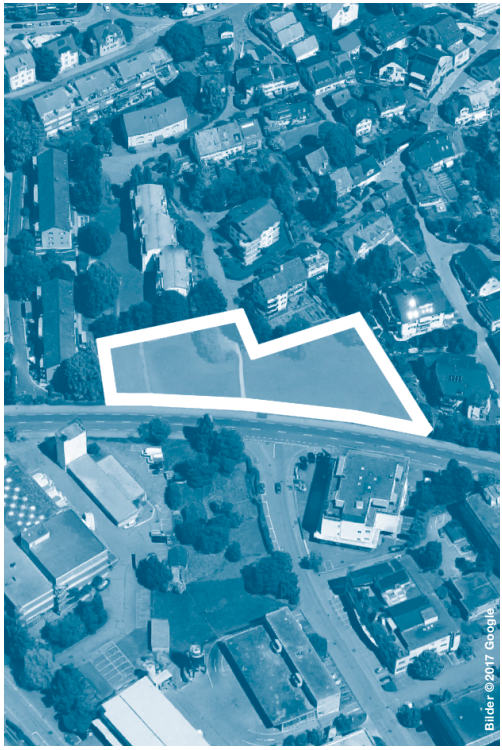
Gemeinde Thalwil

## Einführung HRM2

## Privater Gestaltungsplan Bachtelstrasse




Gemeindeversammlung, Mittwoch, 14. Juni 2017
19.00 Uhr, Gemeindehaussaal Thalwil

# Geschäfte Seite


## A Berichte und Anträge der Rechnungsprüfungskommission RPK 2

## B Anträge

**1. Jahresrechnung 2016**
- siehe separates Weisungsheft

**2. Einführung Harmonisiertes Rechnungslegungsmodell 2 (HRM2)**
- Antrag und Weisung **3**

**3. Privater Gestaltungsplan Bachtelstrasse, Erlass**
- Antrag und Weisung **8**
- Situation Gestaltungsplan Bachtelstrasse (Anhang 1) **16**
- Bestimmungen Gestaltungsplan Bachtelstrasse (Anhang 2) **18**


GEMEINDERAT THALWIL

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

Thalwil, 14. März 2017

**Aktenauflage**
Die Akten zum Antrag 1 können von den Stimmberechtigten ab Mittwoch, 31. Mai 2017, während den Büroöffnungszeiten im Jenny-Schloss (DLZ Finanzen, im 2. Stock), Mühlebachstrasse 51a, eingesehen werden.

Die Akten zum Antrag 2 können von den Stimmberechtigten ab Mittwoch, 31. Mai 2017, während den Büroöffnungszeiten im Gemeindehaus (Sekretariat Gemeinderat, im 1. Stock), Alte Landstrasse 112, eingesehen werden.

Die Akten zum Antrag 3 können von den Stimmberechtigten ab Mittwoch, 31. Mai 2017, während den Büroöffnungszeiten beim DLZ Planung, Bau und Vermessung, Dorfstrasse 10, eingesehen werden.

Büroöffnungszeiten:
Montag 8 bis 11.30 Uhr und 13 bis 18 Uhr
Dienstag bis Donnerstag 8 bis 11.30 Uhr und 14 bis 16.30 Uhr
Freitag 8 bis 15 Uhr

## Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission RPK

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

**Einführung Harmonisiertes Rechnungslegungsmodell 2 (HRM2), Finanztechnischer Entscheid**

### Ausgangslage

Mit dem Harmonisierten Rechnungslegungsmodell (HRM) werden die Bestimmungen über die Haushaltführung der öffentlich-rechtlichen Körperschaften geregelt. Im Zuge der Totalrevision des Gemeindegesetzes und auf Empfehlung der Kantonalen Finanzdirektoren soll die Rechnungslegung, seit 1986 unter HRM1, für die Zürcher Gemeinden weiterentwickelt und an privatwirtschaftliche Standards angenähert werden. Die neue Rechnungslegung ist erstmals für das Budget und die Jahresrechnung 2019 anwendbar. Auf den 1. Januar 2019 erfolgt eine Neubewertung der Bilanz.

Kernpunkt vom HRM2 ist die Bewertung des Verwaltungsvermögens mit folgenden Wahlmöglichkeiten:

- Neubewertung unter Berücksichtigung der effektiven Anschaffungs- oder Herstellungskosten pro Anlageobjekt. Die Anlagen werden per 1. Januar 2019 neu bewertet und über die Nutzungsdauer abgeschrieben.
- Verzicht auf die Neubewertung. Die Anlagen werden mit den Restbuchwerten in der Bilanz geführt und über die verbleibende Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Die Anlagen sind unabhängig davon, ob die Methode mit oder ohne Neubewertung gewählt wird, in eine Anlagenbuchhaltung zu überführen und zwingend linear (bisher degressiv) abzuschreiben. Die neue Rechnungslegung unter HRM2 hat zum Ziel, die Gemeindefinanzen transparent und verständlich darzustellen. Zudem sieht das Gemeindegesetz den mittelfristigen Haushaltsausgleich vor.

### Bericht

Der Gemeinderat Thalwil hat sich für die Methode der Neubewertung ausgesprochen. Mit dem „true and fair view-Prinzip“ soll die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermitteln. Die Neubewertung führt zu einem höheren Bilanzwert und zu einem Aufwertungsgewinn, der dem Eigenkapital zugerechnet wird. Anlagen sind innerhalb der Nutzungsdauer linear abzuschreiben. Zusätzliche Abschreibungen, wie in früheren Jahren üblich, sind nicht mehr zulässig. In den ersten Jahren nach der Umstellung auf das neue Rechnungsmodell fallen die Abschreibungen höher aus und beeinflussen das Ergebnis der Laufenden Rechnung.

### Antrag

Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile der beiden Rechnungslegungsmodelle empfiehlt die RPK den Stimmberechtigten, dem Antrag des Gemeinderates auf Neubewertung des Verwaltungsvermögens mit Wertveränderung (Aufwertung) zuzustimmen.

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

| Präsident | Aktuar |
|---|---|
| Andrea Müller | Werner Oehry |

Thalwil, 6. April 2017

# 1. Einführung Harmonisiertes Rechnungslegungsmodell 2 (HRM2)

- Finanztechnischer Entscheid

## A N T R A G

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

- **Das Verwaltungsvermögen wird gemäss § 179.1 lit. c des neuen Gemeindegesetzes (nGG) per 1. Januar 2019 neu bewertet und der erhöhte Bilanzwert des Verwaltungsvermögens in die neue Buchhaltung nach Harmonisiertem Rechnungslegungsmodell 2 (HRM2) überführt. Die Neubewertung ist ab 1986 vorzunehmen.**

## W E I S U N G

## 1. Ausgangslage

Am 1. Januar 2018 wird das neue Gemeindegesetz in Kraft treten. Gestützt darauf wurde eine neue kantonale Gemeindeverordnung (VGG) erlassen. Sie tritt auf den gleichen Zeitpunkt in Kraft und bringt eine neue, zeitgemässe Rechnungslegung gemäss dem Harmonisierten Rechnungslegungsmodell 2 (HRM2), das sich an internationalen Normen orientiert. Dabei werden unter anderem die Rechnungslegungsvorschriften an schweizweit geltende Standards für öffentliche Gemeinwesen angepasst. Ziel ist eine wahrheitsgetreue Abbildung der tatsächlichen Vermögens-, Finanz- und Ertragsverhältnisse.

Unter dem aktuell gültigen Rechnungslegungsmodell HRM1 steht eine rasche Refinanzierung im Vordergrund. Die Vermögenswerte werden nur summarisch auf den Bilanzkonten ausgewiesen und degressiv abgeschrieben. Unter HRM2 hingegen werden Abschreibungen linear über die festgelegten Nutzungsdauern erfolgen – „True and Fair View“. Dies ist die offensichtlichste Änderung der neuen Vorschriften.

Durch die Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind Vermögen, Verpflichtungen, Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungen neu zu bewerten.

