

# REVISION BAU- UND ZONENORDNUNG

Informationsveranstaltung  
19. Mai 2025



HERZLICH WILLKOMMEN

A panoramic view of Thalwil, Switzerland, showing a dense residential area with red-tiled roofs and a prominent white clock tower with a green dome. The town is situated on a hillside overlooking Lake Zurich, with rolling green hills in the background.



THALWIL

A large white sign spelling 'THALWIL' is positioned on a concrete pier overlooking Lake Zurich. In the background, a white sailboat with a blue stripe is on the water, and the lake extends to the horizon under a clear sky.



# TRAKTANDEN

1. Einführung ins Thema
2. Rahmenbedingungen
3. Themenschwerpunkte der Revision
4. Ausblick
5. Fragen und Diskussion

# PLANUNGSPROZESS BZO-REVISION



## Drei Phasen

- Prozessgestaltung und Festlegung Vorgaben und Handlungsanweisungen
- Erarbeitung konzeptioneller Entscheidungsgrundlagen (fachliche Impulse)
- Erarbeitung Entwurf der neuen BZO (Bauvorschriften und Zonenplan)

# PROZESSGESTALTUNG UND FESTLEGUNG VORGABEN

Gesamtrevision  
Bau- und Zonenordnung (BZO)

Gemeinde Thalwil 

## Wie hast du's mit Thalwil?

**Deine Meinung ist uns wichtig.**  
Vorbereitend zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) möchte die Gemeinde Thalwil gerne wissen: Wie zufrieden sind die Thalwilerinnen und Thalwiler mit der heutigen Situation im Ort? Welche Entwicklung wünschen sie sich für die Zukunft? Alle sind herzlich eingeladen, an der Online-Umfrage teilzunehmen. Zeitaufwand: ca. 10 Minuten. Eine Registrierung ist nicht nötig.



Bevölkerungsumfrage

**E5 Bevölkerungsentwicklung**  
Thalwil denkt voraus und reagiert bedarfsgerecht auf die zukünftigen Herausforderungen.

Thalwil will den Bevölkerungsstand mit einer ausgewogenen gesellschaftlichen Durchmischung halten und ein allfälliges Wachstum lenken. Thalwil ist sich der demografischen Entwicklung bewusst und schafft die planerischen Voraussetzungen für ein bedarfsgerechtes Angebot unter Berücksichtigung der sozialen, ökologischen und ökonomischen Aspekte. Mit einer aktiven Bodenpolitik erweitert die Gemeinde ihren Handlungsspielraum zur Lenkung der Entwicklung.

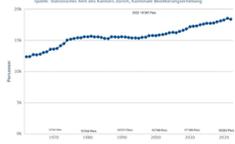
**Legislaturziele:**  
Hochbauten (im Sinne von verdichtetem Bauen) werden mit Rücksicht auf die lokale Identität und abgestimmt auf die Klimaentwicklung gesetzt.

**Handlungsanweisung:**

- Das Potenzial der aktuellen BZO\* ermöglicht weiterhin das moderate Wachstum der vergangenen Jahre. Die neue BZO soll die Aktivierung dieses Potenzials mit Rücksicht auf lokale Identitäten und ortsbauliche Qualitäten ermöglichen.
- In den EFH-Quartieren (W1 / W2) besteht die Chance einer effizienteren Bodennutzung (erhöhte Belegung, Ausbau Einliegerwohnungen ...), wertvolle Freiräume sind beizubehalten bzw. zu entwickeln; beispielsweise mittels Vorgaben für die Umgebungsgestaltung (vgl. E1 / E6). Aufgrund der Hanglage ist die sorgfältige Platzierung von Neubauten im Terrain sicherzustellen (Abtragungsvorschriften / Vorschriften zur Geländemodellierung sind zu überprüfen (Artikel 27).
- Urbane Dichte an geeigneten (zentralen) Lagen mittels Gestaltungsplan und qualitätssichernden Verfahren ermöglichen und fördern.

\*Gemäss Studie „Innenentwicklungspotenziale – digitales Modell“ vom 27.4.2023 beinhaltet die aktuelle BZO eine theoretische Geschossflächenreserve in den Wohn- bzw. Mischzonen von 350'000 m<sup>2</sup>. Bei einem Flächenverbrauch pro Einwohner:in von 60–75 m<sup>2</sup> (35–46 m<sup>2</sup> HNf) besteht eine theoretische Kapazität von 5'000–6'000 Einwohner:innen. Um ein Bevölkerungswachstum der letzten Jahre (2000–2020) zu ermöglichen, müssten im Planungshorizont (bis ca. 2040) für 1'800 Personen, also etwa 35 % des Gesamtpotenzials aktiviert bzw. realisiert werden können.

**Thalwil – Bevölkerung**  
Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Gemeinde-Bevölkerungsentwicklung



Seit 2000 ist die Bev. in Thalwil pro Jahr durchschnittlich um **115** Personen gewachsen. Der Planungshorizont BZO ist ca. 15 Jahre. Bei anhaltendem Wachstum müsste die neue BZO mind. eine realisierbare Kapazität von 1'800 Personen bereitstellen.

Handlungsanweisung BZO (HBK und GR)

Gemeinde Thalwil 

**Kommunaler Richtplan Thalwil 2015**  
Vor der Gemeindeversammlung beschlossen am 10.10.2014 und 18.01.2019  
Vor der Baukommission genehmigt am 28.10.2019, BZO Nr. 0489/19

**700.1**  
Kanton Zürich  
**Planungs- und Baugesetz (PBG)**  
Nachgeführt bis...

Kanton Zürich **Regionaler Richtplan Zimmerberg**  
Richtplantext

Beschluss des Regierungsrates (Planrevision)  
Stand: 12. Dezember 2023

Planungsrechtliche Vorgaben (insb. Richtplanung)

# ERARBEITUNG GRUNDLAGEN



## **GRUNDLAGEN – FOKUSTHEMEN**

### Abgeleitete Fokusthemen

- Massnahmen für klimaangepasste Siedlungsentwicklung
- Zentrum attraktiver machen
- Gewerbegebiete erhalten und weiterentwickeln
- Neuen Wohnraum in bestehenden Bauzonen schaffen, wertvolle Strukturen erhalten
- Räume für Natur und Erholung sichern und aufwerten

# KOMMUNIKATION UND ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung (BZO) 

**Wie hast du's mit Thalwil?**

**Deine Meinung ist uns wichtig.**  
 Vorbereitend zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) möchte die Gemeinde Thalwil gerne wissen: Wie zufrieden sind die Thawlerinnen und Thawler mit der heutigen Situation im Ort? Welche Entwicklung wünschen sie sich für die Zukunft? Alle sind herzlich eingeladen, an der Online-Umfrage teilzunehmen. Zeitaufwand: ca. 10 Minuten. Eine Registrierung ist nicht nötig.



thalwil.ch/bzorevision 

Umfrage Wohn- und Lebensqualität Thalwil

Gemeinde Thalwil 

**Für die Zukunft gerüstet**

**typisch Thalwil**

**Thalwil revidiert seine Bau- und Zonenordnung (BZO)**  
 Die Bau- und Zonenordnung (BZO) ist ein wichtiges Instrument zur Steuerung der Ortsentwicklung. Unsere stammt von 1984 – Zeit für eine Überarbeitung. Da geht es um Fragen wie: Wo kann und soll Wohnraum entstehen? Was geschieht mit den unbebauten Freiräumen und mit den Naturgebieten? Wie behält Thalwil seinen Charakter und seine Wohn- und Lebensqualität?

thalwil.ch/bzorevision 

BZO Fokusthemen – Anregungen einbringen

Gemeinde Thalwil 

**Welche Entwicklung für Thalwil?**

**Öffentliche Auflage der neuen Bau- und Zonenordnung (BZO)**  
 Die Bau- und Zonenordnung ist ein wichtiges Instrument zur Steuerung der Ortsentwicklung. Unsere stammt von 1984 – Zeit für eine Überarbeitung. Nun liegt der Entwurf der neuen BZO vor. Gemeinderat und Hochbaukommission laden Sie herzlich ein, während der öffentlichen Auflage vom 16. Mai bis zum 15. Juli 2025 Ihre Anregungen einzubringen.

**Reden Sie mit !**

thalwil.ch/bzorevision 

Öffentliche Auflage BZO Mitwirkungsverfahren



# ÖFFENTLICHE AUFLAGE UND ANHÖRUNG – AKTUELL

**Welche Entwicklung für Thalwil?**

**Öffentliche Auflage der neuen Bau- und Zonenordnung (BZO)**  
 Die Bau- und Zonenordnung ist ein wichtiges Instrument zur Steuerung der Ortsentwicklung. Unsere stammt von 1984 – Zeit für eine Überarbeitung.  
 Nun liegt der Entwurf der neuen BZO vor. Gemeinderat und Hochbaukommission laden Sie herzlich ein, während der öffentlichen Auflage vom **16. Mai bis zum 15. Juli 2025** Ihre Anregungen einzubringen.

