



Urnenabstimmung

28. September 2025

• Info-Veranstaltung

15. September 2025, 19 Uhr
Gemeindehaussaal
Thalwil

• Info-Videos

thalwil.ch/abstimmungen



Neubau Wohnüberbauung «Breiteli Nord»

Bewilligung Baukredit

Teilrevision Gemeindeordnung

Genehmigung

Inhalt

I	Neubau Wohnüberbauung «Breiteli Nord»	2
	Das Wichtigste in Kürze	3
	Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission RPK	5
A	Antrag	7
B	Beleuchtender Bericht	7
II	Teilrevision Gemeindeordnung	27
	Das Wichtigste in Kürze	28
	Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission RPK	29
A	Antrag	31
B	Beleuchtender Bericht	31

GEMEINDERAT THALWIL

Gemeindepräsident	Gemeindeschreiber
Hansruedi Kölliker	Pascal Kuster

Thalwil, 17. Juni 2025

Aktenauflage

Die Akten zu den traktandierten Geschäften können von den Stimmberechtigten ab Donnerstag, 28. August 2025, im Gemeindehaus (Gemeinderatskanzlei, 1. Stock), Alte Landstrasse 112, eingesehen werden.

Büroöffnungszeiten

Montag:	8 bis 11.30 Uhr – 13 bis 18 Uhr
Dienstag bis Donnerstag:	8 bis 11.30 Uhr – 14 bis 16.30 Uhr
Freitag:	8 bis 15 Uhr



I **Neubau Wohnüberbauung «Breiteli Nord»**

Bewilligung Baukredit



Das Wichtigste in Kürze

Seit vielen Jahren setzt sich der Thalwiler Gemeinderat mit der Gestaltung und baulichen Sanierung der 1920 erstellten Wohnsiedlung Breiteli auseinander. Sie umfasst heute auf den Grundstücken mit den Katasternummern 10071 (Breiteli Kopfteil) 35 Einheiten und 8012 (Breiteli Nord) 18 Einheiten, insgesamt also 53 Wohneinheiten. Die Wohnungen an der Walchlistrasse sind hierbei nicht eingerechnet.

Im Februar 2014 hiess die Stimmbevölkerung das gemeinderätliche Konzept für die Wohnsiedlung Breiteli an der Urne grossmehrheitlich gut. Diesem ging ein langjähriger Entscheidungsprozess voraus, welcher vor allem bezüglich Nachhaltigkeitsbetrachtung umfassend geprüft wurde. Aus diesem Prozess resultierte, dass bei der neuen Gestaltung der Wohnsiedlung preisgünstige Mietzinse sowie die Vergünstigung des Landpreises zu erreichen sind.

Das Projekt «Breiteli Kopfteil», das die Gemeinde der Baugenossenschaft Zurlinden aus Zürich im Baurecht abgegeben hatte, ist seit ein paar Jahren umgesetzt. Im März 2021 konnten die letzten Wohnungen bezogen werden. Für die Weiterbearbeitung des Projektperimeters entschloss sich der Gemeinderat, einen privaten Gestaltungsplan auszuarbeiten. Diesem stimmte der Souverän an der Gemeindeversammlung im Dezember 2015 zu. Damit waren die Weichen für die weitere Planung des Restperimeters mit der Katasternummer 8012 des Areals, und somit für die Ausführung des Neubaus Wohnüberbauung «Breiteli Nord», gestellt.

Im nun geplanten Projekt lehnen sich die linearen Hauptbauten in ihrer Typologie an den heutigen Bestandsbauten an und werden jeweils durch einen Punktbau (Annex) ergänzt. Für die insgesamt 58 geplanten Wohnungen sind drei Wohntypen geplant, von denen zwei in den bestehenden Gebäuden und im Ort fest verankert sind: die Typologie der Reihenhauswohnung, des Geschosswohnens und des Wohnens am Laubengang. Diese Mischung schafft ein heterogenes Wohnangebot für unterschiedliche Nutzergruppen. Die klassischen Geschosswohnungen eignen sich besonders als altersgerechte Wohnungen. Alle Wohnungen verfügen über Zimmergrössen um die 14 Quadratmeter.

Neben den beschriebenen Wohnungen bietet die Siedlung alternative Nutzungsmöglichkeiten an. Die Erschliessungsräume sind immer auch als Begegnungsräume gedacht. Die unterschiedlichen Wohntypologien werden durch gemeinsame, vielfältig nutzbare Aussenräume verbunden. Ergänzend zu den Begegnungsräumen im Zentrum der Siedlung werden die befestigten Flächen entlang der Breitelistrasse genutzt, um Orte zu schaffen, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern vielfältig belebt werden können. Als prominenteste Nutzung ist eine öffentliche Kindertagesstätte im nördlichen Anbau an der Walchlistrasse angedacht.

Das ausgearbeitete Bauprojekt stammt von der TEN WORKS AG mit Sitz in Zürich. Die Gemeinde Thalwil hat sich entschlossen, die Durchführung der Planungs- und Bauarbeiten einem Totalunternehmer (TU) zu übertragen, der mit der Gesamtleitung beauftragt wird. Der Submissionsgesetzgebung entsprechend wurden die Totalunternehmerleistungen für die Ausführung des Neubaus Wohnüberbauung «Breiteli Nord» öffentlich ausgeschrieben. Den Zuschlag, unter anderem für das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis, erhielt der Gesamtleistungsanbieter p-4 AG aus Zug. Unter Abwägung der gesammelten Erfahrungen und der Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, das Projekt als Bauherrin selbst umzusetzen und auf die Abgabe des Projekts an einen Bauträger zu verzichten.

Der Kreditbedarf für die Realisierung des Projekts beläuft sich auf 33'895'000 Franken inkl. MWST. Die voraussichtliche Bruttorendite wird mit 4,34 Prozent veranschlagt. Bei einer Bewilligung werden die Liegenschaften «Breiteli Nord» dem Finanzvermögen zugeordnet, da diese zu Anlagezwecken gehalten werden, jederzeit und ohne Beeinträchtigung veräussert werden können und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben nicht notwendig sind.

Laut der Rechnungsprüfungskommission (RPK) erfüllt die Vorlage die Kriterien der finanzrechtlichen Zulässigkeit, ist rechnerisch korrekt und finanziell angemessen.

Der Gemeinderat und die Rechnungsprüfungskommission (RPK) beantragen den Stimmberechtigten, den Baukredit für den Neubau der Wohnüberbauung «Breiteli Nord» von 33'895'000 Franken zu bewilligen.

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission RPK

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die Vorlage der Politischen Gemeinde geprüft und erstattet den Stimmberechtigten folgenden Bericht und Antrag:

Neubau Wohnüberbauung «Breiteli Nord», Bewilligung Baukredit

Ausgangslage

Die Gemeinde Thalwil beabsichtigt, auf dem Grundstück mit der Katasternummer 8012 einen Neubau der aus dem Jahr 1920 stammenden Wohnüberbauung «Breiteli Nord» zu realisieren. Dabei plant die Gemeinde, wie bereits bei der Überbauung Hofwisen das Bauprojekt selbst umzusetzen. Für die Realisierung beantragt der Gemeinderat die Genehmigung eines Kredits von CHF 33'895'000 inkl. 8,1 % MwSt. Dieser Werkpreis basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1. April 2025 und versteht sich gemäss Gemeinderat als Kostendach. Im Übrigen verweist die RPK auf den Beleuchtenden Bericht des Gemeinderats.

Bericht

Die RPK hat die Aufgabe, die finanzielle Angemessenheit hinsichtlich Tragbarkeit, Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit zu prüfen. Bei diesem Projekt stellt sich insbesondere die Frage, ob mit einer Investition in dieser Höhe das Ziel im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten erreicht wird, die Ausgabe notwendig ist und das Kosten-Nutzen-Verhältnis stimmt.

Die RPK stellt fest, dass die Vorlage die notwendigen Kriterien weitgehend erfüllt. Die Berechnungen der Gemeinde sind rechnerisch korrekt und nachvollziehbar, obwohl die Modellrechnungen der Gemeinde systembedingte Unsicherheiten enthalten. Insbesondere die geschätzten Mietzinseinnahmen stellen nur Schätzungen dar. Es ist nicht gesichert, ob die Gemeinde eine voraussichtliche Bruttorendite von 4,34 % erreichen wird.

Da mit der «Kostenmiete» als hypothetische Kalkulationsmethode gerechnet wird, dürften die geplanten Baukosten gedeckt werden. Die Gemeinde gibt sodann an, dass sich der angebotene Werkpreis des Totalunternehmers als Kostendach verstehe. Dies konnte die RPK gestützt auf die ihr zugestellten Unterlagen sowie den Erläuterungen der zuständigen Personen im DLZ Liegenschaften plausibilisieren. Jedoch ist zu beachten, dass dieses Kostendach an den Zürcher Baukostenindex gekoppelt ist, weshalb bei steigendem Index auch mit steigenden Baukosten zu rechnen ist. Selbst wenn eine gewisse Erhöhung eintreffen sollte, verfügt die Gemeinde über die finanziellen Möglichkeiten, um das Projekt umzusetzen. Auch die Kapitalfolgekosten sind für die Gemeinde tragbar.

Der Steuerhaushalt der Gemeinde wird nicht negativ belastet, solange bei der Berechnung der Mietzinse eine Anlehnung an das Modell «Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau» erfolgt.

Auf der Basis dieser Aspekte ist der Kredit für den Neubau für die Gemeinde tragbar und finanziell angemessen.

Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) beantragt den Stimmberechtigten, den Baukredit für den Neubau Wohnüberbauung «Breiteli Nord» von CHF 33'895'000 inkl. 8,1 % MwSt. zu bewilligen.

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Guido Emmenegger
Präsident

Rudolf Gloor
Aktuar

Thalwil, 9. Juli 2025

A ANTRAG

Die Stimmberechtigten beschliessen an der Urne:

1. Bauprojekt und Kostenvoranschlag für den Neubau Wohnüberbauung «Breiteli Nord» werden genehmigt.
2. Der erforderliche Baukredit von 33'895'000 Franken inkl. 8,1 Prozent MWST wird zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
3. Die Kreditsumme erhöht oder reduziert sich entsprechend der Kostenentwicklung zwischen Kostenvoranschlag (Preisbasis Zürcher Baukostenindex 1. April 2025) und Bauausführung.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die erforderlichen Finanzmittel nötigenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.

B BELEUCHTENDER BERICHT

1 Ausgangslage

Schon seit 1999 befasst sich der Thalwiler Gemeinderat mit der baulichen Sanierung der Wohnsiedlung Breiteli, welche 1920 erstellt wurde. Sie umfasst heute auf den Grundstücken mit den Katasternummern 10071 (Breiteli Kopfteil) 35 Einheiten und 8012 (Breiteli Nord) 18 Einheiten, insgesamt also 53 Wohneinheiten. Die Wohnungen an der Walchlistrasse sind hierbei nicht eingerechnet.

An der Urnenabstimmung vom 9. Februar 2014 hiess die Stimmbevölkerung das gemeinderätliche Konzept für die Wohnsiedlung Breiteli grossmehrheitlich gut. Diesem ging ein langjähriger Entscheidungsprozess voraus, welcher vor allem bezüglich Nachhaltigkeitsbetrachtung umfassend geprüft wurde. Die Steuerungsgruppe Nachhaltigkeit erarbeitete die relevanten Kriterien für die Nachhaltigkeitsbetrachtungen und analysierte die Einflussfaktoren sowie Stärken und Schwächen von möglichen Varianten. Sie wies darauf hin, dass preisgünstige Mietzinse mit einem einfachen Ausbaustandard sowie die Vergünstigung des Landpreises zu erreichen sind. Zudem hatte die politische Diskussion im Rahmen des Breiteli-Projekts aufgezeigt, dass ein zusammenhängender Grünraum für das ganze Quartier wichtig und deshalb zu erhalten ist.

Nach dem Ja an der Urne wurde das Projekt saraspiro «Breiteli Kopfteil» im Baurecht der Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich, abgegeben, welche das Projekt umgesetzt hat. Im März 2021 konnten die letzten Wohnungen bezogen und die Realisierung der 1. Etappe abgeschlossen werden.

Für die Weiterbearbeitung des Projektperimeters entschloss sich der Gemeinderat, einen privaten Gestaltungsplan auszuarbeiten. Im Anschluss an den Studienauftrag wurde die Ausarbeitung angegangen. Ziel war es, die Grundlage für ein qualitativ hochstehendes Überbauungskonzept mit gemeinschaftsfördernder Struktur zu schaffen, in welchem preisgünstiger Wohnraum realisiert werden kann. Der Souverän stimmte an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2015 dem privaten Gestaltungsplan Breiteli zu. Somit waren die Weichen für die weitere Planung des Restperimeters mit der Katasternummer 8012 des Areals gestellt.

