



Gemeindeversammlungen

23. und 24. Juni 2021, 19 Uhr
Chilbiplatz



**Privater Gestaltungsplan
Seeufer Bürger**

23. Juni 2021



**Projektierungskredit
Erweiterung Bootshafen
Farbsteig**

23. Juni 2021



**Privater Gestaltungsplan
Wohnen und Arbeiten am
Geleise, Ludretikon**

24. Juni 2021

1	Privater Gestaltungsplan Seeufer Bürger	2
	<ul style="list-style-type: none">• Das Wichtigste in Kürze• Antrag und Beleuchtender Bericht Gemeinderat• Anhang: Vorschriften und Situationsplan 1:500	
2	Projektierungskredit Erweiterung Bootshafen Farbsteig	32
	<ul style="list-style-type: none">• Das Wichtigste in Kürze• Bericht und Antrag Rechnungsprüfungskommission• Antrag und Beleuchtender Bericht Gemeinderat	
3	Privater Gestaltungsplan Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon	43
	<ul style="list-style-type: none">• Das Wichtigste in Kürze• Antrag und Beleuchtender Bericht Gemeinderat• Anhang: Vorschriften und Situationsplan 1:250	

Sehr geehrte Stimmberechtigte

Die Gemeindeversammlungen vom 23. und 24. Juni 2021 finden auf dem Chilbiplatz unter Einhaltung eines umfassenden Covid-19-Schutzkonzeptes statt. Die Sitzplätze werden gedeckt sein.

Sie erhalten einige Tage vor der Versammlung per Post eine Teilnahmekarte, welche Sie beim Einlass zu den Versammlungen, ausgefüllt mit Ihren Kontaktdaten, abgeben müssen. So kann ein allfälliges Contact Tracing sichergestellt werden.

Alle Informationen und das detaillierte Schutzkonzept finden Sie unter thalwil.ch/gemeindeversammlungen.

GEMEINDERAT THALWIL

Gemeindepräsident
Märk Fankhauser

Gemeindeschreiber
Pascal Kuster

Thalwil, 20. April 2021

Aktenauflage

Die Akten zu den Gestaltungsplänen und dem Projektierungskredit können von den Stimmberechtigten ab 8. Juni 2021 während der Büroöffnungszeiten im DLZ Bau, Energie und Umwelt, Dorfstrasse 10, eingesehen werden.

Büroöffnungszeiten:

Montag 8 bis 11.30 Uhr und 13 bis 18 Uhr

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

Freitag 8 bis 15 Uhr

Das Wichtigste in Kürze

- Privater Gestaltungsplan Seeufer Bürger

Im Zusammenhang mit der Planung des Hochwasserentlastungsstollens durch den Kanton Zürich bietet sich für die Gemeinde Thalwil die Chance, das Seeufer besser zu gestalten und besser zugänglich zu machen. Der private Gestaltungsplan Seeufer Bürger schafft die geeigneten planerischen Rahmenbedingungen für eine Umgestaltung des Seeufers Bürger und die Ausarbeitung eines Bauprojekts.

Das Ziel der Neugestaltung ist ein attraktiveres Naherholungsangebot am See, eine ökologische Aufwertung des Seeufers mit einem zusammenhängenden Naturuferbereich sowie das Schaffen einer vielfältig nutzbaren Anlage für die Bevölkerung. Entstehen sollen insbesondere ein zusammenhängendes Seebad mit Strand im Bereich des heutigen Seebads Bürger II und der heutigen Bootshabe Bürger, ein weiterer Abschnitt des Zürichseewegs, der ausserhalb der Öffnungszeiten des Seebads direkt am See verläuft und ein Gebäude mit Kiosk und Restaurant, das sowohl als Eingang zum Seebad fungiert, als auch öffentlich zugänglich ist. Des Weiteren sind ein grosszügiges Naturufer, ein ganzjährig freier Seezugang und ein öffentlicher Steg vorgesehen, der das vom Kanton geplanten, unter Wasser liegende Auslaufbauwerk des Entlastungsstollens als Fundament nutzt. Das Seebad Bürger I muss für den Bau des Entlastungsstollens abgerissen werden. Zusammen mit dem erweiterten Seebad Bürger entstünde ein neues, zusammenhängendes Seebad Bürger.

Für die Realisierung des Bauprojekts auf der Grundlage des Gestaltungsplans wird von Kosten in der Höhe von 9 Mio. Franken ausgegangen. Die Stimmberechtigten haben den Kredit an der Urnenabstimmung vom 28. Juni 2020 bereits genehmigt – unter dem Vorbehalt, dass die Gemeindeversammlung auch den Gestaltungsplan gutheisst.

Die Planung der Projekte am Seeufer ist komplex. Kantonale, regionale und kommunale Projekte müssen miteinander koordiniert werden – auch um Synergien nutzen zu können. Der Gestaltungsplan Seeufer Bürger schafft die Basis für eine attraktive Gestaltung des Seeufers im Gleichschritt mit der Planung des Entlastungsstollens durch den Kanton. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dem privaten Gestaltungsplan Seeufer Bürger zuzustimmen.

Privater Gestaltungsplan Seeufer Bürger

- Kommunale Nutzungsplanung

ANTRAG

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.**
- 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.**

BELEUCHTENDER BERICHT

1 Ausgangslage

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 Bürger 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 Hochwasserentlastungsstollen von der Sihl in den Zürichsee geprüft werde. Das Einlaufbauwerk des Entlastungsstollens 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. Am 16. Dezember 2020 hat der Regierungsrat das Projekt festgesetzt. Als nächstes ist die Krediterteilung durch den Kantonsrat erforderlich, welche 2021 erfolgen soll. Die Submissionen der Arbeiten sind vorbereitet. Sobald der Kredit durch den Regierungsrat erteilt ist und die

Festsetzung rechtsgültig wird, kann zeitnah mit dem Bau begonnen werden. Das Seebad Bürger muss dann abgerissen werden.

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 Hochwasserentlastungstollens für einen Steg

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

Die Koordination der verschiedenen anstehenden kantonalen, regionalen und kommunalen Projekte im Bereich Bürger (Auslauf Hochwasserentlastungstollen, Ausbau ARA Zimmerberg, Zürichseeweg, Seebad, Gestaltungskonzept Seestrasse und die Erweiterung des Bootshafens Farbsteig) 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 gemäss «Masterplan Seeufer» die Bootsplätze von der heutigen Bootshabe Bürger zum Bootshafen Farbsteig verlegt werden. Die Erweiterung des Bootshafens Farbsteig ist ein separates Projekt und nicht Teil des vorliegenden Gestaltungsplans. Über den Projektierungskredit wird separat an der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2021 abgestimmt, nachdem der Bezirksrat die Urnenabstimmung vom 31. Januar 2021 aufgehoben hat.

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

1.1 Volksentscheide im Zusammenhang mit der Seeuferplanung

Die Coronapandemie hat den politischen Fahrplan im Jahr 2020 stark beeinflusst. Mehrere Gemeindeversammlungen, an denen die Stimmberechtigten über Geschäfte im Zusammenhang mit der Seeuferplanung hätten entscheiden sollen, mussten verschoben oder abgebrochen werden.

Folgende Entscheidungen in Zusammenhang mit der Seeuferplanung haben die Stimmberechtigten bereits an der Urne gefällt:

- **Urnenabstimmung vom 28. Juni 2020**

Kredit zur Projektierung und Realisierung eines Bauprojekts gemäss Gestaltungsplan Seeufer Bürger in der Höhe von 9 Mio. Franken (62,5 % Zustimmung).

Die Kreditabstimmung musste dem Entscheid der Gemeindeversammlung über den Gestaltungsplan vorgezogen werden, weil 2020 aufgrund der Coronapandemie keine grosse Versammlung stattgefunden hat.

- **Urnenabstimmung vom 31. Januar 2021**

Projektierungskredit für die Erweiterung des Bootshafens Farbsteig in der Höhe von 400'000 Franken. Diese Urnenabstimmung wurde durch den Bezirksrat aufgehoben. Die Abstimmung wird an der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2021 in einem separaten Geschäft wiederholt. Über das ungültige Abstimmungsergebnis darf der Gemeinderat im Anschluss an die Abstimmung an der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2021 informieren bzw. dieses amtlich publizieren.

1.2 Private 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 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, was mit einer Erweiterung des bestehenden Bootshafens Farbsteig als Ersatz für die Bootshabe Bürger und dem Ausbau der Landanlagen und Restauration umgesetzt werden soll. 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 Infrastrukturfläche
- 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 Aktenaufgabe.

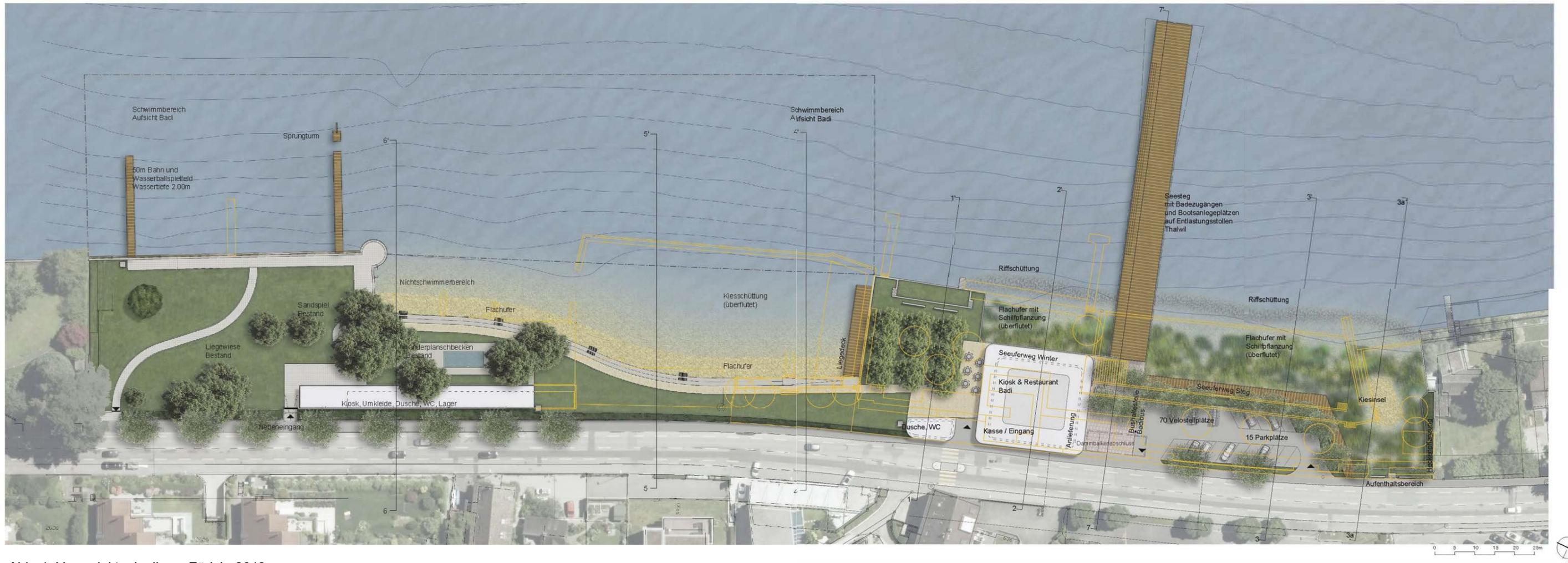


Abb. 1: Vorprojekt, planikum, Zürich, 2019

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 Seerlebnisses 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 Bewohnenden 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 Hochwasserentlastungsstollens als Fundament und ist nicht nur im Sommer für Badegäste, Restaurantbesucherinnen und -besucher eine Attraktion, sondern auch in allen anderen Jahreszeiten begeh- und erlebbar. Die öffentlich nutzbare Erholungsfläche am See wird von heute 6'500 Quadratmeter auf knapp 7'600 Quadratmeter erhöht.

