



Privater Gestaltungsplan Traumgarten

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Gestaltungsplanvorschriften

Vom Grundeigentümer aufgestellt am

Betreffend die Parzellen Kat.-Nrn. 8120 (Teilparzelle), 8121 (Teilparzelle), 8122 (Teilparzelle)

Für den Grundeigentümer:

.....

Andreas Baumann

Öffentliche Auflage von bis

Von den Stimmberechtigten mit Entscheid an der Urne festgesetzt am

Namens der Stimmberechtigten

.....

Der Gemeindepräsident,
Hansruedi Kölliker

.....

Der Gemeindeschreiber,
Pascal Kuster

Von der Baudirektion

genehmigt am

ARE Nr.

Für die Baudirektion

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Dorothea Rana, Monika Mennel und Manuel Peer

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1	Zweck des Gestaltungsplans	4
Art. 2	Bestandteile	4
Art. 3	Geltungsbereich	4
Art. 4	Über- und nebengeordnetes Recht	4
2	Bau- und Nutzungsbestimmungen	5
Art. 5	Baubereiche	5
Art. 6	Nutzweise	6
3	Gestaltung	7
Art. 7	Grundsatz zur Gestaltung der Bauten, Anlagen und Ausstattung	7
Art. 8	Gestaltung Traumgarten-Schüür	7
4	Umgebungsgestaltung	8
Art. 9	Parkfläche	8
Art. 10	Naturobjekte	8
Art. 11	Spielfläche	8
Art. 12	Teich	8
5	Erschliessung und Parkierung	8
Art. 13	Erschliessung	8
Art. 14	Notzufahrt und Anlieferung	9
Art. 15	Parkierung für Motorfahrzeuge	9
Art. 16	Veloabstellplätze	9
6	Umwelt und Energie	10
Art. 17	Lärmschutz	10
Art. 18	Lichtemissionen	10
Art. 19	Entwässerung	10
7	Schlussbestimmungen	10
Art. 20	Abweichungen	10
Art. 21	Inkrafttreten	10

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan schafft die planungs-, bau- und umweltrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherstellung und den Betrieb der Parkanlage Traumgarten mit zugehörigen Bauten und Anlagen auf Teilen der Parzellen Kat. Nrn. 8120, 8121 und 8122.

Der Gestaltungsplan bezweckt

- den Erhalt der Parkanlage mit Themengärten, naturnahen Spiel- und Bildungsbereichen und Eventlokalitäten,
- eine besonders gute Einordnung und Gestaltung der Bauten und Anlagen in die Landschaft,
- die Festlegung des zulässigen Bauvolumens,
- die Sicherung des Bestands an ökologisch, gestalterisch und landschaftlich wertvoller Bepflanzung, insbesondere des grosskronigen Baumbestands,
- die Regelung der öffentlichen Zugänglichkeit der Anlagen und zeitlich beschränkten Eventnutzung,
- den Schutz der benachbarten Wohngebiete vor übermässigen Lärmemissionen,
- die Gewährleistung der Erschliessung und der Parkierung sowie
- einen möglichst nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden.

Art. 2 Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Gestaltungsplanvorschriften, Stand vom 25. März 2025 (vorliegend)
- Situationsplan 1:500, Stand vom 4. Oktober 2024

² Orientierende Bestandteile:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Stand vom 25. März 2025
- Nutzungskonzept für Baumann's Traumgarten in Thalwil, Stand vom 20. März 2025
- Städtebaulicher Vertrag, Entwurf vom 10. April 2025

Das Nutzungskonzept ist wegleitend für anschliessende baurechtliche Bewilligungen auf dem Areal.

Art. 3 Geltungsbereich

Gestützt auf das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) wird für das im Situationsplan 1:500 mit «Gestaltungsplanperimeter» bezeichnete Gebiet ein privater Gestaltungsplan aufgestellt.

Art. 4 Über- und nebengeordnetes Recht

¹ Im Perimeter gelten die nachstehenden Vorschriften. Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

- ² Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen trifft, gelten die Bestimmungen der revidierten Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil (Stand 28. September 2023) sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich in der Fassung vom 1. April 2024. Im Gestaltungsplanperimeter gelangen die «alten» Baubegriffe gemäss dem PBG in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 zur Anwendung.

