

KANTON ZÜRICH

GEMEINDE THALWIL

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „HOFWISEN“

PLANUNGSBERICHT nach Art. 47 RPV



Sieger-/Wettbewerbsprojekt Bünzli & Courvoisier Architekten AG, Zürich

Dieser Bericht ist nicht Bestandteil der Festsetzung

[Zertifiziert nach der ISO Norm 9001:2015](#)



IMPRESSUM

Auftraggeber	Gemeinde Thalwil
Auftragnehmer	Landis AG, Geroldswil Abteilung Baurecht und Raumentwicklung
Bearbeitung	Susanne Vetsch, dipl. Verwalt.-Manag. IVM, Projektleitung Philippe Kehrli, BSc. FHO in Raumplanung FSU Vitus Tanner, BSc FHO in Raumplanung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	5
1.1	Vorgeschichte	5
1.2	Studienauftrag	6
1.2.1	Lage des Grundstücks	6
1.2.2	Vorgaben	6
1.2.3	Sieger-Richtprojekt	7
1.2.4	Ortsbauliche Eingliederung und architektonische Qualitäten	7
1.2.5	Qualität und Funktionalität des Konzepts	8
1.2.6	Umgebung / Erschliessung	9
1.3	Das Instrument des Gestaltungsplans.....	10
1.4	Qualitätssicherung in der Umsetzung des Richtprojekts	10
2.	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	11
2.1	Kantonale und Regionale Richtplanung.....	11
2.1.1	Kantonaler Richtplan	11
2.1.2	Regionaler Richtplan	11
2.2	Kommunale Festlegungen.....	12
2.2.1	Kommunale Richtpläne	12
2.2.2	Bau- und Zonenordnung	13
2.2.3	Kernzonenplan	13
2.2.4	Masterplan Licht	14
2.2.5	Energieplan	14
2.3	Natur- und Umweltschutz	15
2.3.1	Bodenbelastung	15
2.3.2	Gewässerschutz und Grundwasser	15
2.3.3	Hochwasserschutz	15
2.3.4	Öffentlicher Verkehr, Güteklassen	16
2.3.5	Lärm IGW-Grenzwerte	16
2.3.6	Nichtionisierende Strahlung	16
2.3.7	Stromanlagen	17
2.3.8	kommunale Naturschutzobjekte	17
2.3.9	Denkmalschutzobjekte	17

2.4	Lokalklima.....	18
2.4.1	Situationsanalyse betr. Lokalklima	18
2.4.2	Planungsgrundsätze betr. Lokalklima	19
3.	RAHMENBEDINGUNGEN DES GESTALTUNGSPLANS	20
3.1	Perimeterbegrenzung	20
3.2	Eigentumsverhältnisse.....	21
3.3	Bestehende Dienstbarkeiten.....	21
4.	BESTANDTEILE DES GESTALTUNGSPLANS	22
4.1	Situationsplan	22
4.2	Dachprofilplan	22
4.3	Vorschriften	22
4.3.1	Nutzweise	23
4.3.2	Baubereiche für Hochbauten	23
4.3.3	Dachprofil	24
4.3.4	Geschossfläche GF	24
4.3.5	Geschossigkeit	25
4.3.6	Baubereich für Tiefbauten	25
4.3.7	Dachform	25
4.3.8	Dachaufbauten	25
4.3.9	Gestaltung, Bauweise	26
4.3.10	Freiflächen, Umgebung	26
4.3.11	Erschliessung	28
4.3.12	Abstellplätze	28
4.3.13	Ver- und Entsorgung	29
4.3.14	Lärmschutz	30
4.3.15	Etappierung	30
4.3.16	Energetische Zielwerte	30
5.	GESTALTUNGSPLANVERFAHREN	31
6.	MITWIRKUNGSVERFAHREN	31
A1.	VORPROJEKT	
A2.	FLÄCHENAUSZUG GESCHOSSFLÄCHENBERECHNUNG	

1. Ausgangslage

1.1 Vorgeschichte

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.



Lageplan

Quelle: maps.zh.ch

1.2 Studienauftrag

1.2.1 Lage des Grundstücks

Das Areal liegt in der Nähe der Zentrumsüberbauung Gattikon mit einer entsprechenden Infrastruktur (Restaurant, Einkaufsläden, öffentliche Tiefgarage). Es ist sowohl vom Individualverkehr als auch vom öffentlichen Verkehr (Bushaltestelle bei der Gattikonerstrasse mit direkter Anbindung an das Zentrum von Thalwil) optimal erschlossen.



Übersichtsplan

Quelle: maps.zh.ch

1.2.2 Vorgaben

Für die Überbauung "Hofwisen" wurden sieben Planungsteams im selektiven Verfahren zur Teilnahme an einem zweistufigen Studienauftrag ausgewählt und eingeladen. Die Aufgabenstellung war herausfordernd, da

- städtebauliche Ansprüche bestehen.
- günstiger aber qualitativ hochstehender Wohnraum geschaffen werden muss.
- im nördlichen Teil der Parzelle eine Hochspannungsfreileitung den Bebauungsspielraum einschränkt.

Besonderes Anliegen der Bauherrschaft im Studienauftrag war, dass Projekte für kostengünstigen Wohnungsbau an dieser städtebaulich herausfordernden Lage ausgearbeitet werden (Übergang Kernzone / Wohnzone und Hochspannungsfreileitung).

1.2.3 Sieger-Richtprojekt

Im Rahmen des 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. Das Beurteilungsgremium empfahl einstimmig das Projekt der Bünzli & Courvoisier Architekten AG / Vogt Landschaftsarchitekten AG zur Weiterbearbeitung.



Situation Siegerprojekt

Quelle: Bünzli & Courvoisier Architekten AG

Das Studienprojekt bildete die Basis für das Vorprojekt, welches wiederum als Grundlage (Richtprojekt) für den Gestaltungsplan diente.

Das Studienprojekt zeichnet sich hauptsächlich durch die folgenden Qualitätsmerkmale aus, welche im Studienauftrag gewürdigt wurden.

Zwischenzeitlich wurde das Studienprojekt weiterentwickelt und bei der Bauherrschaft (Gemeinde Thalwil) liegt ein Vorprojekt vor. Neue Erkenntnisse daraus wurden im Gestaltungsplan berücksichtigt.

1.2.4 Ortsbauliche Eingliederung und architektonische Qualitäten

Realisiert wird eine Überbauung mit drei neuen unterschiedlich grossen und verschieden ausgerichteten Baukörpern, welche mit dem Bestand (Ersatzneubauten) ein Ensemble bilden sollen. Gemeinsam spielen sie einen kleinen Platz frei, welcher die Identitätsbildung unterstützt. Die Neubauvolumen wurden so gesetzt, dass sie Bezug zu den beiden Ersatzneubauten der „Scheune“ und des „Wohnhaus“ nehmen und diese in ihrem Charakter stärken. Weitere wichtige Elemente, welche in die Überbauung einbezogen werden, sind die grossen Nussbäume, welche die Auffahrt zur Scheune flankieren.

Die Setzung der Baukörper und der damit geschaffene Übergang zur Kernzone werden als sehr gelungen beurteilt. Unterstützt wird das durch die äussere Unterschiedlichkeit der Baukörper in Grösse und Dachneigung. Auch gegenüber der bestehenden nördlich gelegenen Wohnzone ergibt sich ein Übergang, welcher hohe Qualitäten aufweist.

Die Massstäblichkeit der neuen Bauten ist adäquat gewählt. Obwohl es sich grundsätzlich um Massivbauten handelt, wird die mittels Holzstützen und vorgehängten Holzelementen gebildete Fassade dazu führen, dass von einer sehr guten Einordnung in die Umgebung gesprochen werden kann. Unterstützt wird dies ebenfalls durch die architektonisch spielerischen Dachneigungen und die darauf angeordneten unterschiedlichen Gauen.

Die Adressierung sämtlicher Bauten erfolgt ab dem neu gebildeten internen zentralen Platz. Die Zugänglichkeit und Orientierung sind dadurch gut gegeben.



Visualisierung Siegerprojekt, Ansicht Innenhof

Quelle: Bünzli & Courvoisier Architekten AG

1.2.5 Qualität und Funktionalität des Konzepts

Die Wohnungsorganisation ist, im Gegensatz zum äusseren Erscheinungsbild, systematisch aufgebaut. Sie zeichnen sich durch ihre Kompaktheit und Systemtreue aus. Es wird davon ausgegangen, dass dies auch mithelfen kann, die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen.

Besonders gewürdigt wurde, dass die angebotenen Loggias mehrheitlich so angeordnet werden, dass spannende Sichtbeziehungen resultieren. Ebenfalls positiv aufgefallen ist, dass Gangzonen angeboten werden, welche von den Bewohnern durchaus genutzt / möbliert werden können. Sie können im Rahmen der Weiterprojektierung aber auch dazu verwendet werden Teile der Wohnungen – wie zum Beispiel Kinderzimmer – schalltechnisch von den Wohnräumen mittels zusätzlicher Türen abzukapseln.

Aufgezeigt wird, dass der Wohnungsmix über Schaltzimmer im Rahmen der Detailplanung verändert werden könnte. Grundsätzlich beinhaltet das Wohnungskonzept ein hohes Mass an positiver Flexibilität.

Eine Erweiterung der Überbauung im Rahmen des Rückbaus der Freileitung ist nicht weiter überprüft worden. Mit dem vorliegenden Konzept wäre dies weder machbar noch sinnvoll. Die Planer erläuterten, dass es wichtiger ist, aus den aktuell realisierbaren Möglichkeiten das Optimum zu schöpfen, als sich als Folge eines – allenfalls langfristig realisierbaren – Szenarios einzuschränken.

Als neues Quartierzentrum und gleichzeitiger Auftakt kann ein Mehrzwecksaal in der über dem alten Stall neu errichteten «Scheune» dienen. Über ein Foyer und eine grosszügige Treppe gelangt man von der Sihlhaldenstrasse in den Hauptraum im ersten Obergeschoss. Dieser kann aber auch rückseitig über die bestehende Auffahrt von aussen direkt erreicht werden. Diese Kombilösung ist einerseits eine Reminiszenz an die wichtige alte Scheune, eröffnet aber auch mehrere Möglichkeiten das Gebäude neu zu nutzen.

Das bestehende Wohngebäude an der Sihlhaldenstrasse soll aufgrund der aktuellen Erkenntnisse durch einen Neubau ersetzt werden. Die bestehenden Gebäudehöhen schränken eine sinnvolle Integration von Wohnungen, die dem heutigen Wohnstandard (Raumhöhen etc.) entsprechen, stark ein. Hier wurde das Richtprojekt insofern weiterentwickelt, indem eine qualitätsvolle Erhöhung des bestehenden Gebäudekubus im nördlichen Teil des Wohngebäudes möglich wird. Im Erdgeschoss befindet sich eine 2.5 Zimmer-Wohnung, welche auch als Studio / Büro / Atelier genutzt werden könnte sowie ein Gemeinschaftsraum, welcher von den Bewohnern der Überbauung genutzt werden kann. In den beiden darüber liegenden Etagen ist je eine 5 ½ Zimmer Wohnung geplant. Der südliche Gebäudeteil wird als eigenständiges kleines Reihenhaus mit 4 ½ Zimmern über drei Geschosse genutzt.

1.2.6 Umgebung / Erschliessung

Die arealinterne Erschliessung erfolgt über verschiedene Zugangswege. Als Relais dient dabei der zentral ausgeschiedene Platz, welcher neben dem bestehenden Nussbaum auch weitere Elemente anbieten kann. Dieser Platz ist als Folge der baulichen Dichte eher klein, könnte aber die Funktion des zentralen Begegnungsbereichs übernehmen.

Der zentrale Begegnungsplatz bindet die Wohngebäude, die Scheune sowie den Spielbereich zusammen. Er soll, genauso wie das angedachte interne Wegnetz, befestigt ausgeführt werden. Dies ist eine kostengünstige Lösung, welche aber gleichzeitig auch den Fächer für alle möglichen Nutzungen öffnet.

Geplant ist als zentrales Element der Umgebung, die beiden Nussbäume bei der Scheune zu erhalten. Sie werden durch eine Linde oder einen anderen vergleichbaren Hochstammbaum beim Spielplatz ergänzt.

Als besonders gelungenes Element werden die neu im Bereich der Freileitung angebotenen Pflanzbereiche / Hochbeete beurteilt. Deren Bewirtschaftung durch die Bewohner der Siedlung kann dazu führen, dass das Gemeinschaftsgefühl mit einfachen Mitteln stark gefördert wird.

Die Tiefgarage wird ab dem östlichen Neubau direkt ab der Sihlhaldenstrasse erschlossen. Eine Herausforderung wird sein, diese Zufahrt so zu gestalten, dass sie mit der hochwertigen Architektur vereinbar sein wird. Die Tiefgarage selbst ist intelligent und kompakt ausformuliert.

