



Thalwil, 20. April 2021

**Gestaltungsplan Seeufer Bürger**

- Auflageakten Gemeindeversammlung

**Verzeichnis:**

- Situationsplan, 1:1000.....2
- Vorschriften Gestaltungsplan.....3
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV.....14

Privater Gestaltungsplan «Seeufer Bürger»

Kanton Zürich, Thalwil

Situationsplan 1:1'000

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt: .....

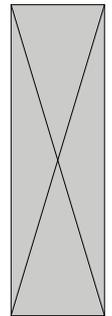
Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident: ..... Der Gemeindevorschreiber: .....

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. .... vom .....

Für die Baudirektion: .....

In Kraft gesetzt mit GRB Nr. .... vom ..... auf den .....

Erstellungs- / Druckdatum: 3.12.19



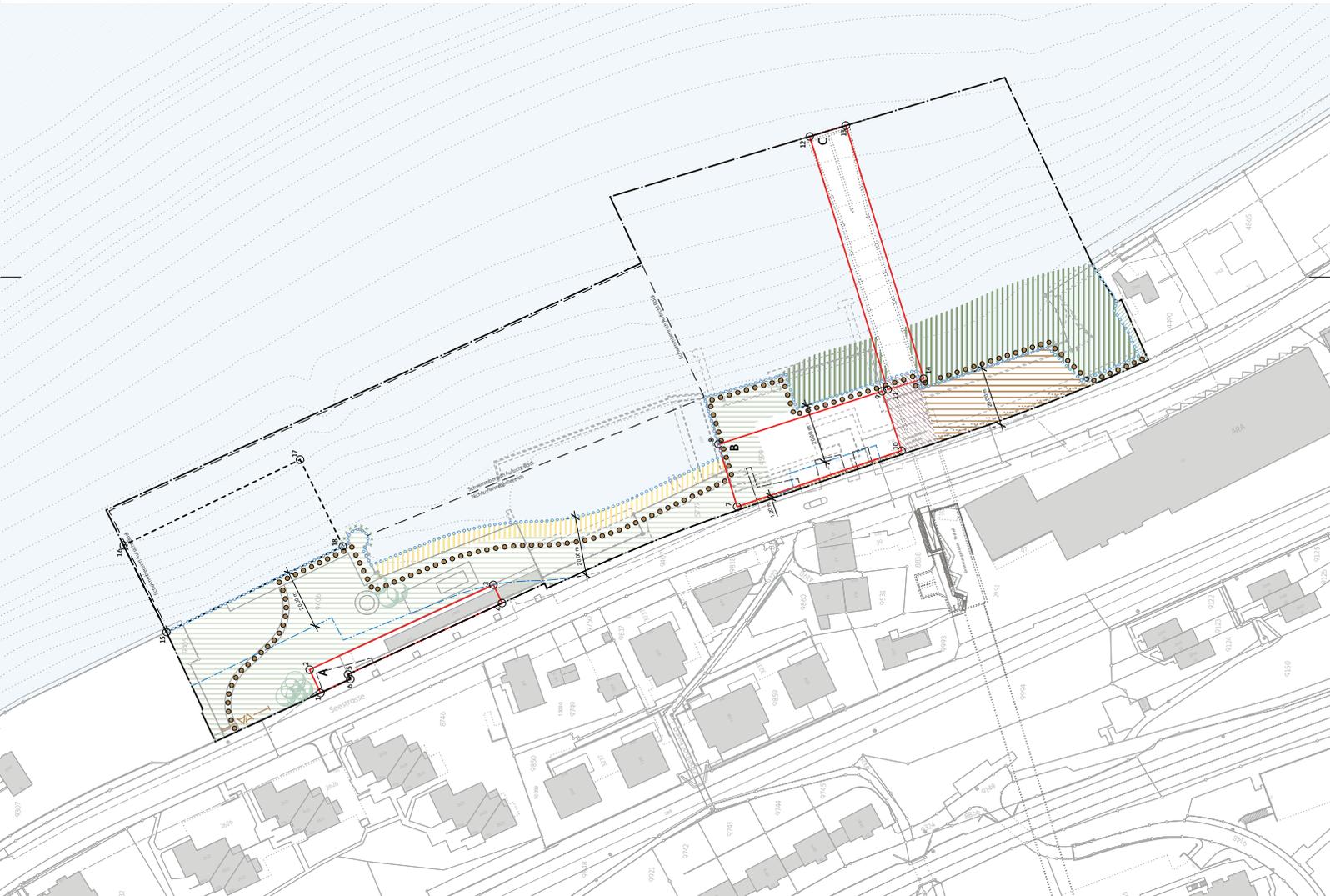
Festlegungen

- Cellungsbereich
- Baubereiche A bis C
- Bereich 50-Meter-Bahnen und Wasserballfeld
- Liegefläche (ungefähre Abgrenzung)
- Strand (ungefähre Abgrenzung)
- Naturder (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 Platz
- Zu erhaltende Baumgruppen (ungefähre Lage)
- Böschung

Informationshalte

- Zukünftige Uferlinie (provisorisch)
- Zukünftiger Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen Gewässerschutzverordnung GschV (provisorisch)
- Schwimmbereiche Badi
- Landanlage
- Bouline / Gewässerstandlinie
- Bestehende Bauten und Anlagen
- Abbruch bestehende Bauten und Anlagen
- Entlastungsthälwil / Dammballenabschluss
- Seefläche

Koordinatenverzeichnis <small>(amtliche Vermessung UV93)</small>		
Punkt Nr.	E - Koordinate	N - Koordinate
1	2 257 224.52	-1 910 820.30
2	2 257 232.38	-1 910 816.64
3	2 257 238.00	-1 910 818.00
4	2 257 254.80	-1 910 860.07
5	2 257 230.79	-1 910 829.51
6	2 257 229.17	-1 910 830.29
7	2 257 287.38	-1 910 957.74
8	2 257 287.38	-1 910 816.64
9	2 257 226.94	-1 911 008.24
10	2 257 206.28	-1 911 014.40
11	2 257 226.91	-1 911 010.10
12	2 257 432.33	-1 910 788.06
13	2 257 432.33	-1 910 788.06
14	2 257 330.60	-1 911 022.18
15	2 257 745.04	-1 910 748.72
16	2 257 774.31	-1 910 754.37
17	2 257 330.27	-1 910 813.44
18	2 257 274.08	-1 910 827.80





## Privater Gestaltungsplan «Seeufer Bürger»

Kanton Zürich, Thalwil

### Vorschriften

<b>Von der Gemeindeversammlung zugestimmt:</b>	.....
Namens der Gemeindeversammlung	
Der Präsident:	Der Gemeindegeschreiber:
.....	.....
<b>Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. .... vom .....</b>	
<b>Für die Baudirektion:</b>	.....
In Kraft gesetzt mit GRB Nr. .... vom ..... auf den .....	



## A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 <sup>1</sup>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

<sup>2</sup>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 <sup>1</sup>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

<sup>2</sup>Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Geltungsbereich.

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

Geltendes Recht

<sup>2</sup>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 <sup>1</sup>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.

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

Zugänglichkeit

Art. 5 <sup>1</sup> 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 <sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Veranstaltungen und temporäre Bauten dürfen die Erholungsnutzung und das Naturufer nicht beeinträchtigen.

Baubereiche A und B

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

<sup>2</sup> Gebäude und Gebäudeteile dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen bis auf die Baubereichsbegrenzungen gestellt werden.

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

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

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

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

Baubereich C

<sup>2</sup> Der Steg dient dem Aufenthalt von Badenden und der Zirkulation von Fussgängern.

<sup>3</sup> An geeigneten Stellen sind Ein- und Ausstiegsmöglichkeiten für Badende sicherzustellen.

<sup>4</sup> Der Steg ist von festen Einrichtungen freizuhalten. Zulässig sind 2 Bereiche mit Sitz- und Liegemöglichkeiten im Umfang von höchstens je 12 m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> Der Steg ist mehrheitlich aus Holz zu erstellen und möglichst filigran und lichtdurchlässig zu konstruieren.

Art. 9 <sup>1</sup> 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 100m<sup>2</sup>,
- g. Aussenduschen in der notwendigen Anzahl,
- h. Unterstände für Abstellplätze für leichte Zweiräder,
- i. Temporäre Bauten gemäss Art. 6 Abs. 2.

<sup>2</sup> 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 <sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die zulässige Schüttfläche richtet sich nach Art. 29 des vorliegenden Gestaltungsplans.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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 <sup>1</sup> Der im Situationsplan dargestellte Strand ist als Flachufer auszubilden.

<sup>2</sup> Die zulässige Schüttfläche richtet sich nach Art. 29 des vorliegenden Gestaltungsplans.

### Naturufer

Art. 14 <sup>1</sup> Das im Situationsplan dargestellte Naturufer ist als Flachufer auszubilden.

<sup>2</sup> Die notwendige Fläche des Naturufers richtet sich nach Art. 29 des vorliegenden Gestaltungsplans.

<sup>3</sup> Es ist eine Bepflanzung mit Röhricht vorzusehen.

<sup>4</sup> Das Naturufer ist mittels einer Riffschüttung vor Wellen zu schützen.

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

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

Art. 15 <sup>1</sup> 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

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

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

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

Aussenbereich  
Gastronomie

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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Der Aussenbereich Gastronomie ist angemessen zu beschatten.

Art. 17 <sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 <sup>1</sup> Der im Situationsplan dargestellte Bereich dient dem Ausbau der Seestrasse.

<sup>2</sup> Es sind keine Bauten und Anlagen zulässig.

<sup>3</sup> 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 <sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Beschattungsanlagen sind in der Höhe auf höchstens 4,00 m zu begrenzen.

Dächer

Art. 21 <sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 <sup>1</sup> 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

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

<sup>3</sup> Der im Situationsplan dargestellte Bereich Notzufahrt ist für eine Notzufahrt freizuhalten.

Art. 24 <sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> Es sind 30 Parkplätze für Personenwagen zu erstellen.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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 <sup>1</sup> Der im Situationsplan dargestellte Zürichseeweg hat am Seeufer zu verlaufen.

Zürichseeweg

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

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

Ein- und Ausgänge  
Strandbad

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

Dammbalkenabschluss

## F. Umwelt

### Ufervegetation

Art. 29 <sup>1</sup> Die Schüttflächen werden mit folgenden Faktoren gewichtet:

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

<sup>2</sup> Die Ersatzflächen werden mit folgenden Faktoren gewichtet:

- Schilfbestand Nord: 1
- Schilfbestand Süd: 1

<sup>3</sup> Das Verhältnis der Summe der gewichteten Flächen der Schüttflächen zur Summe der gewichteten Ersatzflächen muss 1:1 betragen.

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

### Uferstreifen

Art. 30 <sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 <sup>1</sup> Im Geltungsbereich gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41).

<sup>2</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

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

Hochwasserschutz

<sup>2</sup> 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



Gemeinde Thalwil

# Privater Gestaltungsplan «Seeufer Bürger»

Bericht nach Art. 47 RPV  
Zürich, 03. Dezember 2019

## **Impressum**

Auftraggeberin  
**Gemeinde Thalwil**

Vertreten durch  
DLZ Planung, Bau und Vermessung  
Dorfstrasse 10  
Postfach  
CH-8800 Thalwil

Auftragnehmerin  
**Planwerkstadt AG**  
**Raumplanung · Prozesse · Städtebau**  
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich  
[www.planwerkstadt.ch](http://www.planwerkstadt.ch)  
+41 (0)44 456 20 10

Hinweis  
Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und miteinbezogen.

Fotos  
Tim Rüeeggsegger, Gemeinde Thalwil  
Planwerkstadt AG

Dokument  
10220\_08\_191203\_GP\_Buerger\_Bericht\_Art\_47.indd

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>Gestaltungsplan</b>	<b>70</b>
1.1	Anlass	4	6.1	Allgemeine Bestimmungen	70
1.2	Masterplan Seeufer	4	6.2	Bau- und Nutzungsvorschriften	70
1.3	Zielsetzung Gestaltungsplan	7	6.3	Aussenbereiche	76
1.4	Erweiterung Hafen Farbsteig	7	6.4	Gestaltung	80
1.5	Mitwirkungsveranstaltung	8	6.5	Erschliessung und Parkierung	81
1.6	Perimeter, Eigentumsverhältnisse und Dienstbarkeiten	8	6.6	Umwelt	83
1.7	Konzessionen	10	6.7	Schlussbestimmungen	84
1.8	Heutige Nutzung	12	<b>7</b>	<b>Mitwirkung</b>	<b>85</b>
1.9	Entlastungstollen Thalwil	20	7.1	Veranstaltung mit Bevölkerung	85
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>24</b>	7.2	Kantonale Vorprüfung	85
2.1	Planungs- und baurechtliche Situation	24	7.3	Anhörung und öffentliche Auflage	85
2.2	Umwelt	31	7.4	Genehmigungsverfahren	85
2.3	Ufer- und Seebereich	36	<b>8</b>	<b>Anhang</b>	<b>86</b>
2.4	Erschliessung und Versorgung	40			
<b>3</b>	<b>Vergleich Strandbäder</b>	<b>45</b>			
<b>4</b>	<b>Vorprojekt Neugestaltung Seeufer Bürger</b>	<b>50</b>			
4.1	Übergeordnetes Konzept	50			
4.2	Hauptgebäude	54			
4.3	Betriebsflächen	55			
<b>5</b>	<b>Interessenabwägung</b>	<b>60</b>			
5.1	Ausgangslage	60			
5.2	Standortgebundenheit	61			
5.3	Öffentliches Interesse	63			
5.4	Bilanzierung	64			
5.5	Variantenprüfung	67			

## Beilagen

1. Seeufergestaltung Thalwil «Bereich Bürger», Wasserpflanzen- und Seegrunduntersuchung, AquaPlus, Kommentar zum Projekt und Auswertungsdossier, 22.11.2016
2. Seeufer Bürger, Thalwil, Abklärung Belastungssituation, Dr. von Moos AG, 12.06.2018
3. Seeufer Bürger, Thalwil, Belastungssituation und generelles Entsorgungskonzept, Dr. von Moos AG, 29.11.2018
4. Mitwirkung Seeuferplanung Bürger, Aktennotiz, 13.06.2018,
5. Bericht Seeufer Bürger Thalwil, Bilanzierung Ersatzbedarf - Ersatzflächen, AquaPlus , 16.10.2019
6. Vorprojekt Neugestaltung Seeufer, Bürger Thalwil, planikum GmbH, November 2019
7. Bericht zur Vorprüfung und zu den Einwendungen, 21.11.2019

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Anlass

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

Mit Variantenentscheid vom 27. Oktober 2017 hat sich der Zürcher Regierungsrat für einen «Entlastungsstollen Thalwil» entschieden, der ein Hochwasser in der Sihl aus dem Raum «Rütiboden» bei Gattikon (Thalwil) in den Zürichsee abführen würde. Vor dem Hintergrund, dass bei der Gemeinde Thalwil ebenfalls verschiedene Planungs- und Bauvorhaben anstehen, bietet sich die grosse Chance einer integralen Aufwertung des Seeufers. Eine enge Koordination aller raumwirksamen Vorhaben von Kanton, Region und Gemeinde ist zwingend angezeigt und erfolgt mit Hilfe eines Masterplans «Seeufer» (siehe Kapitel 1.2).

Das Auslaufbauwerk des Entlastungsstollens Thalwil in den Zürichsee liegt inmitten des Thalwiler Siedlungsgebiets, direkt beim Strandbad «Bürger I». Dies wird entsprechende Auswirkungen auf die heutigen Verhältnisse mit sich bringen. Konkret müssen Teile des 1936 von den Thalwiler Architekten Müller & Freytag erstellten Strandbads abgerissen werden. Falls die mit dem vorliegenden Gestaltungsplan ermöglichte Planung nicht zur Umsetzung kommt, zahlt der Kanton die Wiederherstellung des Strandbads Bürger I.

Die Gemeinde führte für den Bereich zwischen dem Strandbad Bürger I bis Bürger II bereits im Herbst 2016 einen Studienauftrag auf Einladung mit drei Landschaftsarchitekturbüros durch, um architektonische und landschaftliche Gestaltungsvorschläge für das Seeufer Bürger zu erhalten. Als Sieger resultierte der Vorschlag vom Büro planikum. In der Folge wurde das Siegerprojekt zu einem Vorprojekt für die Neugestaltung des Seeufers Bürger weiterentwickelt. Das Vorprojekt bildet die Basis für den vorliegenden Gestaltungsplan.

## 1.2 Masterplan Seeufer

### Zweck

Um die unterschiedlichen Vorhaben am Seeufer Thalwil zu koordinieren wurde 2018 durch Planwerkstadt AG, im Auftrag und in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Thalwil, der Masterplan Seeufer erarbeitet. In diesem werden die kantonalen, regionalen und kommunalen Vorhaben erläutert und die gegenseitigen Abhängigkeiten aufgezeigt. An der Erarbeitung war neben der Gemeinde auch der Kanton Zürich mit den folgenden Fachstellen beteiligt:

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

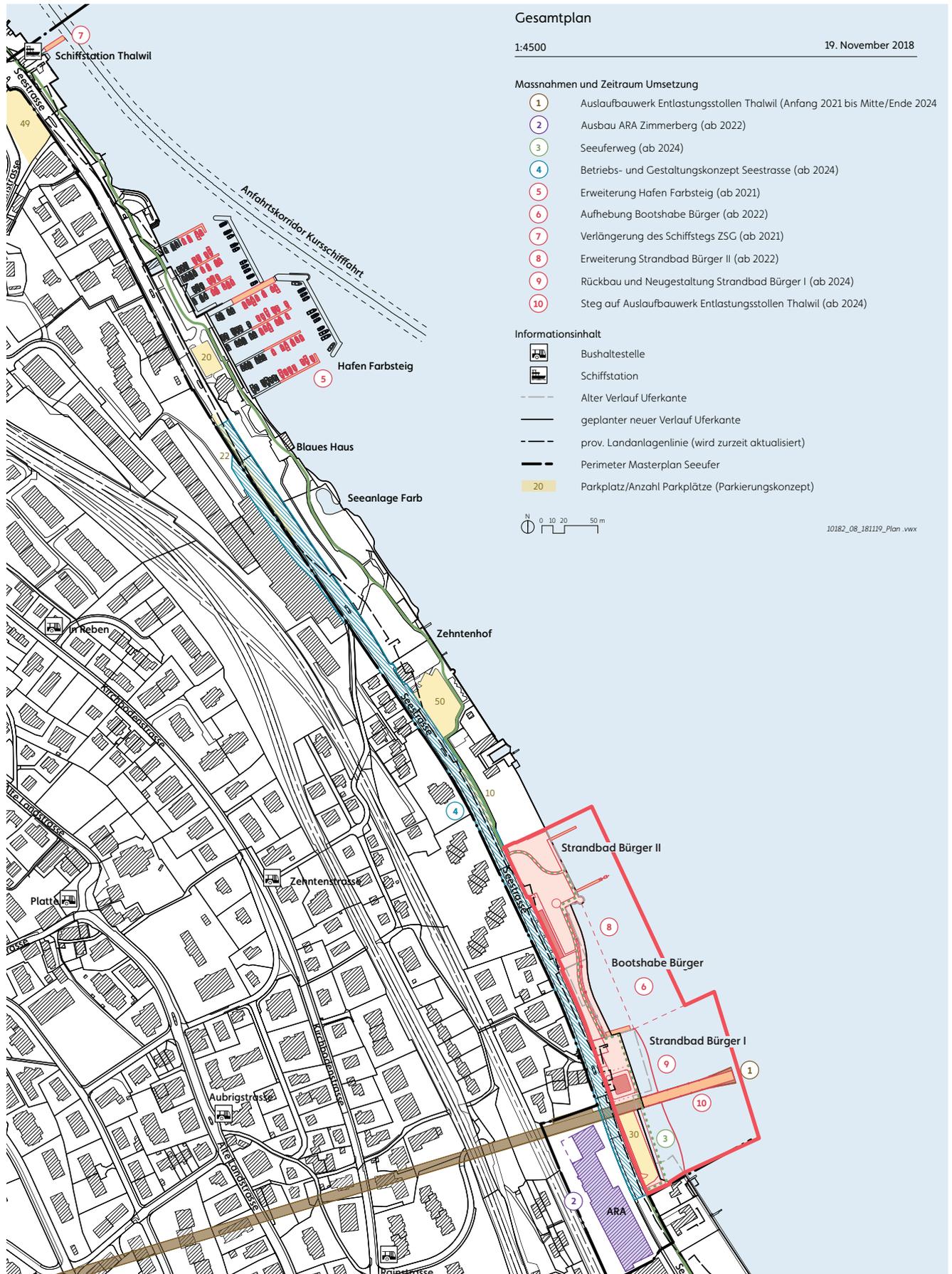


Abb. 1  
Gesamtplan Masterplan  
Seeufer,  
verkleinert, Perimeter  
Gestaltungsplan rot um-  
randet

Das Ziel des Masterplans ist es, durch eine koordinierte Planung des Entlastungstollens Thalwil und der Seeuferplanung von Thalwil eine ortsbildverträgliche und für die Bevölkerung Thalwils gewinnbringende Einbettung des Auslaufbauwerks in den Siedlungskörper zu ermöglichen. Durch eine integrale Betrachtung aller Teilprojekte sollen aber auch mögliche Synergien genutzt und eine Grundlage für die Umsetzung der Projekte geschaffen werden («verwaltungsanweisendes Instrument»). Ein Mehrwert für die Thalwiler Bevölkerung ist dabei ein Hauptziel, welches es zu verfolgen gilt. Ebenso sollen die Interessen seitens Kanton Zürich und Gemeinde für das Seeufer in Thalwil möglichst umfassend berücksichtigt werden.

### **Perimeter Masterplan**

Der Perimeter des Masterplans umfasst das Thalwiler Seeufer ab der Schiffstation über den Hafen Farbsteig bis und mit dem heutigen Strandbad Bürger I. Landseitig wird er von der westlichen Parzellengrenze der Seestrasse und der Abwasserreinigungsanlage (ARA) begrenzt (siehe dazu auch Abb. 1). Die Seeanlage Farb zwischen dem Hafen Farbsteig und dem Strandbad Bürger II wird zur besseren Verständlichkeit ebenfalls in den Masterplan integriert, obwohl hier keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind.

### **Verbindlichkeit**

Der Masterplan ist kein grundeigentümergebundenes Instrument, sondern er dient nach- und nebengeordneten Planungen, Projekten und Bewilligungen am Thalwiler Seeufer als wichtige Grundlage und ist damit für Kanton und Gemeinde als koordinierendes Instrument anzuwenden. Basierend auf dem Masterplan wurde eine Vereinbarung zwischen Kanton und Gemeinde über das gemeinsame Vorgehen am Seeufer von Thalwil erarbeitet. Diese ist als Absichtserklärung zu verstehen und hat sicherzustellen, dass die im Masterplan festgelegten Massnahmen entsprechend der Zuständigkeiten und Kompetenzen der Projektpartner umgesetzt werden. Damit wird die angestrebte Verbindlichkeit gewährleistet.

Am 15. November 2018 verabschiedete die Projektsteuerung den Masterplan zuhanden der Baudirektion sowie dem Gemeinderat Thalwil. Dieser bildet die Grundlage für die Vereinbarung zwischen diesen zwei Parteien.

### **Massnahmen**

Neben der Koordination der Anliegen der Gemeinde und des Kantons Zürich konnten während der Erarbeitung des Masterplans die wichtigsten Rahmenbedingungen und Abhängigkeiten zwischen den Projekten herausgeschält werden. Als Ergebnis der Arbeit wurden die folgenden elf Massnahmen definiert, welche mit den einzelnen Teilprojekten umgesetzt werden, so zum Beispiel mit dem vorliegenden Gestaltungsplan (siehe Abb. 1):

1. Auslaufbauwerk Entlastungstollen Thalwil
2. Ausbau ARA Zimmerberg
3. Seeuferweg
4. Betriebs- und Gestaltungskonzept Seestrasse
5. Erweiterung Hafen Farbsteig
6. Aufhebung Bootshabe Bürger
7. Verlängerung des Schiffstegs Zürichsee-Schiffahrtsgesellschaft (ZSG)
8. Erweiterung Strandbad Bürger II

9. Rückbau und Neugestaltung Strandbad Bürger I
10. Steg auf Entlastungsstollen
11. Parkierungskonzept

### 1.3 Zielsetzung Gestaltungsplan

Zur Umsetzung der im Masterplan definierten Massnahmen Nrn. 3, 8, 9 und 10 im Bereich Bürger wird der vorliegende private Gestaltungsplan «Seeufer Bürger» erarbeitet. Diese werden entsprechend im Art. 1 Abs. 2 (Zweck) festgehalten. Der Perimeter liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil in der Erholungszone. Da in der Erholungszone neue Bauten (ausser besondere Gebäude) nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig sind, werden mit dem vorliegenden Gestaltungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erneuerung und Erweiterung der Strandbäder Bürger I und Bürger II zu einem gemeinsamen Strandbad geschaffen.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird der gemäss Bau- und Zonenordnung in der Erholungszone zulässige Rahmen überschritten, weshalb ein legislativer Gestaltungsplan gemäss § 86 PBG erarbeitet wird. Der Gestaltungsplan bedarf folglich der Zustimmung der Gemeindeversammlung.

#### **Vorbehalt Kreditgenehmigung**

Für die bauliche Umsetzung der Neugestaltung der Strandbäder ist ein Kredit notwendig, welcher an der Urne von der Thalwiler Bevölkerung genehmigt werden muss. Der Gestaltungsplan bedarf wie erwähnt die Zustimmung der Gemeindeversammlung. Terminlich ist es vorgesehen, dass zuerst der Gestaltungsplan festgesetzt und dann der Kredit genehmigt wird. So ist die Bevölkerung ausreichend darüber informiert ist, wofür der Kredit genehmigt soll.

Durch diese Abhängigkeit besteht das Risiko, dass der Gestaltungsplan zwar festgesetzt ist, aber der Kredit nicht genehmigt wird und man in der Folge kein Projekt umsetzen kann. Um dies zu verhindern, wird im Auszug aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung zur Festsetzung (Dispositiv) geregelt, dass der Gestaltungsplan unter Vorbehalt einer Kreditgenehmigung festgesetzt wird.

### 1.4 Erweiterung Hafen Farbsteig

Die geplante Erweiterung des Strandbads Bürger II und damit die Planung gemäss vorliegendem Gestaltungsplan kann ohne Verlust von Boots- und Liegeplätzen nur erfolgen, wenn die bestehende Bootshabe Bürger aufgehoben und der Hafen Farbsteig mit den entsprechenden Liegeplätzen erweitert werden kann (siehe Massnahme Nr. 5 des Masterplans Seeufer). Eine grundsätzliche Bewilligungsfähigkeit der Erweiterung des Hafens Farbsteig wird bei Umsetzung der kantonalen Rahmenbedingungen vom Kanton in Aussicht gestellt. Der Gemeinderat hält an einem Ersatz der Bootsplätze Bürger fest, es sind jedoch noch weitere Abklärungen nötig. Um die Umgestaltung des Seeufers Bürger nicht weiter zu verzögern, wird die Erweiterung des Bootshafens Farbsteig nicht gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan Seeufer Bürger dem Volk vorgestellt.

## 1.5 Mitwirkungsveranstaltung

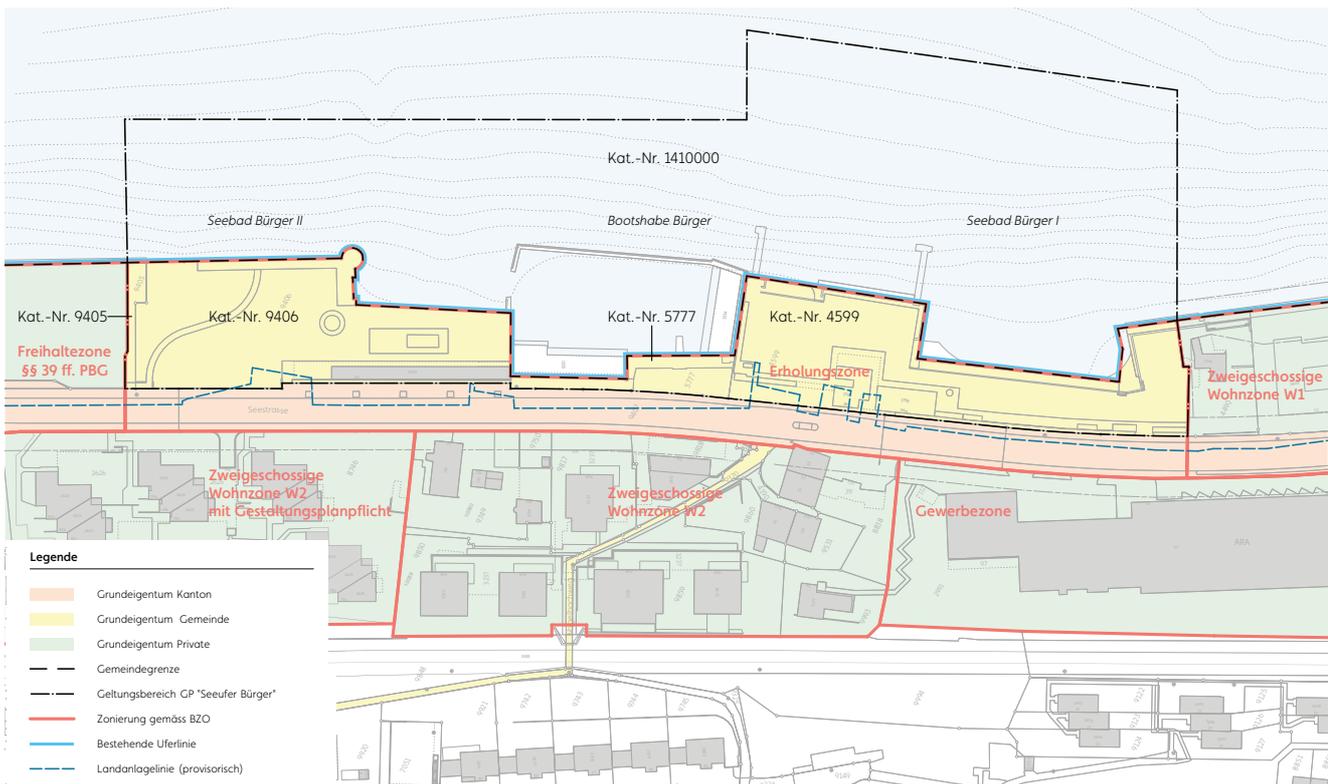
Anlässlich einer Mitwirkungsveranstaltung vom 13. Juni 2018 wurden Interessierte aus der Thalwiler Bevölkerung über den aktuellen Stand der Seeuferplanung informiert und anschliessend eingeladen, im Rahmen von Gruppenarbeiten ihre Anliegen in die Planung einzubringen. Diskutiert wurden die Themen Erschliessung, Steg mit Flächennutzung, Gastronomie, Badi-Gestaltung und Flächennutzung (siehe Aktennotiz in der Beilage). Die Erkenntnisse und Anliegen der Bevölkerung flossen in das Vorprojekt zur Neugestaltung des Seeufers Bürger sowie in den vorliegenden Gestaltungsplan ein.

## 1.6 Perimeter, Eigentumsverhältnisse und Dienstbarkeiten

Der Gestaltungsplanperimeter (nachfolgend Perimeter) misst eine Fläche von 32'289 m<sup>2</sup> und umfasst die in der untenstehenden Tabelle und Abbildung aufgeführten Parzellen.

Kat. - Nr.	Fläche (m <sup>2</sup> )	Eigentümer	Heutige Nutzung
9405	157	Gemeinde	Strandbad Bürger II
9406	3'978	Gemeinde	Strandbad Bürger II
5777	546	Gemeinde	Bootshabe Bürger

Abb. 2  
Infoplan



4599	4'151	Gemeinde	Strandbad Bürger I
Teil von 1410000	22'661	Kanton	Seefläche

Das Total der Flächen in der obigen Tabelle entspricht nicht der Perimeterfläche, da sich die Bootsunterstände der Bootshabe Bürger ausserhalb der Gemeindegrenze auf der Seefläche befinden (weisse Fläche im See in Abb. 2). Durch die Neugestaltung zu einem gemeinsamen Strandbad verändern sich die Grundstücksgrenzen und -flächen, die Uferlinie und damit auch die Gemeindegrenze. Dies bedingt eine Anpassung des Zonenplans der Gemeinde Thalwil, welche im Rahmen der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (ab 2020) vorgesehen ist.

### Dienstbarkeiten

Für die Grundstücke innerhalb des Perimeters stehen diverse Dienstbarkeiten und Anmerkungen im Grundbuch. Relevant sind die folgenden Dienstbarkeiten:

- Kat.- Nr. 9406, Bürger II: Durchleitungsrecht für eine Regenwasserleitung
- Kat.- Nr. 4599: Auf dem Grundstück des Strandbads Bürger I ist ein Mitbenutzungsrecht an der Steganlage für Kat.-Nrn. 9757, 9177 und 9176 eingetragen. Seit dem Bau des Seebads Bürger I gibt es jedoch keinen Steg mehr. Es ist vorgesehen, die Dienstbarkeit zu löschen.
- Kat.- Nr. 5777: Auf dem Grundstück der Bootshabe gibt es eine Pflanzbeschränkung. Die Gemeinde ist gegenüber den Eigentümern der Kat.-Nrn. 10060, 9859, 9750, 9817 und 10059 verpflichtet, auf dem Grundstück westlich der Bootshalle Vers.-Nr. 1535 keine Bäume und Sträucher zu pflanzen, welche die Höhe von drei Metern übersteigen.

Die Dienstbarkeiten stehen den baulichen Massnahmen gemäss Gestaltungsplan nicht entgegen bzw. werden durch den Gestaltungsplan nicht tangiert.

## 1.7 Konzessionen

Der Zürichsee ist ein öffentliches Gewässer und unterliegt der kantonalen Hoheit. Die Hoheitsgrenze wird durch die definierte «Landanlagelinie» markiert (siehe Abb. 2). Im durch diese Linie begrenzten Uferbereich dürfen Bauten und Anlagen i.d.R. nur mit einer Konzession (und einer Bewilligung) erstellt und betrieben werden. Innerhalb des Perimeters sind heute folgende Konzessionen vorhanden:

Bereich	Datum	Inhalt	Dauer bis Ende
Strandbad Bürger I	03.10.2012	fünf Ufertreppen, vier Treppen, fünf Badeleitern, eine Rutschbahn, ein Planschbecken, ein Kiesstrand, ein Spielplatz, eine Nichtschwimmerabschränkung, zwei Sitzbalken, zwei Flößen, drei Stege, zwei Sprungbretter, ein Tor, ein Garderobengebäude, ein Restaurantgebäude mit Kiosk (Assek.-Nr. 1738), eine Sperrfläche für die Schifffahrt mit zwei Sperrflächenbojen, bzw. die für die Inanspruchnahme der durch diese Bauten und Anlagen abgegrenzten Seefläche	2027
Strandbad Bürger II	23.4.2018	Floss (Wasserspielzeug «Octopus») und zwei Bojensteine	2028
	14.7.2008	Erstellung einer Sperrfläche für die Schifffahrt bei der Erweiterung des Strandbads Bürger	2038
Bootshabe Bürger	5.3.2009	52 Bootsplätze, Mole, zwei Bootsunterstände, Steg, Podest, Ufertreppe und 30 Pfähle	2023

Für die neuen Bauten und Anlagen, welche basierend auf dem Gestaltungsplan im von der Landanlagelinie begrenzten Bereich erstellt werden, bedarf es neben der Baubewilligung auch einer Konzession.

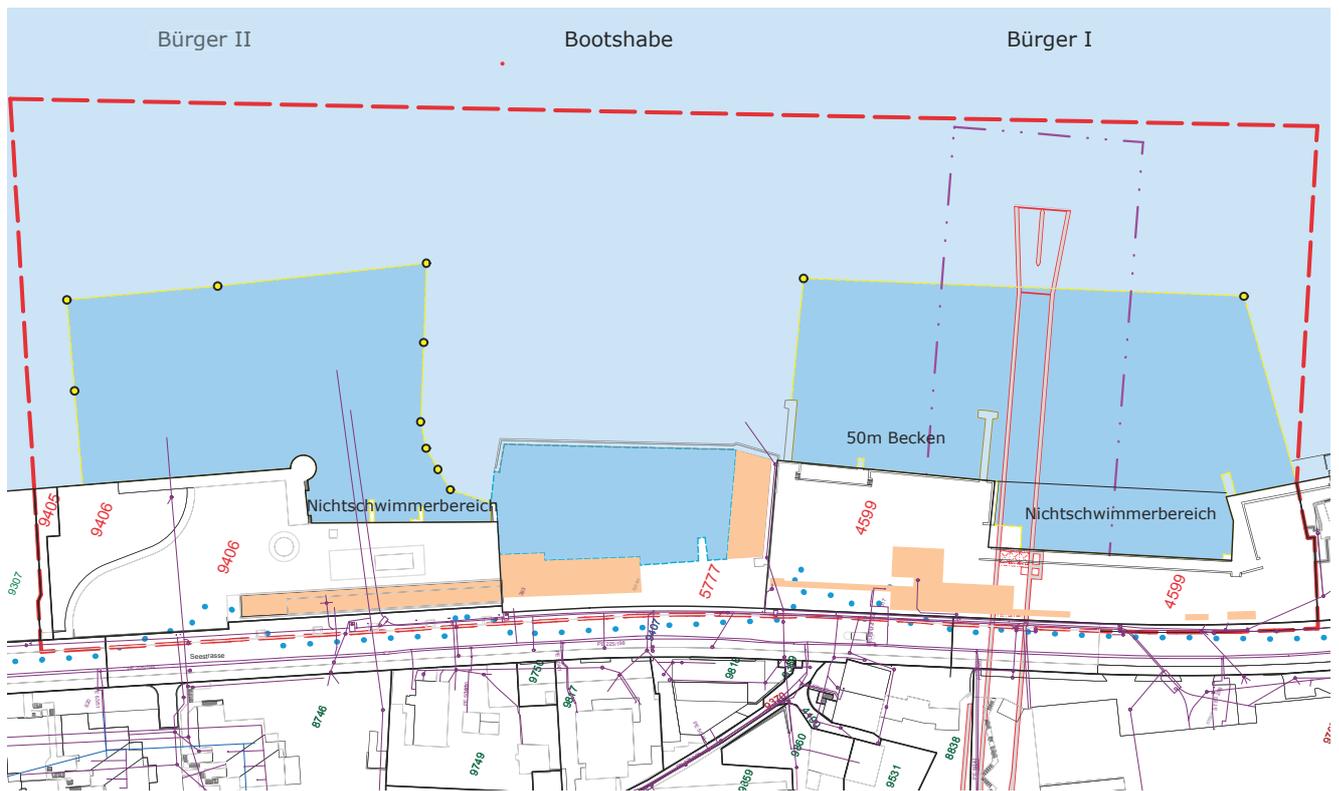


Abb. 3  
 Konzessionierte Anlagen im  
 Bereich Bürger (gelb umrandet  
 = konzessionierte Gewässerzone, braun = konzessionierte  
 Gebäude), blau punktiert  
 = Londonlagelinie, aus Bericht  
 «Seeufer Bürger», Machbarkeitsstudie mit Masterplan,  
 PLANiUM umwelt, Stand Juni 2016

## 1.8 Heutige Nutzung

Heute liegen im Perimeter das Strandbad Bürger I, die Bootshabe Bürger und das Strandbad Bürger II. Die beiden Strandbäder Bürger und die Bootshabe sind dabei Teil von einer Abfolge unterschiedlicher Abschnitte am Seeufer von Thalwil, welche sich in ihrer Gestaltung, Zugänglichkeit und Nutzungsmöglichkeiten voneinander unterscheiden.

Der Seeuferweg als verbindendes Element führt in abwechslungsreicher Manier durch und entlang dieser Abschnitte: Von der Schiffstation Thalwil durch die Seeanlage Farb bis zum Parkplatz Zehntenhaus und weiter entlang der Seestrasse zum Strandbad Bürger II, der Bootshabe und schlussendlich dem Strandbad Bürger I. Neben der guten Zugänglichkeit machen die Nutzungs- und Gestaltungsdiversität das Seeufer zu einem attraktiven und beliebten Treffpunkt für die Bevölkerung von Thalwil und nicht zuletzt zu einem wichtigen Standortfaktor für die Gemeinde. Die Individualität der verschiedenen Bereiche gilt es zu erhalten und die spezifischen Eigenheiten zu verstärken. Die nachfolgenden Seiten zeigen einen Überblick über die heutigen Nutzungen im Bereich Bürger.

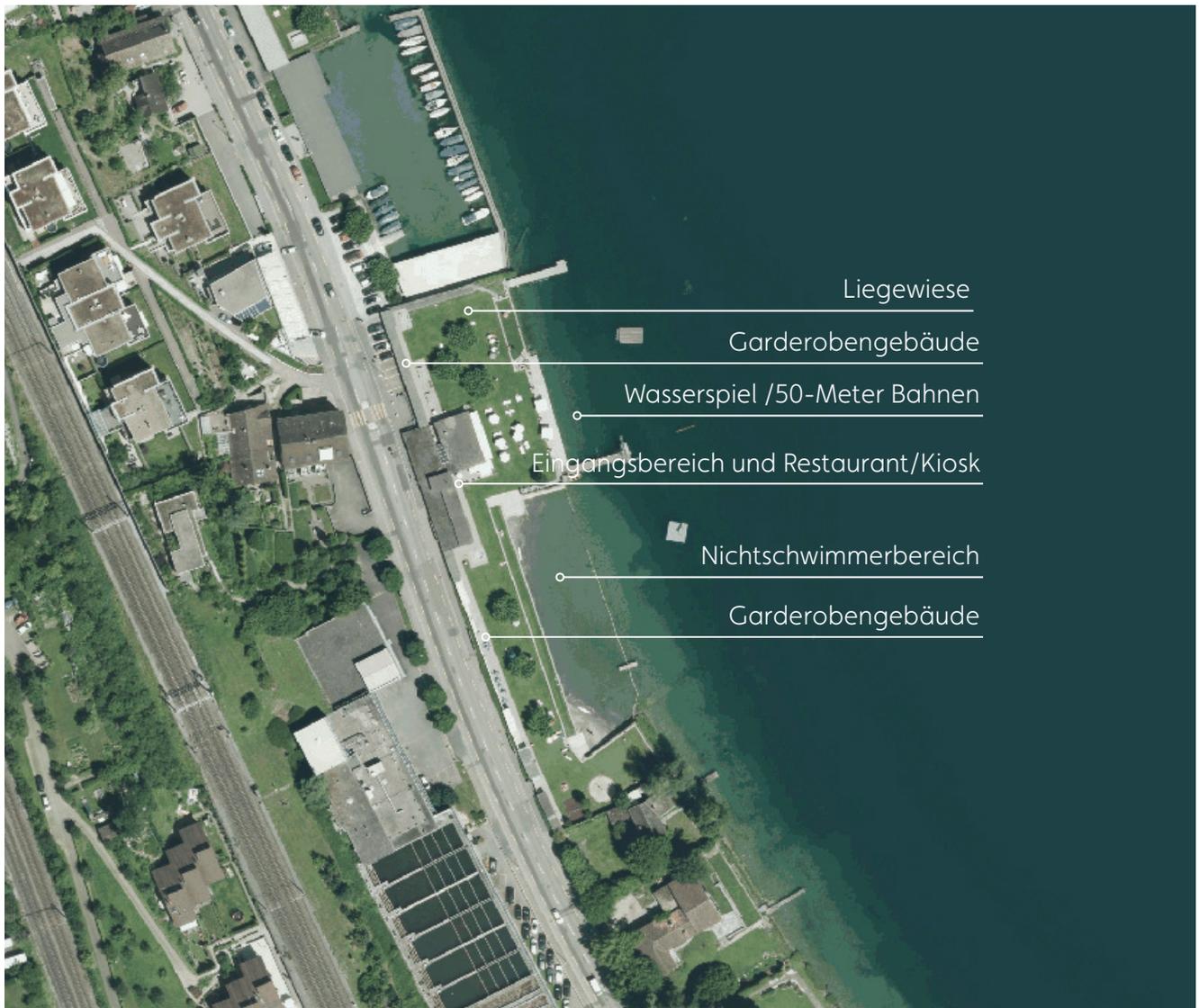
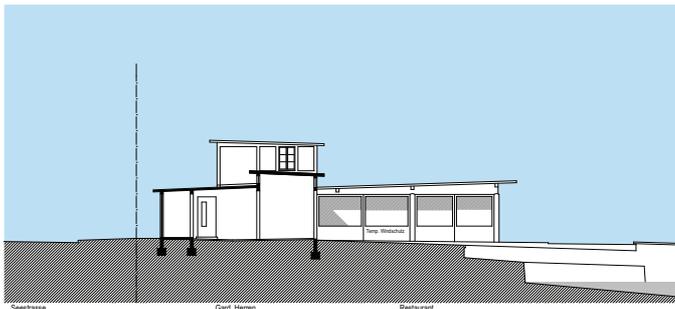


Abb. 4  
Luftbild Bürger I

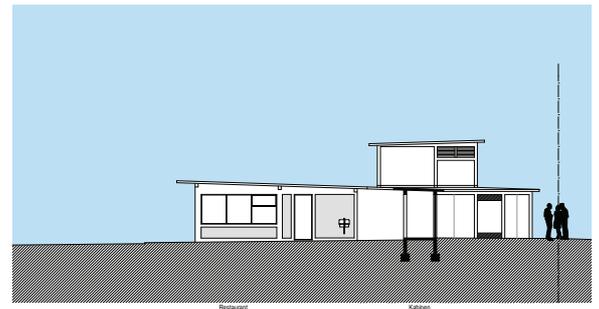
### Strandbad Bürger I

Das Strandbad Bürger I wurde 1936 von den Thalwiler Architekten Müller & Freytag erstellt und seither nie mehr umfassend renoviert. Eine Sanierung wurde deshalb bereits bei der Erstellung des Strandbads II für eine weitere Etappe vorgesehen. Die Aussenräume und baulichen Elemente im Aussenraum sind auf die Architektur abgestimmt und integrieren sich als gestaltete Schnittstelle zwischen Siedlung und See. Die unterschiedlich proportionierten Liegeflächen im Strandbad Bürger I fallen terrassiert zum See hin ab und bilden den Wasserzugang. Dem Garderoben- und Restaurantgebäude sowie dem nördlichen Liegewiesenteil vorgelagert liegt das von zwei Stegen begrenzte 50-Meter-Becken. Dieses sowie das angrenzende private Grundstück im Süden der Badeanstalt begrenzen eine grosszügige Bucht, welche den Nichtschwimmerbereich bildet.

