



Privater
Gestaltungsplan
Areal Weiherhaus



Baurechtsvertrag
Areal Weiherhaus



Planungskredit
Schulanlagen
Berg und Feld

Gemeindeversammlung, Donnerstag, 15. März 2018
19 Uhr, Reformierte Kirche Thalwil

Geschäfte	Seite
A Berichte und Anträge der Rechnungsprüfungskommission RPK	2
B Anträge	
1 Kommunale Nutzungsplanung: Privater Gestaltungsplan „Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon“	4
• Antrag und Weisung	
• Anhang: Situationsplan und Vorschriften Gestaltungsplan	
2 Baurechtsvertrag Areal Weiherhaus	23
• Antrag und Weisung	
3 Planungskredit Schulanlagen Berg und Feld	30
• Antrag und Weisung	

GEMEINDERAT THALWIL

Gemeindepräsident	Gemeindeschreiber
Märk Fankhauser	Pierre Lustenberger

Thalwil, 5. Dezember 2017

Aktenauflage

Die Akten zu den Anträgen können von den Stimmberechtigten ab Donnerstag, 1. März 2018, während den Büroöffnungszeiten im Gemeindehaus (Sekretariat Gemeinderat, im 1. Stock), Alte Landstrasse 112, 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 folgenden Vorlagen geprüft. Sie nimmt wie folgt Stellung:

Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon

Bericht

Für altersgerechtes Wohnen soll ein Teil des gemeindeeigenen Areals zwischen Gattikerweiher und Obstgartenweg genutzt werden. Als gemeinnützige Bauträgerin soll die Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich, das Projekt aufgrund des Baurechtsvertrages auf eigene Kosten realisieren.

Der zu beurteilende Baurechtsvertrag orientiert sich am Baurechtsvertrag des Projektes Breiteli und wurde von Juristen und vom Notariat Thalwil bereits geprüft. Die RPK hat den Baurechtsvertrag aus finanzieller Sicht zu beurteilen.

Das baurechtsbelastete Land umfasst 3'463 Quadratmeter und wird mit 2'200 Franken pro Quadratmeter bewertet. Somit beläuft sich der Landwert auf 7'618'600 Franken. Wird die für die Ausnutzung zugrunde gelegte maximale Nettogeschossfläche von 3'700 Quadratmetern angepasst, so verändert sich der Landwert proportional.

Der Verzinsung des Landwertes wird der hypothekarische Referenzzinssatz gemäss Mietrecht zuzüglich 2.0 Prozent zugrunde gelegt. Er beträgt für die ersten fünf Jahre 3,5 Prozent. Nach Ablauf von fünf Jahren wird der Baurechtszins alle zehn Jahre dem neuen Stand des hypothekarischen Referenzzinssatzes mit einem Zuschlag von 1,0 Prozent angepasst.

Basierend auf den heute bekannten Parametern wie Landwert und hypothekarischem Referenzzinssatz ist ab sechs Monaten nach Bezugsbereitschaft der Wohnüberbauung ein Baurechtszins von jährlich 266'651 Franken, im Minimum aber 230'000 Franken, geschuldet. Der Baurechtszins wird in jedem Fall der definitiv zur Verfügung stehenden Nutzfläche bei Vertragsvollzug oder bei einer späteren Vergrößerung der Nutzfläche angepasst. Mittels Grundpfandverschreibung in der Höhe des dreifachen jährlichen Baurechtszinses von 800'000 Franken wird der Baurechtszins sichergestellt.

Mit der Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich, hat die Gemeinde Thalwil eine Partnerin gefunden, welche die notwendige Erfahrung und Ressourcen bei solchen Bauvorhaben mitbringt. Die Projektrealisierung ermöglicht der Gemeinde Thalwil, ein nachhaltiges Angebot an altersgerechten Wohnungen sicherzustellen.

Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt den Stimmberechtigten, der Abgabe der Parzelle im Baurecht zuzustimmen und den Gemeinderat zu ermächtigen, den Baurechtsvertrag mit der Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich, abzuschliessen.

Schulanlage Berg und Feld, Thalwil

- Planungskredit für den Umbau und die Erweiterung der Oberstufenschulhäuser und für die Durchführung einer Gesamtleistungssubmission

Ausgangslage

Gemäss Schulraumplanung muss als Folge der steigenden Schülerzahlen sowie der geänderten pädagogischen Rahmenbedingungen auf der Oberstufe zusätzlicher Schulraum bereitgestellt werden. Dies soll durch Umbauten in den Schulhäusern Berg und Feld, Umnutzungen der alten Turnhalle sowie dem Neubau von zwei Einfachturnhallen erreicht werden.

Erwägungen

Solange das Schulhaus Feld und die dazugehörige Turnhalle als regionale Denkmalschutzobjekte ausgewiesen sind, dürfen diese Gebäude nicht rückgebaut, erweitert oder aufgestockt werden.

Die RPK stellt fest, dass aufgrund der erhöhten Schülerzahlen der Nachweis für zusätzlichen Schulraum ausgewiesen ist. Auch die Schlussfolgerungen gemäss den durchgeführten Machbarkeitsüberlegungen sind weitgehend nachvollziehbar.

Die RPK ist der Ansicht, dass es für eine kostengünstige und optimale Erweiterung des Schulraumes sinnvoll ist, wenn die Unterschutzstellung der Gebäude rückgängig gemacht wird. Dies gilt insbesondere für das rund 65 Jahre alte Schulhaus Feld. Wenn der Gemeinderat sich aus Zeitgründen nicht für die Aufhebung der Unterschutzstellung der Gebäude einsetzt, so nimmt er in Kauf, dass Nachteile kampflos hingenommen werden.

Neubauten sind langfristig kostengünstiger und auch aus ökologischer Sicht sinnvoller. Ob die Unterschutzstellung der Gebäude von den zuständigen Instanzen aufgehoben wird, ist ungewiss. Der Versuch sollte aber gewagt werden. Die RPK möchte mit der Rückweisung des Planungskredits von 470'000 Franken den Weg für eine bessere Lösung ebnen.

Antrag

Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten die Rückweisung des Planungskredits.

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Präsident

Andrea Müller

Aktuar

Werner Oehry

Thalwil, 9. Januar 2018

1 Kommunale Nutzungsplanung: Privater Gestaltungsplan „Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon“

A N T R A G

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

- 1. Gestützt auf die §§ 83-89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 15 Ziffer 3 der Gemeindeordnung wird dem nachstehenden privaten Gestaltungsplan „Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon“ zugestimmt. Er wird im Sinne von § 85 PBG mit öffentlich-rechtlicher Wirkung als allgemeinverbindlich erklärt.**
- 2. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen aus dem öffentlichen Planauflageverfahren wird genehmigt.**
- 3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den privaten Gestaltungsplan „Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon“ 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

Die Gemeinde Thalwil ist Eigentümerin des Areals Kat.-Nr. 7582, 8165 und 8197 zwischen Gattikerweiher und Obstgartenweg. Ein Teil dieses Areals soll für altersgerechte Wohnungen genutzt werden. Bei dieser Gelegenheit ist auch der Freiraum zwischen der Gattikonerstrasse, dem Gattikerweiher und der Weiherscheune neu zu gestalten und aufzuwerten.

Das Areal zwischen Gattikerweiher und Obstgartenweg liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Zentrumsüberbauung Obstgarten mit einer entsprechenden Infrastruktur. Es ist sowohl vom Individualverkehr als auch vom öffentlichen Verkehr (Bushaltestelle direkt vor dem Haus mit direkter Anbindung an die Zentren von Thalwil und Langnau a.A.) sehr gut erschlossen. Durch seine Lage eignet sich das Areal ausserordentlich gut für altersgerechte Wohnungen, welche optimal in das bestehende Quartier integriert werden können.

Um einen überzeugenden Entwurf für eine Neubebauung mit Alterswohnungen und eine aufenthaltsfreundliche Umgebung zu finden, wurde 2013 ein Studienauftrag durchgeführt.

Dabei wurden acht Planungsteams im selektiven Verfahren zur Teilnahme an einem zweistufigen Studienauftrag ausgewählt und eingeladen. Die Aufgabenstellung lautete wie folgt:

- Auf dem bebaubaren Areal soll eine Überbauung mit hoher Siedlungsqualität in zeitgemässer Architektur entstehen.
- Die Grün- und Freiräume sind ansprechend und für unterschiedliche Zwecke zu gestalten und aufzuwerten.
- Es sollen bewohnerfreundliche aussenräumliche Verbindungen Richtung Weihersee und Gattikerweiher sowie eine gute Aufenthaltsqualität für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner erreicht werden.

Im Rahmen des zweistufigen Studienauftrags mit Zwischenbesprechung wurde ein Projekt gefunden, welches die Vision für „altersgerechtes Wohnen“ in hoher Qualität umsetzt. Im September 2013 erfolgte die Gesamt- bzw. Schlussbeurteilung. Das Projekt des Planungsteams Frei & Ehrensperger Architekten wurde dabei als Siegerprojekt ausgewählt.

Nach Abschluss des Studienauftrags wurde die Ausarbeitung des notwendigen Gestaltungsplans angegangen. Ziel war es, die baurechtliche Grundlage für die Sicherung der Architektur- und Siedlungsqualität sowie der gemeinschaftsfördernden Struktur des Richtprojekts zu schaffen.

Während der Projektphase wurden mit der Eigentümerschaft der Überbauung Obstgarten Überlegungen zur Aufwertung der Liegenschaften diskutiert. Es wurde vor allem geprüft, ob beim Verkehr und der Versorgung Synergien genutzt werden könnten. Damit auf mögliche strukturelle Anpassungen hätte reagiert werden können, wurde die Weiterbearbeitung des Projekts unterbrochen. Zwischenzeitlich sind die Bauarbeiten beim Obstgarten abgeschlossen und die altersgerechten Wohnungen können ohne Anpassungen umgesetzt werden.

2 Gestaltungsplan „Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon“

Ein Gestaltungsplan legt nach § 83 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) für bestimmte klar begrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung von Bauten verbindlich fest. Dabei darf von der Regelbauweise und den kantonalen Mindestmassen abgewichen werden. Im Gegenzug sind aber Anstrengungen zu erbringen, dass Bauten und Anlagen zusätzliche Anliegen im öffentlichen Interesse abdecken. Im Fall des vorliegenden privaten Gestaltungsplans erfolgte dies durch das Durchführen eines Studienauftrags. Neben der eigentlichen Stellung der Bauten hat der private Gestaltungsplan auch die Erschliessung sowie allenfalls gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen zu regeln. Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung können ebenfalls getroffen werden.

Private Gestaltungspläne werden durch die Grundeigentümer aufgestellt. Sie werden gemäss § 86 PBG durch das für den Erlass der Bau- und Zonenordnung (BZO) zuständige Organ festgesetzt. Im vorliegenden Fall ist dies die Gemeindeversammlung. Diese kann dem privaten Gestaltungsplan entweder zustimmen oder ihn ablehnen, Änderungen können keine beschlossen werden. Nach § 89 PBG bedarf der Plan der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich.

