



Urnenabstimmung

14. Juni 2026

• **Infoveranstaltung**
27. Mai 2026, 19 Uhr
Gemeindehaussaal
Thalwil

• **Info-Video**
thalwil.ch/abstimmungen



Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO)
Festsetzung

Inhalt

Das Wichtigste in Kürze	2
A Antrag	3
B Beleuchtender Bericht	3
Anhang 1 Revidierte Bau- und Nutzungsvorschriften mit Kommentaren	25
Beilagen:	
• Zonenplan	
• Kernzonenplan Oberdorf-Platte-Isisbühl	
• Ergänzungsplan Zentrum	

GEMEINDERAT THALWIL

Gemeindepräsident	Gemeindeschreiber
Hansruedi Kölliker	Pascal Kuster

Thalwil, 17. März 2026

Aktenauflage

Die Akten zu den traktandierten Geschäften können von den Stimmberechtigten ab Mittwoch, 13. Mai 2026, im Gemeindehaus (Gemeinderatskanzlei, 1. Stock), Alte Landstrasse 112, sowie online unter thalwil.ch/abstimmungen > 14. Juni 2026 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

Das Wichtigste in Kürze

Die Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Thalwil erfolgt vor dem Hintergrund einer veränderten räumlichen Ausgangslage: Die Phase des Bauens auf der «grünen Wiese» ist weitgehend abgeschlossen, und die zukünftige Entwicklung konzentriert sich auf das bestehende Siedlungsgebiet. Ein grosser Teil des Gebäudebestands aus den 1960er- bis 1980er-Jahren befindet sich in einer Erneuerungsphase, wodurch Fragen der Sanierung und des Weiterbaus im Bestand an Bedeutung gewinnen. Gleichzeitig soll den gewachsenen Strukturen und räumlichen Qualitäten der Quartiere Sorge getragen werden.

Die BZO-Revision orientiert sich an den im kommunalen Richtplan definierten Entwicklungsgrundsätzen, den Legislaturzielen 2022–2026 sowie am Entwicklungskonzept «Städtebau und Freiraum». Neben der zunehmenden Bedeutung einer qualitätsvollen Innenentwicklung begründet sich die Revision zudem mit geänderten übergeordneten Rechtsvorgaben auf Bundes- und Kantonebene sowie auf Auftrag der Stimmbevölkerung zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Die Überarbeitung der BZO wurde durch verschiedene Informationskampagnen und Mitwirkungsmöglichkeiten begleitet. Zudem wurden die verschiedenen Behörden eng in die Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen eingebunden.

Im Rahmen der BZO-Revision erfolgten folgende Anpassungen: Die vollständige Überarbeitung der Bau- und Nutzungsvorschriften, Anpassungen am Zonenplan, die Einführung des Ergänzungsplans Zentrum sowie die Anpassung des Kernzonenplans Oberdorf-Platte-Isisbühl. Diese Unterlagen werden der Stimmbevölkerung zur Festsetzung beantragt.

Insgesamt fokussiert die Vorlage auf die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets nach innen und verbindet bauliche Entwicklung mit städtebaulichen, sozialen und ökologischen Zielsetzungen. Zentrale Themen sind das Weiterbauen im Bestand als nachhaltige Form der Siedlungsentwicklung, die gezielte Förderung von preisgünstigem Wohnraum sowie die klimaangepasste Umgebungsgestaltung. Ergänzend werden ortsbildprägende Quartiere als Quartierhaltungszonen festgelegt, das Zentrum in seiner Versorgungs- und Aufenthaltsfunktion gestärkt und mit der Umzonung des Gewerbegebiets Sihlbogen Gattikon ein Entwicklungsgebiet für eine gemischte Nutzung von Wohnen und Arbeiten geschaffen. Überdies werden mit der BZO-Revision die neuen Messweisen und Begrifflichkeiten des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) übernommen.

Die vorliegende, revidierte BZO ist ein zukunftsgerichtetes Regelwerk, welches die qualitätsvolle Innenentwicklung ermöglicht. Dabei setzt sie auch positive soziale und ökologische Akzente, indem die Erstellung von bezahlbarem Wohnraum und die Aufwertung des öffentlichen Raums gefördert sowie Vorschriften für eine klimaangepasste Freiraum- und Umgebungsgestaltung aufgenommen werden.

Der Gemeinderat und die Hochbaukommission beantragen den Stimmberechtigten, die Revision der Bau- und Zonenordnung festzusetzen.

A ANTRAG

Die Stimmberechtigten beschliessen an der Urne:

1. Die Revision der Bau- und Zonenordnung vom 13. Januar 2026, bestehend aus Bau- und Nutzungsvorschriften (Gesamtrevision), Zonenplan (Teilrevision), Kernzonenplan Oberdorf-Platte-Isisbühl (Teilrevision) und Ergänzungsplan Zentrum (Neuerlass), wird festgesetzt.
2. Der Bericht zur Mitwirkung vom 13. Januar 2026 wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die revidierte Bau- und Zonenordnung zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind zusammen mit der Publikation der Genehmigung öffentlich bekannt zu machen.

B BELEUCHTENDER BERICHT

1 Ausgangslage

Die Gemeinde Thalwil steht vor der zentralen Herausforderung, die Siedlungsentwicklung nach innen qualitativ hochwertig zu steuern. Vor 40 Jahren, als der Grundstein der aktuellen Bau- und Zonenordnung (BZO) gelegt wurde, stand das Bauen auf der «grünen Wiese» im Vordergrund. Diese Entwicklungsphase ist in Thalwil weitgehend abgeschlossen: Unüberbaute Grundstücke sind nur noch in geringem Umfang vorhanden, und die verbleibenden Entwicklungspotenziale liegen hauptsächlich im bereits bebauten Siedlungsgebiet.

Ein grosser Teil des Gebäudebestands stammt aus den 1960er- bis 1980er-Jahren und befindet sich heute in einer Erneuerungsphase. In zahlreichen Quartieren stellen sich Fragen der Sanierung oder des Ersatzneubaus. Gleichzeitig gilt es, die Qualitäten der Wohnquartiere – insbesondere Freiräume, Umgebung, Durchgrünung und Identität – zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Die strategische Grundlage für die Revision der BZO wurde mit den vom Gemeinderat im Jahr 2022 beschlossenen Legislaturzielen 2022–2026 geschaffen, welche sich auf die im kommunalen Richtplan definierten Entwicklungsgrundsätze stützen. Zur Standortbestimmung wurde im Vorfeld der Revision die Bevölkerung zur Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität, dem Freiraumangebot und zur Erschliessungssituation in Thalwil befragt. Untersuchungen der Bauzonkapazität haben gezeigt, dass innerhalb der bestehenden Bauzonen genügend Geschossflächenreserven vorhanden sind. Für die Revision wurde deshalb das politische Ziel eines moderaten Bevölkerungswachstums in der Grössenordnung von 1 % pro Jahr abgeleitet. Pauschale Aufzonungen sind nicht vorgesehen und die Bau- und Nutzungsvorschriften sollen stärker auf quartierspezifische Merkmale sowie die Sicherung und Weiterentwicklung der Frei- und Grünraumqualitäten ausgerichtet werden. Aufbauend auf diesen Grundsätzen wurde zudem das Entwicklungskonzept «Städtebau und Freiraum» erarbeitet. Die darin definierten

Handlungsfelder dienen als weitere konzeptionelle Grundlage der Revision. Vor diesem Hintergrund ist die BZO-Revision als Instrument zu verstehen, welches Siedlungserneuerung, Innenentwicklung, Klimaanpassung und sozialräumliche Zielsetzungen aufeinander abstimmt.

1.1 Warum eine Revision der Bau- und Zonenordnung?

Die aktuellen Bau- und Nutzungsvorschriften von Thalwil basieren in ihren Grundzügen auf dem Jahr 1984 und wurden laufend durch Teilrevisionen ergänzt, letztmals 2024. Seither haben sich die planerischen Rahmenbedingungen und Vorgaben geändert: Der kantonale und der regionale Richtplan wurden auf der Grundlage des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) überarbeitet und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die dazugehörigen Verordnungen in verschiedenen Punkten angepasst. So wurden mit der Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) neue Messweisen und Begrifflichkeiten im PBG eingeführt, welche auch von den Gemeinden umzusetzen sind.

Weitere Auslöser für die Revision sind die zunehmende Bedeutung der Siedlungsentwicklung nach innen, welche andere Regelungen benötigt als der Bau auf der «grünen Wiese», sowie die Umsetzung der PBG-Revision zur klimangepassten Siedlungsentwicklung. Deren Umsetzung zielt auf eine qualitätsvolle Siedlungserneuerung und die Sicherstellung einer hohen Umgebungs- und Freiraumqualität in den Quartieren ab.

Hinzu kommt der kommunal-politische Auftrag zur Förderung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum. Die Gemeinde Thalwil verfügt seit der Annahme der Einzelinitiative «Für mehr bezahlbare Wohnungen in Thalwil» in der Gemeindeordnung über eine verbindliche Grundlage zur aktiven Förderung preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnungen. Dabei ist die Gemeinde verpflichtet, den Anteil entsprechender Wohn- und Gewerberäume zu erhöhen, eine soziale Durchmischung in allen Quartieren sicherzustellen sowie familien- und umweltgerechte Wohnangebote zu fördern.

1.2 Revisionsinhalt

Die BZO-Revision umfasst Anpassungen sowohl in den kommunalen Nutzungsplänen als auch in den Vorschriften. Die folgenden Planungsinstrumente werden der Stimmbevölkerung zur Festsetzung beantragt und sind im vorliegenden Beleuchtenden Bericht enthalten:

- Gesamtrevision Bau- und Nutzungsvorschriften (BZO)
- Teilrevision Zonenplan, Massstab 1:5'000
- Neuerlass Ergänzungsplan Zentrum, Massstab 1:2'000
- Teilrevision Kernzonenplan Oberdorf-Platte-Isisbühl, Massstab 1:2'500

Nachfolgende Dokumente gehören zur Planungsvorlage, haben jedoch nur erläuternden Charakter und entfalten keine Rechtswirkung:

- Bericht zur Mitwirkung, Anhörung und Vorprüfung
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Im Zusammenhang mit der Revision wurden verschiedene Grundlagen und Berichte erarbeitet, welche nicht Bestandteil der Abstimmungsvorlage sind. Die wichtigsten zwei werden der Aktenaufgabe zur Abstimmung beigelegt. Namentlich sind dies das Entwicklungskonzept «Freiraum und Städtebau» sowie das «Städtebauliche Leitbild Zentrum».

1.3 Einbezug der Bevölkerung

Im Sommer 2023 wurde zum Start der Überarbeitung der BZO eine Onlineumfrage zur Wohn- und Lebensqualität in Thalwil lanciert. Die erfreulich hohe Beteiligung zeigte ein grosses Interesse der Bevölkerung am Planungsprozess. In einem nächsten Schritt wurde im Sommer 2024 eine Plakatserie zu den Schwerpunktthemen veröffentlicht, bei der die Möglichkeit bestand, direkt Anregungen und Rückmeldungen einzubringen. Laufend wurden zudem Informationen über die Gemeinewebsite kommuniziert, um den Prozess für alle Interessierten transparent und nachvollziehbar zu gestalten.

Zum Auftakt der öffentlichen Auflage der Revisionsvorlage vom 16. Mai bis 15. Juli 2025 wurde eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Ergänzend fanden Quartiersspaziergänge statt, an welchen die vorgesehenen Anpassungen exemplarisch vor Ort erläutert und diskutiert werden konnten. Während der Auflagefrist konnten alle Personen zu den aufgelegten Inhalten Stellung nehmen und Änderungsanträge einreichen. Die eingegangenen Einwendungen wurden im weiteren Planungsprozess ausgewertet und flossen in die Bereinigung der Vorlage ein. Weitere Ausführungen über die Ergebnisse des gesetzlich vorgegebenen Mitwirkungsverfahrens können dem Kapitel 3 dieses Berichts entnommen werden.



Abbildung 1 Plakatausstellung zur BZO-Revision.

2 Hauptthemen der Revision

Die Kerninhalte der Revision sind nachfolgend zusammengefasst. Die detaillierten Erläuterungen der Revisionsinhalte können dem Planungsbericht (vgl. Aktenaufgabe) bzw. den vollständigen Unterlagen der Revisionsakten entnommen werden.

2.1 Weiterbauen im Bestand (Sonderbauvorschriften)

Mit der Revision wird das Weiterbauen im Bestand als wichtiger Ansatz der Siedlungserneuerung und Innenentwicklung gefördert. Ziel ist es, dass bestehende Bauten in ihren äusseren Abmessungen erweitert und vergrössert sowie um- und ausgebaut werden können, anstatt sie vollständig durch Neubauten zu ersetzen. Mit den neuen Sonderbauvorschriften (SBV) gemäss Artikel 42 BZO wird ein Anreizsystem geschaffen, die bestehende Gebäudestruktur, eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung sowie freiräumliche Strukturen zu erhalten.

Aus raumplanerischer Sicht stellt das Weiterbauen im Bestand eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklungsform dar. Sie erhält die gewachsene Quartieridentität, reduziert die graue Energie, spart Ressourcen und ermöglicht eine Schonung der bestehenden Grünräume und des Baumbestands. Zudem kann preisgünstiger Wohnraum eher erhalten werden, wenn nicht vollständig neu gebaut werden muss.

Die neue BZO fördert das Weiterbauen im Bestand für die Wohnzonen W3, WG3 und WG4. Der Anreiz besteht darin, dass eine zusätzliche Ausnützung gewährt wird, wenn bestehende Strukturen erhalten und qualitativ erweitert werden. Bereits die aktuell rechtskräftige BZO kennt SBV, welche auf Neubauten ausgerichtet sind. An diesem bestehenden Anreizsystem, wonach gut gestaltete Neubauten mit aufenthaltsfreundlicher Umgebung entstehen können, wird festgehalten.

SBV bewirken keinen Zwang, nach diesen zu bauen. Die Grundeigentümerschaft kann entscheiden, ob sie ein Bauprojekt nach Regelbauweise, nach den SBV für Neubauten oder nach den SBV mit Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur realisieren möchte.

siehe Art. 41 BZO, Art. 42 BZO | Änderungen im Zonenplan



Abbildung 2
Bestehende Gebäudestruktur.

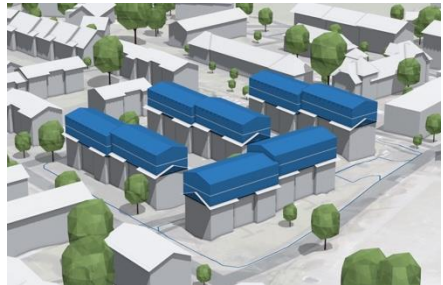
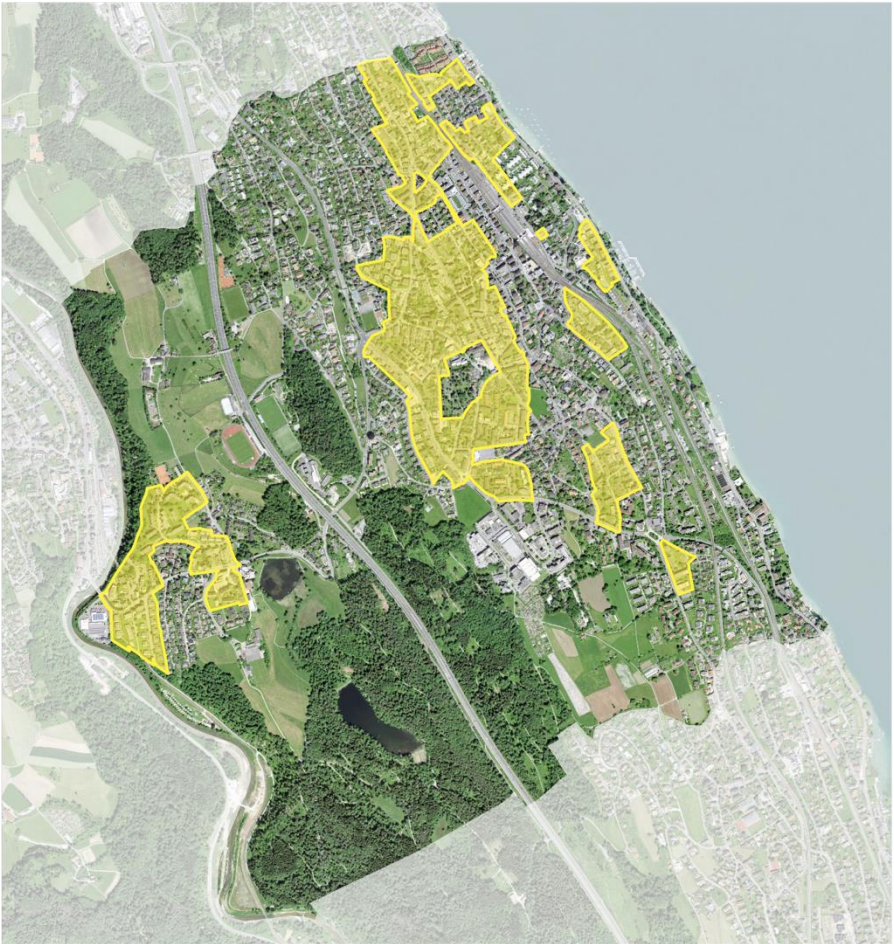


Abbildung 3
Realisierung eines Bauprojekts nach SBV mit Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur (+ 2 Vollgeschosse, 20 % Mehrausnützung).



In den Wohnzonen W3, WG3 und WG4 wird das Weiterbauen im Bestand durch SBV gezielt gefördert (Artikel 42 BZO). Es ist kein Mehrhöhen- bzw. Mehrlängenzuschlag einzuhalten.