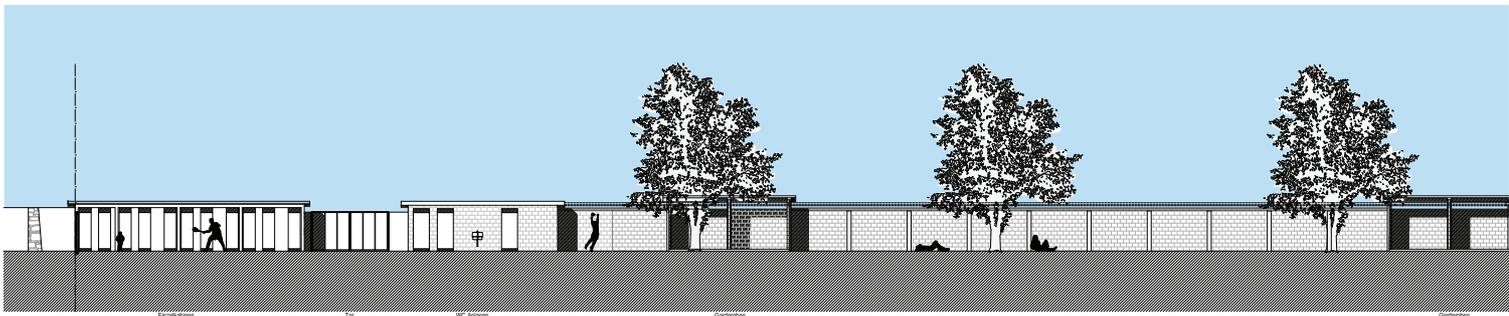
Das Bürger I ist als geschlossene Anlage mit zentralem, akzentuiertem Eingangsbereich und seitlichen Garderobenflügeln konzipiert. Diese bilden einen effektiven Lärm- und Sichtschutz zur stark befahrenen Seestrasse. Alle ursprünglichen Bauteile sind mit vorfabrizierten, selbsttragenden Betonelementen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



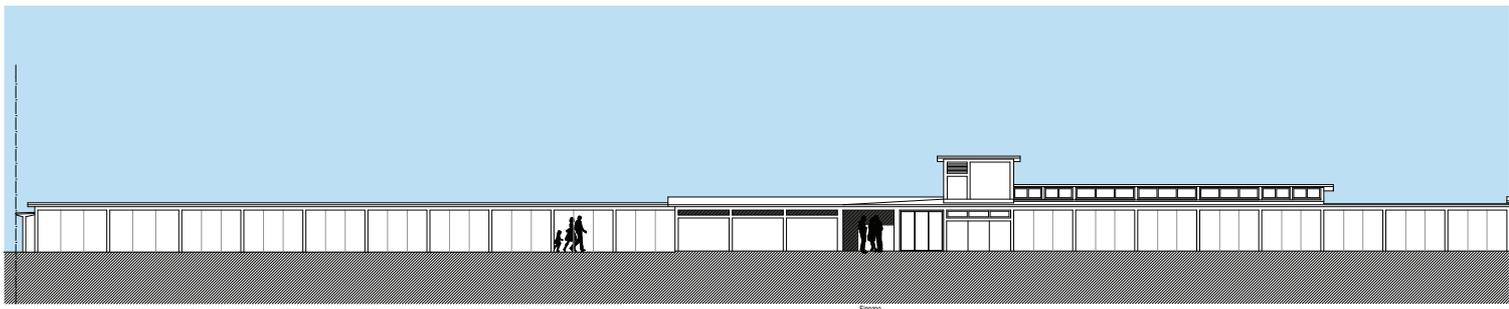
ANSICHT VON SÜDEN



ANSICHT VON NORDEN



ANSICHT GEGEN SEE



ANSICHT GEGEN SEESTRASSE

Abb. 5  
Ansichten bestehendes Strandbad Bürger I (kopetschny\_architektur, 30.10.14)

Die Gemeinde hat aufgrund des Schutzverdachts, welchen die Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) des Kantons Zürich in ihrem Gutachten geäußert hat, einen Bericht zur Schutzwürdigkeit in Auftrag gegeben. Im Bericht vom 2. Mai 2019 kommt der Gutachter zur Einschätzung, dass die Anlage aufgrund von bautechnischen, gestalterischen und bereichsweise auch konzeptionellen Mängeln nicht schutzwürdig sei. Eine teilweise Schutzwürdigkeit wird auch ausgeschlossen, weil dadurch das gute Gesamtkonzept verloren ginge. Damit steht einem Rückbau und einer Neugestaltung wie es der vorliegende Gestaltungsplan vorsieht, nichts im Weg.

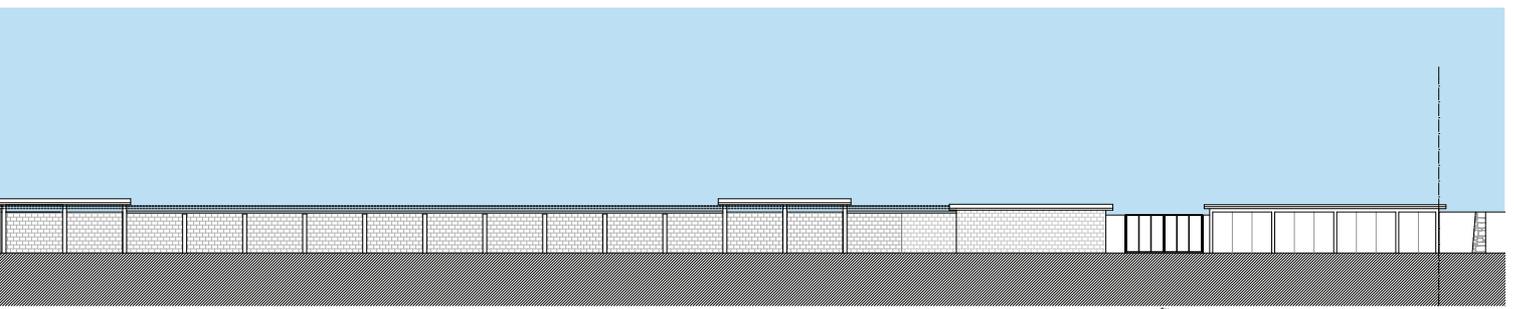
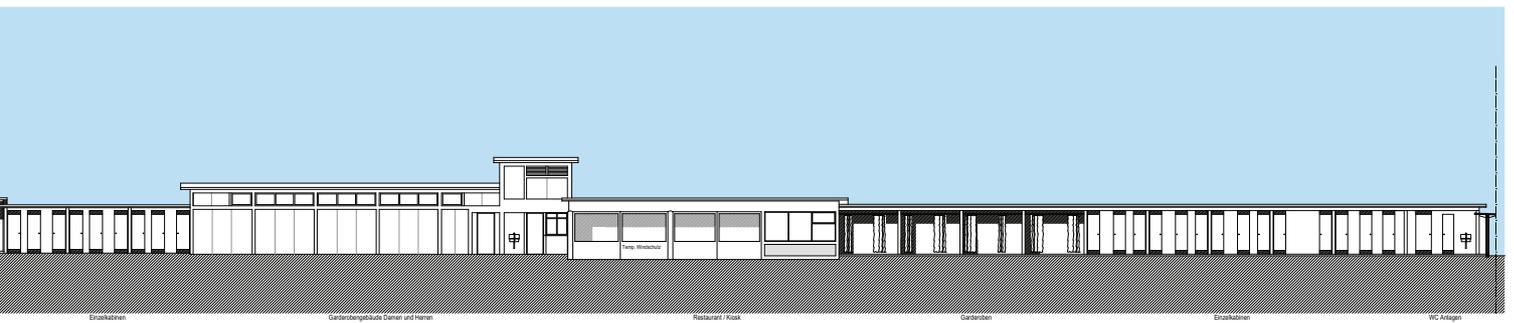


Abb. 6  
Eingang und Res-  
taurant «The Be-  
ach» im Strand-  
bad Bürger I



Abb. 7  
Sprungturm  
Strandbad  
Bürger I





Abb. 8  
Luftbild Boots-  
habe Bürger

**Bootshabe Bürger**

Die Bootshabe Bürger wurde 1951 mit einer Mole als erster für die allgemeine Öffentlichkeit zugänglicher Hafen erstellt. 1956 kamen zwei gedeckte Bereiche (Bootshaus West und Süd mit 28 Plätzen) dazu. Die Bootshabe weist heute total 57 Bootsplätze auf. Die öffentlich zugängliche Bootshabe Bürger trennt die beiden Strandbäder voneinander.

Abb. 9  
Bootshabe  
Bürger



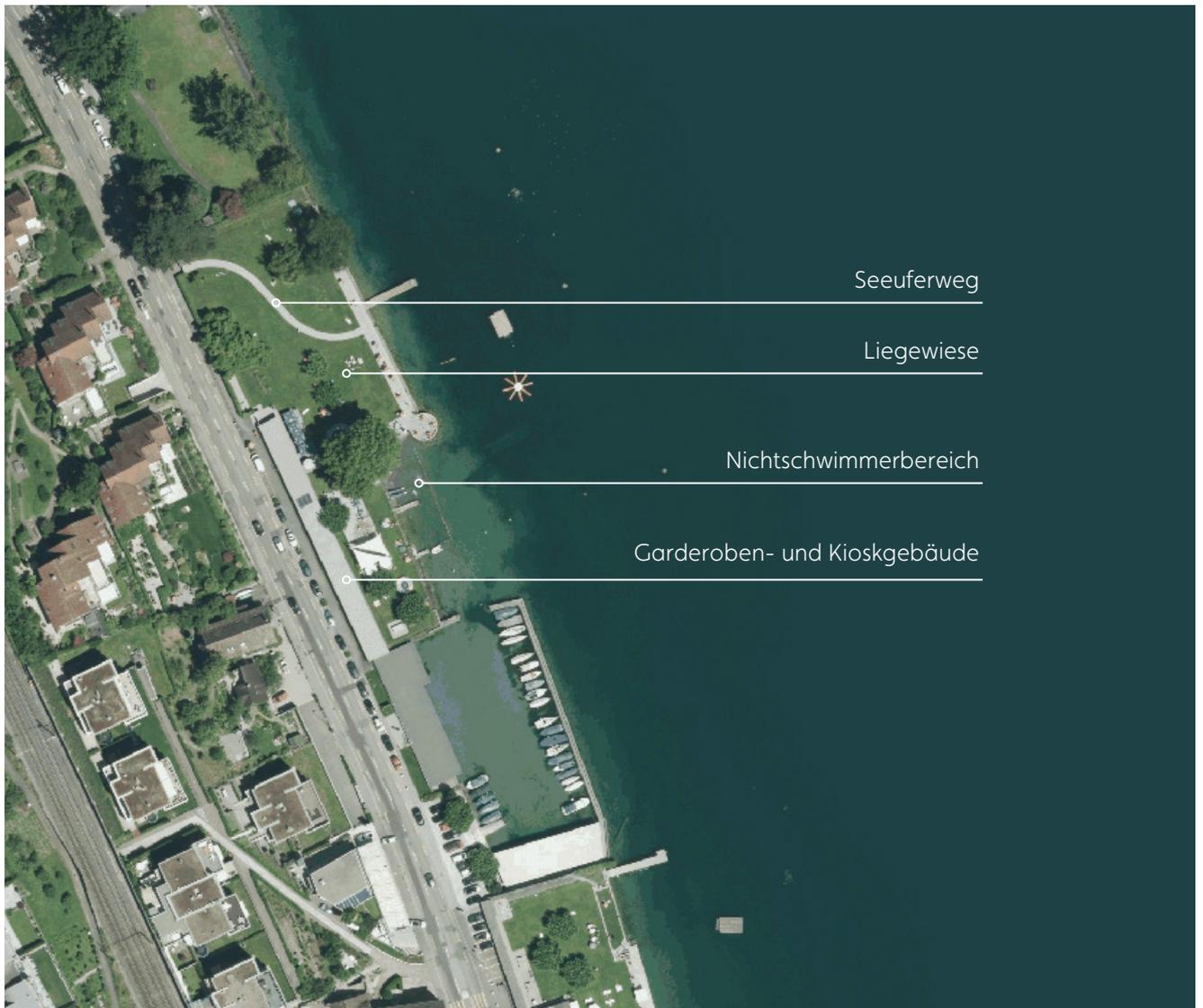


Abb. 10  
Luftbild Bürger II

## Bürger II

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

Das Strandbad Bürger II umfasst eine grosse Liegefläche mit einem Kiosk und einem Sand- und Wasserspiel im Zentrum der Anlage. Die Garderoben befinden sich in einem langgestreckten strassenbegleitenden Gebäude und schützen die Liegewiesen vor Lärm und Einsicht. Vom See wird die Liegefläche durch eine Mauer getrennt, den Zugang zum Wasser ermöglichen Treppen, Leitern oder Rutschen. Der Liegewiese vorgelagert ist ein Nichtschwimmerbereich.

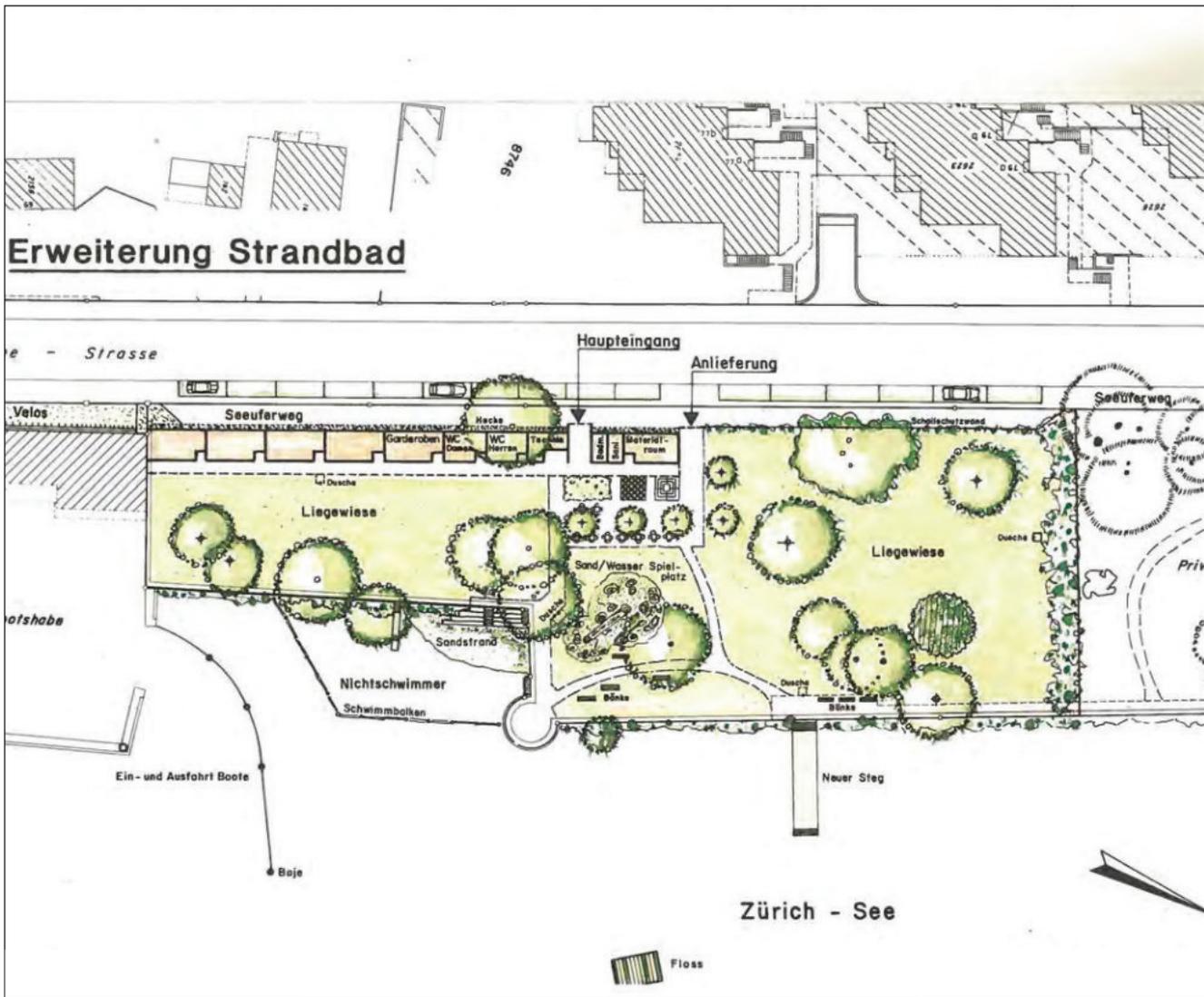


Abb. 11  
Plan Erweiterung  
Strandbad, Ab-  
stimmungsunter-  
lagen, Urnenab-  
stimmung vom  
25.09.1994



Abb. 12  
Liegewiese  
Bürger II



Abb. 13  
Garderoben- und  
Kioskgebäude  
Bürger II



Abb. 14  
Inventarisierte  
Kanzel im Strand-  
bad Bürger II



Abb. 15  
Liegewiese  
Bürger II mit den  
inventarisierten  
Baumgruppen  
rechts

## 1.9 Entlastungsstollen Thalwil

Im Oktober 2017 hat der Regierungsrat des Kantons Zürich den Variantenentscheid zur Bewältigung der Extremhochwasser der Sihl gefällt. Dabei wurde entschieden, dass der Entlastungsstollen Thalwil zwischen Langnau am Albis und Thalwil weiterverfolgt und projektiert wird. Konkret sieht das Konzept einen rund zwei Kilometer langen Entlastungsstollen bei Langnau am Albis zur Umleitung der Sihl-Hochwasserspitzen in den Zürichsee bei Thalwil vor. Dadurch wären Langnau am Albis, Adliswil und Zürich künftig vor extremem Hochwasser geschützt. Ziel des Entlastungsstollens ist die Kappung der Hochwasserspitzen der Sihl und deren Überleitung in den Zürichsee. Der Zürichsee wirkt als Retentionsbecken und gibt die übergeleiteten Wassermassen gedämpft wieder an die Limmat ab. Dadurch kann die Sihl auf dem Abschnitt zwischen Rütiboden und Limmat vom Hochwasser entlastet werden. Der Entlastungsstollen Thalwil lässt sich grob in die drei Bereiche Einlaufbauwerk, Stollen und Auslaufbauwerk gliedern.

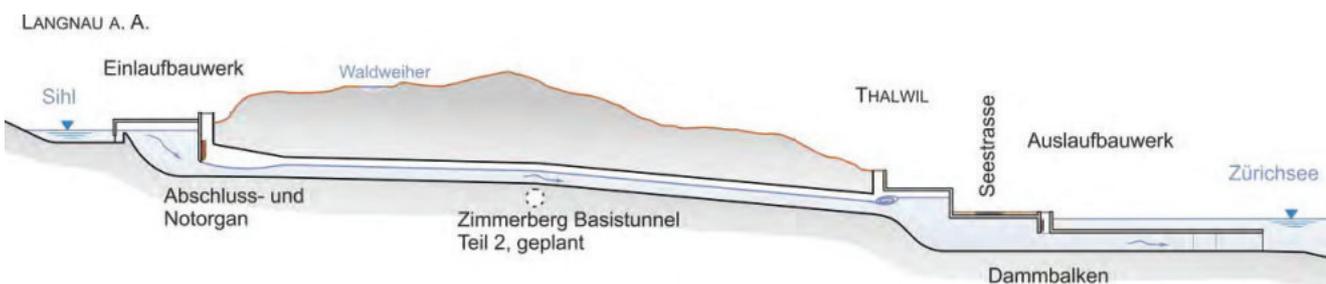
### Einlaufbauwerk

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

### Stollen

Der ans Einlaufbauwerk anschliessende Stollen verläuft in der Zürcher Molasse, hat einen Innendurchmesser von 6,6 m, ist rund 2,1 km lang und überquert nach rund 800 m den geplanten zweiten Teil des Zimmerbergbasistunnels.

Abb. 16  
Schematischer Längsschnitt durch den Entlastungsstollen Thalwil mit Ein- und Auslaufbauwerk (IG Sihl-Entlastungsstollen, Kanton Zürich, AWEL, Entlastungsstollen Thalwil, Vorprojekt, Technischer Bericht, Stand 02.05.2017)



## Auslaufbauwerk

Das Auslaufbauwerk kommt beim Strandbad Bürger I zu liegen. Beim Auslaufbauwerk erfolgt die Energieumwandlung und der Wechsel zum Druckabfluss in einer Toskammer, welche sich nördlich der heutigen ARA Thalwil befindet. Anschliessend unterquert das Wasser in einem rechteckigen Ortbeton-Kanal die Seestrasse sowie das Strandbad Bürger I und fliesst dann mit geringer Geschwindigkeit in den Zürichsee. Das Auslaufbauwerk reicht bis rund 90 m vom Seeufer entfernt (unter Wasser) in den Zürichsee und ist mit mindestens drei Meter Wasser überdeckt.

Der Rechteckkanal hat eine Breite von 8 m und eine Höhe von 6 m und weitet sich im Mündungsbauwerk auf eine Breite von 13 m aus. Optisch treten bergseits der Seestrasse der Be-/Entlüftungsschacht und der sichtbare Teil der Toskammer in Erscheinung (siehe Abb. 17). Im Bereich des heutigen Strandbads Bürger I kommt der Dammbalkenabschluss mit dem Zugangsschacht (4,5 m x 12 m) zu liegen. Der Dammbalkenabschluss resp. Dammbalkenschacht befindet sich unmittelbar neben dem Gehweg der Seestrasse. Sollten die Dammbalken für Inspektions- oder Revisionszwecke geschlossen werden, erfolgt dies mit einem Mobilkran von der Seestrasse aus.

Der Kanton beansprucht für das Stollenbauwerk einerseits in der Bauphase Landflächen (temporär), andererseits ist eine Dienstbarkeit im Umfang von rund 142 m<sup>2</sup> für den Stollenbetrieb (inklusive Zufahrt und Dammbalkenlager) im Bereich des Strandbads Bürger erforderlich (dauernd).

Bedingt durch die Bauarbeiten, muss das Strandbad Bürger I während mindestens einer Badesaison geschlossen werden. Konkret müssen für den Bau des Entlastungsstollens Thalwil, den Aushubbereich sowie die Strassenführung das Garderobengebäude und ein Teil



Abb. 17  
Auslaufbauwerk, Perspektive mit Zugang (IG Sihl-Entlastungsstollen, Kanton Zürich, AWEL, Entlastungsstollen Thalwil, Vorprojekt, Technischer Bericht, Stand 02.05.2017)

des Hauptgebäudes abgebrochen werden. Auch das markante «Türmli» über dem Bade-  
meister- und Kassenraum, welches als ein wichtiger Bauteil der Badeanstalt aus dem Jahr  
1936 zu betrachten ist, muss weichen. Ursache sind einerseits die Baugrubenböschungen  
sowie die notwendige Umlegung von Strasse und Trottoir.

Für den Fall, dass die Seeuferplanung nicht umgesetzt werden kann, soll die Badi Bürger  
I ersetzt werden. Dazu wurde seitens des Kantons im Rahmen des Hochwasserentlastungs-  
stollens ein Vorprojekt erarbeitet. Dieses lag zusammen mit dem Stollen öffentlich auf. Der  
projektierte Entlastungstollen Thalwil schützt die Stadt Zürich und den Hauptbahnhof vor  
Extremhochwasser. Deswegen ist aus Sicherheitsgründen ein rascher Bau resp. eine rasche  
Inbetriebnahme des Entlastungstollens Thalwil anzustreben. Mit einer Inbetriebnahme des  
Stollens ist Mitte/Ende 2024 zu rechnen.

Abb. 18  
Ansichten Bürger I,  
kopetschny\_archi-  
tektur, 30. Oktober  
2014, gelb hinter-  
legt der Abbruch-  
bereich



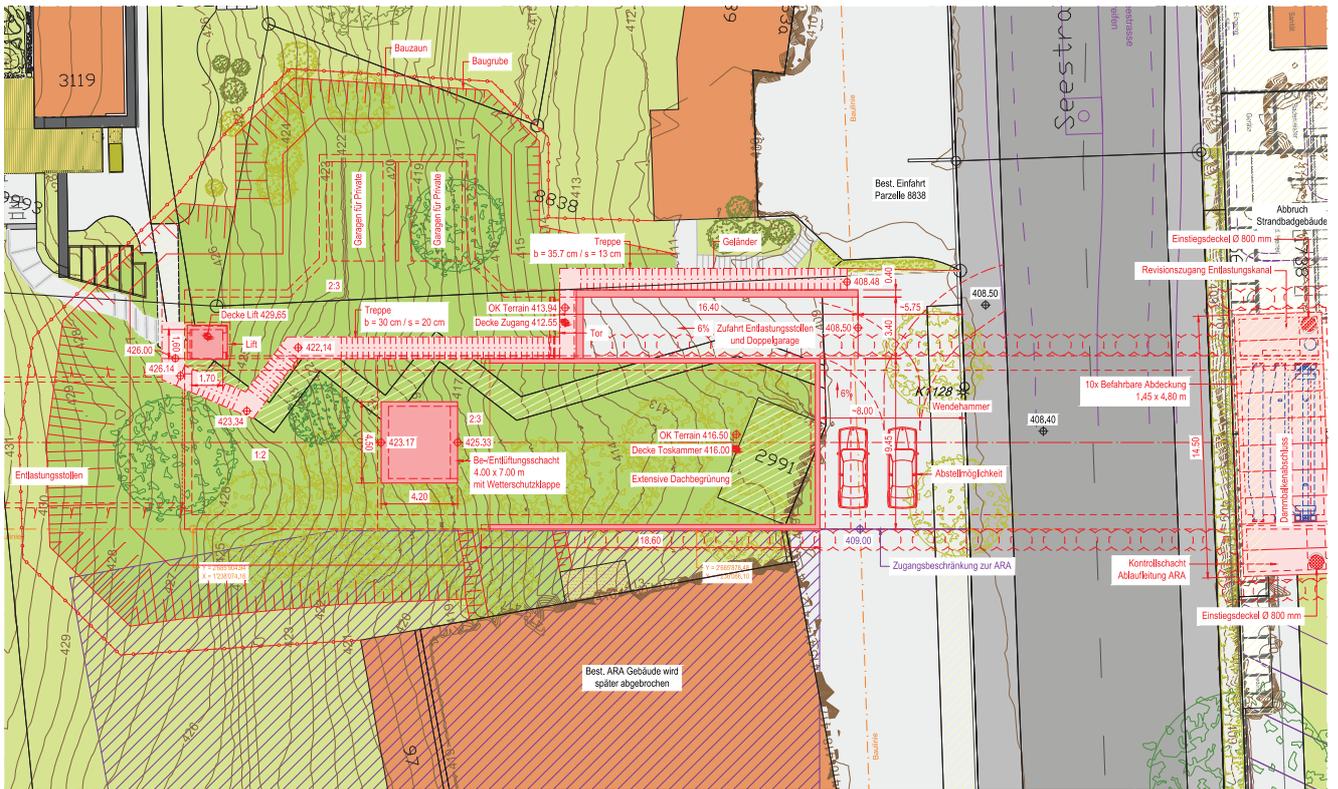
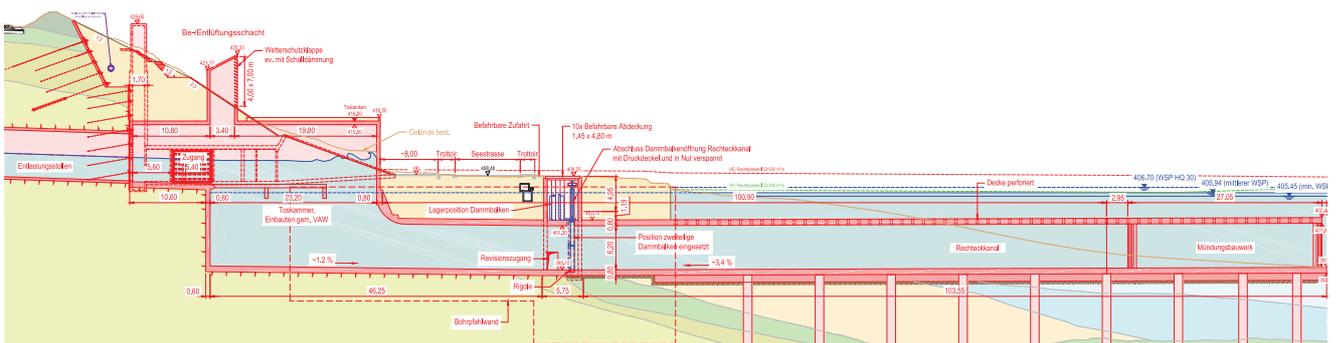
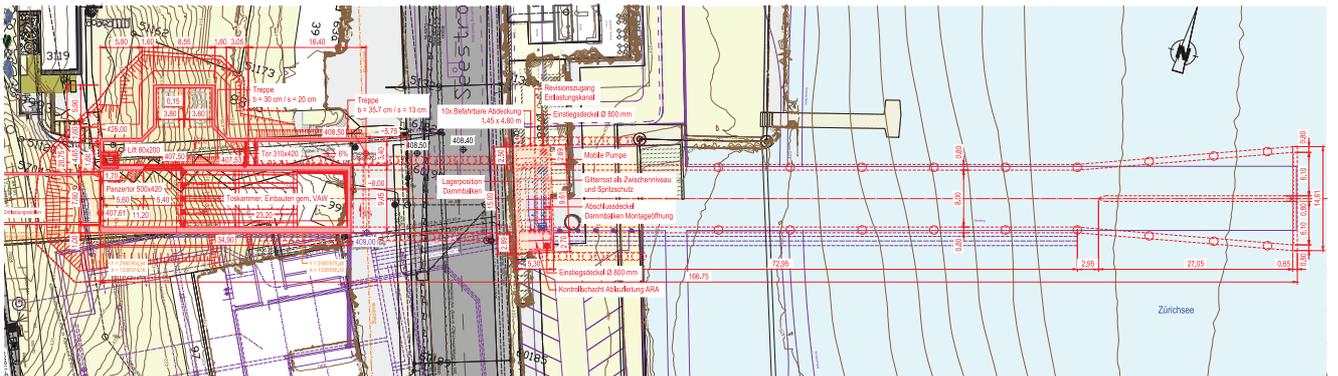


Abb. 19  
Hochwasser-  
schutz Sihl - Zü-  
richsee - Lim-  
mat, Bauprojekt,  
Auslaufbauwerk  
Zürichsee,  
Umgebung,  
IG Sihl-Entlas-  
tungsstollen,  
31.05.2018

Abb. 20  
Hochwasser-  
schutz Sihl - Zü-  
richsee - Limmat,  
Bauprojekt, Aus-  
laufbauwerk  
Zürichsee, Über-  
sichtplan, IG  
Sihl-Entlastungs-  
stollen, 31.05.201



# 2 Rahmenbedingungen

## 2.1 Planungs- und baurechtliche Situation

### Leitbild Zürichsee 2050

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

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

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

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

Für den vorliegenden Gestaltungsplan ist die Führung des Seeuferwegs entlang des Ufers und die Aufwertung der Erholungsnutzung durch die Verlagerung der Boots- und Liegeplätze der Bootshabe Bürger zum Hafen Farbsteig relevant.

### Kantonale Richtplanung

Der Richtplan des Kantons Zürich (Richtplandtext, Beschluss des Kantonsrates, Festsetzung, Stand: 22. Oktober 2018) beinhaltet folgende für den vorliegenden Gestaltungsplan relevanten Festlegungen:

- Kapitel 3.4 Gewässer: Aufwertung Zürichseeufer als Erholungs-, Natur- und Landschaftsraum
- Kapitel 3.5 Erholung: Festlegung Zürichseeufer als Allgemeines Erholungsgebiet, die Erholungsnutzung ist anderen Nutzungen in diesem Bereich vorzuziehen
- Kapitel 4.4 Fuss- und Veloverkehr: Seeuferweg, Zugänglichkeit des Seeufers verbessern

Die Richtplankarte (Beschluss des Kantonsrates, Festsetzung, Stand: 22. Oktober 2018) weist das Seeufer von Thalwil der Landschaft (Nicht-Siedlungsgebiet) zu und bezeichnet es als Erholungsgebiet von kantonaler Bedeutung. Erholungsgebiete sind zum einen aus-



Abb. 21  
 Kanton Zürich Richtplan, Aus-  
 schnitt Karte Blatt Süd, Be-  
 schluss des Kantonsrates (Fest-  
 setzung), Stand 7. Juli 2017,  
 Bereich Bürger rot umrandet

gewählte Bereiche innerhalb grösserer Erholungsräume. Zum anderen sind es Bereiche mit speziellen Erholungsnutzungen, die nicht mit anderen planungsrechtlichen Mitteln gesichert werden können. In den im Richtplan bezeichneten Erholungsgebieten ist der Erholungsnutzung gegenüber anderen Nutzungen im Rahmen der Interessenabwägung besondere Bedeutung beizumessen. Wenn Bauten und Anlagen für die Erholungsnutzung erstellt werden sollen, bildet der Richtplaneintrag «Erholungsgebiet von kantonaler Bedeutung» ein wichtiges Argument für deren Standortgebundenheit (vgl. Art. 24 Abs. 1 RPG). Weiter fordert der Richtplan, dass Regionen und Gemeinden in Abstimmung mit dem Kanton die Freihaltung und Zugänglichkeit des Zürichseeufers verbessern und dieses, soweit zweckmässig, mit Anlagen für die Erholung an und im Wasser ausstatten. Die Richtplankarte (Beschluss des Kantonsrates, Festsetzung, Stand: 7. Juli 2017) enthält zudem eine geplante Wassertransportleitung entlang vom Seeufer.

### **Regionale Richtplanung**

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

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

Das Kapitel 4.4 Fuss- und Veloverkehr beinhaltet Aussagen zum Seeuferweg (auch Zürichseeweg genannt, nachfolgend wird diese Bezeichnung verwendet). Dabei wird auf den regionalen Richtplan (RRP) 1998 Bezug genommen, dessen Inhalte beibehalten werden. Gemäss RRP 1998 soll der Zürichseeweg, wo möglich und mit verhältnismässigem Aufwand realisierbar, direkt am Wasser geführt werden. Ein Ausweichen auf das Trottoir der Seestrasse soll nur ausnahmsweise und nur für kurze Strecken erfolgen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die für den Gestaltungsplan relevanten Einträge im regionalen Richtplan.

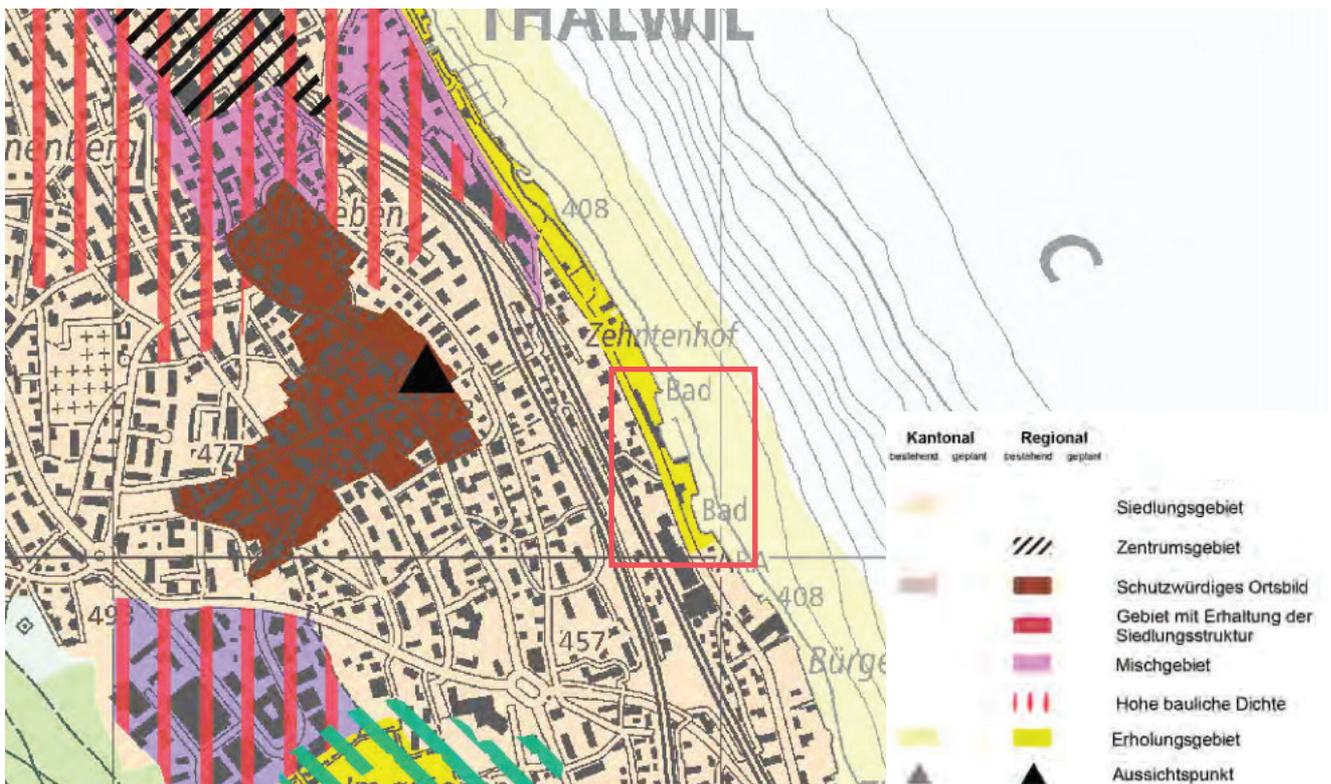
### Richtplankapitel 3.2 Erholung

Gebiet	Funktion / Ziel
Seeanlage Marbach/Gerbi – Strandbad Ludretikon – Seeanlage Farb – Zehntenhof / Strandbad Bürger, Thalwil	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erholungsgebiet von überregionaler Bedeutung</li> <li>• Parkanlage: Erholungs-/Versorgungs-/Gastronomieeinrichtungen, Wassersportanlagen sowie Parkierung zulässig</li> <li>• Verbindung mit Bahnhof Thalwil ist zu etablieren</li> <li>• Aufwertung der Wegbeziehung zwischen Seeanlage Kern und Ludretikon ist zu prüfen</li> <li>• Neugestaltung Seeanlage/Strandbad Bürger I, Seerestaurant auf Hochwasserentlastungsstollen, Ausstattung mit erforderlicher Versorgungs- und Erschliessungsinfrastruktur</li> </ul>

### Richtplankapitel 4.7 Schifffahrt

Objekt	Funktion	Vorhaben
Bootshabe Bürger, Thalwil	Anlage für die Schifffahrt	Bei Inbetriebnahme des Hafens Farbsteig aufzuheben

Abb. 22  
 Regionaler Richtplan Zim-  
 merberg, Karte Siedlung und  
 Landschaft (Festsetzung mit  
 Beschluss des Regierungsrates vom 9. Januar 2018, RRB Nr.  
 11 / 2018), Bereich Bürger rot  
 umrandet



## Kommunaler Richtplan Gemeinde Thalwil

Der kommunale Richtplan Thalwil 2015 (von der Baudirektion am 28.10.2015 mit BD Nr. 0868/15 genehmigt) besteht aus einem Teil A (Festlegungen und Erläuterungen), einem Teil B (Massnahmenkatalog) und einem Teil C (Pläne). Die Ziele und Festlegungen sind für die Behörden verbindlich. Im Massnahmenkatalog wird unter Ö 9 (Öffentliche Bauten und Anlagen) die Seeuferplanung erwähnt.

Der Plan «Siedlung und Landschaft» beinhaltet keine relevanten Festlegungen, der Plan «Verkehr» bezeichnet einen Fuss- und Wanderweg entlang vom Seeufer und beim Strand Bürger I einen Fahrradabstellplatz (Informationsinhalt). Zudem liegt der Perimeter im Bereich einer «siedlungsverträglichen Gestaltung Staatsstrasse», 1. Priorität. Der Plan «Öffentliche Bauten und Anlagen, Ver- und Entsorgung» bezeichnet die Strandbäder Bürger als Seebäder und die Bootshabe Bürger als Hafenanlage bzw. zukünftiges Seebad.

## Bau - und Zonenordnung und Zonenplan

Der Perimeter liegt gemäss geltender Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Thalwil (Genehmigung Baudirektion, 16. Oktober 2013) in der Erholungszone. Eine Gesamtrevision der BZO ist für 2020 vorgesehen. Gemäss Art. 19 Abs. a BZO sind am Seeufer Wassersport- und Badeanlagen mit den nötigen Infrastrukturbauten und -anlagen und bestehende Hotels und Restaurants zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im bestehenden Umfang und generellen Erscheinungsbild erneuert und ersetzt werden.

Art. 19 BZO enthält keine Bestimmungen zur Bauweise von neuen Gebäuden, sondern verweist auf die Notwendigkeit eines Gestaltungsplans für neue Bauten, soweit es sich dabei nicht um besondere Gebäude handelt. Gemäss § 273 PBG haben besondere Gebäude eine grösste Höhe von 4 m bzw. 5 m bei Schrägdächern und sind nicht für den dauernden

Abb. 23  
Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Thalwil (Perimeter Gestaltungsplan rot umrandet)



Aufenthalt von Menschen bestimmt. Mit dem Erstellen von neuen Bauten für das Strandbad Bürger muss demnach ein Gestaltungsplan erarbeitet werden. Zudem wird der nach Grundordnung zulässige Rahmen überschritten und der Gestaltungsplan ist folglich dem Souverän (Gemeindeversammlung) zu unterbreiten. Weitere für den Gestaltungsplan relevanten Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung sind:

- Art. 18 Abs. 3 Massvorschriften: Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit zulässig, sofern damit eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht werden kann.
- Art. 19 Erholungszone: Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone. Das Grundstück nördlich des Perimeters befinden sich in der Freihaltezone gemäss §§ 39 ff. PBG (keine Abstandsvorschriften), das Grundstück südlich des Perimeters liegt in der zweigeschossigen Wohnzone W1 (min. Grundabstand von 5 m).
- Art. 26 Abs. 5 Fahrzeugabstellplätze: Für andere Nutzungsarten (nicht Wohngebäude, Büro - und Geschäftshäuser oder Industrie- und Gewerbebauten) bestimmt die Baubehörde im Einzelfall die erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze in Anlehnung an die kantonalen Regelungen des Parkplatzbedarfs.
- Art. 27a Flachdachbegrünung: Dachflächen sind extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind oder für Solaranlagen genutzt werden.
- Art. 30 Aussichtsschutz: Die zur Sicherstellung des Aussichtsschutzes freizuhaltenden horizontalen und vertikalen Sichtwinkel sind in einem besonderen Aussichtsschutzplan festgelegt (siehe Abb. 24).

### **Landschaftsentwicklungskonzept**

Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Gemeinde Thalwil (20. November 2012) beinhaltet Ziele für die erwünschte landschaftliche Entwicklung sowie konkrete Massnahmen für den öffentlichen und privaten Grund. Für den Perimeter werden keine konkreten Massnahmen formuliert.

### **Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung**

Im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung ist der Bereich, wo sich heute das Strandbad Bürger II befindet, als Objekt Nummer 344 eingetragen. Damals gehörte die Fläche zur Parkanlage Zehntenhof. Als Schutzziel wird «erhalten» angegeben. Der Erhalt des Känzelis und der Baumgruppen wird mit vorliegendem Gestaltungsplan sichergestellt.

### **Auswirkungen auf die Landschaft**

Nachfolgend wird zusammengefasst, wie mit dem vorliegenden Gestaltungsplan die bestehenden landschaftsrelevanten Festlegungen und Grundlagen berücksichtigt werden. Durch die Zusammenlegung der beiden bis anhin durch die Bootshabe Bürger getrennten Strandbäder zu einem Strandbad wird der Seeuferabschnitt als Erholungsraum aufgewertet und gewinnt so für die Bevölkerung an Attraktivität. Eine Aufwertung findet auch durch den abgetrennten Bereich für das Naturufer statt, wo weder von Land noch vom See her ein Zugang besteht. Mit einer Vorschrift zur Bepflanzung (nur standortgerechte, einheimische und regionaltypische Arten) wird eine naturnahe Gestaltung gefördert.