1.3 Das Instrument des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan nach § 83 ff PBG legt für bestimmte klar begrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung von Bauten verbindlich fest. Dabei darf von der Regelbauweise und den kantonalen Mindestmassen abgewichen werden. Im Gegenzug sind aber Anstrengungen zu erbringen, dass Bauten und Anlagen zusätzliche Anliegen im öffentlichen Interesse abdecken. Im Fall des vorliegenden Gestaltungsplanes erfolgte dies durch das Durchführen eines Studienauftrags.

Neben der eigentlichen Stellung der Bauten hat der Gestaltungsplan auch die Erschliessung - sowie allenfalls gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen - zu regeln. Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung können ebenfalls getroffen werden.

Private Gestaltungspläne werden durch die Grundeigentümer aufgestellt. Sie werden gem. § 86 PBG durch das für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs festgesetzt. Im vorliegenden Falle durch Urnenabstimmung. Nach § 89 PBG bedarf der Plan der Genehmigung durch die Baudirektion.

Die Inhalte des Gestaltungsplanes sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offenbleibt.

1.4 Qualitätssicherung in der Umsetzung des Richtprojekts

Da im Studienauftrag das Finden einer städtebaulich und architektonisch guten Lösung und die Einhaltung der vorgegeben Anforderungen im Vordergrund stand, entspricht das Richtprojekt nicht in allen Aspekten der Regelbauweise in der Kernzone. Die Aufgabe des Gestaltungsplans ist es, dass die Qualitäten des Studienprojekts projektunabhängig sichergestellt werden. Die wesentlichen für die Projektqualität verantwortlichen Parameter werden deshalb in Plänen und Bauvorschriften fixiert.

Im Situationsplan des privaten Gestaltungsplan „Hofwisen“ sind deshalb folgende wesentlichen Elemente ausgeschieden worden:

- Baubereiche für Hochbauten und deren Nutzung
- Besonderheiten der Dachgestaltung
- Baubereiche für unterirdische Bauten
- Grundzüge der verkehrstechnischen Erschliessung
- Freizuhaltende und zu gestaltende Bereiche

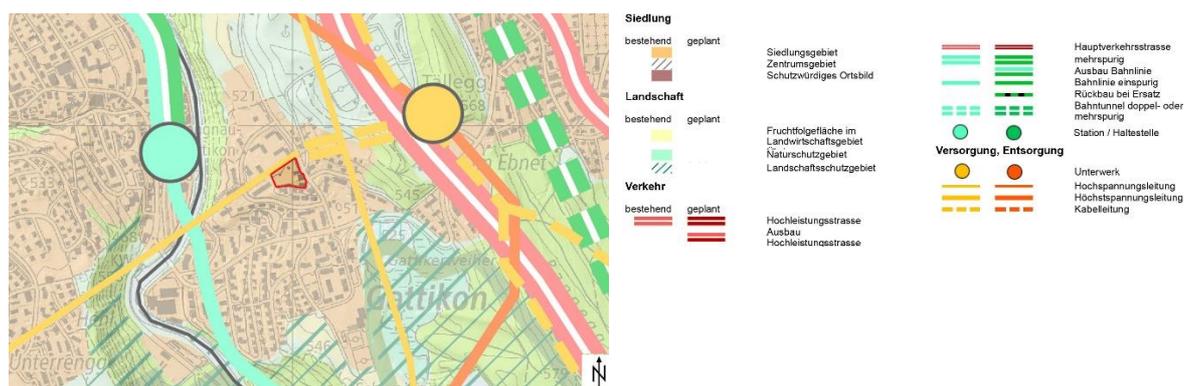
Zusätzlich werden mit den Bauvorschriften weitere wesentliche Aspekte wie ortsbauliche Aspekte oder Anforderungen an das Energiekonzept fixiert. Gleichzeitig muss aber der notwendige Projektierungsspielraum erhalten bleiben.

2. Planerische Rahmenbedingungen

Der Gestaltungsplanperimeter ist von verschiedenen planerischen Vorgaben überlagert. Diese sind bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplans soweit erforderlich zu berücksichtigen.

2.1 Kantonale und Regionale Richtplanung

2.1.1 Kantonaler Richtplan

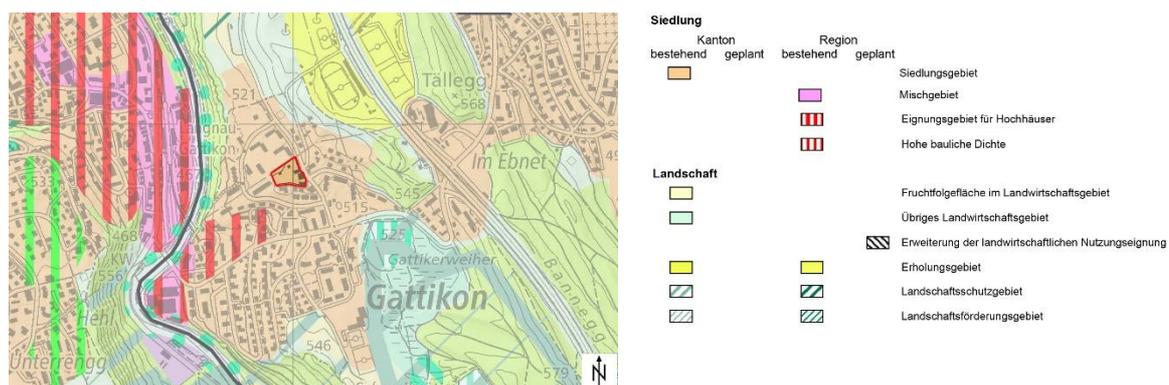


Kantonaler Richtplan, Quelle maps.zh.ch

Das Planungsgebiet ist im kantonalen Richtplan als "bestehendes Siedlungsgebiet" festgelegt. Das Areal befindet sich in unmittelbarer Nähe von zwei Buslinien (Strecke Thalwil Zentrum – Langnau am Albis Unterrenng / Thalwil Bahnhof – Hausen am Albis Post). Der Bahnhof Thalwil wird von der SBB betrieben und von dieser sowohl mit Fernverkehrszügen Richtung Zürich, Luzern und Graubünden, als auch mit insgesamt vier Tages- und einer Nachtlinie der S-Bahn Zürich bedient.

Der Kanton Zürich erwartet in den kommenden Jahren einen bedeutenden Zuwachs der Wohnbevölkerung. Dies bedingt, dass das bestehende Siedlungsgebiet besser genutzt wird. Die für das Siedlungsgebiet definierten Ziele im kantonalen Richtplan wie Siedlungen nach innen entwickeln, Siedlungsqualität erhöhen (Kapitel 2.1 Richtplan) sind mit dem Gestaltungsplan grundeigentümergebunden umzusetzen.

2.1.2 Regionaler Richtplan



Regionaler Richtplan, Quelle maps.zh.ch

Die Gemeinde Thalwil ist Mitglied der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ). Als gemeindeübergreifender Zweckverband nimmt diese die Interessen der Region wahr und fördert eine geordnete räumliche Entwicklung im Verbandsgebiet.

Gemäss der regionalen Prognose wird im Zimmerberg bis 2030 eine Zunahme auf rund 135'000 Einwohner und 53'000 Beschäftigte erwartet. Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss der Strategie für die Entwicklung des Siedlungsgebietes dabei im Gebiet von „durchgrünter Stadtkörper“ (Kapitel 2.1.2 reg. Richtplan). Die Zielsetzung ist dabei:

- Geringe bis mittlere bauliche Dichten
- Bebauung vom Strassenraum losgelöst, offene Anordnung
- markante Durchgrünung / Gärten und Bäume
- mehrheitlich ausgedehnte Wohngebiete

Gemäss Kapitel 2.1.2 des reg. Richtplanes soll das vom Gestaltungsplan betroffene Gebiet eine mittlere Ortsbauliche Körnung aufweisen.

Im regionalen Richtplan ist das Gestaltungsplangebiet mit folgender Festlegung überlagert:

- „Siedlungsgebiet“

Gemäss regionalem Raumordnungskonzept ist eine mittlere Nutzungsdichte anzustreben (bis 150 Einwohner / Beschäftigte pro Hektare Bauzone). Geht man vorliegend von einer durchmischten Wohnungsbelegung der ca. 42 geplanten Wohnungen aus, ergibt dies eine Nutzungsdichte von ca. 146 Personen pro Hektare Bauzone, was den übergeordneten Vorgaben entspricht. Zudem wird dem übergeordneten Ziel der inneren Verdichtung Rechnung getragen. Weiter erfüllt die geplante Überbauung eine wichtige Vorgabe der Gemeinde Thalwil betreffend Wohnungen im preisgünstigen Segment.

2.2 Kommunale Festlegungen

2.2.1 Kommunale Richtpläne

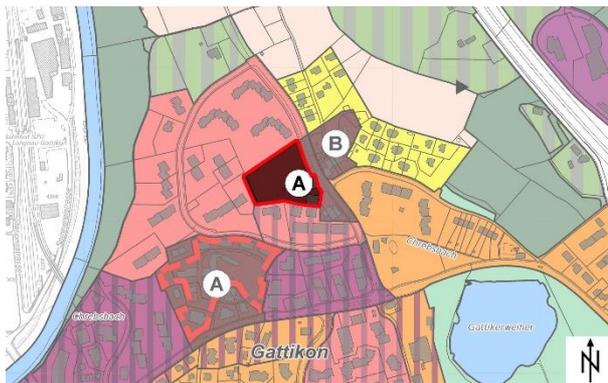
Im kommunalen Richtplan ist das Gestaltungsplangebiet dem Siedlungsgebiet mit mittlerer Nutzungsdichte zugewiesen.

Gleichzeitig ist das Gebiet mit der Festlegung „Transformation“ überlagert. Im Massnahmenblatt sind dazu folgende Ziele aufgelistet:

- Bauzonkapazität ausschöpfen
- Grundeigentümer sensibilisieren und motivieren
- Geeignete Gebiete und Areale weiterentwickeln bzw. umstrukturieren

Mit dem erfolgten Studienauftrag und dem nachfolgenden Instrument des Gestaltungsplanes wird den Zielsetzungen entsprochen und mit den Hochbauten eine adäquate Dichte angestrebt, was den übergeordneten Planungsinstrumenten entspricht.

2.2.2 Bau- und Zonenordnung



Ausschnitt Zonenplan, Quelle: Zonenplan von der Baudirektion genehmigt am 16. Oktober 2013

Legende

Kommunale Festsetzung		
	W1	zweigeschossige Wohnzone II
	W2	zweigeschossige Wohnzone II
	WG2	zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbe III
	W3	dreigeschossige Wohnzone II
	WG3	dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung III
	WG4	viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung III
	Z	Zentrumszone III
	KA	Kernzone A III
	KB	Kernzone B III
	F	Freihaltezone III
	E	Erholungszone III
	L	Landwirtschaftszone §§ 36 ff. PBG III
Weitere Informationen		
	·	Wald
	·	Gewässer

Gemäss gültiger kommunaler Bau- und Zonenordnung (BZO) liegt das Gestaltungsplan-gebiet in der Kernzone A (KA).

Es gilt nach BZO die Empfindlichkeitsstufe III.

2.2.3 Kernzonenplan



Kernzonenplan, Quelle: Kernzonenplan Thalwil

Legende

Festlegungen

	Gebäude
	Fassadenflucht

Informationsinhalt

	KA	Kernzone A
	KB	Kernzone B

Das Grundstück ist im Kernzonenplan enthalten und weist zwei Vorgaben auf. Einerseits «wichtige Gebäude» und andererseits «Fassadenflucht». Diese zwei Vorgaben wurden im Studienauftrag sowie im Gestaltungsplan berücksichtigt.

2.2.4 Masterplan Licht



- 2.4.10 Grünraum - Seeufer
- 2.4.10 Seeufer, Fernsicht Höhenweg, Terrasse bei protestantischer Kirche
- 2.4.11 Objekte, Gebäude, Landschaftselemente (Historische Kerne)
- 2.4.11 Objekte, Gebäude, Landschaftselemente (Historische Industrie)

Masterplan Licht Thalwil, Quelle Gemeinde Thalwil

Betreffend der Lichtemission sowie Lichtverschmutzung und Beeinträchtigung von natürlichen Lebensräumen hat die Gemeinde Thalwil einen „Masterplan Licht“ erarbeitet. Dieser dient als strategischer Leitfaden, legt Ziele fest, definiert Planungsregeln und ist praktische Wegleitung für die nachhaltige Weiterentwicklung der gewachsenen öffentlichen Beleuchtung.

Das Gestaltungsplangebiet ist mit der Nutzungszone „historische Kerne“ überlagert. Bei Baubewilligungsverfahren ist der Einhaltung der Massnahmen bezüglich Lichtemission des „Masterplan Licht“ zwingend Beachtung zu schenken.