2.1 Zweck und Ziel des privaten Gestaltungsplans

Im Studienauftrag stand das Finden einer städtebaulich und architektonisch guten Lösung sowie die Einhaltung der vorgegebenen Anforderungen und nicht die Regelbauweise im Vordergrund. Das Richtprojekt entspricht deshalb nicht in allen Aspekten der Regelbauweise. Die Aufgabe des privaten Gestaltungsplans ist es sicherzustellen, dass die Qualitäten des Richtprojekts projektunabhängig umgesetzt werden. Die wesentlichen für die Projektqualität relevanten Parameter wurden deshalb in Plänen und Bauvorschriften fixiert.

Der Gestaltungsplan schafft somit die planungsrechtliche Grundlage, um Abweichungen von der Regelbauweise zuzulassen. Mit diesem Gestaltungsplan sind insbesondere folgende wesentlichen Elemente festgelegt:

- Baubereiche für Hochbauten und deren Nutzung
- Baubereiche für unterirdische Bauten (Tiefgarage)
- Vorgaben betreffend städtebaulicher Aspekte
- Grundzüge der verkehrstechnischen Erschliessung
- Freizuhaltende und zu gestaltende Bereiche
- Anforderungen an das Energiekonzept

Unterstützt wird diese Plandarstellung mit zusätzlichen Bauvorschriften, welche die BZO teilweise ersetzen.

Mit diesen Regularien werden die wesentlichen Qualitätsanforderungen an die künftige Bebauung fixiert, gleichzeitig aber der notwendige Projektierungsspielraum gewährleistet.

2.2 Gestaltungsplanperimeter (Planungsrechtliche Ausgangslage)

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Grundstücke Kat.-Nr. 7582 und einen Teil der Grundstücke Kat.-Nrn. 8165 und 8197 mit 3'758 Quadratmetern Gesamtfläche. Im Norden stösst der Gestaltungsplanperimeter an die Gattikonerstrasse, südlich des Perimeters befindet sich die Weihersee. Im Westen wird der Perimeter durch den Obstgartenweg begrenzt. Der östliche Abschluss des Gestaltungsplanperimeters bildet die Zonengrenze.

Gemäss kommunaler BZO liegt das Gestaltungsplangebiet in der 2-geschossigen Wohnzone mit Gewerbe (WG2).

Im Kommunalen Richtplan ist das Gestaltungsplangebiet mit der Festlegung „Gebietsentwicklung Areal Weiherhaus Gattikon“ überlagert. Im Massnahmenblatt S12 sind dazu folgende Ziele aufgelistet:

- Realisierung von hochwertigen altersgerechten Wohnungen
- Ortsbauliche Eingliederung der Überbauung
- Umgebung Gattikerweiher für die Bevölkerung besser nutzbar machen
- Abstimmung von Erholung und Naturschutz

Diese Zielvorgaben werden im privaten Gestaltungsplan, gestützt auf das Richtprojekt, umgesetzt.

2.3 Bestandteile des privaten Gestaltungsplans

Der private Gestaltungsplan „Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon“ besteht aus dem rechtlich verbindlichen Situationsplan (1:250) und den dazugehörigen Vorschriften. Diese zwei Bestandteile werden von der Gemeindeversammlung (GV) allgemeinverbindlich festgesetzt (siehe Anhang).

Erläuternden Charakter haben hingegen der Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV), das Richtprojekt sowie das im Rahmen des Gestaltungsplans erarbeitete Lärmgutachten. Sie alle sind nicht Bestandteil der Festsetzung, gelten für die Behörde jedoch als Richtschnur für die Beurteilung zukünftiger Baugesuche.

Der Mitwirkungsbericht orientiert darüber, wie mit den Stellungnahmen aus der Anhörung der über- und nebengeordneten Planungsträgern sowie mit den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage umgegangen wurde (vgl. Auflage). Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird im Sinn von § 7 PBG mit der Planfestsetzung durch die GV entschieden (vgl. Kapitel 4 der Weisung).

Die vorgenannten Dokumente sind Bestandteil der Aktenaufgabe.

2.4 Planerische Umsetzung

Als Basis für die Erarbeitung des privaten Gestaltungsplans diente das Richtprojekt der Frei & Ehrensperger Architekten. Im Gestaltungsplan werden als Genehmigungsinhalt Baubereiche für Hochbauten inklusive Höhenbeschränkungen sowie ein Baubereich für unterirdische Bauten ausgeschieden. Im Weiteren legt der Plan die Anknüpfungspunkte für die Ein- und Ausfahrten sowie freizuhaltende und zu gestaltende Bereiche fest.

Zusätzlich werden auch sogenannte Orientierungsinhalte dargestellt. Diese beinhalten Elemente, welche für das Verständnis des Gestaltungsplans wesentlich sind, in diesem Planwerk jedoch keine Rechtskraft entfalten. Es ist dies neben den bereits bestehenden Baulinien das Richtprojekt.

Ortsbauliche Eingliederung und architektonische Qualität

Die Ersteller des Richtprojektes Frei & Ehrensperger Architekten beschreiben ihr Projekt und dessen Einordnung wie folgt:

Die zwei im Richtprojekt geplanten Baukörper liegen gut in der bestehenden Topografie und nehmen durch ihre „skulpturalen“ Kuben die natürliche Geländeform auf. Die Gebäude sind allseitig ausgerichtet und reagieren so auf die Landschaft mit dem Gattikerweiher im Osten und dem Zentrum von Gattikon im Westen.

Die Nähe der beiden Gebäude wird durch Abstufungen und Einschnitte im Volumen aufgelöst. Dazwischen ergibt sich eine schön geführte Zugänglichkeit der Wohnungen mit teilweise überdeckten, gemeinschaftlichen Aussenräumen.

Durch die Materialisierung in Sichtbeton wird der skulpturale, steinerne Ausdruck der Gebäude betont und der archaische Charakter untermalt. Diese Art der Materialisierung fügt sich wie selbstverständlich in den landschaftlichen Raum und ergibt eine angenehme Natürlichkeit.

Freiraum

Der Freiraum und dessen Qualität werden vom Richtprojektersteller wie folgt beschrieben:

Gleich wie die Gebäude sich aus der Topographie des Ortes heraus entwickeln, folgen auch die Frei- und Aufenthaltsräume diesem Prinzip. Die privaten Aussenräume sind in die Gebäudekuben eingelassen, so dass der Hang und sein Baumbestand grösstmöglich übernommen werden können. Abgrabungen sind nahezu keine notwendig. Im Osten, Richtung Weiher, steht der obere Baukörper im Riedgebiet des Weihers. Das Ried, respektive die Wiese, stossen unmittelbar an die Baukörper an.

Zwischen den beiden Wohnbauten entwickelt sich der Fussweg zu einem gemeinschaftlichen Aussenraum mit unterschiedlichen Qualitäten: eine intime Gemeinschaftsterrasse, ein gedeckter Aussenbereich, ein optimal gegen Süden besonnener Sitzplatz.

Die den Wohnungen zugehörigen Balkone sind in die beiden Baukörper windgeschützt eingelassen. Sie werden zudem teilweise als Puffer gegen den Lärm wirksam. Zusätzlich hat es auf jedem Baukörper je zwei – allen Bewohner/innen zugängliche – Dachterrassen mit Blick in die vertraute Landschaft.

Erschliessung

Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters hat grundsätzlich ab der Gattikonerstrasse über den Obstgartenweg zu erfolgen. Die Lage der Zufahrt zur Tiefgarage ist im Situationsplan 1:250 schematisch festgehalten. Der Obstgartenweg dient vielen Schülerinnen und Schülern des Schulhauses Schweikrüti als Schulweg und hat dementsprechend neben der Zufahrtfunktion eine wichtige Funktion für den Fussverkehr. Aus diesem Grund wird in den Gestaltungsplanvorschriften vorgeschrieben, dass im Baubewilligungsverfahren im Bereich „Verkehrssichere Fussgängerführung“ die detaillierte Strassenraumgestaltung mit abgesetzter Fusswegverbindung aufzuzeigen und entsprechend umzusetzen ist.

Im Planungsbericht zum privaten Gestaltungsplan wurde im Sinne einer groben Machbarkeit aufgezeigt, dass ein Ausbau des Obstgartenweges im Rahmen der geltenden Normen (Zugangsnormen, Zufahrtsstrasse und Zufahrtsweg), im ersten Abschnitt mit einem Gehweg von 2,0 Meter und im zweiten Abschnitt mit einem Gehweg von 1,50 Meter, möglich ist. Das bestehende Fahrverbot wird bis an das südliche Ende des Gestaltungsplanperimeters verschoben. Es wird über den Gestaltungsplan sichergestellt, dass die zukünftige Erschliessung eines Neubaus auf dem südlichen Parzellenteil Kat.-Nr. 8165 erfolgen kann und nicht über den Obstgartenweg erfolgen muss.

Eine weitere Fusswegverbindung durchstösst das Gestaltungsplangebiet. Sie führt von der Gattikonerstrasse zwischen den Bauten hindurch zum Obstgartenweg und ist soweit möglich behindertengerecht zu gestalten.

Die Fusswegverbindung vom Zentrum Gattikon in Richtung Gattikerweiher wird ebenfalls festgeschrieben. Die detaillierte Gestaltung und Ausführung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Diese Verbindung ist überaus wichtig und fördert die Anbindung der Überbauung und des Weihers an das Dorfzentrum.

Weitere Erläuterungen zu den Bestimmungen des privaten Gestaltungsplans können dem Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV entnommen werden (vgl. Auflage).

3 Öffentliche Auflage und Anhörung

Die öffentliche Auflage des privaten Gestaltungsplans erfolgte vom 17. März 2017 bis zum 16. Mai 2017 bei der Gemeinde Thalwil. Jeder und jede konnte innert dieser Frist Einwendungen zum Planinhalt machen.

Berücksichtigte Einwendungen sind in den Gestaltungsplan eingeflossen. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird im Sinne von § 7 PBG mit der Planfestsetzung durch die GV entschieden. Diese sind in Kapitel 4 dieser Weisung erläutert.

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, zur Vorprüfung eingereicht. Mit Prüfbericht vom 15. Mai 2017 haben die kantonalen Fachstellen zum Gestaltungsplan Stellung genommen. Die Anträge und Anregungen wurden weitestgehend berücksichtigt und in den Gestaltungsplan eingearbeitet.

Zur Mitwirkung wurden die angrenzenden Gemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) eingeladen. Die Gemeinden Langnau am Albis, Oberrieden und Rüslikon nahmen den privaten Gestaltungsplan „Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon“ ohne Anträge zur Kenntnis. Die ZPZ hat ohne Anträge beschlossen, dass der private Gestaltungsplan dem regionalen Richtplan und den Zielen gemäss regionalem Raumordnungskonzept entspricht.

4 Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Sämtliche Einwendungen, die während der öffentlichen Auflage bei der Gemeinde eingegangen sind, wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nimmt er zusammenfassend wie folgt Stellung:

Perimeter

Antrag: Der Perimeter des Gestaltungsplans beinhaltet den Obstgartenweg, welcher nicht Teil des Baugrundstückes sei.