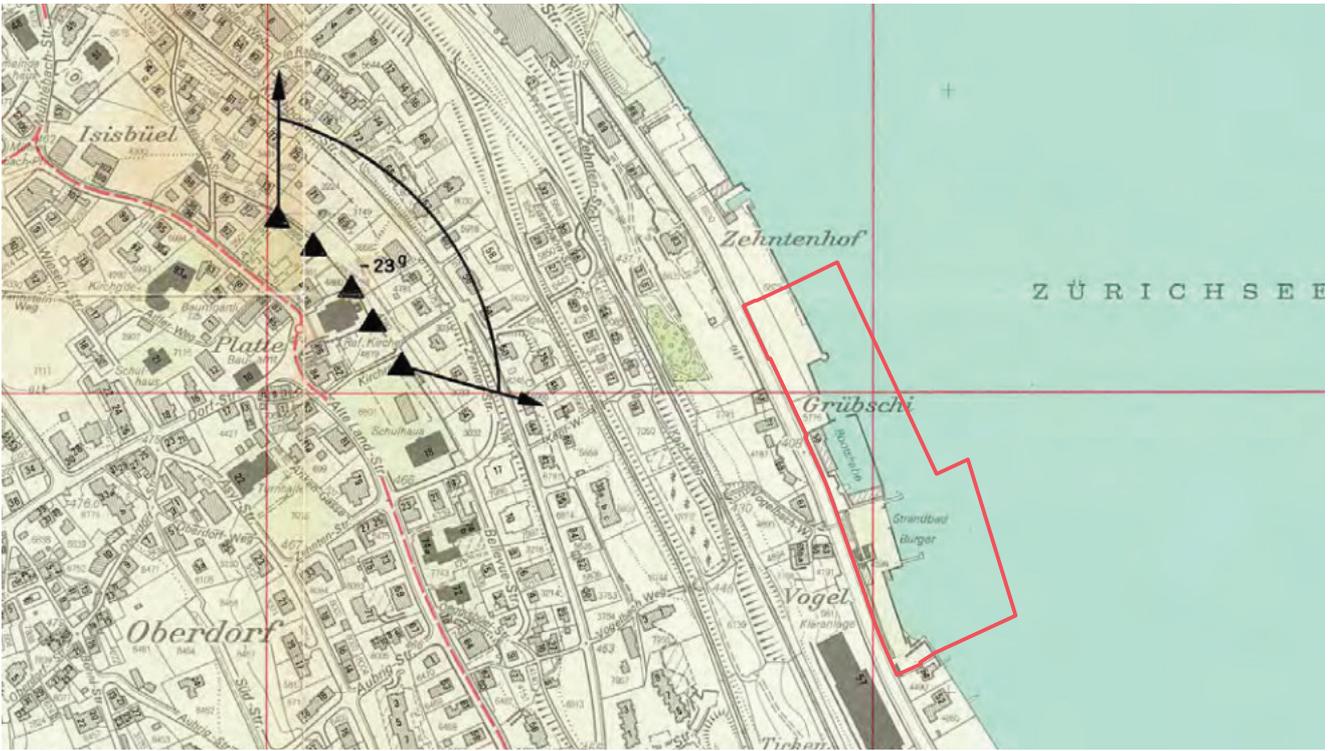
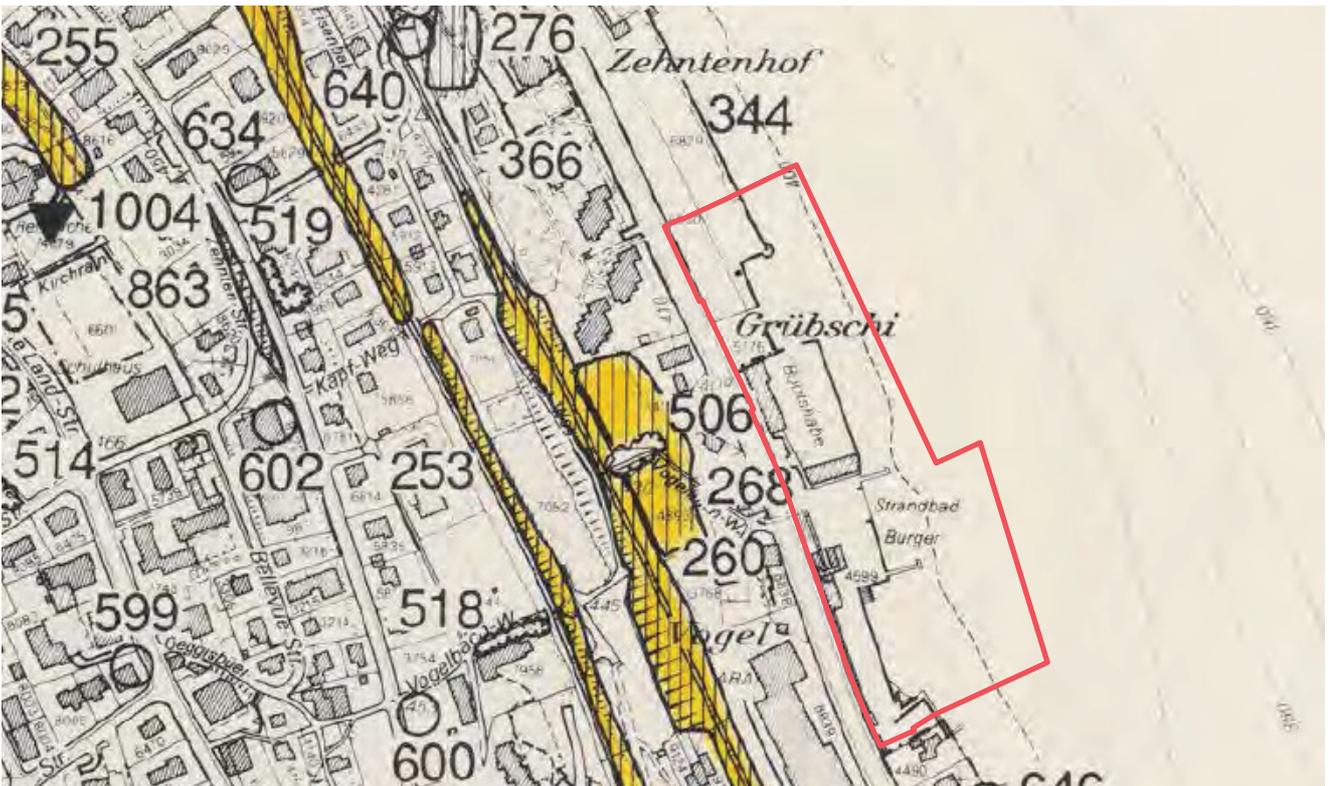


Abb. 24  
Ausschnitt Spezialplan Waldabstandslinien  
Aussichtspunkte,  
RRB Nr. 2673, 10.  
Juli 1985, Perimeter  
Gestaltungsplan rot umrandet

Abb. 25  
Ausschnitt aus dem Inventar der  
Natur- und Landschaftsschutzobjekte von  
kommunaler Bedeutung (Perimeter  
Gestaltungsplan rot umrandet)



Der Anteil wo Bauten zulässig sind, wird durch die zwei Baubereiche A und B bzw. durch die Überbauungsziffer im Baubereich B beschränkt (45 %). Total dürfen max. 3 % des Geltungsbereichs überbaut werden (Anteil Baubereiche an gesamter Fläche des Geltungsbereichs). Auch die Verkehrs- und Infrastrukturfläche muss möglichst unversiegelt gestaltet und wo möglich mit Bäumen bepflanzt werden, damit auch in diesem Bereich eine möglichst naturnahe Gestaltung realisiert wird. Nicht zuletzt müssen Flachdächer ökologisch wertvoll begrünt werden, was einen positiven Effekt auf die Erwärmung der Umgebung hat.

## 2.2 Umwelt

### Verordnung zur Umweltverträglichkeit

Gemäss Artikel 10 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) unterstehen Anlagen, welche Umweltbereiche erheblich belasten, der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Im Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) werden die UVP-Anlagen und die massgeblichen Verfahren geregelt. UVP-pflichtig sind gemäss diesem Anhang:

- Bootshafen mit mehr als 100 Bootsplätzen in Seen oder mehr als 50 Bootsplätzen in Fließgewässern,
- Wasserbauprojekte ab CHF 10 Mio. und
- Schüttungen in Seen von mehr als 10'000 m<sup>3</sup>.

Das Vorprojekt sieht im Bereich der heutigen Bootshabe Bürger ein Flachufer mit Kiesschüttung und im Bereich des heutigen Strandbads Bürger I ein überflutetes Flachufer mit Schilfpflanzung vor. Für die ganze Neugestaltung im Bereich Bürger sind Schüttungen im Ausmass von ca. 7'500 m<sup>3</sup> vorgesehen (Stand Vorprojekt). Folglich ist für die Umsetzung der Uferplanung und somit auch für den Gestaltungsplan keine Umweltverträglichkeitsprüfung zu durchlaufen.

### Altlasten

Innerhalb des Perimeters sind folgende Standorte im Kataster der belasteten Standorte (maps.zh.ch) bezeichnet, welche nicht weiter untersucht werden müssen, da von ihnen keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind:

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

Neben dem Kataster der belasteten Standorte gibt es einen nicht öffentlichen Kataster für Gewässer. Gemäss diesem hat es im Bereich der Bootshabe Bürger im See Zinnbelastungen (Information anlässlich der Sitzung mit dem AWEL, Sektion Altlasten, 8. November 2017). Zur Abklärung der Belastungssituation der Flachwasserbereiche hat Dr. von Moos

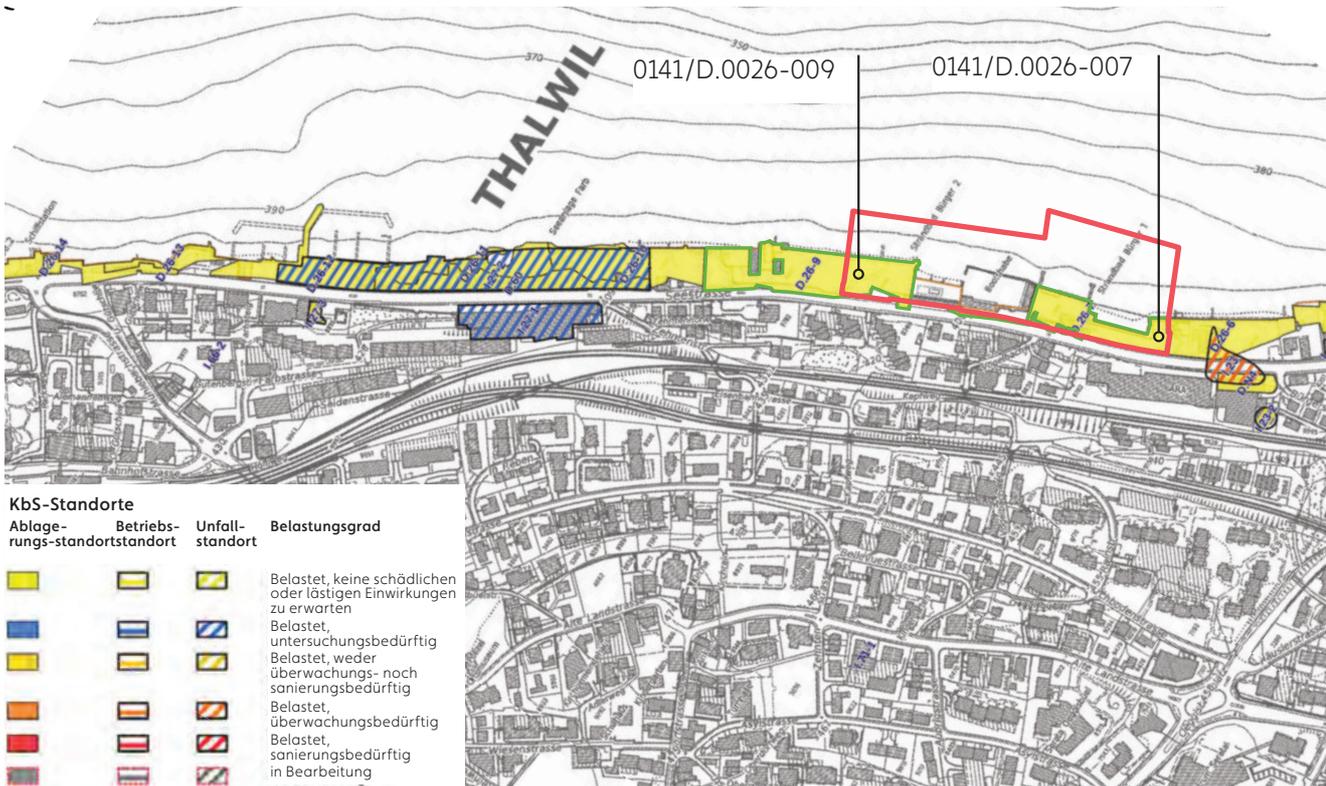


Abb. 26  
Auszug aus Kataster der belasteten Standorte (KbS), maps.zh.ch, besucht Mai 2018, relevante Standorte grün umrandet, Perimeter Gestaltungsplan rot umrandet

AG, Zürich im 2018 im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans Seeufer Bohrungen durchgeführt (siehe Bericht als Beilage). Die Bohrungen zeigten, dass die ermittelten Messwerte - mit Ausnahme von unbedenklichen Konzentrationen an Kobalt - unterhalb der Referenzwerte für Hintergrundbelastungen im Zürichsee liegen. Aufgrund der tiefen Schadstoffkonzentrationen sind die Seesedimente weder als belasteter Standort zu taxieren noch müssen hinsichtlich der weiteren Projektentwicklung spezielle Massnahmen ergriffen werden. Der Boden aus dem Bereich des heutigen Strandbads Bürger I, welcher für die Schütung im Bereich der Bootshabe Bürger verwendet werden soll, ist vorgängig noch hinsichtlich Belastung zu untersuchen.

Die Altlastensituation ist bei der weiteren Planung zu beachten. Bei Bauvorhaben im Bereich von belasteten Standorten sind die Anforderungen an ein Bauvorhaben gemäss Art. 3 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV) sowie die Vorgaben der Abfallverordnung (VVEA) zu beachten. Auch die Seesedimente sind gesetzeskonform zu entsorgen. Die Vorgaben der Richtlinie «Behandlungsregel für verschmutzte Bauabfälle und Aushub- und Ausbruchmaterial im Hinblick auf die Verwertung» (AWEL, Februar 2017) sind einzuhalten. Die Bauarbeiten sind von einer altlastenkundigen Fachperson begleiten zu lassen.

### Energie

Das Energiegesetz (EnerG §§ 9-14) und das Planungs- und Baugesetz (PBG, insbesondere § 239) enthalten Bestimmungen zu energetischen Bauvorschriften, die in der Besonderen

Bauverordnung I (BBV I) und den Wärmedämmvorschriften des Kantons Zürich konkretisiert werden. Die Gemeinde vollzieht die energierechtlichen Einzelbestimmungen im Baubewilligungsverfahren.

Der Perimeter liegt gemäss dem Energieplan des Kantons Zürich ([maps.zh.ch](http://maps.zh.ch)) innerhalb eines Gebiets, in dem sich Teilbereiche mit hoher Wärmedichte zur Versorgung mit Wärme aus Oberflächengewässern eignen und innerhalb eines Gebiets, in dem sich Teilbereiche mit hoher Wärmedichte zur Versorgung mit leitungsgebundenen Energieträgern (Erdgas/Wärmeverbunde) eignen. Der Bereich des heutigen Strandbads Bürger I ist zudem versorgbar mit der Abwärme der Abwasserreinigungsanlage (ARA).

Im kommunalen Energieplan (Bericht und Karte, vom Gemeinderat Thalwil beschlossen am 2. Dezember 2014, von der Baudirektion genehmigt am 21. Januar 2015) zeigt unter Berücksichtigung der kantonalen Energiepolitik und des kantonalen Energiegesetzes für das Siedlungsgebiet auf, welche Energieträger prioritär zu Gunsten einer zukunftstauglichen Wärmeversorgung eingesetzt werden sollen. Der Perimeter grenzt an das Prioritätsgebiet P1 (Erweiterung Abwärmenutzung ARA) und liegt im Eignungsgebiet E1 (Seewasserwärmenutzung, Gas).

Mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 237 vom 24. September 2013 hat sich die Gemeinde Thalwil als Trägerin des Labels «Energistadt» dazu verpflichtet, ihren Energiekonsum zu reduzieren und auf erneuerbare Energien zu wechseln. Die Vorgabe gilt auch für den vorliegenden Gestaltungsplan. Zudem gilt, dass der Strommix aus 100 % erneuerbaren Energien und davon 10 % naturmade star bestehen muss.

## **Lichtimmissionen**

### *Masterplan Licht*

Der Masterplan Licht (Kunstlicht im öffentlichen und privaten Aussenraum) der Gemeinde Thalwil vom 6. Oktober 2015 dient als strategischer Leitfaden, legt Ziele fest, definiert Planungsregeln und ist praktische Wegleitung für die nachhaltige Weiterentwicklung der gewachsenen öffentlichen Beleuchtung. Es werden Gestaltungsgrundsätze definiert, die einem planerischen Bewusstsein für einen sensibleren Umgang mit dem Aussenlicht dienen sollen. Dabei werden Empfindlichkeitsstufen der Gestaltung festgelegt, der Perimeter befindet sich im Bereich hohe Lichtgestaltung (Denkmalgeschützte Objekte, Kernzonen, Einkaufen, Mobilität, Seeufer). Die Einhaltung der im Masterplan Licht definierten Gestaltungsgrundsätze und Massnahmen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.

### *Nicht ionisierende Strahlung (Lichtimmission)*

Lichtimmissionen sind im Sinne des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (Umweltschutzgesetz, USG) «Einwirkungen von Strahlen». Sie können sich störend auf den Menschen oder negativ auf lichtempfindliche Arten auswirken und sind im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen (Art. 11 USG). Beleuchtungen im Aussenraum sind so zu gestalten, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden. Wir empfehlen hierzu, die vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) bereitgestellte, überarbeitete «Vollzugshilfe Lichtemissionen» (Konsultationsentwurf, 2017), das vom Kanton bereitgestellte Merkblatt «Lichtverschmutzung vermeiden» sowie die technische Norm SIA 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» zu berücksichtigen. Aussenraumbeleuchtungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf ihre Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltschutzvorschriften zu überprüfen.

## Lärmschutz

Im Perimeter gilt gemäss Bau- und Zonenordnung bzw. Zonenplan der Gemeinde Thalwil die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41). Im Anhang 3 der LSV werden die Planungswerte und Immissionsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm für die ES III definiert. Bei Räumen in Betrieben, die in Gebieten der Empfindlichkeitsstufen I, II oder III liegen, gelten um 5 dB(A) höhere Planungswerte und Immissionsgrenzwerte (Art. 42 LSV). Zudem gelten für Gebiete und Gebäude, in denen sich Personen nur am Tag oder in der Nacht aufhalten, für die Nacht bzw. den Tag keine Belastungsgrenzwerte (Art. 41 LSV). Die einzuhaltenden Grenzwerte sind demnach die Folgenden:

ES	Planungswert Lr in dB(A) mit Betriebsbonus		Immissionsgrenzwert Lr in dB(A) mit Betriebsbonus	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
III	65	55	70	60

Die Strassenlärm-Emissionen der Seestrasse im Bereich des Perimeters (Abschnitt 40513 und 40514) liegen in beiden Abschnitten bei 78,1 dB (A) am Tag und in der Nacht bei 71,1 dB(A) im Abschnitt 40513 bzw. 70,1 dB(A) im Abschnitt 40514 (siehe Anhang 1). Für Planungsverfahren sind jeweils die Emissionen des Planungshorizontes anzuwenden, welche um 1 dB höher liegen. Gemäss telefonischer Rücksprache mit der Fachstelle Lärmschutz kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an den Lärmschutz im vorliegenden Fall eingehalten werden können:

- Gemäss Art. 41 LSV gelten die Belastungsgrenzwerte bei Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Strandbad als nicht lärmempfindliche Nutzung eingestuft wird (analog Restaurant / Bar, Eigenlärm  $\geq$  Aussenlärm, gemäss Website Fachstelle Lärmschutz, Einstufung Raumnutzung).
- Die Immissionsgrenzwerte der ES III mit Betriebsbonus werden gemäss Berechnungswerkzeug Belastung Strassenlärm (Website Fachstelle Lärmschutz) bei 9,0 m Abstand zur Strassenachse eingehalten (siehe Anhang 2), je nach getroffenen Annahmen (z.B. Höhe Empfangspunkt) werden die Werte bereits bei 6,5 m Abstand zur Achse eingehalten. Die Baubereiche sind so gelegt, dass die Gebäude und Gebäudeteile im Baubereich A einen minimalen Abstand von 8,0 m zu Achse und beim Baubereich B einen minimalen Abstand von 7,5 m einhalten (Anhang 4). Der Abstand reicht aus, um auch die Emissionen des Planungshorizontes einzuhalten.
- Bei Betrieben wäre zudem eine kontrollierte Lüftung zulässig.

Eine Grobabklärung der Fachstelle Lärmschutz hat ergeben, dass das Restaurant (Bar/ Stehtische/Terrasse) mit einer Fläche von 150 m<sup>2</sup> und etwa 60 bis 80 Plätzen voraussichtlich nicht zu Lärmproblemen führen sollte.

Bei einem Parkplatz handelt es sich nach Art. 2 Abs. 1 LSV um eine neue ortsfeste Anlage. Zur Anwendung kommen die Planungswerte für Industrie- und Gewerbelärm. Massgebend ist die am Immissionsort geltende Empfindlichkeitsstufe (ES), hier also die ES II (Nachbar-

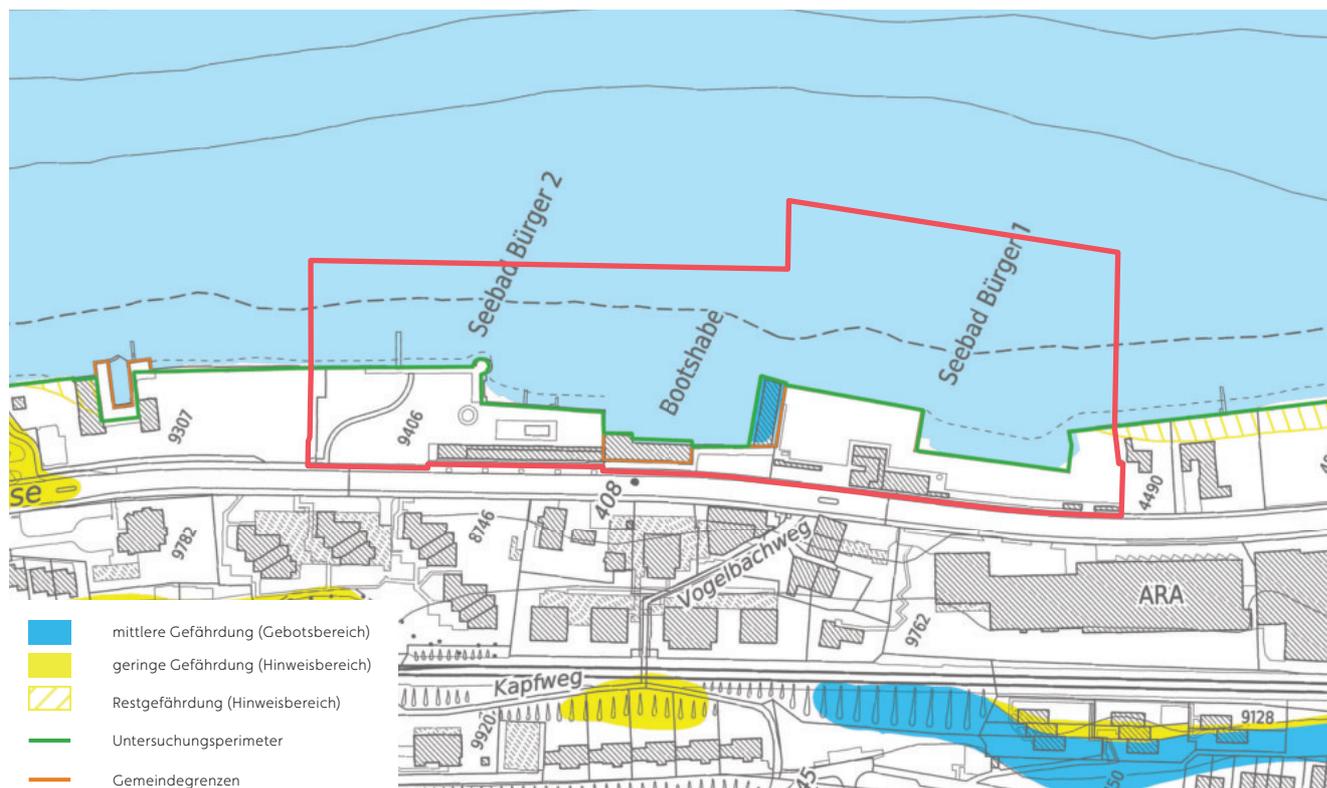


Abb. 27  
Ausschnitt Synoptische Gefahrenkarte, maps.zh.ch, Perimeter Gestaltungsplan rot umrandet

sparzelle im Süden Kat. - Nr. 4490, zweigeschossige Wohnzone). Die Planungsgrenzwerte sind 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht.

Gemäss Vorprojekt sind maximal 30 Parkplätze geplant. Zur Grobschätzung des Parkierungslärms wurde das Berechnungswerkzeug auf der Website der Fachstelle Lärmschutz (Berechnung Parkflächen-Aussenlärm-Immissionen Nacht  $L_{r,n}$ ) angewandt. Dieses geht von einem SVP (Spezifisches Verkehrspotenzial, Fahrten pro Tag und Parkplatz) von 2,5 für Wohnnutzungen aus. Gemäss Leitfaden Fahrtenmodell - eine Planungshilfe der Stadt Zürich (Januar 2007, aktualisiert März 2016) gilt für Freizeitnutzungen (Kino, Erlebnis, o.ä.) ein SVP von 2,5 bis 5. Das Berechnungstool wurde entsprechend modifiziert (Annahme 40 PP anstelle von 30 PP, dies entspricht ungefähr einem SVP von 3,3). Da die Parkplätze vom Strandbad nur am Tag genutzt werden, wird der Planungsgrenzwert von 55 dB(A) als massgebend betrachtet. Das Berechnungswerkzeug (siehe Anhang 3) zeigt, dass die Grenzwerte eingehalten werden können.

### Störfallvorsorge

Im Chemie- und Risikokataster (maps.zh.ch, besucht September 2018) wird der Perimeter vom Konsultationsbereich Eisenbahnen (Eisenbahnstrecke Thalwil-Horgen) angeschnitten. Weiter grenzt der Perimeter direkt an die Seestrasse, die als kantonale Durchgangsstrasse der Störfallverordnung unterstellt ist. Gemäss der Planungshilfe «Raumplanung und Störfallvorsorge» (Kanton Zürich, Baudirektion, ARE und AWEL, Stand 25.04.2017) sind empfindliche Nutzungen [Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (z.B. Spitäler, Altersheime, Schulen, Gefängnisse) oder hohen Personenbelegungen (z.B. Sportstadien)] mit der Stör-

fallvorsorge zu koordinieren. Darunter fallen grundsätzlich auch öffentliche Badeanlagen, allerdings besteht die Nutzung bereits heute. Gemäss den Aussagen der Fachstelle Störfall im Rahmen der Vorprüfung liegen die Personenrisiken heute im akzeptablem Bereich und es ist anzunehmen, dass dies auch zukünftig der Fall sein wird.

### **Entwässerung**

Das im Gestaltungsplangebiet anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist gemäss generellem Entwässerungsplan der Gemeinde Thalwil sowie nach der VSA-Richtlinie «Regenwasserentsorgung» gemäss Anhang Ziffer 2.73 zur Besonderen Bauverordnung I und der «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» des AWEL in der Fassung vom Februar 2013 so weit als möglich zur Versickerung zu bringen. Dachwasser von nicht begehbaren, nicht metallischen Flächen gilt als sauber und kann ohne Behandlung direkt über Sickergalerien in den Untergrund eingeleitet werden. Das Abwasser von begehbaren Terrassen und Dachflächen ist als verschmutzt zu betrachten und muss wie das Platzwasser vor der Versickerung behandelt werden (z.B. indem es durch eine Bodenschicht gereinigt wird). Der erforderliche Bodenaufbau ist den Vorgaben der VSA Richtlinie «Regenwasserentsorgung» zu entnehmen. Regenwasser, das nicht versickert werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Gewässerschutzgesetzes und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans der Gemeinde Thalwil abzuleiten.

## **2.3 Ufer- und Seebereich**

### **Gewässerschutz**

Der Perimeter wird gemäss der Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich dem Gewässerschutzbereich A<sub>0</sub> zugeordnet. Gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) umfasst der Gewässerschutzbereich A<sub>0</sub> zum Schutz der Wasserqualität oberirdische Gewässer, wenn dies zur Gewährleistung einer besonderen Nutzung eines Gewässers erforderlich ist.

In den Gewässerschutzbereichen A<sub>1</sub> und A<sub>0</sub> dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen; nicht zulässig ist insbesondere das Erstellen von Lagerbehältern mit mehr als 250 000 l Nutzvolumen und mit Flüssigkeiten, die in kleinen Mengen Wasser verunreinigen können. Die Behörde kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen gestatten.

### **Naturgefahren**

Gemäss der synoptischen Gefahrenkarte des Kantons Zürich (maps.zh.ch, besuchte September 2018, siehe Abb. 27) liegt der bestehende Bootsunterstand der Bootshabe Bürger im Bereich der mittleren Gefährdung (Gebotsbereich). Ein kleiner Bereich beim Bürger I weist eine Restgefährdung (Hinweisbereich) auf. Die synoptische Gefahrenkarte stellt die Gefährdungsflächen gemeinsam für die Hauptprozesse Hochwasser und Massenbewegungen dar. Beim vorliegenden Fall handelt es sich um die Gefährdung durch Seehochwasser. Gemäss der Lesehilfe zur Gefahrenkarte bedeutet eine mittlere Gefährdung (Gebotsbereich), dass häufig mit Ereignissen von geringer bis mittlerer Stärke bzw. selten mit starken Ereignissen zu rechnen ist. In Unter- oder Erdgeschoss können Personen gefährdet sein. Schwere Schäden können durch geeignete Vorsorgemassnahmen verringert oder vermieden werden.

Eine Restgefährdung (Hinweisbereich) bedeutet, dass sehr selten mit einem Ereignis zu rechnen ist. Wenn eines vorkommt, kann es gering bis sehr intensiv ausfallen. In Untergeschossen können Personen gefährdet sein. Durch geeignete Vorsorgemassnahmen (Eigenverantwortung) können Schäden verringert oder vermieden werden. Im Rahmen eines konkreten Bauprojekts ist der Nachweis zu erbringen, dass die Hochwassersicherheit gewährleistet ist. Dies wird mit Art. 33 des vorliegenden Gestaltungsplans sichergestellt.

### **Gewässerraum**

2011 hat der Bund das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.20) und die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) in Kraft gesetzt. Er verpflichtet darin die Kantone, entlang von Seen, Flüssen und Bächen einen sogenannten Gewässerraum festzulegen und vor Überbauung zu schützen. Einerseits soll damit der nötige Spielraum erhalten bleiben für Natur- und Landschaftsschutzmassnahmen, für die Erholung der Bevölkerung sowie für die Nutzung des Gewässers, etwa für die Stromproduktion aus Wasserkraft. Andererseits bildet der Gewässerraum auch eine Pufferzone zum Schutz der angrenzenden Grundstücke vor Hochwasser und den Schutz des Wassers vor Verunreinigungen.

Aus diesem Grund hat der Regierungsrat des Kantons Zürich am 5. Oktober 2016 ein Vorgehenskonzept, eine Ausgabenbewilligung und eine Änderung der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV, LS 724.112) beschlossen. Unter anderem wird darin geregelt, dass der Kanton den Gewässerraum an den rund 120 km Fliessgewässern von kantonaler Bedeutung im Siedlungsgebiet gestaffelt aufgrund einer Priorisierung nach Gewässereinzugsgebieten festlegt. Die Festlegung an den Seen und ausserhalb des Siedlungsgebietes erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Die Festlegung der Gewässerräume am Zürichsee soll möglichst mit der Uferbereichsplanung der Gemeinden und dem Projekt «Planen und Bauen am Zürichseeufer» (siehe nachfolgendes Kapitel) abgestimmt werden. Solange der Gewässerraum noch nicht festgelegt ist, gelten die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV), für stehende Gewässer bedeutet dies ein Gewässerraum von 20 m, gemessen ab der Uferlinie. Der Gewässerraum steht in erster Linie dem Gewässer zur Verfügung und darf deshalb nur extensiv, also mit begrenzten menschlichen Eingriffen gestaltet und bewirtschaftet werden. Für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse kann das Bauverbot im Gewässerraum gelockert werden. Diese müssen aber zwingend auf einen Standort am Gewässer angewiesen sein. Der Gewässerraum sichert somit auch Raum, damit künftig neue Erholungsangebote mit Bezug zum Gewässer entstehen können.

Im Rahmen des Gestaltungsplan werden auf eine Festlegung des Gewässerraums verzichtet und die Übergangsbestimmungen angewendet. Die Bauten und Anlagen für das Strandbad Bürger befinden sich ganz oder teilweise innerhalb des Gewässerraums. Die Begründung der Standortgebundenheit und des öffentlichen Interesses ist in Kapitel 5 dieses Berichts aufgeführt. Es ist vorgesehen, dass die Gewässerraumfestlegung im Bereich Bürger im Rahmen der flächendeckenden Ausscheidung am Zürichsee erfolgt. Welcher Gewässerraum schlussendlich im vorliegenden Bereich bei der definitiven Festlegung zur Anwendung kommt, ist noch offen.

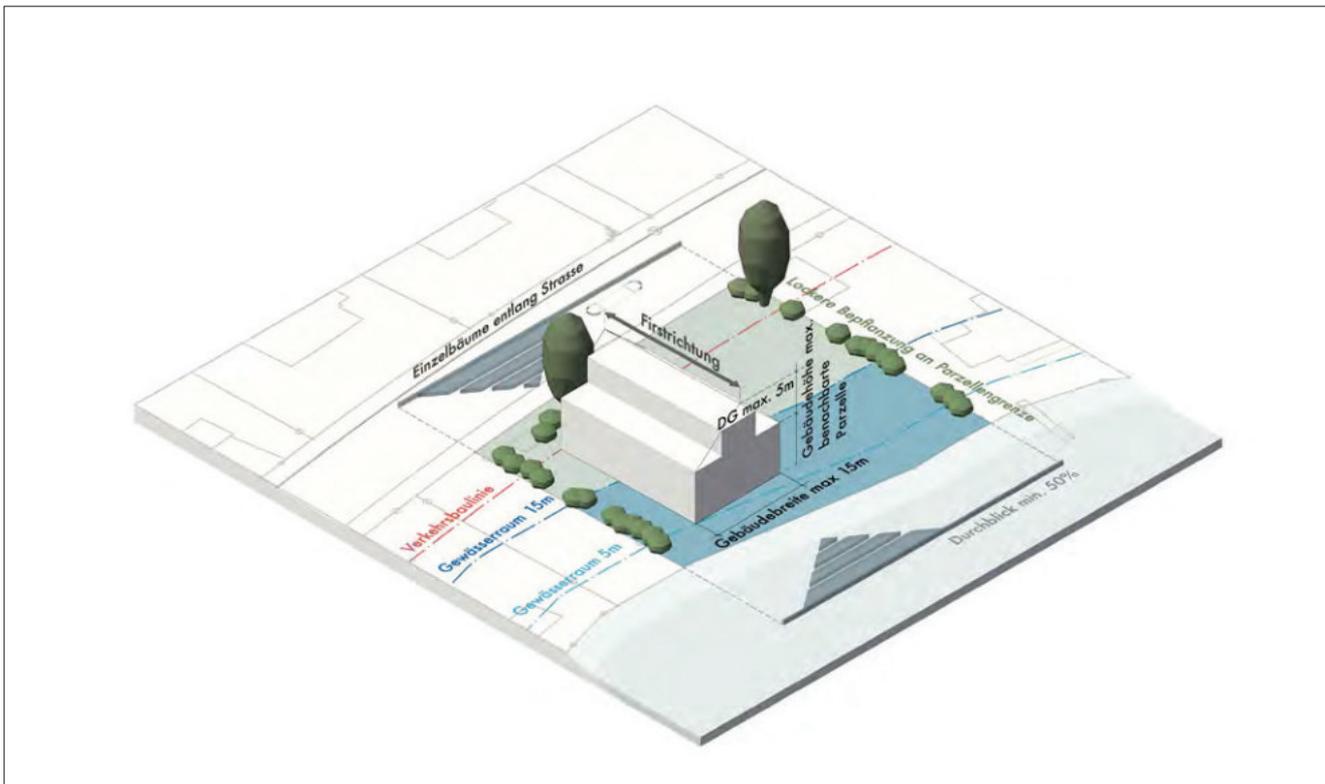


Abb. 28  
Prinzipien «Ufer-  
strasse» aus dem  
Projekt «Planen  
und Bauen am  
Zürichseeufer»

### Planen und Bauen am Zürichseeufer

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

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

Der Perimeter liegt gemäss kantonalem Richtplan im Erholungsgebiet (Landschaft). Die Festlegungen zu Bauten, Anlagen und Umschwung betreffen jedoch in erster Linie Bauzonen. Bei der Interessenabwägung, welche für Bauten und Anlagen im Uferbereich gemäss GSchG und GSchV notwendig ist, sind aber die Stellung und Erscheinung der Gebäude und die Durchlässigkeit der Seestrasse zum See dennoch sinngemäss anzuwenden. Die Uferstrasse zeichnet sich durch Seenähe (Abstand max. eine Bautiefe) und Sichtbezüge zum See aus. Für die Uferstrasse werden folgende Prinzipien geregelt:

<b>Durchblick</b>	> 50 %
<b>max. Gebäudebreite parallel zur Seekante</b>	15 Meter
<b>Firstrichtung</b>	Orthogonal zur Seekante
<b>Gebäudehöhe</b>	<p>Maximum:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 Vollgeschosse</li> <li>• 1 Dachgeschoss</li> <li>• Firsthöhe &lt; 5 Meter</li> </ul> <p><i>Regelfall:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie benachbarte Parzelle</li> </ul>
<b>Bepflanzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelbäume entlang Strasse</li> <li>• Lockere buschartige Vegetation an der Parzellengrenze</li> </ul>
<b>Gewässerraum</b>	<p><i>Regelfall:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 Meter</li> </ul> <p><i>Minimum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Angemessener Abstand aus ortsbaulichen Überlegungen, keine Fassade direkt am Ufer</li> </ul>

## Uferschutz

Um die Auswirkungen der geplanten Massnahmen im Uferbereich bzw. der Flachwasserzone (Schüttung für Strand) anhand der aktuellen Gegebenheiten beurteilen zu können, hat das Büro «AquaPlus» bereits im August 2016 Seegrund- und Vegetationsaufnahmen durchgeführt.

Die Untersuchungen zeigen, dass im Untersuchungsperimeter fünf Arten mit einem gemäss Rote Liste erhöhten Gefährdungsgrad vorkommen. Als kritisch ist *Alisma gramineum* (Gras-Froschlöffel) zu betrachten, welches sich im Bereich der heutigen 50-Meter-Bahnen und sehr vereinzelt unmittelbar seeseits der Hafentmole befindet. Im Bereich der heutigen Bootshabe Bürger befinden sich grössere Flächen mit sehr dichtem Vegetationsbestand (siehe Abb. 29). *Alisma gramineum* breitet sich zur Zeit im unteren Zürichsee aus und ist mittlerweile an vielen Stellen anzutreffen. Rund 65 % der Characeen-Pflanzenmenge konzentrieren sich in diesem Bereich, ebenso *Nitellopsis obtusa* (Stern-Armlauchteralge). Gemäss den Aussagen im Untersuchungsbericht kommen die Vegetationsverhältnisse durch die Kompartimierung bzw. Wellenberuhigung der Mole der Bootshabe Bürger zu Stande und würden sich bei einem Abbruch der Mole in kurzer Zeit in Gegebenheiten mit geringer Bewuchsdichte umwandeln. Im Untersuchungsperimeter befinden sich zudem in geringen Dichten Malermuscheln (Bürger I) und Bestände von Flussnixenschnecken (Bootshabe Bürger, vor allem seeseitig der Hafentmole auf der Blocksteinschüttung).

## Verbreitung der Wasserpflanzen

### Relative Häufigkeiten

Transect-Nummer	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Transect Beginn auf Tiefe ... [m] bez. MW	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.3	0.2	0.1	0.0	1.1	1.1	1.1	0.2	0.7	0.6	0.9	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
Vegetation Beginn auf Tiefe ... [m] bez. MW	0.5	0.4	0.3	0.4	0.1	0.8	0.6	0.5	0.0	1.1	1.1	1.1	0.2	0.7	0.8	0.9	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
Vegetation Ende auf Tiefe ... [m] bez. MW	7.1	6.4	7.4	6.9	8.1	7.0	6.6	7.2	18.9	7.1	7.3	8.1	7.4	7.3	7.2	7.0	7.5	7.1	8.2	7.2	7.6	6.9	6.9
Transect Ende auf Tiefe ... [m] bez. MW																							
Fläche [m²]	639	575	678	649	1070	1125	777	493	309	493	694	911	1307	1307	1474	1133	826	817	913	646	668	668	
Abundanz-Index (Ht)	0.17	0.0	0.09	0.15	0.06	0.06	0.03	0.05	0.09	0.09	0.05	0.12	0.23	0.26	0.32	0.26	0.04	0.11	0.12	0.09	0.07	0.03	0.03
Mittlere Dichte (bis zur unteren Bewuchsgrenze)	1	2	3	1	1	2	1	2	2	2	2	3	3	3	3	2	1	2	2	2	2	2	1

Artenzahl	10	5	9	10	9	6	9	8	8	10	10	11	11	11	11	11	9	11	7	9	9	7	6
Arten	relative Häufigkeiten %																						
A.01 Chara contraria LC LC														14	6	8	5						
A.02 Chara globularis LC LC	8	0	4	9	18	11	6	0	6	3	8	2	4	4	17	7	0	5	2	5			
A.03 Nitellopsis obtusa NT NT	8	7	27	2		44	11	17	7	3	9	1	33	29	45	53	0	9	5	14	17		
Total Characeen	16	0	10	36	20	11	49	11	17	13	6	17	3	52	39	69	65	0	5	12	10	14	17
B.01 Fontinalis antipyretica LC LC										1	1	1	0	0	0	1	3	0	0	0	0	0	6
C.01 Alisma gramineum EN EN										4	4	2	0										
C.02 Ceratophyllum demersum VU VU	4	0	2	3	0	4	5	7	9	27	29	1	51	10	17	12	8	5	40	64	10	70	5
C.03 Elodea nuttallii NE NE	20	30	19	3	21	5	7	14	7	6	9	8	16	24	7	5	40	5	10	0	5		
C.04 Myriophyllum spicatum NT NT	4	28	15	21	42	23	22	50	31	44	17	11	17	11	8	11	40	48	18	70	16	43	
C.05 Najas marina VU VU	21	13	15	16	24	19	5	22	0	15	10	23	18	4	4	1	3	5	19	2	0	0	24
C.06 Potamogeton lucens LC LC										0													
C.07 Potamogeton pectinatus LC LC	3	80	4	3	14	3	0	6	0	2	3	2	1	2									
C.08 Potamogeton perfoliatus LC LC	31	10	4			9	22					17	6			2	10	0	0	0	0	0	
C.09 Potamogeton pusillus VU VU	0	7	2	5	2		0	1	0	2	1	3	0	3	2	1							
C.10 Zannichellia palustris VU VU	9	0	17							9	1												
Total Sonstige Arten	84	100	90	65	80	90	51	89	83	87	94	83	98	48	61	31	35	100	96	88	90	86	83

Gefährdungskategorien gem. «Rote Liste» (IUCN):

NE = nicht bewertet (not evaluated)      VU = verletzlich (vulnerable)  
 DD = ungenügende Datengrundlage (data deficient)      EN = stark gefährdet (endangered)  
 LC = nicht gefährdet (least concern)      CR = vom Aussterben bedroht (critically endangered)  
 NT = potenziell gefährdet (near threatened)

1-23 Startpunkt und Nummer der Tauchtransekte.  
 Breite der dargestellten Transekte: 10-20 m  
 Untersuchungsperimeter

Bewuchsdichte

- < 1% der Fläche bewachsen
- 1-10%
- 11-25%
- 26-50%
- 51-75%
- > 75%

### Gesamtdichte Alle Arten (Total 14 Arten)



Abb. 29  
 Überblicksdarstellung der Wasserpflanzenverhältnisse im Untersuchungsperimeter «Thalwil Bürger», Wasserpflanzen- und Seegrunduntersuchung, AquaPlus AG, 22.11.2016

Gemäss Art. 21 Abs. 1 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) sind Eingriffe in Gewässer für Erholungszwecke, die zum Absterben von Ufervegetation führen, nicht zulässig. Für die Umgestaltung des Bereichs Bürger im Rahmen dieses Gestaltungsplans kommt Art. 21. Abs. 1 NHG sowie Art. 39 GSchG zum Tragen. Gemäss Art. 39 GSchG können kantonale Behörden Schüttungen bewilligen für:

- standortgebundene Bauten in überbauten Gebieten,
- wenn überwiegende öffentliche Interessen eine Schüttung erfordern
- und sich der angestrebte Zweck anders nicht erreichen lässt.

Im Rahmen des Masterplans Seeufer wurde vereinbart, dass für die Neugestaltung des Seeufers Bürger von einer Bewilligung für die Schüttung im Bereich der Bootshabe Bürger ausgegangen werden kann, wenn die drei oben genannten Punkte erfüllt sind und entsprechende Ersatzmassnahmen getätigt werden. Die notwendige Interessenabwägung und Bilanzierung ist in den Kapiteln 5.2 und 5.3 aufgeführt.

## 2.4 Erschliessung und Versorgung

### Verkehrsbaulinien

Der Perimeter wird von keiner Verkehrsbaulinie tangiert.

### **Betriebs- und Gestaltungskonzept Seestrasse**

Die gesamte Seestrasse soll nach der Realisierung des Entlastungsstollens Thalwil saniert und umgestaltet werden. Aus Verkehrssicherheitsüberlegungen ist es nötig, im gesamten Perimeter für die Längsparkierung neue Lösungen zu finden. Die Seeuferplanung Bürger mit dem Strandbad und damit auch der vorliegende Gestaltungsplan betrifft nur die Parzellen der Gemeinde. Damit die Seestrasse normgerecht umgesetzt werden kann (vor allem der Fussgängerübergang zum Strandbad und zum Steg sowie das Trottoir im Bereich Bürger I), dürfen die Gebäudefluchten eines Neubaus beim heutigen Bürger I nicht näher an die Strasse kommen als im Bestand (Engstelle). Dies wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sichergestellt. Für die Seestrasse ergibt sich durch die Seeuferplanung eine Verbesserung, da die Parkplätze entlang der Strasse aufgehoben und zusammengefasst im Bereich des heutigen Strandbads Bürger I angeordnet werden. Die Raumsicherung erfolgt im Rahmen des Gestaltungsplans und wird mit der Möglichkeit, Parkplätzen bei der ARA unterzubringen, koordiniert. Die Anzahl Parkplätze orientiert sich am minimal erforderlichen Bedarf gemäss kantonalen Wegleitung. Im Gestaltungsplan wird zudem eine ortsbaulich gute Einpassung gefordert.

