



**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
„HOFWISEN“**

MITWIRKUNGSBERICHT
gemäss § 7 PBG

Von der Urnenabstimmung festgesetzt am:

Namens der Urnenabstimmung

Der Gemeindepräsident, H. Kölliker

Der Gemeindeschreiber, P. Lustenberger

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. / am:

Für die Baudirektion:

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VERANLASSUNG FÜR DIE ERSTELLUNG DES GESTALTUNGSPLANS.....	3
2.	ABLAUF, STAND DES VERFAHRENS	3
3.	BEHANDELTE EINWENDUNGEN	4

1. Veranlassung für die Erstellung des Gestaltungsplans

Die Politische Gemeinde Thalwil ist Eigentümerin der Liegenschaft „Hofwisen“ in Gattikon. An der Gemeindeversammlung vom 14. September 2017 hat der Souverän festgehalten, dass hier Wohnungen im "preisgünstigen Preissegment" realisiert werden sollen.

Das Grundstück Kat. Nr. 7476 in Gattikon wird durch bestehende Bauten und die Sihlhaldenstrasse im Osten begrenzt. Die Parzelle weist eine Gesamtfläche von 5'922 m² auf. Der Perimeter ist durch die Parzellengrenze klar umgrenzt und liegt vollständig in der Kernzone A.

Um den Ansprüchen der Kernzone sowie der Ausgangslage gerecht zu werden und eine qualitativ hochwertige Überbauung zu realisieren, wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Dieser hatte neben der Qualitätssicherung zum Ziel, die Umnutzung des Bestandes in die Arealentwicklung zu integrieren, eine Neubebauung mit familien- und altersgerechten Wohnungen im preisgünstigen Segment zu schaffen sowie die Schaffung eines attraktiven Aussenraumes mit hoher Aufenthaltsqualität.

Im Rahmen dieses zweistufigen Studienauftrags mit Zwischenbesprechung wurde ein Projekt gefunden, welches die städtebaulichen Anforderungen und eine aufenthaltsfreundliche Umgebung in hoher Qualität umsetzt. Das Verfahren wurde Ende Oktober 2019 abgeschlossen.

Die Aufgabe des privaten Gestaltungsplans „Hofwisen“ ist es sicherzustellen, dass eine zukünftige Überbauung und die zugehörige Umgebungsgestaltung die architektonischen Qualitäten des Studienprojekts übernehmen muss.

2. Ablauf, Stand des Verfahrens

Der private Gestaltungsplan wurde von der Gemeinde Thalwil am 15. Juli 2021 für die Mitwirkung und Vorprüfung (§ 7 PBG) verabschiedet. Diese fand vom 30. Juli 2021 bis am 29. September 2021 statt. Jedermann konnte sich innert 60 Tagen zum Planinhalt äussern. 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 zur öffentlichen Auflage ist der Gestaltungsplan der Vorprüfung durch den Kanton Zürich unterzogen worden. Die Akten wurden dem ARE zur Vorprüfung und Stellungnahme eingereicht.

Der private Gestaltungsplan wurde aufgrund der Mitwirkung und Vorprüfung überarbeitet. Die Eingaben sowie allfällige Auswirkungen auf das Planwerk sind im vorliegenden Mitwirkungsbericht dargelegt.

Der private Gestaltungsplan ist für die **Urnenabstimmung vom** traktandiert und wird bei Zustimmung im Anschluss der **Kantonalen Baudirektion** zur Genehmigung eingereicht.

3. Behandelte Einwendungen

Neben- und übergeordnete Planungsträger

Zur Mitwirkung wurden die angrenzenden Gemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) eingeladen. Die Gemeinden Langnau am Albis, Oberrieden und Rüslikon nehmen den privaten Gestaltungsplan „Hofwisen“ ohne Anträge zur Kenntnis. Die ZPZ hat ohne Anträge beschlossen, dass der private Gestaltungsplan dem regionalen Richtplan und den Zielen gemäss Regio-ROK entspricht.

Der Vorprüfungsbericht des ARE liegt mit Datum vom 7. Dezember 2021 vor.

