

**Auszug aus dem Protokoll vom 15. Mai 2025****06.0.4.4 Gestaltungspläne****Nr. 96****Nutzungsplanung. Privater Gestaltungsplan Traumgarten****Verabschiedung zuhanden öffentlicher Auflage und Anhörung****A. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 27. März 2025 ersucht die PLANAR AG im Namen der Bauherrschaft Baumann AG um Durchführung der öffentlichen Auflage und Anhörung sowie der kantonalen Vorprüfung des privaten Gestaltungsplans Traumgarten.

Der für die öffentliche Auflage und Anhörung eingereichte Entwurf des Gestaltungsplans Traumgarten besteht aus folgenden Dokumenten:

Festzusetzende Inhalte:

- Gestaltungsplanvorschriften, 25. März 2025
- Situationsplan 1:500, 4. Oktober 2024

Orientierende Inhalte:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, 25. März 2025
- Nutzungskonzept für Baumann's Traumgarten in Thalwil, 20. März 2025 (Anhang zum Planungsbericht)
- Lärmschutznachweis, 8. Oktober 2024 (Anhang zum Planungsbericht)
- Städtebaulicher Vertrag, Entwurf vom 10. April 2025 (Anhang zum Planungsbericht)

B. Stellungnahme der Hochbaukommission zum Gestaltungsplan Traumgarten**B.1 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen für das Gestaltungsplanareal Traumgarten****Traumgartenareal**

Der Planungssperimeter umfasst den rund 1.4 Hektare grossen Traumgarten mit diversen Gebäuden und Anlagen, einem Bienenlehrstand sowie Besucherparkplätzen. Im Perimeter liegen Teile der Parzellen Kat.-Nrn. 8120, 8121 und 8122. Das Areal des Traumgartens liegt am nördlichen Rand des Erholungsgebietes Böni-Vogelsang-Mettli, in Thalwil.

Der Traumgarten in Thalwil ist eine Anlage, die über viele Jahre aus der ehemaligen Baumschule und einem Gartenbau-Schaugarten für Kunden entstanden ist. Heute ist diese Anlage mit vielfältigen Gartenräumen für die Bevölkerung als Erholungs- und Erlebnisraum zugänglich. Darüber hinaus ist

der Traumgarten ein besonderer Veranstaltungsort, der für Hochzeiten, Firmenanlässe oder weitere Anlässe gemietet werden kann. Dabei präsentiert sich der Traumgarten als ein gestaltetes Garten- und Parkensemble mit einer malerischen, üppig grünen Landschaft mit Themengärten, Weihern und Pools. Verschlungene Pfade führen zu diversen Gärten und verschiedensten Kleinbauten und Ausstellungsobjekten. Die Parkbepflanzung zeichnet sich durch einen grossen Anteil standortgerechter, einheimischer Pflanzenarten und einem Bestand an grosskronigen Bäumen aus.

Kommunaler Richtplan

Mit dem kommunalen Richtplan (BDV Nr. 868/2015) wurde das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli als «Erholungsgebiet mit Event und Erholung» behördenverbindlich festgesetzt. Ferner wird im Richtplan festgehalten, dass für das Erholungsgebiet ein Aufwertungskonzept und eine Umsetzungsstrategie erarbeitet werden soll, in welches die bestehende Gärtnerei und das Gebiet Traumgarten als Standort für Event und Erholung zu integrieren ist.

Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli

Im Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli, vom Gemeinderat am 1. Februar 2022 genehmigt, wird festgehalten, dass einige Bauten und Anlagen des Traumgartens planungsrechtlich unzureichend gesichert sind. Deren Sicherung ist im Rahmen der Nutzungsplanung zu klären, wobei die Vielfalt der bestehenden Nutzungen mit geeigneten Mitteln konsolidiert werden soll. Der Handlungsspielraum ist zu erhöhen. Als Ziel wird im Leitbild festgehalten, dass *der Fortbestand des Traumgartens mit dazugehörigem Gartenbaubetrieb planungsrechtlich gesichert ist. Der Traumgarten mit seinen verschiedenen Nutzungsangeboten dient massgeblich der Naherholung und kann für private und öffentliche Veranstaltungen genutzt werden. Er bleibt öffentlich zugänglich.*

