



Gemeinde Thalwil

Entwicklungskonzept Freiraum und Städtebau

Stand 07.05.2024



Impressum

Auftraggeberin Gemeinde Thalwil
DLZ Planung, Bau und Werke
Dorfstrasse 10
8800 Thalwil

Kontaktpersonen: Andy Fellmann und
Marcel Trachsler

Mitglieder der
Hochbaukommission Franziska Zibell, Präsidentin
David Brüllmann, Vizepräsident
Oliver Berchtold
Daniel Kopetschny
Jessica Salminen
Felix von Rechenberg
Erwin Wanger

Auftragnehmerin: EG Raumentwicklung GmbH
Ottostrasse 17, 8005 Zürich
+41 44 515 77 50
mail@egraumentwicklung.ch



Verfasser: Philipp Lenzi, Projektleiter
philipp.lenzi@egraumentwicklung.ch

Bildnachweis: Das Bildverzeichnis ist am Ende des Berichts eingefügt. Die Quellen der Abbildungen 2 und 3 sind bei der jeweiligen Abbildung deklariert. Alle anderen Bilder und Abbildungen wurden von Philipp Lenzi erstellt. Die EG Raumentwicklung GmbH gestattet die Verwendung mit Quellenangabe.

Titelseite: Abb. 1: Planausschnitt Entwicklungskonzept

Datei: Entwicklungskonzept_Freiraum_Staedtebau_20240507.docx

Zweck

Das vorliegende Entwicklungskonzept präzisiert den kommunalen Richtplan hinsichtlich städtebaulicher und freiräumlicher Aspekte. Es dient als Grundlage für die Ortsplanungsrevision und für die weiteren Projektentwicklungen. Die Inhalte des Entwicklungskonzepts sollen in den nachfolgenden Planungsphasen räumlich und inhaltlich überprüft und konkretisiert werden, beispielsweise mit der Bau- und Zonenordnungsrevision, Gestaltungsplänen, Arealüberbauungen oder mit Straßen- und Freiraumprojekten.

Von der Hochbaukommission zuhanden des Gemeinderats überwiesen am 11.04.2024.

Vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und zuhanden der BZO-Revision verabschiedet am 07.05.2024.



Abb. 2: Ausschnitt aus der Landeskarte 1888 (Quelle: maps.zh.ch, Juni 2023)

Vorwort

Die Gemeinde Thalwil hat im Jahr Sommer 2023 mit der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) gestartet. Im Zusammenhang mit dem Legislaturziel «Die Gemeinde Thalwil entwickelt sich als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsraum weiter» wurde eine Online-Umfrage zur Lebensqualität in Thalwil durchgeführt. Fast die Hälfte der vielen Teilnehmenden gaben an, dass sich Thalwil in den vergangenen Jahren stark bis sehr stark verändert habe (s. Anschlussdokument B2).

Wie wir mit Veränderung umgehen, ist eine wichtige Frage in der Ortsplanung. Der Wandel wird stark von neuen technologischen Möglichkeiten und sich verändernden Bedürfnissen von Wirtschaft und Gesellschaft angetrieben. Die zentrale Frage ist deshalb nicht ob, sondern wie wir mit Veränderung umgehen und wie wir dabei unseren Lebensraum gestalten wollen. Es geht darum, dass wir verstehen, dass wir mit unseren Entscheidungen unsere Ortschaften prägen und gestalten.

Freiräume, Bäume und Überbauungen sind wichtige Elemente und Kulturgüter, die unseren Siedlungsraum stark prägen. Die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung erlaubt es, die Weichen für eine qualitätsvolle Innenentwicklung zu stellen und wichtige Identifikationselemente zu wahren.



Abb. 3: Postkarte um 1930 (Quelle: Atelier 231 GmbH, Archiv Ortsmuseum Thalwil)

Inhalt

1.	Einleitung	9
2.	Strukturelle Merkmale	10
3.	Ziele der städtebaulichen Entwicklung	17
4.	Handlungsfelder	18
5.	Umsetzung	22
6.	Verzeichnisse	24



Abb. 4: Verhältnis zwischen neuen und ursprünglichen Bautypologien im Auge behalten

1. Einleitung

Absicht

Die Gemeinde Thalwil plant, in den kommenden Jahren ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) zu revidieren. Der kommunale Richtplan, auf den sich die Revision stützt, wurde im Jahr 2015 erlassen. Der Richtplan ist inhaltlich noch aktuell und steckt die übergeordneten Ziele und Rahmenbedingungen ab. Er macht Vorgaben auf eher strategischer Ebene, berücksichtigt aber nicht alle aktuellen Herausforderungen.

Das Entwicklungskonzept Freiraum und Städtebau legt auf der konkreteren Ebene fest, wie qualitative Innenentwicklungen in Thalwil erreicht und negative Trendentwicklungen vermieden werden können. Mit dem Entwicklungskonzept wird eine Lücke zwischen Richtplanung und Nutzungsplanung (BZO) geschlossen und eine wichtige Grundlage für die anstehenden Revisionsarbeiten geschaffen. Das Entwicklungskonzept zeigt Aspekte auf, die in Gebietsentwicklungen, Gestaltungsplanverfahren oder in der Bauberatung berücksichtigt und projektspezifisch vertieft werden sollen.

Vorgehen

Das Entwicklungskonzept basiert auf einer Orts- und Strukturanalyse. Hierfür wurden zahlreiche Begehungen durchgeführt und aktuelles Kartenmaterial ausgewertet. Das Entwicklungskonzept stützt sich neben dem kommunalen Richtplan auch auf neuere Studien ab, insbesondere auf das Landschaftsentwicklungskonzept sowie die Fuss- und Veloverkehrskonzepte (s. Kap. 6).

Parallel zum Entwicklungskonzept Freiraum und Städtebau hat die Gemeinde Thalwil auch detaillierte Analysen und Zielbilder für das Zentrumsgebiet an der Gotthardstrasse und für die beiden Arbeitsplatzgebiete Böni und Gattikon erarbeitet (s. Kap. 6). Diese Grundlagen sind in das Entwicklungskonzept Freiraum und Städtebau eingeflossen.

Während des Erarbeitungsprozesses wurden die Inhalte des Entwicklungskonzepts mit den in den BZO-Prozess einbezogenen Planungsfachleuten sowie mit der Hochbaukommission und Mitgliedern weiterer Behördenkommissionen in zwei Workshops geschärft. Daneben haben weitere fachliche Abstimmungen mit Planenden wie der Hochschule OST und Planungsinstrumenten wie dem Landschaftsentwicklungskonzept stattgefunden.

2. Strukturelle Merkmale

Landschaftliche Einbettung

Die Lage Thalwils auf dem Rücken des Zimmerbergs mit Seeanstoss, der Sihltal sowie dem Blick zu den Voralpen und zur Stadt Zürich verleihen der Gemeinde ihre Identität und besondere Qualität.

Das Relief schafft verschiedene Ebenen und gliedert so die Siedlungsstruktur. Neben zwangsläufig etwas steileren Wegverbindungen über den Zimmerberg verlaufen auch viele Strassen und Wege in horizontaler Längsrichtung. In regelmässigen Abständen laden gut platzierte Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten und Ausblicken zum Verweilen ein. Diese Wege und Strassen haben zusammen mit dem Seebereich und dem Sihltal das Potenzial, als «Promenaden» im Sinne gut gestalteter öffentlicher Räume mit einer besonderen Atmosphäre genutzt zu werden.

Das Stadtzentrum von Zürich ist mit Bahn und Auto in rund 15 Minuten erreichbar. Diese Nähe zur Kernstadt ist eine wichtige Standortqualität von Thalwil und macht die Gemeinde als Wohn- und Arbeitsort attraktiv.



Abb. 5: Landschaftliche Einbettung, Topografie, Promenaden

Ausblick und Durchblicke

Topografie und Lage unterscheiden Thalwil von anderen Gemeinden im schweizerischen Mittelland. Wer hier wohnt oder arbeitet, kann sich gut orientieren und «verorten». Die Umfrageergebnisse (s. Anschlussdokument B2) zeigen, dass die Bevölkerung Lage, landschaftliche Einbettung und freiräumliche Qualitäten als zentrale Faktoren für die Lebensqualität von Thalwil wahrnimmt und schätzt.

Im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach innen ist es für die Identität und Qualität von Thalwil wichtig, die landschaftliche Einbettung wahrnehmen zu können und hierfür Sichtbezüge zu erhalten (Ausblicke, Rundblicke, Fernsicht).



Abb. 6: Aussicht und Durchblicke

Freiraumelemente

Die Analyse der Freiraumelemente stützt sich auf Begehungen innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets, auf die Arbeiten zum Landschaftsentwicklungskonzept und auf das kommunale Inventar der Naturschutzobjekte.

Ausserhalb des Siedlungsgebiets umfasst Thalwil verschiedene Landschaftskammern wie Sihlhalden, Gattiker Weiher / Schweikrüti, Brand oder Mettli / Vogelsang. Zusammen mit den angrenzenden Wäldern und dem Sihlraum bilden sie wichtige Naherholungsräume. Die Erholungsräume sind unterschiedlich strukturiert und erhöhen dadurch den Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft.

Auffallend an der Struktur von Thalwil ist die Zerschneidung der Naturräume durch Autobahn und Hauptstrassen. Innerhalb des Siedlungsraums sind zudem diverse Bäche eingedolt. Es ist deshalb wichtig, Projekte zur Sicherung und Vernetzung von Lebensräumen umzusetzen. Innerhalb der Natur- und Landschaftsräume gilt es, durch eine nachhaltige Bewirtschaftung die Artenvielfalt zu fördern und die Fruchtbarkeit der Böden zu erhalten. Wo möglich, sollen Bäche wieder ausgedolt werden und als sichtbare Elemente Landschaft und Siedlungsraum gliedern.