**Reden Sie mit!**

thalwil.ch/bzorevision

## Gesetzliches Mitwirkungsverfahren - § 7 PBG

- Mitwirkung am Entwurf der BZO durch Bevölkerung sowie der über- und nebengeordneten Planungsträger
- Stellungnahme zur BZO sowie konkrete Anträge / Einwendungen mit Begründung zu einzelnen Vorschriften und Massnahmen
- Eingaben haben schriftlich zu erfolgen (vgl. Publikation und Beiträge auf der Webseite)
- Über nicht berücksichtigte Einwendungen muss Bericht erstattet werden

## WEITERE SCHRITTE ...



- Durchführung öffentliche Auflage und Mitwirkung 60 Tage vom **16.5. bis 15.7.2025**
- Sichtung Eingaben – Weiterbearbeitung der BZO Revisionsvorlage durch Hochbaukommission
- Verabschiedung Vorlage durch Hochbaukommission und Gemeinderat
- Vorbereitung Abstimmungsvorlage
- Kommunale Urnenabstimmung – voraussichtlich Juni 2026

---

# RAHMENBEDINGUNGEN

---

# DIE QUARTIERE ERNEUERN SICH



# GRÜNRÄUME SIND WICHTIG



# SCHNITTSTELLE ZUM ÖFFENTLICHEN RAUM IST WICHTIG



# VORGÄRTEN PRÄGEN DAS STRASSENBILD



# WACHSTUM: ZIEL < 1%

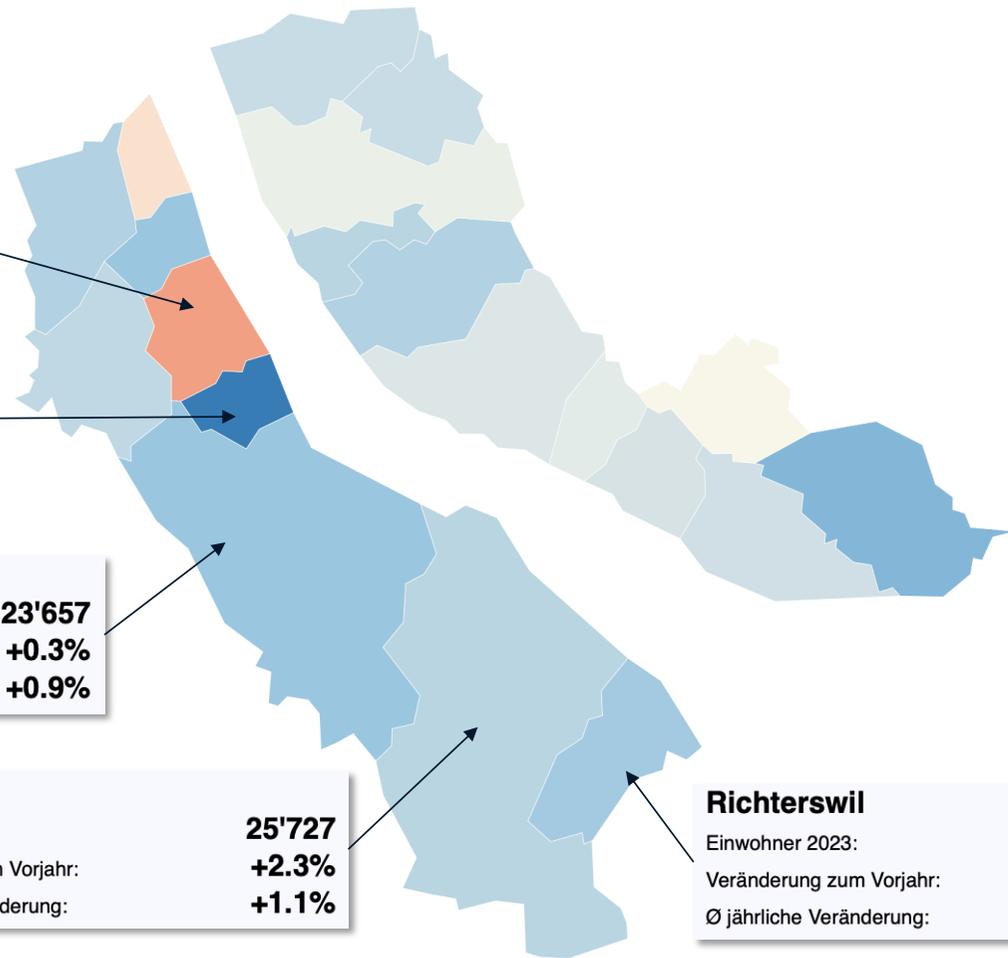
**Thalwil**  
 Einwohner 2023: **18'550**  
 Veränderung zum Vorjahr: **+0.9%**  
 Ø jährliche Veränderung: **+0.6%**

**Oberrieden**  
 Einwohner 2023: **5'385**  
 Veränderung zum Vorjahr: **+2%**  
 Ø jährliche Veränderung: **+1.2%**

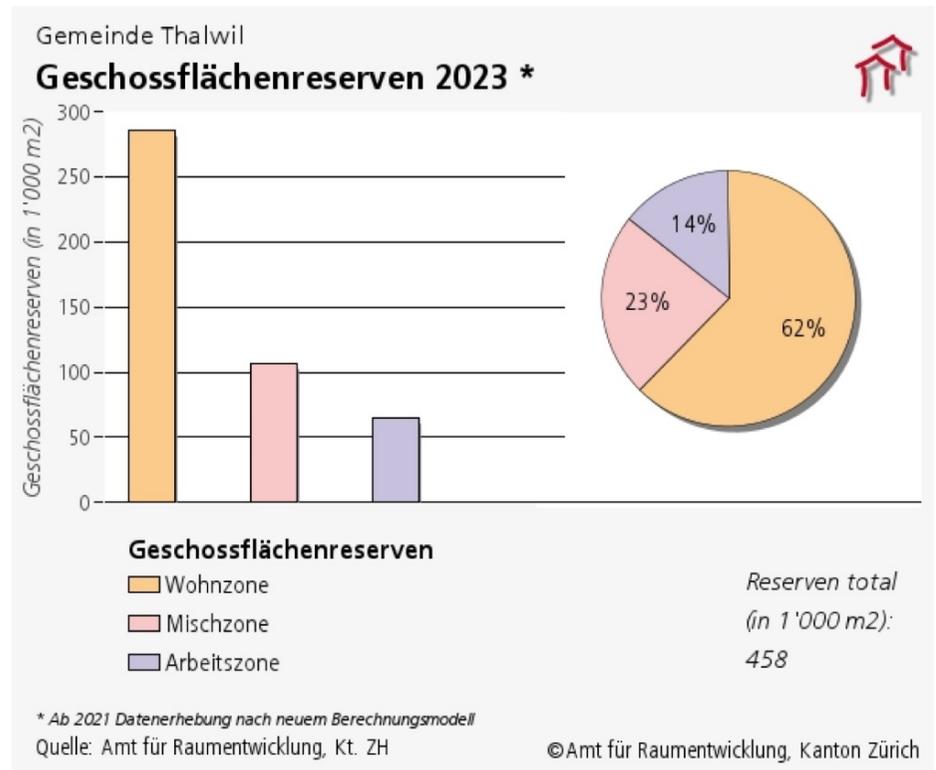
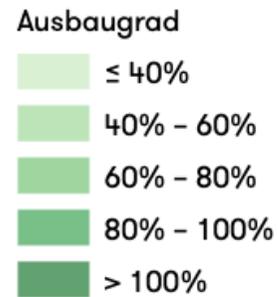
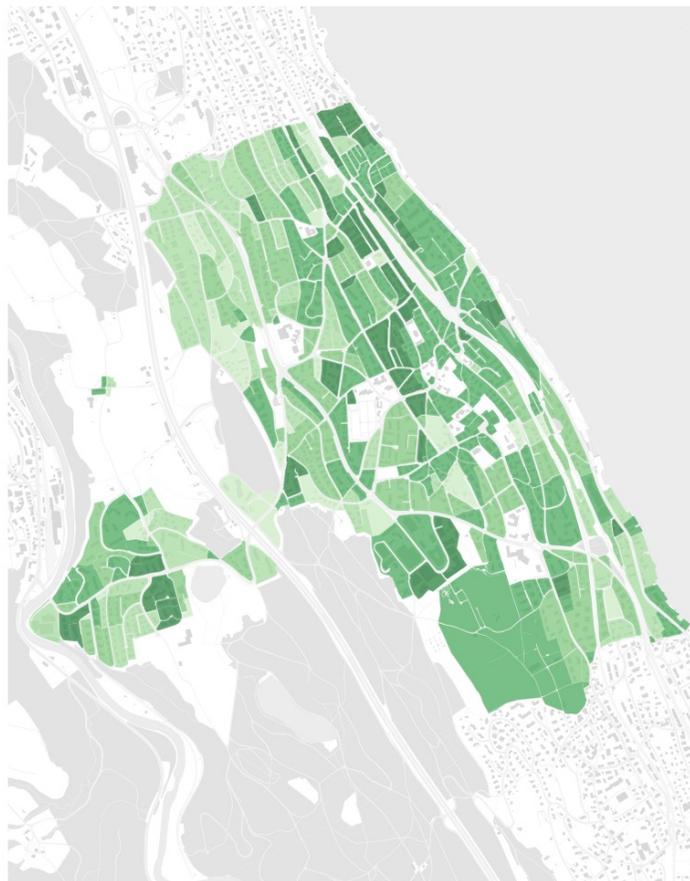
**Horgen**  
 Einwohner 2023: **23'657**  
 Veränderung zum Vorjahr: **+0.3%**  
 Ø jährliche Veränderung: **+0.9%**

