



Privater
Gestaltungsplan
TALEVO



Privater
Gestaltungsplan
Seeufer Bürger



Projektierungs-
kredit Erweiterung
Hafen Farbsteig

Gemeindeversammlung, **Donnerstag, 10. September 2020**
19 Uhr, Reformierte Kirche Thalwil

Geschäfte	Seite
A Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission RPK	3
B Anträge	
1 Privater Gestaltungsplan TALEVO	4
<ul style="list-style-type: none">• Antrag und Weisung• Erlass privater Gestaltungsplan• Anhang: Vorschriften und Situationsplan 1:500	
2 Privater Gestaltungsplan Seeufer Bürger	24
<ul style="list-style-type: none">• Antrag und Weisung• Erlass privater Gestaltungsplan• Anhang: Vorschriften und Situationsplan 1:1'000	
3 Erweiterung Bootshafen Farbsteig	52
<ul style="list-style-type: none">• Antrag und Weisung• Bewilligung Projektierungskredit	

GEMEINDERAT THALWIL

Gemeindepräsident Gemeindeschreiber
Märk Fankhauser Pascal Kuster

Thalwil, 26. Mai 2020 / 7. Juli 2020

Aktenauflage

Die Akten zu den Gestaltungsplänen können von den Stimmberechtigten ab 27. August 2020 während der Büroöffnungszeiten im DLZ Planung Bau und Vermessung, Dorfstrasse 10, eingesehen werden. Die Akten zum Projektierungskredit liegen im Gemeindehaus, Gemeinderatskanzlei, Alte Landstrasse 112, auf.

Büroöffnungszeiten:

Montag 8 bis 11.30 Uhr und 13 bis 18 Uhr

Dienstag bis Donnerstag 8 bis 11.30 Uhr und 14 bis 16.30 Uhr

Freitag 8 bis 15 Uhr

A Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission RPK

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die Vorlage der politischen Gemeinde geprüft und erstattet den Stimmberechtigten folgenden Bericht und Antrag:

Projektierungskredit für die Erweiterung des Bootshafens Farbsteig

Bericht

Bei einer Annahme und Umsetzung des Gestaltungsplans Seeufer Bürger wird die Bootshabe Bürger aufgehoben. Als Ersatz der heute dort bestehenden 56 Bootsplätze sieht das Projekt vor, den Bootshafen Farbsteig Richtung See zu erweitern und diese Bootsplätze, analog den kantonalen Empfehlungen, in den Bootshafen zu integrieren. Damit kann die bestehende Hafeninfrastuktur extensiver genutzt und der Weiterbestand der 56 Bootsplätze sichergestellt werden. Zudem ist zu beachten, dass die Bootshabe Bürger baufällig ist und beachtliche Investitionen ohnehin unumgänglich würden. Weiter ist zu beachten, dass die Konzession der Bootshabe Bürger nur noch bis 2023 gilt und eine Neukonzessionierung durch den Kanton unsicher ist.

Die Machbarkeit verschiedener Teile des Projekts ist noch nicht abschliessend geklärt und wegweisende oder gar verbindliche Stellungnahmen von Kanton und Kommissionen sind noch ausstehend. Für die Fortführung der Projektierung und den damit einhergehenden vielseitigen Abklärungen sowie für die Klärung der rechtlichen Positionierung seitens der Gemeinde Thalwil ist ein Projektierungskredit von 400'000 Franken erforderlich.

Auch die RPK ist sich bewusst, dass das Gesamtprojekt für die Gemeinde Thalwil unbeeinflussbare Komponenten enthält und rechtliche Unsicherheiten bestehen. Ausgelöst durch das kantonale Vorhaben Hochwasserentlastungsstollen Sihl bietet sich jedoch die einmalige und kosteneffiziente Gelegenheit, das Seeufer neu zu gestalten und auch die heutige Situation der beiden Seebäder Bürger und der Bootsplätze nachhaltig und optimal zu verbessern.

Antrag

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung, den Projektierungskredit von 400'000 Franken zu bewilligen.

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Präsident

Andrea Müller

Aktuar

Werner Oehry

Thalwil, 17. Januar 2020

Privater Gestaltungsplan TALEVO

- Kommunale Nutzungsplanung
- Erlass privater Gestaltungsplan

A N T R A G

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

- 1 Gestützt auf §§ 83-89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 15 Ziffer 3 der Gemeindeordnung wird dem privaten Gestaltungsplan TALEVO zugestimmt. Der Gestaltungsplan TALEVO wird im Sinne von § 85 PBG mit öffentlich-rechtlicher Wirkung als allgemeinverbindlich erklärt.**
- 2 Die Berichterstattung zu den nicht berücksichtigten Einwendungen aus dem öffentlichen Planaufgabeverfahren (Planungsbericht, Ziffer 7) wird genehmigt.**
- 3 Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den privaten Gestaltungsplan TALEVO zu genehmigen.**
- 4 Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendige Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind zu veröffentlichen.**
- 5 Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.**

W E I S U N G

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die SBB hat 2015 die Gemeinde informiert, dass sie die Entwicklung des heute mit Park&Rail genutzten Areals und die Umnutzung des Güterschuppens an die Hand nehmen möchte.

Der Güterschuppen und das Park&Rail-Areal haben für das Thalwiler Zentrum eine strategische Bedeutung und sind deshalb in der Bau- und Zonenordnung (BZO) mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Da sich mit der beabsichtigten Entwicklung auch Herausforderungen für den öffentlichen Raum stellen, haben die SBB und die Gemeinde beschlossen, die wesentlichen städtebaulichen und verkehrsplanerischen Entwicklungsvorgaben mit einer städtebaulichen Variantenstudie und einem Betriebs- und Gestaltungskonzept Bahnhofstrasse gemeinsam zu erarbeiten.

In der Folge wurde von der SBB, gestützt auf die Studien, ein Richtprojekt unter Federführung von KCAP Architects&Planners erarbeitet. Das Richtprojekt beinhaltet einen Neubau auf dem Park&Rail-Areal, die Umnutzung und Weiterentwicklung des Güterschuppens und berücksichtigt eine künftige Umgestaltung der Bahnhofstrasse im Sinne des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Bahnhofstrasse.

Mit dem Neubau wird eine zentrumsorientierte Überbauung mit einem Mix aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe angestrebt. Im Erdgeschoss sollen öffentliche und publikumsorientierte Verkaufs-, Gastronomie und Dienstleistungsnutzungen angesiedelt werden. Für die Wohnnut-

zung in den oberen Geschossen sind Mietwohnungen geplant. Der Güterschuppen soll für vielfältige Arbeits- und publikumsorientierte Nutzungen umgenutzt und mit einem Attikageschoss für Wohnen oder Dienstleistung ergänzt werden. Zudem ist vorgesehen, die Passerelle Nord in den Güterschuppen zu verlängern und mit einem grosszügigen Abgang innerhalb des Güterschuppens eine öffentliche Fussverbindung über die Gleise zu erstellen.

1.2 Gestaltungspläne

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

1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage

Das Gestaltungsplanareal umfasst eine Fläche von ca. 5'880 Quadratmetern und liegt beim Bahnhof Thalwil zwischen den Gleisen und der Bahnhofstrasse. Im südlichen Bereich grenzt es an das Bahnhofsgebäude (Aufnahmegebäude) und im Norden an ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Restaurant im Erdgeschoss. Für den motorisierten Verkehr ist das Areal von der Bahnhofstrasse her vollständig erschlossen. Es liegt in der ÖV-Güteklasse A. Im kommunalen und regionalen Richtplan sind für das Zentrum in Thalwil diverse Vorgaben formuliert, welche insbesondere eine Verdichtung, eine städtebauliche Akzentuierung und insgesamt die Stärkung der Zentrumsfunktion Thalwils zum Ziel haben.

In der BZO ist das Areal der Zentrumszone zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Deren Zweckbestimmung und Zielsetzung umfasst die Aufwertung des öffentlichen Raumes betreffend Aufenthaltsqualität sowie die Rationalisierung und Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur für alle Verkehrsarten. Zudem sollen mit der Verlängerung der Passerelle Nord die beiden Zentrumsteile Gotthardstrasse und Bahnhofstrasse besser miteinander verknüpft werden.

Im Kommunalen Richtplan Thalwil sind für das Bahnhofsgebiet in den Bereichen Siedlung und Verkehr verschiedene Massnahmen festgelegt. Gemäss diesen soll Thalwil als eigenständiges und gut vernetztes regionales Zentrum etabliert und die Entwicklung nach innen, insbesondere in Bahnhofsnahe, gezielt gefördert werden. Auch hohe Häuser bis 25 Meter werden im Zentrum bei angemessener und hochwertiger Verdichtung sowie Berücksichtigung der städtebaulichen Strukturen als zielführend erachtet. Im Bereich Verkehr sind insbesondere die Aufwertung der Fussverbindungen und der Veloabstellanlagen als konkrete Ziele festgelegt.

2 Privater Gestaltungsplan TALEVO

2.1 Zweck und Ziele des Gestaltungsplans

Mit dem Gestaltungsplan TALEVO sollen die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Park&Rail-Areals sowie für die Transformation des Güterschuppens im Sinne der Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht (Art. 32a BZO) geschaffen werden. Mit den Festlegungen werden die wesentlichen städtebaulichen und architektonischen Merkmale und Qualitäten des Richtprojekts verbindlich gesichert. Angestrebt wird die Stärkung des Zentrums mit einem angemessenen Nutzungsmix und baulicher Verdichtung. Daneben gilt es, eine hohe Wohnqualität und die öffentliche Durchwegung sicherzustellen.

Die Vorschriften des Gestaltungsplans sind für den Baubereich A (Park&Rail-Areal) so gehalten, dass die Realisierung von zwei unterschiedlichen Richtprojekten möglich bleibt. Mit dieser Offenheit soll für den nachgelagerten Architekturwettbewerb (Konkurrenzverfahren) Spielraum geschaffen werden, damit eine Auswahl verschiedener und variantenreicher Projekte generiert werden kann. Aus diesen Projekten soll das passendste, welches die hohen Gestaltungsplananforderungen erfüllt, zur Umsetzung gelangen.

2.2 Bestandteile des Gestaltungsplans

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

Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV inklusive der Anhänge (Übersichtskarte Massnahmen im Bahnhofsumfeld, Richtprojekt, Mobilitätskonzept, Studie Papierverlad, Schattendiagramme und städtebaulicher Vertrag) haben erläuternden Charakter. Sie sind nicht Bestandteil der Festsetzung, gelten für die Behörden jedoch als Richtschnur für die Beurteilung in nachgelagerten Verfahren.

Im städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und SBB wird insbesondere der Mehrwertausgleich geregelt.

Kapitel 7 des Planungsberichts enthält den «Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen» und orientiert darüber, wie die SBB die Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und Anhörung berücksichtigt hat. Über die nichtberücksichtigten Einwendungen wird im Sinne von § 7 PBG mit der Planfestsetzung durch die Gemeindeversammlung entschieden.

Die genannten Dokumente sind Bestandteile der Aktenauflage.

2.3 Richtprojekt

Aus der von SBB und Gemeinde mit einem renommierten Architekturbüro durchgeführten Variantenstudie wurden für den Neubau und den Güterschuppen je ein Projekt bis zum Richtprojekt vertieft und parallel dazu noch ein alternatives Projekt erarbeitet. Diese Projekte gaben den Rahmen für die Gestaltungsplanvorschriften vor.

Um zudem einen Massstab für die Abweichungen der Richtprojekte gegenüber der Regelbauweise zu erhalten, wurden zwei, mutmasslich nach Regelbauweise bewilligungsfähige Referenzprojekte erarbeitet.

In der Folge wird die Gesamtkonzeption des Richtprojekts kurz beschrieben. Detailliertere Informationen zum gesamten Richtprojekt können dem in der Auflegedokumentation enthaltenen Bericht zum Richtprojekt entnommen werden.

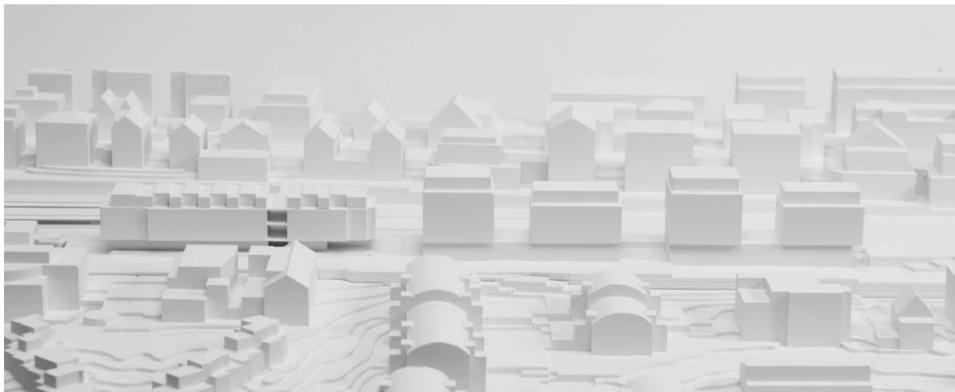


Abb. 1: Darstellung (Foto) der Bauvolumen des Richtprojekts im Gipsmodell 1:500, KCAP Architects&Planners, 2019

Bebauung

Die künftige Überbauung auf dem Park&Rail-Areal schliesst sich typologisch und massstäblich der bestehenden Bebauung auf der oberen Seite der Gleise an. Die offene Bebauungsstruktur beidseits der Gotthardstrasse mit ihrer visuellen Durchlässigkeit wird weitergeführt. Die Überbauung ist ein Ensemble aus einem Sockel mit vier Aufbauten. Der Sockel besteht aus einem hohen Erdgeschoss bzw. zwei Geschossen und springt strassenseitig zurück, wodurch eine Auskragung der Aufbauten Richtung Bahnhofstrasse entsteht. Auf dem Sockel stehen die vier Aufbauten mit abwechselnd fünf und sechs Geschossen, wobei das oberste Geschoss jeweils als ein zurückspringendes Attika (Dachgeschoss) ausgebildet wird. Die Gebäudehöhe beträgt gemäss Richtprojekt an der höchsten Stelle ca. 20,5 Meter, dazu kommt ein Attika von 3,5 Metern. Es resultiert somit eine Gesamthöhe (Firsthöhe) von maximal 24,0 Metern. Die zwei höheren Aufbauten kragen zusätzlich in Richtung Gleise aus. Mit den grosszügigen Zwischenräumen wird die zentrumstypische Durchsicht von der Gotthardstrasse übernommen und im unteren Zentrum entlang der Bahnhofstrasse weitergeführt.



Abb. 2: Ansicht Bahnhofstrasse, Richtprojekt P&R Areal, KCAP Architects&Planners, 2019

Mit dem Richtprojekt erhält der Güterschuppen eine Aufstockung um ein als Attika ausgebildetes Geschoss. Dadurch entsteht ein dreigliedriger Baukörper mit einer Gesamthöhe von maximal 18,0 Metern bestehend aus Sockel, Mittelteil und Dachaufbau. Diese sind funktionsbezogen gestaltet, so dass das Erscheinungsbild des Güterschuppens mit den neuen Nutzungen korrespondiert. Das öffentliche Treppenhaus in der Verlängerung der Passerelle Nord wird bis an die seeseitige Fassade geöffnet, um eine räumlich grosszügige Verbindung mit Durch- und Ausblick Richtung See zu erhalten.

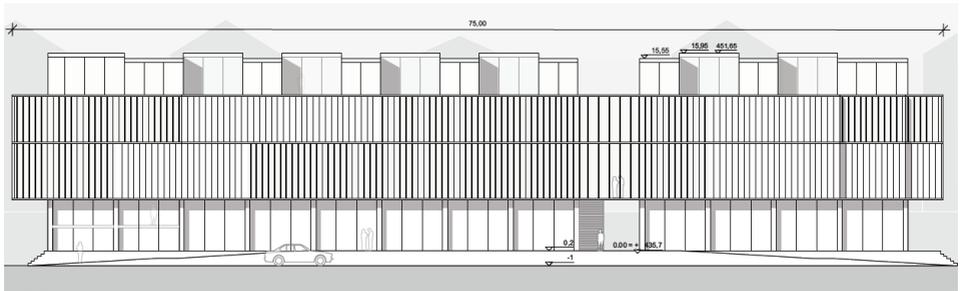


Abb. 3: Ansicht Bahnhofstrasse, Richtprojekt Güterschuppen, KCAP Architects&Planners, 2019

Nutzung

Aufgrund der zu erwartenden Fussgängerströme sind Verkaufs- und Gastronomieflächen insbesondere im Erdgeschoss des Güterschuppens angesiedelt. In den oberen Geschossen sind vorwiegend Dienstleistungen und Büronutzungen vorgesehen. Im aufgestockten Attikageschoss sind Wohn- und Dienstleistungsnutzungen denkbar.

In der neuen Überbauung auf dem Park&Rail-Areal sollen im Sockelgeschoss Räumlichkeiten für Dienstleistungen, Ateliers oder Verkaufsflächen mit niedrigeren Frequenzen zur Verfügung stehen. In den oberen Geschossen sind Wohnungen geplant. Insgesamt darf die Wohnnutzung höchstens zwei Drittel der im Gestaltungsplanperimeter erstellten Bruttogeschossflächen einnehmen. Zudem wird mindestens ein Drittel der Wohnungen ausnutzungseffizient (im Sinne von Art. 20a BZO) erstellt.

Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Bahnhofstrasse direkt in die Tiefgarage unter der neuen Überbauung. Die Ein- und Ausfahrt liegt im nördlichen Bereich des Areals beim heutigen Installationsplatz. Die Tiefgarage enthält mindestens 60 Abstellplätze, welche den Bewohnern und Besuchern sowie Beschäftigten und Kunden der neuen Überbauung und des Güterschuppens zur Verfügung stehen. Oberirdische Parkplätze werden im Gestaltungsplanperimeter keine angeboten. Die an die Gebäude grenzenden Vor- und Zwischenzonen sind öffentlich zugänglich und für die Fussgängerzirkulation, Veloabstellanlagen und den Güterumschlag vorgesehen.

Wichtiges Element der Erschliessung bildet die verlängerte Passerelle Nord mit dem Abgang durch den Güterschuppen. Diese neue Verbindung erhöht die Erreichbarkeit des Güterschuppens und des Neubaus und dient überdies als wichtige Verbindung beider Zentrumsteile.

2.4 Planerische Umsetzung im Gestaltungsplan

Basierend auf den Richtprojekten und deren Alternativprojekten wurde der Gestaltungsplan TALEVO ausgearbeitet. Als zu genehmigender Inhalt werden für den Neubau und den Güterschuppen die Baubereiche A (A1 und A2) und B festgelegt. Die Baubereiche regeln die Abstände gegenüber Gebäuden, Strassen und Gleisen. Mit der Ergänzung um Baubereich A2 wird zudem die mögliche Auskragung des Neubaus zu den Gleisen hin geregelt.

