



Protokoll Nr. 2 vom 24. Juni 2021

19:00 Uhr – 21:30 Uhr

Chilbiplatz

Vorsitz Fankhauser Märk, Gemeindepräsident

Anwesend Brüllmann David
Federer Andreas
Giger Hanspeter
Klöti Peter
Kölliker Hansruedi
Lombriser Ursula
Vuillemin Kurt

Protokoll Brusa Daniela, Gemeindeschreiber-Stv.

Geschäfte:

1. **Privater Gestaltungsplan «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon»**
 - Ablehnung
2. **Jahresrechnung 2020, Abnahme**
 - Genehmigung

Die Eingangskontrolle übernimmt der Gemeindevorsteher, Beat Frick.

Der Gemeindepräsident stellt die Traktandenliste der heutigen Versammlung vor:

1. Erlass Privater Gestaltungsplan Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon
2. Abnahme Rechnung 2020

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sind mit der Reihenfolge der Traktanden einverstanden. Somit werden die Geschäfte gemäss publizierter Reihenfolge behandelt.

Das Protokoll der heutigen Versammlung wird durch die Gemeindeführer-Stellvertreterin, Daniela Brusa, verfasst. Das Protokoll wird nach der Erstellung auf der Thalwiler Website publiziert.

Gemeindepräsident Märk Fankhauser bittet die Votantinnen und Votanten das Mikrofon zu benutzen und zuhanden des Protokolls und der Versammlung den Vor- und Nachnamen bekanntzugeben. Das Mikrofon und Pult wird nach jedem Redner desinfiziert. Er bittet alle Rednerinnen und Redner sich kurz zu fassen und zur Sache zu sprechen. Die Stimmzählerinnen und -zähler werden gebeten, die ihnen zugewiesenen Stimmberechtigten jeweils von vorne nach hinten zu zählen. Wie immer soll auf Applaus und Zwischenrufe verzichtet werden.

Nach der Einführung erklärt der Gemeindepräsident die Versammlung als offiziell eröffnet. Zu Beginn der Versammlung befinden sich 366 Stimmberechtigte in der Kirche, was einer Beteiligung von 3.43 % entspricht.

6.0.4.4 Gestaltungspläne

Nr. 8

Privater Gestaltungsplan «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon»

Das Wichtigste in Kürze

Das Gestaltungsplanareal umfasst drei Grundstücke, die zwischen den Geleisen der SBB und der Kreuzung Ludretikonerstrasse / Gotthardstrasse liegen. Die private Bauherrschaft ist Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 9521, auf dem heute bereits ein Gebäude mit Geschosswohnungen steht. Direkt angrenzend liegt das Weggrundstück Kat.-Nr. 9522 der Gemeinde sowie ein Grundstück der SBB, auf welchem sich ebenfalls ein Wohngebäude befindet. Der private Gestaltungsplan wurde von der Bauherrschaft erarbeitet. Aufgestellt wird der Gestaltungsplan jedoch von den drei involvierten Grundeigentümern: der Bauherrschaft, der SBB und der Gemeinde Thalwil. Das Richtprojekt, auf dem der Gestaltungsplan basiert, sieht eine zusammenhängende Überbauung der drei Grundstücke vor. Der private Gestaltungsplan bezweckt, innerhalb des Perimeters eine Überbauung mit besonders guter Gestaltung und städtebaulicher Qualität zu realisieren, welche bezüglich der Lärmsituation optimal gestaltet ist und eine angemessene, hochwertige Verdichtung unter Berücksichtigung vorherrschender Strukturen sicherstellt. Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für gute Wohnqualität trotz Lärmbelastung, gemischte Wohnungsgrössen mit einem Anteil Gewerbe, Büro und Dienstleistungen sowie publikumsorientierte Nutzungen, eine offene und attraktive Anbindung zur Bahnunterführung sowie unterstützende Massnahmen zur Reduktion des Verkehrszuwachses und Förderung des Velo- und Fussverkehrs im Zentrum Thalwils. Der Wohnteil des Richtprojekts umfasst sechs 2½-Zimmer-, elf 3½-Zimmer-Wohnungen sowie ein Studio. Die insgesamt 18 Wohnungen bieten je nach Belegung Platz für 24 bis 31 Bewohnende. Mit dem Projekt will die Bauherrschaft insbesondere Bedürfnisse von Wohnen im Alter abdecken. Im Erdgeschoss sind Ladennutzungen mit grosszügigen Raumhöhen vorgesehen. Zusammen mit den grossen Fensterflächen und dazugehörigen Nebenräumen können ideale Voraussetzungen für Gewerbetriebe geschaffen werden. Das erste Obergeschoss ist flexibel nutzbar. Dort können beispielsweise eine Kinderkrippe sowie Büronutzungen untergebracht werden. Mit der Zustimmung zum Gestaltungsplan gewährt die Gemeinde der Bauherrschaft ein Über- und Näherbaurecht der Wegparzelle Kat.-Nr. 9522 (Bahnunterführung) sowie Überbaumöglichkeiten, welche über die Regelbauweise hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft ein Mehrwert, der gegenüber der Öffentlichkeit ausgeglichen werden soll. Die Bauherrschaft und die Gemeinde haben sich auf den Ausgleich des Mehrwerts geeinigt und diesen in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen für eine effiziente Überbauung von zwei zentrumsbezogenen Restgrundstücken zwischen den Geleisen und der Kreuzung Ludretikonerstrasse / Gotthardstrasse geschaffen. Zudem wird die Anbindung zur Bahnunterführung attraktiv gestaltet, die Zentrumsfunktion des Standortes mit einer geeigneten Mischnutzung gestärkt und eine gute Wohnqualität trotz Lärmbelastung sichergestellt. Der private Gestaltungsplan Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon ist aus Sicht des Gemeinderats ein Bekenntnis zu einer Zentrumsentwicklung, welche öffentliche Nutzungen und Dienstleistungen mit attraktivem städtischem wie auch altersgerechtem Wohnen miteinander verbindet. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dem privaten Gestaltungsplan Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon zuzustimmen und diesen als allgemeinverbindlich zu erklären.