→ **Der Antrag wird nicht berücksichtigt.**

Begründung: Der Obstgartenweg dient vielen Schülerinnen und Schülern des Schulhauses Schweikrüti als Schulweg. Um die sichere Fussgängerführung auch zukünftig gewährleisten zu können, wurde der Obstgartenweg in den Gestaltungsplanperimeter einbezogen.

Im Planungsbericht wird im Sinne einer Machbarkeit aufgezeigt, dass ein Ausbau des Obstgartenwegs mit einem Trottoir unter Berücksichtigung der geltenden Normen möglich ist. Dies soll im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens ebenfalls verwirklicht werden.

5 Schlussbemerkungen

Ziel des vorliegenden privaten Gestaltungsplans „Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon“ ist es, zusammen mit den orientierenden Inhalten (Richtprojekt und Planungsbericht) eine zweckmässige Regelungsdichte festzulegen, um die im vorgelagerten Prozess definierten

Qualitätsanforderungen an zukünftige Überbauungen sicherzustellen. In den nachfolgenden Baubewilligungsverfahren sollten zudem möglichst keine Unsicherheiten betreffend der Umsetzung der geforderten Standards bestehen. Diesen Zielsetzungen wird mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan entsprochen.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der private Gestaltungsplan „Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon“ eine in allen Teilen ausgereifte Vorlage darstellt. Mit der Zustimmung durch die GV wird es möglich, eine Überbauung mit hoher Siedlungsqualität in zeitgemässer Architektur für altersgerechtes Wohnen zu realisieren, die Aussenräume gestalterisch aufzuwerten sowie eine optimale Verkehrserschliessung anzubieten. Das Planwerk trägt zur Stärkung des Gebietes zwischen Gattikerweiher und Obstgartenweg unter Berücksichtigung ortsbaulicher und architektonischer Qualität bei.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dem privaten Gestaltungsplan „Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon“ zuzustimmen und diesen als allgemeinverbindlich zu erklären.

A N H A N G

- Situationsplan (1:250): Privater Gestaltungsplan „Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon“
- Vorschriften: Privater Gestaltungsplan „Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon“

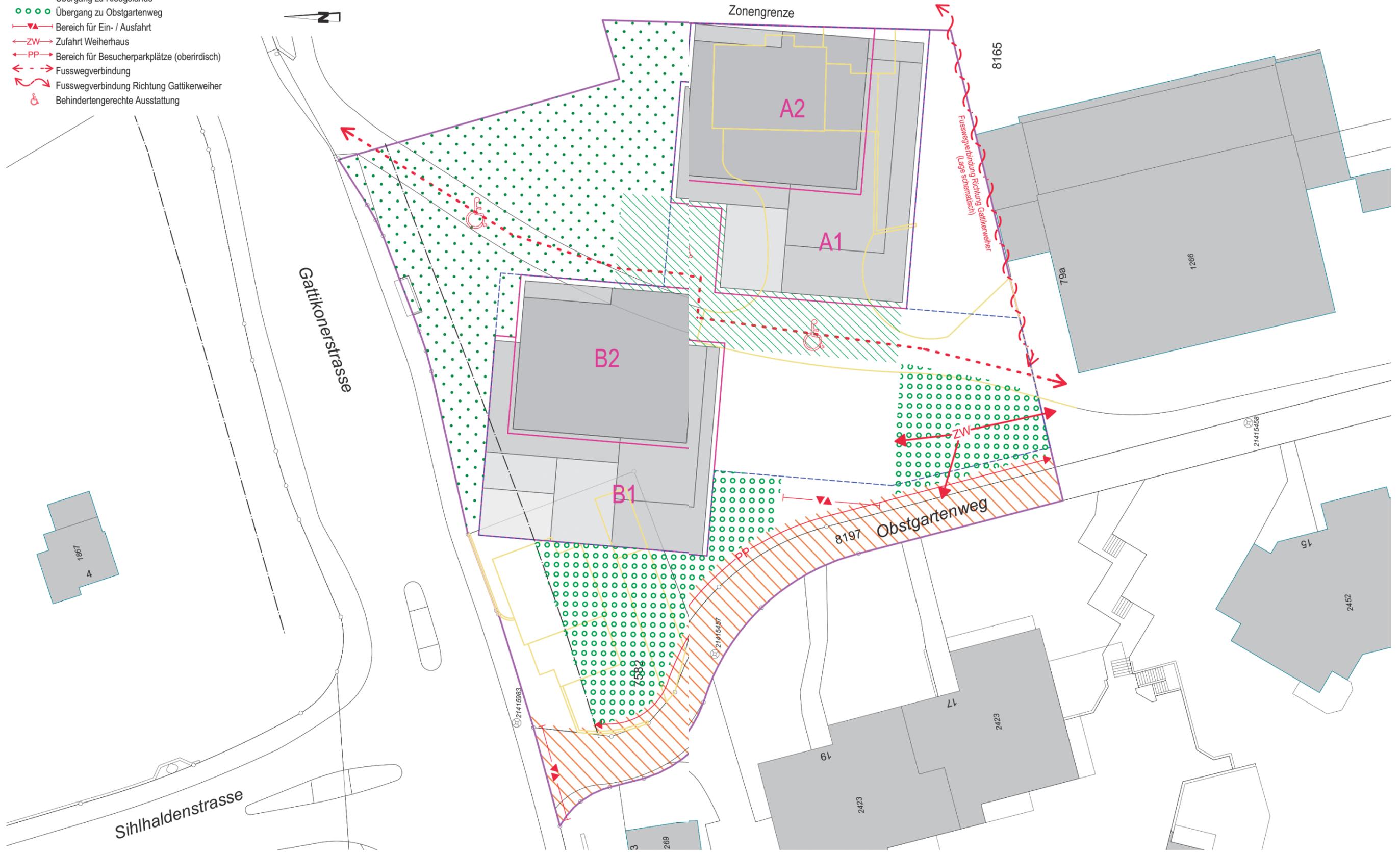
Legende:

Festlegungen:

- Perimeter Privater Gestaltungsplan (Geltungsbereich)
- Baubereiche Hochbauten
- - - Baubereich unterirdische Bauten
- / / / Erstellungspflicht Platz
- / / / Verkehrssichere Fussgängerführung
- • • Übergang zu Riedgelände
- ○ ○ Übergang zu Obstgartenweg
- ▶ ▶ ▶ Bereich für Ein- / Ausfahrt
- ← ZW → Zufahrt Weiherhaus
- ← PP → Bereich für Besucherparkplätze (oberirdisch)
- - - Fusswegverbindung
- ↻ Fusswegverbindung Richtung Gattikerweiher
- ♿ Behindertengerechte Ausstattung

Informationsinhalt:

- - - Verkehrsbaulinie
- best. Gebäude
- geplante Hochbauten Richtprojekt
- Abbruch



Situationsplan: Privater Gestaltungsplan „Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon“



**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
„ALTERSGERECHTES WOHNEN
AREAL WEIHERHAUS, GATTIKON“**

VORSCHRIFTEN

Öffentliche Auflage vom 17. März 2017 bis 16. Mai 2017

Von den Grundeigentümern festgesetzt:

Politische Gemeinde Thalwil
Parzellen Kat.-Nrn. 7582, 8165, 8197

Der Gemeindepräsident, M. Fankhauser

Der Gemeindeschreiber, P. Lustenberger

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung
Der Gemeindepräsident, M. Fankhauser

Der Gemeindeschreiber, P. Lustenberger

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. / am:

Für die Baudirektion:

VORSCHRIFTEN PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „ALTERSGERECHTES WOHNEN AREAL WEIHERHAUS, GATTIKON“

INHALT

A	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	3
B	BAU- UND NUTZUNGSBESTIMMUNGEN	4
C	ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	7
D	LÄRMSCHUTZ.....	8
E	ETAPPIERUNG.....	9
F	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	9

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

- ¹ Der private Gestaltungsplan „Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon“ bezweckt die Erstellung einer bezüglich Gestaltung, Städtebau und Aufenthaltsqualität sehr guten Überbauung zu ermöglichen. Sie soll optimal in die landschaftliche Umgebung und schwierige Topografie eingebunden werden.
- ² Die Überbauung muss qualitativ hochstehendes altersgerechtes Wohnen ermöglichen. Dazu gehört insbesondere:
 - Eignung der Wohnungen für ältere Personen
 - Arealinterne und -externe Vernetzung
 - Altersgerechte Gestaltung des Aussenraums mit hoher Aufenthaltsqualität
 - Die Schaffung von Rahmenbedingungen, welche es ermöglichen, dass der „gemeinschaftliche Ansatz“ verwirklicht werden kann
- ³ Es soll ein naturnaher Übergang zu Riedgebiet und Weiher sichergestellt werden.

Art. 2

Geltungsbereich/ Bestandteile

- ¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem Situationsplan im Massstab 1:250.
- ² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes „Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon“ ist im Situationsplan 1:250 festgehalten.

Art. 3

Geltendes Recht

- ¹ 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 geltende „historische“ Fassung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. Juli 2015 massgebend.

Art. 4

orientierender Charakter

- ¹ Die im Gestaltungsplan unter „Orientierungsinhalt“ dargestellten 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, ist in Ermessensfragen der Baubehörde das im Anhang des Planungsberichts wiedergegebene Projekt (Vorprojekt der Frei & Ehrensperger Architekten BSA, Zürich, vom 5. Juli 2016) richtungsweisend.

B Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5

Nutzweise

- ¹ Es ist in allen Baubereichen Wohnnutzung und höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.
- ² Die Wohnungen sind von ihrer Grösse, Lage und Ausgestaltung dem Wohnen im Alter dienend zweckmässig anzuordnen und auszurüsten.
- ³ Der Gewerbeanteil im ganzen Gestaltungsplanperimeter beträgt mindestens 10% der erstellten Nettogeschossfläche welche dem Wohnen oder Arbeiten dient.
- ⁴ Im Baubereich B1/B2 ist mindestens der gemäss Art. 5 Abs. 3 geforderte Gewerbeanteil zu erstellen. Gewerbenutzungen sind entlang der Gattikonerstrasse anzuordnen.
- ⁵ Eine Umnutzung zu Wohnen der gemäss Art. 5 Abs. 3 und 4 gewerblich zu nutzenden Flächen ist dann möglich, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe II (ES) für Wohnen an allen Fassaden eingehalten werden können.

Art. 6

Baubereiche

- ¹ Oberirdische in Erscheinung tretende Gebäude und Gebäudeteile müssen innerhalb der im Situationsplan 1:250 eingetragenen Baubereiche A und B erstellt werden. Der oberirdische Gebäudemantel ergibt sich aus den im Plan 1:250 eingetragenen Baubereichen und der maximalen Höhenkoten gemäss Art. 7. Auf die Baubereichslinien darf gebaut werden.
- ² Die Baubereiche A und B ersetzen die gemäss Zonenplan in der Bauordnung geltenden Festlegungen betreffend Grenz- und Gebäudeabstände.
- ³ Besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 / § 273 PBG und untergeordnete Vordächer, Treppen, Lichtschächte, Fluchttreppen o.Ä., dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Für die Besonderen Gebäude gelten die Abstandsvorschriften gemäss der Bauordnung.