**Wädenswil**  
 Einwohner 2023: **25'727**  
 Veränderung zum Vorjahr: **+2.3%**  
 Ø jährliche Veränderung: **+1.1%**

**Richterswil**  
 Einwohner 2023: **14'182**  
 Veränderung zum Vorjahr: **+1.5%**  
 Ø jährliche Veränderung: **+1%**



# GESCHOSSFLÄCHENRESERVEN AN PERIPHERER LAGE



# ORTSPLANUNG, WAS IST DAS?



# REVISIONSPAKET

Gemeinde Thalwil 

Kanton Zürich

Revision Nutzungsplanung  
**BAU- UND ZONENORDNUNG**

Fassung für die öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung

Von der Stimmbekörung an der Urnenabstimmung festgesetzt am xxx  
 Namens der Stimmbekörung:  
 Der Gemeindepräsident: \_\_\_\_\_ Der Gemeindevizepräsident: \_\_\_\_\_

Von der Baudirektion genehmigt am xxx  
 Für die Baudirektion: \_\_\_\_\_ BDV-Nr. \_\_\_\_\_

**SUTER VON KÄNEL WILD**  
 Planer und Architekten AG  
 Fribourgstrasse 30, 8005 Zürich  
 +41 44 315 13 90, www.skw.ch

Revision Nutzungsplanung  
**ZONENPLAN REVIDIERT**

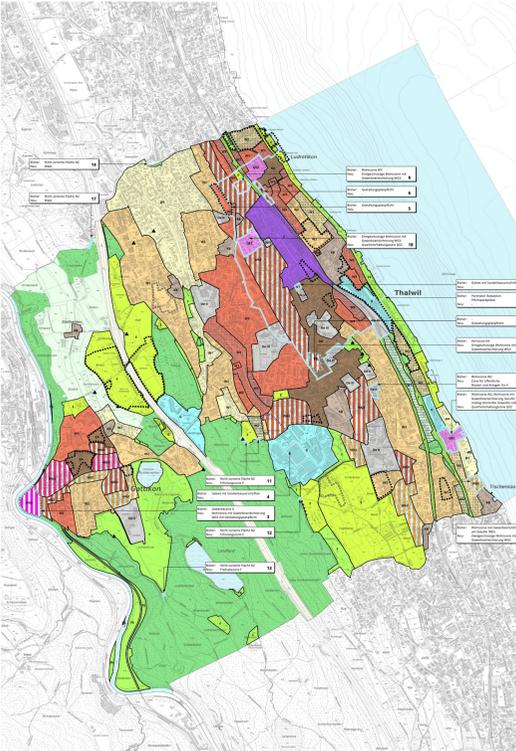
1:5000

Druckart: ...

Von der Stimmbekörung an der Urnenabstimmung festgesetzt am xxx  
 Namens der Stimmbekörung:  
 Der Gemeindepräsident: \_\_\_\_\_ Der Gemeindevizepräsident: \_\_\_\_\_

Von der Baudirektion genehmigt am xxx  
 Für die Baudirektion: \_\_\_\_\_ BDV-Nr. \_\_\_\_\_

**SUTER VON KÄNEL WILD**  
 Planer und Architekten AG  
 Fribourgstrasse 30, 8005 Zürich  
 +41 44 315 13 90, www.skw.ch



Revision Nutzungsplanung  
**ERGÄNZUNGSPLAN ZENTRUMSZONE**

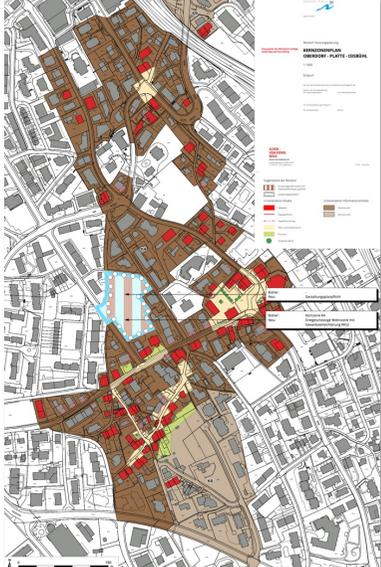
1:2000

Druckart: ...

Von der Stimmbekörung an der Urnenabstimmung festgesetzt am xxx  
 Namens der Stimmbekörung:  
 Der Gemeindepräsident: \_\_\_\_\_ Der Gemeindevizepräsident: \_\_\_\_\_

Von der Baudirektion genehmigt am xxx  
 Für die Baudirektion: \_\_\_\_\_ BDV-Nr. \_\_\_\_\_

**SUTER VON KÄNEL WILD**  
 Planer und Architekten AG  
 Fribourgstrasse 30, 8005 Zürich  
 +41 44 315 13 90, www.skw.ch



Revision Nutzungsplanung  
**ERGÄNZUNGSPLAN ZENTRUMSZONE**

Maassstab: 1:2000

Fassung für die öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung

Von der Stimmbekörung an der Urnenabstimmung festgesetzt am xxx  
 Namens der Stimmbekörung:  
 Der Gemeindepräsident: \_\_\_\_\_ Der Gemeindevizepräsident: \_\_\_\_\_

Von der Baudirektion genehmigt am xxx  
 Für die Baudirektion: \_\_\_\_\_ BDV-Nr. \_\_\_\_\_

**SUTER VON KÄNEL WILD**  
 Planer und Architekten AG  
 Fribourgstrasse 30, 8005 Zürich  
 +41 44 315 13 90, www.skw.ch

**Festlegungen**

1. Zielsetzung: ...

2. Geltungsbereich: ...

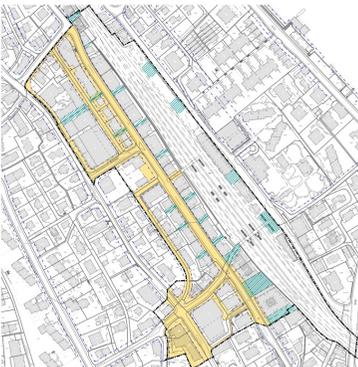
3. Ziele: ...

**Informationsinhalte**

1. ...

2. ...

3. ...



# SYNOPSIS BAU- UND ZONENORDNUNG

Revision Nutzungsplanung, Thalwil  
 Bau- und Zonenordnung – Synoptische Darstellung

Links: Gültige BZO	Mitte: Beantragte neue BZO  rot = Änderungen rot = Aufhebung	Rechts: Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------------	--------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	-------------------------	------------------------------------

## 2 BAUZONEN

### 2.4 Kernzonen

#### Art. 11 Kernzonenpläne

In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan wichtige Elemente bezeichnet, die den Charakter des Orts- und Strassenbildes in besonderem Masse mitbestimmen:

- Gebäude
- Fassadenflucht
- Hauptfirstrichtung
- Platz- und Strassenraum
- Freiraum
- markanter Baum

#### Art. 12 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude

<sup>1</sup> Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.

<sup>2</sup> Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten zu übernehmen.

<sup>3</sup> Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Hauptfirstrichtungen sind beizubehalten.

## 2 ZONENVORSCHRIFTEN

### 2.1 Kernzonen

#### Art. 5 Kernzonenpläne

In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan wichtige Elemente bezeichnet, die den Charakter des Orts- und Strassenbildes in besonderem Masse mitbestimmen:

- Gebäude
- Fassadenflucht
- Hauptfirstrichtung
- Platz- und Strassenraum
- Freiraum
- markanter Baum

#### Art. 6 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude

<sup>1</sup> Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.

<sup>2</sup> Um den Fortbestand der Gebäude zu erleichtern, können untergeordnete Erweiterungen wie Anbauten, Balkone etc. zugelassen werden, wenn sie sich besonders gut einfügen.

<sup>3</sup> Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten zu übernehmen.

<sup>4</sup> Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Hauptfirstrichtungen sind beizubehalten.