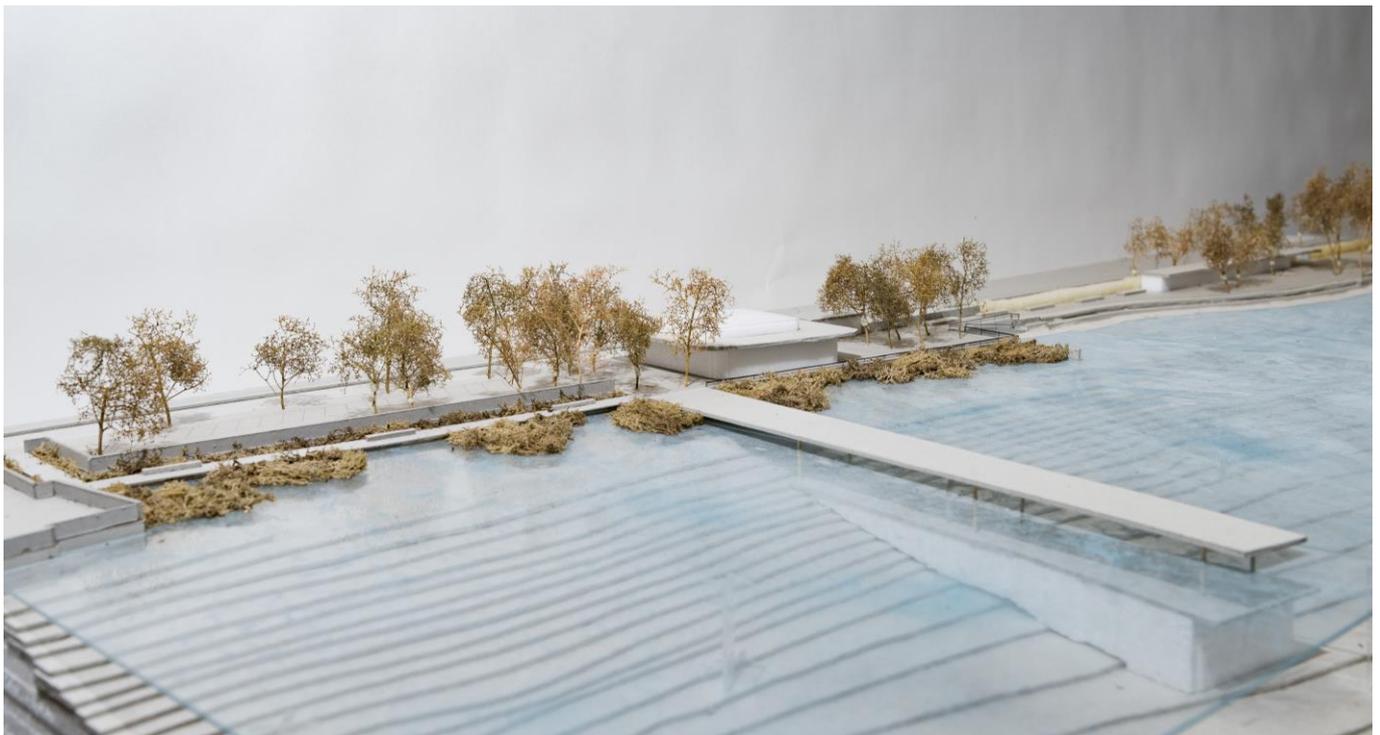


Abb. 3: Visualisierung Steglänge und -breite gemäss Vorprojekt

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. 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 architektonische 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 Ge-

samtwirkung 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 regionalem 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 Spaziergängerinnen und Spaziergänger das Trottoir benutzen.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und die Anlieferung hat gemäss Gestaltungsplan im Bereich der festgelegten Verkehrs- und Infrastrukturfläche 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 Infrastrukturfläche (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

Bei Realisierung des vorliegenden Gestaltungsplanprojektes werden die Bootsplätze bei der Bootshabe Bürger aufgehoben. Die Bootsplätze sollen stattdessen in den Bootshafen Farbsteig verlegt werden. Dazu soll der Hafen seeseitig erweitert werden. Für die Ausarbeitung eines bewilligungsfähigen Projektes ist ein Projektierungskredit von 400'000 Franken nötig.

Über den Kredit wurde am 31. Januar 2021 an einer Urnenabstimmung befunden. Die Urnenabstimmung wurde durch den Bezirksrat jedoch aufgehoben. Eine Verlegung der Bootsplätze wäre vor der Umsetzung des Gestaltungsplanes in Angriff zu nehmen. Mit der Projektierung konnte trotz Dringlichkeit und nötiger Koordination mit dem kantonalen Entlastungsstollen aufgrund des Urteils des Bezirksamts noch nicht gestartet werden. Somit muss an der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2021 in einem separaten Geschäft nochmals über den Projektierungskredit abgestimmt werden.

Sollte dem Projektierungskredit zugestimmt werden, ist je nach Finanzierungsart und nach Fertigstellung der Projektierung noch eine Zustimmung zum Baukredit durch das zuständige Finanzorgan notwendig. Der Beginn der Umsetzung ist voraussichtlich nicht mehr vor Anfang 2023 möglich.

Der Gestaltungsplan Seeufer Bürger kann auch ohne einen Ersatz der Bootsplätze Bürger umgesetzt 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 zu 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.

Zum 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 Parkplatzerstellung 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.

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 der Vorschriften des privaten Gestaltungsplans Seeufer Bürger 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, Erholungssuchende, 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 nebst der Gemeinde auch verschiedene andere Stellen finanziell beteiligen, womit die effektiv anfallende Nettoinvestition der Gemeinde Thalwil rund 4'900'000 Franken betragen wird (siehe folgende Abbildung). Die Entschädigungen durch den Kanton (Enteignung AWEL gemäss Vereinbarung und Regierungsratsbeschluss und Zürichseeweg gem. Strassengesetz) sind bereits vereinbart und festgesetzt. Die Entschädigung der Gemeinde Horgen wurde mit der Abstimmung zur ARA Zimmerberg rechtskräftig. Die Beteiligungen aus den kantonalen Fonds können erst mit Eingabe des Bauprojekts definitiv festgesetzt werden.

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.

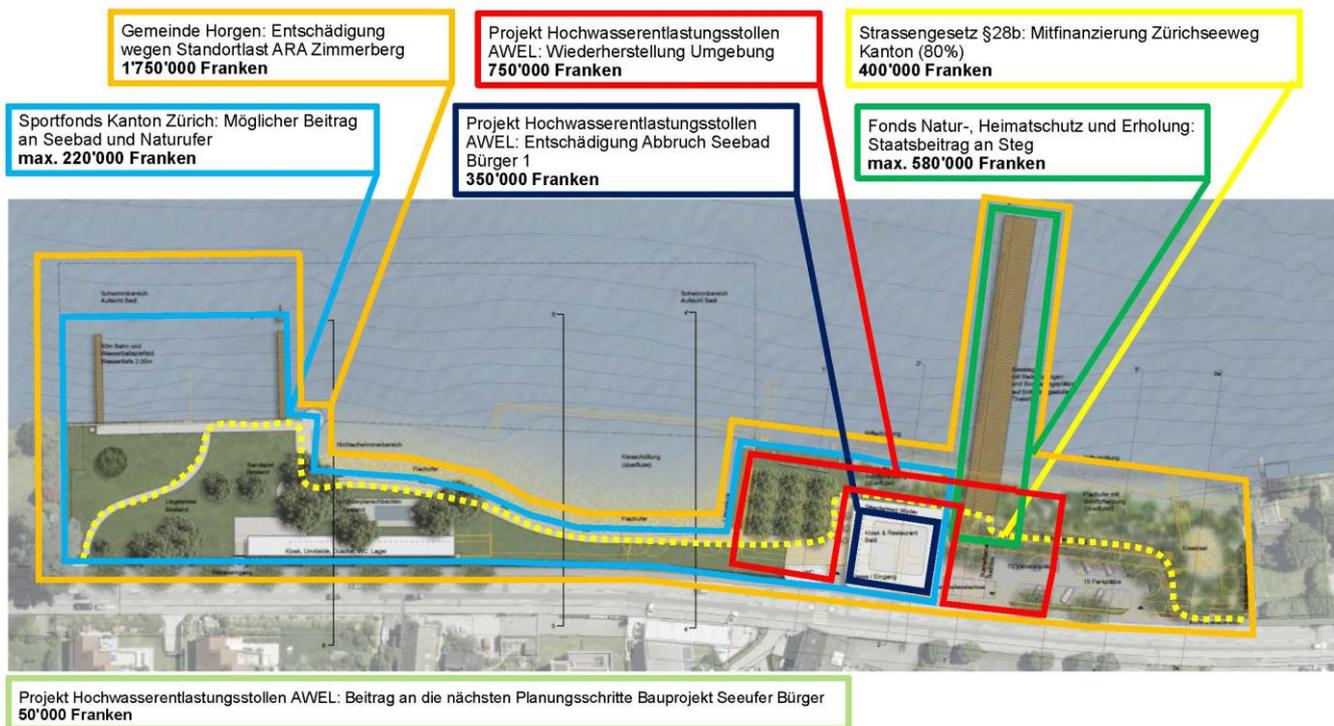


Abbildung Beiträge Seeuferplanung – Stand 12.3.2020

Abb. 4: Voraussichtliche Beiträge an das Bauprojekt Seeufer Bürger

Exkurs: Alternativen und Kosten von Drittprojekten

Für die Bauarbeiten des Hochwasserentlastungsstollens muss das Seebad Bürger I weichen. Falls der Gestaltungsplan Seeufer Bürger nicht angenommen wird und der Entlastungsstollen gebaut wird, müsste für das heutige Seebad Bürger I ein Ersatzprojekt ausgearbeitet werden. Als Teil des Bauprojektes für den Hochwasserentlastungsstollen lagen informelle Unterlagen dazu auf. Das Ersatzprojekt ginge von einer Wiederherstellung des heutigen Seebads aus. Die architektonische Sprache entspräche allerdings nicht mehr derjenigen des Bestands. Aus baustatischen und betrieblichen Gründen müsste die komplette Anlage modernisiert und den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Dies wäre ebenfalls mit hohen Kosten verbunden, über die das entsprechende Finanzorgan der Gemeinde zu befinden hätte.

Die Entschädigung des Kantons für den Abbruch des Seebads Bürger I beträgt gemäss Enteignungsrecht 350'000 Franken. Dazu kommen Entschädigungen für die Planung und die Wiederherstellung der Umgebung.

Die grosszügige Ufergestaltung wäre bei Ablehnung des Gestaltungsplans nicht mehr möglich, die Situation bliebe ungefähr wie heute. 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

Folgende Beiträge des Kantons Zürich und der Gemeinde Horgen sind definitiv festgesetzt und können von den Kosten abgezogen 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.

Für die Erweiterung des Bootshafens 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 500'000 bis 1'500'000 Franken betragen.

Die Hafen Farbsteig AG ist eine privatrechtliche Aktiengesellschaft. Die Finanzierung des Vorhabens erfolgt nicht primär durch die Gemeinde, sondern ist Sache der AG. Aufgrund der beschränkten finanziellen Möglichkeiten der Bootshafen Farbsteig AG ist eine Bankenfinanzierung der Hafenerweiterung jedoch unwahrscheinlich. 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 ab 2022 Gelder dafür eingestellt.

6 Weiteres Vorgehen

Mit der Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan sowie dem bereits genehmigten Projektierungs- und Baukredit kann mit der Erarbeitung des Bauprojekts begonnen werden. Dazu wird ein architektonisches und landschaftsplanerisches Konkurrenzverfahren durchgeführt. Eine etappenweise Umsetzung ist ab 2023 vorgesehen. Der genaue Baetermin 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 wird und der Entlastungsstollen gebaut wird, ist für das heutige Seebad Bürger I ein Ersatzprojekt auszuarbeiten. Mit dem Bau des Entlastungsstollens ist in einem ersten Schritt der Abbruch des Seebads Bürger I jedoch unumgänglich.

