



Revision Nutzungsplanung

BERICHT ZUR MITWIRKUNG, ANHÖRUNG UND VORPRÜ- FUNG

Von der Stimmbevölkerung an der Urnenabstimmung zur Kenntnis genom-
men am

Namens der Stimmbevölkerung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....

.....

Inhalt

1	VORBEMERKUNGEN	3
2	EINWENDUNGEN	5
2.1	Allgemeine Einwendungen	5
2.2	Zonenplan	9
2.3	Ergänzungsplan Zentrumszone	14
2.4	Bau- und Zonenordnung	15
2.5	Erläuternder Bericht	52
3	ANHÖRUNG	53
3.1	Nachbargemeinden	53
3.2	Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg	53
4	KANTONALE VORPRÜFUNG	55
4.1	Kantonale Anträge zum Zonenplan	55
4.2	Kantonale Anträge zum Ergänzungsplan Zentrum	58
4.3	Kantonale Anträge zur Bau- und Zonenordnung	60
4.4	Kantonale Anträge zum Erläuternden Bericht Art. 47 RPV	68
	ANHANG	71
	Liste der Einwendungen	71

Auftraggeber

Gemeinde Thalwil

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Nadja Colombini

1 VORBEMERKUNGEN

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG zur Revision der Nutzungsplanung Thalwil erfolgte vom 16.5.2025 bis 15.7.2025.

Einwendungen

Insgesamt wurden 90 Schreiben mit Einwendungen eingereicht. Mehrere Einwendungen sind inhaltlich identisch oder betreffen denselben Sachverhalt und wurden daher zusammengeführt. Die Eingaben sind im Kapitel 2 thematisch geordnet.

Anhörung

Während der öffentlichen Auflage wurden die Nachbargemeinden sowie die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) eingeladen, sich zur Vorlage zu äussern. Das Ergebnis der Anhörung ist im Kapitel 3 zusammengefasst.

Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Revisionsvorlage dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Die kantonalen Amtsstellen haben mit Schreiben vom 31.7.2025 zum Entwurf der Revision Nutzungsplanung Stellung genommen. Die Vorbehalte und Empfehlungen sind im Kapitel 4 zusammengefasst.

Eingehende Prüfung

Der Gemeinderat hat sämtliche Anträge eingehend geprüft. Soweit sich der Gemeinderat den eingereichten Anträgen anschliessen konnte, wurde die Revisionsvorlage entsprechend angepasst.

Hinweis auf die Nummerierung der BZO-Artikel

Aufgrund von berücksichtigten Einwendungen und Anträgen ergeben sich Änderungen an den Artikeln der Bau- und Zonenordnung, was Auswirkungen auf die Nummerierung hat. Im vorliegenden Bericht wird auf zahlreiche Artikel in der BZO verwiesen. Die Nummerierung entspricht der BZO-Fassung, die mit Datum vom 16.4.2025 zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt wurde.

Die Artikel-Nummern der BZO, die der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung vorgelegt wird, korrespondieren daher teilweise nicht mit der Fassung, die öffentlich aufgelegt wurde.

Hinweis zu Einwendungen und Begründungen

Im vorliegenden Bericht werden die eingegangenen Einwendungen sowie die dazugehörigen Begründungen erfasst. Die inhaltlichen Argumente wurden thematisch zusammengefasst und zur besseren Übersicht gekürzt dargestellt. Die vollständigen, im Originalwortlaut wiedergegebenen Begründungen zu den jeweiligen Einwendungen sind der Tabelle zu den Einwendungen und Anträgen zu entnehmen. Dieses Dokument wird zusammen mit den übrigen Unterlagen öffentlich aufgelegt.

Bericht zu den Einwendungen

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Der vorliegende Bericht behandelt alle Einwendungen und somit auch die berücksichtigten Einwendungen. Die Einwendungen sind entsprechend den Kapiteln in der BZO thematisch gegliedert und zusammengefasst, soweit sie analoge Anliegen betreffen.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Festsetzung durch die Stimmbevölkerung entschieden. Der vorliegende Bericht wird zusammen mit den übrigen Akten öffentlich aufgelegt und steht zur Einsichtnahme offen.

2 EINWENDUNGEN

2.1 Allgemeine Einwendungen

BZO überarbeiten

Anträge 49.1, 50.1, 54.1, 72.13, 77.1, 83.1, 88.1

Erwägungen der HBK:

In sieben Einwendungen wird gefordert, dass die BZO zu überarbeiten und zu straffen sei, insbesondere seien klare Bestimmungen zu schaffen, um Rechtsunsicherheiten zu vermeiden.

Die neue BZO umfasst im Unterschied zur bisherigen Fassung weniger Artikel und weist damit einen reduzierten Umfang auf. Im Rahmen der Überarbeitung wurde die BZO-Bestimmungen nochmals umfassend geprüft und punktuell angepasst. Unbestimmte Rechtsbegriffe wurden nach Möglichkeit durch klarere Vorgaben ersetzt. Es ist jedoch festzuhalten, dass weiterhin auch Bauvorschriften mit qualitativen Vorgaben bestehen. Deren Einhaltung ist im Baubewilligungsverfahren anhand eines konkreten Bauvorhabens durch die Hochbau- und Planungskommission zu beurteilen, was der bisherigen bewährten Praxis entspricht.

Beschluss:

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Generelle Bemerkung

Anmerkung 39.1

Erwägungen der HBK:

Die generellen Schwerpunkte der aktuellen BZO-Revision insbesondere zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums und zur Klimaanpassung werden begrüsst.

-

Beschluss:

Die Anmerkung wird zu Kenntnis genommen.

Preisgünstiger Wohnraum

Antrag 73

Erwägungen der HBK:

Ausgewählte Grundstücke und Areale seien gezielt aufzuzonen. Diese seien explizit mit der Auflage zu verbinden, einen substanziellen Anteil an gemeinnützigem Wohnraum zu realisieren, womit ein Beitrag zur sozialen Durchmischung und zur Bezahlbarkeit geleistet werden kann. Zudem seien verbindliche Quoten für gemeinnützigen Wohnraum festzusetzen.

Gemäss § 49b PBG kann preisgünstiger Wohnraum nur im Rahmen von Um- und Aufzonungen, im Zusammenhang mit Sonderbauvorschriften (SBV) oder über Gestaltungspläne festgelegt werden.

Die Gemeinde strebt ein moderates Bevölkerungswachstum an. Daher sind in der vorliegenden Revision keine flächendeckenden Aufzonungen vorgesehen. Die Gewerbezone in Gattikon wird neu in eine Wohn- und Gewerbezone umgezont. Damit verbunden ist die Verpflichtung, dass ein Anteil von mindestens 30 % der realisierten Wohnnutzfläche als preisgünstiger Wohnraum gesichert wird.

Die Sonderbauvorschriften (SBV), mit denen qualitativ gut gestaltete Neubauten (Art. 41 nBZO) beziehungsweise das Weiterbauen im Bestand (Art. 42 nBZO) gefördert werden, enthalten auch einen Anreiz zum Bau von preisgünstigen Wohnungen, indem für solche Wohnungen eine um rund 10 % höhere Ausnutzungsziffer beansprucht werden kann.

Bei Neubauten, die nach Art. 41 nBZO (SBV) realisiert werden, ist die Verpflichtung verbunden, dass auf mindestens 25 % der zum Wohnen und Arbeiten genutzten Bruttogeschossflächen flächeneffiziente Wohnungen zu schaffen sind, was ebenfalls einen positiven Effekt auf die Mietpreise hat.

Aus Sicht der Gemeinde schafft die BZO sinnvolle Anreize, damit mehr preisgünstiger Wohnraum auf dem Gemeindegebiet entsteht. Auf die Aufzonung von Arealen und die Festlegung einer verbindlichen Quote für preisgünstigen Wohnraum wird verzichtet.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Erhalt bestehende Bausubstanz,
preisgünstiger Wohnraum**

Antrag 85

Es sei zu prüfen, ob die positiven Anreize für den Erhalt bestehender Bausubstanz sowie die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum höher angesetzt werden könnten, damit diese umso besser Wirkung entfalten.

Erwägungen der HBK:

Im Rahmen der Sonderbauvorschriften nach Art. 42 nBZO kann eine um rund 20 % höhere Nutzfläche realisiert werden. Zusätzlich wird ein Ausnützungsbonus von weiteren 10 % gewährt, wenn preisgünstige Wohnungen realisiert werden. Die höhere Dichte ist zwar an erhöhte gestalterische Anforderungen geknüpft. Dennoch werden sich Bauvorhaben, die nach Sonderbauvorschriften realisiert werden, hinsichtlich ihrer Massstäblichkeit von den Bauvorhaben, die nach Regelbauweise realisiert wurden, unterscheiden.

Wird eine noch höhere Ausnützungsziffer erlaubt, werden negative Auswirkungen auf das Orts- und Quartierbild befürchtet. Daher wird an den vorgesehenen Ausnützungsziffern und am Bonussystem festgehalten.

Der öffentlich aufgelegte Art. 42 Abs. 3 nBZO sah vor, dass energiesparende Bauteile gemäss §10 lit. c) ABV an die erhöhte Ausnützungsziffer anzurechnen sind. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung ist diese Regelung nicht genehmigungsfähig. Auch bei Sonderbauvorschriften verbleibt daher die Möglichkeit, zusätzliche Nutzflächen zu realisieren, wenn diese dem Energiesparen dienen. Diese Anpassung ist grundsätzlich im Sinne des gestellten Antrags. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die erhöhten qualitativen Anforderungen gemäss Abs. 5 erfüllt sind.

Überdies wird präzisiert, dass bestehende Bauten durch Anbauten nicht aber durch freistehende Neubauten ergänzt werden dürfen. Zur Erleichterung des Fortbestands bestehender Bauten wird die BZO zudem dahingehend ergänzt, dass die Gebäudelänge nicht begrenzt ist und ein Näherbauen bis an die Strassengrenze gestattet werden kann.

Beschluss:

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

IVHB

Antrag 61.1

Die Konsumation von Ausnützungsziffer (AZ) auf Feinerschliessungsflächen und Strassenflächen sowie die fehlende Berücksichtigung dieser Flächen bei der Geschossflächenberechnung seien kritisch zu hinterfragen. Mögliche Ersatzmassnahmen seien zu prüfen.

Es sei eine Regelung zu treffen, dass das öffentliche Planungsrecht (BZO) bei Ersatzneubaubauten oder bei neubauähnlichen grossen Umbauten, die Geschossfläche (BGF gemäss AZ) nach altem Recht, Situation vor dem IVHB, garantiert. Eine Besitzstandgarantie genügt nicht.

Erwägungen der HBK:

Die für die Ausnützung eines Grundstücks bestimmende anrechenbare Grundstücksfläche ist in § 259 PBG abschliessend geregelt.

Abs. 1: Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Abs. 2: Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

Erwägungen der HBK:

Die Abgrenzung zwischen Hauszufahrten und Flächen von Erschliessungsanlagen ist in der Begriffsdefinition gemäss Ziff. 8.1 nicht näher ausgeführt. Im Unterschied zur alten Definition im PBG, wonach alle Flächen übergeordneter Strassen, von Quartierplanstrassen und von öffentlichen Wegen nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt werden, ist die neue Abgrenzung grundsätzlich unabhängig von den Eigentumsverhältnissen und richtet sich nach der jeweiligen Funktion. Massgeblich ist, ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder ob es sich um eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein servitutarisch gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet werden darf (siehe Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017).

Dies ist eine Folge der Definition im übergeordneten Recht. Die Gemeinden besitzen keine Regelungskompetenz, die Anrechenbarkeit der Grundstücke abweichend vom kantonalen Recht in der BZO zu definieren. Die Gewährung einer höheren Ausnützungsziffer zur Kompensation eines möglichen Flächenverlusts sieht das PBG im Kanton Zürich im Unterschied zu anderen Kantonen nicht vor.

Aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage kann die Einwendung nicht berücksichtigt werden.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

IVHB

Antrag 61.2

Erwägungen der HBK:

In den Wohnzonen W2a, W2b und WG2 sei die Fassadenhöhe um 1 m zu erhöhen.

Die Fassadenhöhen (bisher Gebäudehöhe) werden in den Zonen W2a, W2b und WG2 im Rahmen der Revision von 7.50 m auf 8.00 m angehoben. Die Fassadenhöhe wird im Unterschied zur Gebäudehöhe nicht mehr auf die Aussenhaut, sondern auf die Konstruktion eines Gebäudes gemessen. Dadurch entsteht je nach Konstruktionsweise und Dämmstärke ein zusätzlicher Spielraum von ca. 0.3 m bis 0.5 m in der Höhe der Gebäude.

Gesamthaft entsteht ein Spielraum, der sich in der Grössenordnung des Antrags bewegt.

Die entsprechenden Zonen befinden sich grösstenteils am Hang. Zu beachten ist überdies, dass Untergeschosse gemäss der Neudefinition in § 279 PBG im Mittel höchstens um 2.5 m über die Fassadenlinie hinausragen dürfen. Die beantragte Erhöhung der Fassadenhöhe um 1 m wird auch aus diesen Überlegungen abgelehnt.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

IVHB

Antrag 61.3

Erwägungen der HBK:

Es sei ein zusätzliches Vollgeschoss bei Arealüberbauungen in den Zonen W2b und WG2 (ohne W2a/EFH) zuzulassen.

Die heutige BZO lässt bei Arealüberbauungen in den erwähnten Wohnzonen ein zusätzliches Vollgeschoss zu. In den Zonen W3 und WG3 können sogar 2 zusätzliche Vollgeschosse realisiert werden. Dies soll weiterhin gelten. Die neuen Regelungen zu den Arealüberbauungen werden mit den bisherigen Regelungen abgeglichen.

Beschluss:

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einreichung Baugesuche

Antrag 41.3

Erwägungen der HBK:

Die Möglichkeit, Baugesuche sowie Pläne, Visualisierungen und weitere Unterlagen weiterhin auch in Papierform einzureichen, sei beizubehalten.

Gemäss Informationen auf www.thalwil.ch sind Baugesuche neu ausschliesslich in elektronischer Form einzureichen, und die Planaufgabe erfolgt nur noch digital. Dies erscheint nicht zeitgemäss. Pläne, Visualisierungen und vergleichbare Unterlagen müssen weiterhin in Papierform eingereicht werden können, um die Daten sowie das geistige Eigentum sowohl heute als auch künftig angemessen vor den Risiken künstlicher Intelligenz und der Massenausbeutung zu schützen.

Viele Gemeinden haben bereits auf den elektronischen Baubewilligungsprozess umgestellt. Über die Plattform «eBaugesucheZH» können Gesuchstellende ihre Bauprojekte elektronisch erfassen und ohne zusätzliche Papierdokumente einreichen. Der anschliessende Prüf- und Bewilligungsprozess durch die Behörden wird ebenfalls über die Plattform abgewickelt. Alle Beteiligten – die gesuchstellende Person, die zuständige Gemeinde, zugriffsberechtigte Dritte und die kantonale Leitstelle für Baubewilligungen – sind über «eBaugesucheZH» vernetzt und kommunizieren über die Plattform miteinander.

Dies ermöglicht einen einfachen, effizienten und transparenten Daten- und Informationsaustausch. Das geistige Eigentum wird durch den elektronischen Baubewilligungsprozess nicht in Frage gestellt.

Der Antrag betrifft überdies einen Sachverhalt, der nicht Gegenstand der Beschlussfassung der Stimmbevölkerung zur Revision der Nutzungsplanung ist.

Beschluss:

Die Einwendung betrifft einen Sachverhalt, der nicht Gegenstand der Nutzungsplanung ist.

Umsetzung BZO mit Monitoring

Antrag 92

Um sicherzustellen, dass die Umsetzung der BZO ausgewogen erfolgt, wird angeregt, ein Monitoring der vier Zielsetzungen einzuführen. Bei allen konkreten Entscheiden sei zu überprüfen, in welchem Mass diese die Zielsetzungen fördern oder schwächen. Das Monitoring ermöglicht eine Gesamtsicht und erlaubt, im Laufe der Umsetzung bei Bedarf ausgleichend zu wirken. Damit kann die Gemeinde ihre vermittelnde Rolle wahrnehmen, die BZO so rigide wie nötig und so flexibel wie möglich umsetzen und zugleich den Dialog unter den Betroffenen fördern.

Erwägungen der HBK:

Aktuell ist kein Monitoring vorgesehen.

Beschluss:

Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen.

2.2 Zonenplan

Umzonung W2a in W2b

Anträge 1, 2, 6, 14, 38



Erwägungen der HBK:

In fünf Einwendungen wird gefordert, dass das Gebiet – umfassend die Liegenschaften Sonnenbergstrasse 70 bis 76 (bergseitig der Sonnenbergstrasse) sowie Säumerstrasse 2 bis 6 – von der Bauzone W2a in die Bauzone W2b umzuzonen sei, da es zusammen mit dem nördlich angrenzenden Wohngebiet ein homogenes Quartier bildet.

Der kommunale Richtplan sieht für das Gebiet eine geringe bauliche Dichte vor (bis 100 Personen pro ha). Diese Gebiete sollen in ihrer Grundstruktur erhalten bleiben. Die zulässige bauliche Dichte soll generell nicht erhöht werden. Die Ausschöpfung der vorhandenen Nutzungsreserven wird jedoch angestrebt.

Die beantragte Aufzonung von der W2a in die W2b befindet sich hinsichtlich der angestrebten Personendichte zwar innerhalb des Anordnungsspielraums des kommunalen Richtplans. Mit der Zuweisung in die W2b wäre jedoch eine um 33 % höhere bauliche Dichte verbunden, was der oben erwähnten Richtplanfestlegung widersprechen würde.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Umzonung in W2a

Antrag 3



Erwägungen der HBK:

Beschluss:

Die Liegenschaft Kat. 5863 sei insgesamt in die Zone W2a umzuzonen, damit das gesamte Grundstück innerhalb derselben Wohnzone liegt und sein Potenzial ausgeschöpft werden kann. Derzeit liegt das 1'017 m² grosse Grundstück in zwei Zonen (W1 mit 916 m² und W2 mit 101 m²), was faktisch zu einem «Ausnutzungsverbot» für die 101 m² führt.

Eine Umzonung ist nicht erforderlich, da bereits mit der heutigen Zonierung die ganze Grundstücksnutzung beansprucht werden kann.

Die Einwendung ist sinngemäss bereits berücksichtigt.

Umzonung von W2b in W3

Anträge 16.1, 20.1, 35.1, 65.1, 74.1, 87.1



Erwägungen der HBK:

In sechs Einwendungen wird gefordert, dass die Parzellen Kat.-Nrn. 6972 (Marktweg 2), 7612 (Marktweg 4), 8054 (Marktweg 6), 6975 (Marktweg 8), 6908 (Marktweg 10), 6909 (Marktweg 12) und 6910 (Marktweg 14) der dreigeschossigen Wohnzone W3 zugewiesen werden, da die Zone W2b keine Erweiterungs- und Erneuerungsmöglichkeiten bietet.