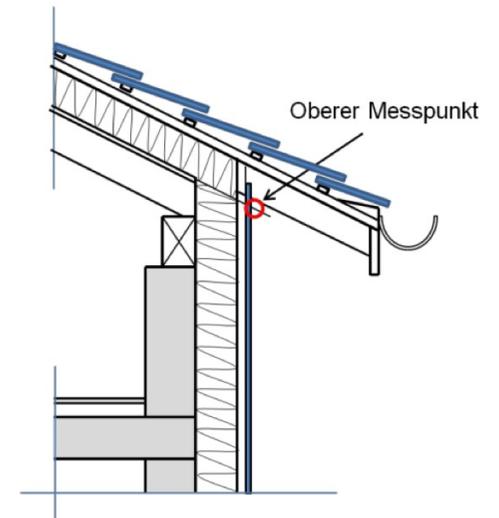
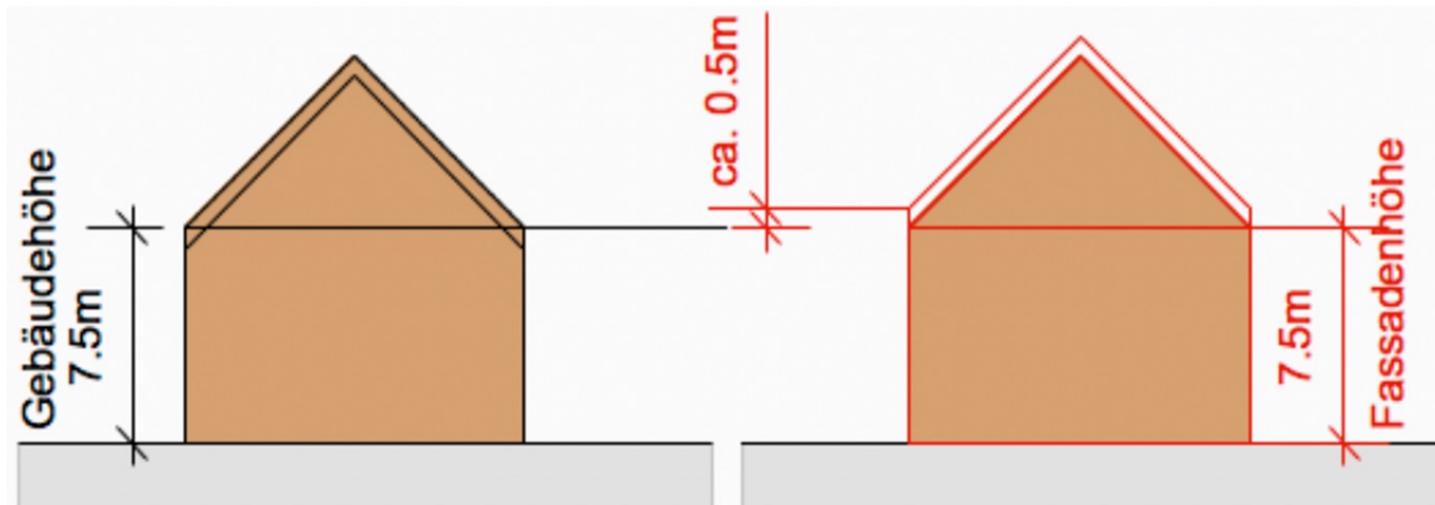
# ÜBERGEORDNETE VORGABE IM PBG

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

Bisher	Neu
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
Firsthöhe	Gesamthöhe
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten
Gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten
Dachgeschoss	Dachgeschoss / Attikageschoss

# WAS ÄNDERT?

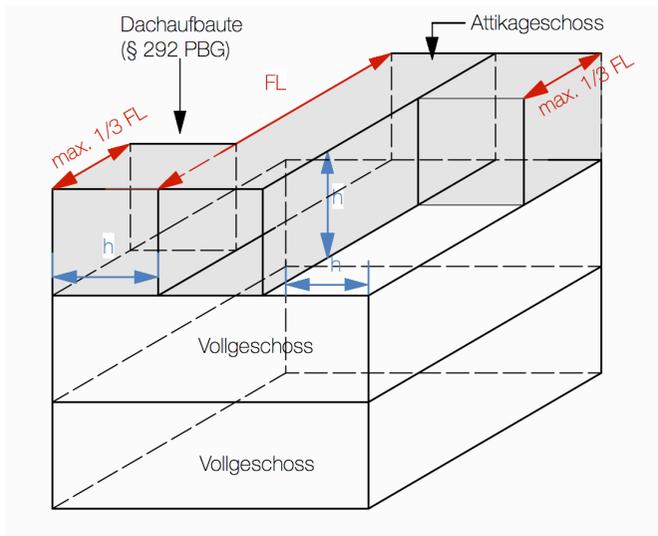
*Gebäude werden etwa 0.5 m höher*



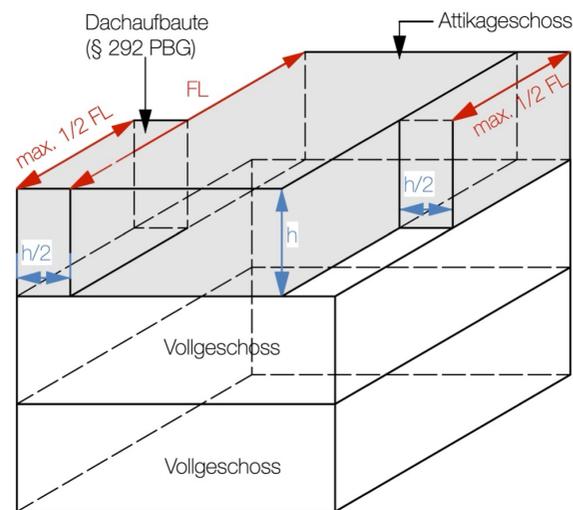
# WAS ÄNDERT?

## Attikageschosse werden grösser

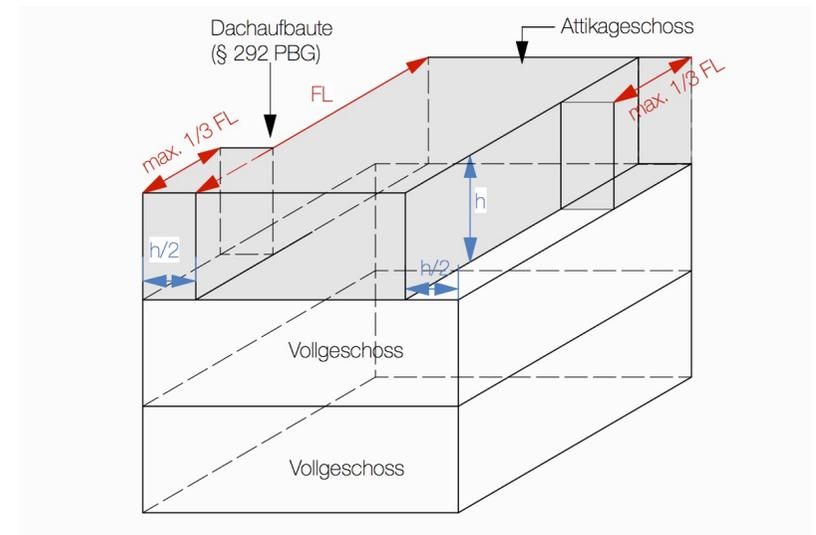
Attika PBG alt



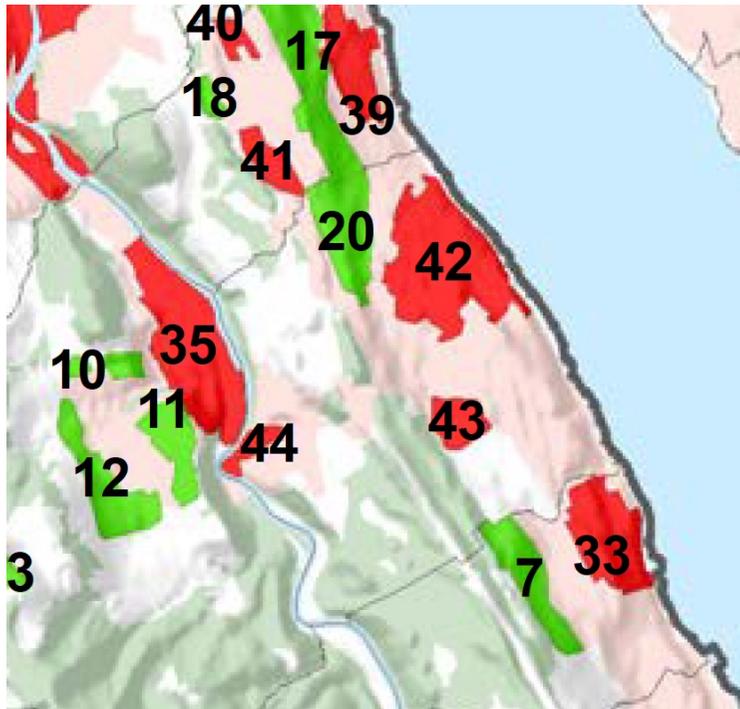
Attika IVHB



Attika BZO neu

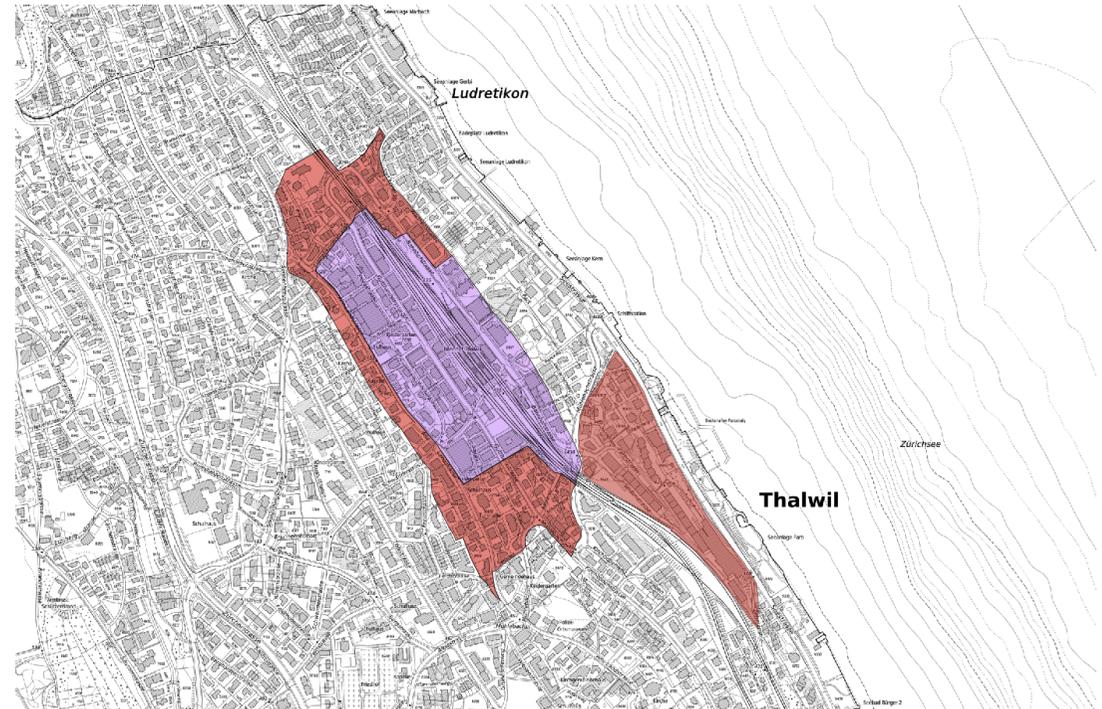


# VORGABEN REGIONALER RICHTPLAN



Regionaler Inhalt

-  Hohe bauliche Dichte
-  Niedrige bauliche Dichte



-  Zentrumsgebiet: Min 20% Gewerbeanteil + Zentrumsplanung
-  Mischgebiet: Min 20% Gewerbeanteil