2.2 Preisgünstigen Wohnraum fördern

Die aktive Förderung von preisgünstigen Wohnungen wurde mit der Einzelinitiative «Für mehr bezahlbare Wohnungen in Thalwil» politisch verbindlich verankert. Die Initiative wurde im März 2024 von der Stimmbevölkerung angenommen und führte zu einer Ergänzung der Gemeindeordnung Thalwil (GO). Der neue Art. 18a GO verpflichtet die Gemeinde, den Anteil an entsprechenden Wohnungen und Gewerberäumen zu erhöhen und eine soziale Durchmischung in allen Quartieren sicherzustellen sowie Familienwohnungen und ökologisch vorbildliche Angebote zu fördern. Damit besteht die Vorgabe, wohnpolitische Ziele auch mit planungsrechtlichen Instrumenten umzusetzen. Die bestehende kantonale Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) vom 11. Juli 2018 definiert gestützt auf § 49b PBG die Anforderungen an die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum, die Berechnung der höchstzulässigen Mietzinse sowie den Vollzug.

Im Rahmen der BZO-Revision wurde diese Zielsetzung in den Bauvorschriften konkretisiert. Wo Mehrausnutzungen möglich sind, werden diese an einen substanziellen Beitrag zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum geknüpft.

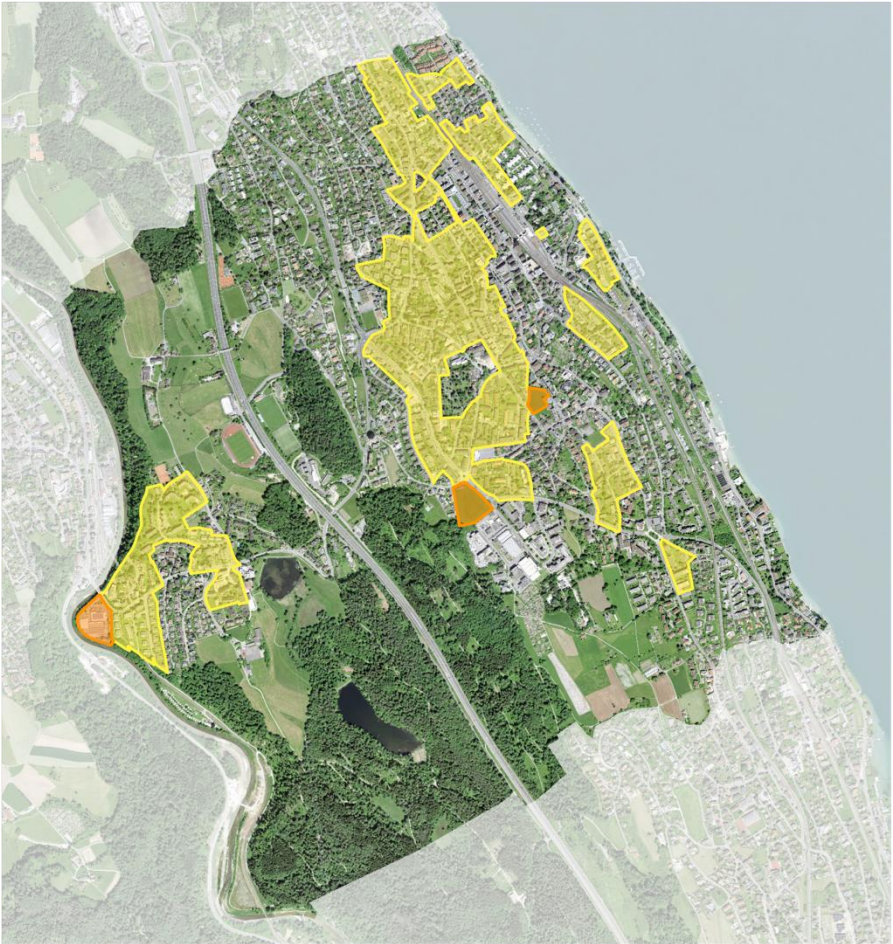
In den SBV werden dafür entsprechende Anreize gesetzt:

- Bei Neubauten nach SBV kann eine Mehrausnutzung gewährt werden, wenn diese als preisgünstiger Wohnraum realisiert wird. Es sind mindestens drei preisgünstige Wohnungen zu erstellen, damit die zulässige Ausnutzungsziffer von 85 % auf 95 % erhöht werden kann.
- Beim Weiterbauen im Bestand nach SBV erhöht sich die zulässige Ausnutzungsziffer um die anrechenbare Fläche der preisgünstigen Wohnungen, jedoch maximal um 10 %, sofern mindestens drei Wohnungen nach den Kriterien des preisgünstigen Wohnraums realisiert werden.

Überdies werden in den folgenden Gestaltungsplanpflichtgebieten verbindliche Vorgaben zur Sicherung von preisgünstigem Wohnraum festgelegt, wobei differenzierte Anforderungen gelten:

- Schützenwiese und Wiesenstrasse: Auf mindestens 40 % der Mehrausnutzung gegenüber der Regelbauweise sind preisgünstige Wohnungen zu realisieren, was dem Prozentsatz des kommunalen Mehrwertabgabesatzes entspricht.
- Sihlbogen Gattikon: Gestaltungspläne haben die Sicherstellung von preisgünstigem Wohnraum im Umfang von mindestens 40 % der realisierten Wohnnutzfläche zum Ziel (siehe Kapitel 2.6). Heute ist keine Wohnnutzung erlaubt. Daher wird im Unterschied zu den oben erwähnten beiden Gestaltungsplanpflichtgebieten der Anteil preisgünstiger Wohnraum nicht im Verhältnis der Mehrausnutzung, sondern in Abhängigkeit der realisierten Geschossfläche für die Wohnnutzung festgelegt.

siehe Art. 41 Abs. 3 lit. d) BZO, Art. 42 Abs. 3 lit. d) BZO, Art. 44 BZO



Sowohl bei Neubauvorhaben nach SBV in den Zonen W3 und WG3 (Artikel 41 BZO) als auch beim Weiterbauen im Bestand in den Zonen W3, WG3 und WG4 (Artikel 42 BZO) wird eine erhöhte Ausnützung als gezielter Anreiz zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum vorgesehen.



In den Gestaltungsplanpflichtgebieten Sihlbogen Gattikon, Schützenwiese und Wiesenstrasse sind verbindliche Vorgaben zur Sicherung von preisgünstigem Wohnraum festgelegt (Artikel 44 BZO).



2.3 Klimaangepasste Umgebungsgestaltung

Urbane Gebiete sind durch den fortschreitenden Klimawandel zunehmend von einer starken Hitzebelastung betroffen. Die Durchgrünung der Quartiere ist eine grundlegende Massnahme, um dem Hitzeinseleffekt entgegenzuwirken. Ebenfalls ist künftig mit mehr Starkniederschlägen zu rechnen. Um Kapazitätsprobleme in der Wasserableitung zu vermindern, sind unversiegelte, begrünte Flächen für die Retention und Versickerung von Oberflächenwasser wichtig. Daher wurde das PBG um neue Vorgaben zur Umgebungsgestaltung ergänzt. Diese allgemeinen Vorschriften zur Begrünung und ökologischen Umgebungsgestaltung sind am 1. Dezember 2024 in Kraft getreten. Da die kantonalen Vorgaben sehr allgemein formuliert sind, wurden diese im Rahmen der BZO-Revision präzisiert.

Der neue Artikel 50 BZO enthält gestützt auf § 238a PBG Vorschriften für Vorgärten, Baumerhalt und -förderung und legt zonenweise eine Grünflächenziffer fest. So ist der Strassenabstands- und Baulinienbereich grundsätzlich als begrünter Vorgarten zu gestalten. Der bestehende Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten bzw. durch standortgerechte Ersatzpflanzungen zu sichern. Hierfür wird in der revidierten BZO für die Fällung von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm eine Bewilligungspflicht verankert und bei Neubauten oder neu- bauähnlichen Umbauten wird die Pflanzung einer nach Grundstücksfläche bemessenen Anzahl (ein mittel- bis grosskroniger Baum pro 500 m² anrechenbarer Grundstücksfläche) standort- gerechter Bäume verlangt. Überdies werden zonenspezifische Mindestanteile an begrünten Flächen (Grünflächenziffer) festgesetzt.

Zur Klimaanpassung im Siedlungsgebiet werden auch Flachdächer stärker einbezogen: Bei Neubauten, erheblichen Umbauten sowie Flachdachsanierungen sind nicht als Terrasse genutzte Flachdachflächen grundsätzlich nach ökologischen Kriterien zu begrünen; unter Solaranlagen kann darauf verzichtet werden.

siehe Art. 47 Abs. 3 BZO, Art. 50 BZO

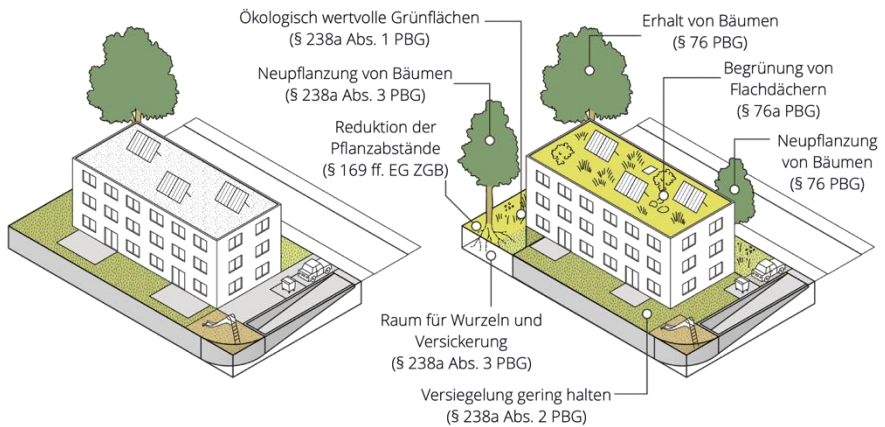


Abbildung 4 Vorschriften zur klimaangepassten Umgebungsgestaltung gemäss § 238a PBG und Reduktionen der Pflanzabstände gemäss § 169 ff EG ZGB (Quelle: Kanton Zürich Baudirektion).

2.4 Neue Quartiererhaltungszonen

Quartiere mit gewachsener Struktur sind für die Identität Thalwils von besonderer Bedeutung. Neben den bestehenden Kernzonen und der Quartiererhaltungszone «Perlatti-Siedlung» gibt es weitere Gebiete, die das Ortsbild und die Siedlungsgeschichte der letzten 50 bis 100 Jahre prägen. Im Unterschied zu den Kernzonen besitzen diese Quartiere heute jedoch keinen Schutz und es gelten auch keine erhöhten gestalterischen Anforderungen.

Durch die Schaffung von zwei neuen Quartiererhaltungszonen (QEZ) fördert die neue BZO die Wahrung und Erweiterung von Quartieren, welche sich durch eine hohe Siedlungsqualität auszeichnen. Bauvorhaben in diesen Quartieren sollen eine Auseinandersetzung mit der ursprünglichen Struktur und mit den Merkmalen des Ortes aufweisen. Eingriffe in die Struktur sollen einen Bezug zwischen Neu und Alt herstellen. Mit dem Erhalt eines angemessenen Anteils ursprünglicher Bausubstanz soll die Ortsatmosphäre erhalten bleiben.

In der QEZ «Mythenstrasse» sind neu anstelle von drei Vollgeschossen und einem Attika- bzw. Dachgeschoss vier Vollgeschosse erlaubt, was in etwa ein identisches Nutzungsmass darstellt. Hingegen kann im obersten Geschoss im Vergleich zur Regelung nach den gültigen Vorschriften mehr Nutzfläche realisiert werden. Dieser neu geschaffenen Flexibilität stehen jedoch erhöhte gestalterische Anforderungen zum Erhalt der quartierprägenden Strukturmerkmale gegenüber.

Die QEZ «Bürgerstrasse» bezweckt den Erhalt und die zeitgemässe Weiterentwicklung von drei Gebäudegruppen mit jeweils ähnlicher Bautypologie und nimmt ergänzende Festlegungen zum Bauen im Uferbereich auf. Zudem dürfen rechtmässig erstellte Bauten ungeachtet der Grundmasse für Neubauten umgenutzt, umgebaut und einmalig um max. 10 % des bestehenden Gebäudevolumens erweitert werden.

siehe Art. 18 bis 21 BZO, Art. 22 bis 26 BZO | Änderungen im Zonenplan



Abbildung 5
QEZ «Mythenstrasse».



Abbildung 6
QEZ «Bürgerstrasse».



Die QEZ «Mythenstrasse» und die QEZ «Bürgerstrasse» bezwecken den Erhalt und die zeitgemässe Weiterentwicklung bestehender Quartierstrukturen.



Die QEZ «Perlatti-Siedlung» ist bereits heute bestehend.

2.5 Zentrum stärken

Das Zentrum von Thalwil übernimmt eine wichtige Versorgungs- und Aufenthaltsfunktion und ist aufgrund seiner zentralörtlichen Funktionen und Dienstleistungen von regionaler Bedeutung. Die heutigen Bestimmungen lassen sehr hohe und lange Baukörper zu, wodurch prägende Sichtbezüge zum See sowie zu wichtigen Orientierungspunkten im Ort beeinträchtigt werden. Die neue BZO trägt dem angestrebten Zentrumscharakter stärker Rechnung und schafft verbindliche Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung.

Neben Sichtbeziehungen zum See sind dabei sorgfältig gestaltete Aussenräume und gut ausgebildete Übergänge zum öffentlichen Raum zentrale Elemente, welche die Aufenthaltsqualität erhöhen. Zur Sicherung dieser Ziele werden Freihaltebereiche im Ergänzungsplan Zentrum festgelegt, die der Erschliessung und der Gewährleistung wichtiger Sichtbezüge dienen. Überdies sind die bezeichneten Umgebungsflächen auf Privatgrund aufenthaltsfreundlich zu gestalten. Diese Flächen sind als Teil des öffentlichen Raums auszugestalten und sollen einen direkten Bezug zu den Erdgeschossnutzungen herstellen. Sie sollen zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen und eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Gleichzeitig wird die Zentrumsbildung gestärkt, indem ein Gewerbeanteil von mindestens 30 % vorgeschrieben wird. In den Räumen, die zur Gotthardstrasse hin ausgerichtet sind, sind in den Zugangsgeschossen kundenorientierte oder -intensive Nutzungen vorzusehen. Solche Nutzungsformen leisten einen Beitrag zu lebendigen Räumen.

siehe Art. 27 bis 30 BZO | Ergänzungsplan Zentrum



Abbildung 7 Ausschnitt aus dem Ergänzungsplan Zentrum.



Die neue BZO stärkt den Zentrumscharakter, indem sie Sichtbezüge zum See, qualitätsvolle Aussenräume und Freihaltebereiche sowie gut gestaltete Übergänge zum öffentlichen Raum verbindlich sichert. Ergänzend wirken ein Mindestgewerbeanteil und kundenorientierte bzw. -intensive Erdgeschossnutzungen.



2.6 Entwicklungsgebiet Sihlbogen Gattikon

Ziel für das Gebiet Sihlbogen Gattikon ist die Transformation in ein gemischt genutztes Areal für Wohnen und Arbeiten. Das historisch gewachsene Arbeitsplatz- und Gewerbegebiet weist aufgrund der geltenden Vorschriften derzeit nur begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten auf und ist entsprechend teilweise brachliegend.

Die heutigen Nutzungen bestehen überwiegend aus Handel, Baugewerbe sowie Lager- und Dienstleistungsflächen. Zur Sicherung des heutigen Gewerbes wird ein Mindestanteil an gewerblichen Nutzungen festgelegt. Dieser hat mindestens 30 % der realisierten Gesamtnutzfläche zu betragen. Trotz funktionierender Betriebsstruktur weist das Gebiet aufgrund der Ausgestaltung und der stark gewerblichen Prägung nur eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Gleichzeitig bietet die Lage an der Sihl ein bedeutendes Potenzial für eine städtebauliche Aufwertung und eine bessere Einbindung in das Siedlungsgebiet. Neben der bestehenden gewerblichen Nutzung wird neu auch Wohnen zugelassen, um das Ziel eines lebendigen Quartiers mit einer Nutzungsdurchmischung zu erreichen.

Mit der Revision wird das Gebiet in eine fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht mit Zielvorgaben überlagert. Damit kann eine gesamtheitliche Entwicklung ermöglicht werden, welche eine hohe bauliche Dichte ortsverträglich umsetzt, etappierbar ist und zugleich eine städtebaulich überzeugende Bebauung sicherstellt. Der Gestaltungsplan koordiniert die räumlich zweckmässige Verteilung von Gewerbe, Dienstleistung, Handel und Wohnen, gewährleistet gemeinschaftlich nutzbare sowie ökologisch gestaltete Freiräume mit Bezug zur Sihl und stellt eine gute Wohn- und Nutzungsqualität sicher. Zudem soll ein Bezug zur industriellen Vergangenheit des Standorts sichtbar bleiben. Überdies muss mit dem Gestaltungsplan preisgünstiger Wohnraum im Umfang von mindestens 40 % der realisierten Wohnnutzfläche gesichert werden.

siehe Art. 33 Abs. 3 BZO, Art. 44 BZO | Änderungen im Zonenplan



Abbildung 8 Neues Gestaltungsplanpflichtgebiet Sihlbogen Gattikon.



Mit der Revision wird das Gebiet in die fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung (WG5) und Gestaltungsplanpflicht überführt. Dies ermöglicht einen ausgewogenen Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe, qualitätsvolle Freiräume sowie einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum.