Der kommunale Richtplan sieht für das Gebiet eine geringe bauliche Dichte vor (bis 100 Personen pro ha). Diese Gebiete sollen in ihrer Grundstruktur erhalten bleiben. Die zulässige bauliche Dichte soll generell nicht erhöht werden. Die Ausschöpfung der vorhandenen Nutzungsreserven wird jedoch angestrebt.

Gemäss den Richtplanzielen müssen auch Arealüberbauungen oder Gestaltungspläne mit Verdichtungsabsicht auf die gewachsene Siedlungsstruktur Rücksicht nehmen.

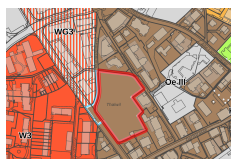
In der vorliegenden Revision sind daher keine flächendeckenden Aufzonungen vorgesehen. Die bestehende Zonierung wird im Grundsatz nicht verändert. Anpassungen sind nur dort vorgesehen, wo dazu ein ausgewiesenes raumplanerisches Bedürfnis besteht.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Umzonung in WG3 und GP-Pflicht

Antrag 53.1



Erwägungen der HBK:

Auf die Um- bzw. Abzonung des Gebietes Wiesenstrasse (Grundstück Kat.-Nr. 10132) in die Zone WG3 sowie auf den Erlass einer Gestaltungsplanpflicht sei zu verzichten, da die Reduktion der Ausnutzungsziffer auf 60 % faktisch einer Abzonung gleichkommt, im Bericht nicht begründet ist und einen schwerwiegenden Eingriff ins Eigentumsrecht ohne ersichtliches öffentliches Interesse darstellt. Das Grundstück liegt mitten in Thalwil, ist von dicht überbauten Parzellen umgeben und gemäss kommunalem Richtplan als Gebiet mit höchster Dichte ausgewiesen.

Das unbebaute Grundstück ist heute der Kernzone zugewiesen. Im Unterschied zur angrenzenden, historisch gewachsenen Siedlungsstruktur, befindet sich das Grundstück Kat. Nr. 10132 ausserhalb des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung. Der kommunale Richtplan unterstreicht die Bedeutung der Wiese als Baulandreserve. Ziel ist die Sicherstellung einer Wohnüberbauung mit ansprechender Dichte. Überdies soll gemäss dem behördenverbindlichen Richtplan ein Freiraum mit öffentlichem Charakter, entsprechender Grösse und Qualität gesichert werden. Der kommunale Richtplan legt fest, dass die Zonierung im Rahmen der

Nutzungsplanungsrevision zu prüfen sei. Überdies wird die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht empfohlen (vgl. Richtplaneintrag S14).

Im Rahmen dieser Revision soll das Grundstück daher der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Das öffentliche Interesse an der Gestaltungsplanpflicht ist im Planungsbericht in Kap. 10.4 begründet. Gemäss dem kommunalen Richtplan befindet sich das Grundstück innerhalb des Gebiets mit hoher baulicher Dichte (ab 150 Personen/ha). Eine bauliche Verdichtung ist gemäss der Richtplanfestlegung explizit erwünscht. Dieses Ziel wird in Art. 44 Ziffer E nBZO ergänzt, womit dem Anliegen teilweise entsprochen wird.

Beschluss:

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

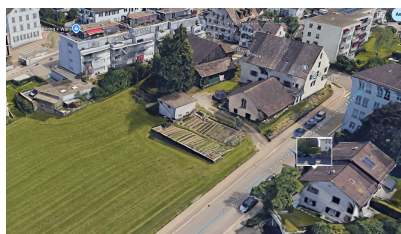
Umzonung in WG3 und GP-Pflicht

Antrag 53.2



Eventualiter sei von der Um- bzw. Abzonung des südlichen Teils des Grundstücks Kat.-Nr. 10132 gemäss Planbeilage 1 in die Zone WG3 abzuweichen und dieser Teil von der Gestaltungsplanpflicht auszuklammern. Die südlich angrenzenden Parzellen bilden ein Ensemble von Bedeutung für die Kernzone und werden teilweise über das Grundstück 10132 von der Tödistrasse her erschlossen. Wird der heutige Abschluss der Kernzone entlang des Grundsteinwegs aufgebrochen, ist ein sorgfältig gestalteter Übergang zur Zone WG3 erforderlich, mit ausreichendem Freiraum und gegebenenfalls einer typischen Kernzonenbaute, die die Vorschriften der Kernzone vollumfänglich berücksichtigt.

Erwägungen der HBK:



Das Grundstück ist im kommunalen Richtplan zwar als Ganzes als wichtige Baulandreserve Platten bezeichnet. Die beantragte Aufteilung des Grundstücks in eine Kernzone beziehungsweise eine Wohn- und Gewerbezone mit beziehungsweise ohne Gestaltungsplanpflicht trägt der topografischen und räumlichen Situation jedoch besser Rechnung. Der Geländesprung, die bestehenden Gärten und die historische Bausubstanz lassen eine entsprechende Differenzierung zu. Die historische Gebäudegruppe kann dadurch nach den Vorgaben der Kernzone KA baulich und freiräumlich aufeinander abgestimmt werden. Der Antrag wird berücksichtigt. Der Zonenplan und der Kernzonenplan werden entsprechend angepasst.

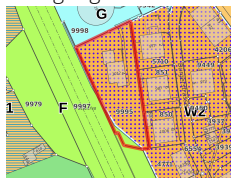
Beschluss:

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Bauzonengrenzen an Grundstücksgrenzen anpassen

Antrag 15

Erwägungen der HBK:



Seit dem Bau der Lärmschutzwand durch die SBB und dem dafür nötigen Landabtausch stimmen im Bereich der Grundstücke 9995, 9997 und 9998 die Bauzonengrenzen nicht mehr mit den Grundstücksgrenzen überein; dies sei entsprechend zu korrigieren.

Mit dem Bau der Lärmschutzwand und den damit verbundenen Landabtausch entstand eine Diskrepanz zwischen den aktuellen Bauzonengrenzen und den neuen Eigentumsverhältnissen.

Es besteht kein öffentliches Interesse an der Freihaltung einer südlichen Teilfläche auf dem Grundstück Kat.-Nr. 9995. Ebenso ist auf

dem Areal der SBB keine Bauzone erforderlich, zumal die Bahnanlage dem Eisenbahnrecht unterstellt ist und Bauten und Anlagen im Plan-genehmigungsverfahren realisiert werden. Die Bauzonengrenzen werden daher im Sinne des Antrags den heutigen Grundstücksgrenzen angepasst. Für die Einzonung wird voraussichtlich eine kantonale Mehrwertabgabe fällig, was durch den Kanton zu bestimmen ist. Die Grundeigentümerschaft ist darüber in Kenntnis zu setzen.

Beschluss:

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Freihaltezone

Antrag 33.1



Erwägungen der HBK:

Es sei auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 8144 und 6606 im Eigentum der politischen Gemeinde Thalwil eine Freihaltezone einzurichten, um den öffentlich zugänglichen und breit genutzten Aussichtspunkt als Teil des Höhenwegs Thalwil langfristig zu sichern und damit einen wichtigen Erholungsraum zu erhalten.

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 8144 und 6606 sind heute der Wohnzone W1 zugeteilt. Weder der kommunale noch der regionale Richtplan sehen für die Grundstücke eine Freihaltung vor.

Die Zuweisung in eine Freihaltezone käme einer Auszonung gleich. Damit verbunden wäre ein namhafter Verlust im Finanzvermögen der Gemeinde. Aktuell bestehen keine Absichten zur Überbauung der beiden Grundstücke. Die Gemeinde will sich die Option dazu zum Beispiel im Rahmen eines Landabtausch offenhalten. Die Aussicht vom Höhenweg auf den See kann auch über anderweitige Massnahmen (z.B. Höhenbeschränkung) gewährleistet werden.

Das Grundstück ist aufgrund seiner Gefällsverhältnisse als öffentlich zugängliche Freihaltezone überdies wenig geeignet. Der Antrag wird daher nicht berücksichtigt.

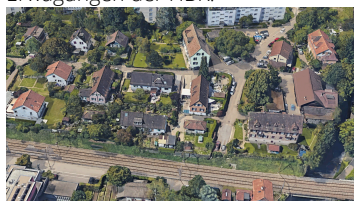
Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Quartiererhaltungszone

Antrag 44

Erwägungen der HBK:



Die Häuslerstrasse sei in die Quartiererhaltungszone aufzunehmen und den Quartieren Mythenstrasse und Bürgerstrasse gleichzusetzen, um die nachhaltige Wohnqualität mit höherer Biodiversität zu sichern.

Quartiererhaltungszone umfassen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen.

Die Bebauung an der Häuslerstrasse besitzt unbestrittener Massen eine hohe Wohnqualität und zeichnet sich durch vier Reihenhäuser mit vielfältigen Nutzgärten und mehrere Einfamilienhäuser mit grosszügigem Gebäudeumschwung aus.

Für die Ausscheidung einer Quartiererhaltungszone ist jedoch ein hohes öffentliches Interesse erforderlich. Dieses kann im vorliegenden Fall nicht hergeleitet werden, weshalb die Grundstücke weiterhin der zweigeschossigen Wohnzone zugeteilt bleiben.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Waldabstandslinie

Antrag 74.4



Es sei die Waldabstandslinie auf der Südostseite der Grundstücke Kat.-Nrn. 6910 und 7615 mit einem Abstand von 20 m ab der Grenze zur Waldparzelle Kat.-Nr. 8217 festzusetzen; an der Nordostfassade des Gebäudes Marktweg 14, Vers.-Nr. 2282, gegen den im Nordwesten verlaufenden Waldausläufer sowie auf der gemeinsamen Grenze der Parzellen Kat.-Nrn. 6910 und 6909 sei die Waldabstandslinie unverändert zu belassen. Damit kann das bislang nur teilweise ausgenutzte Grundstück Kat.-Nr. 6910 die nach neuer BZO zulässige Grundfläche gemäss § 259 PBG auch tatsächlich ausschöpfen. Ein Abstand von 20 m ist hier unproblematisch, da es sich um einen Nordwaldrand handelt und vergleichbare Waldabstandslinien im Gebiet teils nur 10–20 m betragen; zudem bestehen auf Kat.-Nr. 7615 bereits mehrere bauliche Anlagen innerhalb des heutigen Abstandsbereichs.

Erwägungen der HBK:

Die Waldabstandslinien sind nicht Gegenstand der vorliegenden Revision. Das Anliegen kann im Rahmen dieser Revision daher nicht berücksichtigt werden.

Beschluss:

Die Einwendung betrifft einen Sachverhalt, der nicht Gegenstand der Nutzungsplanung ist.

Verlängerung Fussweg

Antrag 39.3

Ein lang gehegter Wunsch der Gattiker Bevölkerung betrifft die Verlängerung des Fusswegs Ochsenrainstrasse – Sihlhaldenweg – Sihlhaldenstrasse in Gattikon («Höhenweg»). Erste Abklärungen der Gemeinde im Jahr 2023 ergaben Hindernisse aufgrund von Umzonungen. Es wird beantragt, dass im Rahmen der aktuellen BZO-Revision die Voraussetzungen für eine Neueinschätzung und Ermöglichung dieses Anliegens geschaffen werden, damit ein zusammenhängendes und attraktives Fusswegnetz vom Sihlwald bis nach Rüschtikon entsteht.

Erwägungen der HBK:

Das Fusswegnetz ist im kommunalen Richtplan Verkehr festgelegt. Der Bau kann jedoch nicht Gegenstand der laufenden Revision der Nutzungsplanung erwirkt werden.

Beschluss:

Die Einwendung betrifft einen Sachverhalt, der nicht Gegenstand der Nutzungsplanung ist.

Aufwertung Grundstück

Antrag 39.4

Auf der Sihlhaldenstrasse von Gattikon zum Bauernhof Sihlhalden liegt auf der linken Seite ein eingezäuntes, überwuchertes und wenig ansehnliches Grundstück. Da regelmässig Anliegen eingehen, dieses Areal für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen, umzunutzen und aufzuwerten, wird beantragt, im Rahmen der BZO-Revision die Voraussetzungen dafür zu schaffen. Eine Umnutzung würde das Gebiet rund um den beliebten Bauernhof Sihlhalden zusätzlich aufwerten.

Erwägungen der HBK:

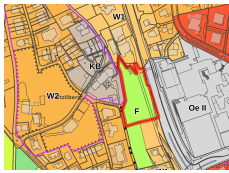
Mit den Instrumenten der Nutzungsplanung können die Anliegen nicht umgesetzt werden.

Beschluss:

Die Einwendung betrifft einen Sachverhalt, der nicht Gegenstand der Nutzungsplanung ist.

Zonentausch Bauzone – Freihaltezone

Antrag 59



Erwägungen der HBK:

Die heutige Freihaltezone (Parzelle Nr. 10061) sei in eine Bauzone umzuwandeln – vorzugsweise für eine terrassierte Wohnbebauung. Im Gegenzug sei die Parzelle Nr. 8955 (Schrebergärten) aus der Bauzone zu entlassen und einer Freihaltezone mit Erholungsfunktion zuzuweisen. Damit wird ein Zonentausch erreicht: Die Parzelle Nr. 10061 weist aufgrund ihrer Hanglage und fehlenden Nutzung keinen eigentlichen Erholungswert auf und eignet sich besser für eine überlegte Bebauung. Die Parzelle Nr. 8955 hingegen ist als bestehende Schrebergartenanlage bereits ein strukturierter Grünraum; zudem befindet sich darauf eine historische Scheune, deren Erhalt aus ortsbild- und kulturhistorischer Sicht wünschenswert ist.

Im Rahmen der vorliegenden Revision werden keine Einzonungen vorgenommen. Das Grundstück Kat.-Nr. 10061 sichert die Aussicht entlang des Höhenwegs. Das öffentliche Interesse an der Freihaltung kommt auch mit dem Eintrag im kommunalen Richtplan zum Ausdruck. Der Antrag steht daher der kommunalen Richtplanung entgegen.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

GP-Pflicht SBB-Areal

Antrag 91.1



Erwägungen der HBK:

Die Gestaltungsplanpflicht auf dem SBB-Areal entlang der Bahnhofstrasse sei nach Süden bis zum Sedartis Forum zu erweitern, da es städtebaulich wenig sinnvoll ist, im nördlichen Teil maximale Gebäudehöhen zuzulassen, während im Süden ein zweigeschossiges Bahnhofsgebäude bestehen bleibt.

Für das seeseitige Bahnhofsareals soll eine Gesamtschau entwickelt werden. Es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, den Perimeter der Gestaltungsplanpflicht bis und mit der Passarelle auszuweiten. Damit wird eine koordinierte Gebietsentwicklung am Bahnhof gesichert.

Beschluss:

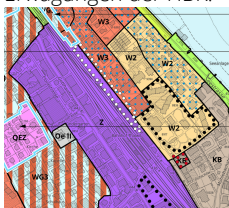
Die Einwendung wird berücksichtigt.

2.3 Ergänzungsplan Zentrumszone

Bahnhofstrasse

Antrag 91.3

Erwägungen der HBK:



Die Bahnhofstrasse als wichtigste Verbindungsachse seeseitig der Bahn sei ebenfalls dem Art. 30 Abs. 2 nBZO zu unterstellen, da sie eine zentrale öffentliche Verkehrsachse mit hohem Fuss- und Veloverkehrsanteil darstellt und es nicht nachvollziehbar ist, weshalb hier auf Baumpflanzungen, eine angemessene Begrünung sowie eine mit dem öffentlichen Raum abgestimmte Materialisierung verzichtet werden soll.

Art. 30 Abs. 2 nBZO gilt nur für Grundstücke in der Zentrumszone. Die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung müssen überdies aufgrund der kantonalen Vorprüfung angepasst werden. Auf die Vorgaben zur Materialisierung muss aufgrund der fehlenden kantonalen Rechtsgrundlage verzichtet werden.

Die Grundstücke seeseitig der Bahnhofstrasse sind unterschiedlichen Nutzungszonen (KB, W2 mit Gestaltungsplan, W3) zugeteilt. Damit

Art. 30 Abs. 2 nBZO zum Ansatz käme, müssten die an die Bahnhofstrasse angrenzenden Grundstücke der Zentrumszone zugewiesen werden, was aus raumplanerischer Sicht nicht sachgerecht ist.

Gestützt auf die neuen Vorgaben zur klimaangepassten Umgebungsgestaltung gemäss § 238a PBG können auf diesen Grundstücken dennoch Baumpflanzungen und eine angemessene Begrünung verlangt werden.

Beschluss:

Die Einwendung ist sinngemäss bereits berücksichtigt.

2.4 Bau- und Zonenordnung

2.4.1 Zonenordnung

Zonen
Art. 1 Abs. 2 nBZO
Antrag 51.1

Art. 1 Abs. 2, Sätze 2 und 3 aBZO seien auch in der nBZO wieder unverändert aufzunehmen: *«In den im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Wohnzonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III. In diesen Gebieten sind im Rahmen von Gestaltungsplänen die Abstände, die Gebäudelänge und die Ausnützungsziffer frei. Zudem sind auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig, wenn dadurch ein wirksamer Lärmschutz erleichtert wird.»*

Die Streichung ist nicht nachvollziehbar, da in Art. 31 nBZO diese Regelung nicht enthalten ist. Gerade bei lärmbelasteten Grundstücken ermöglicht das Instrument des Gestaltungsplans massgeschneiderte Lösungen.

Erwägungen der HBK:

Im Rahmen von Gestaltungsplänen können die Abstände, die Gebäudelänge und die Ausnützungsziffer abweichend von den Massvorschriften der BZO geregelt werden. Die Abweichungsmöglichkeiten müssen daher nicht in der BZO beschrieben werden.

Es stellt sich überdies die Frage, ob die bestehende Regelung, wonach die Ausnützungsziffern nicht beschränkt ist, mit dem Bundesrecht kompatibel ist. Beliebige grosse Abweichungen von der Grundordnung sind nicht zulässig.

Die Nutzungsplanung muss grundsätzlich aus einer Gesamtsicht der raumbedeutsamen Belange heraus erfolgen. Der unkoordinierte Erlass von Sondernutzungsordnungen für Teile des Gemeindegebiets widerspricht der Planungspflicht von Art. 2 Abs. 1 Raumplanungsgesetz (RPG). Gestaltungspläne, welche die Grundordnung in wesentlichen Teilen ausser Kraft setzen, sind grundsätzlich unzulässig.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erhebung einer Mehrwertabgabe
Art. 3 nBZO
Erträge
Art. 4 nBZO
Antrag 74.5

Erwägungen der HBK:

Die Art. 3 nBZO zur Erhebung einer Mehrwertabgabe sowie Art. 4 nBZO zu den Erträgen seien ersatzlos zu streichen, da eine Abgabe von 40 % viele Bauwillige von der Realisierung von Projekten abschreckt und damit die angestrebte Verdichtung verhindert wird.

Die Stimmbewölkerung hat 2022 eine kommunale Mehrwertabgabe eingeführt. Es gilt der Grundsatz der Planbeständigkeit. Die kommunale Mehrwertabgabe ist daher nicht Gegenstand dieser Revision.