## FOKUSTHEMEN DER REVISION

- Klimaangepasste Umgebungsgestaltung
- Zweigeschossige Wohnzonen
- Sonderbauvorschriften Drei- und Viergeschossige Wohnzonen
- Neue Quartiererhaltungszonen
- Zentrumszone
- Gestaltungsplanpflichtgebiet Gattikon

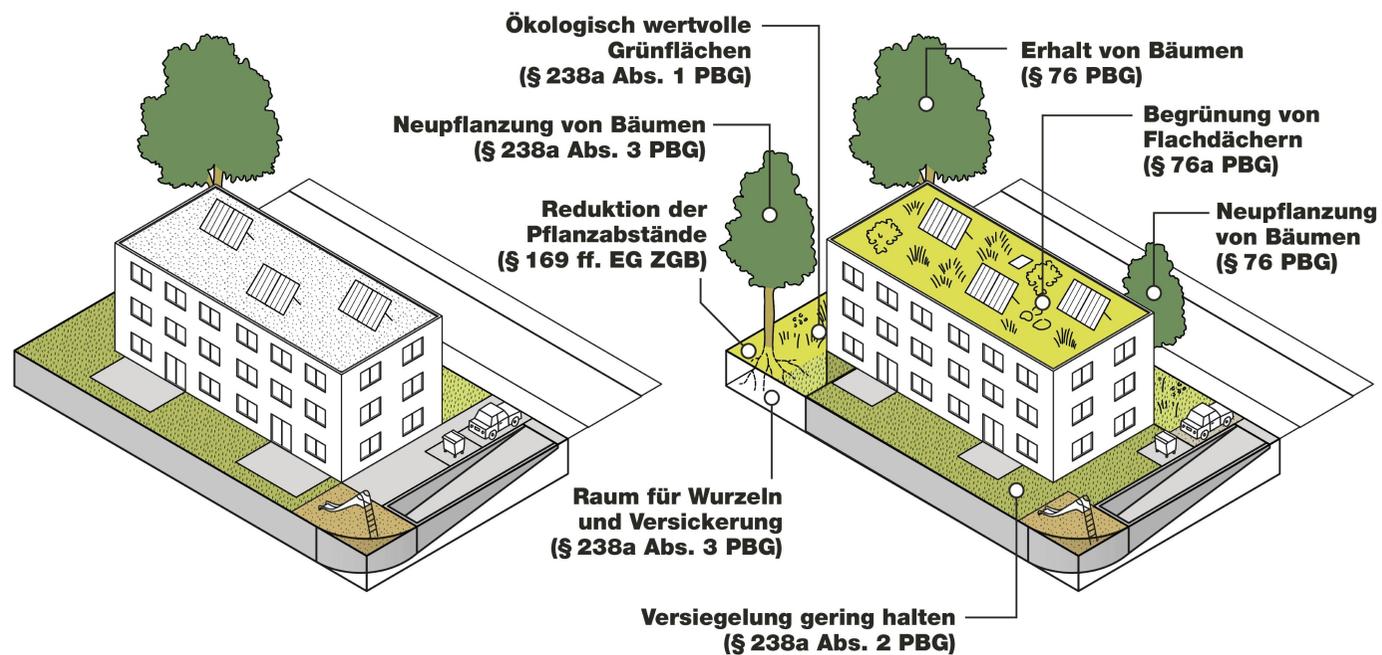
---

# **KLIMAANGEPASSTE UMGEBUNGSGESTALTUNG**

---

# ÜBERSICHT NEUE GESETZLICHE VORGABE

*Neue kantonale Vorgaben seit dem 1.12.2024 in Kraft*



## **§ 238A PBG: UMGEBUNGSGESTALTUNG**

- <sup>1</sup> Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.*
- <sup>2</sup> Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.*
- <sup>3</sup> Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.*
- <sup>4</sup> Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.*
- <sup>5</sup> Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

# UMSETZUNGSMODELLE

## Modell 1

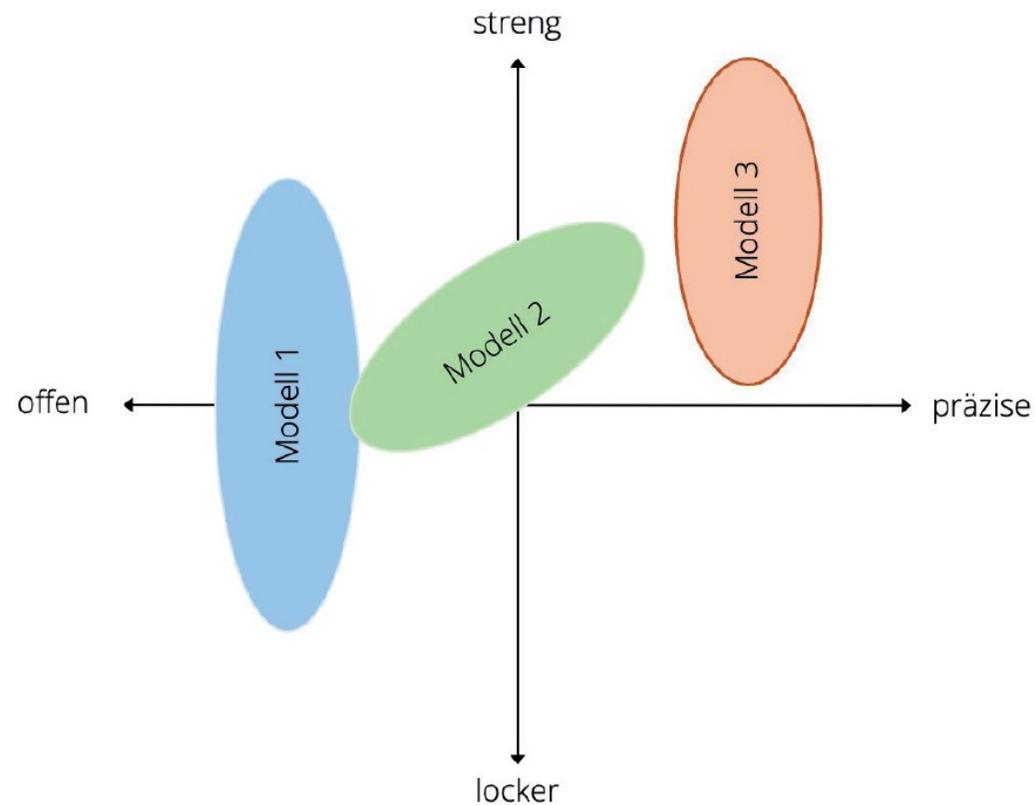
§ 238a PBG direkt anwenden

## Modell 2

Vollzugsrichtlinien zu § 238a PBG  
als Orientierungshilfe beschliessen

## Modell 3

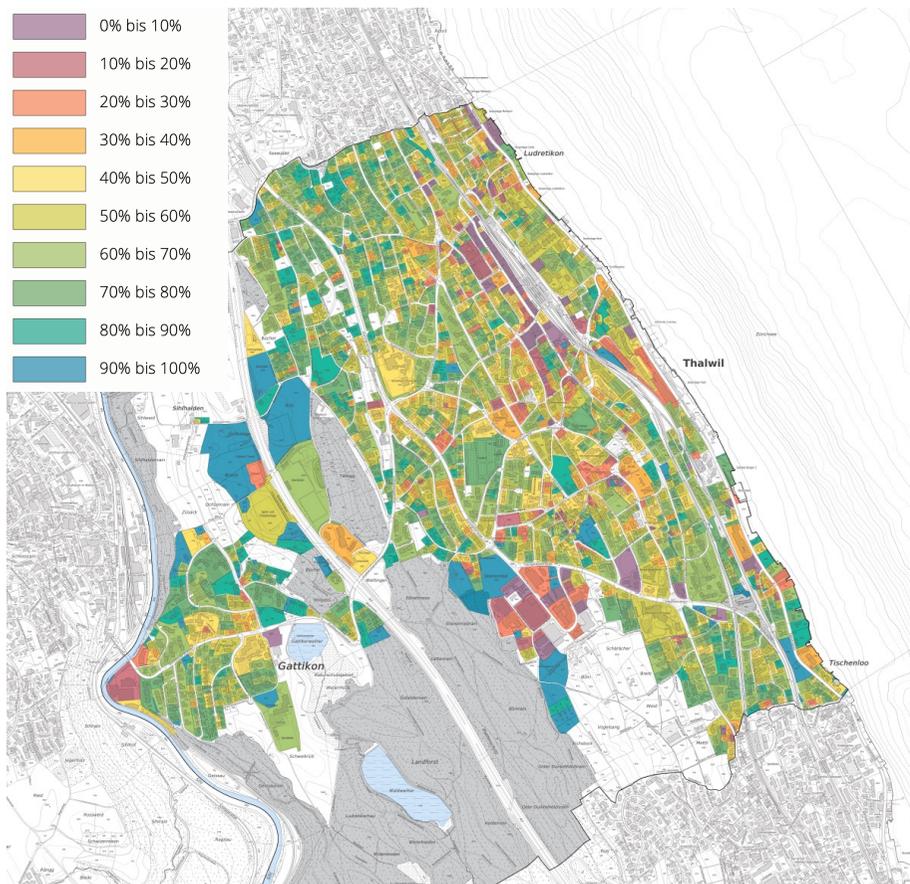
Vorgaben gestützt auf § 238a PBG  
in der BZO präzisieren