Abb. 7: Analyseplan Freiraumelemente (s. Anhang A1)

Siedlungsfreiräume

Das Siedlungsgebiet weist eine gute Freiraumversorgung auf. Alle Bewohnerinnen und Bewohner erreichen zu Fuss in wenigen Minuten einen Freiraum. Thalwil hat sehr viele frei zugängliche Parkanlagen am See. Der Anteil des öffentlich zugänglichen Seeufers ist im Vergleich zu anderen Seegemeinden grosszügig und eher selten durch private Liegenschaften verstellt. Weitere Park- und Gartenanlagen wie der Walchli-Park, die Trotte, der Plattenpark und der Friedhof versorgen das Siedlungsgebiet auf mittlerer Höhe mit Freiräumen. Auch die acht öffentlichen Spielplätze sind zusammen mit den Spielplätzen bei Schulhäusern gut über das Siedlungsgebiet verteilt und runden das Freiraumangebot ab.

Charakteristisch für Thalwil ist der Umstand, dass die Gemeinde trotz einer hohen Versorgungsdichte (Läden, Versicherung, Banken etc.) um den Bahnhof und an der Gotthardstrasse über wenig urban gestaltete öffentliche Räume oder Plätze verfügt. Mit dem Centralplatz wird eine wichtige Freiraumversorgungslücke geschlossen. Die Aufwertung der Gotthardstrasse, die im Jahr 2025 in Angriff genommen wird, wird massgeblich zur Aufwertung des öffentlichen Raums im Zentrum beitragen.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung hitzemindernder Massnahmen im Siedlungsraum gewinnt die Strassenraumgestaltung an Bedeutung. Strassenräume sowie Fuss- und Radwege weisen Aufwertungspotenzial auf. Neue Strassenbepflanzung und Oberflächenmaterialisierungen könnten zu einem behaglichen Mikroklima und zu einer besseren Aufenthaltsqualität beitragen.



Abb. 8: Impressionen aus verschiedenen Natur- und Landschaftsräumen

Bebauungsstruktur

Die gewachsene Bebauungsstruktur von Thalwil ist dörflich und gewerblich geprägt. Während der Industrialisierung entstanden ausserhalb der verschiedenen Ortskerne Industriebauten und Quartiere mit vorstädtischer Prägung (bspw. Gotthardstrasse). Die Gebäude wurden als Einzelbauten mit Vorgärten und Vorplätzen erstellt. Thalwil weist mit Ausnahme von vereinzelt Flarz- oder Reihenhausbauten keine geschlossene Bauweisen auf, wie sie beispielsweise in einer Altstadt oder in innerstädtischen Blockrandbebauungen anzutreffen sind. Der Strassenraum wird in Thalwil demzufolge nicht nur durch die angrenzenden Gebäude selbst, sondern auch durch die Gestaltung der Vorgärten und Vorplätze geprägt.

Seit dem Zweiten Weltkrieg bis zur Gegenwart wuchs Thalwil in die Fläche resp. entlang der Hänge. Die Rebhänge, Äcker und Weiden wurden mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise bebaut. Die offenen Bachläufe, von denen es bis 1945 noch acht gab, verschwanden unter dem Boden.

Durch die Begrenzung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan entwickelt sich Thalwil immer mehr nach innen. Aufgrund der wenigen Baulandreserven werden immer mehr Liegenschaften abgebrochen und durch neue Gebäude ersetzt. Dabei wandelt sich das Ortsbild. In der Ortsplanung ist deshalb zu definieren, in welchen Quartieren Ersatzbauten den Massstab des Quartiers wahren sollen, in welchen neue Strukturen gewünscht sind und in welchen Bereichen die ursprünglichen Baustrukturen erhalten werden sollen.



Abb. 9: Analyse der Bautypologien (s. Anhang A2)

In Bezug auf die Siedlungserneuerung lassen sich folgende Herausforderungen feststellen:

- **Bedrohte Zeitzeugen:** Während die Entwicklung in den ursprünglichen Dorfkernen mittels Kernzonenplänen gesteuert wird, sind die orts- und quartierbildprägenden Baustrukturen aus der Industrialisierung und Vorkriegszeit unter Druck. Sie werden durch Neubauten ersetzt, die keinen Bezug zur ursprünglichen Struktur und zum Kontext aufweisen. Gerade der Verlust dieser Bauten verstärkt den Eindruck, dass die Gemeinde ihre Identität verlieren und sich zusehends zu einer uniformen Schweizer Agglomerationsgemeinde entwickeln könnte.
- **Masstabssprung:** Die Neubautätigkeit und der Ersatz von Gebäuden kann innerhalb eines Quartiers zu einem Masstabssprung führen, aktuell weniger in der Gebäudehöhe als in der Geschossigkeit und vor allem in Bezug auf Gebäudebreite und -länge. Diese Entwicklung innerhalb der Bauzonen kann nur mittels zusätzlicher Differenzierung der Grundmasse innerhalb der Bauzonen beeinflusst werden.
- **Banalisierung im Garten:** Mit der Ersatzbautätigkeit ist festzustellen, dass sich auch die Umgebungsgestaltungen verändern. Viele neue Gestaltungen sind geprägt durch die darunter liegenden Tiefgaragen oder durch sterile robotertaugliche Rasenflächen. Die Anzahl Bäume und artenreiche Gärten, welche heute noch in zahlreichen Bestandsliegenschaften zu finden sind, nehmen ab.
- **Sichtbezüge in Gefahr:** Terrainveränderungen wie Abgrabungen und das Bedürfnis nach Abschottung (hohe, dichte Hecken oder Mauern) haben einen grossen Einfluss auf das Erleben und die Atmosphäre der jeweiligen Strassenzüge. Je nach Umgebungsgestaltung werden Qualitäten des Ortes gestärkt oder bestehende Qualitäten geschwächt, insbesondere in Bezug auf die Aus- und Durchblicke.



Abb. 10: Impressionen Ersatzneubautätigkeit, Baum erhalten, artenreiche Gärten

Entwicklungsziele der Gemeinde

Das Entwicklungskonzept Freiraum und Städtebau stützt sich auf die bestehenden Ziele der Gemeinde. Thalwil strebt ein moderates Bevölkerungswachstum von höchstens 1 % pro Jahr an. Um in den kommenden 15 Jahren um rund 1800 bis 2000 Einwohnerinnen und Einwohner wachsen zu können, müssten rund 35 % Prozent des bestehenden Innenentwicklungspotenzials mobilisiert werden (s. Studie «Innenentwicklungspotenziale – digitales Modell», ARGE Hauser Seiler, 27.04.2023).

In Bezug auf die Siedlungsentwicklung wurden bereits im kommunalen Richtplan folgende drei Grundsätze festgelegt:

Entwicklung nach Innen

Die haushälterische Nutzung des Bodens erfolgt primär durch eine Konzentration auf eine hochwertige Entwicklung nach innen, welche auf eine attraktive Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr abgestimmt ist.

Siedlungsqualität (Ortsbild)

Die in Etappen gewachsene Siedlungsstruktur mit differenzierten Ortsteilen und Quartieren wird erhalten, gepflegt und in ihren Qualitäten gesichert und gefördert.

Erneuerung und Verdichtung

Die angestrebte Entwicklung nach innen konzentriert sich auf Quartiere und Gebiete, in welchen ohne Gefährdung wertvoller Bausubstanz oder Strukturen eine Erneuerung und eine örtlich abgestimmte Verdichtung angezeigt ist.

3. Ziele der städtebaulichen Entwicklung

Die fünf Ziele der freiräumlichen und städtebaulichen Entwicklung konkretisieren die bestehenden Ziele aus der kommunalen Richtplanung.

2. Typologie und Masstab gebietsspezifisch mit klaren Regeln steuern.



3. Natürliches Terrain, Bepflanzung und Sichtbezüge sichern.



1. Bezug nehmen auf vorhandene Strukturen.



4. Lebensräume vernetzen und Anteil ökologisch wertvoller Flächen erhöhen.



5. Vorgärten und Vorplätze von Gebäuden bewusster gestalten.



4. Handlungsfelder

Freiräume

Im Bereich der Freiraumentwicklung werden die nachfolgenden Handlungsfelder definiert.

Handlungsfeld F1: Promenaden und Geländeterrassen als attraktive öffentliche Räume gestalten.

Auf den Promenaden und Geländeterrassen sind die Qualitäten und Eigenheiten von Thalwil wahrnehmbar. Aufenthaltsbereiche laden zum Verweilen ein.

Handlungsfeld F2: Aussichtspunkte und Sichtbezüge schaffen und sichern.

Aussicht und Sichtbeziehungen sind zentrale Elemente, um die Qualität und Einzigartigkeit von Thalwil erleben zu können. Sie helfen bei der Orientierung und Verortung. Die Kombination von baulicher Verdichtung und hohen dichten Hecken gefährden diese Qualitäten. Deshalb werden zwischen den Liegenschaften Durchblicke gesichert.

Handlungsfeld F3: Inventarisierte Naturobjekte pflegen und stärken.

Die zahlreichen und unterschiedlichen Naturobjekte tragen zur Artenvielfalt bei und bereichern auch den Erlebnis- und Erholungswert für die Bevölkerung. Sie sind wichtige Lebensräume für verschiedene Pflanzen- und Tierarten. Die Lebensräume sind zielartenspezifisch zu pflegen und zu bewirtschaften.

Handlungsfeld F4: Aufenthaltsqualität und Erholungsfunktion der Siedlungsfreiräume sichern.

Die verschiedenen Park- und Gartenanlagen von Thalwil weisen bereits heute eine hohe Qualität auf. Die Siedlungsfreiräume sind vielseitig zu gestalten und decken möglichst viele unterschiedliche Bedürfnisse ab. Damit wird der Erholungswert für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet.

Handlungsfeld F5: Strassenräume multifunktional gestalten.

Strassenräume sind wichtige öffentliche Räume. Neben der Verkehrsfunktion sind sie auch im Hinblick auf hitzemindernde Massnahmen und andere Bedürfnisse multifunktional zu gestalten. Das Entwicklungskonzept zeigt die Vielfalt und das Potenzial dieser Massnahmen auf.