2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5 Baubereiche

Art. 5.1 Grundsätze

- ¹ Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Situationsplan 1:500 mit Mantellinien bezeichneten Baubereiche A, B und C erstellt werden. Pro Baubereich darf maximal ein oberirdisches Gebäude (Hauptbaute) errichtet werden.
- ² Vordächer und Anbauten dürfen die Baubereiche bis zu einer Tiefe von maximal 2.0 m (gemessen ab Fassadenlinie) überragen.
- ³ Technisch bedingte Aufbauten, wie Kamine, Abluftrohre, Entrauchungen sowie der Sicherheit dienende Elemente (Absturzsicherungen) oder Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien dürfen über die max. Gebäudehöhe und die Baubereiche bis max. 1.50 m hinausragen, sofern sie der Bestimmung nach Art. 7 der vorliegenden Vorschriften entsprechen.
- ⁴ Die Ausbildung von Untergeschossen ist in sämtlichen Baubereichen nicht zulässig.
- ⁵ Baubereich A ist in zwei Teilbaubereiche unterteilt: in den Teilbereich A1, in welchem ein Hauptgebäude errichtet werden darf und in den Teilbereich A2, in welchem ein untergeordneter Anbau für den Betrieb zulässig ist.
- ⁶ Im Baubereich D ist ein Spielturm zulässig.
- ⁷ Im Baubereich E ist eine mittels Weiden (Salix) oder anderen Laubgehölzen gestaltete Anlage zulässig.
- ⁸ In Baubereich F ist ein Schwimmbecken zulässig.

Art. 5.2 Grundmasse

- ¹ In den Baubereichen A – F gelten die angegebenen Höhenkoten als gewachsener Boden. Die maximale Gesamthöhe entspricht der maximal zulässigen, höchsten Höhe (unabhängig der Dachform) und wird ab dem gewachsenen Boden (Höhenkoten) gemessen.
- ² Als Grundfläche gilt die Fläche innerhalb der Aussenmasse der Baute.
- ³ In den Baubereichen A – F gelten die folgenden Grundmasse:

Baubereich	Maximale Gesamthöhe [m]	Maximale Grundfläche [m ²]	Höhenkoten (gewachsener Boden) [m ü. M.]
A1: Traumgarten-Schüür, Hauptgebäude mit Flachdach mit Schrägdach	4.5 6.5	550	484.0
A2: Traumgarten-Schüür, Anbau mit Flachdach mit Schrägdach	3.0 4.0		
B: Pavillon	8.0	140	484.5
C: Imkerei	5.0	80	482.6
D: Spielturm	6.0	20	483.3
E: Weidentempel	-	350	485.0
F: Pool	-	50	484.5

- 4 In den Baubereichen A1, A2, B und C ist je ein Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.
- 5 Beim Ersatz-, Um- und Neubau können geringfügige Abweichungen von den Bestimmungen über die Baubereiche und Grundmasse bewilligt werden, wenn dadurch dem Zweck des Gestaltungsplans gemäss Art. 1 und den nachfolgenden Gestaltungsvorschriften entsprochen wird.

Art. 5.3 Besondere Gebäude und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

Besondere Gebäude gemäss Art. 19 BZO Thalwil sowie einzelne Anlagen (Brunnen, Mauern, Lärmschutzwände etc.) sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, soweit sie sich gut einordnen und der Nutzweise gemäss Art. 6 dienen.

Art. 6 Nutzweise

Art. 6.1 Grundsätze

- 1 Der Traumgarten dient der Naherholung und als Lokalität für Veranstaltungen wie Hochzeiten, Firmenanlässen, Familienfeste und dergleichen. Es sind zudem auch Schulungen und Seminare, insbesondere im Zusammenhang mit dem Bienenlehrstand zulässig.
- 2 Der Themenbereich Event dient schwerpunktmässig für Veranstaltungen sowie Spiel- und extensive Freizeitnutzungen.
- 3 Im Themenbereich Erholung hat die Erholungsnutzung Priorität.
- 4 Die Bauten und Anlagen dienen der Nutzung der jeweiligen Themenbereiche.