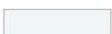
Die grosszügige Ufergestaltung im Bereich des Seeufers Bürger wäre bei Ablehnung des Gestaltungsplans nicht mehr möglich, die Situation bliebe in etwa die heutige. Den im Gestaltungsplan Seeufer Bürger vorgesehenen Steg könnte die Gemeinde allenfalls – in gleicher oder reduzierter Dimensionierung – in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

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 Infrastrukturfläche (ungefähre Abgrenzung)
	Bereich Ausbau Seestrasse
	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 Übergangs- bestimmungen Gewässerschutzverordnung GschV (provisorisch)
	Schwimmbereiche Badi
	Landanlagelinie
	Baulinie / Gewässerabstandslinie
	Bestehende Bauten und Anlagen
	Abbruch bestehende Bauten und Anlagen
	Entlastungsstollen Thalwil / Dammbalkenabschluss
	Seefläche

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



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 Infrastrukturfläche 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 Infrastrukturfläche 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 Auskrantung 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 Personenwagen 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), vorbehältlich 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 Infrastrukturfläche 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 Infrastrukturfläche 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 Entlastungsstollens 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

Das Wichtigste in Kürze

- Projektierungskredit Erweiterung Bootshafen Farbsteig

Die Erweiterung des Bootshafens Farbsteig ist ein wichtiges Element der Thalwiler Seeuferplanung und steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem kantonalen Projekt des Hochwasserentlastungstollens und dem Gestaltungsplan Seeufer Bürger, der die Aufhebung der Bootshabe Bürger mit ihren 56 Bootsplätzen vorsieht. Dafür soll Ersatz im Bootshafen Farbsteig geschaffen werden. Über den Gestaltungsplan Seeufer Bürger wird separat an der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2021 entschieden. Den dafür nötigen Baukredit hat der Souverän an der Urnenabstimmung vom 28. Juni 2020 jedoch bereits genehmigt.

Die Bootshabe Bürger liegt zwischen den Seebädern Bürger I und II. Sie beherbergt 56 Bootsplätze, befindet sich aber in schlechtem baulichen Zustand. Die Konzession für die Bootshabe läuft noch bis Ende 2023. Im Rahmen der Seeuferplanung wurde nach Ersatzstandorten für die Bootsplätze gesucht. Eine Variantenprüfung ergab, dass sie am besten im Bereich Farbsteig kompensiert werden. Die Konzentration der Bootsplätze an einem Standort entspricht dem Ziel des kantonalen Leitbilds Zürichsee 2050.

Der Bootshafen Farbsteig besteht aktuell aus 134 Bootsplätzen. Er ist im Besitz der Bootshafen Farbsteig AG, an der die Gemeinde Thalwil mit 52 Prozent beteiligt ist. Diese hat in Zusammenarbeit mit der Gemeinde ein Vorprojekt für eine Hafenerweiterung erarbeitet, in dem auch Optimierungen im bestehenden Hafen berücksichtigt sind. Daraus ergab sich die Erkenntnis, dass der Hafen seeseitig erweitert werden könnte.

Für die Ausarbeitung eines bewilligungsfähigen Bauprojekts zur Erweiterung des Hafens Farbsteig wird ein Projektierungskredit in der Höhe von 400'000 Franken beantragt. In der Ausarbeitung müssen noch verschiedene Fragen, wie zum Beispiel die Umsetzung der nötigen ökologischen Ersatzmassnahmen oder die Ausgestaltung der Finanzierung eines allfälligen Bauprojekts, geklärt werden. In Bezug auf die ökologischen Ersatzmassnahmen sind insbesondere noch intensive Verhandlungen mit dem Kanton zu führen. Der beantragte Kredit umfasst Kosten für die Projektierung des Bauprojekts zur Erweiterung des Bootshafens Farbsteig und die Verlängerung des Schiffstegs, 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.

Für das spätere Bauprojekt wird zurzeit von Kosten in der Höhe von 5.4 bis 6.8 Mio. Franken ausgegangen. Nicht darin enthalten sind Kosten für die noch auszuhandelnden ökologischen Ersatzmassnahmen und Zusatzkosten, die aufgrund von Altlasten und Bodenbelastungen entstehen könnten. Diese Kosten werden im Bereich von 0.5 bis 1.5 Mio. Franken zu liegen kommen. Der genaue Betrag kann jedoch erst in der weiteren Projektierungsphase eruiert werden. Die Gesamtkosten des Projekts belaufen sich somit auf 5.9 bis 8.3 Mio. Franken. Über die Art und die Höhe der Beteiligung der Gemeinde zur Finanzierung des Bauprojekts wäre an einer weiteren Urnenabstimmung zu befinden.

Bei Annahme des Gestaltungsplans Seeufer Bürger durch die Gemeindeversammlung würde die Bootshabe Bürger aufgehoben. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die Bootsplätze zu Thalwil als Seegemeinde gehören und erhalten werden sollen und empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Projektierungskredit von 400'000 Franken für die Hafenerweiterung Farbsteig zuzustimmen.

Vorbemerkung

- Projektierungskredit Erweiterung Bootshafen Farbsteig

Sehr geehrte Stimmberechtigte

Am 23. November 2020 hat der Kantonsrat das bis 31. März 2021 befristete Gesetz über Urnenabstimmungen in Versammlungsgemeinden erlassen, welches Gemeinderäte ermächtigt, neben der Festsetzung des Budgets und des Steuerfusses sowie zur Genehmigung der Jahresrechnung eine Urnenabstimmung für weitere Geschäfte, die gestützt auf das Gemeindegesetz gemäss kantonalem Recht und der Gemeindeordnung in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung fallen, durchzuführen. Voraussetzung dafür ist ein erhebliches öffentliches Interesse und die zeitliche Dringlichkeit des Geschäfts. Um der pandemischen Lage Rechnung zu tragen, hat der Kantonsrat die Verlängerung des Gesetzes bis am 30. Juni 2021 beschlossen.

Aufgrund dieses Gesetzes hat der Gemeinderat Anfang Dezember 2020 eine Interessenabwägung vorgenommen und dabei das öffentliche Interesse und die zeitliche Dringlichkeit zur Überweisung des Projektierungskredits Erweiterung Bootshafen Farbsteig beurteilt. Aufgrund dieser Interessenabwägung kam der Gemeinderat zum Schluss, dass für eine Überweisung des Projektierungskredits an die Urne das erhebliche öffentliche Interesse und die zeitliche Dringlichkeit gegeben seien, vor allem, da der Entscheid zum Projektierungskredit bereits seit März 2020 ausstehend sei. Gegen die Durchführung der Urnenabstimmung vom 31. Januar 2021 bezüglich des Projektierungskredits Erweiterung Bootshafen Farbsteig wurde Stimmrechtsrekurs erhoben. Der Bezirksrat hatte noch vor der Durchführung der Urnenabstimmung im Januar 2021 im Wesentlichen entschieden, dass diese zwar durchgeführt, das Resultat aber nicht publiziert werden dürfe. Zudem müsse das Resultat versiegelt unter Verschluss gehalten werden

In seinem Beschluss vom 1. April 2021 attestiert der Bezirksrat dem Geschäft des Projektierungskredits zwar ein erhebliches öffentliches Interesse, er verneint aber die zeitliche Dringlichkeit für die Überweisung des Projektierungskredits an die Urnenabstimmung vom 31. Januar 2021, da der Kanton Zürich bezüglich dem Baustart des Hochwasserentlastungstollens ebenfalls in Verzug sei. Damit sei ein Verstoss gegen das befristete Gesetz über Urnenabstimmungen in Versammlungsgemeinden gegeben, womit der Gemeinderat die politischen Rechte der Stimmberechtigten verletze. In der vorgenommenen Gesamtbetrachtung könne der Bezirksrat den Projektierungskredit nicht als derart zeitlich dringend qualifizieren, als dass eine Abstimmung an der Gemeindeversammlung im Juni 2021 als zu spät erachtet werden müsste.

Aufgrund dieser Ausgangslage wird der Projektierungskredit zur Erweiterung des Bootshafens Farbsteig der Abstimmung an der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2021 zur Abstimmung vorgelegt.

Die gesamte Stellungnahme des Gemeinderates inklusive der Erläuterungen, wieso dieser den Beschluss des Bezirkrats nicht an das Verwaltungsgericht weitergezogen hat, ist unter thalwil.ch einsehbar.

GEMEINDERAT THALWIL

Gemeindepräsident	Gemeindeschreiber
Märk Fankhauser	Pascal Kuster

Thalwil, 20. April 2021

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	Aktuar
Andrea Müller	Werner Oehry

Thalwil, 17. Januar 2020 *

* Die RPK hat ihren Bericht und Antrag zum Projektierungskredit bereits im Januar 2020 erstellt. Der Gemeinderat hat die RPK deshalb angefragt, ob sie einen aktualisierten Bericht und Antrag zuhanden der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2021 verfassen möchte. Mit Mitteilung vom 9. April 2021 durch den Präsidenten der RPK kann der Bericht und Antrag der RPK vom Januar 2020 verwendet werden.

Erweiterung Bootshafen Farbsteig und Verlegung der Bootsplätze von der Bootshabe Bürger zum Bootshafen Farbsteig

- Projektierungskredit

ANTRAG

Die Stimmberechtigten beschliessen:

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

BELEUCHTENDER BERICHT

1 Ausgangslage



Abb. 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. Am 16. Dezember 2020 hat der Regierungsrat das Projekt festgesetzt. Das Auslaufbauwerk des Hochwasserentlastungsstollens wird in den Bereich des heutigen Seebads Bürger I zu liegen kommen. Schon 2017 ist die Gemeinde aufgrund der kantonalen Planungen im Bereich Bürger die Konkretisierung der Seeuferplanung angegan-

gen. Es wurde ein Vorprojekt erarbeitet, welches eine Zusammenlegung der Seebäder Bürger und die Integration des Areals der heutigen Bootshabe Bürger in das neue Seebad vorsieht. Die Bootshabe Bürger würde aufgehoben, weil sie sich in einem schlechten baulichen Zustand befindet und ihre Betriebskonzession Ende 2023 ausläuft. Die Bootshabe Bürger beherbergt 56 Bootsplätze. Die Stimmberechtigten haben den Projektierungs- und Baukredit von 9 Mio. Franken für die Seeuferplanung Bürger mit 62,47 % an der Urnenabstimmung vom 28. Juni 2020 bereits genehmigt. Mit separatem Geschäft muss an der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2021 die Stimmbevölkerung den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen in Form eines privaten Gestaltungsplans noch zustimmen.

Es wurden schon früher Ersatzstandorte für eine Verlegung der Bootsplätze Bürger geprüft. In einer umfassenden Standortevaluation aus dem 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 eingereicht. Die Interessenabwägung hat ergeben, dass am Standort Seglervereinigung aufgrund des Vor-

kommens 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 kantonale 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 ist vermerkt, dass eine Erweiterung geplant ist. Mit der Unterzeichnung des Masterplans Seeufer Thalwil durch den damaligen 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



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.

Abb. 3: Schiffstation Thalwil mit heutigem Schiffsteg ZSG

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 Hafentreiber 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 Hafengebiet, 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 alle Gemeinden ihre Ersatzflächen für eigene Hafenneukonzessionierungen benötigen.

Es ist noch unklar, ob und wie die Situation hinsichtlich ökologischer Ersatzmassnahmen gelöst werden kann und welche Kosten diese auslösen. 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 beitragen. 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 im Budget 2021 eingestellt.

3.2 Projektkosten

Die Kosten für die Erweiterung des Hafens Farbsteig inkl. Projektierungskosten und die Kosten für die Verlängerung des Schiffstegs der ZSG werden auf 5.4 Mio. Franken geschätzt. Würden weitere nicht zwingende Anpassungen am Hafen und landseitig getätigt (wie Sanierungen des Vorplatzes etc.), 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 vom Kanton 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 wiederum 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.

Kostenschätzung für Erweiterung Bootshafen Farbsteig aus Vorprojekt:

Projektierungskredit	Fr. 400'000
Baukosten	Fr. 5'000'000 bis 6'400'000
Davon ca. Fr. 600'000 für die Erweiterung des ZSG-Stegs	
Ökologische Ersatzmassnahmen	Fr. 500'000 bis 1'500'000
Kosten Erweiterung Bootshafen Farbsteig	Fr. 5'900'000 bis 8'300'000

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 ab 2022 Gelder dafür eingestellt, wobei wegen der Verzögerungen durch die Coronapandemie, die nicht durchgeführten Gemeindeversammlungen und der Aufhebung der Urnenabstimmung vom 31. Januar 2021 bezüglich dem Projektierungskredit Erweiterung Bootshafen Farbsteig, eine Umsetzung wohl erst im 2023 in Betracht gezogen werden kann.

Die Bootshabe Bürger wird mit der Umsetzung des Gestaltungsplans Seeufer Bürger, über den die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2021 entscheiden, 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 ökologische Ersatzmassnahmen gefunden werden, was Zusatzkosten von 200'000 bis 600'000 Franken verursachen würde. Die Kosten eines Rückbaus des Hafens Bürger würden sich auf grob geschätzte 0.9 Mio. Franken belaufen (+/- 25 %).