Für den Neubau, Baubereich A, wird eine maximale Baumasse von 28'500 Kubikmetern und eine maximale Gebäudehöhe von 20,5 Metern plus Firsthöhe für ein Attikageschoss von 3,5 Metern vorgegeben. Ferner werden mit den Regelungen zu Abständen, Zwischenräumen, Höhendifferenzierung sowie Vor- und Rücksprüngen für Aufbauten und Sockelgeschoss die wesentlichen städtebaulichen Qualitäten der Richtprojekte mit einem Gestaltungsspielraum für das vorgeschriebene Architektur-Konkurrenzverfahren gesichert. Mit dem Konkurrenzverfahren sollen die für die Baubewilligung geforderten hohen Anforderung an die städtebauliche Qualität sowie die besonders gute Gestaltung und Einordnung erreicht werden.

Im Baubereich B, Güterschuppen, werden mit der maximalen Baumasse von 20'000 Kubikmetern, der maximalen Gesamthöhe von 18,0 Metern sowie den Vorgaben zur Aufstockung die wesentlichen Massvorschriften festgelegt. Daneben wird die Pflicht zur Erstellung des öffentlichen, hindernisfreien Abgangs und die Anbindung an die Passerelle Nord vorgeschrieben.

Neben den Baubereichen definiert der Gestaltungsplan funktionale Vor- und Zwischenzonen und regelt deren Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Gemäss Vorschriften müssen diese Zonen öffentlich zugänglich sein. In den Zwischenzonen sind zudem öffentliche Veloabstellplätze zu erstellen.

Die oberirdische Zu- und Wegfahrt zum Baubereich A erfolgt über die Bahnhofstrasse im nord-östlichen Bereich und wird im Gestaltungsplan schematisch festgelegt. Gemäss Vorschriften sind mindestens 60 Fahrzeugabstellplätze in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Berechnung der effektiven Anzahl Abstellplätze für Bewohner, Besucher, Beschäftigte und Kunden richtet sich nach dem Bedarf gemäss kantonaler Wegleitung. Der Bedarf an Pflichtparkplätzen kann gestützt auf ein Mobilitätskonzept gegenüber dem errechneten Bedarf weiter reduziert werden. Der Mindestinhalt für das Mobilitätskonzept ist im Gestaltungsplan geregelt. Ferner wird festgelegt, dass die wegfallenden Park&Rail-Parkplätze in angemessener Anzahl im Umkreis des Bahnhofs zu ersetzen sind, solange eine entsprechende Vorgabe im Regionalen Richtplan Zimmerberg besteht.

Die Berechnung des Parkplatzbedarfs erfolgt im Gestaltungsplan gemäss kantonaler Wegleitung und nicht nach der BZO, da diese Methode eine die besondere ÖV-Güteklasse berücksichtigende Betrachtung zulässt. Basierend auf dem Richtprojekt wurde so ein Minimalbedarf von insgesamt 67 Parkplätzen berechnet. Darin eingerechnet sind sechs Retail-Kunden Parkplätze, welche oberirdisch im öffentlichen Raum vorgesehen sind, und auch allgemeine Zentrumsfunktion haben. Mit einem Mobilitätskonzept soll der errechnete Parkplatzbedarf für Bewohner und Beschäftigte weiter reduziert werden können (max. um 1/3 für Bewohner). Das Mobilitätskonzept ist mit dem Baugesuch als Nachweis des Parkplatzbedarfs einzureichen. Mit dem Gestaltungsplan werden Vorgaben für den Mindestinhalt des Mobilitätskonzepts festgelegt. Unabhängig vom später berechneten effektiven Parkplatzbedarf wird die Erstellung von mindestens 60 unterirdischen Parkplätzen mit dem Gestaltungsplan vorgeschrieben.

In Bezug auf die Umwelt wird ein nachhaltiger Baustandard festgelegt. Zudem sind die Neubauten an einen Wärmeverbund anzuschliessen, wenn ein solcher vorliegt.

2.5 Mehrwertausgleich

Mit der Festsetzung des Gestaltungsplans wird dem betroffenen Grundstück der SBB ein potenzieller Mehrwert zugeführt. Dieser wird generiert durch die mit dem Gestaltungsplan ermöglichen Abweichungen gegenüber der Regelbauweise (BZO sowie kantonale Vorschriften). Im Wesentlichen sind dies die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe von 19,0 Metern (Gebäude 13,5 m plus First 5,5 m) auf 24,0 Meter (Gebäude 20,5 m plus First 3,5 m), die Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse sowie die Änderung von Abstandsvorschriften, namentlich die Unterschreitung des ordentlichen Strassenabstands für Baubereich A und das Überbaurecht für die Tiefgarage unter das Trottoir der Bahnhofstrasse.

Kompensiert werden diese Zugeständnisse, indem mit dem Gestaltungsplan teilweise strengere Regelungen als nach Regelbauweise sowie Qualitäten im öffentlichen Interesse festgelegt werden, wie zum Beispiel das Freihalten von Zwischenräumen für die Durchsicht, die Festlegung eines Mindestanteils an ausnützungseffizientem Wohnraum, die Pflicht zu einem architektonischen und städtebaulichen Konkurrenzverfahren, hohe gestalterische Anforderungen sowie die öffentliche Zugänglichkeit von Zirkulationsflächen und Wegverbindungen.

Neben den Festlegungen innerhalb des Gestaltungsplans finanziert die SBB die Verlängerung der Passerelle Nord und den Abgang durch den Güterschuppen als öffentliche Verbindung von Gotthard- und Bahnhofstrasse. Sie verzichtet auch auf mögliche Mieterträge, indem das Treppenhaus bis an die seeseitige Fassade geöffnet wird, um eine attraktive Verbindung mit

Seesicht zu schaffen. Dazu kommen 120 öffentliche Veloabstellplätze und das Zurverfügungstellen des Raumes für die Abstellflächen von Velos und Motorrädern. An die Aufwertung der Bahnhofstrasse steuert die SBB einmalig 30 Bäume (mind. 4 m Pflanzhöhe inklusive Baumgrube) sowie die Neugestaltung der Treppenanlage beim Zugang zum Parkweg bei. Zudem sollen Mietflächen zu günstigen Konditionen für kulturelle Zwecke bzw. im öffentlichen Interesse stehende Aktivitäten angeboten werden.

Die notwendigen Vereinbarungen zum Ausgleich des Mehrwertes sind in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Ausgleichsmassnahmen können nicht vollständig monetarisiert werden, liegen jedoch im Bereich von 2 Mio. Franken und werden zweckgebunden in die Aufwertung der Bahnhofsumgebung investiert. Der städtebauliche Vertrag ist Bestandteil der Aktenaufgabe.

3 Mitwirkungsverfahren

3.1 Öffentliche Auflage und Anhörung

Die 60-tägige öffentliche Auflage des Gestaltungsplans erfolgte vom 2. November 2018 bis 3. Januar 2019. Innert dieser Frist konnten alle Interessierten Einwendungen zum Planinhalt machen. Parallel dazu wurde der Gestaltungsplan der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht und die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) sowie die Nachbargemeinden zur Stellungnahme eingeladen.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind 19 Einwendungen, eine davon mit 103 Mitunterzeichnenden, mit insgesamt 86 Anträgen eingegangen. Mit Bericht vom 24. Januar 2019 hat das Amt für Raumplanung des Kantons Zürich den Gestaltungsplan vorgeprüft. Zudem haben die ZPZ sowie die Gemeinde Rüslikon zustimmend Stellung genommen.

Nach der öffentlichen Auflage und Anhörung wurde der Gestaltungsplan von der SBB aufgrund der Eingaben umfassend überprüft und überarbeitet. Nachfolgend wird kurz erläutert, wie die SBB mit den Anträgen aus der Bevölkerung und vom Kanton umgegangen ist.

Die umfassende Berichterstattung zur Mitwirkung können dem erläuternden Bericht Kap. 7, Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen, sowie Kap. 8, Kantonale Vorprüfung, entnommen werden.

3.2 Behandlung der Einwendungen und Anträge

Viele Einwendungen forderten die Reduzierung der Gebäudehöhen und der baulichen Dichte und damit generell eine verträgliche städte- und ortsbauliche Einordnung der Neubauten und des Güterschuppens. Einige beantragten, dass auf die Aufhebung der Park&Rail-Parkplätze zu verzichten und die öffentlichen Parkplätze möglichst zu erhalten seien. Mehrfach wurde auch gefordert, dass die notwendigen Infrastrukturen aus dem Mehrwert des Projekts finanziert werden sollen. Weitere Forderungen waren gut gestaltete Freiräume, die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum sowie mehr Transparenz zu den Mehrwertberechnungen.

Die Einwendungen respektive die Anträge wurden von der SBB für die Behandlung in 15 thematische Haupteinwendungen gegliedert. Dabei wurde versucht, auf alle Themen einzugehen und nach Lösungen zu suchen, welche die verschiedenen Interessen berücksichtigen. Vier Hauptanträge wurden mehrheitlich oder vollständig, sieben teilweise und vier nicht berücksichtigt.

Nachfolgend aufgeführte Änderungen sind aufgrund der Einwendungsbehandlung und der damit verbundenen Weiterbearbeitung des Gestaltungsplans im öffentlichen Interesse eingeflossen:

- Die maximale Baumasse im Baubereich A (Neubaubereich) wurde von 31'500 m³ auf 28'500 m³ und die maximale Baumasse im Baubereich B (Güterschuppen) von 21'000 m³ auf 20'000 m³ reduziert.

- In Baubereich A ist das oberste Vollgeschoss durch ein Attika ersetzt worden. Dieses hat bahnhofstrassenseitig gegenüber der Hauptfassade um mindestens 3,5 m zurückzuspringen. Zusammen mit einer Optimierung der Geschosshöhen führt dies auch zu einer Reduktion der zulässigen Gebäudehöhe von 25,0 m auf 20,5 m und einer Reduktion der Gesamthöhe von 25,0 m auf 24,0 m.
- Übernahme der Kosten durch die SBB für die Verlängerung der Passerelle Nord sowie weitere Mitfinanzierung von Veloabstellanlagen.
- Aufnahme einer Vorschrift, wonach mindestens ein Drittel der Wohnungen ausnutzungseffizient (gemäss Art. 20a BZO) zu erstellen sind.
- In der Tiefgarage muss ein Mindestangebot von 60 statt 50 Parkplätzen erstellt werden. Damit wird auch das Angebot von öffentlich nutzbaren Parkplätzen im Zentrum erhöht.
- Aufnahme einer Vorschrift für einen angemessenen Ersatz der wegfallenden Park&Rail-Parkplätze.
- Aufnahme einer Vorschrift, dass an geeigneten Lagen im Aussenraum im Gestaltungsperimeter Ruheflächen von mindestens 600 m² auszugestalten sind.

Die Anträge, Empfehlungen, Anregungen und Fragen aus der kantonalen Vorprüfung sowie den Stellungnahmen der ZPZ und der Gemeinde Rüschlikon konnten in geeigneter Form eingearbeitet oder geklärt werden. Insbesondere mit der Vorschrift, wonach ein angemessenes Angebot an Park&Ride-Parkplätzen erhalten werden soll, wird der regionalen Richtplanvorgabe Rechnung getragen.

4 Stellungnahme des Gemeinderates

Allgemeine Entwicklungsziele

Die Vorgaben der BZO sowie die Zielsetzungen gemäss kommunalem Richtplan werden mit dem Gestaltungsplan aufgegriffen und weitgehend umgesetzt. Namentlich die Hauptzielsetzung, die Aufwertung des öffentlichen Raums, wird durch die Freihaltung bahnhofsnaher Zirkulationsflächen für den Fussverkehr, die Verbesserung der zentrums- und bahnhofsbezogenen Infrastrukturen und der Errichtung der öffentlichen Verbindung durch den Güterschuppen erreicht. Ebenso die gemäss Richtplanung angestrebte Verdichtung, städtebauliche Akzentuierung und Stärkung eines eigenständigen Zentrums wird mit dem Gestaltungsplan zweckmässig umgesetzt.

Städtebau

Die maximale Höhenentwicklung des Neubaukomplexes und des Güterschuppens von 24,0 beziehungsweise 18,0 Metern sowie die maximalen Baumassen von 28'500 und 20'000 Kubikmetern werden bei hoher städtebaulicher Qualität und einer besonders guten Gestaltung und Einordnung der Bauprojekte als dem Standort angemessen und zielbringend erachtet. Die Verträglichkeit dieser Höhen und Volumen müssen allerdings im nachgelagerten Konkurrenzverfahren nachgewiesen werden. Mit dem Konkurrenzverfahren muss das primäre Ziel verfolgt werden, die neuen Volumen gut in die bauliche Umgebung einzupassen. Entsprechend soll die Steuerung der maximalen Baumasse und Höhenentwicklung über die städtebauliche Qualität und die besonders gute Gestaltung und Einordnung erfolgen.

Im Gestaltungsplan sind die Vorschriften, um diese Qualitäten in den nachgelagerten Verfahren einfordern zu können, zweckmässig verankert. Ergänzend dazu sind die wichtigsten städtebaulichen Erkenntnisse aus der Variantenstudie bereits in die Gestaltungsplanvorschriften eingeflossen. Namentlich sind dies die Mindestvorgaben für die Durchblicke, die freizuhaltenden Flächen zwischen den Baukörpern, Vor- und Rücksprünge im Sockel und der Längsfassaden sowie eine Abstufung in der Höhe der Baukörper.

Nutzung und Ausnützung

Der Wohnanteil im gesamten Gestaltungsplanperimeter darf zu jedem Zeitpunkt höchstens zwei Drittel der anrechenbaren Geschossflächen betragen. Im Erdgeschoss sind Wohnungen nicht zulässig. Zudem müssen die «Vorzone» (Bereich zwischen Baubereichen und Bahnhofstrasse) einen öffentlichen Charakter aufweisen und frei zugänglich sein.

Die Nutzung (Wohnen und Arbeiten) wird gegenüber den Vorschriften der BZO nicht verändert. Da in der BZO keine maximale Ausnützungsziffer für die Zentrumszone festgelegt ist, ergibt sich die mögliche Ausnützung aus der verträglichen Baumasse, welche mit dem Gestaltungsplan zielführend verankert wird. Im Bericht zum Richtprojekt (Kap. 2.8 und 2.9) und im Planungsbericht (Kap. 2.3.4) wird die Baumasse des Richtprojekts zwei Referenzprojekten nach Regelbauweise gegenübergestellt. Dabei wird festgestellt, dass die berechnete Baumasse des Richtprojekts mit 27'500 Kubikmetern kaum von der Baumasse der Referenzprojekte mit 27'100 resp. 28'500 Kubikmetern abweicht.

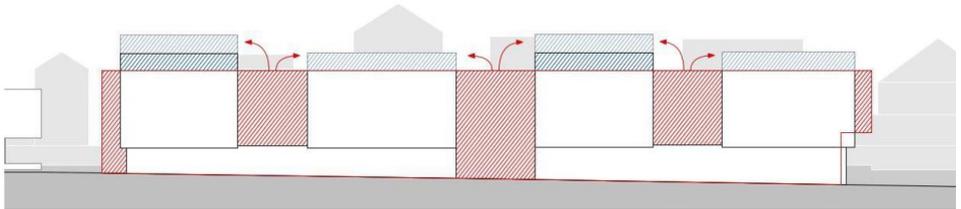


Abb. 4: Darstellung Vergleich Richt- und Referenzprojekt – Umlagerung Baumasse, KCAP Architects&Planners, 2019

Verkehrerschliessung

Gemäss Abschätzung der durch die Bauvorhaben erzeugten Verkehrsbelastung ist mit einer leichten Zunahme des durchschnittlichen Tagesverkehrs (DTV) um 5 Prozent auf der Bahnhofstrasse zu rechnen. Die Spitzenbelastung in den Hauptverkehrszeiten dürfte jedoch eher abnehmen, da die auf die Hauptverkehrszeiten konzentrierte Verkehrserzeugung durch die Park&Rail-Kunden wegfällt. Daraus kann geschlossen werden, dass nicht mit einer nennenswerten zusätzlichen Belastung für die umliegenden Verkehrsknoten zu rechnen ist und die Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems für die vorgesehene Entwicklung hinreichend ist. Zudem wird die Konzentration der Erschliessung im nordöstlichen Bereich des Areals begrüsst, da dadurch der zentrale Personenumschlagsbereich beim Bahnhof entlastet wird.

Die Anlieferungsrampen beim Güterschuppen werden schon seit längerem nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt und sollen mit der Umnutzung abgebrochen werden. Anlieferung und Güterumschlag haben daher grundsätzlich in den Vor- und Zwischenzonen zu erfolgen. Genaueres ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Abstimmung mit den dazumal bekannten Nutzungen und der Neugestaltung der Bahnhofstrasse zu regeln.

Parkierung

Mit der vorliegenden Berechnungsmethode und Mobilitätsbetrachtung wird eine Beschränkung des motorisierten Verkehrs zugunsten des Umweltverbunds (ÖV, Fuss- und Radverkehr) angestrebt. Dies entspricht der Zielsetzung des kommunalen Richtplans (Ziff. 4.4.1) zur Entwicklung des Verkehrsaufkommens (Modalsplit). Namentlich wird die Reduktion der Anzahl Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte begrüsst. Zudem besteht mit den 60 unterirdischen Pflichtparkplätzen trotzdem ein hinreichendes Parkplatzangebot, um Optimierungen vornehmen zu können. Die vorgesehene Mitbenützung von Zentrumsplatzplätzen für allfällige Verkaufsnutzungen im Güterschuppen kann mit der verbesserten Erreichbarkeit durch die Anbindung an die Gotthardstrasse gerechtfertigt werden. Zudem würde ein oberirdisches Parkplatzangebot auf dem Areal der SBB zulasten der Zirkulationsflächen für die Bahn- und Zentrumskunden gehen, was seitens Gemeinde abgelehnt wird.

Nachhaltigkeit

Gemäss Gestaltungsplan sollen Bauten und Anlagen mindestens nach «Standard Silber» gemäss DGNB-System Schweiz (Standard für nachhaltiges Bauen) erstellt werden. Zudem ist ein Anschluss an den Wärmeverbund Zentrum vorgesehen, sofern dieser rechtzeitig bereitgestellt wird. Die Aufnahme dieser Vorschriften in den Gestaltungsplan werden begrüsst.