Die Sanierung der Strasse kann aufgrund der räumlichen Abhängigkeiten erst nach den Umbauarbeiten zum Entlastungsstollen Thalwil, dem Bau der ARA Zimmerberg und der Umsetzung der Seeuferplanung erfolgen. Für die Seestrasse wird ein Betriebs- und Gestaltungskonzept ausgelöst, das die Rahmenbedingungen für die Sanierung auf der gesamten Länge gemeinsam zwischen Amt für Verkehr und Tiefbauamt Kanton Zürich und der Gemeinde Thalwil definiert.

### **Strassengesetz/ Strassenabstandsverordnung**

Das Vorprojekt sieht entlang der Seestrasse Bäume vor. Der Gestaltungsplan schreibt die Lage der Bäume nicht vor, ausser für diejenigen Baumgruppen, welche sich im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung befinden. Für Bäume, die auf Privatgrund erstellt werden, gilt die Strassenabstandsverordnung und demzufolge ein Mindestabstand von 2 m zur Parzellengrenze. Falls Bäume näher zur Strassengrenze oder gar auf öffentlichem Grund vorgesehen werden, so sind dies Strassenbäume, die mit einem Verfahren nach Strassengesetz festgesetzt werden müssen. Das notwendige Verfahren oder notwendige Vereinbarungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit dem Amt für Verkehr des Kantons Zürich zu klären.

### **Zürichseeweg**

Der Zürichseeweg soll im Bereich Bürger so ergänzt werden, dass er nicht mehr auf dem Trottoir sondern entlang vom Seeufer verläuft. Ebenso soll er ausserhalb der Badesaison für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Der Zürichseeweg wird im Bereich Bürger durch die Gemeinde und nach den Vorgaben des Kantons projektiert und gebaut, da er sich durchwegs auf Land der Gemeinde resp. auf dem See (Steg) befindet. Der Kostenteiler Gemeinde/Amt für Verkehr leitet sich ab nach § 28b des Strassengesetzes. Das Tiefbauamt wird begleitend in die Ausarbeitung des Bauprojekts einbezogen.

### **Parkierungskonzept**

Im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans Seeufer hat die Gemeinde eine Übersicht über die Parkierung am Seeufer erstellt, welche aufzeigt, welche Auswirkungen die verschiedenen Planungen am Seeufer auf die Parkierungssituation haben. Es hat sich gezeigt,

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

#### *Hafen Farbsteig*

In der Umgebung des Hafens Farbsteig sind 42 Parkplätze (PP) vorhanden (20 PP vor dem Restaurant Portofino, 22 PP entlang der Seestrasse). Es erfolgt eine Doppelnutzung für das Restaurant und den Hafen. Für die heutige Anzahl Bootsplätze beim Hafen Farbsteig (Wasser- und Trockenbootsplätze) und die Anzahl Sitzplätze im Restaurant Portofino (190 Sitzplätze) beträgt der minimale Bedarf gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997) 6 Parkplätze. Durch eine Verlagerung der Bootsplätze von der Bootshabe Bürger zum Hafen Farbsteig sind es neu 218 Bootsplätze. Der minimale massgebliche Bedarf der erweiterten Hafenanlage Farbsteig kann mit den vorhandenen Parkplätzen beim Portofino und bei der Schiffstation abgedeckt werden, auch wenn man den Bedarf des Restaurants Portofino mit einbezieht.

	<b>PP Bestand</b>	<b>PP Minimalbedarf ist</b>	<b>PP Minimalbedarf neu</b>
Restaurant Portofino	42 (mit Hafen)	11	11
Hafen Farbsteig	42 (mit Portofino)	6	7
Total	42	17	18

An schönen Wochenendtagen im Sommer kann heute die Nachfrage nach Parkplätzen am Seeufer gemäss Erfahrung nicht erfüllt werden. Allerdings ist durch die Verlagerung der Bootsplätze nicht mit einer massgeblichen Akzentuierung des Problems zu rechnen. Vielmehr wird sich die Parkplatznachfrage dadurch vom Gebiet Bürger Richtung Hafen Farbsteig und Schiffstation verlagern, was die Situation am See insgesamt sogar eher entspannen sollte, da die höchste Nutzungsintensität und das grösste Personenaufkommen im Raum Bürger I und II etwas gedämpft werden wird (kein Hafen Bürger mehr). Ein Parkplatzangebot soll zudem nicht auf einen Maximalbedarf, der über das ganze Jahr betrachtet nur an wenigen Tagen verkommt, ausgelegt werden (Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens).

#### *Seeuferplanung Bürger*

Die Seeuferplanung sieht neu ein erweitertes Strandbad vor, das jedoch in etwa die gleichen Dimensionen (Uferbereich, Liegefläche) wie die heutigen beiden Bäder Bürger I und II aufweist. Es entsteht somit kein zusätzlicher PP-Bedarf aufgrund der Strandbadplanung. Als Attraktion ist ein öffentlich zugänglicher Steg auf dem Entlastungsstollen Thalwil geplant, welcher den Besuchenden zusätzlich zur Verfügung steht. Heute stehen für die beiden bestehenden Strandbäder 29 PP für Besuchende zur Verfügung (davon 17 auf Seestrasse), was knapp dem minimalen Bedarf nach neuer Berechnung entsprechen würde (ca. 8000 m<sup>2</sup> Strandbadfläche Bürger I und Bürger II, pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 0.4 Parkfelder gemäss kantonaler Wegleitung und VSS-Norm SN 640 28, min. erforderlicher

## Bürger

Bestand ca. 30 PP

Geplant ca. 30 PP

24 h / Gebühr 8-19 Uhr)

## Zehntenhof

Bestand ca. 60 PP

24 h / Gebühr 8-19 Uhr)

## Farbsteig

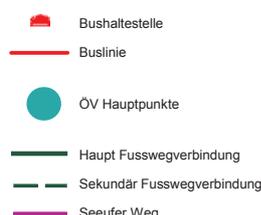
Bestand ca. 40 PP

4 h / Gebühr 8-19 Uhr)

## Mühlebach

Bestand ca. 50 PP

24 h / Gebühr 8-19 Uhr)



## ARA Thalwil

Prüfung Möglichkeit zur Anordnung von Parkplätzen

Abb. 30  
Parkierungskonzept Seeufer, Gemeinde Thalwil, 25. Januar 2018

Bedarf 90 %, ergibt 29 PP). Die Seeuferplanung im Gebiet Bürger sieht ein Parkplatzangebot von 30 Parkplätzen vor, sodass die minimalen Anforderungen gemäss kantonalen Wegleitung (die Grundstücksfläche wird ungefähr 8'200 m<sup>2</sup> gross sein, ohne Seefläche) erfüllt werden können. Im Sommer wird der Bedarf an Parkplätzen knapp, dieser kann mit Doppelnutzungen und Massnahmen ausgeglichen werden. Mit der neuen Parkierungsverordnung (PaVo, siehe unten) soll die Verfügbarkeit der Parkplätze gesamthaft erhöht werden. Ausserdem existieren in Thalwil vielfältige Erschliessungsmöglichkeiten des Seeufers inkl. eines kostenlosen durch Dritte finanzierten Badibusses. Zudem werden neue Veloabstellplätze zur Verfügung gestellt.

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

#### *Parkierungsverordnung (PaVO) und weitere Massnahmen*

Die Gemeinde Thalwil ist sich bewusst, dass sie mit dem Zürichseeufer, den Waldgebieten sowie der Sportanlage Brand über attraktive Naherholungs- und Aufenthaltsgebiete verfügt, die über die Gemeindegrenzen hinweg hohe Anziehungskraft oder Bedeutung haben. Auch ist festgestellt worden, dass es im öffentlichen Raum zum Teil zum Parkieren mit missbräuchlichem Charakter gekommen ist. Die Gemeinde hat deshalb ein Vernehmlassungsverfahren zu einem neuen Parkierungskonzept und einem entsprechenden Verordnungsentwurf (Verordnung über das Parkieren von Motorfahrzeugen auf öffentlichem Grund, Parkierungsverordnung, PaVO) eingeleitet. Die Unterlagen lagen in der Zeit vom 10. August bis 8. Oktober 2017 öffentlich auf. Neu ist am Thalwiler Seeufer nun Folgendes vorgesehen:

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

Die PaVO ist an der Gemeindeversammlung vom 6. Juni 2018 verabschiedet worden und per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Dank dieser Verordnung wird die Parkierung am See in Zukunft besser gelenkt und die Verfügbarkeit der Parkplätze erhöht (Tarifierung, Verfügbarkeitserhöhung dank Preisgestaltung und Bewirtschaftungszeiten).

# 3 Vergleich Strandbäder

Nachfolgend werden die Strandbäder Mythenquai, Tiefenbrunnen, Wollishofen, Küsnacht und Rüslikon bezüglich Volumen, Stellung und Materialisierung untersucht und daraus Erkenntnisse gezogen für die Regelung dieser Themen im vorliegenden Gestaltungsplan.

## **Zürich-Enge, Strandbad Mythenquai**

Die nach einem Brand in den 50er-Jahren durch die Architekten Hans und Annemarie Hubacher, Peter Issler sowie dem Landschaftsarchitekt Ernst Graf neu geplante Anlage ist winkelförmig angeordnet. Sie bildet den nordwestlichen Abschluss des Strandbads gegenüber dem Mythenquai und fasst durch die Anordnung die Liegewiese bzw. öffnet sich dadurch in Richtung See. Die mehrheitlich als Kuben ausgebildeten Gebäudevolumen sind gegeneinander versetzt und mit Ausnahme des nordwestlichen Eckgebäudes eingeschossig, jedoch mit einem überhohen Geschoss (ca. 5,50 m). Rund 3,0 m hohe eingeschossige Zwischenbauten verbinden die einzelnen Volumina zu einem Ensemble.

Der 2014 eröffnete Neubau des Gastrogebäudes wurde in Holzbauweise erstellt. Das Holz kommt weiss gestrichen und im Sockelbereich auch unbehandelt zum Vorschein. Ebenfalls in Holz erstellt ist die Fassadenverkleidung des überhohen Eckgebäudes. Die restlichen älteren Nachbarbauten sind Massivbauten, bei welchen die Materialien als gestrichener Beton oder Sichtmauerwerke gezeigt werden. Die Fassade entlang des Mythenquais ist mit weissem Wellblech verkleidet.

## **Zürich-Riesbach, Strandbad Tiefenbrunnen**

Das ebenfalls in den 50er-Jahren vom Architekten Josef Schütz und vom Landschaftsarchitekten Hans Nussbaumer erbaute Strandbad Tiefenbrunnen besteht aus zwei Hauptgebäuden und mehreren Nebengebäuden. Die kubenförmigen Bauten säumen versetzt zueinander die Bellerivestrasse. Sie bilden damit den Abschluss des Strandbads gegenüber der Strasse und öffnen sich zum See und den Alpen. Den Schlusspunkt der Gebäudezeile im Osten bildet der markante Rundturm mit dem Restaurant. Im nördlichen Teil des Areals befindet sich ein Sechseckbau, ursprünglich die Mädchengarderobe, heute ein für Veranstaltungen mietbarer Raum.

Die Hauptbauten sind zweigeschossig (EG ca. 3,5 m, OG ca. 2,5 m, total 6,0 m), im Erdgeschoss befinden sich die Umkleidekabinen sowie Material- und Lagerräume. Das Obergeschoss ist zurückversetzt und ermöglicht neben weiteren Umkleidemöglichkeiten auch Liegeflächen auf der vorgelagerten Sonnenterrasse. Die kleineren Nebengebäude sind eingeschossig. Die Hochbauten sind vorwiegend aus Holz im Leichtbau erstellt, weitere verwendete Materialien sind Beton und Wellblech.

## **Zürich-Wollishofen, Strandbad Wollishofen**

Das bereits in den 30er-Jahren von Hermann Herter erbaute Strandbad Wollishofen besteht aus einem U-förmigen Gebäude, welches nahe an der Seestrasse, parallel zum Ufer steht und so den grossen Freiraum zum See umklammert. Als charakteristisches Merkmal des Bades kann das auf Pilzstützen schwebende Dach des halbrunden Kiosks am südlichen Ende der Anlage bezeichnet werden. Der Bau weist ein Erdgeschoss sowie ein zurückversetztes Obergeschoss mit einer Sonnenterrasse auf (EG ca. 4,0 m, OG ca. 2,5 m, total 6,5 m). Die verwendeten Materialien kommen aufgrund der Bauweise in Sichtbeton klar zum Vorschein, ebenso wurde Lärchenholz verbaut. Fassadenelemente wie Fenster und Türen sind aus Holz erstellt.



Abb. 31  
Ersatzneubau  
Verpflegungspavillon, Strandbad Mythenquai

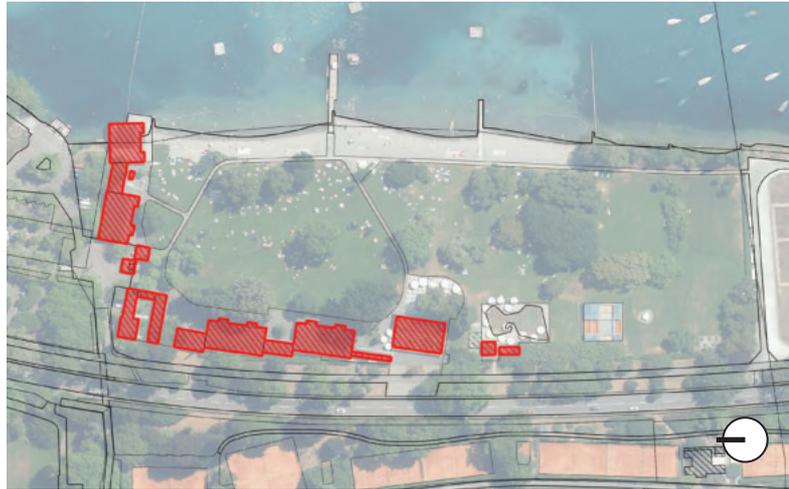


Abb. 32  
Übersichtskarte,  
Strandbad Mythenquai



Abb. 33  
Übersichtskarte,  
Strandbad Tiefenbrunn



Abb. 34  
Zweigeschossiges  
Hauptgebäude,  
Strandbad Tiefenbrunn



Abb. 35  
Hauptgebäude,  
Strandbad Wollishofen



Abb. 36  
Übersichtskarte,  
Strandbad Wollishofen



Abb. 38  
Übersichtskarte,  
Strandbad  
Küsnacht



Abb. 37  
Hauptgebäude,  
Strandbad  
Küsnacht



Abb. 40  
Zweigeschossiges  
Hauptgebäude,  
Strandbad  
Rüschlikon



Abb. 39  
Übersichtskarte,  
Strandbad  
Rüschlikon

### **Küsnacht, Strandbad Küsnacht**

Das 1930 von Adolf Steger und Karl Egender erbaute Hauptgebäude ist ein markantes, L-förmiges Volumen und unterteilt die Badeanlage in zwei Bereiche. Seeseitig fasst das winkelförmige Gebäude die Liegewiese und den Badebereich. Auf der seeabgewandten Seite befinden sich zwischen dem Hauptgebäude und der Seestrasse eine Spielwiese und ein Beachvolleyballfeld. Das Hauptgebäude ist eingeschossig (ca. 3,5 m) mit einem zusätzlichen Geschoss (ca. 3,5 m, total 7,0 m) als nördlichen Gebäudeabschluss.

### **Rüschlikon, Strandbad Rüschlikon**

Das zweigeschossige Hauptgebäude steht parallel zur Seestrasse und zum Ufer. Entlang der Strasse ist es eingeschossig (ca. 4,0 m) und gegen den See aufgrund der Topographie zweigeschossig (total ca. 7,0 m). Das Gebäude nimmt somit den Höhenunterschied auf und schirmt die Liegewiese und den Badebereich gegen die Strasse ab. Unmittelbar am Wasser steht das zweigeschossige Restaurantgebäude mit Satteldach (ca. 10 m) und einem eingeschossigen Anbau, in dem sich der Kiosk befindet. Die verwendeten Materialien kommen vor allem beim Hauptgebäude in Form der unbehandelten Holzfassade und der Betonbrüstung gegen den See zum Vorschein.

### **Erkenntnisse**

Der Vergleich der Strandbäder führt zu folgenden Erkenntnissen:

#### *Stellung*

- Die Gebäude(-gruppen) stehen parallel zum Seeufer und öffnen sich zum See.
- Die Gebäude übernehmen damit eine abschirmende Aufgabe gegenüber der Strasse und fassen/definieren den Erholungsbereich und die Liegewiese.

#### *Volumen*

- Die Anlagen bestehen aus einem Gebäude oder mehrere Bauten, welche teilweise untereinander zu einem Ensemble verbunden sind.
- Hauptsächlich handelt es sich um eckige Bauten, runde Bauten findet man nur im Strandbad Tiefenbrunnen und Strandbad Wollishofen.
- Die Bauten sind ein- bis zweigeschossig, das Obergeschoss ist oftmals zurückversetzt und ermöglicht so eine Terrasse.
- Oftmals dienen auskragende Vordächer als Sonnenschutz.
- Die Bauten sind als Pavillon, als Leichtbau oder als Massivbau erstellt.
- Bis auf das Restaurantgebäude Rüschlikon sind alle Bauten mit Flachdächern erstellt.

#### *Materialisierung*

Die Materialien sind oft unbehandelt sichtbar oder aber weiss oder mit dezenten Farben gestrichen. Es werden hauptsächlich folgende Materialien verwendet:

- Holz
- Beton
- Sichtmauerwerk
- Blech
- Stahl
- Glas

Im Gestaltungsplan werden für die Bauten bezüglich Stellung, Volumen und Materialisierung neben den Baubereichen und den Vorschriften zur Gebäudehöhe keine weiteren Regelungen getroffen. Für das nachfolgende Konkurrenzverfahren soll ausreichend Spielraum bestehen; diesen haben Gestaltungspläne gemäss § 83 Abs. 2 PBG für die nachfolgende Projektierung vorzusehen. Es sollen auch moderne Neuinterpretationen von Badeanlagen möglich sein. Der vorliegende erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV und damit auch dieses Kapitel sind aber eine Grundlage für das Verfahren.

## Steg

Die untenstehenden Bilder zeigen Beispiele von typischen Stegen an Seeufern. Die Funktion der Stege ist unterschiedlich, so ist der Holzsteg in Wollishofen eine Fussgänger Verbindung, ebenso der Holzsteg in Rapperswil. Der Steg in Luzern ist zum Baden gedacht und hat entsprechende Einstiegsmöglichkeiten. Die Beispiele können als mögliche Referenzen bezüglich Konstruktion und Materialisierung für den Steg auf dem Auslaufbauwerk dienen.



Abb. 41  
Holzsteg  
Wollishofen



Abb. 42  
Holzsteg  
Wollishofen



Abb. 43  
Holzsteg Rap-  
perswil - Hurden



Abb. 44  
Badesteg Strand-  
bad Lido, Luzern

# 4 Vorprojekt Neugestaltung Seeufer Bürger

Der nachfolgende Beschrieb zum Vorprojekt Neugestaltung Seeufer Bürger wurde von planikum (Landschaftsarchitektur) und Selektiv Studio GmbH (Architektur) verfasst. Das Vorprojekt ist dem Gestaltungsplan als Beilage beigefügt.

## 4.1 Übergeordnetes Konzept

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

### Die Badi

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

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

### Der Zürichseeweg

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

### Das Zentrum

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

### **Das Naturufer**

Im Bereich des heutigen Bades Bürger I wird ein grosszügiges Naturufer mit Flachwasserzonen geschaffen. Dafür wird das Ufer teilweise abgesenkt und als überflutete Flachwasserzone zur naturnahen Grünfläche. Schilfröhricht, Rohrkolben, Haubentaucher und Co. sind die neuen Bewohner des heutigen Bürger I. Das Naturufer wird von einer Riffschüttung vor Wellen geschützt und gegen Norden durch die bestehende Ufermauer der Mole vom Badebereich abgetrennt.

### **Der freie Seezugang**

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

### **Parkplatz**

Gegenüber des Vorprojektstandes zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage konnte die Parkierungsfläche verkleinert werden. Die Parkplätze werden südlich des breiten Stegs platzsparend verortet. Durch die Möglichkeit, 15 Parkplätze auf die andere Strassenseite auf das Areal der ARA zu verlegen, konnte die Parkplatzanzahl am Seeufer auf 15 reduziert werden. Somit werden die im Bestand vorhandenen Parkplätze ersetzt, allerdings nur zur Hälfte am Seeufer.

Aufgrund der Parkplatzreduktion kann die Fläche des Naturufers im südlichen Bereich des Stegs vergrössert und durch eine Kiesinsel ergänzt werden. Vor dem Hintergrund der Bilanzierung von Abtrag und Aufschüttung nach der Berechnung von aquaplus (siehe Kapitel 5.4) ist es durch die südliche Vergrösserung möglich, das nördlich vom Steg gelegene Naturufer zu verkleinern und einen grösseren Teil der Badi Bürger I im Bestand zu belassen. So vergrössert sich die Liegefläche innerhalb der Badi, wodurch annähernd der Flächenausgleich Bestand – Projekt im Bezug auf die Liegewiesenfläche gelingt.

Die geprüften Varianten und die Vor- und Nachteile sind im Bericht zum Vorprojekt in der Beilage 6 aufgeführt.

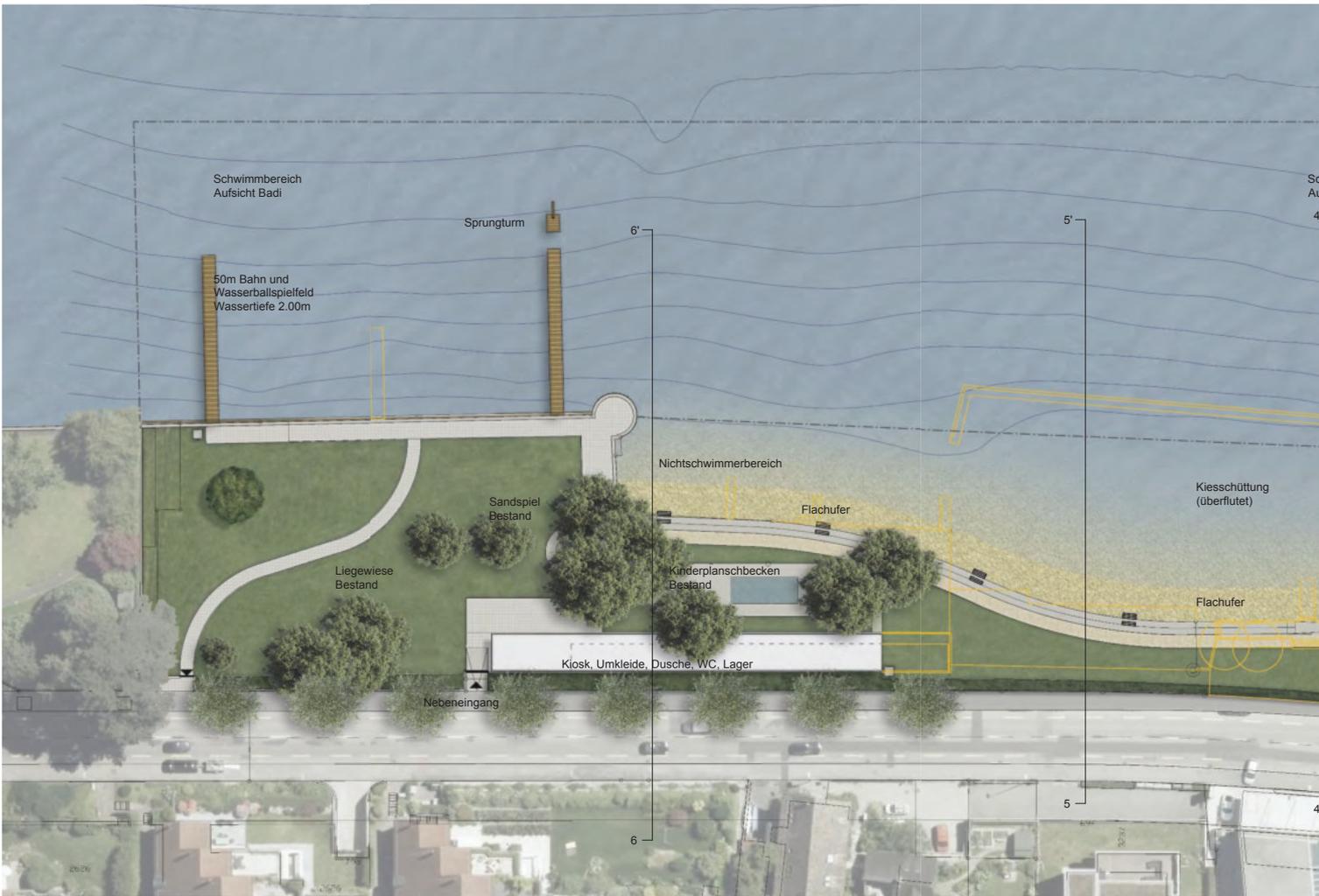


Abb. 45  
 Schauplan, Vor-  
 projekt Neuge-  
 staltung Seeufer  
 Bürger, planikum,  
 Stand 12.11.19,  
 M 1:1'000

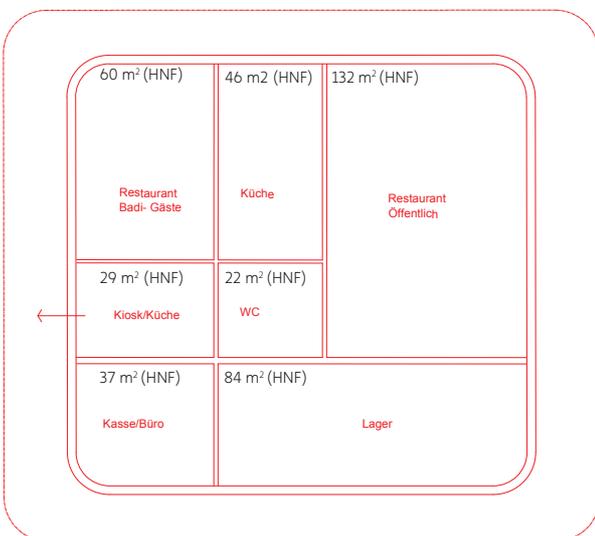


Abb. 46  
 Grundrisschema  
 neues Hauptge-  
 bäude, Selektiv  
 Studio GmbH,  
 Stand 12. Januar  
 2018, total 410 m<sup>2</sup>  
 HNF und 460 m<sup>2</sup>  
 Geschossfläche

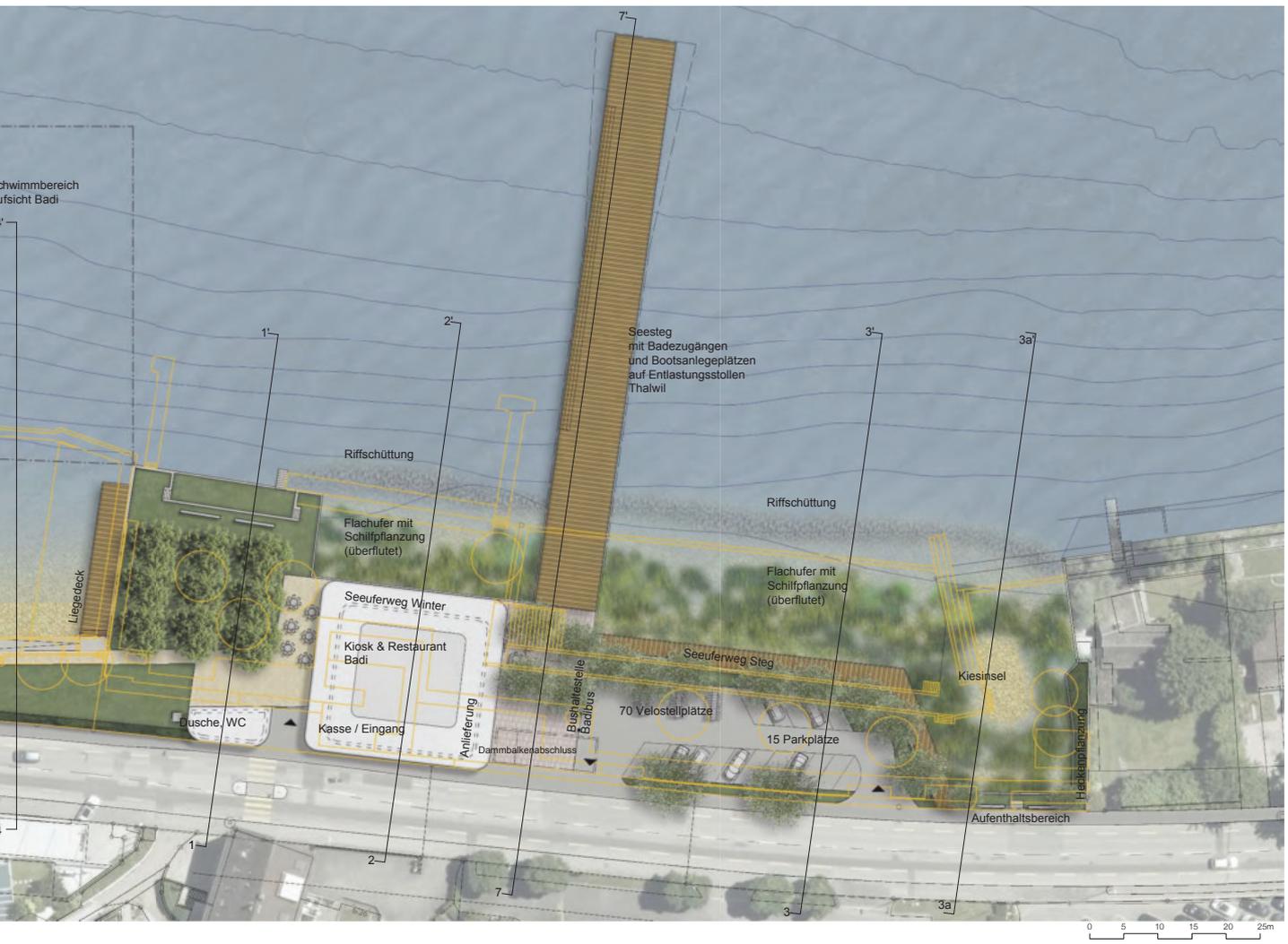


Abb. 47  
Ansicht neues  
Hauptgebäude,  
Selektiv Studio  
GmbH, Stand 12.  
Januar 2018

## 4.2 Hauptgebäude

### Die Lage

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

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

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

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

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

### Das Bauwerk

Das neue Bauwerk hat durch seine Lage mehreren Herausforderungen gerecht zu werden: Es stellt das Hauptgebäude des Strandbads Bürger dar. Somit ist es der Dreh- und Angelpunkt für die Besucher und die Betreiber. Städtebaulich wird das Gebäude - direkt an der Seestrasse gelegen - auch eine signalisierende Rolle als öffentlich genutzter Ort im Strassenraum spielen. Das Volumen ordnet sich darüber hinaus in das Ortsbild entlang des Seeufers ein. Die gesamte Erschliessung des Uferabschnittes zu Fuss, mit dem Fahrrad oder dem Auto erfolgt um den Neubau herum.

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

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

## 4.3 Betriebsflächen

Heute weist das Strandbad Bürger I 160 m<sup>2</sup> Geschossfläche (einschliesslich Konstruktionsfläche) für den Betrieb Gäste (Garderobe, Sanitäranlagen, Aussendusche etc.) und 235 m<sup>2</sup> für die Restauration, Kasse, Lager etc. auf. Das Strandbad Bürger II umfasst 230 m<sup>2</sup> für den Betrieb Gäste und 20 m<sup>2</sup> für den Kiosk und die Kasse. In beiden Strandbädern zusammen liegt die Geschossfläche heute demnach bei 645 m<sup>2</sup>.

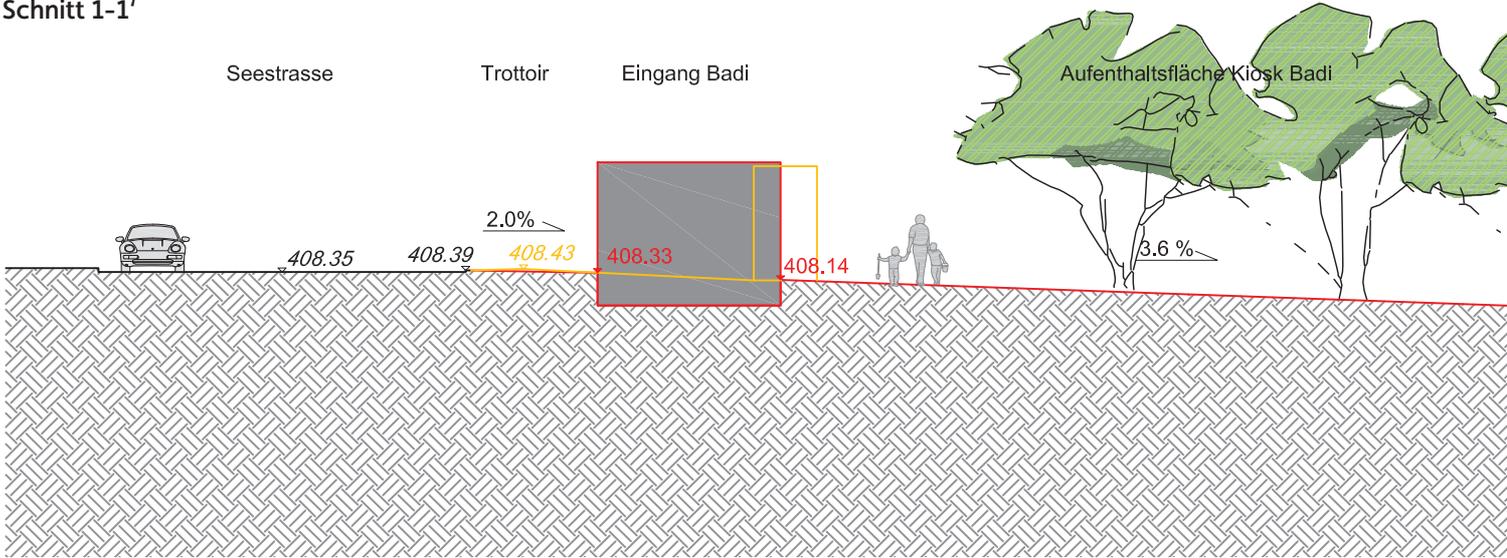
Gemäss Vorprojekt wird das bestehende Gebäude im Strandbad Bürger II erhalten und die Garderobe, die Sanitäranlagen und das Lager weiter genutzt. Das bestehende Gebäude wird zu Gunsten von mehr Liegefläche eingekürzt. Vom Bestand werden somit rund 190 m<sup>2</sup> erhalten. Für das Material des Wasserspiels ist ein Gebäude direkt beim Wasserzugang an der östlichen Parzellengrenze vorgesehen.

Im Bereich vom heutigen Bürger I sollen Neubauten erstellt werden. Unter anderem sind ein öffentliches Restaurant (Snack-Restaurant), ein Restaurant für die Badi-Gäste und ein Kiosk geplant. Ebenso sind die für eine Badi notwendigen Flächen für den Betrieb (Kasse, Garderobe, Sanitärräume) anzuordnen. Für das Snack-Restaurant braucht es gemäss Gastro-Konzept «Bürger 1» in Thalwil (erstellt von Stalderprojects sagl, 4.10.2017) eine Fläche (Hauptnutzfläche) von 420 m<sup>2</sup>. Diese Fläche beinhaltet folgende Räumlichkeiten:

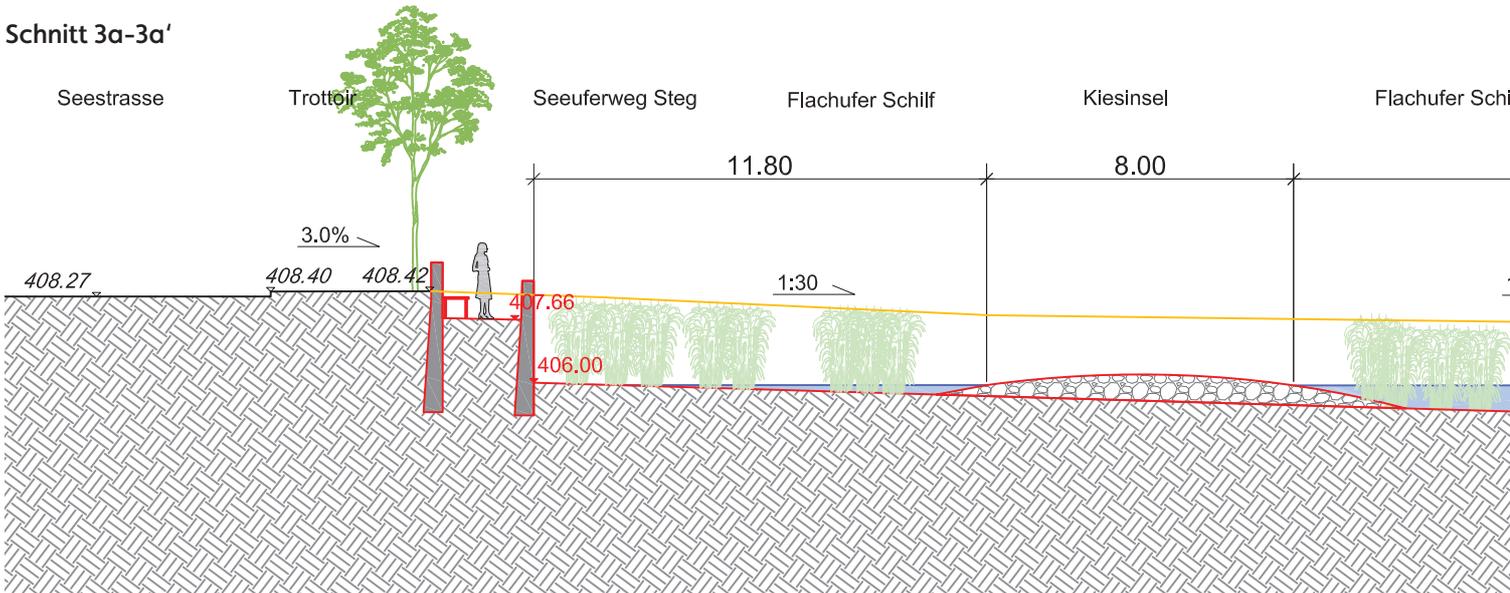
- 150 m<sup>2</sup> für Restaurant/Bar/Stehtische/Terrasse (60 bis 80 Plätze)
- 60 m<sup>2</sup> Front-/Fertigungsküche
- 30 m<sup>2</sup> Abwäscherei/Büro
- 100 m<sup>2</sup> Anlieferung, Lager, Entsorgung
- 40 m<sup>2</sup> Garderoben/WC Mitarbeiter (Annahme, abhängig von kantonalen Vorschriften)
- 40 m<sup>2</sup> WC Gäste (Annahme, abhängig von kantonalen Vorschriften)

Im Vorprojekt ist für das neue Hauptgebäude eine Fläche von 410 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (siehe Abb. 46) bzw. 460 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorgesehen. Die Fläche beinhaltet neben dem Snack-Restaurant auch ein Restaurant für die Badigäste und einen Kiosk für die Badi sowie Personalräume und die Kasse. Ein zweites Gebäude mit Garderoben/Duschen/WC umfasst 50 m<sup>2</sup> (Geschossfläche). Total sind somit 510 m<sup>2</sup> neue Geschossfläche vorgesehen bzw. mit dem Bestand im Bürger II (190 m<sup>2</sup>) insgesamt 700 m<sup>2</sup>. Die notwendigen Betriebsflächen sind in einem nächsten Planungsschritt zu konkretisieren. Ein Übersicht der Betriebsflächen (heute und geplant) befindet sich im Anhang 5.