3.3 Folgekosten

Angaben über Folgekosten können erst zu einem späteren Zeitpunkt bei Vorliegen des Bauprojektes 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. Mit der Erweiterung des Bootshafens Farbsteig würde gleichzeitig eine Teilsanierung der bisherigen Hafenanlagen stattfinden, womit wiederum deren Unterhaltskosten reduziert werden könnten. Andererseits fielen für die Gemeinde der Unterhalt bei der Bootshabe Bürger weg, wobei auch keine Einnahmen mehr durch die Bootsplatzvermietung generiert würden.

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

Der Rückbau der Bootshabe Bürger wird den Projektkosten der Seeuferplanung Bürger angerechnet, sofern der Gestaltungsplan festgesetzt und ein entsprechendes Projekt realisiert werden kann.

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, in Plänen dargestellt und sowohl inhaltlich als 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

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Auslaufbauwerks des Hochwasserentlastungsstollens ist die Umsetzung des Gestaltungsplans Seeufer Bürger mit einer Aufhebung der Bootshabe Bürger vorgesehen. Dies setzt die Annahme des Gestaltungsplans an der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2021 voraus. Die Kreditgenehmigung für die Projektrealisierung ist indessen bereits im Juni 2020 erfolgt, weil diese in der Kompetenz einer Urnenabstimmung lag.

Ende 2023 läuft die Konzession der Bootshabe Bürger aus. Der Terminplan, um die Bootsplätze bis zu diesem Zeitpunkt zu verschieben und mit der Planung des kantonalen Entlastungsstollens und der gesamten Umgestaltung des Seeufers Bürger Schritt halten zu können, ist durch die Verschiebungen der Gemeindeversammlungen seit März 2020 und der Aufhebung der Urnenabstimmung vom 31. Januar 2021 bezüglich dem Projektierungskredit Erweiterung Bootshafen Farbsteig kaum noch einzuhalten.

Der Kanton fällt eine Entscheidung für eine Erweiterung des Bootshafens Farbsteig nur aufgrund eines ausgereiften Bauprojekts und einer positiven Umweltverträglichkeitsprüfung mit entsprechenden Umsetzungsprojekten für die ökologischen Ersatzmassnahmen. Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts und die dazugehörigen Bewilligungen bzw. Konzessionen sind mindestens eineinhalb Jahre einzuplanen. Je nach Finanzierung des Projekts ist zudem eine weitere Urnenabstimmung nötig, deren Vorlaufzeit in den eineinhalb Jahren noch nicht eingerechnet ist. Die Bauarbeiten sind danach gemäss Submissionsverordnung auszuschreiben, was wiederum einige Monate Zeit beansprucht. Erst dann kann mit dem Bau begonnen werden, was im besten Fall Anfang 2023 sein könnte. Der Bau kann jedoch je nach umweltrechtlicher Auflagen bis zu einem Jahr beanspruchen.

Verzögerungen bei den Verhandlungen mit dem Kanton und beim Bewilligungsverfahren hätten erhebliche öffentliche Nachteile zur Folge: Die Verunsicherung bei den Bootsplatzmieterinnen und -mietern ist gross, die Bauzeiten und damit auch die Umweltbeeinträchtigungen am Seeufer werden gesamthaft verlängert, die Umsetzung des Bauprojekts Seeufer Bürger verzögert sich, was schliesslich eine noch länger eingeschränkte Badenutzung im Bereich Bürger bedeutet.

Zudem entstehen auch finanzielle Nachteile: Wenn nicht mit dem Bau des Entlastungsstollens Thalwil Schritt gehalten werden kann, werden die Bauarbeiten des Seebads Bürger aufwändiger (neue Installationen, keine Synergie mit der teilweisen Trockenlegung des Stollenbauwerks, d.h. nachträglicher Bau teilweise unter Wasser).

Bei Annahme des vorliegenden Projektierungskredits für eine Erweiterung des Bootshafens Farbsteig werden in einem ersten Schritt weitere Abklärungen hinsichtlich der ökologischen Ersatzmassnahmen gemacht. 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.

Wird die Erweiterung des Bootshafens Farbsteig realisiert, kann die Bootshabe Bürger aufgehoben werden. Der Bereich der heutigen Bootshabe Bürger würde in das erweiterte Seebad Bürger integriert, sofern der Gestaltungsplan Seeufer Bürger angenommen wird. Die Details sind den Unterlagen zum Gestaltungsplan zu entnehmen.

Eine Realisierung der Erweiterung des Bootshafens Farbsteig trotz gleichzeitiger Ablehnung des Gestaltungsplans Seeufer Bürger wäre möglich, es müsste jedoch nach einer neuen Gestaltungslösung 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 die Bootshabe Bürger ersatzlos aufgehoben.

Im Fall einer Nichtrealisierung der Erweiterung des Bootshafens Farbsteig und einer Ablehnung des Gestaltungsplans Seeufer Bürger muss nach einer neuen passenden Lösung gesucht werden. Ob und unter welchen Bedingungen der Kanton erneut eine Konzession für die Bootshabe Bürger ab 2023 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 beeinträchtigt als heute. Im Rahmen einer Hauptuntersuchung wird die Umweltverträglichkeit eines erweiterten Bootshafens Farbsteig nachgewiesen werden müssen. Auf detailliertere Nachhaltigkeitsüberlegungen wird der Beleuchtende Bericht zur Urnenabstimmung über den Baukredit Auskunft geben.

6 Schlussbemerkungen

Die Erweiterung des Bootshafens Farbsteig ist ein wichtiges Element der Thalwiler Seeuferplanung und steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem kantonalen Projekt des Hochwasserentlastungsstollens und dem Gestaltungsplan Seeufer Bürger, der die Aufhebung der Bootshabe Bürger mit ihren 56 Bootsplätzen vorsieht. Dafür soll Ersatz im Bootshafen Farbsteig geschaffen werden.

Über den Gestaltungsplan Seeufer Bürger wird an der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2021 separat entschieden. Der dafür nötige Baukredit hat der Souverän an der Urnenabstimmung vom 28. Juni 2020 mit 2'673 Ja-Stimmen zu 1'606 Nein-Stimmen (62,01 % Zustimmung) jedoch bereits genehmigt.

Der Gemeinderat ist 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.

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.

Das Wichtigste in Kürze

- Privater Gestaltungsplan Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon

Das Gestaltungsplanareal umfasst drei Grundstücke, die zwischen den Geleisen der SBB und der Kreuzung Ludretikerstrasse / Gotthardstrasse liegen. Die private Bauherrschaft ist Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 9521, auf dem heute bereits ein Gebäude mit Geschosswohnungen steht. Direkt angrenzend liegt das Weggrundstück Kat.-Nr. 9522 der Gemeinde sowie ein Grundstück der SBB, auf welchem sich ebenfalls ein Wohngebäude befindet. Der private Gestaltungsplan wurde von der Bauherrschaft erarbeitet. Aufgestellt wird der Gestaltungsplan jedoch von den drei involvierten Grundeigentümern: der Bauherrschaft, der SBB und der Gemeinde Thalwil.

Das Richtprojekt, auf dem der Gestaltungsplan basiert, sieht eine zusammenhängende Überbauung der drei Grundstücke vor. Der private Gestaltungsplan bezweckt, innerhalb des Perimeters eine Überbauung mit besonders guter Gestaltung und städtebaulicher Qualität zu realisieren, welche bezüglich der Lärmsituation optimal gestaltet ist und eine angemessene, hochwertige Verdichtung unter Berücksichtigung vorherrschender Strukturen sicherstellt. Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für gute Wohnqualität trotz Lärmbelastung, gemischte Wohnungsgrössen mit einem Anteil Gewerbe, Büro und Dienstleistungen sowie publikumsorientierte Nutzungen, eine offene und attraktive Anbindung zur Bahnunterführung sowie unterstützende Massnahmen zur Reduktion des Verkehrszuwachses und Förderung des Velo- und Fussverkehrs im Zentrum Thalwils.

Der Wohnteil des Richtprojekts umfasst sechs 2½-Zimmer-, elf 3½-Zimmer-Wohnungen sowie ein Studio. Die insgesamt 18 Wohnungen bieten je nach Belegung Platz für 24 bis 31 Bewohnende. Mit dem Projekt will die Bauherrschaft insbesondere Bedürfnisse von Wohnen im Alter abdecken.

Im Erdgeschoss sind Ladennutzungen mit grosszügigen Raumhöhen vorgesehen. Zusammen mit den grossen Fensterflächen und dazugehörigen Nebenräumen können ideale Voraussetzungen für Gewerbebetriebe geschaffen werden. Das erste Obergeschoss ist flexibel nutzbar. Dort können beispielsweise eine Kinderkrippe sowie Büronutzungen untergebracht werden.

Mit der Zustimmung zum Gestaltungsplan gewährt die Gemeinde der Bauherrschaft ein Über- und Näherbaurecht der Wegparzelle Kat.-Nr. 9522 (Bahnunterführung) sowie Überbaumöglichkeiten, welche über die Regelbauweise hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft ein Mehrwert, der gegenüber der Öffentlichkeit ausgeglichen werden soll. Die Bauherrschaft und die Gemeinde haben sich auf den Ausgleich des Mehrwerts geeinigt und diesen in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen für eine effiziente Überbauung von zwei zentrumsbezogenen Restgrundstücken zwischen den Geleisen und der Kreuzung Ludretikerstrasse / Gotthardstrasse geschaffen. Zudem wird die Anbindung zur Bahnunterführung attraktiv gestaltet, die Zentrumsfunktion des Standortes mit einer geeigneten Mischnutzung gestärkt und eine gute Wohnqualität trotz Lärmbelastung sichergestellt. Der private Gestaltungsplan Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon ist aus Sicht des Gemeinderats ein Bekenntnis zu einer Zentrumsentwicklung, welche öffentliche Nutzungen und Dienstleistungen mit attraktivem städtischem wie auch altersgerechtem Wohnen miteinander verbindet.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dem privaten Gestaltungsplan Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon zuzustimmen und diesen als allgemeinverbindlich zu erklären.

Privater Gestaltungsplan «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon»

- Kommunale Nutzungsplanung

ANTRAG

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 «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon» zugestimmt. Der Gestaltungsplan «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon» wird im Sinne von § 85 PBG mit öffentlich-rechtlicher Wirkung als allgemeinverbindlich erklärt.**
- 2 Der «Mitwirkungsbericht» zum öffentlichen Planauflageverfahren wird genehmigt.**
- 3 Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den privaten Gestaltungsplan «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon» 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.**

BELEUCHTENDER BERICHT

1 Ausgangslage

Das Gestaltungsplanareal umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 9521, 9522 und 9523. Diese liegen zwischen den Geleisen der SBB und der Kreuzung Ludretikonerstrasse / Gotthardstrasse.

Die private Bauherrschaft ist Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 9521. Darauf steht ein Gebäude mit Geschosswohnungen. Direkt angrenzend liegt das Weggrundstück Kat.-Nr. 9522 der Gemeinde sowie das Grundstück Kat.-Nr. 9523 der SBB, auf welchem ebenfalls ein Wohngebäude steht.

Für einen möglichen Ausbauschritt beabsichtigt die SBB für das an die genannten Grundstücke angrenzende Bahntrasse, einen Streifen Land für ein zusätzliches Gleis zu sichern. Die Sicherung des Landstreifens soll mit einem Landabtausch und der Gewährung einer Dienstbarkeit vollzogen werden. Dafür gelten die folgenden Rahmenbedingungen:

- Im Tausch gegen das von der SBB beanspruchte Land kann die Bauherrschaft den Rest der Parzelle Kat.-Nr. 9523 von der SBB käuflich erwerben.
- Die Gemeinde Thalwil gewährt der SBB die notwendigen Überbauungsrechte für das Weggrundstück Kat.-Nr. 9522.