Mehrwertausgleich

Die SBB haben ihr Angebot zum Mehrwertausgleich nach der öffentlichen Auflage und Anhörung mit der zusätzlichen Finanzierung der Passerellenverlängerung massgeblich aufgewertet. Insgesamt erfährt der öffentliche Raum und das Thalwiler Zentrum durch die Ausgleichsmassnahmen eine angemessene qualitative Aufwertung. Entsprechend wird das Angebot der SBB begrüsst und die getroffenen Vereinbarungen als gerecht erachtet.

Mitwirkungsverfahren

Die SBB hat die Anliegen aus der öffentlichen Auflage und Anhörung aus Sicht des Gemeinderates pflichtbewusst behandelt und berücksichtigt, soweit dies planerisch zweckmässig und mit den eigenen Interessen vereinbar schien. Die Vorlage hat dadurch in den wichtigsten Bereichen (städtebauliche Einordnung, Aufwertung des öffentlichen Raums und Mehrwertausgleich) massgeblich an Qualität gewonnen. Entsprechend wird der Umgang mit den Eingaben sowie die im Planungsbericht (Kap. 7 und 8) enthaltene Berichterstattung gutgeheissen.

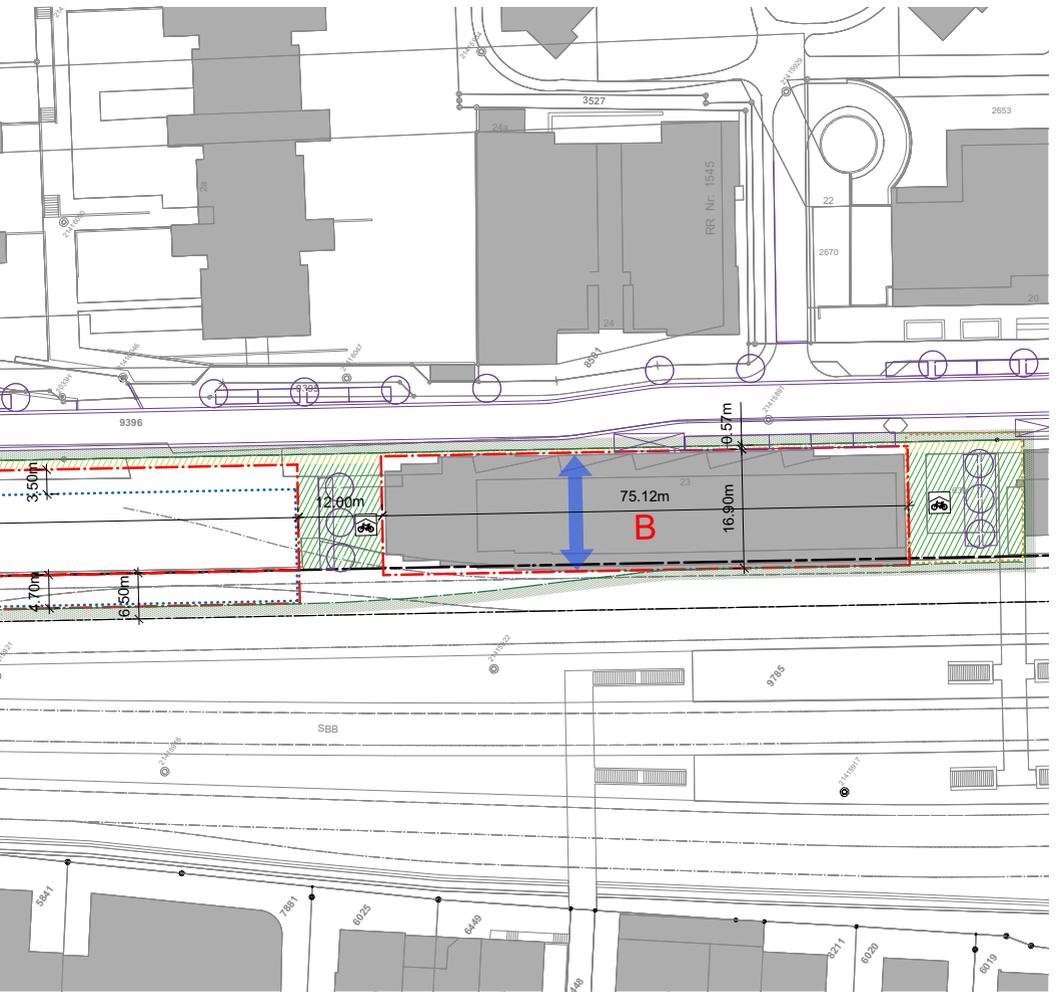
5 Schlussbemerkungen

Mit der vorliegend angestrebten Entwicklung des Bahnhofareals wird das untere Zentrumsgebiet eine wesentliche Umgestaltung und Transformation erfahren. Die damit verbundene Verdichtung wird an geeigneter Lage stattfinden. Nämlich dort, wo Verdichtung städtebaulich verträglich ist und die gewünschte Funktion des Thalwiler Zentrums gestärkt wird. Mit der vorgesehenen Verbindung über die Passerelle Nord und durch den Güterschuppen werden die beiden Zentrumsteile besser miteinander verknüpft und die Personenführung im Zentrum massgeblich aufgewertet. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die im Gestaltungsplan getroffenen Regelungen den Entwicklungsvorstellungen gemäss kommunalem Richtplan und den Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht entsprechen und zusammen mit dem ausgehandelten Mehrwertausgleich im städtebaulichen Vertrag eine zu begrüssende qualitative Aufwertung des unteren Zentrums erfolgt.

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

Anhänge

- A Situation Gestaltungsplan TALEVO (1:500)
- B Vorschriften Gestaltungsplan TALEVO



Legende

Festlegungen

	Perimeter	Art. 4
	Baubereiche	Art. 5
	Anordnungsbereich Attikageschosse	Art. 8
	öffentliche Durchwegung	Art. 9
	Vorzone	Art. 11
	Zwischenzone	Art. 11
	Freihaltebereich Papierverlad	Art. 11
	Zu- / Wegfahrt MIV mit Anordnungsspielraum	Art. 13
	Veloabstellplätze Aussenbereich	Art. 15

Informationsinhalte

	Interessenslinie SBB
	Massgebende Gleisachse
	Neugestaltung Bahnhofsstrasse, IBV Hüsler AG dat. 16.11.2017
	Grundlagen Amtliche Vermessung vom 03.10.2017
	Fläche Bahninfrastruktur
	Erschliessungsfläche

Anhang B: Privater Gestaltungsplan TALEVO, Vorschriften

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

1. Der Gestaltungsplan TALEVO Thalwil, setzt die Zielsetzungen gemäss Art. 32a BZO (Pflicht zum Gestaltungsplan) um und bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):
 - Eine Stärkung der Zentrumslage und -funktion mit angemessener Nutzungsmischung und Verdichtung
 - Die Sicherung einer städtebaulich, architektonisch und freiräumlich besonders guten Gestaltung
 - Eine Überbauung mit hoher Wohnqualität
 - Die Sicherung der öffentlichen Durchwegung mit der Weiterführung der Passerelle Nord bis zur Bahnhofstrasse

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

1. Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem Situationsplan im Massstab 1:500 zusammen.
2. Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan ausgewiesenen Perimeter.
3. Der erläuternde Bericht veranschaulicht die Zielsetzung, Machbarkeit und Zweckmässigkeit des Gestaltungsplans. Die Richtprojekte und Volumenstudien (KCAP Architects & Planners, Zürich, Schlussbericht Mai 2019) sowie das Mobilitätskonzept (IBV Hüsler, Zürich, 18. Juli 2018, ergänzt 30. April 2019) sind für die Beurteilung der Bauprojekte massgebend.

Art. 3 Geltendes Recht

1. Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt ist, gelten die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Thalwil sowie das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich (auf kantonaler Ebene in Kraft bis 28. Februar 2017).
2. Zwingendes übergeordnetes Recht bleibt vorbehalten.

Art. 4 Perimeter

1. Der Gestaltungsplan umfasst Teile des Grundstücks Kat. Nr. 9785.
2. Der Perimeter ist im Situationsplan ausgewiesen.

2 Baubereiche und Nutzweise

Art. 5 Baubereiche

1. Oberirdische Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan mit Mantellinien begrenzten Baubereiche A und B erstellt, umgenutzt und erweitert werden.
2. Die Mantellinien ersetzen Gebäude-, Grenz- und Strassenabstände.
3. Strassenseitig dürfen oberirdische Gebäudeteile um maximal 1.5 m über die Mantellinie des Baubereichs A1 auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge hinausragen. Alternativ dürfen in der horizontalen Ebene gemessene, flächengleiche Vorsprünge über die

gesamte Fassade angeordnet werden. Die Vorsprünge müssen eine lichte Höhe von mindestens 3.5 m über dem gestalteten Terrain einhalten.

4. Unterirdische Bauten und Anlagen sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter auch innerhalb des Strassenabstandes zulässig.
5. Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind bei guter Einordnung ausserhalb der Baubereiche zulässig, wenn diese der Bahninfrastruktur, der Entsorgung oder dem Abstellen von Velos dienen. Die maximale Baumasse für besondere Gebäude beträgt für den gesamten Perimeter 1'000 m³.

Art. 6 Nutzweise

1. Zulässige Nutzungen sind Wohnen und höchstens mässig störendes Gewerbe.
2. Der Wohnanteil darf insgesamt maximal 2/3 der anrechenbaren Geschossflächen betragen.
3. Mindestens ein Drittel der Wohnungen sind ausnutzungseffizient gemäss Art. 20a BZO zu erstellen.
4. Im Erdgeschoss sind in Baubereich A mindestens 25% und in Baubereich B mindestens 50% der zum Arbeiten genutzten Bruttogeschossflächen publikumsorientierten und öffentlichen Nutzungen vorbehalten. Wohnungen sind im Erdgeschoss nicht zulässig.
5. Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen, wie beispielsweise Kindertagesstätten oder Altenwohnheime, sind je nach Störfallrisiko zum Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens einzuschränken.

3 Gestaltung

Art. 7 Einordnung und Gestaltung

1. Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und freiräumlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird.
2. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität und besonders guten Gestaltung nach § 71 PBG ist für den Entwurf der Hauptgebäude im Baubereich A ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren durchzuführen.

Art. 8 Baubereich A

1. Bei Erreichung der städtebaulichen Qualität sowie besonders guten Gestaltung und Einordnung ist für Hauptgebäude eine maximale Baumasse von 28'500 m³ zulässig.
2. Es ist eine maximale Gebäudehöhe von 20.5 m und eine maximale Firsthöhe von 3.5 m zulässig.
3. Attikageschosse sind innerhalb des im Situationsplan festgelegten Bereichs anzuordnen. Im Übrigen gilt Art. 25 BZO.
4. Es ist ein strassenseitig maximal 7 m hoher Sockel mit darüberliegenden, mehrgeschossigen Gebäudeteilen zu erstellen. Ab Sockelgeschoss müssen mindestens zwei Durchblicke freigehalten werden.
5. Der Mindestabstand zwischen den Fassaden der einzelnen mehrgeschossigen Gebäudeteile beträgt 10 m. Insgesamt müssen die Zwischenräume eine auf den Baubereich

A1 horizontal projizierte Fläche von mindestens 550 m² einhalten. Massgebend für die Berechnung des Zwischenraums sind die äussersten Fassadenpunkte der jeweils benachbarten Gebäudeteile. Als der Fassade vorgelagert gelten unbeheizte Gebäudeteile wie Loggien und Balkone, wenn diese auf nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge um maximal 1 m vorspringen. Ansonsten sind Vorsprünge als fassadenbildend zu werten.

6. Mindestens ein Gebäudeteil muss mindestens ein Vollgeschoss weniger aufweisen als die übrigen Gebäudeteile.
7. Die strassenseitige Front des Sockelgeschosses muss gegliedert gestaltet werden. Zur Schaffung von Aufenthaltsqualität hat diese an mindestens einer Stelle optisch wirksam zurück zu springen. Im Bereich des Sockelrücksprungs ist die Möglichkeit für einen Zugang zu einem späteren Perron offen zu halten. Der Zugang ist bei bahnbetrieblicher Notwendigkeit zu erstellen.
8. In Baubereich A2 müssen Hauptgebäudeteile eine lichte Höhe von mindestens 8 m über der Gleisoberkante einhalten.

Art. 9 Baubereich B

1. Bei Erreichung der städtebaulichen Qualität sowie besonders guten Gestaltung und Einordnung ist für Hauptgebäude eine maximale Baumasse von 20'000 m³ zulässig.
2. Die maximal zulässige Gesamthöhe in Baubereich B beträgt 18 m.
3. Im obersten Geschoss ist eine maximale Geschossfläche von 1'300 m² und eine maximale Geschosshöhe von 4 m zulässig. Zudem muss das oberste Geschoss mindestens auf der Hälfte der Längsfassaden zurückspringen. Diese Bestimmung gilt für das Bestandsgebäude nur im Falle einer Aufstockung.
4. Für die Verbindung der Passerelle Nord mit der Bahnhofstrasse ist im Gebäude ein öffentlicher, hindernisfreier Durchgang mit seeseitiger Durchsicht zu erstellen

Art. 10 Geschossigkeit

1. Innerhalb der maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhe ist die Geschossezahl frei.
2. Untergeordnete technische Aufbauten sowie Oblichter, Fassadenreinigungsanlagen, Anlagen für die Nutzung und Umwandlung von erneuerbarer Energie usw. sind von der maximalen Gesamthöhe ausgenommen. Diese sind auf das notwendige Mass zu beschränken und sorgfältig zu gestalten und in die Dachlandschaft einzupassen.
3. Auf dem Dach des obersten Geschosses ist die Ausgestaltung und Nutzung von Dachterrassen nicht zulässig. Diese Bestimmung gilt nicht für das Sockelgeschoss.

4 Freiraum und Umgebungsgestaltung

Art. 11 Vor- und Zwischenzone

1. Die im Gestaltungsplan als Vor- und Zwischenzone bezeichneten Flächen müssen einheitlich und offen gestaltet sein. Die Vor- und Zwischenzone ist mit der kommunalen Strassenraumgestaltung abzustimmen.
2. Die Vor- und Zwischenzone müssen einen öffentlichen Charakter aufweisen und frei zugänglich sein. Besondere Gebäude sind innerhalb der Vorzone nicht zulässig.
3. Der im Situationsplan bezeichnete Bereich ist freizuhalten, solange die Fläche für den Papierverlad benötigt wird.

4. Die Gebäudezugänge zu den Gewerbeflächen müssen über die Vor- oder Zwischenzone erfolgen.
5. Die Fläche zwischen den Hauptgebäuden und dem Gleisfeld ist für einen zukünftigen Perron freizuhalten. Bis dahin kann die Fläche nicht öffentlich genutzt werden.

Art. 12 Ruheflächen

1. An geeigneten Lagen im Aussenraum sind Ruheflächen von mindestens 600 m² auszugestalten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten. Zwischenzonen und Dachflächen auf dem Sockelgeschoss können als Ruheflächen ausgestaltet werden.

5 Erschliessung und Etappierung

Art. 13 Zufahrt

1. Die Haupteerschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt im nördlichen Bereich des Gestaltungsplans über die Bahnhofstrasse. Die Lage im Situationsplan ist schematisch dargestellt und wird mit dem Bauprojekt definiert.

Art. 14 Autoabstellplätze

1. Die Anzahl Autoabstellplätze für Bewohner, Besucher, Beschäftigte und Kunden richtet sich nach dem massgeblichen Bedarf gemäss der kantonalen Wegleitung.
2. Auf Basis eines Mobilitätskonzepts können die Autoabstellplätze für Bewohner gegenüber dem massgeblichen Bedarf nach kantonaler Wegleitung reduziert werden. Das Mobilitätskonzept muss mindestens folgende Massnahmen beinhalten:
 - Massnahmen zur Verbesserung der Vernetzung
 - Massnahmen zur Minderung der erzwungenen Mobilität mit Personenwagen
 - Massnahmen zur Aufwertung der Velo-Abstellplätze
 - Massnahmen zur Optimierung des Parkplatzbedarfes der Bewohner
 - Massnahmen zur Optimierung des Parkplatzbedarfes der Beschäftigten
 - Massnahmen der Optimierung der Parkplätze für Besucher und Kunden
 - Massnahmen der Rückfallebene und des Controllings
3. Die Autoabstellplätze für Bewohner, Beschäftigte sowie Besucher von Büro- und Wohnnutzungen sind in einer Tiefgarage anzuordnen. In der Tiefgarage sind mindestens 60 Autoabstellplätze zu erstellen. Die Tiefgarage darf oberirdisch nicht in Erscheinung treten.
4. Anzahl und Lage der Aussenparkplätze sind mit der kommunalen Strassengestaltung abzustimmen.
5. In der Tiefgarage sind ausreichend Parkierungsmöglichkeiten mit baulichen Vorkehrungen für die Realisierung von Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge zu versehen.
6. Solange die Parkierungsanlage für Zentrumsnutzungen und P+R im regionalen Richtplan Zimmerberg eingetragen ist, sind die bestehenden Parkplätze im Umkreis des Bahnhofs Thalwil in angemessener Anzahl zu ersetzen.

Art. 15 Veloabstellplätze, Motorradabstellplätze, Abstellplätze für Kinderwagen

1. Der Bedarf an Veloabstellplätzen wird aufgrund der kantonalen Wegleitung berechnet (Stufe B). Mit dem Bauprojekt sind projektspezifische Optimierungen möglich.
2. Veloabstellplätze für die Wohnnutzung sind in den Gebäuden oder direkt in sinnvoller Distanz zu den Gebäudeeingängen ausserhalb der Vor- und Zwischenzonen anzuordnen.
3. Öffentliche Veloabstellplätze sind an den im Situationsplan vorgegebenen Standorten zu erstellen.
4. Motorradabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind innerhalb der Baubereiche oberirdisch oder in der Tiefgarage zu erstellen.
5. Für Wohnungen sind innerhalb der Baubereiche an geeigneter, geschützter und gut zugänglicher Lage genügend Abstellflächen für Kinderwagen oder Ähnliches vorzusehen.

Art. 16 Etappierung

1. Die etapierte Planung und Realisierung der Bauten und deren Umgebung ist zulässig, wenn die qualitativen Anforderungen gemäss Art. 7 erfüllt sind.
2. Bei Erstellung in einzelnen Etappen muss die Vorgabe zum maximalen Wohnanteil zu jedem Zeitpunkt eingehalten sein.
3. Spätestens zum Zeitpunkt des Bezugs der Neubauten in Baufeld A muss der in Art. 9 Abs. 4 vorgeschriebene Durchgang zur Verbindung der Passerelle Nord mit der Bahnhofstrasse in Baufeld B fertig gestellt sein.

6 Umwelt

Art. 17 Nachhaltigkeit

1. Die Bauten und Anlagen sind nach dem DGNB-System Schweiz (Partner SGNI – Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft), mindestens Silber, nachhaltig zu bauen oder in Absprache mit der Gemeinde nach einem gleichwertigen Label zu erstellen.
2. Die Neubauten sind an einen Wärmeverbund anzuschliessen, sofern dieser rechtzeitig bereitgestellt wird.

