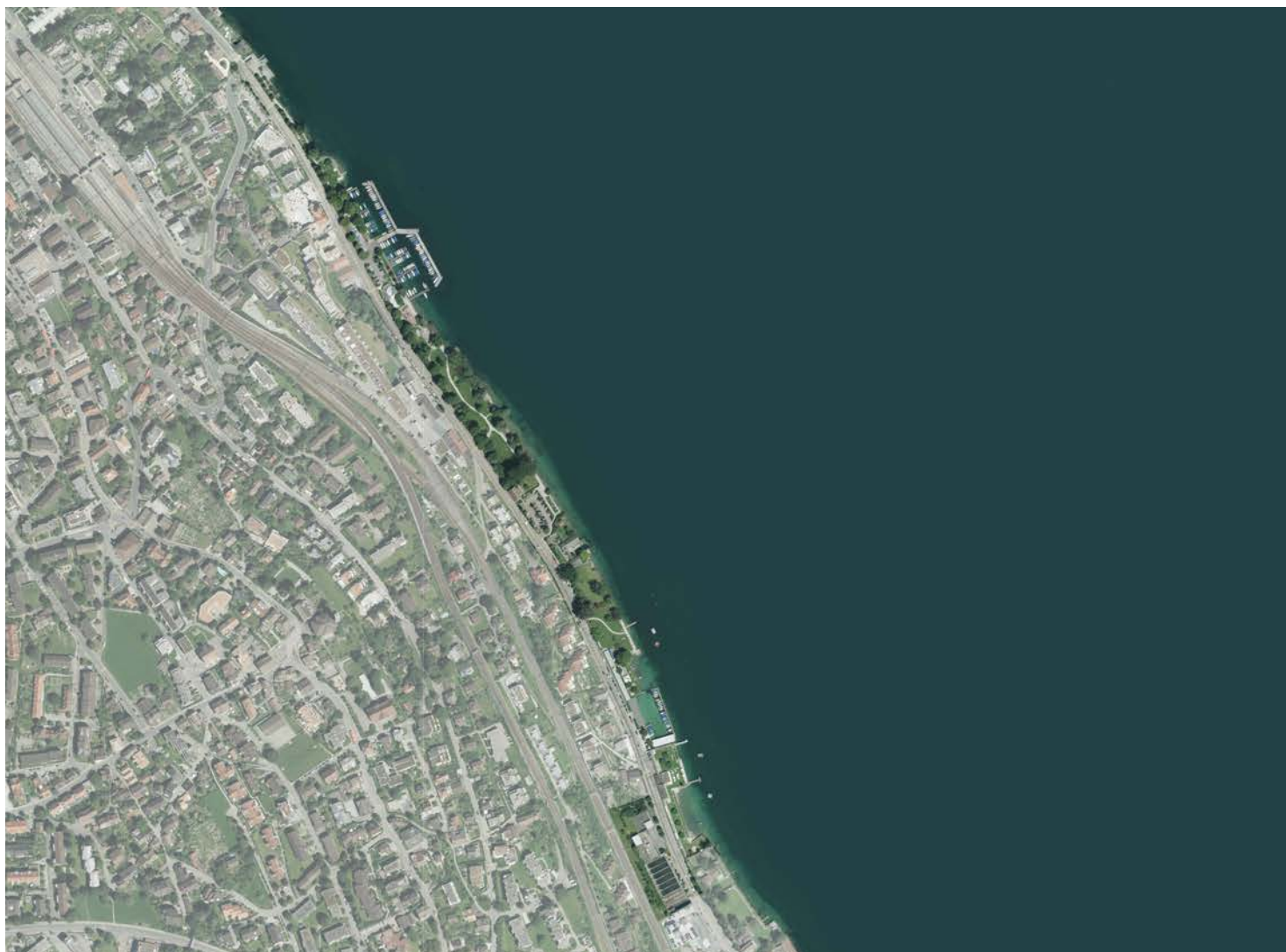




Kanton Zürich
Baudirektion

Gemeinde Thalwil



Gemeinde Thalwil

Masterplan Seeufer

Zürich, 06. Dezember 2018

Impressum

Beteiligte Stellen

Kanton Zürich, Baudirektion
Amt für Raumentwicklung (ARE)
Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL)
Amt für Landschaft und Natur (ALN)
Tiefbauamt (TBA)

Kanton Zürich, Volkswirtschaftsdirektion
Amt für Verkehr

Gemeinde Thalwil
vertreten durch DLZ Planung, Bau und Vermessung

Erarbeitung

Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39
CH-8045 Zürich

Titelbild

Quelle: <http://maps.zh.ch/>

Fotos

Tim Rügsegger, Gemeinde Thalwil
Planwerkstadt AG

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung und Massnahmen5

1 Einleitung10

- 1.1 Anlass10
- 1.2 Zweck10
- 1.3 Verbindlichkeit.10
- 1.4 Auftrag11
- 1.5 Begrifflichkeiten, Perimeter.12
- 1.6 Grundeigentum12

2 Interessen für das Seeufer Thalwil14

- 2.1 Kanton Zürich14
- 2.2 Gemeinde Thalwil14
- 2.3 Gemeinsame Interessen14
- 2.4 Interessenabwägung.14

3 Analyse15

- 3.1 Lage15
- 3.2 Historische Entwicklung.15
- 3.3 Hafen Farbsteig.18
- 3.4 Seeanlage Farb - Zehntenhof 20
- 3.5 Strandbad Bürger II und Bootshabe Bürger 22
- 3.6 Strandbad Bürger I 24
- 3.7 Erkenntnisse Analyse 26

4 Randbedingungen29

- 4.1 Leitbild Zürichsee 2050 29
- 4.2 Richtplanung 29
- 4.3 Konzessionen.32
- 4.4 Planen und Bauen am See 34
- 4.5 Nutzungsplanung35
- 4.6 Seegrund und Unterwasservegetation 36
- 4.7 Uferstabilität, Wellendynamik, Schüttmaterial 40
- 4.8 Zürichsee Schifffahrtsgesellschaft.41
- 4.9 Kantonale Fachstellen und Kommissionen 42

5 Planungen43

- 5.1 Kantonale und regionale Planungen 43
- 5.2 Bilanzierung. 62
- 5.3 Abhängigkeiten unter den Planungen 66

6	Umsetzung und Qualitätssicherung	68
6.1	Politische Entscheide.	68
6.2	Qualitätssicherung	68
6.3	Ablauf	69
	Abkürzungsverzeichnis.	72
	Grundlagenverzeichnis	73
	Anhang	75

Zusammenfassung und Massnahmen

Interessen gemeinsam umsetzen und sorgfältig abwägen

Das Thalwiler Seeufer zwischen den Strandbädern Bürger I und II, der Bootshabe Bürger und dem Hafen Farbsteig ist ein attraktiver und bei der Bevölkerung äusserst beliebter Erholungsraum, der verschiedenen Ansprüchen (Badegäste, Erholungsuchende, Bootsbesitzer, Fischer usw.) genügen muss. Zudem gilt es unterschiedliche Interessen seitens Kanton Zürich und Gemeinde zu wahren. Im Zusammenhang mit dem Bau des geplanten Entlastungstollens Thalwil für den langfristigen Hochwasserschutz der Stadt Zürich bietet sich die besondere Chance, die Interessen möglichst umfassend zu berücksichtigen. Der vorliegende Masterplan dient der erforderlichen Abstimmung aller raumwirksamen Vorhaben von Kanton, Region und Gemeinde mit dem Ziel einer hohen Qualität.

Die Interessen, welche am Seeufer Thalwil verfolgt werden sollen, sind teilweise divergierend (Erholung vs. Naturschutz). So werden im Bereich der heutigen Bootshabe Bürger Schüttungen zur Schaffung eines attraktiven Kiesstrands vorgenommen, im Bereich des heutigen Strandbads Bürger II wird hingegen ein Naturufer (Flachufer mit Schilfbepflanzung) erstellt. Dort wo es Interessenkonflikte gibt, ist eine sorgfältige Abwägung zwischen Raumplanung sowie Natur- und Heimatschutz durchzuführen. Dabei ist insbesondere dem öffentlichen Interesse an der Entwicklung eines attraktiven Thalwiler Seeufers Rechnung zu tragen.

Mehrwert für die Thalwiler Bevölkerung schaffen

Das Auslaufbauwerk des Entlastungstollens Thalwil liegt inmitten des Thalwiler Siedlungskörpers und erfordert bauliche Eingriffe am Seeufer. Ziel ist deshalb, die Vorhaben so zu koordinieren, dass Synergien genutzt werden können, das Auslaufbauwerk in die bestehende Bebauung integriert werden kann und ein Mehrwert für die Thalwiler Bevölkerung resultiert.

Schrittweises Vorgehen, Mitbestimmung und Qualitätssicherung

Die Projekte am Seeufer unterliegen räumlichen wie zeitlichen Abhängigkeiten. Die Planungs- und Bewilligungsverfahren des Entlastungstollens Thalwil und der kommunalen Planungen haben unabhängig voneinander zu erfolgen, um Verzögerungen zu verhindern. Über Entscheide zu Kreditvorlagen bleibt die Mitsprache der Bevölkerung gewährleistet, zudem sichern etablierte Prozesse wie Wettbewerbe, Studienaufträge oder Planerwahlverfahren zu den geplanten Hochbauten eine hohe Qualität in den einzelnen Projekten.

Auf den folgenden Seiten werden die **Massnahmen** festgehalten, die mit den einzelnen Planungen umgesetzt werden sollen:

1. Auslaufbauwerk Entlastungsstollen Thalwil

Mit dem rund zwei Kilometer langen Entlastungsstollen Thalwil zwischen Langnau am Albis und Thalwil zur Umleitung der Sihl-Hochwasserspitzen in den Zürichsee werden Langnau am Albis, Adliswil und Zürich künftig vor extremem Hochwasser geschützt.

- Zuständigkeit: Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
- Zeitraum Umsetzung Auslaufbauwerk: Anfang 2021 bis Mitte/Ende 2024

2. Ausbau ARA Zimmerberg

Im Zusammenhang mit neuen kantonalen Einleitungsbedingungen und einer anstehenden Erneuerung der Einleitungsbewilligung wurde beschlossen, die ARA Thalwil und die ARA Horgen zu einer ARA Zimmerberg am Standort Thalwil zusammenzulegen und auszubauen.

- Zuständigkeit: Zweckverband ARA Thalwil
- Beginn Umsetzung: parallel oder bei Inbetriebnahme Auslaufbauwerk (ab 2022)

3. Seeuferweg

Mit der Gestaltung eines zusammenhängenden Strandbads Bürger wird auch ein weiterer Wegabschnitt des Seeuferwegs entlang vom Seeufer ermöglicht.

- Zuständigkeit: Kanton Zürich, Volkswirtschaftsdirektion, Amt für Verkehr sowie Baudirektion, Tiefbauamt zusammen mit Gemeinde Thalwil
- Beginn Umsetzung: Zusammen mit Neugestaltung Strandbad Bürger I (ab 2024)

4. Betriebs- und Gestaltungskonzept Seestrasse

Die gesamte Seestrasse soll nach der Realisierung des Entlastungsstollens Thalwil saniert und umgestaltet werden. Aus Verkehrssicherheitsüberlegungen ist es nötig, im gesamten Perimeter für die Längsparkierung neue Lösungen zu finden. Im Bereich der Seeuferplanung Bürger werden die bestehenden Längsparkplätze entlang der Strasse aufgehoben und ortsbaulich verträglich zusammengefasst.

- Zuständigkeit: Kanton Zürich, Volkswirtschaftsdirektion, Amt für Verkehr und Baudirektion, Tiefbauamt
- Beginn Umsetzung: bei Inbetriebnahme Auslaufbauwerk (ab 2024)

5. Erweiterung Hafen Farbsteig

Der Hafen Farbsteig wird um eine zusätzliche seeseitige Mole erweitert. Dadurch können die Bootsplätze der Bootshabe Bürger verlegt und am Standort Farbsteig konzentriert werden.

- Zuständigkeit: Bootshafen Farbsteig AG / Gemeinde Thalwil
- Beginn Umsetzung: ab 2021

6. Aufhebung Bootshabe Bürger

Die Bootshabe Bürger wird zurückgebaut. Die Aufhebung der Bootshabe ermöglicht eine Verbindung der Strandbäder Bürger I und Bürger II zu einem neuen, zusammenhängenden Strandbad Bürger.

- Zuständigkeit: Gemeinde Thalwil
- Aufhebung: bei Inbetriebnahme Erweiterung Hafen Farbsteig (ab 2022)

7. Verlängerung des Schiffstegs Zürichsee-Schiffahrtsgesellschaft (ZSG)

Aufgrund der Erweiterung des Hafens Farbsteig Richtung See muss der Schiffsteg der Schiffstation Thalwil verlängert werden.

- Zuständigkeit: Bootshafen Farbsteig AG / Gemeinde Thalwil / ZSG
- Beginn Umsetzung: parallel zu Umsetzung Erweiterung Hafen Farbsteig (ab 2021)

8. Erweiterung Strandbad Bürger II

Dort wo sich die heutige Bootshabe Bürger befindet, wird das bestehende Strandbad Bürger II erweitert.

- Zuständigkeit: Gemeinde Thalwil
- Beginn Umsetzung: bei Inbetriebnahme Erweiterung Hafen Farbsteig (ab 2022)

9. Rückbau und Neugestaltung Strandbad Bürger I

Das Strandbad Bürger I muss für den Bau des Auslaufbauwerks des Entlastungsstollens Thalwil grössenteils abgerissen werden. Zusammen mit dem erweiterten Strandbad Bürger II entsteht ein neues, zusammenhängendes Strandbad Bürger.

- Zuständigkeit: Gemeinde Thalwil
- Beginn Umsetzung: parallel oder bei Inbetriebnahme Auslaufbauwerk (ab 2024)

10. Steg auf Auslaufbauwerk Entlastungsstollen Thalwil

Auf dem Auslaufbauwerk des Entlastungsstollen entsteht ein breiter, öffentlich zugänglicher Steg.

- Zuständigkeit: Gemeinde Thalwil
- Beginn Umsetzung: parallel oder bei Inbetriebnahme Auslaufbauwerk (ab 2024)

11. Parkierungskonzept

Mit der Verordnung über das Parkieren von Motorfahrzeugen auf öffentlichem Grund (Parkierungsverordnung PaVO) wird die Parkierung am See in Zukunft besser gelenkt und die Verfügbarkeit der Parkplätze erhöht (Tarifizierung, Verfügbarkeitserhöhung dank Preisgestaltung und Bewirtschaftungszeiten).

- Zuständigkeit: Gemeinde Thalwil
- Inkraftsetzung: per 1. Januar 2019

Gesamtplan mit Massnahmen

Ein Gesamtplan zeigt die einzelnen Massnahmen am Seeufer Thalwil (siehe nachfolgende Seite).

1:4500

Massnahmen und Zeitraum Umsetzung

- ## Informationsinhalt

-

10182_08_181119_Plan.vwx





Abb. 1: Hafen Farbsteig



Abb. 2: Schiffstation Thalwil



Abb. 3: Seeanlage Farb



Abb. 4: Känzeli bei der Seeanlage Farb



Abb. 5: Bootshabe Bürger



Abb. 6: Garderoben- und Kioskgebäude Strandbad Bürger II

1 Einleitung

1.1 Anlass

Im Jahr 2005 entging die Stadt Zürich nur äusserst knapp grossen Hochwasserschäden. In der Folge hat der Kanton Zürich ein Hochwassermanagement für Sihl, Zürichsee und Limmat aufgebaut und Sofortmassnahmen umgesetzt. 2007 initiierte der Kanton Zürich unter Federführung des AWEL (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft) das Projekt «Hochwasserschutz Sihl, Zürichsee, Limmat». Nach einer längeren Evaluationsphase blieben zwei Konzepte in der engeren Wahl.

Mit Variantenentscheid vom 27. Oktober 2017 hat sich der Zürcher Regierungsrat für einen «Entlastungstollen Thalwil» entschieden, der ein Hochwasser in der Sihl aus dem Raum «Rütiboden» bei Gattikon (Thalwil) in den Zürichsee abführen würde. Das Auslaufbauwerk in den Zürichsee liegt inmitten des Thalwiler Siedlungsgebiets, direkt beim Strandbad «Bürger I». Dies wird entsprechende Auswirkungen auf die heutigen Verhältnisse an diesem Ort, konkret beim Strandbad Bürger I, mit sich bringen.

Vor dem Hintergrund, dass bei der Gemeinde Thalwil ebenfalls verschiedene Planungs- und Bauvorhaben anstehen, bietet sich die grosse Chance einer integralen Aufwertung des Seeufers. Eine enge Koordination aller raumwirksamen Vorhaben von Kanton, Region und Gemeinde ist demnach zwingend angezeigt und soll mit Hilfe dieses Masterplans «Seeufer» (nachfolgend Masterplan) erfolgen.

1.2 Zweck

In dem Masterplan werden die kantonalen, regionalen und kommunalen Vorhaben erläutert und die gegenseitigen Abhängigkeiten herausgeschält.

Durch eine koordinierte Planung des Entlastungstollens Thalwil resp. des Auslaufbauwerks und der Seeuferplanung von Thalwil soll eine ortsbildverträgliche und für die Bevölkerung Thalwils gewinnbringende Einbettung des Auslaufbauwerks des Entlastungstollens Thalwil in den Siedlungskörper erzielt werden. Durch eine integrale Betrachtung aller Teilprojekte sollen mögliche Synergien genutzt werden und eine Grundlage für die Umsetzung der Projekte geschaffen werden («verwaltungsanweisendes Instrument»). Ein Mehrwert für die Thalwiler Bevölkerung ist dabei ein Hauptziel, welches es zu verfolgen gilt. Ebenso sollen die Interessen für das Seeufer in Thalwil (siehe Kapitel 2) möglichst umfassend berücksichtigt werden.

1.3 Verbindlichkeit

Der Masterplan ist kein grundeigentümerverbindliches Instrument, sondern er dient nach- und nebengeordneten Planungen, Projekten und Bewilligungen am Thalwiler Seeufer als wichtige Grundlage und ist damit für Kanton und Gemeinde als koordinierendes Instrument anzuwenden.

1.3.1 Vereinbarung

Basierend auf dem vorliegenden Masterplan wird eine Vereinbarung zwischen Kanton und Gemeinde über das gemeinsame Vorgehen am Seeufer von Thalwil unterzeichnet. Diese ist als Absichtserklärung zu verstehen und hat sicherzustellen, dass die im Masterplan festgelegten Massnahmen entsprechend der Zuständigkeiten und Kompetenzen der Projektpartner umgesetzt werden. Damit wird die angestrebte Verbindlichkeit gewährleistet.

1.4 Auftrag

1.4.1 Auftraggeberin

- Gemeinde Thalwil, vertreten durch DLZ Planung, Bau und Vermessung

1.4.2 Beteiligte

Gemeinde

- Gemeinde Thalwil, vertreten durch DLZ Planung, Bau und Vermessung

Kanton

- Baudirektion, Amt für Raumentwicklung (ARE)
- Baudirektion, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Abteilung Wasserbau
- Baudirektion, Amt für Landschaft und Natur (ALN), Fachstelle Naturschutz
- Baudirektion, Tiefbauamt (TBA), Abteilungen Strasseninspektorat und Projektieren und Realisieren
- Volkswirtschaftsdirektion, Amt für Verkehr (AfV)

1.4.3 Projektorganisation

Projektgruppe

Die operative Erarbeitung des Masterplans erfolgte in einer Projektgruppe, welcher verschiedene Personen seitens der Gemeinde Thalwil sowie der kantonalen Verwaltung angehörten (siehe Organigramm im Anhang).

Projektsteuerung

Am 15. November 2018 verabschiedete die Projektsteuerung den Masterplan zuhanden der Baudirektion des Kantons Zürich sowie dem Gemeinderat von Thalwil. Der Masterplan bildet Grundlage für die Vereinbarung zwischen diesen Parteien.

Erarbeitung

Die inhaltliche Erarbeitung des Masterplans erfolgte durch Planwerkstadt AG, Raumplanung · Prozesse · Städtebau, Binzstrasse 39, 8045 Zürich in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Thalwil und den kantonalen Fachstellen.

1.5 Begrifflichkeiten, Perimeter

Der Perimeter des vorliegenden Masterplans (nachfolgend Perimeter) umfasst das Thalwiler Seeufer ab der Schiffstation über den Hafen Farbsteig (geplante Erweiterung) bis und mit dem heutigen Strandbad Bürger I. Landseitig wird er von der westlichen Parzellengrenze der Seestrasse und der Abwasserreinigungsanlage (ARA) begrenzt.

Die Seeanlage Farb zwischen dem Hafen Farbsteig und dem Strandbad Bürger II wird zur besseren Verständlichkeit ebenfalls in den Masterplan integriert, obwohl hier voraussichtlich keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind.

Der Seeuferweg im Bereich Ludretikon von der Gerbi-Anlage bis zur Anlage Kern ist ein separates Projekt, das der Kanton zurzeit gemeinsam mit der Gemeinde plant. Der Umsetzungshorizont ist noch offen. Im Masterplan Seeufer werden keine konkreten Aussagen zum Seeuferweg im Bereich Ludretikon gemacht, es wurden im Rahmen dieses Masterplans auch keine Stellungnahmen zum Vorprojekt Seeuferweg Ludretikon eingefordert.

1.6 Grundeigentum

Die Grundstücke am Seeufer zwischen Schiffstation und Bürger I befinden sich mehrheitlich in öffentlicher Hand. Die Schiffstation Thalwil, die Seebäder Bürger I und II sowie die Bootshabe Bürger gehören der Gemeinde. Viele der dazwischenliegenden Grundstücke und die Seestrasse sind im Eigentum des Kantons. Der Infoplan 01 im Anhang zeigt eine Übersicht der Eigentumsverhältnisse.



Schiffstation Thalwil

Hafen Farbsteig

Blaues Haus

Seeanlage Farb

Zehntenhaus

Strandbad Bürger II

Bootshabe Bürger

Strandbad Bürger I

ARA Thalwil

2 Interessen für das Seeufer Thalwil

2.1 Kanton Zürich

- Erstellung Entlastungsstollen Thalwil (Kantonaler Richtplan)
- Freihaltung und Zugänglichkeit des Zürichseeufers verbessern (Kantonaler Richtplan)
- Steigerung des Öffentlichkeitsgrades des Seeufers als «Schwerpunktgebiet Aufwertung Erholungsnutzung» (Leitbild Zürichsee 2050)
- Ökologische Aufwertungen mit Naturuferbereichen (Leitbild Zürichsee 2050)
- Bebauung im Sinne von «Planen und Bauen am Zürichsee» (vgl. vorgesehener § 67a PBG)
- Umgang und Regelung der Parkplätze entlang der Seestrasse, leistungsfähige und normgerechte Seestrasse und Nebenanlagen

2.2 Gemeinde Thalwil

- Ausbau der ARA Thalwil zur ARA Zimmerberg mit Zusammenschluss der Gemeinden Horgen und Oberrieden (Regionaler Richtplan Zimmerberg)
- Möglichst geringe und kurze Störung am Seeufer und auf Seestrasse durch den Bau des Entlastungsstollens Thalwil resp. Auslaufbauwerks
- Zusammenlegung der Strandbäder Bürger I und II zu einem grossen Strandbad Bürger
- Aufrechterhaltung Anzahl Bootsplätze (Verschiebung Liegeplätze der Bootshabe Bürger zum Hafen Farbsteig)
- Grosszügiger Steg auf dem Entlastungsstollen Thalwil zu Bade- und Erholungszwecken
- Geordnete und zusammengefasste Parkierungssituation am Seeufer
- Anlegen von Kursschiffen

2.3 Gemeinsame Interessen

- Konzentration der Bootsplätze beim Hafen Farbsteig bei gleichzeitiger Aufhebung der sanierungsbedürftigen Bootshabe Bürger
- Verbesserung Seeuferweg und Aufwertung des Strassenraums der Seestrasse
- Aufwertung Seeufer für Erholungsnutzung

2.4 Interessenabwägung

Die Interessen, welche am Seeufer Thalwil verfolgt werden sollen, lassen sich teilweise nicht miteinander vereinbaren, zum Beispiel Erholung vs. Naturschutz. Dort wo es Interessenskonflikte gibt, hat eine sorgfältige Abwägung zwischen Naturschutz und dem öffentlichen Interesse an der Entwicklung eines attraktiven Thalwiler Seeufers zu erfolgen. Kann innerhalb der Projektgruppe keine einvernehmliche Interessenabwägung vorgenommen werden, ist der entsprechende Antrag an die Projektsteuerung zu übergeben.

3 Analyse

Dieses Kapitel beinhaltet eine Analyse des Seeufers innerhalb des Perimeters. Das Kapitel ist aufgeteilt in einen kurzen Abriss der Entwicklung, einen Beschrieb der einzelnen Seeuferabschnitte sowie einer Zusammenfassung der Erkenntnisse. Auf dem Plan auf Seite 26 sind die Nutzungen, der öffentliche Raum und die Erschliessung eingezeichnet.

3.1 Lage

Thalwil erstreckt sich über mehrere Höhenstufen entlang des Zimmerbergs am westlichen Ufer des Zürichsees. Die Gemeinde wird im Norden von der Gemeinde Rüschlikon und im Süden von der Gemeinde Oberrieden begrenzt. Die Albiskette mit dem Sihlwald und der Sihl bildet die topographische Grenze im Westen. Neben dem See prägen die Bahnlinie Zürich-Thalwil-Richterswil-Chur, die Autobahn A3 und die Seestrasse das Bild von Thalwil.

3.2 Historische Entwicklung

Bauliche Veränderungen erfuhr das Seeufer von Thalwil vor allem während der industriellen Revolution. Bis Mitte des 19. Jahrhunderts war Thalwil geprägt von der Landwirtschaft, dem Rebbau, der Fischerei und der Schifffahrt.