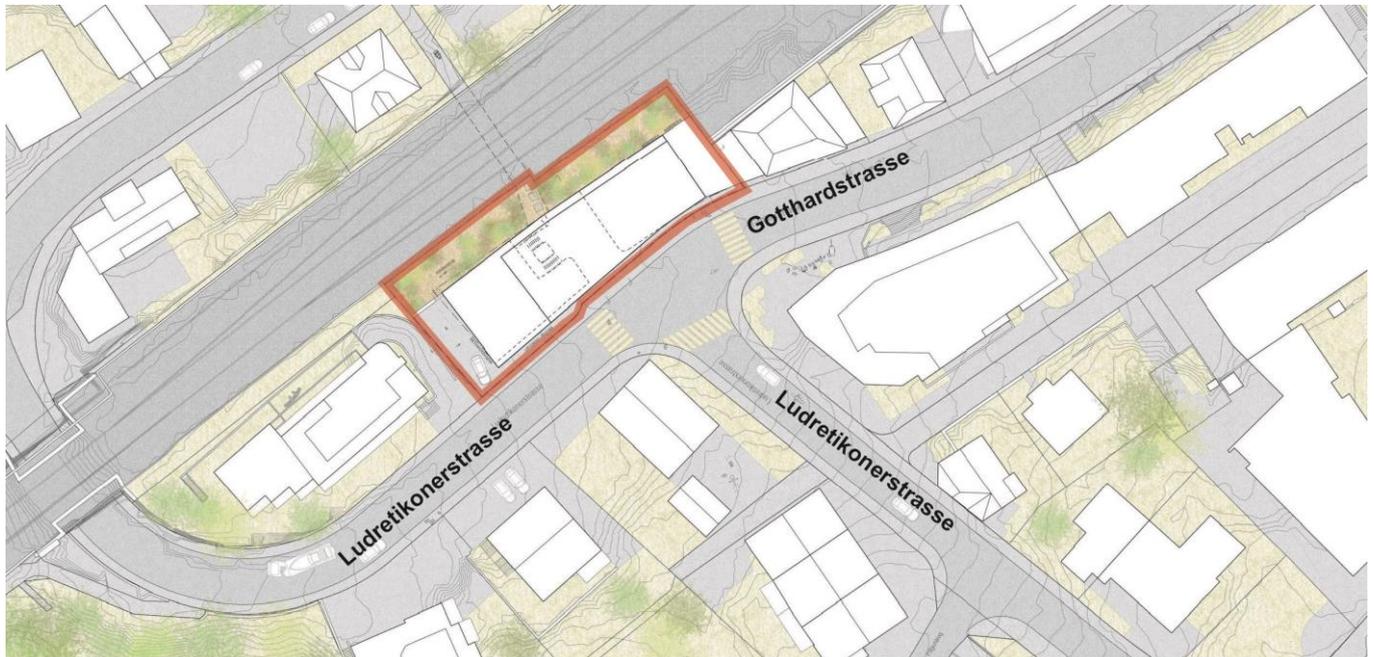


Abb. 1: Gestaltungsplanareal «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon»

Die Bauherrschaft ihrerseits möchte die Reste der verbleibenden Baugrundstücke Kat.-Nrn. 9521 und 9523 effizient nutzen und darauf eine zusammenhängende Überbauung realisieren. Mit dem Projekt sollen insbesondere Bedürfnisse von Wohnen im Alter abgedeckt werden. Die Bauherrschaft legt ihren Absichten folgende Leitgedanken zugrunde:

- Menschen im Alter möchten selbstbestimmt im gewohnten Umfeld leben. Das heisst, in altersgerechten Wohnungen im angestammten Quartier.
- Im Dorfteil Ludretikon fehlen altersgerechte Wohnungen. Das Projekt ist eine Bereicherung für alle Seniorinnen und Senioren, welche im vertrauten Quartier bleiben wollen, für die aber die eigene Wohnung oder das Haus zu gross geworden sind.
- Ein naher Zugang zu Gesundheitsangeboten wie Arzt, Physiotherapie, Podologie oder «Wohlfühlangeboten» soll möglich sein. Das ist im Projekt «Ludretikon» mit den beiden Gewerbeetagen möglich. Hier soll ein Gesundheitszentrum entstehen können.
- Durch flexible Wohnungsgrössen soll auch Wohnraum für Pflegepersonen angeboten werden können.
- Alle Wohnungen sind hindernisfrei sowie lärmschutztechnisch und energetisch auf dem neuesten Stand. Durch das architektonische Konzept sollen Wohnungen in einem mittleren Preissegment entstehen.

Für die Realisierung ihrer Bebauungsabsicht benötigt die Bauherrschaft ein Überbau- und Näherbaurecht der Wegparzelle Kat.-Nr. 9522 der Gemeinde. Vorgesehen ist, dass die besagten Rechte mittels Dienstbarkeiten zugunsten der Bauherrschaft geregelt werden. Zudem ist das Vorhaben als zonenüberschreitende Überbauung aus planungsrechtlicher Sicht nur mittels Gestaltungsplan sinnvoll realisierbar. Der private Gestaltungsplan wurde von der Bauherrschaft erarbeitet. Aufgestellt wird der Gestaltungsplan jedoch von den drei involvierten Grundeigentümern: der Bauherrschaft, der SBB und der Gemeinde Thalwil.

1.1 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 von den Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) und den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Dies macht jedoch die Zustimmung der Gemeindeversammlung erforderlich, die auch für den Erlass 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.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Das Gestaltungsplanareal umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 9521, 9522 und 9523 mit einer Gesamtfläche von 1'071 m² und liegt zwischen den Geleisen der SBB und der Kreuzung Ludretikonerstrasse / Gotthardstrasse. Die Grundstücke der Bauherrschaft und das Weggrundstück der Gemeinde sind im rechtskräftigen Zonenplan der Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung (WG3) und das Grundstück Kat.-Nr. 9523 der Zentrumszone zugewiesen. Für beide Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Das heisst, die Intensität der zulässigen Störung entspricht mässig störendem Gewerbe. Für die betroffenen Grundstücke sind neben erwähnter Zonenzuweisung keine besonderen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) festgelegt.

Im kommunalen Richtplan, Bereich Siedlung, sind die Parzellen des Gestaltungsplanperimeters dem Siedlungsgebiet mit den Zielwerten mittlerer und hoher Nutzungsdichte¹ zugewiesen. Das bedeutet für die Umsetzung, dass in diesen Gebieten die bauliche Dichte gegenüber der BZO mit Anforderungen erhöht werden kann – respektive, dass dies explizit erwünscht ist.

Weiter 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 Bahnhofsnähe gezielt gefördert werden. Auch hohe Häuser bis 25 Meter werden im Zentrum bei angemessener und hochwertiger Verdichtung sowie unter Berücksichtigung der städtebaulichen Strukturen als zielbringend erachtet. Im Bereich Verkehr sind insbesondere die Aufwertung der Fussverbindungen und der Veloabstellanlagen als konkrete Ziele festgelegt.

Ergänzend zu den genannten Planungsinstrumenten sind die kommunalen Vorgaben des Masterplans Licht und des Energieplans zu berücksichtigen.

2 Gestaltungsplan «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon»

2.1 Zweck und Ziele des Gestaltungsplans

Der private Gestaltungsplan «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon» bezweckt, innerhalb des Perimeters eine Überbauung mit besonders guter Gestaltung und städtebaulicher Qualität realisieren zu können, welche zudem bezüglich der Lärmsituation optimal gestaltet ist und eine angemessene, hochwertige Verdichtung unter Berücksichtigung vorherrschender Strukturen sicherstellt. Insbesondere sollen die Voraussetzungen geschaffen werden für

- einen städtebaulich und architektonisch gut gestalteten Auftakt zur Zentrumszone;
- eine offene und attraktive Anbindung zur Bahnunterführung;
- gemischte Wohnungsgrössen mit einem Anteil Gewerbe, Büro und Dienstleistungen sowie publikumsorientierte Nutzungen;
- gute Wohnqualität trotz Lärmbelastung;
- unterstützende Massnahmen zur Reduktion des Verkehrszuwachses und Förderung des Velo- und Fussverkehrs in Zentrumsnähe.

2.2 Bestandteile des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon» besteht aus dem rechtlich verbindlichen Situationsplan im Massstab 1:250 und den zugehörigen Vorschriften. Diese Bestandteile werden von der Gemeindeversammlung allgemeinverbindlich festgesetzt. Die im Situationsplan unter «Orientierungsinhalt» dargestellten Elemente haben nur orientierenden Charakter und sind Bestandteil der Festsetzung.

Der Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) inklusive der Anhänge, Richtprojekt und Lärmgutachten, sowie die weiteren Berechnungen und Visualisierungen zum Richtprojekt haben erläuternden Charakter. Weiter dient auch der städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde und der Bauherrschaft, mit welchem die Abgeltung von Baurechten und Mehrwert fixiert werden, als Erläuterung.

¹ Mittlere Nutzungsdichte: 100 bis 150 Köpfe/ha
Hohe Nutzungsdichte: 150 bis 300 Köpfe/ha

Der Mitwirkungsbericht inklusive Anhänge, Stellungnahme zu Lärmveränderung, Simulation 2-Stunden-Schatten und 3D-Visualisierungen des Richtprojekts, orientiert zudem darüber, wie die Bauherrschaft 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

Im Rahmen eines durch die Bauherrschaft durchgeführten, zweistufigen Konkurrenzverfahrens wurde ein Studienprojekt ermittelt, welches die Vision für altersgerechtes Wohnen gemischt mit Gewerberäumlichkeiten und guter Anbindung an die Bahnunterführung in hoher Qualität umsetzt. Die von Galli Rudolf Architekten AG erarbeitete Siegerstudie wurde anschliessend vom selben Architektenteam bis zum Richtprojekt weiterbearbeitet, welches als Grundlage für die Ausarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans diente.

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



Abb. 2: Ansicht Gotthardstrasse (Galli Rudolf Architekten AG).

Bebauung

Die Grösse und Dimension der künftigen Überbauung (Körnigkeit) orientiert sich an den vorhandenen Bauten der Gotthardstrasse. Der Baukörper hat keine Auskragungen oder Erker. Er nimmt mit einem leichten Gebäudeknick den Verlauf der Gotthardstrasse auf und grenzt den Kreuzungsbereich gegenüber der Bahnlinie klar ab. Die Gebäudehöhe beträgt an der Gotthardstrasse ca. 16,65 m und inklusive Dachgeschoss (Attika) ca. 19,85 m. Das Dachgeschoss wird bergseitig angebracht und springt gegenüber zwei Fassaden zurück. Die so freigespielte grosszügige Terrasse im nördlichen Bereich soll als Dachgarten gestaltet und gemeinschaftlich genutzt werden können. Vorgesehen ist, dass sich das Dachgeschoss bezüglich materieller Ausgestaltung von den Vollgeschossen abhebt.

Der Sockel mit den publikumsorientierten Nutzungen und dem Durchgang zur im Gebäude integrierten Bahnunterführung ist zweigeschossig ausgebildet und wird baulich hervorgehoben, wie dies auch bei Bestandesbauten erkennbar ist. Der Sockel wird bis zur südlichen Nachbarparzelle doppelgeschossig weitergeführt. Ein künftiger Anbau und die Weiterführung des für öffentliche Nutzungen konzipierten Sockels auf der Nachbarparzelle ist so möglich. Der Durchgang zur Bahnunterführung verläuft durch das Gebäude und öffnet sich strassenseitig über den zweigeschossigen Sockel mit einer Mindestbreite von 6,70 m. Das erlaubt eine räumlich ansprechende Passage zur Unterführung mit Durch- und Ausblick Richtung Geleise und See.

Der Mittelteil mit den Wohngeschossen soll mit einem dezent farbigen Kleid ummantelt werden. Mit der leichten Auskragung zur Ludretikonerstrasse wird der Übergang der öffentlichen Nutzungen zum Wohnen nachgezeichnet.

Nutzung

Im Erdgeschoss sind Ladennutzungen mit gut möblierbaren Grundrissen und grosszügigen Raumhöhen vorgesehen. Zusammen mit den grossen Fensterflächen und dazugehörigen Nebenräumen können ideale Voraussetzungen für Gewerbebetriebe geschaffen werden. Das erste Obergeschoss ist flexibel nutzbar. Dort können beispielsweise eine Kinderkrippe sowie Büronutzungen untergebracht werden.

Der Wohnteil des Richtprojekts umfasst sechs 2½-Zimmer-, elf 3½-Zimmer-Wohnungen sowie ein Studio. Die insgesamt 18 Wohnungen bieten je nach Belegung Platz für 24 bis 31 Bewohnende.