Handlungsfeld F6: Natur- und Siedlungsfreiräume vernetzen.

Die Vernetzung der ökologischen Trittsteine mittels linearer Vernetzungskorridore wie renaturierter Bachläufe oder entsiegelter Bereiche entlang von Strassen und Wegen finden gemäss Landschaftsentwicklungskonzept auch über private Grundstücke hinweg statt.

Handlungsfeld F7: Fuss- und Veloverbindungen attraktiv gestalten.

Abgestimmt auf das kommunale Fuss- und Velowegkonzept sind die wichtigen Verbindungen einladend und verkehrssicher zu gestalten. Dabei ist auf den Komfort und die Aufenthaltsqualität zu achten, insbesondere im Bereich der Naturobjekte und Siedlungsfreiräume.

Siedlungsstruktur

Im Sinne der Richtplangrundsätze wird die Siedlungsstruktur differenziert weiterentwickelt und geschärft.

Handlungsfeld B: Vertiefte Auseinandersetzung mit dem Bestand.

Im Handlungsfeld B ist ein Grossteil der Gebäude vor 1939 erstellt worden. Bauvorhaben erfordern in diesem Bereich eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Bestand und mit den spezifischen Merkmalen des Ortes. Eingriffe in die Struktur stellen einen Bezug zwischen neu und alt her. Mit dem Erhalt eines angemessenen Anteils der vorhandenen Bausubstanz wird auch die jeweilige Ortsatmosphäre erhalten. Mit einer orts- und lagespezifischen Dichtefestlegung kann mittels Ergänzungsplänen der Druck auf Ersatzneubauten reduziert werden.

Handlungsfeld S: Siedlungserneuerung unter Wahrung der Kleinteiligkeit und der Gärten.

In Einfamilienhausquartieren soll eine offene kleinteilige Bebauungsstruktur und die Grosszügigkeit der Gärten erhalten werden. Durch Verzicht auf umfangreiche Freilegungen von Untergeschossen werden Massstabssprünge und zonenfremde Mehrfamilienhäuser vermieden. Neuvorhaben gewährleisten Sichtbeziehungen und achten auf den natürlichen Terrainverlauf. Kleinere einfamilienhausähnliche Mehrfamilienhäuser ordnen sich gut ins Quartierbild ein.

Handlungsfeld M: Verdichtung in grösseren Strukturen unter Wahrung der Freiraumqualitäten.

Grössere Bauvolumen können an topografisch unempfindlichen Lagen realisiert werden. Hochwertige Mehrfamilienhausüberbauungen mit vielseitig nutzbaren Freiräumen tragen zu einem attraktiven Wohnraumangebot bei. In diesen Gebieten ist der Gestaltungsspielraum am grössten; es kann von der bestehenden Struktur zugunsten von experimentelleren Bauformen abgewichen werden.

Handlungsfeld L: Zentrumsgebiet aufwerten, Aufenthalts- und Gestaltungsqualität verbessern.

Sorgfältig gestaltete Aussenbereiche der Liegenschaften und Übergänge zum öffentlichen Raum tragen zu einer besseren Aufenthaltsqualität bei. Durch Anpassung der Zonenbestimmungen wird die gegenwärtige Überformung und Verunklärung der Baustruktur verhindert. Neubauvorhaben achten auf die Massstäblichkeit, Durchblicke und die Anbindung an den öffentlichen Raum. Durch die Attraktivitätssteigerung wird die Zentrumsfunktion gestärkt.

Handlungsfeld XL: Arbeitsplatzgebiet sichern und aufwerten.

Das Böni ist ein wichtiges Arbeitsplatzgebiet mit Entwicklungspotenzial. Es bietet wichtigen unternehmerischen Freiraum für die Betriebe. Konflikte mit Wohnnutzungen sind zu vermeiden. Das Aufwertungspotenzial in den Aussenflächen wird genutzt, um die Attraktivität für Erwerbstätige zu steigern, hitzemindernde Massnahmen umzusetzen und die Liegenschaften resp. das ganze Gebiet besser am Markt zu positionieren.

Handlungsfeld SO: Städtebaulich sensible Orte bewusst gestalten.

Zu den städtebaulich sensiblen Orten gehören neben dem Zentrumsgebiet auch wichtige Verkehrsknoten und Ortseingänge. Mit der Stellung und Inszenierung von Bauten werden die Strassenräume gefasst und ortsspezifisch gestaltet. Dadurch wird dem Ort eine klare Prägung verliehen. Die strassenseitigen Erdgeschosse und Vorzonen der Gebäude werden mit den Strassenräumen verzahnt und wenn möglich als zugängliche Vorplätze gestaltet.

Konzeptplan

Der Plan zum Entwicklungskonzept verortet die Handlungsfelder. Die Darstellung ist nicht parzellenscharf und in der Umsetzung räumlich zu konkretisieren.



Abb. 11: Plan zum Entwicklungskonzept

Legende





	Promenaden und Terrassen als attraktive öffentliche Räume gestalten (Aufenthaltsmöglichkeiten, Beschattung, Ausblicke)
	Ausblicke und Durchblicke gewährleisten
	Inventarisierte Naturobjekte pflegen und stärken (Bäume / Gehölze / Park- und Gartenanlagen)
	Aufenthaltsqualität und Erholungsfunktion der Siedlungsfreiräume sichern, ggf. erhöhen
	Strassenräume multifunktional gestalten (Bepflanzung und Entsiegelung für Hitzeminderung und Biodiversität)
	Natur- und Siedlungsfreiräume vernetzen (flächige / lineare Elemente)
	Fuss-/Veloverbindung attraktiv gestalten, Komfort und Aufenthaltsqualität gewährleisten
	Vertiefte Auseinandersetzung mit Bestand, prägende Elemente erhalten, neue Elemente bezugnehmend einordnen
	Siedlungserneuerung unter Wahrung der Kleinteiligkeit, Gärten und topografischen Verhältnissen
	Verdichtung in grösseren Strukturen unter Wahrung der Freiraumqualitäten/-bezügen
	Zentrumsgebiet aufwerten, d.h. Aufenthalts- und Gestaltqualität verbessern, Durchblicke sichern
	Arbeitsplatzgebiet aufwerten und partnerschaftlich im Markt positionieren (gezielte Vermietung/Vermarktung)
	Städtebaulich sensible Orte bewusst gestalten (Stellung Fassaden / Raumbildung / Vorplätze)

Abb. 12: Legende zum Konzeptplan



Abb. 13: Bauen in historischem Kontext (Handlungsfeld B)

5. Umsetzung

Instrumente

Das Entwicklungskonzept kann schrittweise, themen- oder projektbezogen umgesetzt werden. Im Vordergrund stehen dabei folgende Instrumente:

1. Nutzungsplanung, Revision der Bau- und Zonenordnung
2. Arealentwicklungen und Gestaltungspläne
3. Bauberatung und Baugesuchsprüfung
4. Strassenbau- und Infrastrukturprojekte
5. Landschaftsentwicklungsmassnahmen
6. Liegenschaftsentwicklung Private
7. Liegenschaftsentwicklung Gemeinde

Ideenkatalog

Der nachfolgende Katalog mit möglichen Massnahmen liefert Impulse und Anregungen für die Umsetzungsphase. Es wird empfohlen, in der Umsetzungsphase die möglichen Massnahmen insbesondere hinsichtlich räumlicher, instrumenteller und inhaltlicher Aspekte zu überprüfen und konkretisieren. Dies kann mittels Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung, bei der Erarbeitung von Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen oder bei Strassen- und Freiraumprojekten erfolgen.

- M1: Topografie sichtbar halten und ein Anteil des ursprünglichen Terrains nicht verändern. Zonenspezifische Anteile prüfen, beispielsweise W1/W2 ein Drittel, W3/W4 ein Viertel, Z und G ein Fünftel.
- M2 Durchblicke gewährleisten, indem ein Viertel der Grundstücksgrenze entlang der Strasse von Einfriedung oder Bepflanzung freizuhalten ist.
- M3 Massstäblichkeit erhalten, indem Geschossigkeit reduziert (bspw. ein statt zwei Geschosse) oder Freilegung von Untergeschossen eingeschränkt wird (Sichtbarkeit UG reduzieren).
- M4 Massstäblichkeit erhalten, indem Grundmasse in Einfamilienhauszonen differenziert werden, insbesondere Gebäudelängen und -breiten überprüfen, nicht zu lange Gebäude zulassen.
- M5 Massstäblichkeit erhalten, indem Grundmasse der Zentrumzone überarbeitet und/oder ein Ergänzungsplan erarbeitet wird. Dadurch sollen Grenzabstände und Durchblicke gesichert werden. In Kernzonen sind dagegen ortstypische kleinere Grenzabstände für Anbauten zu gewährleisten.
- M6 Ortsatmosphäre und Identität bewahren, in dem Entwicklungsdruck auf historische Gebäude reduziert wird. Mit Ergänzungsplänen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen Geschossflächenpotenziale auf historischen Bauten reduzieren und auf unsensiblere Bereiche der Liegenschaft lenken.
- M7: Aufwertung der Strassen mit Bäumen. Biodiversität fördern und mit Neubauvorhaben einen Anteil an ökologisch wertvollen Grünflächen realisieren.

- M8 Grünkorridore sichern und Längsvernetzung von Freiräumen mittels Richtplänen, Gestaltungsplänen oder Ergänzungsplänen sichern.
- M9 Hitzemindernde Massnahmen im öffentlichen Raum umsetzen, geeignete Bäume pflanzen, Oberflächen wasserdurchlässig gestalten, bestehende Asphaltflächen reduzieren und entsiegeln.
- M10 Stringente Bewilligungspraxis entlang klarer Kriterien und Bauberatung ausbauen.