### Schnitt 1-1'



### Schnitt 3a-3a'



### Schnitt 7-7'

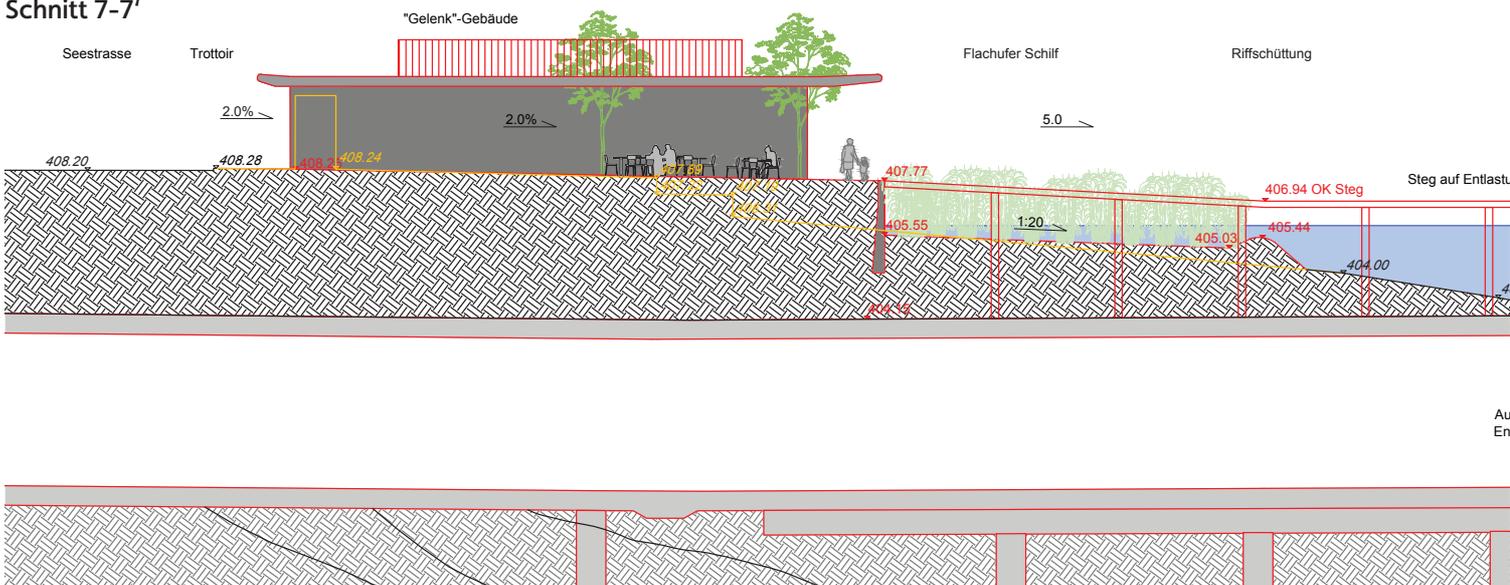
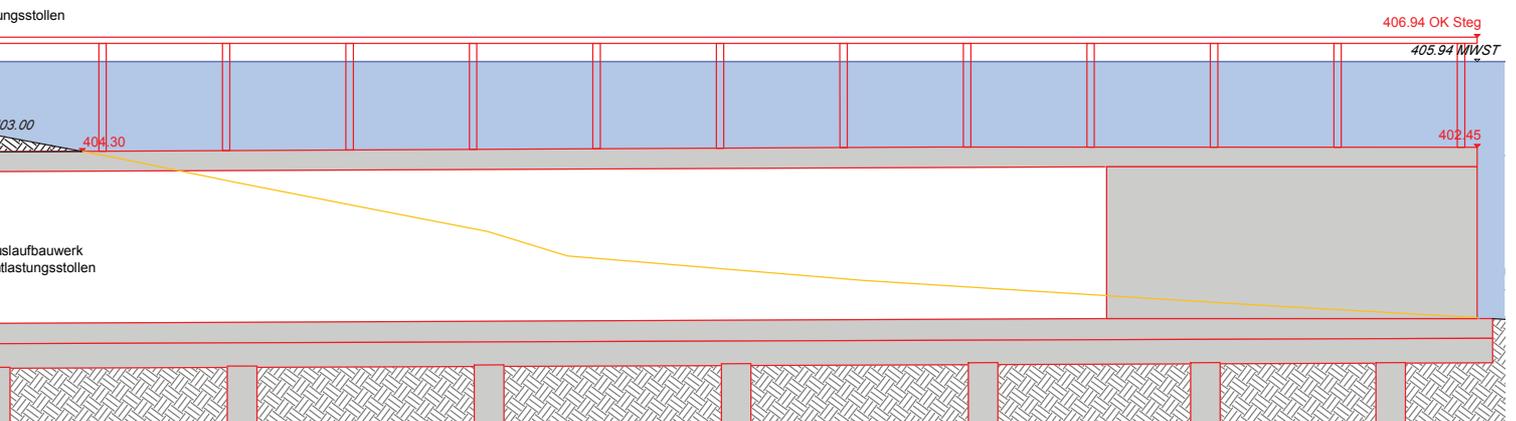
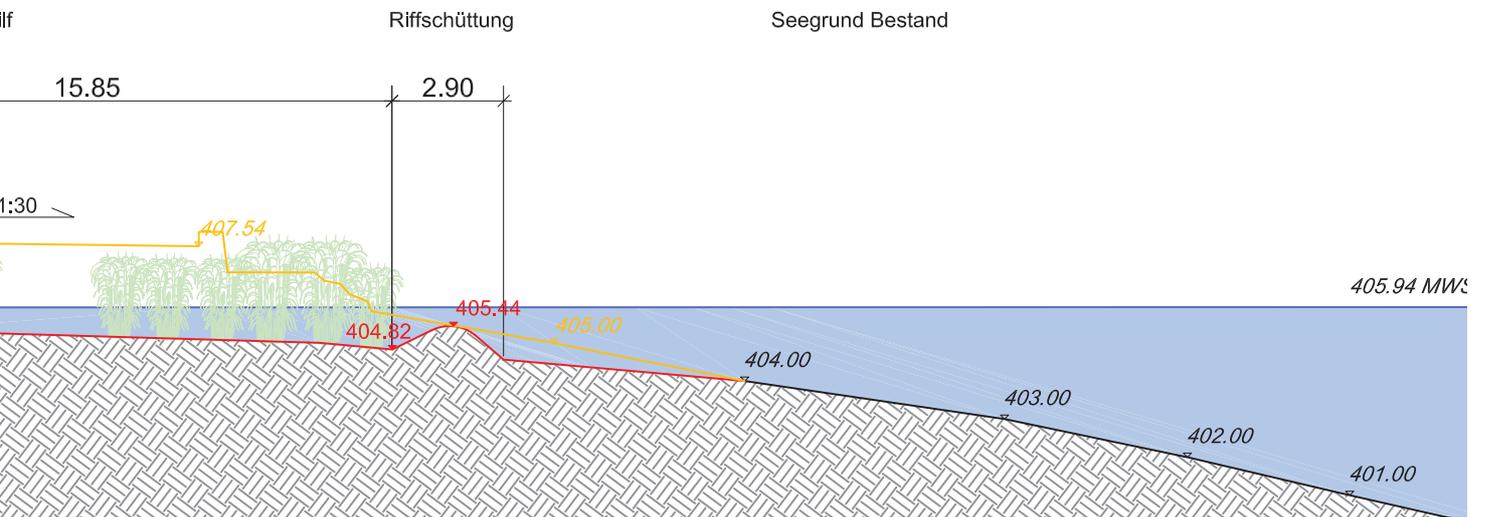
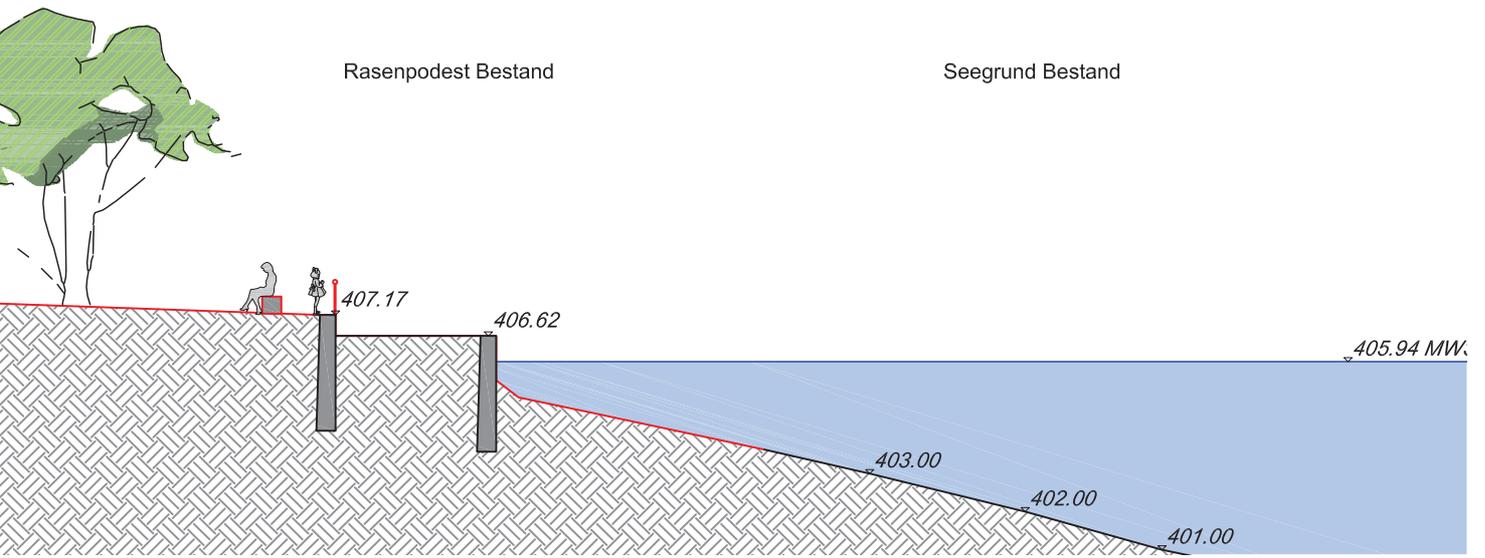
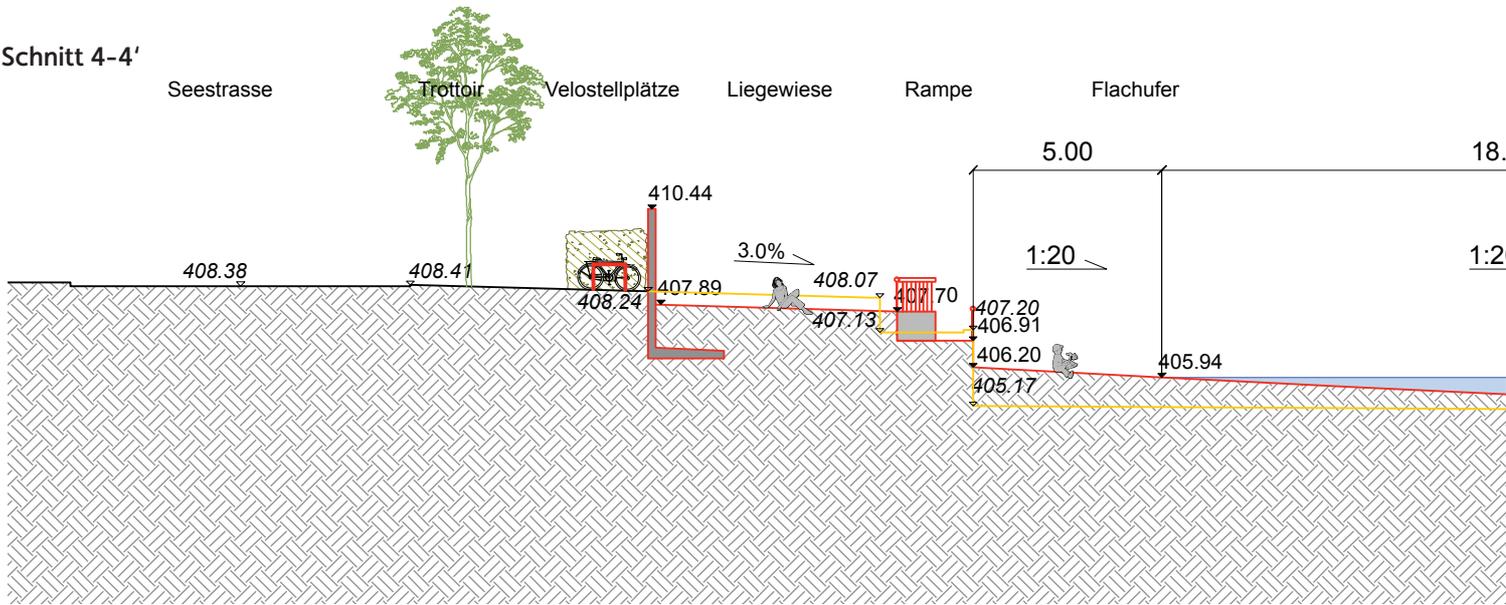


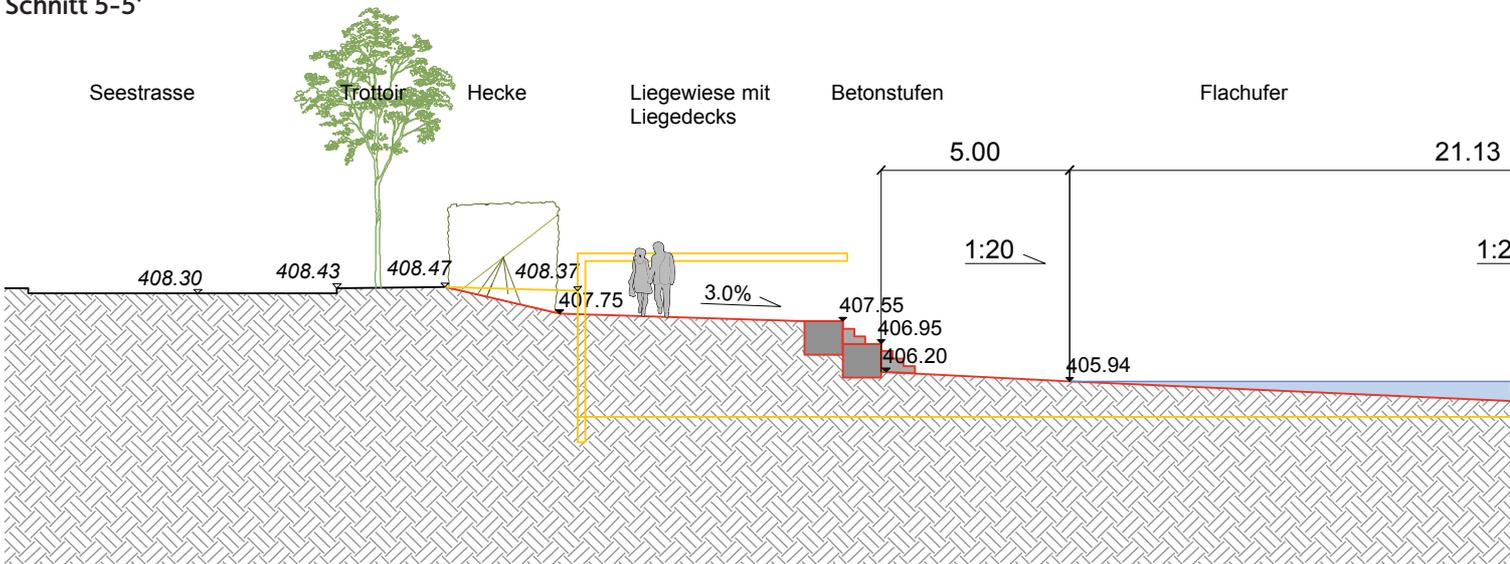
Abb. 48  
Schnitte 1 und 3, M:  
1:200, Schnitt 7 ohne  
Massstab, planikum,  
18.10.19 und 26.9.18



### Schnitt 4-4'



### Schnitt 5-5'



### Schnitt 6-6'

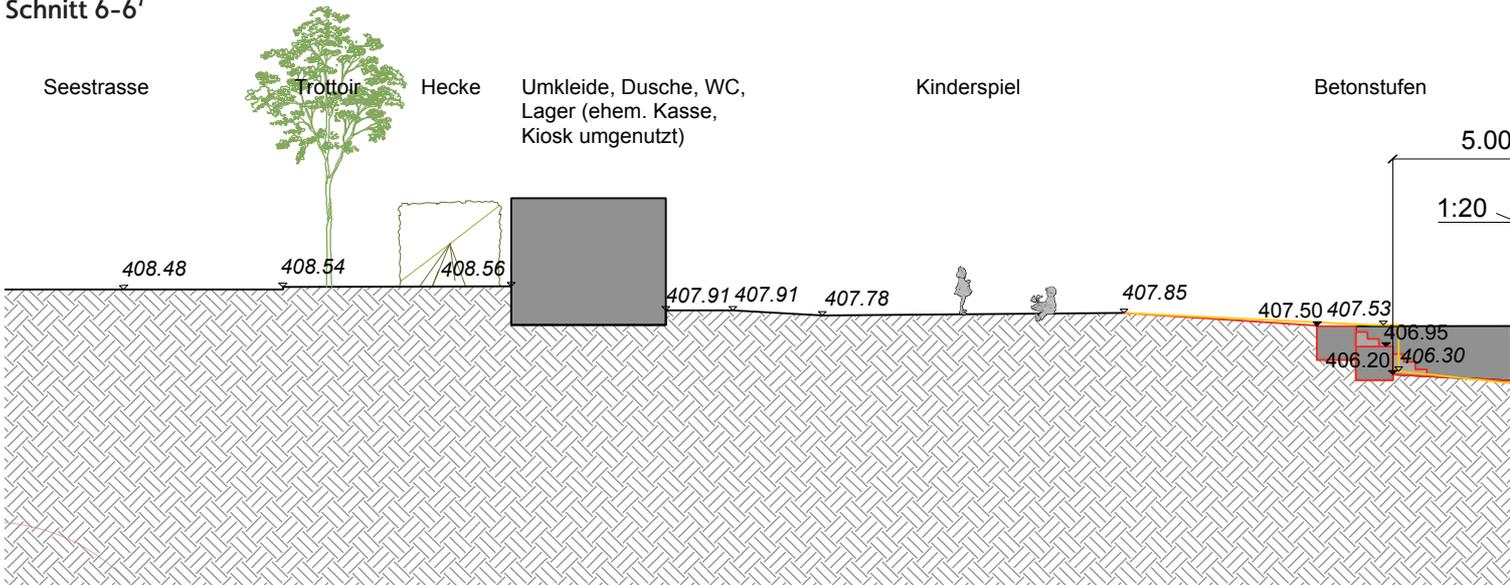
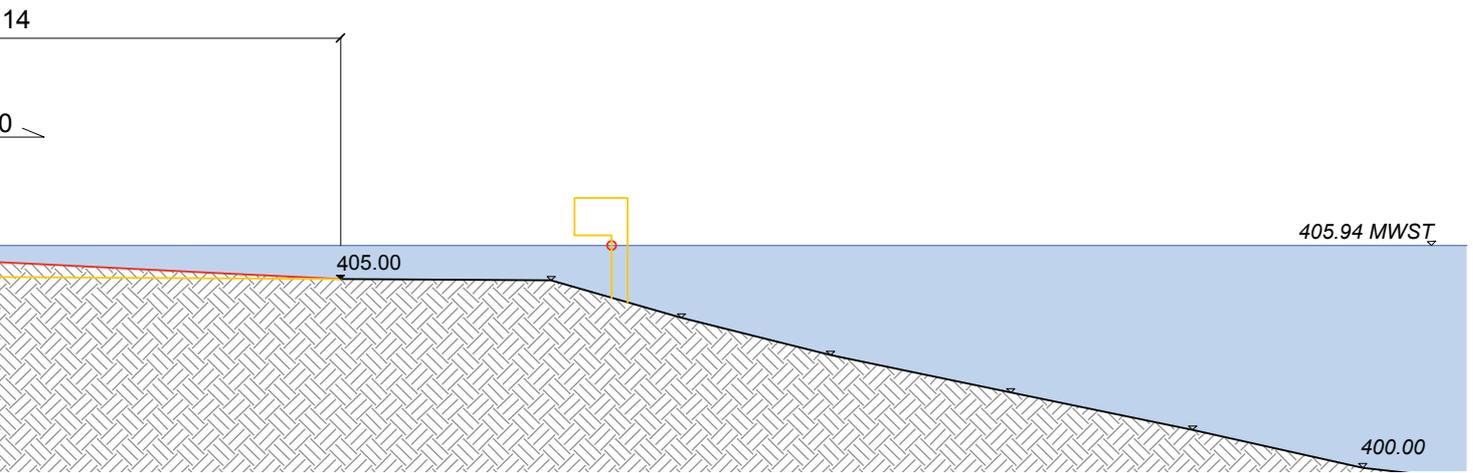
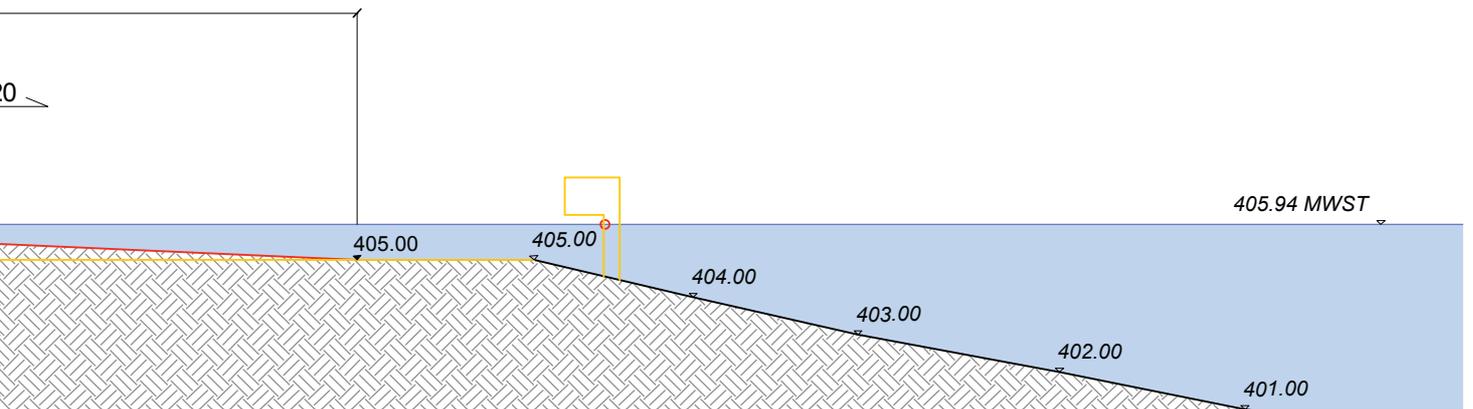


Abb. 49  
Schnitte 4-6, M 1:200,  
planikum, 16.01.18

Seegrund Bestand

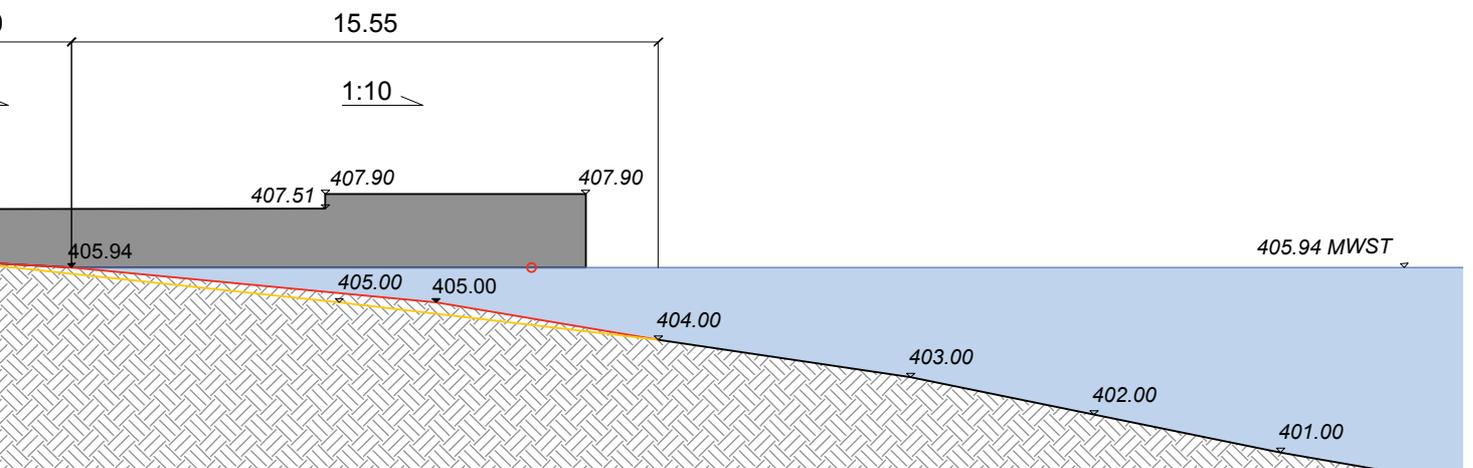


Seegrund Bestand



Flachufer

Seegrund Bestand



# 5 Interessenabwägung

## 5.1 Ausgangslage

Die Bauten und Anlagen, welche durch den vorliegenden Gestaltungsplan ermöglicht werden, liegen zum Teil im Gewässerraum, welcher sich nach den Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) auf 20 m ab der Uferlinie bemisst. Der Gewässerraum dient dazu, den nötigen Spielraum für Natur- und Landschaftsschutzmassnahmen, für die Erholung der Bevölkerung sowie für die Nutzung des Gewässers, etwa für die Stromproduktion aus Wasserkraft, zu erhalten. Gemäss Art. 41c Abs. 1 GschV steht der Gewässerraum in erster Linie dem Gewässer zur Verfügung und darf deshalb nur extensiv, also mit begrenzten menschlichen Eingriffen gestaltet und bewirtschaftet werden. Für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse kann das Bauverbot im Gewässerraum gelockert werden. Diese müssen aber zwingend auf einen Standort am Gewässer angewiesen sein. Es gilt also die Standortgebundenheit und das öffentliche Interesse zu begründen.

Für ein attraktives neues Strandbad soll im Bereich der heutigen Bootshabe Bürger ein Strand (Flachufer) geschüttet werden. Gemäss Art. 21 Abs. 1 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) sind Eingriffe in Gewässer für Erholungszwecke, die zum Absterben von Ufervegetation führen, nicht zulässig. Für die Umgestaltung des Bereichs Bürger im Rahmen dieses Gestaltungsplans wird auf Art. 21. Abs. 1 NHG sowie Art. 39 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) abgestützt. Gemäss GSchG Art. 39 sind Massnahmen, welche zu einem Verlust von Seefläche führen (Schüttungen) nur in Ausnahmefällen zulässig:

Art. 39 Einbringen fester Stoffe in Seen

<sup>1</sup> Es ist untersagt, feste Stoffe in Seen einzubringen, auch wenn sie Wasser nicht verunreinigen können.

<sup>2</sup> Die kantonale Behörde kann Schüttungen bewilligen:

a. für standortgebundene Bauten in überbauten Gebieten, wenn überwiegende öffentliche Interessen eine Schüttung erfordern und sich der angestrebte Zweck anders nicht erreichen lässt;

b. wenn dadurch eine Flachwasserzone verbessert werden kann.

<sup>3</sup> Die Schüttungen sind so natürlich wie möglich zu gestalten, und zerstörte Ufervegetation ist zu ersetzen.

Im Rahmen des Masterplans Seeufer (siehe Kapitel 1.2) wurde mit den Fachstellen des Kantons Zürich vereinbart, dass für die Neugestaltung des Seeufers Bürger von einer Bewilligung für die Schüttung im Bereich der Bootshabe Bürger ausgegangen werden kann, wenn die drei in Art. 39 Abs. 2a NHG genannten Punkte erfüllt sind und entsprechende Ersatzmassnahmen getätigt werden (Art. 39 Abs. 3 NHG). In den nachfolgenden Kapiteln 5.2 und 5.3 werden deshalb die Standortgebundenheit und das öffentliche Interesse begründet. Diese Argumentation ist sowohl für die Erstellung der Bauten und Anlagen im Gewässerraum wie auch für die Bewilligung der Schüttungen notwendig. Für ebendiese Bewilligung der Schüttung ist zusätzlich eine Begründung dafür notwendig, dass sich der Zweck (ein attraktive Strandbad) am besten mit einem Sandstrand erreichen lässt. Die geprüften Varianten sind in Kapitel 5.5 erläutert.

In Art. 39 Abs. 3 NHG wird zusätzlich Ersatz für zerstörte Ufervegetation, wozu auch die Wasserpflanzen zählen, gefordert. Ebenso wird in Art. 18 NHG Ersatz für technische Eingriffe, namentlich in der Flachwasserzone, verlangt. Es ist deshalb im vorliegenden Projekt für angemessenen Ersatz der verloren gegangenen ökologischen Werte zu sorgen. Die dazu notwendige Bilanzierung von Ersatzbedarf und Ersatzmassnahmen ist in Kapitel 2.4 erläutert.

## 5.2 Standortgebundenheit

### Rechtliche Grundlage

Gemäss dem erläuternden Bericht des Bundesamts für Umwelt (BAFU) zur GSchV (20.4.2011) gelten Anlagen dann als standortgebunden, wenn sie «aufgrund ihres Bestimmungszwecks oder aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht ausserhalb des Gewässerraums angelegt werden können». Gemäss diesem Bericht ist der Begriff der Standortgebundenheit dem Raumplanungsrecht (Art. 24 RPG, Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen) entnommen; die dort entwickelten Grundsätze lassen sich auch auf die Beurteilung der Standortgebundenheit im Gewässerraum übertragen. Insbesondere die Begriffsumschreibungen der positiven und negativen Standortgebundenheit sowie die dazu entwickelte Rechtspraxis bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone können demnach bei der Umsetzung von Art. 41c GSchV herangezogen werden. Demzufolge ist eine positive Standortgebundenheit dann zu bejahen, wenn besonders wichtige und objektive Gründe vorliegen, die den gewünschten Standort innerhalb des Gewässerraums als viel vorteilhafter erscheinen lassen als ein Standort ausserhalb des Gewässerraums.

Zu den Anlagen, die aufgrund ihres Bestimmungszwecks positiv standortgebunden sind, gehören klassischerweise Fuss- und Wanderwege (sofern sie der Erlebbarkeit des Gewässers dienen), Strandbäder, Wasserkraftwerke, Hochwasserschutzbauten oder Brücken. Laut einem Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürichs dient auch ein Seerestaurant der Erlebbarkeit eines Gewässers und damit der Gewässernutzung (im Sinne der Erholungsnutzung). Darüber hinaus ist die Standortgebundenheit gemäss dieser Bestimmung aber auch dann zu bejahen, wenn die Baute oder Anlage aufgrund der standörtlichen Verhältnisse nicht ausserhalb des Gewässerraums angelegt werden kann. (RECHTSGUTACHTEN, Rechtsfragen und Spielräume im Gewässerraum, Caviezel Partner, Vincenz & Partner, Chur, 14. November 2017)

### Begründung der Standortgebundenheit

Gemäss kantonalem Richtplan liegt der Perimeter in einem Erholungsgebiet von kantonaler Bedeutung. In den im Richtplan bezeichneten Erholungsgebieten ist der Erholungsnutzung gegenüber anderen Nutzungen im Rahmen der Interessenabwägung besondere Bedeutung beizumessen. Der Richtplaneintrag «Erholungsgebiet von kantonaler Bedeutung» bildet ein wichtiges Argument für deren Standortgebundenheit (vgl. Art. 24 Abs. 1 RPG), wenn Bauten und Anlagen für die Erholungsnutzung erstellt werden sollen. Im vorliegenden Fall liegen die geplanten Bauten und Anlagen ganz oder teilweise innerhalb des Gewässerraums (siehe Abb. 50). Das heutige Garderobengebäude im Bürger II liegt teilweise im Gewässerraum (Bestandesschutz). Der Baubereich wird aber so gelegt, dass ein allfälliger Neubau ausserhalb des Gewässerraums zu liegen kommt. Bei den Bauten und Anlagen, welche für ein Strandbad notwendig sind, liegt eine positive Standortgebundenheit vor (ein

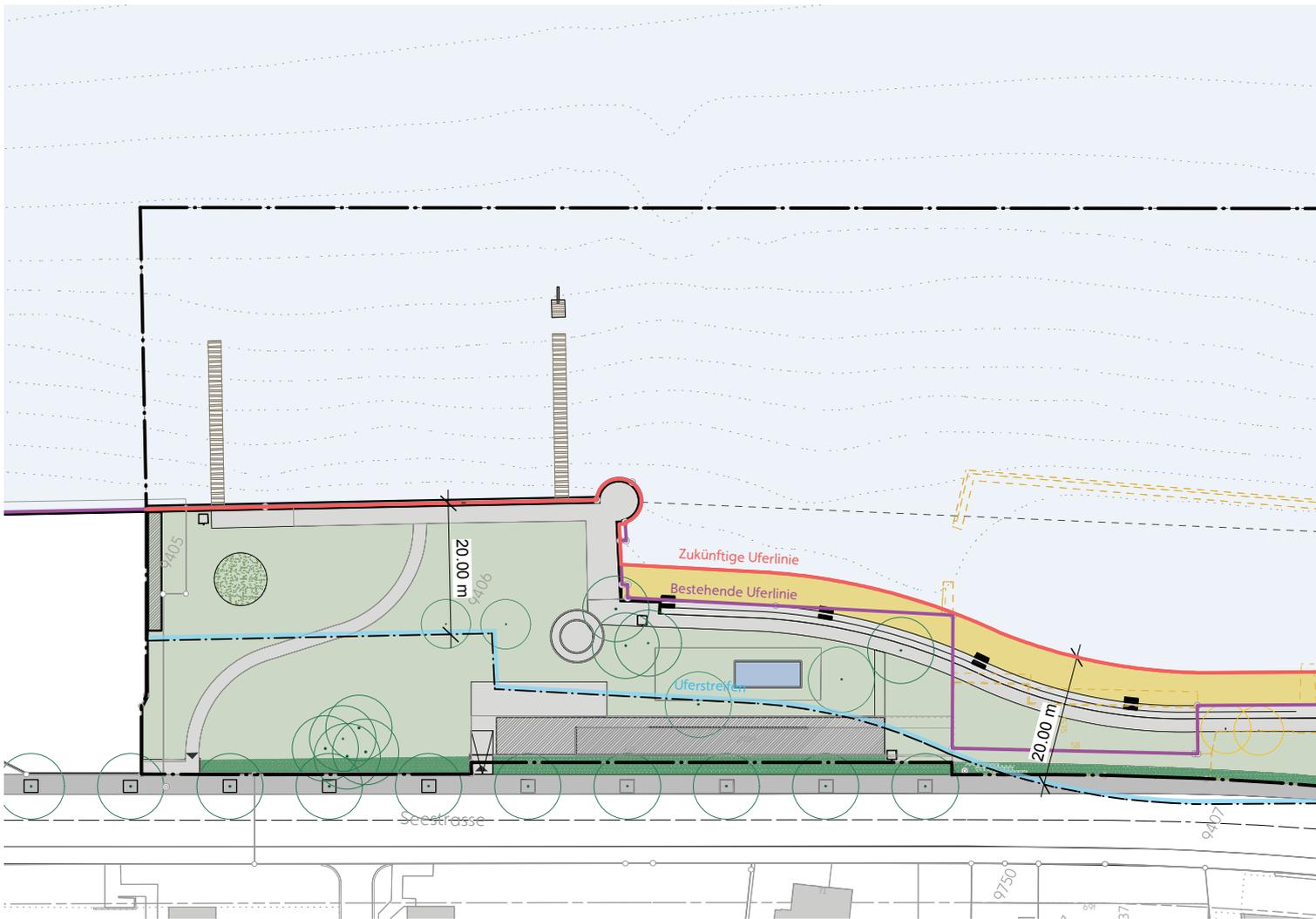
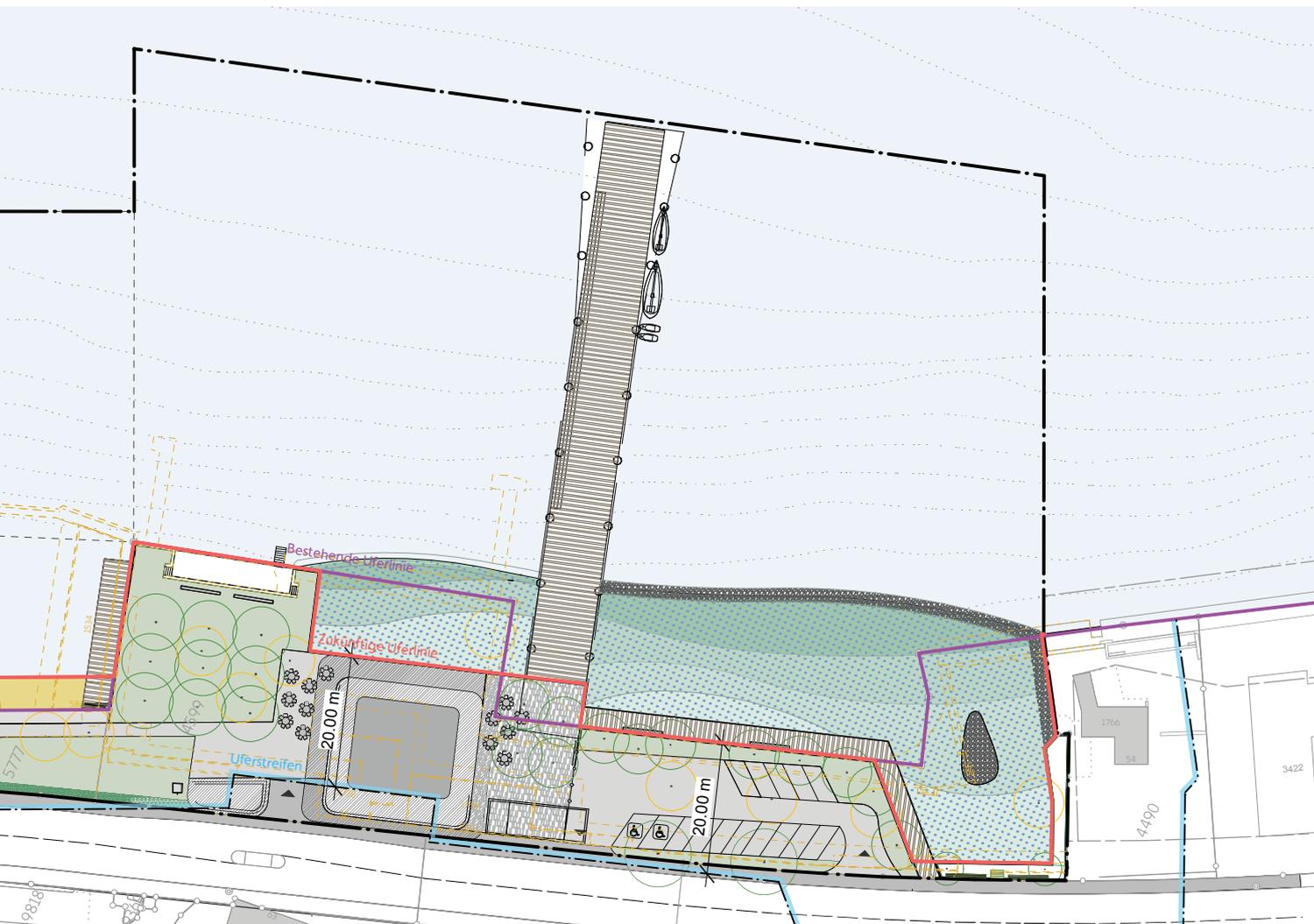


Abb. 50  
Übersichtsplan Uferlinie und Uferstreifen, Planwerkstadt AG, Grundlage planikum, 2.10.19, M 1:1000, Perimeter Gestaltungsplan schwarz punktgestrichelt

Strandbad muss sich am See befinden). Das Seerestaurant dient der Erlebbarkeit des Gewässers und damit der Gewässernutzung, in diesem Fall der Erholungsnutzung. Ebenso kann sich das Restaurant aus logistischen Gründen nicht ausserhalb der Badeanlage und damit des Gewässerraums befinden. Ebenso ist die Standortgebundenheit für den Steg auf dem Entlastungsstollen und den Zürichseeweg gegeben. Der Parkplatz muss erstellt werden, damit die erforderlichen Parkplätze erstellt werden können und das Seebad bewilligt werden kann. Parkplätze entlang der Seestrasse sind aufgrund der Verkehrssicherheit nicht zulässig. Technische und betriebliche Gründe sprechen zudem für einen Standort des Parkplatzes in der Nähe zum Strandbad, so dass keine Überquerung der Seestrasse nötig ist (Sicherheit) und eine Kombination mit der Anlieferung und einer Bushaltestelle möglich ist. Der Perimeter des vorliegenden Gestaltungsplans ist umgeben von einer kantonalen Freihaltezone und von Wohnzonen, wo keine öffentliche Parkieranlage realisiert werden kann. Die Erstellung eines Parkhauses ist für die Gemeinde finanziell nicht tragbar. Die Parkierungsfläche konnte minimiert werden, da bei der Abwasserreinigungsanlage (ARA) auf der gegenüberliegenden Seite der Seestrasse 15 Parkplätze für das Strandbad erstellt werden können. Trotzdem ist eine Parkierungsfläche notwendig, diese kommt innerhalb des Gewässerraums zu liegen. Um der Lage am See gerecht zu werden und um eine möglichst naturnahe Gestaltung zu erreichen, wird im Gestaltungsplan vorgeschrieben, dass der versiegelte Anteil der Parkierungsfläche möglichst gering zu halten und eine Bepflanzung mit Bäumen vorzusehen ist. Des Weiteren ist mit dem Gestaltungsplan bei der Gestaltung der Verkehrs- und Infrastrukturfläche eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Situation gefordert.



## 5.3 Öffentliches Interesse

### Rechtliche Grundlage

Der Begriff des öffentlichen Interesses ist ein unbestimmter Rechtsbegriff und kann verschiedenste Interessen beinhalten. Die Planungsgrundsätze nach Art. 3 RPG sowie die Ziele nach Art. 1 RPG gilt es dabei bei allen raumwirksamen Massnahmen zu berücksichtigen. Daneben sind bei einer Interessenabwägung auch die bestehenden Instrumente, welche Ausdruck des öffentlichen Interesses sind (Richtpläne etc.), zu beachten.

### Begründung des öffentlichen Interesses

Im vorliegenden Fall wurden die unterschiedlichen öffentlichen Interessen seitens Kanton und Gemeinde im Rahmen des Masterplans Seeufers definiert und zusammengestellt. Insbesondere die Einträge im kantonalen und regionalen Richtplan zeigen, dass ein hohes öffentliches Interesse an der Realisierung der vorliegenden Planung besteht. Die folgenden öffentlichen Interessen werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt und können deshalb als Begründung des öffentlichen Interesses an der Erstellung der Bauten und Anlagen gemäss vorliegendem Gestaltungsplan aufgeführt werden.

### **Kanton Zürich**

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

### **Gemeinde Thalwil**

- Zusammenlegung der Strandbäder Bürger I und II zu einem grossen Strandbad Bürger
- Grosszügiger Steg auf dem Entlastungsstollen Thalwil zu Bade- und Erholungszwecken
- Geordnete und zusammengefasste Parkierungssituation am Seeufer

### **Gemeinsame Interessen**

- Verbesserung Zürichseeweg und Aufwertung des Strassenraums der Seestrasse
- Aufwertung Seeufer für Erholungsnutzung

## **5.4 Bilanzierung**

Das Büro AquaPlus AG hat im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans eine Bilanzierung des Ersatzbedarfs und der Ersatzflächen, welche durch die Schüttungen im Bereich Bürger notwendig werden, vorgenommen. Die Methodik zur Bilanzierung von Ersatzbedarf und Ersatzmassnahmen wurde mit der Fachstelle Naturschutz, Kanton Zürich besprochen und festgelegt (Sitzung vom 13. September 2018). Der Kurzkomentar dazu befindet sich in der Beilage. Nachfolgend werden die Erkenntnisse aus der Bilanzierung und die zur Projektoptimierung empfohlenen Punkte aufgeführt.

### **Bilanzierung**

Für die Bilanzierung wurden folgende Rahmenbedingungen respektive Systemabgrenzungen festgelegt und Annahmen getroffen:

- Ersatz, welcher aus dem Bau des Entlastungsstollen resultiert, wird separat bestimmt und umgesetzt.
- Aus der Verschiebung des 50 m Sportbeckens ergibt sich keine Ersatzbedarf.
- Das heutige Nichtschwimmerbecken des Strandbads Bürger I wird in der Bilanzierung den landseitigen Anlagen und Flächen zugeordnet.
- Allfällige Riffschüttungen zum Schutze der Schilfbestände werden grundsätzlich innerhalb der Aufwertungsflächen realisiert, es resultiert somit kein zusätzlicher Ersatzbedarf für die weitere Beanspruchung von Seegrund durch die Riffe. Die Riffschüttungen können dabei die heutige Uferlinie respektive die Aussengrenze des bestehenden Nichtschwimmerbereichs im Bürger I überschreiten. Die eingezeichnete Linie «Riffschüttung» gemäss Vorprojekt Neugestaltung Seeufer Bürger (siehe Abb. 45) ist somit bewilligungsfähig. Voraussetzung ist aber ein Verzicht auf Schüttungen, welche bis in die dichte Vegetation

reichen (gemäss Vegetationsaufnahmen von 2016). Ein Ersatz wird für diese Flächen nicht fällig. Begründet wird dieser Entscheid mit einer Optimierung der Aufwertungsmassnahmen hinsichtlich Ausdehnung und Funktionalität.

Die rechnerische Bilanzierung basierend auf der beschriebenen Methode ist in Abb. 51 aufgeführt, die Flächenanteile und Bezeichnungen sind in Abb. 52 dargestellt. Folgende Flächentypen fliessen in die Bilanzierung ein:

- Fläche A: Ehemalige Bootshabe, Seefläche die zur Ausgestaltung einer Liegewiese aufgeschüttet wird
- Fläche B: Neu ausgestalteter Kiesstrand, kontinuierlicher Land-Wasserübergang mit hoher Nutzungsintensität
- Fläche C: Kiesschüttung unter Wasser mit mittlerer Nutzungsintensität und reduziertem Wiederbesiedlungspotenzial
- Flächen D und E: Landabtrag respektive Aufgabe der intensiven Nutzung zugunsten naturnaher Seegrundverhältnisse, Schilfpflanzungen

Aus dieser Besprechung resultiert ein Ersatzbedarf von 2'305 m<sup>2</sup>. Dieser übersteigt dabei die im Vorprojekt vorgesehenen Ersatzflächen (2'120 m<sup>2</sup>) um 185 m<sup>2</sup>. Nachfolgend werden die notwendigen Projektanpassungen aufgeführt. Das Vorprojekt wurde dahingehend nicht angepasst. Die Optimierungsvorschläge sind in der weiteren Projektierung (Projektwettbewerb) zu berücksichtigen bzw. werden mit dem vorliegenden Gestaltungsplan gesichert.

Abb. 51  
Bilanzierung Ersatzbedarf und Ersatzflächen, AquaPlus, basierend auf Vorprojektstand vom 15.10.19

Massnahmen (Ersatzbedarf)		Fläche	Gewichtungsfaktor	Ersatzbedarf
		[m <sup>2</sup> ]	[-]	[m <sup>2</sup> ]
A	Liegewiese/Wege	320	1.5	480
B	Kiesstrand	625	1	625
C	Kiesschüttung unter Wasser	1'600	0.75	1'200
				<b>2'305</b>

Ersatzflächen		Fläche	Gewichtungsfaktor	Ersatzfläche
		[m <sup>2</sup> ]	[-]	[m <sup>2</sup> ]
D	Schilfbestand Nord	460	1	460
E	Schilfbestand Süd	1'660	1	1'660
				<b>2'120</b>

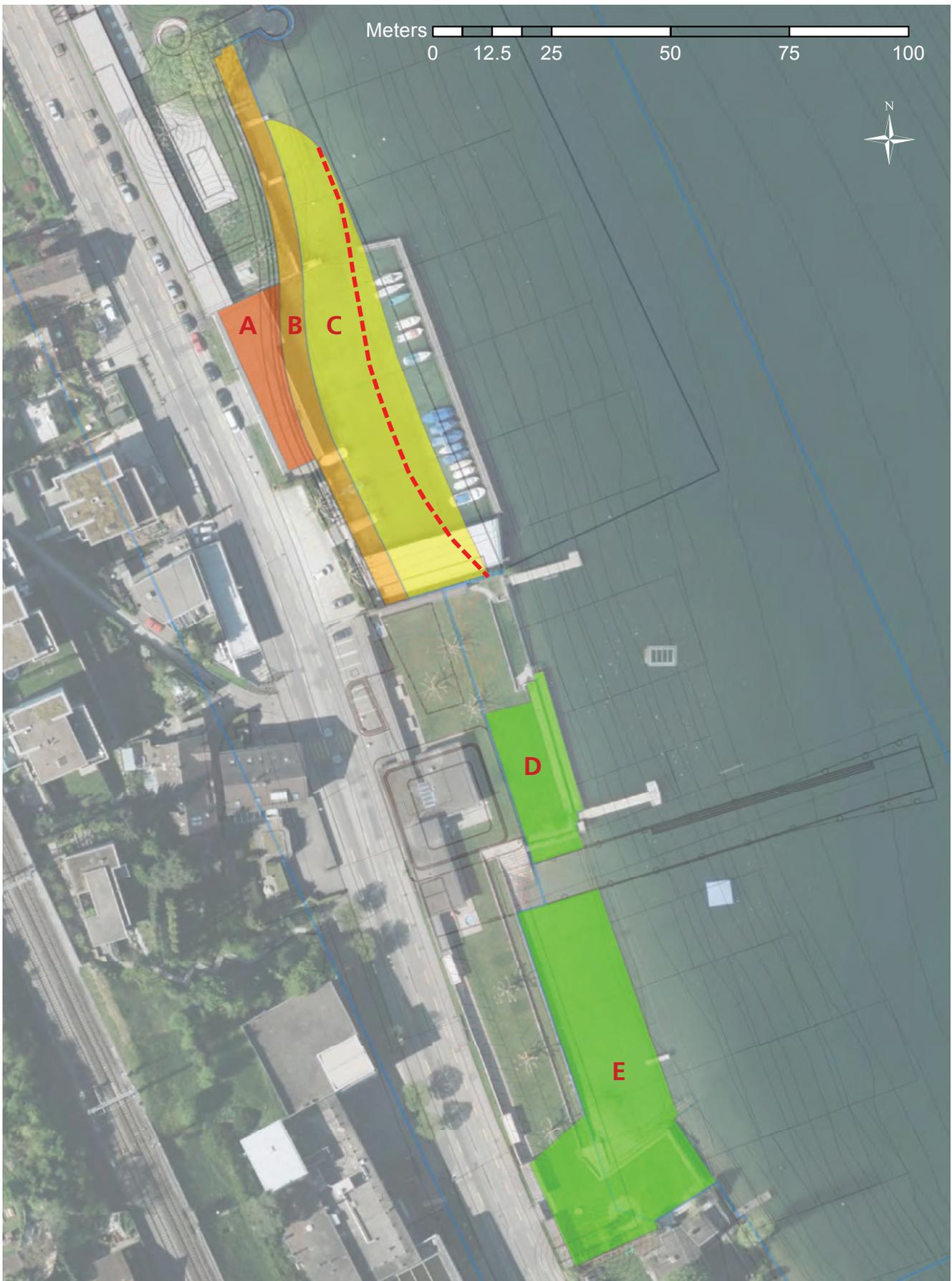


Abb. 52  
 Flächendefinition der Bilanzierung und vorgeschlagene Reduktion der Kiesschüttung unter Wasser, AquaPlus, 26.10.2019

### Projektoptimierungen Aufwertung

Zur weiteren Ausgestaltung der Schüttungen sowie insbesondere der Aufwertungen wird dringend empfohlen, einen Gewässerökologen ins Planerteam zu integrieren. Die wichtigsten Grundsätze für die Ausgestaltung und Umsetzung der *Aufwertungen* werden nachfolgend erläutert.