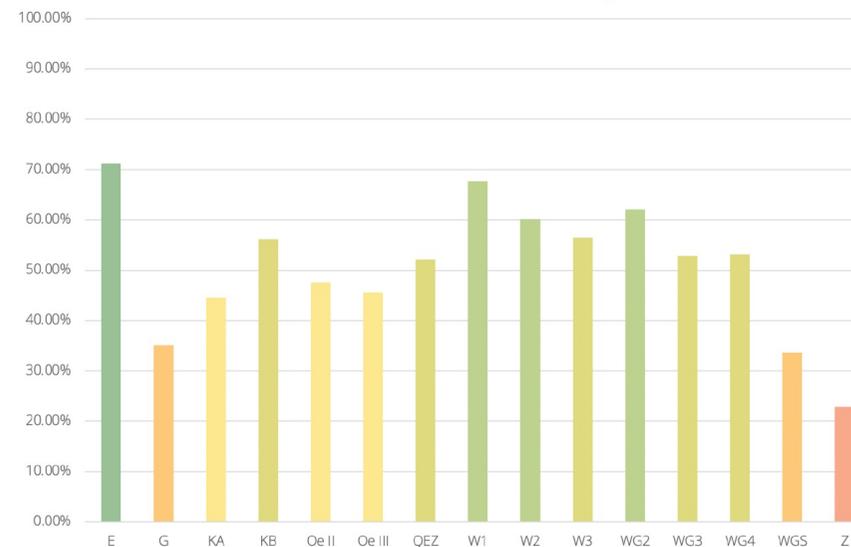
Quelle: SKW

# GRÜNFLÄCHENZIFFER

## NEUE BZO-BESTIMMUNG



Statistische Auswertung



Zone	GFZ
Wohnzonen W2a, W2b, W3	min. 40 %
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2	min. 40 %
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG3, WG4, WG5	min. 35 %
Quartiererhaltungszone «Mythenstrasse»	min. 50 %
Quartiererhaltungszone «Bürgerstrasse»	min. 50 %

# BÄUME NACH MÖGLICHKEIT ERHALTEN

## NEUE BZO-BESTIMMUNG

- Fällbewilligung für Bäume mit Stammumfang grösser 100 cm
  - Kriterienkatalog;
  - Ersatzpflanzung, wenn Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert.
- Bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 mittel- bis grosskroniger Baum. Bestehende Bäume können angerechnet werden.



# VORGÄRTEN ERHALTEN ODER HERRICHTEN

## NEUE BZO-BESTIMMUNG

- Strassenabstand (i.d.R. 6 m) ist grundsätzlich als begrünter Vorgarten herzurichten.
- Hauszugänge, Garagenzufahrten, Parkplätze, Containerabstellplätze usw. dürfen diesen Bereich bis zur Hälfte beanspruchen.



# FRAGEN

---



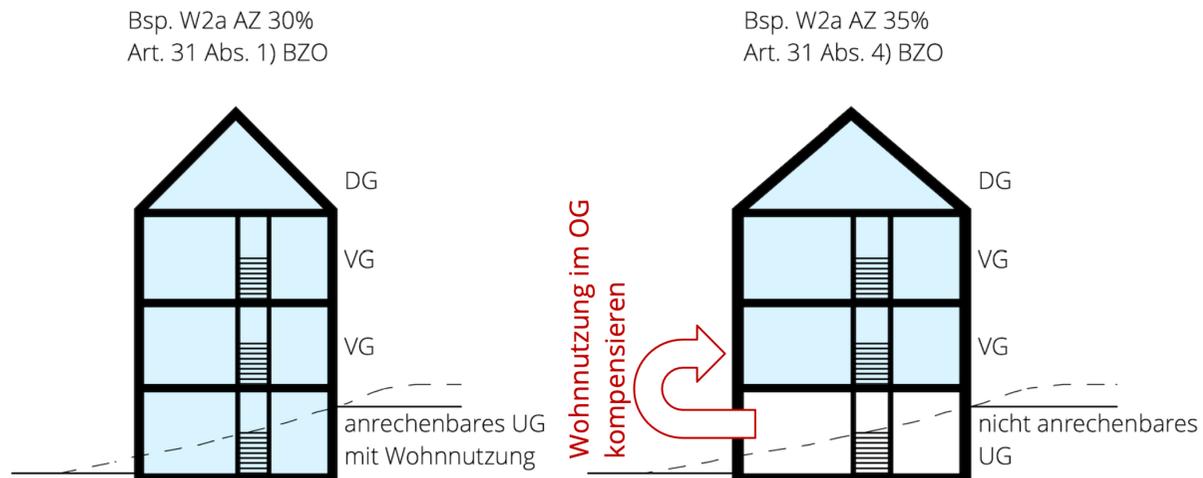
---

# ZWEIGESCHOSSIGE WOHNZONEN

---

# KOMPENSATION UG-NUTZUNG IN DEN OBERGESCHOSSEN

- Bewohnte Untergeschosse problematisch:  
Wohnqualität, Erscheinungsbild, Abgrabungen
- Werden ökonomisch erzwungen (Gratisnutzung)
- Kompensation: Wenn kein bewohntes Untergeschoss, dann höhere Ausnutzungsziffer



# FRAGEN

---



---

# **SONDERBAUVORSCHRIFTEN DREI- UND VIERGESCHOSSIGE ZONEN**

---



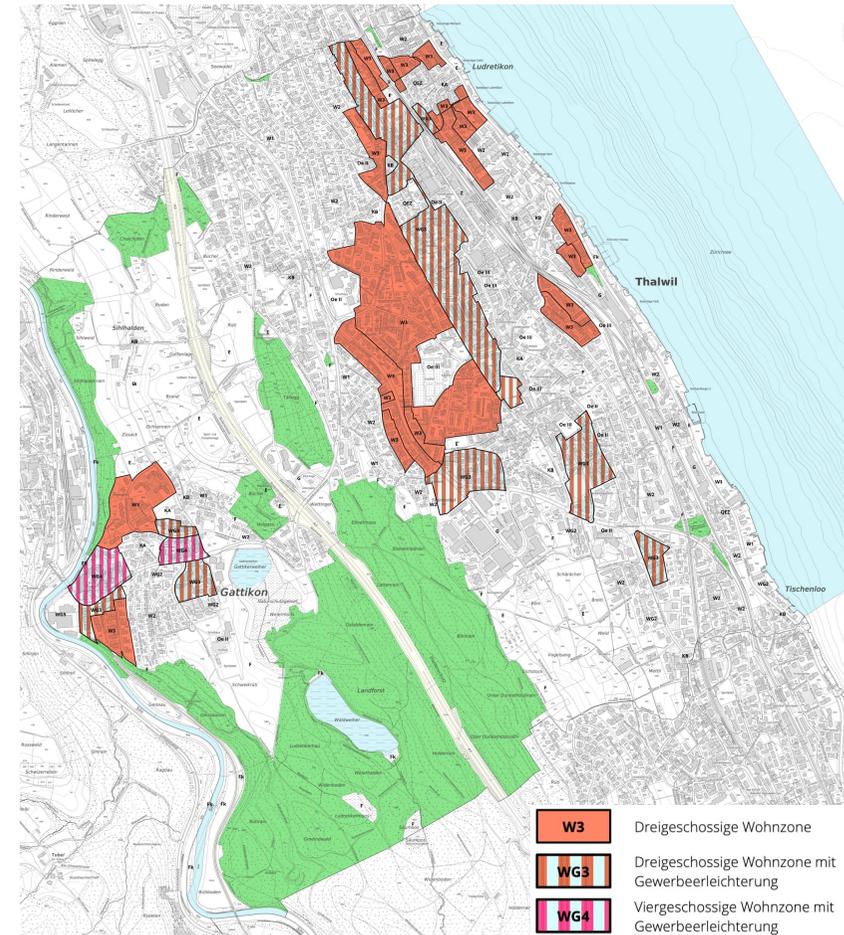
# ZWEI UNTERSCHIEDLICHE SONDERBAUVORSCHRIFTEN