## 2. Ermessensspielraum der Gemeinde beim Verwaltungsvermögen

Das neue Gemeindegesetz lässt den Gemeinden die Wahl bei der Behandlung des Verwaltungsvermögens. Entweder werden die Werte aus der Neubewertung in die Bilanz 2019 überführt oder die Neubewertung dient lediglich für das prozentuale Aufteilen des Verwaltungsvermögens auf die verschiedenen Bilanzpositionen. Gemäss § 49.1 VGG hat das Budgetorgan, also die Gemeindeversammlung, hierüber zu entscheiden.

Beide Varianten ergeben den gleichen administrativen Aufwand. Für beide ist das Verwaltungsvermögen in einzelne Anlagen aufzuteilen und eine neue Anlagenbuchhaltung aufzubauen. Alle Investitionen müssen ab 1986 erfasst und der Restbuchwert und die Restnutzungsdauer der einzelnen Anlagen ermittelt werden (Restatement). Dann können sie neu bewertet werden. Die Erfassung der Investitionen startet 33 Jahre vor Einführung von HRM2, also ab 1986. Damals wurde HRM1 eingeführt. Ältere Investitionen werden nicht erfasst. Die offizielle Tabelle der

Nutzungsdauer zeigt, dass nur wenige Investitionen eine längere Nutzungsdauer haben und somit Ende 2018 bereits abgeschrieben sein werden.

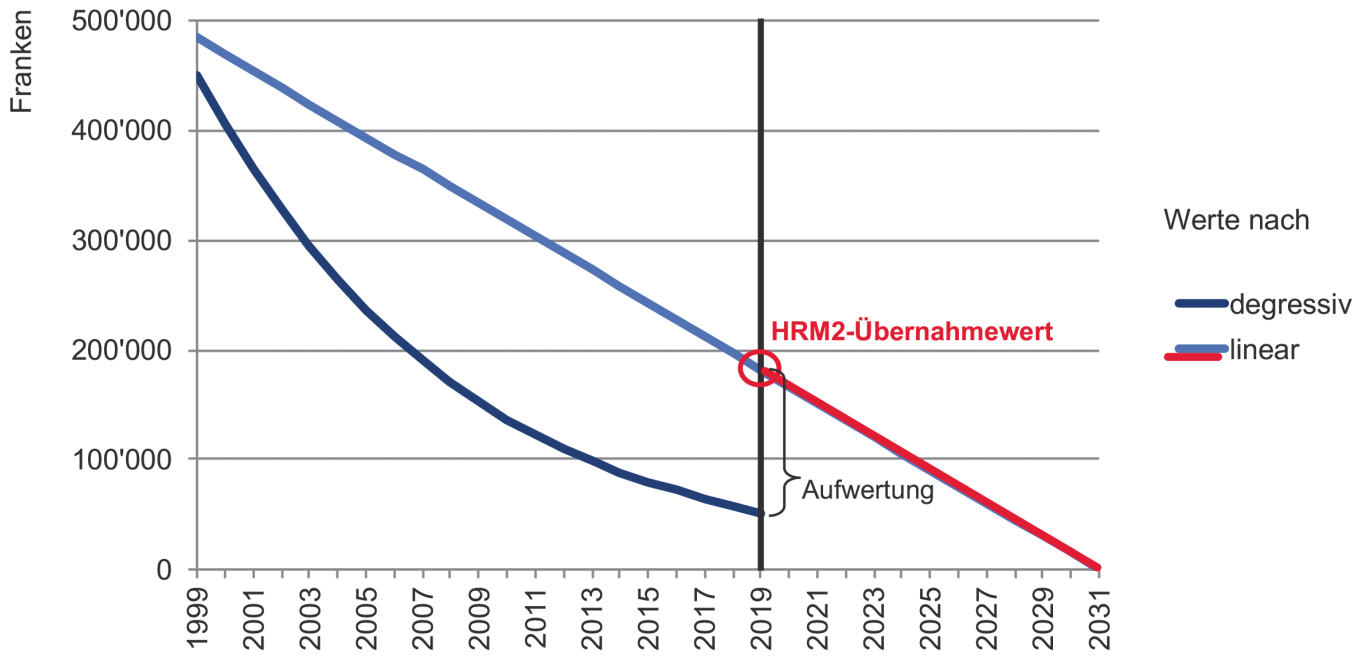
Ausgehend von den damaligen Anschaffungs- bzw. Baukosten wird das neu bewertete Verwaltungsvermögen linear über die Nutzungsdauer abgeschrieben. Das heisst, jede Investition wird seit der Fertigstellung bzw. Inbetriebnahme nach neuem Modus rechnerisch rückwirkend linear abgeschrieben, als ob dieser Abschreibungsmodus schon damals angewendet worden wäre. Daraus ergibt sich die Grundlage für die weitere Bearbeitung.

Nachfolgend werden die beiden Varianten aufgezeigt.

## 2.1 Neubewertung Verwaltungsvermögen mit Wertveränderung (Aufwertung)

Die Differenz zwischen dem im Restatement errechneten Wert nach HRM2 und dem Buchwert am 31. Dezember 2018 ergibt den Aufwertungsgewinn.

Das folgende Beispiel zeigt eine 1999 erstellte Hochbaute mit Investitionen von 0,5 Mio. Franken.




In den ersten zwölf Jahren sind degressive Abschreibungen höher als lineare. Jüngere Investitionen werden daher aufgewertet, ältere Investitionen werden abgewertet und solche, die nicht mehr existieren, ganz abgeschrieben.

Der Aufwertungsgewinn aus dem Steuerhaushalt wird dem frei verfügbaren Eigenkapital zugewiesen, derjenige aus den Betrieben an deren Spezialfinanzierung. Der Aufwertungsgewinn kann also zur Deckung von künftigen Aufwandüberschüssen verwendet werden. Allerdings muss das Budget mittelfristig ausgeglichen sein. Der Gemeinderat definiert „mittelfristig“ mit „innerhalb von fünf Jahren“ – Budgets laufendes und folgendes Jahr und drei Planjahre.

Gemäss Schätzung wird die Neubewertung des Verwaltungsvermögens zu einer Aufwertung von rund 100 Mio. Franken führen. Dadurch wird auch das Eigenkapital um den genannten Betrag ansteigen.

Gemäss Hochrechnungen sind die Abschreibungen ab 2019 bei einer Neubewertung höher und werden bereits etwa ab 2025 rechnerisch den korrekten Abschreibungsaufwand aufgrund der

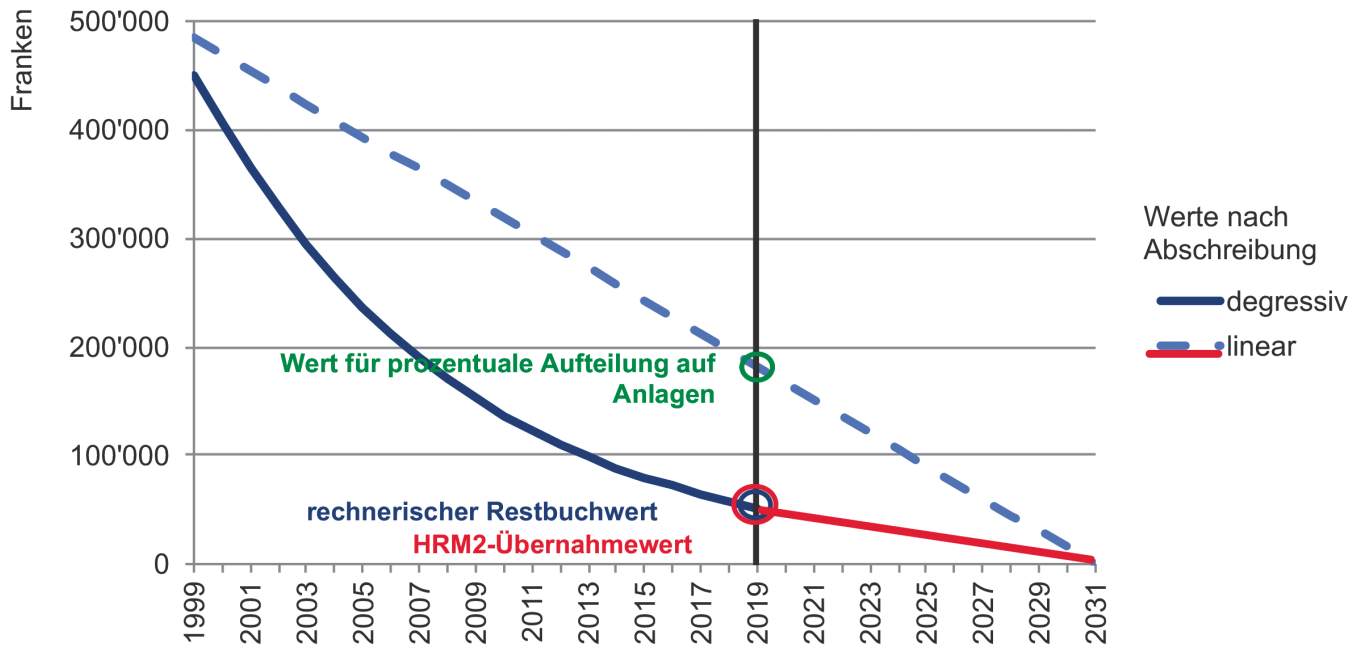
festgelegten Nutzungsdauer aufweisen. Abschreibungen in korrekter Höhe sind wichtig, damit ein ordentlicher Selbstfinanzierungsgrad und damit ein gesunder Finanzhaushalt erreicht werden kann.