Art. 18 Lärmschutz

1. Lärmempfindliche Räume sind grundsätzlich lärmabgewandt in Richtung See zu belüften.
2. An den Seitenfassaden dürfen Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume nur angeordnet werden, wenn in der Nacht ein Pegel von 50 dB(A) und am Tag ein Pegel von 60 dB(A) nicht überschritten wird. Die Wirkung von gestalterischen Massnahmen wie Erkern, Balkonen oder Loggien ist gemäss kantonomer Praxis zu ermitteln.

Art. 19 Beleuchtung

1. Beleuchtungen im Aussenraum sind so auszugestalten, dass übermässige Lichtmissionen vermieden werden.

Art. 20 Entsorgung

1. Es sind gut erreichbare Containerabstellplätze vorzusehen. Diese sind vorzugsweise als Unterflurcontainer ausserhalb der Vorzone zu erstellen.

7 Schlussbestimmungen

Art. 21 Inkrafttreten

1. Der private Gestaltungsplan TALEVO wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Thalwil publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

Privater Gestaltungsplan Seeufer Bürger

- Kommunale Nutzungsplanung
- Erlass privater Gestaltungsplan

A N T R A G

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

- 1 Gestützt auf die §§ 83-89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 15 Ziffer 3 der Gemeindeordnung wird dem nachstehenden privaten Gestaltungsplan Seeufer Bürger zugestimmt. Er wird im Sinne von § 85 PBG mit öffentlich-rechtlicher Wirkung als allgemeinverbindlich erklärt.**
- 2 Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen aus dem öffentlichen Planaufgabeverfahren wird genehmigt.**
- 3 Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den privaten Gestaltungsplan Seeufer Bürger zu genehmigen, sofern die Gemeinde vorgängig an der Urnenabstimmung dem Kredit zum Bauprojekt Seeufer Bürger zugestimmt hat.**
- 4 Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendige Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind zu veröffentlichen.**
- 5 Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.**

W E I S U N G

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die Gemeinde Thalwil ist Eigentümerin der Grundstücke Kat.-Nrn. 9405, 9406, 5777 und 4599, auf welchen sich heute die Seebäder Bürger I und II sowie dazwischen die landseitigen Bauten der Bootshabe Bürger befinden. Das Seebad Bürger I sowie die Bootshabe sind in einem schlechten baulichen Zustand.

Bereits 2012 erfolgte ein öffentliches Mitwirkungsverfahren, an welchem sich die Bevölkerung zur Seeufernutzung und Seeuferplanung äussern konnte. Dabei wurden verschiedene Massnahmen diskutiert und priorisiert. Darunter befanden sich auch die Zusammenlegung der Seebäder Bürger und die Erweiterung des Bootshafens Farbsteig, indem die Bootsplätze bei der Bootshabe aufgehoben und zum Bootshafen Farbsteig verlegt würden. Auch wurde gewünscht, dass die Seebäder im Winter öffentlich zugänglich sind.

Im Jahr 2014 informierte der Kanton Zürich die Gemeinde Thalwil, dass ein Hochwasserentlastungstollen von der Sihl in den Zürichsee geprüft werde. Das Einlaufbauwerk des Entlastungstollens würde sich im Raum Rütiboden bei Gattikon befinden und das Auslaufbauwerk käme direkt neben die ARA Thalwil und in den Bereich des Seebades Bürger I zu liegen bzw. würde

dort etwa 90 Meter in den See münden. Die Gemeinde erarbeitete daraufhin eine Konzeptstudie, um ihre Vorstellung des zukünftigen Seeufers aufgrund der neuen Ausgangslage darzulegen.

Mit Variantenentscheid vom 27. Oktober 2017 hatte sich der Zürcher Regierungsrat zur Ausarbeitung des Bauprojektes Entlastungsstollen Thalwil entschieden, welches dann vom 5. April 2019 bis 10. Mai 2019 öffentlich auflag.

Damit die Planungen der Gemeinde mit der Projektentwicklung des Kantons Schritt halten konnten, führte die Gemeinde für den Bereich der Seebäder Bürger I und II und der dazwischenliegenden Bootshabe einen Studienauftrag durch. Dabei wurden drei Landschaftsarchitekturbüros eingeladen, welche Gestaltungs- und Nutzungsvorschläge für das Seeufer Bürger entwarfen.

Das Siegerprojekt wurde unter Berücksichtigung der Resultate aus einem Workshop mit Mitwirkung der Bevölkerung vom 13. Juni 2018 zu einem Vorprojekt für die Neugestaltung des Seeufers Bürger weiterentwickelt.

Folgende Ziele werden mit dem Projekt verfolgt:

- grosses Seebad mit 50m-Becken und aufgewertetem Nichtschwimmerbereich
- öffentlich zugängliche Seeanlage
- Gastronomieangebot
- Naturufer
- zweckmässige Erschliessung mit Sicherstellung der notwendigen Parkplätze
- durchgehender Zürichseeweg in der Winterzeit
- nutzen des Auslaufs des Hochwasserentlastungsstollens für einen Steg

Am 24. Januar 2019 fand eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung zu den Themen Hochwasserentlastungsstollen und Seeuferplanung Thalwil durch den Kanton und die Gemeinde statt.

Die Koordination der verschiedenen anstehenden kantonalen, regionalen und kommunalen Projekte im Bereich Bürger (Auslauf Hochwasserentlastungsstollen, Ausbau ARA Zimmerberg, Zürichseeweg, Seebad, Gestaltungskonzept Seestrasse) unter Einhaltung der gesetzlichen und raumplanerischen Rahmenbedingungen gestaltete sich sehr komplex. Deshalb wurde vom Kanton und der Gemeinde gemeinsam ein «Masterplan Seeufer» erarbeitet, welcher der Koordination der Vorhaben dienen soll. Der Masterplan sowie das Vorprojekt bilden die Basis für den vorliegenden Gestaltungsplan Seeufer Bürger.

Um die Anzahl Bootsplätze bei einer Aufhebung der Bootshabe Bürger gemäss Zielvorgaben aus dem kantonalen Leitbild Zürichsee 2050 erhalten zu können, sollen die Bootsplätze von der heutigen Bootshabe Bürger zum Bootshafen Farbsteig verlegt werden. Die Erweiterung des Bootshafens Farbsteig Richtung See ist nicht Teil der vorliegenden Weisung und des Gestaltungsplans.

Mit dem Gestaltungsplan Seeufer Bürger werden abgestimmt auf die kantonalen und regionalen Projektierungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neugestaltung des Seeufers Bürger geschaffen.

62,5 Prozent der Stimmberechtigten haben an der Urnenabstimmung vom 28. Juni 2020 den Kredit zur Projektierung und Realisierung eines Bauprojekts gemäss Gestaltungsplan Seeufer Bürger in der Höhe von 9 Mio. Franken bewilligt. Sie haben damit bereits einen ersten wichtigen Entscheid zugunsten der neuen Seeufergestaltung Bürger gefällt. Die Kreditabstimmung musste dem Entscheid der Gemeindeversammlung über den Gestaltungsplan vorgezogen werden, weil aufgrund der Corona-Pandemie im ersten Halbjahr 2020 keine Versammlung stattfinden konnte.

1.2 Gestaltungspläne

Ein Gestaltungsplan legt nach § 83 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) für bestimmte klar begrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung von Bauten verbindlich fest. Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen. Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, wie etwa die Parkierung oder vorliegend den Zürichseeweg. Der Gestaltungsplan Seeufer Bürger beinhaltet zudem auch Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung wie etwa das Naturufer, den Steg oder den Strand.

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

1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage

Aufgrund von Art. 19 der BZO sind in der Erholungszone am Seeufer Wassersport- und Badeanlagen mit den nötigen Infrastrukturbauten und -anlagen sowie das bestehende Hotel und Restaurants zulässig. Neue Bauten sind für die zulässige Nutzweise als besondere Gebäude (§§ 49 und 273 PBG) zulässig, andere Bauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplans (Art. 19 BZO).

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 9405, 9406, 5577, 4599 im Eigentum der Politischen Gemeinde Thalwil und ein Teil der kantonalen Seefläche Kat.-Nr. 1410000 mit einer Gesamtfläche von 31'493 Quadratmetern. Im Nordosten wird der Gestaltungsplanperimeter durch den See begrenzt und im Südwesten durch die Seestrasse. Ansonsten grenzt er an zwei private Grundstücke.

Im Regionalen Richtplan Zimmerberg ist festgehalten, dass beim Bootshafen Farbsteig eine Konzentration der Anlagen für die Schifffahrt erfolgen soll mit einer Erweiterung des bestehenden Bootshafens Farbsteig als Ersatz für die Bootshabe Bürger, Ausbau der Landanlagen und Restauration. Im kommunalen Richtplan ist das Gestaltungsplangebiet dem Erholungsgebiet zugeordnet und auch der Weg entlang des Zürichsees sowie die Erweiterung des Bootshafens Farbsteig mit der Aufhebung der Bootshabe Bürger sind enthalten.

Der Gestaltungsplan entspricht diesen Zielvorgaben.

2 Privater Gestaltungsplan Seeufer Bürger

2.1 Zweck und Ziel des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage, um Art. 19 BZO zu genügen und eine Erneuerung und Erweiterung der Seebäder Bürger I und II zu einem zusammenhängenden Seebad zu ermöglichen.

Mit dem Gestaltungsplan kann die Zugänglichkeit des Seeufers massgeblich verbessert werden und es entsteht ein neuer Badestrand. Die gesamte Liegefläche bleibt fast gleich gross wie diejenige der beiden heutigen Seebäder. Zudem wird die gesamthaft von der Bevölkerung zur Erholung nutzbare Fläche am See stark vergrössert und vielfältiger gestaltet. Ein weiterer Teil des Zürichseewegs wird erstellt, attraktiver gestaltet und ist ausserhalb der Badesaison öffentlich nutzbar. Ein angemessenes gastronomisches Angebot entsteht. Das neue Naturufer bietet spannende Blicke Richtung See und dient als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende wesentlichen Elemente festgelegt:

- Geltungsbereich
- Baubereiche und deren Nutzung (wie etwa der Steg, der das unter Wasser befindliche Auslaufbauwerk des Hochwasserentlastungsstollens als Fundament nutzt, oder ein gastronomisches Angebot)
- Bereich 50m-Bahnen und Wasserballspielfeld
- Liegefläche (ungefähre Abgrenzung)
- Strand (ungefähre Abgrenzung)
- Naturufer (ungefähre Abgrenzung)
- Öffentlicher Platz (ungefähre Abmessungen)
- Verkehrs- und Infrastrukturfäche
- Bereich Ausbau Seestrasse
- Bereich Zu- und Wegfahrt motorisierter Individualverkehr und Anlieferung
- Zürichseeweg (ungefähre Lage)
- Bereich Notzufahrt
- Zu erhaltendes Känzeli
- Zu erhaltende Baumgruppen (ungefähre Lage)
- Böschung

Unterstützt wird die Plandarstellung mit zusätzlichen Bauvorschriften.

Mit diesen Regularien werden die wesentlichen Qualitätsanforderungen an ein künftiges Projekt im Bereich des Seeufers Bürger fixiert, wobei gleichzeitig aber auch der notwendige Projektierungsspielraum gewährleistet wird.

2.2 Bestandteile des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan Seeufer Bürger besteht aus dem rechtlich verbindlichen Situationsplan (1: 1'000) und den dazugehörigen Vorschriften. Diese zwei Bestandteile werden von der Gemeindeversammlung allgemeinverbindlich festgesetzt.

Erläuternden Charakter haben hingegen der Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) inkl. der Anhänge, das Vorprojekt sowie der «Masterplan Seeufer». Sie alle sind nicht Bestandteil der Festsetzung, gelten für die Behörde jedoch als Richtschnur für die Beurteilung zukünftiger Baugesuche.

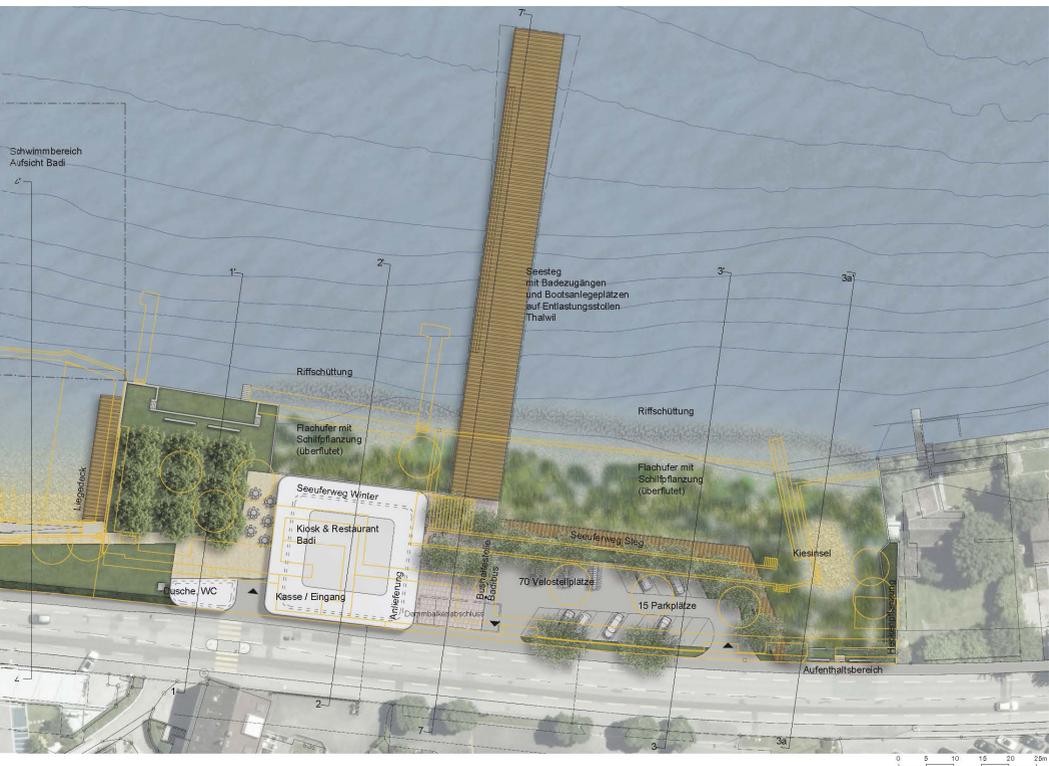
Eine Erweiterung des Bootshafens Farbsteig sowie die damit verbundene erforderliche Erweiterung des Stegs bei der Schiffstation der Zürichsee-Schiffahrtsgesellschaft (ZSG) sind ebenfalls nicht Bestandteil des vorliegenden Gestaltungsplans.

Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV enthält in der Beilage den «Bericht zur Vorprüfung und zu den Einwendungen», der darüber orientiert, wie der Gemeinderat mit den Stellungnahmen aus der Anhörung der über- und nebengeordneten Planungsträger sowie mit den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage umgegangen ist. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird im Sinne von § 7 PBG mit der Planfestsetzung durch die Gemeindeversammlung entschieden (vgl. Kapitel 4 der Weisung).

Die genannten Dokumente sind Bestandteil der Aktenauflage.

Gestaltungsplan Seeufer Bürger - Übersicht





2.3 Vorprojekt

Das Vorprojekt bildet die Grundlage, auf welcher der Gestaltungsplan erarbeitet worden ist. Im Bauprojekt sind Abweichungen gegenüber dem Vorprojekt zulässig.

Das Auslaufbauwerk des Hochwasserentlastungsstollens Thalwil wird im Bereich des heutigen Seebads Bürger I zu liegen kommen und hat zwangsläufig Umgestaltungen des Seeuferbereichs zur Folge. Diesen Umstand sah die Gemeinde Thalwil als Chance, um den Seeuferbereich Bürger neu zu überdenken und die Anlagen den heutigen Bedürfnissen anzupassen.

Bei der Erarbeitung des Vorprojekts für die Neugestaltung des gesamten Seeufers Bürger stand die Aufwertung des Seelerlebnisses im Vordergrund. Badende sowie Spaziergängerinnen und Spaziergänger sollen von einem erweiterten Naherholungsangebot profitieren können. Auch ökologisch soll eine Aufwertung erfolgen, indem ein zusammenhängendes Naturufer entsteht. Darüber hinaus wird angestrebt, die städtebauliche Wahrnehmbarkeit der Anlage zu stärken und diese für die Öffentlichkeit zu einem vielfältig nutzbaren Ort zu machen. Grundlage der Aufwertung sind die Neuordnung und prägnante Strukturierung der Nutzungsbereiche, welche im Vorprojekt aufgezeigt werden.

Das Seebad

Das Seebad Bürger II wird Richtung Süden, im Bereich der heutigen Bootshabe und des Seebads Bürger I, erweitert. Die Wasserballanlage und die 50-Meter-Bahnen werden vor die Ufermauer des bestehenden Seebads Bürger II versetzt. Durch die Schüttung eines Flachufers sowie mit einer geschwungenen Stufenanlage erhält Thalwil einen grosszügigeren Seezugang mit einem breiten Kiesstrand. Auch ein rollstuhlgängiger Seezugang wird möglich.

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

Die Liegefläche des neuen Seebads beträgt 5'000 Quadratmeter und könnte mit einer optionalen Dachflächennutzung auf 5'200 Quadratmeter vergrössert werden, was genau der heute vorhandenen Liegefläche der beiden Seebäder Bürger I und II entspräche.



Abb. 2: Projektvisualisierung Flachufer und Stufenanlage

Attraktiver Zürichseeweg

Der Bereich des Seebads wird ausserhalb der Saison für die Öffentlichkeit geöffnet sein. In dieser Zeit ergänzt der durchgehende Zürichseeweg als eine Art Promenade das öffentliche Freiraumnetz der Gemeinde und macht den Zürichsee auch im Winter erlebbar.

Öffentliches Zentrum

Das zentrale Gebäude mit dem grosszügigen Eingang dient als Verbindung zwischen Seebad und öffentlichem Seezugang. Es beherbergt die notwendige Infrastruktur des erweiterten Seebads. Mit Kiosk und Restaurant ist der Bau sowohl für Badegäste als auch für Spaziergängerinnen und Spaziergänger im öffentlichen Bereich eine wichtige Anlaufstelle. Der seeseitige Platz mit schattenspendendem Baumdach und Panoramansicht komplettiert das Ensemble.

Grosszügiges Naturufer

Im Bereich des heutigen Seebads 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 Seebads Bürger I. Das Naturufer wird von einer Riffschüttung vor Wellen geschützt und gegen Norden durch die bestehende Ufermauer der Mole vom Badebereich abgetrennt. Im Süden reicht das Naturufer bis knapp an die Seestrasse und wird mit einer Kiesinsel ausgestaltet.