Abb. 14: Beispiel Bauen in kleinmassstäblichen Strukturen (Handlungsfeld S)



Abb. 15: Verdichtung unter Wahrung der Freiraumqualitäten (Handlungsfeld M)

6. Verzeichnisse

Anhang

- A1: Plan Entwicklungskonzept Freiraum und Städtebau, EG Raumentwicklung GmbH, 11.04.2024
- A2: Plan Analyse Bautypologien, EG Raumentwicklung GmbH, 11.04.2024
- A3 Plan Massnahmen Biodiversität auf gemeindeeigenen Liegenschaften (s. Anschlussdokument B1), Schoch Landschaftsarchitektur, 24.09.2018
- A4: Zusammenfassung Städtebauliches Leitbild Zentrum, Atelier 231 GmbH, 14.02.2024
- A5: Zusammenfassung Entwicklungsperspektiven Gewerbegebiete Böni und Gattikon, Ostschweizer Fachhochschule (OST), 14.02.2024

Anschlussdokumente

- B1: Biodiversität im Siedlungsraum – Gutachten über die gemeindeeigenen Liegenschaften, Schoch Landschaftsarchitektur, 28.09.2018
- B2: Onlineumfrage, Ampio Partizipation GmbH / Weissgrund AG, 09.2023 (im Rahmen des BZO-Sprint zur Zufriedenheit und Lebensqualität in Thalwil)
- B3: Ergebnisse der Analyse, Ortsbegehung, Herausforderungen und Thesen (Auszug aus Präsentationen Kick-off und Impulsveranstaltungen). EG Raumentwicklung GmbH, 02.02.2024
- B4: Leitbild Zentrumsentwicklung, vollständige Dokumentation, Atelier 231 GmbH, 14.02.2024
- B5: Entwicklungsperspektiven Arbeitsplatzgebiete Böni und Gattikon, vollständige Dokumentation, Ostschweizer Fachhochschule, 21.11.2024

Weitere Grundlagen

- Kommunalen Richtplan, Gemeinde Thalwil, 2015
- Konzept Veloverkehr Thalwil, Rombo GmbH, 12.09.2018
- Konzept Fussverkehr Thalwil, Rombo GmbH, 06.05.2020
- Geschwindigkeitskonzept Thalwil, DLZ Planung, Bau und Werke Thalwil, 05.01.2023
- Kommunalen Energieplan Thalwil, Planar AG für Raumentwicklung, Stand 23.02.2023
- Studie «Innenentwicklungspotenziale – digitales Modell», ARGE Hauser Seiler, 27.4.2023
- Handlungsanweisungen an die BZO-Revision, Hochbaukommission Thalwil, 28.09.2023
- Landschaftsentwicklungskonzept Thalwil, Planikum AG, Auszüge aus Entwurf Stand 02.10.2023

Bildverzeichnis

Abb. 1: Planausschnitt Entwicklungskonzept.....	2
Abb. 2: Ausschnitt aus der Landeskarte 1888 (Quelle: maps.zh.ch, Juni 2023).....	4
Abb. 3: Postkarte um 1930 (Quelle: Atelier 231 GmbH, Archiv Ortsmuseum Thalwil)	5
Abb. 4: Verhältnis zwischen neuen und ursprünglichen Bautypologien im Auge behalten.....	8
Abb. 5: Landschaftliche Einbettung, Topografie, Promenaden.....	10
Abb. 6: Aussicht und Durchblicke	11
Abb. 7: Analyseplan Freiraumelemente (s. Anhang A1).....	12
Abb. 8: Impressionen aus verschiedenen Natur- und Landschaftsräumen	13
Abb. 9: Analyse der Bautypologien (s. Anhang A2).....	14
Abb. 10: Impressionen Ersatzneubautätigkeit, Baum erhalten, artenreiche Gärten	15
Abb. 11: Plan zum Entwicklungskonzept.....	20
Abb. 12: Legende zum Konzeptplan	21
Abb. 13: Bauen in historischem Kontext (Handlungsfeld B)	21
Abb. 14: Beispiel Bauen in kleinmassstäblichen Strukturen (Handlungsfeld S)	23
Abb. 15: Verdichtung unter Wahrung der Freiraumqualitäten (Handlungsfeld M)	23

Die Quellen der Abbildungen 2 und 3 sind bei der jeweiligen Abbildung deklariert. Alle anderen Bilder und Abbildungen wurden von Philipp Lenzi erstellt. Die EG Raumentwicklung GmbH gestattet die Verwendung mit Quellenangabe.

Gemeinde Thalwil

Entwicklungskonzept

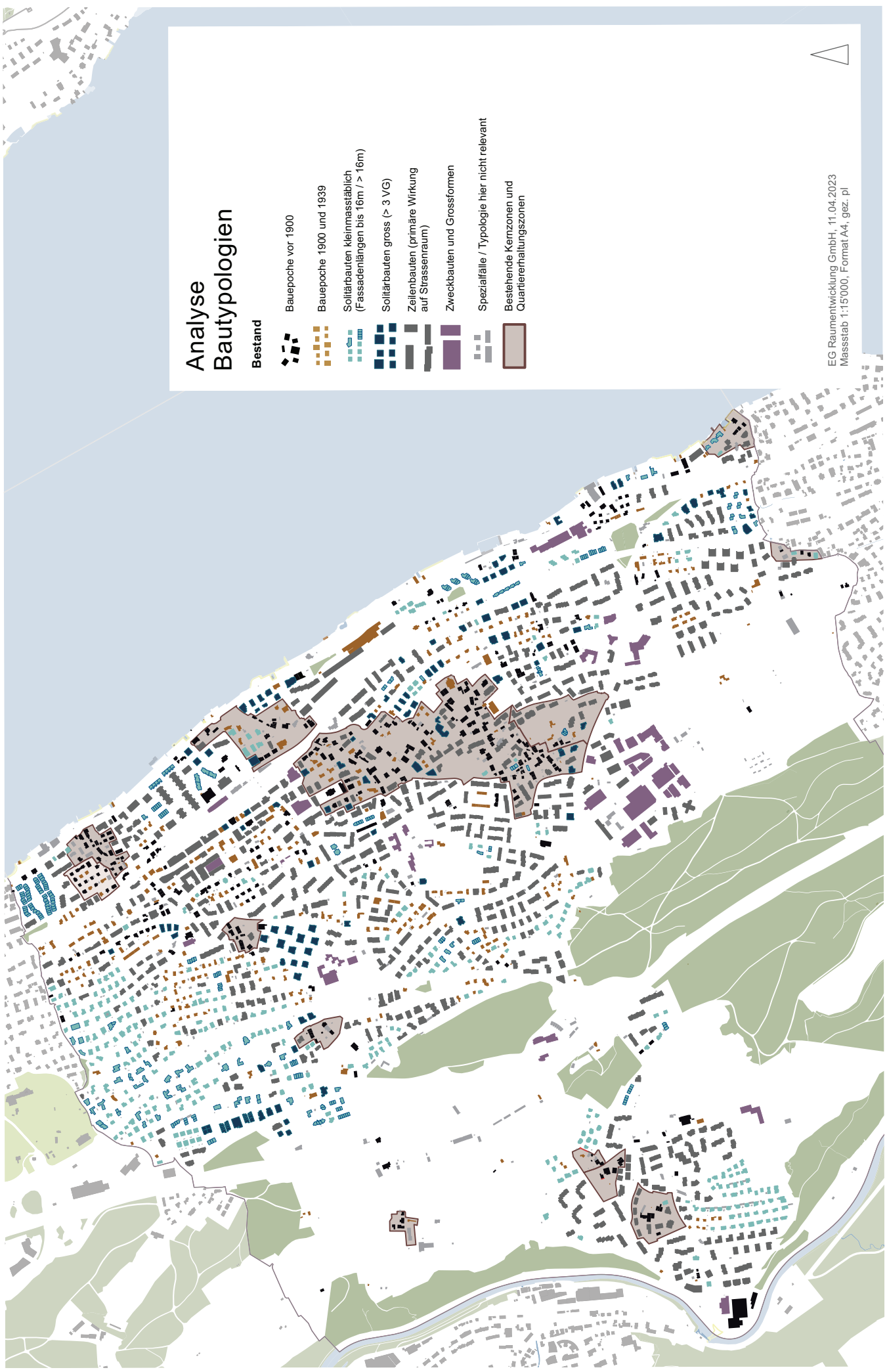
Freiraum + Städtebau

Legende









- Promenaden und Terrassen als attraktive öffentliche Räume gestalten (Aufenthaltsmöglichkeiten, Beschattung, Ausblicke)
- Ausblicke und Durchsichtliche gewährleisten
- Invasiverechte Naturobjekte pflegen und stärken (Blume / Gehölze / Park- und Grünanlagen)
- Aufenthaltsqualität und Erholungsfunktionen der Siedlungsgebiete sichern, ggf. erhöhen
- Siedlungsgebiete multifunktional gestalten (Bepflanzung und Entsiegelung für Hitze mindern und Biodiversität)
- Natur- und Siedlungsgebiete vernetzen (flache / lineare Elemente)
- Fuss-/Veloverbindung attraktiv gestalten, Komfort und Aufenthaltsqualität gewährleisten
- Verdichtete Ausbausiedlung mit Bestand, prägende Elemente erhalten, neue Elemente bezugnehmend einordnen
- Siedlungserneuerung unter Wahrung der Kleinteiligkeit, Gärten und topografischen Verhältnissen
- Verdichtung in grösseren Strukturen unter Wahrung der Freiraumqualitäten/-bezüge
- Zentrumsgelände aufwerten, d.h. Aufenthalts- und Gestaltungsqualität verbessern, Durchblicke sichern
- Arbeitsplätze aufwerten und partnerschaftlich im Markt positionieren (soziale Vermittlung/Vermarktung)
- Städtebaulich sensible Orte bewusst gestalten (Blickung Freiraum / Raumordnung / Vernetzung)

EG Raumentwicklung GmbH, 07.05.2024
Massstab 1:15'000, Format A4, gez. pl





Analyse Bautypologien

- Bestand**
-  Baupocche vor 1900
 -  Baupocche 1900 und 1939
 -  Solitärbauten kleinmassstäblich (Fassadenlängen bis 16m / > 16m)
 -  Solitärbauten gross (> 3 VG)
 -  Zeilenbauten (primäre Wirkung auf Strassenraum)
 -  Zweckbauten und Grossformen
 -  Spezialfälle / Typologie hier nicht relevant
 -  Bestehende Kernzonen und Quartierhaltungszonen

EG Raumentwicklung GmbH, 11.04.2023
 Massstab 1:15'000, Format A4, gez. pl

Gemeinde Thalwil Städtebauliches Leitbild Zentrum Zusammenfassung 14.02.2024

Zuzana Ondruskova, ATELIER 231
dipl. Architektin MA ZHAW
Pascal Sigrüst, ATELIER 231
dipl. Architekt ETH



Das Leitbild schlägt einfache und konkrete Regeln vor, um ein kohärentes Erscheinungsbild des Zentrums für die Zukunft zu definieren.