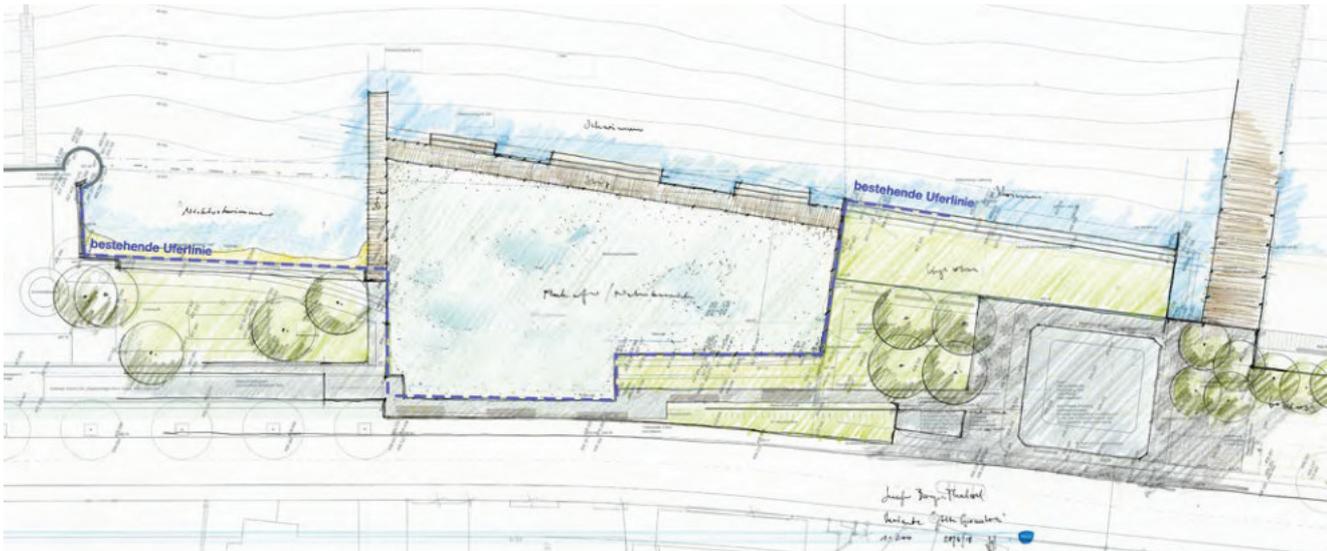
- Zonen mit einer Bewuchsdichte von mehr als 10 % dürfen nicht überschüttet werden. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Schüttflächen für die Badenutzung und Schüttungen im Bereich der Aufwertungen (Riffe, Anpassungen Topographie, Substrat). Sollten im Bereich der Aufwertungen Flächen mit dichter Vegetation (also mehr als 10 % Bewuchsdichte) beeinträchtigt werden, so entstünde theoretisch auch hier ein zusätzlicher Ersatzbedarf. Im Bereich der heutigen Bootshabe wird die Schüttung für die Badenutzung grundsätzlich als zulässig erachtet, unabhängig von der heutigen Bewuchsdichte.
- Vorhandene Bauten und Anlagen (Pfählungen, Blockwurf, Stege, etc.) sind vollständig zu entfernen und die ursprüngliche Topographie des Seegrundes ist wieder herzustellen.
- Übergangszone Land-Wasser, sogenannte Wasserwechselzone, maximieren (Bereich zwischen mittlerem Niederwasser- und mittlerem Hochwasserstand).
- Mittelwasserstand soll nicht auf Uferbefestigungen treffen.
- Schilfpflanzungen nur im Bereich Mittelwasserstand und höher vornehmen, vorgezogene Schilfballen und keine Topfware verwenden.

Für eine ausgeglichene Bilanzierung wird die Reduktion der Schüttfläche empfohlen. Um eine ausgeglichene Bilanz zu erreichen, ist die Ausdehnung der Schüttfläche um rund 250 m<sup>2</sup> zu reduzieren, dies sollte seeseitig geschehen (siehe Abb. 51, rote Linie). Ziel muss ein Seegrundverlauf sein, welchen den ursprünglichen Verhältnissen entspricht. Mit Art. 29 des vorliegenden Gestaltungsplans wird eine ausgeglichene Bilanzierung eingefordert. Für eine Verbesserung der ökologischen Funktionalität wird eine Anpassung des Seegrundverlaufes im Bereich der Aufwertungsmassnahmen empfohlen. Trifft die Mittelwasserlinie im Uferbereich auf einen Hartverbau (hier Ufermauer), so entsteht eine hohe hydraulische Belastung durch Wellenreflexion. Diese verhindert das Aufkommen von ufernahem Schilf. Ebenso wird die Möglichkeit der Schaffung einer Wasserwechselzone verpasst. Der Seegrundverlauf ist demnach so auszugestalten, dass der Übergang Ufermauer- Seegrund erst auf eine Kote von Mittelwasserstand + 0.4 m zu liegen kommt. Dies entspricht im Falle des Zürichsee einer Kote von ca. 406.35 m ü. M. Somit kann auch sichergestellt werden, dass sich in Bezug auf die Vegetation ein vollständiger Land-Wasserübergang die Ufervegetation ausbilden kann (Beginn terrestrischer Vegetation bei Mittelwasserstand + 0.2 m). Dieser Verbesserungsvorschlag ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

## 5.5 Variantenprüfung

Das Büro planikum hat basierend auf dem Siegerprojekt des Studienauftrags im Rahmen der Erarbeitung des Vorprojekts verschiedene Varianten für die Neugestaltung überprüft. Im Fokus standen dabei die Möglichkeiten im Umgang mit der heutigen Bootshabe Bürger. Die Variante «Strand» wurde schliesslich zu einem Vorprojekt für die Neugestaltung des Seeufer Bürger weiterbearbeitet. Auf den folgenden Seiten sind die untersuchten Varianten mit den jeweiligen Stärken und Schwächen aufgeführt. Es ist ersichtlich, dass für eine Verbindung der beiden Strandbäder Bürger I und II bei allen Varianten leichte Schüttungen im Bereich des Bootsunterstands notwendig sind. Es zeigt sich jedoch, dass sich nur mit der Variante Strand und damit mit Schüttungen in grösserem Ausmass für den Kiesstrand, ein attraktives Strandbad realisieren lässt. Die Pro- und Contra-Argumente sind nachfolgend aufgeführt.

## Variante «Geometrie wie bisher»



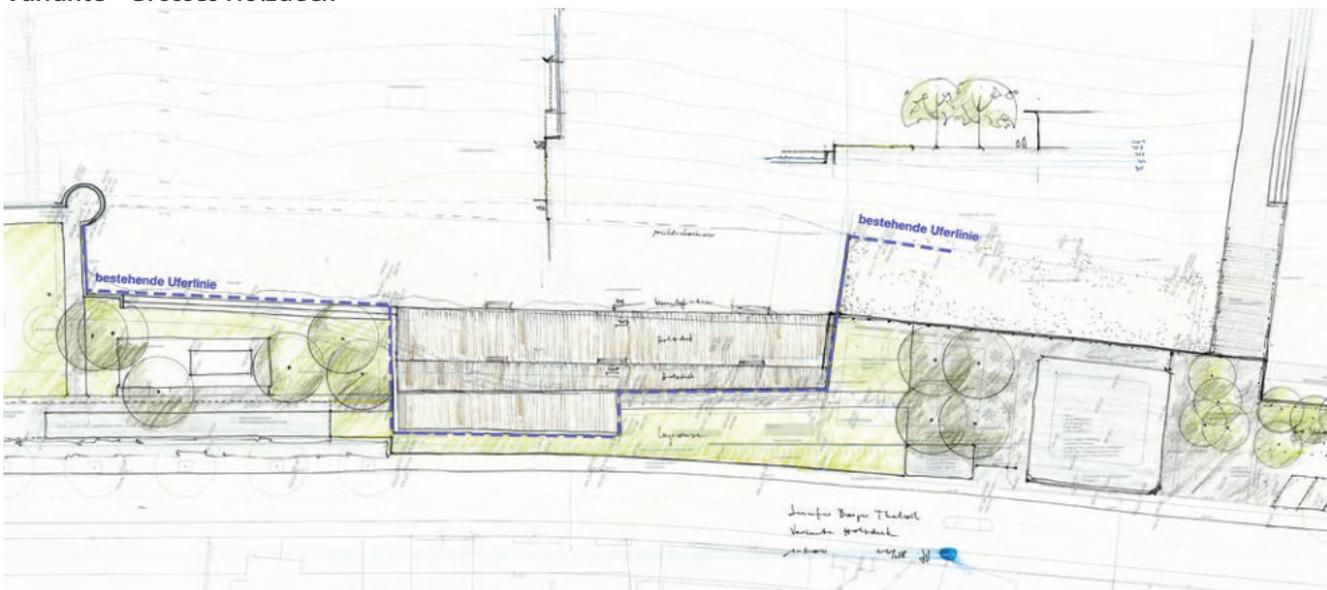
### Pro

- Hafenerbereich wird nicht durch Badi Nutzung tangiert
- Grosse Liegewiese vor dem zentralen Gebäude
- Keine Schüttungen notwendig

### Contra

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

## Variante «Grosses Holzdeck»



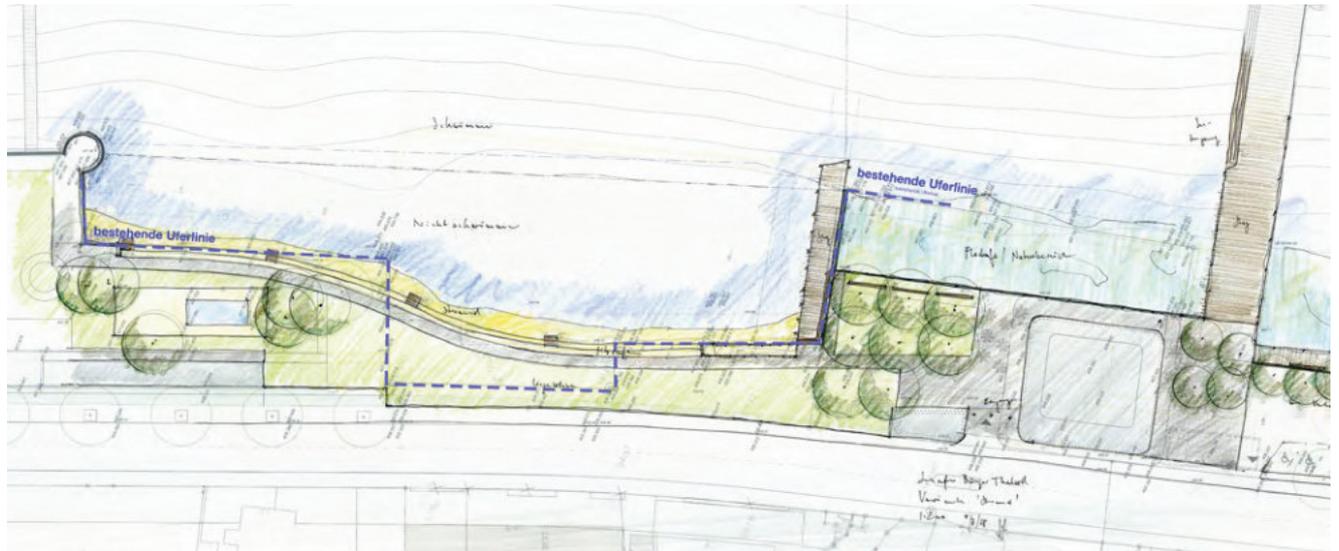
### Pro

- Liegefläche durch Deck über See maximiert
- Keine Schüttungen notwendig

### Contra

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

## Variante «Strand»



### Pro

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

### Contra

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

# 6 Gestaltungsplan

## 6.1 Allgemeine Bestimmungen

### Zweck (Art. 1)

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erneuerung des Strandbads Bürger I und die Erweiterung des Strandbads Bürger II. Das Ziel ist ein zusammenhängendes Strandbad. Zur baulichen Umsetzung ist ein Gestaltungsplan notwendig, da gemäss Art. 19 BZO neue Bauten, welche über die zulässige Nutzweise als besondere Gebäude hinausgehen, nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig sind.

Weiter soll die Umsetzung der Massnahmen Nrn. 3, 8, 9 und 10 des Masterplans mit vorliegendem Gestaltungsplan ermöglicht werden. Die Schaffung eines attraktiven Gastronomieangebots sowie die Erhaltung der wertvollen Baumgruppen und des Känzels im heutigen Strandbad Bürger II sind weitere Elemente, die mit dem Gestaltungsplan umgesetzt werden sollen. Mit dem Gestaltungsplan wird zudem die Verkehrserschliessung im Bereich des Strandbads Bürger geregelt.

### Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2)

Der private Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) umfasst den im Situationsplan dargestellten Geltungsbereich. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 32'289 m<sup>2</sup>. Die Begrenzungen verlaufen nördlich, südlich und westlich auf den Grundstücksgrenzen der Gemeinde zur den privaten Grundstücken bzw. zur Seestrasse (kantonales Eigentum). Die Abgrenzung auf der Seefläche ergibt sich durch den Bereich «Schwimmbereich Aufsicht Badi» und die Dimensionen des Baubereichs C (Steg auf dem Entlastungsstollen).

Die verbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans sind die Vorschriften und der Situationsplan. Der vorliegende Bericht nach Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) dient der Erläuterung. Der Gestaltungsplan umfasst den im Situationsplan dargestellten Geltungsbereich (siehe nebenstehende Abbildung). Die im Situationsplan unter «Informationsinhalte» aufgeführten Elemente haben nur informierenden Charakter und werden nicht verbindlich festgelegt.

### Geltendes Recht (Art. 3)

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Thalwil anwendbar. Vorbehalten bleibt zwingendes übergeordnetes Recht. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft getretenen PBG-Teilrevision vom 17. September 2015 angepasst. Für den Gestaltungsplan gelten deshalb die in den Anhängen des PBG's (Stand 28. Februar 2017), der ABV und der BBV II aufgeführten Bestimmungen.

## 6.2 Bau- und Nutzungsvorschriften

### Nutzweise (Art. 4)

Mit Art. 4 des vorliegenden Gestaltungsplans werden Nutzungen im Zusammenhang mit Sport, Freizeit, Erholung und Kultur mit den notwendigen Bauten und Anlagen zugelassen. Dazu gehören insbesondere die Badenutzung sowie gastronomische Nutzungen wie ein

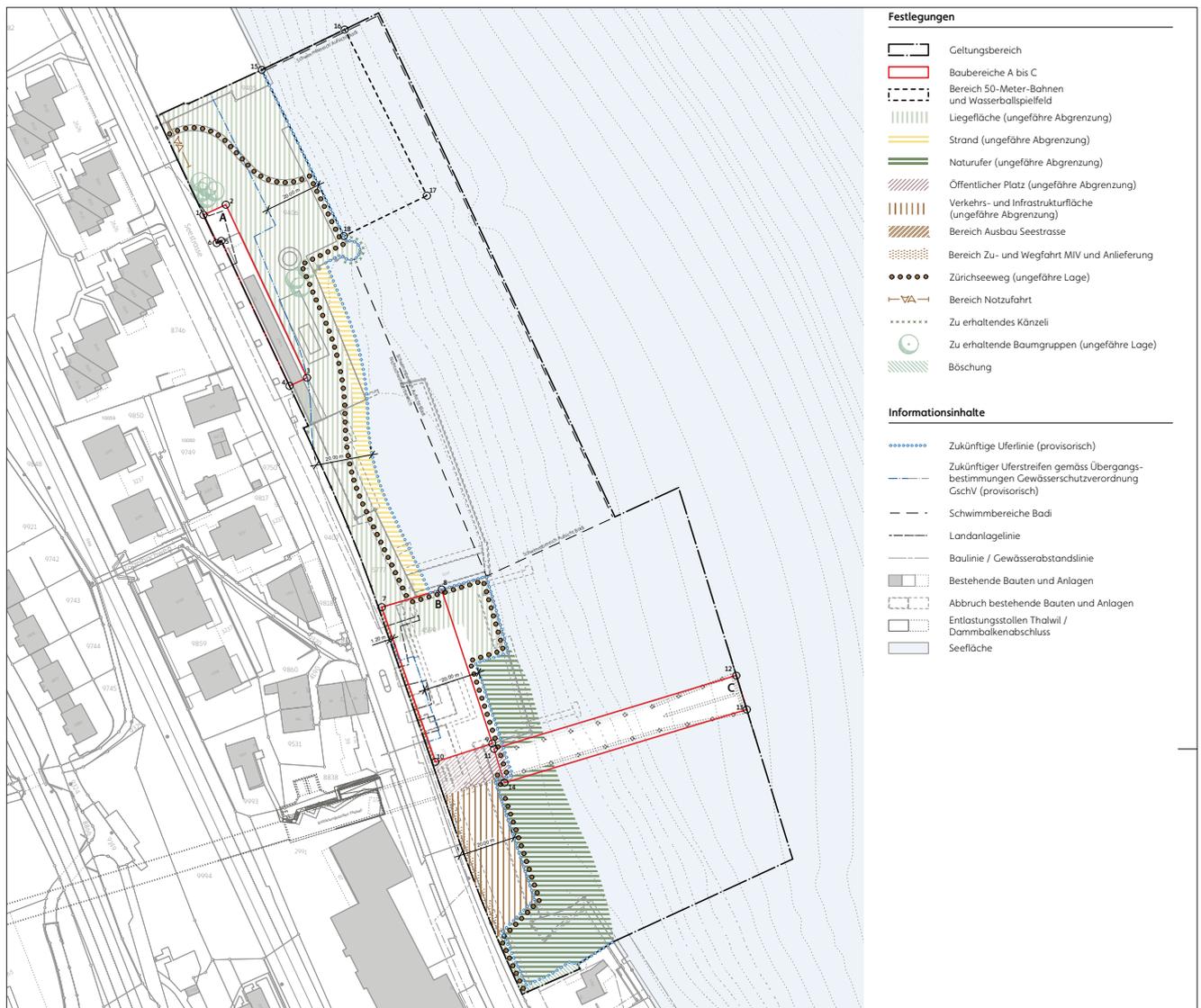


Abb. 53  
Ausschnitt  
Situationsplan,  
verkleinert

Restaurant oder ein Kiosk. Damit die unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs räumlich und zeitlich koordiniert werden, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Betriebs- und Nutzungsreglement zu erstellen.

### Zugänglichkeit (Art. 5)

Die Neugestaltung des Bereichs Bürger soll nicht nur den Badegästen, sondern auch Spaziergängern zugute kommen. Deshalb gibt es neben den Nutzungen, welche sich innerhalb des Strandbads befinden, Bereiche wie den Steg, die Verkehrs- und Infrastrukturfäche und den öffentlichen Platz, die ganzjährig für die Bevölkerung zugänglich sein sollen. Der freie Seezugang ist ein grosser Mehrwert für die Thalwiler Bevölkerung und das Seeufer wird zu einem vielfältig nutzbaren Ort des öffentlichen Lebens. Das Strandbad und der Zürichseeweg durch das Strandbad sollen ausserhalb der Badesaison öffentlich zugänglich sein. Während der Badesaison ist der Zugang zum Strandbad hingegen nur mit Eintritt möglich.

### Veranstaltungen und temporäre Bauten (Art. 6)

Neben den in Art. 4 Abs. 1 erwähnten Nutzungen sollen auch temporäre Nutzungen oder Veranstaltungen wie Kino, Theater, Lesungen, Konzerte und dergleichen zugelassen werden. Die im Rahmen des Gestaltungsplans erlaubten Nutzungen dienen alle vorwiegend der Erholung der Bevölkerung und sind deshalb mit dem Eintrag des Gebiets im kantonalen und regionalen Richtplan als Erholungsgebiet vereinbar. Mit den gemäss Gestaltungsplan zulässigen Nutzungen wird die Attraktivität für die Bevölkerung unterstützt und

die Belebung des Seeufers gefördert. Kulturelle Veranstaltungen sind ganzjährig während max. 50 Tagen (inkl. Auf- und Abbautagen) zulässig. Damit wird gewährleistet, dass das Strandbad mehrheitlich als Strandbad/Park (im Winter) frei zugänglich ist. Örtlich sind solche Veranstaltungen innerhalb des Strandbads sowie auf dem öffentlichen Platz erlaubt. Die Verkehrs- und Infrastrukturfläche dient primär der Parkierung, weshalb da keine Veranstaltungen stattfinden können. Ebenso sind Veranstaltungen auf dem Steg ausgeschlossen. Der Steg soll primär der Öffentlichkeit frei zur Verfügung stehen und nicht durch Veranstaltungen besetzt werden.

Neben kulturellen Veranstaltungen sind temporäre Bauten wie zum Beispiel Foodtrucks, mobile Marktstände oder Zelte mit saisonalem Charakter und dergleichen ganzjährig erlaubt. Auch hier wird eine zeitliche Beschränkung eingeführt und zwar von max. 150 Tagen (inkl. Auf- und Abbautagen). Dabei zählt jede temporäre Baute einzeln. Zu den 150 Tagen zählen auch temporäre Bauten, die im Zusammenhang mit einer Veranstaltung gemäss Art. 6 Abs. 1 aufgestellt werden. Das Aufstellen von temporären Bauten wird örtlich nicht beschränkt.

Mit Art. 6 Abs. 3 wird sichergestellt, dass die Erholungsnutzung und das Naturufer durch die Veranstaltungen und die temporären Bauten nicht beeinträchtigt werden. Die Details zu den kulturellen Veranstaltungen und den temporären Bauten werden in einem Betriebs- und Nutzungsreglement geregelt (Art. 4 Abs. 2).

### **Baubereiche A und B (Art. 7)**

#### *Gebäude und Gebäudeteile*

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baubereiche A und B anzuordnen. Gemäss § 2 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sind Gebäude Bauten und Anlagen, die einen Raum zum Schutz von Menschen oder Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen. Die zwei wesentlichen Merkmale sind demnach die Schutzfunktion für Menschen und Sachen sowie der mehr oder weniger vollständige Abschluss. Im vorliegenden Fall sind dies die Bauten mit den für den Betrieb der Badeanlagen notwendigen Nutzungen wie Garderoben, Sanitäranlagen, Personalräume, Gastronomie, Kassen, Materiallager etc..

Der Baubereich A ist um das bestehende Gebäude des Strandbads Bürger II gelegt. Die Baubereichsbegrenzungen verlaufen im Westen (Seestrasse) auf der Grundstücksgrenze Gemeinde / Kanton und damit auf der Perimetergrenze des vorliegenden Gestaltungsplans. Im Osten liegt die Begrenzung auf der Flucht des bestehenden auskragenden Dachs. Das bestehende Gebäude besitzt Bestandesgarantie (§ 357 PBG), ein Ersatzneubau darf aber nicht innerhalb des Uferstreifens zu liegen kommen. Im Süden wird der Baubereich deshalb eingekürzt, dies ist auch so im Vorprojekt vorgesehen. Im Norden weist der Baubereich einen Spielraum gegenüber dem bestehenden Gebäude auf. Dies aus dem Grund, dass das Materiallager für das Wasserballspiel nicht wie heute direkt am See, sondern zusammengefasst mit den anderen Bauten angeordnet werden soll. Es ist geplant, das bestehende Gebäude im Bürger II weitgehend zu erhalten und an die heutigen Bedürfnisse anzupassen. Es wird trotzdem ein Baubereich definiert, um die Möglichkeit für eine Erweiterung (Materiallager) bzw. für einen späteren Zeitpunkt auch die Möglichkeit für einen Neubau zu haben, ohne dass der Gestaltungsplan angepasst werden muss.

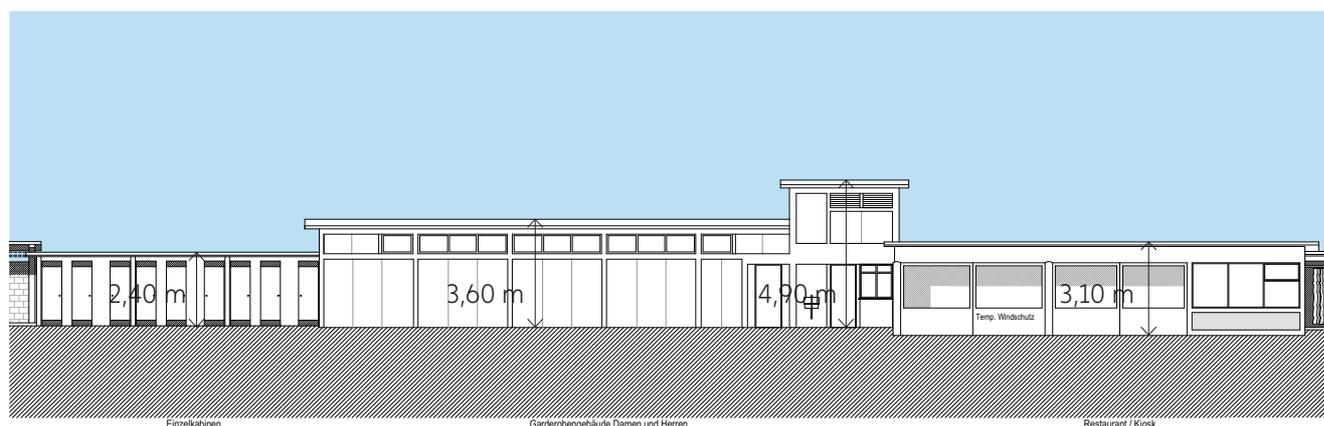
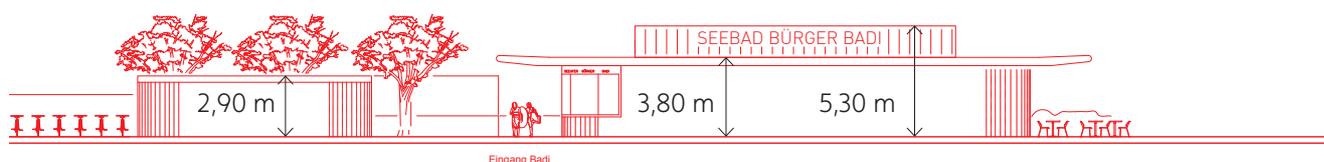
Der Baubereich B dient der Erstellung neuer Bauten. Die bestehenden Bauten müssen aufgrund des Auslaufbauwerks des Entlastungstollens grösstenteils abgebrochen wer-

den. Die Baubereichsbegrenzungslinien verlaufen im Westen entlang der Seestrasse auf der Flucht des bestehenden Gebäudes des Strandbads Bürger I, im Norden entlang der heutigen Mauern des Strandbads Bürger I und im Süden auf der Flucht des auskragenden Dachs des Hauptgebäudes des Vorprojekts. Im Osten ist die Begrenzung auf die Flucht des Hauptgebäudes des Vorprojekts gelegt, so ist sichergestellt, dass das Gebäude nicht direkt an das Naturufer grenzt und der Zürichseeweg direkt am See geführt werden kann. Gemäss Art. 7 Abs. 3 sind Auskragungen bis max. 1,5m erlaubt. Der Baubereich liegt grösstenteils innerhalb des Uferstreifens, die gastronomische Nutzung ist aber standortgebunden und ist deshalb im Uferstreifen zulässig.

Der Baubereich B ist grosszügig um das Vorprojekt gelegt, um für das anschliessende Konkurrenzverfahren einen angemessenen Spielraum zu haben. Gemäss § 83 Abs. 2 PBG ist bei Gestaltungsplänen ein solch angemessener Spielraum für die Projektierung zu lassen. Der Baubereich lässt durch seine Ausdehnung zudem auch einen parallel zur Strasse stehenden Bau zu (wie dies oft bei bestehenden Strandbädern am Zürichsee vorkommt, siehe Kapitel 3). Die Lage innerhalb des Baubereichs ist auch insofern eingeschränkt, als dass sich ein parallel zum See stehender Bau höchstwahrscheinlich an der Strasse befinden wird und nicht direkt am See, um so einen attraktiven Aussenbereich in Richtung See zu haben und den Liegebereich von der Strasse abzutrennen. Auch ein eher quadratischer Bau im nördlichen Teil des Baubereichs B ist wenig wahrscheinlich, da ansonsten Liegefläche verloren gehen würde und eine Nutzung des Restaurants auch für Nicht-Badi-Besuchende erschwert wäre.

Durch die Festlegung der Begrenzung auf der Flucht des bestehenden Gebäudes entlang der Seestrasse ist auch der normengerechte Ausbau der Seestrasse gewährleistet. Der Bereich zwischen dem Baubereich und der Perimetergrenze ist entsprechend Art. 18 des vorliegenden Gestaltungsplans zu gestalten. Die gewässerschutzrechtliche Bewilligung für Bauten und Anlagen innerhalb des Uferstreifens bleibt vorbehalten.

Abb. 54  
 Oben: Ansicht neues Hauptgebäude, Selektiv Studio GmbH, Stand 12. Januar 2018  
 Unten: Ansicht Bürger I, kopetschny\_architektur, 30. Oktober 2014



### *Abstandsvorschriften*

Gebäude und Gebäudeteile dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen bis auf die Baubereichsbegrenzungen gestellt werden. Gemäss Art. 18 BZO ist in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und der Erholungszone das Bauen bis auf die Strassengrenze unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit zulässig, sofern damit eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt werden kann. Die besonders gute Gesamtwirkung wird mit Art. 19 des vorliegenden Gestaltungsplans und dem nachgelagerten Konkurrenzverfahren Art. 22 sichergestellt. Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone (Art. 19 BZO). Die Baubereiche sind so angeordnet, dass diese Abstände eingehalten werden.

### *Vorsprünge*

Gebäudevorsprünge, Vordächer und dergleichen bis max. 1,5 m Auskragung dürfen die Baubereichsbegrenzungen überragen. Dort wo der Raum für den Ausbau der Seestrasse, konkret für ein Trottoir, benötigt wird, haben derartige Vorsprünge einen dem Charakter der betreffenden Anlage entsprechenden Vertikalabstand, in der Regel wenigstens 3 m, einzuhalten. Diese Regelung lehnt sich an § 100 Abs. 1 und Abs. 2 PBG an und kommt bei den Baubereichsbegrenzungen der Baubereiche A und B im Westen entlang der Seestrasse zur Anwendung.

### *Gebäudehöhe*

Im Rahmen des Gestaltungsplans wird die Gebäudehöhe geregelt, welche sich am Bestand im Bürger I und am Vorprojekt von planikum orientiert. Da es sich hierbei um Gebäude in der Erholungszone handelt, ist nicht primär die Anwendung der Prinzipien von «Planen und Bauen am Zürichseeufer» relevant, wichtiger ist der Vergleich mit anderen Strandbädern am Zürichsee. Dieser wurde in Kapitel 3 vorgenommen und bei der Ermittlung der Gebäudehöhe wird auch darauf Bezug genommen.

Das neue Hauptgebäude des Vorprojekts misst 5,30 m inkl. und 3,80 m ohne Dachaufbau. Das bestehende Eingangsgebäude beim Bürger I hat eine Gesamthöhe von 4,90 m («Türmli»). Die begleitenden Bauten sind mit 2,40 m und 3,60 m tiefer. Der Vergleich der Strandbäder in Kapitel 3 zeigt, dass die Bauten zwischen 3,50 m (eingeschossig) und 7,00 m (zweigeschossig) variieren. Der Gestaltungsplan definiert für den Baubereich A folglich eine Gebäudehöhe von höchstens 3,50 m. Für den Baubereich B gilt grundsätzlich eine Gebäudehöhe von höchstens 4,00 m. Damit ein überhöhter Bereich (zum Beispiel ein Türmli) oder partiell auch zwei Geschosse möglich sind, wird auf einem Abschnitt von maximal 1/3 der Baubereichslänge (ca. 20 m) eine Gebäudehöhe von höchstens 6,00 m zugelassen. Die Gebäudehöhe bemisst sich nach § 280 PBG, Dachgeschosse sind keine erlaubt.

### *Untergeordnete technische Anlagen*

Die Gebäudehöhe darf mit untergeordneten technisch bedingten Aufbauten (z.B. Anlagen zur Beschattung, Absturzsicherungen, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, Antennen, Anlagen zum Gebäudeschutz wie Blitzableiter und dergleichen) überschritten werden. Es ist auf eine möglichst kompakte Anordnung und auf eine gute Einpassung zu achten.

### *Überbauungsziffer*

Der Baubereich B weist einen grossen Planungsspielraum auf (Konkurrenzverfahren), weshalb in Analogie zu § 256 PBG eine Überbauungsziffer geregelt wird. Gemäss § 256 PBG ergibt sich die für die Überbauungsziffer anrechenbare Fläche aus der senkrechten Pro-

jektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden. Ausser Ansatz fallen dabei oberirdische geschlossene Vorsprünge bis zu einer Tiefe von 1,5 m, oberirdische Vorsprünge wie Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m, Erker und Laubengänge jedoch nur, soweit sie nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassade messen. Ein auskragendes Dach wie im Vorprojekt vorgesehen würde folglich nicht zur Überbauungsziffer zählen. Das Vorprojekt weist bei den Neubauten eine Geschossfläche von 510 m<sup>2</sup> auf, der Baubereich B umfasst eine Fläche von 1'248 m<sup>2</sup>. Der Anteil der überbauten Fläche liegt damit bei 40,5 %. Im Rahmen des Gestaltungsplans wird eine Überbauungsziffer von 45 % definiert, um für das Konkurrenzverfahren Spielraum zu haben (dies bedeutet eine Fläche von ca. 561 m<sup>2</sup>). Für den Baubereich A wird keine Überbauungsziffer geregelt, da bei diesem Baubereich nicht viel Spielraum um das bestehenden Gebäude geben wird.

### **Baubereich C (Art. 8)**

Innerhalb des Baubereichs C ist die Erstellung eines Stegs auf dem Auslaufbauwerk des Entlastungsstollens Thalwil zulässig. Die Nutzung des Auslaufquerschnitts des Stollens für einen darüber aufgeständerten Badesteg ist bautechnisch gut machbar. Der Baubereich wird mit einem Spielraum von seitlich je ca. 1,8 m und im Osten mit 1,15 m um den Steg gemäss Vorprojekt für die Neugestaltung des Seeufer Bürgers gelegt. Die Baubereichsbegrenzung im Westen verläuft auf der Flucht des Baubereichs B.

Der Steg ist eine öffentliche Aufenthalts- und Zirkulationsfläche für Badende und Fussgänger und soll entsprechend gestaltet werden. Dies bedeutet zum Beispiel, dass der Steg genug breit sein muss und die Materialien für die Benutzung durch die Bevölkerung geeignet sind. Damit der Steg attraktiv ist zum Baden, sind an geeigneten Stellen Ein- und Ausstiegsmöglichkeiten, zum Beispiel Treppenstufen oder Leitern, sicherzustellen. Der Steg ist von festen Einrichtungen freizuhalten, so wie es für Stege auf/an Seen typisch ist (siehe Kapitel 3). Zudem soll verhindert werden, dass durch feste Einrichtungen der Steg zu dominant in Erscheinung tritt. Damit der Steg trotzdem zum Verweilen einladend ist, sind zwei Bereiche mit Sitz- und Liegemöglichkeiten zulässig, beschränkt auf einen Umfang von max. je 12 m<sup>2</sup>. Zulässig sind zudem temporäre Bauten gemäss Art. 6 Abs. 2. Die Gestaltung aus mehrheitlich Holz und eine möglichst filigrane und lichtdurchlässige Konstruktion lehnen sich an typische Stege an Seeufern an (siehe Kapitel 3). Der Steg soll die visuelle Ruhe der Seefläche möglichst wenig beeinträchtigen und sparsam dimensioniert werden.

### **Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche (Art. 9)**

Bauten und Anlagen, welche ausserhalb der Baubereiche A, B und C zulässig sind, werden in ihrer Zahl und Ausdehnung begrenzt. Dies umfasst sowohl Bauten und Anlagen auf dem Land wie auch auf der Seefläche. Neben dem Steg im Baubereich C sind Stege zur Abgrenzung der Schwimmbereiche zulässig und ein Steg als Liegefläche, begrenzt auf eine Fläche von max. 100 m<sup>2</sup>. Dies entspricht der Fläche des Liegedecks, welches das Vorprojekt am rechten Ende des Strands vorsieht. Die genaue Anzahl an notwendigen Aussenduschen ist noch nicht klar und abhängig von der effektiven Fläche des Strandbades, weshalb hier auf eine klare Begrenzung verzichtet wird. Die gewässerschutzrechtliche Bewilligung gemäss Art. 41c GSchV für Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche bleibt vorbehalten (Nachweis Standortgebundenheit).

### **Bereich 50-Meter-Bahnen und Wasserballspielfeld (Art. 10)**

Dieser Bereich dient der Abgrenzung einer Zone für 50-Meter-Bahnen und eines Wasserballspielfelds vom übrigen Schwimmbereich. Sprunganlagen sowie Stege und dergleichen, mit welchen der Bereich vom Schwimmbereich abgegrenzt wird, sind gemäss Art. 9 des vorliegenden Gestaltungsplans ausserhalb der Baubereiche, d.h. auch innerhalb dieses Bereichs zulässig.

## **6.3 Aussenbereiche**

### **Liegefläche (Art. 11)**

Der im Situationsplan bezeichnete Bereich ist als Liegewiese oder als Liegedeck zu gestalten. Die bestehende Liegewiese im Bürger II wird grösstenteils erhalten und mit einer Schüttung im Bereich der heutigen Bootshabe Bürger erweitert. Die Abgrenzung der Liegewiese ist nicht als scharfe Kante zu verstehen, da diese abhängig ist vom Strand und der Lage des Gebäudes bzw. des Aussenbereichs Gastronomie im Baubereich B. Es ist denkbar, dass die Erweiterung der Liegefläche teilweise auch als Holzdeck realisiert wird (ein solches ist gemäss Art 9 Abs. 1 ausserhalb der Baubereiche zulässig). Es ist auch zulässig, die Dachflächen der Gebäude und die nicht mit Gebäuden überstellten Bereiche in den Baubereichen A und B als Liegefläche zu gestalten. Wie der Vergleich der Strandbäder in Kapitel 3 zeigt, findet man oftmals Dachterrassen mit Liegeflächen bei bestehenden Strandbädern vor. Die Schüttung im Bereich der Bootshabe zusammen mit der Schüttung für den Strand sind mit einem Naturufer zu ersetzen. Die Bilanzierung wird in Art. 29 des vorliegenden Gestaltungsplans geregelt.

Für eine hohe Aufenthaltsqualität ist ein Lärm- und Sichtschutz gegenüber der See- strasse vorzusehen. Der Schutz kann auch durch Einfriedungen (Hecke, Mauer etc.) mit einer maximalen Höhe von 2,5 m oder innerhalb der Baubereich A und B durch die Gebäude selber, so wie es heute in den beiden bestehenden Strandbädern wie auch bei anderen Strandbädern am Zürichsee (siehe Kapitel 3) der Fall ist, gewährleistet werden. Bei der Bepflanzung ist die Pflanzbeschränkung (Dienstbarkeit) zu beachten, siehe Kapitel 1.6. Für eine hohe Attraktivität ist eine ausreichende Beschattung erforderlich. Diese kann durch Bäume oder aber auch mit Sonnensegeln oder ähnlichem erfolgen.

Die Gestaltung der Liegefläche hat unter Berücksichtigung der bestehenden Gestaltung im Bürger II zu erfolgen.

### **Objekt im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung (Art. 12)**

Ein Teil des heutigen Strandbads Bürger II ist im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung eingetragen (siehe Kapitel 2.1). Gemäss diesen Unterlagen wird als Schutzziel «erhalten» angegeben. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird diesem Umstand Rechnung getragen, indem die im Situationsplan schematisch dargestellten bestehenden Bäume und das Känzeli als zu erhaltende Elemente definiert werden. Die Elemente sind dabei soweit wie möglich zu erhalten, die vorgesehene Abgrenzung für die 50-Meter-Bahnen und das Wasserballspielfeld sollen zum Beispiel angebracht werden können.

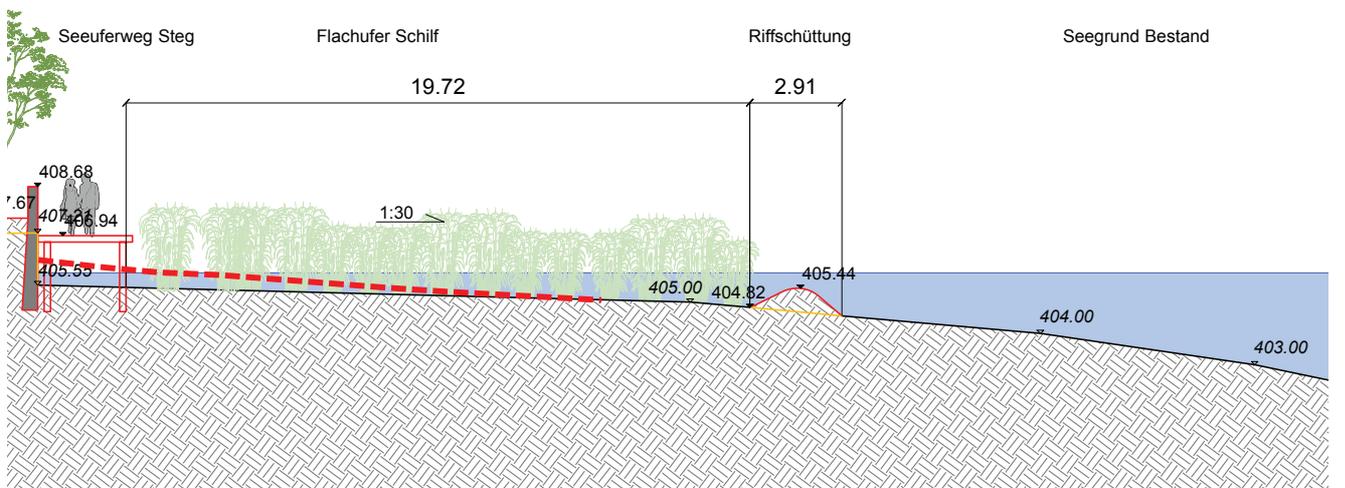
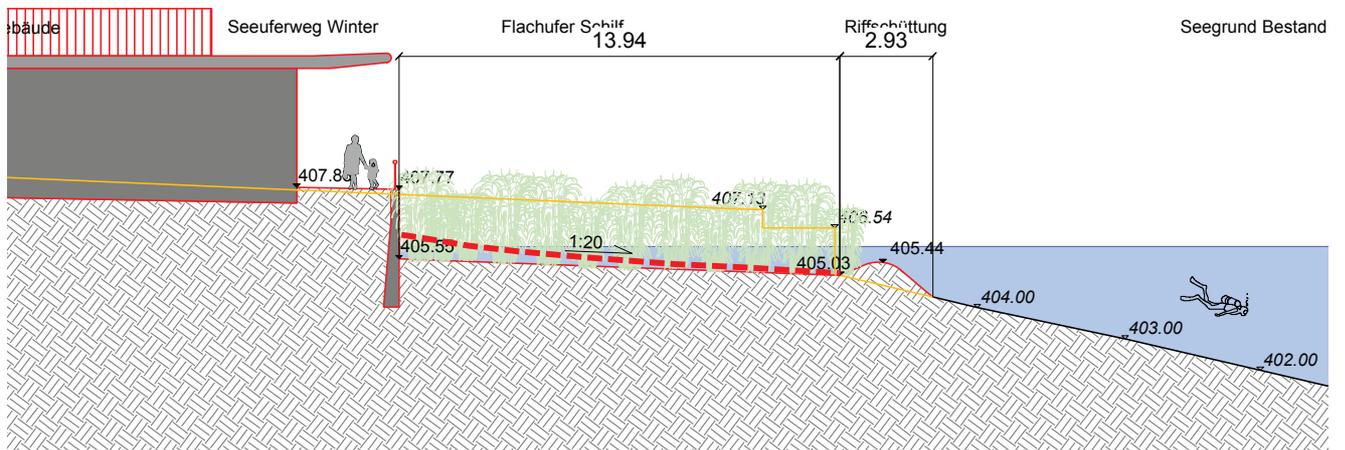
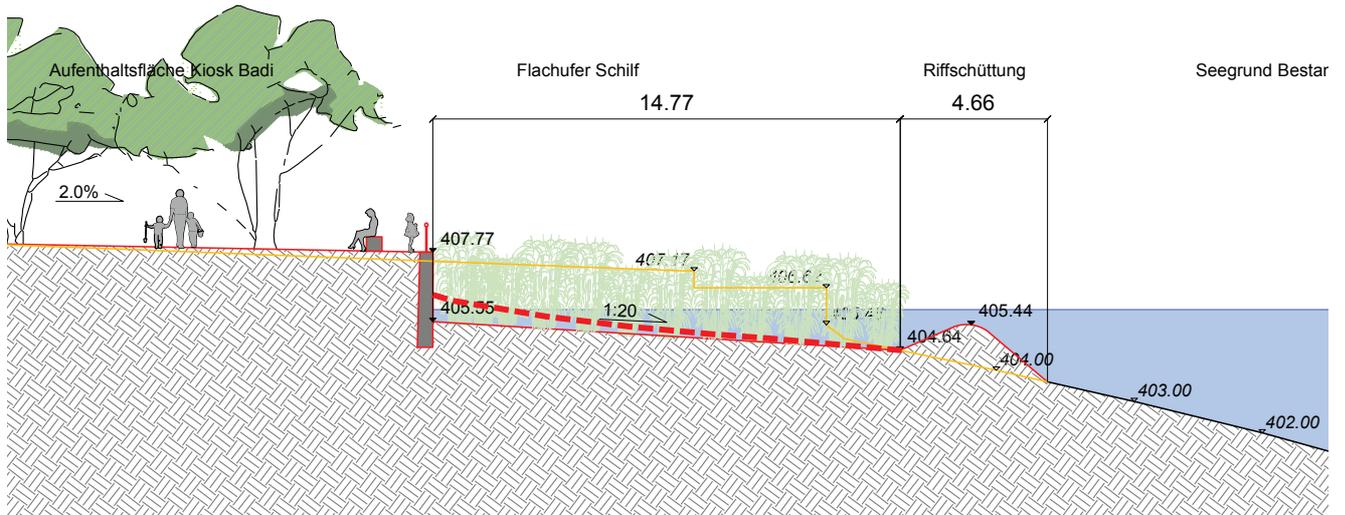


Abb. 55  
 Skizzierte Anpassungen des  
 Geländeverlaufs im Bereich der  
 Aufwertungsmassnahmen (Na-  
 turufer), AquaPlus, 15.10.2019

### **Strand (Art. 13)**

Im Bereich der heutigen Bootshabe Bürger und teilweise auch im Bereich des Strandbads Bürger II ist geplant, einen breiten Strand zu schütten und so ein Flachufer auszubilden. Der Strand bildet den Übergang zwischen Liegefläche und Seefläche und formt einen grosszügigen Seezugang. Die Überwindung des Höhenunterschieds zwischen der Liegefläche und dem Strand kann zum Beispiel mittels Stufen ausgebildet werden. Der Umfang der zulässigen Schüttfläche richtet sich nach Art. 29 des vorliegenden Gestaltungsplans. Für den Strand wird ein Gefälle von mindestens 1:10 empfohlen. Ausserhalb der Schüttfläche soll sich ein an den örtlichen hydraulischen Bedingungen angepasster Seegrund einstellen können (Abtrag Feinsedimente Hafen etc.), zu diesem Zweck sollten die Hafenanlagen der Bootshabe Bürger vollständig rückgebaut werden, inkl. Blockwurf etc.. (Bericht Seeufer Bürger Thalwil, Bilanzierung Ersatzbedarf - Ersatzflächen, AquaPlus, Beilage 5).