A N T R A G

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. **Gestützt auf §§ 83-89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 15 Ziffer 3 der Gemeindeordnung wird dem privaten Gestaltungsplan «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon» zugestimmt. Der Gestaltungsplan «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon» wird im Sinne von § 85 PBG mit öffentlich-rechtlicher Wirkung als allgemeinverbindlich erklärt.**
2. **Der «Mitwirkungsbericht» zum öffentlichen Planauflageverfahren wird genehmigt.**
3. **Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den privaten Gestaltungsplan «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon» zu genehmigen.**
4. **Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendige Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind zu veröffentlichen.**
5. **Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.**

B E L E U C H T E N D E R B E R I C H T

1. Ausgangslage

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

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

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

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

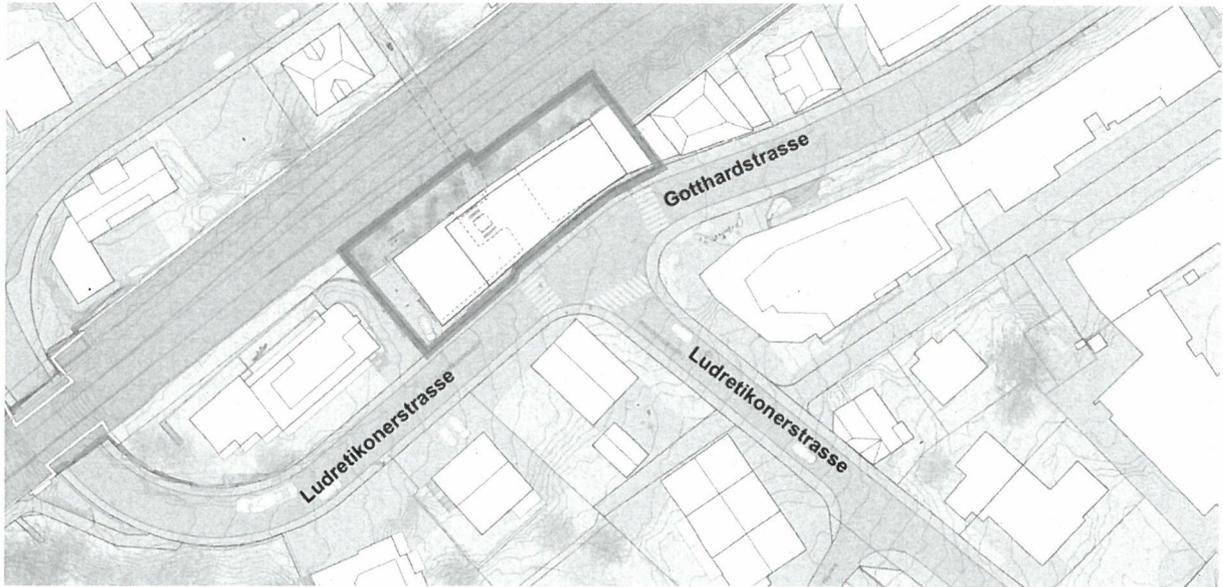


Abb. 1: Gestaltungsplanareal «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon»