2.7 Weitere Revisionsthemen

Harmonisierung der Baubegriffe

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung mit einem autonomen Vollzug dennoch umzusetzen. Die Änderungen des PBG, der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und zwei weiterer Bauverordnungen traten am 1. März 2017 in Kraft. Die Gemeinden haben ab Inkraftsetzung auf kantonaler Ebene acht Jahre Zeit, dies in ihrer Nutzungsplanung umzusetzen. Die vorliegende Revision wird zum Anlass genommen, die BZO an die neuen Baubegriffe und Messweisen anzupassen.

Fahrzeugabstellplätze

Die neue Bestimmung zur Parkierung eröffnet der Grundeigentümerschaft einen Spielraum, die Anzahl Pflichtparkplätze in Abhängigkeit zur Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr (ÖV-Güteklasse) zu reduzieren. Dadurch lassen sich Versiegelung und Flächenverbrauch reduzieren sowie Vorgärten, Bäume und Grünräume besser schonen. Für gut erschlossene Gebiete (ÖV-Güteklasse A und B) wird zudem eine Obergrenze für Parkplätze festgelegt.

siehe Art. 48 BZO

Umgang mit Naturgefahren

Mit der Revision wird die Berücksichtigung von Naturgefahren neu auf kommunaler Ebene festgesetzt. Grundlage bildet die kantonale Naturgefahrenkarte, welche bei Planungen und Bauvorhaben heranzuziehen ist. In gefährdeten Gebieten sind bei Neubauten sowie bei wesentlichen Umbauten oder Zweckänderungen die Personen- oder Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo planerische oder gewässerbezogene Massnahmen nicht möglich oder nicht ausreichend sind, ist der erforderliche Hochwasserschutz durch geeignete Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.

siehe Art. 53 BZO

Flexibilisierung bei Verzicht auf ein anrechenbares (bewohnbares) Untergeschoss

Bewohnte Untergeschosse stellen eine Herausforderung dar, da sie sowohl in Bezug auf die Wohnqualität als auch hinsichtlich der erforderlichen Abgrabungen und des Erscheinungsbilds ortsbaulich problematisch sein können. Dennoch werden sie aus ökonomischen Überlegungen häufig realisiert, da sie nicht zur Berechnung der Ausnützungsziffer zählen und somit finanziell interessant sind.

Die Revision trägt dieser Ausgangslage Rechnung, indem gezielte Anreize geschaffen werden, auf anrechenbare Untergeschosse zu verzichten oder diese ausschliesslich für gewerbliche Nutzungen vorzusehen. In diesen Fällen wird die zulässige Ausnützungsziffer erhöht. Dadurch

entsteht mehr Spielraum für die Grundeigentümerschaft situativ passende Bauvorhaben mit guter Wohnqualität zu realisieren. Die Möglichkeit zur Realisierung von gewerblich genutzten Kleinfächern im Untergeschoss ist im Interesse der Quartiersversorgung.

siehe Art. 31 Abs. 4 BZO, Art. 33 Abs. 4 BZO

Kommunale Mehrwertabgabe

Gestützt auf Artikel 5 des Raumplanungsgesetzes (RPG) ist bei erheblichen planungsbedingten Vor- und Nachteilen ein angemessener Ausgleich sicherzustellen. Die Gemeinde Thalwil hat diese Vorgabe mit Artikel 3 und 4 BZO auf kommunaler Ebene umgesetzt.

Bei der Umzonung im Bereich Sihlbogen Gattikon von der Gewerbezone in eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung entsteht grundsätzlich ein planungsbedingter Mehrwert. Aufgrund der Gestaltungsplanpflicht sowie der damit verbundenen qualitativen Anforderungen und der Verpflichtung zur Bereitstellung eines substanzialen Anteils preisgünstiger Wohnungen kann dieser Mehrwert jedoch nicht pauschal ermittelt werden. Die Berechnung des Mehrwerts erfolgt deshalb nach der Beschlussfassung zur BZO-Revision mittels individueller Schätzung. Der ermittelte Mehrwert wird im Grundbuch angemerkt; die Abgabe wird grundsätzlich im Zeitpunkt der Realisierung des Mehrwerts fällig oder kann im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags geregelt werden.

Die vorgesehenen SBV begründen nach Ansicht des Gemeinderats und der Hochbaukommission keine Abgabepflicht, da solche bereits in der bestehenden BZO vorhanden sind, ihre Anwendung freiwillig ist und mit diesen keine abgaberelevante Erhöhung der zulässigen Nutzung bezweckt wird. Der möglichen Mehrausnutzung stehen erhöhte qualitative Anforderungen an Bauten (Erhalt der Grundstruktur) und Umgebungsgestaltung gegenüber, welche den Mehrwert kompensieren. Die Anwendung der SBV erfolgt also im öffentlichen Interesse und soll keinen planungsbedingten Mehrwert generieren.

3 Ergebnis der Mitwirkung, Anhörung und Vorprüfung

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG zur BZO-Revision erfolgte vom 16. Mai bis 15. Juli 2025. Während der öffentlichen Auflage wurden die Nachbargemeinden sowie die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) eingeladen, sich zur Vorlage zu äussern. Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Revisionsvorlage dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Insgesamt sind 90 Schreiben mit Einwendungen bei der Gemeinde eingegangen.

Die kantonalen Amtsstellen haben mit Schreiben vom 31. Juli 2025 zum Entwurf der BZO-Revision Stellung genommen. Der Gemeinderat und die Hochbaukommission haben sämtliche Anträge eingehend geprüft. Soweit sich der Gemeinderat und die Hochbaukommission den eingereichten Anträgen anschliessen konnten, wurde die Revisionsvorlage entsprechend angepasst. Die Behandlung aller eingegangenen Einwendungen bzw. Anträge können dem Bericht zur Mitwirkung, Anhörung und Vorprüfung in der Aktenaufgabe entnommen werden.

3.1 Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Eingaben lag bei der Sicherung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum. So wurde verschiedentlich beantragt, die Bestimmungen auszuweiten und insbesondere in grossen Entwicklungsgebieten höhere Mindestanteile festzulegen. Gestützt auf die Eingaben wurde im Gestaltungsplanpflichtgebiet Sihbogen Gattikon der Anteil an preisgünstigem Wohnraum von 30 % auf 40 % erhöht. Ebenso wurden für die Gebiete Schützenwiese und Wiesenstrasse verbindliche Vorgaben ergänzt: Dort sind neu mindestens 40 % der gegenüber der Regelbauweise zusätzlich möglichen Ausnützung für preisgünstige Wohnungen einzusetzen.

3.2 Zonenspezifische Grünflächenziffer

Ein weiterer Fokus der Einwendungen richtete sich auf die Einführung der Grünflächenziffer (GFZ). Die Einführung wurde grundsätzlich begrüsst, gleichzeitig wurden sowohl Erhöhungen der Mindestwerte zur Stärkung von Klimaresilienz, Wasserspeicherung und Biodiversität als auch Reduktionen bzw. flexiblere Regelungen gefordert, da die Werte als teilweise schwer umsetzbar beurteilt wurden. In der bereinigten Vorlage wurden die Vorgaben zur GFZ differenziert angepasst und zonenspezifisch festgelegt. Damit gilt in den Wohnzonen eine GFZ von mindestens 40 %, während in den Quartiererhaltungszonen «Mythenstrasse» und «Bürgerstrasse» ein erhöhter Mindestwert von 50 % zur Sicherung der Durchgrünung und Qualität des Ortsbilds festgelegt wurde.

3.3 Neue Quartiererhaltungszonen «Mythenstrasse» und «Bürgerstrasse»

Verschiedene Einwendungen bezogen sich auf die beiden neuen Quartiererhaltungszonen und deren Auswirkungen auf die bauliche Entwicklung. Kritisiert wurde teils die Aufnahme zusätzlicher Gebiete und es wurden Einschränkungen befürchtet; gleichzeitig wurde auf die Bedeutung des Ortsbilds und der Quartierstrukturen hingewiesen. Die Gemeinde hält an den Quartiererhaltungszonen fest, da diese Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität umfassen, deren historisch gewachsene Struktur erhalten werden soll. Sie verweist darauf, dass mit der Überführung der Grundstücke in eine Quartiererhaltungszone kein Nutzungsverlust verbunden ist; vielmehr profitieren Grundeigentümerschaften teilweise von Erleichterungen, die in der heutigen Wohnzone nicht beansprucht werden könnten. Die gestalterischen Anforderungen sind verhältnismässig ausgestaltet und führen zu keinen weitreichenden Einschränkungen für Eigentümerinnen und Eigentümer oder Bewohnerinnen und Bewohner. Neubauten bleiben weiterhin zulässig.

4 Nachhaltigkeitsbetrachtung

Gemäss Art. 18 der Thalwiler Gemeindeordnung (GO) 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 GO verankert und bildet wichtige Leitplanken zur Umsetzung von kommunalen Geschäften im Sinne der Nachhaltigkeit.

Die Thalwiler BZO ist über 40 Jahre alt und wurde in den vergangenen Jahrzehnten mehrfach revidiert. Änderungen in der kantonalen Gesetzgebung und die Harmonisierung der Baubegriffe geben Anlass zu einer thematischen Erweiterung, welche über die ursprünglichen bautechnischen Vorgaben hinaus auch eine Gestaltung von Aussen- und Zwischenräumen stärker gewichtet. Dadurch werden die Anpassung an Klimaveränderungen, verdichtetes Bauen und das gesellschaftliche Zusammenleben in den Mittelpunkt gerückt, womit wichtige Nachhaltigkeitsziele bereits im Kern der vorliegenden BZO verankert sind. Folgende Themen stehen dabei im Fokus: Weiterbauen im Bestand, Schaffen von preisgünstigem Wohnraum, klimaangepasste Umgebungsgestaltung sowie die Erhaltung von Quartieren und die Stärkung des öffentlichen Lebens im Zentrum. Die Überarbeitung eines Regelwerks wie der BZO erfordert ein geschicktes Ausbalancieren von unterschiedlichsten Interessen und das sorgfältige Abwägen von teilweise grundlegenden Zielkonflikten: Mit einer Substanzerneuerung werden energetische Defizite behoben – aber es folgen auch Preissteigerungen und damit Verdrängungseffekte. Eine qualitative Aufwertung von öffentlichen Räumen steigert die Lebensqualität – aber auch die Bodenpreise. Unterirdische Parkierungsmöglichkeiten erhöhen die Durchgrünung der Quartiere – aber auch den ökologischen Fussabdruck, weil Tiefgaragen in Beton viel graue Energie mit sich bringen. Gleichzeitig besteht der Wunsch nach einem schlanken Regelwerk – aber auch nach hoher Regulierungsdichte, um Interpretationsspielräume so gering wie möglich zu halten.

4.1 Ökologische Aspekte

Aus ökologischer Sicht ist es im Bau- und Planungsprozess wichtig, Vorschriften einerseits so zu gestalten, dass Natur- und Freiräume gesichert und aufgewertet werden, andererseits jedoch auch Massnahmen für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung und entsprechende Umgebungsbegrünung verankert werden. Das bereits überarbeitete kantonale PBG schreibt diese Ziele allgemein vor. Die vorliegend zur Abstimmung gebrachte BZO konkretisiert diese für das Thalwiler Gemeindegebiet. Dazu gehören die Einführung einer Mindestgrünflächenziffer, eine Pflanz- und Ersatzpflicht für Bäume und eine Begrenzung der Bodenversiegelung.

Die neue BZO setzt zudem deutliche Schwerpunkte auf Verdichtung und Weiterbauen im Bestand. Durch die erhöhte Ausnutzungsziffer beim Weiterbau im Bestand soll eine effizientere Flächennutzung gefördert werden. Diese Anreize können neben dem Erhalt von ganzen Quartieren wesentlich dazu beitragen, graue Energie einzusparen. Durch den Erhalt bestehender Bausubstanz können energieintensive Neubauprozesse vermieden werden und ein ressourcenschonender Einsatz von Material im Sinne der Kreislaufwirtschaft erfolgen.

Die Mindestgrünflächenziffer von 50 % (Ausnahme Wohnzonen 40 %) bedeutet, dass mindestens dieser Anteil des Gebäudeumschwungs zu bepflanzen und in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder herzurichten ist. Die Pflanz- und Ersatzpflicht von Bäumen, die dauerhaft erhalten werden müssen, unterstützt die Anpassung an den

Klimawandel. Bäume kühlen ihr Umfeld und binden CO₂. Gleichzeitig sind sie ein zentrales Element der Biodiversitätsförderung im Siedlungsraum.

Des Weiteren wird die Begrünung im Siedlungsraum auch direkt am, auf und um die Gebäude thematisiert. Dabei wird explizit auch die Versiegelung in den dem Gebäude vorgelagerten Bereichen begrenzt. Diese versickerungsfähigen Flächen tragen wesentlich dazu bei, sowohl Wärmeinseln als auch Risiken und Gefahren bei extremen, klimabedingten Wetterereignissen zu minimieren. Zusätzlich wird auch die Ausgestaltung von oberirdischen Zufahrten und Parkierungsflächen bei Neubauten reguliert, indem Pflichtparkplätze ins Gebäudeinnere verlegt werden müssen und in Abhängigkeit von der ÖV-Erschliessung (ÖV-Güteklasse) in ihrer Anzahl reduziert werden können. Dadurch werden Anreize für eine nachhaltige Mobilität geschaffen.

4.2 Soziale Aspekte

Aus gesellschaftlicher Sicht hat die vorliegende BZO weitreichende Auswirkungen, deren Ursprung teils auch auf ökologischen Anforderungen und ökonomischen Effekten basieren.

Die Leitgedanken kommen bereits in den dem BZO-Prozess zugrunde liegenden Konzepten und Leitbildern vor, in welchen unter anderem die Stärkung des Ortszentrums als zentraler Treffpunkt, die Sicherung und Vernetzung von Grün- und Freiräumen, Klimaanpassung als integrales Gestaltungselement, attraktive Strassen- und Aussenräume sowie eine ausgewogene Entwicklung zwischen Wohnen, Gewerbe und öffentlichem Raum als Ziele identifiziert werden.

Die neue BZO legt grossen Wert darauf, das Bauen im Bestand zu fördern sowie Quartiere, gesellschaftlich wichtige Orte und Freiräume zu erhalten. Der Erhalt identitätsstiftender Ortsbilder trägt dazu bei, die Identität der Gemeinde zu bewahren und zu stärken. Zudem werden durch die Aufwertung des öffentlichen Raums Begegnungsorte und gemeinschaftliche Freiräume geschaffen, die das Zusammenleben und die gesellschaftliche Teilhabe unterstützen.

Gleichzeitig möchte man die Gewerbenutzung fördern, um Thalwil weiterhin als bedeutenden Arbeitsstandort mit zahlreichen Arbeitsplätzen sichern zu können. Dies widerspiegelt sich im Umgang mit dem Böni-Gebiet, den Anforderungen im Zentrum und bei der Umzonung des Bereichs Sihlbogen Gattikon.

Die Förderung von bezahlbarem Wohnraum, so wie es die GO in Artikel 18a fordert, wird in der neuen BZO direkt beeinflusst. Bei der signifikanten Aufzoning in Gattikon und im Gebiet Schützenwiese (im Falle einer Mehrausnutzung im Vergleich zur Regelbauweise) sowie in anderen Gestaltungsplanpflichtgebieten wird ein Mindestanteil von 40 % an preisgünstigem Wohnraum vorgeschrieben. Zudem wurden Anreize in SBV geschaffen. Aus nachhaltiger Sicht kritisch anzumerken ist, dass mit Ausnahme der oben genannten Gebiete keine weiteren Aufzoningungen, insbesondere in Gebieten mit bereits vorhandenem preisgünstigem Wohnraum, festgelegt wurden. Preisgünstiger Wohnraum ist essenziell, um die soziale Durchmischung und den Zugang zu Wohnraum für Personen mit geringem Einkommen zu gewährleisten.

4.3 Ökonomische Aspekte

Aus ökonomischer Sicht birgt die Revision der BZO sowohl Chancen als auch Risiken. Aus nachhaltiger Perspektive entscheidend sind neben Kostenfaktoren auch Planungs- und Investitionssicherheit sowie eine sorgfältige Nutzung der zur Verfügung stehenden Ressourcen.

Mit der Schaffung von ergänzenden Vorgaben zum kantonalen PBG erhält die Eigentümerschaft klare Gestaltungsregeln und Sicherheit in Planungs- und Investitionsentscheidungen. Durch Anreize zur Nachverdichtung innerhalb der Siedlungsfläche wird die Nutzung von bereits überbauten Flächen deutlich intensiviert und bestehende Infrastruktur effizienter genutzt, weshalb das Ortsbild in Zukunft höher und dichter in Erscheinung treten wird.

Aus ökonomischer Sicht kann kritisch angemerkt werden, dass mit dem Verzicht auf weitere Aufzonungen auf eine Abschöpfung des dadurch generierten Mehrwerts verzichtet wird. Diese zusätzlichen Mittel könnten zweckgebunden im Thalwiler Siedlungsraum für das Gemeinwohl eingesetzt werden.

4.4 Fazit

Die vorliegende BZO ist das Ergebnis eines über zweijährigen Prozesses mit öffentlicher Beteiligung und stellt ein zukunftsorientiertes Regelwerk, welches die drei Säulen der Nachhaltigkeit ausgeglichen berücksichtigt. Sie setzt starke positive Akzente für eine sozial nachhaltige Entwicklung und enthält zahlreiche ökologische Verbesserungen. Auch aus ökonomischer Sicht überwiegen die positiven Aspekte für eine langfristige Stabilität im Bau- und Planungsprozess. Dennoch ist nicht zu unterschätzen, dass aus nachhaltiger Perspektive teilweise Zielkonflikte entstehen können und der Vollzug gut durchdacht und zielgerichtet gesteuert werden muss.