Erschliessung

Der Erschliessungsbereich des Gebäudes ist zentral im Bereich des Durchgangs zur Bahnunterführung angesiedelt. Von hier aus sind alle privaten und öffentlichen Nutzungen erreichbar. Zudem gewährleistet er eine sichere und wirtschaftliche Erschliessung der Bahnunterführung – auch für Menschen mit Beeinträchtigung. Die Tiefgarage im Untergeschoss ist über einen Fahrzeug-Lift erreichbar, welcher sich im überdachten Bereich unter dem Hochparterre bei den Besucherpark- und Veloabstellplätzen befindet. Auch die Veloabstellanlagen werden mit diesem Lift bequem erschlossen. Die Zufahrt erfolgt im nördlichen Bereich des Grundstücks ab der Ludretikonerstrasse. Vorgesehen ist aufgrund der zentralen Lage und der guten öV-Erschliessung eine gegenüber der BZO reduzierte Anzahl Pflichtparkplätze.

Freiraum

Aufgrund der vorherrschenden Platzverhältnisse sind die Möglichkeiten zur Erstellung und Gestaltung von Freiflächen respektive Spiel- und Ruheflächen stark eingeschränkt. Deshalb sollen vorhandene Dächer und Terrassen wertvoll begrünt werden und für gemeinschaftliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Die für den Bahnausbau vorgesehenen Flächen können einstweilen genutzt werden. Vorgesehen ist eine reversible, naturnahe Gestaltung des Aussenraums.



Abb. 3: Visualisierung: Perspektive Gotthardstrasse (Galli Rudolf Architekten AG).



Abb. 4: Städtebauliche Perspektive Ludretikonerstrasse Richtung See (Galli Rudolf Architekten AG).

2.4 Planerische Umsetzung im Gestaltungsplan

Basierend auf dem Richtprojekt wurde der vorliegende private Gestaltungsplan «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon» ausgearbeitet. Der Gestaltungsplan soll die Realisierung des Richtprojekts mit etwas Gestaltungsspielraum ermöglichen und gleichzeitig dessen Qualitäten baurechtlich sichern.

Als zu genehmigender Inhalt werden für den Neubau die Baubereiche A1, A2 und B mit verschiedenen Flächen und Höhenkoten festgelegt. Die Baubereiche regeln die Höhenentwicklung sowie die Abstände gegenüber Gebäuden, Strassen und Geleisen.

Baubereich A1 umfasst die Dimensionierung des Hauptgebäudekörpers. Innerhalb der zulässigen Höhenkote von 453,35 m.ü.M soll ein fünfgeschossiger Baukörper mit einer durchschnittlichen maximalen Gebäudehöhe von 17,35 m realisiert werden können. Im Baubereich A2 darf zudem ein Attikageschoss bis zur maximal zulässigen Höhenkote von 456,35 m.ü.M. erstellt werden. Baubereich B beinhaltet die Regelungen für den gemäss BZO über die ersten beiden Vollgeschosse möglichen Grenzbau. Für die Dach- und Terrassenflächen der Baubereiche werden ergänzende Vorgaben zur Nutzung und Begrünung festgelegt.

Die zulässige Nutzweise im Gestaltungsplanperimeter entsprechen den BZO-Vorschriften Wohnen und mässig störendes Gewerbe. Dabei sind im Bereich der Gotthardstrasse im Erdgeschoss nur publikumsorientierte Gewerbenutzungen zulässig. Zudem wird die Wohnnutzung im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss (Sockel) ausgeschlossen. Der Wohnanteil darf gesamthaft zwei Drittel betragen und darf in begründeten Fällen bis auf maximal 70 Prozent erhöht werden. Die zulässige Bruttogeschossfläche beträgt insgesamt 2'490 m².

An die Gestaltung der Gebäude und Umgebung stellt der Gestaltungsplan erhöhte Anforderungen. Bauten, Anlagen und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Die Bauten sind im Minimum analog Minergie-Baustandard zu realisieren. Wenn der Energieverbund Zentrum zum Realisierungszeitpunkt des Projekts bereit ist, muss der Anschluss daran erfolgen.

Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplanperimeters erfolgt über die Ludretikoner- und Gotthardstrasse im nördlichen Bereich des Areals. Die Lage der Zufahrt zur Tiefgarage, sowie die Standorte der oberirdischen Besucher- und Kundenparkplätze werden schematisch festgelegt.

Die erforderliche Anzahl Pflichtparkplätze wird mit dem Gestaltungsplan gegenüber der BZO reduziert festgelegt. Die Zweckmässigkeit der Reduktion ist im Baubewilligungsverfahren mit einem Mobilitätskonzept nachzuweisen.

Ein wichtiges Element des Gestaltungsplans bildet der öffentliche Durchgang und Zugang zur Bahnunterführung. In den Vorschriften ist festgehalten, dass dieser eine Mindestbreite von 6,70 m und eine Mindesthöhe von 3,70 m aufweisen muss. Die freizuhaltende Breite für den Fussverkehr hat dabei 3,00 m zu betragen. Der Zugang zur Bahnunterführung ist mit einem öffentlich zugänglichen Lift behindertengerecht zu erstellen.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Einschnitt über zwei Geschosse von mindestens 8,25 m Tiefe ab Fassade Ludretikonerstrasse von Bedeutung. Damit soll zusätzlich zum öffentlichen Durchgang die Durch- und Fernsicht gewährleistet werden.



Abb. 5: Visualisierung: Sicht von der Ludretikonerstrasse auf den öffentlichen Durchgang (Galli Rudolf Architekten AG).

2.5 Über- und Näherbaurecht / Mehrwertausgleich

Mit der Zustimmung zum Gestaltungsplan gewährt die Gemeinde der Bauherrschaft ein Über- und Näherbaurecht der Wegparzelle Kat.-Nr. 9522 sowie Überbaumöglichkeiten, welche über die Regelbauweise hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft ein Mehrwert, der gegenüber der Öffentlichkeit ausgeglichen werden soll. Die Bauherrschaft und die Gemeinde haben sich auf die nachfolgend beschriebene Ermittlung und den Ausgleich des Mehrwerts geeinigt und diesen in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten (vgl. Auflagendokumente).

Um den Mehrwert zu bestimmen, haben die Bauherrschaft und die Gemeinde die Differenz der Grundstückspreise mit und ohne Gestaltungsplan mittels zwei unabhängigen Gutachten schätzen lassen. Der gemittelte Mehrwert aus den beiden Schätzungen beträgt 1'805'000 Franken. Der theoretische Wert des als Bauland in den Gestaltungsplan miteinbezogenen Weggrundstücks der Gemeinde wird dabei mit einem Wert von 687'000 Franken veranschlagt. Das Weggrundstück erfährt durch die Überbauung eine wesentliche Wertsteigerung. Diese wird hälftig auf beide Parteien aufgeteilt. Für die Nutzung des Weggrundstücks (Über- und Näherbaurecht) wird somit ein Wert von 343'500 Franken festgelegt, den die Bauherrschaft zuhanden der Öffentlichkeit (Gemeinde) ausgleichen muss. Vorgesehen ist, dass dieser Betrag in die Aufwertung der unmittelbaren Umgebung respektive in die Zentrumsaufwertung investiert wird.

Der restliche, planungsbedingte Mehrwert, welcher durch die zusätzlichen Überbaumöglichkeiten generiert wird, beträgt somit noch 1'118'000 Franken. Nach Praxis der Gemeinde wird von der Bauherrschaft jeweils verlangt, dass 20 Prozent des planungsbedingten Mehrwerts zugunsten der Öffentlichkeit ausgeglichen werden. Es resultiert ein Ausgleichsbetrag von 223'000 Franken. Mehrwerte, welche durch das Projekt für die Öffentlichkeit entstehen, können von diesem Betrag abgezogen werden. Im vorliegenden Fall können Planungskosten für das Konkurrenzverfahren und die Erstellung des behindertengerechten Zugangs zur Unterführung pauschal mit 200'000 Franken in Abzug gebracht werden. Somit verbleiben 23'000 Franken vom Planungsmehrwert, welche noch in die Umgebungsaufwertung investiert werden müssen.

Insgesamt verbleiben 366'500 Franken, welche zugunsten der Öffentlichkeit auszugleichen sind. Die notwendigen Vereinbarungen über die zu tätigen Investitionen sind im erwähnten städtebaulichen Vertrag geregelt.

Mehrwert insgesamt	1'805'000 Fr.
Wertsteigerung Bauland durch Über- und Näherbaurecht	687'000 Fr.
Planungsbedingter Mehrwert	1'118'000 Fr.
Ausgleichsbeitrag der Bauherrschaft zugunsten der Öffentlichkeit	567'100 Fr.
Anteil Bauherrschaft Mehrwert durch Überbaurecht (50%)	343'500 Fr.
Planungsmehrwert (20% des Gesamtmehrwerts)	223'600 Fr.
Verwendung des Ausgleichsbeitrags	567'100 Fr.
Behindertengerechte Erschliessung Unterführung sowie Konkurrenzverfahren (pauschal)	200'000 Fr.
Aufwertung Unterführung	ca. 120'000 Fr.
Verbleibender Betrag	ca. 250'000 Fr.
Zu investieren in Aufwertungen in der unmittelbaren Umgebung des Gestaltungsplanareals, sekundär in die Aufwertung des Zentrums und/oder zur Begrünung der Gotthard-, Ludretikoner- und ggf. Bahnhofstrasse. Der Verwendungszweck muss bis max. 5 Jahre nach Fertigstellung durch den Gemeinderat festgelegt werden.	

3 Mitwirkungsverfahren

3.1 Öffentliche Auflage und Anhörung

Die 60-tägige öffentliche Auflage des Gestaltungsplans erfolgte vom 25. Oktober 2019 bis zum 27. Dezember 2019. Innert dieser Frist konnten alle Interessierten Einwendungen zum Planinhalt machen. Gemäss § 7 PBG sind nicht oder nur teilweise aufgenommene Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung ist zu begründen. Dieser Bericht ist als Teil der Vorlage von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen. Er muss jedoch von der Baudirektion nicht genehmigt werden.

Parallel dazu wurde der Gestaltungsplan der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht und die regionale Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) sowie die Nachbargemeinden zur Stellungnahme eingeladen.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind 22 Einwendungen eingegangen, wovon 18 mit gleichem Inhalt eingereicht wurden. Eine Einwendung erfolgte im Namens einer politischen Partei.

Nach der öffentlichen Auflage und Anhörung wurde der Gestaltungsplan von der Bauherrschaft aufgrund der Eingaben umfassend überprüft und in Teilbereichen überarbeitet. Der Umgang mit den Einwendungen und den Stellungnahmen aus der Anhörung ist im Mitwirkungsbericht dargelegt.

3.2 Einschätzung zum Umgang mit den Einwendungen und Anträgen

Die Bauherrschaft hat die Vorlage aufgrund der Anhörung und Auflage in wesentlichen Punkten weiterbearbeitet. Aus Sicht des Gemeinderates weist die zur Festsetzung eingereichte Vorlage gegenüber der Fassung der öffentlichen Auflage folgende erwähnenswerte Verbesserungen auf:

Sicherstellung behindertengerechter Zugang Unterführung

Durch die Aufnahme der Vorschrift, dass der Zugang zur Unterführung und zum 1. Obergeschoss behindertengerecht und öffentlich zugänglich zu erstellen ist, wird die geforderte öffentliche behindertengerechte Nutzung der Unterführung sichergestellt.

Qualität und Attraktivität der Unterführung sowie deren Zugang

Für die natürliche Belichtung der Unterführung sowie der Liftgrösse werden in den Vorschriften Mindestmasse festgeschrieben und die Attraktivität von Zugang und Unterführung verbessert. Zudem wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrags mit der Bauherrschaft die Aufwertung und Sanierung der Unterführung mit den auszugleichenden Mitteln festgeschrieben.

Umgang mit Überbaurecht und Mehrausnützung

Die Ausgleichsleistungen für das Überbaurecht der Gemeindeparzelle sowie der Mehrausnützung auf dem Grundstück der Bauherrschaft sind im städtebaulichen Vertrag festgehalten. Mit dem Vertrag wird die Höhe der auszugleichenden Mitteln sowie deren Verwendung fixiert. Der Inhalt des Vertrags ist öffentlich und erläuternder Bestandteil des Gestaltungsplans.