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

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

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

1.1 Gestaltungspläne

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

1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

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

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

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

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

2 Gestaltungsplan «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon»

2.1 Zweck und Ziele des Gestaltungsplans

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

- einen städtebaulich und architektonisch gut gestalteten Auftakt zur Zentrumszone;
- eine offene und attraktive Anbindung zur Bahnunterführung;

- gemischte Wohnungsgrößen mit einem Anteil Gewerbe, Büro und Dienstleistungen sowie publikumsorientierte Nutzungen;
- gute Wohnqualität trotz Lärmbelastung;
- unterstützende Massnahmen zur Reduktion des Verkehrszuwachses und Förderung des Velo- und Fussverkehrs in Zentrumsnähe.

2.2 Bestandteile des Gestaltungsplans

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

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

Der Mitwirkungsbericht inklusive Anhänge, Stellungnahme zu Lärmveränderung, Simulation 2-Stunden-Schatten und 3D-Visualisierungen des Richtprojekts, orientiert zudem darüber, wie die Bauherrschaft die Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und Anhörung berücksichtigt hat. Über die «nichtberücksichtigten Einwendungen» wird im Sinne von § 7 PBG mit der Planfestsetzung durch die Gemeindeversammlung entschieden.

Die genannten Dokumente sind Bestandteile der Aktenauflage

2.3 Richtprojekt

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

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



Abb. 2:

Ansicht Gotthardstrasse (Galli Rudolf Architekten AG).