Freier Seezugang und öffentlicher Steg

Südlich des Seebads entsteht ein weiterer Mehrwert für die Gemeinde: Ein öffentlicher Seezugang. Über die öffentliche Begegnungszone südlich des neuen Gebäudes gelangt man zum breiten, öffentlichen Steg auf den See hinaus. Der Steg nutzt das Auslaufbauwerk des Hochwasserentlastungstollens als Fundament und ist nicht nur im Sommer für Badegäste, Restaurantbesucherinnen und -besucher eine Attraktion, sondern auch in allen anderen Jahreszeiten bege- und erlebbar. Die öffentlich nutzbare Erholungsfläche am See wird von heute 6'500 Quadratmeter auf knapp 7'600 Quadratmeter erhöht.

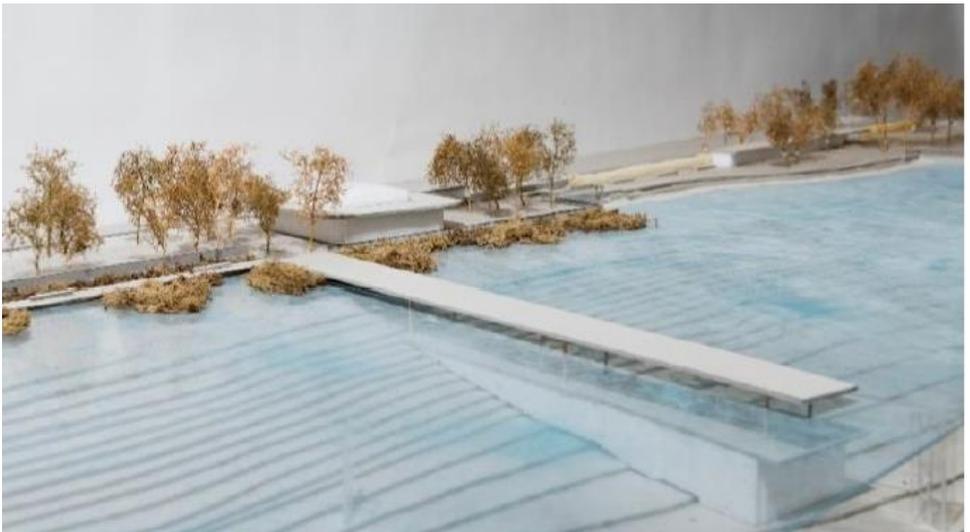


Abb. 3: Visualisierung Steglänge und -breite gemäss Vorprojekt

Parkierung

Die Parkplätze werden platzsparend verortet. Die im Bestand vorhandene Anzahl von 29 soll mindestens wieder erreicht werden. Es sind 30 Parkplätze vorgesehen, wovon 15 auf dem Areal der künftigen ARA Zimmerberg angemietet werden, sofern die ARA Zimmerberg realisiert wird. Zudem steht Platz für genügend Veloabstellplätze zur Verfügung.

Betriebsfläche

Die nötigen Flächen für den Betrieb der Badeanlage und der Gastronomie des neuen Seebads sind aus dem Bestand sowie aufgrund der Anforderungen der DLZ Liegenschaften und Gesellschaft neu definiert worden. Diese sind im nächsten Planungsschritt weiter zu konkretisieren.

2.4 Planerische Umsetzung im Gestaltungsplan

Als Basis für die Erarbeitung des Gestaltungsplans Seeufer Bürger diene das Vorprojekt.

Zusätzlich zum Genehmigungsinhalt werden im Gestaltungsplan auch sogenannte Informationsinhalte dargestellt. Dies sind Elemente, welche für das Verständnis des Gestaltungsplans wesentlich sind, aber in diesem Planwerk keine Rechtskraft entfalten. Es sind dies u.a. der Hochwasserentlastungsstollen Thalwil, die Schwimmbereiche des Seebads und bestehende Bauten und Anlagen.

Nutzweise

Die im Rahmen des Gestaltungsplans erlaubten Nutzungen dienen alle vorwiegend der Erholung für die Bevölkerung und sind deshalb mit dem Eintrag im kantonalen und regionalen Richtplan als Erholungsgebiet vereinbar. Temporäre Nutzungen oder Veranstaltungen wie Kino, Theater und dergleichen sollen ebenfalls zulässig sein.

Die Neugestaltung des Bereichs Bürger soll nicht nur Badegästen, sondern auch Spaziergängerinnen und Spaziergängern zugutekommen. Deshalb sind neben den Flächen für das Seebad auch Bereiche festgelegt, die ohne Badeeintritt ganzjährig zugänglich sind. Dies sind der Steg, der öffentliche Platz sowie Teile des gastronomischen Angebots inkl. Aussenbereiche.

Kulturelle Veranstaltungen wie Kino, Theater, Lesungen, Konzerte und dergleichen werden ermöglicht, jedoch auf maximal 50 Tage pro Jahr beschränkt, temporäre Bauten für mobile Marktstände oder Zelte mit saisonalem Charakter auf maximal 150 Tage. Veranstaltungen dürfen das Naturufer und die Erholungsnutzung nicht beeinträchtigen.

Im Baubewilligungsverfahren ist ein Betriebs- und Nutzungsreglement zu erstellen.

Bauvorschriften

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche A und B anzuordnen. Baubereich A ist um das bestehende Gebäude (auskragendes Dach) des Seebads Bürger II gelegt. Es ist geplant, das bestehende Gebäude im Bürger II grösstenteils zu erhalten und an die heutigen Bedürfnisse anzupassen. Es wird ein Baubereich definiert, um für einen späteren Zeitpunkt auch die Möglichkeit für einen Neubau zu haben, ohne dass der Gestaltungsplan angepasst werden muss.

Der Baubereich B dient der Erstellung neuer Bauten. Die bestehenden Bauten im Bereich Bürger I müssen aufgrund des Auslaufbauwerks des Hochwasserentlastungsstollens grösstenteils abgebrochen werden. Der Baubereich B ist grosszügig um das Vorprojekt gelegt, um für das anschliessende architektonischen Konkurrenzverfahren einen angemessenen Spielraum zu haben. Es besteht jedoch eine Beschränkung der überbaubaren Fläche von 45 Prozent. Durch die Festlegung der Begrenzung auf der Flucht des bestehenden Gebäudes entlang der Seestrasse ist auch der normengerechte Ausbau der Seestrasse gewährleistet. Das neue Hauptgebäude des Vorprojekts misst in der Höhe 5,3 Meter inkl. Dachaufbau. Das bestehende Eingangsgebäude beim Bürger I hat eine Gesamthöhe von 5,0 Meter. Im Rahmen des Gestaltungsplans

wird für den Baubereich B eine maximale Gebäudehöhe von 6,0 Metern auf maximal einem Drittel der Baubereichslänge definiert, ansonsten beträgt sie 4,0 Meter. Die Gebäudehöhe setzt sich aus der Gebäude- und Firsthöhe zusammen. Im Baubereich A lehnt sie sich ebenfalls an den Bestand an und beträgt 3,5 Meter.

Mit diesen Vorschriften ist gewährleistet, dass die Zweckbauten nicht zu dominant in Erscheinung treten. Zudem wird mit dem Gestaltungsplan betreffend Einordnung und Gestaltung eine besonders gute Gesamtwirkung verlangt, welche unter anderem mit dem vorgeschriebenen landschaftsplanerischen und architektonischen Konkurrenzverfahren sichergestellt werden soll.

Innerhalb des Baubereichs C ist die Erstellung eines Stegs auf dem Auslaufbauwerk des Hochwasserentlastungsstollens Thalwil zulässig. Der Steg ist gemäss Gestaltungsplan multifunktional für Badende und Spaziergängerinnen und Spaziergänger auszugestalten.

Insgesamt stellen die Gestaltungsplanvorschriften ein hinreichend enges Korsett mit hohen Anforderungen an die bauliche und gestalterische Entwicklung, welche dem öffentlichen Interesse und der ortsbaulichen Bedeutung gerecht werden.

Aussenbereiche und Gestaltung

Ausserhalb der Baubereiche definiert der Gestaltungsplan Nutzungsbereiche an Land und im See mit den entsprechenden Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften. Dies betrifft die Liegeflächen, die Strand- und Naturuferbereiche, den öffentlichen Platz sowie den Verkehrs- und Infrastrukturbereich. Im Uferbereich besteht die Möglichkeit, mit Aufschüttungen den Strandabschnitt zu gestalten. Allerdings müssen Aufschüttungen mit Naturuferflächen kompensiert werden. Die Regelung, wie dies zu erfolgen hat, ist ebenfalls im Gestaltungsplan festgelegt.

Erschliessung und Parkierung

Der im regionale Richtplan festgesetzte Zürichseeweg wird mit dem Gestaltungsplan im Bereich Bürger so ergänzt, dass er nicht mehr auf dem Trottoir, sondern entlang des Seeufers verläuft. Er soll ausserhalb der Badesaison für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Der Zürichseeweg wird im Bereich Bürger durch die Gemeinde gemäss den kantonalen Vorgaben projektiert und gebaut. Der Kostenteiler Gemeinde/Kanton leitet sich ab nach § 28b des Strassengesetzes. Während der Sommermonate müssten Spaziergänger das Trottoir benutzen.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und die Anlieferung hat gemäss Gestaltungsplan im Bereich der festgelegten Verkehrs- und Infrastrukturfäche zu erfolgen. Für eine Notzufahrt ist ein weiterer Bereich definiert.

Der Kanton sieht vor, die Längsparkierung entlang der Seestrasse aus Sicherheitsgründen aufzuheben. Mit der im Gestaltungsplan festgelegten Verkehrs- und Infrastrukturfäche (Kapazität für ca. 15 Parkplätze) und der Anmietung von 15 Parkplätzen in der künftigen ARA Zimmerberg wird der Bestand und minimale Bedarf gesichert und es erfolgt eine zweckmässige Konzentrierung des Parkierungsangebots. Veloabstellplätze sind in allen Bereichen realisierbar, so dass diese in genügender Anzahl erstellt werden können.

3 Bezug zur Erweiterung des Bootshafens Farbsteig

Die Anzahl der Bootsplätze in der Gemeinde Thalwil soll möglichst erhalten bleiben. Im Vorfeld wurden verschiedene Varianten für die Verlegung respektive die Erhaltung der Bootsplätze der heutigen Bootshabe Bürger geprüft, wobei unter Einbezug der Rückmeldungen des Kantons und der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission eine Verlegung der Bootsplätze zum Hafen Farbsteig als am geeignetsten beurteilt wurde. Richtplanerisch wurde diese Variante denn auch festgesetzt und die Bootshafen Farbsteig AG, der Kanton und die Gemeinde arbeiten gemeinsam an der Umsetzung dieser Zielvorgabe.

Bei Realisierung des vorliegenden Gestaltungsplanprojektes werden die Bootsplätze bei der Bootshabe Bürger aufgehoben und eine Verlegung der Bootsplätze zum Bootshafen Farbsteig

angestrebt. Weil der dadurch zu erweiternde Bootshafen Farbsteig stärker in den See hinausragen würde, müsste der Schiffanlegesteg für die Kursschiffe der ZSG verlängert werden. Die Erweiterung des Bootshafens Farbsteig sowie die Verlängerung des Stegs bei der Schiffstation sind nicht Bestandteil des Gestaltungsplans Seeufer Bürger. Über den Projektierungskredit für eine Erweiterung des Bootshafens Farbsteig wird separat abgestimmt.

Der Gestaltungsplan Seeufer Bürger kann auch ohne einen Ersatz der Bootsplätze Bürger realisiert werden, auch wenn dies nicht angestrebt wird.

4 Mitwirkungsverfahren

4.1 Öffentliche Auflage und Anhörung

Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans erfolgte vom 15. März 2019 bis zum 14. Mai 2019 bei der Gemeinde Thalwil. Alle konnten innert dieser Frist Einwendungen zum Planinhalt machen.

Während der Auflagefrist sind 11 Einwendungen mit insgesamt 67 Anträgen eingegangen.

Berechtigte Einwendungen sind in den Gestaltungsplan eingeflossen. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird im Sinne von § 7 PBG mit der Planfestsetzung durch die Gemeindeversammlung entschieden.

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, zur Vorprüfung eingereicht. Mit Prüfbericht vom 15. Juli 2019 hat das Amt für Raumplanung des Kantons Zürich den Gestaltungsplan vorgeprüft. Die zahlreichen Vorarbeiten werden seitens Kanton geschätzt und er attestiert dem Gestaltungsplan eine sorgfältige Auseinandersetzung mit dem Ort. Der Gestaltungsplan wird grundsätzlich positiv beurteilt.

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

4.2 Behandlung der Einwendungen und Anträge

Die kantonale Vorprüfung ist insgesamt positiv, schränkt allerdings den künftigen Handlungs- und Gestaltungsspielraum der Gemeinde in der Flexibilität für das geplante architektonische und landschaftsplanerische Konkurrenzverfahren und die Nutzungsmöglichkeiten gegenüber dem Auflageprojekt weiter ein. Die Einwendungen aus der Nachbarschaft umfassen hauptsächlich Bedürfnisse zur Beschränkung der Gebäudehöhen und der Länge des Seestegs, Anregungen zur Reduktion der Parkierungsfläche, zur weitergehenden Gestaltung und reduzierten Bepflanzung, uneingeschränkter Aussicht auf den See und verbesserten Durchblicken. Sämtliche Einwendungen, die während der öffentlichen Auflage bei der Gemeinde eingegangen sind, wurden vom Gemeinderat geprüft und behandelt. Er nimmt dazu im «Bericht zur Vorprüfung und zu den Einwendungen» in der Beilage zum Bericht nach Art. 47 RPV detailliert Stellung.

Der Umgang mit den Haupteinwendungen sei hier folgendes erwähnt:

Parkierung

Gemäss kantonaler Vorprüfung kann der Standortgebundenheit der 30 zu erstellenden Parkplätze im Uferbereich nicht zugestimmt werden, solange nicht nachgewiesen werden kann, dass sie ausserhalb des Uferstreifens oder auf Drittgrundstücken erstellt werden können. Die im Auflageprojekt angebotene Fläche soll demnach gestrichen oder verkleinert werden. Die 30 geplanten Parkplätze entsprechen dem Minimum gemäss kantonaler Wegleitung zur Parkplatzer-

stellung und entsprechen auch ungefähr dem heutigen Bestand. Aufgenommene Verhandlungen mit dem Zweckverband ARA Thalwil zeigten daraufhin, dass mit dem Umbauprojekt der ARA Thalwil zur ARA Zimmerberg mindestens 15 Parkplätze auf dessen Grundstück in einer Garage zur Nutzung für die Seebäder und den Seeuferbereich zur Verfügung gestellt werden können. Die Gemeinde Thalwil hat deshalb mit dem Zweckverband eine Vereinbarung abgeschlossen. Durch ein Verschieben von mindestens 15 Pflichtparkplätzen des Gestaltungsplans Seeufer Bürger auf das Areal der künftigen ARA Zimmerberg kann wertvoller Platz im Seeuferbereich für neue Liegefläche in der Seeuferplanung freigespielt werden. Das neue Seebad hat somit etwa gleich viel Liegefläche wie die bestehenden zwei Seebäder Bürger I und Bürger II.

Das Projekt für den Bau der ARA Zimmerberg kommt im September 2020 an die Urne. Sollte es abgelehnt werden, müsste auf einem anderen Drittgrundstück die entsprechende Anzahl an Parkplätzen realisiert werden.

Veranstaltungen und temporäre Nutzungen

Gemäss Vorprüfung und Einwendungen seien Veranstaltungen und temporäre Nutzungen zu befristen und dürfen nicht zu Störungen der Natur und der Umgebung führen. Ebenfalls sei die Aussenbeleuchtung auf ein Minimum zu beschränken. Mit der in Kapitel 2.4 erwähnten Regelung sind diese Anliegen aufgenommen worden. Kulturelle Veranstaltungen wie Kino, Theater, Lesungen, Konzerte und dergleichen werden ermöglicht, jedoch auf maximal 50 Tage pro Jahr beschränkt, temporäre Bauten für mobile Marktstände oder Zelte mit saisonalem Charakter auf maximal 150 Tage.

Gebäudehöhen und Durchblicke

Verschiedentlich wurde die Verkleinerung des Baubereichs und eine Reduktion der Gebäudehöhen verlangt, um die Durchblicke und Ausblicke auf den See weiterhin gewährleisten zu können. Die Gebäudehöhen wurden deshalb im Baubereich A von 6,0 auf 3,5 Meter reduziert. Der Baubereich B wurde mit der Regelung gemäss Kapitel 2.4 (Beschränkung überbaubare Fläche auf 45 Prozent und maximale Gebäudehöhe von 6,0 Metern auf maximal einem Drittel der Baubereichslänge, ansonsten 4,0 Meter) ergänzt. Um die erwünschten Durchblicke zum See zu gewährleisten, ist in Art. 20 ergänzt worden, dass bei der Anordnung von Bauten, Anlagen und Freiraumelementen Durchblicke vom Hang und der Seestrasse zum See zu gewährleisten sind. Ebenfalls ist die Höhe von Beschattungsanlagen auf 4,0 Meter begrenzt worden.

5 Stellungnahme des Gemeinderats

Chance für ein attraktives Seeufer

Das Thalwiler Seeufer zwischen den Seebädern 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, Bootsbesitzende, Fischer usw.) genügen muss. Zudem gilt es, unterschiedliche Interessen seitens Kanton Zürich und Gemeinde zu wahren. Im Zusammenhang mit dem Bau des geplanten Hochwasserentlastungsstollens für den langfristigen Hochwasserschutz der Stadt Zürich bietet sich die besondere Chance, die unterschiedlichen teilweise divergierenden Interessen möglichst umfassend aufzunehmen, im öffentlichen Interesse abzuwägen und einen Mehrwert für die Thalwiler Bevölkerung zu generieren. Der vorliegende private Gestaltungsplan Seeufer Bürger schafft die geeigneten planerischen Rahmenbedingungen für eine Attraktivierung des Seeufers im Bereich Bürger.

Nachhaltige Entwicklung

Mit der Festsetzung des Gestaltungsplans Seeufer Bürger können der Zugang und die Attraktivität des Seeufers für die Allgemeinheit massgeblich gesteigert und damit auch ein Beitrag zu einer hohen Lebensqualität geleistet werden. Es entsteht ein attraktiver Zürichseeweg. Das Erlebnis am See wird gestärkt und ein grosszügiges Seebad kann realisiert werden. Der Steg bietet attraktive Blicke Richtung Berge und Zürich.