Der Gemeinderat beauftragte die Liegenschaftenkommission, mögliche Szenarien zu prüfen. Entgegen dem «Gemeinderätlichen Konzept für das Breiteliareal», das an der Urnenabstimmung vom 9. Februar 2014 gutgeheissen wurden, schlug die Liegenschaftenkommission vor, auf die angedachte leichte Sanierung für weitere 15 bis 20 Jahre zu verzichten und stattdessen einen Rück- und Neubau zu realisieren. Nach eingehender Betrachtung durch die Steuerungsgruppe Nachhaltigkeit und einer Gegenüberstellung der einst angedachten «moderaten» Sanierung und der Umsetzung eines Neubauprojekts, sprach sich der Gemeinderat für die Durchführung eines Studienauftrags aus.

1.1 Studienauftrag / Vor- und Bauprojekt

Im Rahmen des zweistufigen, öffentlichen Studienauftrags wurde ein Projekt gefunden, welches die Vision «Schaffen von preisgünstigen Wohnungen» auf dem Areal «Breiteli Nord» in hoher Qualität umsetzt. Die Auswahl der Projektteams erfolgte anhand von Eignungskriterien wie beispielsweise Referenzprojekten der teilnehmenden Unternehmen sowie Ausbildung und Erfahrung der Schlüsselpersonen. Wie bereits bei anderen Studienaufträgen, hat die Gemeinde einem Nachwuchsteam die Teilnahme am Verfahren gewährt. In der ersten Stufe des Studienauftrags, der sogenannten Präqualifikation, wurden sieben Architekturbüros ausgewählt. Die vier erfolgversprechendsten Projektideen wurden in der zweiten Phase zu vertieften Projektvorschlägen inklusive Grobkostenschätzungen weiterentwickelt. Das Beurteilungsgremium, in welchem auch zwei Vertreterinnen der Breiteli-Mieterschaft mitgewirkt haben, hat nach Abschluss der zweiten Phase das Projekt des Nachwuchsteams TEN WORKS AG / ARGE Andreas Klein und Ganz Landschaftsarchitekten mit Sitz in Zürich zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Mit dem vorliegenden vertieften Projektvorschlag wird ein spannendes Projekt mit innovativen Ideen und hohen gestalterischen und architektonischen Ambitionen präsentiert. Insbesondere wurde dem sozialräumlichen Thema von Anfang an grosse Aufmerksamkeit geschenkt. Das Projekt hat den Anspruch, die hohen Anforderungen bei den geforderten Themen gesamtheitlich zu erfüllen – inhaltlich, funktional und gestalterisch. Besonders zu erwähnen ist der grosszügige Raum für Begegnung, gemeinschaftlicher Nutzung und Partizipation. Zusammen mit den attraktiven und vielfältigen Wohnungen ist ein Projekt entstanden, welches das Beurteilungsgremium letztlich überzeugte.

Auch bei den Aussenräumen wird der gemeinschaftliche Gedanke grossgeschrieben. So sind die ungedeckten Dachterrassen, welche auf den beiden Annexgebäuden angeordnet sind, von allen Bewohnerinnen und Bewohnern gleichermaßen nutzbar. Der hofseitige Aussenraum weist Elemente wie Gemeinschaftsgärten auf, lässt jedoch auch genügend Raum für eine grosse Rasenfläche, welche den Kindern als Spielfläche dienen kann.

Die Gemeinde Thalwil als Grundeigentümerin war bestrebt, das Siegerprojekt des Studienauftrags möglichst rasch in ein Vorprojekt zu überführen. Den Architekten gelang es, ihr Projekt in den Perimeter des bestehenden Gestaltungsplans zu integrieren, so dass die bestehenden Vorgaben nicht revidiert werden mussten.

Für die Ausarbeitung des Vor- und Bauprojekts sowie der Fachplaner- und Totalunternehmenssubmissionen wurde der notwendige Kredit über 1'870'000 Franken, namentlich für den Projektierungskredit, für die Erarbeitung des Vor- und Bauprojekts, gesprochen. Basierend auf diesen Grundlagen und dem eingeholten Totalunternehmerangebot, wurde darauffolgend ein Kostenvoranschlag für den Baukredit (+/- 10 %) erstellt, welcher nun den Stimmberechtigten an der Urne für die Umsetzung des Bauvorhabens unterbreitet wird.



Abbildung 1 Situation mit Umgebungsgestaltung, TEN WORKS AG.

2 Projektbeschreibung

2.1 Städtebauliche Beurteilung des Vorhabens

Bei der Ausgestaltung der Baukörper war die Qualität des Freiraums ein zentrales Anliegen. Das Projekt folgt den Bestimmungen des «Gestaltungsplans Breiteli», erlaubt sich jedoch, den Städtebau der beiden Baukörper herauszufordern, indem es die zwei Volumen jeweils in ihren tiefsten Stellen bricht. Es entstehen Durchgänge, die sich über die gesamte Parzelle vom «Breiteli Süd» zum «Breiteli Nord» und darüber hinaus erstrecken. Die linearen Hauptbauten lehnen sich in ihrer Typologie an den heutigen Bestandsbauten an und werden jeweils durch einen Punktbau (Annex) ergänzt.

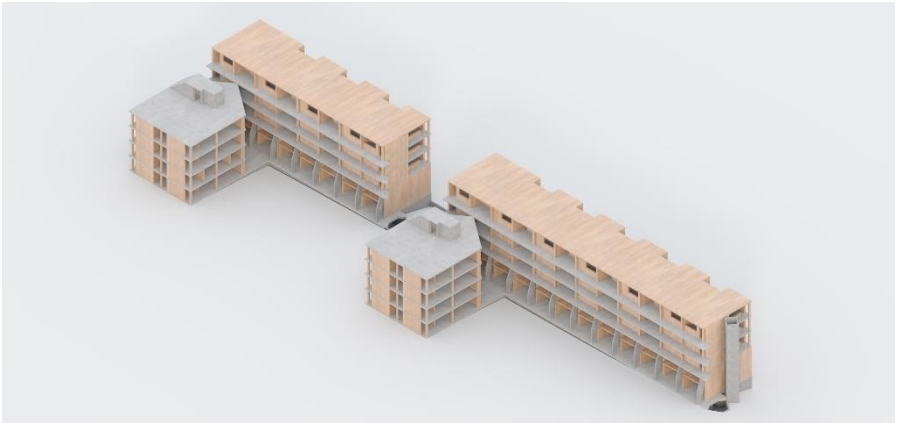


Abbildung 2 Übersicht Axonometrie der Baukörper, TEN WORKS AG.

An diesen exponierten Stellen der Siedlung konzentrieren sich Erschliessung, Siedlungstreffpunkt und gemeinschaftliche Nutzungen gleichermaßen. Die Durchbrüche stellen sicher, dass trotz der erforderlichen Verdichtung eine Massstäblichkeit erreicht wird, die sich mit der Nachbarschaft verträgt. Die tiefer in Erscheinung tretenden Punktbauten führen die Bebauungstypologie der Mehrfamilienhäuser entlang der Hangrichtung fort.

2.2 Adressierung und Umgebung

Die Haupteerschliessung der Bebauung orientiert sich am Konzept «Breiteli Kopfteil». Ein zentraler Fussweg führt entlang der Längsbauten von Süden nach Norden. In den Siedlungsmitten – den Schnittpunkten von Längs- und Punktbauten – befinden sich die beiden Haupteingänge des «Breiteli Nord». Diese sind über eine grosszügige, gewendelte Freitreppe mit der Breitelistrasse verbunden. Sie signalisiert die Adresse für die Erschliessung über die Breitelistrasse und verdeutlicht das Angebot des hochwertigen Freiraums als gemeinsamen Ort für das Quartier. Insbesondere für Quartierbewohnerinnen und -bewohner, die präferiert mit dem Fahrrad unterwegs sind, oder Familien mit Kinderwagen, werden alternative Zugänge angeboten. Grosszügige Fluchttreppen schliessen die beiden Längsbauten nach Südosten hin ab. Als

additive Elemente ermöglichen sie eine effiziente Erschliessung der Laubengänge und bieten den Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit eines szenografischen Blicks in Richtung Zürichsee.

Das üppig bepflanzte Garagendach lässt den Horizont von der Breitelistrasse her grün erscheinen und trägt so zu einem diskreten Erscheinungsbild der Garage bei. Bei der Umgebungsgegestaltung wechseln sich Enge und Weite ab und schaffen differenzierte Aussenräume. Die Freiräume der angrenzenden Grundstücke, insbesondere der nordwestliche Bereich, werden räumlich integriert und erzeugen eine hohe Durchlässigkeit. Die Hierarchie der Wegeverbindungen reicht von öffentlich bis familiär. Entsprechend ihrer räumlichen Ausbildung und Orientierung unterscheiden sich die Gartenräume der Siedlung auch in ihrer Oberflächengestaltung und Vegetation. Ob Spielwiese, Gemeinschaftsgärten oder Quartiersspielplatz, sie sind in ihrem informellen und familiären Charakter verwandt.

In einem separaten Planungsauftrag erarbeitete das Projektteam zudem ein Konzept für die Neugestaltung der Breitelistrasse. Dies mit dem Ziel, die Verbindung zum Freiraum Breiteli weiter zu stärken und den Strassenraum als qualitätsvolle «Spielstrasse» aufzuwerten. Mit der Bauträgerin des «Breiteli Kopfteil» wird zudem eine Gesamtgestaltung der angrenzenden Aussenräume angestrebt.

2.3 Wohntypologien und weitere Nutzungen

Das Projekt weist drei Wohntypen auf, von denen zwei in den bestehenden Gebäuden und im Ort fest verankert sind: die Typologie der Reihenhauswohnung, des Geschosswohnens und des Wohnens am Laubengang. Reihnhaus, Maisonette und Laubengang stapeln sich in den Längsbauten übereinander und schaffen so ein heterogenes Wohnangebot für unterschiedliche Nutzergruppen. Die dritte Typologie in den Annexgebäuden, als klassische Geschosswohnungen angedacht, mit direktem Liftzugang bis in die Tiefgarage, eignen sich besonders als altersgerechte Wohnungen.

Trotz der Heterogenität der Wohnungen basieren sie auf gemeinsamen Prinzipien: Wohnen mit Bezug zum Garten, mehrseitige Orientierung und hohe Flexibilität in der Nutzung. Alle Wohnungen verfügen über Zimmergrössen um die 14 Quadratmeter, die eine vielfältige Möblierung erlauben. Der Garten wird zum zentralen Element jeder Wohnung. Einerseits erlaubt die Anordnung durchgehender Maisonettewohnungen im Gartengeschoss direkten Zugang zum Grünraum für 18 Wohnungen, andererseits schaffen die entlang der Laubengänge angeordneten privaten Aussenräume der Geschosswohnungen direkte Bezüge zum verdichteten Freiraum.

Die Erschliessungsräume sind immer auch als Begegnungsräume gedacht. Die unterschiedlichen Wohntypologien werden durch gemeinsame, vielfältig nutzbare Aussenräume verbunden. Gleichzeitig bieten alle Wohnungen durch ihre mehrseitige Orientierung ausreichend Rückzugsräume und Privatsphäre. So verfügen beispielsweise alle Wohnungen am Laubengang über einen privaten, nur über die Wohnung zugänglichen Aussenraum.



Abbildung 3 Innenansichten, TEN WORKS AG.

Neben den insgesamt 58 Wohnungen bietet die Siedlung alternative Nutzungsmöglichkeiten an. Als prominenteste Nutzung ist eine öffentliche Kindertagesstätte im nördlichen Anbau an der Walchlistrasse angedacht. Diese würde sich über zwei Geschosse erstrecken und verfügt über einen eigenen Eingang mit separatem Spielbereich.

Ergänzend zu den Begegnungsräumen im Zentrum der Siedlung werden die befestigten Flächen entlang der Breitelistrasse genutzt, um Orte zu schaffen, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern vielfältig belebt werden können. Die nutzungsoffenen Räume entlang der mit Bäumen gesäumten «Spielstrasse» schaffen Orte des Austauschs und sorgen für eine Belebung des Quartiers. Der direkte Zugang über vollständig zu öffnende Garagentore ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität: als Reparaturwerkstätten, Band- oder Hobbyräume.