Beschluss:

Die Einwendung betrifft einen Sachverhalt, der nicht Gegenstand dieser Revision ist.

Erträge

Art. 4 nBZO

Anträge 4.3, 7.3, 8.3, 9.3, 10.3, 11.3, 13.3, 17.3, 18.3, 21.3, 25.3, 26.3, 27.3, 29.3, 30.3, 31.3, 32.3, 34.3, 36.3, 37.3, 40.3, 43.3, 45.3, 46.3, 48.3, 55.3, 56.3, 57.3, 58.3, 60.3, 63.3, 64.3, 68.3, 69.3, 70.3, 75.3, 76.3, 78.3, 79.3, 80.3, 81.3, 82.3, 84.3, 89.3, 90.3

Erwägungen der HBK:

In 45 Einwendungen wird gefordert, dass in Art. 4 nBZO zu den Erträgen aus den Mehrwertabgaben explizit die Möglichkeit aufzunehmen sei, diese mit der langfristigen Schaffung von gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnraum gegenzurechnen, anstatt sie zwingend dem allgemeinen Mehrwertausgleichsfonds zuzuführen. Damit werden gezielte Anreize für die Erstellung von bezahlbarem Wohnraum geschaffen.

Die Mehrwertabgabe verfolgt den Zweck, durch eine einheitliche Regelung den durch planerische Massnahmen geschaffenen Mehrwert auszugleichen. Eine direkte Zweckbindung der Erträge für die Schaffung von gemeinnützigem oder preisgünstigem Wohnraum ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zur MAG nicht vorgesehen. Gleichwohl besteht die Möglichkeit, entsprechende Anliegen im Rahmen städtebaulicher Verträge zu berücksichtigen und dort gezielt Anreize für die Erstellung von bezahlbarem Wohnraum zu verankern.

Die Stimmbevölkerung hat 2022 eine kommunale Mehrwertabgabe eingeführt. Es gilt der Grundsatz der Planbeständigkeit. Die kommunale Mehrwertabgabe ist daher nicht Gegenstand dieser Revision.

Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen besteht jedoch die Möglichkeit, preisgünstiger Wohnraum zu fördern. Preisgünstige Wohnungen werden bei der Ermittlung des Mehrwerts berücksichtigt.

Beschluss:

Die Einwendung betrifft einen Sachverhalt, der nicht Gegenstand dieser Revision ist und für den keine Rechtsgrundlage für eine Regelung in der BZO besteht.

Erträge

Art. 4 nBZO

Anträge 62.2, 86.2

Erwägungen der HBK:

In zwei Einwendungen wird gefordert, dass über die Mehrwertabgabe ein Anreiz zur Schaffung von gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnraum zu schaffen sei, sodass die Abgabe zu einem Instrument zur Umsetzung von GO Art. 18a wird (allenfalls im Abgleich mit dem Reglement des Mehrwertausgleichsfonds).

Die Mehrwertabgabe verfolgt den Zweck, durch eine einheitliche Regelung den durch planerische Massnahmen geschaffenen Mehrwert auszugleichen. Eine direkte Zweckbindung der Erträge für die Schaffung von gemeinnützigem oder preisgünstigem Wohnraum ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zur MAG nicht vorgesehen. Gleichwohl besteht die Möglichkeit, entsprechende Anliegen im Rahmen städtebaulicher Verträge zu berücksichtigen und dort gezielt Anreize für die Erstellung von bezahlbarem Wohnraum zu verankern.

Die Stimmbevölkerung hat 2022 eine kommunale Mehrwertabgabe eingeführt. Es gilt der Grundsatz der Planbeständigkeit. Die kommunale Mehrwertabgabe ist daher nicht Gegenstand dieser Revision.

Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen besteht jedoch die Möglichkeit, preisgünstiger Wohnraum zu fördern. Preisgünstige Wohnungen werden bei der Ermittlung des Mehrwerts berücksichtigt.

Beschluss:

Die Einwendung betrifft einen Sachverhalt, der nicht Gegenstand dieser Revision ist und für den keine Rechtsgrundlage für eine Regelung in der BZO besteht.

Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude

Art. 6 nBZO

Anmerkungen 4.4, 7.4, 8.4, 9.4, 10.4, 11.4, 13.4, 17.4, 18.4, 21.4, 25.4, 26.4, 27.4, 29.4, 30.4, 31.4, 32.4, 34.4, 36.4, 37.4, 40.4, 43.4, 45.4, 46.4, 48.4, 55.4, 56.4, 57.4, 58.4, 60.4, 62.3, 63.4, 64.4, 67.1, 68.4, 69.4, 70.4, 75.4, 76.4, 78.4, 79.4, 80.4, 81.4, 82.4, 84.4, 86.3, 89.4, 90.4

Eventualanträge 62.3, 86.3

Erwägungen der HBK:

2.4.2 Kernzonen

Es wird 47-mal angemerkt, dass die zusätzlichen Spielräume im Umgang mit dem Gebäudebestand – bei Nachweis einer besonders guten Gestaltung – sowie die damit verbundene grössere Flexibilität ausdrücklich begrüsst werden. Flexiblere Regelungen für Bestandsbauten schaffen die Grundlage für eine qualitätsvolle Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere und fördern zugleich den Erhalt der bestehenden Bausubstanz und der in ihr gebundenen grauen Energie. Der Vorbehalt einer besonders guten Gestaltung sei dabei zentral, um sicherzustellen, dass die Erneuerung sowohl architektonisch als auch städtebaulich zu einer Aufwertung beiträgt.

Für den Fall, dass Einwendungen eine Abschwächung oder Neutralisierung der betreffenden Artikel anstreben, werden zwei Eventualanträge eingebracht.

Beschluss:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Massvorschriften für übrige Gebäude, Neu- und Umbauten

Art. 7 Abs. 4 nBZO

Anträge 49.8, 50.8, 54.8, 72.5, 77.8, 83.8, 88.8

Erwägungen der HBK:

In sieben Einwendungen wird gefordert, dass Art. 7 Abs. 4 nBZO bezüglich der geschlossenen Bauweise wie folgt anzupassen sei: «Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge erlaubt. Überbauung ist zulässig. Es sind zumindest für bestehende Situationen Ausnahmen zu schaffen.» Damit soll verhindert werden, dass die geplanten Anpassungen zu erheblichen Problemen bei bestehenden Bauten führen oder bereits bebaute Parzellen unverbaubar machen.

Gemäss § 286 PBG sind Gebäude in offener Bebauung zu erstellen, sofern die BZO nicht die geschlossene Überbauung erlaubt. Gemäss geltender BZO ist die geschlossene Überbauung in der Kernzone nicht zulässig, was eine Regelungslücke ist. Daher wird in der BZO präzisiert, dass Neubauten auch in geschlossener Bauweise realisiert werden dürfen. Die maximale Gebäudelänge (KA max. 40 m / KB max. 30 m) darf jedoch nicht überschritten werden.

Die Längenbeschränkung gilt nicht für die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude. Diese dürfen weiterhin in den bisherigen Abmessungen ersetzt werden. Diese Erleichterung gilt auch für die übrigen Gebäude, wenn diese unter Beibehaltung des Gebäudeprofils ersetzt werden.

Die geäusserte Befürchtung, wonach die neue Regelung zu erheblichen Problemen bei bestehenden Bauten führen oder bereits bebaute Parzellen unverbaubar machen, ist daher unbegründet.

Beschluss:

Die Einwendung ist sinngemäss bereits berücksichtigt.

Einordnung und Gestaltung

Art. 8 nBZO

Antrag 22.1

Photovoltaikanlagen seien an geeigneten Stellen – etwa auf Dächern, Fassaden oder Balkonen – zu ermöglichen, sofern sie sich sorgfältig ins Ortsbild einfügen. Angesichts der zunehmenden Vielfalt der Anlagen können diese heute vermehrt auch in sensiblen Bauzonen integriert werden.

Erwägungen der HBK:

Art. 32a Raumplanungsverordnung (RPV) regelt die Anforderungen an die Gestaltung an Solaranlagen. Das Anliegen ist durch geltendes Bundesrecht (RPV) bereits abgedeckt. Eine zusätzliche Regelung auf kommunaler Stufe ist nicht erforderlich und auch nicht erlaubt.

Beschluss:

Die Einwendung ist bereits sinngemäss berücksichtigt.

Dachgestaltung

Art. 9 nBZO

Antrag 72.2, 72.7

Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein; dieser Wert sei gemäss zwei Einwendungen – wie in der Harmonisierung vorgesehen – auf die Hälfte auszudehnen. Da unter Art. 8 nBZO zur Einordnung und Gestaltung bereits besonders hohe qualitative Anforderungen bestehen, die in der Praxis durch Berichte und Expertengutachten zu belegen sind, sei eine Ausweitung auf 1/2 angemessen.

Erwägungen der HBK:

Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen sich in Bezug auf Grösse, Anzahl, Materialwahl und Gestaltung gut ins Dach einfügen und dem Gebäude erkennbar unterordnen.

Dachaufbauten dürfen daher insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein. Bei einer Ausweitung auf 50 % würden Dachaufbauten nicht mehr untergeordnet in Erscheinung treten.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Dachgestaltung

Art. 9 nBZO

Antrag 22.2

Dacheinschnitte seien zu bewilligen, sofern sie gestalterisch überzeugen und passend platziert sind. Steildächer prägen als wichtige Kennzeichen der Kernzonen das Dorfbild, und Dacheinschnitte ermöglichen deren attraktive Nutzung und Weiterentwicklung.

Erwägungen der HBK:

Bereits die heutige BZO schliesst Dacheinschnitte in den Kernzonen aus, da diese den Dachgestaltungsvorschriften zuwiderlaufen. An dieser Vorgabe wird im Interesse des Ortsbildschutzes festgehalten.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Dachgestaltung

Art. 9 Abs. 1 nBZO

Anträge 49.2, 50.2, 54.2, 67.2, 72.1, 77.2, 83.2, 88.2

In acht Einwendungen wird gefordert, das neu eingeführte Wort «nur» in Art. 9 Abs. 1 nBZO zur Dachgestaltung wieder zu streichen: «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.» Damit soll auch für Hauptgebäude ein Flachdach möglich sein, sofern die hohen Qualitätsanforderungen nach Art. 8 nBZO erfüllt und durch Fachberichte bzw. Gutachten nachgewiesen werden.

Erwägungen der HBK:

In den Kernzonen KA und KB gilt im Interesse des Ortsbildschutzes eine Schrägdachpflicht. Hauptgebäude mit einem Flachdach wirken im historischen Kontext in der Regel fremd. Daher wird in der BZO präzisiert, dass Flachdächer nur für untergeordnete Bauten und Gebäudeteile sowie bei Klein- und Anbauten zulässig sind.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Fassaden, Materialien

Art. 10 nBZO

Antrag 86.4

Baumaterialien seien, wenn möglich, im Kreislauf zu halten; die Verwendung von rezykliertem Material soll bevorzugt und gefördert werden. Dadurch wird der Einsatz grauer Energie reduziert und gleichzeitig die Nachhaltigkeitsziele der Gemeinde unterstützt.

Erwägungen der HBK:

Es besteht keine Rechtsgrundlage für eine entsprechende Bestimmung auf kommunaler Stufe.

Beschluss:

Die Einwendung betrifft einen Sachverhalt, für den keine Rechtsgrundlage für eine Regelung in der BZO besteht.

Umgebungsgestaltung

Art. 11 nBZO

Anmerkungen 4.5, 7.5, 8.5, 9.5, 10.5, 11.5, 13.5, 17.5, 18.5, 21.5, 25.5, 26.5, 27.5, 29.5, 30.5, 31.5, 32.5, 34.5, 36.5, 37.5, 40.5, 43.5, 45.5, 46.5, 48.5, 55.5, 56.5, 57.5, 58.5, 60.5, 62.4, 63.5, 64.5, 68.5, 69.5, 70.5, 75.5, 76.5, 78.5, 79.5, 80.5, 81.5, 82.5, 84.5, 89.5, 90.5

Es wird 46-mal angemerkt, dass begrüsst wird, Erschliessungsstrukturen – insbesondere Autoabstellplätze – grundsätzlich ins Gebäude zu integrieren, um Grünräume zu schonen. Unterirdische und ins Gebäude integrierte Erschliessungsstrukturen reduzieren den Verlust von Grünflächen wirksam und fördern Biodiversität, Ästhetik und Ortsklima.

Für den Fall, dass Einwendungen auf eine Abschwächung oder Neutralisierung der entsprechenden Artikel abzielen, wird ein Eventualantrag gestellt.

Eventualantrag 62.4

Erwägungen der HBK:

-

Beschluss:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Art. 16, Art. 18-26, Art. 41/42 nBZO

Antrag 86.5

2.4.3 Quartiererhaltungszone

Zur Förderung von Grün- und Freiflächen seien auch in QEZ, Arealüberbauungen und im Zentrum Anreize über Ausnützungsboni zu schaffen. Solche Boni motivieren Bauherrschaften, freiwillig zusätzliche Grünflächen und Bäume zu realisieren und damit den ökologischen Mehrwert im Quartier zu steigern.

Erwägungen der HBK:

Gemäss § 238a PBG besteht bereits eine gesetzliche Verpflichtung, wonach bei Bauvorhaben geeignete Teile des Gebäudeumschwungs in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen sicherzustellen sind. Anreizsysteme über Ausnützungsboni sind daher nicht erforderlich und würden die Bauvorschriften lediglich verkomplizieren. Ziel der BZO-Revision ist es, die Regelungen schlank und praxistauglich zu halten.

Beschluss:

Die Einwendung ist sinngemäss bereits berücksichtigt.

Art. 18-23 nBZO

Anträge 49.3, 50.3, 54.3, 72.16, 77.3, 83.3, 88.3

In sieben Einwendungen wird gefordert, dass keine neuen Gebiete in die Quartiererhaltungszone aufgenommen werden; eine gesonderte Diskussion sei dazu zu führen. Bereits heute bestehen zahlreiche übergeordnete Instrumente und Vorgaben zum Schutz denkmalgeschützter Bauten und schützenswerter Siedlungen, während die Überführung in eine Quartiererhaltungszone einen erheblichen Eingriff mit weitreichenden Einschränkungen für Eigentümer und Bewohner darstellt.

Erwägungen der HBK:

Die beiden neuen Quartiererhaltungszone für die Mythenstrasse und die Bürgerstrasse umfassen Ortsteile, die sich durch eine hohe Siedlungsqualität auszeichnen. Die historisch gewachsenen Gebiete sollen hinsichtlich der baulichen Struktur erhalten werden. Neubauten sind weiterhin erlaubt. Mit der Überführung der Grundstücke in eine Quartiererhaltungszone ist kein Nutzungsverlust verbunden. Die Grundeigentümerschaften profitieren sogar von Erleichterungen (vgl. Art. 21 / Art. 25 nBZO), die in der heutigen Wohnzone nicht beansprucht werden könnten. Die gestalterischen Anforderungen, die in den beiden Quartiererhaltungszone gestellt werden, sind verhältnismässig und führen zu keinen weitreichenden Einschränkungen für EigentümerInnen und BewohnerInnen.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Art. 18-26 nBZO

Anträge 4.6, 7.6, 8.6, 9.6, 10.6, 11.6, 13.6, 17.6, 18.6, 21.6, 25.6, 26.6, 27.6, 29.6, 30.6, 31.6, 32.6, 34.6, 36.6, 37.6, 40.6, 43.6, 45.6, 46.6, 48.6, 55.6, 56.6, 57.6, 58.6, 60.6, 62.5, 63.6, 64.6, 68.6, 69.6, 70.6, 75.6, 76.6, 78.6, 79.6, 80.6, 81.6, 82.6, 84.6, 86.6, 89.6, 90.6

In 46 Einwendungen wird gefordert, dass in den Quartiererhaltungszone explizite Elemente zur Schaffung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum festzusetzen seien, wie dies in gewissen Wohnzone bereits vorgesehen ist. Da in den neuen Quartiererhaltungszone B und C im Vergleich zur bestehenden BZO zusätzlicher Wohnraum möglich ist, soll dies durch klare Förderinstrumente – etwa einen Ausnützungszuschlag bei der Realisierung von preisgünstigem Wohnraum – ergänzt werden, im Sinne der Umsetzung von GO Art. 18a.

Erwägungen der HBK:

In der Quartiererhaltungszone Mythenstrasse wird die Ausnützungsziffer im Vergleich zur geltenden BZO nicht erhöht. In der Quartiererhaltungszone Bürgerstrasse dürfen die bestehenden Bauten ungeachtet der Grundmasse für Neubauten an bisheriger Lage unter Beibehaltung des Gebäudeprofils umgenutzt, umgebaut oder ersetzt werden. Diesen Erleichterungen stehen erhöhte gestalterische Anforderungen an die Integration der Bauten in die Quartierstruktur gegenüber.

In den beiden neuen Quartiererhaltungszonen werden die Grundstücke nicht pauschal aufgezont. Die Grundeigentümerschaften können daher nicht zum Bau von preisgünstigen Wohnungen verpflichtet werden, zumal dies eine unverhältnismässige Auflage darstellen würde. Ein Ausnützungszuschlag beziehungsweise ein Bonus zum Bau von preisgünstigen Wohnungen kann in den Quartiererhaltungszonen nicht gewährt werden. Dies ist nur bei Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen möglich. Die Einwendung kann aus den erwähnten Gründen nicht berücksichtigt werden.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Grundmasse für Neubauten
Art. 26 nBZO
Anmerkung 51.2

Die Bauvorschriften für die Quartiererhaltungszone Bürgerstrasse in Art. 26 nBZO seien wie folgt anzupassen:

- a) *Es seien die Erleichterungen gemäss Art. 1 Abs. 2 aBZO zu gewähren.*
- b) *Die Möglichkeit mit drei Vollgeschossen zu bauen sei zu erhalten und Art. 26 nBZO entsprechend zu ergänzen; dabei seien aber die Fassadenhöhe traufseitig bei 9 m und die Fassadenhöhe giebelseitig bei 14 m zu belassen.*
- c) *Dachaufbauten sollen maximal die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge betragen dürfen.*

Erwägungen der HBK:

- a) Abweichungen bleiben bei Gestaltungsplänen auch ohne Regelung in der BZO möglich. Das Anliegen ist daher sinngemäss berücksichtigt. Siehe zudem Erläuterungen zu Art. 1 in Kap. 2.4.1.
- b) Die Möglichkeit zur Realisierung von Gebäuden mit drei Vollgeschossen, einem anrechenbaren Untergeschoss und einem Dachgeschoss bleibt bestehen. Die heutige BZO erlaubt maximal 16 m hohe Gebäude (GH 10.5 m / FH 5.5 m). Anstelle eines Attikageschosses erlaubt die neue BZO den Bau eines Vollgeschosses. Die maximale Fassadenhöhe/ Gesamthöhe wird auf 14 m beschränkt, was dem beantragten giebelseitigen Mass entspricht. Würden die beantragte traufseitige Fassadenhöhe von 9 m in der BZO festgeschrieben, könnte kein anrechenbares UG mehr realisiert werden. Die Berücksichtigung des Antrags hätte daher einen Nutzungsverlust zur Folge.
- c) In den Quartiererhaltungszonen sollen sich Dachaufbauten gut ins Dach einfügen und dem Gebäude erkennbar unterordnen. Dieser Gestaltungsgrundsatz ist nicht mehr erfüllt, wenn die Dachaufbauten die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge messen.