- 4 Unterirdische Bauten gemäss § 293 PBG dürfen innerhalb dem Baubereich für „unterirdische Bauten“ angeordnet werden. Topografiebedingt dürfen talseitige Gebäudeteile mehr als 1.50 m in Erscheinung treten.
- 5 Die Überstellung der Verkehrsbaulinie durch Teile des Baubereichs B ist erlaubt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Beseitigungsrevers zuhanden der Volkswirtschaftsdirektion Kanton Zürich im Grundbuch eintragen zu lassen.

Art. 7

Grundmasse

- 1 In den Baubereichen des Gestaltungsplanes gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche	A1	A2	B1	B2
Max. Nettogeschossfläche ^{*)} (exkl. Garage)	3'700 m ²			
Max. Nettogeschossfläche Garage	580 m ²			
Maximale Höhenkote m.ü.M. ^{**)}	533.90	536.70	529.80	532.60
Gebäudelänge und Gebäudebreite	max. gemäss Baubereichslinien			

^{*)} Nettogeschossfläche gemäss SIA Norm 416

^{**)} ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten im Sinne von § 292 PBG

- 2 Innerhalb der Baubereiche sind die Gebäudelänge und die Gebäudebreite frei.
- 3 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschoss ist innerhalb der zulässigen maximalen Höhenkote frei.

Art. 8

Dachform, Dachaufbauten

- 1 Die Gebäude in den Baubereichen A und B sind mit Flachdächern auszuführen.
- 2 Die Flachdächer der Hauptgebäude sind extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind oder für Solaranlagen genutzt werden.

Art. 9

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 Die Bauten haben sich gut in die steile Hanglage einzuordnen.
- 3 Weiter gehende Abgrabungen können bewilligt werden, wenn diese der guten Gesamtgestaltung dienlich sind.
- 4 Die Bauten sind nach Minergie oder analogem Standard zu realisieren.

- ⁵ Grundlage für den Gestaltungsplan bildet das Vorprojekt der Frei & Ehrensperger Architekten BSA, Zürich, vom 5. Juli 2016. Die prägenden städtebaulichen Merkmale des Vorprojekts sind im Bauprojekt weiterzuverfolgen:
- abgestufte Baukörper
 - eingezogene wind- und wettergeschützte Balkone
 - Gemeinschaftsterrassen
 - „steinerner“ Fassadenwirkung
 - Torwirkung gegenüber Gattikonerstrasse durch teilweise Überstellung der Verkehrsbaulinie
- ⁶ Es sind ausreichende Massnahmen zur Vermeidung von Störungen des angrenzenden Naturschutzgebiets (Flachmoor von nationaler Bedeutung) durch Lärm, Licht etc. vorzusehen. Die geplanten Massnahmen müssen im Rahmen der Bauprojekt-eingabe durch die Fachstelle Naturschutz genehmigt werden.

Art. 10

Freiflächen, Umgebung

- ¹ Im Bereich „Erstellungspflicht Platz“ zwischen den Bauten A und B ist ein halböffentlicher Gemeinschaftsplatz mit hoher Aufenthaltsqualität anzulegen. Dieser kann auch urban gestaltet werden.
- ² Der Bereich „Übergang zu Riedgelände“ ist als naturnahe Verzahnung zum angrenzenden Riedgebiet zu gestalten.
- ³ Der Bereich „Übergang zu Obstgartenweg“ ist, sofern nicht für die Entsorgungsanlagen, die Parkierung oder Erschliessungsanlagen (Fussweg oder Erschliessung des südlich gelegenen Restgrundstückes) gebraucht, als Übergang zu den Wohnbauten natürlich zu gestalten. Des Weiteren ist die Möblierung mit Sitz- und Abstellgelegenheiten o.Ä. erlaubt.
- ⁴ Die Aussenräume sind, soweit möglich und sinnvoll, alters- und behindertengerecht zu gestalten und haben eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen.
- ⁵ Im Baubewilligungsverfahren ist die detaillierte Platz- und Umgebungsgestaltung nachzuweisen.
- ⁶ Es sind Ruhe- und Erholungsflächen von 20% der zum Wohnen genutzten Geschossfläche anzustreben. Die Fläche des halböffentlichen Platzes sowie die Übergangsfläche zum Riedgebiet können angerechnet werden.
- ⁷ Für die Begrünung der Freiflächen und der Umgebung sind einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher oder Pflanzen zu verwenden.
- ⁸ Im Baubewilligungsverfahren ist die Schutzwürdigkeit der durch das Bauvorhaben betroffenen Natur- und Landschaftsschutzobjekte abzuklären.
- ⁹ Bei Wegfall von schutzwürdigen Natur- und Landschaftsschutzobjekten sind die Ersatzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

C **Erschliessung, Ver- und Entsorgung**

Art. 11

Erschliessung

- 1 Das Gestaltungsplangebiet ist für den motorisierten Verkehr ab der Gattikonerstrasse über den Obstgartenweg zu erschliessen. Die Zu- und Wegfahrt zu der Tiefgarage hat gemäss Situationsplan 1:250 zu erfolgen.
- 2 Im Baubewilligungsverfahren ist im Bereich „Verkehrssichere Fussgängerführung“ die detaillierte Strassenraumgestaltung mit abgesetzter Fusswegverbindung aufzuzeigen.
- 3 Im Baubewilligungsverfahren ist im Bereich „Zufahrt Weiherhaus“ die Ersatzerschliessung des Weiherhauses aufzuzeigen.
- 4 Die Fusswegverbindung von der Gattikonerstrasse durch den Gestaltungsplanperimeter ist, soweit möglich und sinnvoll, behindertengerecht zu gestalten.
- 5 Im Baubewilligungsverfahren ist die detaillierte Fusswegverbindung Richtung Gattikerweiher aufzuzeigen.
- 6 Für den Weg durch den Gestaltungsplanperimeter ist mittels Grundbucheintrag sicherzustellen, dass dieser der Öffentlichkeit dauerhaft zur Verfügung gestellt wird.

Art. 12

Quellrecht

- 1 Im Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, wie der Schutz und Erhalt des bestehenden Quellrechts gewährleistet werden soll. Eine Verlegung oder Aufhebung der Brunnenstube und der zugehörigen Leitungen ist in Absprache der Beteiligten möglich.

Art. 13

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: 0.3 Abstellplatz pro Wohnung
Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werdenDer Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.
- 2 Abstellplätze für Besucher sind entlang dem Obstgartenweg anzuordnen.
- 3 Es sind genügend Veloabstellplätze mehrheitlich gedeckt und an gut zugänglicher Lage in Abstimmung auf die Haupteingänge anzuordnen.

- ⁴ Die erforderliche Anzahl von Veloabstellplätzen wird im Baubewilligungsverfahren gemäss der massgebenden kommunalen BZO festgelegt.

Art. 14

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 abzuführen.
- ⁴ Wo immer möglich ist eine natürliche Versickerung des anfallenden Regenwassers (Platzwasser) anzustreben.
- ⁵ Es ist ein Anschluss an den Wärmeverbund Gattikon vorzusehen.
- ⁶ Für den Hauskehricht sind wenn möglich Unterflurcontainer zu erstellen. Grüngut, Altpapier etc. sind zentral zu sammeln. Die Lage und Ausgestaltung der Sammelstelle ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

D Lärmschutz

Art. 15

Lärmschutz

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

E **Etappierung**

Art. 16

Bauabschnitte

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

F **Schlussbestimmungen**

Art. 17

Inkrafttreten

- ¹ Der private Gestaltungsplan „Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon“ wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Thalwil publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

2 Baurechtsvertrag Areal Weiherhaus, Gattikon

A N T R A G

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

- 1. Der Abgabe der Parzelle neu Kat.-Nr. 10053, Areal Weiherhaus, Gattikon, im selbständigen und dauernden Baurecht an die Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich, wird zugestimmt.**
- 2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, mit der Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich, für das Areal Weiherhaus einen Baurechtsvertrag über 60 Jahre abzuschliessen.**

W E I S U N G

1 Ausgangslage

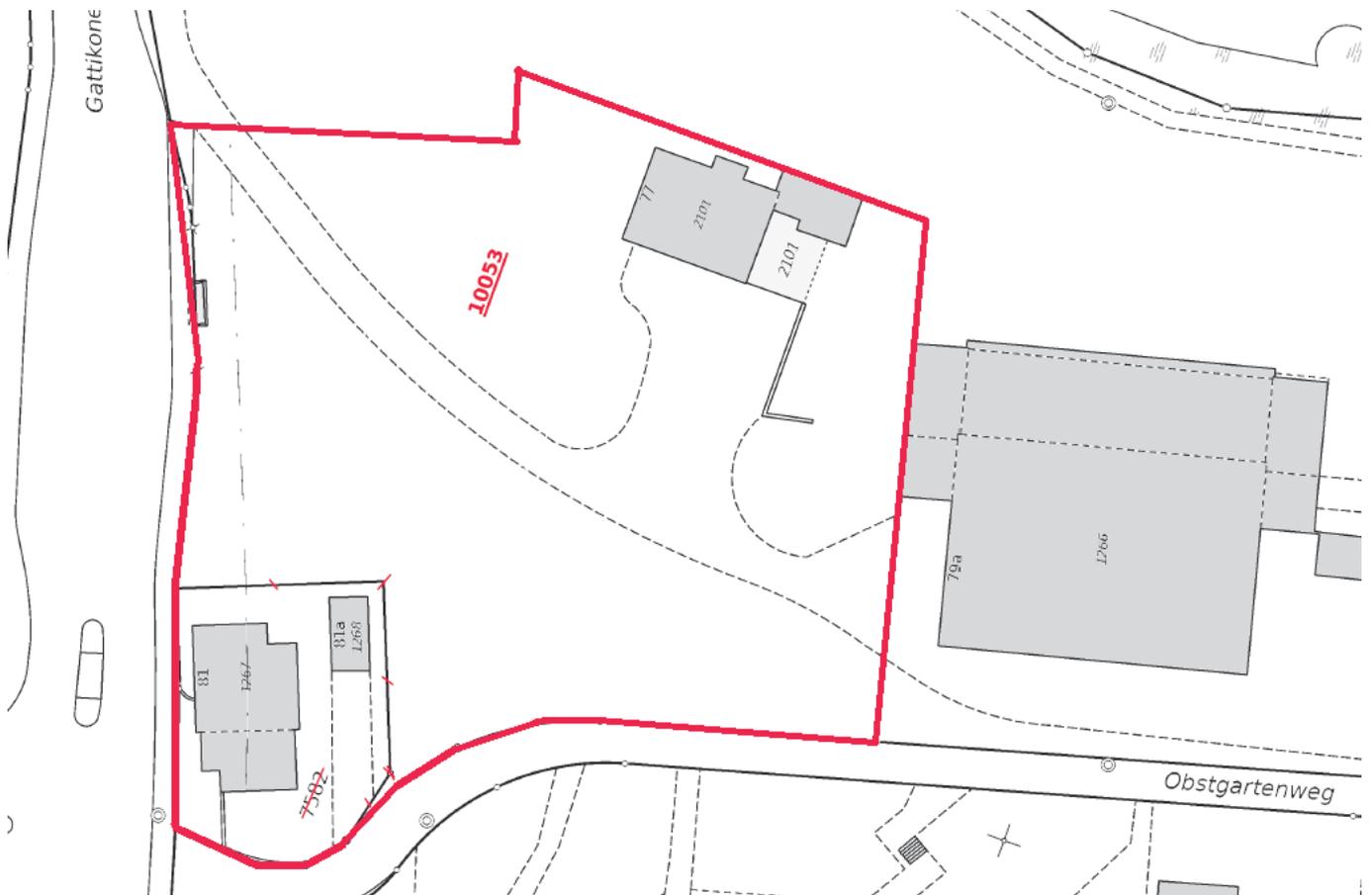
Die Gemeinde Thalwil ist Eigentümerin des Areals Weiherhaus zwischen Gattikerweiher und Obstgartenweg (alt Kat.-Nr. 7582 und 8165 bzw. neu Kat.-Nr. 10053). Ein Teil dieses Areals, der eine Fläche von 3'463 Quadratmetern umfasst, soll zukünftig für altersgerechtes Wohnen genutzt werden. Die im Baurecht abzugebende Parzelle befindet sich gemäss der kommunalen BZO in der Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2) und ist grob erschlossen.