5 Was passiert bei einem Ja bzw. bei einem Nein?

5.1 Was passiert bei einem Ja?

Beschliesst die Stimmbevölkerung die Festsetzung der BZO-Revision, dann reicht die Gemeinde die Vorlage beim Kanton zur Genehmigung ein. Bei erfolgter kantonomer Genehmigung werden die Beschlüsse (Festsetzung der Gemeinde und kantonale Genehmigung) mit 30-tägiger Rekursmöglichkeit publiziert. Werden keine Rechtsmittel ergriffen, erfolgt die Publikation der Inkraftsetzung. Ab diesem Zeitpunkt ist die neue BZO für alle Bauvorhaben im Gemeindegebiet Thalwil verbindlich. Wenn keine Verzögerungen anfallen, dürfte anfangs 2027 mit der Rechtskraft gerechnet werden.

Ergänzend zur BZO-Revision werden der Gemeinderat und die Hochbaukommission ein Reglement zum preisgünstigen Wohnraum sowie eine Vollzugshilfe erlassen. Diese konkretisieren die Anwendung der Bau- und Nutzungsvorschriften und sollen eine einheitliche und zielgerichtete Umsetzung der neuen Vorschriften im Baubewilligungsverfahren sicherstellen.

5.2 Was passiert bei einem Nein?

Lehnt die Stimmbevölkerung die BZO-Revision ab, bleiben die Bau- und Nutzungsvorschriften und der Zonenplan sowie der Kernzonenplan Oberdorf-Platte-Isisbühl in der rechtsgültigen Fassung weiterhin in Kraft und bilden die Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben. Die Gemeinde ist in diesem Fall verpflichtet, eine neue Vorlage zu erarbeiten und der Stimmbevölkerung zur Abstimmung zu unterbreiten. Diese Vorlage muss mindestens die übergeordneten Rechtsvorgaben umsetzen. Dazu zählt etwa die Übernahme der kantonalen Begrifflichkeiten und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). In welchem Umfang darüberhinausgehende Themen wie etwa preisgünstiger Wohnraum, Siedlungsökologie oder das Festlegen von Quartiererhaltungszonen in die neue Vorlage aufgenommen würden, wäre im Rahmen der neuen Revision zu entscheiden.

6 Schlussbemerkungen

Damit Thalwil als Wohn- und Arbeitsort attraktiv bleibt, sind neben einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nach innen die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, Anpassungen an klimatische Veränderungen sowie die Wahrung und Entwicklung identitätsstiftender Orte und Freiraumstrukturen von zentraler Bedeutung. Diesen vielseitigen Zielen ausgewogen Rechnung zu tragen, ist eine anspruchsvolle Aufgabe.

Der Gemeinderat und die Hochbaukommission sind überzeugt, der Stimmbevölkerung mit der revidierten BZO eine gut auf die künftigen Herausforderungen ausgerichtete Vorlage zu unterbreiten, welche auch die verschiedenen räumlichen und politischen Leitlinien der Gemeinde, wie sie im kommunalen Richtplan und in der Gemeindeordnung festgehalten sind, zweckmässig umsetzt.

Die gesamte Vorlage wurde in einem intensiven Austausch mit der Bevölkerung, den Behörden und der Verwaltung erarbeitet. Gemeinderat und Hochbaukommission bedanken sich an dieser Stelle bei allen, die sich engagiert eingebracht und damit zur Entstehung dieser zukunftsweisenden BZO beigetragen haben.

Der Gemeinderat und die Hochbaukommission beantragen den Stimmberechtigten, die Revision der Bau- und Zonenordnung festzusetzen.

Anhang 1 Revidierte Bau- und Nutzungsvorschriften mit Kommentaren

Gemeinde Thalwil



Bau- und Zonenordnung

Revision Nutzungsplanung, mit Kommentaren

Inhalt

1	Zonenordnung	5
Art. 1	Zonen	5
Art. 2	Massgebende Pläne	7
Art. 3	Erhebung einer Mehrwertabgabe	7
Art. 4	Erträge	7
2	Zonenvorschriften	8
2.1	Kernzonen	8
Art. 5	Kernzonenpläne	8
Art. 6	Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude	8
Art. 7	Massvorschriften für übrige Gebäude, Neu- und Umbauten	9
Art. 8	Einordnung und Gestaltung	10
Art. 9	Dachgestaltung	11
Art. 10	Fassaden, Materialien	12
Art. 11	Umgebungsgestaltung	12
Art. 12	Abweichungen und Qualitätssicherung	13
2.2	Quartiererhaltungszonen	13
A	«Perlatti-Siedlung»	13
Art. 13	Zweck und Grundsätze	13
Art. 14	Strukturbildende Merkmale, prägende Elemente	14
Art. 15	Nutzweise	14
Art. 16	Nutzungsmass und Bauweise	15
Art. 17	Fachgutachten	15
B	«Mythenstrasse»	16
Art. 18	Zweck	16
Art. 19	Quartierprägende Strukturmerkmale	16
Art. 20	Nutzweise	16
Art. 21	Grundmasse für Neubauten	17

C	«Bürgerstrasse»	18
Art. 22	Zweck	18
Art. 23	Nutzweise	18
Art. 24	Anforderungen	18
Art. 25	Ersatzbauten und Umbauten	19
Art. 26	Grundmasse für Neubauten	20
2.3	Zentrumszone	21
Art. 27	Zweck	21
Art. 28	Grundmasse	21
Art. 29	Nutzweise	22
Art. 30	Bauweise und Umgebungsgestaltung	23
2.4	Wohnzonen	24
Art. 31	Grundmasse	24
Art. 32	Nutzweise	27
Art. 33	Gewerbeerleichterung und Gewerbepflicht	27
Art. 34	Bauweise	28
2.5	Gewerbezone	28
Art. 35	Grundmasse	28
Art. 36	Bauweise und Nutzweise	29
2.6	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)	29
Art. 37	Massvorschriften	29
2.7	Erholungszone	30
Art. 38	Erholungszone	30
3	Besondere Institute	32
3.1	Arealüberbauungen	32
Art. 39	Zulässigkeit, Arealfläche	32
Art. 40	Erleichterungen	32
3.2	Sonderbauvorschriften	33
Art. 41	Siedlungserneuerung mit Neubauten in den Zonen W3, WG3	33
Art. 42	Siedlungserneuerung mit Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur in den Zonen W3, WG3 und WG4	35

3.3	Gestaltungsplanpflichtgebiete	38
Art. 43	Allgemein	38
Art. 44	Vorgaben im Speziellen	38
A	Bahnhofstrasse	38
B	Etzliberg	39
C	Schützenwiese	39
D	Sihlbogen Gattikon	40
E	Wiesenstrasse	41
F	Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten)	41
4	Ergänzende Bauvorschriften	42
Art. 45	Klein- und Anbauten	42
Art. 46	Gesamtnutzfläche	42
Art. 47	Dachgestaltung	43
Art. 48	Fahrzeugabstellplätze	43
Art. 49	Entsorgung	46
Art. 50	Vorschriften zur Umgebungsgestaltung	46
Art. 51	Aussichtsschutz	49
Art. 52	Grenzabstände und Mehrhöhe	50
Art. 53	Naturgefahren	50
Art. 54	Störfallvorsorge	51
5	Schlussbestimmungen	51
Art. 55	Inkrafttreten	51

Bau- und Zonenordnung

Die Gemeinde Thalwil erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1 Zonenordnung

Art. 1 Zonen

¹ Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Zone	Abkürzung	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)
Zweigeschossige Wohnzone	W2a	II
Zweigeschossige Wohnzone	W2b	II
Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	III
Dreigeschossige Wohnzone	W3	II
Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	III

Kommentare

Die Kommentare **erläutern die Änderungen durch die Revision**. Die synoptische Darstellung der BZO ist in der Aktenaufgabe einsehbar.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Art. 1 fasst die Zonentypen zusammen. Diese sind nachfolgend ersichtlich.

Neu werden die den Bauzonen laut Art. 44 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) zuzuordnenden Empfindlichkeitsstufen (ES) geregelt.

Die Farbe der jeweiligen Zone wird weggelassen, es gelten die Vorgaben gemäss der

Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG4	III
Fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG5	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung am Seeufer	WGS	III
Gewerbezone	G4/G6	III
Zentrumszone	Z	III
Kernzone A/B	KA/KB	III
Quartiererhaltungszone	QEZ	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II / III
Freihaltezone	F	III
Erholungszone	E	III
Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan		

Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP).

Im Rahmen der Revision wird die Gewerbezone Gattikon in die Wohn- und Gewerbezone WG5 umgezont.

Im Zonenplan werden die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ausgewiesen (s. verschiedene Perimeter im Zonenplan).

² In den im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Wohnzonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

In den im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Wohnzonen kann im Rahmen von Gestaltungsplänen weiterhin von den Grundmassen abgewichen werden. Die heutige Regelung, wonach die Ausnützungsziffer frei und damit nicht beschränkt ist, verstösst gegen das Bundesrecht, zumal mit Gestaltungsplänen nicht unbeschränkt von den Zonenvorschriften abgewichen werden darf.

Art. 2 Massgebende Pläne

¹ Folgende Pläne sind massgebend:

- a) Der Zonenplan im Massstab 1:5'000 für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen;
- b) die Ergänzungspläne für die Kernzonen, die Zentrumszone, die Waldabstandslinien und für den Aussichtsschutz.

Art. 3 Erhebung einer Mehrwertabgabe

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um 100'000 Franken gekürzten Mehrwerts.

Art. 4 Erträge

¹ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

*Art. 2 definiert die massgebenden Pläne.
Neu wird der Ergänzungsplan Zentrum festgesetzt.*

Art. 3 wurde am 25. September 2025 an der Urnenabstimmung beschlossen. Infolge Planbeständigkeit ist dieser Artikel von der Revision ausgeklammert.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

2 Zonenvorschriften

2.1 Kernzonen

Art. 5 Kernzonenpläne

¹ In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan wichtige Elemente bezeichnet, die den Charakter des Orts- und Strassenbildes in besonderem Masse mitbestimmen:

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

Art. 6 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude

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

² Um den Fortbestand der Gebäude zu erleichtern, können untergeordnete Erweiterungen wie Anbauten, Balkone etc. zugelassen werden, wenn sie sich besonders gut in das Ortsbild einfügen.

Die Kernzonenbestimmungen werden lediglich punktuell angepasst, da die Bauvorschriften zusammen mit den Kernzonenplänen zuletzt im Jahr 2019 grundlegend überarbeitet wurden.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Neu können bei den rot bezeichneten Gebäuden mit einem Volumenschutz untergeordnete Erweiterungen genehmigt werden, um den Fortbestand der Gebäude zu erleichtern, sofern sie sich besonders gut in das Ortsbild einfügen.

³ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Fassadenfluchten sind zu übernehmen.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

⁴ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Hauptfirstrichtungen sind beizubehalten.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

⁵ Bei Ersatzbauten können geringfügige Abweichungen vom heutigen Zustand bewilligt werden, wenn diese aus Gründen der Wohnhygiene oder für die neue Zweckbestimmung des Gebäudes nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Ausserdem können Abweichungen angeordnet werden, wenn dadurch die Einpassung ins Ortsbild verbessert wird oder die Verkehrssicherheit es erfordert.

Ergänzung aufgrund Erfahrungen im Vollzug.

⁶ Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Art. 7 Massvorschriften für übrige Gebäude, Neu- und Umbauten

¹ Im Kernzonenplan nicht speziell bezeichnete Gebäude können gemäss Art. 6 Abs. 1 und 5 umgebaut, ersetzt oder gemäss Art. 7 Abs. 2 in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

² Für alle Bauten, auf welche die Ersatzbauweise nicht zur Anwendung gelangt, gelten folgende Massvorschriften:

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

	Kernzone A	Kernzone B
Vollgeschosse (max.)	3	2
Dachgeschosse (max.)	1	1
Anrechenbare Untergeschosse (max.)	1	1
Fassadenhöhe (traufseitig) (max.)	9.00 m *	7.50 m

Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB).

Fassadenhöhe (giebelseitig) (max.)	14.50 m *	13.00 m
Ausnützungsziffer (max.)	80 %	60 %
Gebäuelänge (max.)	40.00 m	30.00 m
Grundabstand (min.)	5.00 m	5.00 m

* Eine geringfügige Erhöhung der Fassadenhöhe kann bei besonderen topografischen Verhältnissen bewilligt werden, wenn dies gesamthaft zu einer besseren Einordnung in das Ortsbild führt und die schutzwürdigen nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben. Es ist kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten.

³ Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.

⁴ Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäuelänge erlaubt.

Art. 8 Einordnung und Gestaltung

¹ In den Kernzonen werden an die ortsbauliche Einordnung und die architektonische Gestaltung besonders hohe qualitative Anforderungen gestellt. Ersatz-, Um- und Neubauten sollen zur Identität des Orts- und Strassenbildes beitragen. Durch die Volumetrie, Stellung, Anordnung und Gestaltung der Bauten und Anlagen muss eine besonders gute Gesamtwirkung in Bezug auf das Projekt und den ortsbaulichen Kontext entstehen.

² Wo der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze zulässig, sofern ein ortsbaulich besseres Ergebnis sowie Verkehrssicherheit und Wohnhygiene gewährleistet sind. In den übrigen Fällen gilt § 265 PBG.

Anpassungen aufgrund neuer kantonalen Baubegriffe und Messweisen (IVHB).

Anpassungen aufgrund neuer kantonalen Baubegriffe und Messweisen (IVHB).

Anpassungen aufgrund neuer kantonalen Baubegriffe und Messweisen (IVHB). Neu ist kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Es wird präzisiert, dass die geschlossene Bauweise bis zur maximal zulässigen Gebäuelänge erlaubt ist.

Die Bestimmung wird sprachlich präzisiert.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

³ Klein- und Anbauten dürfen nicht mehr als 5 % der massgeblichen Grundfläche bedecken und müssen sich harmonisch ins Ortsbild einordnen.

Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB). Klein- und Anbauten dürfen neu nicht mehr als 5 % der massgeblichen Grundfläche bedecken. Damit liegt die neue Regelung um 2 % über der bisherigen Vorgabe, die 3 % erlaubte.

Art. 9 Dachgestaltung

¹ Als Dachform sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35 und 55° vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten oder historisch rechtfertigen. Flachdächer sind nur für untergeordnete Bauten und Gebäudeteile sowie Klein- und Anbauten zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch ins Orts- und Strassenbild einfügen.

Das neu eingeführte Wort «nur» führt dazu, dass künftig in der Kernzone keine Hauptgebäude mit einem Flachdach bewilligt werden können.

² Schrägdächer sind mit der Umgebung angepassten Ziegeln einzudecken.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

³ Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen sich in Bezug auf Grösse, Anzahl, Materialwahl und Gestaltung gut ins Dach einfügen und dem Gebäude erkennbar unterordnen. Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein.

Neu dürfen Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein. Bisher durften Dachaufbauten nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein (§ 292 PBG).

⁴ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Art. 10 Fassaden, Materialien

¹ Materialien, Formen und Farben sind so zu wählen, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Auffällige Verputze, Farben und Materialien sind unzulässig.

² Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Bei im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäuden sind Fenster mit Sprossenteilung vorzusehen.

³ Es sind nur Eigenreklamen mit zurückhaltender Gestaltung zulässig. Öffentliche Informationsstellen sind auch in den Kernzonen zulässig.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Art. 11 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebungsflächen sind ortsüblich und situationsgerecht zu gestalten und zu begrünen. Kernzonentypische Freiraumelemente wie Vorgärten, Zäune und dergleichen sind nach Möglichkeit zu erhalten oder bei Bauvorhaben anzupassen und weiterzuführen.

² Autoabstellplätze sind samt der Tiefgaragenrampen grundsätzlich im Gebäude zu integrieren. Carports und Einzelgaragen sind nicht erlaubt. Die Grundstückserschliessung und Parkierung sind so anzuordnen, dass bestehende Vorgärten und Grünflächen geschont werden.

³ Abweichungen können bei besonderen örtlichen Verhältnissen bewilligt werden.

⁴ Auf den im Kernzonenplan bezeichneten Platz- und Strassenräumen dürfen keine zusätzlichen Gebäude erstellt werden. Klein- und Anbauten können bis zu einer Grundfläche von 6 m² und einer Fassadenhöhe von 2.50 m auf speziell bezeichneten Flächen bewilligt werden. Die Flächen sind als Ganzes und in ihrem ursprünglichen Charakter zu erhalten (Beläge, Einfriedungen, Ausstattungselemente, Bäume).

Die Bestimmung wird justiert und sprachlich präzisiert. Die kernzonentypische Umgebungsgestaltung ist zu gewährleisten.

Eine ersatzabgabefreie Reduktion der Pflichtabstellplätze ist gemäss Art. 48 Abs. 7 lit. a), b) und f) möglich.

Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB).

⁵ In den im Kernzonenplan bezeichneten Freiräumen sind die ortsüblichen Strukturen, wie Vor-, Nutz- und Ziergärten und Gemeinschaftsflächen zu erhalten oder bei Bauvorhaben wieder herzurichten. Sie sind von oberirdischen Bauten freizuhalten. Oberirdische Fahrzeugabstellplätze sind nicht zulässig.

⁶ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, einheimische Arten zu ersetzen. Bei ortsbaulich begründeter Neugestaltung kann der Baum auch an einem anderen Standort gepflanzt werden.

Art. 12 Abweichungen und Qualitätssicherung

¹ Abweichungen von den Bestimmungen in Art. 9 bis 11 können bewilligt werden, wenn eine bessere Lösung und Einordnung in das Ortsbild vorliegt.

² Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder ein Modell verlangen.