Bebauung

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

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

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

Nutzung

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

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

Erschliessung

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

Freiraum

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



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

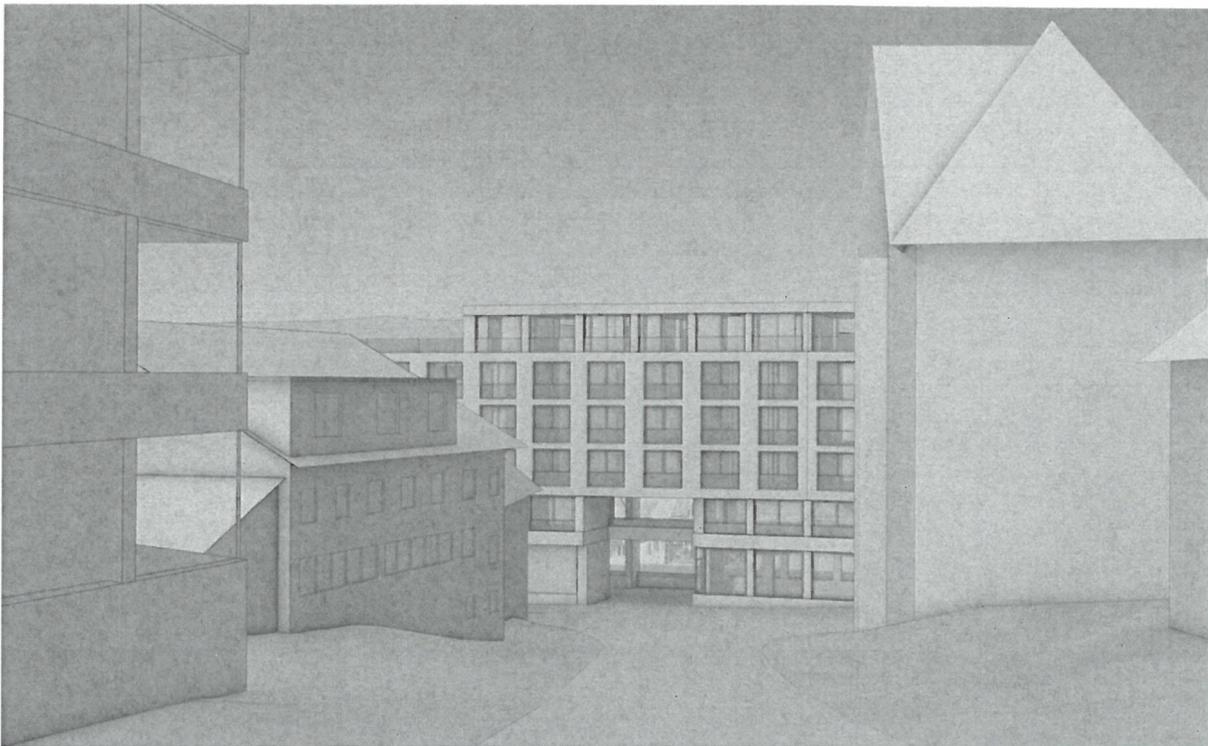


Abb. 4: Städtebauliche Perspektive Ludretikonstrasse Richtung See (Galli Rudolf Architekten AG).

2.4 Planerische Umsetzung im Gestaltungsplan

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

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

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

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

An die Gestaltung der Gebäude und Umgebung stellt der Gestaltungsplan erhöhte Anforderungen. Bauten, Anlagen und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung

so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Die Bauten sind im Minimum analog Minergie-Baustandard zu realisieren. Wenn der Energieverbund Zentrum zum Realisierungszeitpunkt des Projekts bereit ist, muss der Anschluss daran erfolgen.

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

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

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

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



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

2.5 Über- und Näherbaurecht / Mehrwertausgleich

Mit der Zustimmung zum Gestaltungsplan gewährt die Gemeinde der Bauherrschaft ein Über- und Näherbaurecht der Wegparzelle Kat.-Nr. 9522 sowie Überbaumöglichkeiten, welche über die

Regelbauweise hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft ein Mehrwert, der gegenüber der Öffentlichkeit ausgeglichen werden soll. Die Bauherrschaft und die Gemeinde haben sich auf die nachfolgend beschriebene Ermittlung und den Ausgleich des Mehrwerts geeinigt und diesen in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten (vgl. Auflagedokumente).

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

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

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

Mehrwert insgesamt	1'805'00 Fr
Wertsteigerung Bauland durch Über- und Näherbaurecht	687'000 Fr
Planungsbedingter Mehrwert	1'118'000 Fr
Ausgleichsbetrag der Bauherrschaft zugunsten der Öffentlichkeit	567'100 Fr.
Anteil Bauherrschaft Mehrwert durch Überbaurecht (50%)	343'500 Fr.
Planungsmehrwert (20% des Gesamtmehrwerts)	223'600 Fr.
Verwendung des Ausgleichsbeitrags	567'100 Fr.
Behindertengerechte Erschliessung Unterführung sowie Konkurrenzverfahren (pauschal)	200'000 Fr.
Aufwertung Unterführung	ca. 1200000 Fr.
Verbleibender Betrag Zu investieren in Aufwertungen in der unmittelbaren Umgebung des Gestaltungsplanareals, sekundär in die Aufwertung des Zentrums und/oder zur Begrünung der Gotthard-, Ludretikoner- und ggf. Bahnhofstrasse. Der Verwendungszweck muss bis max. 5 Jahre nach Fertigstellung durch den Gemeinderat festgelegt werden.	ca. 250'000 Fr.