In den Jahren 2001 bis 2015 wurden im Durchschnitt 8,9 Mio. Franken investiert. Würden beispielsweise während Jahren jährlich 8,9 Mio. Franken investiert, ergäben sich unter HRM2 jährliche Abschreibungen von ebenfalls 8,9 Mio. Franken.

## 2.2 Neubewertung Verwaltungsvermögen ohne Wertveränderung

Der Buchwert des gesamten Verwaltungsvermögens wird prozentual auf die im Restatement ermittelten Restbuchwerte der Anlagen aufgeteilt. Es erfolgt keine Aufwertung.

Das folgende Beispiel zeigt eine 1999 erstellte Hochbaute mit Investitionen von 0,5 Mio. Franken.




Eine geringe Differenz kann entstehen, weil unter HRM1 die Abschreibung auf der Anlagekategorie erfolgt und gerundet wird, im Restatement aber die einzelne Anlage abgeschrieben wird. Nicht mehr verwendete Vermögenswerte werden im Restatement ebenfalls abgeschrieben, unter HRM1 hingegen nicht.

Auch ohne Wertveränderung werden die Anlagen ab dem Jahr 2019 über die verbleibende Restnutzungsdauer linear abgeschrieben (§ 179.2 nGG). Da in den ersten etwa 13 Jahren mit dem heutigen Abschreibungsmodus degressiv „zu viel“ abgeschrieben wurde, wird während Jahren eine zu tiefe Abschreibungssumme resultieren und somit ein verzerrtes Bild des Finanzhaushalts zeigen. Dies widerspricht dem mit HRM2 angestrebten Ziel von „True and Fair View“ und verleitet zu einer höheren Verschuldung. Die Abschreibungen steigen während 40 Jahren jährlich, bis sie dann endlich ca. 2059 rechnerisch den korrekten Abschreibungsaufwand aufgrund der festgelegten Nutzungsdauern abbilden. Die Folge ist eine viel zu tiefe Selbstfinanzierung. Zudem wird während diesen rund 40 Jahren ein zu tiefes Verwaltungsvermögen und ein zu tiefes Eigenkapital ausgewiesen. Das heisst, über viele Jahre wird die Vermögenslage nicht korrekt abgebildet. Die Finanzkennzahlen zeigen über Jahrzehnte einen Mischwert zwischen beiden Rechnungslegungsmodellen (HRM1 und HRM2), womit sie nicht mehr informativ sind bzw. keine konkrete Aussagekraft mehr haben.

## 3. Haltung der Gemeinde Thalwil

Lange Übergangsfristen verzerren das Bild der jährlichen Erfolgsrechnung und Bilanz. Dies gilt es zu vermeiden. Die Jahresrechnung soll möglichst ab Beginn der Umstellung auf HRM2 die Realität abbilden. Das kann nur durch die Neubewertung mit Wertveränderung des Verwaltungsvermögens erreicht werden. Sie ist auch die logische Folge von den bis 2015 getätigten zusätzlichen Abschreibungen, welche unter anderem die zeitgerechte Abschreibung der Investitionen zum Ziel hatte. Mit der Neubewertung werden die Abschreibungen etwa auf gleichem Niveau sein wie früher mit den zusätzlichen Abschreibungen.

## 4. Wie entscheiden sich andere Gemeinden?

Verschiedene kleine und mittlere Gemeinden haben als Pilotgemeinden Erfahrungen mit HRM2 gesammelt. Dabei zeigte sich, dass keine allgemeine Empfehlung abgegeben werden kann, ob eine Neubewertung mit oder ohne Wertveränderung erfolgen soll. Zu gross sind die Unterschiede: verhältnismässig grosse Investitionen oder nur kleine, regelmässige Investitionen oder sehr unregelmässige, grosse Investitionen vor allem in der neueren Zeit oder vor vielen Jahren. Je nachdem macht die eine oder die andere Variante mehr Sinn. Die grössten Unterschiede bei den beiden Varianten gibt es bei Gemeinden, welche zusätzliche Abschreibungen getätigt haben. Aus diesem Grund haben auch der Gemeindepräsidentenverband des Kantons Zürich (GPV), der Verein Zürcher Gemeindeschreiber und Verwaltungsfachleute (VZGV) und der Verband Zürcherischer Finanzfachleute (VZF) darauf verzichtet, eine Empfehlung abzugeben.

## 5. Zeitpunkt der Umsetzung

Die Budgetierung für 2019 erfolgt im Jahr 2018 erstmalig nach den Grundsätzen der neuen Rechnungslegung HRM2. Der Rechnungsabschluss 2018 erfolgt aber noch nach derzeitigem Modus HRM1.

## 6. Schlussbemerkungen

Für eine hohe Transparenz ist der Entscheid zugunsten einer Neubewertung mit Wertveränderung (Aufwertung) des Verwaltungsvermögens unerlässlich. Die stillen Reserven werden offengelegt, die Bilanz zeigt praktisch ab der Umstellung die wahren Vermögenswerte. Das Resultat ist eine aussagekräftigere Jahresrechnung. Eine Neubewertung führt auch fast zwangsläufig zu einer angemessenen Selbstfinanzierung.

Bei einer Ablehnung würde die Bilanz während Jahrzehnten Mischwerte aus HRM1 und HRM2 zeigen.

**Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, das Verwaltungsvermögen per 1. Januar 2019 neu zu bewerten und der erhöhte Bilanzwert des Verwaltungsvermögens in die neue Buchhaltung nach Harmonisiertem Rechnungslegungsmodell 2 (HRM2) zu überführen.**

## 2. Kommunale Nutzungsplanung

- Erlass des privaten Gestaltungsplans Bachtelstrasse

# A N T R A G

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. **Gestützt auf §§ 83-89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 15 Ziffer 3 der Gemeindeordnung wird dem privaten Gestaltungsplan Bachtelstrasse zugestimmt. Der private Gestaltungsplan Bachtelstrasse wird im Sinne von § 85 PBG mit öffentlich-rechtlicher Wirkung als allgemeinverbindlich erklärt.**
2. **Der Bericht zu den Einwendungen aus dem öffentlichen Planauflageverfahren wird genehmigt.**
3. **Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den privaten Gestaltungsplan Bachtelstrasse zu genehmigen.**
4. **Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendige Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind zu veröffentlichen.**
5. **Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.**

# W E I S U N G

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Anlass

Zwischen Bachtelstrasse und Tischenloostrasse plant die Sonnenblick AG, Zürich, auf den unbebauten Parzellen Kat.-Nrn. 7821, 7822, 7823 und 7825 eine zusammenhängende Überbauung mit gemischter Nutzung aus Wohnen mit Gewerbe- bzw. Dienstleistungsanteil. Die vorgesehene Überbauung hält die Ausnützungsmöglichkeiten der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde (BZO) ein. Um allerdings eine einheitliche Überbauung realisieren zu können, soll von der Bauweise der Kernzone A abgewichen werden. Mit dem Gestaltungsplan werden die hierfür notwendigen planungsrechtlichen und qualitätssichernden Grundlagen geschaffen.