Abb. 7: Reliefkarte der Albiskette, vom Uetliberg bis zum Albishorn, bearbeitet nach den neuesten eidgen. Aufnahmen mit Nachträgen 1889 / entworfen von F. Becker, <http://gallica.bnf.fr>

Das Seeufer war zu dieser Zeit grösstenteils unbebaut. Ab 1850 wurden mehrere Textilunternehmen in Thalwil gegründet, hauptsächlich das Färben von Stoffen war ein wichtiger Industriezweig. Begünstigt durch den Bau der Seestrasse (1838 - 1840) erfolgte eine grosse bauliche Entwicklung und Textilunternehmungen, wie zum Beispiel die Färberei Weidmann, siedelten sich in Thalwil an. 1875 wurden die Bahnlinie Zürich-Thalwil-Richterswil-Chur und 1897 die Bahnlinie von Thalwil nach Arth-Goldau eröffnet, was den Aufschwung der Textilfirmen weiter förderte (siehe Abb. 10). Für den Bau der Infrastrukturen wurde das Ufer grossräumig aufgeschüttet. Für das Seeufer relevant war die Niederlassung der Färberei Weidmann, welche ab 1840 mehrere Bauten am See erstellte, darunter die grosse Färberei (siehe Abb. 8). Zwischen 1920 und 1940 wurden erneut Uferbereiche bei der Seeanlage Farb und dem Strandbad Bürger aufgeschüttet (siehe Abb. 12).

Mit der Globalisierung setzte um 1945 der Abstieg der Textilindustrie ein. 1970 gab es die Färberei in Thalwil nicht mehr, aber unter dem Namen «Zentrum Färberei» wurden Teile der Farbbrikgebäude von verschiedenen Betrieben weitergenutzt. Der Niedergang der Textilfirmen hatte auch Auswirkungen auf das Landschaftsbild. So wurde um 1981 die Anlage direkt am See abgerissen und die Seeanlage Farb entstand, welche heute eine beliebte Erholungsfläche für die Bevölkerung von Thalwil ist. Der Hafen Farbsteig wurde zusammen mit der Seeanlage Farb realisiert (siehe Abb. 13).



Abb. 8: Färberei Weidmann, undatiert, <http://www.faerberei-areal.ch>



Abb. 9: Thalwil um 1871, Quelle alle Karten: www.geo.admin.ch, genordet

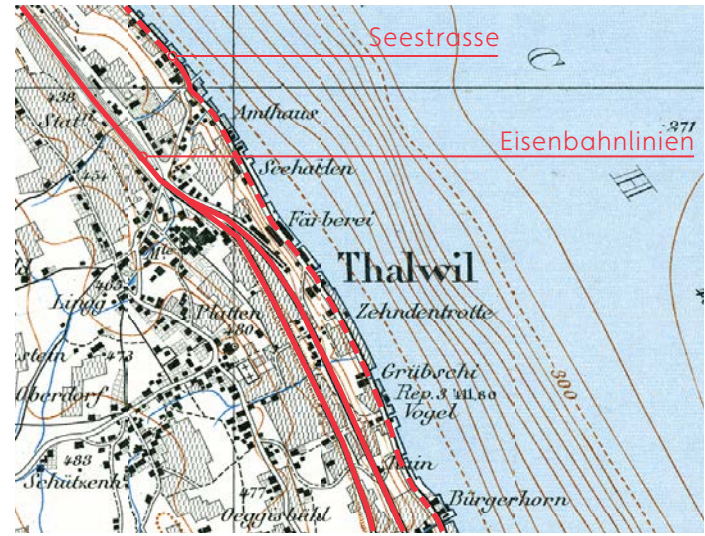


Abb. 10: Thalwil um 1897

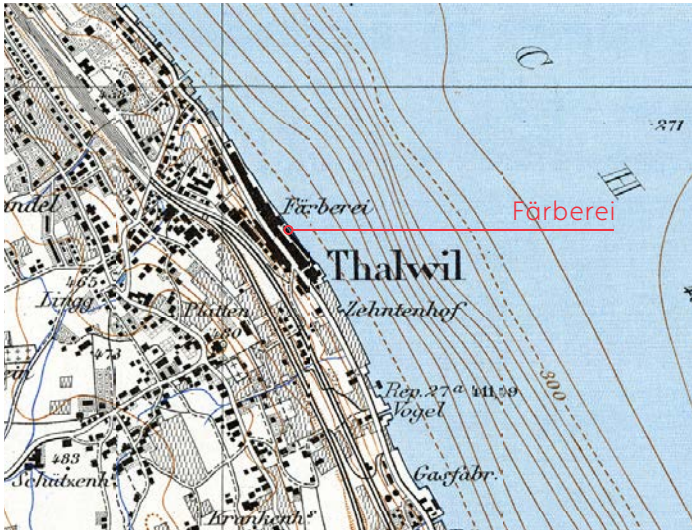


Abb. 11: Thalwil um 1907

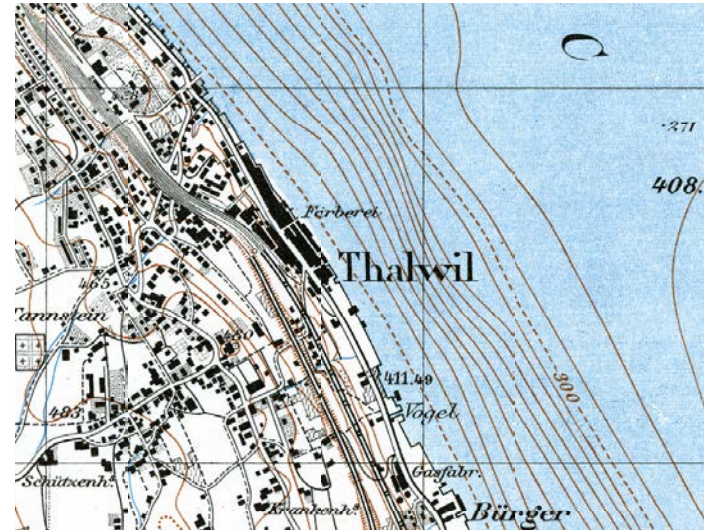


Abb. 12: Thalwil um 1923

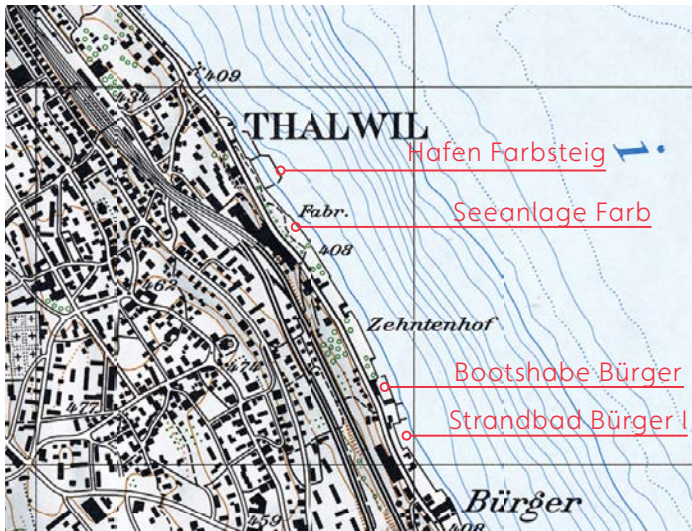


Abb. 13: Thalwil um 1982



Abb. 14: Thalwil um 2000



Abb. 15: Luftbild Hafen Farbsteig

3.3 Hafen Farbsteig

Der Hafen Farbsteig wurde zusammen mit der Seeanlage Farb gebaut, wozu die Bootshafen Farbsteig AG gegründet wurde. Der Hafen weist 131 Wasserliegeplätze auf. Die Struktur des Hafens in einen südlichen und einen nördlichen Teil macht die zwei Bauetappen deutlich. Der nördliche Teil wurde dabei als erster gebaut.

Der Hafen wie auch die Mole sind öffentlich zugänglich. Dem südlichen Hafenteil ist ein Parkplatz vorgelagert (20 Abstellplätze), vor der nördlichen Mole befinden sich Trockenliegeplätze für Boote. Der Seeuferweg verläuft parallel zum Seeufer. Weitere 22 Abstellplätze für Personenwagen befinden sich entlang der Seestrasse auf der gegenüberliegenden Seite.

Das Seerestaurant «Portofino» im Pavillon und ein Kinderspielplatz liegen unmittelbar südlich der Hafenanlage. Das Seeufer erhält hier durch die Molen den Charakter einer kleinen Bucht. Ein Abschnitt des Ufers südlich des Hafens wurde als Ersatzmassnahme für die Hafenerstellung renaturiert (siehe Abb. 18). Ebenfalls Teil des Hafens Farbsteig ist das «Blaue Haus», ein Gebäude, welches saisonal geöffnet ist und der Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

Der Abschnitt Hafen Farbsteig dient hauptsächlich der Hafennutzung und der Parkierung, mit dem Restaurant «Portofino» und dem Spielplatz besitzt er jedoch auch attraktive Angebote für die Freizeitgestaltung.



Abb. 16: Blick auf die nördliche Mole des Hafens Farbsteig



Abb. 17: Blick auf die südliche Mole des Hafens Farbsteig

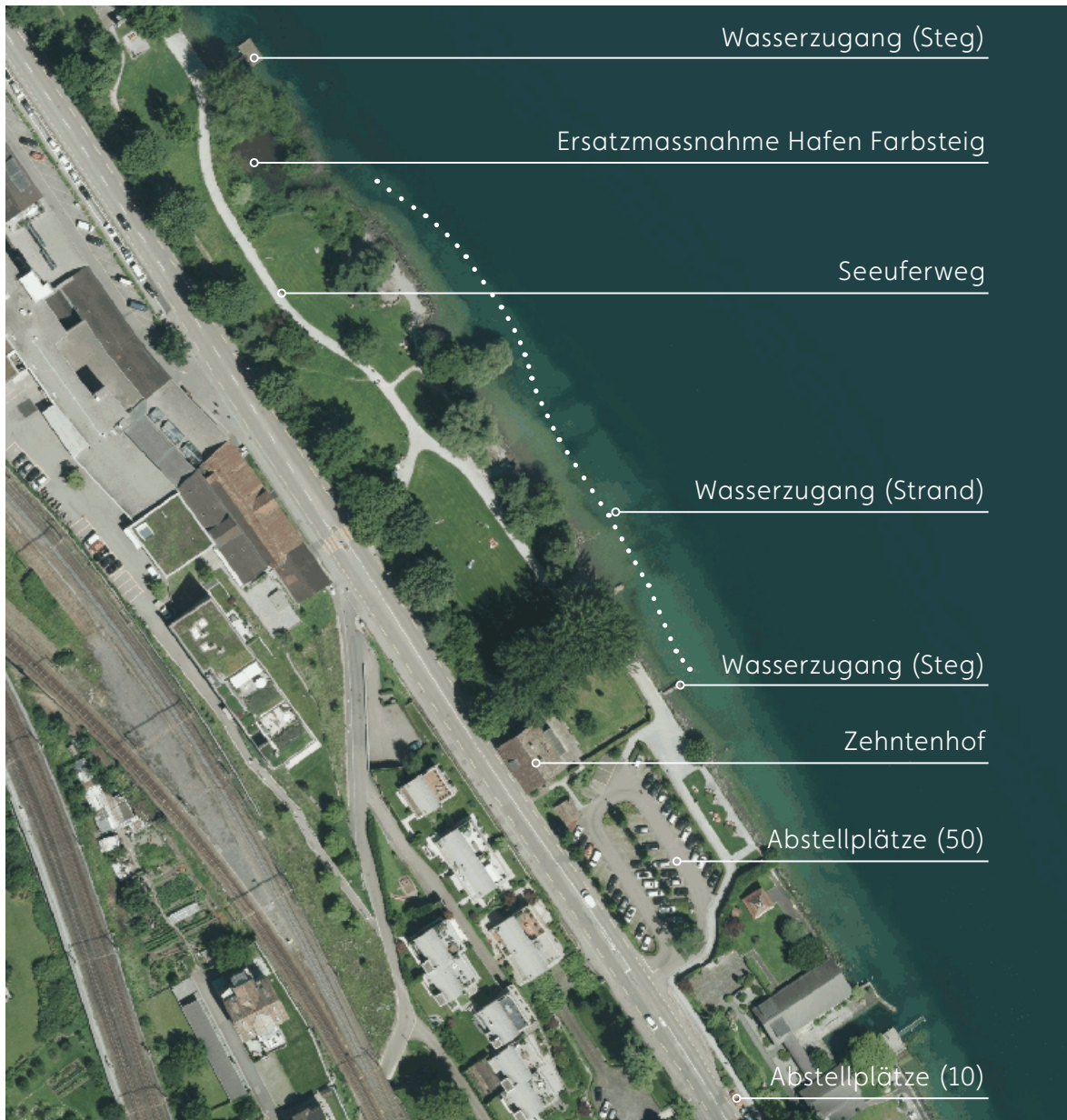


Abb. 18: Luftbild Seeanlage Farb und Zehntenhof

3.4 Seeanlage Farb - Zehntenhof

Die Seeanlage Farb entstand, als 1981 die Färberei abgerissen bzw. westlich der Seestrasse einer neuen Nutzung zugeführt wurde. Konzipiert ist die Anlage als ganzjährig öffentlich zugänglicher Park mit Feuer- und Grillstellen sowie Sitzbänken, welcher bei der Bevölkerung von Thalwil grosse Beliebtheit geniesst. Zugang zum See bieten Stein-, Kiesstrände und Stege. Der Seeuferweg verläuft eingebettet in die Anlage. Durch eine Baumreihe wird der Park von Einsicht und Lärm der Seestrasse geschützt. Direkt im Süden angrenzend liegt die Liegenschaft Zehntenhof mit vorgelagertem Parkplatz (50 Abstellplätze). An der Seestrasse befinden sich weitere 10 Parkplätze. Der Seeuferweg verläuft in diesem Abschnitt direkt entlang vom Seeufer. Die Gemeinde ist zurzeit am Abklären, ob sie die Liegenschaft Zehntenhof erwerben soll.

Die Seeanlage Farb ist für die Attraktivität des Thalwiler Seeufers von Bedeutung, da sie öffentlich und ganzjährig zugänglich ist und für unterschiedliche Nutzungen Platz bietet.



Abb. 19: Renaturierter Bereich



Abb. 20: Blick auf das Blaue Haus und die Seeanlage Farb

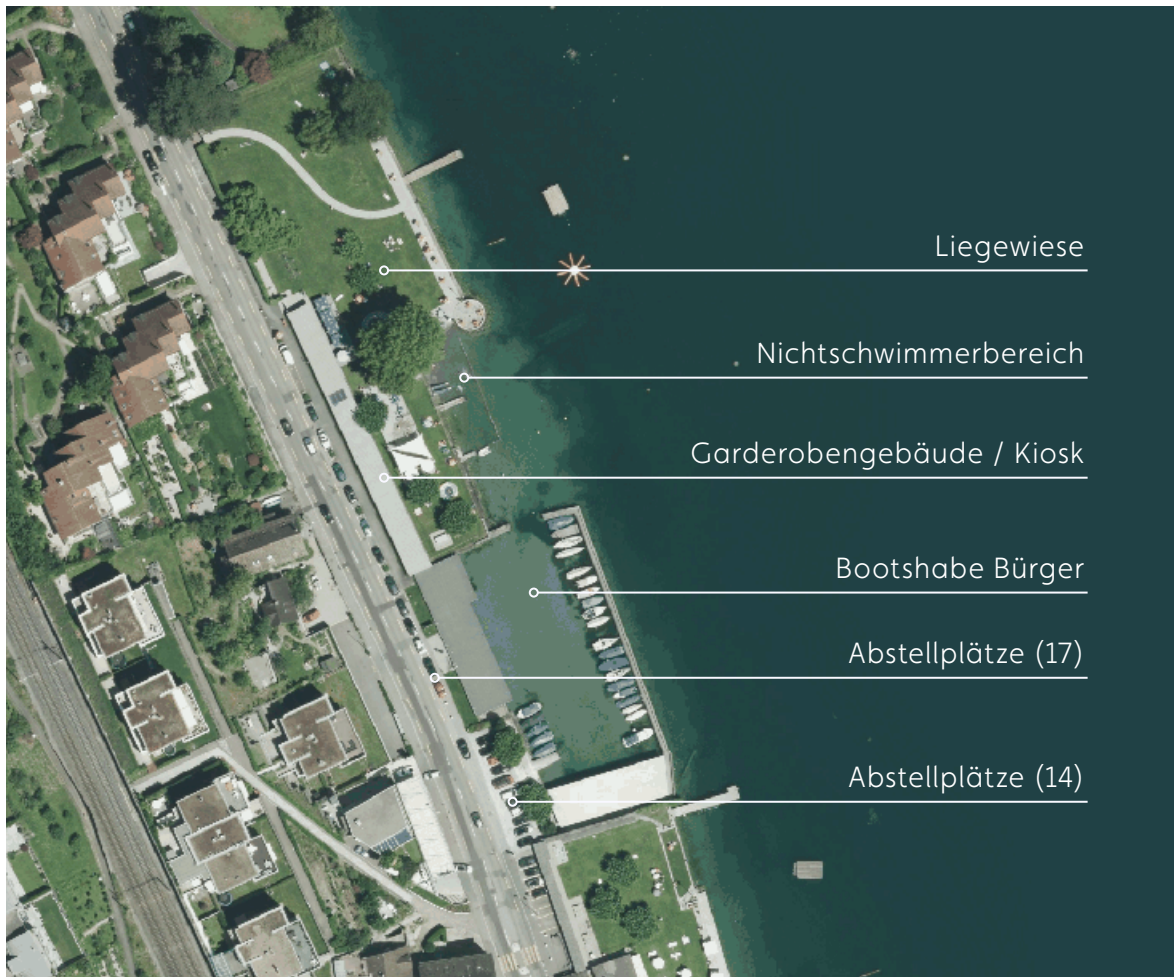


Abb. 21: Luftbild Bootshabe Bürger und Strandbad Bürger II

3.5 Strandbad Bürger II und Bootshabe Bürger

Das Strandbad Bürger II wurde zwischen 1995 und 1997 realisiert. Mit dem als Erweiterung des Strandbads Bürger I gedachten Bad wurde auch der Seeuferweg in diesem Bereich erstellt. Ursprünglich war als weitere Etappe die Verlegung der Bootshabe Bürger und der Umbau des Strandbads Bürger I vorgesehen (wurde vom Volk abgelehnt). Für den Bau des Strandbads Bürger II musste Land von privaten Eigentümern und dem Kanton erworben werden. Die Gemeinde erstellte dafür den Seeuferweg auf eigene Kosten.

Das Strandbad Bürger II umfasst eine grosse Liegefläche mit einem Kiosk und einem Sand- und Wasserspiel im Zentrum der Anlage. Die Garderoben befinden sich in einem langgestreckten Gebäude entlang der Seestrasse und schirmen die Liegewiesen von der Strasse ab. Vom See wird die Liegefläche durch eine Mauer getrennt, den Zugang zum Wasser bilden Treppen, Leitern oder Rutschen. Der Liegewiese vorgelagert ist ein Nichtschwimmerbereich. Der Seeuferweg verläuft hier entlang der Seestrasse. Ein Teil ist innerhalb des Seebads Bürger II bereits vorbereitet.

Die Bootshabe Bürger wurde 1951 mit einer Mole als erster für die allgemeine Öffentlich zugänglichlicher Hafen erstellt. 1956 kamen zwei gedeckte Bereiche (Bootshaus West und Süd mit 28 Plätzen) dazu. Die Bootshabe weist heute total 57 Bootsplätze auf, zum Teil sind diese mit einem Unterstand geschützt. Die öffentlich zugängliche Bootshabe Bürger trennt die beiden Strandbäder voneinander.



Abb. 22: Kanzel im Strandbad Bürger II



Abb. 23: Blick aus dem Strandbad Bürger II auf die Bootshabe Bürger



Abb. 24: Luftbild Strandbad Bürger I

3.6 Strandbad Bürger I

Das Strandbad Bürger I wurde 1936 von den Thalwiler Architekten Müller & Freytag erstellt und seither nie mehr umfassend renoviert. Eine Sanierung wurde deshalb bereits bei der Erstellung des Strandbads II für eine weitere Etappe vorgesehen.

Die Aussenräume und baulichen Elemente sind auf die Architektur abgestimmt und integrieren sich als gestaltete Schnittstelle zwischen Siedlung und See. Die unterschiedlich proportionierten Liegeflächen im Strandbad Bürger I fallen terrassiert zum See hin ab und bilden den Wasserzugang. Dem Garderoben- und Restaurantgebäude sowie dem nördlichen Liegewiesenteil vorgelagert liegt das von zwei Stegen begrenzte 50-Meter-Becken. Dieses sowie das angrenzende private Grundstück im Süden der Badeanstalt begrenzen eine grosszügige Bucht, welche den Nichtschwimmerbereich bildet.

Das Bürger I ist als geschlossene Anlage mit zentralem, akzentuiertem Eingangsbereich und seitlichen Garderobenflügeln konzipiert. Diese bilden einen effektiven Lärm- und Sichtschutz zur stark befahrenen Seestrasse. Alle ursprünglichen Bauteile sind mit vorfabrizierten, selbsttragenden Betonelementen konstruiert. Leider weisen die filigranen Elemente starke Witterungsschäden auf. Einzelne Bereiche wurden in der Zwischenzeit ergänzt oder ersetzt. Zudem musste im Jahr 2005 infolge eines Sturms ein grosser Teil der südlichen, der Strasse folgenden Garderobenzeile ersetzt werden. Die dabei gewählte Stahl-Kalksandsteinkonstruktion orientiert sich nicht an der feingliedrigen Architektursprache der bestehenden Baute und wirkt eher zufällig und fremd.



Abb. 25: Eingang und Restaurant «The Beach» im Strandbad Bürger I



Abb. 26: Sprungturm Strandbad Bürger I



Abb. 27: Panorama Seeufer Thalwil

3.7 Erkenntnisse Analyse

Das Seeufer von Thalwil ist geprägt von einer Abfolge unterschiedlicher Abschnitte, welche sich in ihrer Gestaltung, Zugänglichkeit und Nutzungsmöglichkeiten voneinander unterscheiden.

Der Seeuferweg als verbindendes Element führt in abwechslungsreicher Manier durch und entlang dieser Abschnitte: Von der Schiffstation Thalwil durch die Seeanlage Farb bis zum Parkplatz Zehntenhaus und weiter entlang der Seestrasse zum Strandbad Bürger II, der Bootshabe und schlussendlich dem Strandbad Bürger I.

Das Seeufer (abgesehen von einer privaten Parzelle) ist im Sommer auf der ganzen Länge für die Öffentlichkeit zugänglich, im Winter bietet die Seeanlage Farb Platz für Erholungssuchende.

Ebenfalls ist der See über Treppen, Stege, Rutschen und Leitern an mehreren Orten für die Badenden gut zugänglich und wird nicht durch Zäune oder Mauern abgesperrt. Die hohe Zugänglichkeit von Land wie auch vom Wasser ist von unschätzbarem Wert für alle Erholungssuchenden aus Thalwil oder den benachbarten Gemeinden.

Neben der Zugänglichkeit machen die Nutzungs- und Gestaltungsdiversität das Seeufer zu einem attraktiven und beliebten Treffpunkt für die Bevölkerung von Thalwil und zu einem wichtigen Standortfaktor für die Gemeinde. Die Individualität der verschiedenen Bereiche gilt es zu erhalten und die spezifischen Eigenheiten zu verstärken.



Die Attraktivität führt dazu, dass das Seeufer in Thalwil wie alle Ufer von Schweizer Seen in der Nähe von Siedlungsgebiet einem hohen Nutzungsdruck unterliegt. Dabei muss es verschiedenen Ansprüchen (Badegäste, Erholungsuchende, Bootsbesitzer, Sportler, Fischer usw.) genügen und über entsprechende Infrastruktur verfügen. Die Bootshabe Bürger und die Gebäude des Strandbads Bürger I sind in schlechtem baulichen Zustand und müssen dringend saniert werden. Mit der Seeuferplanung Bürger wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Die Gemeinde ist stetig daran, die öffentlichen Freiräume und die Bauten am Seeufer in einem guten Zustand zu halten. So wurden seit 2003 verschiedenste Projekte realisiert, unter anderem wurde der Seeuferweg (bei der Seeanlage Marbach, beim Hotel Alexander und bei der Seeanlage Gerbi) erstellt. Als Ersatzmassnahmen für den Seeuferweg erfolgten Renaturierungen bei der Seeanlage Marbach und bei der Seeanlage Gerbi. Weiter wurden die Schiffstation Thalwil durch eine neue Platzgestaltung und die Sanierung der Ufermauer aufgewertet und der Abschnitt zwischen der Schiffstation und dem Känzeli neu gestaltet und ein Steg erstellt. Geplant sind zudem der Bau des Seeuferwegs beim Seebad Ludretikon und bei der Seeanlage Kern (2018 erfolgte die Erneuerung der WC-Anlage Farb).

Mit den im Masterplan definierten Massnahmen unternimmt die Gemeinde Thalwil einen weiteren wichtigen Schritt, dass das Seeufer auch in Zukunft eine hohe Attraktivität geniesst.

Nutzung

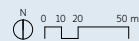
- Gastronomie
- Gebäude Strandbad/Bootshabe (konzessioniert)
- Liegewiese Strandbad
- Öffentlich zugänglicher Uferbereich
- Spielplatz
- Hafen
- Bojenfeld (konzessionierte Gewässerzone)

Erschliessung

- Seeuferweg bestehend/geplant
- 20 Parkplatz/Anzahl Parkplätze
- Buslinie
- Haupt Fusswegverbindung
- Sekundär Fusswegverbindung
- Zugang Uferbereich
- Saisonaler Zugang
- Wasserzugang ausserhalb Seebad

Informationsinhalt

- Bushaltestelle
- Schiffstation
- prov. Landanlagelinie (wird zurzeit aktualisiert)
- Schifffahrtsrouten
- Perimeter Masterplan Seeufer



10182_08_180919_Plan_vwx

Schiffstation Thalwil

Hafen Farbsteig

Blaues Haus

Seeanlage Farb

Zehntenhof

Strandbad Bürger II

Bootshabe Bürger

Strandbad Bürger I

Zehntensmatten

Platte

Aubrigstrasse

Ausserstrasse

Alterszentrum

4 Randbedingungen

Das vorliegende Kapitel führt die übergeordneten Vorgaben, welche es bei den Planungen im Rahmen dieses Masterplans zu berücksichtigen gilt, auf.

4.1 Leitbild Zürichsee 2050

Im März 2013 haben die Baudirektion und die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich das «Leitbild Zürichsee 2050» verabschiedet. In die Erarbeitung wurden die Gemeinden und Regionen einbezogen. Das Leitbild ist ein Wegweiser für die künftige Entwicklung des Zürichsees und seiner Ufer und stimmt die verschiedenen Nutzungen aufeinander ab. Es hat informierenden und koordinierenden Charakter und entfaltet seine Wirkung, indem es eine Grundlage für weitere Planungs- und Projektierungsinstrumente (z.B. regionale Richtpläne) darstellt.