3 Mitwirkungsverfahren

3.1 Öffentliche Auflage und Anhörung

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

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

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

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

3.2 Einschätzung zum Umgang mit den Einwendungen und Anträgen

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

Sicherstellung behindertengerechter Zugang Unterführung

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

Qualität und Attraktivität der Unterführung sowie deren Zugang

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

Umgang mit Überbaurecht und Mehrausnützung

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

Berücksichtigung des Lokalklimas

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

Nachweise und Nachvollziehbarkeit der städtebaulichen Qualität und Einordnung

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

4 Stellungnahme des Gemeinderates

Planerische Rahmenbedingungen

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

Mehrwertausgleich

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

Planungsprozess

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

Städtebau / Richtprojekt

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

Nutzung

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

Einordnung und Gestaltung

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

Erschliessung

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

Energiebedarf

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

5 Schlussbemerkungen

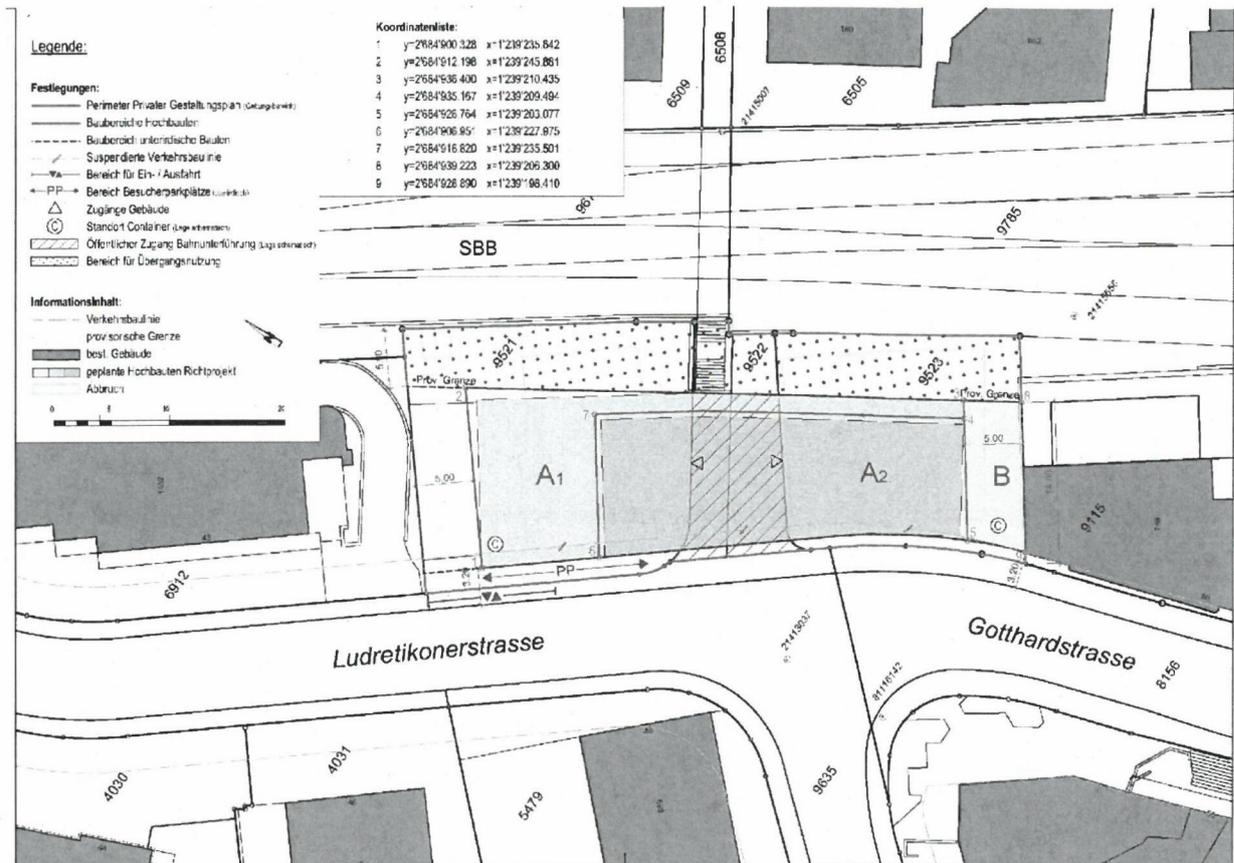
Der private Gestaltungsplan «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon» ist ein Bekenntnis zu einer Zentrumsentwicklung, welche öffentliche Nutzungen und Dienstleistungen mit attraktivem städtischem wie auch altersgerechtem Wohnen miteinander verbindet.

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

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

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

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



Vorstellung Vorlage

Heiner Schaeppi, Mitglied Planungs- und Baukommission präsentiert die Vorlage.

Diskussion, Anträge

Der Gemeindepräsident Märk Fankhauser eröffnet die Diskussion.

Wortmeldungen durch René Heckel, Peter Riner, Eric Durand, Lydia Derungs, Lukas Henggeler, Hubert Lechner, Christiana Brenk, Marianne Zürcher und Elsbeth Kuster.

Anträge

Es werden keine Anträge gestellt.

Abstimmung

Der Gemeindepräsident fragt, ob er den Beschluss in Globo zur Abstimmung bringen darf. Es meldet sich keine stimmberechtigte Person, um das Veto einzulegen.

Die vorliegende Vorlage wird abgelehnt.