Massgebend ist in erster Linie, die bestehenden Qualitäten des Raums zu erkennen und zu integrieren. Dazu gehören beispielsweise geschützte und/oder erhaltenswerte Bauten, Orientierungspunkte oder Ortsmerkmale, Sichtachsen, Bäume und Grünräume sowie Wegverbindungen.

Der öffentliche Raum ist zu stärken. Er gehört der Allgemeinheit und soll mit einem Minimum an Prinzipien auch eine Stimme erhalten. Ohne Massnahmen "verkümmert" er, bzw. es besteht das Risiko, dass dessen Entwicklung dem Zufall überlassen wird. Es sollen Plätze und Aufenthaltsräume geschaffen werden. Restflächen sind zu vermeiden. Es sind Lösungen für die allgegenwärtige Parkierung anzubieten. Für raumverschwendende Tiefgaragenrampen, welche die Durchwegung unterbrechen, sind Alternativen für eine bessere Integration zu suchen (Beispiel Rampen in Gebäuden selber).

Die Grünnetzungen und Durchwegungen, sowohl parallel zum Hang wie quer dazu, sind freizuhalten und zu ergänzen. Sie sind ein typisches örtliches Merkmal, an welches die Überbauungen angeknüpft werden sollen.

Die Anbindung der Gebäude an den öffentlichen Raum ist zu definieren. Dabei ist die korrekte Höheneinbindung der Bauten an das bestehende Terrain wichtig (keine Untergraben, keine Wohnungen und keine Haupteingänge unter dem gewachsenen Terrain etc.). Ein wesentlicher Punkt dabei ist, die Übergänge zwischen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen klar zu definieren. Je nach Standort sind Fassadenbaumäulen zu setzen.

Das Gleisfeld als wichtiger Bestandteil von Thalwil soll nicht überbaut werden. Auch das gleisseitige Erscheinungsbild und die Adressbildung sind zu pflegen. "Hinten ist auch ein Vorne": Die Gebäude entlang der Gleise haben mindestens zwei Hauptfronten, die entsprechend an den öffentlichen Raum anzubinden sind (Beispiel Front zur Gotthardstrasse und Front mit Terrasse zum Gleis).

Die Ortschaft Thalwil ist zwar kein Dorf mehr, sie soll aber auf den wichtigen Merkmalen des damaligen Dorfes aufbauen und dadurch ihre Identität bewahren.

Nichts gedeiht ohne Pflege; und die vortrefflichsten Dinge verlieren durch unzweckmässige Behandlung ihren Wert.

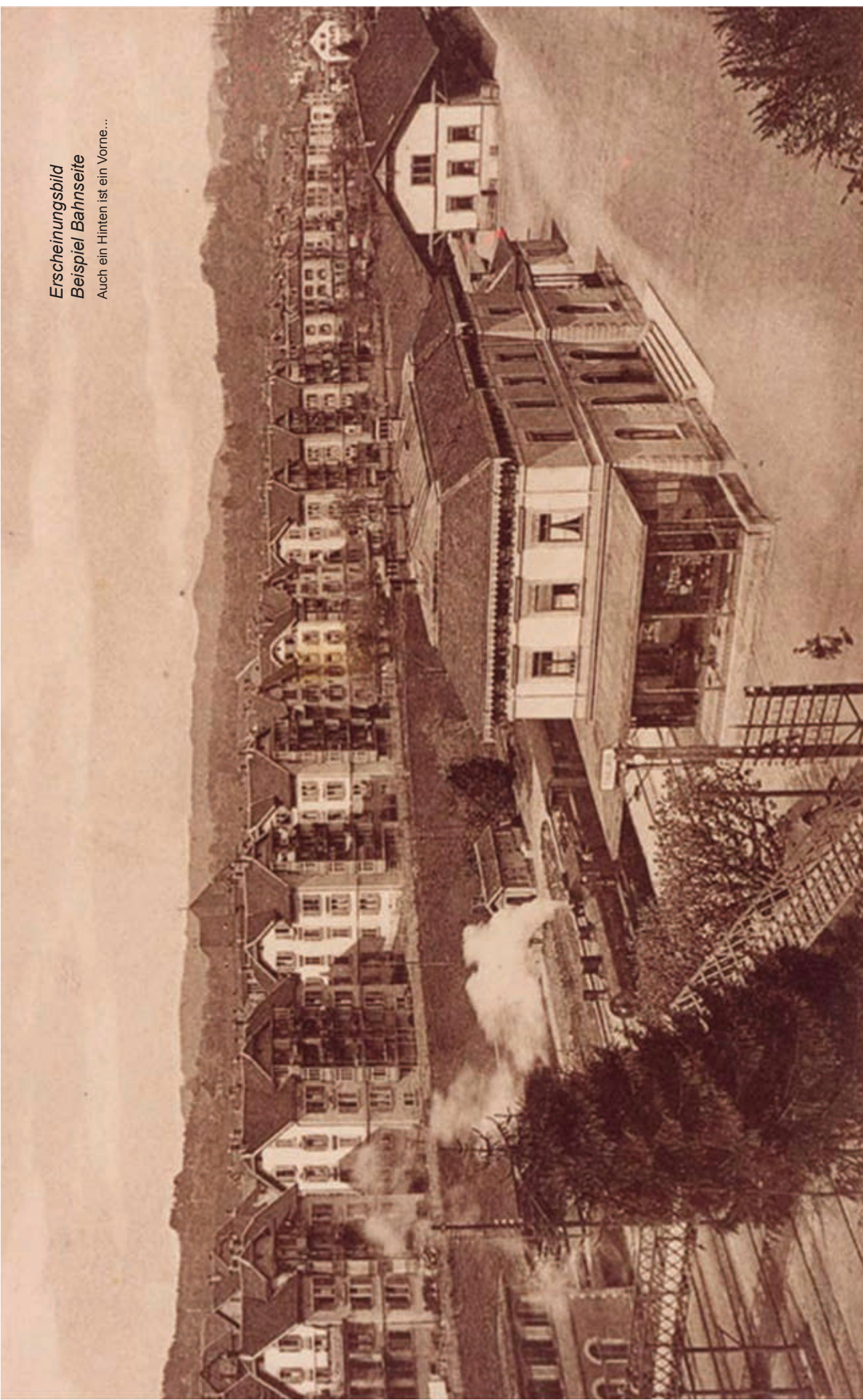
Peter Joseph Lenné (1789 - 1866), Gartenkünstler und General-Gartendirektor der königlich-preussischen Gärten, Aufsatz über die Einrichtung einer Landesbaumschule bei Potsdam



Zentrum Thalwil, von Erlenbach aus gesehen

*Erscheinungsbild
Beispiel Bahnseite*

Auch ein Hinten ist ein Vorne...



Postkarte um 1930, Bahnhof mit "Schneebeil-Häusern" und öffentlich zugänglicher Promenade, Archiv Ortsmuseum Thalwil