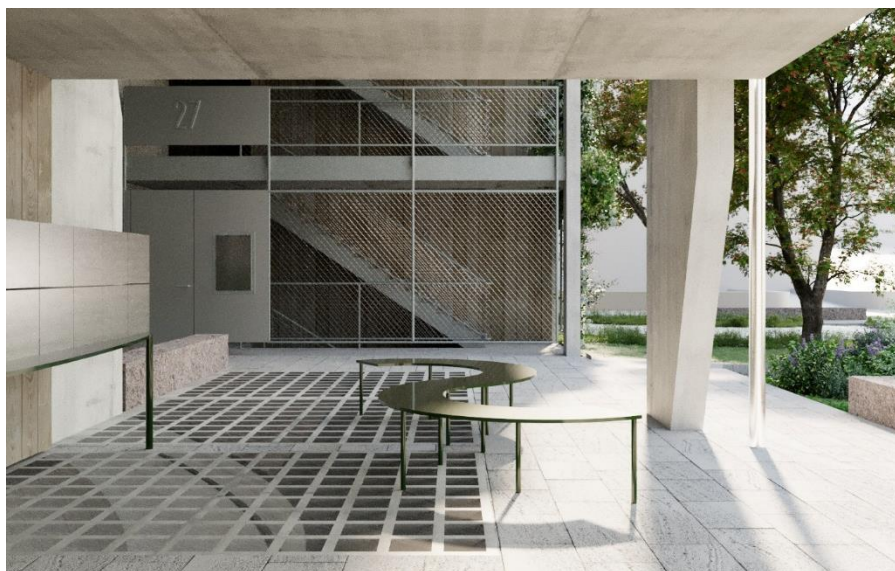


Abbildung 4 Beispiel Gartenlobby für gemeinschaftliche Nutzung, TEN WORKS AG.

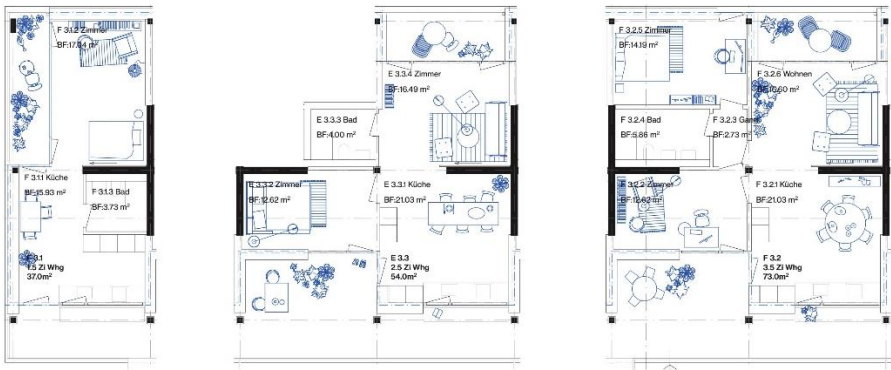


Abbildung 5 Laubengang 1.5-, 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnung, TEN WORKS AG.

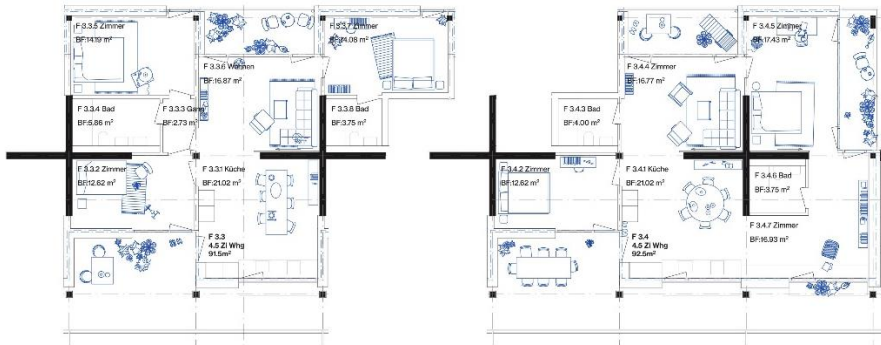


Abbildung 6 Laubengang 4.5-Zimmer-Wohnung, TEN WORKS AG.

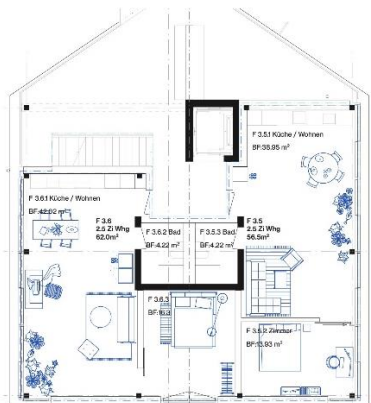


Abbildung 7 Annex 2.5-Zimmer-Wohnung, TEN WORKS AG.

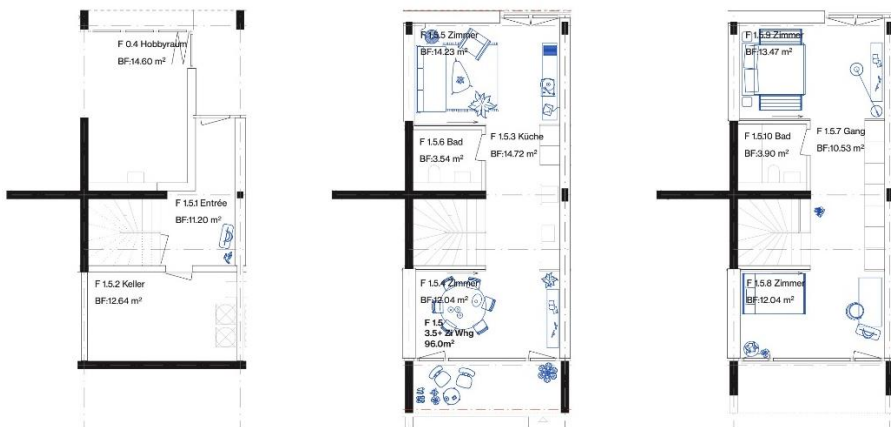


Abbildung 8 3.5+-Zimmer-Maisonettewohnung, TEN WORKS AG.

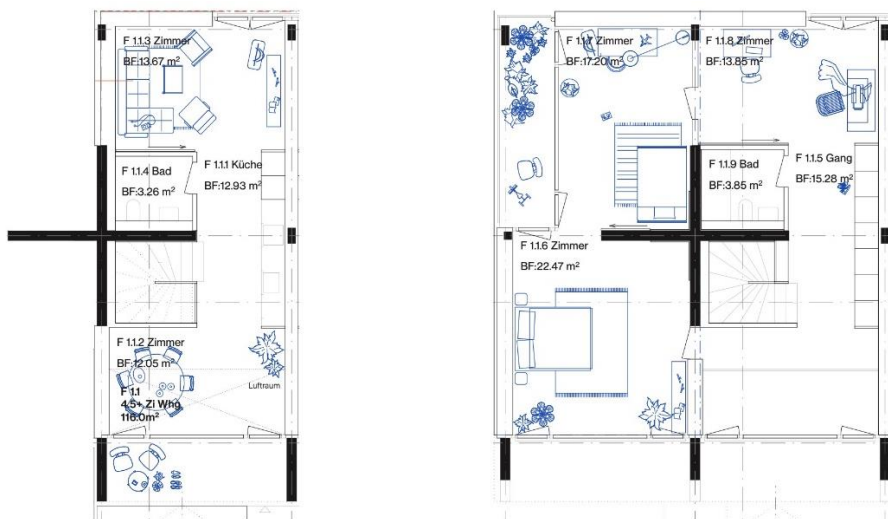


Abbildung 9 4.5-Zimmer-Maisonettewohnung, TEN WORKS AG.

2.4 Fassaden und Materialisierung

Während für die gesamte Siedlung eine einheitliche Palette aus einfachen und robusten Materialien verwendet wird, unterscheiden sich die Fassaden je nach Ausrichtung in ihrer Gliederung. Entlang der Breitelistrasse zum See hin zeichnet sich die Fassade durch eine horizontale Zweiteilung aus. Grosse Fassadenelemente aus unbehandeltem Schweizer Holz, beispielsweise Douglasie, sorgen für ein ruhiges Erscheinungsbild. Horizontale Ortbetonbänder, stehende und liegende Fensterformate sowie Geländer aus feuerverzinktem Stahl kontrastieren und veredeln die Fassadenkomposition. Loggien mit intimen Freisitzen bilden Rücksprünge, die die Fassade städtebaulich in die Umgebung einbinden.

Die Gartenfassade ist offener gehalten und akzentuiert die lebhafte Seite zur Siedlungsmitte. Durch die Laubengänge ist sie horizontal gegliedert und lädt die Bewohnerschaft dazu ein, am Leben zum Garten hin teilzuhaben. Private Loggien verbreitern den Laubengang punktuell. Sie dienen einerseits als Pufferschicht und ermöglichen gleichzeitig den Austausch mit den Nachbarn. In den Eingangsbereichen werden die unterschiedlichen Elemente über eine fein differenzierte Materialisierung hervorgehoben.

Die Holzfassadenelemente sind – wie an der exponierteren Seite der Breitelistrasse – in Douglasie ausgeführt, jedoch ist eine feinere, gehobelte Oberflächenbehandlung vorgesehen. Die sägerohen Stützenverkleidungen aus Douglasie dienen im Dachgeschoss als Schutzschicht der tragenden Holzstützen. In den unteren Geschossen werden sie identisch auf die Betonstützen angewandt und schaffen als äusserstes Element eine visuelle Schwelle zwischen dem öffentlichen Gehbereich und dem privaten Eingangsbereich.



Abbildung 10 Ansicht Laubengang, TEN WORKS AG.

Schlanke Geländer aus feuerverzinktem Stahl mit Ausfachungen aus Draht, tragen zu einem leichten und modernen Erscheinungsbild der Fassade bei. Der erhöhte Öffnungsgrad der Südfassade sorgt einerseits für einen winterlichen Wärmeeintrag, gleichzeitig dienen Betonschotten sowie die Betondecken der Laubengänge als passive Verschattungselemente bei sommerlichem Sonnenstand. Markisen aus grünem Textil unterstreichen das Gartenthema und die Gliederung in unterschiedliche Wohntypologien.

Die Annexbauten weisen den höchsten Öffnungsgrad auf und erinnern an leichte Gartenpavillons. Auskragende Geschossplatten sorgen in Ergänzung zu den vertikalen Stoffmarkisen für Verschattung. Die Metallfenster zeichnen sich durch die Filigranität der Profile aus. Die festverglaste Brüstung aus strukturiertem Sonnenschutzglas sorgt für Privatsphäre, während die Schiebefenster im oberen Bereich grosszügige Öffnungen der Fassade und direkten Bezug zum Garten schaffen.



Abbildung 11 Fassadenansichten, TEN WORKS AG.

2.5 Architektur und Nachhaltigkeit

Die Wohnüberbauung «Breiteli Nord» wurde mit dem Ziel konzipiert, mögliche Synergien zwischen Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und architektonischer Qualität auszuloten und zu stärken.

Das Projekt basiert auf einer einfachen Konstruktion mit wenigen, optimierten und sich wiederholenden Bauteilen. Die hybride Bauweise erlaubt eine feine Abwägung zwischen Wirtschaftlichkeit (Rohstoffe, Wiederholbarkeit, Vorfertigung), Nachhaltigkeit (graue Emissionen), Dauerhaftigkeit, Reparierbarkeit und konstruktiver Komplexität der Bauteile. So können sowohl die Herstellungs- als auch die Instandhaltungskosten gut aufeinander abgestimmt werden. Ein geringer Materialeinsatz bei hoher räumlicher Qualität wird in allen Bereichen angestrebt.

Die auf ein Minimum reduzierte Tiefgarage trägt zu geringen Erstellungskosten und Emissionen bei. Die unbeheizte Haupteinschliessung über die beiden Nebengebäude ermöglicht eine Zugangssituation mit nur drei Aufzügen für die gesamte Siedlung. Vorgefertigte Fassadenelemente ermöglichen einen effizienten Bauablauf. Einheitliche Bäder und Küchen minimieren die Komplexität beim Bau und ermöglichen Skaleneffekte. Gleichzeitig sind die Grundrisse so gestaltet, dass eine hohe Personenbelegung pro Quadratmeter möglich ist. Die verwendeten Materialien sind so gewählt, dass sie auch im Rohbau ein stimmiges Gesamtbild ergeben.

2.6 Heizung, Lüftung, Klima

2.6.1 Wärmeerzeugung

Die Deckung des Wärmebedarfs erfolgt über eine Erdsonden-Wärmepumpe. Damit ist es möglich, die Wärme direkt vor Ort zu erzeugen und im Sommer eine freie Kühlung über die Erdsonden zu realisieren. Durch die zentrale Anordnung der Wärmepumpen können Verteilleitungen und damit Wärmeverluste reduziert werden. Die Anlage befindet sich im Untergeschoss in der dafür vorgesehenen Technikzentrale.

2.6.2 Lüftung

Auf eine kontrollierte Wohnraumlüftung wird verzichtet. Mechanische Lüftungsanlagen werden nur in der Tiefgarage, in Keller- und Nebenräumen sowie in Nassbereichen eingesetzt. Eine aktive Kühlung ist nicht vorgesehen. Die Temperierung der Wohnungen im Sommer erfolgt durch Freecooling.