Das Areal mit den genannten Grundstücken weist eine Fläche von insgesamt 4‘358 $m^2$ auf und wird verkehrsmässig durch die Bachtelstrasse erschlossen. Mit der Überbauung der Grundstücke muss im Sinne der in den 70er-Jahren getroffenen Erschliessungsvereinbarung eine Wendemöglichkeit am Ende der Bachtelstrasse sowie eine Fussverbindung Bachtelstrasse-Tischenloostrasse zugunsten der Öffentlichkeit erstellt werden. Das im Gestaltungsplanperimeter liegende Weggrundstück, Kat.-Nr. 7825, ist zurzeit noch im Besitz der Gemeinde Thalwil. Die Gemeinde ist deshalb Mitunterzeichnerin des Gestaltungsplans. Nach Erstellung und Sicherung des öffentlichen Fussweges wird die genannte Grundstücksparzelle an die Sonnenblick AG abgetreten.

### 1.2 Allgemeines

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) kennt das Instrument des Gestaltungsplans. Mit diesem können für klar festgelegte Gebiete Anzahl, Lage, Abmessung, Nutzweise und Zweckbestimmung von Bauten bindend festgelegt werden. Dabei darf von den Bestimmungen der kommunalen BZO und den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Dies macht jedoch die Zustimmung der Gemeindeversammlung erforderlich, die auch für die Festsetzung der BZO zuständig ist. Private Gestaltungspläne werden durch die Grundeigentümer aufgestellt. Die Gemeindeversammlung kann diesen entweder zustimmen oder sie ablehnen, Änderungen können keine beschlossen werden.

### 1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage

Das Gestaltungsplanareal liegt im südlichen Bereich des „Oberdorfs“, wird verkehrsmässig von der Dorfstrasse her durch die Bachtelstrasse erschlossen und wird im Süden durch die kantonale Tischenloostrasse begrenzt. Das Areal befindet sich in unmittelbarer Fusswegdistanz zu den ÖV-Haltestellen Gewerbestrasse und Schützenhaus. Gemäss ÖV-Güteklassifizierung liegt es in der ÖV-Güteklasse C.

Durch das Areal verlaufen die Verlängerungen der Verkehrsbaulinien Bachtelstrasse. Diese sichern den Raum für die Zufahrt zum Areal und die Wendemöglichkeit. Im Kommunalen Richtplan Thalwil ist der Bachtelstrasse keine übergeordnete Erschliessungs- oder Sammelfunktion zugewiesen. Dafür verläuft ein zu erhaltender kommunaler Fussweg von der Tischenloostrasse her durch das Areal in den Kern des „Oberdorfs“.

Gemäss gültiger BZO ist das Areal im westlichen Bereich der Wohn- und Gewerbezone WG3 und im östlichen Bereich der Kernzone A zugewiesen. Im Kommunalen Richtplan ist es mit der Dichtestufe „mittlere bauliche Dichte“ bezeichnet und im östlichen Bereich zudem mit der Massnahme „Transformationsgebiet“ überlagert. In Gebieten mit „mittlerer baulichen Dichte“ sind Massnahmen und Anreize zur Verdichtung grundsätzlich erwünscht. Zudem soll die Bezeichnung „Transformationsgebiet“ eine Umstrukturierung ermöglichen, allerdings mit besonderer Rücksichtnahme auf angrenzende Ortsbildschutzgebiete. Das bedeutet, dass die maximalen Gebäude- und Firsthöhen zu beschränken sind, indem Erhöhungen der Geschosszahl im Sinne der Arealüberbauung ausgeschlossen werden. Zudem sind angemessene, ortsbildverträgliche Bauvorschriften zu prüfen und entsprechend zu erlassen.

## 2. Gestaltungsplan Bachtelstrasse

### 2.1 Zweck und Ziele des Gestaltungsplans

Mit dem Gestaltungsplan sollen die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für eine einheitliche Bebauung des Areals geschaffen werden. Die Bebauung soll als Bindeglied zwischen den verschiedenen Bauzonen und Bautypologien (Wohnsiedlungen, Gewerbe und Kernzonen) fungieren. Dabei spielen die Körnung der Baukörper und eine gewisse Durchlässigkeit als Verbindung zwischen der Oberdorf-Struktur und der Gewerbezone eine wichtige Rolle. Ferner bezweckt der Gestaltungsplan eine besonders gute Einordnung und Gestaltung der Bauten sowie der Umgebungsgestaltung und regelt die Erschliessung gemäss der mit den Eigentümern der Bachtelstrasse und der Gemeinde getroffenen Erschliessungsvereinbarungen.

## 2.2 Bestandteile des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan Bachtelstrasse besteht aus dem rechtlich verbindlichen Situationsplan im Massstab 1:500 und den zugehörigen Bestimmungen. Diese Bestandteile werden von der Gemeindeversammlung als allgemeinverbindlich festgesetzt.

Der Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und das Richtprojekt im Massstab 1:200 inklusive Umgebungsplan im Massstab 1:100 und Lärmgutachten haben erläuternden Charakter. Diese sind nicht Bestandteil der Festsetzung, gelten für die Behörde jedoch als Richtschnur für die Beurteilung der nachgelagerten Baugesuche.

Ferner orientiert Kap. 6, Mitwirkung und Anhörung, des Planungsberichts darüber, wie die Gesuchstellerin die Stellungnahmen aus der Anhörung und die Einwendungen aus der öffentlichen Auflage berücksichtigt hat. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird im Sinne von § 7 PBG mit der Planfestsetzung durch die Gemeindeversammlung entschieden (vgl. Ziff. 4 dieser Weisung).

Die genannten Dokumente sind Bestandteil der Aktenauflage.

## 2.3 Richtprojekt

### Bebauungskonzept

Als Basis für die Erarbeitung des Gestaltungsplans diente das Richtprojekt der Kunz + Pleisch Architekten GmbH, Zürich.

Aufgrund des ortsbaulichen Kontextes wurde ein Bebauungskonzept abgeleitet, das aus drei Hauptbauten besteht, deren nicht rechtwinklige Formgebung vieleckige Zwischenräume definiert, wie sie auch in der gewachsenen Oberdorf-Struktur zu finden sind. Es entstehen Durchblicke, und die Gliederung der Hauptbauten – auch mit Höhenversätzen – reduziert deren volumetrische Erscheinung. Der künftige (Wende-) Platz dient einerseits als Wendemöglichkeit und andererseits als Erschliessungsdrehscheibe für die Überbauung. Die privaten Aussenbereiche der Wohnungen sind auf die Hauptbesonnung ausgerichtet, und die Wohnungsgrundrisse sind so angelegt, dass die meisten lärmempfindlichen Räume Fenster auf die lärmabgewandte Seite haben.

**Abb.: Dachaufsicht mit Umgebung, Richtprojekt Kunz + Pleisch Architekten GmbH, Zürich**

### Umgebungsgestaltung

Die drei Hauptbauten werden von einer abwechslungsreich gestalteten Umgebung eingefasst. Die Freiräume zwischen den Hauptbauten sollen von Fassade zu Fassade offen sein, die privaten Aussenbereiche der Erdgeschosswohnungen werden als präzis gefasste Flächen ausgebildet. Der Aussenraum soll möglichst natürlich und mit einheimischen Gehölzen abwechslungsreich gestaltet werden. Mit der Möblierung und den Spielgeräten sollen Spielraum für Kinder aber auch Aufenthalts- und Rückzugsorte entstehen. Der öffentliche Fussweg führt zwischen Haus B und C hindurch und wird gegen die Tischenloostrasse mit zwei grossen Bäumen torartig abgegrenzt. Der Lärm- und Sichtschutz entlang der Tischenloostrasse soll mit begrünten Mauerscheiben von unterschiedlicher Höhe so gestaltet werden, dass keine Barriere entsteht und Durchblicke ermöglicht werden.

### Nutzung

Gemäss Richtprojekt sollen 20 Wohnungen in verschiedenen Grössen von 2 ½ bis 5 ½-Zimmer entstehen. An den für Wohnnutzung weniger privilegierten Lagen ist in den Erdgeschossen ein Angebot an Dienstleistung, beispielsweise die Einrichtung eines Kinderbetreuungsangebots, vorgesehen. Ein Teil der Wohnungen soll zudem im Sinne von Art. 20 a BZO als ausnützungseffizienter Wohnungsbau für Alters- und Familienwohnungen erstellt werden.