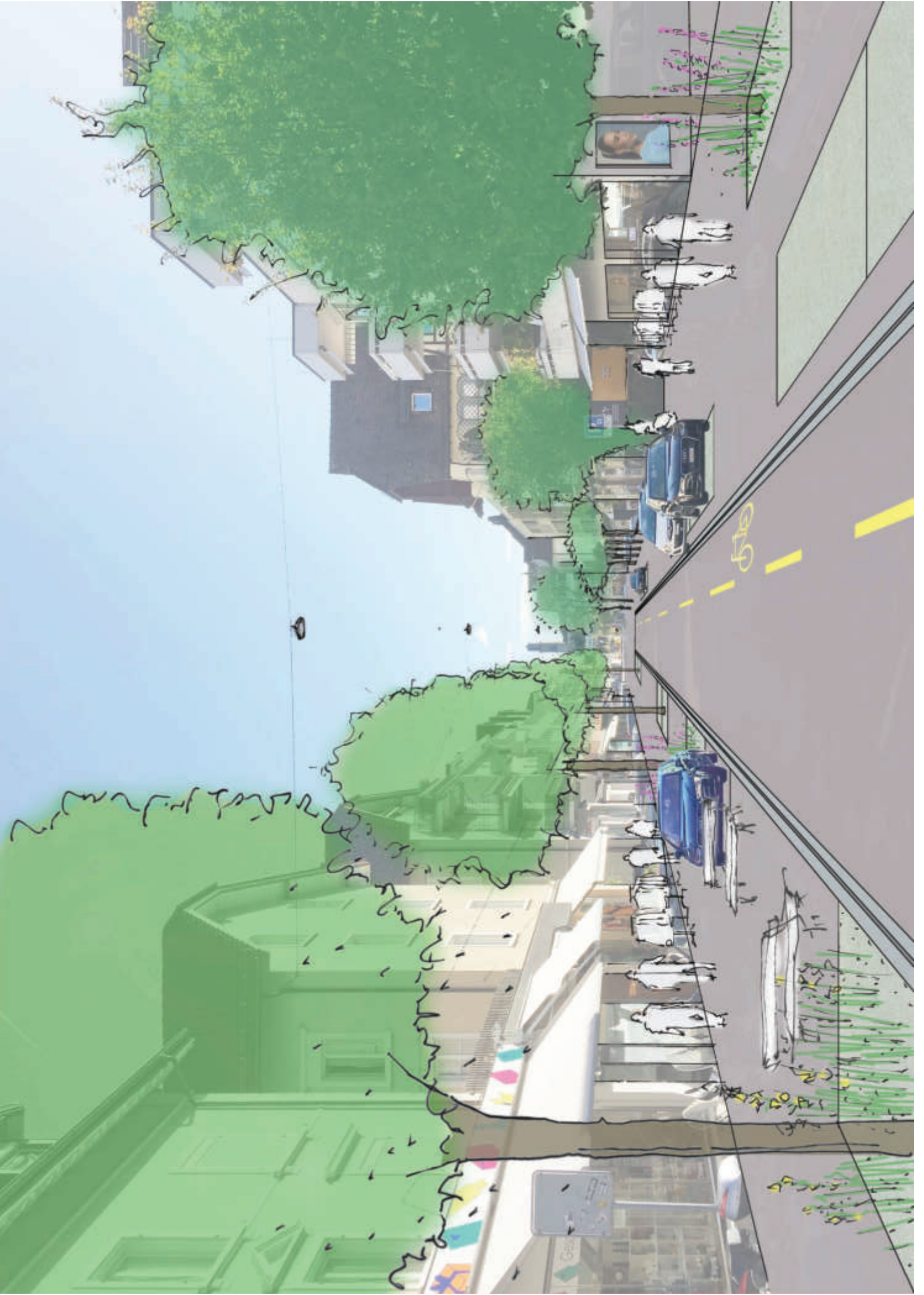
Postkarte um 1930, Gotthardstrasse

**Erscheinungsbild
Beispiel Bahnseite**

Auch ein Hinten ist ein Vorne...



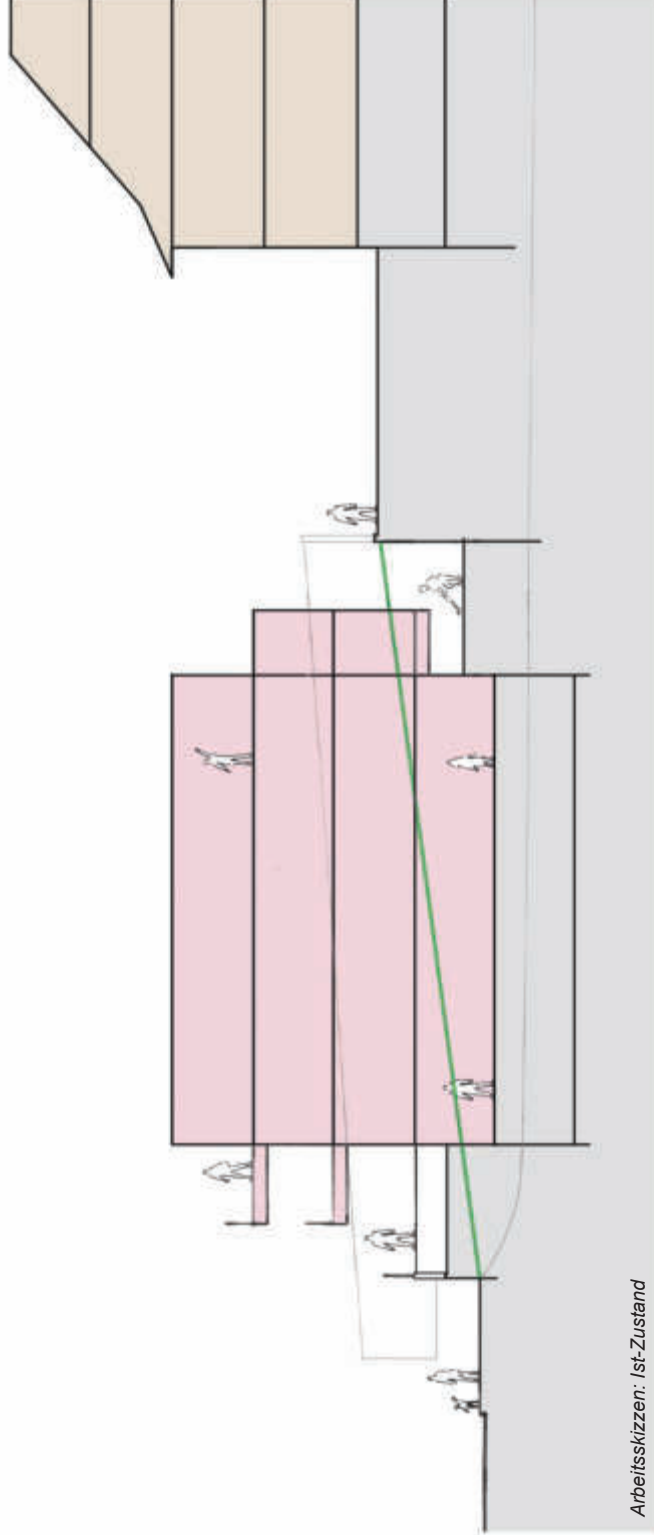
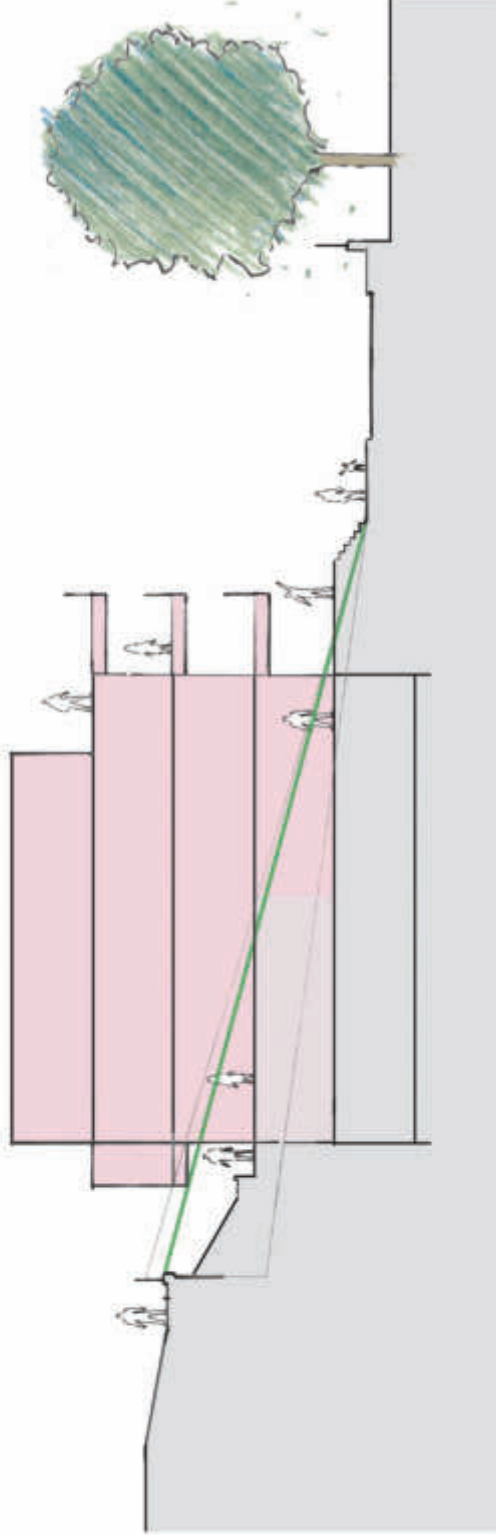