2.6.3 Sanitäranlagen

Der verfügbare Druck aus dem öffentlichen Netz reicht für den erforderlichen Fließdruck an der obersten Entnahmestelle nicht aus. Deshalb muss eine Druckerhöhungsanlage installiert werden, die den Versorgungsdruck im Gebäude erhöht. Die Wasserqualität entspricht den geltenden Vorschriften. Das Brauchwasser wird von der Wärmepumpe in der Heizzentrale aufbereitet.

2.7 Umgebungsprojekt

Das Projekt «Breiteli Nord» umfasst einen Ersatzneubau und eine attraktive Gartenlandschaft. Die Neubaukörper sind topografisch angepasst und gliedern das Quartier in eine Wohn-, Begegnungs- und «Spielstrasse» und einen vielfältig nutzbaren Gartenraum am Breiteliweg. Ein Grünstreifen schirmt die privaten Vorgärten der Attikawohnungen ab und begleitet den Fussweg mit dekorativen Obstpflanzen.

Üppig bepflanzte Gartenlobbies markieren als Adressen die Hauptzugänge und vermitteln als grüne Couloirs zwischen der oberen und der unteren Ebene. Eine Auswahl an unterschiedlichen und trotzdem zusammenspielenden Baumarten verteilen sich als «Sammlung» durch die gesamte Umgebung und schaffen einen atmosphärischen Bezug zwischen den abwechslungsreichen Aussenräumen und sorgen für ausreichend Schatten an heissen Sommertagen.

Ein weiteres Highlight sind die gemeinschaftlich nutzbaren Dachterrassen auf den beiden Nebengebäuden. Hier treffen sich die Bewohnerinnen und Bewohner, umgeben von einem mediterran anmutenden Dachgarten, zum nachbarschaftlichen Austausch, zum Grillieren oder einfach nur zum Verweilen mit Aussicht. Die grosszügige Breiteliwiese, die Nutzergärten und auch die begrünte Begegnungszone Breitelistrasse tragen einen wichtigen Beitrag zur Hitzeminderung und zur Vernetzung ökologisch wertvoller Inseln im Siedlungsraum bei.

3 Auftragserteilung an Totalunternehmer

Die Gemeinde Thalwil hat sich entschlossen, die Durchführung der Planungs- und Bauarbeiten einem Totalunternehmer (TU) zu übertragen, der mit der Gesamtleitung beauftragt wird. Der Submissionsgesetzgebung entsprechend wurden die Totalunternehmerleistungen für die Ausführung des Neubaus Wohnüberbauung «Breiteli Nord» öffentlich ausgeschrieben.

Der definitive Partner wurde mittels einer öffentlichen, zweistufigen funktionalen Submission ermittelt. Die heute gebräuchliche Auftragserteilung an einen TU hat die Gemeinde bereits bei anderen Projekten erfolgreich gewählt. Als Grundlage diente das ausgearbeitete Bauprojekt der TEN WORKS AG mit Sitz in Zürich. Die eingesetzte Projektkommission wertete die Eingaben nach den Zuschlagskriterien aus. Ausschlaggebend für den Zuschlag war letzten Endes das gute Kosten-Nutzen-Verhältnis des Gesamtleistungsanbieters p-4 AG mit Sitz in Zug. Der TU ist der Gemeinde bekannt und neben der Umsetzung der energetischen Sanierung und baulichen Anpassungen der Schulanlage Sonnenberg ist die p-4 AG auch für die Realisierung der Wohnüberbauung Hofwisen in Gattikon verantwortlich. Die Zusammenarbeit bei beiden Projekten war, respektiv ist, äusserst professionell und die Umsetzung basiert auf einer grossen Erfahrung des TU.

4 Verpflichtungskredit

4.1 Kreditbedarf

Die Basis des Kostenvoranschlags entspricht dem Angebot des TU, p-4 AG, Zug. Preisbasis bildet der Zürcher Baukostenindex 1. April 2025: Die Genauigkeit beträgt +/- 10 Prozent. Der angebotene Werkpreis des TU versteht sich als Kostendach.

Der Kostenvoranschlag, inklusive 8,1 Prozent MWST hochgerechnet, setzt sich aus folgenden Beträgen zusammen:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	1'459'400
BKP 2	Hochbauten	Fr.	28'183'900
BKP 4	Umgebung	Fr.	940'600
BKP 5	Baunebenkosten und Honorare	Fr.	954'600
BKP 9	Ausstattung	Fr.	<u>1'046'500</u>
Kostenvoranschlag inkl. 8,1 % MWST		Fr.	<u>32'585'000</u>
BKP 58	Unvorhergesehenes, Reserven gerundet (4 %), inkl. MWST	Fr.	<u>1'310'000</u>
Total Kreditbedarf inkl. 8,1 % MWST		Fr.	<u>33'895'000</u>

4.2 Planungs- und Projektierungskredit (inkl. MWST)

In Kompetenz des Gemeinderats wurde im April 2021 ein Zusatzkredit für die Umsetzung des Studienauftrags von 290'000 Franken inklusive 7,7 Prozent MWST und im März 2023 ein Projektierungskredit für die Ausarbeitung des Vor- und Bauprojekts von 1'870'000 Franken inklusive 8,1 Prozent MWST bewilligt. Beide Kredite werden gesamthaft mit dem Baukredit abgerechnet.

4.3 Kapitalfolgekosten nach HRM2

Die Liegenschaften «Breiteli Nord» sind dem Finanzvermögen (FV) zuzuordnen, da diese zu Anlagezwecken gehalten werden, jederzeit und ohne Beeinträchtigung veräussert werden können und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben nicht notwendig sind. Für Liegenschaften im FV ist innerhalb einer Legislaturperiode mindestens einmal eine Neubewertung zum Verkehrswert vorzunehmen, planmässige Abschreibungen sind nicht erlaubt. Betriebswirtschaftlich kann für die Häuser mit einer Nutzungsdauer von 50 Jahren gerechnet werden. Die Verzinsung beinhaltet die geschätzte Finanzierung von Fremdkapital sowie einen Aufschlag für vorhandene Risiken.

Es ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Anlagekategorie	Nutzungsdauer (kalkulatorisch, in Jahren)	Betrag
Häuser	Gebäude FV: 50 Jahre	Fr. 677'900
Verzinsung	(1,5 % von Fr. 33'895'000)	Fr. 508'425
Kapitalfolgekosten jährlich		<u>Fr. 1'186'325</u>

4.4 Betriebliche Folgekosten

Die Nebenkosten der Wohnüberbauung werden mehrheitlich durch die Mieterinnen und Mieter übernommen. Die betrieblichen Folgekosten sind durch die Mieterträge gedeckt. Für nicht anrechenbare Betriebs- und Verwaltungskosten werden 60'000 Franken jährlich budgetiert.

4.5 Wohnbauförderung

An der Gemeindeversammlung vom 14. September 2017 wurde beschlossen, dass bei der Wohnüberbauung «Hofwisen» in Gattikon familien- und altersgerechte Wohnungen im preisgünstigen Segment realisiert werden sollen. Dies wurde auch bei der Planung der Wohnüberbauung «Breiteli Nord» berücksichtigt. Als Basis wurden die Anforderungen der Wohnbauförderung des Kantons Zürich für die Wohnungsgrössen sowie die maximalen Erstellungskosten angewendet. Die Mietzinse werden in Anlehnung an die «Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau» der Stadt Zürich berechnet und damit der Spekulation entzogen. Damit sollen die Mieten dauerhaft preisgünstig bleiben. Aufgrund der einschränkenden Bedingungen, der finanziellen Belastung und damit das Vermietungsreglement auf die lokalen Gegebenheiten ausgerichtet werden kann, verzichtet der Gemeinderat auf die finanzielle Unterstützung der kantonalen Wohnbauförderung.

4.5.1 Initiative Lanz

An der Urnenabstimmung vom 3. März 2024 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger die Einzelinitiative «Für mehr bezahlbare Wohnungen in Thalwil» von Lukas Lanz angenommen. Der Initiant will damit den preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau fördern. Aufgrund der Annahme der Initiative wurde Art. 18a in der Gemeindeordnung mit dem Initiativtext aufgenommen. Für den Begriff preisgünstig gibt es keine scharfe Definition. Das Wohnraumförderungsgesetz des Bundes umschreibt den Begriff mit «Mietwohnungen zu günstigen Mietzinsen für wirtschaftlich oder sozial benachteiligte Personen».

4.5.2 Mietzinseinnahmen

Geschätzte Mietzinseinnahmen Basis Typologie der einzelnen Wohneinheiten (Quelle: Ziegler Immobilien AG, Thalwil, Basis November 2024, voraussichtliche Bruttorendite: 4,34 Prozent):

Wohneinheiten	Fläche m ²	Nettomiete pro Jahr	
Maisonette	1'613	Fr.	571'700
Laubengang	2'237	Fr.	712'800
Annex	901	Fr.	219'800
Total	4'751	Fr.	1'504'300
Nebenobjekte, Abstell- und Einstellplätze, Bastelräume			
Kindertagesstätte / Schulergänzende Betreuung		Fr.	80'400
Total		Fr.	<u>1'584'700</u>

4.6 Bericht zur Mietzinsgestaltung

4.6.1 Grundsätzliches und Erwägungen

Bei einer Neuvermietung können die Mietzinse auf unterschiedlichste Art festgelegt, respektive kalkuliert werden. Einfluss auf die Mietpreisgestaltung haben insbesondere Lage/Standort, Infrastruktur, Architektur/Baustil, Ausbaustandard und verwendete Materialien, Technik, Zusatzfunktionen/-nutzen, Wohn-/Nutzfläche, Umgebungsgestaltung sowie die Finanzziele der Bauherrschaft.

Damit die Gemeinde Thalwil den direkten Einfluss auf die Preisgestaltung nicht verliert, wie auch die soziale und wirtschaftliche Verantwortung wahren kann, soll die Überbauung von ihr als Bauherrschaft realisiert sowie die Vermietung und die Mietzinskalkulation mit Unterstützung von externen Partnern (u.a. Immobilienverwaltung) beaufsichtigt werden.

Für die Wohnüberbauung «Breiteli Nord» wurde als hypothetische Kalkulationsmethode die sogenannte «Kostenmiete» berechnet. Die Berechnungsgrundlagen lieferte die Fachstelle Wohnbauförderung der Stadt Zürich, um diese eher wissenschaftlich ermittelten Preise mit den für diese Überbauung empfohlenen Mietzinsen zu vergleichen. In der Mietpreisgestaltung soll unter anderem darauf geachtet werden, möglichst die breite Bevölkerung anzusprechen sowie Personen, mit etwas grösserem Wohnbudget.

All diesen Aspekten in einer Überbauung gerecht zu werden, keine der Zielgruppen zu benachteiligen und nachträgliche Unstimmigkeiten bei den Bewohnerinnen und Bewohnern möglichst zu vermeiden, stellt eine Herausforderung in der Preisgestaltung dar.

4.6.2 Kalkulationskonzept

Den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern der Wohnüberbauung «Breiteli Nord» stehen eine breite Auswahl an unterschiedlichen Wohnungsgrössen zur Verfügung; von 1.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen, über speziellere Objekttypen, bis hin zu Maisonettewohnungen.

Unter Berücksichtigung eingangs erwähnter Faktoren und Vorgaben, wurde ein Kalkulationskonzept für diese Überbauung ausgearbeitet, welche Anwendung hier empfohlen wird. Die erwähnte vielfältige Zielgruppe besitzt unterschiedliche soziodemographische Merkmale, Interessen und Ansprüche. Im Mietzinskalkulationsdokument wurden diese in Gruppen aufgeteilt und «Typen» zugeordnet.

Anhand des Objektspiegels wurden anschliessend Wohnungsgrössen identifiziert, welche vorwiegend den angenommenen Bedürfnissen dieser «Typen» dienen würden, und ihnen zugeordnet. Die Mieten für die Zielgruppe der «Typen» mit geringeren finanziellen Mitteln (Typ 1) wurden auf einen etwas tieferen Betrag reduziert. Die Verträglichkeit wurde mitunter von der Leitung des DLZ Soziales bestätigt. Auf der anderen Seite wurden die Mieten der Wohnungen für die Typen 2 und 3 optimiert, damit diese Einnahmen die vorgenannte Reduktion auffangen und abfedern. Dadurch wird eine harmonische und anspruchsgerechte Verteilung erzielt, ohne massgebliche Einbussen bei den Erwartungen des Ertragsvolumens und Rendite zu erfahren.