2.2 Quartiererhaltungszonen

A «Perlatti-Siedlung»

Art. 13 Zweck und Grundsätze

¹ Die Quartiererhaltungszone «Perlatti-Siedlung» bezweckt die Erhaltung, die zeitgemässe Erneuerung sowie die Ergänzung des nach einheitlichen Grundsätzen und zu gleicher Bauzeit entstandenen Quartiers.

² Veränderungen haben für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und freiräumlichen Umgebung soweit möglich die Einheitlichkeit zu fördern und eine gute Gesamtwirkung zu gewährleisten.

Die Bestimmung wird justiert und sprachlich präzisiert.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Es wird mindestens eine ortsbauliche Analyse und ein Variantenstudium verlangt. Ein Konkurrenz- oder Varianzverfahren wird begrüsst. Von der Schrägdachpflicht darf nicht abgewichen werden.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

³ Die massgeblichen strukturbildenden Merkmale und prägenden Elemente sind zu berücksichtigen und weitgehend zu wahren.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Art. 14 Strukturbildende Merkmale, prägende Elemente

¹ Als wesentliche strukturbildende Merkmale und prägende Elemente gelten:

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

- die Erscheinung des Gesamtensembles, geprägt durch die regelmässige Anordnung, Stellung und Ausrichtung der Einzelbauten (durchgehende Baufluchten, regelmässige Bauabstände);
- die Typologie und der architektonische Ausdruck der schlichten Einzelbauten mit Satteldach und gut proportionierten Quergiebeln;
- die Volumetrie, insbesondere das Verhältnis von Gebäudegrundfläche zur Gesamthöhe sowie Geschossigkeit (1 Unter- oder Sockelgeschoss, 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss);
- das Freiraumgefüge, bestehend aus durchgrüntem Vorgarten- und Gartenbereichen, Durchblicken sowie Strassen- und Wegnetz.

Art. 15 Nutzweise

¹ Die Quartiererhaltungszone «Perlatti-Siedlung» ist für die Wohnnutzung bestimmt. Mässig störendes Gewerbe ist in Erd- und Untergeschossen zulässig.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Art. 16 Nutzungsmass und Bauweise

¹ Es gilt keine Ausnützungsziffer.

² Um-, An- und Ausbauten müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur vorhandenen Volumetrie und Gestaltung stehen.

³ Neubauten haben gestalterisch die Zielsetzungen und Anforderungen in Art. 13 und 14 zu erfüllen.

⁴ Die geschlossene Bauweise ist nur für das hangseitige Strassengeschoss und Klein- und Anbauten gestattet.

⁵ Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er wird nur bewilligt, wenn das bisherige Quartierbild nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung eines Ersatzbaus entsprechend Abs. 3 gesichert ist.

Art. 17 Fachgutachten

¹ Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder ein Modell verlangen.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB).

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

B «Mythenstrasse»

Art. 18 Zweck

¹ Die Quartiererhaltungszone «Mythenstrasse» bezweckt die bauliche Erneuerung und Verdichtung des Quartiers unter Berücksichtigung der quartierprägenden Strukturmerkmale.

Art. 19 Quartierprägende Strukturmerkmale

¹ Bauten, Anlagen und bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden haben dem Quartiercharakter zu entsprechen. Quartierprägend sind folgende Strukturmerkmale:

- in der Regel in einer Flucht ausgerichtete, einfache Gebäudekuben in offener Bauweise, mit einem Gebäudesockel und viergeschossigen Erscheinungsbild;
- allseitig gestaltete Fassaden mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Fensteröffnungen und geschlossenem Fassadenanteil;
- hoher Grünflächenanteil mit vielfältig strukturierten Gärten, Kleingehölzen, Einzelbäumen und Baumgruppen.

Art. 20 Nutzweise

¹ Zulässig sind Wohnen und höchstens mässig störendes Gewerbe.

Die Schaffung der neuen Quartiererhaltungszone (QEZ) «Mythenstrasse» trägt dazu bei, dass der Charakter des Quartiers bewahrt bleibt und eine zeitgemässe Weiterentwicklung sichergestellt wird.

Neu werden in der QEZ «Mythenstrasse» quartierprägende Strukturmerkmale festgesetzt. Zu den Bauten und Anlagen zählen auch Parkierungsanlagen sowie Klein- und Anbauten.

Neu wird eine Bestimmung zur Nutzweise festgesetzt.

Art. 21 Grundmasse für Neubauten

¹ In der Quartiererhaltungszone «Mythenstrasse» gelten für Neubauten die folgenden Grundmasse:

Ausnutzungsziffer (max.)	100 %
Vollgeschosse (max.)	4
Fassadenhöhe / Gesamthöhe (max.)	14.00 m
Grundabstand (min.)	5.00 m
Grünflächenziffer (min.)	50 %
Gebäudelänge (max.)	15.00 m

² Anstelle von 4 Vollgeschossen sind 3 Vollgeschosse und 1 Attikageschoss oder Dachgeschoss erlaubt.

³ Längere Gebäude können bewilligt werden, wenn die Fassaden entlang der Strassen gliedert und nach hinten gestaffelt werden und die Einordnung in das Quartierbild gewährleistet bleibt.

In der QEZ «Mythenstrasse» sind bei Neubauten max. vier Vollgeschosse erlaubt. Somit wird im Vergleich zur heutigen Zonierung mehr Spielraum in der Höhenentwicklung der Bauten eingeräumt. Es ist kein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Der Fussabdruck der Gebäude soll klein gehalten werden. Weil vier anstelle von drei Vollgeschossen erlaubt sind und kein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist, wird die maximale Ausnutzungsziffer auf 100 % erhöht. Die Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe darf maximal 14.00 m betragen. Der Mindestgrundabstand verbleibt bei 5.00 m, während die maximale Gebäudelänge von 40.00 auf 15.00 m reduziert wird.

In diesem Fall sind die Nutzflächen im Attikageschoss bzw. Dachgeschoss an die Ausnutzungsziffer anzurechnen (vgl. § 9 Allgemeine Bauverordnung).

Damit kann ein Bezug zur Massstäblichkeit der Bauten im direkten Umfeld geschaffen werden.

C «Bürgerstrasse»

Art. 22 Zweck

¹ Die Quartiererhaltungszone «Bürgerstrasse» bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Weiterentwicklung von drei Gebäudegruppen mit jeweils ähnlichen Bautypologien und legt ergänzende Festlegungen zum Bauen im Uferbereich fest.

Art. 23 Nutzweise

¹ Zulässig sind Wohnen und höchstens mässig störendes Gewerbe. Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Bereichs sind mindestens 50 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gewerblich zu nutzen.

Art. 24 Anforderungen

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass der Charakter der jeweiligen Ensembles erhalten bleibt. Die folgenden Merkmale sind zu beachten:

- Gebäudegruppe A
Grossvolumige Fabrikanlage am See mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden mit markanten Dachformen / Dreigeschossiges Wohngebäude mit Quergiebel an der Seestrasse.
- Gebäudegruppe B
Stadhäuser mit Blick zum See.

Im Unterschied zur QEZ «Mythenstrasse» besitzt das Quartier an der Bürgerstrasse eine andere räumliche Ausgangslage. Die Erhaltung und zeitgemässe Weiterentwicklung der drei Gebäudegruppen wird durch die neu in der BZO festgelegte QEZ sichergestellt.

Es gilt bereits heute eine Gewerbeverpflichtung in der Zone WGS.

Es werden bestimmte Merkmale der drei Gebäudegruppen definiert, wobei Bauten und Anlagen so zu gestalten sind, dass der Charakter der jeweiligen Gebäudegruppe erhalten bleibt.

- Gebäudegruppe C
Mehrheitlich einfache Wohngebäude mit einheitlicher Gebäudegrundfläche, zwei Vollgeschossen, einem Gebäudesockel und einem Satteldach quer zum Hang / Eckgebäude mit räumlichem Bezug zur Bürgerstrasse und Seestrasse / historisches Reihenhaus parallel zur Bahn / Bauernhaus mit Ökonomieteil quer zum Hang.
- ² Seeseitig der Seestrasse darf das Mass der mit Gebäuden überstellten Grundstücksfläche nicht erhöht werden. Die Umgebung ist situationsgerecht zu begrünen und standortgerecht zu bepflanzen. Markante Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten, zu ergänzen und bei Abgang an geeigneter Lage zu ersetzen. Mit der Umgebungsgestaltung ist auf mindestens 25 % der Anstosslänge der Seestrasse die Sicht auf den See zu gewährleisten.

Art. 25 Ersatzbauten und Umbauten

¹ Die rechtmässig erstellten Bauten dürfen ungeachtet der Grundmasse für Neubauten umgenutzt, umgebaut und einmalig um max. 10 % des bestehenden Gebäudevolumens erweitert werden.

² Als bestehende Bauten gelten solche, die vor dem 1.1.2025 bewilligt worden sind.

Gemäss dem regionalen Richtplan Zimmerberg – Teilrevision «Uferbereich am Zürichsee» – befindet sich das seeseitige Gebiet der QEZ «Bürgerstrasse» im regionalen Uferabschnitt «Parkstrasse». Trotz der industriellen Vergangenheit ist die Umgebungsgestaltung so auszurichten, dass das Areal klar als Bestandteil des regionalen Uferabschnittes «Parkstrasse» erkennbar bleibt.

Seeseitig der Seestrasse sind nur Volumenerweiterungen in den Obergeschossen oder Dachgeschossen, zum Beispiel in Form von Dachaufbauten, erlaubt. Der «Fussabdruck» darf nicht vergrössert werden. Bergseitig der Seestrasse gilt diese Einschränkung nicht.

Art. 26 Grundmasse für Neubauten

¹ Seeseitig der Seestrasse gelten die folgenden Grundmasse:

Ausnützungsziffer (max.)	40 %
Gebäudebreite parallel zur Seekante (max.)	18.00 m
Vollgeschosse (max.)	2
Dachgeschosse Firstrichtung quer zur Seekante (max.)	1
Fassadenhöhe (max.)	6.00 m
Gesamthöhe (max.)	11.00 m
Grünflächenziffer (min.)	50 %

² Bergseitig der Seestrasse gelten die folgenden Grundmasse:

Ausnützungsziffer (max.)	47 %
Vollgeschosse (max.)	3
Dachgeschosse (max.)	1
Fassadenhöhe (traufseitig) (max.)	9.00 m
Fassadenhöhe bei Schrägdächern, giebelseitig gemessen (max.)	14.00 m
Grundabstand (min.)	3.50 m
Grünflächenziffer (min.)	50 %

Für Neubauten seeseitig der Seestrasse werden die Grundmasse gemäss den im Rahmen der Teilrevision «Uferbereich am Zürichsee» festgelegten Voraussetzungen bestimmt. Die Grundmasse kommen nur auf den heute unternutzten Grundstücken zur Anwendung. Auf Grundstücken, deren bestehende Gebäude eine Ausnützungsziffer von mehr als 40 % aufweisen, dürfen diese in den bisherigen Abmessungen durch Neubauten ersetzt werden. Auf unternutzten Grundstücken dürfen Anbauten und Neubauten bis zu einer maximalen Ausnützungsziffer von 40 % erstellt werden, wie dies in der heutigen Wohnzone WGS erlaubt ist.

Für Neubauten bergseitig der Seestrasse werden die Grundmasse festgesetzt. Die Grundmasse kommen nur auf den heute unternutzten Grundstücken zur Anwendung. Auf Grundstücken, deren bestehende Gebäude eine Ausnützungsziffer von mehr als 47 % aufweisen, dürfen diese in den bisherigen Abmessungen durch Neubauten ersetzt werden. Auf unternutzten Grundstücken dürfen Anbauten und Neubauten bis zu einer maximalen Ausnützungsziffer von 47 % erstellt werden. Die

Gebäudelänge (max.)

18.00 m *

Ausnutzungsziffer weicht von jener in der Wohnzone W2b (Ausnutzungsziffer 40 %) ab, da bergseitig der Seestrasse anstelle von zwei neu drei Vollgeschosse erlaubt sind bzw. kein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist.

* gemäss Abs. 3

³ Längere Gebäude können bewilligt werden, wenn die Fassaden entlang der Strassen gliedert und nach hinten gestaffelt werden und die Einordnung in das Quartierbild gewährleistet bleibt.

Die Bestimmung lässt Spielraum für längere Gebäude zu, wenn deren Fassaden gestaffelt sind.

2.3 Zentrumszone

Art. 27 Zweck

¹ Die Zentrumszone bezweckt, das Zentrum von Thalwil in seiner Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung zu stärken und die Umgebungsflächen für den Aufenthalt und die Begegnung aufzuwerten.

Der bestehende Zweckartikel wird gekürzt und präzisiert.

Art. 28 Grundmasse

¹ In der Zentrumszone gelten folgende Grundmasse:

Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB).

Vollgeschosse (max.)

5

Heute sind vier Vollgeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig. Neu sind fünf Vollgeschosse, jedoch kein zusätzliches anrechenbares Dachgeschoss erlaubt. Das oberste Geschoss darf jedoch freiwillig als Dachgeschoss ausgestaltet werden.

Anrechenbare Untergeschosse (max.)	1
Fassadenhöhe (traufseitig) (max.)	17.50 m
Fassadenhöhe (giebelseitig) (max.)	19.00 m
Grundabstand (min.)	5.00 m

² Über dem 5. Vollgeschoss sind nur kleinere technisch bedingte Aufbauten zulässig. Bei Umbauten sind Abweichungen möglich.

Art. 29 Nutzweise

¹ Es ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.

² Der Gewerbeanteil muss mindestens 30 % der realisierten Gesamtnutzfläche betragen.

Ein anrechenbares Untergeschoss bleibt weiterhin zulässig.

Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB).

Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB). Erlaubt sind Gebäude mit einem Flachdach oder flach geneigten Schrägdach.

Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB).

Die Bestimmung wird justiert und präzisiert. Neu sind gemäss Abs. 1 fünf anstelle von vier Vollgeschossen zulässig.

Die Bestimmung wird sprachlich präzisiert.

Bisher durfte ein maximaler Wohnanteil von 2/3 nicht überschritten werden. Der maximale Wohnanteil fällt daher etwas höher aus. Siehe Definition zur Gesamtnutzfläche (Art. 46 BZO).

³ Das Erdgeschoss ist ausschliesslich gewerblich zu nutzen. In den zur Gotthardstrasse zugewandten Räumen sind in den Zugangsgeschossen kundenorientierte oder kundenintensive Nutzungen vorzusehen. In untergeordnetem Mass sind andere Nutzungen erlaubt.

Art. 30 Bauweise und Umgebungsgestaltung

¹ Die Höhenlage von Neubauten ist so anzusetzen, dass die Zugangsgeschosse von den öffentlichen Strassen aus stufenlos erreicht werden können. Die Zugangsgeschosse müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 3.00 m aufweisen. Bei besonderen örtlichen Verhältnissen und bei neubauähnlichen Umbauten sind Abweichungen möglich.

² Die im Ergänzungsplan bezeichneten Umgebungsflächen auf Privatgrund sind aufenthaltsfreundlich zu gestalten.

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

Das Zugangsgeschoss ist baurechtlich nicht definiert. Darunter wird das Geschoss verstanden, welches an die Strassenebene anschliesst. Kundenorientierte bzw. -intensive Nutzungen in den Zugangsgeschossen leisten einen Beitrag zu lebendigen Räumen in Zentren sowie an anderen prägnanten Orten (z. B. Kreuzungen, ÖV-Haltestellen).

Die Bestimmung gilt nicht bei neubauähnlichen Umbauten.

Neu wird der Ergänzungsplan Zentrum festgesetzt. Die darin bezeichneten Umgebungsflächen sind als Teil des öffentlichen Raums auszugestalten und sollen einen direkten Bezug zu den Erdgeschossnutzungen herstellen. Sie sollen zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen und eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Eine punktuelle Begrünung und Bepflanzung sind zu prüfen. Die Flächen sind allgemein zugänglich zu gestalten.

Neben den im Ergänzungsplan Zentrum bezeichneten Umgebungsflächen sind Freihaltbereiche ausgewiesen.

⁴ Gemeinschaftsflächen gemäss Art. 50 Abs. 3 dürfen auf den Dachflächen angeordnet werden.

⁵ Im Erdgeschoss ist der Grenzbau bis auf eine Bautiefe von 10.00 m ab Baulinie auch ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig.

2.4 Wohnzonen

Art. 31 Grundmasse

¹ In den Wohnzonen gelten folgende Vorschriften:

	Zonen						
	W2a	W2b	WG2 WGS	W3	WG3	WG4	WG5
Ausnutzungsziffer (max.)	30 % ^c	40 % ^c	40 % ^{c, d}	60 % ^c	60 % ^{c, d}	70 % ^{c, d}	130 %
Grünflächenziffer (min.)	40 %	40 %	40 %	40 %	40 %	40 %	40 %
Vollgeschosse (max.)	2	2	2	3	3	4	5

Die Dachterrassennutzung ist gemäss Art. 47 Abs. 4 jedoch auf maximal 50 % der Dachfläche beschränkt.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Die Gewerbezone Gattikon wird in eine fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG5 umgezont. Neu gilt eine Ausnutzungsziffer von 130 %.

Neu wird eine Grünflächenziffer (GFZ) festgesetzt. Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen (§ 257 PBG).