### Erschliessung

Die Verkehrserschliessung des Areals erfolgt über die Bachtelstrasse. Auf dem Gestaltungsplanareal wird zudem die öffentlich nutzbare Wendemöglichkeit erstellt. Die privaten Parkplätze für die Überbauung werden in einer Tiefgarage untergebracht, welche direkt an die Wendemöglichkeit angeschlossen ist. Vorgesehen sind 50 Parkplätze, wovon mindestens acht dem Quartier Oberdorf als mietbare Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Die erforderlichen Besucherparkplätze werden oberirdisch um die Wendemöglichkeit angeordnet. Veloabstellplätze sind in abschliessbaren Veloräumen sowie vor den Hauseingängen geplant. Die Abfallentsorgung ist mittels Unterflurcontainer vorgesehen.

## 2.4 Planerische Umsetzung im Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan Bachtelstrasse wurde basierend auf dem Richtprojekt ausgearbeitet. Als Genehmigungsinhalt werden im Gestaltungsplan drei Baubereiche für Hauptbauten mit einer einheitlichen maximalen Höhenkote festgelegt. Schrägdächer im Sinne der Kernzone müssen keine erstellt werden. Die Ausnützung über das ganze Areal beträgt 80 %, wobei im Sinne von Art. 20a BZO 25 % der Bruttogeschossflächen für den ausnützungseffizienten Wohnungsbau zu erstellen sind. Zudem wird eine Fläche von mindestens 125 $m^2$ dauerhaft für Gewerbe respektive für Dienstleistung reserviert. Diese Fläche ist ausnützungsbefreit. Abgesehen von diesen 125 $m^2$ weist der Gestaltungsplan gegenüber der BZO keine Mehrausnützung aus.

Im Gestaltungsperimeter befinden sich rechtskräftige kommunale Verkehrsbaulinien, die der Raumsicherung der Bachtelstrasse und einer Wendemöglichkeit dienen. Da diese Anlagen mit dem Gestaltungsplan umgesetzt werden, verlieren die Verkehrsbaulinien ihre Bedeutung und werden deshalb während der Gültigkeit des Gestaltungsplans ausser Kraft gesetzt (suspendiert). Der minimale Abstand gegenüber Nachbarsgrenzen beträgt mindestens fünf und gegenüber der Tischenloostrasse mindestens sechs Meter.

Die Erschliessungs-, Entsorgungs- und Gestaltungselemente werden mit dem Gestaltungsplan schematisch, aber dennoch bindend festgelegt. Damit bleibt der notwendige Projektierungs- und Gestaltungsspielraum für die nachgelagerten Verfahren gewahrt.

Die Umgebung wird in einen Mischbereich, einen Umgebungsbereich sowie einen Bereich Lärmschutzwände gegliedert, für welche der jeweiligen Lage entsprechende Möblierungs-, Bepflanzungs- und Gestaltungsvorschriften festgelegt werden.

Neben den Festlegungsinhalten sind auf dem Gestaltungsplan informelle Angaben sowie Erläuterungsinformationen dargestellt. Es sind dies neben den bestehenden Verkehrsbaulinien und einem Abwasserkanal die Grundrisse der Bauten gemäss Richtprojekt, verschiedene Vermassungen und die wichtigsten Koordinaten (Eckpunkte der Baubereiche) des gewachsenen Terrains.

## 3. Öffentliche Auflage und Anhörung

Die 60-tägige öffentliche Auflage des Gestaltungsplans erfolgte vom 23. September bis zum 22. November 2016. Innert dieser Frist konnte jedermann Einwendungen zum Planinhalt machen. Parallel dazu wurde der Gestaltungsplan der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht, und die regionale Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) sowie die Nachbargemeinden wurden angehört.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind bei der Gemeinde vier Einwendungen aus der Bevölkerung mit insgesamt fünf Anträgen eingegangen. Verschiedene Einwendungen konnten von der Gesuchstellerin nicht oder nur teilweise berücksichtigt werden. Zu diesen wird im Sinne von § 7 PBG nachstehend (vgl. Ziff. 4) Bericht erstattet. Die berücksichtigten Einwendungen sind in den Gestaltungsplan eingeflossen.

Mit Prüfbericht vom 10. November 2016 hat das Amt für Raumplanung des Kantons Zürich (ARE) umfassend zum Gestaltungsplan Stellung genommen. Dabei wird abschliessend festgehalten, dass der Gestaltungsplan rechtmässig, zweckmässig und angemessen sei. Die verschiedenen Hinweise, Anmerkungen und Ergänzungsvorschläge aus der kantonalen Vorprüfung konnten mehrheitlich berücksichtigt werden und sind in die Gestaltungsplanvorlage eingeflossen.

Die ZPZ sowie die Nachbargemeinden haben den Gestaltungsplan ohne Anträge zur Kenntnis genommen.

Der gesamte Mitwirkungsbericht ist als Kapitel 6 in den Planungsbericht eingearbeitet.

## 4. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Sämtliche Einwendungen, die während der öffentlichen Auflage bei der Gemeinde eingegangenen sind, wurden von der privaten Bauherrschaft geprüft und behandelt. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nimmt sie zusammenfassend wie folgt Stellung:

- **Feuerwehrnotzufahrt**

Antrag: Eine Einwendung verlangt, dass der öffentliche Fussweg von der Tischenloostrasse her auch als Feuerwehrnotzufahrt festgelegt und entsprechend ausgebaut werde.

***→ Der Antrag wird nicht berücksichtigt***

*Begründung: Die Gesuchstellerin kommt nach Prüfung des Antrags zum Schluss, dass mit der vorliegenden Erschliessung über die Bachtelstrasse die Notzufahrt hinreichend gewährleistet ist. Ein Ausbau des öffentlichen Fussweges zu einer Feuerwehrnotzufahrt entspricht nicht den Zielen des Gestaltungsplans und würde die Qualität des Freiraums sowie die Gestaltungsmöglichkeiten erheblich mindern. Zudem lässt der aktuelle Projektierungsstand noch keine Aussagen zur Realisierbarkeit einer normenkonformen Feuerwehrzufahrt zu.*

- **Verträglichkeit der Verkehrserschliessung**

Antrag: Die Verkehrserschliessung des Planungsgebiets über die Bachtelstrasse ist nicht quartierverträglich und zu überdenken. Zwei Einwendungen beantragen deshalb, dass zu prüfen sei, ob die geplante Tiefgarage über die bestehende Tiefgarage der Parzelle Kat.-Nr. 7820 erschlossen werden kann.

***→ Der Antrag wird nicht berücksichtigt***

*<u>Begründung:</u> Die Bachtelstrasse ist schon seit je her für die Erschliessung der Grundstücke des Planungsperimeters vorgesehen. Dies wurde seitens Gemeinde mit den damaligen Grundstückeigentümern (heutige Strasseneigentümer und -anstösser) in den 70er-Jahren so vereinbart und planungsrechtlich mit Verkehrsbaulinien gesichert. Eine Erschliessung über die kantonale Tischenloostrasse ist ausgeschlossen, da direkte Erschliessungen ab Kantonsstrassen dem Prinzip der hierarchischen Strassenordnung widersprechen und vom Kanton nicht bewilligt werden.*

*Die Idee mit der alternativen Erschliessung über die bestehende Tiefgarage kann grundsätzlich unterstützt werden und wurde deshalb auch geprüft. Der Vorschlag wurde von den Eigentümern der bestehenden Tiefgarage jedoch kategorisch abgelehnt. Zudem wäre eine solche Erschliessung aus bautechnischer Sicht schwer umsetzbar und auch deshalb ungeeignet.*

*Zudem ist man überzeugt, dass der Charakter der Bachtelstrasse als Wohnstrasse durch die neue Überbauung nicht gefährdet wird, da auch die neuen Benutzer ein Interesse daran haben werden, den Wohnstrassencharakter zu erhalten. Ein Ausbau oder eine Verbreiterung der Bachtelstrasse aufgrund der neuen Situation ist seitens der Gemeinde nicht vorgesehen, sodass die gefahrenen Geschwindigkeiten auch in Zukunft auf dem heutigen, tiefen Niveau verbleiben werden.*

## 5. Stellungnahme des Gemeinderates

### Allgemeine Entwicklungsziele

Im vorliegenden Gestaltungsplan ist die Änderung der Bauvorschriften von der Kernzone A zur Wohn- und Gewerbezone WG3 im östlichen Teil des Areals die einzige nennenswerte Abweichung von der BZO. Diese Transformation ist im Kommunalen Richtplan sinngemäss mit der Überlagerung „Transformationsgebiet“ bereits angedacht. Mit der Festlegung einer zweckmässigen Wendemöglichkeit und der Realisierung des öffentlichen Fussweges Tischenloostrasse-Oberdorf werden auch die Verkehrs- und Erschliessungsvorgaben der Gemeinde umgesetzt. Der Gestaltungsplan erfüllt damit die wesentlichen Entwicklungs-vorgaben und -ziele der Gemeinde und des Kommunalen Richtplans.