Das Leitbild enthält Leitsätze für die zukünftige Entwicklung des Zürichsees und Zielaussagen zu fünf Themenbereichen (Wohnen und Arbeiten, Ökologie, Erholen, Verbinden sowie Ver- und Entsorgen). Weiter beschreibt das Leitbild vier Umsetzungswege (Schwerpunktgebiete, Handlungsfelder, Folgeprojekte und ergänzende Ideen), welche aufzeigen, wie diese Ziele erreicht werden. Ziele zum Thema «Verbinden» sind unter anderem die Aufwertung des Strassenraums der Seestrasse, insbesondere da, wo der Seeuferweg auf der Seestrasse geführt wird und ein grundsätzlich am Ufer verlaufender Seeweg. Ein Ziel zum Thema «Erholung» ist unter anderem die Stabilisierung und Konzentration der Bootsplätze.

Mit Schwerpunktgebieten wird aufgezeigt, welche Seeuferabschnitte künftig prioritär für die Ökologie oder für die Erholung erhalten beziehungsweise aufgewertet werden. Gemäss Leitbild ist das Seeufer Thalwil als ein Gebiet mit bestehender Erholungsnutzung bezeichnet, der Bereich Bürger ist ein Schwerpunktgebiet «Aufwertung Erholungsnutzung». Die Wirkung dieses Schwerpunktgebiets ist:

- Bündelung von Aufwertungsbestrebungen
- intensivere und weniger intensive Nutzungsformen
- Gemeinden legen Art und Intensität der Erholungsnutzung fest
- naturnahe Ausgestaltung ist fallweise wünschenswert

4.2 Richtplanung

4.2.1 Kantonale Richtplanung

Der Richtplan des Kantons Zürich (Richtplantext, Beschluss des Kantonsrats, Festsetzung, Stand: 18. September 2015) beinhaltet folgende für den Masterplan relevanten Festlegungen:

- Aufwertung Zürichseeufer als Erholungs-, Natur- und Landschaftsraum (Kapitel 3.4 Gewässer)
- Festlegung Zürichseeufer als «Allgemeines Erholungsgebiet» (Kapitel 3.5 Erholung)
- Seeuferweg (Kapitel 4.4 Fuss- und Veloverkehr)

Die Richtplankarte Siedlung und Landschaft (Beschluss Kantonsrat, Festsetzung, Stand: 7. Juli 2017) weist das Seeufer von Thalwil der Landschaft (Nicht-Siedlungsgebiet) zu und bezeichnet es als Erholungsgebiet von kantonaler Bedeutung. Erholungsgebiete sind zum einen ausgewählte Bereiche innerhalb grösserer Erholungsräume. Zum anderen sind es Bereiche mit speziellen Erholungsnutzungen, die nicht mit anderen planungsrechtlichen Mitteln gesichert werden können.

In den im Richtplan bezeichneten Erholungsgebieten ist der Erholungsnutzung gegenüber anderen Nutzungen im Rahmen der Interessenabwägung besondere Bedeutung beizumessen. Wenn Bauten und Anlagen für die Erholungsnutzung erstellt werden sollen, bildet der Richtplaneintrag «Erholungsgebiet von kantonaler Bedeutung» ein wichtiges Argument für deren Standortgebundenheit (vgl. Art. 24 Abs. 1 RPG sowie nachfolgendes Kapitel). Weiter fordert der Richtplan, dass Regionen und Gemeinden in Abstimmung mit dem Kanton die Freihaltung und Zugänglichkeit des Zürichseeufers verbessern und dieses, soweit zweckmässig, mit Anlagen für die Erholung an und im Wasser ausstatten.

Die Richtplankarte Versorgung, Entsorgung (Beschluss des Kantonsrates, Festsetzung, Stand: 7. Juli 2017) enthält eine geplante Wassertransportleitung entlang vom Seeufer.



Abb. 28: Richtplan Kanton Zürich, Ausschnitt Karte Blatt Süd, Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung), Stand 7. Juli 2017

4.2.2 Regionale Richtplanung

Der regionale Richtplan Zimmerberg wurde 2015 einer Gesamtüberprüfung unterzogen und am 9. Januar 2018 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 11 / 2018). Die Gebiete zwischen Seeufer und Seestrasse sind von der Revision ausgenommen, da der Kanton derzeit eine PBG-Revision über das Planen und Bauen am Zürichseeufer erarbeitet. Die Erholungsgebiete am See werden aber festgelegt. Zudem gilt es am Zürichsee gemäss Leitsatz 8 des regionalen Richtplans ein qualitätsorientiertes Gleichgewicht zwischen Erholungsfunktionen und Natur-/Landschaftsschutz anzustreben.

Unter Ziffer 3.2 des regionalen Richtplans wird in Abstimmung mit dem kantonalen Richtplan die Seeanlage Farb - Zehntenhof - Strandbad Bürger als Erholungsgebiet festgelegt. Erholungsgebiete sind sich innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes befindende grössere zusammenhängende Flächen, die vorwiegend der Erholung der Bevölkerung dienen und die auch langfristig für diesen Zweck bestimmt sind. Eine beschränkte bauliche Nutzung ist zulässig, soweit sie für den Erholungszweck erforderlich ist. Durch diesen Eintrag im regionalen Richtplan kann das öffentliche Interesse an der Erstellung einer Baute und Anlage im Uferstreifen in einem Plan festgehalten werden (Interessenabwägung im Zusammenhang mit der Begründung der Standortgebundenheit gemäss Art. 24 Abs. 1 RPG). Zusätzlich werden im Kapitel 4.7 Schifffahrt die Erweiterung des bestehenden Hafens Farbsteig und die Aufhebung der Bootshabe Bürger geregelt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die für den Masterplan relevanten Einträge im regionalen Richtplan.

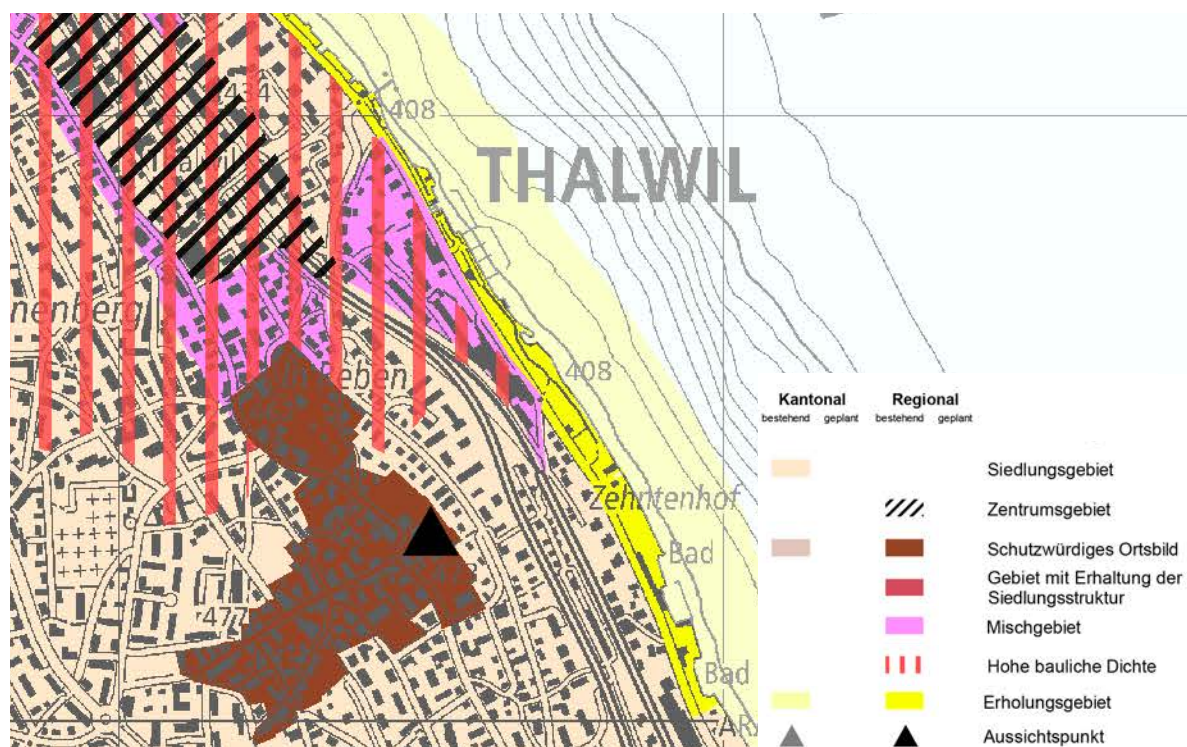


Abb. 29: Regionaler Richtplan Zimmerberg, Karte Siedlung und Landschaft (Festsetzung mit Beschluss des Regierungsrates vom 9. Januar 2018, RRB Nr. 11 / 2018)

Richtplankapitel 3.2 Erholung

Gebiet	Funktion / Ziel
Seeanlage Marbach/Gerbi – Strandbad Ludretikon – Seeanlage Farb – Zehntenhof / Strandbad Bürger, Thalwil	• Erholungsgebiet von überregionaler Bedeutung • Parkanlage: Erholungs-/Versorgungs-/Gastronomieeinrichtungen, Wassersportanlagen sowie Parkierung zulässig • Verbindung mit Bahnhof Thalwil ist zu etablieren • Aufwertung der Wegbeziehung zwischen Seeanlage Kern und Ludretikon ist zu prüfen • Neugestaltung Seeanlage/Strandbad Bürger I, Seerestaurant auf Entlastungsstollen Thalwil, Ausstattung mit erforderlicher Versorgungs- und Erschliessungsinfrastruktur

Richtplankapitel 4.7 Schifffahrt

Objekt	Funktion	Vorhaben
Hafen Farbsteig, Thalwil	Konzentration der Anlagen für die Schifffahrt	Erweiterung bestehender Hafen Farbsteig als Ersatz für Hafen Bürger, Ausbau Landanlagen und Restauration
Bootshabe Bürger, Thalwil	Anlage für die Schifffahrt	Bei Inbetriebnahme des Hafens Farbsteig aufzuheben

Das Kapitel 4.4 Fuss- und Veloverkehr beinhaltet Aussagen zum Seeuferweg. Dabei wird auf den Regionalen Richtplan (RRP) 1998 Bezug genommen, dessen Inhalte beibehalten werden. Gemäss RRP 1998 soll der Seeuferweg, wo möglich und mit verhältnismässigem Aufwand realisierbar, direkt am Wasser geführt werden. Ein Ausweichen auf das Trottoir der Seestrasse soll nur ausnahmsweise und nur für kurze Strecken erfolgen. Auf der Karte Ver- /Entsorgung, öffentliche Bauten (Festsetzung mit Beschluss des Regierungsrates vom 9. Januar 2018, RRB Nr. 11 / 2018) ist die ARA Thalwil als bestehende Abwasserreinigungsanlage eingetragen.

4.3 Konzessionen

Gemäss der Konzessionsverordnung zum Wasserwirtschaftsgesetz bedarf unter anderem die Inanspruchnahme von Gewässern durch Bauten und Anlagen einer Konzessionsbewilligung. Gemäss § 25 der Konzessionsverordnung zum Wasserwirtschaftsgesetz werden Gesuche für Konzessionen abgelehnt, wenn die projektierten Bauten die Gefahr der Abrutschung oder Senkung der Ufer erhöhen, die Sicherheit der Schifffahrt gefährden, die konzessionierte Schifffahrt behindern, die öffentlichen

Interessen in erheblichem Masse beeinträchtigen, den Gemeingebrauch des Gewässers bedeutend erschweren oder eine rationelle und ästhetische Gestaltung der Ufer verunmöglichen würden.

Der Zürichsee ist ein öffentliches Gewässer und unterliegt der kantonalen Hoheit. Die Hoheitsgrenze wird durch die definierte «provisorische Landanlagelinie» markiert (siehe Abb. 30 und Infopläne im Anhang). Im durch diese Linie begrenzten Uferbereich dürfen Bauten und Anlagen i.d.R. nur mit einer Konzession (und einer Bewilligung) erstellt und betrieben werden.

Innerhalb des Perimeters sind heute folgende Konzessionen vorhanden:

Konzessionen			
Bereich	Datum	Inhalt	Dauer bis Ende
Strandbad Bürger I	03.10.2012	fünf Ufertreppen, vier Treppen, fünf Badeleiter, eine Rutschbahn, ein Planschbecken, ein Kiesstrand, ein Spielplatz, eine Nichtschwimmerabschränkung, zwei Sitzbalken, zwei Flößen, drei Stegen, zwei Sprungbretter, ein Tor, ein Garderobengebäude, ein Restaurantgebäude mit Kiosk (Assek.-Nr. 1738), eine Sperrfläche für die Schifffahrt mit zwei Sperrflächenbojen, bzw. für die Inanspruchnahme der durch diese Bauten und Anlagen abgegrenzten Seefläche	2027

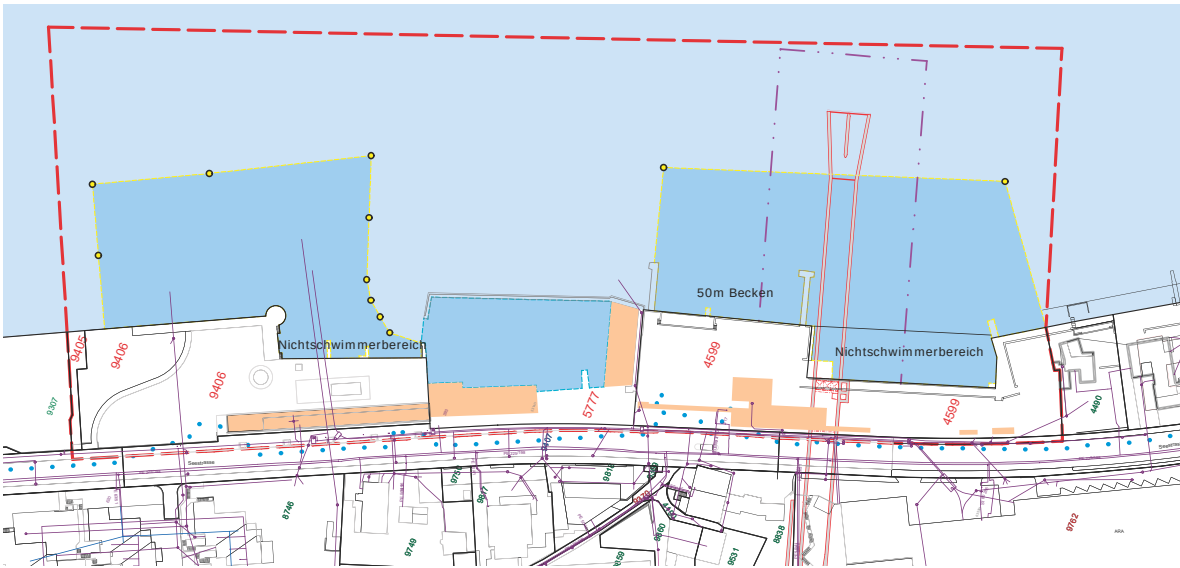


Abb. 30: Konzessionierte Anlagen im Bereich Bürger (gelb umrandet = konzessionierte Gewässerzone, braun = konzessionierte Gebäude), blau punktiert = prov. Landanlagelinie, aus Bericht «Seeufer Bürger», Machbarkeitsstudie mit Masterplan, PLANiUM umwelt, Stand Juni 2016

Bereich	Datum	Inhalt	Dauer bis Ende
Strandbad Bürger II	23.4.2018	Floss (Wasserspielzeug «Octopus») und zwei Bojensteine	2028
	14.7.2008	Erstellung einer Sperrfläche für die Schifffahrt bei der Erweiterung des Strandbads Bürger	2038
Bootshabe Bürger	5.3.2009	52 Bootsplätze, Mole, zwei Bootsunterstände, Steg, Podest, Ufertreppe und 30 Pfähle	2023
Hafen Farbsteig	30.3.2009	Stationierungsanlage (Farb), 134 Bootsplätze, 5 Ufertreppen, Ufermauer, 2 Podeste, 7 Stege, Rampe, 2 Molen, Wellenbrecher, 6 Besucherbootsplätze	2028
	08.10.2010	Zürichsee, Mooringanlage im Seegebiet vor Kat.-Nr. 8871	2028

4.4 Planen und Bauen am See

Mit der Revision des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes (GSchG) und der Gewässerschutzverordnung (GSchV) im Jahr 2011 wurden die baulichen Möglichkeiten am Seeufer stark eingeschränkt. Solange der Gewässerraum noch nicht festge-

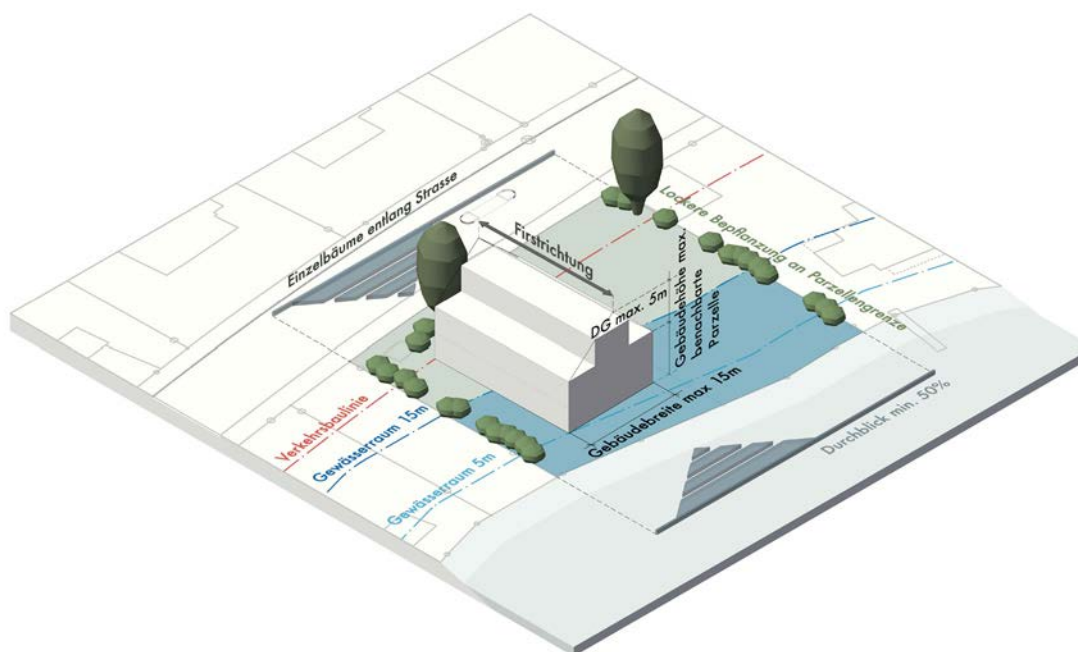


Abb. 31: Prinzip «Uferstrasse» aus dem Projekt «Planen und Bauen am Zürichseeufer»

legt ist, gelten die Übergangsbestimmungen gemäss GSchV (neue Bauten und Anlagen am Zürichsee müssen einen Abstand von mindestens 20 m von der Uferlinie einhalten). Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen erstellt werden. Aus diesem Grund ist der Eintrag im regionalen Richtplan (öffentliches Interesse) von grosser Wichtigkeit für die Seeuferplanung.

Konzessionsland ist Land, welches im 19. Jahrhundert durch Aufschüttungen gewonnen wurde und zwischenzeitlich vielerorts in Privatbesitz übergegangen ist. Der Kanton schrieb den Besitzern bis jüngst detailliert vor, wie sie bauen durften (Konzessionsrichtlinien). Dieses komplexe Regelwerk wurde mittels Entscheid des Bundesgerichts vom 28. März 2013 aufgehoben.

Im Rahmen des Projekts «Planen und Bauen am Zürichseeufer» wurde mit dem Kanton, den Gemeinden und den regionalen Planungsverbänden geprüft, wie in Zukunft mit dem Konzessionsland umgegangen werden soll. Man entschied sich, für das Bauzonengebiet im Uferbereich von Seen in der Bau- und Zonenordnung (BZO) nach den Vorgaben der Richtplanung ergänzende Festlegungen zu Bauten, Anlagen und Umschwung zu treffen. Dafür soll das Planungs- und Baugesetz teilrevidiert werden (neuer § 67a PBG). Die Vernehmlassung dauerte vom 12. Mai bis 11. August 2017. Die Überweisung der Gesetzesrevision an den Kantonsrat erfolgte mit Beschluss des Regierungsrats am 20. Juni 2018.

Das Seeufer innerhalb des Perimeters des vorliegenden Masterplans liegt gemäss Kantonalem Richtplan im Erholungsgebiet. Die Festlegungen zu Bauten, Anlagen und Umschwung betreffen jedoch in erster Linie Bauzonen und sind deshalb bei der Seeuferplanung nicht zwingend zu berücksichtigen. Bei der Interessenabwägung, welche für Bauten und Anlagen im Uferbereich gemäss GSchG und GSchV notwendig ist, sind aber die Stellung und Erscheinung der Gebäude und die Durchlässigkeit der Seestrasse zum See dennoch sinngemäss anzuwenden (Anwendung des Prinzips «Uferstrasse» aus dem Projekt Planen und Bauen am Zürichseeufer, siehe Abb. 31).

4.5 Nutzungsplanung

4.5.1 Erholungszone

Das Gebiet zwischen Strandbad Bürger I und Bürger II liegt gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil (Genehmigung Baudirektion, 16. Oktober 2013) in der Erholungszone. Gemäss Art. 19 Abs. a BZO sind am Seeufer Wassersport- und Badeanlagen mit den nötigen Infrastrukturbauten und -anlagen und bestehende Hotel und Restaurants zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im bestehenden Umfang und generellen Erscheinungsbild erneuert und ersetzt werden.

Art. 19 BZO enthält keine Bestimmungen zur Bauweise von neuen Gebäuden, sondern verweist auf die Notwendigkeit eines Gestaltungsplans für neue Bauten, soweit es sich dabei nicht um besondere Gebäude handelt. Gemäss § 273 PBG (Fassung bis 28. Februar 2017) haben besondere Gebäude eine grösste Höhe von 4 m und sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt. Mit dem Erstellen von neuen Bauten für das Strandbad Bürger wird demnach der nach Grundordnung zulässige Rahmen überschritten und ein Gestaltungsplan ist folglich dem Souverän (Gemeindeversammlung Thalwil) zu unterbreiten.

4.5.2 Freihaltezone §§ 39 ff. PBG

Beim Hafen Farbsteig liegt der landseitige Bereich in der Freihaltzone §§ 39 ff. PBG (kantonale und regionale Freihaltezone). In der Freihaltzone dürfen gemäss § 40 Abs. 1 PBG nur solche oberirdische Bauten und Anlagen erstellt werden, die der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Freiflächen dienen und die den Zonenzweck nicht schmälern. Für andere Bauten und Anlagen gilt Art. 24 RPG (Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen).

Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen wird zurzeit überarbeitet, da dieser nicht mehr den heutigen Gegebenheiten entspricht. Der Bereich beim Hafen Farbsteig soll aber weiterhin der Freihaltezone §§ 39 ff. PBG zugewiesen werden.

4.6 Seegrund und Unterwasservegetation

4.6.1 Seegrund- und Vegetationsaufnahmen

Um die Auswirkungen der vorgesehenen Massnahmen im Uferbereich bzw. der Flachwasserzone anhand der aktuellen Gegebenheiten beurteilen zu können, hat das Büro «AquaPlus» im August 2016 Seegrund- und Vegetationsaufnahmen durchgeführt.

Die Untersuchungen zeigen, dass im Untersuchungsperimeter fünf Arten mit einem gemäss «Rote Liste» erhöhten Gefährdungsgrad vorkommen. Als kritisch ist *Alisma gramineum* (Gras-Froschlöffel) zu betrachten, welche sich im Bereich des heutigen 50-Meter-Beckens und sehr vereinzelt unmittelbar seeseits der Hafenmole befindet. Im Bereich der heutigen Bootshabe Bürger befinden sich grössere Flächen mit sehr dichtem Vegetationsbestand (siehe Abb. 32). *Alisma gramineum* breitet sich zur Zeit im unteren Zürichsee aus und ist mittlerweile an vielen Stellen anzutreffen. Rund 65 % der Characeen-Pflanzenmenge konzentriert sich in diesem Bereich, ebenso *Nitellopsis obtusa* (Stern-Armleuchteralge). Gemäss den Aussagen im Untersuchungsbericht kommen die Vegetationsverhältnisse durch die Kompartimierung bzw. Wellenberuhigung der Mole zu Stande und würden sich bei einem Abbruch der Mole in kurzer Zeit in Gegebenheiten mit geringer Bewuchsdichte umwandeln.