Dachgeschoss / Attikageschosse (max.)	1	1	1	1	1	1	-	
Anrechenbare Untergeschosse (max.)	1 ^a	1 ^a	1	1	1	1	-	
Fassadenhöhe (generelles Mass) (max.)	8.00 m	8.00 m	8.00 m	11.00 m	11.00 m	14.00 m	17.00 m	<i>Die Fassadenhöhen werden um 0.50 m erhöht. Im Gegenzug wird das Mass der zulässigen Abgrabung beschränkt.</i>
Fassadenhöhe bei Schrägdächern, giebelseitig gemessen (max.)	12.00 m	12.00 m	12.00 m	16.00 m	16.00 m	19.00 m	20.00 m	<i>Ergibt sich aus der Summe der bisherigen Gebäudehöhe und Firsthöhe. In der WG5 darf das oberste Vollgeschoss mit einem Schrägdach ausgebildet werden.</i>
Fassadenhöhe bei fassadenbündigen Attikageschossen (max.)	11.50 m	11.50 m	11.50 m	14.50 m	14.50 m	17.50 m	-	<i>Ergibt sich aus der Summe der neuen Fassadenhöhe und 3.50 m für ein Attikageschoss.</i>
Gebäuelänge (max.)	25.00 m/ 30.00 m ^b	25.00 m/ 30.00 m ^b	30.00 m	40.00 m	40.00 m	40.00 m	40.00 m	
Grundabstand (min.)	5.00 m	5.00 m	5.00 m	5.00 m	5.00 m	5.00 m	5.00 m	

^a gemäss Art. 31 Abs. 3

^b gemäss Art. 31 Abs. 7

^c siehe Art. 31 Abs. 4

^d siehe Art. 31 Abs. 4 und Art. 33 Abs. 4

² Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine offene Absturzsicherung (Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe (generelles Mass) in diesem Bereich um 1.00 m erhöht werden.

³ In den Wohnzonen W2a und W2b sind in anrechenbaren Untergeschossen Flächen, die dem Wohnen, Arbeiten oder dem sonstigen dauernden Aufenthalt von Personen dienen, nur bis zur Hälfte einer durchschnittlichen Vollgeschossfläche gemäss § 255 Abs. 3 PBG zulässig.

⁴ Wird in den Wohnzonen und in den Wohn- und Gewerbezonon auf das anrechenbare Untergeschoss verzichtet oder werden im anrechenbaren Untergeschoss ausschliesslich Nutzungen gemäss Art. 33 Abs. 4 (Gewerbeförderung) realisiert, erhöht sich die zulässige Ausnützungsziffer auf folgende Werte:

- W2a	35 %
- W2b	47 %
- WG2	50 %
- W3 / WG3	73 %
- WG4	82 %

Die zulässigen Fassadenhöhen gemäss Art. 31 Abs. 1 reduzieren sich in diesem Fall um 0.50 m.

Verglaste Geländer zählen nicht zu den offenen Absturzsicherungen.

Die Bestimmung wird sprachlich präzisiert.

Bewohnte Untergeschosse stellen aus raumplanerischer Sicht eine Herausforderung dar, da sie sowohl in Bezug auf die Wohnqualität als auch hinsichtlich der erforderlichen Abgrabungen und des Erscheinungsbildes problematisch sein können. Dennoch werden sie aus ökonomischen Überlegungen häufig realisiert, da sie nicht zur Berechnung der Ausnützungsziffer zählen und somit einen finanziellen Anreiz schaffen. Um diesem Trend entgegenzuwirken, wird der Nutzungsverlust beim Verzicht auf ein anrechenbares Untergeschoss ausgeglichen. Ein nicht anrechenbares Untergeschoss ohne Räume, die dem Wohnen, Arbeiten oder dem sonstigen dauernd Aufenthalt von Personen dienen, ist erlaubt. Diese Wahlfreiheit gilt auch bei Arealüberbauungen.

Der Fussabdruck der Gebäude wird etwas grösser. Im Gegenzug wird das Mass der zulässigen Fassadenhöhe (generelles Mass, giebelseitig gemessen und bei fassadenbündigen Attikageschossen) um 0.50 m reduziert.

⁵ Für Grundstücke am Seeufer in den Zonen W2a und WGS darf die Gesamtlänge der Gebäude max. 50 % der Seeanstosslänge des Grundstückes betragen und es gilt eine Überbauungsziffer von max. 25 %.

⁶ In den Zonen W2a, W2b, WG2, W3, WG3 und WG4 erhöht sich der Grundabstand bei Fassaden von mehr als 15.00 m Länge um 1/4 der Mehrlänge über dem Mass von 15.00 m, insgesamt jedoch max. bis auf 10.00 m. Bei der Berechnung der für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen wird die Fassadenlänge von benachbarten Gebäuden zusammengerechnet, wenn der Abstand zwischen den Gebäuden weniger als 7.00 m misst.

⁷ In den Wohnzonen W2a und W2b erhöht sich die zulässige Gebäudelänge bei Reiheneinfamilienhäusern auf max. 30.00 m.

Art. 32 Nutzweise

¹ In allen Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe zulässig.

² In den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichen ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 33 Gewerbeerleichterung und Gewerpflicht

¹ In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2, WG3, WG4, WG5 und WGS ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.

² In der Zone WGS darf in Vollgeschossen max. 50 % der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen verwendet werden.

Die Regelung wird im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision aufgrund der neuen Vorgaben zum Bauen am Zürichsee überprüft und bei Bedarf angepasst.

Die Bestimmung wird sprachlich präzisiert.

Für alle anderen Gebäude gilt demzufolge weiterhin eine maximale Gebäudelänge von 25.00 m (vgl. Art. 31 Abs. 1).

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Die Bestimmung wird sprachlich präzisiert.

Die Bestimmung wird justiert und sprachlich präzisiert.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO. Die Bestimmung gilt bereits heute für die WGS.

³ In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG5 muss der Gewerbeanteil mindestens 30 % der realisierten Gesamtnutzfläche betragen.

⁴ Werden in den Wohn- und Gewerbebezonen WG2, WG3 und WG4 Gebäude nach Art. 31 Abs. 4 realisiert, sind zur Gewerbebeförderung im anrechenbaren Untergeschoss dauerhaft gewerblich genutzte Geschossflächen im Umfang von max. 10 % der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche erlaubt.

Art. 34 Bauweise

¹ Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge erlaubt.

2.5 Gewerbezone

Art. 35 Grundmasse

¹ In den Gewerbebezonen gelten folgende Vorschriften:

	Gewerbezone G6	Gewerbezone G4
Baumassenziffer (max.)	6 m ³ /m ²	4 m ³ /m ²
Fassadenhöhe / Gesamthöhe (max.)	16.50 m	12.50 m
Grundabstand (min.)	3.50 m	3.50 m

Die Bestimmung gilt ausschliesslich für die Zone WG5. In Gattikon soll neben der neu zulässigen Wohnnutzung die gewerbliche Nutzung weiterhin gefördert werden.

Die Bestimmung wird justiert und sprachlich präzisiert.

Die Bestimmung wird justiert und sprachlich präzisiert.

Die Gewerbebezonen werden neu definiert.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Das Grundmass wird um 0.50 m gegenüber der gültigen BZO erhöht.

Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB).

² Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten, wobei unter Einbezug des Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlags ein Maximalmass von 10.00 m gilt.

Art. 36 Bauweise und Nutzweise

¹ Die geschlossene Überbauung ist zulässig.

² Neben Industrie- und Gewerbebetrieben ist auch Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig.

³ Für Handelsgewerbe gilt:

- a) Die Verkaufsfläche ist auf maximal 7'500 m² beschränkt.
- b) Der Verkauf für Güter des täglichen Bedarfs ist auf eine Verkaufsfläche von maximal 200 m² beschränkt.

2.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)

Art. 37 Massvorschriften

¹ In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Die Bestimmung wird sprachlich präzisiert.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Gemäss regionalem Richtplan sind Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen, welche über den verkehrsrelevanten Schwellenwerten gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) liegen, in den jeweiligen Zonen auszuschliessen. Gemäss § 56 Abs. 3 PBG können in Gewerbezonnen bestimmte Betriebsarten ausgeschlossen werden. Dementsprechend wird die Bestimmung justiert und sprachlich präzisiert.

Neu gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Die Gemeinde hat hinsichtlich der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umgebung eine Vorbildfunktion. In der Regel werden im öffentlichen Beschaffungswesen Wettbewerbe durchgeführt.

² Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, beträgt der minimale Grenzabstand die Hälfte der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 5.00 m.

³ Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit zulässig.

⁴ Es ist eine auf die Nutzung abgestimmte, ökologisch hochwertige Umgebungsgestaltung mit Grünflächen und Bäumen sicherzustellen.

2.7 Erholungszone

Art. 38 Erholungszone

¹ In den Erholungszonen sind folgende Nutzungen zulässig:

- a. am Seeufer:
 - Wassersport- und Badeanlagen mit den nötigen Infrastrukturbauten und -anlagen
 - bestehendes Hotel und Restaurants
- b. im Brand:
 - Sportanlagen mit der nötigen Infrastruktur
 - Bauten und Anlagen für Freizeitaktivitäten für Jugendliche wie Pfadiheim, Abenteuerspielplatz etc.
- c. im Züsack:
 - Tennisplatz mit Clubhaus
- d. im Eichstock:
 - Familiengärten und Kleintierzucht mit den dafür nötigen Bauten und Infrastrukturanlagen
- e. im Gebiet Walchli:
 - Spielplatz für alle Altersstufen
- f. im Gebiet Würz:
 - Erholungsanlage mit Sitzbänken, Feuerstelle und Brunnenanlage

Zonenintern gilt der kantonale Grenzabstand von mindestens 3.50 m. Gegenüber Grundstücken in einer anderen Zone, ist kein Mehrlängen- bzw. Mehrhöhenzuschlag einzuhalten.

Die Bestimmung wird inhaltlich präzisiert.

Die Bestimmung wird im Sinne der klimaangepassten Umgebungsgestaltung festgesetzt.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

- g. im Gebiet Böni (Traumgarten):
- Die Erholungszone im Gebiet Böni bezweckt den Erhalt der Parkanlage mit Themengärten, naturnahen Spiel- und Bildungsbereichen und Eventlokalitäten sowie der Möglichkeit einer gemeinschaftlichen Nutzung.
 - Es ist auf eine ökologische Gestaltung und den grösstmöglichen Erhalt des grosskronigen Baumbestandes zu achten.
- h. im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli:
- Die Erholungszone Böni-Vogelsang-Mettli dient der Erholung und der bevölkerungsnahen Landwirtschaft sowie der Freihaltung der Kulturlandschaft mit einer ökologisch wertvollen und wenig intensiven Bewirtschaftung.
 - Zulässig sind Erholungsinfrastrukturen wie Wege, Rast- und naturnahe Spielplätze sowie Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Nutzung und bevölkerungsnaher Landwirtschaft.
 - Geschlossene Einfriedungen und Schrebergärten sind nicht zulässig.
 - Bauten und Anlagen sowie Einfriedungen und Veränderungen an der Umgebung haben sich besonders gut in die Landschaft einzuordnen.
 - Hecken und die Begrünung von Einfriedungen sind mit einheimischen respektive regionaltypischen, standortgerechten Arten auszuführen.

² Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen dürfen im bestehenden Umfang erneuert und ersetzt werden.

³ Neue Kleinbauten und Anbauten sind für die zulässige Nutzweise erlaubt, andere Bauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.

Die Bestimmung wird justiert und sprachlich präzisiert.

Anpassungen aufgrund neuer kantonalen Baubegriffe und Messweisen (IVHB).

⁴ Bauten und Anlagen sind in die landschaftliche Umgebung einzupassen.

⁵ Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone gilt der Grundabstand der entsprechenden Zone.

3 Besondere Institute

3.1 Arealüberbauungen

Art. 39 Zulässigkeit, Arealfläche

¹ Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen und in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung zulässig. Davon ausgenommen ist die Wohnzone W2a.

² Die Mindestarealfläche beträgt 3'000 m².

³ Die Grünflächenziffer beträgt 50 %.

Art. 40 Erleichterungen

¹ In den Wohnzonen W2, WG2, WGS und WG4 ist der Bau eines zusätzlichen Vollgeschosses erlaubt. In den Wohnzonen W3 und WG3 sind zwei zusätzliche Vollgeschosse zulässig. Die in Art. 31 Abs. 1 festgelegten Fassadenhöhen erhöhen sich in diesem Fall um folgende Werte:

- a) beim Bau eines zusätzlichen Vollgeschosses um 3.00 m.
- b) beim Bau von zwei zusätzlichen Vollgeschossen um 6.00 m.

Absatz 4 verlangt die Einpassung der Bauten und Anlagen in die Umgebung.

Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB).

Die Bestimmung wird justiert und sprachlich präzisiert.

Die Mindestarealfläche wird im Vergleich zur Bestimmung in der gültigen BZO, welche 4'000 m² vorsah, um 1'000 m² reduziert.

Neu wird eine Grünflächenziffer (GFZ) festgesetzt.

Die Bestimmung wird sprachlich präzisiert.

² Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt. Es ist kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten.

³ Freiflächen müssen zusammenhängend gestaltet sein und der Arealüberbauung als benützbare Aussenräume dienen.

⁴ Die Ausnützungsziffer gemäss Art. 31 Abs. 1 oder Art. 31 Abs. 4 erhöht sich um 10 %, sofern mindestens 25 % der zum Wohnen und Arbeiten genutzten Bruttogeschossflächen zur Erstellung von ausnützungseffizientem Wohnraum reserviert sind. Die Wohnungsgrössen dürfen für diesen Anteil maximal die in Art. 41 Abs. 4 lit. d) aufgeführten Hauptnutzflächen nach SIA 416 umfassen, wobei kein Spielraum für Überschreitungen besteht.

3.2 Sonderbauvorschriften

Art. 41 Siedlungserneuerung mit Neubauten in den Zonen W3, WG3

¹ Mit diesen Sonderbauvorschriften sollen unter dem Aspekt der Siedlungserneuerung und der Aufwertung sowie der Förderung von Alters- und Familienwohnraum die Voraussetzungen für Nachverdichtungen mit hoher Siedlungsqualität geschaffen werden.

² Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes regeln, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung.

³ Es gelten folgende Erleichterungen:

- a) Erlaubt sind 1 anrechenbares Untergeschoss und max. 4 Vollgeschosse;
- b) Die zulässige Fassadenhöhe und Gesamthöhe beträgt max. 14.50 m;
- c) Die zulässige Ausnützungsziffer erhöht sich auf max. 85 %;

Die Bestimmung wird inhaltlich präzisiert. Hingegen ist der Mehrlängenzuschlag gegenüber Drittgrundstücken einzuhalten.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Die Bestimmung wird sprachlich präzisiert.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Die Bestimmung wird sprachlich präzisiert.

Die bestehenden Sonderbauvorschriften (SBV) für die Wohnzonen W3 und WG3 werden beibehalten und im Rahmen der Revision justiert.

d) Beim Bau von preisgünstigen Mietwohnungen erhöht sich die Ausnutzungsziffer gemäss lit. c) um die anrechenbare Fläche der preisgünstigen Wohnungen, jedoch höchstens auf eine Ausnutzungsziffer von 95 %. Es müssen jedoch mindestens drei Wohnungen nach den Kriterien der kommunalen Verordnung zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum realisiert und dauerhaft sichergestellt werden;

e) Es ist kein Mehrhöhenzuschlag einzuhalten.

⁴ Die Erleichterungen gemäss Abs. 3 können beansprucht werden, wenn die folgenden einheitlichen Gestaltungsgrundsätze erfüllt sind:

a) Bauten und Anlagen und die Umgebung sind gut zu gestalten. Dies gilt auch für Material und Farben.

b) Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 50 %.

c) Das oberste Geschoss ist als Vollgeschoss auszugestalten.

Die Stimmberechtigten haben am 3. März 2024 der Einzelinitiative «Für mehr bezahlbare Wohnungen in Thalwil» zugestimmt. Die BZO wird nun entsprechend angepasst, um den Bau preisgünstiger Mietwohnungen gezielt zu fördern. Die Begrifflichkeit des preisgünstigen Wohnraums ist in § 49b PBG sowie in der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) abschliessend geregelt. Neu wird durch die SBV die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum gefördert. Es wird eine um maximal 10 % höhere Ausnutzungsziffer gewährt, wenn mindestens drei Wohnungen nach Kriterien der kommunalen Verordnung zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum realisiert und dauerhaft sichergestellt werden.

Die Bestimmung wird justiert und sprachlich präzisiert.

- d) Auf mindestens 25 % der zum Wohnen und Arbeiten genutzten Bruttogeschossflächen sind flächeneffiziente Wohnungen zu realisieren. Flächeneffiziente Wohnungen dürfen maximal die nachfolgend aufgeführten Hauptnutzflächen nach SIA 416 aufweisen:

	Zimmerzahl ohne Küche und Bad/WC-Räume									
	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6
Maximale Hauptnutzfläche HNF nach SIA in m ² (inkl. interne Abstellräume, Korridore, Treppen usw.)	50	61	66	77	88	99	105	110	121	132

Art. 42 Siedlungserneuerung mit Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur in den Zonen W3, WG3 und WG4

¹ Die Sonderbauvorschriften bezwecken, die Siedlungserneuerung und haushälterische Bodennutzung unter Beibehaltung der bestehenden Gebäudestruktur in den Zonen W3, WG3 und WG4 zu erleichtern sowie eine hohe Siedlungsqualität zu fördern.

² Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes regeln, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung.

Die Einführung der SBV bezweckt die Siedlungserneuerung und Nachverdichtung der Zonen W3, WG3 und WG4. Der Grundsatz dabei ist eine erhöhte Ausnützung unter Beibehaltung der bestehenden Gebäudestruktur sowie die Förderung einer hohen Siedlungsqualität.

SBV bewirken keinen Zwang, nach diesen zu bauen. Die Grundeigentümerschaft kann entscheiden, ob sie ein Bauprojekt nach Regelbauweise, nach den SBV für Neubauten (Art. 41) oder nach den SBV mit Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur (Art. 42) realisieren möchte.