Art. 6.2 Zugänglichkeit und Betrieb

- ¹ Die Parkanlage Traumgarten, exkl. der Baubereiche A, B und F, ist von Montag bis Freitag von 08.00 bis 17.00 Uhr in der Regel der Öffentlichkeit zugänglich.
- ² Im Traumgarten können öffentliche Veranstaltung wie kirchliche Anlässe, Märkte, Veranstaltungen für Kinder und dergleichen durchgeführt werden. Öffentliche Veranstaltungen bedürfen nach Massgabe der Gemeinde einer Veranstaltungsbewilligung beziehungsweise der Zustimmung.
- ³ Einer Veranstaltungsbewilligung bedürfen zudem private Anlässe mit mehr als 150 Teilnehmenden. Die Anzahl bezieht sich auf die erwartete Teilnehmerzahl pro Tag.
- ⁴ Die Details sind dem Nutzungskonzept zu entnehmen.

3 Gestaltung

Art. 7 Grundsatz zur Gestaltung der Bauten, Anlagen und Ausstattung

- ¹ Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erzielt wird. Die Baubehörde kann für den Nachweis der besonders guten Gesamtwirkung ein Gutachten einer externen Fachperson einholen.
- ² Neben den gestalterischen Anforderungen ist auf eine funktionelle Anordnung der Hauptflächen, auf denen Events stattfinden sowie der Nebenflächen (sanitäre Anlagen) und der Betriebsflächen (Küche) zu achten.
- ³ Für die Fassadengestaltung ist ein gedecktes Farbspektrum zu wählen.
- ⁴ Das Aufstellen von Kunstobjekten sowie gestalterischen Objekten wie beispielsweise Oldtimern und dergleichen ist im ganzen Areal erlaubt. Sie müssen sich besonders gut in das Areal einordnen.
- ⁵ Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen wie Kamine, Abluftrohre sowie der Sicherheit dienende Anlagen und Anlagen zur Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbaren Energien müssen sorgfältig gestaltet und materialisiert werden und sich gut einordnen.

Art. 8 Gestaltung Traumgarten-Schüür

- ¹ Die Neubaute in Baufeld A hat eine möglichst klare und geometrische Grundform aufzuweisen.
- ² Es ist eine grosszügige Sicht ins Freie und damit die Erlebbarkeit der Gartenanlage sicherzustellen.

4 Umgebungsgestaltung

Art. 9 Parkfläche

- ¹ Die Parkfläche ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine ökologisch wertvolle Umgebung geschaffen wird.
- ² Der Versiegelungsgrad ist minimal zu halten.
- ³ Innerhalb der Flächen für Parkanlagen sind lediglich zum Park gehörende Ausstattung- und Ausrüstungselemente zulässig.
- ⁴ Der Charakter und Umfang der bestehenden Bepflanzung ist zu erhalten. Besondere Beachtung ist dabei dem grosskronigen Baumbestand zu schenken.

Art. 10 Naturobjekte

- ¹ Die im Plan gekennzeichneten Baumgruppen sind zu erhalten und zu pflegen. Innerhalb der bezeichneten Baumgruppen ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen 1 Meter ab gewachsenem Boden, bewilligungspflichtig. Bei Abgang ist ein angemessener Ersatz in Bezug auf Standort und Baumart zu erbringen.
- ² Die im Plan bezeichnete Hecke ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Hecke hat mehrheitlich aus standortgerechten und einheimischen Arten zu bestehen.

Art. 11 Spielfläche

Für das im Situationsplan 1:500 bezeichnete Gebiet ist die Ausgestaltung als Spielplatz zulässig.

Art. 12 Teich

Die im Situationsplan bezeichneten Flächen sind als Gewässer zu erhalten und möglichst naturnah als Teiche zu gestalten.