Beschluss:

Die Einwendung a) ist bereits berücksichtigt.

Die Einwendungen b) und c) werden nicht berücksichtigt.

Grundmasse für Neubauten

Art. 26 nBZO

Antrag 51.3

Es seien auch für die neuen Wohnzonen W2a und W2b sowie für die QEZ Bürgerstrasse Sonderbauvorschriften vorzusehen – analog zu Art. 42 nBZO zur Siedlungserneuerung mit Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur in den Zonen W3, WG3 und WG4. Damit wird sichergestellt, dass die Ziele der revidierten BZO – zusätzlicher attraktiver Wohnraum, verdichtete Bauweise, effiziente Bodennutzung sowie der Erhalt bestehender Bausubstanz – auch in den neuen Wohnzonen und in der QEZ Bürgerstrasse erreicht werden können.

Erwägungen der HBK:

In der Quartiererhaltungszone Bürgerstrasse dürfen die rechtmässig erstellten Bauten ungeachtet der Grundmasse für Neubauten umgenutzt, umgebaut und einmalig um max. 10 % des bestehenden Gebäudevolumens erweitert werden (Art. 25 Abs. 1 nBZO). Das Weiterbauen im Bestand wird somit bereits gefördert, da zahlreiche Grundstücke heute übernutzt sind.

In den Wohnzonen W2a und W2b soll gemäss den im kommunalen Richtplan verankerten Grundsätzen die bauliche Dichte nicht erhöht werden. Ein Nutzungsbonus zur Förderung des Weiterbaus im Bestand würde diesem Grundsatz entgegenstehen. Es wird jedoch auch die laufende Revision des PBG's zur Förderung des Weiterbaus im Bestand verwiesen (Vernehmlassung zu § 220e PBG). Wird das PBG im Sinne des Revisionsvorschlages ergänzt, wird das Weiterbauen im Bestand dahingehend erleichtert, indem von bestimmten primären Bauvorschriften (Abstände, Geschosshöhe, Fassadenhöhe, Länge) abgewichen werden kann. Die zonengemässe Ausnützung darf jedoch nicht überschritten werden.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Grundmasse

Art. 28 nBZO

Anträge 4.7, 7.7, 8.7, 9.7, 10.7, 11.7, 13.7, 17.7, 18.7, 21.7, 25.7, 26.7, 27.7, 29.7, 30.7, 31.7, 32.7, 34.7, 36.7, 37.7, 40.7, 43.7, 45.7, 46.7, 48.7, 55.7, 56.7, 57.7, 58.7, 60.7, 62.6, 63.7, 64.7, 68.7, 69.7, 70.7, 75.7, 76.7, 78.7, 79.7, 80.7, 81.7, 82.7, 84.7, 86.7, 89.7, 90.7

2.4.4 Zentrumszone

In 47 Einwendungen wird gefordert, dass in der Zentrumszone explizite Elemente zur Schaffung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum festzusetzen seien, wie dies in gewissen Wohnzonen bereits vorgesehen ist. Da in der Zentrumszone im Vergleich zur bestehenden BZO zusätzlicher Wohnraum möglich ist (5 statt 4 Vollgeschosse), sollen klare Vorgaben ergänzt werden, etwa Mindestanteile für preisgünstigen Wohnraum, die mindestens dem durch die Mehrausnutzung (5. Vollgeschoss) ermöglichten zusätzlichen Wohnraum entsprechen – im Sinne der Umsetzung von GO Art. 18a.

Erwägungen der HBK:

Bereits die rechtskräftige BZO erlaubt den Bau von 5 Vollgeschossen (vgl. Art. 9a Abs. 2 aBZO). Die Zentrumszone wird daher nicht aufgezont. Es besteht keine Möglichkeit, preisgünstiger Wohnraum nach § 49a PBG zu fordern.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Art. 28 nBZO

Art. 30 Abs. 3 nBZO

Art. 30 Abs. 4 nBZO

Antrag 49.4, 50.4, 54.4, 72.14, 77.4, 83.4,
88.4

Erwägungen der HBK:

In sieben Einwendungen wird gefordert, dass Art. 28 nBZO zu den Grundmassen, Art. 30 Abs. 3 nBZO zu den im Ergänzungsplan bezeichneten Freihaltebereichen sowie Art. 30 Abs. 4 nBZO zum Grenzbau so anzupassen seien, dass die heute mögliche Nutzung erhalten bleibt. Die neuen Vorschriften würden ansonsten dazu führen, dass bestehende Grundstücke ohne bereits realisierte geschlossene Bauweise benachteiligt und die bisher zulässigen Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt würden.

Die im Ergänzungsplan bezeichneten Freihaltebereiche dienen der Erschliessung und Gewährleistung von Sichtbezügen. Sie sind gemäss Art. 30 Abs. 3 nBZO von oberirdischen Bauten freizuhalten. Die Festlegung ist städtebaulich motiviert und sichert die Erschliessung der Grundstücke.

Der zustimmungsfreie Grenzbau ist gemäss heutiger BZO an bestimmte Voraussetzungen geknüpft, wobei diese nicht widerspruchsfrei geregelt sind:

- In der ganzen Zentrumszone ist der zustimmungsfreie Grenzbau nur im Erdgeschoss auf einer Tiefe von 10 m erlaubt. Dieses Mass schränkt gut nutzbare Erdgeschosse mit Verkaufsnutzungen ein. Daher wird vor allem der Grenzbau für Nebenräume gefördert.
- Für die erste Gebäudereihe entlang der Gotthardstrasse ist der Grenzbau für das 1. Untergeschoss und die ersten beiden Vollgeschosse ohne Zustimmung des Nachbarn nur zulässig, wenn die schutzwürdigen öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben. Indirekt wird daher die Zustimmung des Nachbarn vorausgesetzt.

Der Grenzbau für Untergeschosse und die beiden ersten Vollgeschosse ist daher neu nur mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und ausserhalb der Freihaltebereiche erlaubt, womit der Raum für die Erschliessung und die Sichtbezüge zum See gewährleistet bleiben. Damit bleiben die öffentlichen und privaten Interessen gewahrt.

Wie dargelegt, baut die neue BZO weitgehend auf den heutigen Bestimmungen auf. In der Zentrumszone gilt weiterhin keine Ausnutzungsziffer, es sind unverändert 5 Vollgeschosse erlaubt und die zulässige Gesamthöhe wird sogar um 1 m erhöht. Die Freihaltebereiche sichern die heute vorhandene räumliche Qualität entlang der Gotthardstrasse. Diese Freihaltebereiche führen nicht zu einem unverhältnismässigen Nutzungsverlust auf den Grundstücken, zumal die Bereiche heute für die Erschliessung benötigt werden. Die in Art. 28 nBZO vorgesehenen neuen Grundmassen schränken die Nutzungsmöglichkeiten entgegen den vorgebrachten Argumenten in der Einwendung nicht ein.

Die Zonenvorschriften werden jedoch im Sinne des Antrags dahingehend ergänzt, dass im Erdgeschoss der zustimmungsfreie Grenzbau, bis eine Bautiefe von 10 m ab Baulinie, weiterhin erlaubt ist.

Beschluss:

Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

Nutzweise

Art. 29 Abs. 3 nBZO

Antrag 42.3

Art. 29 Abs. 3 nBZO zur gewerblichen Nutzung von Erdgeschoss sei dahingehend zu konkretisieren, dass unter kundenorientierten und kundenintensiven Nutzungen sämtliche gewerbliche Tätigkeiten im Bereich Gastronomie, Verkauf, Dienstleistungen, Unterhaltung, Kultur sowie auch Schulen und Einrichtungen mit öffentlichem Charakter zu verstehen sind. Zudem sei diese Vorgabe auf die erste Raumtiefe zu beschränken.

Erwägungen der HBK:

Die Nutzungsvorgabe im Erdgeschoss beschränkt sich bereits auf eine Raumtiefe. Das anvisierte Nutzungsspektrum ist im Planungsbericht bereits umschrieben.

Beschluss:

Die Einwendung ist bereits berücksichtigt.

Nutzweise

Art. 29 Abs. 3 nBZO

Anträge 4.8, 7.8, 8.8, 9.8, 10.8, 11.8, 13.8, 17.8, 18.8, 21.8, 25.8, 26.8, 27.8, 29.8, 30.8, 31.8, 32.8, 34.8, 36.8, 37.8, 40.8, 43.8, 45.8, 46.8, 48.8, 55.8, 56.8, 57.8, 58.8, 60.8, 62.7, 63.8, 64.8, 67.3, 68.8, 69.8, 70.8, 75.8, 76.8, 78.8, 79.8, 80.8, 81.8, 82.8, 84.8, 86.8, 89.8, 90.8

Die Vorgaben zur gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss gemäss Art. 29 Abs. 3 nBZO werden begrüsst. In 47 Einwendungen wird jedoch gefordert, dass Kultur- und Vereinslokale oder ähnliche Nutzungen mit öffentlichem oder halböffentlichem Charakter – wie dies im Bericht bereits beschrieben ist – explizit als zulässige Nutzungen zu erwähnen seien. Damit werden klare Rahmenbedingungen geschaffen, die rechtliche Situation geklärt und solche Nutzungen gezielt gefördert.

Erwägungen der HBK:

Die geltende Bestimmung von Art. 29 Abs. 3 nBZO ist bewusst allgemein formuliert, um ein breites Spektrum an kundenorientierte oder kundenintensive Nutzungen zuzulassen und gleichzeitig ein schlankes, praxistaugliches Regelwerk zu gewährleisten. Kultur- und Vereinslokale können bereits heute unter die vorgesehenen kundenorientierten bzw. -intensiven Nutzungen subsumiert werden, sodass keine Ergänzung im Normtext erforderlich ist.

Beschluss:

Die Einwendung ist bereits berücksichtigt.

Nutzweise

Art. 29 Abs. 2 nBZO

Antrag 19.1, 22.3

In zwei Einwendungen wird gefordert, dass der vorgeschriebene Gewerbeanteil in der Zentrumszone gemäss Art. 29 Abs. 2 nBZO von 30 % auf 20 % zu reduzieren sei. Die vorgesehene Regelung wird als zu hoch beurteilt, da in Thalwil bereits ausreichend Gewerberäume vorhanden sind, während Wohnraum im Zentrum knapp ist.

Erwägungen der HBK:

Die heutige BZO schreibt einen Gewerbeanteil von 33 % vor (max. Wohnen 2/3). Der Gewerbeanteil wird daher leicht reduziert (neu max. 30 %). Aufgrund der Vorgaben im regionalen Richtplan für die Zentrumsgebiete und die Mischgebiete besteht kein Spielraum für eine weitergehende Reduktion des Gewerbeanteils.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Bauweise
Art. 30 Abs. 1 nBZO
Antrag 42.4

Art. 30 Abs. 1 nBZO zur Höhenlage der Gebäude sei zu ergänzen, sodass sämtliche Bestandesbauten mit einem Erdgeschoss und einer lichten Höhe von weniger als 3 m Bestandesschutz geniessen – auch wenn ein Gebäude neubauähnlich umgestaltet oder umgenutzt wird. Damit wird sichergestellt, dass bestehende Gebäude, die die neu vorgeschriebene lichte Raumhöhe von 3 m in Zentrumszonen nicht erfüllen, dennoch weiterentwickelt und intensiv genutzt werden können, ohne ihre Grundstruktur zu verlieren.

Erwägungen der HBK:

Für bestehende Bauten gilt der Bestandesschutz gemäss PBG. In der BZO wird präzisiert, dass die Vorgabe nur für Neubauten gilt und neubauähnliche Umbauten von dieser Vorgabe ausgenommen sind.

Beschluss:

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Bauweise
Art. 30 Abs. 3 nBZO
Antrag 42.5

Auf den Erlass von Art. 30 Abs. 3 nBZO zu den im Ergänzungsplan bezeichneten Freihaltebereichen sowie auf die Festlegung solcher Bereiche sei ersatzlos zu verzichten. Die Seesicht in den Zentrumszonen wird damit übermässig gewichtet und steht in keinem Verhältnis zu den erheblichen Einschränkungen für die Eigentümer, da die Platzierung von Gebäuden stark limitiert würde.

Erwägungen der HBK:

Die Festlegung der Freihaltebereiche dient der Sicherung wichtiger stadträumlicher Qualitäten wie Durchblicke zum See, Freiräume und ortsbauliche Bezüge. Die Freihaltebereiche sichern an den meisten Stellen zudem die Erschliessung. Diese Freihaltebereiche tragen wesentlich zur Aufenthaltsqualität und zur Identität des Zentrumsgebiets bei.

Ohne eine planerische Steuerung bestünde die Gefahr einer unkoordinierten baulichen Verdichtung ohne Rücksicht auf die heute vorhandenen siedlungsstrukturellen Merkmale in der Zentrumszone.

Die Freihaltebereiche schaffen Rechtssicherheit, zumal die Erschliessung der Grundstücke durch Bauvorhaben nicht mehr in Frage gestellt werden kann. Es entstehen keine erheblichen Einschränkungen für die Eigentümerschaften.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Bauweise
Art. 30 Abs. 3 nBZO
Antrag 19.3

Die im Ergänzungsplan festgelegten Freihaltebereiche nach Art. 30 Abs. 3 nBZO seien im Gebiet des Gestaltungsplanperimeters «Bahnhofstrasse» aufzuheben, da die stadträumlichen und städtebaulichen Qualitäten dieses Ortes – einschliesslich der Vorgaben für Durchblicke zum See – bereits im Rahmen des Gestaltungsplans geregelt werden.

Erwägungen der HBK:

Die Lage und Grösse der Freihaltebereiche kann in Gestaltungsplänen abweichend von den Festlegungen im Ergänzungsplan geregelt werden.

Beschluss:

Die Einwendung ist sinngemäss bereits berücksichtigt.

Bauweise

Art. 30 Abs. 4 nBZO

Antrag 42.6

Art. 30 Abs. 4 nBZO über die Zulässigkeit von Grenzbauten sei so anzupassen, dass Untergeschosse im Sinn von § 269 PBG keinen Abstandsvorschriften unterliegen. Die aktuelle Regelung weicht von der Normregelung ab, nach der Tiefgaragen und andere Untergeschosse von Abstandsvorschriften befreit sind, schränkt das Eigentum unnötig ein und dient keinem öffentlichen Interesse.

Erwägungen der HBK:

Gemäss § 269 PBG unterliegen unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten die keine Öffnung gegenüber Nachbargrundstücken aufweisen keinen Abstandsvorschriften, sofern die BZO nichts anderes regelt. Der bisherige Absatz 4 wird aufgehoben, womit das Anliegen berücksichtigt ist.

Beschluss:

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Bauweise

Art. 30 Abs. 1 nBZO

Anmerkungen 4.9, 7.9, 8.9, 9.9, 10.9, 11.9, 13.9, 17.9, 18.9, 21.9, 25.9, 26.9, 27.9, 29.9, 30.9, 31.9, 32.9, 34.9, 36.9, 37.9, 40.9, 43.9, 45.9, 46.9, 48.9, 55.9, 56.9, 57.9, 58.9, 60.9, 62.8, 63.9, 64.9, 68.9, 69.9, 70.9, 75.9, 76.9, 78.9, 79.9, 80.9, 81.9, 82.9, 84.9, 86.9, 89.9, 90.9

Erwägungen der HBK:

Es wird 47-mal angemerkt, dass die Klärungen zur stufenlosen Ansetzung von Zugangsgeschossen in Art. 30 Abs. 1 nBZO begrüsst werden, da diese Lösung aus ortsbaulicher und architektonischer Sicht zu einer angenehmeren Anordnung gegenüber dem öffentlichen Raum beiträgt.

Beschluss:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Bauweise

Art. 30 Abs. 4 nBZO

Anträge 49.5, 50.5, 54.5, 72.3, 77.5, 83.5, 88.5

Erwägungen der HBK:

In sieben Einwendungen wird gefordert, dass Art. 30 Abs. 4 nBZO über die Zulässigkeit von Grenzbauten wie folgt anzupassen sei: «Die geschlossene Bauweise ist für die beiden ersten Vollgeschosse und ausserhalb der Freihaltebereiche erlaubt.» Der heutige Wortlaut («Der Grenzbau ist für Untergeschosse und die beiden ersten Vollgeschosse nur mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und ausserhalb der Freihaltebereiche erlaubt») ist entbehrlich, da die Zustimmung des Nachbarn nicht ausdrücklich geregelt werden muss und die geschlossene Bauweise für Untergeschosse gemäss PBG ohnehin zulässig ist.

Gemäss Art. 49 Abs. 2 lit. f) PBG kann die BZO die offene und die geschlossene Bauweise mit der Gesamtlänge und die zustimmungsfreie Bautiefe beim Grenzbau regeln. Gemäss der heutigen BZO ist in der Zentrumszone der zustimmungsfreie Grenzbau im Erdgeschoss erlaubt. Gemäss der neuen BZO ist der Grenzbau nur noch mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn erlaubt. Damit wird die Koordination zwischen den jeweiligen Grundstücken sichergestellt.

In der Zentrumszone besteht weiterhin keine Beschränkung zur zulässigen Gebäudelänge. Gebäude sind nicht in offener Bauweise zu erstellen.

Beschluss:

Die Einwendung ist sinngemäss bereits berücksichtigt.

Gewerbeerleichterung und Gewerbepflicht

Art. 33 Abs. 2 nBZO

Antrag 12.2, 22.3

Erwägungen der HBK:

Beschluss:

Grundmasse

Art. 31 Abs. 1 nBZO

Antrag 16.4, 42.7, 71.1

Antrag 62.9, 86.10

Antrag 4.10, 7.10, 8.10, 9.10, 10.10,
11.10, 13.10, 13.10, 18.10, 21.10, 25.10,
26.10, 27.10, 29.10, 30.10, 31.10, 32.10,
34.10, 36.10, 37.10, 40.10, 43.10, 45.10,
46.10, 48.10, 55.10, 56.10, 57.10, 58.10,
60.10, 63.10, 64.10, 68.10, 69.10, 70.10,
75.10, 76.10, 78.10, 79.10, 80.10, 81.10,
82.10, 84.10, 89.10, 90.10

Erwägungen der HBK:

Zone	GFZ
Wohnen W2a, W2b, W3	min. 40 %
Wohnen mit Gewerbeerleichterung WG2/WG5, WG3, WG4, WG5	min. 40 %
Quartiererhaltungzone «Mythenstrasse»	min. 50 %
Quartiererhaltungzone «Burgerstrasse»	min. 50 %

2.4.5 Wohnzonen

In einer Einwendung wird gefordert, die Gewerbeausnützung in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG5 gemäss Art. 33 Abs. 2 nBZO von 30 % auf 20 % zu reduzieren, da in Thalwil bereits genügend Gewerberäume vorhanden sind, während Wohnraum im Zentrum knapp ist.