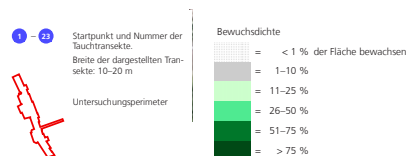
Verbreitung der Wasserpflanzen

Relative Häufigkeiten

Transekt-Nummer	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Transekt-Beginn auf Tiefe ... [m] bez. MW	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	0.3	0.2	-0.1	0.0	1.1	1.1	1.1	0.2	0.7	0.6	0.9	0.3	0.2	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1
Vegetation-Beginn auf Tiefe ... [m] bez. MW	0.5	0.4	0.3	0.4	-0.1	0.8	0.2	-0.1	0.0	1.1	1.1	0.2	0.7	0.8	0.9	0.3	0.2	0.7	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1
Vegetation-Ende auf Tiefe ... [m] bez. MW	7.1	6.4	7.4	6.9	8.1	7.0	6.6	5.5	6.9	7.1	7.3	7.5	8.1	7.4	7.3	7.2	7.0	7.5	7.1	8.2	7.2	7.6	6.9
Transekt-Ende auf Tiefe ... [m] bez. MW	7.1	6.4	7.4	6.9	8.1	7.0	6.6	7.2	19.9	7.1	7.3	7.5	8.1	7.4	7.3	7.2	7.0	7.5	7.1	8.2	7.2	7.6	6.9
Fläche (m²)	608	575	678	648	1020	1125	777	451	408	309	461	604	911	1207	1287	1424	1133	926	817	913	646	608	608
Abundanz-Index (IvI)	0.17	0.03	0.09	0.15	0.06	0.08	0.06	0.03	0.05	0.09	0.06	0.12	0.23	0.26	0.32	0.26	0.40	0.11	0.12	0.09	0.07	0.03	0.03
Mittlere Dichte (bis zur unteren Bewuchsgrenze)	1	2	3	1	1	2	1	2	2	2	2	3	5	3	3	3	1	2	2	2	2	1	1
Artenzahl	10	5	9	10	9	6	9	8	8	10	10	11	11	11	10	9	11	7	7	9	9	7	6
Arten	relative Häufigkeiten %																						
A.01 Chara contraria	LC	LC													44	6	8	5					
A.02 Chara globularis	LC	LC													4	4	17	0	5	2	5		
A.03 Najas obscura	NT	NT													33	29	45	53	0	9	5	14	17
Total Characeen															16	0	10	36	20	11	49	11	17
B.01 Fontinalis antipyretica	LC	LC													1	1	1	0	0	1	3	0	0
C.01 Alisma gramineum	EN	EN													4	4	2	0					
C.02 Ceratophyllum demersum	VU	VU													5	10	17	12	8	5	40	64	10
C.03 Elodea nuttallii	NE	NE													20	19	3	21	5	7	14	7	6
C.04 Myriophyllum spicatum	NT	NT													4	28	15	21	42	28	22	60	31
C.05 Najas marina	VU	VU													21	13	15	16	24	19	5	22	0
C.06 Potamogeton lucens	LC	LC													0	16	10	28	18	4	4	1	3
C.07 Potamogeton pectinatus	LC	LC													3	80	4	3	14	3	0	6	0
C.08 Potamogeton perfoliatus	LC	LC													37	10	4	9	22			17	6
C.09 Potamogeton pusillus	VU	VU													0	7	2	5	2	0	1	0	2
C.10 Zannichellia palustris	VU	VU													0		0	17				0	1
Total Sonstige Arten															84	100	90	65	80	90	51	89	83

Gefährdungskategorien gem. «Rote Liste» (IUCN):
 NE = nicht bewertet (not evaluated)
 DD = ungenügende Datengrundlage (data deficient)
 LC = nicht gefährdet (least concern)
 NT = potenziell gefährdet (near threatened)

VU = verletzlich (vulnerable)
 EN = stark gefährdet (endangered)
 CR = vom Aussterben bedroht (critically endangered)



Gesamtdichte Alle Arten (Total 14 Arten)

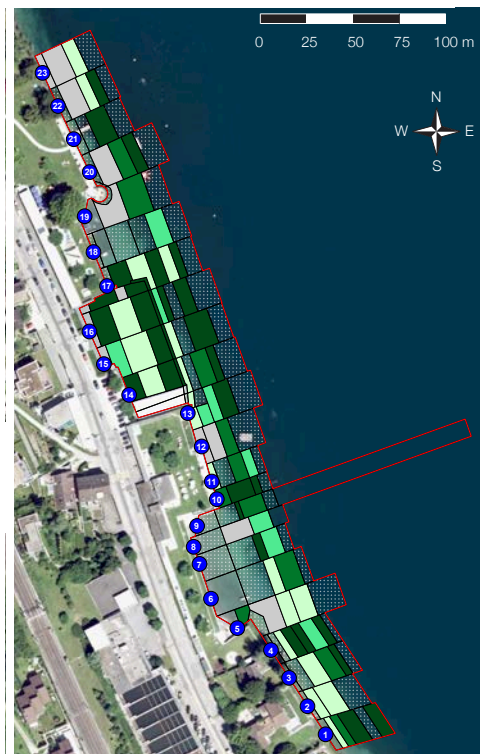


Abb. 32: Überblicksdarstellung der Wasserpflanzenverhältnisse im Untersuchungsperimeter «Thalwil Bürger», Wasserpflanzen- und Seegrunduntersuchung, AquaPlus AG, 22.11.2016

Im Untersuchungsperimeter befinden sich zudem in geringen Dichten Malermuscheln (Bürger I) und Bestände von Flussnixenschnecken (Bootshabe Bürger, vor allem seeseitig der Hafenmole auf der Blocksteinschüttung).

4.6.2 Kataster der belasteten Standorte

Der Kataster der belasteten Standorte bezeichnet verschiedene Standorte im Bereich des Perimeters. Für den Masterplan relevant sind die Standorte beim Hafen Farbsteig und der Strandbäder Bürger I und II sowie der Bootshabe Bürger.

Im Bereich der geplanten Erweiterung des Hafens Farbsteig sind folgende Standorte bezeichnet:

Nr. des Standortes	Bezeichnung des Standortes	Beurteilung
0141/I.0027-002	Ehemalige Färberei Thalwil	Die Fläche muss prioritär untersucht werden. Innerhalb von drei Jahren ist eine Voruntersuchung durchzuführen.

Gemäss Standortinformation im Kataster der belasteten Standorte (GIS-ZH) wurden 2007 eine Standortabklärung und 2014 und 2016 technische Untersuchungen für den Standort 0141/I.0027-002 durchgeführt.

Für den Bereich Bürger sind folgende Standorte im Kataster bezeichnet:

Nr. des Standortes	Bezeichnung des Standortes	Beurteilung
0141/D.0026-009	Seeuferschüttung Zehntenhof	Die Fläche muss nicht untersucht werden.
0141/D.0026-007	Seeuferschüttung Strandbad Bürger I	Die Fläche muss nicht untersucht werden.

Neben dem Kataster der belasteten Standorte gibt es noch einen Kataster für Gewässer (nicht öffentlich). Gemäss diesem hat es im Bereich der Bootshabe Bürger im See Zinnbelastungen. Zur Abklärung der Belastungssituation der Flachwasserbereiche hat Dr. von Moos AG, Zürich, im April 2018 Bohrungen durchgeführt.

Die Bohrungen zeigten, dass die ermittelten Messwerte - mit Ausnahme von unbeachtlichen Konzentrationen an Kobalt - unterhalb der Referenzwerte für Hintergrundbelastungen im Zürichsee liegen. Aufgrund der tiefen Schadstoffkonzentrationen sind die Seesedimente weder als belasteter Standort zu taxieren noch müssen hinsichtlich der weiteren Projektentwicklung spezielle Massnahmen ergriffen werden.

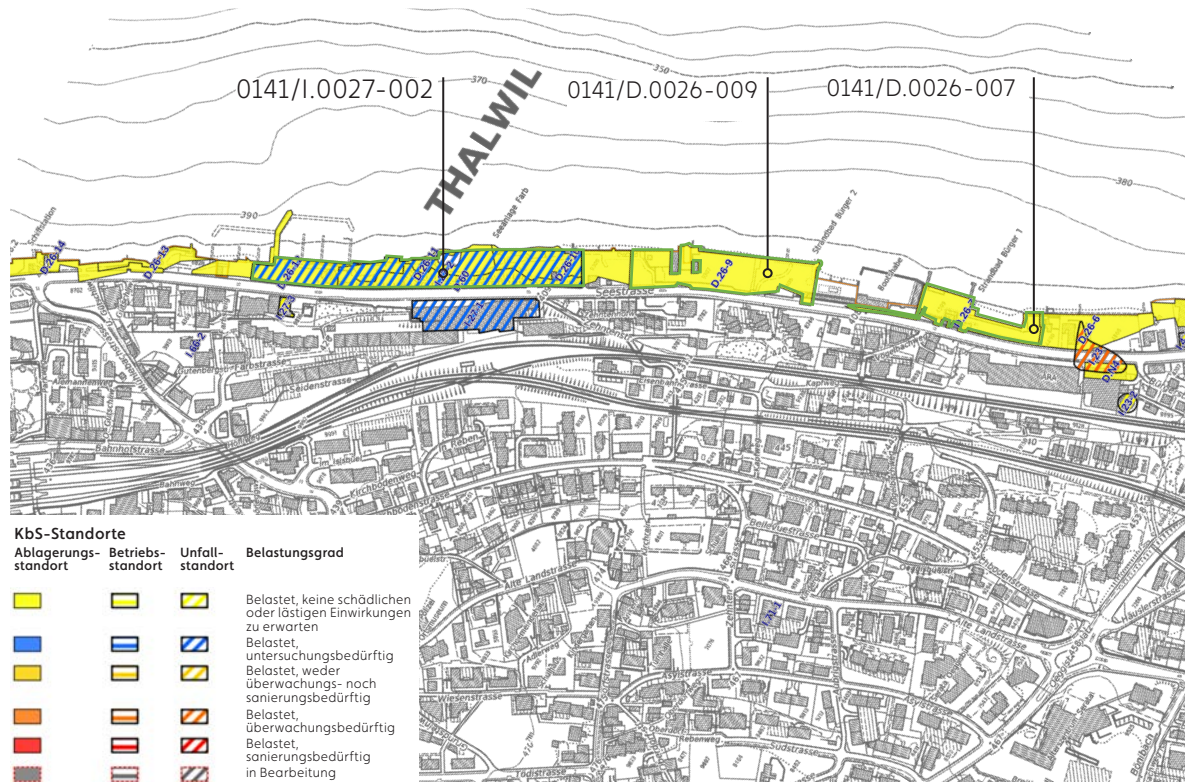


Abb. 33: Auszug aus Kataster der belasteten Standorte (KbS), GIS-ZH, besucht Mai 2018, relevante Standorte grün umrandet

Der Boden aus dem Bereich des heutigen Strandbads Bürger I, welcher für die Schüttung im Bereich der Bootshabe Bürger verwendet werden soll, ist vorgängig noch hinsichtlich Belastung zu untersuchen.

4.6.3 Natur- und Heimatschutzgesetz / Gewässerschutzgesetz

Gemäss Art. 21 Abs. 1 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) sind Eingriffe in Gewässer für Erholungszwecke, die zum Absterben von Ufervegetation führen, nicht zulässig.

Für den Bau des Entlastungsstollens Thalwil kann aus Gründen des Hochwasserschutzes für unvermeidliche Eingriffe, die zum Absterben von Unterwasservegetation führen, eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 22 Abs. 1 NHG erteilt werden. Gemäss Art. 18 Abs. 1 NHG hat dabei der bestmögliche Schutz, die Wiederherstellung oder der Ersatz von ökologischen Werten zu erfolgen.

Für die Umgestaltung des Bereichs Bürger kommt Art. 21. Abs. 1 NHG sowie Art. 39 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) zum Tragen. Gemäss diesem Art. 39 GSchG kann die kantonale Behörde Schüttungen bewilligen für:

- standortgebundene Bauten in überbauten Gebieten,
- wenn überwiegendes öffentliches Interesse besteht und
- sich der angestrebte Zweck anders nicht erreichen lässt.

Anlässlich der Sitzung mit den kantonalen Fachstellen vom 19. Juni 2018 wurde besprochen, dass für die Neugestaltung des Seeufers Bürger von einer Bewilligung für die Schüttung im Bereich der Bootshabe Bürger ausgegangen werden kann, wenn die drei oben genannten Punkte erfüllt sind und entsprechende Ersatzmassnahmen getätigt werden.

Die Standortgebundenheit ist mit dem Eintrag im regionalen Richtplan gewährleistet. Die notwendige Interessenabwägung und Bilanzierung wird im Rahmen des Gestaltungsplans erfolgen (rechtlich verbindliches Instrument). Die Methodik der vorzunehmenden Bilanzierung ist in Kapitel 5.2 aufgeführt.

Im Kapitel 5.1.6 sind die untersuchten Varianten aufgeführt, wie das Strandbad Bürger unterschiedlich ausgestaltet werden kann (Geometrie wie bisher, Holzdeck und Strand). Es ist ersichtlich, dass für eine Verbindung der beiden Strandbäder Bürger I und II Schüttungen im Bereich des heutigen Bootsunterstands notwendig sind. Zudem kann mit einer Schüttung ein Kiesstrand und damit ein attraktives Strandbad realisiert werden. Die Pro- und Contra-Argumente zu den einzelnen Varianten sind in Kapitel 5.1.7 aufgeführt.

4.6.4 Verordnung zur Umweltverträglichkeit

Gemäss Artikel 10 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) unterstehen Anlagen, welche Umweltbereiche erheblich belasten, der Umweltverträglichkeitsprü-

fung (UVP). Im Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) werden die UVP-Anlagen und die massgeblichen Verfahren geregelt. UVP-pflichtig sind gemäss diesem Anhang:

- Bootshafen mit mehr als 100 Bootsplätzen in Seen oder mehr als 50 Bootsplätzen in Fliessgewässern,
- Wasserbauprojekte ab CHF 10 Mio. und
- Schüttungen in Seen von mehr als 10'000 m³.

Die Seeuferplanung Bürger (Kapitel 6.2.1) sieht im Bereich der heutigen Bootshabe ein Flachufer mit Kiesschüttung und im Bereich des heutigen Strandbads Bürger I ein überflutetes Flachufer mit Schilfpflanzung vor. Für die ganze Neugestaltung im Bereich Bürger sind Schüttungen im Ausmass von ca. 7'500 m³ vorgesehen (Stand Juni 2018). Folglich ist für die Umsetzung der Uferplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung zu durchlaufen.

Für die Erweiterung des Hafens Farbsteig ist im Zuge der Neukonzessionierung eine UVP erforderlich.

4.7 Uferstabilität, Wellendynamik, Schüttmaterial

Für die Umgestaltung im Bereich Bürger wurden Fragen zu Uferstabilität, zur Wellendynamik und zur Wahl des Schüttmaterials mit Andreas Huber, Beratender Ingenieur für Wasserbau, Flussbau und Hydraulik, Greifensee geklärt. Folgendes wurde dabei festgehalten:

4.7.1 Flachufer mit Schilfpflanzungen (Strandbad Bürger I)

- Die Neigung zum See hin soll max 1:10 betragen.
- Als Schüttmaterial und Substrat für die Schilfrhizome eignet sich eine Sand-Kies-Mischung mit einem Sandanteil von mindestens 25 % ($d \leq 2$ mm). Das Grösstkorn erreicht einen Durchmesser von 32 mm.
- Seeseitig ist eine Neigung von 1:3 angebracht. Die landseitige Böschung des Riffs kann mit 1:4 bis 1:6 Neigung flacher sein. Nach der Wellentheorie brechen Wellen, wenn ihre Höhe mehr als die 0.78 fache Wassertiefe erreicht. Im vorliegenden Fall sind dies Wellen mit mehr als ca. 0.4 m Höhe. Um dem Angriff der Wellen Stand zu halten, sollte der Kern des Riffs und die seeseitige Böschung aus grösseren Steinen und Geröll aufgebaut sein.
- Das Riff liegt am Rande des stärker abfallenden Seegrundes, d.h. vor der Haldenkante. Nach der geologischen Karte des Zürichsees besteht die Halde vorwiegend aus Seekreide, den Seeablagerungen welche nach der letzten Eiszeit entstanden sind. Diese Sedimente ertragen wenig Belastung und neigen zu subaquatischen Rutschungen. Verschiedene derartige Massenbewegungen wurden im vorletzten Jahrhundert am linken Zürichseeufer verzeichnet: 1872 in Rüschlikon, 1875 in Horgen und 1875

sowie 1890 in Wädenswil. Aufgrund dieser Tatsachen sollten geotechnische Abklärungen über die Tragfähigkeit des Grundes im Bereich der Auflast des geplanten Riffs durchgeführt werden.

4.7.2 Flachufer mit Kiesstrand (Bootshabe Bürger)

- Im Bereich der heutigen Bootshabe wird ein Strand angeschüttet, der mit der Neigung 1:10 bis 1:20 gegen den See abfällt. Die sanfte Strandneigung ist ideal. Die Wellen laufen gegen das Ufer hin aus und verlieren in der Form von Schwallbrechern den grössten Teil der Bewegungsenergie.
- Für den Strand macht ein Kompromiss zwischen feinem Sand (Badende) und geeignetem Sand bezüglich Aufwirbelung Sinn: Nicht zu feinen Sand in Ufernähe und gegen die Haldenkante (405.00 mü.M.) eine Sand-Kies Mischung. Grundsätzlich soll nur sauberes rundliches Material verwendet werden (Flusskies, feinere Fraktionen des Wandkieses).
- Das Wellenklima am Standort Bürger ist gemässigt (kaum je Wellen von 1.0 m Höhe).
- Die Bucht des neuen Badestrandes wird seeabwärts durch einen Steg vom fortlaufenden Ufer abgetrennt. Dieser Steg ist mit einer Tauchwand aus Brettern zu versehen, deren Eintauchtiefe bei Mittelwasser mindestens 1.5 m betragen sollte. Mit dieser Massnahme werden die uferparallelen Strömungen gebremst. Bei starkem Wellengang können die Turbulenzen im Bereich der Badebucht gedämpft und die Verfrachtung des Sandes vermindert werden.

Zum Verhalten des Schüttmaterials gegenüber den einwirkenden Wellen ist folgendes zu bemerken: Die feinsten Teile des Gemisches werden durch die Wellenströmungen mobilisiert und bei starkem Wellengang in die Schwebe versetzt (Suspension) und dann abtransportiert. Die gröberen Teile können sich bewegen, werden aber nicht verfrachtet. Sie bilden eine schützende Deckschicht für das unterliegende feinere Material. Dieser natürliche Vorgang der Deckschichtbildung ist wesentlich für die Haltbarkeit der Schüttung. Die Stabilität der Schüttung wird durch die grössten Korndurchmesser der Mischung bestimmt.

4.8 Zürichsee Schifffahrtsgesellschaft

Die Zürichsee Schifffahrtsgesellschaft hat bereits heute Schwierigkeiten, infolge der Lage des Hafens Farbsteig den Thalwiler Schiffsteg betrieblich optimal anzufahren. Die Erweiterung des Hafens muss entweder so erfolgen, dass die Schifffahrtsroute nicht weiter tangiert wird. Als Alternative wäre denkbar, den Anlegesteg bei der Schiffstation im Zusammenhang mit einer Hafenerweiterung zu verlängern. Die Ausgaben für eine Stegverlängerung würden sich auf rund CHF 600'000.-- bis 1'000'000.-- belaufen.

4.9 Kantonale Fachstellen und Kommissionen

4.9.1 Stellungnahmen Kantonale Fachstellen

Die Planung einer Erweiterung des Hafens Farbsteig und die Seeuferplanung Bürger wurden mehrmals den kantonalen Fachstellen zu Beurteilung eingereicht. Ebenso sind Vertreter der Amt für Raumentwicklung (ARE), des Amts für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), des Amts für Landschaft und Natur (ALN), des Tiefbauamts (TBA) und des Amts für Verkehr (AFV) Teil der Projektgruppe und somit an der Erarbeitung des vorliegenden Masterplans beteiligt. Folgende Stellungnahmen und Beurteilungen wurden dabei verfasst:

- Stellungnahme, Erweiterung Hafen Farbsteig (Richtplaneintrag, Vorentscheid), Verlängerung Schiffsanlegestelle (Stellungnahme), Erwerb Liegenschaft Zehntenhof, 29. Juli 2014
- Beurteilung, Seeuferplanung im Gebiet Bürger und Werkstattbericht Erweiterung Hafen Farbsteig, 14. Juli 2017

Die Rückmeldungen sind bestmöglichst in die Weiterentwicklung der jeweiligen Planungen eingeflossen (siehe dazu Kapitel Abb. 46).

4.9.2 Besprechungen mit kantonalen Fachstellen

Im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans fanden verschiedene Besprechungen mit den kantonalen Fachstellen statt. Die Erkenntnisse aus den Besprechungen sind direkt in den jeweiligen Kapiteln des vorliegenden Masterplans aufgeführt und wo möglich in den Planungen berücksichtigt worden.

4.9.3 Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich

Die Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich (NHK) wurde ebenfalls mehrmals um eine Begutachtung der Erweiterung des Hafens Farbsteig und der Seeuferplanung Bürger gebeten. Folgende Gutachten und Stellungnahmen wurden verfasst:

- Gutachten Nr. 09-2011, Erweiterung Hafen Farbsteig Süd, 21. November 2011
- Stellungnahme, Erweiterung Hafen Farbsteig, Variante Neubau und Anbau, 5. November 2013
- Gutachten Nr. 02-2017, Erweiterung Hafen Farbsteig - Seeuferplanung Bürger, 13. Dezember 2017

Die Rückmeldungen sind bestmöglichst in die Weiterentwicklung der jeweiligen Planungen eingeflossen.

5 Planungen

5.1 Kantonale und regionale Planungen

5.1.1 Entlastungstollen Thalwil

Im Oktober 2017 hat der Regierungsrat des Kantons Zürich den Variantenentscheid zur Bewältigung der Extremhochwasser der Sihl gefällt. Dabei wurde entschieden, dass der Entlastungstollen Thalwil zwischen Langnau am Albis und Thalwil weiterverfolgt und projektiert wird.

Konkret sieht das Konzept einen rund zwei Kilometer langen Entlastungstollen Thalwil bei Langnau am Albis zur Umleitung der Sihl-Hochwasserspitzen in den Zürichsee bei Thalwil vor. Dadurch wären Langnau am Albis, Adliswil und Zürich künftig vor extremem Hochwasser geschützt. Ziel des Entlastungstollens ist die Kappung der Hochwasserspitzen der Sihl und deren Überleitung in den Zürichsee. Der Zürichsee wirkt als Retentionsbecken und gibt die übergeleiteten Wassermassen gedämpft wieder an die Limmat ab. Dadurch kann die Sihl auf dem Abschnitt zwischen Rütiboden und Limmat vom Hochwasser entlastet werden. Der Entlastungstollen Thalwil lässt sich grob in die drei Bereiche Einlaufbauwerk, Stollen und Auslaufbauwerk gliedern.

Einlaufbauwerk

Das Einlaufbauwerk befindet sich beim Rütiboden in Gattikon (Thalwil) in der prägnanten Linkskurve unterhalb des neuen Schwemmholtzrechens auf Thalwiler Seite. Erreicht der Wasserstand der Sihl im Hochwasserfall eine bestimmte Kote, beginnt die Entlastung in das Einlaufbauwerk Richtung Zürichsee. Im Einlaufbauwerk wird der Zufluss in den Entlastungstollen kontrolliert und beschleunigt.

Stollen

Der ans Einlaufbauwerk anschliessende Stollen verläuft in der Zürcher Molasse, hat einen Innendurchmesser von 6.6 m, ist rund 2.1 km lang und überquert nach rund 800 m den geplanten zweiten Teil des Zimmerbergbasistunnels.

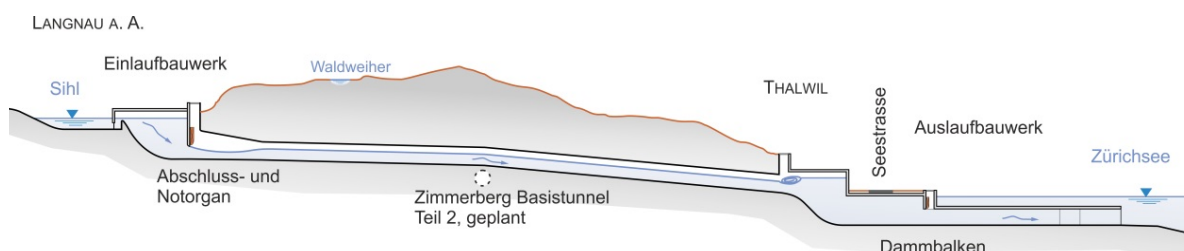


Abb. 34: Schematischer Längsschnitt durch den Entlastungstollen Thalwil mit Ein- und Auslaufbauwerk (IG Sihl-Entlastungstollen, Kanton Zürich, AWEL, Entlastungstollen Thalwil, Vorprojekt, Technischer Bericht, Stand 02.05.2017)

Auslaufbauwerk

Beim Auslaufbauwerk erfolgt die Energieumwandlung und der Wechsel zum Druckabfluss in einer Toskammer, welche sich nördlich der heutigen ARA Thalwil befindet. Die nördliche Stirnwand der geplanten neuen ARA Zimmerberg (siehe Kapitel 4.3) kommt unmittelbar beim südlichen Baugrubenabschluss des Auslaufbauwerks zu liegen. Anschliessend unterquert das Wasser in einem rechteckigen Ortbeton-Kanal die Seestrasse sowie das Strandbad Bürger I und fliesst dann mit geringer Geschwindigkeit in den Zürichsee. Das Auslaufbauwerk reicht bis rund 90 m vom Seeufer entfernt (unter Wasser) in den Zürichsee und ist mit mindestens drei Meter Wasser überdeckt. Der Rechteckkanal hat eine Breite von 8 m und eine Höhe von 6 m und weitet sich im Mündungsbauwerk auf eine Breite von 13 m aus.

Optisch treten bergseits der Seestrasse der Be-/Entlüftungsschacht und der sichtbare Teil der Toskammer in Erscheinung (siehe Abb. 37). Im Bereich des heutigen Strandbads Bürger I kommt der Dammbalkenabschluss mit dem Zugangsschacht (4.5 m x 12 m) zu liegen. Der Dammbalkenabschluss resp. Dammbalkenschacht befindet sich unmittelbar neben dem Gehweg der Seestrasse. Sollten die Dammbalken für Inspektions- oder Revisionszwecke geschlossen werden, erfolgt dies mit einem Mobilkran von der Seestrasse aus.