4.6.3 Renditeerwartungen und Einordnung der Liegenschaft

In Immobilienfachkreisen kursieren verschiedene Rendite-Kennzahlen und Erwartungsspannen. Wenn die Kosten für den Unterhalt, Betrieb, die Verwaltung und Fremdfinanzierung bekannt sind, kann eine bereinigte Rendite (Nettorendite / Eigenkapitalrendite / Ausschüttungsrendite) ausgerechnet werden.

Bei einem Neubauprojekt wird anfänglich in der Regel von der Bruttorendite oder Bruttoanfangsrendite gesprochen, welche zwar rudimentär errechnet wird ($\text{Mietzinseinnahmen} \times 100 / \text{Anlagekosten}$), indes bereits einen Ausblick auf die zu erwartete Nettorendite gibt. In der besagten Mietzinskalkulation wird «unter dem Strich» die Bruttorendite aufgezeigt. Die marktübliche Bruttorendite bei Wohn- und Geschäftshäusern liegt bei rund 4 bis 5 Prozent. Innerhalb dieser Schwelle kann ein Bau als attraktiv und sich lohnend angesehen werden.

Das empfohlene Kalkulationskonzept für die Wohnüberbauung «Breiteli Nord» nach besagten Typologien zeigt auf, dass die Mietzinse sozial verträglich angeboten werden, jedoch auch die Finanzziele und Gewinnerwartungen erreicht werden können und verantwortbar sind, um die Übernahme der Bauherrschaft für das Neubauprojekt und auch die eingesetzten Geldmittel als öffentlicher Bauträger zu rechtfertigen.

Es handelt sich hierbei nicht um eine klassische Kalkulation für gemeinnützige Wohnungen, welche nicht gewinnstrebend und bloss kostendeckend vermietet werden (Anwendung der «Kostenmiete»). Trotzdem sind die definierten Mietzinse und Erträge nach innen und aussen verantwortbar.

4.7 Vermietungsgrundsätze

Die Vermietungsgrundsätze für die Wohnüberbauung «Breiteli Nord» werden durch den Gemeinderat in einem separaten Erlass festgelegt. Diese beinhalten unter anderem die Definition des persönlichen Bezugs der zukünftigen Mieterinnen und Mieter zu Thalwil, ein optimales Belegungsverhältnis und ein vernünftiges Verhältnis zwischen Einkommen und Miete.

5 Möglichkeiten zur Umsetzung der Wohnüberbauung

5.1 Umsetzung durch die Gemeinde Thalwil oder Abgabe an Bauträger im Baurecht

Die Gemeinde Thalwil hat in den letzten Jahren zwei grössere Bauparzellen, namentlich das «Breiteli Kopfteil» und eine Teilfläche beim Areal Weiherhaus, im Baurecht abgegeben. Bei beiden Projekten wurde der Baurechtsvertrag mit der Baugenossenschaft Zurlinden aus Zürich abgeschlossen. Die Projekte wurden dadurch ausführungstechnisch aus der Hand gegeben, was seitens der Bevölkerung zu Fragen, wie beispielsweise der Fassadengestaltung oder Ausführung der Innenausbauten, führte. Tritt die Gemeinde selbst als Bauherrin auf, können Details in der Baukommission behandelt und bestimmt werden.

Der Vorteil bei einer Umsetzung von Bauvorhaben mit einem externen Bauträger liegt darin, dass dieser die finanziellen Risiken trägt. Die Gemeinde erhält einen Baurechtszins, muss bei der Umsetzung des Projekts nur bedingt beteiligt sein und hat bei der Vergabe der Wohnungen ein Mitspracherecht. Durch die Vergabe an ein TU wird das Risiko von Mehrkosten eingedämmt.

Ein Nachteil bei der Abgabe im Baurecht ist die lange Dauer, beispielsweise über einen Zeitraum von 60 Jahren. Dazu kommt der Verlust der tatsächlichen Verfügungsgewalt über das Grundstück. Bei der Ausführung der Bauarbeiten durch die öffentliche Hand anstelle eines externen Bauträgers, wie beispielweise eine Baugenossenschaft, ist entgegen der geläufigen Annahme nicht mit höheren Kosten zu rechnen. Durch minutiöse Planung und faire Vergaben können sogar Kosten eingespart werden, was den Mietzinsen zugutekommt.

5.2 Baurechtszins bei Abgabe des Projekts

Die Berechnung des Ertragswerts des baurechtsbelasteten Landes von 5'281 m² erfolgte mittels der vom Gemeindeamt vorgegebenen Bewertungsvorlagen für Liegenschaften im FV. Der mutmassliche Handelswert des Grundstücks wurde mit 1'600 Franken pro Quadratmeter eingesetzt. Dieser Wert wird in der Berechnungsformel automatisch um 25 Prozent reduziert. Er beträgt somit noch 1'200 Franken pro Quadratmeter. Daraus ergibt sich ein Landwert von 6'337'200 Franken.

Der massgebende Zinssatz für die Abgabe des Grundstücks im Baurecht würde angesichts des hypothekarischen Referenzzinssatzes, der im Mietrecht (Obligationenrecht OR plus der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen VMWG) Anwendung findet, sowie einem Zuschlag von 0,5 Prozent, aktuell 2,0 Prozent betragen. Daraus resultiert ein Baurechtszins von rund 126'750 Franken pro Jahr. Für die Berechnung des Ertragswerts muss der Baurechtszins mit einem Kapitalisierungszinssatz zwischen 4 bis 6 Prozent kapitalisiert werden.

Der Kapitalisierungszinssatz von 4 Prozent wurde gewählt, weil das Risiko von Zahlungsausfällen als gering eingestuft wird. Die Berechnung von 126'750 Franken dividiert durch 4 Prozent ergibt einen Ertragswert von 3'168'600 Franken.

Wird die Wohnsiedlung «Breiteli Nord» hingegen durch die Gemeinde Thalwil selber realisiert, berechnet sich der Ertragswert durch die Kapitalisierung des Nettomietzinsertrags pro Jahr (inkl. Nebenobjekte). Gemäss der vorliegenden Mietzinskalkulation beträgt dieser maximal 1'584'700 Franken pro Jahr. Der Betrag wird durch 4 Prozent dividiert, was einen Ertragswert von 39'617'500 Franken ergibt. Davon werden die erwarteten Realisierungskosten von 33'895'000 Franken subtrahiert. Es resultiert ein Netto-Ertragswert von 5'722'292 Franken.

Basierend auf diesen Ertragswert-Berechnungen schneidet die Umsetzung des Projekts durch die Gemeinde Thalwil im Vergleich zu einer Abgabe im Baurecht an einen Wohnbauträger um 2'553'692 Franken besser ab.

Unter Abwägung der gesammelten Erfahrungen und der Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, das Projekt selbst umzusetzen und auf die Abgabe des Projekts an einen Bauträger zu verzichten.

6 Bauausführung und Termine

Nachfolgender angedachter Projektablauf ist vorgesehen:

- | | |
|-----------------------------|--------------------|
| • Urnenabstimmung Baukredit | 28. September 2025 |
| • Bewilligungsverfahren | bis Februar 2026 |
| • Baustart | April 2026 |
| • Ausführungsplanung | Dezember 2026 |
| • Bauvollendung | August 2028 |

7 Nachhaltigkeitsbetrachtung

Gemäss Art. 18 der Thalwiler Gemeindeordnung, strebt die Gemeinde in ihrer gesamten Tätigkeit ein auf Dauer ausgewogenes Verhältnis zwischen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten an. Das heisst, beim vorgeschlagenen Projekt muss – neben der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben – eine möglichst hohe Verträglichkeit auf allen drei Ebenen erreicht werden.

Bereits 2020 wurde die damals agierende Steuerungsgruppe Nachhaltigkeit vom Gemeinderat beauftragt, nachhaltige Überlegungen zum weiteren Vorgehen beim «Breiteli Nord» anzustellen. Sie empfahl damals einerseits, die Umsetzung des Bauvorhabens durch die Gemeinde, als auch den Neubau einer Sanierung vorzuziehen. Man war der Ansicht, dass dadurch ein möglichst grosser Nutzen auf ökonomischer (maximale Flächenausnutzung, Verdichtung), ökologischer (hohe Energieeffizienz) und sozialer Ebene (grosser Teil an preisgünstigen Wohnungen) erreicht werden kann.

7.1 Soziale Aspekte

Die über 100-jährige Wohnüberbauung Breiteli stellt seit je her einen bedeutenden Quartierteil auf dem Thalwiler Gemeindegebiet dar. Durch die Umsetzung eines Neubaus durch die Gemeinde als Bauherrin wird einem der Hauptziele der Gemeinde Thalwil Rechnung getragen, in Zukunft mehr preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und auch für Neubauten moderate Mietpreise anbieten zu können.

Eine der zentralen Zielsetzungen des Projekts, der Erhalt eines grosszügigen Freiraumkonzepts, welches eine grosse, zusammenhängende Fläche von rund 3'000 m² (entspricht einer Grösse von rund elf Tennisfeldern) beinhaltet, wurde in idealer Weise umgesetzt. Die offene Umgebungsgestaltung, die verbindenden Laubengänge und die vielfältig nutzbaren Aussenträume, welche als zentrale Begegnungszonen gedacht sind, stellen den sozialen Austausch und die Förderung des Nachbarschaftsgedankens in den Vordergrund (siehe Abbildungen 4 und 10). Als zentrale Erschliessungssachse verknüpft zudem ein breiter Gehweg den Süd- und Nordteil der Siedlung.

Das Projekt trägt zur baulichen Verdichtung bei, belebt aber gleichzeitig das Quartier mit zusätzlicher sozialer Durchmischung. Die Innenaufteilung der Baukörper widerspiegelt ein heterogenes Wohntypenangebot (Reihenhauswohnung, Geschosswohnen und Laubengang-Wohnen) und wird so den Ansprüchen der verschiedenen gesellschaftlichen Zielgruppen gerecht.

7.2 Ökonomische Aspekte

Aus ökonomischer Sicht ist es essenziell, Vor- und Nachteile einer Projektumsetzung durch die öffentliche Hand und die Vergabe an einen Bauträger abzuwägen. Für das Projekt «Breiteli Nord» überwiegen die positiven Aspekte einer Bauherrschaft durch die Gemeinde Thalwil. Dadurch können deren Ausgestaltung auf die lokalen Gegebenheiten ausgerichtet werden. Mit der geplanten Anlehnung an die Kostenmiete werden lediglich Finanzierungs- und Betriebskosten gedeckt und die Gemeinde verzichtet auf eine Gewinnmaximierung. Dies trägt massgeblich dazu bei, dass durch den Neubau 58 Wohnungen – in Anlehnung an die Kostenmiete – im preisgünstigen Segment realisiert werden können.

Für die Projektausarbeitung wiederum ist es entscheidend, Synergien zwischen effizientem Ressourceneinsatz, qualitativer Ausführung und Wirtschaftlichkeit herzustellen. Dazu wurden verschiedene Modellrechnungen durchgeführt und entsprechende Daten erhoben. Daraus ist eine optimierte Auswahl von Materialien und Gebäudeteilen zur Reduktion der Treibhausgas-Emissionen entstanden, welche auch ökonomisch vertretbar ist. Daraus ergibt sich eines der zentralen Elemente des Projekts: Das gut durchdachte Materialisierungskonzept in Hybridbauweise aus Beton und Holz, welches den Ressourcenverbrauch gegenüber dem Wettbewerbsprojekt weiter optimiert. Diese Optimierung auf der Grundlage einer auf den Bauteilen basierten Kosten-Nutzen-Analyse zu CO₂-Einsparungen wurde in Thalwil in diesem Ausmass zum ersten Mal angewandt.

7.3 Ökologische Aspekte

Wie bereits unter den ökonomischen Überlegungen aufgeführt, wurden Modellrechnungen ausgearbeitet, um insbesondere die Treibhausgasemissionen in verschiedenen Materialien zu analysieren und entsprechend zu optimieren. Als Baustandard wurde der Schweizer SIA-Effizienzpfad Energie 2040 (SIA 2040) herangezogen, welcher dem Konzept der 2'000-Watt-Gesellschaft folgt. Gleichzeitig wird die Energie für die Erstellung (graue Energie) wie auch für den Betrieb der Gebäude betrachtet. Zudem wird auch die Energie für die Mobilität der zukünftigen Nutzenden miteinbezogen. Die Breiteli-Siedlung ist sowohl für die Anbindung an das Netz der öffentlichen Verkehrsmittel als auch für den Fuss- und Veloverkehr ideal gelegen und ermöglicht dadurch eine schnelle und einfache Erreichbarkeit der nahegelegenen Einkaufs- und Naherholungsgebiete. Dass die Siedlung in einem Zonengebiet für reduzierte Parkfelderangebote liegt, wurde entsprechend im erarbeiteten Mobilitätskonzept berücksichtigt, welches ebenfalls Komponenten der geteilten Mobilität (Shared-Mobility) enthält. In der Summe ist das geplante Projekt auf gutem Weg, bei der baulichen Umsetzung den Zielwert des SIA-Effizienzpfads 2040 zu erreichen.