In einer weiteren Einwendung wird folgende Anpassung gewünscht: «In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG5 habe muss der Gewerbeanteil 20 % bis 30 % ~~mindestens 30 %~~ der maximalen realisierten Gesamtnutzfläche zu betragen.»

Mit der Umzonung der Gewerbezone Gattikon in die fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG5 soll eine ausgewogene Durchmischung von Wohnen und Arbeiten erreicht werden. Die vorgesehene Mindestquote von 30 % Gewerbe sichert in der Grundordnung einen minimalen Gewerbeanteil. Im Rahmen des zu erarbeitenden Gestaltungsplans bleiben Abweichungen möglich. Das Anliegen wird für die Gestaltungsplanung entgegengenommen. In der BZO wird der Mindestgewerbeanteil jedoch nicht angepasst.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

In drei Einwendungen wird gefordert, den Mindestanteil der Grünflächenziffer in Art. 31 Abs. 1 nBZO für die Wohnzonen anzupassen bzw. zu reduzieren oder situationsbezogen zu regeln. Die Grünflächenziffer gemäss IVHB und § 257 PBG sei für Gemeinden nicht zwingend, während § 238a PBG bereits eine ausreichende Grundlage bietet, um die Begrünung bei Bauvorhaben im Einzelfall zu beurteilen. Die vorgesehenen Werte seien unpraktikabel und unverhältnismässig, da Zugangsflächen, Parkplätze und Wege berücksichtigt werden müssen. Allenfalls wäre ein moderater Satz von 30 % sachgerecht.

In zwei weiteren Einwendungen wird gefordert, die Grünflächenziffern für die Wohnzonen zur Förderung von Klimaresilienz, Wasserspeicherung und Biodiversität zu erhöhen. Konkret seien diese in Art. 31 Abs. 1 nBZO wie folgt anzupassen:

- W2a, W2b, WG2, W3: + 10 % auf mindestens 50 %
- WG3, WG4, WG5: +5 % auf mindestens 40 %

In 45 Einwendungen wird die Einführung der Grünflächenziffern begrüsst jedoch gefordert, die Werte in jeder Zone um jeweils 5 % zu erhöhen. Da der durchschnittliche Grünflächenanteil in der Gemeinde gemäss Bestandsaufnahme bereits heute bei 49 % liege, sei eine Erhöhung notwendig.

Die Gemeinde hat sich entschieden, § 238a PBG in der BZO mit einer Grünflächenziffer zu präzisieren, um klare und überprüfbare Rahmenbedingungen zu schaffen. Die GFZ ist ein wichtiges Instrument, um einer fortschreitenden Verdichtung ohne ausreichende Begrünung entgegenzuwirken und ökologische sowie klimatische Qualitäten dauerhaft zu sichern.

Insbesondere in den Wohnquartieren bestehen bereits hohe Grünflächenanteile. Mit der Grünflächenziffer soll ein Mindestwert zur Umgebungsbegrünung gesichert werden, der zugleich eine zonenkonforme bauliche Entwicklung ermöglicht. Die Prüfung der Baugesuche im Rahmen der negativen Vorwirkung der BZO hat gezeigt, dass die festgelegten Werte gut umsetzbar und sachgerecht sind und eine ausgewogene Balance zwischen Siedlungsentwicklung, Aufenthaltsqualität und ökologischen Anforderungen gewährleisten. Gemäss Art. 50 Abs. 1 lit. a) nBZO können bei besonderen örtlichen Verhältnissen tiefere Grünflächenziffern gestattet werden, wenn zusätzliche Begrünungsmassnahmen umgesetzt werden. Die ordentliche Grundstücksnutzung bleibt damit gewahrt.

Höhere Grünflächenziffern würden den baulichen Spielraum auf den Grundstücken einschränken. Die Grünflächenziffer wird daher in den Zonen W2a, W2b, WG2/WGS und W3 nicht verändert. Die Grünflächenziffer wird in den Zonen WG3, WG4 und WG5 gemäss Antrag um 5 % erhöht. So gilt in allen Wohnzonen eine GFZ von 40 %.

Grünflächenziffern (GFZ) dürfen überdies unterbaut werden. In einer Vollzugsrichtlinie die Details zur erforderlichen Überdeckung aufgezeigt, damit die Flächen an die GFZ angerechnet werden können (bei Neubauten 60 cm / bei Bäumen in der Regel 1.5 m).

Beschluss:

Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

Grundmasse
Art. 31 nBZO
Siedlungserneuerung mit Neubauten in den Zonen W3, WG3
Art. 41 Abs. 4 lit. b nBZO

Anträge 49.6, 50.6, 54.6, 72.14, 77.6, 83.6, 88.6

Erwägungen der HBK:

In sieben Einwendungen wird gefordert, dass die BZO die in der Umsetzungshilfe zur PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» vorgesehenen Möglichkeiten zur Kompensation von Grünflächen voll auszuschöpfen und insbesondere intensiv begrünte Dachflächen der Grünflächenziffer anzurechnen seien. So kann die angestrebte Innenverdichtung erreicht werden, ohne dass künftige Einzonungen erforderlich sind.

Gemäss Art. 50 Abs. 1 lit. a) nBZO können bei besonderen örtlichen Verhältnissen tiefere Grünflächenziffern gestattet werden, wenn zusätzliche Begrünungsmassnahmen umgesetzt werden. Die ordentliche Grundstücksnutzung bleibt damit gewahrt. Die Kompensationsmöglichkeiten werden in einer Vollzugsrichtlinie aufgezeigt.

Beschluss:

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Grundmasse
Art. 31 Abs. 1 nBZO
Antrag 5

Die maximale Gebäudelänge von 30 m in der Wohnzone W2b (resp. Sonderregelung) für Reiheneinfamilienhäuser sei in Art. 31 Abs. 1 nBZO über die Grundmasse beizubehalten. Im Entwurf der BZO-Revision ist eine Reduktion auf 25 m vorgesehen; dies würde die Erneuerung bestehender Hausgruppen – wie etwa Im Etzliberg 19–25 mit vier Eigentümern – verunmöglichen, obwohl sie eine gemeinsame, einheitliche Baugruppe bilden.

Erwägungen der HBK:

Die BZO wird dahingehend angepasst, dass bei Reiheneinfamilienhäusern eine Gebäudelänge von 30 m beansprucht werden darf.

Beschluss:

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Grundmasse
Art. 31 Abs. 1 nBZO
Antrag 12.1

In Art. 31 Abs. 1 nBZO über die Grundmasse der Wohnzonen seien in der WG5 Dachgeschosse weiterhin zuzulassen. In der landschaftlich sensiblen Zone im Sihltal sollen Dachformen bzw. Dachgeschosse nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Erwägungen der HBK:

Die heutige Gewerbezone in Gattikon wird in die WG5 überführt und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Im Rahmen des zu erarbeitenden Gestaltungsplans bleiben Abweichungen von der Geschossvorgabe möglich. Das Anliegen wird für die Gestaltungsplanung entgegengenommen, in der BZO jedoch nicht berücksichtigt.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Grundmasse
Art. 31 Abs.1 nBZO
Antrag 12.2

Für die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG5 seien folgende neue Masse vorzusehen:

- *Fassadenhöhe: 17.00 m (anstelle von 16.50 m gemäss nBZO)*
- *Fassadenhöhe bei Schrägdächern, giebelseitig gemessen: 22.00 m (anstelle von 20.00 m)*
- *Fassadenhöhe bei fassadenbündigen Attikageschossen: 20.50 m (in nBZO ohne Grundmasse)*

Die im Entwurf vorgesehenen Abstufungen gegenüber der Zone WG4 sind nicht nachvollziehbar, da z. B. 14.00 > 16.50 m kein Vollgeschoss ergibt.

Erwägungen der HBK:

Die Fassadenhöhe wird auf 17 m erhöht (2 m anrechenbares UG + 5 x 3 m für Vollgeschosse). Die giebelseitige Fassadenhöhe wird bei 20 m belassen, womit das oberste Vollgeschoss mit einem flachgeneigten Schrägdach ausgebildet werden kann. Im Rahmen des zu erarbeitenden Gestaltungsplans bleiben Abweichungen von den Höhenmassen der Grundordnung möglich.

Beschluss:

Die Einwendung ist teilweise bereits berücksichtigt.

Grundmasse
Art. 31 Abs. 1 nBZO
Antrag 33.2

Die vorgesehene Definitionsänderung der Firsthöhe zugunsten der maximalen Fassadenhöhe bei Schrägdächern (giebelseitig gemessen) sowie die damit verbundene indirekte Förderung von Attikageschossen sei zu streichen. Schrägdächer haben längere Lebenszyklen, entsprechen stärker der historisch-kulturellen Bauweise und dem Ortsbild und bieten zudem die effizientere Auflagefläche für Photovoltaikanlagen.

Erwägungen der HBK:

Die Anpassung in der BZO sind eine Folge der neuen kantonalen Baubegriffe und Messweisen (IVHB). Mit der neuen Definition wird eine rechtsgleiche und einheitliche Handhabung im ganzen Kanton sichergestellt. Die maximale Fassadenhöhe bei Schrägdächern, giebelseitig gemessen, setzt sich aus der bisherigen Gebäudehöhe zuzüglich der Firsthöhe zusammen. In der WG5 ist zudem vorgesehen, dass das oberste Vollgeschoss mit einem Schrägdach ausgebildet

werden darf. Die maximale Fassadenhöhe bei fassadenbündigen Attikageschossen ergibt sich hingegen aus der Fassadenhöhe zuzüglich 3.5 m für das Attikageschoss.

Attikageschosse können gemäss der Neudefinition im PBG etwas grösser ausgebildet werden. Die Gemeinden besitzen keine Regelungskompetenz, dies zu ändern. Schrägdächer sind weiterhin möglich und werden planungsrechtlich nicht erschwert. Entgegen der Aussage in der Einwendung sieht die BZO keine Förderung von Attikageschossen vor. Die Änderungen sind eine Folge des übergeordneten Rechts.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Grundmasse

Art. 3 Abs. 1 aBZO

Antrag 42.1

Das Grundmass bezüglich der maximal zusätzlich möglichen Vollgeschosse bei Arealüberbauungen gemäss Art. 3 Abs. 1 aBZO sei beizubehalten. Die geltende BZO ermöglicht bei Erreichen einer Arealüberbauungsgrösse 1 bis 2 zusätzliche Vollgeschosse; die dazugehörige Wegleitung legt fest, dass die zulässige Gebäudehöhe mit 3.00 m je Vollgeschoss sowie 1.50 m für die Erhebung des Erdgeschosses berechnet wird. Mit der Revision würden die Verdichtungsmöglichkeiten spürbar eingeschränkt.

Erwägungen der HBK:

Die BZO wird im Sinne des Antrags angepasst.

Beschluss:

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Grundmasse

Art. 31 Abs. 2 nBZO

Anträge 49.7, 50.7, 54.7, 72.4, 77.7, 83.7, 88.7

In sieben Einwendungen wird gefordert, dass in Art. 31 Abs. 2 nBZO Glasgeländer bei Flachdachbauten mit Attikageschossen ebenfalls als offene Absturzsicherungen zu zählen seien. Geschlossene, fassadenbündige Geländer können architektonisch oft eine bessere Wirkung erzielen als offene Geländer.

Erwägungen der HBK:

Der Zürcher Kantonsrat hat einem neuen Absatz 3 im § 239 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zugestimmt. Dieser besagt, dass bei Neubauten bei der Gestaltung von Fassaden sowie Glas- und Fensterflächen gebührend Rücksicht auf den Vogelschutz zu nehmen ist. Glasgeländer müssen künftig für Vögel visuell erkennbar ausgestaltet sein. Glasgeländer werden daher nicht den offenen Geländern gleichgestellt. Sie sind weiterhin möglich, müssen jedoch um 1 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein, damit sie nicht zur Fassadenhöhe zählen.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Bauweise

Art. 34 Abs. 1 nBZO

Anträge 49.8, 50.8, 54.8, 72.5, 77.8, 83.8, 88.8

In sieben Einwendungen wird gefordert, Art. 34 Abs. 1 nBZO wie in Art. 6 Abs. 1 aBZO zu belassen: «Die geschlossene Überbauung ist zulässig.» Der aktuelle Entwurf («Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge erlaubt») könnte zu erheblichen Problemen bei bestehenden Bauten führen und dazu führen, dass heute bebaute Parzellen künftig gar unverbaubar würden.

Erwägungen der HBK:

In den Wohnzonen sollen nicht beliebig lange Gebäude erstellt werden können. Abweichungen von den in den Grundmassen definierten Gebäudelängen bleiben bei Arealüberbauungen, Bauvorhaben nach Sonderbauvorschriften und bei Gestaltungsplänen möglich.

Die BZO wird überdies dahingehend ergänzt, dass in den Wohnzonen W2a und W2b bei Reiheneinfamilienhäusern eine Gebäudelänge von 30 m beansprucht werden darf.

Beschluss:

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Grundmasse

Art. 35 nBZO

Antrag 62.10, 86.10, 86.11

Anträge 4.11, 7.11, 8.11, 9.11, 10.11, 11.11, 13.11, 13.11, 18.11, 21.11, 25.11, 26.11, 27.11, 29.11, 30.11, 31.11, 32.11, 34.11, 36.11, 37.11, 40.11, 43.11, 45.11, 46.11, 48.11, 55.11, 56.11, 57.11, 58.11, 60.11, 63.11, 64.11, 68.11, 69.11, 70.11, 75.11, 76.11, 78.11, 79.11, 80.11, 81.11, 82.11, 84.11, 89.11, 90.11

Erwägungen der HBK:

2.4.6 Gewerbezone

In drei Einwendungen wird gefordert, dass für die Gewerbezone eine Grünflächenziffer von mindestens 20 % festzusetzen sei. Höhere Grünflächenanteile fördern Klimaresilienz, Wasserspeicherung und Biodiversität nachhaltig; zudem bieten gerade Gewerbezone vielfältige Möglichkeiten für zweckdienliche Naturausgleichsmassnahmen mit hoher ökologischer und klimatischer Wirkung.

In 45 weiteren Einwendungen wird gefordert, dass in den Gewerbezone eine Grünflächenziffer von mindestens 10 % einzuführen sei. Auch in Nichtwohnzone sei der Erhalt von Grünflächen für Klima, Biodiversität und Ortsbild von Bedeutung.

§ 238a PBG verlangt, dass geeignete Teile des Gebäudeumschwungs in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder herzurichten sind.

Die Festlegung einer Grünflächenziffer ist in den Gewerbezone nicht zweckmässig, da der Flächenbedarf für die Erschliessung und den Güterumschlag je nach Gewerbeart stark variieren kann. Die vorgeschlagenen Grünflächenziffern sind für reine Dienstleistungsnutzungen eher zu tief, während sie für ein Logistikbetrieb zu hoch sein können. Daher wird im Baubewilligungsverfahren im Einzelfall bestimmt, welche Teile des Gebäudeumschwungs sich für eine Begrünung eignen.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Massvorschriften

Art. 37 Abs. 1 nBZO

Antrag 61.4

2.4.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) sei eine Fassadenhöhe von maximal 16 m festzusetzen. Damit bleibt bei allfälligen höheren Bauten die Notwendigkeit eines Gestaltungsplans bestehen, wodurch Bevölkerung und Kanton (ARE) einbezogen werden. Ohne diese Festlegung könnten Höhen über 16 m im baupolizeilichen Verfahren nicht mehr angefochten werden, da eine Gestaltungsplanpflicht in Art. 37 nBZO nicht vorgesehen ist.

Erwägungen der HBK:

Die Gemeinde hat hinsichtlich der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umgebung eine Vorbildfunktion. In der Regel werden im öffentlichen Beschaffungswesen Wettbewerbe durchgeführt. Die Höhenbeschränkung wird im Interesse des Gestaltungsspielraums zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben aufgehoben.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erholungszone

Art. 38 nBZO

Antrag 22.4

2.4.8 Erholungszone

In der Erholungszone «Brand» sei ein Gastroangebot zu ermöglichen. Selbst im Fall eines neuen Szenelokals bleibt für das bestehende Restaurant Etzliberg aufgrund seiner Lage eine gute Ausgangsbasis für ein erfolgreiches Weiterbestehen gegeben.

Erwägungen der HBK:

In der Erholungszone «Brand» ist gemäss der kantonalen Vorprüfung kein Gastroangebot erlaubt, da weder die regionale noch die kommunale Richtplanung dies vorsehen. Daher muss zuerst die Richtplanung formell angepasst und die beabsichtigte Anpassung der BZO auf eine nachgelagerte Revision verschoben werden.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erholungszone

Art. 38 nBZO

Antrag 28.1, 28.2

Zur Aufwertung von Erholung und Natur werden folgende Anliegen vorgebracht:

- *In der Seeanlage Gerbiwiese eine Aussendusche zu installieren – bspw. neben den WCs, wo bereits ein Wasseranschluss vorhanden ist. Dies dient sowohl der Abkühlung für Nichtschwimmer als auch der Verminderung des Entenflohrisikos.*
- *Die Spielfläche in der Seeanlage Gerbiwiese umzugestalten – etwa durch die Installation eines «Outdoor-Gyms» oder durch eine Verkleinerung der heutigen Holzschnitzelfläche zugunsten von zusätzlicher Rasen- und Liegefläche.*
- *In der Seeanlage Gerbiwiese den Einstieg in den See zu optimieren, etwa durch eine zusätzliche Treppe. Der heutige Ausstieg ist sehr hoch und im Wasser liegen grosse Steine.*

Erwägungen der HBK:

In der BZO kann keine Baupflicht zur Realisierung oder Aufwertung der erwähnten Anlagen verankert werden. Die Anliegen werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Die Einwendung bezieht sich auf einen Sachverhalt, der nicht Gegenstand der Nutzungsplanung ist.

Geschosszahl

Art. 22 aBZO

Anträge 16.3, 20.3, 35.3, 65.3, 74.3, 87.3

Erwägungen der HBK:

Beschluss:

2.4.9 Arealüberbauungen

In sechs Einwendungen wird gefordert, Art. 22 aBZO zu den Bauvorschriften bei Arealüberbauungen unverändert beizubehalten. Die im Entwurf vorgesehene Streichung der Möglichkeit, die Geschosszahl für einzelne Gebäude oder Gebäudeteile zu erhöhen und/oder die zonengemässe Gebäudelänge zu überschreiten, würde dazu führen, dass die Mehrheit der bestehenden und damit aktuellen Arealüberbauungen baurechtswidrig würde; lediglich der Ausnützungsbonus sollte beibehalten werden.

Die BZO wird im Sinne des Antrags angepasst.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Anforderungen

Art. 39 nBZO

Anträge 62.11, 86.12, 86.31

Erwägungen der HBK:

Beschluss:

In drei Einwendungen wird gefordert, dass die Anforderung einer «besonders guten Gestaltung» in Art. 39 nBZO zur Zulässigkeit und Arealfläche nochmals ausdrücklich aufgenommen wird, um für Bauwillige Klarheit zu schaffen.