### Städtebau

Aus städtebaulicher Sicht wird eine einheitliche Bebauung mit WG3-Bauvorschriften einer zonenkonformen Überbauung (WG3 und Kernzone A) vorgezogen und entsprechend unterstützt. Die in die heterogene ortsbauliche Situation gesetzten Baubereiche mit den entsprechenden Bauvolumen und Gebäudehöhen sind quartierverträglich und erlauben soweit ersichtlich eine gute Einordnung. Mit der Festlegung einer einheitlichen maximalen Höhenkote von 493.75 m. ü. M. entspricht die Höhenentwicklung der neuen Siedlung in etwa den Höhen der benachbarten Gebäude. Die städtebaulichen Richtplanvorgaben sind damit ebenfalls erfüllt.

### Einordnung und Gestaltung

Im Gestaltungsplanperimeter gelten die Vorschriften der WG3 zusammen mit den Sonderbau-vorschriften nach BZO. Gemäss Art. 9 der Gestaltungsplanbestimmungen sind Bauten und Anlagen sowie die Umgebung besonders gut zu gestalten und einzuordnen, als Richtlinie für die Beurteilung dient das Richtprojekt.

Mit dem Richtprojekt und den ergänzenden Gestaltungsanforderungen wird die Forderung nach einer besonders guten Einordnung und Gestaltung aus Sicht der Gemeinde hinreichend entsprochen.

### Nutzung und Ausnützung

Als Nutzung ist Wohnnutzung mit einem Gewerbeanteil vorgesehen. Zudem soll ein Anteil der Wohnflächen im Sinne von Art. 20a BZO ausnützungseffizient für Familien- und Alterswohnungen erstellt werden.

Die Gemeinde begrüsst die Sicherung der 125 $m^2$ für Gewerbe respektive Dienstleistung und den angestrebten Wohnungsmix, der auch die Erstellung ausnützungseffizienter Wohnungen miteinschliesst. Die vorgesehene Ausschöpfung der 80 % Ausnützung ist im Sinne der Richtplanung und einer haushälterischen Bodennutzung und wird ebenfalls unterstützt.

### Erschliessung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplanareals erfolgt über die Bachtelstrasse. Die Pflichtparkplätze für die Überbauung sowie zusätzlich acht vermietbare Parkplätze werden in der Tiefgarage erstellt. Mit dem Gestaltungsplan werden zudem eine Wendemöglichkeit sowie der öffentliche Fussweg Tischenloostrasse-Bachtelstrasse verbindlich festgelegt. Damit sind die benötigten Verkehrsinfrastrukturen des Quartiers im Gestaltungsplan enthalten und allgemeinverbindlich gesichert. Die vorgesehene Abfallentsorgung mittels Unterflurcontainer wird begrüsst. Insgesamt wird die Erschliessung sowie die Ver- und Entsorgung als zweckmässig erachtet.

### Freiraum- und Umgebungsgestaltung

Der Gestaltungsplan legt für die Freiraum- und Umgebungsgestaltung verschiedene Bereiche mit spezifischen Gestaltungsvorgaben und Infrastrukturelementen fest. Damit wird der Aussenbereich zweckmässig gegliedert. Zudem enthält der Gestaltungsplan Bestimmungen zur gestalterischen Qualität. Damit können die hohen Anforderungen an die Gestaltung in den nachgelagerten Baubewilligungsverfahren verlangt und sichergestellt werden.

### Mitwirkungsverfahren

Nach Ansicht des Gemeinderates hat die Gesuchstellerin die Anliegen aus der öffentlichen Auflage und Anhörung korrekt behandelt und im vorliegenden Gestaltungsplan berücksichtigt, soweit dies aus planerischer Sicht möglich und zweckmässig erschien. Entsprechend werden der Mitwirkungsbericht und der in der Weisung enthaltene Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gutgeheissen.

## 6. Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass mit dem privaten Gestaltungsplan Bachtelstrasse ein ausgewogenes Planungsinstrument vorliegt, das die verschiedenen ortsbaulichen und planerischen Ansprüche berücksichtigt und zweckmässig umsetzt.

**Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dem privaten Gestaltungsplan Bachtelstrasse zuzustimmen und diesen als allgemeinverbindlich zu erklären.**

Anhänge:

1) Situation Gestaltungsplan Bachtelstrasse (Kunz + Pleisch Architekten GmbH, Zürich)
2) Bestimmungen Gestaltungsplan Bachtelstrasse (Kunz + Pleisch Architekten GmbH, Zürich)