2.2.5 Energieplan



- Prioritätsgebiete**
- P2 Wärmeverbund Gattikon, Holzenergie bivalent
- Eignungsgebiete**
- E6 Anschluss P2 oder Erdwärme, Gas
- Information**
- Gewässer
- Wald
- bestehende Fernwärmeleitungen

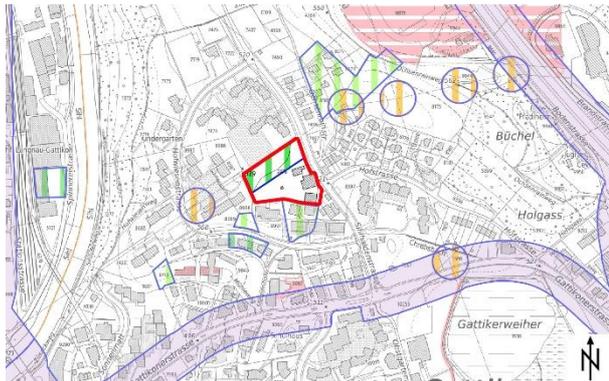
Kommunaler Energieplan Thalwil, Quelle Gemeinde Thalwil

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Prioritätsgebiet „P2 Wärmeverbund Gattikon, Holzenergie bivalent“ gemäss kommunalem Energieplan der Gemeinde Thalwil.

Um der Reduzierung des Verbrauchs an fossilen Energien Rechnung zu tragen, ist ein Anschluss an den Wärmeverbund zweckmässig und wird in den Gestaltungsplanvorschriften aufgenommen.

2.3 Natur- und Umweltschutz

2.3.1 Bodenbelastung



Prüfperimeter für Bodenverschiebung, Quelle:gis.zh.ch

Belastungshinweise aus heutiger oder früherer Zeit

-  Korrosionsschutzobjekte
-  Gartenanlagen und Gärtnereien
-  Spezialkulturen
-  Verkehrsträger
-  Altbaugelände (nur in Stadtkernen)

Kataster der belasteten Standorte (KbS)

-  Belastete Standorte

Im Gestaltungsplanperimeter existieren Flächen im Prüfperimeter für Bodenverschiebung (Gartenanlagen und Gärtnereien).

Diese Flächen gehören zu den Kategorien „chemisch belastete Böden“. Im Rahmen der Baubewilligungen sind die entsprechenden Auflagen hinsichtlich Bodenverschiebungen zu verfügen.

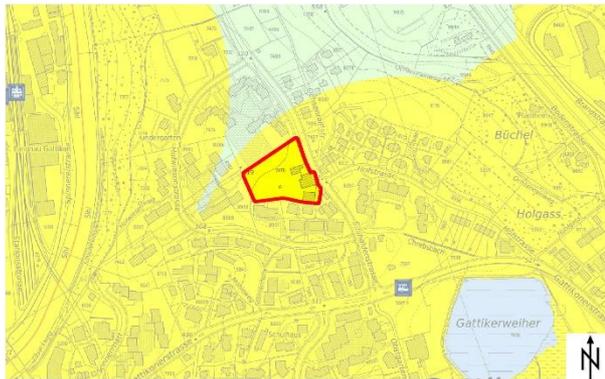
2.3.2 Gewässerschutz und Grundwasser

Das Gebiet des privaten Gestaltungsplans befindet sich im Gewässerschutzbereich üB. Der übrige Bereich (üB) umfasst das Gebiet, welches nicht zu einem der anderen Gewässerschutzbereiche gehört. Die Details sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahren und der Kanalisationsbewilligung zu verfügen.

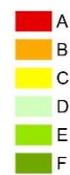
2.3.3 Hochwasserschutz

Gemäss Gefahrenkarte liegt das Gestaltungsplangebiet im weissen Bereich, welcher keine oder eine vernachlässigbare Gefährdung aufzeigt.

2.3.4 Öffentlicher Verkehr, Güteklassen



ÖV-Güteklassen (Fahrplanjahr 2019/20)



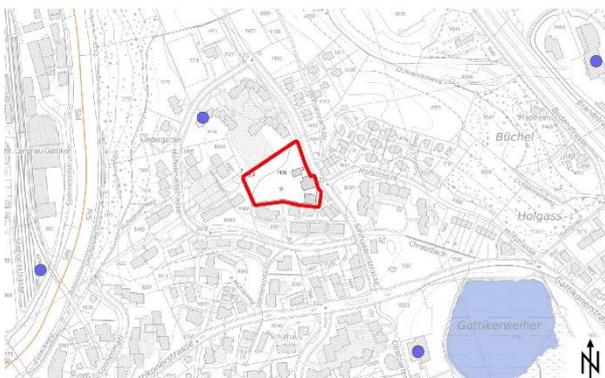
ÖV-Güteklassen, Quelle:gis.zh.ch

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Nahbereich der Bushaltestelle Obstgarten (Gattikon). Es befindet sich in der ÖV-Güteklasse C und ist somit ideal mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen.

2.3.5 Lärm IGW-Grenzwerte

Der Gestaltungsplanperimeter liegt nicht im Lärmvorbelasteten Bereich. Diesbezüglich sind keine weiteren Abklärungen zu treffen.

2.3.6 Nichtionisierende Strahlung



Sendeanlagen

Aktualisierung halbjährlich (Dezember und Juni)
Laufend nachgeführte Daten mit Angabe der Funkdienste unter:
map.funksender.admin.ch (BAKOM)



Standorte von Sendeanlagen, Quelle:gis.zh.ch

In der Nähe des Gestaltungsplangebiets befindet sich eine Mobilfunkanlage, von der hochfrequente nichtionisierende Strahlung NIS ausgeht.

Bei Änderung der Überbauungssituation oder der Umnutzung bestehender Räumlichkeiten in der Nähe von Mobilfunkantennen ist die Mobilfunkbetreiberin verpflichtet, ihre Anlagen zu sanieren, falls Grenzwerte dann nicht mehr eingehalten würden.

Im Baubewilligungsverfahren ist die Betreiberin über das Bauvorhaben zu informieren, so dass diese die Situation in der Nähe ihrer Anlage überprüfen und gegebenenfalls Änderungen an den Betriebsparametern vornehmen kann.

2.3.7 Stromanlagen



Stromanlagen, Quelle: maps.admin.ch



Trasse Hochspannungsfreileitung (keine Weitspannungen)

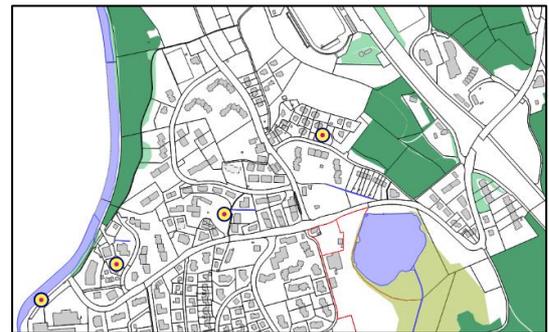
Weiter befindet sich an der nördlichen Peripherie eine Hochspannungsfreileitung, von welcher ebenfalls nichtionisierende Strahlung ausgeht.

Die Leitungsbetreiberin ist während des Baubewilligungsverfahrens anzuhören. Die diesbezüglichen Abklärungen wurden während des Studienauftrags wie auch während der nachfolgenden weiteren Projektbearbeitung vorgenommen.

2.3.8 kommunale Naturschutzobjekte



Kommunales Natur- und Landschaftsschutzinventar, Gemeinde Thalwil



Standortverzeichnis Fledermäuse

Im kommunalen Naturschutzinventar ist die Schüür enthalten (Nr. 910) als Objekt mit Verdacht auf Fledermäuse.

Eine Überprüfung mit den aktuellen Fledermausstandorten hat ergeben, dass dieser im Standortverzeichnis der Fledermäuse nicht enthalten ist

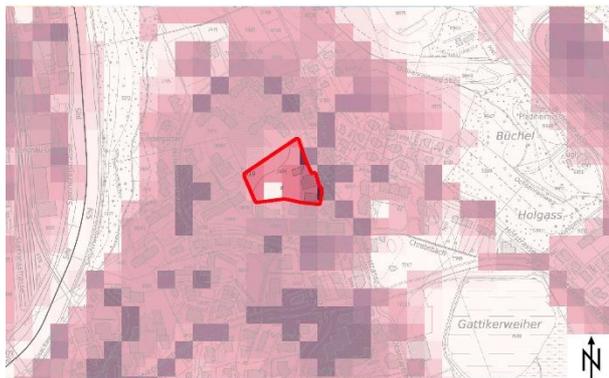
Im Baubewilligungsverfahren ist die Entlassung aus dem Inventar zu beantragen. Allenfalls kann der Eintrag erhalten werden und es können Strukturen geschaffen werden, so dass erneut Fledermäuse in die Schüür einziehen könnten.

2.3.9 Denkmalschutzobjekte

Im Gestaltungsplangebiet und daran angrenzend sind keine schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung wie auch keine inventarisierten Objekte der Denkmalpflege vorhanden.

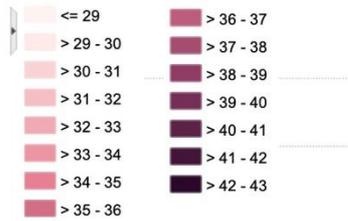
2.4 Lokalklima

2.4.1 Situationsanalyse betr. Lokalklima



Wärmeinseln Tag: maps.admin.ch

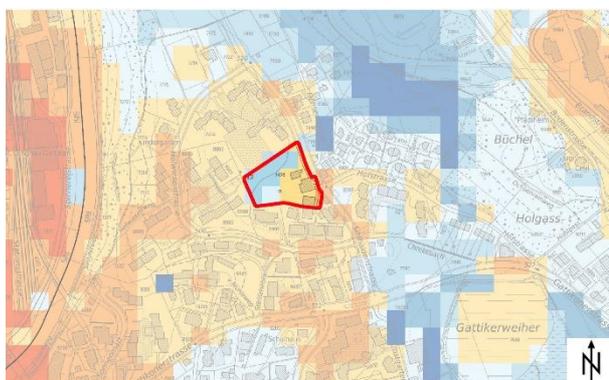
Wärmebelastung (PET) [°C], 14 Uhr



Landeskarten 1:25'000 bis 1:500'000:

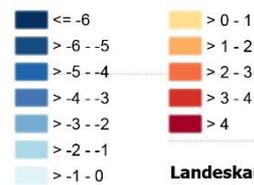
© swisstopo (5704001878)

Übersichtsplan: © GIS-ZH



Wärmeinseln Nacht, Quelle: maps.admin.ch

Wärmeinseleffekt [°C], 4 Uhr



Landeskarten 1:25'000 bis 1:500'000:

© swisstopo (5704001878)

Übersichtsplan: © GIS-ZH

Das Lokalklima im Perimeter ist geprägt durch teilweise versiegelte Flächen (Gebäude, Parkflächen, Strassen) und durch eine grosse bestehende Grünfläche. Dies führt gemäss kantonaler Klimaanalyse tagsüber teilweise zu einer starken Wärmebelastung. Zudem ist, gemäss der Klimaanalyse Kanton Zürich, die Aufenthaltsqualität der Grünflächen in der Umgebung gering. Diese Situation wird quantifiziert durch die PET (physiologisch äquivalente Temperatur), welche das thermische Empfinden einer „Standardperson“ mit einer mittleren thermischen Empfindlichkeit beschreibt (siehe Abbildung).

Hierbei ist zu erwähnen, dass die vorhandenen Grünflächen als gute Orte für den Aufenthalt beurteilt werden, da Schrebergärten vorhanden sind, welche zum lokalklimatischen Ausgleich beitragen.

Der lokal auftretende hohe Kaltluftvolumenstrom kühlt das Gebiet in der Nacht ab. Gemäss „Analyse der klimaökologischen Funktionen und Prozesse für das Gebiet des Kantons Zürich“ wird der Kaltluftvolumenstrom für Thalwil um 4 Uhr morgens betrachtet, da zu diesem Zeitpunkt die Intensität der Kaltluftströme ausgeprägt ist. Der Kaltluftvolumenstrom wird definiert als die Menge an Kaltluft, die in jeder Sekunde durch den Querschnitt beispielsweise eines Hanges oder einer Leitbahn fliesst.

Ausgehend von der gebietstypischen Ausprägung im Untersuchungsraum wird gemäss kantonaler Klimaanalyse als Schwellenwert für einen klimaökologisch wirksamen Kaltluftstrom ein Wert von mindestens 425 m³/s angenommen. Der Kaltluftstrom trägt zum Abbau der Wärme- und Schadstoffbelastungen des Siedlungsraumes bei und soll in Zukunft erhalten bleiben (siehe Abbildung).

2.4.2 Planungsgrundsätze betr. Lokalklima

Die obigen Karten - Ausschnitte zeigen die Klimasensibilität des Perimeters in dem geplanten Areal in Thalwil. In Zukunft sind in unseren Regionen wesentlich mehr Hitzetage mit Trockenperioden und vermehrt Tropennächte zu erwarten. Diese künftigen klimatischen Gegebenheiten sollen bei der Planung neuer Areale berücksichtigt werden.