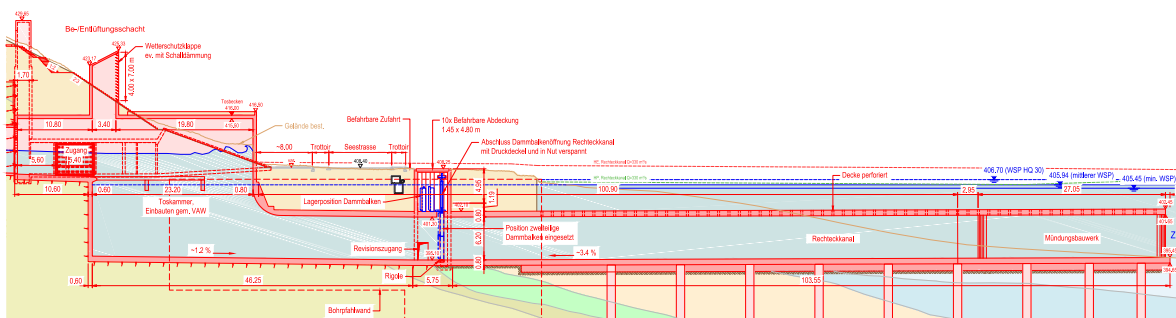


Abb. 35: Auslaufbauwerk, Übersichtsplan (IG Sihl-Entlastungsstollen, Entlastungsstollen Thalwil, Bauprojekt, Stand 31.05.2018)

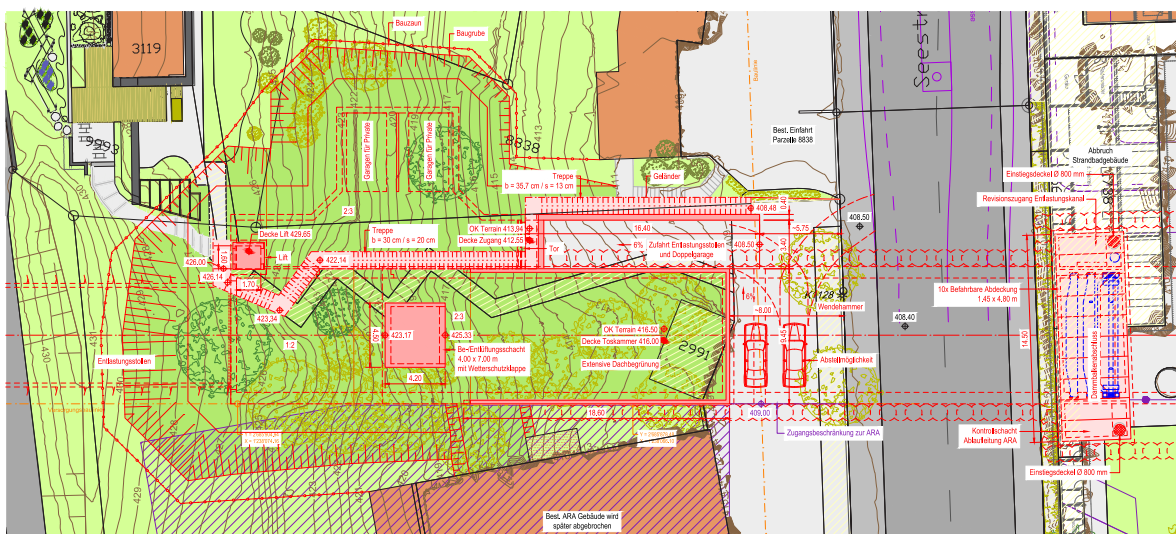


Abb. 36: Auslaufbauwerk, Umgebung (IG Sihl-Entlastungsstollen, Entlastungsstollen Thalwil, Bauprojekt, Stand 31.05.2018)

Termine

Gemäss aktuellem Terminprogramm ist die Projektfestsetzung im Regierungsrat Ende 2019 vorgesehen. Anschliessend erfolgt die Beratung im Kantonsrat, welcher seinen Entscheid dann ca. Mitte 2020 fällen wird. Ohne Referendum oder anderweitige Verzögerungen kann folglich mit einem Baustart im Frühling 2021 gerechnet werden. Die Gesamtbauzeit wird mit knapp 3,5 Jahren veranschlagt. Somit ist eine Inbetriebnahme des Stollens ab Mitte/Ende 2024 realistisch. Aufgrund der Parallelität der Projekte Entlastungsstollen Thalwil und dem geplanten Ausbau der ARA Thalwil zur ARA Zimmerberg ist eine enge Koordination erforderlich - vor allem auch um mögliche Synergien zu erkennen und die Bauzeitfenster möglichst aufeinander abzustimmen. Diese Abstimmung wird von den jeweiligen Projektbeteiligten des Entlastungsstollens Thalwil bzw. der ARA Zimmerberg vorgenommen.



Abb. 37: Auslaufbauwerk, Perspektive mit Zugang (IG Sihl-Entlastungsstollen, Kanton Zürich, AWEL, Entlastungsstollen Thalwil, Vorprojekt, Technischer Bericht, Stand 02.05.2017)

5.1.2 Seeuferweg

Der Seeuferweg soll im Bereich Bürger so ergänzt werden, dass er in diesem Bereich auf der ganzen Strecke entlang vom Ufer verläuft und ausserhalb der Badesaison für die Öffentlich zugänglich ist. Der Seeuferweg wird im Bereich Bürger durch die Gemeinde und nach den Vorgaben des Kantons projektiert und gebaut, da er sich durchwegs auf Land der Gemeinde rsp. auf dem See befindet. Der Kostenteiler Gemeinde/Amt für Verkehr leitet sich ab nach § 28 b des Strassengesetzes. Das Tiefbauamt wird aktiv in die Planung und in die Ausarbeitung des Bauprojekts einbezogen.

5.1.3 Betriebs- und Gestaltungskonzept Seestrasse

Die gesamte Seestrasse soll nach der Realisierung des Entlastungstollens Thalwil saniert und umgestaltet werden. Aus Verkehrssicherheitsüberlegungen ist es nötig, im gesamten Perimeter für die Längsparkierung neue Lösungen zu finden.

Die Seeuferplanung Bürger mit dem Strandbad betrifft nur die Parzellen der Gemeinde. Damit die Seestrasse normgerecht umgesetzt werden kann (vor allem der Fussgängerübergang zur Badi und zum Steg sowie das Trottoir im Bereich Bürger I), dürfen die Gebäudefluchten eines Neubaus beim heutigen Bürger I nicht näher an die Strasse kommen als im Bestand (Engstelle). Dies wird mit dem Gestaltungsplan Seeufer Bürger sichergestellt. Für die Seestrasse ergibt sich durch die Seeuferplanung eine Verbesserung, da die Parkplätze entlang der Strasse aufgehoben und zusammengefasst im Bereich des heutigen Strandbads Bürger I angeordnet werden. Die Raumsicherung erfolgt im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens und wird mit der Möglichkeit, Parkplätzen bei der ARA unterzubringen, koordiniert. Die Anzahl Parkplätze orientiert sich am Minimumbedarf gemäss kantonaler Wegleitung. Im Gestaltungsplan wird eine ortsbaulich gute Einpassung gefordert.

Die Sanierung der Strasse kann aufgrund der räumlichen Abhängigkeiten erst nach den Umbauarbeiten zum Entlastungstollen Thalwil, dem Bau der ARA Zimmerberg und der Umsetzung der Seeuferplanung erfolgen.

Für die Seestrasse wird ein Betriebs- und Gestaltungskonzept ausgelöst, das die Rahmenbedingungen für die Sanierung auf der gesamten Länge gemeinsam zwischen Amt für Verkehr und Tiefbauamt Kanton Zürich und der Gemeinde Thalwil definiert.

5.1.4 Ausbau ARA Zimmerberg

Im Zusammenhang mit neuen kantonalen Einleitungsbedingungen und einer anstehenden Erneuerung der Einleitungsbewilligung wurde beschlossen, die ARA Thalwil und die ARA Horgen zu einer ARA Zimmerberg zusammenzulegen. Als bester Standort für die zukünftige ARA Zimmerberg wurde der Standort Thalwil evaluiert. Der Zusammenschluss bedingt einen Ausbau der heutigen ARA Thalwil, unter anderem mit einem neuen Regenbecken und neuen Betriebsräumlichkeiten. Das Vorprojekt ist abgeschlossen, das Bauprojekt soll bis Ende 2019 erarbeitet werden. Die Realisierung ist erst für den Zeitraum nach dem Bauende des Entlastungstollens Thalwil vorgesehen (ab Mitte 2023). Kommunale Planungen

Erste Überlegungen für eine Gesamtplanung des Seeufers Bürger wurden bereits in den 90er-Jahren gemacht, damals im Zusammenhang mit dem Bau des Strandbads Bürger II. 2008 nahm die Gemeinde Thalwil die Planung erneut in Angriff. Anstoss dazu gab die bereits seit 65 Jahren bestehende Bootshabe Bürger, die dringend saniert werden muss. In der Legislatur 2006 bis 2010 setzte sich die Gemeindebehörde von Thalwil zum Ziel, die Bootshabe Bürger nicht zu sanieren, sondern zu verlegen und die Strandbäder Bürger I (ebenfalls sanierungsbedürftig) und II zusammenzulegen und setzte damit die nachfolgend beschriebenen Planungen in Gang.

5.1.5 Erweiterung Hafen Farbsteig

Um die Seeuferplanung Bürger umsetzen zu können, muss für die bestehenden 57 Liegeplätze ein Ersatz angeboten werden. Dazu führte die Gemeinde Thalwil 2009 eine umfassende Standortevaluation durch, wobei sich vier Alternativstandorte für den Ersatz der Liegeplätze der Bootshabe Bürger herauskristallisierten:

- Farbsteig Süd
- Zehntenhof
- Bürger
- Seglervereinigung

Die Standorte wurden hinsichtlich entscheidungsrelevanter Aspekte wie Naturschutz, Erschliessung, Erholung und Landschaftsbild bewertet. Der Standort Seglervereinigung wurde 2010 der Baudirektion des Kantons Zürich zum Vorentscheid eingereicht. Die Interessenabwägung hat ergeben, dass an dieser Stelle aufgrund des Vorkommens einer seltenen Muschelart ein Hafenbau nicht zulässig ist. Es wurde empfohlen, den Standort Farbsteig Süd weiterzuverfolgen. In der Folge hat man verschiedene Varianten für den Standort Farbsteig Süd (Anbau und Neubau) erarbeitet und diese den kantonalen Fachstellen und der Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) zur Stellungnahme zugestellt. Die Rückmeldungen wurden dabei in die Überarbeitung mitgenommen und eine Variante mit einer seeseitigen Erweiterung entwickelt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorprojekts hat das Büro Staubli, Kurath & Partner AG fünf unterschiedliche Erweiterungsvarianten hinsichtlich der Kosten vertieft überprüft. Es zeigte sich, dass die Varianten mit einer Erweiterung Richtung See inklusive der notwendigen Stegverlängerung günstiger sind und das Ufer weniger stark tangiert wird. Die Stegverlängerung kann so ins Hafenerweiterungsprojekt (Gesamtpaket) genommen werden, was die Chancen auf politische Akzeptanz erhöht.

Die Anzahl Bootsplätze bleiben erhalten. Mit der Erweiterung in Richtung See werden die Anliegen der NHK betreffend Landschaftsbild berücksichtigt. Zudem kommt die Erweiterung in einem Bereich zu liegen, wo keine Unterwasservegetation zum Absterben gebracht wird.

Es ist geplant, das Vorprojekt möglichst bald abzuschliessen und anschliessend mit der Ausschreibung und dem Bauprojekt zu starten.

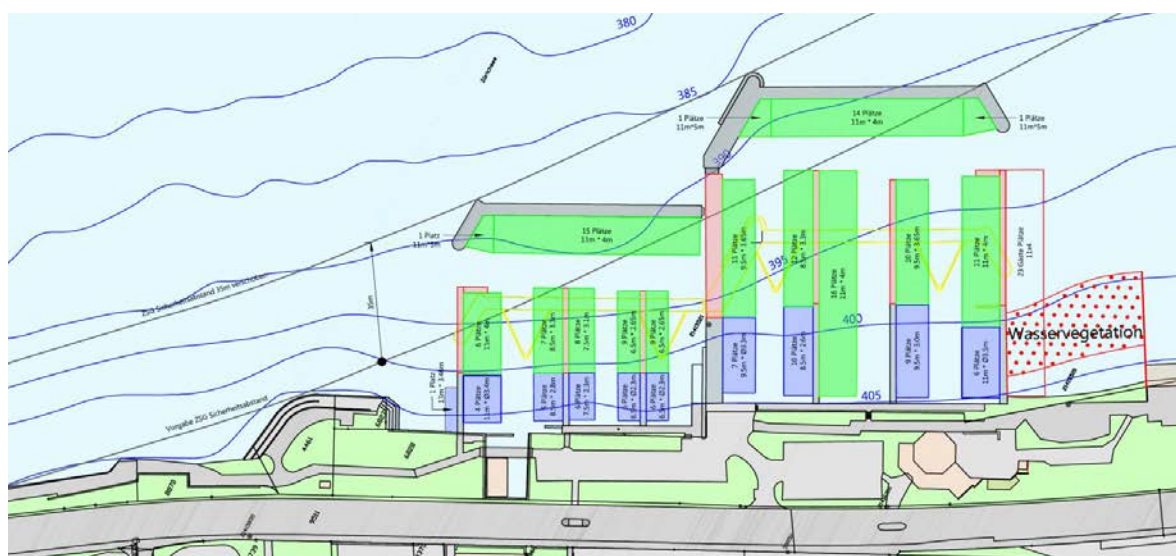


Abb. 38: Variante einer seeseitigen Hafenerweiterung, Staubli, Kurath & Partner AG, August 2018

5.1.6 Neugestaltung Seeufer Bürger

Ausgangslage

Bereits 2012 setzte sich Thalwil und insbesondere die Bevölkerung im Rahmen eines Mitwirkungsverfahrens mit der Planung und Gestaltung des Thalwiler Seeufers auseinander. Dabei wurden verschiedene Massnahmen vorgeschlagen, die am Seeufer umgesetzt werden sollen. Darunter auch die Erweiterung des Hafens Farbsteig und die Zusammenlegung der Strandbäder Bürger.

Konzeptstudie und Machbarkeitsstudie

2014 informierte der Kanton Zürich die Gemeinde Thalwil, dass ein Entlastungsstollen Thalwil von der Sihl in den Zürichsee (Hochwasserschutzprojekt) geprüft wird. Die Gemeinde erarbeitete daraufhin eine Konzeptstudie, um ihre Vorstellung des zukünftigen Seeufers aufgrund der neuen Ausgangslage darzulegen.

Mit dem Ziel, die kommunalen und kantonalen Projekte zu koordinieren, liess die Gemeinde Thalwil durch das Büro PLANiUM eine Machbarkeitsstudie zur Überprüfung und Vertiefung der Konzeptstudie erarbeiten. Daraus resultierte ein Masterplan, welcher die aus Sicht der Gemeinde anzustrebende Gestaltung des Seeufer Bürgers aufzeigt.

Studienauftrag

Die Gemeinde führte daraufhin im Herbst 2016 einen Studienauftrag auf Einladung mit drei Landschaftsarchitekturbüros durch, um architektonische und landschaftliche Gestaltungsvorschläge für das Seeufer zu erhalten. Als Sieger resultierte der Vorschlag vom Büro planikum.

Die Machbarkeitsstudie mit Masterplan und das Siegerprojekt des Studienauftrags wurden zusammen mit der Erweiterungsvariante des Hafens Farbsteig dem Kanton zur Stellungnahme eingereicht. Die Rückmeldungen aus den Stellungnahmen sowie aus den Sitzungen mit den Fachstellen sind in das nachfolgend beschriebene Vorprojekt eingeflossen.

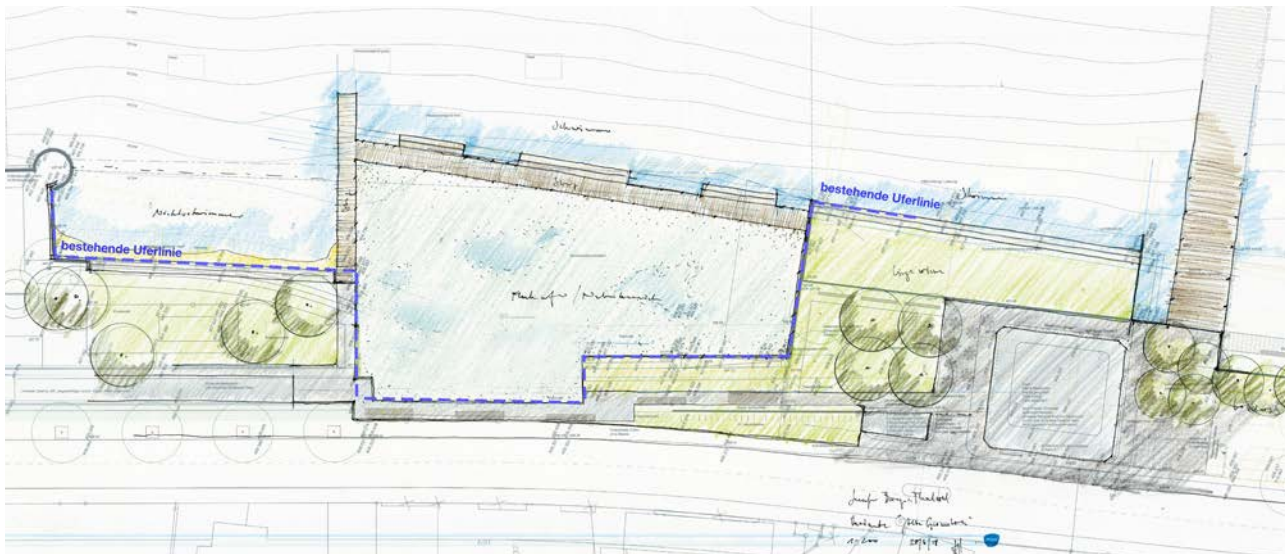
5.1.7 Vorprojekt

Das Büro planikum hat basierend auf dem Siegerprojekt des Studienauftrags im Rahmen der Erarbeitung des Vorprojekts verschiedene Varianten für die Neugestaltung überprüft. Im Fokus standen dabei die Möglichkeiten im Umgang mit der heutigen Bootshabe Bürger.

Die Variante «Strand» wurde schliesslich zu einem Vorprojekt für die Neugestaltung des Seeufer Bürger weiterbearbeitet. Dieses bildet die konsolidierte Basis des vorliegenden Masterplans für den Bereich Bürger.

Auf den folgenden Seiten sind die untersuchten Varianten mit den jeweiligen Stärken und Schwächen aufgeführt sowie das Vorprojekt beschrieben.

Variante «Geometrie wie bisher»



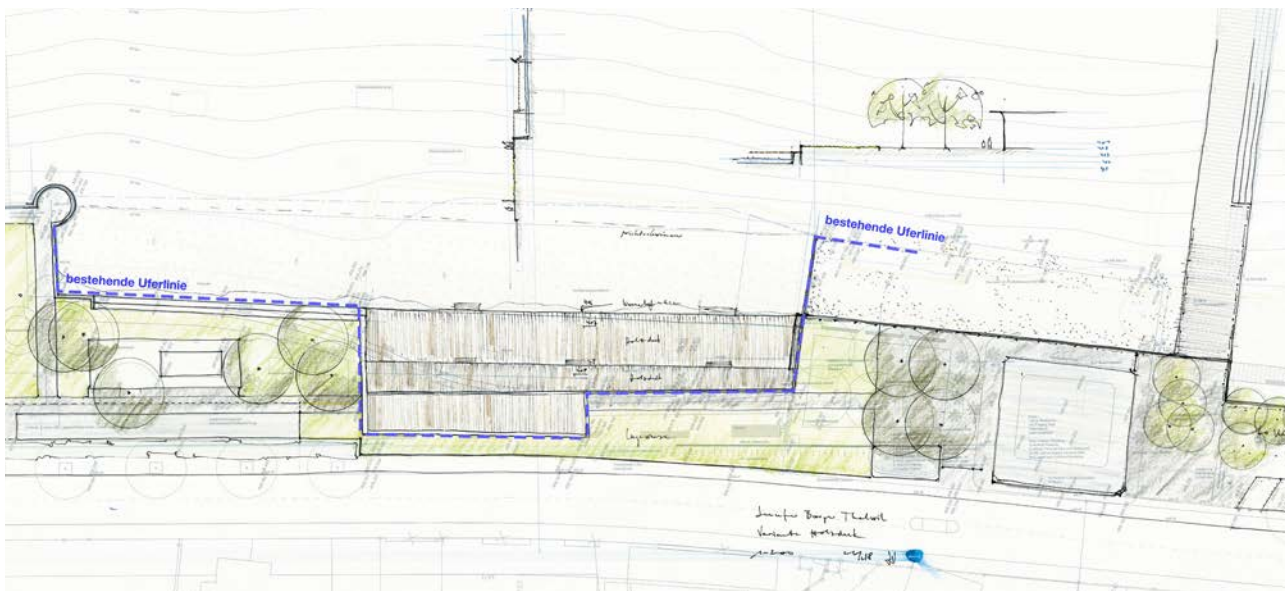
Pro

- Hafenbereich wird nicht durch Badnutzung tangiert
- Grosse Liegewiese vor dem zentralen Gebäude
- Keine Schüttungen notwendig

Contra

- Badi geteilt in zwei Abschnitte, aufwändiger Betrieb und kleinteiliges Erscheinungsbild
- Naturbereich stark beeinträchtigt durch Badibetrieb
- Funktion des seeseitigen Holzstegs fraglich (Sicherheit, fehlender Bezug zur Badi)
- Holzsteg verunmöglicht freie Sicht von der mittigen Liegewiese zum See

Variante «Grosses Holzdeck»



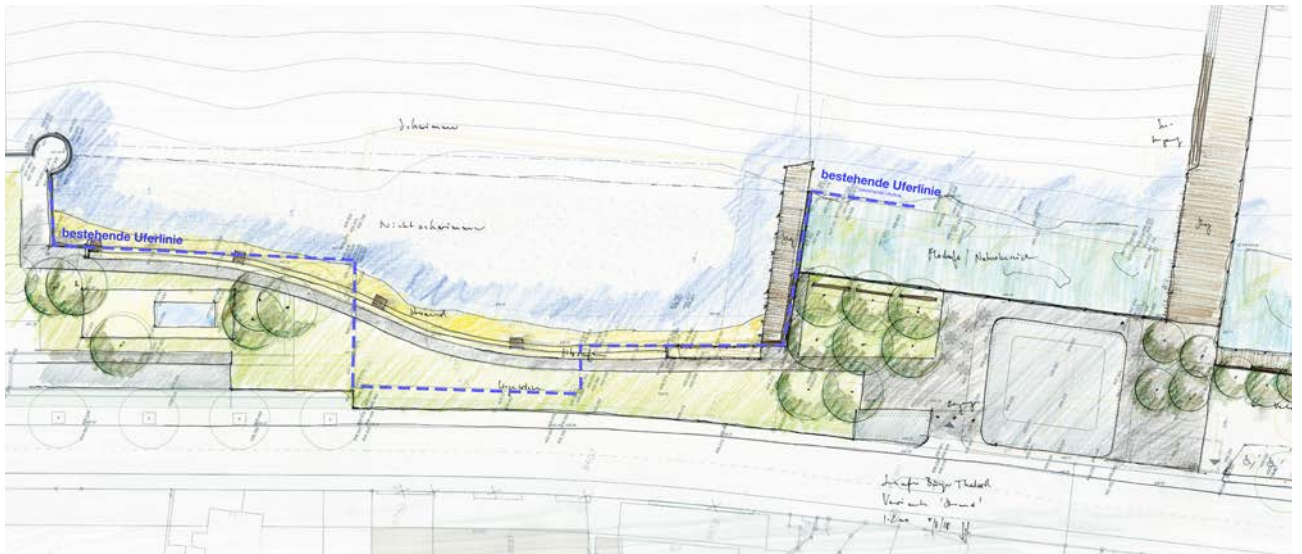
Pro

- Liegefläche durch Deck über See maximiert
- Keine Schüttungen notwendig

Contra

- Stark verändertes Erscheinungsbild der Seeuferanlage
- Lösung mit gross dimensioniertem Holzdeck ökologisch fragwürdig
- grosses Holzdeck bringt Schwierigkeiten im Betrieb (Bereiche unter dem Deck nur schwer zugänglich)
- Kosten

Variante «Strand»



Pro

- Grosszügiger Zugang zum See
- Strand als neue Badiqualität
- Vorteile im Betrieb durch maximale Übersichtlichkeit
- Geometrie hält sich weitestgehend an die bestehende Seeuferlinie
- effizienter Unterhalt und Betrieb durch robuste, einfache Bauweisen
- Durch die für die Schüttung notwendige Ersatzmassnahme entsteht ein grosses, ungestörtes Naturufer

Contra

- Durch Orientierung an der bestehenden Uferlinie weniger Liegefläche
- Schüttungen notwendig