Es entsteht ein grosszügiges Naturufer, welches eine vielfältige Flora und Fauna beherbergen kann. Nebst dem Schilf ist insbesondere auch eine kleine Insel für Vögel vorgesehen. Auch sollen einheimische Pflanzen verwendet werden.

Im Zusammenhang mit dem Bau des kantonalen Projekts zum Hochwasserentlastungsstollen Thalwil können Synergien genutzt werden. Zudem ist mit einem beachtlichen Beitrag von Horgen (Entschädigung Standortlast ARA Zimmerberg) und einem Beitrag vom Kanton zur Realisierung des Zürichseewegs zu rechnen.

Verhältnismässige Kosten dank Synergien

Im Zusammenhang mit dem Bau des kantonalen Projekts Entlastungsstollen Thalwil können Synergien genutzt werden. Der Zeitpunkt für eine Aufwertung im Bereich des Seeufers Bürger ist zusammen mit diesem und den weiteren anfallenden Projekten in der Umgebung aus finanzieller Sicht ideal. Es ergeben sich grosse Kosteneinsparungen, ausserdem kann mit diversen Beiträgen Dritter gerechnet werden.

Die Kosten für die Realisierung des dem Gestaltungsplan zugrundeliegenden Vorprojekts werden auf 9 Mio. Franken geschätzt. Am Projekt werden sich neben der Gemeinde auch verschiedene andere Stellen finanziell beteiligen, womit die effektiv anfallende Nettoinvestition der Gemeinde Thalwil voraussichtlich auf rund 4'900'000 Franken zu liegen kommt (siehe folgende Abbildung).

Der entsprechende Bruttokredit wurde an der Urnenabstimmung vom 28. Juni 2020 vom Souverän genehmigt. Damit haben die Stimmberechtigten ihre Zustimmung zur Seeufergestaltung Bürger bereits ein erstes Mal ausgedrückt und das Vorhaben in seiner finanziellen Dimension gutgeheissen. Die Kreditgenehmigung versteht sich jedoch vorbehältlich der Zustimmung zum hier vorliegenden privaten Gestaltungsplan.

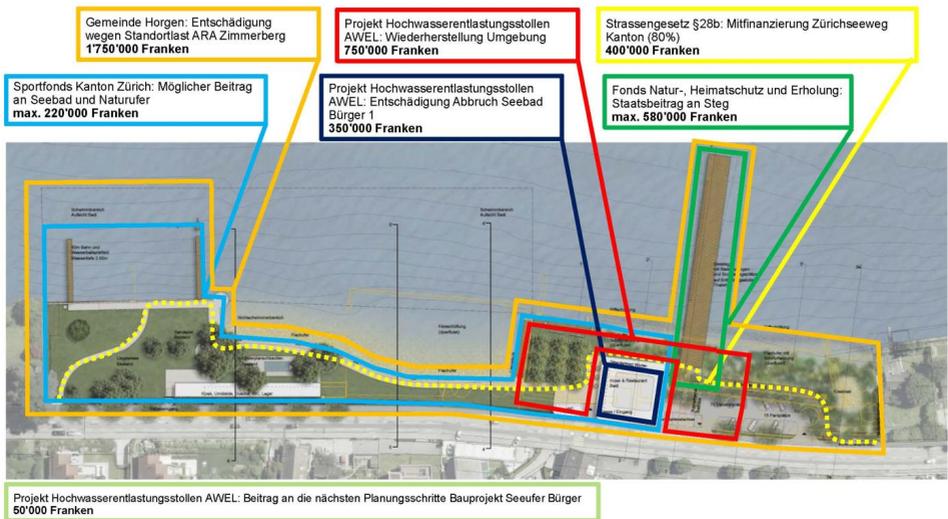


Abbildung Beiträge Seeuferplanung – Stand 12.3.2020

Voraussichtliche Beiträge an das Bauprojekt Seeufer Bürger

Exkurs: Kosten von Drittprojekten und Alternativen

Für die Erweiterung des Hafens Farbsteig, welche nicht Bestandteil des Gestaltungsplans ist, wird zurzeit von Kosten für die notwendige erste Etappe von 5.4 Mio. Franken ausgegangen. Würden weitere nicht zwingende Anpassungen am Hafen und landseitig getätigt, so käme der Betrag auf ca. 6.8 Mio. Franken zu stehen. In beiden Kostenschätzungen ist die Verlängerung des Schifffahrtsstegs bereits enthalten, jedoch nicht die Kosten für die nötigen ökologischen Ersatzflächen. Diese müssen mit dem Kanton noch ausgehandelt werden und werden zwischen Fr. 500'000 bis 1'500'000 betragen.

Bei einer Realisierung des Hochwasserentlastungsstollens und Ablehnung des Gestaltungsplans Seeufer Bürger würde im Bereich des heutigen Seebads Bürger I voraussichtlich das kantonale Ersatzprojekt gemäss der Projektauflage des Hochwasserentlastungsstollens realisiert. Die Entschädigung des Kantons für den Abbruch des Seebads Bürger I beträgt gemäss Enteignungsrecht 350'000 Franken.

Die grosszügige Ufergestaltung wäre bei Ablehnung des Gestaltungsplans nicht mehr möglich, die Situation bliebe ungefähr wie heute. Aus baustatischen und betrieblichen Gründen würde das Seebad Bürger I modernisiert und den heutigen Bedürfnissen angepasst. Gleichzeitig müsste die Bootshabe Bürger saniert werden, die sich in einem schlechten baulichen Zustand befindet und deren Konzession Ende 2023 ausläuft.

Die Kosten für die Wiederherstellung des Seebads Bürger I und ein Sanierungsprojekt der Bootshabe Bürger betragen ungefähr:

Sanierungskosten Bootshabe Bürger	Fr. 1'700'000
Ökologische Ersatzmassnahmen	Fr. 200'000 - 600'000
Neubau Seebad Bürger I	Fr. 3'500'000
Kosten Wiederherstellung/Sanierung	Fr. 5'400'000 - 5'800'000

Davon können folgende Beiträge des Kantons Zürich und der Gemeinde Horgen erwartet werden:

Planung (Kanton)	Fr. 50'000
Entschädigung Abbruch Seebad (Kanton)	Fr. 350'000
Wiederherstellung Umgebung (Kanton)	Fr. 750'000
Beitrag Horgen (Standort ARA)	Fr. 1'750'000

Gesamtkosten Wiederherstellung/Sanierung Fr 2'500'000 - 2'900'000

Ob die Bootshabe Bürger jedoch saniert werden könnte, ist offen. Eine Neukonzessionierung ab 2023 ist abhängig von den zu erfüllenden Auflagen des Kantons.

Die Kostenfolgen einer Erweiterung des Bootshafens Farbsteig sind der Weisung zum Projektierungskredit Erweiterung Bootshafen Farbsteig zu entnehmen.

6 Weiteres Vorgehen

Mit der Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan sowie dem bereits genehmigten Projektierungs- und Baukredit wird ab 2020/2021 das Bauprojekt ausgearbeitet. Dazu wird ein architektonisches und landschaftsplanerisches Konkurrenzverfahren durchgeführt. Eine etappenweise Umsetzung ist ab 2023 vorgesehen. Der genaue Bautermin ist vom Baustart des kantonalen Projekts Entlastungsstollen Thalwil und dem damit verbundenen Abbruch des bestehenden Seebads Bürger I abhängig.

Der Gestaltungsplan könnte auch ohne den Bau des Hochwasserentlastungsstollens umgesetzt werden. Ein Steg wäre allerdings nur in einer reduzierten Dimensionierung realisierbar, da das Auslaufbauwerk des Hochwasserentlastungsstollens als Fundament nicht vorhanden wäre.

Falls der Gestaltungsplan Seeufer Bürger nicht angenommen werden sollte, so ist im Bereich des heutigen Seebads Bürger I im Rahmen der Umsetzung des kantonalen Hochwasserentlastungsstollens Thalwil, bei dessen Umsetzung das bestehende Seebad abgebrochen werden muss, die Realisierung eines Ersatzprojekts vorgesehen. Als Teil des Bauprojektes für den Hochwasserentlastungsstollen lagen bereits Unterlagen dazu auf. Das Projekt geht von einer Wiederherstellung des heutigen Seebads aus. Die architektonische Sprache entspricht allerdings nicht mehr derjenigen des Bestands. Aus baustatischen und betrieblichen Gründen müsste die komplette Anlage modernisiert und den heutigen Bedürfnissen angepasst werden und wäre ebenfalls mit hohen Kosten verbunden.

Die grosszügige Ufergestaltung wäre bei Ablehnung des Gestaltungsplans nicht mehr möglich, die Situation bliebe in etwa die heutige. Den im Gestaltungsplan Seeufer Bürger vorgesehenen Steg könnte die Gemeinde allenfalls – in gleicher oder reduzierter Dimensionierung – in einem anderen Bewilligungsverfahren dennoch versuchen umzusetzen. Was mit der Bootshabe Bürger passieren würde, ist gemäss Ausführungen im vorherigen Kapitel noch offen.

7 Schlussbemerkungen

Ziel des vorliegenden privaten Gestaltungsplanes Seeufer Bürger ist es, eine solide und nachhaltige Basis für die Realisierung eines äusserst attraktiven und vielfältig gestalteten Seeufers für die Thalwiler Bevölkerung zu schaffen. In den nachfolgenden Bewilligungsverfahren sollen zudem möglichst keine Unsicherheiten betreffend der Realisierbarkeit bestehen. Diesen Zielsetzungen kann mit dem vorliegenden Gestaltungsplan entsprochen werden.

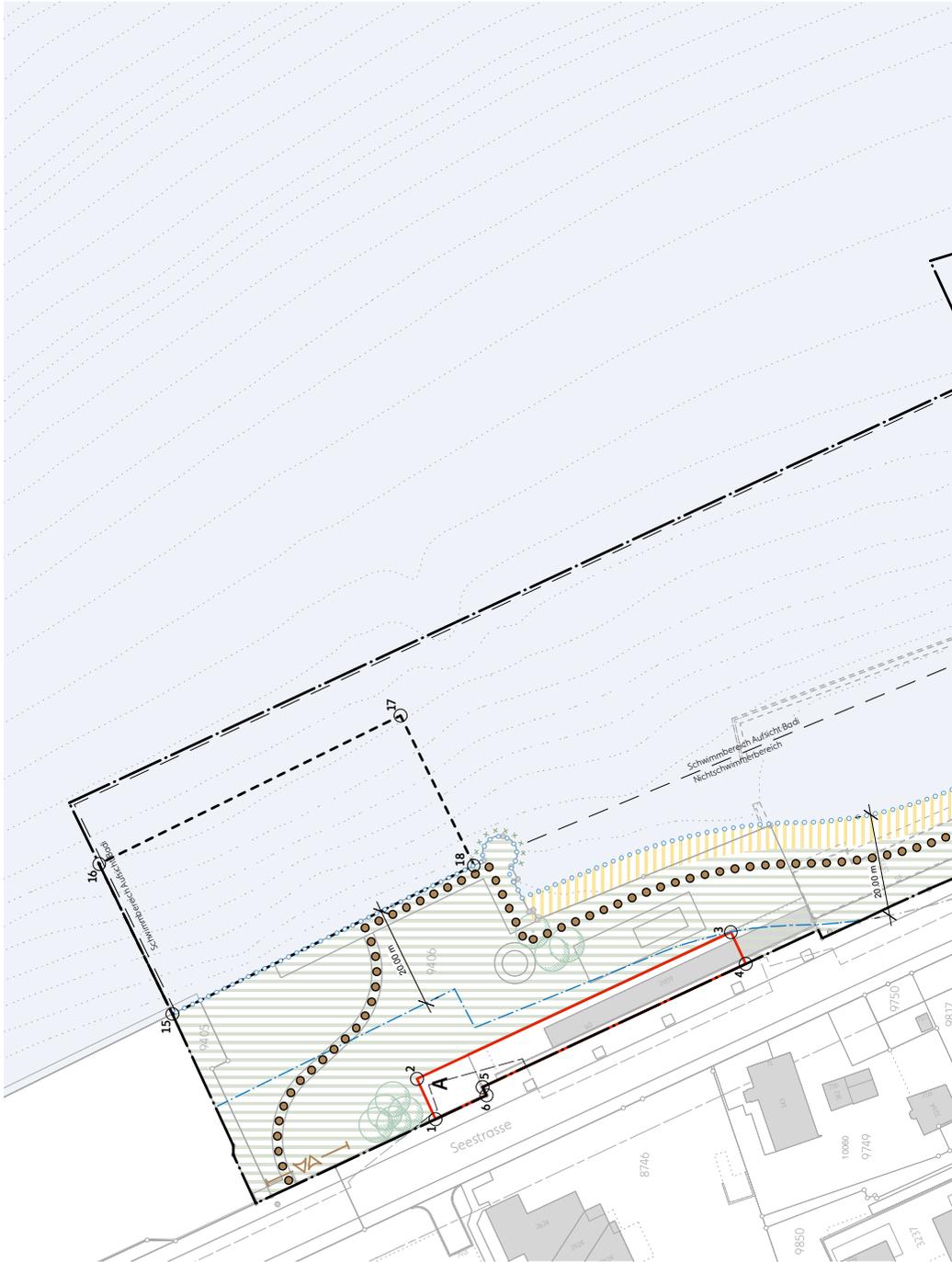
Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der private Gestaltungsplan Seeufer Bürger eine in allen Teilen ausgereifte Vorlage darstellt. Im Zusammenhang mit weiteren Projekten am See entsteht grosses Synergiepotential, das eine grosszügige Neugestaltung des Seeufers möglich macht. Diese einmalige Chance gilt es zu nutzen. Nach der bereits vorliegenden Kreditgenehmigung der Stimmberechtigten an der Urne, liegt es jetzt an der Gemeindeversammlung auch den vorliegenden privaten Gestaltungsplan zu beurteilen. Mit der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung wird der Weg frei für ein attraktives Seebad, einen durchgängigen Zürichseeweg, ein Naturufer sowie einen einmaligen öffentlichen Steg.

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

Anhänge

- A Situationsplan Seeufer Bürger (1:1'000)
- B Vorschriften Gestaltungsplan Seeufer Bürger

Anhang A: Situationsplan Seeufer Bürger, 1:1'000



Festlegungen

	Geltungsbereich
	Baubereiche A bis C
	Bereich 50-Meter-Bahnen und Wasserballspielfeld
	Liegefläche (ungefähre Abgrenzung)
	Strand (ungefähre Abgrenzung)
	Naturufer (ungefähre Abgrenzung)
	Öffentlicher Platz (ungefähre Abgrenzung)
	Verkehrs- und Infrastrukturfäche (ungefähre Abgrenzung)
	Bereich Ausbau Seestrassen
	Bereich Zu- und Wegfahrt MIV und Anlieferung
	Zürichseeweg (ungefähre Lage)
	Bereich Notzufahrt
	Zu erhaltendes Känzeli
	Zu erhaltende Baumgruppen (ungefähre Lage)
	Böschung

Informationsinhalte

	Zukünftige Uferlinie (provisorisch)
	Zukünftiger Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen Gewässerschutzverordnung GschV (provisorisch)
	Schwimmbereiche Badi
	Landanlagelinie
	Baulinie / Gewässerabstandslinie
	Bestehende Bauten und Anlagen
	Abbruch bestehende Bauten und Anlagen
	Entlastungsstollen Thalwil / Dammbalkenabschluss
	Seefläche

Anhang B: Privater Gestaltungsplan Seeufer Bürger, Vorschriften

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 ¹ Der Gestaltungsplan «Seeufer Bürger» (nachfolgend Gestaltungsplan) schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erneuerung und Erweiterung der Strandbäder Bürger I und Bürger II zu einem gemeinsamen Strandbad.

Zweck

² Im Besonderen sollen:

- a. die Erweiterung des Strandbads Bürger II und der Rückbau und die Neugestaltung des Strandbads Bürger I ermöglicht werden,
- b. ein attraktives Gastronomieangebot realisiert werden,
- c. die räumlichen Voraussetzungen für einen Steg zu Erholungszwecken geschaffen werden,
- d. die wertvollen Baumgruppen und das Känzeli im Strandbad Bürger II erhalten werden,
- e. ein attraktiver Seeuferweg, nachfolgend Zürichseeweg genannt, realisiert werden,
- f. eine zweckdienliche Lösung für die Verkehrserschließung geschaffen werden.

Art. 2 ¹ Der private Gestaltungsplan im Sinne von §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:1'000. Der Bericht nach Art. 47 RPV dient der Erläuterung.

Bestandteile und Geltungsbereich

² Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Geltungsbereich.

Art. 3 ¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil (BZO).

Geltendes Recht

² Vorbehalten bleibt zwingendes übergeordnetes Recht. Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 4 ¹ Innerhalb des Geltungsbereichs sind Nutzungen im Zusammenhang mit Sport, Freizeit, Erholung und Kultur mit den

Nutzweise

notwendigen Bauten und Anlagen zulässig. Dazu gehören insbesondere der Badebetrieb sowie gastronomische Nutzungen.

² Die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels eines Betriebs- und Nutzungsreglements aufzuzeigen und zu regeln.

Zugänglichkeit

Art. 5 ¹ Der Steg, der öffentliche Platz sowie die Verkehrs- und Infrastrukturfäche müssen ganzjährig, das Strandbad und der Zürichseeweg durch das Strandbad ausserhalb der Badesaison öffentlich zugänglich sein.

Veranstaltungen und temporäre Bauten

Art. 6 ¹ Kulturelle Veranstaltungen wie Kino, Theater, Lesungen, Konzerte und dergleichen sind ganzjährig, während höchstens 50 Tagen (inkl. Auf- und Abbautagen), innerhalb des Strandbads sowie auf dem öffentlichen Platz zulässig. Auf dem Steg sind keine kulturellen Veranstaltungen zulässig.

² Temporäre Bauten wie zum Beispiel Foodtrucks, mobile Marktstände oder Zelte mit saisonalem Charakter und dergleichen sind ganzjährig, während höchstens 150 Tagen (inkl. Auf- und Abbautagen), innerhalb des Strandbads, auf dem öffentlichen Platz, dem Steg sowie der Verkehrs- und Infrastrukturfäche zulässig. Jede temporäre Baute zählt einzeln.

³ Veranstaltungen und temporäre Bauten dürfen die Erholungsnutzung und das Naturufer nicht beeinträchtigen.

Baubereiche A und B

Art. 7 ¹ Gebäude und Gebäudeteile sind in den im Situationsplan dargestellten Baubereichen A und B anzuordnen.

² Gebäude und Gebäudeteile dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen bis auf die Baubereichsbegrenzungen gestellt werden.