Bau- und Zonenordnung (BZO)

Mit der Teilrevision der BZO «Böni-Vogelsang-Mettli» wurde die Fläche des Traumgartens der *Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten)* zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Gemäss Art. 19 BZO bezweckt die *Erholungszone Traumgarten* den Erhalt der Parkanlage mit Themengärten, naturnahen Spiel- und Bildungsbereichen und Eventlokalitäten sowie der Möglichkeit einer gemeinschaftlichen Nutzung. Zudem ist auf eine ökologische Gestaltung und den grösstmöglichen Erhalt des grosskronigen Baumbestandes zu achten.

In Art. 32e BZO sind folgende Vorgaben für den Gestaltungsplan aufgeführt:

- Mit dem Gestaltungsplan ist insbesondere eine gute Einbettung der Bauten und Anlagen in die Landschaft sicherzustellen.
- Mit dem Gestaltungsplan ist das zulässige Bauvolumen festzulegen. Dieses hat sich am bestehenden Bauvolumen zu orientieren. Zusätzliche Bauten und Abweichungen von bestehenden Bauvolumen sind nur zulässig, wenn sich diese möglichst siedlungsnah und nicht an exponierter Lage befinden sowie dadurch eine bessere Nutzung im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. g resultiert.
- Im Gestaltungsplan sind die Nutzung, zeitliche Beschränkungen der Eventnutzung und die Zugänglichkeit zu regeln.

B.2 Privater Gestaltungsplan Traumgarten

Nutzung

Mit der Teilrevision «Böni-Vogelsang-Mettli» wurde das Gebiet einer Erholungszone zugewiesen und dessen Nutzungszweck definiert, wobei neben diversen öffentlichen Nutzungen ausdrücklich auch der Erhalt der Eventnutzung und der entsprechenden Bauten vorgegeben ist.

Der Gestaltungsplan unterstützt diese Zielsetzung. Er stellt sicher, dass das Areal des heutigen Traumgartens auch zukünftig zur Erholung genutzt wird und der Öffentlichkeit zugänglich bleibt. Dies ist nur möglich, wenn der Eigentümerschaft ein angemessener Spielraum für die Eventnutzung eingeräumt wird. Der Gestaltungsplan orientiert sich dabei am bisherigen Betrieb, setzt diesem aber klare Grenzen (Anzahl, Grösse und Art der Veranstaltungen) und enthält namentlich in Bezug auf mögliche Lärmemissionen wirksame Vorgaben.

Nutzungskonzept

Neben den Gestaltungsplanvorschriften wird dies in einem umfassenden Nutzungskonzept dargelegt. Das Nutzungskonzept ist zwar nicht Bestandteil der Gestaltungsplanfestsetzung, ist jedoch als orientierender Bestandteil des Gestaltungsplans aufgeführt und wird für anschliessende baurechtliche Bewilligungen begleitend bzw. auch rechtswirksam sein. Das Nutzungskonzept definiert insbesondere den Rahmen für private Veranstaltungen sowie die Massnahmen, wie deren Lärmemissionen begrenzt werden.

Lärnmachweis

In den Gestaltungsplandokumenten ist sodann ein Lärnmachweis enthalten. In diesem erfolgt die Beurteilung, dass die gesetzlichen Anforderungen betreffend Lärm eingehalten sind. Unabhängig davon, ob diese Anforderungen erfüllt sind, gilt das Vorsorgeprinzip, nach welchem schädliche oder lästige Einwirkungen frühzeitig zu begrenzen sind. Im Lärnmachweis sind die Massnahmen aufgeführt, welche im Zusammenhang mit der Eventnutzung umzusetzen sind. Namentlich sind dies:

- Einhalten von Betriebszeiten, Schliessen von Türen/Fenstern der Lokalitäten
- Überwachung des Lärmpegels durch Betreiber (Begrenzung des Musiklärmpegels durch Regulierung der Anlagen)
- Richtlinien für das Personal vor Ort sowie Informationen der Gäste durch Personal
- Hinderung der Lärmausbreitung durch bauliche Massnahmen (Lärmschutzwände), Installierung schalldichtes Tor mit Schliessmechanismus
- Lärmausbreitung vom Parkplatz-Areal wird mit baulichen Massnahmen gehindert

Aus Sicht der HBK sind die Nutzungsvorgaben der BZO (Zonenzweck und Vorgaben der Gestaltungsplanpflicht) mit den Gestaltungsplanvorschriften sowie begleitend durch das Nutzungskonzept und die Lärmschutzmassnahmen sachgerecht umgesetzt und zweckmässig aufeinander abgestimmt.