Bevölkerung

Innerhalb der Auflagefrist ist ein Mitwirkungsbegehren eingegangen. Die Gemeinde hat dessen Anliegen geprüft. Die Beschlüsse betreffend den Einwendungen sowie der im Rahmen der Vorprüfung gemachten Auflagen / Empfehlungen werden nachfolgend erläutert.

Einsprecher	Antrag	Beurteilung Gemeinderat	Massnahme
<p data-bbox="237 248 427 284">Einwendung 1</p> <p data-bbox="237 352 421 416">SVP Thalwil, Gregor Süssli</p>	<p data-bbox="551 248 1137 284">Antrag 1: Änderung Parkplatzberechnung</p> <p data-bbox="551 300 1171 400"><i>Die Berechnung der Parkplätze für Anwohner und Besucher sei nach der Regelbauweise durchzuführen.</i></p> <p data-bbox="551 416 1171 517"><i>Die Anzahl der Parkplätze soll der Anzahl der Wohnungen entsprechen. Die Anzahl Parkplätze für Besucher soll neu berechnet werden.</i></p> <p data-bbox="551 587 1171 687">Nach Ansicht der SVP kann beim Gebiet Hofwisen nicht von einer idealen Erschliessung mit dem ÖV gesprochen werden.</p> <p data-bbox="551 703 1171 836">Die sehr gute Fussweganbindung an die Zentrumsüberbauung Gattikon könne nicht als Argument dienen, da das Angebot des Detailhandels nicht für den täglichen Bedarf ausreiche.</p> <p data-bbox="551 852 1171 1091">Da Wohnungen im «preisgünstigen Segment» vorgesehen sind, sei eine Zielgruppe auch Handwerker und Gewerbetreibende, welche mehrheitlich ein Fahrzeug besitzen. Es sei nicht zumutbar, wenn von dieser Zielgruppe erwartet werde, das Fahrzeug im 500 m entfernten Obstgartenparkhaus abzustellen.</p>	<p data-bbox="1193 248 1581 284">Antrag nicht berücksichtigt</p> <p data-bbox="1193 331 1814 571">Aufgrund der Reduktion der Pflichtparkplätze kann der unterirdische Baubereich für die Tiefgarage platzsparend erfolgen. Dies hat zur Folge, dass ein Grossteil des Areals respektive der Umgebung für die Rückhaltung grösserer Wassermengen genutzt und mit tiefwurzelnden Bäumen bepflanzt werden kann.</p> <p data-bbox="1193 571 1814 810">Die im Gestaltungsplan enthaltenen Massnahmen zur Förderung einer umweltfreundlichen Mobilität werden vom Gemeinderat als zeitgemäss und folgerichtig erachtet. Umso mehr, da es sich um einen Gestaltungsplan handelt, mit welchem übergeordnete Ziele und Planungsvorgaben umgesetzt werden sollen.</p> <p data-bbox="1193 826 1814 1034">Mit der Einteilung in die ÖV Güteklasse C darf das Gebiet als gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen betrachtet werden. Güteklasse A und B findet sich praktisch nur im Einzugsgebiet von Bahnhöfen, da diese grundsätzlich eine sehr dichte Taktfrequenz aufweisen.</p> <p data-bbox="1193 1050 1814 1182">Das Angebot des Detailhandels wird als ausreichend für den täglichen Bedarf erachtet. Für grössere Einkäufe stehen dazumal Alternativen zu Eigenfahrzeugen zur Verfügung.</p> <p data-bbox="1193 1198 1814 1401">Ob Handwerker und Gewerbetreibende mehrheitlich ein Fahrzeug besitzen, kann nicht beurteilt werden. Grundsätzlich steht es aber jeder Person frei, ein eigenes Fahrzeug zu besitzen, falls Abstellplätze in der Überbauung oder in der Umgebung frei sind.</p>	<p data-bbox="1834 331 2101 400">Keine Massnahmen im Gestaltungsplan</p>