³ Einzelne Gebäudevorsprünge, Vordächer und dergleichen bis höchstens 1,5 m Auskragung dürfen die Baubereichsbegrenzungen überragen. Dort wo der Raum für den Ausbau der See- strasse benötigt wird, haben derartige Vorsprünge einen dem Charakter der betreffenden Anlage entsprechenden Vertikalabstand, in der Regel wenigstens 3 m, einzuhalten.

⁴ Die Gebäudehöhe darf im Baubereich A höchstens 3,50 m betragen. Im Baubereich B darf die Gebäudehöhe auf einem Abschnitt von maximal 1/3 der Baubereichslänge auf der ganzen Baubereichstiefe höchstens 6,00 m und ansonsten höchstens 4,00 m betragen. Dachgeschosse sind nicht zulässig.

⁵ Die Gebäudehöhe darf mit untergeordneten technischen Anlagen (z.B. Anlagen zur Beschattung, Absturzsicherungen, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, Antennen, Anlagen zum Gebäudeschutz wie Blitzableiter und dergleichen) überschritten werden. Solche Anlagen sind möglichst kompakt anzuordnen und haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen.

⁶ Im Baubereich B darf die überbaute Fläche gemäss § 256 PBG höchstens 45 % der Baubereichsfläche betragen.

Art. 8 ¹ Innerhalb des im Situationsplan dargestellten Baubereichs C ist ein Steg auf dem Auslaufbauwerk des Entlastungstollens Thalwil zulässig.

Baubereich C

² Der Steg dient dem Aufenthalt von Badenden und der Zirkulation von Fussgängern.

³ An geeigneten Stellen sind Ein- und Ausstiegsmöglichkeiten für Badende sicherzustellen.

⁴ Der Steg ist von festen Einrichtungen freizuhalten. Zulässig sind 2 Bereiche mit Sitz- und Liegemöglichkeiten im Umfang von höchstens je 12 m².

⁵ Der Steg ist mehrheitlich aus Holz zu erstellen und möglichst filigran und lichtdurchlässig zu konstruieren.

Art. 9 ¹ Folgende Bauten und Anlagen dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden:

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

- a. 1 Spielplatz und 1 Ballspielanlage,
- b. 1 Planschbecken,
- c. 1 Sprunganlage,
- d. 1 Floss,
- e. Stege zur Abgrenzung der Schwimmbereiche,
- f. 1 Steg als Liegefläche mit einer Fläche von höchstens 100m²,
- g. Aussenduschen in der notwendigen Anzahl,
- h. Unterstände für Abstellplätze für leichte Zweiräder,
- i. Temporäre Bauten gemäss Art. 6 Abs. 2.

² Die gewässerschutzrechtliche Bewilligung gemäss Art. 41c GSchV bleibt vorbehalten.

Art. 10 Der im Situationsplan dargestellte Bereich dient der Abgrenzung einer Zone für 50-Meter-Bahnen und eines Wasserballspielfelds vom übrigen Schwimmbereich.

Bereich 50-Meter-Bahnen und Wasserballspielfeld

C. Aussenbereiche

Liegefläche

Art. 11 ¹ Die im Situationsplan dargestellte Liegefläche ist als Liegewiese oder Liegedeck zu gestalten. Zusätzlich zu dem im Situationsplan dargestellten Bereich können die Dachflächen von Gebäuden sowie die nicht mit Gebäuden überstellten Flächen innerhalb der Baubereiche A und B als Liegefläche gestaltet werden.

² Die zulässige Schüttfläche richtet sich nach Art. 29 des vorliegenden Gestaltungsplans.

³ Gegenüber der Seestrasse ist der Bereich der Liegefläche durch Einfriedungen oder dergleichen mit einer maximalen Höhe von 2,5 m vor Lärm und Einsicht zu schützen.

⁴ Die Liegefläche ist angemessen zu beschatten.

Objekt im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung

Art. 12 Die im Situationsplan schematisch dargestellten bestehenden Baumgruppen und das Känzeli befinden sich innerhalb des Objekts im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung und sind so weit wie möglich zu erhalten.

Strand

Art. 13 ¹ Der im Situationsplan dargestellte Strand ist als Flachufer auszubilden.

² Die zulässige Schüttfläche richtet sich nach Art. 29 des vorliegenden Gestaltungsplans.

Naturufer

Art. 14 ¹ Das im Situationsplan dargestellte Naturufer ist als Flachufer auszubilden.

² Die notwendige Fläche des Naturufers richtet sich nach Art. 29 des vorliegenden Gestaltungsplans.

³ Es ist eine Bepflanzung mit Röhricht vorzusehen.

⁴ Das Naturufer ist mittels einer Riffschüttung vor Wellen zu schützen.

⁵ Es ist sicherzustellen, dass das Naturufer weder von Land noch vom Wasser aus zugänglich ist.

⁶ Die im Situationsplan dargestellte Böschung dient der baulichen Sicherung des Anstosses und der Vermeidung eines Unterspülens.

Art. 15 ¹ Der im Situationsplan dargestellte öffentliche Platz am westlichen Ende des Stegs gemäss Art. 8 des vorliegenden Gestaltungsplans dient dem Aufenthalt und der Zirkulation.

Öffentlicher Platz

² Die Gestaltung ist auf den Steg gemäss Art. 8 des vorliegenden Gestaltungsplans abzustimmen. Zudem ist die Abdeckung des Dammbalkenabschlusses in die Gestaltung zu integrieren.

³ Der öffentliche Platz ist, ausgenommen von festen Einrichtungen für die Aussennutzung der Gastronomie gemäss Art. 16, von festen Einrichtungen freizuhalten.

Art. 16 ¹ Einem Restaurant und/oder einem Kiosk vorgelagert ist ein Bereich für eine Aussennutzung des Gastronomieangebots vorzusehen.

Aussenbereich
Gastronomie

² Dieser kann sich innerhalb des Baubereichs B und/oder auf dem öffentlichen Platz befinden.

³ Auf dem öffentlichen Platz darf maximal $\frac{1}{4}$ der gesamten Platzfläche für den Aussenbereich Gastronomie genutzt werden. Ein Bereich von min. 3,00 m ist dauernd für den Durchgang zum Steg freizuhalten. Feste Einrichtungen sind nur für die Nutzung der Aussengastronomie (Tische, Stühle, Schattenspendler, für die Bewirtschaftung der anfallenden Abfälle erforderlichen Einrichtungen und dergleichen) zulässig.

⁴ Der Aussenbereich Gastronomie ist angemessen zu beschatten.

Art. 17 ¹ Die im Situationsplan dargestellte Verkehrs- und Infrastrukturfläche dient zur Parkierung, Anlieferung, Ver-/Entsorgung und bietet Platz für eine Bushaltestelle. Bei der Gestaltung ist auf eine sorgfältige Einpassung ins Ortsbild zu achten.

Verkehrs- und Infrastrukturfläche

² Im Besonderen:

- a. ist der versiegelte Anteil möglichst gering zu halten,
- b. ist eine angemessene Bepflanzung mit Bäumen sicherzustellen,
- c. ist die Abdeckung des Dammbalkenabschlusses in die Gestaltung zu integrieren.

³ Die Pflicht gemäss Art. 17 Abs. 2 gilt soweit dies mit der Erstellung von Parkplätzen für Personenkraftwagen gemäss Art. 24 des vorliegenden Gestaltungsplans vereinbar ist.

Bereich Ausbau See-
strasse

Art. 18 ¹ Der im Situationsplan dargestellte Bereich dient dem Ausbau der Seestrasse.

² Es sind keine Bauten und Anlagen zulässig.

³ Die Gestaltung ist im Rahmen des Betriebs- und Gestaltungskonzepts der Seestrasse zu bestimmen.

D. Gestaltung

Grundsatz

Art. 19 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Durchblicke

Art. 20 ¹ Bauten und Anlagen sowie Freiraumelemente (Bäume, Hecken, Zäune, Mauern und dergleichen), vorbehaltlich Art. 11 Abs. 3, sowie untergeordnete technische Anlagen gemäss Art. 7 Abs. 5 sind so zu gestalten und anzuordnen, dass Durchblicke vom Hang und der Seestrasse zum See gewährleistet sind.

² Beschattungsanlagen sind in der Höhe auf höchstens 4,00 m zu begrenzen.

Dächer

Art. 21 ¹ Bei Neubauten ist der nicht als begehbare Terrasse oder durch technische Installationen genutzte Bereich der Flachdächer ökologisch wertvoll zu begrünen. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

² Ausgenommen sind Flachdächer von kleineren, technisch bedingten Aufbauten.

Qualitätssicherung

Art. 22 Zur Sicherstellung der besonders guten Gesamtwirkung ist unter Führung der Gemeinde ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren durchzuführen.

E. Erschliessung und Parkierung

Art. 23 ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und die Anlieferung erfolgen innerhalb des im Situationsplan dargestellten Bereichs. Es dürfen maximal eine Einfahrt und maximal eine Ausfahrt erstellt werden.

Erschliessung,
Anlieferung und
Notzufahrt

² Die Erschliessung und die Anlieferung dürfen nicht die gesetzlichen Zufahrten behindern, die Verkehrssicherheit gefährden und den Strassenkörper beeinträchtigen.

³ Der im Situationsplan dargestellte Bereich Notzufahrt ist für eine Notzufahrt freizuhalten.

Art. 24 ¹ Die erforderliche Anzahl resp. die nötige Zuteilung der Parkplätze für Personenwagen und Veloabstellplätze bestimmt sich nach der kantonalen Regelung des Parkplatzbedarfes.

Parkplätze für Personenwagen und Veloabstellplätze

² Es sind 30 Parkplätze für Personenwagen zu erstellen.

³ Parkplätze für Personenwagen und die Veloabstellplätze sind innerhalb der im Situationsplan dargestellten Verkehrs- und Infrastrukturfäche gemäss Art. 17 anzuordnen. Veloabstellplätze sind auch in der Nähe der Ein- und Ausgänge in allen Bereichen zulässig.

⁴ Der Nachweis für Parkplätze für Personenwagen kann auch ausserhalb des Geltungsbereichs erbracht werden.

Art. 25 Eine Bushaltestelle ist innerhalb der im Situationsplan dargestellten Verkehrs- und Infrastrukturfäche anzuordnen.

Bushaltestelle

Art. 26 ¹ Der im Situationsplan dargestellte Zürichseeweg hat am Seeufer zu verlaufen.

Zürichseeweg

² Es ist auf eine möglichst geringe Störung des Naturufers gemäss Art. 14 des vorliegenden Gestaltungsplans zu achten.

Art. 27 Für das Strandbad sind an geeigneten Stellen mindestens zwei Ein- und Ausgänge zu erstellen.

Ein- und Ausgänge
Strandbad

Art. 28 Der Zugang zum Dammbalkenabschluss des Entlastungstollens Thalwil muss jederzeit gewährleistet sein.

Dammbalkenabschluss

F. Umwelt

Ufervegetation

Art. 29 ¹ Die Schüttflächen werden mit folgenden Faktoren gewichtet:

- Liegewiese/Wege: 1.5
- Kiesstrand: 1
- Kiesschüttung unter Wasser: 0.75

² Die Ersatzflächen werden mit folgenden Faktoren gewichtet:

- Schilfbestand Nord: 1
- Schilfbestand Süd: 1

³ Das Verhältnis der Summe der gewichteten Flächen der Schüttflächen zur Summe der gewichteten Ersatzflächen muss 1:1 betragen.

⁴ Stege und dergleichen müssen möglichst lichtdurchlässig gestaltet sein. Dabei sind Material, Konstruktion und Höhe über der Seefläche ausschlaggebend.

Uferstreifen

Art. 30 ¹ Solange der Gewässerraum nicht festgelegt ist, bemisst sich die Breite des Gewässerraums, gemessen ab der Uferlinie, nach den Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung (GSChV) vom 4. Mai 2011.

² Aufgrund des erwünschten Spielraums für das Konkurrenzverfahren kann die Uferlinie noch nicht definiert werden und wird deshalb im Situationsplan als zukünftige Uferlinie (provisorisch) dargestellt. Massgebend für die Bestimmung des Gewässerraums ist die Uferlinie zum Zeitpunkt der Baueingabe.

Bepflanzung

Art. 31 Für die Bepflanzung sind ausschliesslich standortgerechte, einheimische und regional-typische Arten zu verwenden. Bei Bäumen und Sträuchern dürfen nur Wildformen gepflanzt werden.

Lärm

Art. 32 ¹ Im Geltungsbereich gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41).

² Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Art. 33 ¹ Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist die Grundeigentümerin verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Hochwasserschutz

² Die Verpflichtung gilt nicht für Schutzmassnahmen vor dem Wellenschlag, welcher durch das Anspringen des Hochwasserentlastungsstollens verursacht wird.

Art. 34 Allfällige Aussenbeleuchtungen sind im gesamten Geltungsbereich auf das absolute Minimum zu beschränken und so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden. Die Empfehlungen in der «Vollzugshilfe Lichtemissionen» (Entwurf zur Konsultation vom 12. April 2017) des Bundesamts für Umwelt (BAFU) und die Anforderungen gemäss der SIA-Norm 491 zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen im Aussenraum sind zu berücksichtigen.

Beleuchtung

G. Schlussbestimmungen

Art. 35 Die etappierte Ausführung der Bauten und Anlagen wie auch der Aussenbereiche ist zulässig.

Etappierung

Art. 36 Der Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Inkrafttreten

Erweiterung Bootshafen Farbsteig

- Erweiterung des Bootshafens Farbsteig und Verlegung der Bootsplätze von der Bootshabe Bürger zum Bootshafen Farbsteig
- Projektierungskredit

ANTRAG

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

- 1 Der Projektierungskredit für die Erweiterung des Bootshafens Farbsteig im Betrag von Fr. 400'000 inkl. MWST wird zulasten der Investitionsrechnung bewilligt.**

WEISUNG

1 Ausgangslage



Abbildung 1: Bootshafen Farbsteig

Der Bootshafen Farbsteig wurde 1980 im Rahmen eines Gesamtprojekts im Gebiet Farbsteig realisiert und besteht aktuell aus 134 Bootsplätzen. Der Bootshafen Farbsteig gehört der Bootshafen Farbsteig AG, an welcher die Gemeinde Thalwil mit 52 Prozent beteiligt ist. Beim Bootshafen Farbsteig wären in nächster Zeit keine grösseren Investitionen für Sanierungen nötig. Die Konzession läuft noch bis ins Jahr 2028.

Mit Beschluss vom 27. Oktober 2017 hat der Regierungsrat des Kantons Zürich entschieden, ein Bauprojekt für einen Hochwasserentlastungsstollen zwischen der Sihl und dem Zürichsee ausarbeiten zu lassen. Das Auslaufbauwerk des Hochwasserentlastungsstollens soll in den Bereich des heutigen Seebads Bürger I zu liegen kommen. Dies hat die Gemeinde

dazu veranlasst, im Bereich Bürger die Seeuferplanung anzugehen. In diesem Zusammenhang wurde der Gestaltungsplan Seeufer Bürger erarbeitet. Dieser geht von einer Aufhebung der Bootshabe Bürger aus, welche sich in einem schlechten baulichen Zustand befindet. Die Bootshabe Bürger beherbergt 56 Bootsplätze. Die Konzession für den Betrieb des Hafens läuft Ende 2023 aus.

Bereits vor einigen Jahren hat die Gemeinde die Aufhebung der Bootshabe Bürger und eine Zusammenlegung der Seebäder Bürger in Betracht gezogen. Deshalb wurden Ersatzstandorte für eine Verlegung der Bootsplätze Bürger evaluiert. In einer umfassenden Standortevaluation im Jahr 2009 kristallisierten sich vier Alternativstandorte heraus: Farbsteig Süd, Zehntenhof, Bürger und 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 einge-

reicht. Die Interessenabwägung hat ergeben, dass am Standort Seglervereinigung aufgrund des Vorkommens einer seltenen Muschelart ein Hafenanbau nicht zulässig ist. Es wurde empfohlen, an einem bestehenden Standort, nämlich im Bereich Farbsteig Süd, weiter zu planen.

In einem umfassenden Verfahren wurden daraufhin unterschiedliche Varianten für den Standort Farbsteig Süd (Anbau und Neubau) erarbeitet und den kantonalen Fachstellen zur Stellungnahme zugestellt. Auch die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission wurde zur Stellungnahme und Begehung eingeladen. Die entsprechenden Rückmeldungen wurden in die Überarbeitung einbezogen und die Variante mit einer seeseitigen Erweiterung des Hafens Farbsteig weiterentwickelt (vgl. Abb. 2).

Das Leitbild Zürichsee 2050 setzt sich zum Ziel, die Anzahl Bootsplätze zu stabilisieren und zu konzentrieren. Im Regionalen Richtplan Zimmerberg ist festgehalten, dass mit einer Erweiterung des bestehenden Bootshafens Farbsteig als Ersatz für die Bootshabe Bürger eine Konzentration der Anlagen für die Schifffahrt im Bereich Farbsteig erfolgen soll. Im Kommunalen Richtplan Thalwil ist die Seeuferplanung als Massnahme enthalten und beim Bootshafen Farbsteig vermerkt, dass eine Erweiterung geplant ist. Mit der Unterzeichnung des Masterplans Seeufer Thalwil durch Regierungsrat Markus Kägi und Gemeindepräsident Märk Fankhauser Anfang 2019 wurde die gemeinsame Zielsetzung, die Bootsplätze von der Bootshabe Bürger zum Bootshafen Farbsteig zu verlegen, bekräftigt.

Folgende Ziele werden mit einer Hafenerweiterung beim Farbsteig verfolgt:

- Erhaltung der Anzahl Bootsplätze in der Gemeinde
- Gute Eingliederung ins Landschaftsbild
- Erhalt oder Ersatz des Lebensraums für Flora und Fauna
- Naherholungsraum für die Bevölkerung

2 Vorprojekt und Abklärungen zur Umweltverträglichkeit

2.1 Vorprojekt und Voruntersuchung

Die Bootshafen Farbsteig AG hat in Zusammenarbeit mit der Gemeinde ein Vorprojekt für eine Hafenerweiterung erarbeitet (vgl. Abb. 2). Dabei sollen auch Optimierungen im bestehenden Hafen erfolgen. Aufgrund der Anzahl Bootsplätze erfordert ein Hafenprojekt in dieser Grössenordnung eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Deshalb wurde ein Voruntersuchungsbericht mit Pflichtenheft für die Umweltverträglichkeitsprüfung erarbeitet. Die Voruntersuchung dient zur Festlegung der relevanten Umweltbereiche und der Festsetzung der weitergehenden Abklärungen in der Hauptuntersuchung.

Die Kosten für das Vorprojekt und die Voruntersuchung beliefen sich auf rund 40'000 Franken, welche von der Bootshafen Farbsteig AG finanziert worden sind. Es wurde vertraglich vereinbart, dass die Gemeinde diese Kosten an die Bootshafen Farbsteig AG zurückvergütet, falls die Hafenerweiterung nicht realisiert wird.



