

Kanton Zürich  
Gemeinde Thalwil



# Teilrevision Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli

## Anpassung Bau- und Zonenordnung (BZO)

Öffentliche Auflage vom 2. Dezember 2022 bis 31. Januar 2023

Von den Stimmberechtigten mit Entscheid an der Urne festgesetzt am 3. März 2024

Namens der Stimmberechtigten

H. Kölliker

Der Gemeindepräsident  
Hansruedi Kölliker

Pascal Kuster

Der Gemeindeschreiber  
Pascal Kuster

Von der Baudirektion genehmigt am

- 1. Juli 2024 ARE Nr. VS-0086/24

Für die Baudirektion

[Signature]

**Lesehilfe zur Synopse:**

Standardtext: Bestehende Textpassagen

Roter Text: Neuer Text, Ergänzungen

Blau kursiv: Erläuterungen zu den Ergänzungen

**Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Monika Mennel, Fanny Pietzner, Manuel Peer

rechtsgültige BZO, RRB Nr. 2673/1985	Anpassung BZO, Stand Entwurf	Erläuterungen																						
<b>2.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) und Erholungszone</b>	<b>2.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) und-Erholungszone</b>																							
<b>Art. 19 Erholungszone</b>	<b>Art. 19 Erholungszone</b>																							
In den Erholungszone sind zulässig:	<sup>1</sup> In den Erholungszone sind zulässig:	<i>Die Absätze werden neu nummeriert.</i>																						
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="203 467 448 715">a. am Seeufer:</td> <td data-bbox="448 467 757 715"> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wassersport- und Badeanlagen mit den nötigen Infrastrukturbauten und -anlagen</li> <li>– bestehendes Hotel und Restaurants</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="203 715 448 1002">b. im Brand:</td> <td data-bbox="448 715 757 1002"> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Sportanlagen mit der nötigen Infrastruktur</li> <li>– Bauten und Anlagen für Freizeitaktivitäten für Jugendliche wie Pfadiheim, Abenteuerspielplatz etc.</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="203 1002 448 1090">c. im Züsack:</td> <td data-bbox="448 1002 757 1090">– Tennisplatz mit Clubhaus</td> </tr> <tr> <td data-bbox="203 1090 448 1297">d. im Eichstock:</td> <td data-bbox="448 1090 757 1297"> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Familiengärten und Kleintierzucht mit den dafür nötigen Bauten und Infrastrukturanlagen</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="203 1297 448 1399">e. im Gebiet Walchli:</td> <td data-bbox="448 1297 757 1399">– Spielplatz für alle Altersstufen</td> </tr> </table>	a. am Seeufer:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wassersport- und Badeanlagen mit den nötigen Infrastrukturbauten und -anlagen</li> <li>– bestehendes Hotel und Restaurants</li> </ul>	b. im Brand:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sportanlagen mit der nötigen Infrastruktur</li> <li>– Bauten und Anlagen für Freizeitaktivitäten für Jugendliche wie Pfadiheim, Abenteuerspielplatz etc.</li> </ul>	c. im Züsack:	– Tennisplatz mit Clubhaus	d. im Eichstock:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Familiengärten und Kleintierzucht mit den dafür nötigen Bauten und Infrastrukturanlagen</li> </ul>	e. im Gebiet Walchli:	– Spielplatz für alle Altersstufen	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="813 467 1057 715">a. am Seeufer:</td> <td data-bbox="1057 467 1406 715"> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wassersport- und Badeanlagen mit den nötigen Infrastrukturbauten und -anlagen</li> <li>– bestehendes Hotel und Restaurants</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="813 715 1057 962">b. im Brand:</td> <td data-bbox="1057 715 1406 962"> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Sportanlagen mit der nötigen Infrastruktur</li> <li>– Bauten und Anlagen für Freizeitaktivitäten für Jugendliche wie Pfadiheim, Abenteuerspielplatz etc.