Berücksichtigung des Lokalklimas

Im Gestaltungsplan wurden Vorschriften zur Dach- und Terrassenbegrünung sowie zur Beschränkung der Versiegelung aufgenommen. Ferner wird im Bericht festgehalten, dass im Rahmen der Detailplanung verschiedene Massnahmen, wie die Verwendung natürlicher Materialien, heller Oberflächen, klimaangepasste Entwässerungsanlagen, Bepflanzungen oder Sonnenschutz für öffentliche Bereiche, Wasserspiele etc., geprüft und nach Möglichkeit realisiert werden sollen.

Nachweise und Nachvollziehbarkeit der städtebaulichen Qualität und Einordnung

Die Gestaltungsplandokumente wurden hinsichtlich der qualitativen Nachweise massgeblich ergänzt (vgl. Anhänge im Mitwirkungsbericht). So wurden 3D-Visualisierungen zur Beurteilung der Einordnung erstellt, die Beschattung mit dem 2-Stunden-Schatten berechnet und ausgewiesen sowie die zusätzlichen Bahnlärmimmissionen auf bestehende Gebäude durch die geplante Überbauung aufgezeigt. Zur Nachvollziehbarkeit der Planung wurde zudem die Aussteckung des Richtprojekts drei Wochen vor der Gemeindeversammlung festgelegt. Durch diese Verbesserungen und die erbrachten Nachweise werden die Nachvollziehbarkeit der Planung und deren Auswirkungen auf die bauliche Umgebung wesentlich verbessert.

4 Stellungnahme des Gemeinderates

Planerische Rahmenbedingungen

Der Planungsbericht führt die verschiedenen kommunalen und überkommunalen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und Vorgaben des Standorts auf und legt nachvollziehbar dar, wie diese mit dem Gestaltungsplan berücksichtigt werden. Namentlich die relativ hohe bauliche Dichte und die Nutzungsdichte des Projekts scheinen an dieser spezifischen Zentrums- und Standortlage gut begründet. Dies wird auch aus übergeordneter Sicht von der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) und dem kantonalen Amt für Raumentwicklung so eingeschätzt. Aus kommunaler Sicht sind zudem die Ziele und Vorgaben der BZO, des kommunalen Richtplans, des Masterplans Licht sowie des Energieplans zweckmässig umgesetzt.

Mehrwertausgleich

Mit der Zustimmung zum Gestaltungsplan gewährt die Gemeinde der Bauherrschaft ein Über- und Näherbaurecht der Wegparzelle Kat.-Nr. 9522 sowie Überbaumöglichkeiten, welche über die Regelausnutzung hinausgehen. Die dadurch entstehenden Mehrwerte werden zuhanden der Öffentlichkeit ausgeglichen. Dies ist im vorliegenden städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Gemeinderat erachtet die getroffene Vereinbarung als sachdienlich und verhältnismässig.

Planungsprozess

Im Rahmen des zweistufigen Konkurrenzverfahrens wurden sieben qualifizierte Architektenteams für die erste Phase eingeladen. Sie hatten die Aufgabe, auf der Grundlage des Gestaltungsplanentwurfs und eines Raumprogramms Projektideen auszuarbeiten. Zur zweiten Phase wurden die vier Architektenteams eingeladen, deren Beiträge aus Sicht der Jury das grösste Potential beinhalteten. Der aus diesem Prozess hervorgegangene Siegerbeitrag wurde schliesslich zum Richtprojekt weiterentwickelt. Das gewählte Verfahren ist aus Sicht des Gemeinderates vorbildlich und der anspruchsvollen Lage des Projekts angemessen.

Städtebau / Richtprojekt

Bei der Erarbeitung des Richtprojekts hatte die Planungs- und Baukommission mehrmals Gelegenheit sich zu äussern und auf öffentliche Anliegen hinzuweisen. Im Zentrum der Auseinandersetzung stand die Frage, wie weit die Entwicklung hin zu städtischen Strukturen an diesem Standort erwünscht und verträglich ist. Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Qualität des öffentlichen Durchgangs, auf den Erhalt einer ansprechenden Durchsicht wegen der Verbauung der Sichtachse Ludretikonerstrasse-See sowie auf die Höhenentwicklung des Gebäudekörpers gelegt. Das nun vorliegende Richtprojekt erfüllt aus Sicht des Gemeinderates die städtebaulichen Anforderungen und entspricht den planerischen Zielsetzungen an diesem Standort.

Nutzung

Da vorliegend eine zentrumsbezogene Überbauung angestrebt wird, wurde dem gesamten Gestaltungsplanareal analog der Zentrumszone ein maximaler Wohnanteil von zwei Dritteln, in begründeten Fällen von 70 Prozent, der anrechenbaren Geschossflächen zugewiesen. Das Erdgeschoss ist für die gewerbliche Nutzung vorgesehen, wobei im östlichen Bereich zwingend publikumsorientierte Nutzungen zu erstellen sind. Die Wohnnutzung ist erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig. Die Vorgaben werden als eine für diese Zentrumslage zielführende Durchmischung von Wohnen und Arbeiten erachtet.

Einordnung und Gestaltung

An die Einordnung und Gestaltung werden mit dem Gestaltungsplan erhöhte Anforderung (besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG) gestellt. Zudem werden zugunsten einer guten Gestaltung und Einordnung und der städtebaulichen Qualität in den Gestaltungsplanvorschriften die Pflicht zu einem Beleuchtungskonzept sowie qualitative und quantitative Vorgaben für den öffentlichen Durchgang zur Bahnunterführung verankert. Die getroffenen Regelungen erscheinen zweckmässig, um auch die öffentlichen Interessen an einer ansprechenden Gestaltung am vorliegenden Standort abzudecken.

Erschliessung

Die Erschliessung der Überbauung über einen zentralen Erschliessungskern inklusive öffentlicher Durchgang und behindertengerechter Zugang zur Bahnunterführung wird als effizient und benutzerfreundlich angesehen. Auch die Reduktion des Parkplatzbedarfs mittels Mobilitätskonzept wird am vorliegenden Standort begrüsst und als zeitgemäss erachtet.

Energiebedarf

Gemäss den Gestaltungsplanvorschriften sind die Bauten mindestens nach Minergie respektive einem gleichwertigen Standard zu erstellen. Zudem ist ein Anschluss an den Wärmeverbund Zentrum vorgesehen, sofern dieser rechtzeitig bereitgestellt wird. Die Aufnahme dieser Vorschriften in den Gestaltungsplan werden begrüsst.

5 Schlussbemerkungen

Der private Gestaltungsplan «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon» ist ein Bekenntnis zu einer Zentrumsentwicklung, welche öffentliche Nutzungen und Dienstleistungen mit attraktivem städtischem wie auch altersgerechtem Wohnen miteinander verbindet.

Bei bescheidenen Platz- und problematischen Lärmverhältnissen musste ein attraktives Wohn- und Gewerbeumfeld unter Berücksichtigung von Fussgängerführung und ortsbaulichen Anliegen geschaffen werden. Die Vorlage löst diese städtebauliche Aufgabe insgesamt sehr gut, indem Charakter und Bebauungstypologie der Gotthardstrasse übernommen und weitergeführt werden. Die Schliessung der Sichtachse von der Ludretikonerstrasse zum See ist hingegen eine negative ortsbauliche Auswirkung des Projekts. Diese wird jedoch mit der Öffnung des Durchgangs für die Bahnunterführung über zwei Geschosse so gut wie möglich aufgefangen.

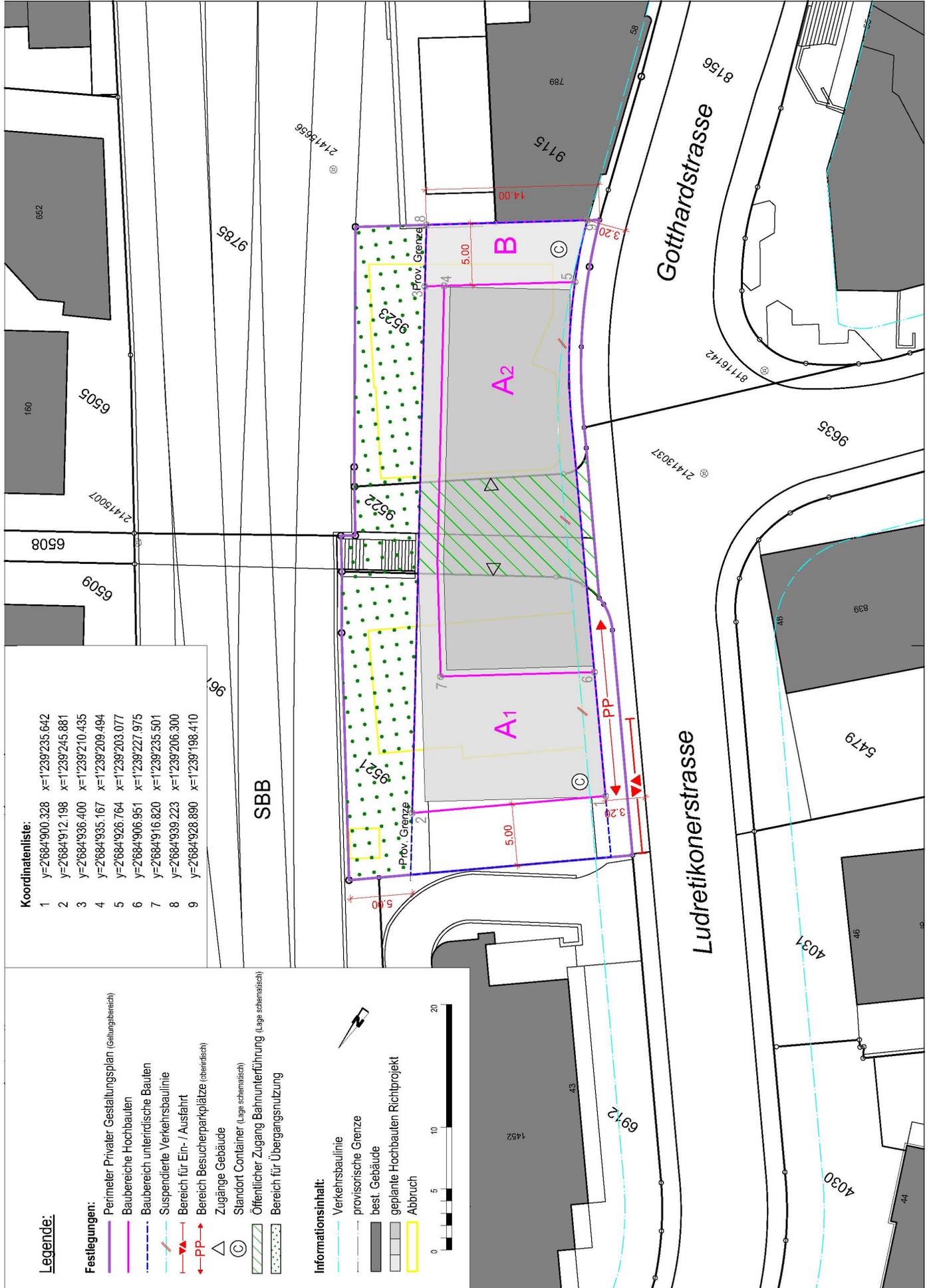
Insgesamt ist die Vorlage ein gelungener Beitrag zur Stärkung des Zentrums, welcher zu einer gewünschten Belebung und Aufwertung des Quartiers beitragen kann.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dem privaten Gestaltungsplan «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon» zuzustimmen und diesen als allgemeinverbindlich zu erklären.

Anhänge

- A Situation Privater Gestaltungsplan «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon», 1:250
- B Vorschriften Privater Gestaltungsplan «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon»

Anhang A: Privater Gestaltungsplan «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon», Situationsplan 1:250



Anhang B: Privater Gestaltungsplan «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon», Vorschriften

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

- 1 Der private Gestaltungsplan Ludretikon bezweckt innerhalb des Perimeters eine Überbauung mit besonders guter Gestaltung und städtebaulicher Qualität sicher zu stellen, welche bezüglich der Lärmsituation optimal gestaltet ist und eine angemessene, hochwertige Verdichtung unter Berücksichtigung der vorherrschenden Strukturen sicherstellt.
- 2 Insbesondere sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, für
 - einen städtebaulich und architektonisch gut gestalteten Auftakt zur Zentrumszone.
 - eine offene und attraktive Anbindung zur Bahnunterführung.
 - gemischte Wohnungsgrössen mit einem Anteil Gewerbe/Büro/Dienstleistung/publikumsorientierte Nutzungen.
 - gute Wohnqualität trotz Lärmbelastung.
 - unterstützende Massnahmen zur Reduktion des Verkehrszuwachses und Förderung des Velo- oder Fussverkehrs in Zentrumsnähe.