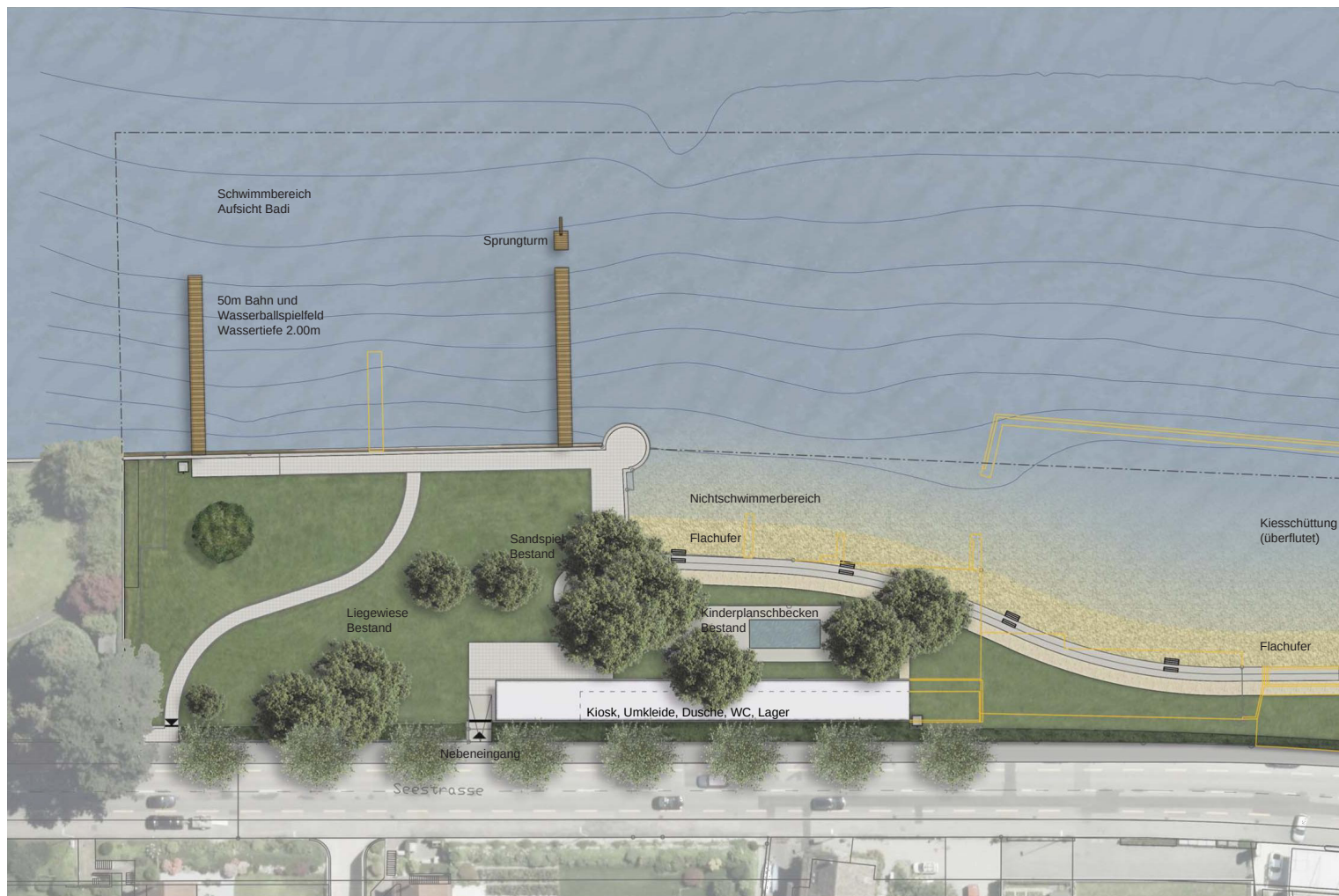


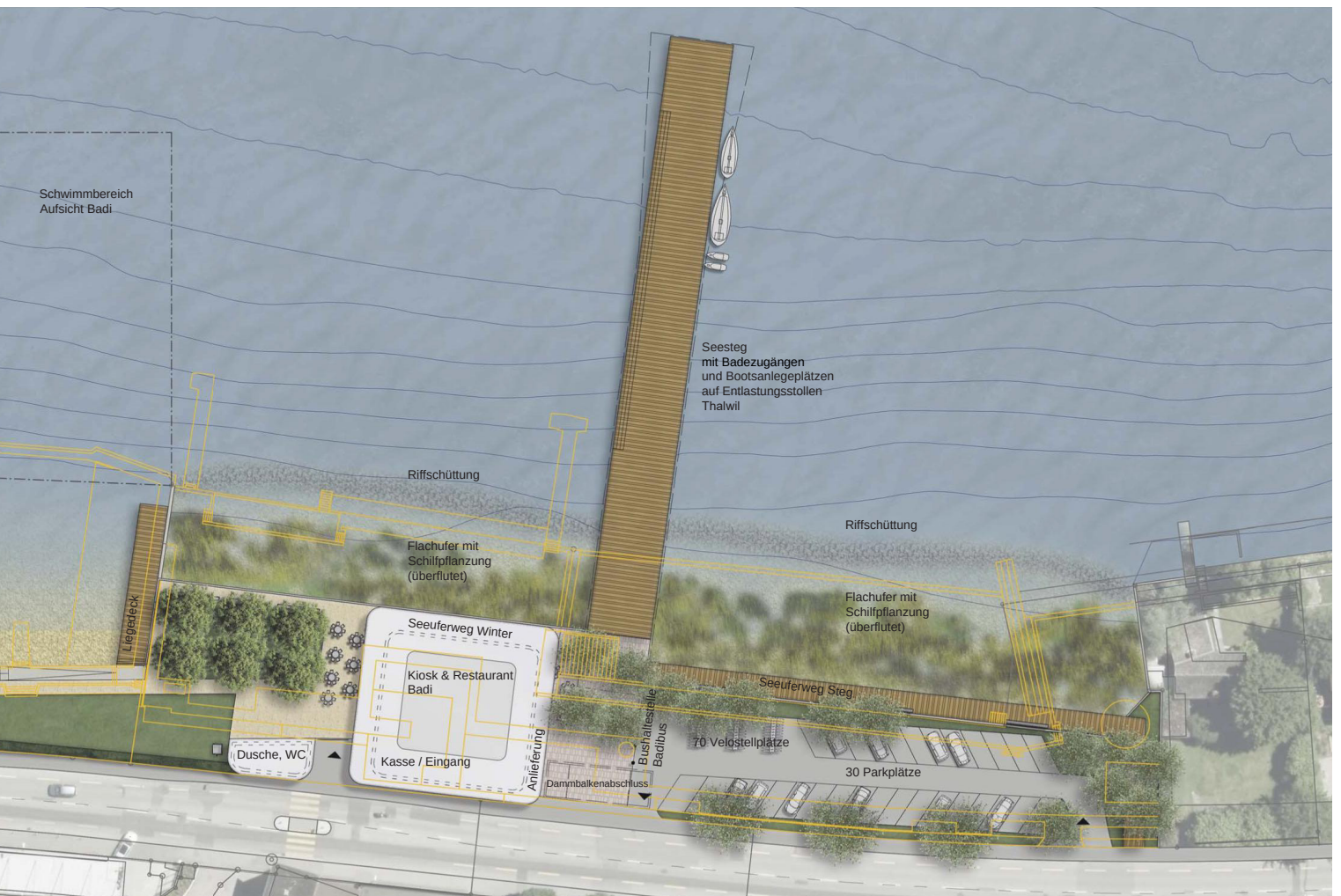
Abb. 39: Schauplan, Vorprojekt Neugestaltung Seeufer Bürger, planikum, Stand 04.Juli 2018

Übergeordnetes Konzept

Das Auslaufbauwerk des Entlastungsstollens Thalwil wird im Bereich der heutigen Badeanstalt Bürger I zu liegen kommen. Der Bau des Auslaufbauwerks wird als Anlass für eine Umgestaltung des Seeufers genutzt. Die Transformation des Uferabschnittes «Bürger» wird dabei als Chance verstanden, das Seeerlebnis in Thalwil für die Bevölkerung aufzuwerten. Badende und Spaziergänger profitieren von einem erweiterten Naherholungsangebot, es entsteht aber auch ein grosses, zusammenhängendes Naturufer. Darüber hinaus wird die städtebauliche Wahrnehmbarkeit der Anlage durch eine markante Adressbildung gestärkt. Die Neugestaltung macht das Strandbad zu einem vielfältig nutzbaren Ort des öffentlichen Lebens. Grundlage der neuen Freiraumqualität ist eine Neuordnung und prägnante Strukturierung der Nutzungsbereiche:

Die Badi

Die Badeanstalt Bürger II wird Richtung Süden, im Bereich der heutigen Bootshabe und des Bades Bürger I, erweitert. Die Wasserballanlage und die 50-Meter-Bahnen werden vor die Ufermauer des bestehenden Bades Bürger II versetzt. Durch die Schüttung eines Flachufers sowie mittels der geschwungenen Stufenanlage erhält Thalwil einen grosszügigeren Seezugang mit einem breiten Kiesstrand. Auch ein rollstuhlgängiger Seezugang wird möglich. Die Zusammenlegung der Badis zu einer grosszügigen Anlage stellt einen grossen Mehrwert dar und gibt dem Seeufer in Thalwil eine neue Qualität.



Das bestehende Garderobengebäude im Bürger II bleibt erhalten und wird weiterhin als Garderobe und Lager genutzt. Ein Teil wird abgebrochen, um mehr Liegefläche zu erhalten. Ansonsten wird an dessen äusseren Erscheinung nichts verändert.

Der Seeuferweg

Die Badi ist ausserhalb der Saison geöffnet. In dieser Zeit ergänzt der durchgehende Seeuferweg als eine Art Promenade das öffentliche Freiraumnetz der Gemeinde.

Das Zentrum

Der grosszügige Eingang unter dem weit auskragenden Dach des zentralen Neubaus zeigt eine selbstbewusste Geste im Ortsbild und verbindet die vielfältigen Ansprüche an das Ufer nach innen. Das neue, markante Gebäude dient als Gelenk zwischen Badi und öffentlichem Seezugang und beherbergt die zusätzliche Infrastruktur der erweiterten Badi. Mit Kiosk und Restaurant ist der Bau sowohl für hungrige Badegäste wie auch für Spaziergänger im öffentlichen Bereich eine wichtige Anlaufstelle. Der seeseitig eingebettete Platz mit seinem schattenspendenden Baumdach und dem beeindruckenden Panorama komplettiert das Ensemble.

Das Naturufer

Im Bereich des heutigen Bades Bürger I wird ein grosszügiges Naturufer mit Flachwasserzonen geschaffen. Dafür wird das Ufer teilweise abgesenkt und als überflutete Flachwasserzone zur naturnahen Grünfläche. Schilfröhricht, Rohrkolben, Haubentaucher und Co. sind die neuen Bewohner des heutigen Bürger I. Das Naturufer wird

von einer Riffschüttung vor Wellen geschützt und gegen Norden durch die bestehende Ufermauer der Mole vom Badebereich abgetrennt.

Der freie Seezugang

Südlich der Badi entsteht ein weiterer Mehrwert für die Gemeinde: Ein öffentlicher Seezugang. Über die öffentliche Begegnungszone südlich des neuen Gebäudes gelangt man zum breiten, öffentlichen Steg in den See hinaus. Dieser ist nicht nur im Sommer für Badegäste und Böttler eine Attraktion. Auch in allen anderen Jahreszeiten ist der Steg mit seinen atemberaubenden Ausblicken ein Publikumsmagnet.

Parkplatz

Die Parkplatzanzahl wird platzsparend verortet. Die im Bestand vorhandene Anzahl von 29 soll mindestens wieder erreicht werden. Gemäss aktuellem Projektstand sind rund 30 Parkplätze vorgesehen.

Hauptgebäude

Die Lage

Die Strandbäder Bürger I und II liegen zwischen der Seestrasse in Thalwil und dem Zürichsee. Die Seestrasse grenzt die überwiegend mit Wohnnutzung besetzte Siedlungsstruktur zur Uferpromenade ab.

Für einen Blick in die Zukunft dienen das vom Kanton Zürich erarbeitete Leitbild «Zürichsee 2050» und die darin definierten Handlungsansätze für die langfristige Entwicklung des Zürichsees. Das Leitbild ist ein Wegweiser für die künftige Entwicklung des Zürichsees und seiner Ufer. Wohnen und Arbeit, Ökologie, Erholen, Verbinden sowie Ver- und Entsorgung, sind Themen des Leitbildes.

Die Themen Wohnen und Arbeiten des Leitbilds «Zürichsee 2050» haben während der Entwicklung des Baukörpers für die Zusammenlegung der Strandbäder Bürger I und II Berücksichtigung gefunden. Hierbei ist eine generell gute Einfügung von Bauten in das Landschafts- und Ortsbild entlang der Ufer erwünscht.

Entlang der Seestrasse ist keine ortsbildmarkierende Baustruktur zu erkennen. Ein- und Mehrfamilienhäuser reihen sich mit Industriebauten aus verschiedensten Zeitepochen nebeneinander. Eine Berücksichtigung eines bestimmten Ortsbildes ist daher kaum mehr möglich. Nicht einmal die Dachlandschaft in der näheren Umgebung verkörpert eine mehrheitliche Einheit der Ortsbildes.

Die Möglichkeit, sich in das Landschaftsbild einzugliedern besteht auf der Uferseite, dem sogenannten Konzessionsland, jedoch nach wie vor. Das Bauwerk hat somit nicht nur der Strassen- respektive Zugangsseite gerecht zu werden, sondern auch der landschaftlichen Uferpromenade.

Das Bauwerk

Das neue Bauwerk hat durch seine Lage mehreren Herausforderungen gerecht zu werden: Es stellt das Hauptgebäude des Strandbads Bürger dar. Somit ist es der Dreh- und Angelpunkt für die Besucher und die Betreiber. Städtebaulich wird das Gebäude - direkt an der Seestrasse gelegen - auch eine signalisierende Rolle als öffentlich genutzter Ort im Strassenraum spielen. Das Volumen ordnet sich darüber hinaus in das Ortsbild entlang des Seeufers ein.

Die gesamte Erschliessung des Uferabschnittes zu Fuss, mit dem Fahrrad oder dem Auto erfolgt um den Neubau herum.

Die kulinarische Versorgung der Gäste des Strandbades als auch der öffentlichen Besucher soll idealerweise parallel erfolgen. Im Gebäude müssen sich gleichsam Haustechnik, Lager, Gastronomieküche, Kasse, Empfang und Nasszellen befinden. Das Volumen muss somit ein zum Gesamtkörper zusammengefasstes, multifunktionales Bindeglied sein.

Bei der genauen Betrachtung der Situation und deren Anforderungen wurde hierfür ein fast quadratischer Körper formuliert. Durch die Gleichstellung der Seiten erhält keine Fassade eine eigene Dominanz. Die etwas länglichere Seite entlang der Seestrasse ist selbstverständlich richtungsweisend, jedoch kann trotzdem jeder Fassadenseite ihr eigener Vorplatz zugerechnet werden. Dies ermöglicht eine individuelle Anpassung, ausgehend von den Nutzungsbedürfnissen der jeweiligen Seiten. Die Seite zur Seestrasse ist kommunikativer Natur und Eingang zugleich, die Seite zum Strandbad Bürger verpflegt die Gäste, die Seite zum Ufer ist Erholungsraum mit Blick auf den See und die Seite zum Steg dient als öffentlicher Aufenthaltsort.

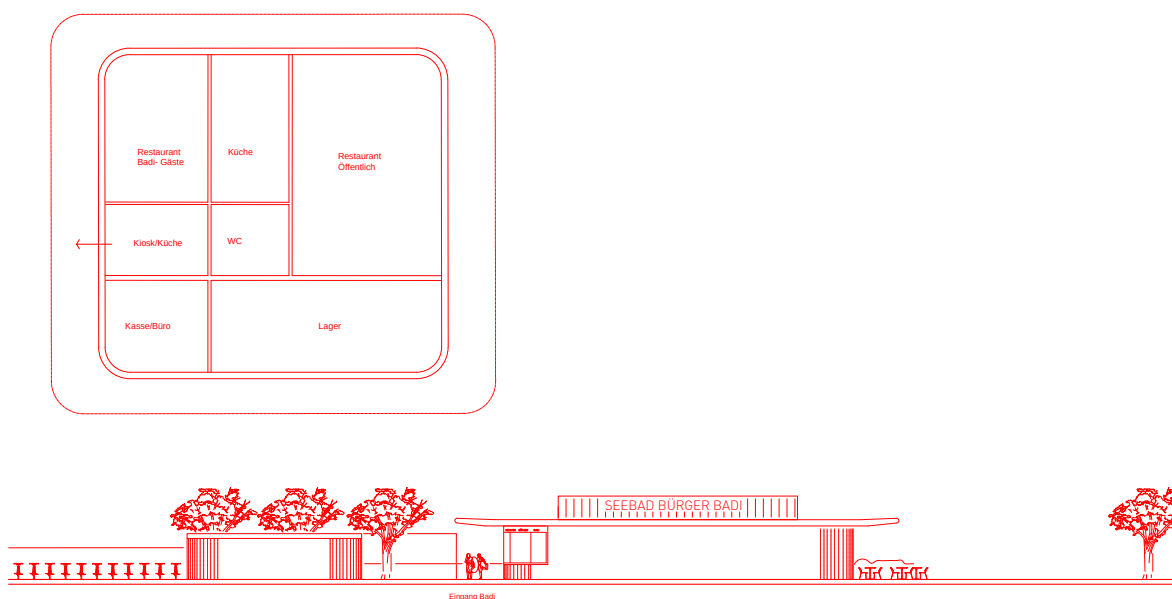


Abb. 40: Grundriss und Ansicht neues Hauptgebäude, Selektiv Studio GmbH, Stand 12. Januar 2018

Um der Gleichsetzung der Fassaden unterstützenden Ausdruck zu verleihen wurde ein umlaufendes Vordach als einladende Geste hinzugefügt.

Das Bauwerk besteht lediglich aus einem (etwas überhöhten) Geschoss und einem zurückversetzten Dachvolumen. Runde Ecken im Volumen und im Vordach vermitteln zur natürlichen Umgebung. Das Gesamtbauwerk ist zwar präsent, jedoch nicht laut in seinem Ausdruck. Somit sucht das Volumen einen Dialog zwischen der Natur, der Strasse und der Siedlungsstruktur, bestehend aus Bauwerken verschiedenster Nutzungsformen.

Option Seerestaurant

Die Gemeinde Thalwil liess die Möglichkeit einer Gastronutzung auf dem Steg prüfen und durch stadlerprojects sagl, Versico TI, ein Gastrokonzept erarbeiten. Darauf aufbauend erstellte Landis AG Bauingenieure + Planer, Geroldswil, eine Machbarkeitsstudie. Ziel war es zu evaluieren, welches Raumprogramm notwendig wäre und abzuschätzen, welche Konsequenzen dies für das Auslaufbauwerk hätte (Auflast etc.). Die Machbarkeitsstudie kam zum Schluss, dass ein Restaurant auf dem Auslaufbauwerk technisch möglich ist. Dabei würde es sich um ein «Fine Dine Restaurant» handeln mit rund 100 m² Sitzplätzen und einer Fertigungsküche auf dem Steg. Zusätzlich bräuchte es weitere 300 m² Restaurationsfläche an Land (Gastroküche, Lager, Garderobe).

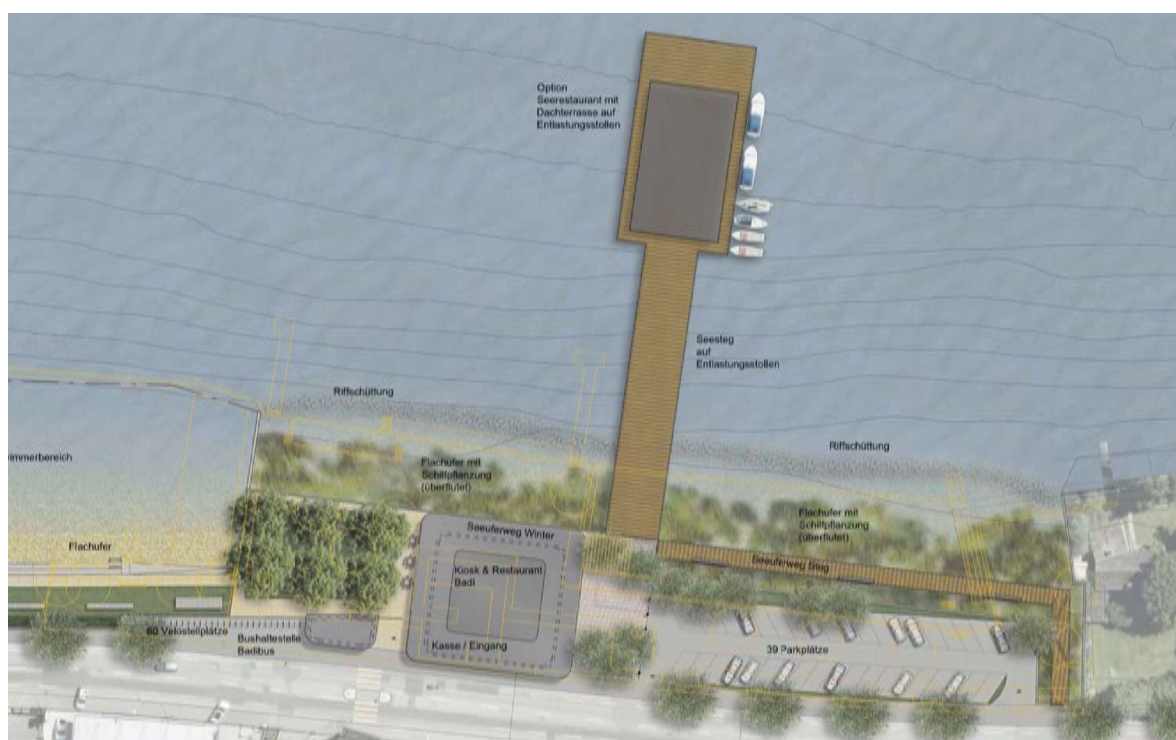


Abb. 41: Vorprojekt Seeuferplanung Bürger, Option Seerestaurant, planikum, Stand 19. Januar 2018

Die Machbarkeitsstudie führte zu folgenden Erkenntnissen:

- Technische Machbarkeit gegeben
- Wirtschaftlicher Betrieb sehr kritisch (Kosten, Ver- und Entsorgung über Steg, nicht alle Nutzungsansprüche auf Steg abdeckbar, Kundensegment)
- Finanzierung unklar
- Enorme landschaftliche Beeinträchtigung
- Erwartete Nutzungskonflikte (Ver- und Entsorgung, Lärm, Parkierung, Badenutzung...)
- Bewilligungsfähigkeit kritisch

Anlässlich der Mitwirkungsveranstaltung vom 13. Juni 2018 zur Seeuferplanung Thalwil entschied man sich, auf die Realisation eines Restaurants auf dem Steg zu verzichten.

5.1.8 Mitwirkungsveranstaltung Seeuferplanung Bürger

Anlässlich der Mitwirkungsveranstaltung vom 13. Juni 2018 wurden Interessierte aus der Thalwiler Bevölkerung über den aktuellen Stand der Seeuferplanung informiert und anschliessend eingeladen, im Rahmen von Gruppenarbeiten ihre Anliegen in die Planung einzubringen. Die Erkenntnisse und Anliegen der Bevölkerung flossen in den nun vorliegenden Stand der Seeuferplanung Bürger ein.

5.1.9 Zehntenhof

Die Gemeinde ist betreffend einer allfälligen Übernahme der Liegenschaft Zehntenhof mit dem Kanton Zürich in Kontakt.

5.1.10 Parkierung

Im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans hat die Gemeinde eine Übersicht über die Parkierung am Seeufer erstellt, welche aufzeigt, welche Auswirkungen die verschiedenen Planungen am Seeufer auf die Parkierungssituation haben (Auszug aus dem Protokoll der Planungs- und Baukommission, 1. Februar 2018).

Es hat sich gezeigt, dass heute in Zeiten mit der grössten Nachfrage nach Parkierungsmöglichkeiten die Parkierungsanlagen beim Zehntenhof/Bürger II, beim Bürger I und beim Hafen Farbsteig/Portofino vor derjenigen bei der Schiffstation/Mühlbach belegt sind. Die Parkplätze bei der Schiffstation scheinen somit zu Stosszeiten heute am wenigsten nachgefragt zu werden.

Hafen Farbsteig

In der Umgebung des Hafens Farbsteig sind 42 Parkplätze (PP) vorhanden (20 PP vor dem Restaurant Portofino, 22 PP entlang der Seestrasse). Es erfolgt eine Doppelnutzung für das Restaurant und den Hafen. Für die heutige Anzahl Bootsplätze beim Hafen Farbsteig (Wasser- und Trockenbootsplätze) und die Anzahl Sitzplätze im Restaurant Portofino (190 Sitzplätze) beträgt der minimale Bedarf gemäss kantonaler Wegleitung¹ 6 Parkplätze. Durch die Verlagerung der Bootsplätze von der Boots-

¹ Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen der kant. Baudirektion vom Okt. 1997 und der VSS-Norm Parkieren, SN 640 281

habe Bürger zum Hafen Farbsteig sind es neu 218 Bootsplätze.

Der minimale massgebliche Bedarf der erweiterten Hafenanlage Farbsteig kann mit den vorhandenen Parkplätzen beim Portofino und bei der Schiffstation abgedeckt werden, auch wenn man den Bedarf des Restaurants Portofino mit einbezieht.

	PP Bestand	Minimalbedarf PP ist	Minimalbedarf PP neu
Restaurant Portofino	42 (mit Hafen)	11 ¹	11
Hafen Farbsteig	42 (mit Portofino)	6 ²	7 ²
Total	42	17	18

An schönen Wochenendtagen im Sommer kann heute die Nachfrage nach Parkplätzen am Seeufer gemäss Erfahrung nicht erfüllt werden. Allerdings ist durch die Verlagerung der Bootsplätze nicht mit einer massgeblichen Akzentuierung des Problems zu rechnen. Vielmehr wird sich die Parkplatznachfrage dadurch vom Gebiet Bürger Richtung Hafen Farbsteig und Schiffstation verlagern, was die Situation am See insgesamt sogar eher entspannen sollte, da die höchste Nutzungsintensität und das grösste Personenaufkommen im Raum Bürger I und II etwas gedämpft werden wird (kein Hafen Bürger mehr).

Ein Parkplatzangebot soll zudem nicht auf einen Maximalbedarf, der über das ganze Jahr betrachtet nur an wenigen Tagen vorkommt (Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens), ausgelegt werden.

Seeuferplanung Bürger

Die Seeuferplanung sieht neu ein erweitertes Strandbad vor, das jedoch in etwa die gleichen Dimensionen (Uferbereich, Liegefläche) wie die heutigen beiden Bäder Bürger I und II aufweist. Es entsteht somit kein zusätzlicher PP-Bedarf aufgrund der Strandbadplanung. Als Attraktion ist ein öffentlich zugänglicher Steg auf dem Entlastungstollen Thalwil geplant, welcher den Besuchenden zusätzlich zur Verfügung steht.

Heute stehen für die beiden bestehenden Strandbäder 29 PP für Besuchende zur Verfügung (davon 17 auf Seestrasse), was knapp dem min. Bedarf nach neuer Berechnung entsprechen würde (ca. 8000 m² Strandbadfläche Bürger I und Bürger II, pro 100 m² Grundstücksfläche 0.4 Parkfelder gemäss kantonaler Wegleitung, min. erforderlicher Bedarf 90 %, ergibt 29 PP).

¹ Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen der kant. Baudirektion vom Okt. 1997 und VSS-Norm Parkieren, SN 640 281

² Stadt Zürich, Richtwerte für spezielle Nutzungen, Okt. 2016

Die Seeuferplanung im Gebiet Bürger sieht ein Parkplatzangebot von 30 Parkplätzen vor, sodass die Bedürfnisse der erweiterten Badi Bürger (die Fläche wird ungefähr 8'200 m² gross sein) und des Stegs erfüllt werden können. Im Sommer wird der Bedarf an Parkplätzen knapp, dieser kann mit Doppelnutzungen und weiteren Massnahmen ausgeglichen werden.

	PP Bestand	Minimalbedarf PP ist	Minimalbedarf PP neu
Strandbad Bürger	29	30 ¹	30 ¹

Mit der neuen Parkierungsverordnung (PaVo, siehe unten) soll die Verfügbarkeit der Parkplätze gesamthaft erhöht werden. Ausserdem existieren in Thalwil vielfältige Erschliessungsmöglichkeiten des Seeufers inkl. eines kostenlosen durch Dritte finanzierten Badibusses und es werden neue Veloabstellplätze zur Verfügung gestellt.