## Bestehend

Sonderbauvorschriften für Neubauten

## Neu

Sonderbauvorschriften Weiterbauen im Bestand



## WARUM WEITERBAUEN IM BESTAND?

- **Identität:** Gewohntes Umfeld und Umgebung bleibt erhalten
- **Energie & Ressourcen:** Bereits aufgewendete Energie (Graue Energie) bleibt im System, weniger Abfall / Ressourcenschonung
- **Ökologie:** Bestehende Grünräume und Baumbestand wird geschont
- **Wohnraum:** Bezahlbarer Wohnraum bleibt erhalten
- **Fussabdruck:** Fussabdruck der Überbauung verändert sich bei einer Entwicklung in die Höhe nicht



## HERAUSFORDERUNGEN

- **Ökonomie:** Mehrausnutzung muss im Vergleich zu Abbruch und Neubau ökonomisch attraktiver sein.
- **Technische Anforderungen:** Zahlreiche technische Anforderungen setzen Grenzen (Erdbebensicherheit / Schallschutz / Brandschutz)
- **Gestaltungsspielraum:** Gestaltungsspielraum wird durch bestehende Gebäudeabmessungen eingeschränkt.
- **Komfort:** Realisierung zusätzlicher Parkplätze schwierig
- **Eigentum:** I.d.R. nur bei Alleineigentum und bei grösseren Parzellen umsetzbar

# **WAS SIND SONDERBAUVORSCHRIFTEN?**

## **UMSETZUNG IN DER BZO**

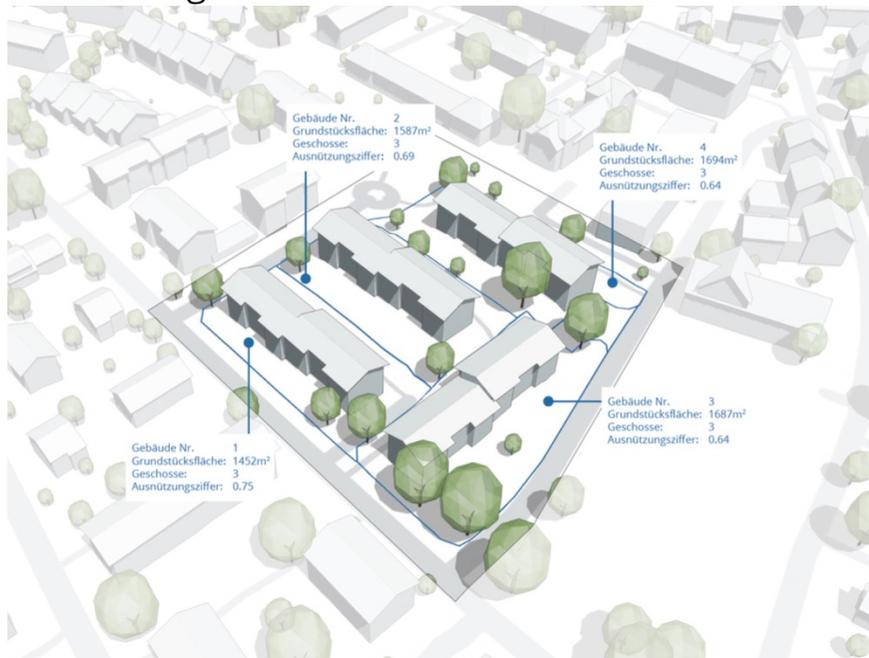
- Anreizsystem
- Wahlfreiheit / Keine Pflicht nach SBV zu bauen
- Anforderungen
  - Grundstruktur grossmehrheitlich erhalten
  - Grünflächenziffer + 5 %
  - Gute Gestaltung und Architektur
- Erleichterungen
  - Höhere Ausnützungsziffer
  - Kein Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag

# WEITERBAUEN WIRD GEFÖRDERT

## SIEDLUNGSERNEUERUNG MIT ERHALT BESTEHENDER GEBÄUDESTRUKTUR

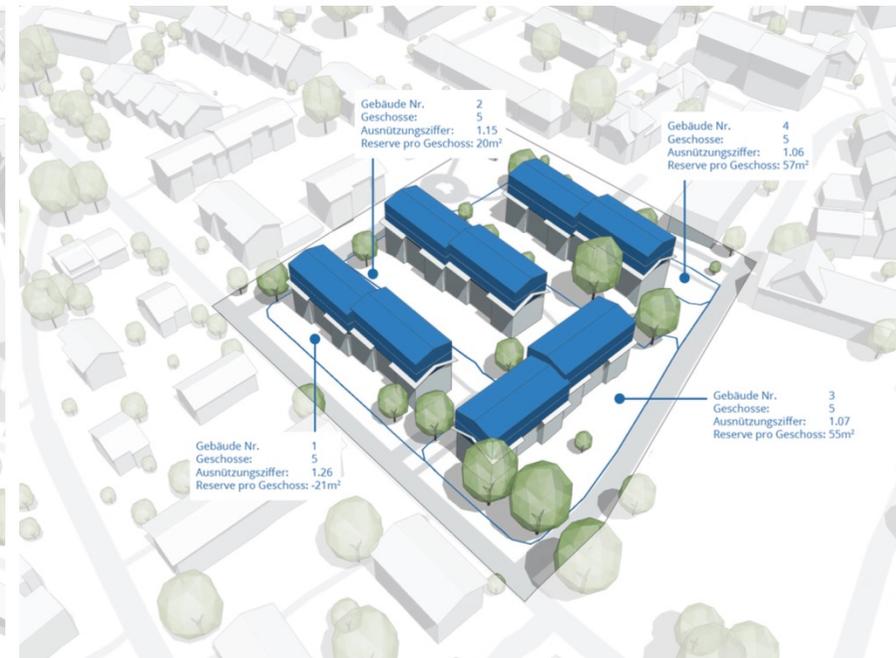
Ausnutzungsziffer zul. 60 %

Ausnutzungsziffer Bestand 64-75 %



+ 2 Vollgeschosse zulassen

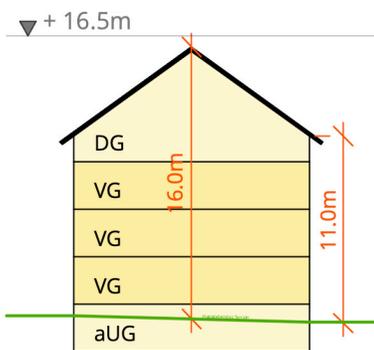
AZ von 60 % auf 120 % erhöhen



# SONDERBAUVORSCHRIFTEN

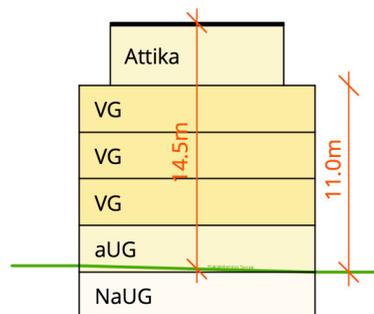
## W3 UND WG3 + 20 % MEHRNUTZUNG

Regelbauweise AZ 0.60



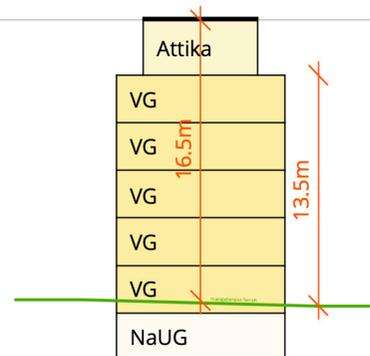
Nutzfläche: 1000m<sup>2</sup>

Regelbauweise AZ 0.60



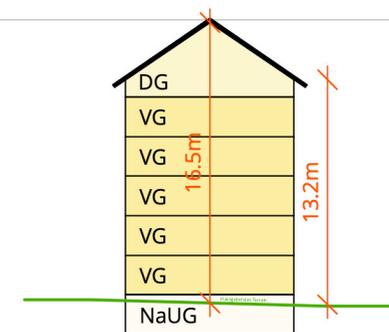
Nutzfläche: 940m<sup>2</sup>

Sonderbauvorschriften AZ 1.20



Nutzfläche: 1200m<sup>2</sup>

Sonderbauvorschriften AZ 1.20



Nutzfläche: 1200m<sup>2</sup>

# FRAGEN

---



---

# **NEUE QUARTIERERHALTUNGSSZONEN**

---

# QUARTIERERHALTUNGSZONE MYTHENSTRASSE

- Quartierprägende Struktur erhalten
- Zulässiges Nutzungsmass bleibt gleich (WG3)