Folgende Ziele werden beachtet, um das neue Areal optimal an die Bedingungen des Lokalklimas anzupassen:

1. Die Versiegelung von Flächen soll minimiert und die Begrünung maximiert werden. Die Verdunstung von Wasser aus Pflanzen trägt zur lokalen Kühlung und zum bioklimatischen Ausgleich bei. Bei der Begrünung ist auf standortgerechte Pflanzen zu achten. Dies umfasst heimische Pflanzen und Pflanzen, die an Trockenheit angepasst sind.
2. Die Gebäudekühlung soll passiv oder durch Einbindung von Regenwasser erfolgen, um Wärme und Energie von Kühlsystemen einzusparen. Dies kann beispielsweise durch Bäume als Schattenspender gewährleistet werden. Zudem filtern Bäume Schadstoffe aus der Luft und tragen damit zu einer besseren Luftqualität bei. Verkehrswege sollen beschattet werden. Das erleichtert der Bevölkerung die Mobilität im Sommer.
3. Die Bebauung darf kein Strömungshindernis für Kaltluft darstellen. Gebäude und Grünflächen sollen so angeordnet werden, dass die Kaltluft gut abfließt und anschliessend in die benachbarten Siedlungsflächen gelangen kann. Durch eine klimaoptimierte Gebäudeausrichtung kann die Durchlüftung verbessert werden.
4. Lokales Regenwassermanagement ist auf dem geplanten Areal zu integrieren. In Zukunft sind vermehrt Starkniederschläge zu erwarten, welche die Kanalisationen überlasten. Hierfür bieten sich dezentrale Siedlungswasserwirtschaftssysteme an, welche eine klimaangepasste Entwässerung unterstützen. Zusätzlich vermindert die Evaporation aus Pflanzen die anfallende Regenwassermenge.

Das Richtprojekt sieht eine Bebauung vor, welche die Kaltluft gut abfließen lässt. Die Siedlung ist mit diversen Grünflächen geplant und die Möglichkeit für Gemeinschaftsgärten soll erhalten bleiben. Die Themen betreffend Kühlung und Einbindung von Regenwasser ist im Baubewilligungsverfahren detailliert zu prüfen und zu behandeln.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst folgende Grundstücke:

Eigentümer Gebiet GP Hofwisen Gattikon		
Kat.-Nr.	Fläche (m ²)	Eigentümer
Gestaltungsplanperimeter		
7476	5'922	Politische Gemeinde Thalwil
Total	5'922	

Eigentümerangaben Gestaltungsplan

3.3 Bestehende Dienstbarkeiten

Im Grundbuch ist eine Dienstbarkeit (Bauverbot) zugunsten der Axpo Power AG eingetragen, welche die Hochspannungsfreileitung betrifft. Unter dieser Leitung und im Nahbereich sind Hochbauten und grosse Bäume nicht oder nur unter gewissen Bedingungen zulässig. Entsprechende Projekte sind vorgängig mit dem Leitungsbetreiber zu besprechen und durch diesen prüfen zu lassen.

Die nötigen Abklärungen und Rücksprachen betreffend das geplante Bauvorhaben wurden während und nach dem Studienauftrag getätigt. Im Baubewilligungsverfahren ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers wiederum einzuholen.

Im Grundbuch sind ansonsten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters keine weiteren öffentlich- und privatrechtliche Eigentumsbeschränkungen eingetragen.

4. Bestandteile des Gestaltungsplans

Der private Gestaltungsplan „Hofwisen“ besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Vorschriften
- Situationsplan 1:200
- Dachprofilplan 1:500

Der vorliegende Planungsbericht nach § 47 RPV – inklusive Anhang – dient dem Gemeinderat Thalwil, dem Souverän und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

4.1 Situationsplan

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst das Grundstück gemäss Kap. 3 mit 5'922 m² Gesamtfläche. Er unterscheidet zwischen Festlegungen und orientierendem Inhalt. Die Festlegungen werden mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes rechtskräftig.

Bei den Festlegungen handelt es sich um baurechtliche Verortungen und Dimensionierungen. Diese Inhalte werden im Rahmen der Vorschriften weiter ausformuliert. Ein Beispiel für Festlegungen sind die Baubereiche für Hochbauten, welche durch Koordinatenpunkte in ihrer Lage und Ausdehnung verortet werden. Ein anderes Beispiel ist die Vorzone, bei welcher die Lage schematisch vermerkt ist.

Beim orientierenden Inhalt werden Elemente dargestellt, welche für das Verständnis des Gestaltungsplans wesentlich sind, aber in diesem Planwerk keine Rechtskraft entfalten. Es ist dies neben der bestehenden Hochspannungsfreileitung auch die Lage der bestehenden öffentlichen Entsorgungsstelle und das Vorprojekt der Bünzli & Courvoisier Architekten AG / Vogt Landschaftsarchitekten als Grundlage für den Gestaltungsplan.

4.2 Dachprofilplan

Der Dachprofilplan enthält als verbindliche Inhalte Koordinatenpunkte zur Höhenbeschränkung der Baufelder A, B, C und E. Diese erlauben die Sicherung der charakteristischen Dachlandschaft aus dem Richtprojekt, welche sich in der Art und Weise von den herkömmlichen Kernzonengebäuden modern und zurückhaltend abhebt.

Zudem finden sich mehrere Schnitte auf dem Plan, welche der Veranschaulichung der Bestimmungen dienen.

4.3 Vorschriften

Die Vorschriften enthalten ergänzende Bestimmungen zu dem Situations- und dem Dachprofilplan. Dabei geht deren Inhalt über die Festlegungsinhalte des Situationsplanes hinaus. So treffen diese Aussagen zu Themen, welche nicht ortsspezifisch sind und somit nicht in einem Plan dargestellt werden können. Ein Beispiel hierfür ist die Beschränkung der zulässigen Geschossfläche, welche im Zusammenspiel mit den Baubereichen die Dimensionierung der Bauten reguliert.

Die Vorschriften verweisen im Art. 3 darauf, dass wo die Vorschriften keine Aussagen treffen, die jeweilige gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil zum Tragen

kommt. Zudem verweisen die Vorschriften auf das Richtprojekt als Orientierungshilfe im Falle von Ermessensfragen. Dieses findet sich im Anhang des Berichtes wieder.

4.3.1 Nutzweise

In der Kernzone A sind mässig störende Betriebe zulässig, da die Kernzone A der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet ist. Diese wird aufgrund der Fokussierung auf die Wohnnutzung im Gestaltungsplan auf die ES II angepasst. Demnach sind künftig nur noch nicht störende Betriebe zulässig, der Gemeinschaftsraum wird dabei als nicht störender Betrieb gewertet.

Es sind in den Baubereichen A, B, C und E überwiegend Wohnnutzungen vorgesehen. Dabei ist im Baubereich E eine grössere Wohnform angedacht.

Im Baubereich D ist vorgesehen, dass bei einem Ersatzbau zusätzlicher Raum für einen Mehrzweckraum geschaffen wird. In seiner Realisierung ist dieser so auszugestalten, dass er sowohl für Veranstaltungen der öffentlichen Hand als auch für private Anlässe aus dem Quartier etc. genutzt werden kann. Die Trägerschaft für diesen Raum ist im Rahmen der Realisierung zu regeln (Verwaltung, Vermieterin etc.).

4.3.2 Baubereiche für Hochbauten

Die Baubereiche für Hochbauten werden im Situationsplan durch die Koordinatenpunkte räumlich verortet. Der Art. 6 der Vorschriften führt ergänzende Bestimmungen zu den Baubereichen für Hochbauten auf. Durch die Festlegung von Baubereichen im Gestaltungsplan entfallen die Festlegungen über Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der Bau- und Zonenordnung.

Die Vorschriften regeln, dass ausschliesslich innerhalb der Baubereiche oberirdisch in Erscheinung tretende Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. Einzelne Gebäudeelemente wie ortsübliche Vordächer und untergeordnete Treppen dürfen den Baubereich überragen. Dabei handelt es sich um untergeordnete Gebäudeteile, welche nicht dem dauernden Aufenthalt dienen und die Fassadenwahrnehmung nicht wesentlich beeinflussen.

Von der Beschränkung auf die Baubereiche ausgenommen sind Besondere Gebäude nach § 49 Abs. 3 / § 273 PBG. Diese dürfen ausserhalb der Baubereiche zu stehen kommen, sofern diese für die Gemeinschaft von Nöten sind. Ein Beispiel kann ein gemeinschaftlich genutzter Werkzeugschopf für die Gärten oder ein Velounterstand sein. Bei der Erstellung eines Besonderen Gebäudes ausserhalb der Baubereich muss abgewogen werden, ob dieses im Sinne der Gemeinschaft sowie des Richtprojektes ist oder ob damit eine Neuinterpretation des Raumes ausgelöst wird. Im Falle einer Neuinterpretation muss auf die Erstellung verzichtet werden. Zudem muss der Freiraum berücksichtigt werden. Dieser soll so wenig wie möglich eingeschränkt werden.

Die Baubereiche räumen dem Richtprojekt etwas Spielraum ein, um auf technische und wohnhygienische Anforderungen reagieren zu können. Dabei ist der Spielraum von den übergeordneten Rahmenbedingungen abhängig. So erhalten die Baubereiche D und E nur eingeschränkten Spielraum, da es sich dabei um Baubereiche für Ersatzneubauten handelt und diese die bestehenden Qualitäten sichern. Dieser Bestand prägt das Ortsbild und trägt zur Identität des Quartieres bei. Art. 6 Abs. 4 sichert die raumbildenden Kanten des Bestandes im Baubereich E. Im Falle eines Ersatzneubaus muss auf die nördliche, südliche und die östliche Fassade gebaut werden.

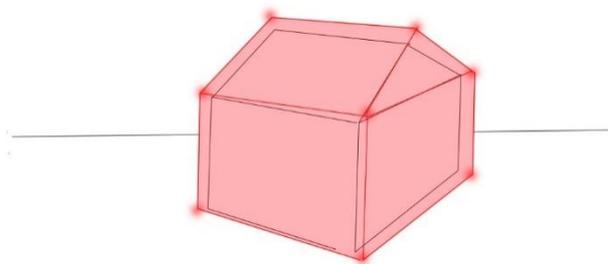
Beim Baubereich E ist im Art. 6 Abs. 6 geregelt, dass westlich ein abgestützter Balkon mit

einer maximalen Tiefe von 2 m realisiert werden darf. Dieser soll den Bezug des Baubereichs zum Aussenraum und zur Siedlung verstärken.

4.3.3 Dachprofil

Ergänzend zu den Baubereichen aus dem Situationsplan wird die Dachlandschaft mit Hilfe des Dachprofilplanes sowie dem Art. 8 der Vorschriften gesichert. Durch die Höhenkoten im Dachprofilplan werden genaue Aussagen in den Baubereichen A, B, C und E zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen getroffen. Diese werden mit Hilfe der Schnitte visuell dargestellt. Die Höhenkoten projizieren zusammen mit den Koordinaten aus dem Situationsplan ein maximal zu realisierender Volumenkörper, welcher von dem Hochbau nicht überschritten werden darf. Für allfällige Dachaufbauten vermerkt die Vorschrift weiterführende Regelungen in Art. 8 Abs. 5 bis Abs. 7.

Mit diesen Vorgaben soll zudem vermieden werden, dass es zu Unklarheiten zwischen den Kernzonenbestimmungen der BZO (Regelbauweise) und dem Gestaltungsplan bzw. dem Richtprojekt kommt.



Schematische Darstellung Baubereich inkl. Höhenbeschränkungen

Da das bestehende Gebäude im Baubereich D als "wichtiges Gebäude" im Kernzonenplan festgehalten ist, darf dieses nach Art. 8 Abs. 4 nur unter Einhaltung des Gebäudeprofils sowie der Dachgestaltung ersetzt werden. Abweichungen vom heutigen Zustand können bewilligt werden, wenn diese aus Gründen der Wohnhygiene oder für die neue Zweckbestimmung des Gebäudes nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Da diese Vorgaben die Dimensionierung des Baubereiches D regeln, wurde im Rahmen des Dachprofilplanes darauf verzichtet, die Dachhöhe mit Koordinatenpunkten zu sichern.

Aufgrund der Wohnnutzung im Baubereich E muss die Gebäudehöhe aus wohngygieneischen Gründen gegenüber dem Bestand angehoben werden. Um das Erscheinungsbild des Bestandes so weit als möglich auf den Ersatzneubau zu übernehmen, wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe so gesetzt, dass eine gute Geschossigkeit ermöglicht wird.

4.3.4 Geschossfläche GF

Die Berechnung der Geschossfläche (GF) erfolgt nach SIA 416. Dies bedeutet, dass für die Berechnung der Geschossfläche weitgehend der Fussabdruck des Gebäudes verwendet werden kann. Es gilt allfällige Lichtschächte und Lufträume abzuziehen. Es wurde entschieden, die Geschossfläche als Mass zu nehmen, da diese gut prüfbar und die Definition leicht zugänglich ist.