Um einen überzeugenden Entwurf für eine Neubebauung mit Alterswohnungen zu finden, wurde 2013 ein Studienauftrag durchgeführt. Aus dem Verfahren ging das Team Frei & Ehrensperger Architekten als Sieger hervor. Das Siegerprojekt sieht zwei zusammenhängende Gebäude mit insgesamt 29 Wohnungen (2,5 und 3,5 Zimmer) sowie Gemeinschafts- und Nebenräume und eine Tiefgarage vor.

Im Februar 2016 hat der Gemeinderat 73'000 Franken für die weitere Bearbeitung des Studienprojekts bewilligt. Der Betrag wurde für die notwendige Überarbeitung der Projektstudie, die Ausarbeitung einer Kostenschätzung sowie die Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen für die Suche eines Bauträgers benötigt. Dieses Verfahren konnte im April 2017 abgeschlossen werden. Mit der Baugenossenschaft Zurlinden (BGZ), Zürich, wurde eine Bauträgerin gefunden, welche über die nötige Erfahrung und Ressourcen bei der Umsetzung und Bewirtschaftung von solchen Bauvorhaben verfügt. Die BGZ ist eine Unternehmerngenossenschaft, welche 1'650 Wohnungen verwaltet, davon 80 als Alterswohnungen. Sie betreibt 33 Siedlungen. Als Baurechtsnehmerin und Partnerin der Wohnüberbauung Breiteli hat die Gemeinde Thalwil die BGZ als kompetente und faire Partnerin kennengelernt.

Wie bereits beim Projekt Breiteli wurde mit der Bauträgerin ein Baurechtsvertrag erarbeitet. Juristen und das Notariat haben diesen geprüft. Parallel dazu wurde der private Gestaltungsplan erarbeitet, welcher auf dem Siegerprojekt des Studienauftrags basiert. Mit dem Gestaltungsplan werden die wesentlichen Qualitäten des Siegerprojekts planungsrechtlich gesichert,

indem Lage, Masse und gestalterische Anforderungen an die zukünftigen Gebäude und Freiräume festgelegt werden.



Das Areal Weiherhaus im Überblick. Rot eingezeichnet ist die neue Parzelle Kat.-Nr. 10053, welche im Baurecht abgegeben wird.

2 Baurechtsvertrag

Im Folgenden werden die Kernelemente des Baurechtsvertrags zwischen der Gemeinde Thalwil als Grundeigentümerin und der Baugenossenschaft Zurlinden als Bauberechtigte dargestellt. Es handelt sich dabei nicht um den gesamten Baurechtsvertrag, sondern um einen Auszug der relevanten Punkte zur Übersicht. Der Baurechtsvertrag kann in der Aktenauflage auf der Gemeinderatskanzlei eingesehen werden.

2.1 Baurechtsdienstbarkeit

Die Grundeigentümerin räumt der Bauberechtigten das selbstständige und dauernde Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779-779I ZGB und den Bestimmungen des Baurechtsvertrages ein. Die Bauberechtigte hat das Recht, auf dem belasteten Grundstück im Rahmen dieses Vertrages und der jeweiligen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen eine Wohnüberbauung mit Unterniveaugarage zu erstellen und fortbestehen zu lassen.

Dieses Baurecht dauert 60 Jahre ab Datum des Grundbucheintrages. Der Bauberechtigten wird eine Option auf Verlängerung der Baurechtsdauer zu den gleichen (dannzumal geltenden) Bedingungen um 30 Jahre eingeräumt.

Das Baurecht ist mit schriftlicher Zustimmung der Grundeigentümerin in Teilen oder als Ganzes übertragbar und mit Unterbaurechten belastbar.

2.1.1 Umfang, Anpassung der Fläche des baurechtsbelasteten Grundstücks

Aktuell beträgt die Fläche des mit dem Baurecht zu belastenden Grundstücks (Kat.-Nr.10053) 3'463 Quadratmeter. In Zusammenhang mit der Realisierung des Bauprojekts erfolgen allenfalls gegenüber dem benachbarten öffentlichen Grund diverse Landan- und Landabtretungen. In Zusammenhang damit erfolgen im Grenzbereich der Neuüberbauung allenfalls bauliche Anpassungen. Über deren Finanzierung und den Unterhalt der entsprechenden Flächen einigen sich die Parteien später in einer separaten Vereinbarung.

2.1.2 Inhalt des Baurechts

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, das aus dem Studienauftrag evaluierte und zu einem Vorprojekt (Stand November 2017) weiterentwickelte Wohnbau-Projekt von Frei & Ehrensperger Architekten unter Beachtung der Empfehlungen des Preisgerichts sowie entsprechend den Bauvorschriften der Gemeinde Thalwil aufgrund des privaten Gestaltungsplans, zu planen und zu realisieren.

Das Siegerprojekt liegt im Moment nur als Vorprojekt vor. Massgebend für den Umfang und das Mass der zulässigen Überbauung sind der private Gestaltungsplan und die Baubewilligung der Gemeinde Thalwil. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an diesem Projekt, welche sich gestützt auf die Weiterentwicklung im Rahmen des privaten Gestaltungsplans und des Baubewilligungsverfahrens ergeben, durch Nachtrag zum vorliegenden Vertrag zu beurkunden und bis zur Eigentumsübertragung in den Vertrag aufzunehmen.

Die Baueingabe für die geplante Überbauung ist Sache der Bauberechtigten.

2.2 Ordentlicher Heimfall

Sofern das Baurecht nicht verlängert wird (oder nach Ablauf der verlängerten Dauer), gehen die durch die Bauberechtigte erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über.

Für den Heimfall ist eine Entschädigung im Umfang von 80 Prozent des dannzumaligen Verkehrswerts zu errichten.

2.3 Vorzeitiger Heimfall

Der vorzeitige Heimfall richtet sich nach den Bestimmungen des Zivilgesetzbuches (ZGB). Die Grundeigentümerin kann den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, wenn die Bauberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt.

Als grobe Vertragsverletzung gilt insbesondere die Verletzung der Regeln über die Festlegung der Mietzinse, die Vermietungspraxis und die Vergabe von Wohnungen entgegen der zwischen den Parteien separat unterzeichneten Vereinbarung. Massgebend sind dabei speziell die Vorschriften über die Vergabe der Wohnungen gemäss kantonalem Erlass über die Wohnbauförderung, der Regeln über die Bevorzugung der Thalwiler Bevölkerung und Arbeitnehmenden sowie insbesondere die Verweigerung der Offenlegung der sachdienlichen Unterlagen zur Überprüfung der Vermietungspraxis.

Die Höhe der Heimfallentschädigung wird sinngemäss nach der für den ordentlichen Heimfall geltenden Regelung ermittelt.

2.4 Baurechtszins

2.4.1 Höhe und Ermittlung des Baurechtszinses

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins, der auf der Grundlage eines berechneten Landwertes sowie des nachstehend festgelegten Zinssatzes wie folgt ermittelt wird, zu bezahlen:

Landwert

Der Wert des baurechtsbelasteten Landes beträgt gerundet 2'200 Franken pro Quadratmeter bzw. für die 3'463 Quadratmeter insgesamt 7'618'600 Franken.

Der Landwert basiert auf einer Ausnützung, welche eine maximale Nettogeschossfläche (ohne Garage) von 3'700 Quadratmetern ergibt. Verändert sich dieser Wert, wird auch der Landwert proportional angepasst.

Zinssatz

Für die Verzinsung des Landwertes vereinbaren die Parteien die Verwendung des hypothekarischen Referenzzinssatzes, der im Mietrecht (OR plus Art. 12a VMWG) Anwendung findet, mit einem Zuschlag von jeweils zwei Prozent.

Für die ersten fünf Jahre beträgt der Zinssatz 3,5 Prozent.

Sollte der hypothekarische Referenzzinssatz für Mietverhältnisse eines Tages nicht mehr festgelegt werden (beispielsweise infolge eines Systemwechsels im Mietrecht) tritt an seine Stelle ein durch die Parteien neu zu vereinbarender oder bei Nichteinigung ein durch die Zürcher Kantonalbank festzulegender geeigneter Ansatz.

Baurechtszins

Der Baurechtszins wird auf den Zinsbeginn hin definitiv festgesetzt, basierend auf dem definitiven Landwert. Aufgrund heute bekannten Daten beträgt der **Baurechtszins 266'651 Franken pro Jahr**. Das entspricht einem Landwert von 7'618'600 Franken mal 3,5 Prozent.

Der Baurechtszins beträgt während der ganzen Vertragsdauer mindestens 230'000 Franken.

2.4.2 Zinsbeginn

Die Zinspflicht beginnt pro rata sechs Monate nach Bezugsbereitschaft der auf dem belasteten Grundstück erstellten Wohnüberbauung, bzw. am ersten Tag des darauf folgenden Monats.

Mit der um ein halbes Jahr gewährten Verzögerung tragen die Parteien dem erhöhten Vermietungsaufwand zwecks Einhaltung der Zweckbestimmung des Baurechts Rechnung.

2.4.3 Anpassung des Baurechtszinses

Der unter Punkt 2.4.1. ermittelte Baurechtszins wird nach Ablauf der ersten fünf Jahre alle zehn Jahre wie folgt angepasst:

- Änderung des Zinssatzes: Der für die Verzinsung des Landwertes vereinbarte Zinssatz (hypothekarischer Referenzzinssatz plus Zuschlag von 1,0 Prozent) wird für die folgende Periode neu berechnet.
- Keine Anpassung des Landwertes (ausser bei Erhöhung der Nutzfläche): Der für die erstmalige Baurechtszinsberechnung ermittelte Basislandwert (vgl. Punkt 2.4.1) bleibt für die ganze Baurechtsdauer unverändert.
- Der Baurechtszins bzw. der Basislandwert basiert auf der zum Zeitpunkt des Vertragsvollzugs (Eintragung des Baurechts im Grundbuch) zur Verfügung stehenden tatsächlichen Nutzfläche. Falls die Bauberechtigte im Nachhinein diese Nutzfläche zum Beispiel durch An- und Neubauten, Dachausbauten oder Aufstockungen erhöhen kann, wird der Landwert proportional zur Erhöhung der Nutzfläche angepasst.