Art. 2

Geltungsbereich/ Bestandteile

- 1 Der private Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und Situationsplan im Massstab 1:250.
- 2 Der Geltungsbereich (Perimeter) des privaten Gestaltungsplanes „Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon“ ist im Situationsplan 1:250 festgehalten.

Art. 3

Geltendes Recht

- 1 Soweit die vorliegenden Bestimmungen nichts Abweichendes regeln, sind während der Gültigkeitsdauer des Gestaltungsplanes die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Thalwil sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend. Beim übergeordneten kantonalen Recht ist die bis zum 28. Februar 2017 geltenden „historische“ Fassung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. Juli 2015 massgebend.
- 2 Die Verkehrsbaulinien der Gotthard- und Ludretikonerstrasse entlang des Baubereiches sind während der Gültigkeitsdauer des Gestaltungsplanes suspendiert.
- 3 Die bestehenden Gebäude stehen nicht unter Schutz und können zurückgebaut werden.

Art. 4

Elemente mit orientierendem Charakter

- ¹ Im Situationsplan 1:250 unter „Orientierungsinhalt“ dargestellte Elemente haben nur orientierenden Charakter und sind nicht Bestandteile der Festsetzung.
- ² Der Planungsbericht nach § 47 Raumplanungsverordnung (RPV) hat nur orientierenden Charakter und ist nicht Bestandteil der Festsetzung.
- ³ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dient der Baubehörde in Ermessensfragen das im Anhang des Planungsberichts wiedergegebene Projekt (Richtprojekt der Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA, Zürich, vom November 2018) als richtungsweisend.

B Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5

Nutzweise

- ¹ Es ist in allen Baubereichen Wohnnutzung und höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 6

Wohn- und Gewerbeanteil

- ¹ Im östlichen Teil des Erdgeschosses (östlich vom öffentlichen Zugang Bahnunterführung) sind Räume für publikumsorientierte Gewerbenutzung zu erstellen.
- ² Im Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss ist Wohnnutzung nicht zulässig.
- ³ Wohnnutzung ist bis 2/3 der realisierten, anrechenbaren Geschossfläche (inkl. Unter- und Dachgeschosse) zulässig. In begründeten Fällen darf die Wohnnutzung bis maximal 70 % erhöht werden.

Art. 7

Baubereiche

- 1 Oberirdische in Erscheinung tretende Hauptgebäude müssen innerhalb der im Situationsplan 1:250 eingetragenen Baubereich A1, A2 und B erstellt werden. Der oberirdische Gebäudemantel ergibt sich aus den im Plan 1:250 eingetragenen Baubereichen und den maximalen Höhenkoten gemäss Art. 9. Auf die Baubereichslinien darf gebaut werden.
- 2 Die Baubereiche A1, A2 und B ersetzen die gemäss Zonenplan in der Bau- und Zonenordnung geltenden Festlegungen betreffend Grenz- und Gebäudeabständen.
- 3 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile gemäss § 269 PBG dürfen innerhalb dem Baubereich für „unterirdische Bauten“ angeordnet werden.

Art. 8

Abweichung von Baubereichen

- 1 Folgende Gebäude- und Anlageteile dürfen über den gemäss Art. 7 definierten Baubereich hinausragen bzw. ausserhalb erstellt werden:
 - Betriebsnotwendige Vor- und Anbauten wie z.B. Lichtschächte, Auf- und Abgänge sowie Vordächer usw.
 - Gebäudezugehörige Ausrüstung wie z.B. Sammelstelle, Veloabstellplätze, usw.
 - max. 2 Besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 / § 273 PBG
 - Bahnunterführung / Zugang zu Bahnunterführung
- 2 Im „Bereich für Übergangsnutzung“ dürfen zusätzlich folgende Bauten und Anlagen erstellt werden:
 - Ausrüstung für Spiel- und Ruhefläche
 - Terrassen oder ähnliche Bauteile in Leichtbauweise
 - Lärmschutzbauten bei genügender Einordnung und unter Beibehaltung der Durchsicht
- 3 Vordächer dürfen allseitig bis 0.50 m über den Baubereich A2 hinausragen.

Art. 9**Grundmasse**

- 1 In den Baubereichen des Gestaltungsplanes gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche	A1	A2	B
Brutto-Geschossfläche *)	2'490 m ²		
Maximale Höhenkote m.ü.M. **)	453.35	456.35	444.35
Gebäudelänge und Gebäudebreite	max. gemäss Baubereichslinie		

*) Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen exklusiv Aussenmauern, einschliesslich der inneren Mauer- und Wandquerschnitte, abzüglich aller nicht dem Wohnen und nicht dem Arbeiten dienenden und hierfür nicht verwendbaren Flächen wie Keller-, Lager-, Abstell- und Garagenräume.

**) ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten im Sinne von § 292 PBG und offene / durchsichtige Sicherungsgeländer.

- 2 Innerhalb der Baubereiche sind die Gebäudelänge und die Gebäudebreite frei.
- 3 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen maximalen Höhenkote sowie der Baubegrenzungslinien frei.
- 4 Die geschlossene Bauweise ist erlaubt.

Art. 10**Dachform,
Dachaufbauten**

- 1 Die Gebäude in den Baubereichen A1, A2 und B sind mit Flachdächern auszuführen.
- 2 Die Dachfläche beim Baubereich A1 muss als begehbare Terrasse ausgestaltet werden. Auf der Dachterrasse ist ein Dachgarten zu erstellen.
- 3 Die Dachfläche beim Baubereich A2 ist extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen.
- 4 Die Dachfläche beim Baubereich B ist extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht begehbar ist.

Art. 11

Gestaltung, Bauweise

- 1 Bauten, Anlagen und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird und sie zweckmässig ausgerüstet sind.
- 2 Am gewachsenen Boden sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.
- 3 Abgrabungen können bewilligt werden, wenn diese der guten Gesamtgestaltung dienlich sind.
- 4 Die Bauten sind mindestens nach Minergie-Baustandard zu realisieren.
- 5 Im Baubewilligungsverfahren ist ein Aussenbeleuchtungskonzept zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

Art. 12

Freiflächen, Umgebung

- 1 Im Baubewilligungsverfahren sind private, halbprivate und öffentliche Flächen auszuscheiden. Diese sind mit hoher Qualität zu gestalten.
- 2 Es sind Ruhe- und Erholungsflächen von 10% der zum Wohnen genutzten Geschossfläche nachzuweisen. Die Fläche der gemeinsamen Dachterrasse, die Passage im 1. Obergeschoss sowie ein allfälliger Aussenbereich im Baubereich B können dabei angerechnet werden.
- 3 Für die Begrünung sind einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher oder Pflanzen zu verwenden.
- 4 Im Bereich der Freifläche auf Seite SBB (nordöstlich provisorische Grenze) dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche nicht betriebsnotwendig sind und ohne Weiteres wieder rückgebaut werden können. Der "Bereich für Übergangsnutzung" darf nicht vollflächig versiegelt werden.

Art. 13

Zugang Bahnunterführung

- 1 Für den Zugang zur Bahnunterführung durch den Gestaltungsplanperimeter ist mittels Grundbucheintrag sicher zu stellen, dass dieser der Öffentlichkeit dauerhaft zur Verfügung gestellt wird.
- 2 Der Zugang zur Bahnunterführung muss mindestens eine lichte Breite von 6.70 m und eine lichte Höhe von 3.70 m aufweisen. Untergeordnete Abweichungen sind zulässig. Die Breite für den Fussverkehr muss mindestens 3 m betragen.
- 3 Zur Ludretikonerstrasse ist ein Einschnitt über zwei Geschosse nachzuweisen. Der Durchblick Richtung See ist im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss sicherzustellen. Die Passage im 1. Obergeschoss darf dabei maximal 8.25 m tief sein (gemessen ab Fassade Nordost).
- 4 Der Zugang zur Bahnunterführung und zum 1. Obergeschoss ist behindertengerecht und öffentlich zugänglich zu erstellen. Die Liftgrösse hat mindestens 1.10 m x 1.40 m zu betragen.
- 5 Der Zugangsbereich zur Bahnunterführung ist als öffentlicher Bereich mit Aufenthaltscharakter auszugestalten.
- 6 Die Bahnunterführung ist im Bereich „Übergangsnutzung“ natürlich zu belichten. Hierfür sind Oblichter mit einer Gesamtfläche von mindestens 4m² zu erstellen.

C Erschliessung, Ver- und Entsorgung

Art. 14

Erschliessung

- 1 Das Gestaltungsplangebiet ist für den motorisierten Verkehr über die Ludretikoner- / Gotthardstrasse zu erschliessen. Die Zu- und Wegfahrt zu der Tiefgarage hat gemäss Situationsplan 1:250 zu erfolgen.
- 2 Die Hauptzugänge zu den Gebäuden haben vom öffentlichen Zugang Bahnunterführung her zu erfolgen. Zugänge zu Verkaufsgeschäften können auch von der Gotthardstrasse her erfolgen.
- 3 Der öffentliche Zugang zur Bahnunterführung muss jederzeit gewährleistet werden.

Art. 15

Abstellplätze

- 1 Die erforderliche Anzahl von Abstellplätzen wird wie folgt festgelegt.
 - Bewohner: 0.5 Abstellplatz pro Wohnung
Die Parkierung hat grundsätzlich unterirdisch oder überdacht zu erfolgen
 - Besucher: 0.1 Abstellplatz pro Wohnung
Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden
 - Gewerbe: 0.5 Abstellplatz pro 50m² gewerblich
(Besch. + Kunden) genutzte Geschossfläche

Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.
- 2 Im Baubewilligungsverfahren ist ein Mobilitätskonzept einzureichen, welches die Abweichung zu den gemäss Bau- und Zonenordnung geforderten Abstellplätzen ausweist und Massnahmen aufzeigt, aufgrund welcher das Bauvorhaben mit der reduzierten Abstellplatzzahl auskommt.
- 3 Abstellplätze für Besucher und Kunden sind entlang der Ludretikoner- oder Gotthardstrasse oder in der Tiefgarage anzuordnen. Abstellplätze für Besucher in der Tiefgarage müssen jederzeit frei zugänglich sein.
- 4 Es sind genügend Veloabstellplätze mehrheitlich gedeckt und an gut zugänglicher Lage in Abstimmung auf die Haupteingänge anzuordnen.
- 5 Die erforderliche Anzahl von Veloabstellplätzen wird im Baubewilligungsverfahren, gemäss der dannzumal massgebenden kommunalen BZO, festgelegt.

Art. 16

Versorgung / Entsorgung

- 1 Das Gebiet ist erschlossen. Sämtliche Neubauten sind über private Anschlüsse an die übergeordneten Netze anzuschliessen.
- 2 Neue Entwässerungsleitungen sind im Trennsystem anzulegen und bis an die Grundstücksgrenze zu ziehen.
- 3 Wo immer möglich ist eine natürliche Versickerung des anfallenden Regenwassers (Platzwasser) anzustreben.
- 4 Bei Möglichkeit ist ein Anschluss an den Wärmeverbund Zentrum vorzunehmen.
- 5 Die Hauskehrabfälle, Grüngut, etc., sind zentral zu sammeln. Die Lage und Ausgestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

D **Lärmschutz**

Art. 17

Lärmschutz

- ¹ Der Gestaltungsplanperimeter wird der Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen.
- ² Lärmempfindliche Wohnräume müssen an mindestens einem Lüftungsfenster die massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) einhalten.
- ³ Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Lärmgutachten nachzuweisen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

E **Etappierung**

Art. 18

Bauabschnitte

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

F **Schlussbestimmungen**

Art. 19

Inkrafttreten

- ¹ Der private Gestaltungsplan „Ludretikon“ wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Thalwil publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