Die maximal zulässige Geschossfläche innerhalb des Gestaltungsplan wird auf 7'500m² festgelegt. Sie setzt sich aus den berechneten Flächen des Vorprojektes zusammen und berücksichtigt eine Reserve von 10%:

Haus	Vorprojekt	GF gerundet	Reserve	total ger.
Haus A	1'502 m ²	1'500 m ²	+150 m ²	1'650 m ²
Haus B	2'048 m ²	2'050 m ²	+205 m ²	2'255 m ²
Haus C	2'000 m ²	2'000 m ²	+200 m ²	2'200 m ²
Haus D	597 m ²	600 m ²	+ 60 m ²	660 m ²
Haus E	671 m ²	670 m ²	+ 67 m ²	737 m ²
Total	6'818 m ²	6'820 m ²	682 m ²	7'500 m ²

4.3.5 Geschossigkeit

Der Gestaltungsplan trifft keine Aussagen zur Geschossigkeit innerhalb der Baubereiche. Es gelten jedoch die kantonalen Mindestanforderungen an die Geschosshöhe sowie die Beschränkungen aus dem Situations- und Dachprofilplan. Durch diese Vorschriften können passende Raumhöhen geschaffen werden, ohne negative Auswirkungen auf die Gesamterscheinung des Areals.

4.3.6 Baubereich für Tiefbauten

Im Situationsplan wurde ein Bereich für Tiefbauten ausgeschieden. Dieser verbindet die Baubereiche A und B sowie A und C miteinander. Innerhalb der Baubereiche für Hochbauten sind Tiefbauten ebenfalls erlaubt.

Der Baubereich für Tiefbauten sichert den Raum für die Unterniveaugarage.

Durch die zurückhaltende Dimensionierung des Baubereichs für Tiefbauten wird sichergestellt, dass möglichst flächige Versickerungs- und Grünflächen erstellt werden können und die Pflanzung von Bäumen etc. nicht erschwert wird (Erdüberdeckung).

4.3.7 Dachform

Als Dachform sind Satteldächer vorgeschrieben. Dabei muss nach Art. 8 die Firstrichtung derjenigen des Situationsplanes entsprechen. Die zugelassene minimale und maximale Neigung für die Baubereiche A, B, C und E sind dabei abhängig von den maximalen Trauf- und Firsthöhen pro Baubereich. Generell muss die Dachneigung derjenigen der maximalen Gebäudehöhe entsprechen. Sofern begründeter Bedarf besteht, darf von dieser Neigung um 3 Grad abgewichen werden, jedoch darf eine Neigung von 10° nicht unterschritten werden. Diese Einschränkung begründet sich darin, dass die Dächer klar als Satteldach zu erkennen sein müssen. Von der Einschränkung eine Neigung von 10° nicht unterschreiten zu dürfen sind Dachaufbauten befreit.

Beim Baubereich D ist grundsätzlich der bestehende Gebäudekubus mit der Dachform massgebend.

4.3.8 Dachaufbauten

In den Baubereichen A, B, C und E sind einzelne Dachaufbauten zulässig. Im Art. 8 werden diese in ihrer Dimensionierung eingeschränkt. Diese sind so zu dimensionieren, dass sie sich nicht störend auf das Siedungsbild auswirken. Die Möglichkeit Dachaufbauten zu

schaffen, erlaubt es mehr Wohnfläche in den Obergeschossen anzusiedeln, ohne das Zusammenspiel der Satteldächer mit den umliegenden Bauten abzuschwächen.

Der Baubereich E setzt bei der Erstellung eines Dachaufbaus voraus, dass dieser nicht bündig mit der Nord- oder Südfassade ist. Durch den Versatz wird der Dachaufbau architektonisch vom Hauptgebäude getrennt, was dessen Bezug zum Bestand stärkt.

Beim Baubereich D gilt grundsätzlich die Regelbauweise der Kernzonenvorschriften.

4.3.9 Gestaltung, Bauweise

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 und sie zweckmässig ausgerüstet sind.

Durch eine Aufnahme von ortsspezifischen Merkmalen wie den Satteldächern mit einseitigen Dachaufbauten, einem hohen Grünflächenanteil sowie die Verwendung von standortgerechten Pflanzen und Materialien wird die Überbauung stärker im Erscheinungsbild des Quartieres wahrgenommen.

Die Vorschriften sehen bei der Dachgestaltung ortsübliche Ziegel oder andere architektonische Materialien vor, welche sich gut in die Umgebung einbinden. Bei der Verwendung von anderen architektonischen Materialien muss deren Lichtreflexion berücksichtigt werden. Die Lichtreflexion darf bereits bei der Montur nicht als störendes Element wahrgenommen werden. Bei anderen architektonischen Materialien kann es sich z.B. um ein Blechdach handeln.

In den Baubereichen D und E soll die Materialisierung sich am Bestand orientieren. Dabei darf im Baubereich D ein grosses Fassadenfensterelement in die Nord- oder Südfassade oder ein Firstlicht oder ähnliches in das Satteldach integriert werden, sofern dieses der Belichtung des Mehrzwecksaales dient. Es ist in der Ausgestaltung darauf zu achten, dass sich die Fensterfläche in das Erscheinungsbild integriert und der Fassade nicht einen neuen Ausdruck verleiht. Die Fensterfläche kann z.B. mit einer durchlässigen Holzverschalung mit Spalt gestaltet werden.

Um die Wahrnehmung der Siedlung als Einheit zu stärken, darf bei den Neu- und Ersatzneubauten auf die Erstellung der Sprosseneinteilung der Fenster verzichtet werden.

Am gewachsenen Boden sind möglichst wenig Terrainveränderungen vorzunehmen. Falls weitergehende Abgrabungen der Gesamtgestaltung dienlich sind, können diese aber bewilligt werden.

Zudem ist im Baubewilligungsverfahren ein Aussenbeleuchtungskonzept zur Prüfung und Genehmigung einzureichen. Durch die Verwirklichung dieser Anforderung in der Gesamtüberbauung ist auch im Energie- und Umweltbereich eine gute Lösung möglich.

Der Aussenraum soll durch die Bebauung eine Entwicklung erleben, welche mit zentralen Elementen wie den beiden Hochstammbäumen und den Schrebergärten spielt.

4.3.10 Freiflächen, Umgebung

Die Gemeinde Thalwil legt grossen Wert auf einen angemessenen Umgang mit dem Aussenraum und auf Spielflächen. Sie regelt in der BZO einen Mindestanteil an Freiflächen. Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird aufgrund der starken baurechtlichen Einschränkungen und den flächigen Aussagen zu den Aussenräumen auf eine solche Ziffer verzichtet. Im Rahmen des Situationsplanes wurden mehrere Freiräume schematisch verortet. Diese bilden den Raum für die soziale Interaktion der Bewohner.

Nach Art. 10 der Vorschriften muss die Gestaltung des Aussenraumes nach einem Ge-

samtkonzept erfolgen. Durch diese Vorschrift wird sichergestellt, dass die Aussenräume aufeinander abgestimmt werden und dass die unterschiedlichen Ansprüche der Bewohner weitgehend gedeckt werden.

Der Bereich «Spielplatzbereich inkl. Hochstammbaum neu» liegt im Zentrum des Areals. Dieser soll neben einem Spielplatz als Begegnungsraum dienen. Der Spielplatz ist mit Spielgerät und einem Hochstammbaum auszugestalten. Die Spielgeräte sollten in ihrer Gesamtheit ein breites Angebot abdecken und zumindest teilweise vom Schatten des Hochstammbaumes profitieren. Zudem sind in der Nähe zu den Spielgeräten Sitzmöglichkeiten für Erwachsene anzusiedeln.

Die Begegnungsfläche erstreckt sich zum Teil in den Bereich der Pflanzengärten und ist als Einheit zu betrachten.

Der Bereich Pflanzengärten begrenzt die Überbauung nördlich und bildet durch ihre Nutzungsvielfalt zusammen mit dem Spielplatzbereich inkl. Hochstammbaum neu den zentralen Platz. Der Bereich Pflanzengärten wird schon heute als Schrebergärten genutzt. Diese Nutzung soll weiterhin aufrechterhalten werden, bietet sie doch einen Austausch und eine Aufenthaltsqualität, welche im immer dichter besiedelten Wohnraum gerne wahrgenommen wird. Dieser Bereich darf möbliert und gestaltet werden, sei dies mit Gemüsegärten, Hochbeeten, Sitz- und Abstellgelegenheiten.

Der Bereich Pflanzengärten überlagert sich mit dem Spielplatzbereich inkl. Hochstammbaum neu. In dieser überlagerten Zone soll ein Raum für Austausch und Zusammenleben geschaffen werden. Er soll so möbliert werden, dass die Eltern von hier aus eine gute Sicht auf den Spielplatz und die Möglichkeit sich auszutauschen haben. Vorstellbare Infrastruktur sind Bänke, Tische und eine Feuerstelle.

Am nordöstlichen Bereich des Gestaltungsplanes ist die «Vorzone» angesiedelt. In diesem Bereich fallen unterschiedliche Nutzungen an. So sind an den bezeichneten Stellen die Autoabstellplätze anzuordnen. Zudem dient der Bereich der Erschliessung. Über ihn wird zum einen die Tiefgarage erschlossen, zum anderen bildet er den Haupteingang zum Quartier. Bei der Ausgestaltung des Platzes ist auf die Priorisierung des Fussverkehrs zu achten. Dementsprechend findet sich kein Niveauunterschied zwischen der Tiefgaragenererschliessung und der restlichen Vorzone wieder.

Neben diesen funktionalen Aufgaben dient der Vorplatz dazu, einen Übergang zwischen dem öffentlichen Strassenraum und dem halbprivaten Innenraum der Überbauung zu schaffen. Um die Eingliederung der Vorzone ins übrige Siedlungsbild zu gewährleisten, ist auf Sichtschutz zu verzichten. Die Vorzone ist vorzugsweise mit einem robusten Belag auszuführen.

Gemäss dem Bericht "Baumbeurteilung Baumbestand Hofwisen, dat. 30.09.2020, sind zwei Nussbäume (40- und 50-jährig) erhaltenswert. In den Vorschriften wird somit festgelegt, dass die "erhaltenswerten Bäume" zu erhalten sind. Die entsprechenden Baumschutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und durch einen Baumpfleger begleiten zu lassen. Für einen allfälligen späteren Ersatz wird eine Neupflanzung grosskroniger Bäume der gleichen Sorte vorgeschrieben.

Die Aussenflächen sollen mit vielfältigen, nutzungsoffenen Funktionen und hoher Aufenthaltsqualität geplant werden. Sie sollen zur aktiven Aneignung der Aussenflächen und Partizipation auf gemeinschaftlicher Weise einladen.

Auf Sichtschutzelemente soll in der Umgebungsgestaltung möglichst verzichtet werden.

Für die Begrünung der Freiflächen und der Umgebung sind standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

Aus dem Situationsplan gehen Grünflächenbereiche hervor. Dabei handelt es sich um den begrünten Umschwung um die Baubereiche. Diese sind zugänglich auszugestalten. Die Wohnungen in den Hochparterres erhalten durch kleine Treppen direkten Zugang zu diesen.

4.3.11 Erschliessung

Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplanperimeters hat grundsätzlich über die Sihlhaldenstrasse zu erfolgen. Die Lage der Zufahrt zur Tiefgarage, sowie zusätzliche oberirdische Besucherparkplätze sowie Abstellplätze für Carsharing sind im Situationsplan 1:200 schematisch eingetragen.

Bei der Ausgestaltung der Tiefgarageneinfahrt ist darauf zu achten, dass sich diese in den Vorplatz integriert.

Das Gestaltungsplangebiet ist zudem mit siedlungsinternen Fusswegverbindungen auszustatten, welche einerseits die Zugänglichkeit zu den Häusern sichert und andererseits die Plätze und Aufenthaltsflächen für den Fussverkehr erschliesst.

4.3.12 Abstellplätze

Das Studienprogramm und somit das Richtprojekt berücksichtigen die Vorgaben der regionalen Richtplanung, wonach Bebauungen auf den öffentlichen Verkehr auszurichten sind. Das ermöglicht eine reduzierte Anzahl Abstellplätze. Die vorgesehene Parkplatzberechnung fusst auf folgenden Pfeilern:

- Sehr gute (Kategorie C) Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Reduktion PP)
- Sehr gute Fussweganbindung an die Zentrumsüberbauung Gattikon
- Gäste vom Mehrzweckraum können zusätzlich das Parkhaus Obstgarten benutzen
- Bereitstellen einer reduzierten Zahl von unterirdischen Abstellplätzen für Bewohnerfahrzeuge
- Bereitstellung von Carsharing-Angebot
 - Gemäss der Studie „Evaluation Car - Sharing“ des Bundesamts für Energie vom September 2006 (Interface Politikstudien Forschung Beratung) ersetzt ein Carsharing-Fahrzeug rund 10 Privatautos und damit 10 Bewohnerparkplätze.
 - Gemäss neusten Zahlen von Mobility werden durch ein Carsharingplatz sogar 11 Privatautos ersetzt (Angaben aus dem Jahre 2017 von Herrn Rolf Gehrig, Key-Account Manager der Mobility Genossenschaft).