³ Um den Fortbestand bestehender Bauten zu erleichtern, dürfen bestehende Bauten in ihren äusseren Abmessungen erweitert und vergrössert sowie um- und ausgebaut werden. Dabei gelten folgende Erleichterungen:

- a) Die zulässige Geschosshöhe beträgt:
- | | | |
|---------------------|------------------------|---|
| in den Zonen W3/WG3 | VG max. | 5 |
| | anrechenbare UG | 0 |
| | DG oder Attikageschoss | 0 |
| in der Zone WG4 | VG max. | 6 |
| | anrechenbare UG | 0 |
| | DG od. Attikageschoss | 0 |
- b) Die zulässige Fassadenhöhe und Gesamthöhe beträgt:
- | | |
|---------------------|---------|
| in den Zonen W3/WG3 | 16.50 m |
| in der Zone WG4 | 19.50 m |
- c) Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt:
- | | |
|---------------------|-------|
| in den Zonen W3/WG3 | 120 % |
| in der Zone WG4 | 130 % |
- d) Beim Bau von preisgünstigen Mietwohnungen erhöht sich die Ausnutzungsziffer gemäss lit. c) um die anrechenbare Fläche der preisgünstigen Wohnungen, jedoch höchstens um 10 %. Es müssen jedoch mindestens 3 Wohnungen nach den Kriterien der kommunalen Verordnung zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum realisiert und dauerhaft sichergestellt werden.

Anbauten an bestehende Gebäude sind gestattet, während freistehende Neubauten nicht erlaubt sind.

Vergleich zur Regelbauweise:

*3 Vollgeschosse
1 anrechenbares Untergeschoss
1 Dach- oder Attikageschoss*

Vergleich zur Regelbauweise:

*4 Vollgeschosse
1 anrechenbares Untergeschoss
1 Dach- oder Attikageschoss*

Vergleich zur Regelbauweise:

*16.00 m Fassadenhöhe bei Schrägdach
19.00 m Fassadenhöhe bei Schrägdach*

Vergleich zur Regelbauweise:

*Ausnutzungsziffer 60 % (Brutto-AZ 100 %)
Ausnutzungsziffer 70 % (Brutto-AZ 105 %)*

Neu wird durch die SBV die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum gefördert.

- e) Die Gebäudelänge ist frei.
- f) Es ist kein Mehrhöhenzuschlag und Mehrlängenzuschlag einzuhalten.
- g) Das Näherbauen an die Strassengrenze kann gestattet werden.

⁴ Als bestehende Bauten gelten solche, die vor dem 1.1.1991 bewilligt worden sind.

⁵ Die Erleichterungen gemäss Abs. 3 können beansprucht werden, wenn die folgenden einheitlichen Gestaltungsgrundsätze erfüllt sind:

- a) **Genereller Grundsatz**
Die Grundstruktur des Gebäudebestands ist grossmehrheitlich zu erhalten. Die baulichen Erweiterungen sind architektonisch gut zu gestalten und sie sind rücksichtsvoll in das bauliche Umfeld einzuordnen, so dass eine gute Gesamtwirkung mit den bestehenden Gebäuden und der Nachbarschaft erzielt wird.
- b) **Erhalt bestehender Qualitäten**
Bestehende Gestaltungsqualitäten (Fassadengliederung, kubische Erscheinung, Dachlandschaft, Baumbestand und Gartenanlagen) sind nach Möglichkeit zu erhalten und weiterzuentwickeln.
- c) **Aufstockungen**
Aufstockungen sind mit einem ökologisch begrünten Flachdach oder flach geneigtem Schrägdach auszugestalten. Das Flachdach darf nicht als Terrasse genutzt werden.
- d) **Materialien und Farben**
Materialien und Farben müssen in einem harmonischen Zusammenhang mit dem bestehenden Gebäude und der Nachbarschaft stehen.
- e) **Vorgärten**
Vorgartenbereiche zur Strasse sind in ihrer Grösse und Wirkung zu erhalten oder in angemessenem Umfang neu herzurichten.

Von den SBV profitieren daher rund 35-jährige Gebäude, die in eine erste Sanierungsphase fallen.

- f) Parkierung
Parkplätze für zusätzliche Wohneinheiten sind vorzugsweise unterirdisch oder innerhalb der Gebäude anzuordnen oder durch Begrünung besonders schonungsvoll in die Umgebung zu integrieren.

3.3 Gestaltungsplanpflichtgebiete

Art. 43 Allgemein

¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur aufgrund eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Wo explizit Zielsetzungen formuliert sind, ist diesen Rechnung zu tragen.

Art. 44 Vorgaben im Speziellen

A Bahnhofstrasse

¹ Gestaltungspläne haben insbesondere den folgenden Zielen zu entsprechen:

- die Sicherstellung einer städtebaulich sowie architektonisch überzeugend gestalteten Überbauung, die Durchblicke zum See gewährleistet;
- die freiräumliche Aufwertung des Bahnhofgeländes samt der fussgängerfreundlichen Gestaltung der Vorzonen auf Privatgrund;
- die Schaffung von benutzerfreundlichen ÖV-Haltestellen und Taxistandplätzen sowie die Gewährleistung von öffentlich zugänglichen Besucherparkplätzen für die Besucher des Zentrums;
- die Sicherung von zentrumsbildenden Erdgeschossnutzungen;

Gemäss Art. 48 Abs. 7 kann ein tieferes Parkplatzangebot realisiert werden.

Bei Gestaltungsplänen, welche die zulässigen Grundmasse der Arealüberbauungen oder SBV nicht überschreiten, genügt die Zustimmung des Gemeinderats (§ 86 PBG).

Die Bestimmung wird justiert und sprachlich präzisiert. Der Perimeter im Gestaltungsplanpflichtgebiet Bahnhofstrasse wird angepasst.

- die Weiterführung der Passerelle Nord bis zur Bahnhofstrasse.

B Etzliberg

¹ Gestaltungspläne haben insbesondere den folgenden Zielen zu entsprechen:

- die Sicherstellung qualitativ hochwertiger Wohnnutzungen unter Einbezug des Hof-Ensembles an der Etzliberg-/Säumerstrasse;
- die Gewährleistung einer Fuss- und Radwegverbindung in Ost-West-Richtung;
- die Sicherung eines aufenthaltsfreundlichen Quartierfreiraums.

C Schützenwiese

¹ Gestaltungspläne haben insbesondere den folgenden Zielen zu entsprechen:

- die Sicherstellung einer guten Integration der Bauten und Freiräume in das bauliche Umfeld und die Schaffung eines gut gestalteten Übergangs zum angrenzenden Quartier am Kastanienweg;
- die Sicherstellung einer zweckmässigen und flächensparenden Erschliessung;
- die Gewährleistung einer zweckmässigen Nutzungsverteilung unter Berücksichtigung der Zürcherstrasse (Lärmschutz).

Die Bestimmung wird sprachlich präzisiert.

Die Bestimmung wird sprachlich präzisiert.

² Auf mindestens 40 % der Mehrausnutzung im Vergleich zur Regelbauweise nach Art. 31 Abs. 1 sind preisgünstige Wohnungen zu realisieren.

Der Grundeigentümerschaft bleibt es freigestellt, eine Mehrausnutzung zu beanspruchen; im Rahmen einer Gestaltungsplanpflicht fällt die Mehrwertabgabe ohnehin an. Die Erstellung preisgünstiger Wohnungen kann dabei auf die kommunale Mehrwertabgabe von 40 % angerechnet bzw. von dieser in Abzug gebracht werden.

D Sihlbogen Gattikon

¹ Gestaltungspläne haben insbesondere den folgenden Zielen zu entsprechen:

- die Sicherstellung einer städtebaulich überzeugenden Bebauung mit hoher baulicher Dichte, die in Etappen umgesetzt werden kann und Bezüge zur industriellen Vergangenheit herstellt;
- die Gewährleistung von gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen und die ökologische Gestaltung der Freiräume mit Bezug zur Sihl;
- die Gewährleistung eines ausgewogenen Nutzungsmixes für Gewerbe, Dienstleistung, Handel und Wohnen und die räumlich zweckmässige Verteilung dieser Nutzungen;
- die Sicherstellung von preisgünstigem Wohnraum im Umfang von mindestens 40 % der realisierten Wohnnutzfläche;
- die Einhaltung der geltenden Grenzwerte und Sicherstellung einer guten Wohnqualität hinsichtlich Strassenlärms.

Neues Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht.

Die dem Ort angepasste hohe bauliche Dichte ist im Rahmen der Arealentwicklung zu bestimmen. Dafür wird ein qualitätssicherndes Verfahren angestrebt (z. B. Studienauftrag).

Die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum wird gefördert.

E Wiesenstrasse

¹ Gestaltungspläne haben insbesondere den folgenden Zielen zu entsprechen:

- die Sicherstellung einer ortsbaulich überzeugenden Bebauung, die der angrenzenden Kernzone Rechnung trägt;
- die Gewährleistung von gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen und die ökologische Gestaltung der Freiräume;
- die Sicherstellung einer koordinierten flächen- und ressourceneffizienten Erschliessung und Durchwegung.

² Auf mindestens 40 % der Mehrausnutzung im Vergleich zur Regelbauweise nach Art. 31 Abs. 1 sind preisgünstige Wohnungen zu realisieren.

Neues Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht.

Der Grundeigentümerschaft bleibt es freigestellt, eine Mehrausnutzung zu beanspruchen; im Rahmen einer Gestaltungsplanpflicht fällt die Mehrwertabgabe ohnehin an. Die Erstellung preisgünstiger Wohnungen kann dabei auf die kommunale Mehrwertabgabe von 40 % angerechnet bzw. von dieser in Abzug gebracht werden.

F Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten)

¹ Für den Traumgarten gelten die allgemeinen Zweckbestimmungen gemäss Art. 38 Abs. 1 lit. g) der BZO Thalwil.

² Mit dem Gestaltungsplan ist insbesondere eine gute Einbettung der Bauten und Anlagen in die Landschaft sicherzustellen.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

³ 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. 38 Abs. 1 lit. g) resultiert.

⁴ Im Gestaltungsplan sind die Nutzung, zeitliche Beschränkung der Eventnutzung und die Zugänglichkeit zu regeln.

4 Ergänzende Bauvorschriften

Art. 45 Klein- und Anbauten

¹ Kleinbauten und Anbauten mit einer Gebäudelänge von max. 7.00 m sowie Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 BBV II dürfen ohne Zustimmung des Nachbarn auf der gemeinsamen Grenze erstellt werden. Ansonsten gilt ein Grenzabstand von 3.50 m.

Die Bestimmung wird aufgrund der neuen kantonalen Regelung redaktionell angepasst. Nach kantonalem Recht sind Kleinbauten und Anbauten auf eine Fläche von maximal 50 m² beschränkt.

Art. 46 Gesamtnutzfläche

¹ Für die Gesamtnutzfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in den Voll-, Dach- und Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Reduits, Sanitäräume sowie inneren Trennwände. Die Aussenmauerquerschnitte sind nicht anrechenbar.

In der Wohnzone WG5 gilt ein Gewerbeanteil von 30 %. Bezugsgrösse ist die Gesamtnutzfläche, weshalb diese Begrifflichkeit in der BZO definiert werden muss.

Art. 47 Dachgestaltung

¹ Dachaufbauten dürfen bei Gebäuden mit einem Attikageschoss maximal 1/3 der betreffenden Fassadenlänge messen. Bei Dachgeschossen mit einem Schrägdach sind Dachaufbauten bis max. 50 % der betreffenden Fassadenlänge erlaubt.

² Bei Attikageschossen auf Grundstücken mit einer durchschnittlichen Hangneigung von mehr als 15 % dürfen die talseitigen Dachaufbauten auf die Bergseite verlagert werden. In diesem Fall sind talseitig keine Dachaufbauten zulässig und bergseitig sind sie unbeschränkt erlaubt.

³ In allen Zonen ist bei Neubauten, erheblichen Umbauten sowie Flachdachsanierungen der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdaches mit mehr als 20 m² Fläche nach ökologischen Kriterien zu begrünen. Unterhalb von Solaranlagen kann auf eine Begrünung verzichtet werden.

⁴ Die Dachflächen von Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden. Wird bei einem Gebäude mit Flachdach kein Attikageschoss erstellt, darf max. 50 % der Dachfläche als Terrasse genutzt werden.

Art. 48 Fahrzeugabstellplätze

¹ Je nach Zweck und Nutzung sind folgende Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen:

- a. bei Wohngebäuden:
1 Abstellplatz pro Wohnung
- b. bei Büro- und Geschäftshäusern:
1 Abstellplatz pro 50 m² der gewerblich genutzten Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse)

Damit Attikageschosse aufgrund der Neudefinition im PBG nicht wie Vollgeschosse in Erscheinung treten, wird die Länge der Dachaufbauten auf 1/3 der Fassadenlänge beschränkt. Dieses Mass gilt bereits heute.

Die Bestimmung wird justiert und sprachlich präzisiert.

Die Bestimmung wird justiert und sprachlich präzisiert.

Auf den Dachflächen von Attikageschossen sind keine Terrassen erlaubt, um zusätzliche Dachaufbauten zu vermeiden.

Die Bestimmung wird sprachlich präzisiert.

c. bei Industrie- und Gewerbebauten:
1 Abstellplatz pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse)

² Bei Wohnbauten ist zusätzlich zu den wohnungszugehörigen Fahrzeugabstellplätzen pro fünf Wohnungen ein Abstellplatz für Besucher zu erstellen, zu bezeichnen und für dessen Nutzung sicherzustellen. Garagenvorplätze, die nicht als Zufahrt für Dritt-/ Sammelgaragen dienen, werden als Besucherparkplätze angerechnet.

³ Bei Büro- und Geschäftshäusern sowie Industrie- und Gewerbebauten ist eine angemessene Anzahl der verlangten Fahrzeugabstellplätze als Besucher- und Kundenabstellplätze zu bezeichnen.

⁴ Für andere Nutzungsarten bestimmt die Baubehörde im Einzelfall die erforderliche Anzahl der Fahrzeugabstellplätze in Anlehnung an die kantonalen Regelungen des Parkplatzbedarfes.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

⁵ Von dem nach Art. 48 Abs. 1 bis 4 berechneten Parkplatzangebot müssen in Abhängigkeit der Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr mindestens die folgenden Prozentwerte realisiert werden:

Das Parkplatzangebot darf in Abhängigkeit der Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr abgemindert werden.

	Bewohner/innen		Beschäftigte		Besucher/innen Kundschaft	
	min. %	max. %	min. %	max. %	min. %	max. %
Gütekategorie ÖV- Erschliessung						
Klasse A	40	80	20	50	30	65
Klasse B	55	100	30	65	40	80
Klasse C	70	-	45	-	50	-
Klasse D	85	-	60	-	70	-
Klasse E / Keine	90	-	90	-	90	-

⁶ Bruchteile ab der Hälfte werden aufgerundet.

⁷ In den folgenden Fällen kann eine weitergehende, ersatzabgabefreie Reduktion des Pflichtbedarfs bewilligt oder angeordnet werden:

- a) bei speziellen örtlichen Verhältnissen (z. B. in den Kernzonen oder aufgrund der Topografie);
- b) im Interesse des Ortsbildschutzes in Kernzonen und Quartiererhaltungszonen;
- c) bei Bauvorhaben, die nach Sonderbauvorschriften (Art. 41 oder Art. 42) erstellt werden;
- d) bei Gestaltungsplänen;
- e) bei autoarmen Nutzungen mit Mobilitätskonzepten;
- f) zur Schonung von Vorgärten, Bäumen und Grünräumen.

⁸ Bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, in der Regel abschliessbare Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Veloanhänger sowie Motorfahräder bereitzustellen. Bei Mehrfamilienhäusern ist in der Regel pro Zimmer ein Veloabstellplatz zu realisieren.

Art. 49 Entsorgung

¹ Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind an geeigneter Lage Plätze für eine zweckmässige Abfallentsorgung bereitzustellen.

Art. 50 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung

¹ Ergänzend zu § 238a PBG gelten für die Begrünung des Gebäudeumschwungs die folgenden Vorgaben. Abweichungen sind möglich, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird.

Gemäss der Bestimmung in der gültigen BZO konnte bei speziellen Verhältnissen wie beispielsweise autofreien Wohnformen, gesichertem Car-Sharing oder bei zwingender Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung und die Freiräume in schutzwürdigen Quartieren oder Ortsbildern das Parkplatzangebot weiter reduziert werden. An diesem Grundsatz wird festgehalten. Die Abweichungsmöglichkeiten werden jedoch neu festgesetzt.

Die Bestimmung wird justiert und sprachlich präzisiert.

Die Bestimmung wird sprachlich präzisiert.

Die Bestimmung präzisiert die allgemeinen Vorschriften gemäss § 238a PBG zu Begrünung der Gebäudeumgebung.

- a) Wo die BZO eine Grünflächenziffer festlegt, ist mindestens dieser Anteil des Gebäudenumschwungs zu begrünen und zu bepflanzen und in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder herzurichten. Bei besonderen örtlichen Verhältnissen können tiefere Grünflächenziffern gestattet werden, wenn zusätzliche Begrünungsmassnahmen umgesetzt werden.

Wo die BZO keine Grünflächenziffer festlegt, ist das Mass der Umgebungsbegrünung in Abstimmung auf die jeweilige Nutzung und örtliche Situation im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen.

- b) In den Wohnzonen und den Quartiererhaltungszonen ist der Strassenabstands- und Baulinienbereich grundsätzlich als Vorgarten zu begrünen und zu bepflanzen sowie in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder herzurichten. Der Strassenabstands- und Baulinienbereich darf in der Regel zu nicht mehr als der Hälfte als Hauszugang, Garagenzufahrt, Parkplatz, Containerabstellplatz usw. versiegelt werden.

- c) Nach Möglichkeit sind Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatzpflanzungen vorzusehen. Das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm ist bewilligungspflichtig. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn an der Erhaltung des Baums kein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, insbesondere wenn:
- der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat;
 - der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes entfernt werden muss;
 - der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist; oder
 - der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.