2.4.4 Sicherstellung des Baurechtszinses

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und aller aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen bestellt die Bauberechtigte zugunsten der Grundeigentümerin und zulasten des Baurechtsgrundstücks eine Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) in der Höhe des dreifachen jährlichen Baurechtszinses von gerundet 800'000 Franken.

2.5 Weitere Bestimmungen

2.5.1 Rückbau Gebäude

Die auf dem baurechtsbelasteten Grundstück stehenden Gebäude Vers.-Nr. 1267, 1268 und 2101 sind im Rahmen des vorgesehenen Bauvorhabens durch die Bauberechtigte fachgerecht rückzubauen und zu entsorgen. Die entsprechenden Kosten, insbesondere die gesamten Kosten des Rückbaus sowie der Entsorgung des Abbruchmaterials samt Hinterfüllung gehen zu Lasten der Bauberechtigten.

2.5.2 Mögliche Erschliessung der Weiherscheune

Die Bauberechtigte gewährt der Gemeinde als Eigentümerin der Weiherscheune (Vers.-Nr. 1266 auf Kat.-Nr. 10054) für die unterirdische Zufahrt ein Fuss- und Fahrwegrecht auf der Zufahrt zu ihrer Tiefgarage und ein Durchfahrtsrecht durch ihre Tiefgarage. Die wegfallenden Tiefgaragenparkplätze sind durch die Gemeinde zu ersetzen. Die Gemeinde hat sich gemäss ihrem Nutzen am Unterhalt der mitbenützten Flächen zu beteiligen. Die Details sind in einer separaten Vereinbarung zu regeln.

2.5.3 Beizug von lokalen Anbietern

Bei der Erstellung und insbesondere bei der späteren Bewirtschaftung hat die Bauberechtigte lokale Anbieter von Bau- und anderen benötigten Dienstleistungen zur Offertstellung einzuladen und bei konkurrenzfähigen Angeboten in einem angemessenen Umfang zu berücksichtigen.

2.5.4 Vermietung- und Bewirtschaftung, Mietzinsfestlegung

Die Baurechtsnehmerin wird die Mietzinsfestlegung der auf der Baurechtsfläche neu erstellten Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete, das heisst gestützt auf die Bestimmungen der massgebenden kantonalen Erlasse, insbesondere der Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich samt entsprechenden Reglementen, vornehmen. Den zuständigen Organen der Gemeinde ist Einsichtnahme in alle Belege, Abrechnungen usw. zu gewähren.

Die Parteien einigen sich separat über die Vereinbarung betreffend Festlegung der Mietzinse, Vermietung und Bewirtschaftung der Überbauung. Diese Vereinbarung ist von der Bauberechtigten inklusive der Überbindungspflicht einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden.

2.6 Schlussbestimmungen

Alle mit diesem Baurechtsvertrag verbundenen Notariats- und Grundbuchamtskosten werden von den Parteien, unter solidarischer Haftung, je zur Hälfte bezahlt.

Allfällige Vermessungskosten trägt die Grundeigentümerin.

3 Termine

Der weitere Ablauf ist wie folgt vorgesehen:

15. März 2018 Genehmigung des privaten Gestaltungsplans und des Baurechtsvertrags durch die Gemeindeversammlung

Mai 2018 Genehmigung des Baurechtsvertrags durch die Generalversammlung der Baugenossenschaft Zurlinden

Nach der Genehmigung des Gestaltungsplans und des Baurechtsvertrags durch die GV und die Generalversammlung der BGZ, muss die Bauberechtigte innert sechs Monaten das vollständige Baugesuch einreichen. Nach Rechtskraft der Baubewilligung hat innert 30 Tagen der Vollzug und die Grundbucheintragung des Baurechtsvertrags zu erfolgen. Nach dem Vollzug muss innert sechs Monaten mit den Bauten begonnen werden.

Bei diesen Fristen handelt es sich nicht um Fixtermine. Es ist der anderen Partei jeweils eine angemessene Nachfrist anzusetzen.

4 Schlussbemerkungen

Die vorliegende Projektstudie der Architekten Frei & Ehrensperger überzeugt sowohl architektonisch als auch funktional. Alle 29 Wohnungen sind behindertengerecht geplant und grundsätzlich analog aufgebaut. Dieser Entwurfsansatz ermöglicht eine grosse Erlebnisvielfalt für zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner.

Für die Umsetzung und Bewirtschaftung wurde mit der BGZ eine Bauträgerin gefunden, welche über die nötigen Erfahrungen bei solchen Bauvorhaben verfügt. Vorgespräche haben verdeutlicht, dass die BGZ in der Lage ist, Bauvorhaben in dieser Grössenordnung zielführend umzusetzen. Sie verfügt über ein grosses und vielseitiges Immobilien-Portfolio, in welchem sie im Bereich altersgerechtes Wohnen bereits Erfahrungen gesammelt hat.

Mit der Abgabe des Areal Weiherhaus, Gattikon (Parzelle Kat.-Nr. 10053), im selbständigen und dauernden Baurecht, kann die Gemeinde Thalwil ein nachhaltiges Angebot an altersgerechten Wohnungen sicherstellen.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, den vorliegenden Anträgen zuzustimmen.

3 Planungskredit Schulanlagen Berg und Feld

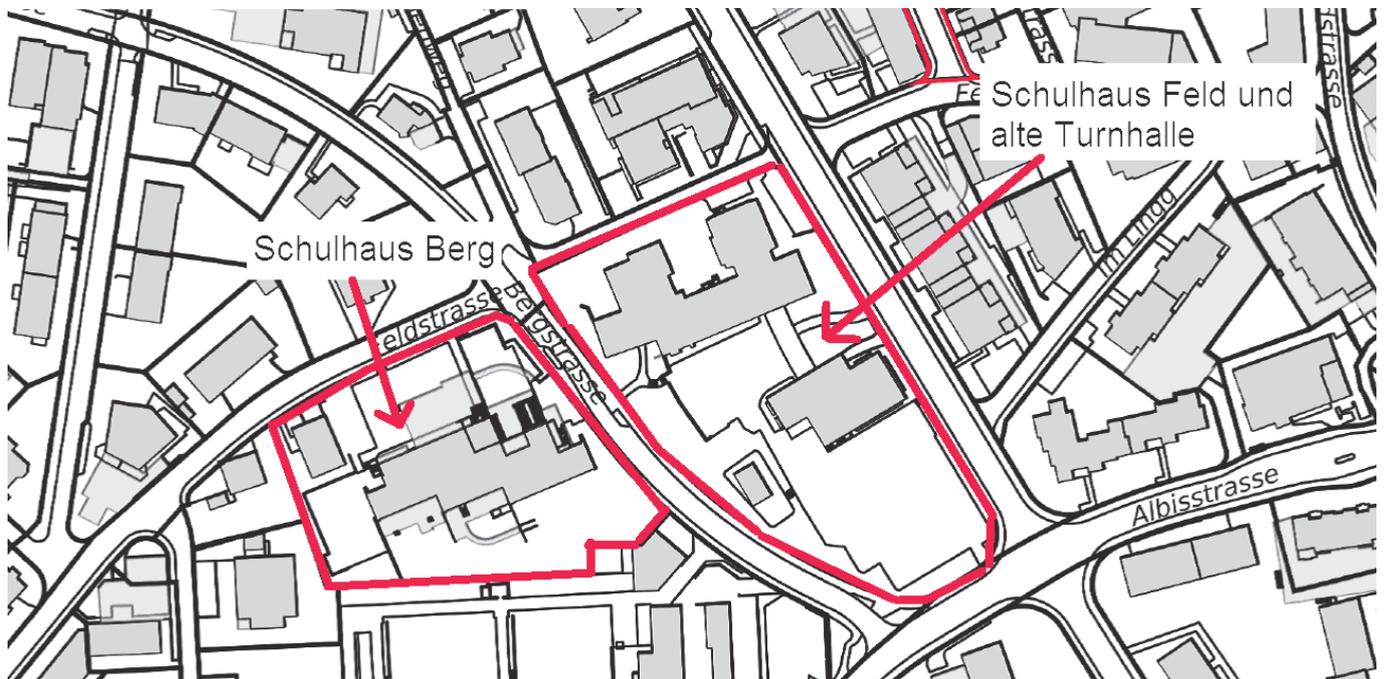
ANTRAG

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Der Planungskredit für den Umbau und die Erweiterung der Schulanlage Berg und Feld in Thalwil und für die Durchführung einer Gesamtleistungssubmission in der Höhe von 470'000 Franken (inkl. MWST) wird zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
2. Der Planungskredit erhöht oder reduziert sich entsprechend der Kostenentwicklung (Preisbasis Zürcher Baukostenindex 1. April 2017).