Mehrwert und städtebaulicher Vertrag

Aus Sicht der HBK resultiert mit der Festsetzung des Gestaltungsplans ein planungsbedingter Mehrwert im Sinne des Mehrwertausgleichsgesetzes des Kantons Zürich (MAG), folglich wird gemäss Art. 2a der BZO Thalwil eine kommunale Mehrwertabgabe erhoben. Gemäss § 19 Abs. 6 MAG ist der Ausgleich mittels städtebaulicher Verträge anstelle einer Abgabe zulässig. Städtebauliche Verträge richten sich nach § 21 ff. MAG und § 24 ff. Mehrwertausgleichsverordnung (MAV).

Da eine exakte Ermittlung des Mehrwerts bzw. eine Mehrwertprognose gestützt auf die standardisierten Rechnungsmodelle im vorliegenden Fall nicht möglich ist, soll die

Mehrwertausgleichspflicht nicht mit einer Mehrwertabgabe, sondern mit Sachleistungen zugunsten der Öffentlichkeit erfüllt werden. Die entsprechenden Leistungen sind im vorliegenden städtebaulichen Vertrag festgehalten und sollen insgesamt die gemeindeeigenen Planungsziele eigentümergebunden sichern. Aufgeführt sind die Erholungseinrichtungen, Freiräume und Naturobjekte, welche vom Grundeigentümer unterhalten und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Die Leistungspflicht des Grundeigentümers endet, wenn der Traumgarten nicht mehr für private Veranstaltungen (Events) vermietet wird. Der Entwurf des städtebaulichen Vertrags liegt als Information dem Planungsbericht im Rahmen der öffentlichen Auflage und Anhörung bei.

Aus Sicht der HBK erfolgt mit dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag für die Planungsvorteile ein rechtmässiger und angemessener Ausgleich zugunsten der Gemeinde bzw. der Öffentlichkeit.

Bauliche Nutzung

Mit dem Gestaltungsplan werden verschiedene Bereiche für die bauliche Nutzung ausgeschieden. Dabei orientieren sich die Baubereiche am heutigen Bestand. Für die künftigen Events wird ein zentraler Baubereich ausgeschieden, in welchem eine Hauptbaute (Traumgarten-Schüür) mit Nebengebäude erstellt werden darf. Die Bauten sind funktional zu gestalten, so dass eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird und der heutige Charakter des Traumgartens erhalten wird. Schliesslich dienen die Gebäude auch dem Lärmschutz, indem lärmintensive Nutzungen innerhalb der Gebäude stattzufinden haben und so eine Abschirmung gegen Aussen gewährleistet werden kann. Ergänzend dazu können weitere Lärmschutzmassnahmen in Form von Lärmschutzwänden etc. baurechtlich bewilligt werden.

Die vorliegenden Bestimmungen zur baulichen Nutzung bilden aus Sicht der HBK zweckmässige baurechtliche Rahmenbedingungen für die Beurteilung und Bewilligung des Bestandes und zukünftiger Bauvorhaben.

Umgebungsgestaltung

Der Gestaltungsplan beinhaltet Vorschriften zur Umgebungsgestaltung, indem mit Vorgaben betreffend Bepflanzung, Versiegelung und Ausstattungselemente eine ökologisch wertvolle Umgebung mit Aufenthaltsqualität gesichert und weiterentwickelt werden kann. Für bestehende wertvolle Bäume, Hecken und Gewässer wird eine Erhaltungspflicht statuiert. Einzelne bauliche Ergänzungen ausserhalb der Baubereiche sind nur in bedingtem Masse zulässig und müssen sich gut einordnen und dem mit dem Gestaltungsplan zugewiesenen Nutzungszweck (Art. 6) entsprechen.

