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.
- 6 Grundlage für den Gestaltungsplan bildet das Richtprojekt der Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA, Zürich, vom November 2018. Die prägenden städtebaulichen Merkmale des Richtkonzepts sind im Bauprojekt beizubehalten. Es sind dies:
 - Transparenz und Einschnitt im Sockelbereich über zwei Geschosse
 - Hervorragende Anbindung und Durchgang zu Bahnunterführung
 - Behindertengerechte Erschliessung der Bahnunterführung
 - öffentliche Nutzung und Wohnnutzung müssen an der Fassade ablesbar sein
 - Erstellung Gemeinschaftsterrasse
 - Teilweise Überstellung der Verkehrsbaulinie

Art. 12

Freiflächen, Umgebung

- 1 Im Baubewilligungsverfahren sind private, halbprivate und öffentliche Flächen auszuscheiden. Diese sind mit hoher Qualität zu gestalten.
- 2 Es sind Ruhe- und Erholungsflächen von 10% der zum Wohnen genutzten Geschossfläche nachzuweisen. Die Fläche der gemeinsamen Dachterrasse, die Passage im 1. Obergeschoss sowie ein allfälliger Aussenbereich im Baubereich B können dabei angerechnet werden.
- 3 Für die Begrünung sind einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher oder Pflanzen zu verwenden.
- 4 Die Freifläche auf Seite SBB (nordöstlich provisorische Grenze) darf temporär bewirtschaftet und genutzt werden. Die Nutzung dieses Bereiches hat in Absprache mit der SBB zu erfolgen. Sobald die SBB das Gleisprojekt realisiert, müssen alle darauf befindlichen Bauten entfernt werden.

Art. 13

Zugang Bahnunterführung

- ¹ Für den Zugang zur Bahnunterführung durch den Gestaltungsplanperimeter ist mittels Grundbucheintrag sicher zu stellen, dass dieser der Öffentlichkeit dauerhaft zur Verfügung gestellt wird.
- ² Der Zugang zur Bahnunterführung muss mindestens eine lichte Breite von 6.70 m und eine lichte Höhe von 3.70 m aufweisen. Untergeordnete Abweichungen sind zulässig. Die Breite für den Fussverkehr muss mindestens 3 m betragen.
- ³ Zur Ludretikonerstrasse ist ein Einschnitt über zwei Geschosse nachzuweisen. Der Durchblick Richtung See ist im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss sicherzustellen. Die Passage im 1. Obergeschoss darf dabei maximal 8.25 m tief sein (gemessen ab Fassade Nordost).
- ⁴ Der Zugang zur Bahnunterführung ist behindertengerecht zu gestalten.
- ⁵ Der Zugangsbereich ist als öffentlicher Bereich mit Aufenthaltscharakter auszugestalten.
- ⁶ Die Bahnunterführung ist im Bereich „Übergangsnutzung“ natürlich zu belichten.

C Erschliessung, Ver- und Entsorgung

Art. 14

Erschliessung

- ¹ Das Gestaltungsplangebiet ist für den motorisierten Verkehr über die Ludretikoner- / Gotthardstrasse zu erschliessen. Die Zu- und Wegfahrt zu der Tiefgarage hat gemäss Situationsplan 1:250 zu erfolgen.
- ² Die Hauptzugänge zu den Gebäuden haben vom öffentlichen Zugang Bahnunterführung her zu erfolgen. Zugänge zu Verkaufsgeschäften können auch von der Gotthardstrasse her erfolgen.
- ³ Der öffentliche Zugang zur Bahnunterführung muss jederzeit gewährleistet werden.

Art. 15

Abstellplätze

- ¹ Die erforderliche Anzahl von Abstellplätzen wird wie folgt festgelegt.
 - **Bewohner:** 0.5 Abstellplatz pro Wohnung
Die Parkierung hat grundsätzlich unterirdisch oder überdacht zu erfolgen
 - **Besucher:** 0.1 Abstellplatz pro Wohnung
Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden
 - **Gewerbe:** 0.5 Abstellplatz pro 50m² gewerblich
(Besch. + Kunden) genutzte Geschossfläche

Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.
- ² Im Baubewilligungsverfahren ist ein Mobilitätskonzept einzureichen, welches die Abweichung zu den gemäss Bau- und Zonenordnung geforderten Abstellplätzen ausweist.
- ³ Abstellplätze für Besucher und Kunden sind entlang der Ludretikoner- oder Gotthardstrasse oder in der Tiefgarage anzuordnen. Abstellplätze für Besucher in der Tiefgarage müssen jederzeit frei zugänglich sein.
- ⁴ Es sind genügend Veloabstellplätze mehrheitlich gedeckt und an gut zugänglicher Lage in Abstimmung auf die Haupteingänge anzuordnen.
- ⁵ Die erforderliche Anzahl von Veloabstellplätzen wird im Baubewilligungsverfahren gemäss der massgebenden kommunalen BZO festgelegt.

Art. 16

Versorgung / Entsorgung

- ¹ Das Gebiet ist erschlossen. Sämtliche Neubauten sind über private Anschlüsse an die übergeordneten Netze anzuschliessen.
- ² Neue Entwässerungsleitungen sind im Trennsystem anzulegen und bis an die Grundstücksgrenze zu ziehen. Für die Planung der Grundstücksentwässerung ist die Norm „Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung“ (SN 592 000) massgebend.
- ³ Dachwasser ist, wo hydrogeologisch möglich, versickern zu lassen. Ist dies nicht möglich, so ist dieses Wasser mittels Retention zurückzuhalten und gegebenenfalls abzuleiten.
- ⁴ Wo immer möglich ist eine natürliche Versickerung des anfallenden Regenwassers (Platzwasser) anzustreben.
- ⁵ Bei Möglichkeit ist ein Anschluss an den Wärmeverbund Zentrum vorzunehmen.

- ⁶ Die Hauskehrichtabfälle, Grüngut, etc., sind zentral zu sammeln. Die Lage und Ausgestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

D **Lärmschutz**

Art. 17

Lärmschutz

- ¹ Der Gestaltungsplanperimeter wird der Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen.
- ² Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Lärmgutachten nachzuweisen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

E **Etappierung**

Art. 18

Bauabschnitte

- ¹ Die Erstellung der Bauten und Anlagen darf nicht etappiert werden.

F **Schlussbestimmungen**

Art. 19

Inkrafttreten

- ¹ Der private Gestaltungsplan „Ludretikon“ wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Thalwil publiziert das Datum der Inkraftsetzung.