Als Folge dieses Konzeptes wird bewusst eine geringere Anzahl Parkplätze für Bewohner verlangt als nach Regelbauweise. Demgegenüber soll jedoch ein Carsharing-Angebot bereitgestellt werden. Es wird im Gestaltungsplan folgende Grundlage für den Berechnungsnachweis vorgegeben:

- Bewohner: 0.4 – 0.6 Abstellplatz pro Wohnung (anstelle 1 PP pro Wohnung)

- Besucher: 1 Abstellplatz pro 4 – 6 Wohnungen
2 Abstellplätze für den Mehrzweckraum
Besucherabstellplätze können oberirdisch angelegt werden.
- Carsharing: bei Bedarf

Der Nachweis ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels Mobilitätskonzept nachzuweisen.

Es sind in Eingangsnähe, bzw. wenn möglich im Gebäude, Abstellplätze und Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder bereitzustellen. Die nötigen Flächen berechnen sich nach den Vorgaben in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde.

4.3.13 Ver- und Entsorgung

Die Erschliessung des Baugrundstückes mit den Ver- und Entsorgungsleitungen ist problemlos ab den vorhandenen Werkleitungen möglich.

Neue Entwässerungsleitungen sind im Trennsystem anzulegen und bis an die Grundstücksgrenze zu ziehen. Das Gebiet liegt im Gewässerschutzbereich ÜB.

Unter den gegebenen hydrogeologischen Verhältnissen (Geologisch-geotechnischer Bericht, Dr. Heinrich Jäckli AG, Zürich, dat. 4. Dezember 2018) ist in diesem Areal eine Versickerung des Meteorwassers nicht möglich. Das anfallende Meteorwasser muss mit Bewilligung der zuständigen Behörden in eine geeignete Vorflut, wie z.B. ein Oberflächengewässer oder in einen Meteorkanal, eingeleitet werden. Dabei sind nach Möglichkeit Rückhaltmassnahmen zu treffen, damit das Wasser bei grossem Anfall gleichmässig abfließen kann.

Wege und Plätze können mit durchlässigen Belägen versehen werden, so dass das Wasser via die sandig-kiesige Foundationsschicht flächenhaft im Untergrund versickern kann. Der nicht versickerbare Anteil des Wassers ist möglichst auf angrenzende Grünflächen zu leiten, wo das Wasser verlaufen und diffus versickern kann. Dabei ist das Gelände niveaumässig so zu gestalten, dass das Wasser überall vom Gebäude weg fliesst.

Im Weiteren ist die Richtlinie Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter (VSA, 2019) und die „Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung“ (AWEL, 2013) zu beachten. Für die Planung der Grundstücksentwässerung ist die Norm „Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung“ (SN 592 000, 2012) massgebend.

Wie in Kapitel 2.2 erläutert, wird vorgeschrieben, dass ein Anschluss an den Wärmeverbund Gattikon vorzusehen ist.

Die Abfallentsorgung ist separat und zentral zu lösen. Mit der Baueingabe ist ein geeigneter Standort für die Abfuhr von Kehrlicht, Grüngut, Altpapier etc. zu bezeichnen. Die nötigen Flächen sind im Rahmen der Baubewilligungen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen bereitzustellen.

Für die Abfallentsorgung kann nach Rücksprache mit der Gemeinde auf die Entsorgungsstation an der Sihlhaldenstrasse verwiesen werden. Es ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen, dass die Entsorgungsstation über genügend Kapazität

verfügt, um das zusätzliche Aufkommen aufzunehmen. Ein allfälliger Einkauf bzw. Unterhaltsregelung ist nebengeordnet zu regeln.

4.3.14 Lärmschutz

Der Gestaltungsplanperimeter gilt als feinerschlossen. Nach Art. 31 Lärmschutzverordnung kommen deshalb die Immissionsgrenzwerte IGW für Strassenverkehrslärm zur Anwendung. Das Areal wird gesamthaft der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

	Wohnräume		Betriebsräume	
	Lr Tag [dB(A)]	Lr Nacht [dB(A)]	Lr Tag [dB(A)]	Lr Nacht [dB(A)]
Immissionsgrenzwert	60	50	65	-
Planungsgrenzwert	55	45	60	-

Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Lärmgutachten nachzuweisen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind. Für die Tiefgaragenein-/ausfahrt, welche nach LSV Art. 7 als ortsfest Anlage gewertet wird, gelten die Planungsgrenzwerte.

4.3.15 Etappierung

Die Erstellung der Neubauten darf unter bestimmten Voraussetzungen etappiert werden.

4.3.16 Energetische Zielwerte

Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplanes kamen die Bauherren, die Gemeinde sowie das Begleitgremium zum Schluss, dass die Werte der 2'000 Wattgesellschaft angestrebt werden, jedoch nicht die Zertifizierung. Dies wird im Art. 1 der Vorschriften unter anderem als Ziel festgehalten.

Für die Umsetzung dieser Zielwerte werden im Gestaltungsplan generelle Aussagen getroffen. Zudem wird mit der Baueingabe ein Massnahmenkatalog gefordert, welcher auch eine Überprüfung und spätere Erfolgskontrolle ermöglicht und regelt.

Der Massnahmenkatalog kann sollte verschiedene Aspekte berücksichtigen; z.B:

Bei der Erstellung sind möglichst Materialien mit einer geringen grauen Energie zu verwenden. Im Gestaltungsplan wird bei der Materialisierung auf die Integration der Bauten in die Umgebung verwiesen. Um diesem Ziel gerecht zu werden, sollten, wie im Richtprojekt vorgesehen, die Fassaden weitgehend aus Holzverkleidungen bestehen.

Der Betrieb profitiert durch die Erstellung von PV-Anlagen sowie durch die Anbindung an den Wärmeverbund Gattikon (Fernwärme Holz). Zudem soll durch eine niedere thermische Hüllfläche der Wärmeverbrauch gering gehalten werden.

Im Bereich der Mobilität profitiert die Siedlung zum einen durch die Reduktion der Parkplätze zum anderen durch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Weitere anerkannte Standards sind empfehlenswert (vgl. 7-Meilen Schritte der Stadt Zürich).

5. Gestaltungsplanverfahren

Vorprüfung ARE

Der private Gestaltungsplan wurde mit der öffentlichen Auflage dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur formellen Vorprüfung zugestellt.

Die Stellungnahme vom 7. Dezember 2021 liegt vor. Aufgrund des Vorprüfungsberichtes wurden die Anregungen und Hinweise im Gestaltungsplan, in den Vorschriften und im vorliegenden Bericht aufgenommen.

Gemäss dem Amt für Raumentwicklung erweist sich die Gestaltungsplanvorlage – unter Berücksichtigung der Anregungen und Hinweise aus dem Vorprüfungsbericht – als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss § 5 PBG.

Öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan wurde entsprechend § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Öffentliche Auflage: 30. Juli 2021 bis 29. September 2021

Beschlussfassung

Dem privaten Gestaltungsplan wurde entsprechend § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) am durch die Urnenabstimmung zugestimmt.

6. Mitwirkungsverfahren

Während der öffentlichen Auflage vom 30. Juli 2021 bis 29. September 2021 ist ein Mitwirkungsbegehren eingegangen. Die Behandlung ist im Mitwirkungsbericht detailliert erläutert.

A1. Vorprojekt

Vorprojekt Bünzli & Courvoisier Architekten AG / Vogt Landschaftsarchitekten
(Stand: genehmigtes Vorprojekt 29.04.2021)