Ebenfalls wird Wert daraufgelegt, die Lichtverschmutzung gering zu halten und eine energieeffiziente und umweltfreundliche Beleuchtung zu garantieren. Deshalb werden die verschiedenen Erschliessungs- und Nutzungsfläche lediglich so weit wie deren Nutzungsintensität es erfordert beleuchtet.

Aus ökologischer Sicht zentral ist das gut durchdachte Freiraum-, respektive Landschaftskonzept: Es schafft auf dem gesamten Areal so wenig wie möglich Hartflächenanteil und stattdessen sickerfähige Flächen für Natur und Begegnung, was einen wertvollen Beitrag zur Durchlüftung und Hitzeminderung innerhalb des Siedlungsareals leistet. Weitreichende Grünflächen mit verschiedenen Baumarten wechseln sich ab mit Bereichen für Spiel und Erholung, welche mit ökologisch wertvollen Pflanzenarten gesäumt sind und dadurch ein für die Biodiversität wertvolles Areal schaffen (siehe Abbildungen 1 und 11).

7.4 Fazit

Das durch die Gemeinde Thalwil eigens geplante Neubauprojekt schafft sowohl auf sozialer (Förderung der sozialen Durchmischung durch weitläufige Frei- und Begegnungsräume sowie verschiedenartige Wohntypen), ökonomischer (Schaffung von Synergien, wirtschaftlicher Einsatz von Ressourcen) als auch ökologischer (Erfüllung Vorgaben Baustandard durch optimierte Materialauswahl zur Reduktion der Treibhausgas-Emissionen) Ebene ideale Voraussetzungen zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum auf Thalwiler Gemeindegebiet.

8 Schlussbemerkungen

Die politische Forderung nach bezahlbarem Wohnraum wird immer lauter. Steigende Wohnkosten stellen für immer mehr Menschen in der Schweiz eine wachsende Herausforderung dar. In den letzten Jahren stiegen die Immobilienpreise in den Gemeinden am Zürichsee stark an. Dass preisgünstige Wohnungen immer knapper werden oder bei Neubauten die Preise frei und «marktkonform» gestaltet werden, liegt jedoch nicht in der Hand des Gemeinderats.

Der Thalwiler Gemeinderat hat sich in den letzten Jahren intensiv mit der Problematik «bezahlbarer Wohnraum» auseinandergesetzt. Es wurden Lösungen gesucht und gefunden. Mit der Baugenossenschaft Zurlinden aus Zürich wurde ein Bauträger für das «Breiteli Kopfteil» gefunden, der 35 Wohnungen erstellt hat. Im November 2022 bewilligten die Thalwiler Stimmberechtigten an der Urne den Kredit für die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen auf dem Areal «Hofwisen» in Gattikon. Die 41 familien- und altersgerechten Wohnungen befinden sich im Bau und werden voraussichtlich ab Mitte 2026 bezugsbereit sein.

Mit der Realisierung der Wohnüberbauung «Breiteli Nord» soll der letzte Schritt einer sehr langen und intensiven Planung im Breiteliquartier umgesetzt werden. Die Auseinandersetzung mit verschiedenen Projektvarianten, Analysen und Mitwirkungsverfahren war die Mühe wert. Aus einem anspruchsvollen Projektwettbewerb ging das Nachwuchsteam TEN WORKS AG mit Sitz in Zürich als Sieger hervor. Eine intensive Zeit der Planung und Vertiefung ins Bauprojekt liegen hinter einem motivierten Team von Architekten, Planern und Vertretern der Gemeinde. Die gesteckten Ziele, zu verdichten, attraktive familien- und altersgerechte Wohnungen im preisgünstigen Segment anzubieten und grosszügige Grünflächen zu schaffen, wurden erreicht. Entsprechend wurden auch die Wohnungsgrössen gemäss den Vorgaben der Wohnbauförderungsverordnung ausgelegt.

Nachhaltiges Handeln und Bauen ist der Gemeinde Thalwil seit Jahren ein wichtiges Anliegen. Zeitgemässes Bauen zielt darauf ab, ökologisch verträgliche und ressourceneffiziente Lösungen wirtschaftlich und mit möglichst hoher Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner umzusetzen. Die Ziele der 2'000-Watt-Gesellschaft, sprich des SIA 2040 SIA Effizienzpfad Energie ist zu erfüllen.

Grundlage für den Baukredit ist die Kalkulation des Totalunternehmers p-4 AG, Zug, was für die Gemeinde das Risiko einer Kostenüberschreitung erheblich reduziert.

Der Gemeinderat und die Rechnungsprüfungskommission (RPK) beantragen den Stimmberechtigten, den Baukredit für den Neubau der Wohnüberbauung «Breiteli Nord» von 33'895'000 Franken zu bewilligen.



II Teilrevision Gemeindeordnung

Genehmigung



Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeindeordnung ist die Verfassung der Gemeinde und regelt die grundsätzlichen Aufgaben und Kompetenzen der Behörden, Verwaltung und Bevölkerung. Im Vorfeld der Erneuerungswahlen für die Legislaturperiode 2022 bis 2026 wurde die Gemeindeordnung totalrevidiert und per 1. Januar 2022 in Kraft gesetzt. Dabei wurde unter anderem die in der Gemeindeordnung festgelegte Kommissionsstruktur, mit deren Zusammensetzung, Aufgaben und Befugnisse, umfassend überarbeitet.

Im Hinblick auf die bevorstehenden kommunalen Erneuerungswahlen 2026 hat der Gemeinderat evaluiert, ob sich die neue Konstellation der Kommissionen während der laufenden Legislatur im Politalltag bewährt hat und sich infolgedessen dafür entschieden, die Gemeindeordnung einer Teilrevision zu unterziehen.

Die Zielsetzung der Teilrevision ist eine weiterhin zukunftsorientierte, bevölkerungsnahe und miliztaugliche Organisation. Diese soll die verantwortlichen Behörden und Kommissionen sowie die Verwaltung in die Lage versetzen, die öffentlichen Aufgaben wirkungsvoll zu erfüllen. Die Behördentätigkeit soll attraktiv gestaltet sein und die Kommissionsstruktur eine breite Mitwirkung der Bevölkerung ermöglichen.

Um dieses Ziel zu erreichen, war dem Gemeinderat der Einbezug aller Interessengruppen bei der Erarbeitung der teilrevidierten Gemeindeordnung ein Anliegen. Die erarbeitete Teilrevision basiert auf der Grundlage von Analysen und Erkenntnissen einer internen Arbeitsgruppe, bestehend aus Mitgliedern des Gemeinderats und der Verwaltung. Im Rahmen einer öffentlichen Vernehmlassung wurden ausserdem aktive Kommissionsmitglieder, politische Parteien sowie Thalwiler Einwohnerinnen und Einwohner eingeladen, zum Entwurf der teilrevidierten Gemeindeordnung Stellung zu nehmen.

Die aktuell bestehenden Kommissionen sollen grundsätzlich beibehalten werden. Im Rahmen der Teilrevision der Gemeindeordnung soll die Sozialkommission von einer unterstellten zu einer eigenständigen Kommission geändert werden. Der wesentliche Unterschied zwischen unterstellten und eigenständigen Kommissionen liegt in deren Kompetenzen. Eigenständige Kommissionen verfügen über ein direktes Antragsrecht an die Stimmberechtigten und treffen Entscheidungen in eigener Zuständigkeit. Unterstellte Kommissionen sind dem Gemeinderat untergeordnet.

An der Urnenabstimmung vom 3. März 2024 haben die Thalwiler Stimmberechtigten die Einzelinitiative «Für mehr bezahlbare Wohnungen in Thalwil» angenommen. Mit der Annahme der Einzelinitiative, wurde die Gemeindeordnung teilrevidiert und mit Art. 18a zur Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus ergänzt. Mit der vorgesehenen Erhöhung der Finanzbefugnisse des Gemeinderats soll ihm mehr Flexibilität ermöglicht werden, um schnell auf dem Immobilienmarkt zu agieren und damit preisgünstigen sowie gemeinnützigen Wohnungsbau nach Art. 18a der Gemeindeordnung aktiv zu fördern.

Der Gemeinderat und die Rechnungsprüfungskommission (RPK) beantragen den Stimmberechtigten, die teilrevidierte Gemeindeordnung zu genehmigen und, unter Vorbehalt der Genehmigung des Regierungsrats, per 1. Januar 2026 in Kraft zu setzen.

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission RPK

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die Vorlage der Politischen Gemeinde geprüft und erstattet den Stimmberechtigten folgenden Bericht und Antrag:

Teilrevision Gemeindeordnung, Genehmigung

Ausgangslage

Für ausführliche Informationen verweist die RPK auf den Beleuchtenden Bericht des Gemeinderats.

Bericht

Aus finanzpolitischer Sicht betrifft die Teilrevision zwei Hauptpunkte:

1. Aufwertung der Sozialkommission

Die Sozialkommission soll von einer unterstellten zu einer eigenständigen Kommission überführt werden, mit klar zugewiesenen Aufgaben und Finanzkompetenzen. Sie soll künftig eigenständig einmalige und wiederkehrende Ausgaben bewilligen können.

2. Erhöhung der Finanzbefugnisse des Gemeinderats

Der Gemeinderat soll ermächtigt werden, Grundstücke des Finanzvermögens bis zu einem Wert von CHF 10 Mio. (bisher CHF 2 Mio.) zu erwerben oder zu tauschen. Diese Erhöhung soll eine flexiblere und raschere Handlungsfähigkeit auf dem Immobilienmarkt ermöglichen – insbesondere im Hinblick auf die in der Gemeindeordnung verankerte Förderung des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbaus.

Im Rahmen ihres gesetzlichen Auftrags hat die RPK die finanzpolitische Tragweite dieser Änderungen geprüft. Die Begutachtung ergibt:

- Die vorgesehenen Finanzkompetenzen der Sozialkommission sind aus betrieblicher Sicht notwendig, sachlich begründet und finanziell vertretbar.
- Die Erhöhung der Finanzbefugnisse des Gemeinderats auf CHF 10 Mio. ohne Begleitvorschriften ist markant. Es fehlen beispielsweise klare interne Kontrollmechanismen («Missbrauchsschranken») oder Transparenz bezüglich Anwendung (Reglemente und Kommunikation). Im Hinblick auf das primäre Ziel (Förderung des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbaus) ist die Erhöhung dennoch angemessen und zweckmässig, auch wenn sie eine Einschränkung direktdemokratischer Mitsprache mit sich bringt.

Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) beantragt den Stimmberechtigten, der Teilrevision der Gemeindeordnung zuzustimmen.

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Guido Emmenegger
Präsident

Rudolf Gloor
Aktuar

Thalwil, 3. Juli 2025

A ANTRAG

Die Stimmberechtigten beschliessen an der Urne:

1. Die teilrevidierte Gemeindeordnung der politischen Gemeinde Thalwil wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird beauftragt, die teilrevidierte Gemeindeordnung dem Regierungsrat des Kantons Zürich zur Genehmigung zu unterbreiten. Er wird ermächtigt, geringfügige textliche Änderungen, die sich aus dem Genehmigungsverfahren ergeben, in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Änderungen sind öffentlich bekannt zu machen.
3. Die teilrevidierte Gemeindeordnung wird nach der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich auf den 1. Januar 2026 in Kraft gesetzt.
4. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt.

B BELEUCHTENDER BERICHT

1 Ausgangslage

Im Vorfeld der Erneuerungswahlen für die Legislaturperiode 2022 bis 2026 wurde die Gemeindeordnung totalrevidiert und per 1. Januar 2022 in Kraft gesetzt. Neben weiteren relevanten Themen, wie der Anpassung der Zuständigkeiten der Stimmberechtigten bei Urnenabstimmungen und an der Gemeindeversammlung sowie der Kompetenzen des Gemeinderats, lag der Schwerpunkt der Totalrevision auf der Kommissionsstruktur. Insbesondere deren Zusammensetzung, Aufgaben und Befugnisse wurden umfassend überarbeitet.

Im Hinblick auf die bevorstehenden kommunalen Erneuerungswahlen 2026 hat der Gemeinde-rat evaluiert, ob sich die neue Konstellation der Kommissionen während der laufenden Legisla-tur im Politalltag bewährt hat.

Basierend auf den Rückmeldungen der Verwaltung im Rahmen des Zwischenberichts der Ar-beitsgruppe hat der Gemeinderat im März 2025 entschieden, die Gemeindeordnung im Hinblick auf die kommunalen Erneuerungswahlen 2026 einer Teilrevision zu unterziehen. Das kantonale Gemeindeamt wurde im Vorfeld über die geplanten Änderungen informiert und die Unterlagen zur Vorprüfung eingereicht.