Dies ist nicht erforderlich, da § 71 PBG die Anforderungen an Arealüberbauungen definiert.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Zulässigkeit, Arealfläche

Art. 39 nBZO

Antrag 46.14

Erwägungen der HBK:

Beschluss:

Die zulässige Mindestarealfläche sei – wie in Art. 21 Abs. 2 aBZO – bei 4'000 m² zu belassen und nicht auf 3'000 m² zu reduzieren, um eine zu dichte Überbauung auf kleineren Grundstücken zu vermeiden.

Die heutige Vorgabe, wonach Arealüberbauungen eine Mindestarealfläche von 4'000 m² voraussetzen, ist eine grosse Hürde für neue Arealüberbauungen. Daher wird die Anforderung auf 3'000 m² reduziert. Die hohen Anforderungen von § 71 PBG sind zu erfüllen, womit die Siedlungsqualität gesichert bleibt.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Ausnützungszuschlag

Art. 40 nBZO

Antrag 22.5

Erwägungen der HBK:

Beschluss:

Gemäss Art. 40 nBZO kann eine Mehrausnützung von 10 % beansprucht werden, wenn auf 25 % der Bruttogeschossfläche günstiger Wohnraum angeboten wird. Diese Regelung sei in allen Zonen und bei allen grösseren Neubauprojekten zur Anwendung zu prüfen, um wirksame Anreize für die Schaffung von zahlbarem Wohnraum zu schaffen.

§ 49b PBG definiert die Anforderungen, damit in der BZO preisgünstiger Wohnraum verlangt werden kann: «Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden.»

Bei Arealüberbauungen ist keine Verpflichtung möglich, weshalb der Antrag nicht berücksichtigt werden kann.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Unterstützung
Art. 41 nBZO**

Eventualantrag 62.12, 86.13

Erwägungen der HBK:

Beschluss:

2.4.10 Sonderbauvorschriften

Das in Art. 41 nBZO vorgesehene Anreizsystem zur Siedlungserneuerung mit Neubauten in den Zonen W3 und WG3 wird in zwei Einwendungen ausdrücklich begrüsst.

-

Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.

**Arealüberbauungen und SBV
kombinieren**

Art. 41 nBZO, Art. 42 nBZO

Antrag 42.2

Erwägungen der HBK:

Die neuen Sonderbauvorschriften gemäss Art. 41 und 42 nBZO seien so zu ergänzen, dass der dort vorgesehene Bonus zusätzlich mit dem Arealüberbauungsbonus kombiniert werden kann. Damit wird klargestellt, dass eine Kumulation der Privilegien zulässig ist.

Sonderbauvorschriften (§ 79 ff PBG) und Arealüberbauungen (§ 71 PBG) basieren auf unterschiedlichen gesetzlichen Grundlagen. Eine Kombination der beiden Regelungen ist ausgeschlossen, was in der BZO oder zumindest im Planungsbericht präzisiert wird.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**SBV auf W2a und W2b ausweiten
Art. 41 nBZO, Art. 42 nBZO**

Anträge 16.2, 20.2, 35.2, 65.2, 74.1, 87.2

Erwägungen der HBK:

In sechs Einwendungen wird gefordert, die Sonderbauvorschriften gemäss Art. 41 und 42 nBZO auch für die zweigeschossige Wohnzone W2b vorzusehen. Damit werde sichergestellt, dass eine Siedlungserneuerung mit Neubauten bzw. der Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur auch in dieser Zone möglich bleibt, während die Voraussetzungen der Sonderbauvorschriften gleichzeitig städtebauliche Fehlentwicklungen verhindern.

In den Wohnzonen W2a und W2b soll gemäss den im kommunalen Richtplan verankerten Grundsätzen die bauliche Dichte nicht erhöht werden. Ein Nutzungsbonus zur Förderung des Weiterbaus im Bestand würde diesem Grundsatz entgegenstehen.

Im kantonalen Planungs- und Baugesetz, sollen jedoch die Voraussetzungen dazu geschaffen werden, dass das Weiterbauen im Bestand generell erleichtert wird. Der momentane Gesetzesentwurf (§ 220e PBG) sieht jedoch keinen Nutzungsbonus vor. Dennoch würden mit der Einführung der neuen Regelung auch die Wohnzonen W2a und W2b von Erleichterungen profitieren.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**«Preisgünstig» definieren,
Art. 41 nBZO, Art. 42 nBZO**

Anträge 4.2, 7.2, 8.2, 9.2, 10.2, 11.2, 13.2, 17.2, 18.2, 21.2, 25.2, 26.2, 27.2, 29.2, 30.2, 31.2, 32.2, 34.2, 36.2, 37.2, 40.2, 43.2, 45.2, 46.2, 48.2, 55.2, 56.2, 57.2, 58.2, 60.2, 63.2, 64.2, 68.2, 69.2, 70.2, 75.2, 76.2, 78.2, 79.2, 80.2, 81.2, 82.2, 84.2, 89.2, 90.2

In 45 Einwendungen wird gefordert, in Art. 41 und 42 nBZO zur Siedlungserneuerung den Begriff «preisgünstig» nochmals genau zu prüfen und zu definieren oder ggf. durch den Begriff «gemeinnützig» zu ergänzen. Alternativ sei der Begriff in den Ausführungsbestimmungen präzise zu klären. Der Begriff «gemeinnützig» steht für das Prinzip der Kostenmiete, die übermässige Gewinne aus Mieten verhindert, und fehlt bisher in der BZO.

Erwägungen der HBK:

Der Begriff ist in § 49b PBG und in der dazugehörenden Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) ausreichend geregelt, was im Planungsbericht ergänzt wird.

Beschluss:

Die Einwendung ist bereits berücksichtigt.

Nutzungsbonus preisgünstiger Wohnraum anpassen

Art. 41 nBZO

Anträge 4.12, 7.12, 8.12, 9.12, 10.12, 11.12, 13.12, 13.12, 18.12, 21.12, 25.12, 26.12, 27.12, 29.12, 30.12, 31.12, 32.12, 34.12, 36.12, 37.12, 40.12, 43.12, 45.12, 46.12, 48.12, 55.12, 56.12, 57.12, 58.12, 60.12, 63.12, 64.12, 68.12, 69.12, 70.12, 75.12, 76.12, 78.12, 79.12, 80.12, 81.12, 82.12, 84.12, 89.12, 90.12

Der Anreiz zur Schaffung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum wird begrüsst. In 45 Einwendungen wird jedoch gefordert, diesen Anreiz zu erhöhen:

- *Die Ausnutzungsziffer in Abs. 3 lit. c sei auf max. 70 % statt 80 % zu reduzieren.*
- *Die zulässige AZ in Abs. 3 lit. d sei bei 90 % zu belassen.*
- *Die Hürde von 3 Wohnungen in Abs. 3 lit. d sei auf 2 Wohnungen zu senken.*

Die Festsetzung solcher Anreize ist ein zentrales Instrument zur Umsetzung von GO Art. 18a und darf nicht abgeschwächt werden.

Erwägungen der HBK:

Nach Regelbauweise kann in der Wohnzone W3 eine Brutto-AZ (inkl. der Nutzflächen in aUG und Attikageschoss) von rund 90 % bis 95 % erreicht werden. Die vorgeschlagene Reduktion der Ausnutzungsziffer auf 70 % beim Bau von 4 Vollgeschossen hätte zur Folge, dass bei Bauvorhaben nach Art. 41 nBZO weniger Nutzfläche realisiert werden könnte als bei Bauvorhaben nach Regelbauweise (Brutto-AZ rund 85 % bis 88 %). Die SBV würde damit ihre Wirkung verlieren, da der Anreiz zur Realisierung von gut gestalteten Bauten entfallen würde.

Damit der Nutzen und der administrative Aufwand für die Kontrolle der Bestimmungen in einem ausgewogenen Verhältnis stehen, wird an der Vorgabe zur Realisierung von mindestens 3 preisgünstigen Wohnungen festgehalten.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Kein Verweis auf SIA 416

Art. 41 Abs. 4 lit. c nBZO

Anträge 49.9, 50.9, 54.9, 72.6, 77.9, 83.9, 88.9

In sieben Einwendungen wird gefordert, in Art. 41 Abs. 4 lit. c nBZO entweder den Verweis auf die Hauptnutzflächen gemäss SIA 416 oder die aufgeführte Tabelle mit den jeweiligen HNF zu streichen. Da SIA-Normen angepasst werden können, besteht die Gefahr von Widersprüchen zwischen Norm und Tabelle, was Rechtsunsicherheit schaffen würde. Zudem wurde unter Art. 40 nBZO bewusst auf eine Tabelle verzichtet.

Erwägungen der HBK:

Der Verweis auf die SIA-Ordnung 416 hat in der Praxis keine Probleme bereitet. Es besteht daher kein Anlass die Bestimmung zu ändern.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Übergang zu den Kernzonen

Antrag 79.19

Die Sonderbauvorschriften seien so zu ergänzen, dass insbesondere an den Zonengrenzen zu den Kernzonen eine architektonisch gute Einordnung und Gesamtwirkung sichergestellt ist. Zudem sei eine allenfalls moderate Anpassung der Massvorschriften in den Kernzonen zu prüfen, da dort bislang keine Änderungen vorgesehen sind und künftig nach Sonderbauvorschriften erstellte Gebäude benachbarte Häuser sonst deutlich überragen und in ihrer Wirkung «erdrücken» könnten.

Erwägungen der HBK:

Das Anliegen nach einer guten architektonischen Einordnung – insbesondere an den Zonengrenzen zu den Kernzonen – ist bereits durch die erhöhten Gestaltungsanforderungen abgedeckt.

Beschluss:

Die Einwendung ist sinngemäss bereits berücksichtigt.

Nutzungsbonus preisgünstiger Wohnraum anpassen

Art. 42 nBZO

Anträge 4.13, 7.13, 8.13, 9.13, 10.13, 11.13, 13.13, 13.13, 18.13, 21.13, 25.13, 26.13, 27.13, 29.13, 30.13, 31.13, 32.13, 34.13, 36.13, 37.13, 40.13, 43.13, 45.13, 46.13, 48.13, 55.13, 56.13, 57.13, 58.13, 60.13, 63.13, 62.13, 64.13, 68.13, 69.13, 70.13, 75.13, 76.13, 78.13, 79.13, 80.13, 81.13, 82.13, 84.13, 86.14, 89.13, 90.13

Der Anreiz zur Schaffung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum wird begrüsst. In 47 Einwendungen wird jedoch gefordert, diesen Anreiz zu erhöhen:

- *Der zulässige Zuschlag der Ausnützungsziffer in Abs. 3 lit. d sei auf 20 % statt 10 % festzusetzen.*
- *Die Hürde von 3 Wohnungen in Abs. 3 lit. d sei auf 2 Wohnungen zu senken.*

Die Festsetzung solcher Anreize ist ein zentrales Instrument zur Umsetzung von GO Art. 18a und darf nicht abgeschwächt werden.

Erwägungen der HBK:

Das Weiterbauen im Bestand ist eine anspruchsvolle Bauaufgabe. Dementsprechend sieht Art. 42 Abs. 3 nBZO im Vergleich zur Regelaufbauweise eine um 20 % höhere Ausnützung vor. Die Erhöhung des Nutzungsbonus für preisgünstige Wohnungen von 10 % auf 20 % führt zu einer massiven Verdichtung und wird aus ortsbaulichen Überlegungen daher abgelehnt.

Damit der Nutzen und der administrative Aufwand für die Kontrolle der Bestimmungen in einem ausgewogenen Verhältnis stehen, wird an der Vorgabe zur Realisierung von mindestens 3 preisgünstigen Wohnungen festgehalten.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Verzicht auf Art. 42 nBZO

Antrag 47.1, 47.2

In zwei Einwendungen wird gefordert, dass Art. 42 nBZO zur Siedlungserneuerung mit Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur in den Zonen W3, WG3 und WG4 ersatzlos zu streichen und die angenommene Initiative auf andere Weise umzusetzen sei. Die aktuelle Vorschrift ermögliche unverhältnismässig hohe Bauten in bestehenden Quartieren, während die Initiative ein echtes Engagement der Gemeinde verlange – etwa durch den aktiven Entzug von Wohnraum aus der Spekulation oder den gezielten Erhalt und Aufbau von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum.

Erwägungen der HBK:

Die Sonderbauvorschriften stossen auf eine breite Zustimmung und berücksichtigen wichtige Aspekte des nachhaltigen Bauens. Am Regelungsvorschlag wird festgehalten, zumal gemäss den Vorgaben des PBG keine geeigneten Alternativen zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen vorhanden sind.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Geltungsbereich von Art. 42 nBZO beschränken

Antrag 47.3

Der Geltungsbereich von Art. 42 nBZO sei auf das Gebiet bergseits der Bahnlinie Zürich–Luzern einzuschränken, da schon bisher gemäss Art. 22 aBZO seeseits der Bahnlinie keine zusätzlichen Vollgeschosse zulässig waren.

Erwägungen der HBK:

In den dreigeschossigen Wohnzonen sind bereits heute 5 bewohnte Geschosse erlaubt (1 aUG, 3 VG, 1 DG oder Attikageschoss). Gebäude mit einem Schrägdach dürfen giebelseitig gemessen 16 m hoch sein. Für Bauvorhaben, die nach Art. 42 nBZO realisiert werden, gilt eine maximal Gesamthöhe von 16.5 m. Es sind maximal 5 Vollgeschosse, darüber hinaus jedoch keine anrechenbaren Untergeschosse oder Dach- und Attikageschosse erlaubt.

Zwar verändert sich das Erscheinungsbild, wenn bestehende Gebäude gemäss Art. 42 nBZO erweitert oder aufgestockt werden. Die nach Regelbauweise zulässige Höhe kann jedoch nur um 0.5 m überschritten werden. Ein Ausschluss der Sonderbauvorschriften seeseitig der Bahn scheint vor diesem Hintergrund nicht sachgerecht, zumal Bauvorhaben nach SBV erhöhte Gestaltungsanforderungen erfüllen müssen.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Dynamisches Gebäudealter Art. 42 Abs. 4 nBZO

Antrag 71.2

In Art. 42 Abs. 4 nBZO zur Datierung bestehender Bauten sei anstelle des fixen Datums 01.01.1991 auf ein Gebäudealter von mindestens 30 Jahren im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs abzustellen. Damit wird die Regelung dynamisch gestaltet, da nach rund 30 Jahren in der Regel umfassende Sanierungsarbeiten erforderlich sind.

Erwägungen der HBK:

Die Gemeinden müssen ihre BZO alle 10 bis 15 Jahre überprüfen. Eine dynamische Regelung erschwert die Rechtssicherheit für die Grundeigentümerschaften und die Nachbarschaften. Das Stichdatum zur Anwendbarkeit der Sonderbauvorschriften kann daher im Rahmen einer nächsten Revision überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.4.11 Gestaltungsplanpflichtgebiete

Vorgaben Bahnhofstrasse Art. 44 nBZO

Antrag 19.2

Die in Art. 44 nBZO beschriebene Zielsetzung für das Gestaltungsplanpflichtgebiet Bahnhofstrasse sei wie folgt anzupassen: «die Schaffung von benutzerfreundlichen ÖV-Haltestellen und Taxistandplätzen sowie die Gewährleistung von öffentlich zugänglichen Besucherparkplätzen für die Besucher des Zentrums.» Auf die Gewährleistung von öffentlich zugänglichen Besucherparkplätzen für das Zentrum ist zu verzichten, da der Bahnhof in der Güteklasse A liegt und ein zusätzliches Parkraumangebot den übergeordneten raumplanerischen Vorgaben widerspricht.

Erwägungen der HBK:

Das Zentrum soll für alle Verkehrsteilnehmer gut erreichbar bleiben. Ein angemessenes, öffentliches Parkplatzangebot hilft, die Parkierungssituation entlang der Gotthardstrasse zu entschärfen. Daher wird die Einwendung nicht berücksichtigt. Die Zielvorgabe (Anzahl öffentliche Parkplätze) ist im Rahmen des zu erarbeitenden Gestaltungsplans zu überprüfen und zu definieren.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Vorgaben Bahnhofstrasse Art. 44 nBZO

Antrag 91.2

Die in Art. 44 nBZO beschriebene Zielsetzung für das Gestaltungsplanpflichtgebiet Bahnhofstrasse sei zu ergänzen um: «Sie müssen die erhöhten Anforderungen gemäss § 71 PBG erfüllen. Für die Entwicklung des Richtprojekts ist die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens gemäss SIA-Ordnungen 142 und 143 erforderlich». Gerade im Gebiet Bahnhofstrasse sind erhöhte Anforderungen an Gestaltungspläne angezeigt; deren verbindliche Verankerung in der BZO schafft Klarheit und Qualität.

Erwägungen der HBK:

Die Überbauung muss städtebaulich sowie architektonisch überzeugen und Durchblicke zum See gewährleisten. Der erste Aufzählungspunkt wird dementsprechend ergänzt.

Der beantragte Verweis auf § 71 PBG wird nicht berücksichtigt, da diese Anforderungen nur für Arealüberbauungen gelten und im Bauwilligungsverfahren direkt anzuwenden sind.

Es ist Aufgabe des Gestaltungsplans, die entsprechenden Projektqualitäten massgeschneidert zu sichern. Eine Wettbewerbsverfahren kann nicht verlangt werden, da das PBG dafür keine Rechtsgrundlage enthält.

Beschluss:

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Vorgaben Bahnhofstrasse Art. 44 nBZO

Antrag 91.4

Die in Art. 44 nBZO beschriebene Zielsetzung für das Gestaltungsplanpflichtgebiet Bahnhofstrasse sei zu ergänzen um: «Die Umgestaltung und Aufwertung des Strassenraums mit attraktiven Fusswegen unter Einbezug von Vorplätzen und Freiräumen.» Damit werden die bestehenden Defizite in Bezug auf Sicherheit und Attraktivität der Fussgängerführung entlang der Bahnhofstrasse gezielt behoben.

Erwägungen der HBK:

Die Bahnhofstrasse kann nicht mittels Gestaltungsplan aufgewertet oder umgestaltet werden. Dazu ist ein Strassenprojekt nötig, dass unter der Federführung der Gemeinde nach Strassengesetz umgesetzt wird. Dies wird im zweiten Aufzählungspunkt angepasst. Im Sinne der Einwendung wird hingegen das Ziel einer attraktiven und fussgängerfreundlichen Gestaltung der Vorzonen auf Privatgrund ergänzt.

Beschluss:

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Vorgaben Sihlbogen Gattikon

Art. 44 nBZO

Antrag 12.3

Die in Art. 44 nBZO beschriebene Zielsetzung für das Gestaltungsplanpflichtgebiet Sihlbogen Gattikon sei wie folgt anzupassen: «die Gewährleistung eines ausgewogenen Nutzungsmixes für Gewerbe, Dienstleistung, Handel, Verkauf, Wohnen, Beherbergung und die räumlich zweckmässige Verteilung dieser Nutzungen.» Damit wird die Gewerbedefinition erweitert und eine zukunftsgerichtete Entwicklung des Areals Sihlbogen ermöglicht.