5 Erschliessung und Parkierung

Art. 13 Erschliessung

- ¹ Der Hauptzugang zum Traumgarten erfolgt für alle Verkehrsarten über die im Situationsplan gekennzeichnete Stelle.
- ² Die Parkwege dienen in erster Linie dem Fussverkehr.
- ³ Umlegung und Neuanlage von Parkwegen und von Holzstegen sind gestattet, soweit dies der Besucherführung dienlich oder für den Betrieb und Unterhalt erforderlich ist.
- ⁴ Die befestigten Flächen dienen in erster Linie dem Zugang zu den Anlagen, für den Betrieb und den Unterhalt.

Art. 14 Notzufahrt und Anlieferung

- ¹ Die Zu- und Wegfahrt für Not- und Rettungsfahrzeuge ist gemäss Eintrag im Situationsplan 1:500 sicherzustellen.
- ² Die minimale Wegbreite für Notfallfahrzeuge beträgt 3.5 m. Die minimale Höhe im Licht beträgt 4.0 m. Sie ist von Hindernissen freizuhalten.
- ³ Die Anlieferung (insbesondere Catering für Eventnutzungen) hat ausschliesslich über die im Situationsplan bezeichnete Wegverbindung zu erfolgen.

Art. 15 Parkierung für Motorfahrzeuge

- ¹ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist die Parkierung für Motorfahrzeuge nur in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen P1 und P2 zulässig. Es sind minimal 29 und maximal 38 Parkfelder für Personenwagen zu erstellen.
- ² Für Anlässe mit mehr als 300 Personen kann die zuständige Behörde ein Veranstaltungsverkehrskonzept verlangen. Dieses regelt unter anderem den Nachweis der ausserhalb des Geltungsbereichs liegenden Abstellplätze für Fahrräder, Motorräder, Personenwagen, Busse und Reisecars sowie den Einbezug des öffentlichen Verkehrs.
- ³ Für Besucher und Besucherinnen sind zusätzlich Abstellplätze für Motorräder zu erstellen. Die Anzahl der zu erstellenden Motorradabstellplätze hat mindestens 10% der zu erstellenden Personenwagenabstellplätze zu entsprechen.
- ⁴ Die Parkfelder sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.
- ⁵ Die Parkplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen.

Art. 16 Veloabstellplätze

- ¹ Die Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung bzw. kommunalen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Gemeinde Thalwil.
- ² Veloabstellplätze sind in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen V anzuordnen.

6 Umwelt und Energie

Art. 17 Lärmschutz

- ¹ Die angrenzenden Wohngebiete sind so weit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar vor Lärmimmissionen zu schützen.
- ² In der Betriebsphase ist die Einhaltung der Planungswerte dauerhaft sicherzustellen. Als Massnahme sind Lärmschutzanlagen zulässig.
- ³ Lärmintensive Veranstaltungen wie Live-Konzerte sind nur in Gebäuden in den Baubereichen A und B zulässig.
- ⁴ Die Betriebszeiten der Aussenanlagen sind täglich auf 7 Uhr bis 22 Uhr beschränkt, im unmittelbaren Umfeld der Baubereiche A und B bis 24 Uhr. Die Einzelheiten sind in einem Nutzungskonzept geregelt.

Art. 18 Lichtemissionen

- ¹ Die Beleuchtung der Aussenanlagen hat den Vorschriften der Norm SIA 491 zu entsprechen.
- ² Der Masterplan Licht der Gemeinde Thalwil vom 6. Oktober 2015 ist zu beachten.
- ³ Mit dem ersten Baugesuch ist ein Beleuchtungskonzept einzureichen.

Art. 19 Entwässerung

Mit dem ersten Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept einzureichen.

7 Schlussbestimmungen

Art. 20 Abweichungen

Geringfügige Abweichungen vom vorliegenden Gestaltungsplan, die zu einer insgesamt besseren Lösung führen und den Grundsätzen und dem Zweck des Gestaltungsplans nicht widersprechen sowie keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen tangieren, können von der zuständigen kommunalen Behörde im Rahmen der Baubewilligung bewilligt werden.

Art. 21 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Traumgarten wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Thalwil publiziert das Datum der Inkraftsetzung.