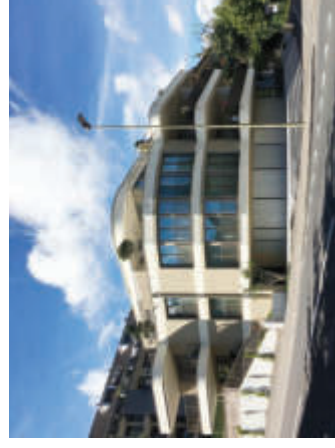


Höheneinbindung der Bausubstanz

Beispiel Mühlebachstrasse 36

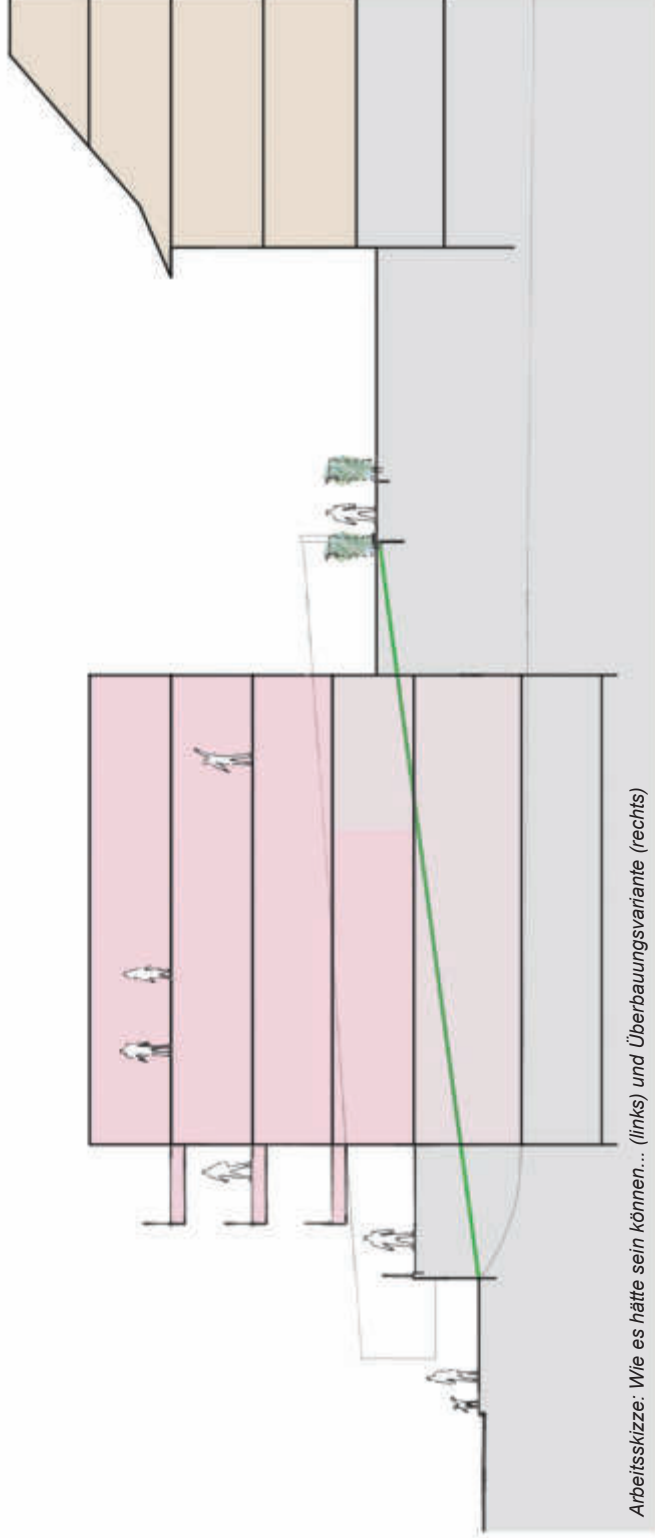
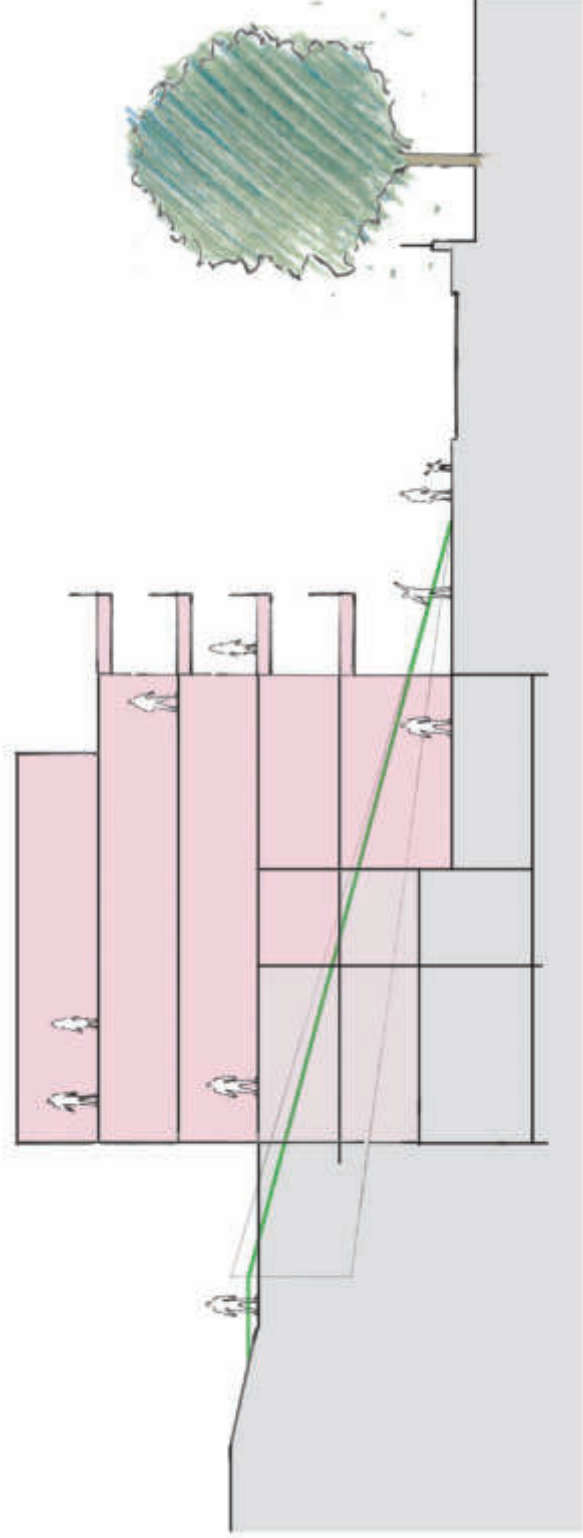


Arbeitsskizzen: Ist-Zustand

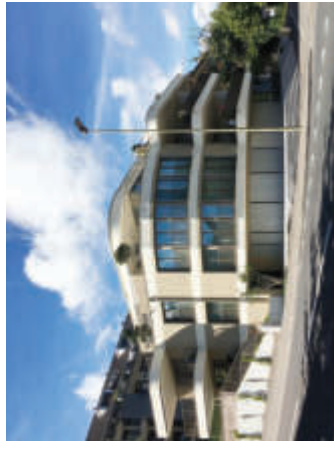


Höheneinbindung der Bausubstanz

Beispiel Mühlebachstrasse 36



Arbeitsskizze: Wie es hätte sein können... (links) und Überbauungsvariante (rechts)



Höheneinbindung der Bausubstanz

Beispiel Weinbergstrasse 4-8

- Die Höheneinbindung der Gebäude an die Umgebung stimmt.
- Die Übergänge zwischen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen sind gelöst.
- Die öffentliche Durchwegung ist sichergestellt.
- Der Zugang zur Tiefgarage ist gut integriert.



Öffentliche Durchwegung



Klare Übergänge zwischen öffentlichen, halbprivaten und privaten Bereichen



Halböffentliche Nutzungen im EG



Gut integrierter Zugang in die Tiefgarage



Weinbergstrasse 4-8 (Bild Google Earth)

Städtebauliches Leitbild Zentrum Gesamtplan



Geschützte und/oder erhaltenswerte Bauten



Wichtige Orientierungspunkte oder Ortsmerkmale



Mögliche Überbauungen, wichtige Gebäudefronten



Öffentliche Räume, Zentren



Erhaltenswerte Sichtachsen



Bestehende Bäume



Neue Bäume



Wald



Grünflächen, Grünverbindungen



Neue Fussgängerverbindungen



Strassenzüge mit einheitlichen Bebauungsregeln und Bepflanzung



Gleisfeld





Geschützte und/oder erhaltenswerte Bauten

- Definieren, welche Gebäude man erhalten möchte und wie. Ohne Massnahmen verschwinden sie, da das erlaubte Überbauungsvolumen eines Neubaus viel grösser ist.
- Gegenleistung an den Eigentümer?



Bestehende Bäume:

- Wichtige Baumbestände sichern.



Neue Fussgängerverbindungen

- Bestehende Verbindungen sichern und ergänzen.
- Durchgängigkeit gewährleisten (Wegerecht) (Beispiele Zugänge zum See, "Bahnpromenade" über dem Bahnhof etc.).



Wichtige Orientierungspunkte oder Ortsmerkmale

- Blickachsen auf die Ortsmerkmale, z.B. die Kirchtürme, erhalten und stärken (Beispiele Gotthardstrasse, Tödistrasse etc.).



Strassenzüge mit einheitlichen Bebauungsregeln und Bepflanzung

- Querschnitt mit gestalterischen Grundprinzipien für wichtige Strassenräume definieren, als Grundlage für die zukünftigen privaten und öffentlichen Projekte.
- Lösungsvarianten für die Übergänge zwischen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen wählen.
- Restflächen vermeiden.



Mögliche Überbauungen, wichtige Gebäudefronten

- Anbindung der Gebäude an den öffentlichen Raum definieren.
- Höheneinbindung der Gebäude an das bestehende Terrain klären (keine Untergrabungen, keine Wohnungen und keine Haupteingänge unter dem gewachsenen Terrain etc.).
- Übergänge zwischen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen lösen.
- Fassadenbaulinien setzen.



Gleisfeld

- Gleisfeld als wichtiger Bestandteil von Thalwil nicht überbauen.
- Geisseitiges Erscheinungsbild und Adressbildung pflegen, "Hinten ist auch ein Vorne".



Öffentliche Räume, Zentren

- Den öffentlichen Raum stärken, bzw. ihm mit einem Minimum an Prinzipien eine Stimme geben. Ohne Massnahmen "verkümmert" er, bzw. es besteht das Risiko, dass dessen Entwicklung dem Zufall überlassen wird.
- Plätze und Aufenthaltsräume schaffen.
- Lösungen für allgegenwärtige Parkierung anbieten.
- Restflächen vermeiden.



Erhaltenswerte Sichtachsen

- Durchblicke, Sichtachsen, langfristig sichern (z.B. mit Aufhebung des Grenzbaurechtes im Zentrum).
- Im Zentrum lange Gebäuderiegel vermeiden. Sie widersprechen dem örtlichen Erscheinungsbild und verschlechtern die Durchlüftung.

Städtebauliches Leitbild Zentrum
Ausschnitt



Städtebauliches Leitbild Zentrum
Konzeptskizze



Grün ist nicht alles, aber ohne Grün ist alles nichts.