Erwägungen der HBK:

Verkaufsflächen zählen zum Handel, Beherbergungsbetriebe zur Wohnnutzung. Die vorgeschlagenen Ergänzungen sind daher nicht erforderlich und mit der bisherigen Aufzählung abgedeckt.

Beschluss:

Die Einwendung ist bereits berücksichtigt.

Vorgaben Sihlbogen Gattikon

Art. 44 nBZO

Antrag 39.2

Die Umzonung «Sihlbogen» in eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung sowie die Anforderung, dass preisgünstige Wohnungen realisiert und Gewerbenutzungen weiterhin vorgesehen sind, wird begrüsst. Es wird jedoch beantragt, dass die Vorschriften zur Wahrung der Industrievergangenheit nicht zu streng zu handhaben seien. In Art. 44 nBZO sei für das Gestaltungsplanpflichtgebiet Sihlbogen Gattikon allenfalls das Wort «moderat» aufzunehmen. Zudem seien qualitativ gute gastronomische Dienstleistungen als Zielsetzung zu ergänzen. Damit soll der Fokus auf ein qualitativ gutes Gesamtpaket gelegt und gleichzeitig das gastronomische Angebot in Gattikon gestärkt werden.

Erwägungen der HBK:

Die Bezugnahme auf die Industrievergangenheit verfolgt das Ziel, die Identität des Standorts zu sichern und eine hohe städtebauliche Qualität zu gewährleisten. Eine Relativierung durch den Zusatz «moderat» würde die planerische Verbindlichkeit dieser Vorgabe abschwächen. Die Festlegung einzelner Nutzungsarten wie Gastronomie ist nicht Gegenstand der BZO, sondern Teil der inhaltlichen Ausgestaltung im Rahmen eines Gestaltungsplans.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Vorgaben im Speziellen

Art. 44 nBZO

Anträge 4.14, 7.14, 8.14, 9.14, 10.14, 11.14, 13.14, 13.14, 18.14, 21.14, 25.14, 26.14, 27.14, 29.14, 30.14, 31.14, 32.14, 34.14, 36.14, 37.14, 40.14, 43.14, 45.14, 48.14, 55.14, 56.14, 57.14, 58.14, 60.14, 62.14, 63.14, 64.14, 68.14, 69.14, 70.14, 75.14, 76.14, 78.14, 79.14, 80.14, 81.14, 82.14, 84.14, 86.15, 89.14, 90.14

Erwägungen der HBK:

Der in der nBZO vorgesehene Mindestanteil von 30 % preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum im Gebiet D Sihlbogen Gattikon wird begrüsst. In 46 Einwendungen wird jedoch gefordert, diesen Anteil auf 40 % zu erhöhen und analog auch für die Gebiete A Bahnhofstrasse, C Schützenwiese und E Wiesenstrasse verbindliche Mindestanteile festzulegen. Diese vier Gestaltungsplanpflichtgebiete sind grössere, gut gelegene und bislang nicht für Wohnen genutzte Grundstücke und bieten im stark überbauten Thalwil eine einmalige Chance für die Schaffung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum.

Preisgünstiger Wohnraum kann nur verlangt werden, wenn die Voraussetzungen von § 49b PBG erfüllt sind. Dies ist insbesondere bei Auf- und Umzonungen der Fall. Zu den Anträgen wird wie folgt Stellung genommen:

- Im Gebiet Bahnhofstrasse kann kein preisgünstiger Wohnraum gefordert werden, da für die Zentrumszone in der Grundnutzung bereits heute keine Ausnutzungsziffer festgelegt ist. Gestaltungspläne führen daher nicht zu einer Mehrausnutzung.
- Im Gebiet Sihlbogen Gattikon darf heute kein Wohnraum erstellt werden. Der Anteil an preisgünstigen Wohnungen wird im Sinne des Antrags von 30 % auf 40 % erhöht.
- In den Gebieten Schützenwiesen und Wiesenstrasse ist bereits heute Wohnen erlaubt. In der BZO wird im Sinne des Antrags festgelegt, dass auf mindestens 40 % der Mehrausnutzung preisgünstiger Wohnraum zu erstellen ist. Den Grundeigentümern bleibt es freigestellt, eine Mehrausnutzung im Gestaltungsplan zu ermöglichen.

Beschluss:

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Klein- und Anbauten

Art. 45 Abs. 1 nBZO

Anträge 49.10, 50.10, 54.10, 66.5, 72.7, 77.10, 83.10, 88.10

Erwägungen der HBK:

2.4.12 Ergänzende Bauvorschriften

In acht Einwendungen wird gefordert, dass Art. 24 Abs. 3 aBZO zu den besonderen Gebäuden nicht aufzuheben sei. Zudem wird beantragt, Art. 45 nBZO zu Klein- und Anbauten wie folgt anzupassen: «Kleinbauten und Anbauten mit einer Gebäudelänge von ~~max. 7.00 m~~ ~~max. 6.00 m~~ dürfen auf der seitlichen und rückwärtigen Grundstückseite ohne Zustimmung des Nachbarn auf der gemeinsamen Grenze erstellt werden. Ansonsten gilt ein Grenzabstand von 3.50 m.» Damit wird ermöglicht, bestehende Kleinbauten, die an zwei Seiten an die Grenze stossen, weiterhin neu zu errichten; zugleich schafft die Anpassung auf 7 m praxisgerechte Lösungen insbesondere für Carports und Autolifte.

Das Anliegen ist nachvollziehbar und wird in der BZO sinngemäss umgesetzt. Auf die Begriffe «seitlich und rückwärtig» wird verzichtet. Hingegen wird auf die Einschränkung «auf einer Grundstückseite» verzichtet.

Beschluss:

Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

Klein- und Anbauten

Art. 45 nBZO

Antrag 66.6

In Art. 45 nBZO sei folgender Absatz zu ergänzen: «Für Kleinbauten gemäss § 18 Abs. 1 BBV II (Grundfläche kleiner 10 m², Gebäudehöhe max. 2.50 m) gelten keine Abstandsvorschriften». Damit bleiben überdeckte Verloabstellplätze im Grenzbereich, Kinderhütten und ähnliche Kleinbauten weiterhin ohne bürokratische Hürden möglich.

Erwägungen der HBK:

Gemäss § 18 BBV II dürfen Gartenhäuser und Schöpfe, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, sowie überdeckte, seitlich mindestens zur Hälfte der Abwicklung offene Gartensitzplätze von den Abstandsvorschriften gegenüber grundstückinternen Gebäuden befreit werden, wenn ihre Grundfläche 10 m², ihre Fassadenlänge mit Einschluss allfälliger Pergolen 6 m und ihre Gesamthöhe 3 m nicht übersteigen.

Die BZO wird dahingehend ergänzt, dass Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 BV II ohne Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gebaut werden dürfen.

Beschluss:

Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

Gesamtnutzfläche

Art. 46 nBZO

Anträge 41.1

Es sei klarer zu erläutern, wie die Gesamtnutzfläche für die Ausnutzungsziffer berechnet wird, da dieser Begriff im PBG nicht vorkommt. Im PBG heisst es: «Für die Ausnutzungsziffer anrechenbar sind Räume in Vollgeschossen.» In der BZO-Revision hingegen steht: «Für die Gesamtnutzfläche anrechenbar sind Voll-, Dach- und Untergeschosse», ohne dabei die Ausnutzungsziffer zu erwähnen. Diese unterschiedliche Terminologie führt zu Unklarheit.

Erwägungen der HBK:

Der Planungsbericht wird um entsprechende Erläuterungen ergänzt.

Beschluss:

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Dachgestaltung

Art. 47 Abs. 1 nBZO

Anträge 24.1, 49.11, 50.11, 54.11, 66.4, 77.11, 83.11, 88.11

In acht Einwendungen wird gefordert, dass Dachaufbauten insgesamt bis zur Hälfte der betreffenden Fassadenlänge zulässig sind (statt wie in der nBZO vorgesehen nur bis zu einem Drittel), entsprechend der Harmonisierung und § 292 Abs. 1 PBG. Es ist zudem nicht nachvollziehbar, weshalb in Zeiten angestrebter Verdichtung eine Beschränkung auf ein Drittel gelten soll, wenn die hohen Anforderungen aus Art. 8 nBZO auch mit einer Ausdehnung bis zur Hälfte eingehalten werden können.

Erwägungen der HBK:

Attikageschosse sollen aufgrund der Neudefinition im PBG nicht wie Vollgeschosse in Erscheinung treten, weshalb die Dachaufbaulänge unverändert auf 1/3 beschränkt bleibt. Die BZO wird jedoch dahingehend ergänzt, dass bei Attikageschosse auf Grundstücken mit einer durchschnittlichen Hangneigung von mehr als 15 % die talseitigen Dachaufbauten auf die Bergseite verlagert werden. In diesem Fall sind talseitig keine Dachaufbauten zulässig und bergseitig sind sie unbeschränkt erlaubt.

Bei Schrägdächern kann der Spielraum für längere Dachaufbauten im Sinne des Antrags erhöht werden. Die BZO wird dahingehend ergänzt, dass bei Schrägdächern Dachaufbauten bis zu 50 % der betreffenden Fassadenlänge erlaubt sind.

Beschluss:

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Dachgestaltung
Art. 47 Abs. 1 nBZO
Eventualantrag 24.2

Für den Fall, dass dem vorstehenden Antrag zu Art. 47 Abs. 1 nBZO nicht stattgegeben wird, sei folgender Eventualantrag gestellt: «Dachaufbauten dürfen bei Gebäuden mit einem Dachgeschoss mit Schrägdach maximal die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge messen; für Gebäude mit einem Attikageschoss soll die bestehende Formulierung gelten.» Damit wird eine notwendige Differenzierung geschaffen, die den Erhalt sowie die Erweiterung und Verbesserung von Gebäuden mit Schrägdächern ermöglicht.

Erwägungen der HBK:

Das Anliegen wird berücksichtigt (siehe vorstehende Erläuterungen).

Beschluss:

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Dachgestaltung
Art. 47 nBZO
Antrag 67.4

Attikageschosse sollen weiterhin frei angeordnet werden können und bei guter gestalterischer Einordnung auf einzelnen Fassaden auch als Vollgeschoss in Erscheinung treten dürfen. Die zulässige Fläche (75 %) sei entsprechend zu erhöhen (z.B. auf 85 %). Damit bleibt der gestalterische Spielraum erhalten, qualitativ hochwertige Lösungen werden gefördert und monotone Bauvolumen vermieden; gerade in einer Seegemeinde mit Hanglage soll der Anreiz bestehen, auch auf fiktiven Giebelseiten Dachterrassen zu realisieren.

Erwägungen der HBK:

Das Anliegen ist nachvollziehbar. Gemäss kantonaler Bewilligungspraxis besteht für eine solche Regelung jedoch keine Rechtsgrundlage, da die Gestaltung der Attikageschosse im PBG abschliessend definiert ist.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Dachgestaltung
Art. 47 Abs. 3 nBZO
Anträge 49.12, 50.12, 54.12, 66.3, 72.8,
77.12, 83.12, 88.12

In acht Einwendungen wird gefordert, die Höhe auf die gemäss heutiger BZO zulässige maximale Firsthöhe von 5.5 m anzuheben, damit weiterhin Dachgeschosse ohne Kniestock mit einer entsprechenden Firsthöhe realisiert werden können.

Erwägungen der HBK:

Die Bestimmung ist gemäss Kanton nicht genehmigungsfähig, weshalb darauf verzichtet wird.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Dachgestaltung
Art. 47 Abs. 4 nBZO
Antrag 86.27

Die Begrünung von Flachdächern sei verpflichtend vorzuschreiben – auch bei Sanierungen und Umnutzungen. Dachbegrünungen verbessern das Mikroklima, binden Regenwasser und schaffen Lebensraum für Tiere; daher sollen sie auch bei Bestandsanpassungen obligatorisch sein.

Erwägungen der HBK:

Eine Flachdachbegrünung kann bei baulichen Sanierungen mit verhältnismässigem Aufwand umgesetzt werden, weshalb das Anliegen berücksichtigt wird.

Beschluss:

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Dachgestaltung

Art. 47 Abs. 5 nBZO

Anträge 49.13, 50.13, 54.13, 66.2, 67.5, 72.9, 77.13, 83.13, 88.13

In neun Einwendungen wird gefordert, dass Art. 47 Abs. 5 nBZO ersatzlos zu streichen sei. Der überbaute Raum soll dort, wo es sinnvoll ist, möglichst intensiv genutzt werden können; ein generelles Verbot ist nicht zielführend. Stattdessen braucht es eine individuelle Betrachtung, die zurückhaltende Erweiterungen der Ruheflächen der Bewohner ermöglicht, ohne das Umfeld wesentlich zu beeinträchtigen. Gerade heute sollten qualitativ hochwertige Erholungsflächen nicht zusätzlich verunmöglicht werden.

Erwägungen der HBK:

Die Bestimmung in Art. 47 Abs. 5 nBZO verfolgt das Ziel, die Ausbildung von Dachflächen klar zu regeln. Dachflächen von Attikageschossen sollen nicht zusätzlich als Terrassen genutzt werden, da zur Sicherstellung des Sonnenschutzes auf dem Attikageschoss Aufbauten erforderlich sind. Diese beeinträchtigen das Erscheinungsbild und die Aussicht der Nachbarschaft.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Fahrzeugabstellplätze

Art. 48 Abs. 5 und 7 nBZO

Anträge 4.15, 7.15, 9.15, 10.15, 11.15, 13.15, 13.15, 18.15, 21.15, 25.15, 26.15, 27.15, 29.15, 30.15, 31.15, 32.15, 34.15, 36.15, 37.15, 40.15, 43.15, 45.15, 48.15, 55.15, 56.15, 57.15, 58.15, 60.15, 62.15, 63.15, 64.15, 68.15, 69.15, 70.15, 75.15, 76.15, 78.15, 79.15, 80.15, 81.15, 82.15, 84.15, 86.16, 89.15, 90.15

Die Bemessung des Parkplatzangebots in Abhängigkeit von der Erschliessungsgüte und die Senkung der Mindestanzahl der Parkplätze wird begrüsst.

In 46 Einwendungen wird jedoch beantragt, dass konsequent Maximalanzahlen gemäss kantonalen Wegleitung festzulegen seien. Für eine zentrumsnahe und sehr gut erschlossene Gemeinde wie Thalwil ist es fachlich nicht vertretbar, höhere Werte oder gar keine Maximalzahlen vorzusehen; überhöhte Parkplatzzahlen würden unnötige Fehlanreize schaffen.

Antrag 71.3

In einer Einwendung wird die Einführung eines Parkplatzreduktionszwangs in den Gebieten mit ÖV-Güteklasse A abgelehnt; Art. 48 Abs. 7 nBZO sei ersatzlos zu streichen oder allenfalls als Kann-Vorschrift auszugestalten.

Die Erstellung von Pflichtabstellplätzen liege im öffentlichen Interesse, da sie die Beanspruchung des öffentlichen Grundes und des Parkplatzangebots reduziere. Zudem betreffe die ÖV-Güteklasse A einen erheblichen Teil des bereits heute dicht besiedelten Gemeindegebiets, sodass die Regelung unverhältnismässig wäre.

Erwägungen der HBK:

Auch in der kantonalen Vorprüfung wird die Festlegung eines maximalen Parkplatzangebots verlangt.

In den ÖV-Güteklassen A und B wird daher ein Maximalwert für Parkplätze festgelegt. Die in der kantonalen Wegleitung festgelegten oberen Grenzwerte werden jedoch um 20-Prozentpunkte höher angesetzt, womit ein angemessener Spielraum verbleibt.

In den Bauzonen mit einer ÖV-Güteklasse C wird auf eine Deckelung des Parkplatzangebots verzichtet.

Der Satz «Für Bewohner/innen kann ein höheres Angebot bewilligt werden, sofern die Parkplätze vollumfänglich unterirdisch angeordnet werden.» wird gestrichen, da diese Erleichterung nicht genehmigungsfähig ist.

Beschluss:

Die Einwendungen, die ein Maximalwert an Parkplätzen fordern, werden teilweise berücksichtigt.

Fahrzeugabstellplätze

Art. 48 Abs. 7 nBZO

Anträge 4.16, 7.16, 8.16, 9.16, 10.16, 11.16, 13.16, 13.16, 18.16, 21.16, 25.16, 26.16, 27.16, 29.16, 30.16, 31.16, 32.16, 34.16, 36.16, 37.16, 40.16, 43.16, 45.16, 48.16, 55.16, 56.16, 57.16, 58.16, 60.16, 62.17, 63.16, 64.16, 68.16, 69.16, 70.16, 75.16, 76.16, 78.16, 79.16, 80.16, 81.16, 82.16, 84.16, 89.16, 90.16

Die Möglichkeit, ausnahmsweise höhere Parkplatzzahlen zu bewilligen, sofern diese unterirdisch erstellt werden, wird begrüsst. In 45 Einwendungen wird zusätzlich gefordert, einen Passus analog PPV Art. 8 Abs. 4 der Stadt Zürich zu ergänzen: «Können in einer Baute durch die Erstellung einer grösseren, unterirdischen Parkierungsanlage bisherige öffentliche Parkplätze auf Strassen und Plätzen ersetzt werden, kann die Zahl der insgesamt zulässigen Parkplätze um diejenige der aufzuhebenden erhöht werden.» Damit wird die Zielsetzung der BZO unterstützt, Parkplätze grundsätzlich unterirdisch anzulegen und vom öffentlichen in den privaten Raum zu verlagern.

Erwägungen der HBK:

Die vorgesehene Erleichterung ist nicht genehmigungsfähig, weshalb Art. 48 Abs. 7 nBZO entsprechend angepasst wird. Die Regelung der Stadt Zürich wird nicht übernommen, da die Parkplatzverhältnisse in Thalwil nicht mit derjenigen der Stadt Zürich vergleichbar ist.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Fahrzeugabstellplätze

Art. 48 Abs. 7 nBZO

Anträge 62.16, 86.17

In zwei Einwendungen wird gefordert, dass das in den Gebieten mit einer ÖV-Güteklasse A realisierte Parkplatzangebot nicht auf 75 %, sondern auf 60 % zu reduzieren sei, um eine stärkere Lenkungswirkung zu erzielen.

Erwägungen der HBK:

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wird sowohl in den ÖV-Güteklassen A als auch in der Güteklasse B ein Maximalwert für Parkplätze festgelegt. Die in der kantonalen Wegleitung festgelegten oberen Grenzwerte werden jedoch um 20-Prozentpunkte höher angesetzt, womit ein angemessener Spielraum verbleibt.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Fahrzeugabstellplätze

Art. 48 Abs. 7 nBZO

Antrag 33.3

Die Zusatzklausel in Art. 48 Abs. 7 nBZO «Für Bewohner/innen kann ein höheres Angebot bewilligt werden, sofern die Parkplätze vollumfänglich unterirdisch angeordnet werden» sei zu streichen. Sie widerspricht den Bestrebungen des Energieeffizienzpfades; die Begrenzung auf 75 % der Berechnungsgrundlage innerhalb der Zone mit ÖV-Güteklasse A wird unterstützt.