Abb. 2: Vorprojekt Erweiterung Hafen Farbsteig

2.2 Verlängerung Schiffsteg ZSG



Abb. 3: Schiffstation Thalwil mit heutigem Schiffsteg ZSG

Eine Erweiterung des Bootshafens Farbsteig Richtung See bedingt, dass der Schiffsteg der Zürichsee-Schiffahrtsgesellschaft (ZSG) verlängert wird, weil sonst die Schiffe aufgrund eingeschränkter An- und Abfahrtsrouten sowie Manövrierfähigkeit nicht mehr bei der Schiffstation Thalwil anlegen könnten. Die Verlängerung des Schiffstegs entspricht etwa der geplanten Erweiterung des Hafens Richtung See. Es wird von ungefähr 26 Metern ausgegangen.

2.3 Ökologische Ersatzmassnahmen

Grundsätzlich bedingt eine Erweiterung des Bootshafens eine Neukonzessionierung der gesamten Anlage. Jede Neukonzessionierung durchläuft im Kanton Zürich ein Verfahren, in welchem abgeleitet aus der bestehenden Wasserflora und -fauna ökologische Ersatzflächen definiert werden, die der Hafenerbetreiber projektieren und umsetzen muss. Dies führt dazu, dass bei der Neukonzessionierung einer Hafenanlage neue ökologisch wertvolle Uferflächen entstehen müssen. Auch bei Ablauf einer Konzession, also auch bei einer Re- bzw. Neukonzessionierung ohne Hafenerweiterung, verlangt der Kanton ökologische Ersatzmassnahmen.

Die vom Kanton zum Vorprojekt und zur Voruntersuchung eingeholte Stellungnahme war insgesamt positiv. Sie fordert jedoch ökologische Ersatzmassnahmen in einem unerwartet grossen Umfang. Im Auftrag der Gemeinde wurden deshalb für ca. 30'000 Franken Tauchgänge zur Aufnahme der Wasserpflanzen im Hafenbereich, an einem nahegelegenen Referenzbereich, im Bereich des Schiffstegs ZSG und neben dem Badeplatz Ludretikon, gemacht. Darauf basierend erfolgten Berechnungen gemäss Vorgaben des Kantons hinsichtlich der erforderlichen Fläche für Ersatzmassnahmen. Die Meinungen, in welchem Ausmass Ersatzflächen geschaffen werden müssen, gehen jedoch zurzeit zwischen dem Kanton und der Bootshafen Farbsteig AG bzw. der Gemeinde weit auseinander.

Freie Flächen am Thalwiler Seeufer in dem vom Kanton geforderten Ausmass sind kaum vorhanden, insbesondere wenn die öffentlich nutzbare Erholungsfläche nicht massgeblich verkleinert werden soll. Zudem wird die Realisierung solcher Ersatzmassnahmen grosse Zusatzkosten auslösen. Ein Fonds für ökologische Ersatzmassnahmen, in den die Gemeinde einzahlen könnte anstatt selbst Ersatzmassnahmen zu realisieren, existiert im Kanton Zürich bisher nicht. Ökologische Ersatzmassnahmen in einer anderen Gemeinde zu realisieren erscheint problematisch, auch aufgrund des späteren Unterhalts und weil Gemeinden ihre Ersatzflächen für eigene Hafenneukonzessionierungen benötigen.

Es ist noch unklar, ob und wie die Situation hinsichtlich ökologischer Ersatzmassnahmen gelöst werden kann. Eine Erweiterung des Bootshafens Farbsteig ohne entsprechende rechtsgültige kantonale Konzession ist jedoch nicht möglich.

2.4 Erhalt der Anzahl Bootsplätze und Stationierungsverordnung

Die Anzahl der Bootsplätze soll grundsätzlich erhalten bleiben, weil sie auch zur Lebensqualität einer Seegemeinde beiträgt. Mehr Bootsplätze sind aufgrund der kantonalen Bestimmungen nicht möglich. Wenn die Bootshabe Bürger aufgehoben wird, ist folglich die entsprechende Anzahl Bootsplätze im Rahmen der Erweiterung des Bootshafens Farbsteig zu realisieren, damit die Thalwiler Bevölkerung im bisherigen Rahmen Bootsplätze mieten kann.

Der Bootshafen Farbsteig besteht aktuell aus 134 konzessionierten Bootsplätzen, wovon 70 an Personen mit Wohnsitz in Thalwil vergeben sind. Die Bootshabe Bürger bietet zurzeit 56 Plätze an. Von diesen 56 Bootsplätzen sind 28 an Thalwiler Einwohnerinnen und Einwohner vermietet.

Eine Hafenanlage untersteht der kantonalen Stationierungsverordnung. Diese Verordnung besagt, nach welchen Kriterien Hafenplätze vergeben werden müssen. Demnach werden alle Bewerberinnen und Bewerber in eine Warteliste aufgenommen und sind unabhängig vom Wohnsitz gleich zu behandeln. Die Gebühren dürfen für Gemeindeauswärtige nur max. 10 Prozent höher sein. Bootsplätze dürfen zudem nur ausserordentlich gekündigt werden, wenn das Verhalten der Mieterin oder des Mieters öffentlichem Interesse widerspricht. Dies ist z.B. der Fall, wenn Schifffahrtsvorschriften missachtet werden, Zuwiderhandlung zum Natur- und Heimatschutz nachgewiesen werden können, der Liegeplatz oder das Boot schlecht unterhalten sind, der Liegeplatz zwischen 1. April und 31. Oktober während mehr als drei Monaten nicht belegt wird oder die Gebühren nicht bezahlt werden.

Bei Hafenanlagen sind deshalb nur sehr wenige jährliche Mutationen zu verzeichnen. Beim Bootshafen Farbsteig sind es durchschnittlich nur fünf Wechsel pro Jahr. Dadurch könnten über die jährliche Fluktuation in den nächsten Jahren keine relevanten Bootsplatzbelegungen von der Bootshabe Bürger zum Bootshafen Farbsteig verschoben werden.

3 Kosten

3.1 Projektierungskredit

Die Höhe des Projektierungskredits von 400'000 Franken für die Erarbeitung des Bauprojektes beruht auf einer Abschätzung im Rahmen des Vorprojekts. Der Projektierungskredit beinhaltet die Kosten für die Projektierung des Bauprojekts der Hafenerweiterung Bootshafen Farbsteig und die Verlängerung des Schiffstegs ZSG, für die technische Beratung, den Umweltverträglichkeitsbericht, die Evaluation und Projektierung der ökologischen Ersatzflächen, für alle nötigen Fachplaner inkl. Strom, Sanitär, Landschaft, Geologie, Altlasten und für das Bewilligungsverfahren.

Nicht darin enthalten sind die bereits von der Bootshafen Farbsteig AG geleisteten Kosten von rund 40'000 Franken für das Vorprojekt und die Voruntersuchung. Auch die Kosten für die erfolgten Wasserpflanzenaufnahmen von rund 30'000 Franken sind im Kredit nicht enthalten, sie wurden schon vorgängig von der dafür zuständigen Planungs- und Baukommission gesprochen.

Der Projektierungskredit ist zur Erarbeitung eines bewilligungsfähigen Projekts notwendig. Die komplexen Zusammenhänge betreffend ökologischer Ersatzflächen und die dadurch nötigen Vertiefungen und Abklärungen mit dem Kanton haben sich erst während der Erarbeitung des Vorprojekts und der kantonalen Stellungnahme gezeigt. Die Kosten sind nicht im Budget 2020 eingestellt, jedoch unter den Umsetzungskosten im Finanzplan fürs Jahr 2021 subsummiert.

3.2 Projektkosten

Die Kosten für die Erweiterung des Hafens Farbsteig inkl. Projektierungskosten und die Kosten für die Verlängerung des Schiffsstegs der ZSG werden auf 5.4 Mio. Franken geschätzt. Würden weitere nicht zwingende Anpassungen am Hafen und landseitig getätigt, so ist mit einem Betrag von ca. 6.8 Mio. Franken zu rechnen. In diesen Kosten sind jedoch Kosten für ökologische Ersatzmassnahmen sowie allfällige sich aufgrund von Altlasten und Bodenbelastungen ergebende Zusatzkosten nicht eingerechnet. Bei den ökologischen Ersatzmassnahmen ist von einem beachtlichen Betrag auszugehen, wobei dieser vom Umfang der geforderten Massnahmen abhängig ist, welcher wiederum noch geklärt werden muss. Unter Umständen wird der Betrag aufgrund der Flächenberechnung für die Ersatzmassnahmen kostenmässig so hoch ausfallen, dass er schliesslich durch die Beantwortung der Frage der Angemessenheit, Zumutbarkeit und Verhältnismässigkeit begrenzt würde. Wie hoch dies wäre, ist jedoch noch unklar, weil keine entsprechenden Rechtsentscheide ausgemacht werden konnten. Es wird grob geschätzt, dass dies im Bereich von 10 bis 30 Prozent der Projektkosten liegen könnte. Die detaillierten Kosten werden mit dem Bauprojekt ermittelt.

Für die Finanzierung der Hafenerweiterung sind Gespräche mit zwei Banken geführt worden. Diese beurteilen die Bootshafen Farbsteig AG als privatrechtliche Aktiengesellschaft ohne Haftung der Gemeinde Thalwil. Deshalb und aufgrund der beschränkten finanziellen Möglichkeiten der Bootshafen Farbsteig AG erhält die AG keine Bankenfinanzierung für die Hafenerweiterung. Eine solche wäre nur möglich, wenn die Gemeinde eine Solidarbürgschaft aussprechen würde. Eine andere Finanzierungsmöglichkeit ist ein Darlehen der Gemeinde an die Bootshafen Farbsteig AG, welches in die Finanzkompetenz einer Urnenabstimmung fallen würde. Im Finanzplan sind 2021 Gelder dafür eingestellt.

Die Bootshabe Bürger wird mit der Umsetzung des Gestaltungsplans Seeufer Bürger, über den die Gemeindeversammlung zum gleichen Zeitpunkt entscheidet wie über den vorliegenden Projektierungskredit, rückgebaut und kann nicht weiter betrieben werden.

Dennoch sei zum Vergleich erwähnt, dass für einen Fortbestand der Bootshabe Bürger eine Ausbaggerung des Hafens und die Sanierung der Bootshabe und der Mole nötig wäre und mit grob geschätzten Kosten von ca. 1.7 Mio. Franken (+/- 25 %) gerechnet werden müsste. Wie beim Bootshafen Farbsteig müsste zudem eine Fläche für ökologischen Ersatzmassnahmen gefunden werden, was Zusatzkosten verursachen würde. Die Kosten des Rückbaus des Hafens Bürger würden sich auf grob geschätzte 0.9 Mio. Franken belaufen (+/- 25 %).

3.3 Folgekosten

Über die Folgekosten können erst zu einem späteren Zeitpunkt bei Vorliegen des Bauprojektes Angaben gemacht werden. Einerseits stellt sich die Frage, wie das Hafenprojekt finanziert werden soll und andererseits, welche Kosten den Bootsplatzmieterinnen und -mietern verrechnet werden können. Beim Unterhaltsaufwand für den Hafen ist einerseits zu beachten, dass dieser aufgrund der grösseren Dimensionierung für die Bootshafen Farbsteig AG steigen wird. Andererseits fällt für die Gemeinde der Unterhalt bei der Bootshabe Bürger weg, wobei auch keine Einnahmen mehr durch die Bootsplatzvermietung generiert werden. Mit der Erweiterung des Bootshafens Farbsteig würde gleichzeitig eine Teilsanierung der bisherigen Hafenanlagen stattfinden, womit deren Unterhaltskosten reduziert werden können.

Unklar sind die Folgekosten hinsichtlich der ökologischen Ersatzmassnahmen, welche ebenfalls Unterhalt erfordern.

Der Rückbau der Bootshabe Bürger wird den Projektkosten des Projekts im Bereich des Seeufers Bürger angerechnet, sofern der Gestaltungsplan festgesetzt und ein entsprechendes Projekt realisiert wird.

4 Abhängigkeiten und Termine

Mit Beschluss vom 8. Januar 2019 hat der Gemeinderat den Masterplan Seeufer genehmigt und eine Vereinbarung zum gemeinsamen Vorgehen am Seeufer mit dem Kanton unterzeichnet. Der Masterplan legt die Ziele für die weitere Entwicklung am Seeufer fest. Im Einzelnen werden folgende Planungen, Abhängigkeiten und Zuständigkeiten umschrieben, planlich dargestellt und inhaltlich sowie mittels Terminplanung auch verfahrensmässig und kommunikativ koordiniert:

- Auslaufbauwerk Hochwasserentlastungsstollen
- Ausbau ARA Zimmerberg
- Zürichseeweg
- Betriebs- und Gestaltungskonzept Seestrasse
- Erweiterung Bootshafen Farbsteig
- Aufhebung Bootshabe Bürger
- Verlängerung des Schiffstegs ZSG
- Erweiterung Seebad Bürger II
- Rückbau und Neugestaltung Seebad Bürger I
- Öffentlicher Steg auf Auslaufbauwerk Hochwasserentlastungsstollen
- Parkierungskonzept

Grundsätzlich ist im Anschluss an die Erstellung des Auslaufbauwerks des Hochwasserentlastungsstollens eine Umsetzung des Gestaltungsplans Seeufer Bürger mit einer Aufhebung der Bootshabe Bürger vorgesehen. Dies setzt die Annahme des Gestaltungsplans und die Kreditgenehmigung für dessen Projektrealisierung voraus. Andernfalls wäre das Seebad Bürger I in geeigneter Form wiederherzustellen. Sinnvollerweise würde der Bootshafen Farbsteig vor der Aufhebung der Bootshabe Bürger erweitert.

Bei Annahme des vorliegenden Projektierungskredits für eine Erweiterung des Bootshafens Farbsteig sollen in einem ersten Schritt weitere Abklärungen hinsichtlich der ökologischen Ersatzmassnahmen gemacht werden. Erst danach wird das Bauprojekt erarbeitet und die Konzession beantragt. Bei Vorliegen einer rechtsgültigen und akzeptablen Konzession kann an einer Urnenabstimmung über den Baukredit für die Hafenerweiterung befunden werden, sofern keine andere, private Finanzierung gefunden wird.

Bei Realisierung der Erweiterung des Bootshafens Farbsteig soll die Bootshabe Bürger unabhängig von einem Projekt, welches auf dem Gestaltungsplan Seeufer Bürger basiert, aufgehoben werden. Wie der Bereich beim heutigen Bootshafen Bürger gestaltet würde, wenn der Gestaltungsplan und der Baukredit genehmigt werden, ist dem Gestaltungsplan Seeufer Bürger zu entnehmen.

Bei Realisierung der Erweiterung des Bootshafens Farbsteig mit gleichzeitiger Ablehnung des Gestaltungsplans Seeufer Bürger bzw. dessen Baukredits müsste nach einer neuen Lösung für den Bereich der heutigen Bootshabe Bürger gesucht werden.

Bei Ablehnung des vorliegenden Projektierungskredits oder falls keine sinnvolle Projektfinanzierung für die Bootshafenerweiterung zustande kommen sollte, würde im Fall einer Annahme des Gestaltungsplans Seeufer Bürger und des entsprechenden Baukredits die Bootshabe Bürger ersatzlos aufgehoben.

Im Fall einer Nichtrealisierung der Erweiterung des Bootshafens Farbsteig und einer Ablehnung des Gestaltungsplans Seeufer Bürger bzw. dessen Baukredits müsste nach einer neuen pas-

senden Lösung gesucht werden. Ob der Kanton erneut eine Konzession für die Bootshabe Bürger erteilen würde, ist unklar.

5 Der nachhaltige Ansatz

Nach den Vorgaben des Gemeinderats müssen Investitionen, Anschaffungen und Einrichtungen der öffentlichen Hand die Anforderungen der Nachhaltigkeit erfüllen. Dies bedeutet, dass eine möglichst hohe ökonomische, ökologische und soziale Verträglichkeit zu erreichen ist.

Rein ökonomisch wird sich eine Hafenerweiterung voraussichtlich nicht rechnen lassen, weil die Einnahmen durch die Bootsplatzmieten zu klein sein werden oder sie stark angehoben werden müssten. Zu einer Seegemeinde gehört jedoch eine moderne Hafenanlage. Diese zieht unabhängig vom Bootsbesitz Publikum an und trägt zur Attraktivitätssteigerung des Seeufers bei.

Häfen sind für eine Seegemeinde und deren Bevölkerung eine Bereicherung und erhöhen die Lebensqualität. Bootsbesitzerinnen und -besitzer können den See direkter erleben. Aber auch Personen, die kein eigenes Boot besitzen, geniessen oftmals den Ausblick und den Bootsbetrieb. Auch das Schlendern auf den Stegen sowie das Fischen von den Stegen aus wird geschätzt.

Mit einer Verlegung von Bootsplätzen weg vom Ufer in Richtung See wird die Unterwasserflora und -fauna weniger stark betroffen sein als heute. Im Rahmen einer Hauptuntersuchung wird die Umweltverträglichkeit eines erweiterten Bootshafens Farbsteig nachgewiesen werden müssen. Auf detailliertere Nachhaltigkeitsüberlegungen wird die Weisung zur Urnenabstimmung über den Baukredit Auskunft geben.

6 Schlussbemerkungen

Bei einer Annahme des Gestaltungsplans Seeufer Bürger sowie des entsprechenden Baukredits wird die Bootshabe Bürger aufgehoben.

Der Gemeinderat ist grundsätzlich der Meinung, dass Bootsplätze in einer Seegemeinde erhalten bleiben sollen. Die Verlegung der Bootsplätze zum Bootshafen Farbsteig ist deshalb auch im vom Kanton und der Gemeinde gemeinsam erarbeiteten Masterplan als politische Absichtserklärung festgehalten. Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass ein Erhalt der Bootsplätze der Bootshabe Bürger durch die Verlegung zum Bootshafen Farbsteig mit hohen Kosten und einer schwierigen Realisierung verbunden sein wird. Um überhaupt eine Konzession zu erhalten, wird auch die Frage der ökologischen Ersatzmassnahmen und deren Umfang noch geklärt werden müssen.

Die Erweiterung des Bootshafens Farbsteig ist ein wichtiges Element der Seeuferplanung. Mit einem Projektierungskredit von 400'000 Franken können die notwendigen Grundlagen für ein bewilligungsfähiges Bauprojekt erarbeitet werden, das den komplexen ökologischen, planerischen und finanziellen Anforderungen gerecht wird.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dem Projektierungskredit von 400'000 Franken für die Erweiterung des Bootshafens Farbsteig zuzustimmen.