Für die Umgestaltung im Bereich Bürger wurden im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans Seeufer Fragen zu Uferstabilität, zur Wellendynamik und zur Wahl des Schüttmaterials mit Andreas Huber, Beratender Ingenieur für Wasserbau, Flussbau und Hydraulik, Greifensee, geklärt. Im Rahmen des Gestaltungsplans werden diesbezüglich keine Vorgaben gemacht, die Abklärungen sind aber in einem nächsten Planungsschritt (Konkurrenzverfahren) zu berücksichtigen.

### **Naturufer (Art. 14)**

Im südlichen Teil des heutigen Strandbads Bürger I ist die Erstellung eines Naturufers geplant. Dazu wird das Ufer teilweise abgesenkt und als überflutete Flachwasserzone zur naturnahen Grünfläche. Das Naturufer dient zudem als Ersatz für die für die Liegewiese und den Strand vorgenommenen Schüttungen. Die für eine ausgeglichene Bilanz notwendige Fläche des Naturufers richtet sich nach Art. 29 des vorliegenden Gestaltungsplans. Das Naturufer ist attraktiver Lebensraum für Wasservögel wie Haubentaucher.

Es ist eine Bepflanzung mit Röhricht vorzusehen. Der Vegetationstyp Röhricht lässt neben Schilf auch noch die Seebirse (*Schoenoplectus lacustris*) mit einem ähnlichen Lebensraum und ähnlichem Erscheinungsbild zu. Diese kommt häufig mit Schilf zusammen vor, meist seeseitig von Schilfbeständen, reine Binsen-Bestände kommen an Seeufern so gut keine vor. Am ehesten kommt eine Kombination dieser beiden Arten in Frage. Zum Schutz vor Wellen ist eine Riffschüttung vorzusehen. Zudem ist sicherzustellen, dass Badende keinen Zugang zum Naturufer haben, weder von Land noch vom Wasser aus. Am südlichen Ende des Naturufers verläuft eine Böschung entlang der Strasse und des Grundstücks Kat.-Nr. 4490. Die Böschung dient der baulichen Sicherung des Anstosses zur Strasse und zum Grundstück sowie der Vermeidung eines Unterspülens. Die Böschung ist entsprechend zu planen und auszuführen.

Trifft die Linie des MWST (Mittelwasserstand) auf die Ufermauer, so führt die entstehende Wellenreflexion zu einer schilf-/vegetationsfreien Zone entlang der Mauer. Es ist deshalb ein Wasserwechselbereich anzustreben (Zone rund 0,5 m unterhalb - 0,5 m oberhalb MWST). Weiter ist die Erfahrung mit Schilfpflanzungen unterhalb des Mittelwasserstandes schlecht. Als erfolgversprechend haben sich Pflanzungen oberhalb MWST oder im Bereich MWST erwiesen, welche sich dann seeseitig ausbreiten können. Dies bedingt eine Anpassung des Geländeverlaufs gemäss Vorprojekt (siehe Abb. 55). (Bericht Seeufer Bürger Thalwil, Bilanzierung Ersatzbedarf - Ersatzflächen, AquaPlus, Beilage 5).

### **Öffentlicher Platz (Art. 15)**

Als Auftakt zum Steg soll an dessen westlichem Ende ein öffentlicher Platz erstellt werden. Dieser ist eine öffentliche Begegnungszone und dient dem Aufenthalt. Als Zirkulationsfläche wirkt der Platz auch als Zugangsbereich zum Steg. Die Gestaltung des Platzes und des Stegs sind aufeinander abzustimmen. Der Übergang vom Platz zum Steg kann dabei fließend sein, weshalb die Signatur im Situationsplan auch auf den Steg hinauslaufend dargestellt ist. Man kann sich vorstellen, dass sich die Bespielung des öffentlichen Platzes (zum Beispiel durch eine Aussenbestuhlung des Gastronomieangebots) auf den vordersten (von der Strasse her gesehen) Bereich des Stegs ausdehnt. Der für die Wartung des Auslaufbauwerks notwendige Dammbalkenabschluss befindet sich teilweise im Bereich des öffentlichen Platzes. Die Abdeckung des Dammbalkenabschlusses ist in die Gestaltung des Platzes zu integrieren. Der Platz soll primär frei zugänglich sein und ist deshalb von festen Einrichtungen freizuhalten. Ausgenommen sind feste Einrichtungen, die für den Aussenbereich der Gastronomie notwendig sind. Ebenso dürfen temporäre Bauten gemäss Art. 6 Abs. 2 auf dem öffentlichen Platz aufgestellt werden.

### **Aussenbereich Gastronomie (Art. 16)**

Gemäss jetzigem Planungsstand ist es vorgesehen, ein Restaurant und einen Kiosk für die Badegäste sowie auch ein öffentliches Restaurant zu erstellen. Dieser Gastronomienutzung vorgelagert ist ein Bereich für die Aussenraumbestuhlung vorzusehen. Der entsprechende Bereich kann sich innerhalb des Baubereichs B (auf der nicht mit einem Gebäude überstellten Fläche) oder auf dem öffentlichen Platz befinden. Es ist auf eine ausreichende Beschattung zu achten. Auf eine Verortung des Aussenbereichs Gastronomie wird verzichtet, da diese von der Lage der Gebäude abhängig ist. Auf dem öffentlichen Platz wird ein Bereich von maximal 1/4 der gesamten Platzfläche definiert, welcher für den Aussenbereich Gastronomie genutzt werden kann. Ein Durchgang zum Steg von mindestens 3,00 m ist dauernd freizuhalten. Feste Einrichtungen sind nur im Zusammenhang mit der Nutzung der Aussengastronomie zulässig.

### **Verkehrs- und Infrastrukturfläche (Art. 17)**

Heute bestehen im Bereich Bürger 29 Längsparkplätze, aus Verkehrssicherheitsüberlegungen ist es nötig, im gesamten Perimeter für die Längsparkierung neue Lösungen zu finden. Deshalb sollen die für eine Bewilligung minimal notwendigen Parkplätze zusammengefasst im Bereich des Strandbads angeordnet werden, im Rahmen des Gestaltungsplans wird mit der Verkehrs- und Infrastrukturfläche der dafür notwendige Raum gesichert. Die im Gestaltungsplan für die Parkierung, Anlieferung, Ver- und Entsorgung sowie die Bushaltestelle des Badibuses vorgesehene Verkehrs- und Infrastrukturfläche befindet sich an attraktiver Lage direkt am See. Um die Fläche möglichst gering zu halten, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, bei der ARA auf der gegenüberliegenden Strassenseite 15 Parkplätze anzuordnen. Dies wird vertraglich geregelt, der Vertrag ist der Baubewilligung beizulegen. Dadurch kann das Naturufer bis an die Seestrasse erweitert und folglich aufgrund der Bilanzierung auch die Liegefläche vergrössert werden.

Weiter ist um der Lage am See zu begegnen, bei der Gestaltung der Fläche auf eine sorgfältige Einpassung ins Ortsbild zu achten. Dass heisst, die Verkehrs- und Infrastrukturfläche muss sich gut in die bauliche und landschaftliche Situation einpassen. Insbesondere ist auf einen möglichst geringen Anteil des versiegelten Bereichs zu achten. Im Winter

und an Tagen mit schlechtem Wetter im Sommer, wenn der grösste Teil der Abstellplätze nicht benutzt ist, kann man sich vorstellen, dass die Verkehrs- und Infrastrukturfäche auch für den Aufenthalt genutzt werden kann, insbesondere im Zusammenhang mit dem öffentlichen Platz. Eine angemessene Bepflanzung mit Bäumen soll deshalb dazu beitragen, die Einpassung ins Ortsbild zu verbessern und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Der für die Wartung des Auslaufbauwerks notwendige Dammbalkenabschluss befindet sich teilweise im Bereich der Infrastruktur- und Verkehrsfläche. Die Abdeckung des Dammbalkenabschlusses ist in die Gestaltung zu integrieren.

#### **Bereich Ausbau Seestrasse (Art. 18)**

Der Baubereich B reicht nicht bis an die Perimeterbegrenzung, sondern ist um das bestehende Gebäude im Strandbad Bürger I gelegt (1,2 m Abstand zur Perimetergrenze). Der Platz wird für einen möglichen Ausbau der Seestrasse (Trottoir) benötigt. Der Bereich zwischen dem Baubereich B und der Perimeterbegrenzung ist deshalb so zu gestalten, dass ein Ausbau möglich ist. Dies bedeutet insbesondere, dass keine Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. Die Gestaltung ist im Rahmen des Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) der Seestrasse zu bestimmen. Falls das BGK erst nach dem Strandbad aktualisiert werden sollte, ist man bei der Auswahl der Materialisierung frei. Es ist aber zu beachten, dass bei einem Ausbau der Seestrasse dieser Bereich neu gestaltet werden dürfte.

## **6.4 Gestaltung**

#### **Grundsatz (Art. 19)**

Auch wenn dies gesetzlich nicht explizit geregelt ist, so zielt der Gestaltungsplan dennoch auf eine über die Gestaltungsanforderungen von § 238 PBG (befriedigende Gesamtwirkung) hinausgehende Qualität ab (Merkblatt Gestaltungsplan, Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, 11/2012). Für die Beurteilung einer «besonders guten Gesamtwirkung» sind in Anlehnung an § 71 PBG (Anforderungen Arealüberbauungen) insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.

#### **Durchblicke (Art. 20)**

Gemäss dem Projekt «Planen und Bauen am Zürichseeufer» zeichnet sich die Uferstrasse / Seestrasse durch die Seenähe (Abstand max. eine Bautiefe) und Sichtbezügen zum See aus. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Projekts unter anderem das Prinzip, dass der Durchblick von der Seestrasse zum See mindestens 50 % zu betragen hat, definiert. Die vorgesehene Nutzung als Strandbad, insbesondere die Liegeflächen bedingen einen gewissen Schutz vor Einsicht von der Seestrasse her. Heute sind Sichtbezüge durch die Ausrichtung der bestehenden Bauten der Strandbäder Bürger I und II sowie die Mauern entlang der Seestrasse grösstenteils nicht gewährleistet.

Im Rahmen des Gestaltungsplans sind die Bauten und Anlagen sowie Freiraumelemente generell so zu gestalten, dass Durchblicke zum See gewährleistet werden. Freiraumelemente sind Bäume, Hecken, Zäune, Mauern und dergleichen. Da auch bei einem neuen

Strandbad der Schutz vor Einsicht und Lärm gemäss Art. 11 Abs. 3 sicherzustellen ist, sind Sichtbezüge zum See vor allem im Bereich des Baubereichs B, dem öffentlichen Platz und der Verkehrs- und Infrastrukturfläche denkbar und wünschenswert. Die Beschränkung der Höhe für Beschattungsanlagen auf höchstens 4,00 m trägt ebenfalls zu einer besseren Seesicht bei.

### **Dächer (Art. 21)**

Gemäss der Planhinweiskarte «Lokalklima» des Kantons Zürich weisen der Perimeter und insbesondere die Umgebung bereits heute tagsüber eine mässige bis sehr starke Wärmebelastung auf. Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung der Bodenoberfläche wird die abkühlende Wirkung der heute noch begrünten Flächen vermindert und die Aufheizung verstärkt, so dass im Projektareal und der Umgebung voraussichtlich eine stärkere Wärmebelastung im Sommer resultiert. Überwärmungen stellen, zusammen mit einer hohen Schadstoffbelastung der Luft, gesundheitliche Risiken dar. Deshalb ist es notwendig, bei Planungsprozessen lokalklimatische Anforderungen zu beachten. Um eine übermässige Aufwärmung der Umgebung zu vermeiden, wird die Begrünung von Flachdächern vorgeschrieben, sofern sie nicht als begehbare Terrasse oder durch technische Installationen genutzt werden. Davon ausgenommen sind Flachdächer von kleineren, technisch bedingten Aufbauten. Die Begrünung von Flachdächern ist auch in BZO Art. 27a vorgesehen.

### **Qualitätssicherung (Art. 22)**

Mittels eines Konkurrenzverfahrens, welches im Anschluss an den Gestaltungsplan unter der Führung der Gemeinde durchgeführt wird, ist die besonders gute Gesamtwirkung, welche mit Art. 19 des vorliegenden Gestaltungsplans gefordert wird, sicherzustellen. Denkbar sind die gängigen Verfahren wie der Projektwettbewerb oder auch der Studienauftrag. Um eine besonders gute Qualität sicherzustellen sind qualifizierte Teams mit den Disziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur (evtl. Bauingenieur) einzuladen. Zudem ist das Verfahren durch ein Preisgericht bzw. Beurteilungsgremium mit Vertretern der Gemeinde und des Kantons sowie qualifizierten externen Fachleuten bzw. Experten zu begleiten. Der Einbezug eines Experten für Gewässerökologie ist ebenfalls empfehlenswert.

## **6.5 Erschliessung und Parkierung**

### **Erschliessung, Anlieferung und Notzufahrt (Art. 23)**

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (Zu- und Wegfahrt MIV) und die Anlieferung haben im Bereich der im Situationsplan dargestellten Infrastruktur- und Verkehrsfläche zu erfolgen. Es dürfen maximal eine Einfahrt und maximal eine Ausfahrt erstellt werden. Sowohl bei der Erschliessung für den MIV wie auch bei der Anlieferung ist darauf zu achten, dass die gesetzlichen Zufahrten nicht behindert, die Verkehrssicherheit nicht gefährdet und der Strassenkörper nicht beeinträchtigt wird. Der im Situationsplan dargestellte Bereich ganz im Norden des Geltungsbereichs ist für eine Notzufahrt freizuhalten.

### **Parkplätze für Personenwagen und Veloabstellplätze (Art. 24)**

Gemäss Art. 26 Abs. 5 BZO bestimmt die Baubehörde die erforderliche Anzahl der Parkplätze für Personenwagen und Veloabstellplätze in Anlehnung an die kantonale Regelung.

gen des Parkplatzbedarfs (Kanton Zürich Baudirektion, Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen, Oktober 1997). Die notwendigen Abstellplätze sind innerhalb der Infrastruktur- und Verkehrsfläche anzuordnen. Ein Nachweis der Parkplätze für Personenwagen kann auch ausserhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Um die notwendige Fläche möglichst klein zu halten, soll nur die minimal erforderliche Anzahl erstellt werden (Pflichtbedarf). Für das Strandbad Bürger sind 30 Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen (siehe Kapitel 2.4). Davon können voraussichtlich 15 bei der Abwasserreinigungsanlage (ARA) auf der gegenüberliegenden Seite der Seestrasse untergebracht werden. Dies wird vertraglich geregelt. Innerhalb des Geltungsbereichs müssen also 15 Parkplätze erstellt werden.

Veloabstellplätze sind auch bei den Ein- und Ausgängen des Strandbads in allen Bereichen zulässig. Damit die Veloparkierung frühzeitig in der Planung mit qualitativ hochstehenden Lösungen berücksichtigt werden kann, stellt der Kanton Zürich Merkblätter über Anzahl, Lage und Gestaltung von Veloabstellplätzen u.a. für Freizeitanlagen zur Verfügung. Bezüglich der Anzahl empfiehlt die Koordinationsstelle Veloverkehr die Zahl der Abstellplätze entsprechend den Richtwerten der VSS Norm SN 640065-2011 «Parkieren - Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» festzulegen. Die Merkblätter haben Empfehlungscharakter und können unter [www.velo.zh.ch/parkierung](http://www.velo.zh.ch/parkierung) heruntergeladen werden. Diese sind in der weiteren Projektierung zu berücksichtigen.

#### **Bushaltestelle (Art. 25)**

Zurzeit fährt während der Badesaison bei schönem Wetter ein von Privaten finanzierter Badi-Bus vom Bahnhof Thalwil zu den Strandbädern Bürger I und II, zum Badeplatz Ludretikon und wieder zurück zum Bahnhof Thalwil. Es ist nicht sichergestellt, ob dieses Angebot auch in Zukunft in dieser Form bestehen wird. Eine allfällige Bushaltestelle ist innerhalb der Infrastruktur- und Verkehrsfläche anzuordnen.

#### **Zürichseeweg (Art. 26)**

Gemäss dem Leitbild Zürichsee 2050 sowie dem kantonalen und dem regionalen Richtplan ist die Zugänglichkeit zum Seeufer zu verbessern und ein Seeuferweg (Zürichseeweg) zu erstellen. Gemäss RRP 1998 soll der Zürichseeweg, wo möglich und mit verhältnismässigem Aufwand realisierbar, direkt am Wasser geführt werden. Ein Ausweichen auf das Trottoir der Seestrasse soll nur ausnahmsweise und nur für kurze Strecken erfolgen.

Im Bereich des heutigen Strandbads Bürger II wurde bereits ein Teil des Zürichseewegs erstellt, mit der nun geplanten Erweiterung bzw. Neugestaltung im Bereich Bootshabe Bürger und Strandbad Bürger I kann dieser ergänzt werden. Ausserhalb der Badesaison ist der Zürichseeweg öffentlich zugänglich und ergänzt als eine Art Promenade das öffentliche Freiraumnetz der Gemeinde. Während der Badesaison ist es nur für zahlende Badegäste möglich, den Zürichseeweg innerhalb des Strandbads zu benutzen.

Im Bereich des Naturufers gemäss Art. 14 des vorliegenden Gestaltungsplans ist es denkbar, dass der Zürichseeweg auf einem Steg verläuft. Ist dies der Fall, ist jedoch auf eine möglichst geringe Störung des Naturufers zu achten. Dies bedeutet zum Beispiel, dass der Steg möglichst nahe entlang der Infrastruktur- und Verkehrsfläche zu verlaufen hat.

### **Ein- und Ausgänge Strandbad (Art. 27)**

Für das Strandbad sind an geeigneten Stellen mindestens zwei Ein- und Ausgänge zu erstellen. Wo sich diese befinden kann erst definiert werden, wenn die Lage der Gebäude klar ist. Ebenfalls offen und zu einem späteren Zeitpunkt zu bestimmen ist, ob beide Zugänge Haupteingänge sind oder einer nur ein Nebeneingang zum Beispiel für Saisonkartenbesitzer ist. Der Zutritt zum Seebad ist während der Badesaison nur mit Bezahlung möglich. Ausserhalb der Badesaison ist das Strandbad für die Öffentlichkeit frei zugänglich, so auch der Zürichseeweg.

### **Dammbalkenabschluss (Art. 28)**

Der Dammbalkenabschluss des Entlastungsstollens Thalwil befindet sich im Bereich des öffentlichen Platzes und der Infrastruktur- und Verkehrsfläche. Der Dammbalkenabschluss dient dem Personenzugang auf das untere Niveau des Auslaufbauwerks. Der Zugang muss deshalb jederzeit gewährleistet sein.

## **6.6 Umwelt**

### **Ufervegetation (Art. 29)**

Mit dieser Vorschrift wird eine ausgeglichene Bilanz zwischen den Schüttflächen (Strand Liegefläche, Wege) und den Ersatzflächen (Naturufer) sichergestellt. Die Erläuterungen dazu befinden sich in Kapitel 5.4. Stege und dergleichen müssen möglichst lichtdurchlässig gestaltet sein, dabei sind Material, Konstruktion und Höhe über der Seefläche ausschlaggebend. Damit wird eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Ufervegetation sichergestellt.

### **Uferstreifen (Art. 30)**

Solang der Gewässerraum noch nicht festgelegt ist, gelten die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV), für stehende Gewässer bedeutet dies ein Gewässerraum von 20 m (siehe Kapitel 2.3). Da der genaue Verlauf der Uferlinie erst im Rahmen des Konkurrenzverfahrens bzw. im Bauprojekt definiert werden kann, wird die Lage der zukünftigen Uferlinie und damit des zukünftigen Gewässerraums im Rahmen des Gestaltungsplans provisorisch dargestellt. Der im Situationsplan dargestellte provisorische Verlauf der Uferlinie entspricht dabei dem Verlauf der «Uferlinie Planung» im Vorprojekt (siehe Abb. 50). Massgebend für die dazumalige Bestimmung des Gewässerraums ist die Uferlinie zum Zeitpunkt der Baueingabe.

### **Bepflanzung (Art. 31)**

Verschiedene Tier- und Pflanzenarten können durch Neophyten (gebietsfremde Pflanzenarten) direkt oder indirekt beeinträchtigt werden. Deshalb dürfen innerhalb des Geltungsbereichs keine Arten der schwarzen Liste (Liste der invasiven Neophyten bei denen aufgrund des aktuellen Kenntnisstands ein hohes Ausbreitungspotenzial in der Schweiz gegeben oder zu erwarten ist) und der Watch-Liste (Beobachtungsliste, mittleres bis hohes Ausbreitungspotenzial gegeben oder zu erwarten) ausgepflanzt werden. Für die Bepflanzung sind deshalb ausschliesslich standortgerechte, einheimische und regional-typische Arten zu verwenden. Bei Bäumen und Sträuchern dürfen nur Wildformen gepflanzt werden.

### **Lärm (Art. 32)**

Gemäss Zonenplan und Art. 23 BZO gilt im Geltungsbereich die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41). Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Siehe dazu Kapitel 2.2.

### **Hochwasserschutz (Art. 33)**

Gemäss der synoptischen Gefahrenkarte des Kantons Zürich (maps.zh.ch, besucht September 2018) sind im Geltungsbereich ein Bereich mit einer mittleren Gefährdung (Gebotsbereich) und ein Bereich mit einer Restgefährdung (Hinweisbereich) gekennzeichnet (siehe Kapitel 2.3). Mit der vorliegenden Vorschrift wird festgelegt, dass die Grundeigentümerin verpflichtet ist, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen. Diese sind im Rahmen des Bauprojekts aufzuzeigen. Dies betrifft nicht Schutzmassnahmen, welche aufgrund des Wellenschlags durch das Anspringen des Hochwasserentlastungsstollens betätigt werden müssen.

### **Beleuchtung (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.

## **6.7 Schlussbestimmungen**

### **Etappiierung (Art. 35)**

Aufgrund der Erstellung des Entlastungsstollens Thalwil ist eine etappierte Ausführung der Bauten und Anlagen und der Aussenbereiche notwendig, damit in der Gemeinde Thalwil jederzeit eine Badeanlage zur Verfügung steht. Mit der Erweiterung des Strandbads Bürger II kann voraussichtlich 2022 gestartet werden. Die Neugestaltung des Strandbads Bürger I ist auf den Bau des Auslaufbauwerks des Entlastungsstollens Thalwil abzustimmen und kann parallel bzw. nach Fertigstellung des Stollens realisiert werden (voraussichtlich 2024).

### **Inkrafttreten (Art. 36)**

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

# 7 Mitwirkung

## 7.1 Veranstaltung mit Bevölkerung

Im Rahmen einer Mitwirkungsveranstaltung vom 13. Juni 2018 wurden Interessierte aus der Thalwiler Bevölkerung über den aktuellen Stand der Seeuferplanung informiert und anschliessend eingeladen, in Gruppenarbeiten ihre Anliegen in die Planung einzubringen. Diskutiert wurden die Themen Erschliessung, Steg mit Flächennutzung, Gastronomie, Badi-Gestaltung und Flächennutzung (siehe Aktennotiz in der Beilage). Die Erkenntnisse und Anliegen der Bevölkerung flossen in das Vorprojekt zur Neugestaltung des Seeufers Bürger sowie in den vorliegenden Gestaltungsplan ein.

## 7.2 Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 21. März 2019 wurden die Unterlagen bei der Baudirektion zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Unter der Federführung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurden die kantonalen Amtsstellen eingeladen, sich zu den vorliegenden Planunterlagen zu äussern. Mit Vorprüfungsbericht vom 15. Juli 2019 wurde aufgrund der Einzigartigkeit des vorliegenden Gestaltungsplans sowie der verschiedenen Interessen eine zweite Vorprüfung empfohlen. Am 2. September 2019 fand eine Sitzung mit dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) statt, wo die im Rahmen der Vorprüfung eingebrachten Punkte sowie die darauf basierenden inhaltlichen Anpassungen der Unterlagen diskutiert wurden. Auf eine zweite Vorprüfung wird aufgrund der Sitzung verzichtet. Die meisten Hinweise und Anträge konnten in die überarbeitete Vorlage aufgenommen werden. Die detaillierte Aufführung der Punkte ist dem Bericht in der Beilage 7 zu entnehmen.

## 7.3 Anhörung und öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG fand vom 15. März bis 14. Mai 2019 statt. Während dieser Zeit konnte sich jedermann zum Gestaltungsplan äussern. Innerhalb der Frist gingen 10 Einwendungen ein, in denen 40 unterschiedliche Anträge formuliert wurden. Aus der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger traf ein Antrag (Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg, ZPZ) ein. Die eingetroffenen Anträge sind im Bericht in der Beilage 7 aufgeführt.

## 7.4 Genehmigungsverfahren

Nach der Zustimmung zum Gestaltungsplan durch die Gemeindeversammlung wird der Gestaltungsplan der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht. Der Beschluss der Gemeindeversammlung sowie die Genehmigung der Baudirektion werden publiziert. Während 30 Tagen kann gegen die Genehmigung oder den Beschluss Rekurs erhoben werden. Der Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

# 8 Anhang

1. Auszug GIS-Browser, Strassenlärm, Abfrage Emissionen für Bauvorhaben, 13. August 2018
2. Berechnung Strassenlärm-Immissionen Tag Nacht ( $L_{r,t}$   $L_{r,n}$ ), 13. September 2018
3. Berechnung Parkflächen-Aussenlärm-Immissionen Nacht ( $L_{r,n}$ ), 19. September 2018 und Plan Distanz zwischen Parkfläche und Empfangspunkt
4. Plan Abstand Strassenachse - Baubereiche
5. Flächennachweis Betriebsflächen Bestand und Planung
6. Flächennachweis Liegeflächen Bestand und Planung
7. Flächennachweis Erholungsflächen Bestand und Planung
8. Übersicht Länge Uferlinie und Parkplätze und Flächennachweis Nichtschwimmer- und Spielbereich, Bestand und Planung

# Anhang 1



Kanton Zürich  
GIS-ZH /GIS-Browser  
**Strassenlärm**  
<http://maps.zh.ch>  
30.08.2018, 14:28  
Seite 1 von 7



**Fachstelle Lärmschutz**  
Walcheplatz 2, Postfach  
8090 Zürich  
<http://laerm.zh.ch/situation>  
Telefon: +41 43 259 55 11  
E-Mail: [fals@bd.zh.ch](mailto:fals@bd.zh.ch)



Masstab 1:2500

### Aktuelle Abfrage

Gemeinde: Thalwil  
Koordinaten: 2685871 / 1238288  
Verfahren: Baubewilligung  
Empfindlichkeitsstufe: ES III  
Nutzung: Betrieb

### Strassenlärm-Emissionen

- Strasse mit gültigen Emissionswerten
- Tunnel mit gültigen Emissionswerten
- Strasse (Emissionswerte auf Anfrage)
- Tunnel (Emissionswerte auf Anfrage)

### Administrative Grenzen

- Kantongrenzen
- Bezirksgrenzen
- Gemeindegrenzen



Kanton Zürich  
GIS-ZH /GIS-Browser  
**Strassenlärm**  
<http://maps.zh.ch>  
30.08.2018, 14:28  
Seite 2 von 7



**Fachstelle Lärmschutz**  
Walcheplatz 2, Postfach  
8090 Zürich  
<http://laerm.zh.ch/situation>  
Telefon: +41 43 259 55 11  
E-Mail: [fals@bd.zh.ch](mailto:fals@bd.zh.ch)

### Strassenlärm – Emissionen

Emissions- abschnitt	Strassen- name	Routen- nummer	Kilometer Von	Kilometer Bis	Emissions- wert Tag [dB(A)]	Emissions- wert Nacht[dB]	Emissions- werte gültig	Bemerkung	Zuständigkeit	Tunnel	Brücke	Tram	Gültig seit
40513	Seestrasse	3 b	16.181	17.326	78.100000 00000001	71.100000 00000001	Ja		Kt. Zürich, FALS (043 259 55 11, <a href="mailto:fals@bd.zh.ch">fals@bd.zh.ch</a> )	Nein	Keine Angaben	Nein	11.07.2017
40514	Seestrasse	3 b	17.326	18.047	78.100000 00000001	70.7	Ja		Kt. Zürich, FALS (043 259 55 11, <a href="mailto:fals@bd.zh.ch">fals@bd.zh.ch</a> )	Nein	Keine Angaben	Nein	11.07.2017

# Anhang 2

Berechnung Strassenlärm-Immissionen Tag Nacht ( $L_{r,t}$ $L_{r,n}$ )			
<b>Emission <math>L_{r,e,t}</math></b>	<input type="text" value="78.1"/>	dB	Eingabe Emissionspegel Strasse (Tag) 
<b>Emission <math>L_{r,e,n}</math></b>	<input type="text" value="71.1"/>	dB	Eingabe Emissionspegel Strasse (Nacht) 
<b>Abstand</b>	<input type="text" value="6.5"/>	m	Eingabe Abstand Strasse und Empfangspunkt 
<b>Höhe</b>	<input type="text" value="1.5"/>	m	Eingabe Höhe Empfangspunkt über Strassenniveau 
<b>Aspektwinkel</b>	Segmente links    rechts 0 - 30° <input checked="" type="checkbox"/> 0 - 30° <input checked="" type="checkbox"/> 30 - 60° <input checked="" type="checkbox"/> 30 - 60° <input checked="" type="checkbox"/> 60 - 90° <input checked="" type="checkbox"/> 60 - 90° <input checked="" type="checkbox"/>	°	Auswahl Aspektwinkel Strasse am Empfangspunkt 
<b>Reflexion</b>	<input type="text" value="1"/>	dB	Auswahl Reflexionszuschlag 
<b>Signalanlagen</b>	<input type="text" value="0"/>	dB	Auswahl Kreuzungszuschlag 
<b>Kreisel</b>	<input type="text" value="0"/>	dB	Auswahl Kreiselabschlag 
<b>Empfindlichkeitsstufe</b>	<input type="text" value="III"/>		Auswahl Empfindlichkeitsstufe 
<b>Nutzung</b>	<input type="text" value="Betrieb"/>		Auswahl Art der Nutzung 
<b>Strassenlärm</b>	<input type="button" value="Rechnen"/>		Auslösung Rechenfunktion 
<b>Immission <math>L_{r,t}</math> (Empfangspunkt)</b>	Tag: <input type="text" value="70"/>	dB	Resultat Rechenfunktion
<b>Immission <math>L_{r,n}</math> (Empfangspunkt)</b>	Nacht: <input type="text" value="63"/>	dB	Resultat Rechenfunktion
<b>Massgebender Grenzwert (IGW Tag)</b>	Tag: <input type="text" value="70"/>	dB	Vorgabe Lärmschutz-Verordnung LSV 
<b>Massgebender Grenzwert (IGW Nacht)</b>	Nacht: <input type="text" value="---"/>	dB	Vorgabe Lärmschutz-Verordnung LSV 
<b>Beurteilung (Tag)</b>	<input type="text" value="Grenzwert eingehalten"/>		Abschätzung Bewilligungsfähigkeit 

Beurteilung  
(Nacht)

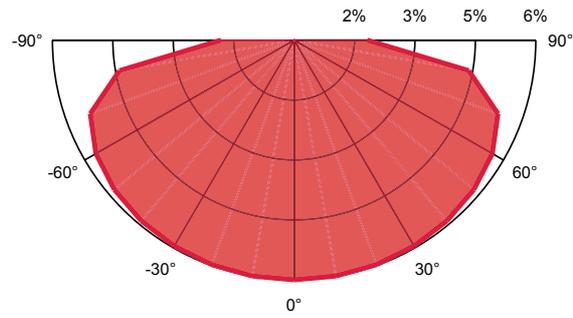
---

Bauvorhaben

Abschätzung  
Bewilligungsfähigkeit  
Bauvorhaben



Verteilung



---

### Anforderungen an die Schalldämmung

**D<sub>e</sub> Betrieb:**  
**Lärmempfindlichkeit**  
"mittel"

37

Schalldämmung gemäss  
SIA, LSV und Praxis  
Kanton ZH



**D<sub>e</sub> Betrieb:**  
**Lärmempfindlichkeit**  
"gering"

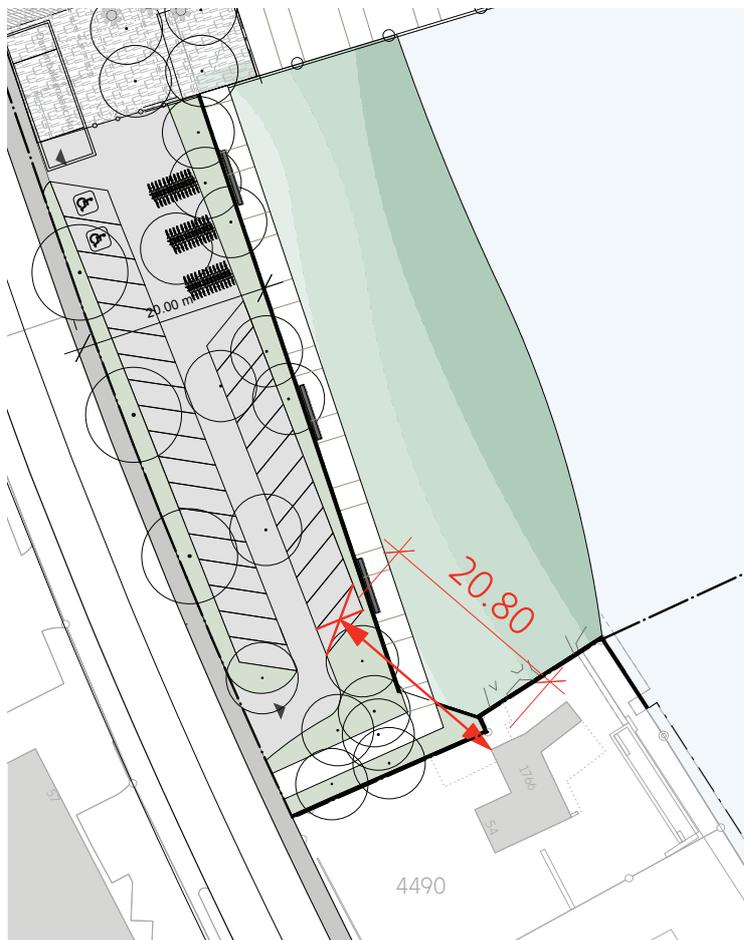
32

Schalldämmung gemäss  
SIA, LSV und Praxis  
Kanton ZH



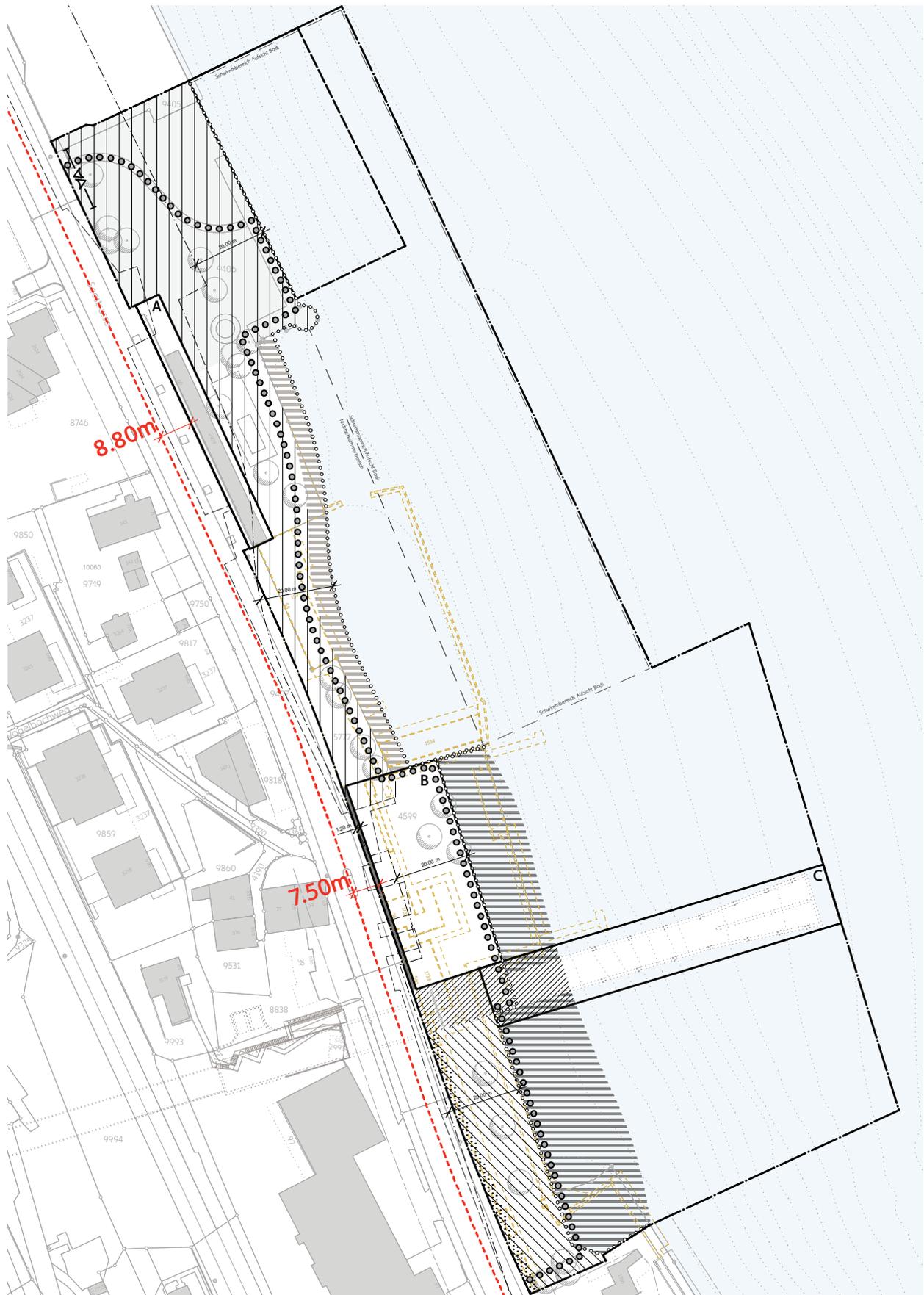
# Anhang 3

Berechnung Parkflächen-Aussenlärm-Immissionen Nacht ( $L_{r,n}$ )			
Emission $L_{re,n I}$	40	Stk.	Eingabe: Anzahl Parkplätze für Personenwagen
Emission $L_{re,n II}$	0	Stk.	Eingabe: Anzahl Parkplätze für Motorräder
Abstandsverlust	20	m	Eingabe: Distanz zwischen Parkfläche und Empfangspunkt
Empfindlichkeitsstufe ES	ESII		Auswahl: Wert für Empfindlichkeitsstufe
Parkflächen-Aussenlärm	Rechnen		Auslösung: Rechenfunktion
Immission $L_{r,n}$ (Empfangspunkt)	48.0	dB	Resultat Rechenfunktion
Massgebender Grenzwert (Planungswert Nacht)	45	dB	Parkflächen unterstehen der Lärmschutz-Verordnung LSV.
Beurteilung	Grenzwert überschritten		Bei Grenzwert-Überschreitungen sind Massnahmen zu ergreifen.



Plan Distanz zwischen Parkfläche und Empfangspunkt, Planwerkstadt AG, ohne Massstab, 13.09.2018  
 Der hier abgebildete Stand entspricht demjenigen der öffentlichen Auflage. Neu ist die Entfernung zwischen Parkfläche und Empfangspunkt grösser, weshalb die Abbildung nicht angepasst wurde.

# Anhang 4

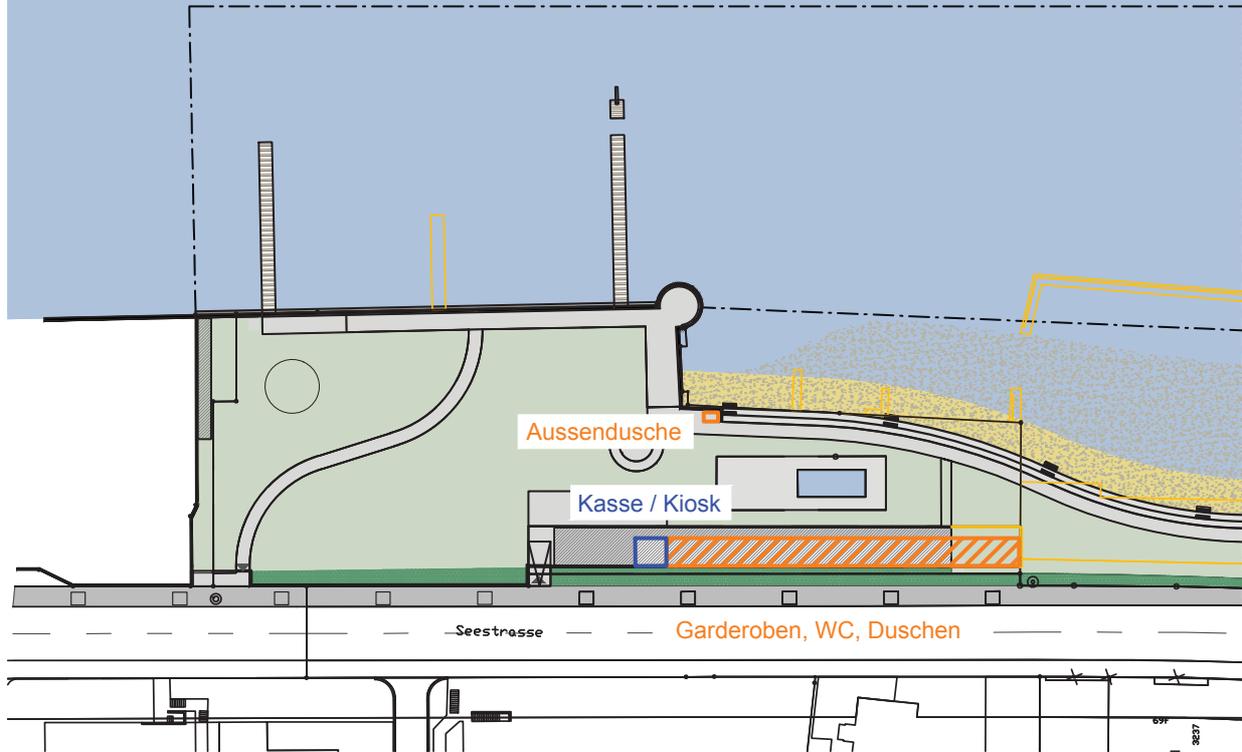


Plan Abstand Strassenachse - Baubereiche, Planwerkstadt AG, 1:1'500, 10.10.2018

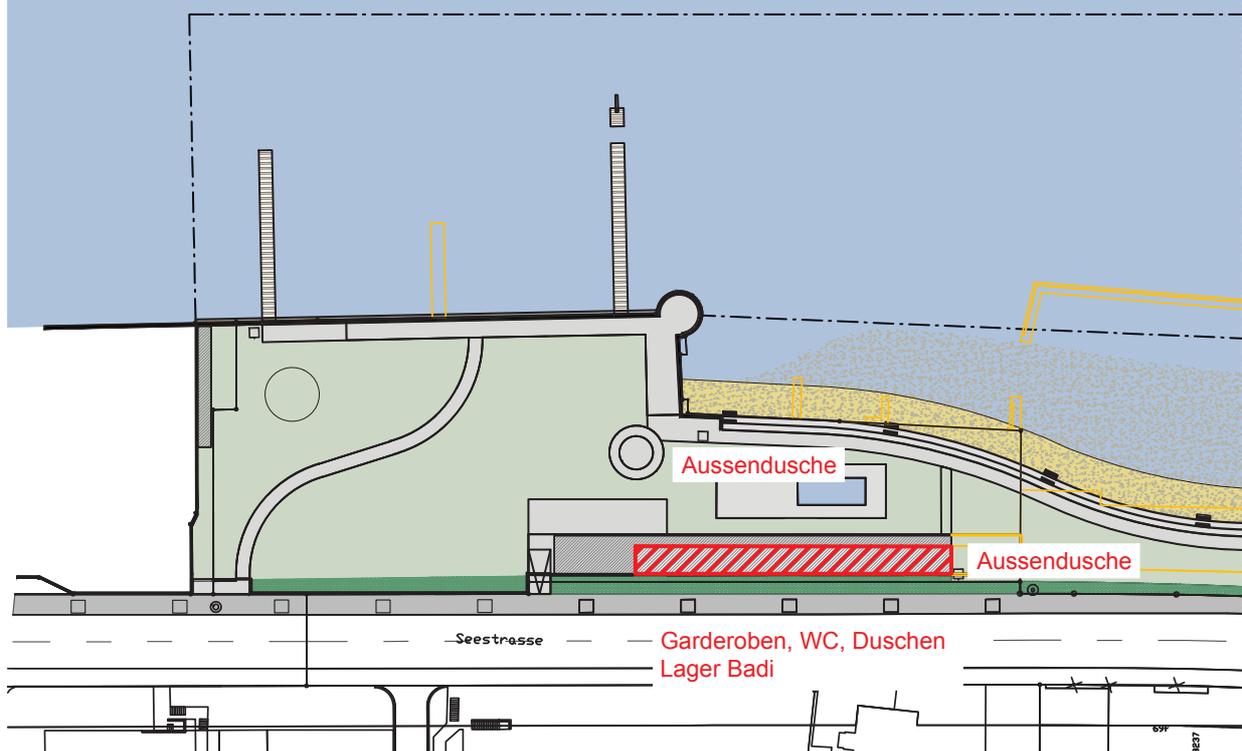
Der hier abgebildete Stand entspricht demjenigen der öffentlichen Auflage. Die Abstände der Baubereiche haben sich nicht geändert, weshalb die Abbildung nicht angepasst wurde.