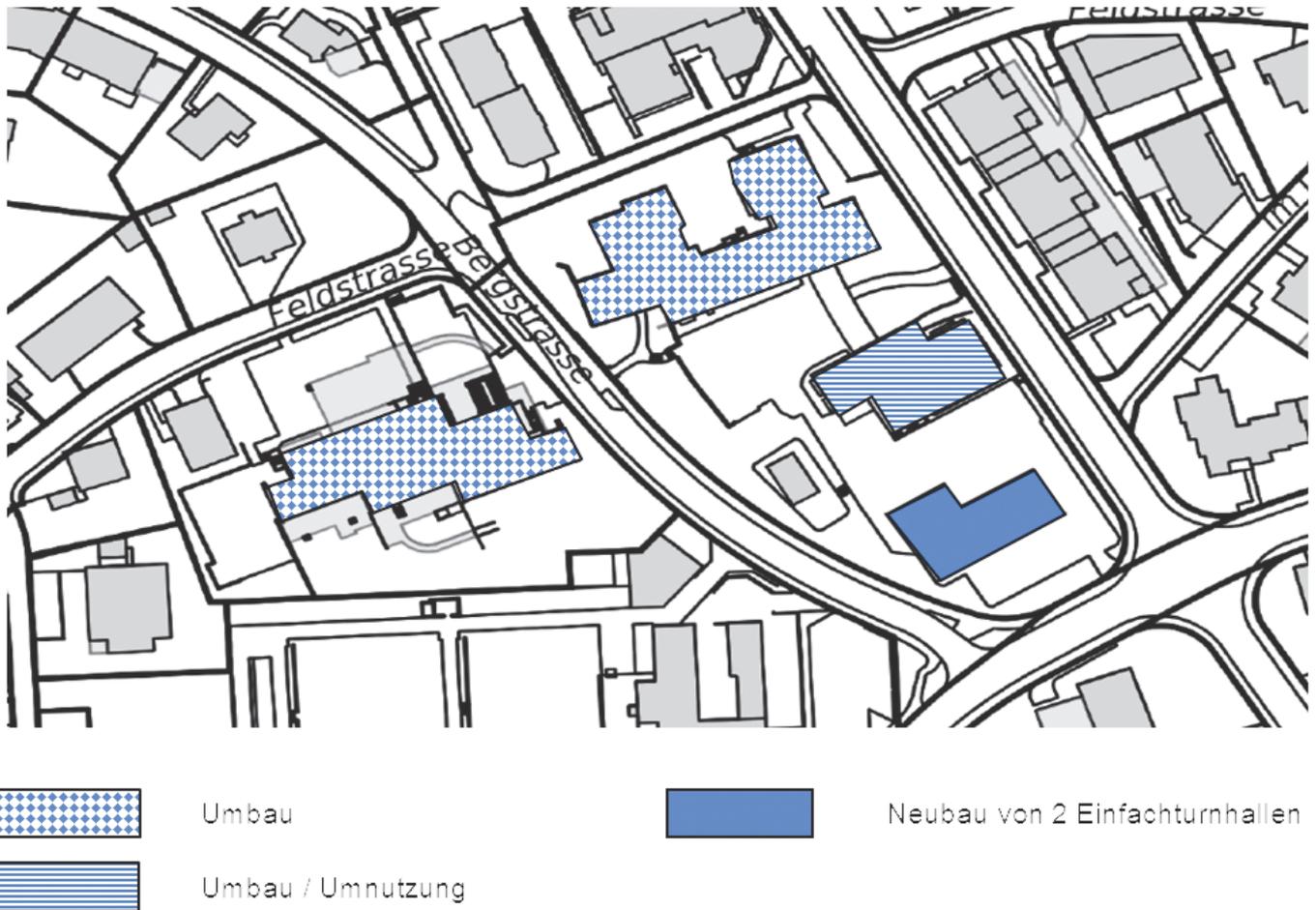
WEISUNG

1 Ausgangslage



Die Schulraumplanung für die Sekundarschule Thalwil wurde durch die Schulpflege in Zusammenarbeit mit einem externen Planungsbüro erstellt. Nebst der Prognose der Schülerzahlen nach Schulstufe wurden auch diverse Überlegungen zur Machbarkeit ausgearbeitet.

Eine Erkenntnis aus der Schulraumplanung ist, dass als Folge der steigenden Schülerzahlen sowie der veränderten pädagogischen Rahmenbedingungen auf der Oberstufe zusätzlicher Schulraum bereitgestellt werden muss. Dies soll durch Umbauten in den Schulhäusern Berg und Feld, Umnutzungen und Umbauten in der alten Turnhalle sowie durch den Neubau von zwei Einfachturnhallen erreicht werden.



Die bestehende Turnhalle hat sowohl ihre Kapazitätsgrenze erreicht als auch den normalen Lebenszyklus überschritten. Zudem entspricht sie nicht mehr den Anforderungen an eine Turnhalle für die Oberstufe.

Da das Schulhaus Feld und die zugehörige Turnhalle als regionale Denkmalschutzobjekte ausgewiesen sind, müssen sie in ihrer heutigen Form erhalten bleiben. Sie dürfen nicht rückgebaut, erweitert oder aufgestockt werden. Dies gilt es bei der Projektierung zu berücksichtigen.

Neben der eigentlichen räumlichen Erweiterung ist auch die Umstellung auf ein zeitgemässes Schulmodell geplant. Das Schulmodell mit Lernlandschaften soll sich stärker am beruflichen Alltag als an der herkömmlichen Art der Wissensvermittlung und an den Anforderungen des neuen kompetenzorientierten Lehrplans 21 orientieren. Durch die Planung von umfassenden Lernlandschaften mit zusätzlichen Input- und Gruppenräumen können die räumlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

Gemeinderat und Schulpflege beabsichtigen nun, die Planung der notwendigen baulichen Massnahmen voranzutreiben. Um die weiteren Schritte einleiten zu können, wird der vorliegende Planungskredit beantragt. Damit sollen die Kosten für das geplante Bauvorhaben möglichst exakt erhoben und die Grundlagen für eine Urnenabstimmung betreffend Ausführungskredit geschaffen werden.

2 Durchgeführte Machbarkeitsüberlegungen

Im Rahmen der Schulraumplanung wurde festgelegt, dass die Oberstufenanlage Berg und Feld zukünftig auf 20 Klassenzüge ausgelegt wird. Anhand des erstellten Inventars und der ermittelten Raumdefizite wurde ein zukünftiges Raumprogramm entworfen. Im Laufe der Arbeiten zeigte sich zudem, dass die Schule Thalwil für die Oberstufe allenfalls ein neues, zeitgemässes Schulmodell einführen möchte.

So wurden zwei Varianten inklusive Kostenschätzung ausgearbeitet:

- Umbau nach Schulbauempfehlung mit reduziertem Raumprogramm
- Umbau mit „Lernlandschaften“ entsprechend dem neuen Schulmodell

Die Mehrkosten der zweiten Umbauvariante gegenüber der herkömmlichen Raumaufteilung nach Schulbauempfehlung betragen rund 5 Prozent (Differenz ca. 1 Mio. Franken). Dafür muss aber tendenziell weniger in die geschützte Baustruktur eingegriffen werden.

Bei beiden Varianten wird, als Folge der Umnutzung der alten Turnhalle, ein Neubau von zwei Einfachturnhallen notwendig. Es ist angedacht, diese auf dem südlichen Teil des Pausenplatzes zu erstellen.

Um den geänderten pädagogischen Bedürfnissen gerecht zu werden, hat die Schulpflege Thalwil in einem intensiven Prozess entschieden, im Zuge der anstehenden Umbau- und Erweiterungsarbeiten das neue Schulmodell mit Lernlandschaften zu realisieren.

Die wichtigsten Argumente dafür sind, dass

- die Möglichkeit geschaffen wird, die pädagogischen Anforderungen den zukünftigen Bedürfnissen des Lehrplans 21 und der Berufswelt anzupassen;
- der Flächenbedarf pro SchülerIn für das Modell Lernlandschaften (6.2 Quadratmeter/SchülerIn) zwar etwas höher ist als derjenige bei einem Bau gemäss Schulbauempfehlungen (Quadratmeter/SchülerIn), dafür aber flexibler auf Schwankungen bei den Schülerzahlen reagiert werden kann;
- bei allfälligen räumlichen Anpassungen die Investitionskosten wesentlich günstiger ausfallen werden.

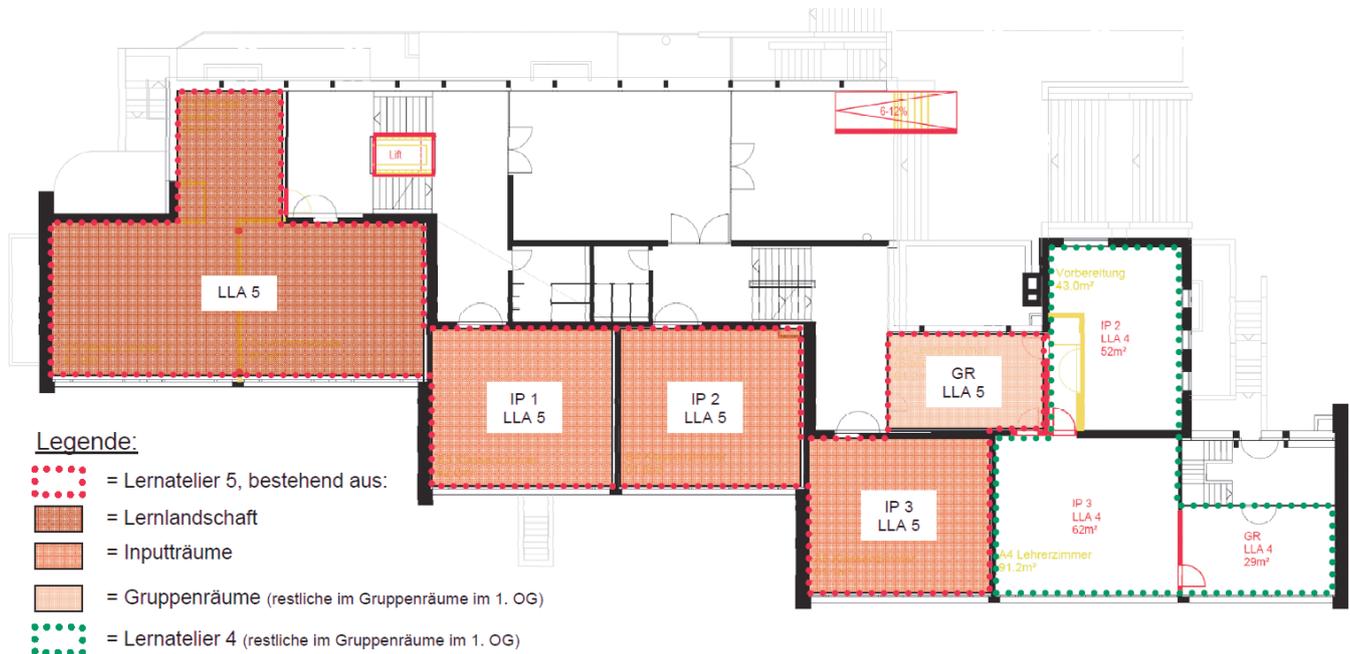
3 Raumprogramm des Umbaus und der Erweiterung

Lernlandschaften

Das Raumkonzept sieht die Erstellung von insgesamt sechs Lernlandschaften vor. Diese werden aufgeteilt in:

- drei Lernlandschaften im Schulhaus Feld
- zwei Lernlandschaften im Schulhaus Berg
- eine Lernlandschaft in der „alten Turnhalle“

Die nachfolgende Abbildung zeigt, wie ein komplettes Lernatelier in der bestehenden räumlichen Struktur aussehen kann.



Ergänzend zu den Lernlandschaften ist folgendes Raumprogramm angedacht:

Lehrer- und Administrativbereich bestehend aus:

- Lehrpersonenbereich
- Lehrer-Arbeitsplätze
- Sitzungszimmer
- Büro Schulleitung

Der Lehrer- und Administrativbereich für die gesamte Anlage wird neu gut erreichbar und zentral im Erdgeschoss des Schulhauses Feld angeordnet.

Kompetenzzentrum Werken bestehend aus:

- zwei Werkräumen Holz
- zwei Werkräumen Metall
- Lagerräume und Brennraum

Die Werkräume werden im Schulhaus Berg zu einem „Kompetenzzentrum Werken“ zusammengefasst.

Kompetenzzentrum Handarbeit bestehend aus:

- zwei Räumen Handarbeit
- Materialraum Handarbeit

In der alten Turnhalle wird neben einer kompletten Lernlandschaft auch das „Kompetenzzentrum Handarbeit“ untergebracht.

Kompetenzzentrum Naturwissenschaft bestehend aus:

- zwei Räumen Naturkunde
- Vorbereitungsraum

Die Naturkunderäume werden im Schulhaus Berg zu einem „Kompetenzzentrum Naturwissenschaft“ zusammengefasst.

Kompetenzzentrum Hauswirtschaft bestehend aus:

- drei Schulküchen
- div. Lagerräume

Die Schulküchen werden im Schulhaus Feld als „Kompetenzzentrum Hauswirtschaft“ angeordnet.