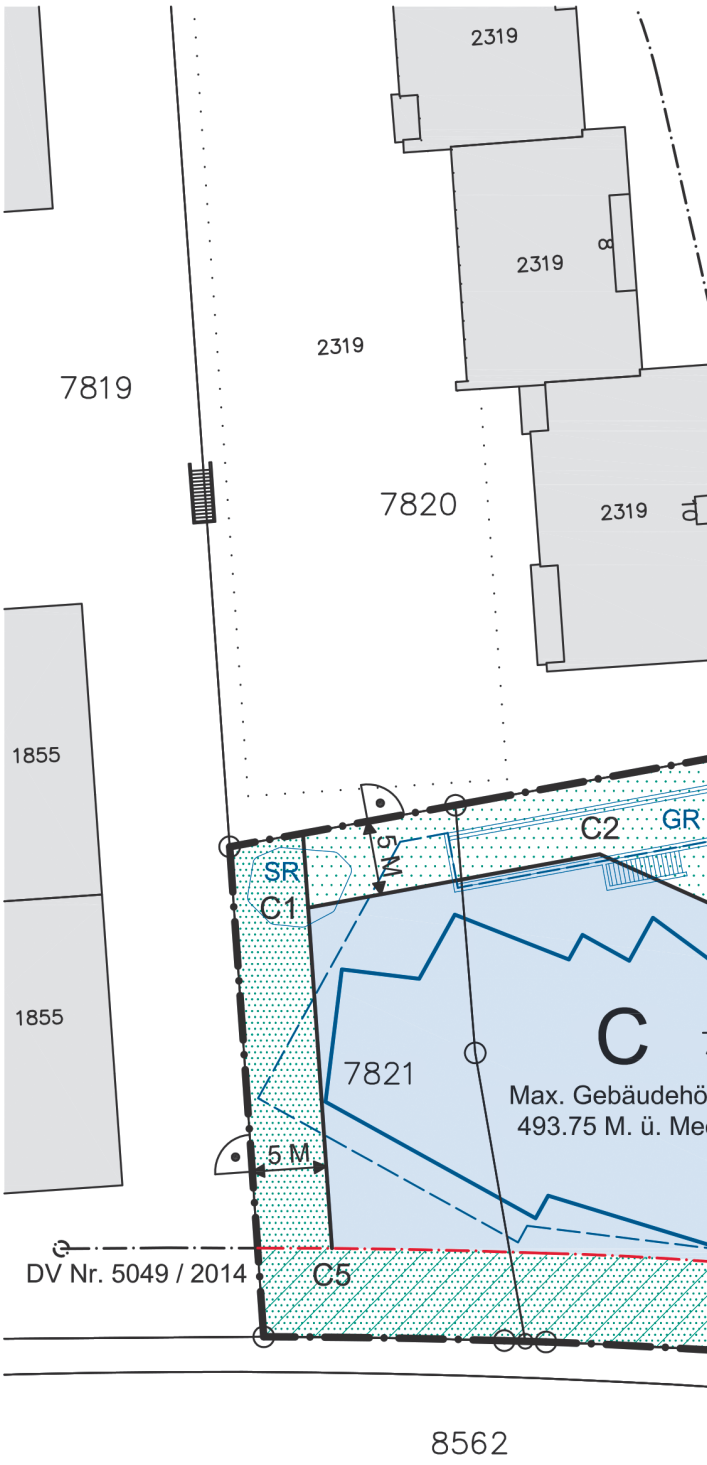
Legende

| Festlegungen | Artikel |
|---|---|
| Geltungsbereich | Art. 4 |
| Baubereiche Hauptbauten | Art. 6 |
| Mischbereich | Art. 10 |
| Umgebungsbereich | Art. 11 |
| Bereich Lärmschutzwände | Art. 17 / Abs. 2 |
| Erschliessung Perimeter | Art. 14 / Abs. 1 |
| Erschliessung Tiefgarage | Art. 14 / Abs. 1 |
| Öffentlicher Fussweg (Lage schematisch) | Art. 10 / Abs. 4 |
| Kehrplatz (Lage schematisch) | Art. 10 / Abs. 3 |
| Besucherparkplätze (Lage schematisch) | Art. 14 / Abs. 3 |
| Entsorgungsstandort (Lage schematisch) | Art. 10 / Abs. 5 |
| Portalbäume (Lage schematisch) | Art. 12 / Abs. 1 |
| Kommunale Baulinien suspendiert | Art. 7 / Abs. 1 |

**Informationsgehalt**

- Kantonale Baulinie
- Hauptbauten Richtprojekt
- Unterirdische Bauten Richtprojekt
- Bestehender Abwasserkanal

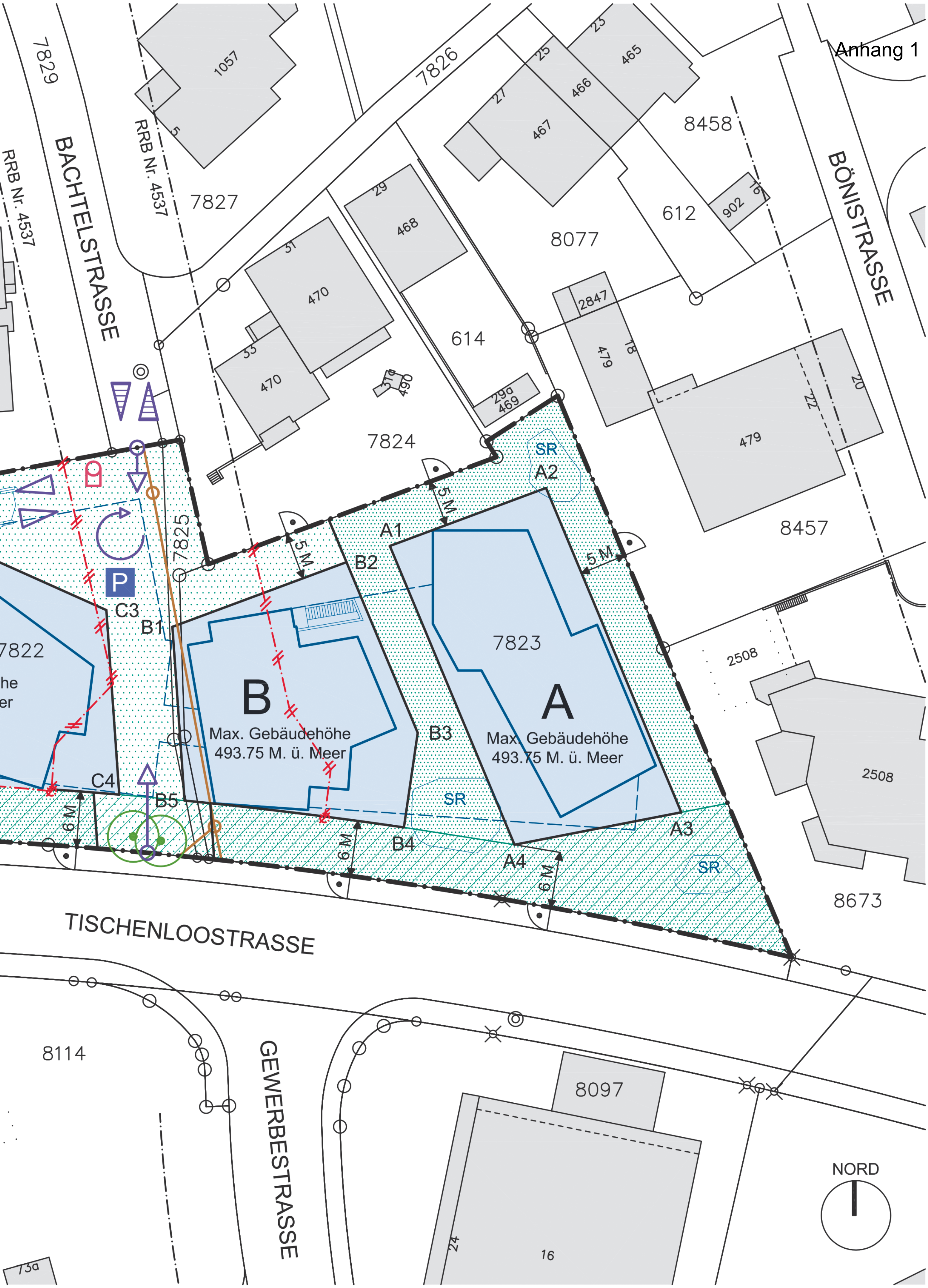
GR = Tiefgaragenrampe
SR = Spiel- und Ruheflächen




Landeskoordinaten und gewachsenes Terrain:

A1: 685249.985 / 237963.365 / ca. 480.15 M. ü. M.
A2: 685266.870 / 237969.644 / ca. 480.25 M. ü. M.
A3: 685281.500 / 237934.573 / ca. 481.35 M. ü. M.
A4: 685263.460 / 237931.063 / ca. 481.00 M. ü. M.
B1: 685226.472 / 237954.622 / ca. 479.70 M. ü. M.
B2: 685245.295 / 237961.622 / ca. 480.15 M. ü. M.
B3: 685252.995 / 237943.163 / ca. 480.45 M. ü. M.
B4: 685251.505 / 237932.940 / ca. 480.80 M. ü. M.
B5: 685227.781 / 237935.840 / ca. 480.55 M. ü. M.
C1: 685180.903 / 237961.212 / ca. 479.15 M. ü. M.
C2: 685200.573 / 237964.829 / ca. 478.85 M. ü. M.
C3: 685219.328 / 237956.435 / ca. 479.50 M. ü. M.
C4: 685220.719 / 237936.483 / ca. 479.95 M. ü. M.
C5: 685182.504 / 237938.254 / ca. 480.10 M. ü. M.

Anhang 1


BACHTELSTRASSE
TISCHENLOOSTRASSE
GEWERBESTRASSE
BÖNISTRASSE
RRB Nr. 4537
A
Max. Gebäudehöhe
493.75 M. ü. Meer
B
Max. Gebäudehöhe
493.75 M. ü. Meer
7823
7822
7824
7825
7826
7827
7829
8077
8457
8458
8673
8114
8097
2508
614
612
SR
A1
A2
A3
A4
B1
B2
B3
B4
B5
C3
C4
5 M
6 M
P
NORD

# A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

**Art. 1** **Zweck**

Der private Gestaltungsplan schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für eine einheitliche Bebauung der noch unbebauten Grundstücke als ortsbildliches Bindeglied über zwei verschiedene Bauzonen (WG3 / Kernzone A) und bezweckt eine besonders gute Einordnung und Gestaltung der Bauten und der Umgebungsgestaltung.

**Art. 2** **Verhältnis zum geltenden Recht**

[1] Soweit der vorliegende Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen trifft, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil (BZO), des Baugesetzes wie auch das weitere übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht.

[2] Insbesondere gelten für den gesamten Perimeter die Vorschriften der BZO Thalwil für die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, WG3 und die Sonderbauvorschriften für die Aufwertung und Verdichtung der Zonen W3 und WG3, Art. 20a, soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen trifft.

**Art. 3** **Bestandteile**

[1] Der private Gestaltungsplan besteht aus diesen Bestimmungen und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.