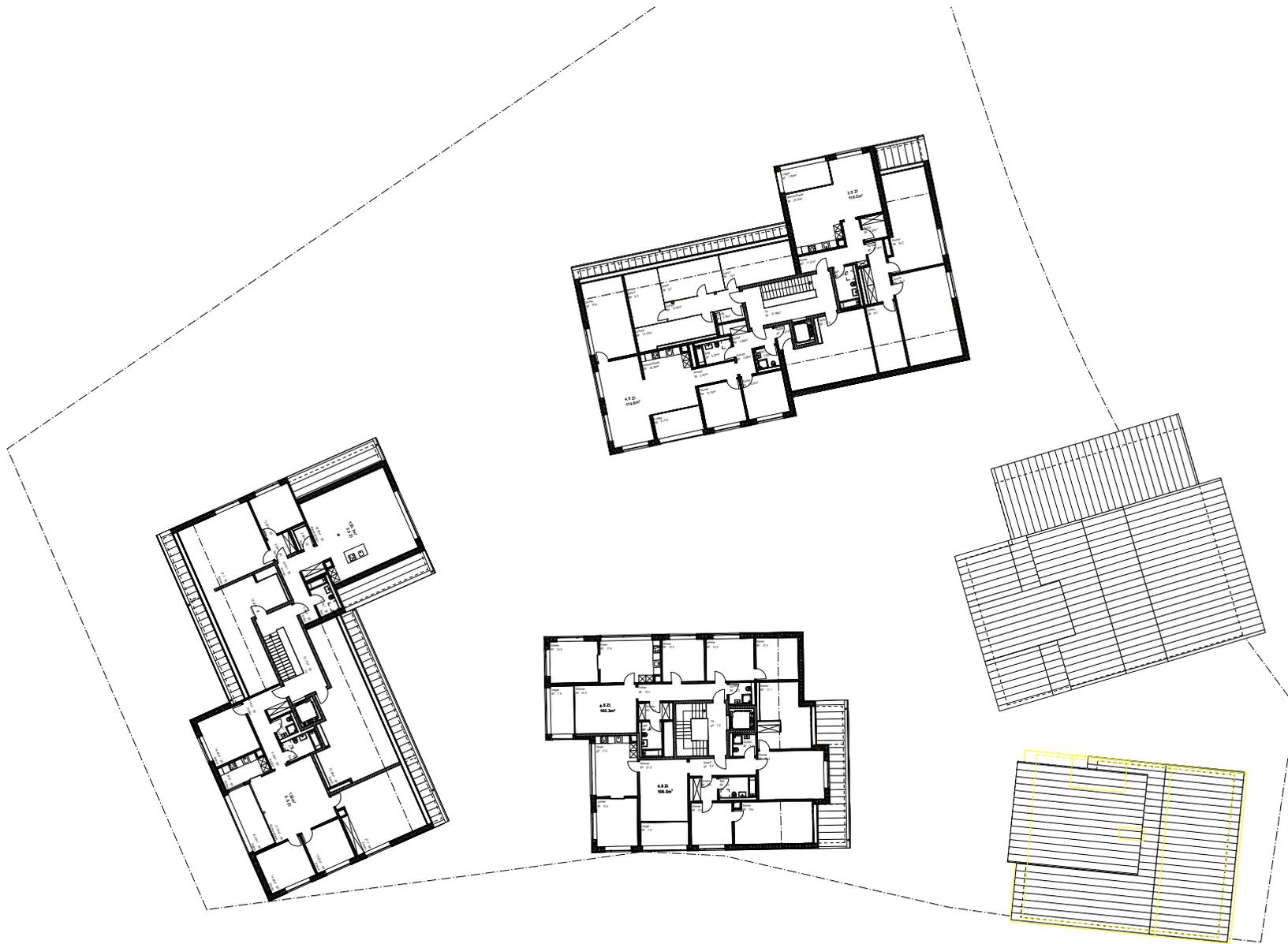


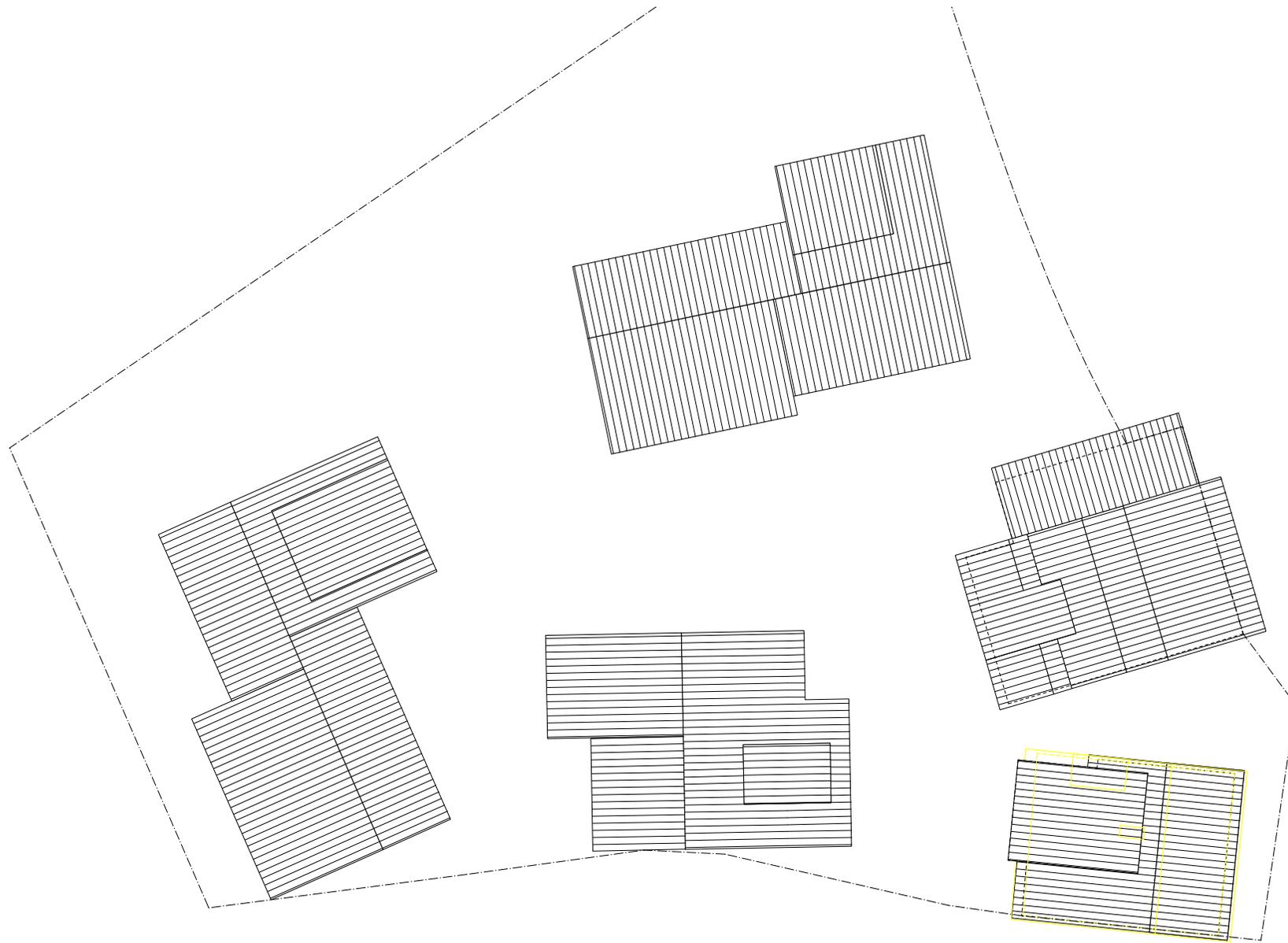


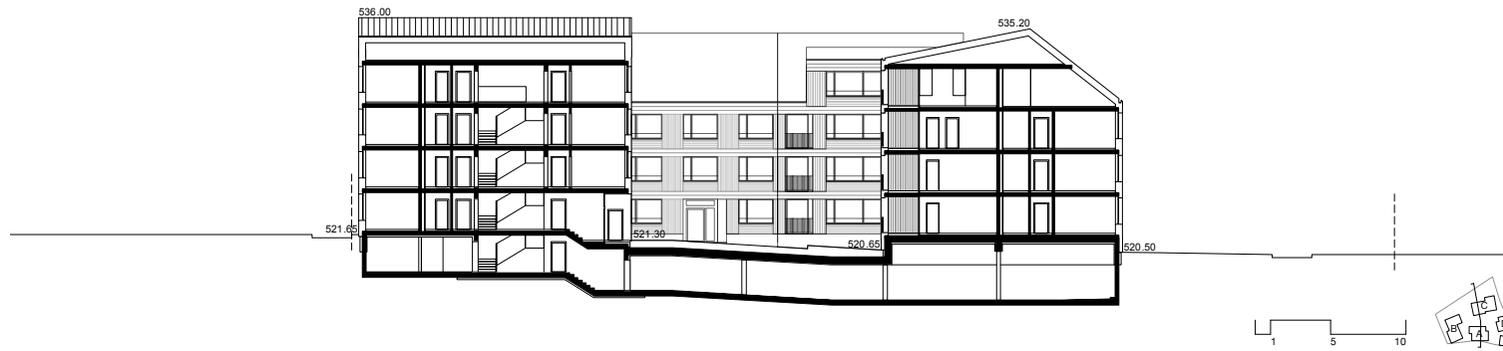




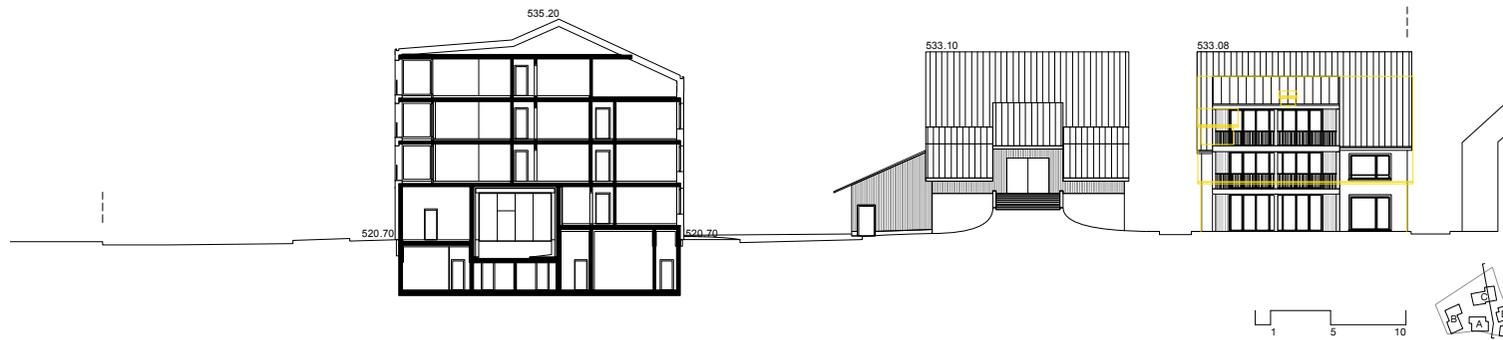




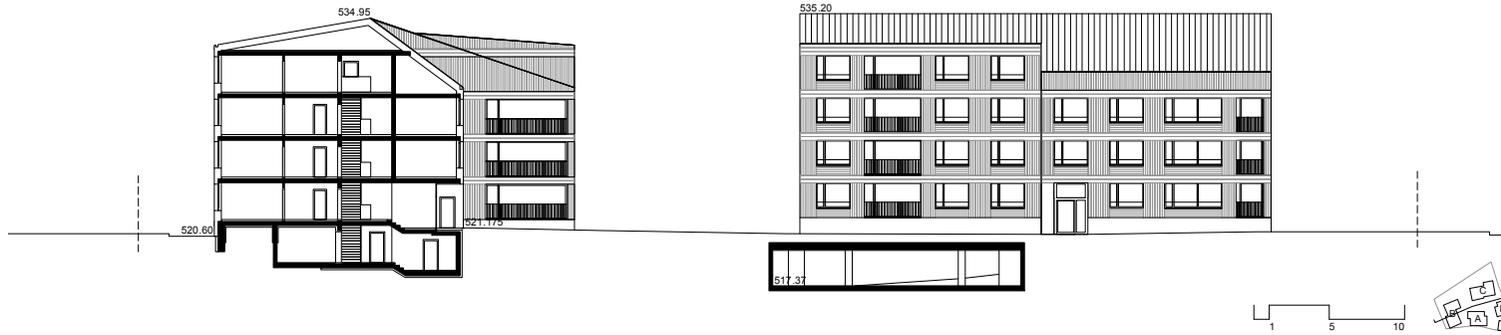




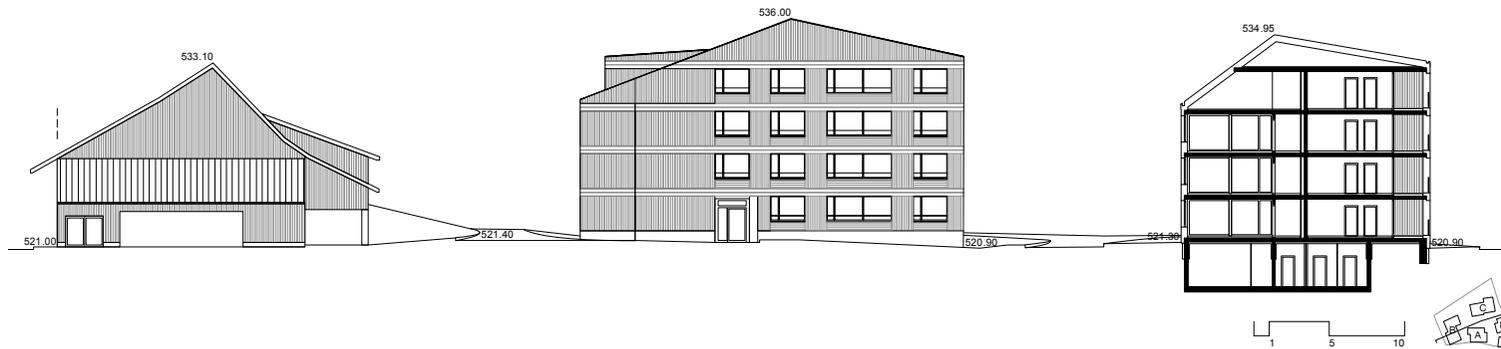
01 SCHNITT HAUS A + C



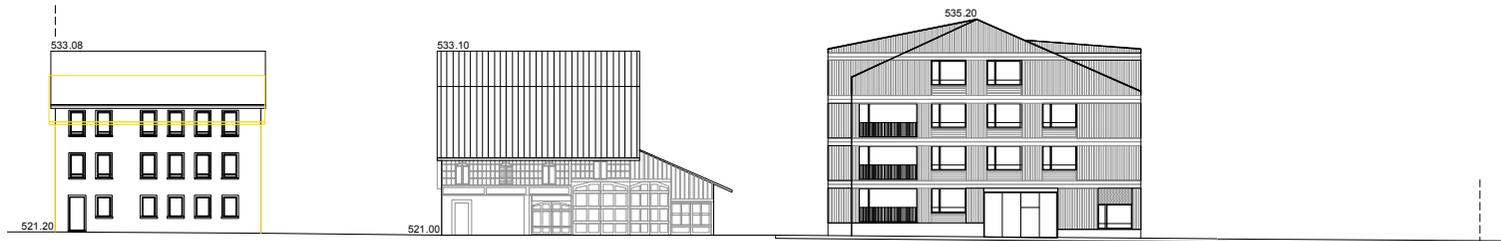
02 SCHNITT HAUS C / ANSICHT WEST HAUS E + D



03 SCHNITT HAUS B / ANSICHT SÜD HAUS C



04 SCHNITT HAUS B / ANSICHT NORD HAUS A+D



05 ANSICHT OST



06 ANSICHT SÜD

A2. Flächenauszug Geschossflächenberechnung

Bünzli & Courvoisier Architekten (Stand 05.05.2021)

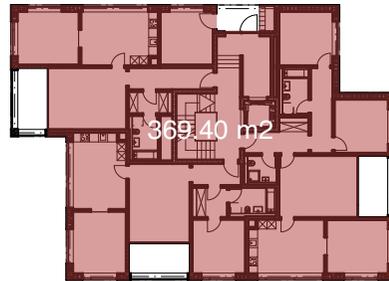
GESCHOSSFLÄCHE GF
NACH SIA 416

 GF Geschossfläche

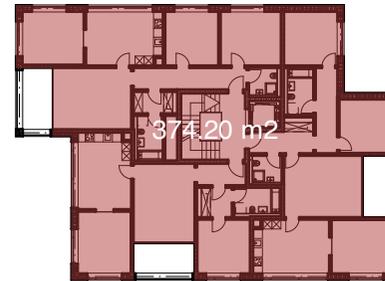
GF HAUS A

EG: 369.40 m²
1OG: 374.20 m²
2OG: 374.20 m²
DG: 383.90 m²

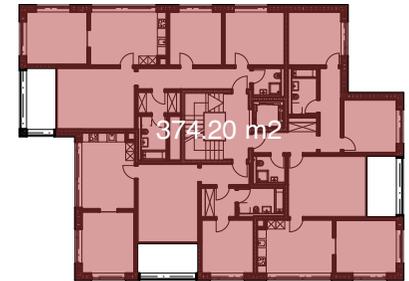
TOTAL: 1'501.70 m²



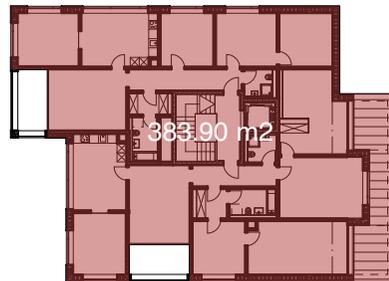
ERDGESCHOSS



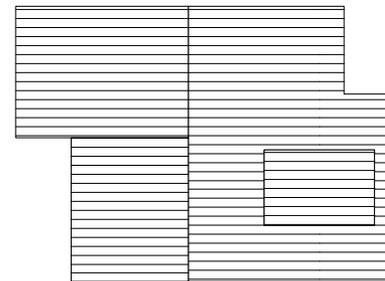
1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