Beschluss

Die Gemeindeversammlung

beschliesst:

1. Der private Gestaltungsplan «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon» wird abgelehnt.
2. Gegen diesen Beschluss kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Horgen, 8810 Horgen
 - wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte **innert 5 Tagen** schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 21a und § 22 Abs. 1 VRG)
 - und im Übrigen **innert 30 Tagen** schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. a und d i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG). Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat die unterliegende Partei zu tragen.
 - Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) E. und P. Kuster, Alte Landstrasse 165, 8800 Thalwil
 - b) Landis AG, Huebwiesenstrasse 34, 8954 Geroldswil
 - c) Kommunikationsbeauftragte
 - d) Leiter DLZ Bau, Energie und Umwelt

- e) Leiterin Baubewilligungen
- f) Leiter Planung
- g) Bezirksrat Horgen, Seestrasse 124, 8810 Horgen (für Rechtskraftbescheinigung)
- h) Akten GV

9.0.3 Jahresrechnung

Nr. 9 Jahresrechnung 2020, Abnahme

Antrag

Die Gemeindeversammlung

beschliesst:

1. Die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2020 der Politischen Gemeinde Thalwil werden genehmigt.

Beleuchtender Bericht

Die Jahresrechnung 2020 kann im Beleuchtenden Bericht „Rechnung 2020“ und unter www.thalwil.ch eingesehen werden.

Erklärung und Antrag der Rechnungsprüfungskommission zur Jahresrechnung 2020 der Politischen Gemeinde Thalwil

1. Die Rechnungsprüfungskommission hat die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2020 der Politischen Gemeinde Thalwil geprüft. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr. 141'025'714.95
	Gesamtertrag	Fr. 140'022'955.54
	Aufwandüberschuss	Fr. 1'002'759.41
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr. 12'173'313.40
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr. 564'827.75
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr. 11'608'485.74
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	Fr. 1'257'201.25
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr. -
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr. 1'257'201.25
Bilanz	Bilanzsumme	Fr. 247'955'483.14
Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet. Dadurch vermindert sich der Bilanzüberschuss auf		Fr. 94'839'922.87

2. Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) stellt fest, dass die Jahresrechnung der Politischen Gemeinde Thalwil zwar rechnerisch richtig, aber in einzelnen Elementen finanzrechtlich nicht zulässig ist. Die finanzpolitische Prüfung der Jahresrechnung gibt im Sinne des Prüfungsergebnisses Anlass zu folgenden Bemerkungen, welche in der Konsequenz zum Antrag auf Nichtgenehmigung der Jahresrechnung führen.

2.1 Ausgangslage

Die RPK ist sich bewusst, dass die Ablehnung der Jahresrechnung keine unmittelbaren Folgen hat. Eine Nichtgenehmigung ist jedoch Ausdruck der politischen Missbilligung und wohl eine der wenigen Möglichkeiten der RPK, sich Gehör zu verschaffen und zukunftsweisende Impulse zu geben. Vorweg hält die RPK fest, dass der weitaus überwiegende Teil der Jahresrechnung zu keinen Bemerkungen Anlass gibt, da grosse Übereinstimmung mit dem Budget besteht, Abweichungen beim Soll-Ist-Vergleich begründet, finanzrechtlich zulässig und im umfassenden Sinn finanziell angemessen sind.

2.2 Begründungen für die Nichtgenehmigung

2.2.1 Budgetabweichung DLZ Bildung Fr. +3,3 Mio. (im Vorjahr Fr. +2,0 Mio.)

Mehrkosten von 12,3% (im Vorjahr 7,8%) gegenüber dem Budget sind aus Sicht der RPK in dieser Grössenordnung nicht akzeptabel, weil nur teilweise begründet. Plausibel erklärbar sind in der Rechnung 2020 die Covid-19-bedingten Mehrkosten von etwa Fr. 1,3 Mio. in der schulergänzenden Betreuung (Hort/Mittagstisch). Hingegen zeigen die Budgetabweichungen bei den «Lehrerlöhnen» (Besoldung der dem Lehrpersonalgesetz unterstehenden Lehrpersonen, Schulleiterinnen und Schulleiter) von Fr. 1,1 Mio. (+7.8%) sowie jene bei der Sonderschulung von Fr. 0,9 Mio. (+17.8%) deutlich auf, dass diese Budgetzahlen nicht annähernd genau ermittelt worden waren. Die RPK, aber auch die Stimmberechtigten müssen sich bei der alljährlichen Budgetgenehmigung darauf verlassen können, dass das vorgelegte Budget vollständig und auf die Schulentwicklung abgestimmt ist, sodass es letztlich auch eingehalten werden kann. Die RPK wird den Eindruck nicht los, dass vor allem der im Sonderschulbereich vorhandene Spielraum sich einseitig auf den pädagogischen Grundauftrag ausgerichtet, ohne die finanziellen Auswirkungen zu hinterfragen.