[2] Das Richtprojekt vom 31. Mai 2016, revidiert am 31. Januar 2017, und der Planungsbericht nach Art. 47 RPV haben informativen Charakter und dienen als Beurteilungsrichtlinie im Baubewilligungsverfahren.

**Art. 4** **Geltungsbereich**

Der private Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan dargestellten Perimeter und umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 7821/7822/7823/7825.

**Art. 5** **Nutzung und Nutzweise**

Als Nutzungen zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Betreuungsstätten.

# B BEBAUUNG HAUPTBAUTEN

**Art. 6** **Baubereiche Hauptbauten**

**Baubereiche**

[1] Hauptgebäude müssen innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche Hauptbauten angeordnet werden. In den einzelnen Baubereichen ist nur je ein Gebäude zulässig.

**Sonderbauvorschriften**

[2] Es kommen die Sonderbauvorschriften der BZO Thalwil, Art. 20a, Absatz 1 bis 6, zur Anwendung. Die Aufteilung des Anteils ausnützungseffizienter Wohnungen auf die einzelnen Baubereiche ist frei wählbar. Die Gebäudehöhe wird abweichend zur BZO Thalwil, Art. 20a, Absatz 4, nachfolgend separat geregelt.

**Zulässige Ausnützung**

[3] Die Ausnützungsziffer beträgt 80 %. Die Aufteilung der Gesamtausnützung auf die einzelnen Hauptgebäude ist frei zuteilbar.

**Gewerbe bzw. Dienstleistung**

[4] Für die Gewerbe- beziehungsweise Dienstleistungsnutzung ist eine Bruttogeschossfläche von mindestens 125 $m^2$ dauerhaft zu reservieren. Diese Mindestfläche ist ausnützungsbefreit und muss für die Berechnung der Bruttogeschossflächen ausnützungseffizienter Wohnungen nicht berücksichtigt werden.

**Abstände Hauptgebäude**

[5] Der minimale Gebäudeabstand zwischen den Hauptbauten der Baufelder "A" und "B“ beträgt 7 Meter und derjenige zwischen den Baufeldern "B" und "C" 9 Meter.

**Flachdächer**

[6] Dachflächen sind extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht für die Sonnenenergiegewinnung genutzt werden. Die Begehbarkeit ist nur zu Unterhaltszwecken gestattet.

**Art. 7 Baulinien**

[1] Die Baulinien RRB Nr. 4537 innerhalb des Perimeters werden mit Inkrafttreten des privaten Gestaltungsplans suspendiert. Der Wendebereich ist durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.

[2] Die kantonale Baulinie DV Nr. 5049 / 2014 entlang der Tischenloostrasse im Bereich der Grundstücke Kat.-Nrn. 7821 und 7822 ist rechtskräftig.

[3] Entlang der Tischenloostrasse beträgt der Strassenabstand für oberirdische Hauptgebäude auch bei fehlenden Baulinien mindestens 6 Meter.

**Art. 8 Gebäudehöhen**

[1] Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit der Kote von 493.75 Meter über Meer festgesetzt.

[2] Kleinere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Energiegewinnung dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten.

**Art. 9 Gestaltung**

[1] Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten.

[2] Die Gebäude haben sich durch den architektonischen Ausdruck wie auch durch die Materialisierung und die Farbgebung besonders gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen.

## C UMGEBUNG

**Art. 10 Mischbereich**

[1] Der Mischbereich kann auf nicht genutzte Flächen in den angrenzenden Baubereichen Hauptbauten erweitert werden.

[2] Im Mischbereich sind den Hauptgebäuden dienende Erschliessungsanlagen, wie beispielsweise Besucherabstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder, zulässig.

[3] Der durch eine Grunddienstbarkeit gesicherte Wendeplatz zugunsten Kat.-Nr. 7829, Bachtelstrasse, ist im Mischbereich gemäss Situationsplan anzuordnen.

[4] Der durch eine Personaldienstbarkeit zugunsten der Politischen Gemeinde Thalwil gesicherte öffentliche Fussweg ist gemäss Situationsplan zu erstellen.

[5] Die Abfallentsorgung erfolgt vorzugsweise mittels Unterflurcontainern (UFC). Diese sind gemäss Situationsplan oder alternativ an gleichwertiger Lage anzuordnen.

**Art. 11 Umgebungsbereich**

[1] Die landschaftsplanerische Ausgestaltung der Umgebung und der Freiräume hat differenziert und besonders gut zu erfolgen.

[2] Ausserhalb der Gebäudegrundflächen und des Mischbereichs gelten die Bestimmungen für den Umgebungsbereich.

[3] Spielflächen und Ruhebereiche sind gemäss Richtprojekt oder alternativ gleichwertig anzuordnen.

**Art. 12 Gemeinsame Bestimmungen Misch- und Umgebungsbereich**

[1] Der Mindestabstand von Bäumen zur Tischenloostrasse wird gemäss Strassenabstandsverordnung, § 14, lit. a, auf 2 Meter herabgesetzt. Die "Portalbäume", welche gestalterisch den Auftakt der öffentlichen Fussgängerverbindung bilden, sind gemäss Situationsplan anzuordnen. Zum Schutz des Strassenkörpers sind tiefwurzelnde und schmalkronige Baumarten auszuwählen.

[2] Technische Einrichtungen zur Be- und Entlüftung einschliesslich Rauch- und Wärmeabzugsanlagen sind zulässig.

**Art. 13 Unterirdische Gebäude**

[1] Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche Hauptbauten erstellt werden.

[2] Abstandsbefreite unterirdische Gebäude und Erschliessungsanlagen dürfen im Bereich der Tiefgaragenerschliessung die Kote von 480.00 Meter über Meer nicht überragen.

## D ERSCHLIESSUNG

**Art. 14 Verkehrserschliessung und Parkierung**

[1] Die Verkehrserschliessung und die Zufahrt zur Unterniveaugarage erfolgen über die im Situationsplan gekennzeichneten Zu- und Wegfahrten.

[2] Parkplätze für die Überbauung sowie 8 vermietbare zusätzliche Parkplätze für das Quartier "Oberdorf" sind unterirdisch in der Tiefgarage anzuordnen.

[3] Die Besucherparkplätze sind im Mischbereich an den Kehrplatz angrenzend anzuordnen.

[4] Es sind genügend Flächen für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen in den Hauptgebäuden anzuordnen. Zusätzlich sind Fahrradabstellplätze bei den Hauszugängen zu erstellen. Für die Ermittlung des Fahrräderbedarfs kommt die VSS Norm SN 640065_2011 zur Anwendung.

## E UMWELT

**Art. 15 Energie**

[1] Die Hauptgebäude sind gemäss Minergie-Standard oder gleichwertigen Energiekonzepten auszuführen.

[2] Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

**Art. 16 Werkleitungen**

Der durch eine Grunddienstbarkeit, Durchleitungsrecht zugunsten der Gemeinde Thalwil, gesicherte öffentliche Abwasserkanal gemäss Situationsplan kann zwecks unterirdischer Verbindung der Hauptgebäude überbaut werden.

**Art. 17 Lärm**

[1] Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte III gemäss Lärmschutzverordnung sind geeignete Massnahmen zu treffen.

[2] Lärmschutzwände sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs gestattet. Diese sind auf Basis des Umgebungsplans zum Richtprojekt oder alternativ gleichwertig zu gestalten, wobei dem Erscheinungsbild des Strassenraums eine hohe Beachtung zu schenken ist.

[3] Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

## F ETAPPIERUNG

**Art. 18** **Etappierung**

[1] Hochbauten und zugehörige Untergeschosse können etappiert realisiert werden.

[2] Die Parkplätze für das Quartier "Oberdorf" werden anteilsmässig in Bezug zu den Pflichtparkplätzen einer Bauetappe erstellt.

[3] Der Kehrplatz und der Verbindungsweg Bachtelstrasse/Tischenloostrasse sind mit der ersten Bauetappe zu erstellen.

## G SCHLUSSBESTIMMUNGEN

**Art. 19** **Inkrafttreten**

Der private Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der Rechtskraft der Festsetzung und Genehmigung in Kraft.

2800 – 04.2017 – Gemeinde Thalwil – gedruckt auf 100 % Recyclingpapier