Parkierungsverordnung (PaVO) und weitere Massnahmen

Die Gemeinde Thalwil ist sich bewusst, dass sie mit dem Zürichseeufer, den Waldgebieten sowie der Sportanlage Brand über attraktive Naherholungs- und Aufenthaltsgebiete verfügt, die über die Gemeindegrenzen hinweg hohe Anziehungskraft oder Bedeutung haben. Auch ist festgestellt worden, dass es im öffentlichen Raum zum Teil zum Parkieren mit missbräuchlichem Charakter gekommen ist.

Die Gemeinde hat deshalb ein Vernehmlassungsverfahren zu einem neuen Parkierungskonzept und einem entsprechenden Verordnungsentwurf (Verordnung über das Parkieren von Motorfahrzeugen auf öffentlichem Grund, Parkierungsverordnung, PaVO) eingeleitet. Die Unterlagen lagen in der Zeit vom 10. August bis 8. Oktober 2017 öffentlich auf. Mit der PaVO soll das Konzept umgesetzt werden.

Neu ist am Thalwiler Seeufer nun Folgendes vorgesehen:

Max. Parkdauer	Gebührenpflicht täglich 08.00 – 19.00 Uhr	Örtlichkeit
4 Stunden	1 Stunde 50 Rappen jede weitere Stunde 1 Franken	Bootshafen (Portofino)
12 Stunden	1 Stunde 50 Rappen jede weitere Stunde 1 Franken	Seestrasse (Rüschlikon bis Oberrieden)
24 Stunden	1 Stunde 50 Rappen jede weitere Stunde 1 Franken	Strandbad Bürger I Zehntenhof (Strandbad Bürger II) Mühlebach (Schiffstation)

Die PaVO ist an der Gemeindeversammlung vom 6. Juni 2018 verabschiedet worden

¹ Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen der kant. Baudirektion vom Okt. 1997 und VSS-Norm Parkieren, SN 640 281

Bürger

Bestand ca. 30 PP

Geplant ca. 30 PP

24 h / Gebühr 8-19 Uhr)

Zehntenhof

Bestand ca. 60 PP

24 h / Gebühr 8-19 Uhr)

Farbsteig

Bestand ca. 40 PP

4 h / Gebühr 8-19 Uhr)

Mühlebach

Bestand ca. 50 PP

24 h / Gebühr 8-19 Uhr)

-  Bushaltestelle
-  Buslinie
-  ÖV Hauptpunkte
-  Haupt Fusswegverbindung
-  Sekundär Fusswegverbindung
-  Seeufer Weg

ARA Thalwil

Prüfung Mög-
lichkeit zur
Anordnung von
Parkplätzen

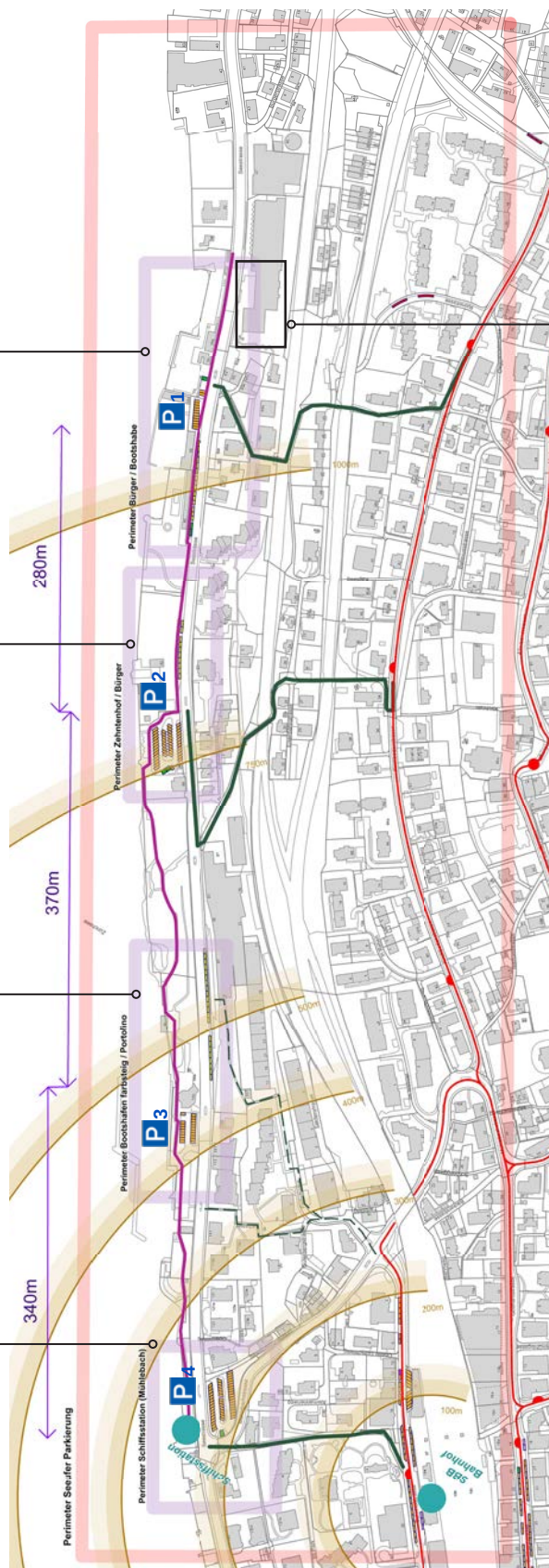


Abb. 42: Parkierungskonzept Seeufer, Gemeinde Thalwil, 25. Januar 2018

und tritt per 1. Januar 2019 in Kraft. Dank dieser Verordnung wird die Parkierung am See in Zukunft besser gelenkt und die Verfügbarkeit der Parkplätze erhöht (Tarifizierung, Verfügbarkeitserhöhung dank Preisgestaltung und Bewirtschaftungszeiten).

Falls die vorgesehenen Massnahmen zum Umgang mit dem Parkierungsdruck nicht genügen sollten, so wird Folgendes in Betracht gezogen (Rückfallebene):

- Weitere Anpassung Tarifsystem (Zeiten, Preisgestaltung)
- Parkleitsystem durch bessere Signalisierung der Parkieranlagen
- Intensivierung polizeiliche Kontrollen

Das Parkierungskonzept wurde anlässlich einer Projektgruppensitzung vom 14. März 2018 vom Amt für Verkehr gutgeheissen. Das weitere Vorgehen bezüglich Parkierungsverordnung (PaVO) wird mit dem Amt für Verkehr noch vereinbart.

Die konkrete Anordnung der Parkplätze und Anzahl wird im Rahmen des Gestaltungsplans Seeufer Bürger bzw. im Baubewilligungsverfahren geregelt.

5.2 Bilanzierung

Sowohl für den Entlastungsstollen Thalwil wie auch für die Seeuferplanung Bürger sind eine Bilanzierung und allenfalls entsprechende Ersatzmassnahmen notwendig (siehe Kapitel 4.6.3).

5.2.1 Entlastungsstollen Thalwil

Für den Bau des Stollens können unvermeidliche Eingriffe, die zum Absterben von Unterwasservegetation führen, mit einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 22 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) umgesetzt werden. Gemäss Art. 18 Abs. 1 NHG hat dabei der bestmögliche Schutz, die Wiederherstellung oder der Ersatz von ökologischen Werten zu erfolgen.

Während der Bauphase kommt es im Bereich des Auslaufbauwerks zu einer temporären Beanspruchung der Flachwasserzone durch die Baugrube, Materialdepots und Beschattung (schwimmende Arbeitsplattformen). Dabei wird Vegetation überschattet und zum Absterben gebracht (Art. 21 NHG). Beim Betrieb des Entlastungsstollens Thalwil kommt es zu einer permanenten Beanspruchung der Flachwasserzone (Einschichtung Sihlwasser, Schwemmgut, Trübungen, Seespiegelanstieg und Wasserspiegelschwankungen, Erosion, Ablagerungen etc.).

Aus all diesen Gründen sind ökologische Ersatzmassnahmen erforderlich. Mittels einer ökologischen Bilanzierung, welche im Rahmen der Hauptuntersuchung zur Umweltverträglichkeit durchgeführt wird, werden die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen definiert. Der Kanton plant, die Ersatzmassnahmen auf dem Gemeindegebiet Richterswil auszuführen.

5.2.2 Seeuferplanung Bürger

Die Bilanzierung für die Seeuferplanung Bürger erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans durch das Büro AquaPlus AG. Das Büro AquaPlus ist ebenfalls mit der Hauptuntersuchung UVB des Entlastungsstollens Thalwil betraut (siehe oben).

Der Ersatzbedarf für die Beeinträchtigung oder den Verlust von Naturwerten durch bauliche Vorhaben wird primär nach NHG Art. 18 definiert. Für die Ufervegetation, zu welcher definitionsgemäss auch die gesamte Unterwasservegetation zählt, präzisieren NHG Art. 21 und Anhänge den Schutz dieses spezifischen Lebensraumes. NHG Art. 22 listet die möglichen Ausnahmen auf, darunter «standortgebundene Vorhaben». Das Gewässerschutzgesetz (GSchG) geht in Art. 39 spezifisch auf die Möglichkeiten und Grenzen von Schüttungen in stehenden Gewässern ein.

Die Ableitung des Ersatzbedarfes aus NHG Art. 18 wird in einer Vollzugshilfe des Bundes aus dem Jahr 2002 und einer Aktualisierung aus dem Jahr 2017 geregelt.

Beide Grundlagen sind aber explizit nicht für die Anwendung auf aquatische Lebensräume ausgelegt. Ein Standardverfahren für die Ableitung des Ersatzbedarfes existiert somit nicht. In der Praxis der Naturschutzämter hat sich aber der Flächenfaktor von 1,5 zur Wiederherstellung des gleichen oder eines «verwandten» Lebensraumtyps, wie er in der Vollzugshilfe 2002 postuliert wird, auch bei aquatischen Lebensräumen etabliert.

Für Vorhaben in der Flachwasserzone und am Ufer mit Auswirkungen auf die aquatischen Lebensräume (insbesondere die Ufervegetation bzw. die Unterwasservegetation) wurden verschiedene vereinfachte Ansätze erarbeitet und umgesetzt.

Als einfachste Methode (als «SIMOD» bezeichnet) ist das Vorgehen zu bezeichnen, wonach die beanspruchte Seegrundfläche mit dem bereits genannten Faktor 1,5 wieder ersetzt werden muss. Vorgängig wird mit einer Wasserpflanzenerhebung der Interventionsspielraum für das bauliche Vorhaben festgelegt, welcher i.d.R. nur denjenigen Gewässerbereich umfasst, in welchem die Bewuchsdichte kleiner 10 % beträgt. Eine Zerstörung von dichter Vegetation ist nach NHG per se ausgeschlossen, es sei denn es handelt sich um standortgebundene Vorhaben oder eine Verbesserung der Flachwasserzone. Im Verfahren «SIMOD» wird davon ausgegangen, dass die verloren gegangene Seefläche landseitig ersetzt wird (Vergrösserung der Seefläche mittels Landabtrag oder Rückbau von Landanlagen). Hier gilt der Umsetzungsfaktor 1:1. Ist dies nicht möglich und es wird zur Umsetzung des Ersatzbedarfes bereits bestehende Seefläche beansprucht (z.B. durch Uferaufwertung mit Vorschüttung), so kann nur ein Teil der neuen Fläche angerechnet werden (Beispiel: Besteht ein Ersatzbedarf von 100 m² und es erfolgt eine Umsetzung mit Vorschüttungen, so muss entsprechend aufgewertete Fläche von 200 m² geschaffen werden (und dies immer nur auf Flächen < 10 % Bewuchsdichte)).

Für die Neukonzessionierung von Hafenanlagen wurde durch AquaPlus AG (im Auftrag des ALN Kanton Zürich, Fachstelle Naturschutz) ein spezielles Vorgehen entwickelt, welches anhand des Vergleichs der Vegetationsverhältnisse im bestehenden Hafen und in einer nahe gelegenen Referenz den Ersatzbedarf (respektive die Ersatzfläche) bestimmt. Dabei kommt den beiden Faktoren «Veränderung der Bewuchsdichte» und «Veränderung der Artenzusammensetzung», welche durch die Anlage verursacht werden, eine massgebliche Bedeutung zu. Mithilfe von Transferfunktionen kann dieses Bemessungsverfahren in die «Ökopunkte-Struktur» der aktuellen (nur für terrestrische Lebensräume geeigneten) Vollzugshilfe überführt werden. Anhand von Erfahrungswerten und geeigneten Referenzvorstellungen kann dieses Vorgehen grundsätzlich auch für andere Vorhaben zur Anwendung kommen.

Inwieweit für ein Vorhaben auch der bestehende Uferbereich (insbesondere der Gewässerraum gemäss GSchV Art. 41b) betroffen ist bzw. für die Ersatzbemessung einbezogen werden muss, ist von Fall zu Fall zu entscheiden. Grundsätzlich sind bei einer Neuanlage die bestehenden Werte ausschlaggebend und der Ersatzbedarf ist gemäss NHG Art. 18 festzulegen.

Die Bilanzierung (Ersatzbedarf und notwendige Ersatzflächen) im Bereich Bürger wird im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans vorgenommen. Das Vorgehen zur Berechnung (Flächen, Faktoren etc.) wurde bereits von der Fachstelle Naturschutz des Kantons Zürich abgesegnet und es liegen erste Resultate vor (Stand November 2018). Diese zeigen, dass für eine ausgeglichene Bilanz eine leichte Reduktion der Schüttfläche vorzunehmen ist. Dies soll seeseitig geschehen. Wie in der untenstehenden Abbildung ersichtlich, ist eine Reduktion von ca. 300 m² vorzunehmen.

Der Mechanismus, dass die Schüttfläche 1:1 zu ersetzen ist sowie die Gewichtungsfaktoren (gemäss untenstehender Abbildung) werden mit dem Gestaltungsplan gesichert.

5.2.3 Erweiterung Hafen Farbsteig

Ob bei einer Neukonzessionierung des Hafens Farbsteig Ersatzmassnahmen nötig sind, ist im Rahmen der notwendigen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu überprüfen.

Massnahmen		Fläche	Gewichtungsfaktor	Ersatzbedarf
		[m ²]	[-]	[m ²]
A	Liegewiese/Wege	320	1.5	480
B	Kiesstrand	625	1	625
C	Kiesschüttung unter Wasser	1600	0.75	1200
				2305

Ersatzflächen		Fläche	Gewichtungsfaktor	Ersatzfläche
		[m ²]	[-]	[m ²]
D	Schilfbestand Nord	810	1	810
E	Schilfbestand Süd	1280	1	1280
				2090

Abb. 43: Bilanzierung Ersatzbedarf und Ersatzflächen, AquaPlus, 3.7.2018

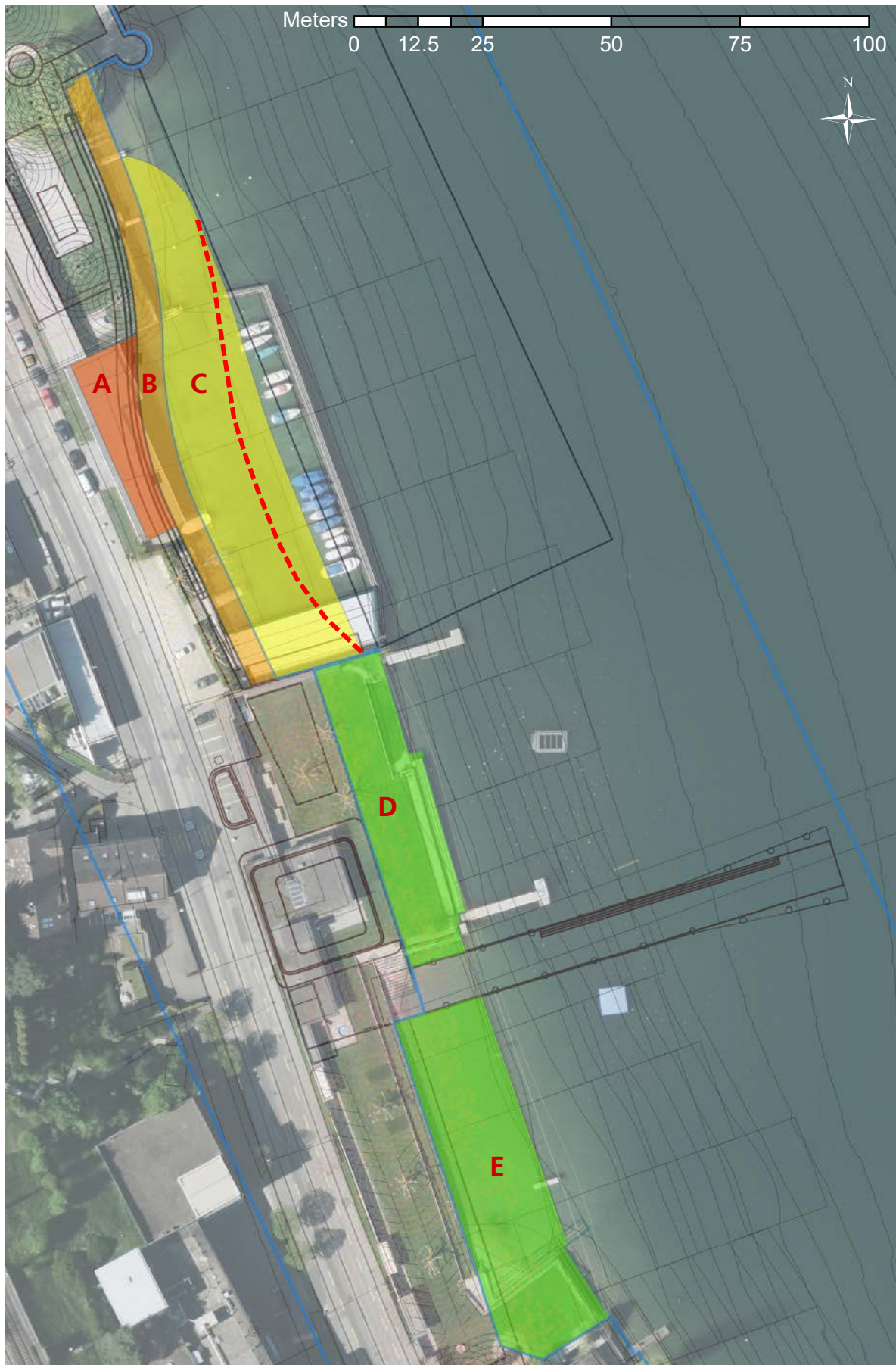


Abb. 44: Flächendefinition der Bilanzierung und vorgeschlagene Reduktion der Kiesschüttung unter Wasser, AquaPlus, 3.10.2018

5.3 Abhängigkeiten unter den Planungen

Die im Kapitel 5.1 beschriebenen kantonalen, regionalen und kommunalen Planungen unterliegen gegenseitigen Abhängigkeiten, welche nachfolgend erläutert werden.

5.3.1 Auslaufbauwerk Entlastungsstollen Thalwil

Das Auslaufbauwerk kommt beim Strandbad Bürger I zu liegen. Der Kanton beansprucht für das Stollenbauwerk einerseits in der Bauphase Landflächen (temporär), andererseits ist eine Dienstbarkeit im Umfang von rund 142 m² für den Stollenbetrieb (inklusive Zufahrt und Dammbalkenlager) im Bereich des Strandbads Bürger erforderlich (dauernd).

Bedingt durch die Bauarbeiten, muss das Strandbad Bürger I während mindestens einer Badesaison geschlossen werden. Konkret müssen für den Bau des Entlastungsstollens Thalwil, den Aushubbereich sowie die Strassenführung das Garderobegebäude und ein Teil des Hauptgebäudes abgebrochen werden. Auch das markante «Türmli» über dem Bademeister- und Kassenraum, welches als ein wichtiger Bauteil der Badeanstalt aus dem Jahr 1936 zu betrachten ist, muss weichen. Ursache ist einerseits die Baugrubenböschungen der 1. und 2. Bauphase sowie die notwendige Umlegung von Strasse und Trottoir während der Bauphase 3. Falls die Seeuferplanung gemäss Kapitel 5.1.7 nicht umgesetzt werden kann, zahlt der Kanton die Erstellung eines Totalersatzes des heutigen Strandbads Bürger I. Das Vorprojekt dazu wird zurzeit erarbeitet.

Der projektierte Entlastungsstollen Thalwil schützt die Stadt Zürich und den Hauptbahnhof vor Extremhochwasser. Deswegen ist aus Sicherheitsgründen ein rascher Bau resp. eine rasche Inbetriebnahme des Entlastungsstollens Thalwil anzustreben. Mit einer Inbetriebnahme des Stollens ist Mitte/Ende 2024 zu rechnen.



Abb. 45: Ansichten Bürger I, kopetschny_architektur, 30. Oktober 2014, gelb hinterlegt der Abbruchbereich

5.3.2 Betriebs- und Gestaltungskonzept Seestrasse

Die Seestrasse muss während dem Bau des Entlastungsstollens Thalwil verlegt werden, da das Auslaufbauwerk die Seestrasse unterquert. Die Definition der Anforderungen an das neue Bauwerk sowie an den Aufbau der darüber liegenden Strasse erfolgt in Abstimmung mit dem Tiefbauamt im Rahmen der Projektierung des Entlastungsstollens Thalwil. Dazu wird ein Betriebs- und Gestaltungskonzept ausgelöst (siehe Kapitel 5.1.3).

5.3.3 ARA Zimmerberg

Der Ausbau der ARA ist mit der Planung des Auslaufbauwerks Entlastungsstollens Thalwil zu koordinieren. Einerseits beansprucht der Kanton Land von der ARA Thalwil, andererseits ist das Ausbauprojekt der ARA Thalwil zur ARA Zimmerberg räumlich betroffen, z.B. hinsichtlich der Lage von Gebäuden und Leitungen. Zudem gilt es, die Installationsplätze ARA und Entlastungsstollen Thalwil zu koordinieren. Die Projektverfasser des Entlastungsstollens Thalwil und der ARA Erneuerung haben seit dem Sommer 2016 einen fachlichen Austausch zur Abstimmung und Schnittstellenbereinigung der beiden Projekte etabliert.

5.3.4 Erweiterung Hafen Farbsteig

Die Konzession für die Bootshabe Bürger läuft Ende 2023 aus. Zudem ist eine Neugestaltung des Ufers im Bereich Bürger I und II nur möglich, wenn die Bootshabe Bürger aufgehoben wird. Deshalb soll ein Ersatz für die Liegeplätze durch die Erweiterung des Hafens Farbsteig angeboten werden können.

6 Umsetzung und Qualitätssicherung

6.1 Politische Entscheide

Gemäss Gemeindeordnung Thalwil gelten bei einmaligen Ausgaben folgende Finanzkompetenzen:

- Urnenabstimmungen über CHF 2.0 Mio.
- Gemeindeversammlung bis CHF 2.0 Mio.
- Gemeinderat bis CHF 300'000.--

Folgende Kosten sind zu erwarten (Stand 5. Oktober 2018):

- Seeufer Bürger
 - > Gestaltungsplan CHF 60'000.--
 - > Konkurrenzverfahren CHF 170'000.--
 - > Baukosten CHF 7'000'000.--
 - > Honorare und Baunebenkosten CHF 950'000.--
 - > Reserve und Risiko CHF 450'000.--
 - > Reserve Altlastenentsorgung CHF 430'000.--
- ca. CHF 5.4 Mio. für Erweiterung Hafen Farbsteig inkl. Verlängerung Steg ZSG und ohne Optionen landseitige Erweiterungen

Zu erwartende Beiträge:

- CHF 1.75 Mio. von der Gemeinde Horgen (Abgeltung ARA Thalwil)
- 80 % Kostenbeteiligung Kanton an Kosten Seeuferweg
- Kostenbeitrag Kanton Zürich für Nichtwiederherstellung Strandbad Bürger I und Kostenbeitrag Kanton Zürich an Planungskosten 50 %. Der Kostenbeitrag wird in der Vereinbarung zwischen Kanton und Gemeinde geregelt.

Die Kosten und die Kompetenzen haben einen Einfluss auf den in Abb. 46 dargestellten Ablauf.

6.2 Qualitätssicherung

6.2.1 Seeufer Bürger

Der bevorstehenden Projekterarbeitung des Seeufers Bürger ging eine Reaktion auf die verschiedenen Stellungnahmen und Gutachten voraus. Die teilweise divergierenden Haltungen wurden einander gegenübergestellt und mit dem Ziel einer möglichst ausgewogenen Lösung in die nun vorliegende Masterplangrundlage umgesetzt. Das im Kapitel 5.1.7 abgebildete Vorprojekt des Büros planikum stellt demnach die konsolidierte Lösung im Sinne einer möglichst breiten Interessenabwägung dar. Zurzeit wird ein privater Gestaltungsplan basierend auf dem Vorprojekt erarbeitet, bevor als nächster Schritt die öffentliche Submission für das Bauprojekt erfolgt. Im Rahmen der Vorprüfung des Gestaltungsplans können die zuständigen kantonalen

Fachstellen erneut zu der Planung Stellung nehmen. Das Vorprojekt für die Neugestaltung des Seeufers im Bereich Bürger ist Grundlage für den Gestaltungsplan und diesem als Beilage beigelegt. Anschliessend soll ein qualifiziertes Verfahren durchgeführt werden. Um eine möglichst hohe Qualität bei den neuen Badibauten, dem Steg und den Freiräumen zu erhalten, sollen dazu ein oder mehrere Konkurrenzverfahren durchgeführt werden. Es ist momentan noch offen, welche Verfahren zur Anwendung kommen (Projektwettbewerb, Studienauftrag etc.) und welche Perimeter, Fachdisziplinen und Themenschwerpunkte diese umfassen. Da aufgrund der Auftragssummen vergabegerechte Verfahren angezeigt sind, kommen in jedem Fall die einschlägigen Kriterien für solche Verfahren zur Anwendung (Zusammensetzung Preisgericht, Teams, Entschädigungen, Verbindlichkeit für Folgeauftrag etc.). Der hohe Öffentlichkeitsgrad der Aufgabe impliziert ein solches Vorgehen und rechtfertigt auch die dafür erforderlichen Kosten.

6.2.2 Erweiterung Hafen Farbsteig

Die im Masterplan vorliegende Lösung für die Erweiterung des Hafens Farbsteig (siehe Kapitel 5.1.5) stellt das konsolidierte Ergebnis dieser breiten Abwägung dar.