2.2.2 Eigenwirtschaftsbetriebe mit unzulässigen Einlagen in die Spezialfinanzierungen im Eigenkapital von über Fr. 5 Mio.

Eigenwirtschaftsbetriebe sind Verwaltungsbereiche (in Thalwil namentlich die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallentsorgung, Gasversorgung und Abfalllogistik), die Leistungen für Dritte erbringen und dabei nach dem Grundsatz der Eigenwirtschaftlichkeit, d.h. ohne Einfluss auf den Steuerhaushalt gebührenfinanziert geführt werden. Rechnungslegungsmässig sind diese Betriebe vollständig in der Gemeinderechnung integriert. Die jährlich ermittelten Betriebsergebnisse werden auf Spezialfinanzierungskonten vorgetragen. Ihr Bestand, welcher Reserven im Sinne von zweckgebundenem Eigenkapital verkörpert, bemisst sich nach den Erfordernissen einer verursachergerechten Betriebsfinanzierung. Dies wiederum bedeutet, dass Entgelte von denjenigen Benutzern erhoben werden, welche die entsprechenden Kosten verursachen. Bei der Gebührenerhebung ist insbesondere zu berücksichtigen, dass für Eigenwirtschaftsbetriebe das Kostendeckungsprinzip gilt, welches besagt, dass der Gesamtertrag der Gebühren aus einem bestimmten Bereich die gesamten Kosten dieses Bereichs nicht übersteigen darf. Das Erfordernis ist demnach, dass die aktuellen Nutzer die aktuellen Kosten tragen und dass ein mittelfristiger Ausgleich der Betriebsüberschüsse stattfindet.

Nach Beurteilung der RPK sind die aufgezeigten Vorgaben in der Jahresrechnung 2020 nicht eingehalten. Grund: Die Eigenwirtschaftsbetriebe haben

Ertragsüberschüsse von insgesamt Fr. 5,3 Mio. erzielt, nachdem bloss geringfügige Überschüsse von Fr. 0,4 Mio. budgetiert worden waren. Konkret zu beanstanden ist der völlig überhöhte, aus Prüfungssicht nicht zulässige Gewinn der Gasversorgung von Fr. 3,3 Mio. (Fr. +3,6 Mio. gegenüber dem Budget). Mit der Zuweisung dieses Gewinnes ist das Eigenkapital der Gasversorgung auf Fr. 23,4 Mio. angewachsen. Ein Grossteil davon, nämlich Fr. 16,4 Mio. stammen aus der Auflösung von stillen Reserven per 1.1.2019 als Ergebnis aus der Neubewertung des Vermögens (Investitionen) beim Übergang zum neuen Rechnungslegungsmodell HRM2. Seither wird die Vermögenslage nun den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend darstellt und erweist sich als deutlich überhöht, sodass sich die Zuweisung 2020 von Fr. 3,3 Mio. nicht rechtfertigen lässt. Im Übrigen sei erwähnt, dass die gesamte Neubewertungsdifferenz, welche anlässlich des Wechsels zum HRM2 über alle Eigenwirtschaftsbetriebe hinweg anfiel, eine Summe von Fr. 44,8 Mio. ergab. Nicht zuletzt deshalb, aber auch aufgrund der über die Jahre erzielten Überschüsseinlagen, ist das Eigenkapital per 31.12.2020 auf satte Fr. 64,7 Mio. angewachsen und hat damit die erforderliche Höhe in einzelnen Bereichen bei weitem überschritten.

Die RPK ist sich bewusst, dass Eigenwirtschaftsbetriebe im Spannungsfeld der politischen Sichtweise (Schaffung von Reserven) und der rechtlich zulässigen Sichtweise stehen. Während einerseits zukünftig zu erwartende Projekte mit ausreichendem Eigenkapital abgedeckt sein möchten, ist es andererseits untersagt, mittelfristig Überschüsse zu erzielen und damit das Eigenkapital übermässig anwachsen zu lassen oder gar Rückstellungen zu bilden für Defizite aus künftigen Tätigkeiten oder für zukünftige Aufwendungen, die mit einer zukünftigen Gegenleistung verbunden sind.