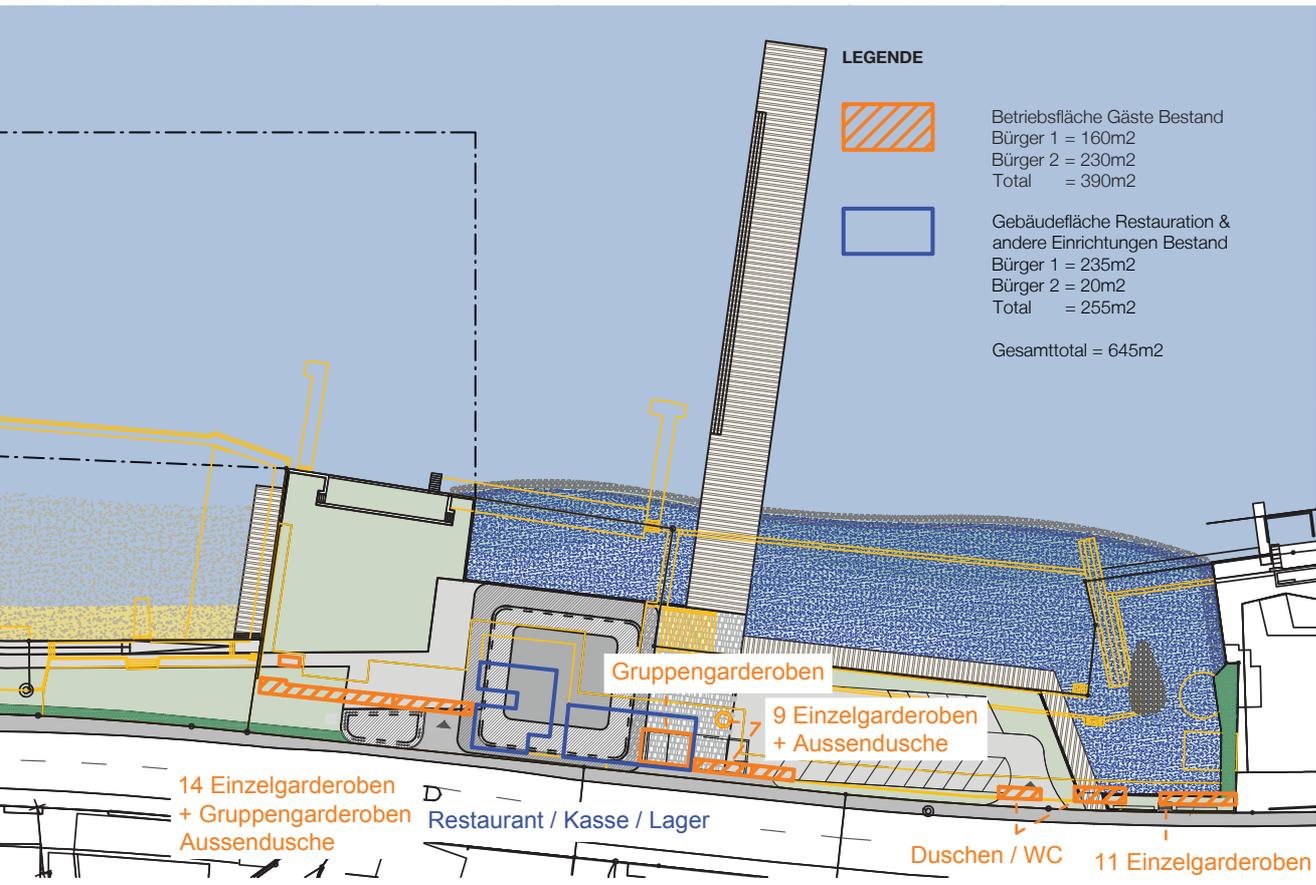
# Anhang 5

Flächennachweis Betriebsflächen Bestand 1:1'000



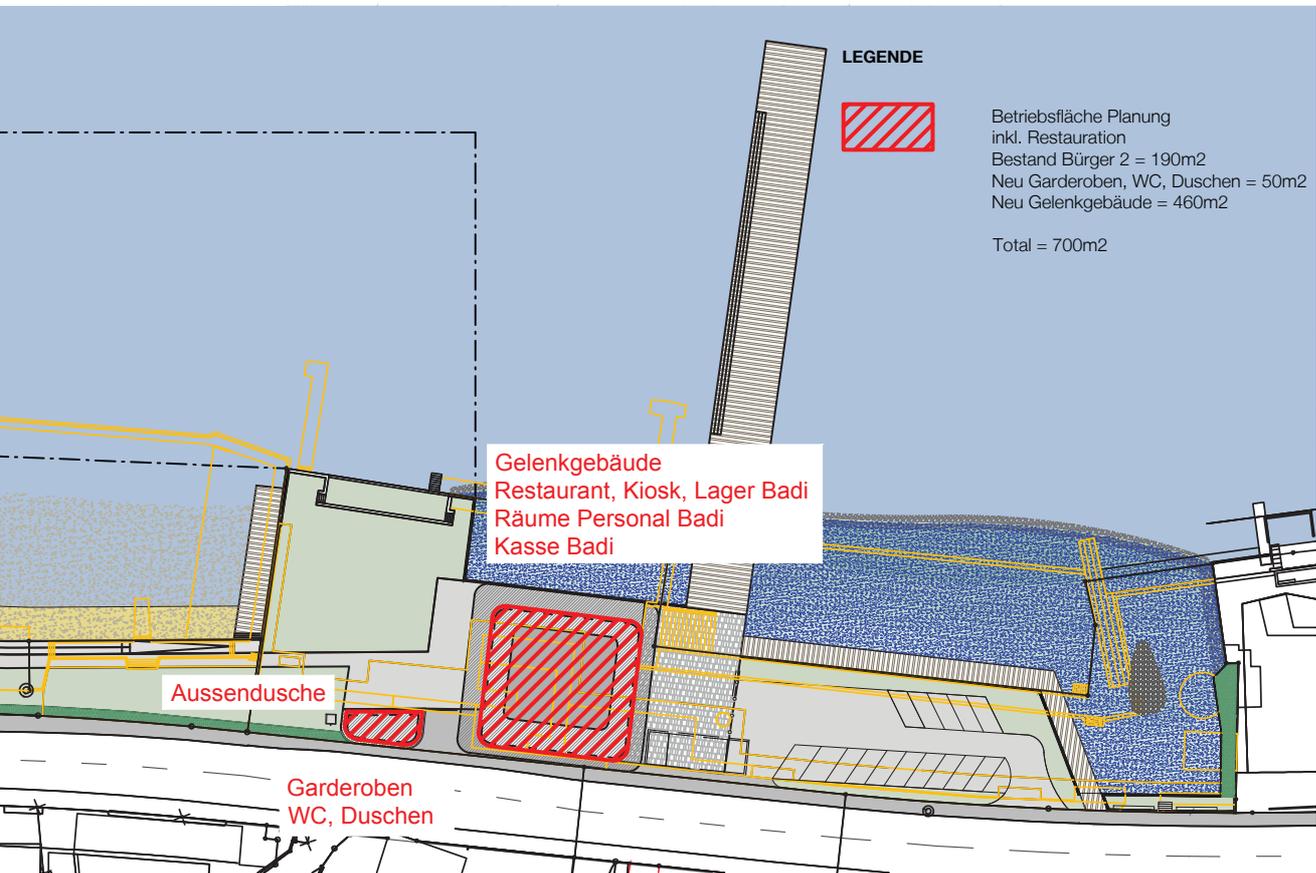
Flächennachweis Betriebsflächen Planung 1:1'000





**LEGENDE**

-  Betriebsfläche Gäste Bestand  
 Bürger 1 = 160m<sup>2</sup>  
 Bürger 2 = 230m<sup>2</sup>  
 Total = 390m<sup>2</sup>
  -  Gebäudefläche Restauration & andere Einrichtungen Bestand  
 Bürger 1 = 235m<sup>2</sup>  
 Bürger 2 = 20m<sup>2</sup>  
 Total = 255m<sup>2</sup>
- Gesamttotal = 645m<sup>2</sup>



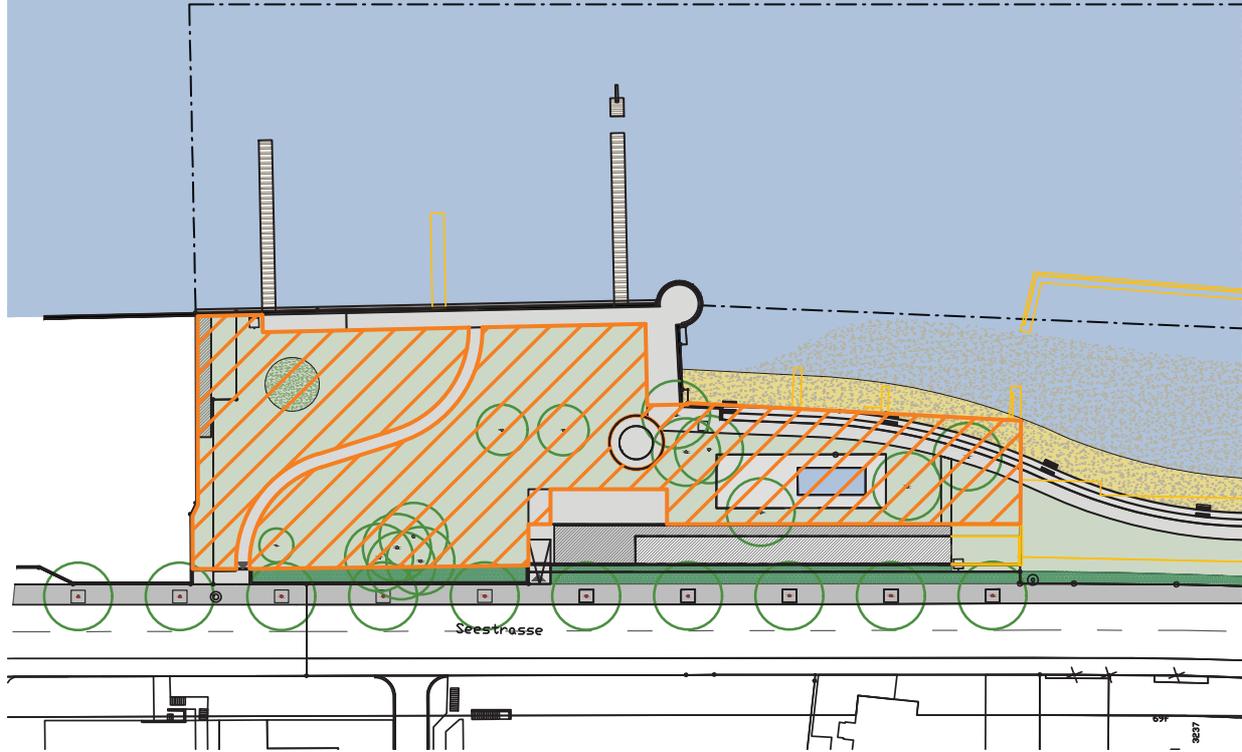
**LEGENDE**

-  Betriebsfläche Planung inkl. Restauration  
 Bestand Bürger 2 = 190m<sup>2</sup>  
 Neu Garderoben, WC, Duschen = 50m<sup>2</sup>  
 Neu Gelenkgebäude = 460m<sup>2</sup>
- Total = 700m<sup>2</sup>

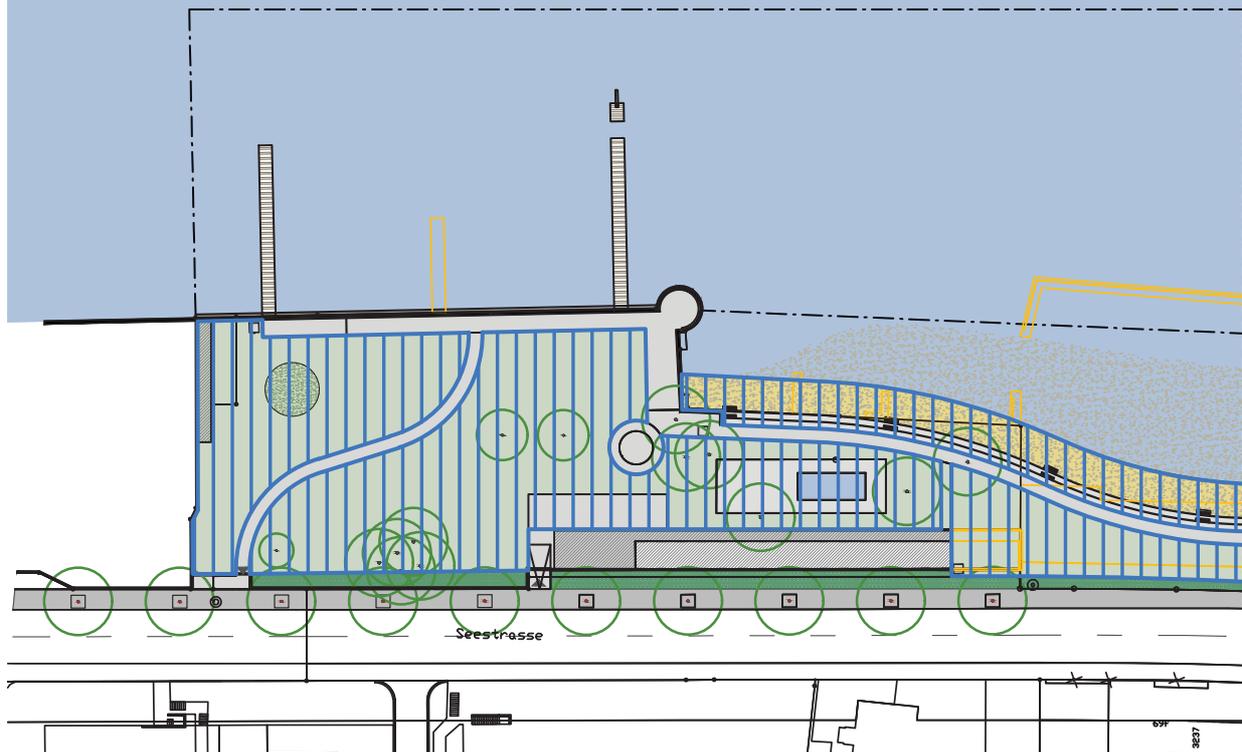


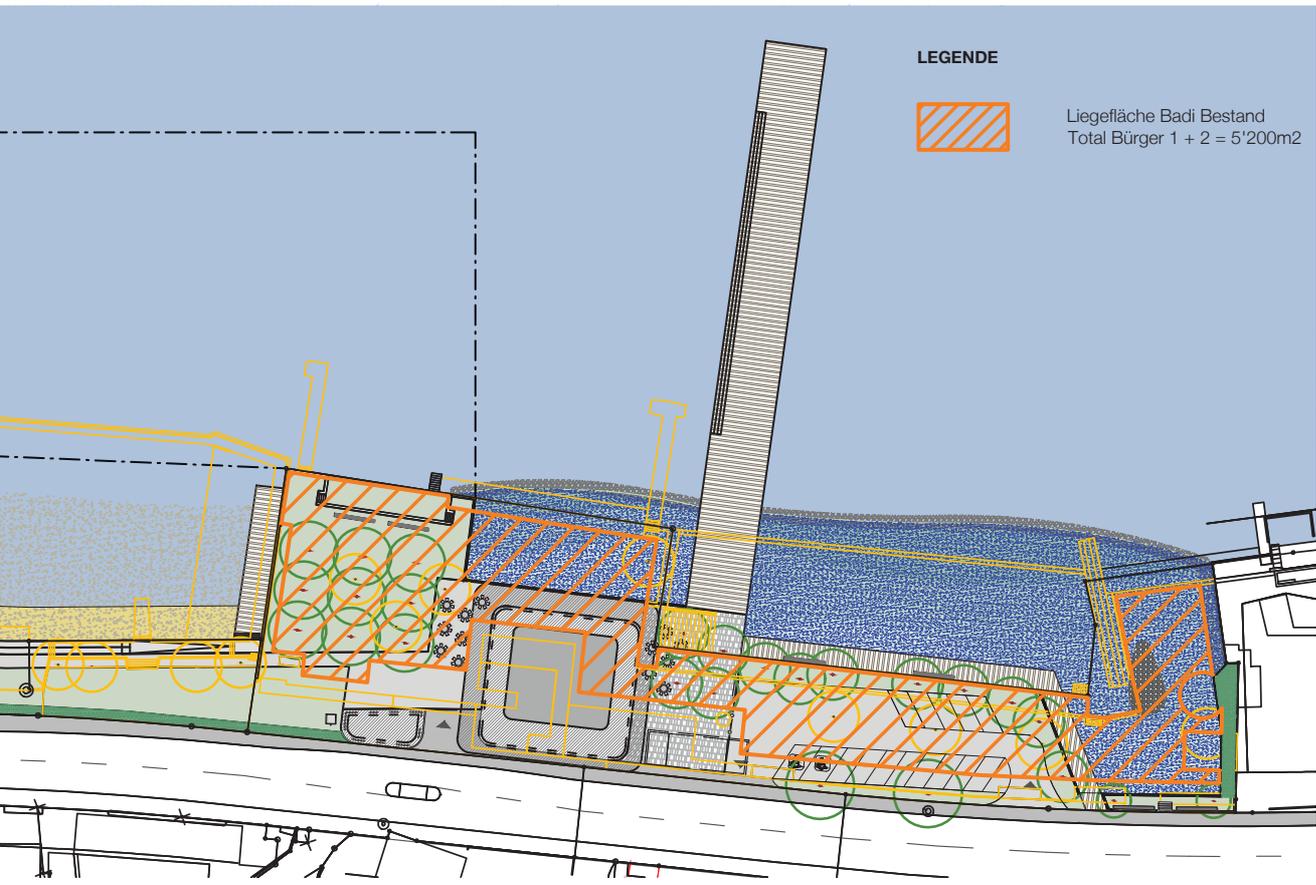
# Anhang 6

Flächennachweis Liegeflächen Badi Bestand 1:1'000



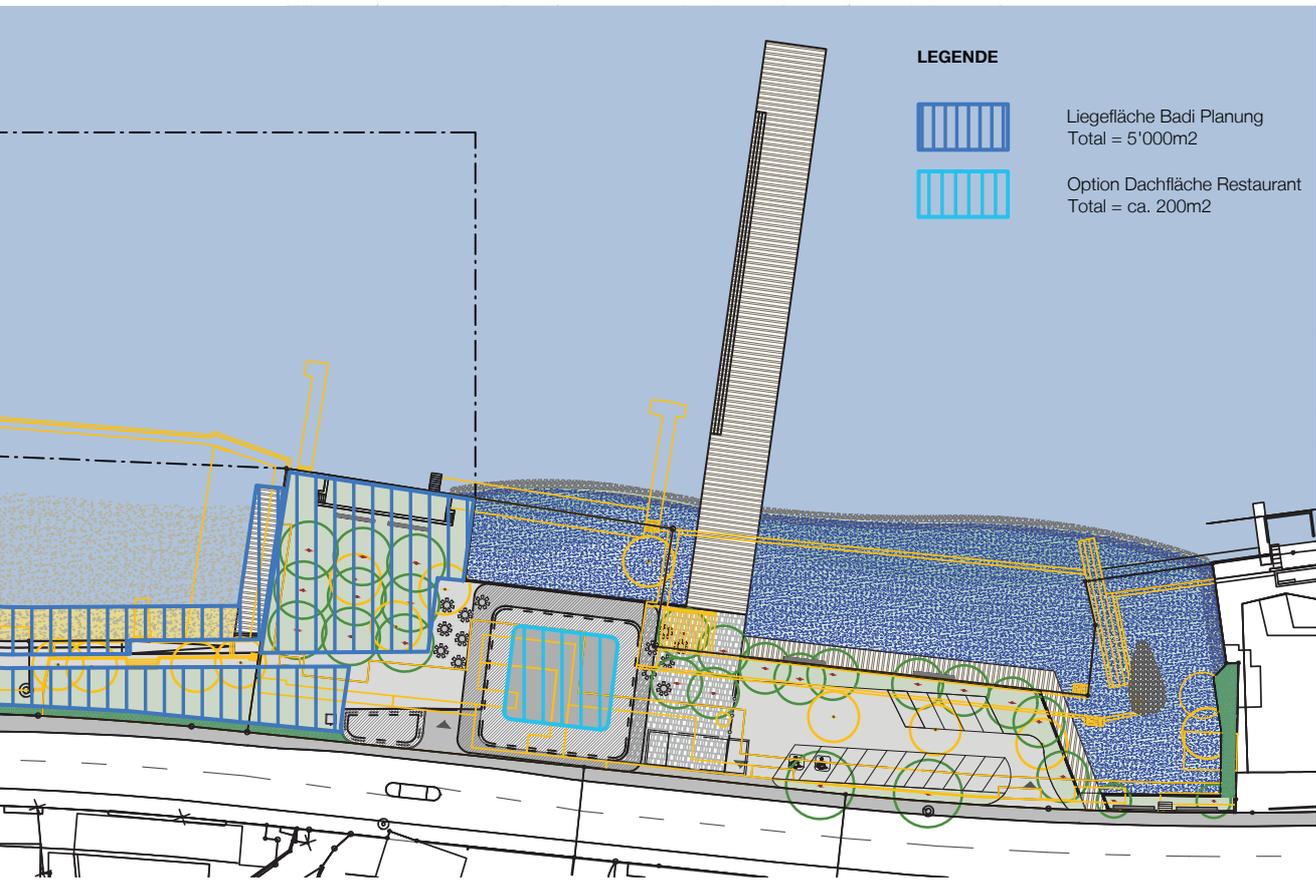
Flächennachweis Liegeflächen Badi Planung 1:1'000





**LEGENDE**

 Liegefläche Badi Bestand  
Total Bürger 1 + 2 = 5'200m<sup>2</sup>



**LEGENDE**

 Liegefläche Badi Planung  
Total = 5'000m<sup>2</sup>

 Option Dachfläche Restaurant  
Total = ca. 200m<sup>2</sup>



**planikum GmbH**  
www.planikum.ch

**DATEINAME**  
0743\_01\_20191018.dwg

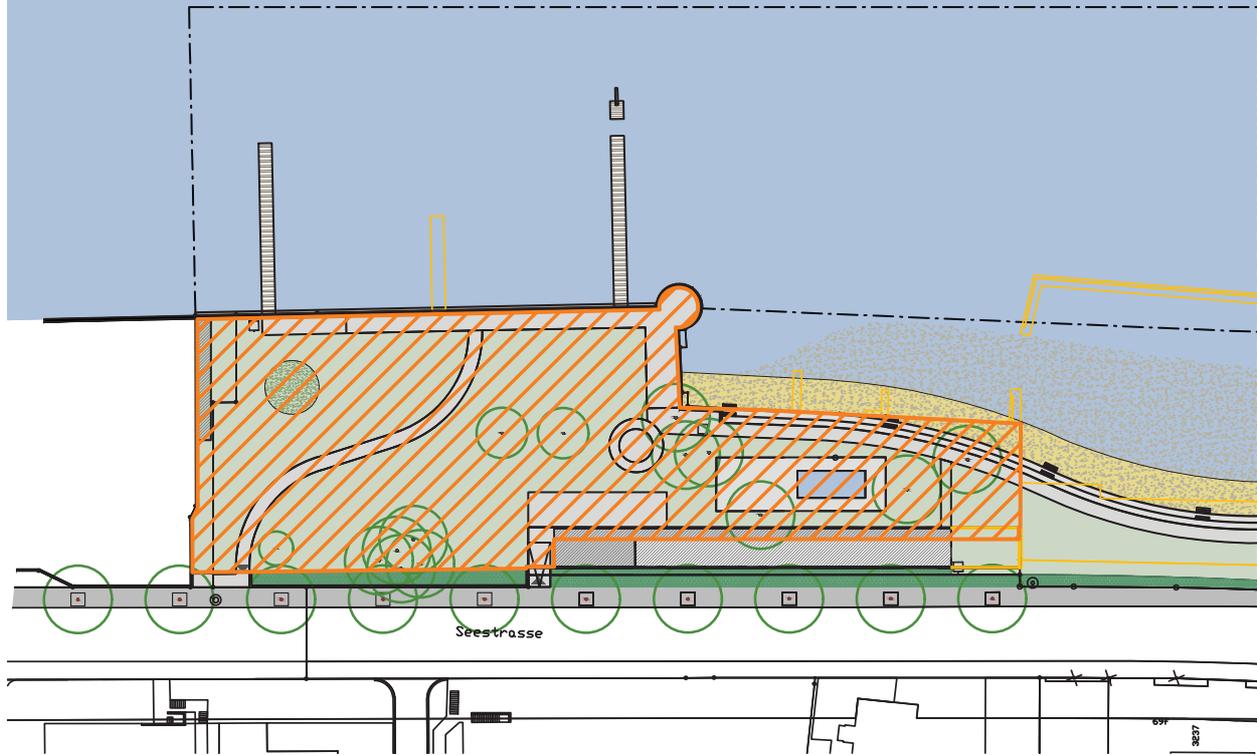
**DATUM / GEZEICHNET**  
18.10.2019 / cst, sba

**PLANTITEL**  
Flächennachweis Liegefläche 1:1'000

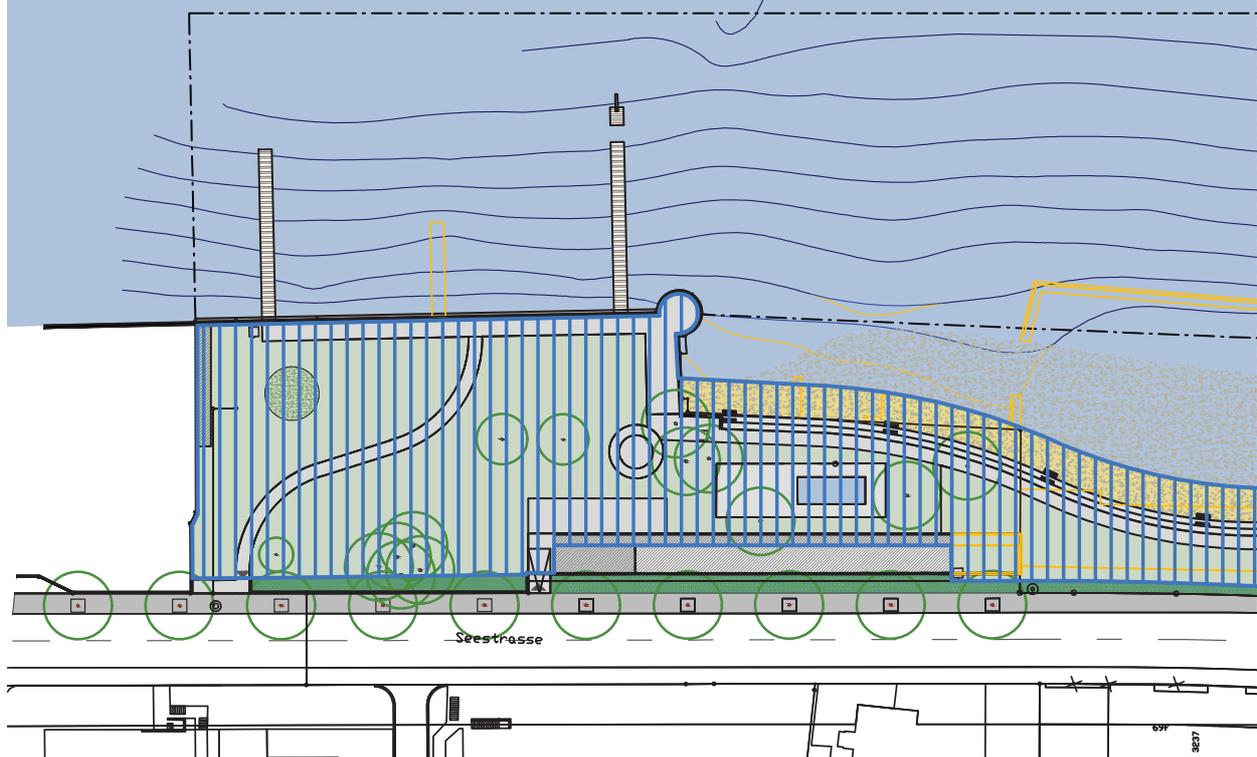
**PROJEKT**  
Seeufer Bürger Thalwil

# Anhang 7

Flächennachweis Erholungsflächen Badi Bestand 1:1'000



Flächennachweis Erholungsflächen Badi Planung 1:1'000

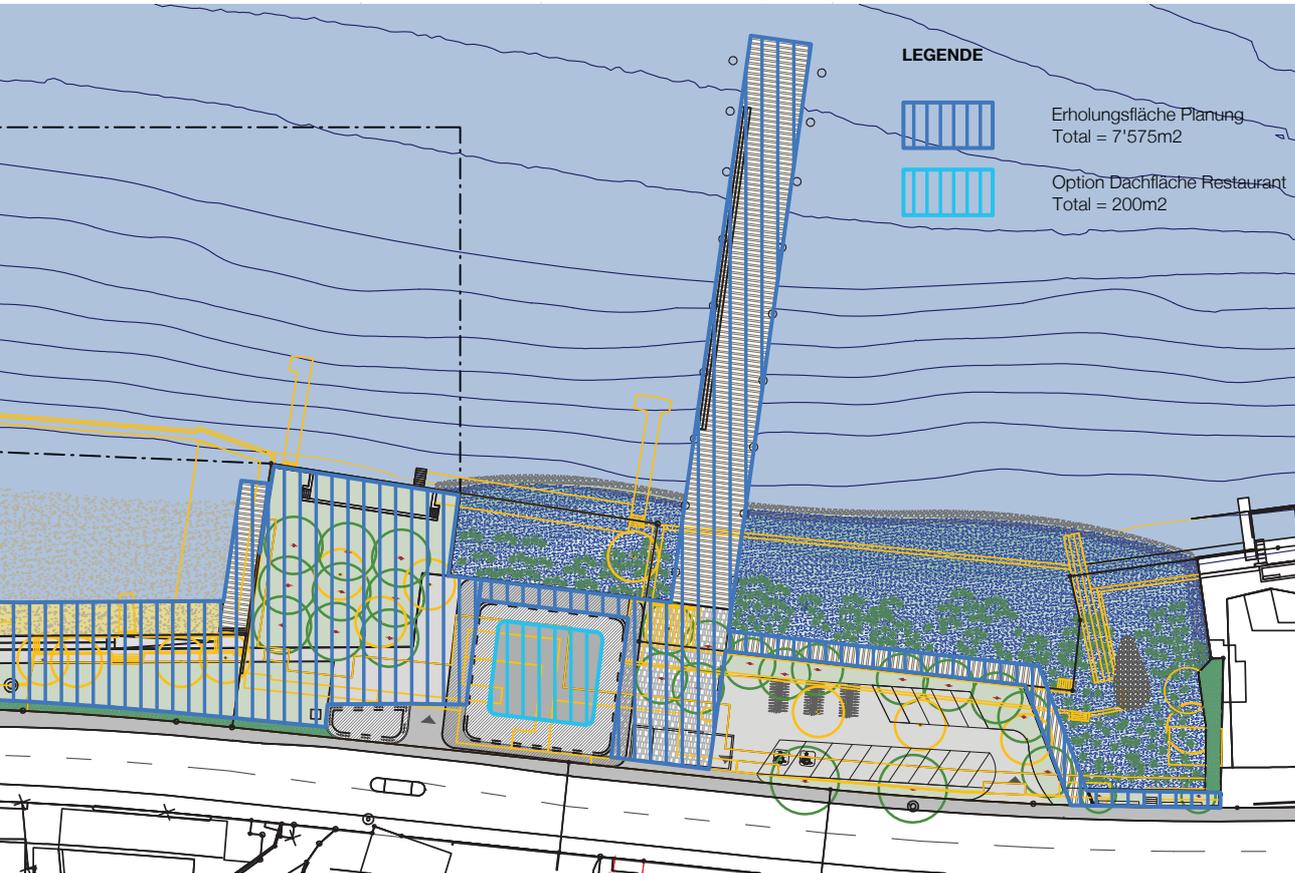




**LEGENDE**



Erholungsfläche Bestand  
Total = 6'500m<sup>2</sup>



**LEGENDE**



Erholungsfläche Planung  
Total = 7'575m<sup>2</sup>

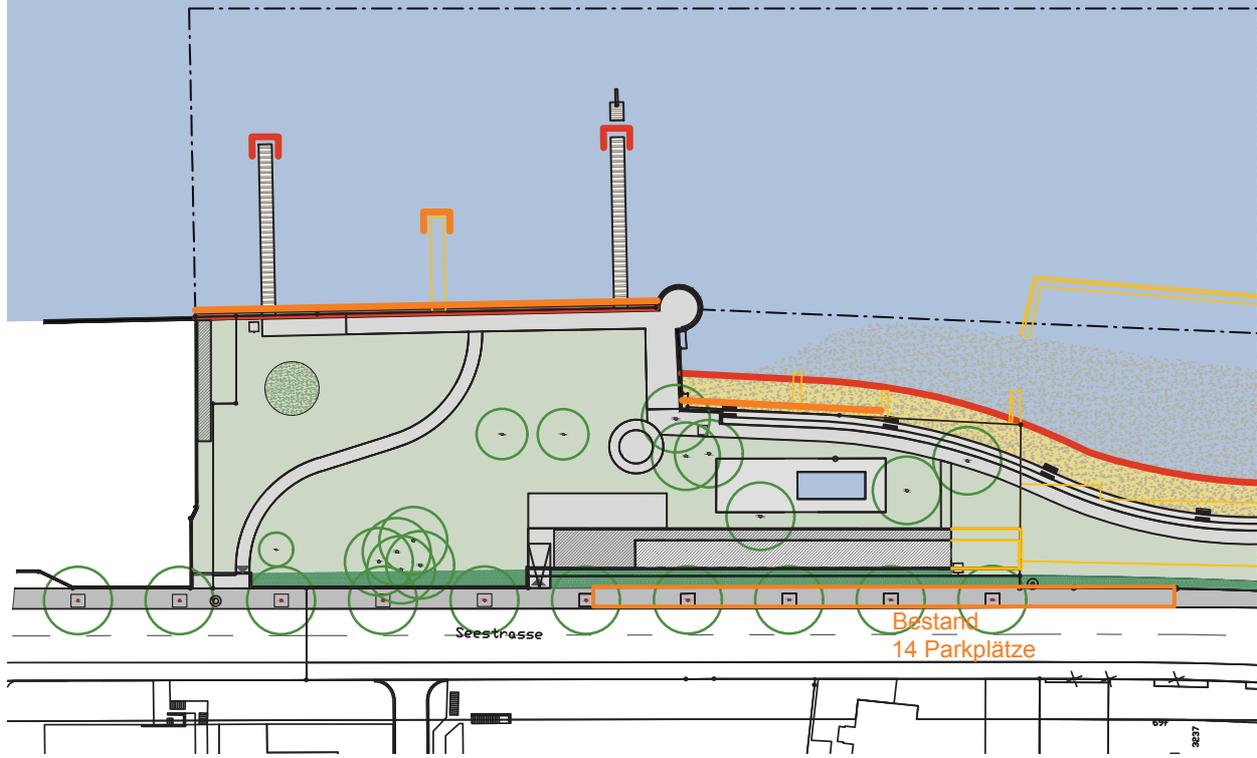


Option Dachfläche Restaurant  
Total = 200m<sup>2</sup>

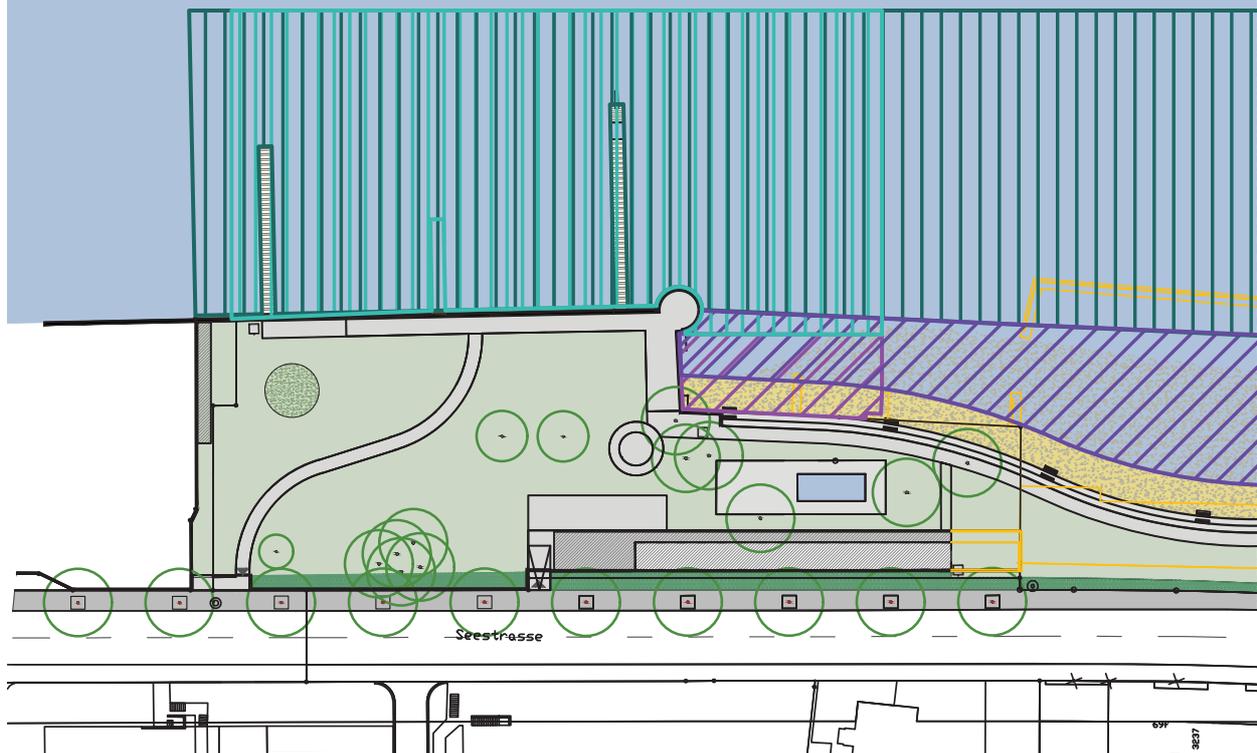


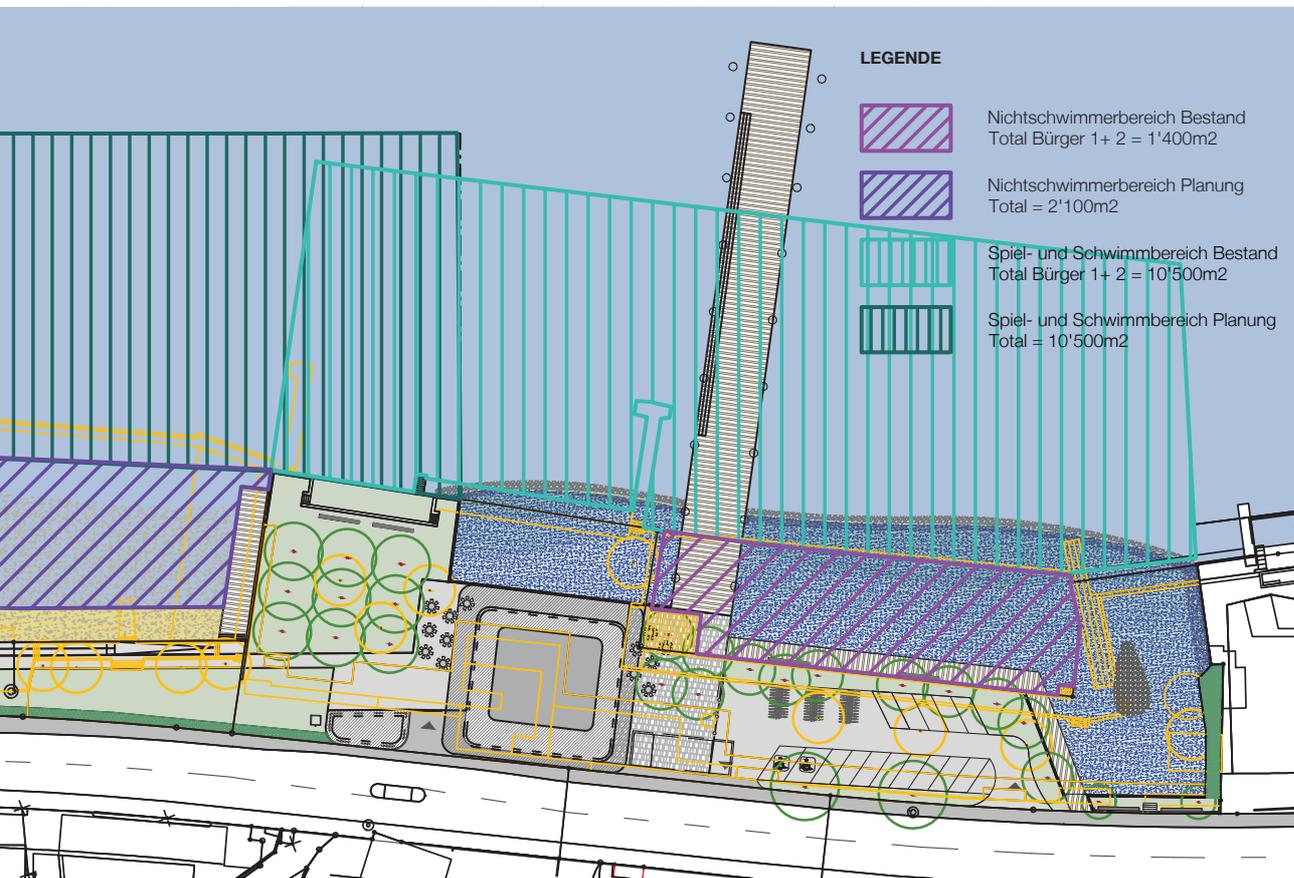
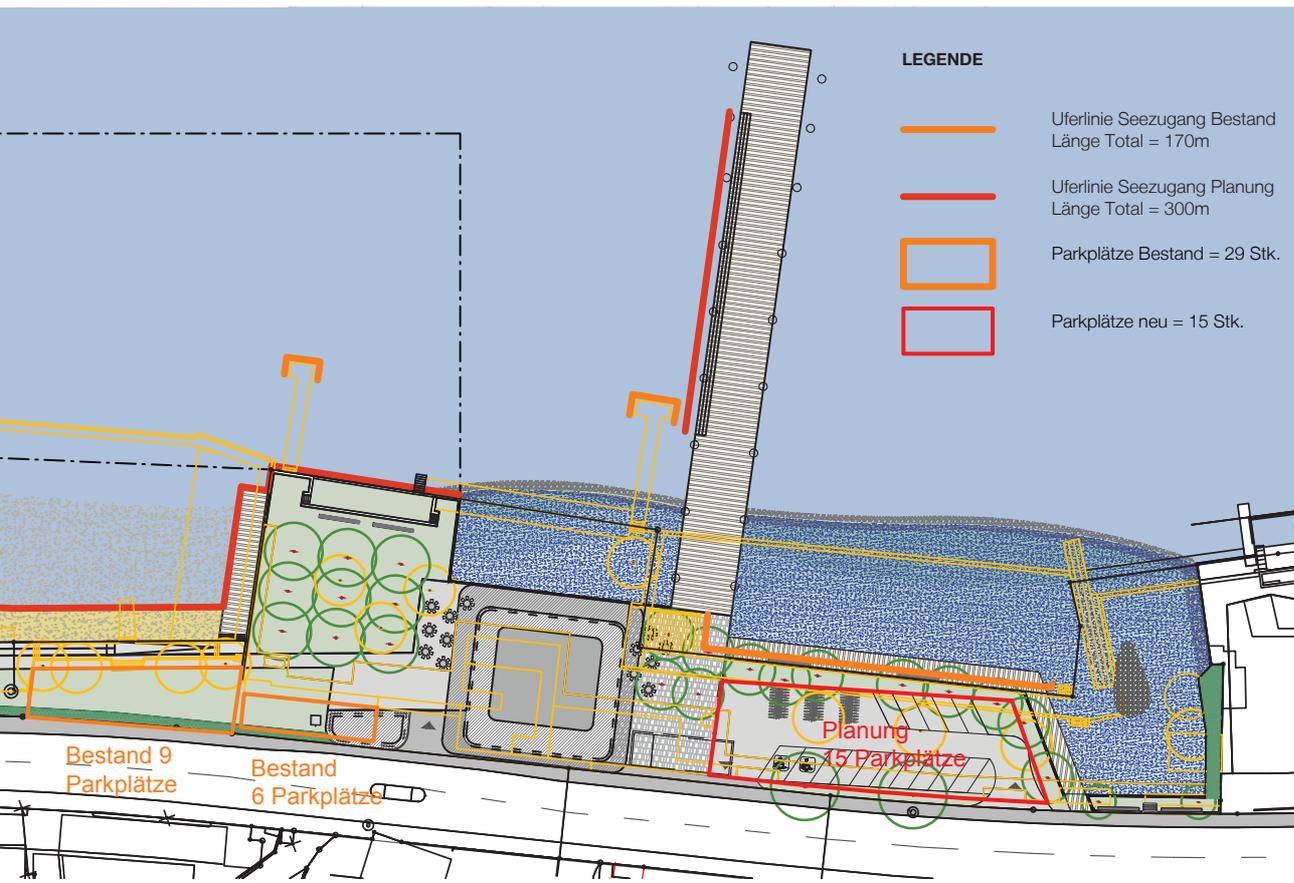
# Anhang 8

Übersicht Länge Uferlinie und Parkplätze 1:1'000



Flächennachweis Nichtschwimmer- und Spielbereich See 1:1'000





0 10 20 30 40 50m