Die Vergabe erfolgt nach den Vorgaben des Beschaffungswesens. Das für diese Aufgabe passende Verfahren wird in einem weiteren Schritt evaluiert.

6.2.3 Weitere bauliche Eingriffe

Der Masterplan Seeufer stellt eine behördenverbindliche Grundlage für alle Eingriffe am Seeufer dar. Es versteht sich von selbst, dass alle baulichen Vorhaben in diesem Perimeter erhöhten Anforderungen genügen müssen. Neben der Tatsache, dass diese Vorhaben alle übergeordneten Vorgaben zu erfüllen haben, dürfte die grosse Mehrheit der Projekte dem öffentlichen Submissionswesen mit entsprechenden Regulatorien unterstellt sein. Zusammen mit den jeweiligen Kreditvorlagen, die es für die Ausführung braucht und welchen in der Regel Mitwirkungsverfahren und die Zustimmung zahlreicher Beteiligter vorausgehen, dürften die Projekte damit einer genügend grossen Qualitätskontrolle unterliegen.

6.3 Ablauf

Die in Kapitel 5.3 beschriebenen Abhängigkeiten, die politisch notwendigen Entscheide und die Ansprüche an die Qualitätssicherung führen zu dem in Abb. 46 dargestellten möglichen Ablauf. Das Hochwasserschutzprojekt, namentlich der Entlastungstollen Thalwil, darf durch die Seeuferplanung nicht verzögert oder blockiert werden. Eine Entflechtung der beiden Projekte ist daher anzustreben. Das Ziel sind auch separate Bewilligungs- und Konzessionsverfahren für die Seeuferplanung Bürger und die Erweiterung des Hafens Farbsteig.

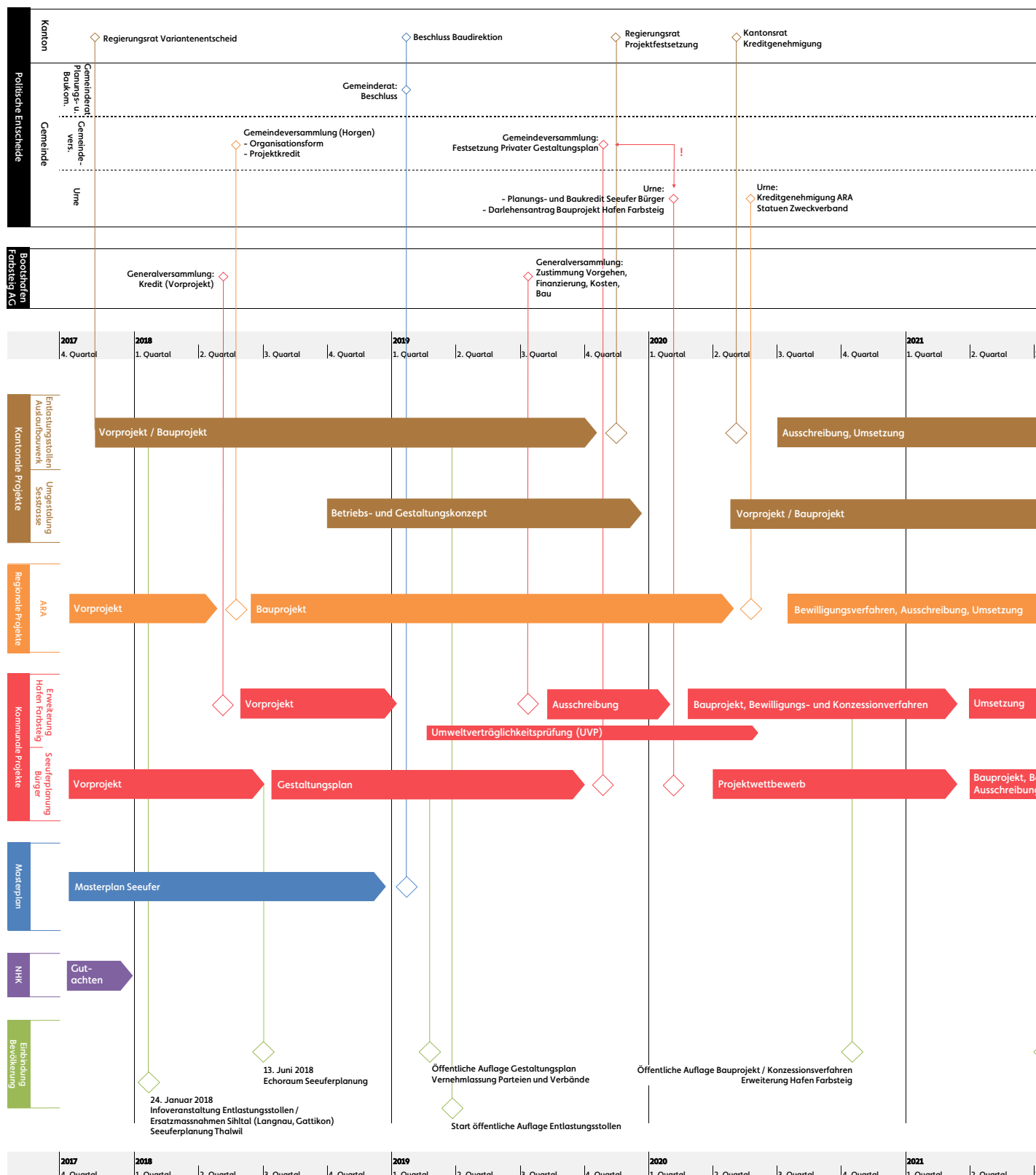
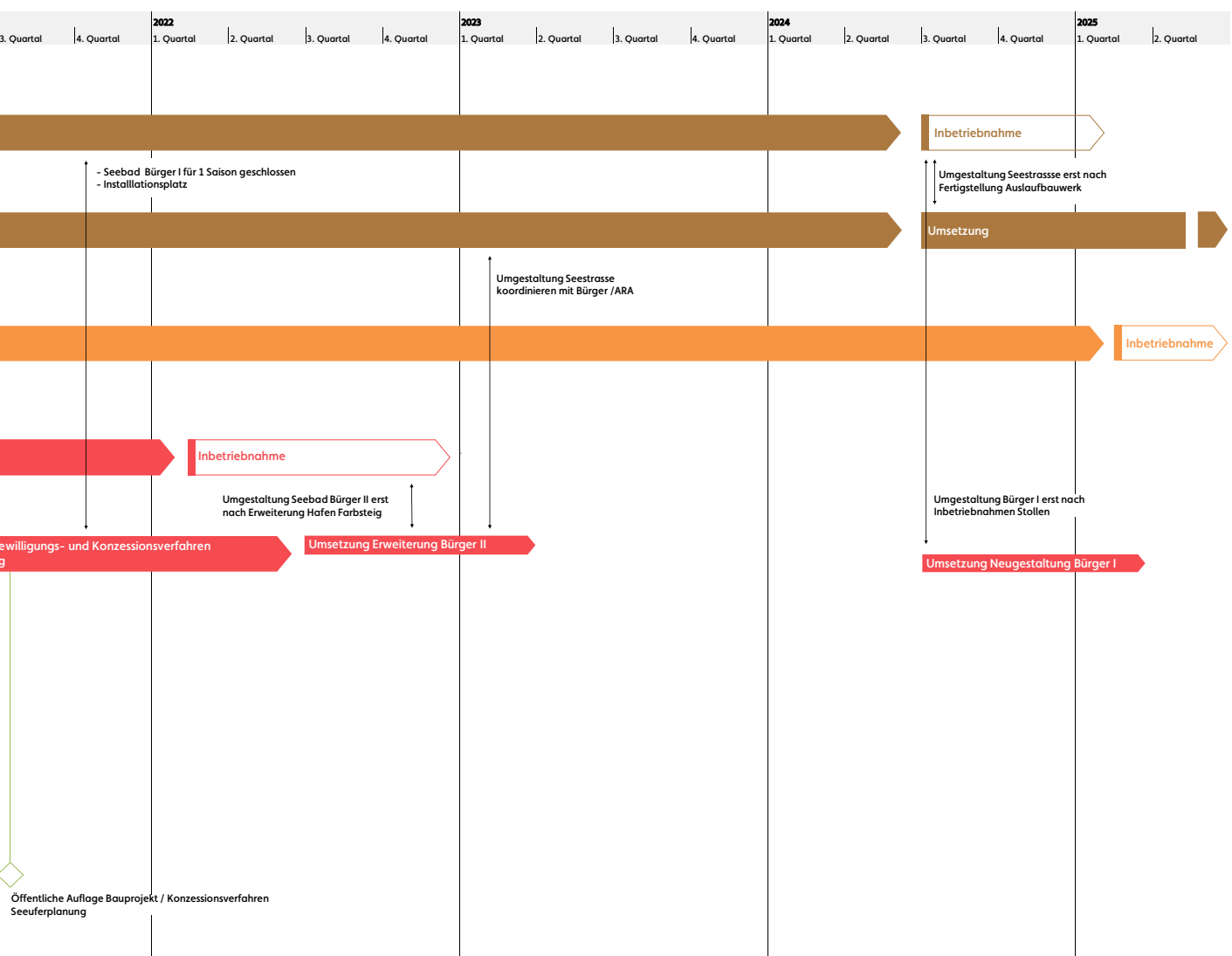


Abb. 46: Ablauf und Termine Planungen, Stand November 2018



Abkürzungsverzeichnis

ARA	Abwasserreinigungsanlage
ARE	Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich
AFV	Amt für Verkehr des Kantons Zürich
ALN	Amt für Landschaft und Natur des Kantons Zürich
AWEL	Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich
BD	Baudirektion des Kantons Zürich
DLZ	Dienstleistungszentrum (Verwaltungseinheit Gemeinde Thalwil)
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer; Gewässerschutzgesetz
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
NHK	Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
RRB	Regierungsratsbeschluss
TBA	Tiefbauamts des Kantons Zürich
UVP	Mit der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wird im Rahmen des Bewilligungsverfahrens geprüft, ob eine geplante Anlage die gesetzlichen Umweltschutzvorschriften einhält.
ZPZ	Züricher Planungsgruppe Zimmerberg
ZSG	Zürichsee Schifffahrtsgesellschaft

Grundlagenverzeichnis

Kanton Zürich

- «Hochwasserentlastungstollen», Vorprojekt / Kanton Zürich, Baudirektion, AWEL, Stand Mai 2017
- Hochwasserschutz an Sihl, Zürichsee und Limmat, Synthesebericht zum Konzeptentscheid «Entlastungstollen Thalwil», 27. Oktober 2017
- Hochwasserschutz Sihl - Zürichsee - Limmat - Sihl, Entlastungstollen Thalwil, Auslaufbauwerk Zürichsee, Kanton Zürich, Baudirektion, Bauprojekt, Stand Mai 2018)

Gemeinde Thalwil

- Abstimmungsunterlagen Seeanlagen, Erweiterung im Gebiet Bürger (samt Vergrösserung Strandbad), 28. Juni 1994, Gemeinde Thalwil

PLANiUM *umwelt*

- Verlegung Bootshabe Bürger, Standortevaluation, PLANiUM *umwelt*, Januar 2009
- Verlegung Bootshabe Bürger, Standortevaluation – Ergänzungsbericht, PLANiUM *umwelt*, August 2009
- Konzeptstudie Seeufer Bürger, PLANiUM *umwelt*, November 2014
- Bericht «Seeufer Bürger», Machbarkeitsstudie mit Masterplan / PLANiUM *umwelt*, Stand Juni 2016
- «Studienauftrag Seeufer Bürger», Bericht des Beurteilungsgremiums / PLANiUM *umwelt*, 7. Dezember 2016
- Szenarien Seeufer Thalwil Zusammenstellung für Gemeinderatssitzung vom 19. Januar 2010, PLANiUM *umwelt*, 14. Januar 2010
- Variantenstudium Seeufer Thalwil, Zusammenstellung für Grundsatzentscheid Seeuferplanung, PLANiUM *umwelt*, 21. Mai 2010
- Werkstatt Bericht «Erweiterung Hafen Farbsteig» / PLANiUM *umwelt*, Stand Januar 2017

planikum Landschaftsarchitektur

- Siegerprojekt «Studienauftrag Seeufer Bürger Thalwil» / planikum Landschaftsarchitektur, 18. November 2016
- Vorprojekt «Neugestaltung Seeufer Bürger Thalwil» / planikum Landschaftsarchitektur

Diverse Grundlagen

- Seeufergestaltung Thalwil Bereich «Bürger», Wasserpflanzen- und Seegrunduntersuchung / AquaPlus AG, 22. November 2016
- Christian Käser, Daniel Rubli, Matthias Stähle, Elias Vogel, Kulturlandschaftswandel Thalwil, Vom Industriegebiet zur Wohngegend, Projektarbeit Basisjahr D–Baug «Kulturlandschaftswandel», Frühjahrssemester 2015, Institut für Kartografie und Geoinformatio
- IG Hunziker Betatech AG und Holinger AG, Vorprojekt Horgen - Thalwil, Termiplan, Stand 29. Juni 2017
- Landis AG Bauingenieure + Planer, Seerestaurant Bürger 1, Restaurant im Bereich Auslaufbauwerk, Machbarkeitsstudie, 28. März 2018
- Andreas Huber, Beratender Ingenieur für Wasserbau, Flussbau und Hydraulik, Greifensee, Seeuferplanung Thalwil Aktennotiz über die Begehung vom 26. März 2018

Websites

- <http://www.hafen-thalwil.ch>, besucht Februar 2018
- www.geo.admin.ch, besucht Februar 2018

Fotos Seeufer

- Tim Rügsegger, Gemeinde Thalwil

Konzessionen und Verträge

- Baudirektion Kanton Zürich, AWEL-Verfügung vom 03. Oktober 2012, Wasserrechtliche Konzession, gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung, Bewilligungen auf Grund der Landanlagekonzession und des Fischereigesetzes, Strandbad Bürger I
- Baudirektion Kanton Zürich, Wasserrechtliche Konzession und Bewilligung auf Grund des Fischereigesetzes vom 10. Juni 2008, Floss (Wasserspielzeug «Octopus») und zwei Bojensteine
- Baudirektion Kanton Zürich, Wasserrechtliche Konzession und Bewilligung auf Grund des Fischereigesetzes vom 14. Juli 2008, Erstellung von Sperrflächen für die Schifffahrt bei der Erweiterung des Strandbades Bürger
- Baudirektion Kanton Zürich, Wasserrechtliche Konzession, Bewilligung auf Grund des Fischereigesetzes, Gebührenfestsetzung, Fortbestand vom 05. März 2009, Bootshabe Bürger
- Baudirektion Kanton Zürich, Verfügung vom 30. März 2009, Wasserrechtliche Konzession, Wasserbaupolizeiliche Ausnahmebewilligung, Bewilligungen auf Grund der Landanlagekonzession (Baukonzession) und des Fischereigesetzes, Hafen Farbsteig
- Baudirektion Kanton Zürich, Verfügung vom 08. Oktober 2010, Wasserrechtliche Konzession und Bewilligung auf Grund des Fischereigesetzes, Hafen Farbsteig (Mooringanlage)
- Vertrag zwischen der Gemeinde Thalwil und dem Staat betreffend eine öffentliche Anlage auf dem Färbereiareal vom 1. März 1987 sowie Vertragserneuerung 16. Dezember 2008

Stellungnahmen kantonale Fachstellen

- Kanton Zürich, Baudirektion, Stellungnahme, Erweiterung Hafen Farbsteig (Richtplaneintrag, Vorentscheid), Verlängerung Schiffsanlegestelle (Stellungnahme), Erwerb Liegenschaft Zehntenhof, 29. Juli 2014
- Kanton Zürich, Baudirektion, Seeuferplanung im Gebiet Bürger und Werkstattbereich Erweiterung Hafen Farbsteig; Beurteilung durch die kantonalen Fachstellen, 14. Juli 2017

Natur- und Heimatschutzkommission

- Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich, Gutachten Nr. 09-2011, 21. November 2011
- Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich, Stellungnahme, 5. November 2013
- Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich, Gutachten Nr. 02-2017, 13. Dezember 2017

Anhang

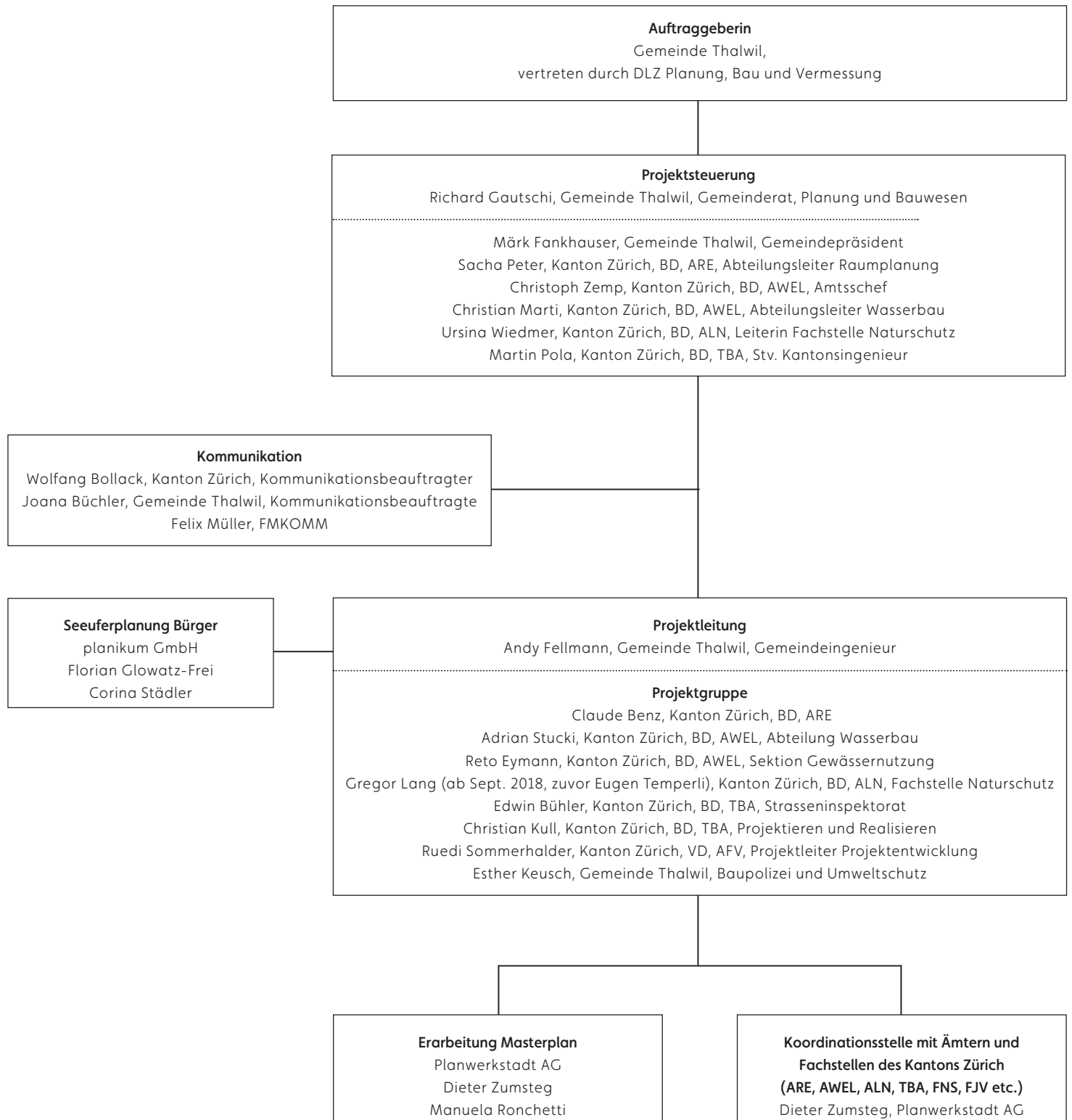
Organigramm

Infoplan 01 (Grundeigentum)

Infoplan 02 (Übergeordnete Planungsinstrumente)

Infoplan 03 (BZO)

Organigramm



Infoplan 01 Grundeigentum

1:4500

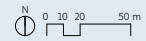
19. September 2018

Grundeigentum

- Kanton
- Gemeinde
- Private

Informationsinhalt

- Bushaltestelle
- Schiffstation
- prov. Landanlagelinie (wird zurzeit aktualisiert)
- Schiffahrtsrouten
- Perimeter Masterplan Seeufer



10182_08_180919_Plan_vwx

Schiffstation Thalwil

Hafen Farbsteig

Blaues Haus

Seeanlage Farb

Zehntenhof

Strandbad Bürger II

Bootshabe Bürger

Strandbad Bürger I

Aubrigstrasse

Altestrasse

Alterszentrum

Fischenloostrasse

Platte

Wipkeben

Infoplan 02 Übergeordnete Planungsinstrumente

1:4500

19. September 2018

Ungefähre Darstellung der Inhalte

Kantonaler Richtplan

- Wassertransportleitung (geplant)
- Erholungsgebiet
- Seeuferweg bestehend/geplant

Regionaler Richtplan

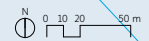
- Erholungsgebiet
- Siedlungsgebiet

Zielbild Zürichsee 2050

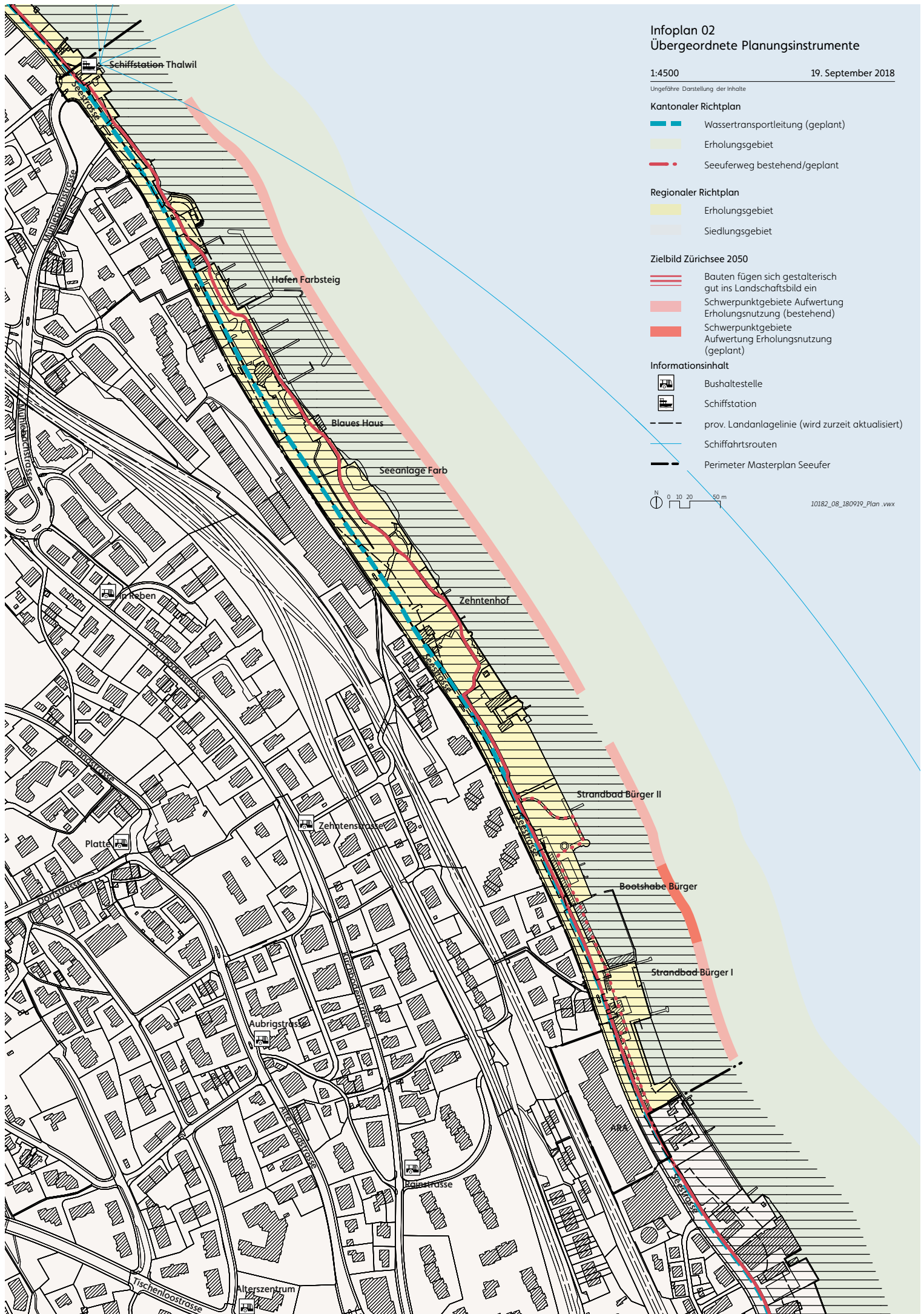
- Bauten fügen sich gestalterisch gut ins Landschaftsbild ein
- Schwerpunktgebiete Aufwertung Erholungsnutzung (bestehend)
- Schwerpunktgebiete Aufwertung Erholungsnutzung (geplant)

Informationsinhalt

-  Bushaltestelle
-  Schiffstation
- prov. Landaanlagelinie (wird zurzeit aktualisiert)
- Schifffahrtsrouten
- Perimeter Masterplan Seeufer



10182_08_180919_Plan_vwx



Infoplan 03 BZO

1:4500

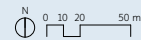
19. September 2018

Bau- und Zonenordnung (BZO) Thalwil

- Zweigeschossige Wohnzone (W1)
- Zweigeschossige Wohnzone (W2)
- Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung am Seeufer (WGS)
- Gewerbezone
- Erholungszone
- Freihaltezone §§ 39. ff PBG
- mässig störendes Gewerbe zulässig

Informationsinhalt

- Bushaltestelle
- Schiffstation
- prov. Landanlagelinie (wird zurzeit aktualisiert)
- Schiffahrtsrouten
- Perimeter Masterplan Seeufer



10182_08_180919_Plan_vwx

Schiffstation Thalwil

Hafen Farbsteig

Blaues Haus

Seeanlage Farb

Zehntenhof

Strandbad Bürger II

Bootshabe Bürger

Strandbad Bürger I

Aubrigstrasse

Bohlestrasse

Alterszentrum

Fischenloostrasse

Platte

Zehntenstrasse

Wipkeben