3. Die Rechnungsprüfungskommission hat den Kurzbericht der finanztechnischen Prüfung zur Kenntnis genommen.
4. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2020 der Politischen Gemeinde Thalwil **nicht** zu genehmigen.

Thalwil, 23. April 2021

Rechnungsprüfungskommission Thalwil

Guido Emmenegger, Präsident

Werner Oehry, Aktuar

Vorstellung Vorlage

Der Gemeindepräsident Märk Fankhauser übergibt Finanzvorstand Hansruedi Kölliker das Wort.

Gemeinderat Hansruedi Kölliker informiert über die Jahresrechnung 2020.

Erläuterung Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Guido Emmenegger, Präsident RPK, erwähnt, dass die RPK die Jahresrechnung 2020 zur Nichtgenehmigung empfiehlt. Dies, obwohl das Ergebnis um Fr. 0.5 Mio. besser ausgefallen sei als angenommen. Er zitiert nochmals ausführlich die Inhalte ihrer Stellungnahme vom 23. April 2021. Abschliessend hält er fest, dass die Grundsätze der Rechnungslegung verletzt worden seien.

Diskussion, Anträge

Der Gemeindepräsident Märk Fankhauser eröffnet die Diskussion.

Wortmeldungen durch Andreas Friedrich, Jessica Salminen, Davide Loss, Thomas Henauer und Peter Marty.

Anträge

Es werden keine Anträge gestellt.

Abstimmung

Die Jahresrechnung 2020 und die Sonderrechnungen der Politischen Gemeinde Thalwil werden grossmehrheitlich genehmigt.

Beschluss

Die Gemeindeversammlung

beschliesst:

1. Die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2020 der Politischen Gemeinde Thalwil werden genehmigt.
2. Gegen diesen Beschluss kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Horgen, 8810 Horgen
 - wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte **innert 5 Tagen** schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 21a und § 22 Abs. 1 VRG)
 - und im Übrigen **innert 30 Tagen** schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. a und d i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG). Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat die unterliegende Partei zu tragen.
 - Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Mitglieder Gemeinderat
 - b) Leiter DLZ Finanzen
 - c) Leiter DLZ
 - d) Controller
 - e) Kommunikationsbeauftragte
 - f) GemeindeFinanzen.ch GmbH, Verena Kamer van Toornburg, Alpenstrasse 22, 8800 Thalwil
 - g) Rechnungsprüfungskommission (per Mail)
 - h) Bezirksrat Horgen, Seestrasse 124, 8810 Horgen (für Rechtskraftbescheinigung)
 - i) Akten GV

Der Gemeindepräsident bedankt sich bei den Stimmzählern für ihre Mitwirkung und Unterstützung. Allen anderen Beteiligten, der Feuerwehr, den Ordnungsdiensten, den Mitarbeitenden der Verwaltung, Daniela Brusa, Pascal Kuster, Andy Fellmann, Marcel Trachsler, den Stimmzähler und den Ratskollegen.

Auf die Frage des Gemeindepräsidenten, ob gegen die Durchführung der Abstimmungen oder die Geschäftsführung der heutigen Versammlung jemand Einwendungen erheben wolle, ergreift niemand das Wort.

Das Protokoll ist ab Mitte nächster Woche auf dem offiziellen Kanal, dem Internet, publiziert. Wer ohne Internet ist, kann das Protokoll auch auf der Kanzlei einsehen.

Der Presse dankt der Gemeindepräsident, dass sie über die heutige Versammlung berichtet.

Der Gemeindepräsident freut sich, dass diese Gemeindeversammlung durchgeführt werden konnte. Für wichtige Generationenprojekte wurden Weichen gestellt. Auch wenn nicht alles nach den Vorstellungen des Gemeinderates verlaufen ist, so haben sich die Stimmberechtigten geäußert und der Gemeinderat weiss, wie und in welche Richtung sich Thalwil entwickeln soll. Er dankt allen herzlich für ihr Mitwirken.

Der Gemeindepräsident bittet die Versammlungsteilnehmenden aus Rücksicht auf die Nachbarschaft, sich ruhig auf den Heimweg zu machen. Er wünscht allen eine schöne und gesunde Sommerzeit.

Der Gemeindepräsident erklärt die Gemeindeversammlung um 21.30 Uhr als beendet.

Für die Richtigkeit des vorstehenden Protokolls,

die Vorsteherschaft der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident / Datum:

 5.7.21

Der Protokollführerin / Datum:

 15.7.21