Im Rahmen einer öffentlichen Vernehmlassung wurden die Thalwiler Bevölkerung, aktive Kom-missionsmitglieder sowie politische Parteien eingeladen, bis Mitte Mai 2025 zum Entwurf der teilrevidierten Gemeindeordnung Stellung zu nehmen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in einem Vernehmlassungsbericht zusammengefasst.

Gemäss § 91 Ziff. 1 des geltenden Gemeindegesetzes sowie Art. 9 der bestehenden Gemein-deordnung, unterliegt sowohl der Erlass als auch die Änderung der Gemeindeordnung der Ur-nenabstimmung. Im Anschluss an die Urnenabstimmung ist gemäss § 41 des Gemeindegeset-zes die Genehmigung des Regierungsrats erforderlich.

Jede Gemeinde kann in ihrer Gemeindeordnung ihre Organisation nach ihren konkreten Be-dürfnissen gestalten, ist dabei jedoch an die übergeordneten rechtlichen Vorgaben des Kantons

gebunden. Gestützt auf die Gemeindeordnung regelt der Gemeinderat im Organisationsreglement seine interne Organisation, die Aufgaben und Kompetenzen seiner Organe sowie die Grundsätze der Geschäftsführung sowie die Schnittstellen zur Verwaltung.

Zielsetzung der Teilrevision der Gemeindeordnung ist es, die Attraktivität der Behördentätigkeit in Thalwil zu erhalten, den notwendigen Gestaltungsspielraum sicherzustellen und durch eine geeignete Kommissionsstruktur eine breite Mitwirkung der Bevölkerung zu fördern.

2 Vernehmlassung

Mitte April 2025 hat der Gemeinderat seinen Entwurf der teilrevidierten Gemeindeordnung in die öffentliche Vernehmlassung geschickt und politische Parteien, Kommissionen und Thalwiler Einwohnerinnen und Einwohner zur Stellungnahme eingeladen.

Ziel einer öffentlichen Vernehmlassung ist es, politische Parteien, Kommissionen und interessierte Privatpersonen aktiv in die Meinungsbildung und Entscheidungsfindung bei bedeutenden Erlassen und Vorhaben von grosser Tragweite miteinzubeziehen. Im Rahmen der Vernehmlassung werden Rückmeldungen zur inhaltlichen Zweckmässigkeit, Umsetzbarkeit sowie zur politischen und gesellschaftlichen Akzeptanz des Vorhabens innerhalb der Gemeinde eingeholt. Zugleich soll sichergestellt werden, dass betroffene Gruppen frühzeitig und umfassend über die geplanten Vorhaben informiert werden. Die aus der Vernehmlassung gewonnenen Rückmeldungen stellen eine wichtige Grundlage für die weiteren Beratungen im Gemeinderat dar.

Eingegangen sind, neben den Anregungen der Kommissionen, Rückmeldungen von einzelnen politischen Parteien sowie diversen Privatpersonen. Insgesamt sind sechs Vernehmlassungsantworten eingegangen – namentlich von der SP Thalwil, der FDP Thalwil, dem Dorfverein Gattikon, der Grünen Thalwil sowie von zwei Privatpersonen. Die Teilnehmenden der Vernehmlassung begrüßten grundsätzlich den vorgelegten Revisionsentwurf und stimmten dem Inhalt grösstenteils zu.

Die anonymisierte Auswertung der Vernehmlassung mit den Stellungnahmen des Gemeinderats sind der Aktenauflage zu entnehmen.

2.1 Sozialkommission

Den Vernehmlassungsantworten ist zu entnehmen, dass die geplante Änderung der Sozialkommission von einer unterstellten zu einer eigenständigen Kommission gesamtheitlich akzeptiert und als sinnvoll erachtet wird. Die Eigenständigkeit der Sozialkommission stuften die Prüfenden ebenfalls als Vorteil für eine effiziente Arbeit und Beschlussfassung der Kommission und gleichzeitig als Entlastung des Gemeinderats ein.

2.2 Finanzbefugnisse Gemeinderat

Im Rahmen der geplanten Teilrevision Gemeindeordnung ist insbesondere die Erhöhung der Finanzkompetenz des Gemeinderats für den Erwerb und Tausch von Grundstücken (Art. 28 Abs. 1 Ziff. 11) ein stark diskutiertes Thema. Konkret geht es um die Ausweitung der Befugnisse von bisher 2'000'000 auf neu 10'000'000 Franken. Die Erhöhung soll dem Gemeinderat mehr Flexibilität auf dem Immobilienmarkt ermöglichen, damit er schneller agieren und preisgünstigen

sowie gemeinnützigen Wohnungsbau nach Art. 18a Thalwiler Gemeindeordnung aktiv fördern kann. Im Rahmen der Vernehmlassung wurde dieser Vorschlag sowohl deutlich befürwortet als auch klar abgelehnt. Zudem wurden verschiedene alternative Ansätze und differenzierte Ausgestaltungen eingebracht.

3 Kantonale Vorprüfung

Am 16. April 2025 wurde dem Gemeindeamt des Kantons Zürich der Entwurf der teilrevidierten Gemeindeordnung zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 6. Juni 2025 hat das Gemeindeamt des Kantons Zürich zum Entwurf der Teilrevision Stellung genommen.

Nachstehend sind die relevanten Hinweise und Vorbehalte des Gemeindeamts des Kantons Zürich zur teilrevidierten Gemeindeordnung, welche in die aktuell vorliegende Gemeindeordnung bereits eingeflossen sind, aufgeführt. Die redaktionellen Hinweise wiederum können der synoptischen Darstellung entnommen werden. Teilweise hat das Gemeindeamt des Kantons Zürich auch Änderungen vorgeschlagen, welche bereits seit der Totalrevision der Gemeindeordnung im Jahr 2022 geregelt sind und dazumal durch den Regierungsrat genehmigt wurden. Hierbei handelt es sich um marginale Änderungen, welche der synoptischen Darstellung entnommen werden können. Der komplette Vorprüfungsbericht des Gemeindeamts des Kantons Zürich kann in der Aktenauflage eingesehen werden.

3.1 Finanzbefugnisse Gemeinderat

Aus der Stellungnahme des Gemeindeamts des Kantons Zürich:

(...) Die vorgesehene Bestimmung ist kantonsweit bisher einzigartig. Danach werden die Finanzbefugnisse des Gemeinderats für die Bewilligung von neuen Ausgaben ausserhalb des Budgets nach Sachbereichen aufgeteilt.

Anstelle einer Unterscheidung bei neuen Ausgaben ausserhalb des Budgets nach einem Sachbereich (neue Ausgaben ausserhalb des Budgets für besondere Unternehmungen vs. alle anderen neuen Ausgaben ausserhalb Budgets) könnte der Gesamtbetrag (der Plafond) in Ziff. 5 beispielsweise verdoppelt (auf 2'000'000 respektive 500'000 Franken) werden, wodurch derselbe Effekt erzielt werden würde, nämlich die Erhöhung der gesamten Ausgabensumme ausserhalb des Budgets pro Jahr. (...)

Diese vorgeschlagene Änderung wurde durch den Gemeinderat nicht übernommen, die Unterscheidung in Sachgebiete erscheint dem Gemeinderat sinnvoll. Detaillierte Erläuterungen sind dem Kapitel 4 «Wesentliche Änderungen der teilrevidierten Gemeindeordnung» des vorliegenden Beleuchtenden Berichts zu entnehmen.

Aus der Stellungnahme des Gemeindeamts des Kantons Zürich:

(...) Gemäss Ziff. 11 (neu) ist der Gemeinderat für den Erwerb und Tausch von Grundstücken im Wert bis 10'000'000 Franken zuständig. Der Begriff «Finanzvermögen» wird in der Bestimmung nicht mehr aufgeführt. Es geht bei dieser Bestimmung um Geschäfte des Finanzvermögens im Sinne von Anlagen gemäss § 117 GG. Der Begriff «Finanzvermögen» darf deshalb nicht fehlen. Für eine vorbehaltlose Genehmigung ist der Begriff «Finanzvermögen» in Ziff. 11 wieder aufzunehmen. (...)

Die Änderung wurde durch den Gemeinderat übernommen, auch wenn ihm ein wichtiges Anliegen gewesen wäre, mit der Teilrevision der Gemeindeordnung nicht nur die Kompetenz für den Erwerb und Tausch von Grundstücken des Finanzvermögens, sondern auch des Verwaltungsvermögens auf 10'000'000 Franken festzusetzen, um Grundstücke oder Liegenschaften zu erwerben, welche einem öffentlichen Zweck dienen (zum Beispiel Hort/Mittagstisch oder Schulraum).

3.2 Finanzbefugnisse Sozialkommission

Aus der Stellungnahme des Gemeindeamts des Kantons Zürich:

(...) Der Aufgabenvollzug der Freigabe der nötigen finanziellen Mittel sowie Bewilligung gebundener Ausgaben der Sozialkommission darf nicht von Gemeinderatsbeschlüssen abhängig gemacht werden, da ansonsten die Handlungsfähigkeit der Sozialkommission in ihrem Aufgabebereich vom Willen des Gemeinderates abhängig gemacht wird. Art. 46 Ziff. 1 und 2 sollen entsprechend umformuliert werden. (...)

Ebenfalls ist die Kompetenz der Sozialkommission für neue Ausgaben innerhalb des Budgets ohne Plafond in Form einer neuen Ziffer zu ergänzen.

Die vorgeschlagenen Änderungen wurden durch den Gemeinderat übernommen und sind in die vorliegende Fassung der teilrevidierten Gemeindeordnung eingeflossen.

3.3 Übergangsregelungen und Inkrafttreten

Aus der Stellungnahme des Gemeindeamts des Kantons Zürich:

(...) Die Übergangsregelungen sowie das Inkrafttreten der Teilrevision vom 28. September 2025 sind in einem neuen Artikel festzuhalten.

Die Teilrevision der Gemeindeordnung soll per 1. Januar 2026 in Kraft treten. 2026 ist auch das Jahr, in welchem die Erneuerungswahlen der Gemeindebehörden durchgeführt werden. Wenn im Vorfeld von Erneuerungswahlen durch eine Teilrevision der Gemeindeordnung die Art oder die Anzahl einer Behörde (oder das Wahlverfahren) geändert wird, ist darauf zu achten, dass die Teilrevision der Gemeindeordnung bereits vor der Publikation der Wahlanordnung gemäss § 57 GPR durch den Regierungsrat genehmigt und in Kraft gesetzt ist. Die Wahlanordnung müsste sich auf die revidierte Gemeindeordnung, die bereits in Kraft ist, stützen.

Mittels eines gestaffelten Inkrafttretens und einer Übergangsregelung ist dafür zu sorgen, dass zumindest jene Revisionsbestimmungen, die bei den Erneuerungswahlen Anwendung finden, vor der Publikation der Wahlanordnung und somit vor den übrigen revidierten Bestimmungen in Kraft treten. Das vorzeitige Inkrafttreten der Übergangsregelung und der entsprechenden Inkraftsetzungsbestimmung bedingen auch, dass sie vorzeitig durch den Regierungsrat genehmigt werden. Sollten die Fristen für die Genehmigung durch den Regierungsrat zu knapp sein, ist eine rückwirkende Genehmigung der Revisionsbestimmungen durch den Regierungsrat möglich. Eine rückwirkende Genehmigung ist jedoch nicht frei von Rechtsrisiken. (...)

Die vorgeschlagenen Ergänzungen wurden durch den Gemeinderat übernommen und sind in die vorliegende Fassung der teilrevidierten Gemeindeordnung eingeflossen. Entsprechend werden die Schlussbestimmungen zur Teilrevision in einem neuen Kapitel geregelt und die Bestimmung bezüglich Sozialkommission rückwirkend auf den 1. Juli 2025 in Kraft gesetzt.

4 Wesentliche Änderungen der teilrevidierten Gemeindeordnung

Im Rahmen der Teilrevision wurde vor allem die bestehende Kommissionsstruktur sowie die Finanzbefugnisse des Gemeinderats genauer geprüft und angepasst. Dieser Abschnitt geht auf die wesentlichen Änderungen und Kernthemen der teilrevidierten Gemeindeordnung ein. Alle vorgenommenen Änderungen können der synoptischen Darstellung unter thalwil.ch/mitwirkung oder der Aktenauflage entnommen werden.

4.1 Sozialkommission

Die aktuell bestehenden Kommissionen sollen grundsätzlich beibehalten werden. Im Rahmen der Teilrevision Gemeindeordnung wird die Sozialkommission von einer unterstellten zu einer eigenständigen Kommission geändert.