Hans-Hermann Bentrup (1789 - 1866), Agrarökonom, Preisträger Lenné-Medaille



Entwicklungsperspektiven Arbeitsplatzgebiete

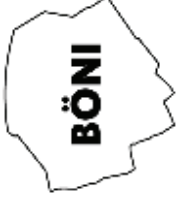
Böni und Gattikon in Thalwil



SWOT-Analysefazit

Stärken <ul style="list-style-type: none">• Nähe zum Erholungsgebiet• Traumgarten als Aufenthaltsort am Mittag• belebtes Gebiet• Durchgrünung auf Restflächen und Bestand vieler alter Bäume• diverse Unternehmen, unterschiedlichste Branchen• vor allem Gewerbe aus dem tertiären Sektor > kaum Lärm• gute Erschliessung über die Autobahn	Schwächen <ul style="list-style-type: none">• Distanz zu Ortszentrum, Bahnhof• Erschliessung mit ÖV (Gütekategorie C und D)• fehlende Infrastruktur für den Velo- und Fussverkehr• keine Spezialisierung auf eine Branche• Schlechte Ausnutzung der Parzellen (unbebaute und unternutzte Parzellen)• kaum Aufenthaltsflächen im Gebiet• MIV dominiert stark > viele Flächen sind Parkplätze• hoher Versiegelungsgrad
Chancen <ul style="list-style-type: none">• hoher Stellenwert der Naherholungsgebiete• vermehrte Rückbesinnung auf lokales Gewerbe, lokale Produktion• Veränderung der Mobilität > MIV-Anteil nimmt ab, ÖV wird wichtiger• Vermischung von Freizeit und Arbeit• neue Wohn- und Arbeitsformen• Digitalisierung führt zu geringerem Platzverbrauch und geringeren Emissionen bei der Produktion• unbebaute und unternutzte Parzellen• Ideal der 15-Minuten-Stadt durch eine Vielzahl an Nutzungen innerhalb kurzer Distanzen	Risiken <ul style="list-style-type: none">• Einstufung als regionales Arbeitsplatzgebiet im regionalen Richtplan• Schwindende Produktion, Zunahme Dienstleistungen• Nutzungskonkurrenz Wohnen- und Arbeiten• Veränderte An-/Abreisezeiten und stärkere Verkehrsbelastung zu anderen Zeiten aufgrund des individuellen Arbeitens• Leerstand in Gebäuden• Zu starke Vermischung von Freizeit und Arbeit -> Ungesundes Work-Life-Blending

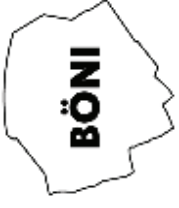
Quelle: Bachelorarbeiten 2022 Melanie Vanessa Bless und Lisa Kammermeier, ergänzt durch Projektverfasserinnen



Fazit

Standort Böni

- Das grösste und einzige (?) Arbeitsplatzgebiet in Thalwil für störendes/ emitierendes Gewerbe
- Der quantitative Bedarf an klassischen Gewerbeflächen ist unbekannt → Sicherung des Ist-Zustandes
- Zusätzliche/ ergänzende Flächen sind nicht/ kaum verfügbar → westl. Teil Stierenried?
- Die Funktion muss zur Sicherung von Betrieben und Arbeitsplätzen erhalten bleiben
- Zonenplanrevision: Sicherung als gewerbliches Arbeitsplatzgebiet mit Freizeit-/ Wellnessanteil → räumliche Differenzierung (?)



Zielbild





SWOT-Analysefazit

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nähe zum Naturraum Sihl • Nähe zum Bahnhof Langnau-Gattikon • Gewerbegebiet mit Aussicht ins Grüne • Möglichkeit zur Schaffung attraktiver Freiräume nahe Flussraum • Durch Höhenunterschied keine Dominanz zur feinkörnigen Siedlungsgebiet Gattikon 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ort wirkt durch Höhenunterschied versteckt • Weitgehend versiegelte Flächen • Schwache Adressbildung • Schlechte Ausnutzung der Parzelle (unternutzt) • Keine Aufenthaltsflächen vorhanden • Keine Tiefgaragen vorhanden
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> • hoher Stellwert der Naherholungsgebiete • vermehrte Rückbesinnung auf lokales Gewerbe, lokale Produktion • Vermischung von Freizeit und Arbeit • unbebaute und unternutzte Parzellen • Neue Wohn- und Arbeitsformen • Digitalisierung führt zu geringerem Platzverbrauch und geringeren Emissionen bei der Produktion • Vorhandene Gebäudestruktur • Unbebaute und unternutzte Parzellen • Ideal der 15-Minuten-Stadt durch eine Vielzahl an Nutzungen innerhalb kurzer Distanzen • Naherholungsgebiet Sihl als Teil der Work-Life-Balance 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> • vermehrte Digitalisierung > Handel vor Ort nimmt ab • Veränderung der Mobilität > unattraktiv mit Velo • Schwindende Produktion, Zunahme Dienstleistungen • Nutzungskonkurrenz Wohnen- und Arbeiten • Leerstand in Gebäuden • Zentrum Thalwil als Konkurrenzgebiet in Bezug zum Trend der 15-Minuten-Stadt • Zu starke Vermischung von Freizeit und Arbeit -> Ungesundes Work-Life-Blending

Quelle: Bachelorarbeiten 2022 Lisa Kammermeier

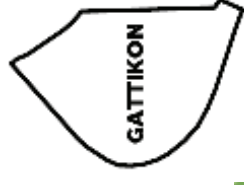


Fazit

Standort Gattikon

- Räumlich untypisches Arbeitsplatzgebiet → historischer Ursprung
- Umfeldqualität eher lärmsensibel
- Standort wäre auch zur reinen Wohnnutzung geeignet
- Zonenplanrevision: mindestens gemischte Nutzung, aber mit Mischungsvorgaben → z.B. Mindestanteil Gewerbe/ Dienstleistungen
- Sensibilität des Ortes Gestaltungsplanpflicht (?)
- Städtebauliche Ausprägung, z.B. Höhen, Kubaturen, Freiraum, → Testplanung

Zielbild



Zusammenfassung

Die Grundlagenanalyse des gesamten Gemeindegebietes hat gezeigt, dass in Thalwil die meisten Beschäftigten im Arbeitsplatzgebiet Böni, aber auch im Zentrum rund um den Bahnhof tätig sind. Diese Analyse zeigt auf, dass das Gebiet Böni für die wirtschaftliche Entwicklung von Thalwil von zentraler Bedeutung ist. Das Gebiet Gattikon weist im Vergleich wenige Beschäftigte auf, was auch auf die niedrige bauliche Ausnutzung zurückzuführen ist.

Zusammenfassung Böni

Heute sind im Gebiet Böni diverse Unternehmen in unterschiedlichsten Branchen ansässig. Es sind sowohl Branchen aus dem zweiten, als auch aus dem dritten Sektor vertreten, wobei der dritte Sektor für ein Arbeitsplatzgebiet stark vertreten ist. Folgende Branchen sind verstärkt im Böni vorzufinden: Verarbeitendes Gewerbe und Herstellung von Waren, Handel (inkl. Reparatur von Motorfahrzeugen) sowie Gesundheits- und Sozialwesen.

Das Gebiet weist eine gute Erschliessung über die Autobahn auf, ist für die übrigen Verkehrsmittel ebenfalls gut zu erreichen, wobei eine gewisse Distanz zum Ortszentrum festzuhalten ist. Anhand von sehr vielen, oberirdischen Parkplätzen und wenig vorhandenen Frei- und Grünflächen ist das Gebiet eine stark ausgeprägte Hitzeinsel.

Das Böni ist das grösste einzige Arbeitsplatzgebiet in Thalwil und zudem das einzige grosse Arbeitsplatzgebiet für störendes und emittierendes Gewerbe in Thalwil. Flächenpotentiale sind im Gebiet kaum verfügbar, lediglich ist eine geringe Erweiterung Richtung Stierenried denkbar und gegebenenfalls für einen architektonisch und städtebaulich gelungenen baulichen Auftakt wünschenswert. Vor diesem Hintergrund ist insbesondere für die bestehenden Unternehmen aus dem zweiten Sektor der Erhalt dieses Arbeitsplatzgebietes von besonderer Bedeutung, daher soll das Gebiet in keinem Fall für das Wohnen geöffnet werden. Dies ist planungsrechtlich weiterhin so zu sichern, wobei einen Anteil an Freizeit- und Gesundheitsnutzungen erwünscht ist. Randgebiete können einen Nutzungsschwerpunkt in der Dienstleistungsbranchen aufweisen, diese Nutzungen sollen im Gebiet jedoch nicht weiter prägend werden. Um das Zentrum zu stärken, soll weiterer Detailhandel / Verkauf, der auch im Zentrum Platz finden würde, im Böni ausgeschlossen werden. Das Gebiet soll dem Hitzeinseleffekt entgegenwirken, was eine Reduktion der oberirdischen Parkplätze sowie die vermehrte Einsetzung von versickerungsfähigen Flächen (Grünflächen, Pflastersteinsysteme etc.) bedeutet. Es soll ein feinmaschiges Netz aus Fuss- und Velowegen geschaffen werden, das unter anderem den Zugang zum benachbarten Erholungsgebiet erleichtert.

Zusammenfassung Gattikon

Im Gebiet Gattikon sind grösstenteils Unternehmen aus den Branchen Baugewerbe und Handel (inkl. Reparatur von Motorfahrzeugen) tätig.

Das Gebiet ist von drei Seiten von der Sihl umschlossen und räumlich-funktional ein untypisches Arbeitsplatzgebiet. Die umliegenden Wohnquartiere sind lärmsensibel. Aufgrund der Standortqualitäten, wie die Aussicht ins Grüne sowie die Lage am Wasser, wird in Zukunft anstelle von rein gewerblicher Nutzung eine Anreicherung durch Wohnnutzung angestrebt. Hierbei soll möglichst die vorhandene Gebäudestruktur weiterentwickelt und eine Verdichtung vorgenommen werden. Planungsrechtlich soll einen Mindestanteil an Gewerbe und Dienstleistungen insbesondere in den Erdgeschosszonen verankert werden, um den Standort weiterhin als Arbeitsort zu erhalten. Um die städtebauliche Ausprägung wie Höhen, Kubaturen oder den Freiraum festzulegen, wird eine Testplanung empfohlen. In der Bau- und Zonenordnung soll die Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden, wodurch unter anderem der öffentliche Zugang zur Sihl, eine öffentliche Fuss- und Veloverbindung durch das Gebiet sowie ein ansprechender Ortseingang gesichert werden soll.