Präzisierung von § 238a Abs. 1 PBG.

Als zusätzliche Begrünungsmassnahmen gelten beispielsweise:

- *das Pflanzen von zusätzlichen Bäumen, welche über die Anforderungen gemäss Art. 50 Abs. 1 lit. c) und d) hinausgehen;*
- *die dauerhafte intensive und ökologische Dachbegrünung;*
- *das Schaffen von besonders wertvollen Lebensräumen.*

Vorgartenregelung im Sinne von § 238a Abs. 1 PBG. Weil die Vorgärten stärker als andere Teile der Umgebungsgestaltung privater Bauten von der Öffentlichkeit wahrgenommen werden, wird das öffentliche Interesse an der Wirkung dieser Vorgärten höher bewertet als jenes der strassenabgewandten Gartenbereiche.

Präzisierung von § 238a Abs. 3 PBG.

Die Gemeinde kann ein Baumgutachten verlangen. Wird die Beseitigung von Bäumen bewilligt, kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden. Die Beseitigung der Ersatzpflanzung bedarf einer Bewilligung.

- d) Bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten ist im Baubewilligungsverfahren je 500 m² anrechenbare Grundstücksfläche auf dem Grundstück mindestens ein standortgerechter, mittel- bis grosskroniger Baum nachzuweisen. Bruchteile werden aufgerundet. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bäume gemäss lit. c) werden angerechnet. Abweichungen sind möglich, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird.

² Terrainveränderungen sind im Bereich der Nachbargrundstücke sowie Strassen und Wege so auszubilden, dass minimale Höhendifferenzen entstehen. Entlang der Fassaden sind lediglich Abgrabungen untergeordneter Natur erlaubt. Für Haus-/Kellerzugänge, Ein-/Ausfahrten und dergleichen (§ 293 PBG) sowie bei Ersatzneubauten können zur besseren Abstimmung auf die benachbarten Terrainverhältnisse auch grössere Terrainveränderungen und Abgrabungen bewilligt werden.

³ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit vier oder mehr Wohnungen sind der Art der Überbauung entsprechende Gemeinschaftsflächen in angemessener Grösse vorzusehen und als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten. Deren Fläche hat in der Regel 20 % der zum Wohnen genutzten Geschossfläche zu betragen. In den Kernzonen und Zentrumszonen können tiefere Werte gestattet werden.

Präzisierung von § 238a Abs. 3 PBG.

Die Bestimmung verlangt, dass bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten pro 500 m² anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter mittel- bis grosskroniger Baum gepflanzt wird. Bei Grundstücken unter 500 m² muss ebenfalls ein Baum gepflanzt werden, bei Grundstücken zwischen 500 und 1'000 m² sind zwei Bäume nachzuweisen.

Die Bestimmung wird justiert und sprachlich präzisiert. Abgrabungen sind untergeordnet, wenn sie in der Regel 0.50 m nicht überschreiten.

Die Bestimmung wird justiert und sprachlich präzisiert.

Art. 51 Aussichtsschutz

¹ Aussichtspunkte und Aussichtslogen sowie deren seitliche Begrenzung sind im Aussichtsplan festgelegt. Der Sichtbezug gilt ab Augenhöhe, d. h. ab 1.50 m über dem massgebenden Terrain am bezeichneten Punkt.

² Auf die nachfolgend aufgeführten Landschaftselemente und Objekte ist die Aussicht freizuhalten:

- 1) Höhenweg Etzliberg Nord: Adlisberg, Zollikerberg, Küsnachter Berg, Pfannenstiel, Glarneralpen, See, ref. und kath. Kirche Thalwil, Halbinsel Au
- 2) Höhenweg Etzliberg Süd: Adlisberg, Zollikerberg, Küsnachter Berg, Pfannenstiel, Glarneralpen, See, ref. und kath. Kirche Thalwil, Halbinsel Au
- 3) Parkanlage Platte: Rüschtikon, Kilchberg, Zürich, Adlisberg, Zollikerberg, Küsnachter Berg, Pfannenstiel, Glarneralpen, See, Färberei Areal Thalwil
- 4) Reformierte Kirche: Rüschtikon, Adlisberg, Zollikerberg, Küsnachter Berg, Pfannenstiel, Glarneralpen, See, Halbinsel Au
- 5) Aussichtskanzel Schulhaus Oeggisbüel: Zollikerberg, Küsnachter Berg, Pfannenstiel, See
- 6) Höhenweg Böni-Vogelsang-Mettli: Küsnachter Berg, Pfannenstiel, Glarneralpen, See, Halbinsel Au
- 7) Ölbergli, 360°: Albiskette, Zollikerberg, Küsnachter Berg, Pfannenstiel und See muss der Bewuchs angrenzender Grundstücke grosszügige Durchblicke gewähren.
- 8) Gattikon, Ochsenrain: Albis, Langenberg, Langnau a. A., Allmend Ochsenrain, Tennisplätze, Gattikon Nord
- 9) Schulhaus Schweikrüti: Albis, Chopf Rüschtikon, Waldgebiet Tällegg und Bannegg, Gattikon, Schulhaus Schweikrüti mit Allmend

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

- 10) Gattikerhöhe Süd: Albis, Uetliberg, Langnau a. A., Waldgebiet Tällegg, Gattiker Weiher
- 11) Erholungsgebiet Würz: Küssnachter Berg, Pfannenstiel, See, Dachlandschaft Kernzone Oberdorf-Platte und ref. Kirche Thalwil, Allmend Würz
- 12) Strickacher, 360°: Adlisberg, Zollikerberg, Küssnachter Berg, See, Allmend und Sportanlagen Brand, Waldgebiet Tällegg, Albis
- 13) Gattikon, Büchel, 360°: Albis, Langnau a. A., Allmend Ochsenrain und Tennisplätze, Gattikon, Sportanlagen Brand

³ In dem durch die seitliche Begrenzung definierten Aussichtsreich dürfen Bauten und Anlagen sowie die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung oder die jeweiligen Teile davon die Aussicht auf die umschriebenen Objekte und mit diesen in Zusammenhang stehende Landschaften und Ortsbilder nicht schmälern. Bepflanzungen und der Bewuchs angrenzender Grundstücke, insbesondere Hecken, sind unter Schnitt zu halten, so dass die Aussichtsqualität nicht vermindert wird. Einzelne, kleinere, technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, vereinzelte Bäume oder Sträucher dürfen in den Aussichtsreich ragen, sofern sie die Aussichtsqualität nicht beeinträchtigen.

Art. 52 Grenzabstände und Mehrhöhe

¹ Die Abstands- und Höhenregelungen gemäss § 270 Abs. 2 PBG kommen nicht zur Anwendung.

Art. 53 Naturgefahren

¹ Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.

Keine Veränderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Entlang der Baulinien ist kein Mehrhöhenzuschlag gemäss § 270 Abs. 2 PBG zu beachten.

Neue Bestimmung zu Naturgefahren. Entsprechende Massnahmen zur Schadensbegrenzung sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

² Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.

Art. 54 Störfallvorsorge

¹ In Gebäuden innerhalb des Konsultationsbereichs der Bahn sind im Rahmen der Sonderbauvorschriften nach Art. 41 und Art. 42 keine Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (z. B. Kindergarten, Kindertagesstätten) zulässig. Abweichungen erfordern einen Nachweis, dass ein ausreichender Personenschutz gewährleistet ist. Solche Abweichungen sind vor der Baueingabe mit der Fachstelle Störfallvorsorge des AWEL abzustimmen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu dokumentieren. Diese Vorschrift wird hinfällig, falls der Konsultationsbereich der Bahn aufgehoben wird.

5 Schlussbestimmungen

Art. 55 Inkrafttreten

¹ Die Bauordnung vom 18. März 2005 mit den seit diesem Zeitpunkt erfolgten Revisionen wird aufgehoben.

² Die an der Urnenabstimmung vom 14. Juni 2026 beschlossene Revision der BZO wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.

Neue Bestimmung zur Störfallvorsorge, da die Bestimmungen zu den SBV gemäss Art. 41 und Art. 42 sowie zur Zentrumszone (Art. 27–30) teilweise im Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie liegen.

Weitere Informationen zur Abstimmung

Infoveranstaltung

Am Mittwoch, 27. Mai 2026, findet um 19 Uhr eine Infoveranstaltung im Gemeindehaussaal an der Alten Landstrasse 112 in Thalwil statt. Die Infoveranstaltung bietet die Gelegenheit, Fragen zum vorliegenden kommunalen Geschäft zu stellen. Es ist keine Anmeldung notwendig.

Info-Video

Im Info-Video auf der Gemeindefwebsite erklärt die zuständige Gemeinderätin die vorliegende kommunale Abstimmungsvorlage.

Resultate am Abstimmungssonntag

Alle Resultate der Auszählung in der Gemeinde Thalwil werden am Abstimmungssonntag auf der Gemeindefwebsite 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 14. Juni 2026

Herausgeber

Gemeinderat Thalwil, 17. März 2026

Auflage

11'200 Exemplare, gedruckt auf 100 % Recyclingpapier

Redaktionelle Bearbeitung

Fachstelle Kommunikation

Kontakt

Gemeinderatskanzlei, Alte Landstrasse 112, 8800 Thalwil

ZONENPLAN 1:1'000

Gemeinde Thalwil

Originalmassstab 1:5'000 (Verkleinerung)



0 100 200 300 m

Beilage zur Urnenabstimmung

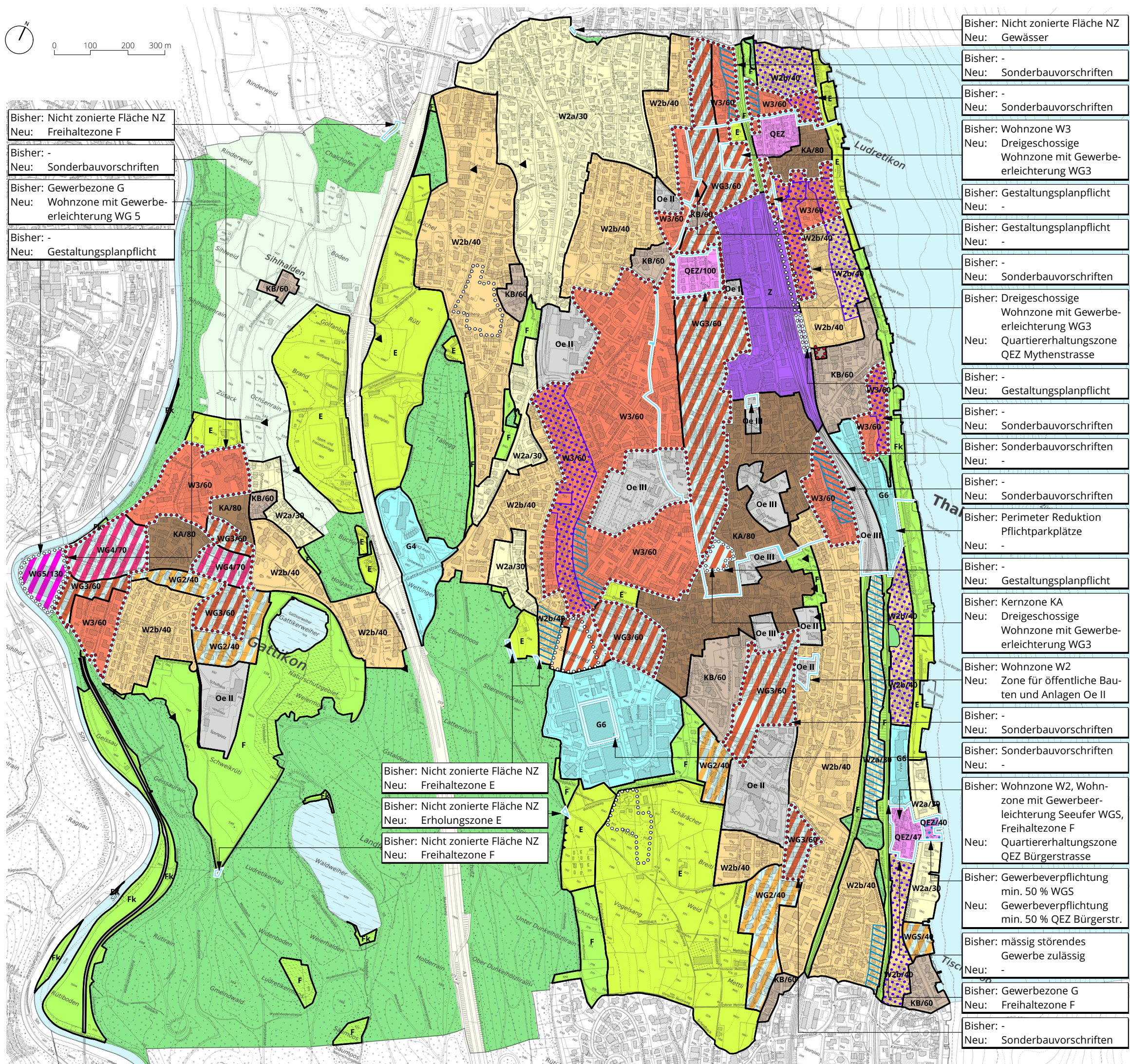
Festlegungen

KA/80	Kernzone A	III
KB/60	Kernzone B	III
QEZ	Quartiererhaltungszone	III
	- Perlati-Siedlung	QEZ
	- Mythenstrasse	QEZ/100
	- Bürgerstrasse	QEZ/40
	seeseitig der Seestrasse	QEZ/40
	bergseitig der Seestrasse	QEZ/47
Z	Zentrumszone	III
W2a/30	Zweigeschossige Wohnzone	II
W2b/40	Zweigeschossige Wohnzone	II
WG2/40	Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung	III
WG5/40	Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung am Seeufer	III
W3/60	Dreigeschossige Wohnzone	II
WG3/60	Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung	III
WG4/70	Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung	III
WG5/130	Fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung	III
G4 / G6	Gewerbezone	III
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	II / III
E	Erholungszone	III
F	Freihaltezone	III
	mässig störendes Gewerbe zulässig (Art. 32 Abs. 2)	
	Gewerbeverpflichtung min. 50 % (Art. 23)	
	Sonderbauvorschriften (Art. 41, Art. 42)	
	Gestaltungsplanpflicht	
	Aussichtsschutz (Punkt)	
	Wohnzone mit Lärmvorbelastung	III

Informationsinhalte

	beantragte Festlegungen
Fk	kantonale Freihaltezone
Lk	kantonale Landwirtschaftszone
	Wald
	Gewässer
	Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone

Hinweis: Bestehende Gestaltungspläne sind zur besseren Lesbarkeit nicht dargestellt.



Bisher: Nicht zonierte Fläche NZ
Neu: Freihaltezone F

Bisher: -
Neu: Sonderbauvorschriften

Bisher: Gewerbezone G
Neu: Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung WG 5

Bisher: -
Neu: Gestaltungsplanpflicht

Bisher: Nicht zonierte Fläche NZ
Neu: Freihaltezone E

Bisher: Nicht zonierte Fläche NZ
Neu: Erholungszone E

Bisher: Nicht zonierte Fläche NZ
Neu: Freihaltezone F

Bisher: Nicht zonierte Fläche NZ	Neu: Gewässer
Bisher: -	Neu: Sonderbauvorschriften
Bisher: -	Neu: Sonderbauvorschriften
Bisher: Wohnzone W3	Neu: Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung WG3
Bisher: Gestaltungsplanpflicht	Neu: -
Bisher: Gestaltungsplanpflicht	Neu: -
Bisher: -	Neu: Sonderbauvorschriften
Bisher: Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung WG3	Neu: Quartiererhaltungszone QEZ Mythenstrasse
Bisher: -	Neu: Gestaltungsplanpflicht
Bisher: -	Neu: Sonderbauvorschriften
Bisher: Sonderbauvorschriften	Neu: -
Bisher: -	Neu: Sonderbauvorschriften
Bisher: Perimeter Reduktion Pflichtparkplätze	Neu: -
Bisher: -	Neu: Gestaltungsplanpflicht
Bisher: Kernzone KA	Neu: Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung WG3
Bisher: Wohnzone W2	Neu: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe II
Bisher: -	Neu: Sonderbauvorschriften
Bisher: Sonderbauvorschriften	Neu: -
Bisher: Wohnzone W2, Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung Seeufer WGS, Freihaltezone F	Neu: Quartiererhaltungszone QEZ Bürgerstrasse
Bisher: Gewerbeverpflichtung min. 50 % WGS	Neu: Gewerbeverpflichtung min. 50 % QEZ Bürgerstr.
Bisher: mässig störendes Gewerbe zulässig	Neu: -
Bisher: Gewerbezone G	Neu: Freihaltezone F
Bisher: -	Neu: Sonderbauvorschriften

KERNZONENPLAN OBERDORF-PLATTE- ISISBÜHL 1:2'500



Originalmassstab 1:1'000 (Verkleinerung)

Beilage zur Urnenabstimmung

Unveränderte Inhalte

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

Unveränderte Informationsinhalte

- Kernzone KA
- Kernzone KB

Informationsinhalte

- beantragte Festlegungen



Bisher: Kernzone KA
Neu: Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3, Gestaltungsplanpflicht

ERGÄNZUNGSPLAN ZENTRUM 1:2'000

Beilage zur Urnenabstimmung

Festlegungen



Geltungsbereich Ergänzungsplan,
Bandierung ausserhalb



Art. 30 Abs. 2 BZO: Die im Ergänzungsplan bezeichneten
Umgebungsflächen auf Privatgrund sind aufenthalts-
freundlich zu gestalten.



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

Informationsinhalte



Baulinie, rechtskräftig



Strassenerschliessungsflächen