DACHAUFSICHT

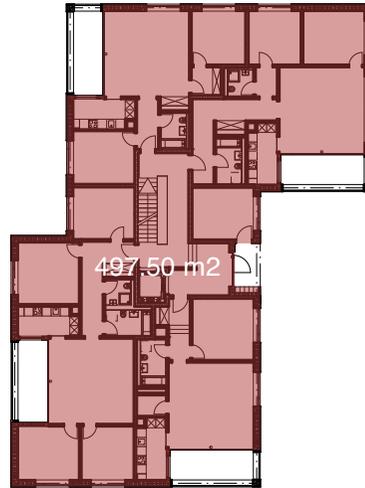
GESCHOSSFLÄCHE GF
NACH SIA 416

GF Geschossfläche

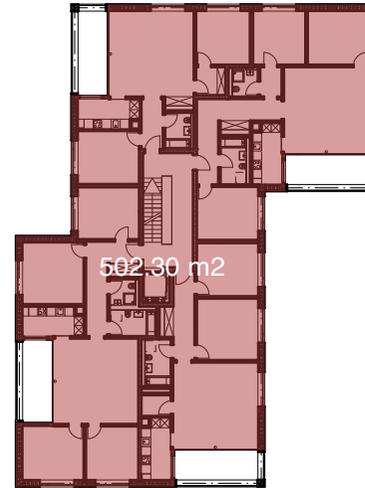
GF HAUS B

EG: 497.50 m²
1OG: 502.30 m²
2OG: 502.30 m²
DG: 545.90 m²

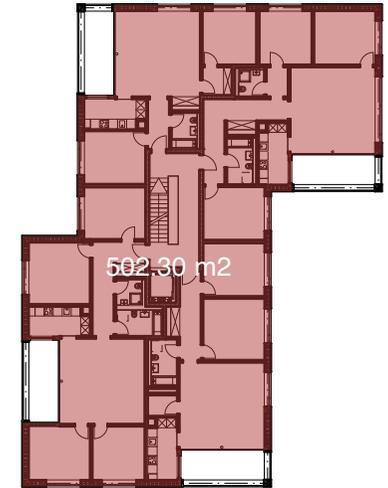
TOTAL: 2'048.00 m²



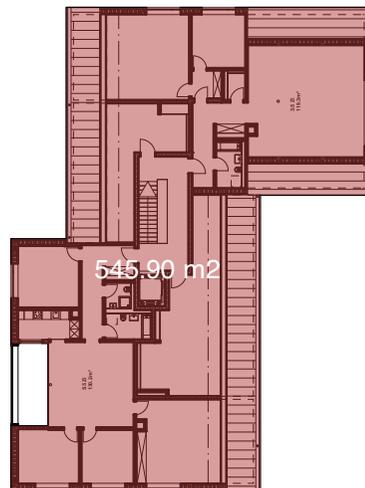
ERDGESCHOSS



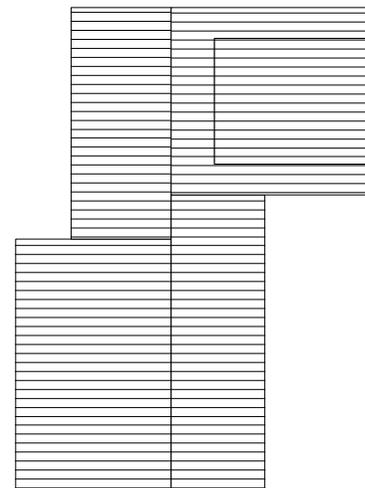
1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



DACHAUFSICHT

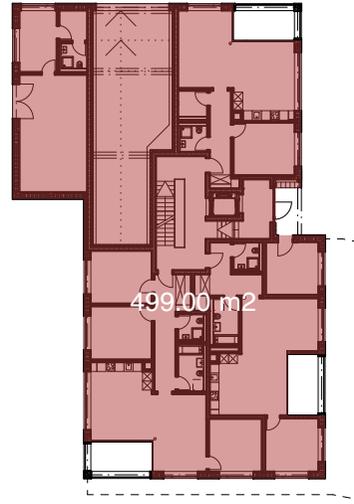
GESCHOSSFLÄCHE GF
NACH SIA 416

 GF Geschossfläche

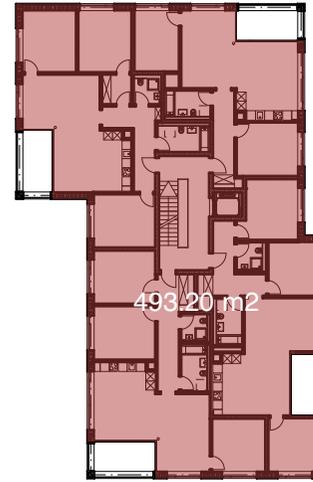
GF HAUS C

EG: 499.00 m²
1OG: 493.20 m²
2OG: 493.20 m²
DG: 515.20 m²

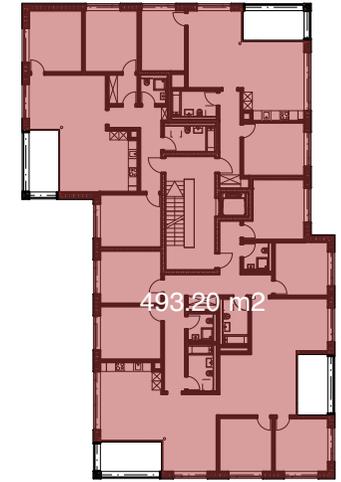
TOTAL: 2'000.60 m²



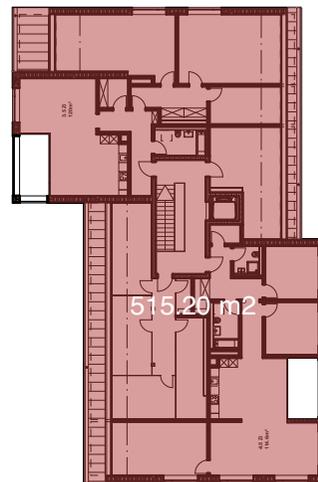
ERDGESCHOSS



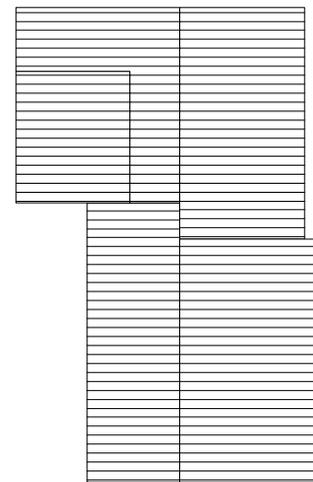
1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



DACHAUFSICHT

GESCHOSSFLÄCHE GF
NACH SIA 416

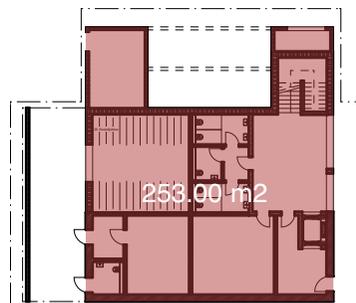
 GF Geschossfläche

GF HAUS D

EG: 253.00 m²

1OG: 343.70 m²

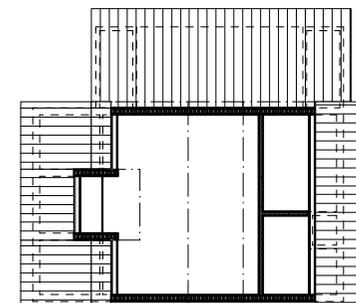
TOTAL: 596.70 m²



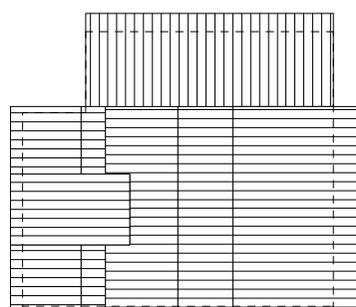
ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



DACHAUFSICHT

GESCHOSSFLÄCHE GF
NACH SIA 416

 GF Geschossfläche

GF HAUS E

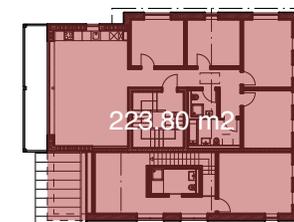
EG:	223.80 m ²
1OG:	223.80 m ²
DG:	223.80 m ²
TOTAL:	671.40 m ²



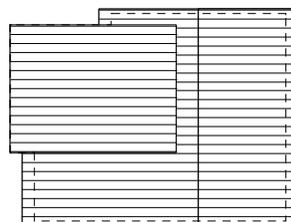
ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



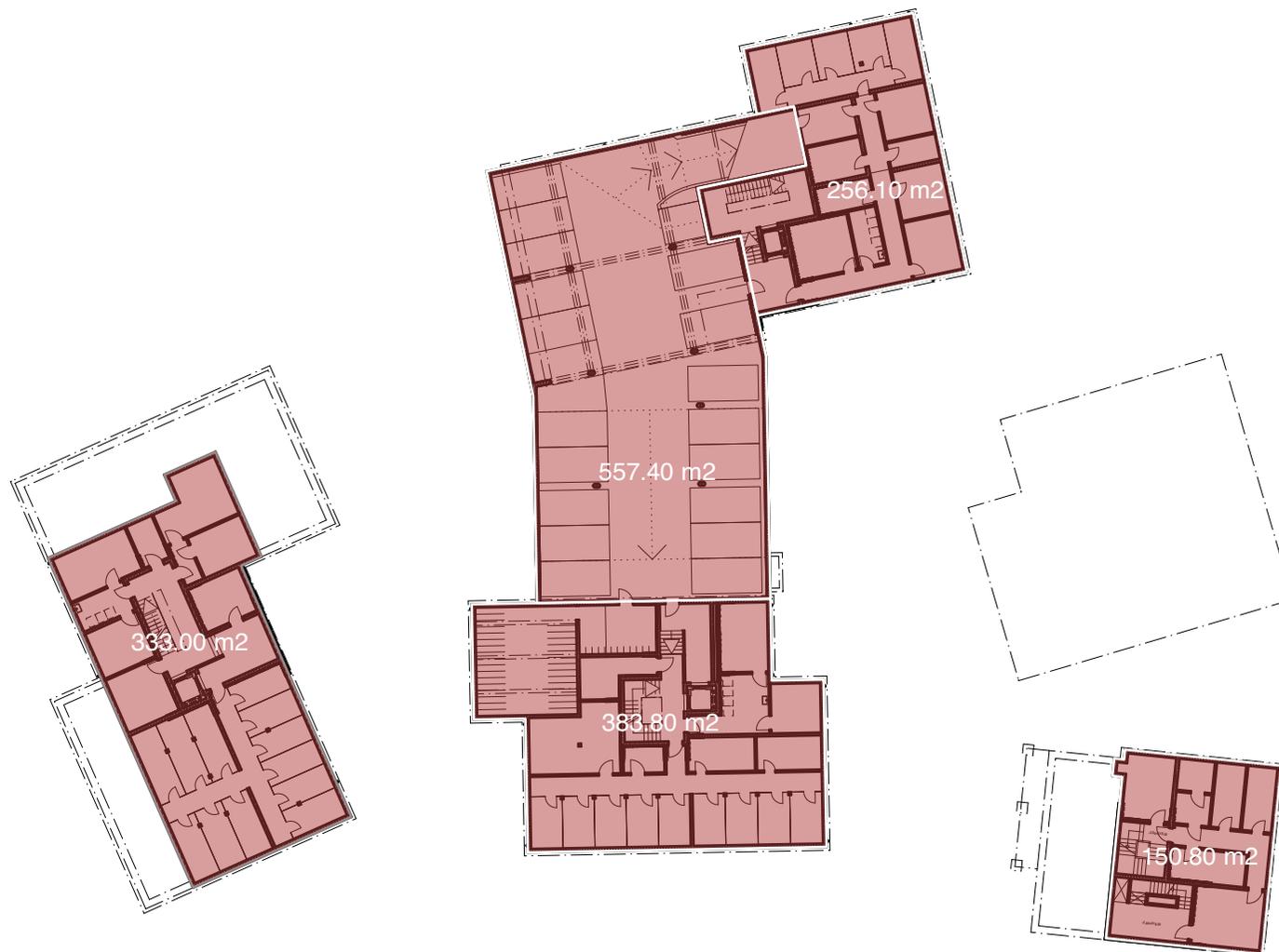
DACHAUFSICHT

GESCHOSSFLÄCHE GF
NACH SIA 416

 GF Geschossfläche

GF UNTERGESCHOSSE

HAUS A:	383.80 m ²
HAUS B:	333.00 m ²
HAUS C:	256.10 m ²
HAUS E:	150.80 m ²
TIEFGARAGE:	557.40 m ²
TOTAL:	1'681.10 m²



BEARBEITETE UMGEBUNGSFLÄCHE BUF
HARTFLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN

- Hartflächen
- Grünflächen
- Grundstücksgrenze

UMGEBUNG

GRUNDSTÜCK: 5'922.00 m²

HARTFLÄCHEN: 1'810.60 m²

GRÜNFLÄCHEN:

- 56.90 m²
- 80.00 m²
- 90.00 m²
- 141.70 m²
- 565.60 m²
- 451.30 m²
- 207.60 m²
- 204.60 m²
- 145.60 m²

1'943.30 m²

BUF TOTAL: 3'754.00 m²