Die vorliegenden Gestaltungsvorschriften haben zum Zweck, dass die heute ökologisch, landschaftlich und für die Naherholung wertvolle parkähnliche Umgebung beibehalten und qualitativ weiterentwickelt werden kann.

Erschliessung

Mit dem Gestaltungsplan wird das bestehende Erschliessungsregime über das Gewerbegebiet Böni nicht verändert. Ein Dienstbarkeitsvertrag sichert diese Zufahrt bis zum Jahr 2050. Notzufahrt und Anlieferung haben ebenfalls über diese Erschliessung zu erfolgen. Nahe des Haupteingangs befindet sich der Parkplatz für Besucher sowie Abstellplätze für Velos. Geplant ist ein weiteres Parkfeld P2, das sich südlich des Gärtnereibetriebs befindet. Insgesamt sind mindestens 29 und maximal 38 Parkfelder zu erstellen. Parkieranlagen sind mit Bäumen zu bepflanzen und mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Für das zu erstellende Parkfeld P2 können Abschirmungen zur Lärmreduktion erstellt werden. Ergänzend zur Parkierung von Personenwagen sind genügend Abstellplätze für Motorräder und Velos vorzusehen.

Innerhalb des Traumgartens stehen für Besucher verschiedene Wege und Pfade zur Verfügung, welche auch der Bewirtschaftung und der Pflege des Areals dienen.

Für die HBK ist bezüglich Erschliessung insbesondere Parksuchverkehr im Areal zu vermeiden. Dies wird gemäss Nutzungskonzept geregelt, indem bei Anlässen bereits an der Zürcherstrasse eine entsprechende Lenkung vorgenommen wird, wenn die Parkplätze im Traumgartenareal besetzt sind. Aus Sicht der HBK ist die Erschliessung inklusive der Vorgaben für Abstellplätze sachgerecht und zweckmässig und erfüllen damit die Anforderungen auf Stufe Gestaltungsplan. Weitere Abstimmungen und Massnahmen im Zusammenhang mit Veranstaltungen sind im Rahmen nachfolgender Baubewilligungsverfahren zu treffen.

Schlussbemerkungen

Das Ziel der Gemeinde im langen Planungsprozess rund um den Traumgarten war stets, die bisherige Nutzung des Areals als Erholungsraum und Veranstaltungsort langfristig zu erhalten. Mit dem nun vorliegenden Gestaltungsplan kann sowohl für den Grundeigentümer als auch für die Öffentlichkeit die notwendige Planungs- und Rechtssicherheit geschaffen werden. Die verschiedenen Dokumente des Gestaltungsplans sind stufengerecht aufeinander abgestimmt und vermögen die planungsrechtlichen und ortsbaulichen Ziele der Gemeinde zweckmässig umzusetzen. Entsprechend kann die Vorlage mit zustimmender Stellungnahme der Gemeinde zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung freigegeben werden.

C. Antrag

Die Hochbaukommission

beschliesst:

1. Zum privaten Gestaltungsplan Traumgarten wird im Sinne von Lit. B dieses Beschlusses Stellung genommen.
2. Der Entwurf des Gestaltungsplans Traumgarten wird zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung nach § 7 Abs.2 PBG sowie der Durchführung der kantonalen Vorprüfung freigegeben.
3. Mit der Durchführung der Verfahren wird das DLZ Planung, Bau und Werke beauftragt.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Gemeinderat z.K.
 - b) Baumann baut Gärten AG, Zürcherstrasse 63, 8800 Thalwil
 - c) Planar AG für Raumentwicklung, Monika Mennel, Gutstrasse 73, 8055 Zürich
 - d) Amt für Raumentwicklung (mittels separatem Antrag zur Vorprüfung über Katasterprozesse)
 - e) ZPZ und Nachbargemeinden (mittels separatem Anhörungsschreiben)
 - f) LDLZ PBW
 - g) Sicherheitssekretär
 - h) Leiter Hochbau und Planung

Gemeinde Thalwil
Präsidentin Hochbaukommission



Franziska Zibell

Leiter Hochbau und Planung



Marcel Trachsler

Versandt: 20. MAI 2025