



Privater Gestaltungsplan TALEVO

- Auflageakten GV 12. März 2020

A. Situationsplan

B. Vorschriften

Privater Gestaltungsplan TALEVO Gemeinde Thalwil, Kanton Zürich

Situation 1:500

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am:
SBB AG

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:
Präsident: Gemeindegeschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am:
Für die Baudirektion: BDV-Nr.



Plan-Nr. 40.00323.001

Erstellt: 20.08.2019
Gedruckt: 28.01.2020
Gezeichnet: Lul
Geprüft: Glm
Massstab: 1:500
Format: 30 x 126 cm

Legende	
	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 Bahnhofstrasse, IBV Hüsler AG dat. 16.11.2017
	Grundlagen Amtliche Vermessung vom 03.10.2017
	Fläche Bahninfrastruktur
	Erschliessungsfläche



U:\Projekte Effretikon_F_Mig_PrivaterSBB\000323_Thalwil_GP_Bahnhofsentwicklung\06_CAO_Draht\Thalwil_GP_Bahnhofsentw.dwg

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	3
2	Baubereiche und Nutzweise	3
3	Gestaltung	4
4	Freiraum und Umgebungsgestaltung	5
5	Erschliessung und Etappierung	6
6	Umwelt	7
7	Schlussbestimmungen	8

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

1. Der Gestaltungsplan TALEVOTHalwil, 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 Zentrums- 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 Geschosszahl 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 kantonomer 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 etappierte 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 Lichtimmissionen 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.