Sowohl eigenständige als auch unterstellte Kommissionen müssen in der Gemeindeordnung genannt werden. Eigenständige Kommissionen werden dabei hinsichtlich ihrer Zusammensetzung, Aufgaben und Kompetenzen in der Gemeindeordnung detailliert festgelegt.

Der wesentliche Unterschied zwischen unterstellten und eigenständigen Kommissionen liegt in deren Kompetenzen. Eigenständige Kommissionen verfügen über ein direktes Antragsrecht an die Stimmberechtigten und treffen Entscheidungen in eigener Zuständigkeit. Unterstellte Kommissionen wiederum sind dem Gemeinderat untergeordnet. Gesuche um Neubeurteilungen von Beschlüssen von unterstellten Kommissionen respektive entsprechende Verfügungen von Mitarbeitenden, müssen jeweils dem Gemeinderat als erste Rechtsmittelinstanz vorgelegt werden. Bei eigenständigen Kommissionen liegt die Zuständigkeit für solche Beurteilungen direkt bei der Kommission selbst. Darüber hinaus verfügen eigenständige Kommissionen über erweiterte Entscheidungsspielräume und agieren unabhängiger.

Aktuell behandelt der Gemeinderat die Begehren um Neubeurteilung der ausgestellten Verfügungen von Mitarbeitenden des DLZ Soziales, zum Beispiel bei Reduzierung der wirtschaftlichen Sozialhilfe. Die Sozialkommission ist eine durch die Bevölkerung gewählte Behörde, welche zukünftig die entsprechenden Gesuche um Neubeurteilungen eigenständig behandeln soll. Die bisherigen Definitionen der Sozialkommission wurden aus dem Organisationsreglement (Kompetenz Gemeinderat) übernommen, mit Ausnahme einer marginalen Erhöhung der Finanzkompetenzen und praxisbezogene Anpassungen der Aufgaben.

Die Finanzbefugnisse der Sozialkommission werden von bisher im Organisationsreglement definierten Bewilligung von im Budget nicht enthaltenen einmaligen Ausgaben bis 10'000 Franken für einen bestimmten Zweck, höchstens bis 30'000 Franken im Jahr, auf 30'000 Franken für einen bestimmten Zweck, höchstens 50'000 Franken im Jahr, erhöht. Die Erhöhung der Finanzbefugnisse soll der Kommission einen erweiterten Gestaltungs- und Entscheidungsspielraum ermöglichen.

Aufgrund dessen, dass die Sozialkommission als eingeständige Kommission geführt wird, wird ihr die Aufgabe des Ausgabenvollzugs, der Bewilligung gebundener Ausgaben und die Bewilligung von im Budget enthaltenen neuen einmaligen Ausgaben bis 30'000 Franken für einen bestimmten Zweck und von neuen wiederkehrenden Ausgaben bis 50'000 Franken für einen bestimmten Zweck zusätzlich übertragen.

4.2 Finanzbefugnisse Gemeinderat

Hierbei ist eine Präzisierung angedacht, die beinhaltet, dass Kredite von Besonderen Unternehmungen (Gasversorgung, Wasserversorgung, Energieversorgung, Abwasser, Abfall) nicht unter den Gesamtbetrag der Bewilligung von im Budget nicht enthaltenen neuen einmaligen Ausgaben, und von neuen wiederkehrenden Ausgaben für einen bestimmten Zweck fallen (Art. 28 Ziff. 5). Für die Bewilligung von im Budget nicht enthaltenen einmaligen und wiederkehrenden Ausgaben der Besonderen Unternehmungen wird die zusätzliche Ziff. 5a in Art. 28 eingefügt. Somit verfügt der Gemeinderat mit der Genehmigung der Teilrevision über einen Gesamtbetrag von 2 Mio. Franken für im Budget nicht enthaltene einmalige und wiederkehrende Ausgaben, jedoch unterteilt in Sachgebiete (je 1 Mio. Franken).

An der Urnenabstimmung vom 3. März 2024 haben die Thalwiler Stimmberechtigten die Einzelinitiative «Für mehr bezahlbare Wohnungen in Thalwil» angenommen. Mit der Annahme der Einzelinitiative wurde die Gemeindeordnung teilrevidiert und mit Art. 18a zur Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus ergänzt.

Aktuell beschränken sich die Finanzbefugnisse des Gemeinderats gemäss Art. 28 Abs. 1 Ziff. 8 für den Erwerb und Tausch von Grundstücken (z. B. Grundstücke, Liegenschaften, Miteigentumsanteile, Baurechte) des Finanzvermögens auf 2'000'000 Franken. Die derzeitige Immobilien- und Grundstückspreise in Thalwil überschreiten schnell die finanziellen Spielräume des Gemeinderats.

Finanzentscheide, welche diese Kompetenz übersteigen, müssen über die Gemeindeversammlung, sprich Urnengeschäfte den Stimmberechtigten zur Abstimmung vorgebracht werden. Diese politischen Prozesse können sich über mehrere Monate hinauszögern – zu lange, für kurzfristige Kaufentscheide bei Liegenschaften oder Grundstücken. Für mehr Flexibilität und kurze Entscheidungswege in Bezug auf den Kauf und Tausch von Grundstücken des Finanzvermögens soll die Finanzkompetenz des Gemeinderats hierfür auf 10'000'000 Franken erhöht werden.

Die Erhöhung der Finanzbefugnisse soll dem Gemeinderat mehr Flexibilität auf dem Immobilienmarkt ermöglichen, damit er schneller agieren und preisgünstigen sowie gemeinnützigen Wohnungsbau nach Art. 18a Gemeindeordnung aktiv fördern kann.

5 Nachhaltigkeitsbetrachtung

Gemäss Art. 18 der Thalwiler Gemeindeordnung strebt die Gemeinde in ihrer gesamten Tätigkeit ein auf Dauer ausgewogenes Verhältnis zwischen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten an. Dieser Grundsatz ist übergreifend seit über 20 Jahren in der Gemeindeordnung verankert und bildet wichtige Leitplanken zur Umsetzung von kommunalen Geschäften im Sinne der Nachhaltigkeit.

Die heutigen Herausforderungen für nachhaltige Lösungen sind weitreichend. Deshalb ist es essenziell, dass bereits auf kommunaler Ebene Wege gefunden werden. Es gilt, vorausschauende, innovative und bevölkerungsnahe Projekte innerhalb des Gemeindegebiets umzusetzen, deren Einfluss langfristig auf die soziale, wirtschaftliche und ökologische Entwicklung der kommenden Jahre abzielt.

Die Gemeindeordnung regelt unter anderem die Ausgestaltung der Organisation der politischen Gemeinde sowie die Zuständigkeiten ihrer Organe. Deren Inhalt wird von den Stimmberechtigten mit Urnenabstimmung erlassen und festgesetzt und ermöglicht so der Thalwiler Bevölkerung im Sinne der direkten Demokratie ein Mitspracherecht zu den Grundzügen der Gemeinde.

Die im Rahmen der Teilrevision der Gemeindeordnung vorliegenden Änderungsvorschläge lehnen sich an die Grundsätze der Bevölkerungsmitwirkung sowie gleichzeitig des notwendigen Gestaltungsspielraums des Gemeinderats und der Kommissionen an.

Die Sozialkommission bleibt weiterhin eine durch die Bevölkerung gewählte Behörde. Sie wird jedoch von einer unterstellten zu einer eigenständigen Kommission, was zur Folge hat, dass deren Organisationsstruktur neu in der Gemeindeordnung geregelt wird. Die vorgeschlagenen Änderungen in Kombination mit der Erhöhung der Finanzkompetenzen ermöglichen einerseits einer demokratisch legitimierten Kommission einen erweiterten Gestaltungs- und Entscheidungsspielraum. Andererseits erfolgt dadurch eine Entlastung der gemeinderätlichen Tätigkeit, wodurch der Fokus noch stärker auf strategische Entscheidungen gelegt werden kann. Zudem wird mit der Verankerung der Sozialkommission in der Gemeindeordnung explizit auch der Thalwiler Stimmbürger die Kompetenz übertragen, in zukünftige Strukturveränderungen innerhalb der Gemeindeordnung miteinbezogen zu werden.

Mit Annahme der Einzelinitiative «Für mehr bezahlbare Wohnungen in Thalwil» im Jahr 2024 durch die Thalwiler Bevölkerung wurde die Gemeindeordnung bereits mit Art. 18a zur Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus ergänzt. Um diesem auch gerecht zu werden und den Handlungsspielraum des Gemeinderats im Sinne einer aktiven Bodenpolitik zu fördern, erscheint es zielführend, dessen Finanzkompetenzen zum Erwerb und Tausch von Grundstücken von 2'000'000 Franken auf 10'000'000 Franken zu erhöhen. Dadurch können politische Prozesse deutlich vereinfacht werden, da der Gemeinderat die Möglichkeit erhält, flexibel auf dem schnellleibigen und mit immer steigenden Preisen belasteten Immobilienmarkt reagieren zu können.

Fazit

Die im Rahmen der Teilrevision 2025 zur Abstimmung vorgelegten Änderungen werden aus nachhaltiger Sicht befürwortet.

6 Schlussbemerkungen

Im Vorfeld der Erneuerungswahlen für die Legislaturperiode 2022 bis 2026 wurde die Gemeindeordnung totalrevidiert. Neben der Anpassung der Zuständigkeiten der Stimmberechtigten bei Urnenabstimmungen und an der Gemeindeversammlung sowie der Kompetenzen des Gemeinderats, lag der Schwerpunkt der Totalrevision auf der Kommissionsstruktur.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Gemeindeordnung wird ein erstes Fazit zur Umsetzung der im Januar 2022 in Kraft getretenen Gemeindeordnung gezogen. Die bisherigen Erfahrungen aus der Legislaturperiode 2022 bis 2026 zeigen, dass sich die neue Kommissionsstruktur im politischen Alltag grundsätzlich bewährt hat. Gleichzeitig besteht jedoch punktueller Anpassungsbedarf, um Abläufe weiter zu optimieren und Zuständigkeiten zu präzisieren.

Der Gemeinderat hat sich für eine Teilrevision der Gemeindeordnung entschlossen, um auch in Zukunft eine zeitgemässe und flexible Grundlage für die Führung und Organisation der Politischen Gemeinde Thalwil zu gewährleisten.

Die Anpassung der Kommissionsstruktur mit dem Wechsel der Sozialkommission in die Eigenständigkeit, wird als Vorteil für eine effiziente Arbeit und Beschlussfassung der Kommission und gleichzeitig als Entlastung des Gemeinderats angesehen.

Die Erhöhung der Finanzbefugnisse ermöglicht dem Gemeinderat mehr Flexibilität, um schnell auf dem Immobilienmarkt zu agieren und schafft bessere Voraussetzungen, um preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau nach Art. 18a der Gemeindeordnung aktiv zu fördern.

Die teilrevidierte Gemeindeordnung trägt dazu bei, die Organisation der politischen Gemeinde weiter zu stärken, die Behördentätigkeit attraktiv zu gestalten und durch eine zweckmässige Kommissionsstruktur die Mitwirkung der Bevölkerung zu fördern. Gleichzeitig bleibt ein zeitgemässer Gestaltungsspielraum für die politische Arbeit auf kommunaler Ebene erhalten.

Der Gemeinderat und die Rechnungsprüfungskommission (RPK) beantragen den Stimmberechtigten, die teilrevidierte Gemeindeordnung zu genehmigen und, unter Vorbehalt der Genehmigung des Regierungsrats, per 1. Januar 2026 in Kraft zu setzen.

Weitere Informationen zur Abstimmung

Info-Videos

In zwei Info-Videos auf der Gemeindewebsite erklären die zuständigen Gemeinderatsmitglieder die vorliegenden kommunalen Abstimmungsvorlagen.

Info-Veranstaltung

Am Montag, 15. September 2025, findet um 19 Uhr eine Info-Veranstaltung im Gemeindehaus an der Alten Landstrasse 112 in Thalwil statt. Die Info-Veranstaltung bietet die Gelegenheit, Fragen zu den zwei vorliegenden kommunalen Geschäften zu stellen. Es ist keine Anmeldung notwendig.

Resultate am Abstimmungssonntag

Alle Resultate der Auszählung in der Gemeinde Thalwil werden am Abstimmungssonntag auf der Gemeindewebsite aufgeschaltet. Zusätzlich sind die Schlussresultate in der App «VoteInfo» ersichtlich. Die App ist kostenlos und steht im App Store und im Google Play Store zum Download bereit.



thalwil.ch/abstimmungen > Urnenabstimmung vom 28. September 2025

Herausgeber

Gemeinderat Thalwil, 17. Juni 2025

Auflage

10'700 Exemplare, gedruckt auf 100 % Recyclingpapier

Redaktionelle Bearbeitung

Fachstelle Kommunikation

Kontakt

Gemeinderatskanzlei, Alte Landstrasse 112, 8800 Thalwil