</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="813 962 1057 1010">c. im Züsack:</td> <td data-bbox="1057 962 1406 1010">– Tennisplatz mit Clubhaus</td> </tr> <tr> <td data-bbox="813 1010 1057 1177">d. im Eichstock:</td> <td data-bbox="1057 1010 1406 1177"> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Familiengärten und Kleintierzucht mit den dafür nötigen Bauten und Infrastrukturanlagen</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="813 1177 1057 1265">e. im Gebiet Walchli:</td> <td data-bbox="1057 1177 1406 1265">– Spielplatz für alle Altersstufen</td> </tr> <tr> <td data-bbox="813 1265 1057 1399">f. im Gebiet Würz:</td> <td data-bbox="1057 1265 1406 1399"> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erholungsanlage mit Sitzbänken, Feuerstelle und Brunnenanlage</li> </ul> </td> </tr> </table>	a. am Seeufer:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wassersport- und Badeanlagen mit den nötigen Infrastrukturbauten und -anlagen</li> <li>– bestehendes Hotel und Restaurants</li> </ul>	b. im Brand:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sportanlagen mit der nötigen Infrastruktur</li> <li>– Bauten und Anlagen für Freizeitaktivitäten für Jugendliche wie Pfadiheim, Abenteuerspielplatz etc.</li> </ul>	c. im Züsack:	– Tennisplatz mit Clubhaus	d. im Eichstock:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Familiengärten und Kleintierzucht mit den dafür nötigen Bauten und Infrastrukturanlagen</li> </ul>	e. im Gebiet Walchli:	– Spielplatz für alle Altersstufen	f. im Gebiet Würz:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erholungsanlage mit Sitzbänken, Feuerstelle und Brunnenanlage</li> </ul>	
a. am Seeufer:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wassersport- und Badeanlagen mit den nötigen Infrastrukturbauten und -anlagen</li> <li>– bestehendes Hotel und Restaurants</li> </ul>																							
b. im Brand:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sportanlagen mit der nötigen Infrastruktur</li> <li>– Bauten und Anlagen für Freizeitaktivitäten für Jugendliche wie Pfadiheim, Abenteuerspielplatz etc.</li> </ul>																							
c. im Züsack:	– Tennisplatz mit Clubhaus																							
d. im Eichstock:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Familiengärten und Kleintierzucht mit den dafür nötigen Bauten und Infrastrukturanlagen</li> </ul>																							
e. im Gebiet Walchli:	– Spielplatz für alle Altersstufen																							
a. am Seeufer:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wassersport- und Badeanlagen mit den nötigen Infrastrukturbauten und -anlagen</li> <li>– bestehendes Hotel und Restaurants</li> </ul>																							
b. im Brand:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sportanlagen mit der nötigen Infrastruktur</li> <li>– Bauten und Anlagen für Freizeitaktivitäten für Jugendliche wie Pfadiheim, Abenteuerspielplatz etc.</li> </ul>																							
c. im Züsack:	– Tennisplatz mit Clubhaus																							
d. im Eichstock:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Familiengärten und Kleintierzucht mit den dafür nötigen Bauten und Infrastrukturanlagen</li> </ul>																							
e. im Gebiet Walchli:	– Spielplatz für alle Altersstufen																							
f. im Gebiet Würz:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erholungsanlage mit Sitzbänken, Feuerstelle und Brunnenanlage</li> </ul>																							