# QUARTIERERHALTUNGSZONE BÜRGERSTRASSE



# FRAGEN

---



---

# ZENTRUMSZONE

---

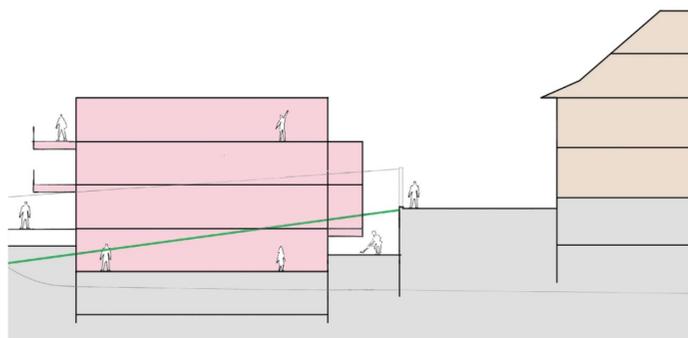
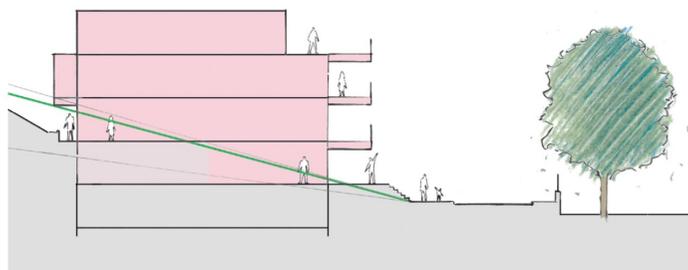
## UMSETZUNG IN DER BZO

- **Sichtachsen:** Sichtbezüge zum See bleiben erhalten
- **Grenzbau:** nur für anrechenbare Untergeschosse und die beiden ersten Vollgeschosse mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft zulässig
- **Nutzungsmass:** weiterhin ist keine Ausnützungsziffer vorgegeben
- **Gemischte Nutzung:** min. 30 % Gewerbe / max. 70 % Wohnen
- **Zugangsgeschosse:** kundenorientierte bzw. -intensive Nutzungen
- **Gemeinschaftsflächen:** dürfen auf den Dachflächen angeordnet werden

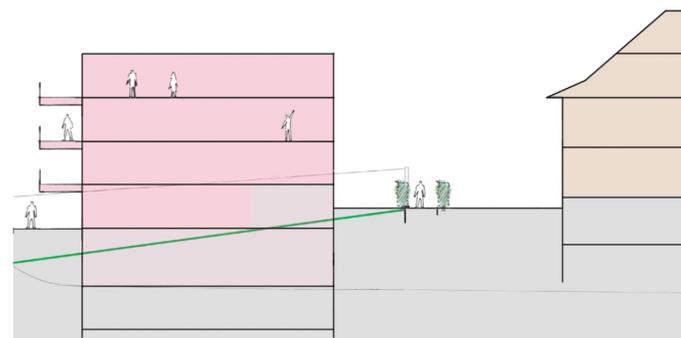
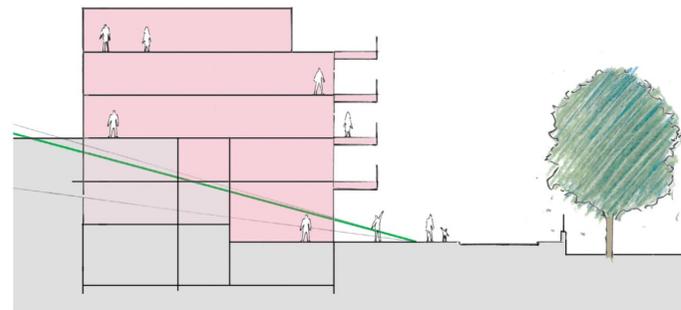
# SCHEMASCHNITT

## HÖHENLAGE GEBÄUDE AUF STRASSEN ABSTIMMEN

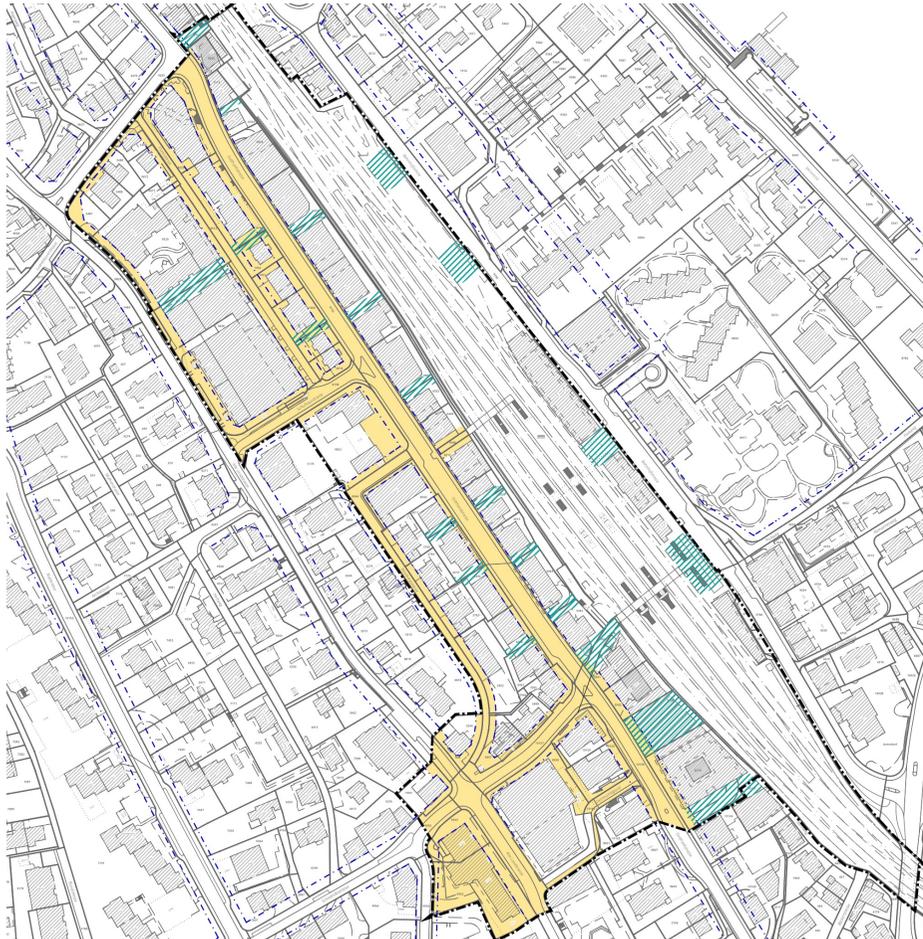
Heutige Situation



Zielzustand



# ERGÄNZUNGSPLAN ZENTRUMSZONE



## Festlegungen



Geltungsbereich Ergänzungsplan, Bandierung ausserhalb



Art 30 Abs. 2 BZO: Auf den zu den öffentlichen Strassen, Plätzen und Wegen zugewandten Umgebungsflächen auf Privatgrund sind Baumpflanzungen, eine angemessene Begrünung und die mit dem öffentlichen Raum abgestimmte Materialisierung nachzuweisen.



Art 30 Abs. 3 BZO: Die im Ergänzungsplan bezeichneten Freihaltebereiche dienen der Erschliessung und Gewährleistung von Sichtbezügen. Sie sind von oberirdischen Bauten freizuhalten. Sie dürfen in der Lage angepasst werden, wenn das Ziel der Gewährleistung der Sichtbezüge zum See gleichermassen erfüllt wird.

# FRAGEN

---



---

# **GESTALTUNGSPLAN- PFLICHTGEBIET GATTIKON**

---

# HEUTIGE SITUATION

---



## UMSETZUNG IN DER BZO

- **Zonierung:** Areal wird von einer Gewerbezone in eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung umgezont (AZ 120 %)
- **Qualitätssicherung:** Gestaltungsplanpflicht sichert hohe städtebauliche und freiräumliche Qualität
- **Gewerbeanteil:** Gewerbeanteil min. 30 %  
Abweichungen im GP möglich
- **Preisgünstiger Wohnraum:** Min. 30 % der realisierten Wohnnutzfläche



# FRAGEN

---



---

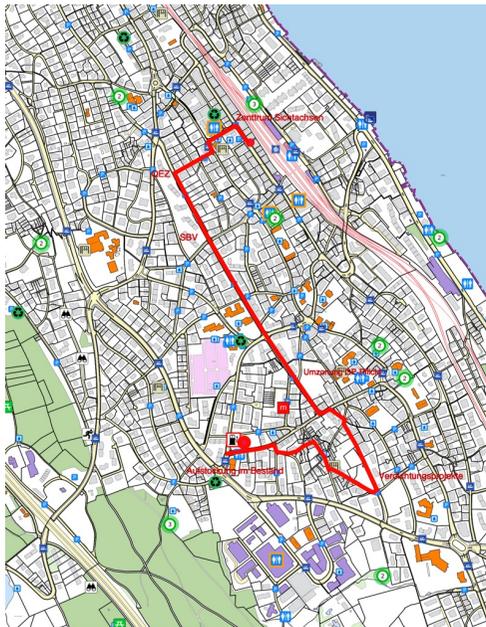
# AUSBLICK

---

# SPAZIERGÄNGE

Drei **Spaziergänge** finden an den folgenden Daten statt:

- Samstag, 24.5.2025, 10-12 Uhr – Spaziergang Gattikon
- Samstag, 24.5.2025, 13-15 Uhr – Spaziergang Thalwil
- Mittwoch, 28.5.2025, 17:30-19 Uhr – Spaziergang Thalwil



## **HINWEIS**

---

Ab der Publikation der Vorlage (16.5.2025) gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Dies bedeutet, dass sowohl die heute rechtskräftige BZO als auch die vom Gemeinderat verabschiedete Revision zur Anwendung kommen. Dabei ist zu beachten, dass jeweils die «strengereren» Bestimmungen einzuhalten sind.

Ausnahme: Änderungen im Zusammenhang mit IVHB.

# FRAGEN UND DISKUSSION

---