Einfachturnhallen:

- zwei Einfachturnhallen nach Magglinger Norm (28 x 16m, Lichte Höhe 7m, behindertengerecht)
- zwei Geräteräume
- notwendige Garderoben inkl. Duschen und Nasszellen
- notwendige Technik- und Lagerräume sowie ein Brennofenraum

In der Vorprojektphase wird eine mögliche Mehrfachnutzung der Turnhalle, z.B. für Konzerte, Vorführungen, Gemeindeversammlungen, Veranstaltungen etc., geprüft.

Ausserdem sind zwei Räume für den Zeichnungsunterricht, Therapieräume für Deutsch als Zweitsprache, die Schulsozialarbeit, den heilpädagogischen Dienst sowie ein Aufenthalts-/Blockzeitenraum und diverse Lagerräume im Raumprogramm enthalten.

Die 2014 bis 2015 durchgeführten Renovations- und energetischen Sanierungsarbeiten im Schulhaus Berg haben keinen Zusammenhang mit dem geplanten Umbau und der Erweiterung der Schulanlage Berg und Feld. Die damals umgesetzten Arbeiten waren zu jenem Zeitpunkt nötig und tragen zu einer nachhaltigen Reduktion des Energieverbrauchs bei.

4 Rahmenbedingungen für die Planung

Bei der Beschaffung von Bauten für die öffentliche Hand sind verschiedene wichtige Rahmenbedingungen zu beachten:

- Die zu erstellenden Bauten müssen die Anforderungen der Auftraggeberin möglichst gut erfüllen. Hierfür ist es sinnvoll, dass mehrere Planer die Aufgabenstellung studieren und Lösungsvorschläge einbringen.
- Die Bauten müssen termingerecht in der geforderten Qualität und innerhalb des Baukredits – ohne Nachtragskredite – realisiert werden. Die Auftraggeberin soll möglichst kein finanzielles Risiko tragen müssen.
- Ein einziger Ansprechpartner ist gegenüber der Behörde für die Einhaltung der Kosten, der Qualität sowie der Termine verantwortlich.

- Die Verfahren müssen der Submissionsverordnung entsprechen. Vermieden werden soll aber, dass ein Projekt realisiert wird, welches zwar günstig ist, aber nicht den Anforderungen der Bestellerin entspricht.

Um diesen Rahmenbedingungen zu entsprechen, soll die Planung und Realisierung der Erweiterung sowie der vorgesehenen Umbauten in einer Gesamtleistungssubmission erfolgen.

Ein solches Verfahren erfolgt zweistufig mit Präqualifikation und einer Zwischenbesprechung. Es beinhaltet Elemente eines Architekturwettbewerbs sowie einer Totalunternehmenssubmission. Begleitet wird das Verfahren von einem Submissionsausschuss, welcher durch externe Fachleute verstärkt wird und die Funktion der Wettbewerbsjury wahrnimmt. Folgende sind die Vorteile dieses Verfahrens:

- Der Planungskredit ermöglicht es, kosteneffizient vier Vorprojekte für den Bau durch potentielle Gesamtleistungsanbieter (GLA) ausarbeiten zu lassen. Dadurch besteht die Gewähr, dass mehrere gute Projekte zur Auswahl stehen werden.
- Da die GLA für die Realisierung ihres Projekts ein verbindliches Kostendach angeben müssen, kann der Baukredit mit einer hohen Kostensicherheit definiert werden. Mehrkosten sind durch ein solches Verfahren nicht zu erwarten. Die Verantwortung und das Risiko für Kosten, Qualität und Termine liegt vollumfänglich beim GLA und nicht bei der Gemeinde Thalwil.
- Die vorgängig festgelegten Zuschlagskriterien (z.B. Qualität des schulischen und architektonischen Gesamtkonzepts, Bauwerkspreis und Sicherheitskonzept während dem Bau) geben Gewähr dafür, dass dasjenige Projekt mit dem besten Kosten-Nutzen-Verhältnis den Zuschlag erhält und somit auch die besten Chancen auf eine Realisierung hat.
- Es ist bis zur Inbetriebnahme nur ein öffentliches Verfahren gemäss Submissionsverordnung notwendig. Eine Bevorzugung des lokalen und regionalen Gewerbes mittels der „Chance des letzten Abgebots“ durch den GLA im Rahmen der Ausführung ist möglich.

In der Gemeinde Thalwil wurde dieses Beschaffungsmodell unter anderem bei der Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Sonnenberg erfolgreich umgesetzt. Termine, Kosten und Qualität wurden dabei einwandfrei eingehalten. Ausserdem hat die mit dem Verfahren erreichte architektonische Qualität überzeugt.

5 Der nachhaltige Ansatz

Nach den Vorgaben des Gemeinderats haben Investitionen, Anschaffungen und Einrichtungen der öffentlichen Hand die Anforderungen der Nachhaltigkeit zu erfüllen. Beim vorgeschlagenen Projekt Umbau und Erweiterung der Schulanlage Berg und Feld ist eine möglichst hohe ökonomische, ökologische und soziale Verträglichkeit zu erreichen. Nachhaltiges Bauen zielt darauf ab, verträgliche und ressourceneffiziente Lösungen wirtschaftlich und mit möglichst viel Lebensqualität für die Nutzenden umzusetzen.

Das Projekt erfolgt im Rahmen der kontinuierlichen Liegenschaftsbewirtschaftung der gemeindeeigenen Gebäude. Es wird grossen Wert darauf gelegt, das architektonische Gesamtbild der Schulanlage zu erhalten und zu erweitern.

Neben dem eigentlichen Umbau und der Erweiterung sind auch Themen wie die Sanierung der Altlasten und Schadstoffe sowie die Anforderungen an die Behindertentauglichkeit zu bear-

beiten. Für Menschen mit körperlicher Behinderung sind Abbau oder Vermeidung baulicher Schranken unabdingbare Voraussetzungen für ein Dasein in Unabhängigkeit.

Ökologisch bauen bedeutet, umweltverträglich zu bauen und möglichst behutsam in den Kreislauf der Natur einzugreifen. Dazu gehören ein minimaler Material- und Ressourcenverbrauch, aber auch Baustoffe, die sowohl bei der Herstellung und beim Transport als auch beim Einsatz und später beim Rückbau die Umwelt möglichst wenig belasten.

Auf detaillierte Nachhaltigkeitsüberlegungen wird die Weisung zur geplanten Urnenabstimmung über den Baukredit eingehen.

6 Planungskredit

Der für die Durchführung der Gesamtleistungssubmission notwendige und hiermit beantragte Planungskredit setzt sich wie folgt zusammen:

Vorbereitungsarbeiten / Grundlagenbeschaffung	Fr.	68'000
Präqualifikation, Erstellen der Ausschreibungsunterlagen und Durchführung der GLA-Submission	Fr.	155'000
Entschädigung der GLA für die Erstellung der Vorprojekte	Fr.	160'000
Entschädigung Jury	Fr.	24'000
Sitzungsgelder, Weisung, Kopier- und Digitalisierungskosten	Fr.	38'000
Unvorhergesehenes	Fr.	25'000
Total (inkl. MWST)	Fr.	470'000

Im Rahmen der Machbarkeit wurden die Kosten für den Umbau und die Erweiterung der Schulanlage Berg und Feld über Kubikmeter-Preise und Erfahrungswerte erhoben. Im Bau- und Finanzprogramm wurden für den Umbau und die Erweiterung der Oberstufenanlage Berg und Feld total 19'470'000 Franken (inkl. MWST) eingestellt, die sich wie folgt zusammensetzen:

Jahr	Investitionen	Projektschritte
2018	Fr. 290'000	GLA-Ausschreibung (über zwei Jahre)
2019	Fr. 180'000	
2020	Fr. 1'500'000	Projektierung
2021	Fr. 8'000'000	Baustart und Ausführung
2022	Fr. 7'500'000	Ausführung, Bauabschluss und Inbetriebnahme
später	Fr. 2'000'000	Schlusszahlungen

7 Termine

Eine etappenweise Einführung des neuen Schulmodells mit Lernlandschaften ist unabdingbar, da Schülerinnen und Schüler, welche bereits in der zweiten oder dritten Sekundarklasse sind, nicht mehr in ein neues Schulmodell integriert werden sollten. Angedacht ist deshalb, den Start mit Lernlandschaften jeweils ab der ersten Klasse der Sekundarschule zu machen. Die zweiten und dritten Klassen würden im klassischen Modell weitergeführt werden.

Aus heutiger Sicht ist es sinnvoll, in einer ersten Etappe die zwei Lernlandschaften im Schulhaus Berg und die beiden Einfachturnhallen anzugehen. Anschliessend würde das Schulhaus Feld umgebaut. Während der gesamten Bauzeit müssten Provisorien bereitgestellt werden.

Der zeitliche Ablauf des Verfahrens sieht folgende Termine vor:

15. März 2018	Bewilligung Planungskredit an der Gemeindeversammlung
Oktober 2018	Abschluss der Präqualifikation
November 2018	Abgabe der Submissionsunterlagen an die GLA
August 2019	Zuschlagsbeurteilung
9. Februar 2020	Bewilligung Baukredit durch Urnenabstimmung
November 2020	Rechtskräftige Baubewilligung
Juli 2021	Baustart
Frühjahr 2023	Bauende und Inbetriebnahme der kompletten Anlage

8 Schlussbemerkungen

Die gesellschaftlichen Bedürfnisse und die Anforderungen an zukünftige Berufsleute haben sich in den letzten Jahrzehnten massiv verändert. Dies betrifft die Volksschule ganz direkt – einerseits im pädagogischen, andererseits im baulichen Bereich. Damit die Volksschule diesen Anforderungen auch in Zukunft gerecht werden kann, müssen pädagogische, organisatorische und bauliche Massnahmen getroffen werden.

Mit den vorgesehenen Massnahmen und der Gelegenheit, auf ein zeitgemässes Schulmodell mit Lernlandschaften umzusteigen, kann sowohl auf zukünftige Herausforderungen in pädagogischer Hinsicht als auch auf die steigende Schülerzahl reagiert werden. Der Gemeinderat und die Schulpflege sind überzeugt, dass mit dem Planungskredit ein geeignetes Projekt für den Umbau und die Erweiterung der Oberstufenanlage Feld und Berg ausgearbeitet werden kann, welches den vielfältigen Anforderungen gerecht wird.

Gemäss Schulraumplanung fehlt es an Schulraum. Es ist eine Chance den bereitzustellenden Raum so zu gestalten, dass er auch für das Schulmodell Lernlandschaften genutzt werden kann. Damit orientiert sich die Schule an den gestiegenen Anforderungen von Wirtschaft und Hochschulen an die heutigen Schülerinnen und Schüler der Sekundarstufe. Sie sollen vermehrt selber in den Prozess der Wissensbeschaffung und -vermittlung einbezogen werden. Die Lehr-

person wird nicht mehr hauptsächlich in der klassischen Lehrerrolle tätig sein, sondern vielmehr auch als Coach und Motivator auftreten.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, den Planungskredit für den Umbau und die Erweiterung der Schulanlage Berg und Feld und für die Durchführung einer Gesamtleistungssubmission in der Höhe von 470'000 Franken (inkl. MWST) zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