rechtsgültige BZO, RRB Nr. 2673/1985		Anpassung BZO, Stand Entwurf	Erläuterungen	
f. im Gebiet Würz:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erholungsanlage mit Sitzbänken, Feuerstelle und Brunnenanlage</li> </ul>	<p>g. im Gebiet Böni (Traumgarten)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Erholungszone im Gebiet Böni bezweckt den Erhalt der Parkanlage mit Themengärten, naturnahen Spiel- und Bildungsbereichen und Eventlokalitäten sowie der Möglichkeit einer gemeinschaftlichen Nutzung.</li> <li>– Es ist auf eine ökologische Gestaltung und den grösstmöglichen Erhalt des grosskronigen Baumbestandes zu achten.</li> </ul>	<p><i>Gestützt auf die Ziele und Strategien des Leitbilds Böni-Vogelsang-Mettli. Aus der Vision 2045, Leitbild B-V-M, «Langfristiger Erhalt des Traumgartens»: «Der Fortbestand des Traumgartens mit dazugehörigem Gartenbaubetrieb ist planungsrechtlich gesichert.» Der Traumgarten wird mit der Erholungszone gesichert. Der Gartenbaubetrieb geniesst punktuell Besitzstandsgarantie.</i></p> <p><i>Als Parkanlage wird vorliegend der Gartenbetrieb bezeichnet, der neben den betrieblich erforderlichen Bauten und Anlagen parkartig gestaltete Themengärten mit integrierten Eventlokalen zur Erholung und Freizeitgestaltung der Bevölkerung (z.B. Pavillons, Spielbereiche) umfasst. Der Traumgarten zeichnet sich durch eine intensive Durchgrünung mit vorwiegend einheimischen Pflanzenarten, grosskronige Bäumen (Endhöhe <math>\geq 20</math> m) mit Stammdurchmesser von <math>&gt; 30</math> cm und ökologische Kleinstrukturen (wie Weiher und Totholz) aus. Diese Qualität ist zu erhalten.</i></p>
<p>Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im bestehenden Umfang und generellen Erscheinungsbild erneuert und ersetzt werden.</p> <p>Neue Bauten sind für die zulässige Nutzweise als besondere Gebäude (§§ 49 und 273 PBG) zulässig, andere Bauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes. Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone.</p>	<p>h. im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Erholungszone Böni-Vogelsang-Mettli dient der Erholung und der bevölkerungsnahen Landwirtschaft sowie der Freihaltung der Kulturlandschaft mit einer ökologisch wertvollen und wenig intensiven Bewirtschaftung.</li> </ul>	<p><i>Gestützt auf die Ziele des Leitbildes Böni-Vogelsang-Mettli, wonach im Gebiet eine vielfältige Landschaft mit ökologisch wertvollen Lebensräumen angestrebt wird. Zudem sind gemäss kommunaler Richtplan, Siedlung und Landschaft, nachfolgende Ziele anzustreben:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abstimmung aller Massn. auf das Landschaftsbild</li> <li>– Stärkung des Landschaftserlebnisses, Interesse für Flora, Fauna, Natur wecken</li> <li>– Aufwertung von Bächen und weiteren wertvollen Lebensräumen</li> <li>– Erhaltung Familiengärten und Kleintierzucht</li> </ul>	

rechtsgültige BZO, RRB Nr. 2673/1985

Anpassung BZO, Stand Entwurf

Erläuterungen

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zulässig sind Erholungsinfrastrukturen wie Wege, Rast- und naturnahe Spielplätze sowie Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Nutzung und bevölkerungsnaher Landwirtschaft.</li> <li>– Geschlossene Einfriedungen und Schrebergärten sind nicht zulässig.</li> <li>– Bauten und Anlagen sowie Einfriedungen und Veränderungen an der Umgebung haben sich besonders gut in die Landschaft einzuordnen.</li> <li>– Hecken und die Begrünung von Einfriedungen sind mit einheimischen respektive regionaltypischen, standortgerechten Arten auszuführen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Optimierung der Wegverbindungen</li> <li>– Bereitstellung attraktiver Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten (Feuerstellen)</li> <li>– Kauf oder Pacht von zusätzlichem Land für Handlungsspielraum Gemeinde</li> </ul> <p>Im Sinne der Zweckbestimmung. Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Nutzung und bevölkerungsnaher Landwirtschaft sind beispielweise Unterstände für Nutztiere (Kühe, Schafe, Alpakas etc.), kleinere Bauten für den Verkauf von lokalen Produkten oder für die Information der Bevölkerung.</p> <p>Das Merkblatt «Naturnahe Umgebungsgestaltung, März 2018, Gemeinde Thalwil, ist zu berücksichtigen.</p> <p>Gestützt auf Art. 3 Abs. 2 RPG, wonach die Landschaften zu schonen sind und sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen sollen. Die Beurteilung richtet sich nach der Arbeitshilfe «Einpassung von zonenkonformen Bauten und Anlagen in die Landschaft» (ARE Zürich, 2020). Das Merkblatt macht Aussagen zur Einbettung in das Gelände und die Umgebung sowie zum Gebäude und Umgebungsgestaltung.</p>
2	Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im bestehenden Umfang und generellen Erscheinungsbild erneuert und ersetzt werden.	Bei Neubauten in den Erholungszonen sind nach Regelbauweise nur Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste

rechtsgültige BZO, RRB Nr. 2673/1985	Anpassung BZO, Stand Entwurf	Erläuterungen
	<p><sup>3</sup> Neue Bauten sind für die zulässige Nutzweise als besondere Gebäude (§§ 49 und 273 PBG) zulässig, andere Bauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.</p> <p><sup>4</sup> Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone.</p>	<p><i>Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, zulässig. Nach Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe gilt: Kleinbauten nach § 2 a Abs. 1 ABV (max. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche)</i></p>
<p><b>Art. 32 Pflicht zum Gestaltungsplan</b></p> <p><sup>1</sup> In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf Grund eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Wo explizit Zielsetzungen formuliert sind, ist diesen Rechnung zu tragen.</p> <p><sup>2</sup> Bei Inanspruchnahme des Ausnützungszuschlages im Sinne der Arealbauweise gilt Art. 22 Abs. 4.</p>	<p><b>Art. 32 Pflicht zum Gestaltungsplan</b></p> <p><sup>1</sup> In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf Grund eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Wo explizit Zielsetzungen formuliert sind, ist diesen Rechnung zu tragen.</p> <p><sup>2</sup> Bei Inanspruchnahme des Ausnützungszuschlages im Sinne der Arealbauweise gilt Art. 22 Abs. 4.</p>	
	<p><b>Art. 32e Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten)</b></p> <p><sup>1</sup> Für den Traumgarten gelten die allgemeinen Zweckbestimmungen gemäss Art. 19 Abs. 1 lit. g der Bau- und Zonenordnung Thalwil.</p> <p><sup>2</sup> Mit dem Gestaltungsplan ist insbesondere eine gute Einbettung der Bauten und Anlagen in die Landschaft sicherzustellen.</p> <p><sup>3</sup> Mit dem Gestaltungsplan ist das zulässige Bauvolumen festzulegen. Dieses hat sich am bestehenden Bauvolumen zu orientieren. Zusätzliche Bauten und Abweichungen vom bestehenden Bauvolumen sind nur zulässig, wenn sich diese möglichst siedlungsnah und nicht an exponierter Lage befinden sowie dadurch</p>	<p><i>Wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltungsplanpflicht sind insbesondere die Sicherstellung einer guten Einbettung der Bauten und Anlagen in die Landschaft, eine geordnete und beschränkte Bebauung/Nutzung innerhalb der bestehenden Grünraums, die Festlegung des zulässigen Bauvolumens und der Zugänglichkeit der Anlage inkl. Eventnutzung.</i></p> <p><i>Mit dem bestehenden Bauvolumen ist der Bestand gemeint.</i></p>

**rechtsgültige BZO, RRB Nr. 2673/1985****Anpassung BZO, Stand Entwurf****Erläuterungen**

eine bessere Nutzung im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. g resultiert.

- <sup>4</sup> Im Gestaltungsplan sind die Nutzung, zeitliche Beschränkungen der Eventnutzung und die Zugänglichkeit zu regeln.
-