Ergebnis Kantonale Vorprüfung

	Antrag	Beurteilung Gemeinderat	Massnahme
	<p>Situationsplan</p> <p>Die Darstellung des Situationsplans hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten und ist entsprechend zu überarbeiten.</p>	<p>Die formellen Anforderungen sind gem. VDNP erfüllt.</p>	<p>Ergänzung Gestaltungsplan</p>
	<p>Im Situationsplan sind alle Bereiche / Flächen mit einer Festlegung bzw. eindeutigen Signatur zu bezeichnen.</p> <p>Legende und Situationsplan sind bezüglich Darstellung und Massstabsebenen zu überprüfen und aufeinander abzustimmen.</p>	<p>Bei den weissen Flächen handelt es sich um die Erschliessungsflächen. Da deren Ausgestaltung und damit deren Breite stark vom Aussenraumkonzept abhängt, wäre eine genaue Ausscheidung verfrüht.</p> <p>Die Legende wurde mit dem Situationsplan abgeglichen, um die allgemeine Lesbarkeit zu verbessern.</p>	<p>Ergänzung Gestaltungsplan</p>
	<p>Die blau gestrichelte Signatur hat die Baubereiche für unterirdische Bauten vollständig zu umschliessen.</p>	<p>Die blau gestrichelte Signatur für die unterirdischen Bauten wurde so ergänzt, dass sie nun über die Baubereiche verläuft und erkennbar zeigt, dass innerhalb der Baubereiche unterirdische Bauten zulässig sind.</p>	<p>Ergänzung Gestaltungsplan</p>
	<p>Der Dachprofilplan ist bezüglich der relevanten Inhalte zu prüfen und die Legende bzw. der Situationsplan darauf abzustimmen.</p>	<p>Die Darstellung des Situationsplanes wurde entsprechend bereinigt, ohne inhaltliche Änderungen vorzunehmen.</p>	<p>Ergänzung Dachprofilplan</p>

	Antrag	Beurteilung Gemeinderat	Massnahme
	<p>Vorschriften & Bericht</p> <p>Bei einer überwiegenden Wohnnutzung ist den Baubereichen nutzungskonform die Empfindlichkeitsstufe (ES) II zuzuordnen und der zulässige Störgrad der betrieblichen Nutzungen auf nicht störende Betriebe zu beschränken. Andernfalls ist ein minimaler Gewerbeanteil von 20 % je Baubereich festzulegen.</p>	<p>Die Festlegung eines minimalen Gewerbeanteils von 20 % ist nicht vorgesehen. Daher wird dem Gestaltungsplanperimeter die Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugewiesen.</p>	<p>Anpassung Vorschriften und Bericht</p>
	<p>Das Gesamtkonzept für den Freiraum und die Grünflächen ist bei der ersten Baueingabe mit einzureichen.</p>	<p>Die Vorschriften wurden entsprechend angepasst.</p>	<p>Anpassung Vorschriften</p>
	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundlage für die Berechnung der Veloparkplätze auf welche sich die BZO und damit der Gestaltungsplan beziehen, nicht mehr aktuell sind.</p>	<p>Aufgrund der Grösse und der Lage der Bebauung kann mit den bisherigen Zahlen weitergearbeitet werden.</p>	<p>Keine Anpassung Vorschriften</p>
	<p>Damit die im Freiraumkonzept und im Situationsplan dargestellten Bäume längerfristig gesichert werden können, sind in ausgewählten Bereichen zur Sicherstellung ausreichender Wachstumsbedingungen geeignete Massnahmen zu verankern (Gewährleistung einer minimalen Überdeckung unterirdischer Bauten (Richtwert 1.5 m))</p>	<p>Da die im Situationsplan angedachten Bäume nicht über dem Bereich für unterirdische Bauten liegen, ist ein Nachweis für deren Wurzelbereich nicht notwendig. Zudem wird der Bereich für unterirdische Bauten stark eingeschränkt, was eine Begrünung des Areals begünstigt. Aus vorgenannten Gründen wird auf eine Ergänzung der Vorschriften verzichtet.</p>	<p>Keine Anpassung Vorschriften.</p>