Erwägungen der HBK:

Die vorgesehene Erleichterung ist nicht genehmigungsfähig, weshalb Art. 48 Abs. 7 nBZO entsprechend angepasst wird.

Beschluss:

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Fahrzeugabstellplätze

Art. 48 Abs. 8 nBZO

Antrag 71.4

Art. 48 Abs. 8 lit. e nBZO, wonach bei autoarmen Nutzungen mit Mobilitätskonzepten eine weitergehende, ersatzabgabefreie Reduktion des Pflichtbedarfs bewilligt oder angeordnet werden kann, sei ersatzlos zu streichen. Autoarme Bauvorhaben seien in Thalwil nicht erwünscht; Erfahrungen etwa aus Zürich (z.B. Leutschenbach) zeigen, dass solche Siedlungen zu masslosem Parkplatzchaos führen.

Erwägungen der HBK:

Die BZO erlaubt bereits heute autoarme Nutzungen (Art. 26 Abs. 8 aBZO). Dies soll weiterhin möglich sein.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Fahrzeugabstellplätze

Art. 48 Abs. 8 nBZO

Antrag 86.18

Art. 48 Abs. 8 nBZO sei zu ergänzen, dass für Gebäude mit einem hohen Anteil an recyceltem Baumaterial eine weitergehende, ersatzabgabefreie Reduktion des Pflichtbedarfs bewilligt oder angeordnet werden kann. Da Tiefgaragen nur mit CO₂-intensivem Zementbeton erstellt werden können, sollen Gebäude, die besonders CO₂-arm gebaut sind (z.B. Umbauten im Bestand oder mit hohem Recycling-Anteil), nicht zum Bau einer Tiefgarage gezwungen werden.

Erwägungen der HBK:

Für eine solche Regelung besteht keine Rechtsgrundlage.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Fahrzeugabstellplätze

Art. 48 Abs. 9 nBZO

Anträge 4.17, 7.17, 8.17, 9.17, 10.17, 11.17, 13.17, 13.17, 18.17, 21.17, 25.17, 26.17, 27.17, 29.17, 30.17, 31.17, 32.17, 34.17, 36.17, 37.17, 40.17, 43.17, 45.17, 48.17, 55.17, 56.17, 57.17, 58.17, 60.17, 62.18, 63.17, 64.17, 68.17, 69.17, 70.17, 75.17, 76.17, 78.17, 79.17, 80.17, 81.17, 82.17, 84.17, 86.19, 89.17, 90.17

Die Konkretisierung der Bemessung der Fahrradabstellplätze wird begrüsst.

In 46 Einwendungen wird jedoch beantragt, die Bemessungsgrundlage nicht auf die kantonale Regelung von 1997 (1 Veloabstellplatz pro 40 m² massgebliche Geschossfläche), sondern auf die aktuell gültige VSS-Norm (1 Veloabstellplatz pro Zimmer in Wohnbauten, gemäss Tab. 1 in VSS 40 065) abzustützen. Ein Rückgriff auf die Wegleitung von 1997 entspricht nicht mehr dem heutigen Stand der Technik.

Erwägungen der HBK:

Die BZO wird im Sinne des Antrags dahingehend angepasst, dass bei Wohnnutzungen in der Regel pro Zimmer ein Veloabstellplatz zu realisieren ist.

Bei Nichtwohnnutzungen (Dienstleistung, Gewerbe, Verkauf) führt die VSS-Norm jedoch eher zu einem zu hohen Angebot an Veloabstellplätzen, weshalb die VSS-Norm nicht als Bemessungsgrundlage in der BZO verankert wird.

Beschluss:

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Ersatzmassnahmen in der BZO verankern

Art. 50 nBZO

Anträge 4.18, 7.18, 8.18, 9.18, 10.18, 11.18, 13.18, 13.18, 18.18, 21.18, 25.18, 26.18, 27.18, 29.18, 30.18, 31.18, 32.18, 34.18, 36.18, 37.18, 40.18, 43.18, 45.18, 46.18, 48.18, 55.18, 56.18, 57.18, 58.18, 60.18, 63.18, 64.18, 68.18, 69.18, 70.18, 75.18, 76.18, 78.18, 79.18, 80.18, 81.18, 82.18, 84.18, 89.18, 90.18

Erwägungen der HBK:

Beschluss:

Die Pflicht zur Erhaltung bzw. Ersatzpflanzung für gefälltte Bäume ab einer bestimmten Baumgrösse sowie die Möglichkeit von Ersatzmassnahmen wird begrüsst.

In 45 Einwendungen wird jedoch gefordert, die in den Hinweisen erwähnten zusätzlichen Begrünungsmassnahmen explizit in den rechtskräftigen Text der BZO zu integrieren, um klare Rahmenbedingungen und Rechtssicherheit zu schaffen.

Das Anliegen wird sinngemäss berücksichtigt. Die Kompensationsmassnahmen werden jedoch in einer Vollzugshilfe und nicht in der BZO beschrieben.

Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

Anforderung bei Sanierungen

Art. 50 nBZO

Antrag 86.23

Erwägungen der HBK:

Beschluss:

Die GFZ- und Begrünungspflichten seien auch auf grössere Umbauten und Sanierungen anzuwenden. Da auch solche Eingriffe erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung haben, sollen die Begrünungspflichten nicht ausschliesslich für Neubauten gelten.

Die Begrünungsvorschriften gelten auch bei neubauähnlichen Umbauten, was nicht speziell in der BZO erwähnt werden muss.

Die Einwendung ist sinngemäss bereits berücksichtigt.

Retentionsflächen

Art. 50 nBZO

Antrag 86.29

Erwägungen der HBK:

Beschluss:

Es seien verpflichtende Retentionsflächen sowie klare Mindestwerte für Versickerung einzuführen. Damit wird der Zunahme von Starkregen begegnet, Überschwemmungen vorgebeugt und zugleich das Stadtklima verbessert.

Eine Vorgabe ist in der BZO nicht erforderlich. Es gelten die einschlägigen Normen der Siedlungsentwässerung (vgl. Ziffer 2.73 im Anhang der Besonderen Bauverordnung 1).

Die Einwendung ist sinngemäss bereits berücksichtigt.

Gebüsche und Feldgehölze

Art. 50 nBZO

Antrag 62.19

Erwägungen der HBK:

Beschluss:

In der BZO sei festzuschreiben, dass grosse Bäume, Gebüschpartien, Hecken und Feldgehölze grundsätzlich zu erhalten sind. Werden sie durch Bauvorhaben beeinträchtigt oder entfernt, sind Ersatzmassnahmen anzuordnen. Schwellenwerte sowie Umfang und Qualität der Ersatzmassnahmen sollen soweit möglich reglementarisch festgelegt werden, etwa mit Kriterien zu einheimischen Vegetationsflächen und standortgerechter Biodiversität.

Die Anforderung ergibt sich grundsätzlich bereits aus § 238a Abs. 3 PBG. Eine Ergänzung der BZO ist nicht erforderlich.

Die Einwendung ist sinngemäss bereits berücksichtigt.

Spiel- und Ruheflächen

Art. 50 nBZO

Antrag 62.20

Bei Spiel- und Ruheflächen sei die Möglichkeit von Ersatzzahlungen einzuführen, analog zu den Ersatzabgaben für Autoabstellplätze. Je nach Situation ist es schwierig, vor Ort attraktive Spiel- und Ruheflächen zu realisieren; durch Ersatzzahlungen kann stattdessen an geeigneteren Lagen die Attraktivität gezielt erhöht werden.

Erwägungen der HBK:

Die BZO verfolgt das Ziel, Spiel- und Ruheflächen möglichst wohn- und quartiersnah zu sichern, damit sie den direkten Bedürfnissen der BewohnerInnen dienen. Eine Ersatzabgabe würde dieses Ziel schwächen, da sie dazu führen könnte, dass Freiflächen nicht mehr vor Ort, sondern nur an zentralisierten Standorten geschaffen werden. Damit ginge ein wesentlicher Beitrag zur Aufenthaltsqualität in den Quartieren verloren. Die planerische Zielsetzung liegt klar auf der Sicherung wohnungsnaher Spiel- und Ruheflächen.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Schotter und Steingärten

Art. 50 nBZO

Antrag 62.21, 86.22

In zwei Einwendungen wird gefordert, dass das flächige Anlegen von Schotter- und Steingärten bei Neuanlagen oder grösseren Umgestaltungen zu verbieten sei und diese nicht an die GFZ anzurechnen seien. Damit werde Biodiversität, Klimaanpassung und ein funktionierender Wasserhaushalt gefördert, indem die Verhinderung von Vegetation, Wurzelraum und Wasserspeicherung – insbesondere durch Unterlagsfolien – soweit möglich unterbunden werde.

Erwägungen der HBK:

Schotter- und Steingärten leisten keinen Beitrag zu Biodiversität, Klimaanpassung oder Versickerung und widersprechen den Zielen einer ökologisch hochwertigen Umgebungsgestaltung. Sie sind zudem ohnehin nicht an die GFZ anzurechnen. Vor diesem Hintergrund ist ein ausdrückliches Verbot in der BZO nicht erforderlich. Mit den bestehenden Bestimmungen wird bereits sichergestellt, dass Umgebungsflächen ökologisch und funktional ausgestaltet werden müssen.

Beschluss:

Die Einwendung ist sinngemäss bereits berücksichtigt.

Böschungen

Art. 50 nBZO

Anträge 62.22, 86.24

In zwei Einwendungen wird gefordert, dass Böschungen, Hangstützwerke und Mauern so auszugestalten seien, dass eine ökologisch wertvolle Gesamtsituation entsteht. Dazu sind etwa Mauerwerke mit offenen Fugen oder der Einsatz naturnaher, ungiftiger und biologisch besiedlungsfähiger Materialien wie Naturstein vorzusehen.

Erwägungen der HBK:

Die BZO legt bewusst nur den Rahmen für eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung fest. Eine detaillierte Vorgabe zu spezifischen Baumaterialien oder Bauweisen würde den Charakter der BZO als übergeordnetes Regelwerk überschreiten und ist in der Vollzugspraxis schwer überprüfbar.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Fassadenbegrünung

Art. 50 nBZO

Anträge 62.23, 86.25

Erwägungen der HBK:

In zwei Einwendungen wird gefordert, dass die Begrünung von Fassaden im Baubewilligungsverfahren zu verlangen sei, um Biodiversität, Klimaanpassung und den Wasserhaushalt zu fördern.

In der BZO kann keine Pflicht zur Begrünung von Fassaden festgeschrieben werden.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Fassadenbegrünung

Art. 50 nBZO

Antrag 62.24, 86.26

Erwägungen der HBK:

Die Fassadenbegrünung gemäss zwei Einwendungen sei zu fördern; bei Defiziten könne sie kompensierend angerechnet werden, maximal jedoch zu 30 %. Damit wird ein wirksames Mittel zur Kühlung und zur Förderung der Artenvielfalt in dicht bebauten Arealen gestärkt und Defizite bei der Grünflächenziffer können zumindest teilweise ausgeglichen werden.

Fassadenbegrünungen sind sehr aufwändig in der Umsetzung. Sie können gemäss den Vorgaben im PBG als Kompensationsmassnahme angerechnet werden, wenn die Grünflächenziffer nicht eingehalten werden kann.

Beschluss:

Die Einwendung ist sinngemäss bereits berücksichtigt.

Versickerung

Art. 50 nBZO

Antrag 8.15

Erwägungen der HBK:

Es sei sicherzustellen, dass Neuerstellungen sowie Umbauten und Erneuerungen, bei denen nicht mit einem erheblichen Schadstoffeintrag in den Boden zu rechnen ist, so erstellt werden, dass das Regenwasser versickern kann. Dies betrifft sowohl private als auch gemeindeeigene Flächen, etwa wenig befahrene Zufahrten oder Parkplätze.

Eine Vorgabe ist in der BZO nicht erforderlich. Es gelten die einschlägigen Normen der Siedlungsentwässerung (vgl. Ziffer 2.73 im Anhang der Besonderen Bauverordnung 1).

Beschluss:

Die Einwendung ist sinngemäss bereits berücksichtigt.

Baumpflanzpflicht

Art. 50 nBZO

Antrag 23

Erwägungen der HBK:

Es sei zu evaluieren, welche sonnenexponierten Plätze und Strassen mit Bäumen bepflanzt werden können oder sollten. Bei Neubauten oder Umgestaltungen solcher Flächen soll künftig eine Pflicht zur Baumpflanzung bestehen. Grosse Bäume tragen wesentlich zur Reduktion sommerlicher Aufheizung bei und verschönern zugleich das Ortsbild.

Die Anliegen zur Begrünung und insbesondere zur Pflanzung von Bäumen werden in Art. 50 nBZO bereits umfassend aufgegriffen. So ist bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten je 500 m² anrechenbare Grundfläche ein standortgerechter, mittel- bis grosskroniger Baum nachzuweisen (lit. d). Zudem 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 (lit. b), womit ebenfalls der Überhitzung entgegengewirkt wird. Eine weitergehende Pflicht auf spezifischen Plätzen oder Strassen ist nicht Gegenstand der vorliegenden BZO-Revision.

Beschluss:

Die Einwendung ist sinngemäss bereits berücksichtigt.

Vorschriften zur Umgebungsge- staltung

Art. 50 nBZO

Antrag 41.2

Erwägungen der HBK:

Es sei klarzustellen, wie viel gestalterische Freiheit basierend auf Art. 50 nBZO verbleibt. Bspw. ist zu definieren, ob eine Kiesfläche mit Bäumen als Grünfläche gilt und ab wann eine solche Einstufung erfolgt.

Die Anrechenbarkeit an die Grünflächenziffer ist kantonal geregelt.

§ 257 PBG: Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche oder be-
pflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind
und die nicht als Abstellflächen dienen.

Die Gemeinde wird dazu eine Vollzugshilfe erstellen.

Beschluss:

Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

Grünvolumen

Art. 50 nBZO

Antrag 52

- *Als Kriterium für Ersatz- oder Neupflanzungen von Gewächsen sei nicht die Anzahl, sondern das «Grün-Volumen» massgebend. Dieses könne mit einfachen geometrischen Methoden (z.B. Kugelvolumen für Laubbäume, Kegelvolumen für Nadelbäume) bestimmt werden. Das Kriterium «Grün-Volumen» ist für antragstellende Partei und prüfende Behörde mit geringem Aufwand vollziehbar und überprüfbar.*
- *Ersatzpflanzungen sollen mindestens das Grün-Volumen des Bestands erreichen; bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten sei ein Mindest-Grün-Volumen in Relation zur Grundstücksfläche festzulegen (z.B. 160 m³ je 500 m² statt «1 mittel- bis grosskroniger Baum»).*
- *Die Wahl der Pflanzenspezies bleibe dem Antragsteller überlassen, sofern das Kriterium erfüllt ist.*
- *Die Ausnahme-Regelung zur Ersatzpflanzung bei «übermässig erschwerter Grundstücksnutzung» sei zu streichen, da dies juristisch schwierig zu definieren sei.*
- *Von Baumgutachten oder einer Bewilligungspflicht zum Fällen könne abgesehen werden, sofern ein Nachweis des Grün-Volumens und ein Plan für (Ersatz-)Bepflanzungen als Teil des Baugesuchs vorliegen. Damit wird eine klimaangepasste, überprüfbare und wirksame Begrünung sichergestellt, die den positiven Einfluss von Vegetation auf Mikroklima und Umwelt berücksichtigt.*

Erwägungen der HBK:

Der Vorschlag ist nicht praxistauglich und wird daher nicht berücksichtigt.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Vorgärten

Art. 50 Abs. 1 lit. b nBZO

Antrag 86.30

Vorgärten seien maximal zu 30 % als Hauszugang, Garagenzufahrt, Parkplatz, Containerabstellplatz usw. zu versiegeln (statt wie bisher 50 %). Eine stärkere Begrünung erhöht Schattenwurf, verbessert die Luftqualität und steigert die Aufenthaltsqualität entlang der Strassen deutlich.

Erwägungen der HBK:

Die vorgeschlagene Reduktion auf 30 % (anstelle 50 %) ist zu einschränkend. Der Wert wird daher nicht verschärft.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Fällbewilligung bereits bei Bäumen mit 80 cm Umfang
Art. 50 Abs. 1 lit. c nBZO

Antrag 86.20, 86.28

In zwei Einwendungen wird gefordert, dass der Erhalt und Ersatz bestehender Bäume bereits ab einem mittleren Bestand mit 80 cm Stammumfang sicherzustellen sei; nicht erst ab 100 cm wie in der nBZO vorgesehen. Auch Bäume mittlerer Grösse leisten einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität und zum Ortsbild und sollen deshalb geschützt und ersetzt werden.

In einer Einwendung wird zudem gefordert, dass Ersatzpflanzungen klar zu regeln seien und dabei ein Mindestanteil von 80 % einheimischer Arten vorzuschreiben sei.

Erwägungen der HBK:

Gemäss § 76 PBG kann die Gemeinde den Erhalt von Bäumen mit einem Stammumfang vom 100 cm vorschreiben. Der Antrag widerspricht den Vorgaben des PBG.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Verzicht auf Baumerhalt
Art. 50 Abs. 1 lit. c nBZO

Antrag 66.1

Art. 50 Abs. 1 lit. c nBZO zum Erhalt bestehender Bäume oder zur Pflicht angemessener Ersatzpflanzungen sei ersatzlos zu streichen. Die unklare Formulierung «nach Möglichkeit» schafft Rechtsunsicherheit und kann Eigentümer faktisch dazu veranlassen, Bäume vorsorglich bei einem Umfang von 99 cm (auf Höhe 1.3 m) zu fällen, um zukünftige Einschränkungen zu vermeiden.

Erwägungen der HBK:

Die Formulierung lehnt sich an die Vorgaben im PBG an (§ 238a PBG). An der BZO-Regelung wird festgehalten, zumal § 238a PBG bedeutend restriktiver ausgelegt werden kann.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Vorschriften zur Umgebungsgestaltung
Art. 50 Abs. 1 nBZO

Anträge 49.14, 50.14, 54.14, 67.6, 72.10, 77.14, 83.14, 88.14

In acht Einwendungen wird gefordert, dass Art. 50 Abs. 1 nBZO zur Präzisierung der allgemeinen Vorgaben gemäss § 238a PBG ersatzlos zu streichen sei. Eine zusätzliche Regelung führt zu Überregulierung, verteuert das Bauen und Wohnen und ist überflüssig, da bereits im PBG und anderen übergeordneten Regelwerken zahlreiche Bestimmungen zu diesen Themen bestehen.

Erwägungen der HBK:

Art. 50 Abs. 1 nBZO konkretisiert die allgemeinen Vorgaben gemäss § 238a PBG auf kommunaler Ebene und schafft damit Klarheit und Verbindlichkeit für die Umsetzung in der Baupraxis. Ziel ist es, eine angemessene Begrünung, den Erhalt ökologisch wertvoller Flächen und eine Reduktion der Versiegelung verbindlich sicherzustellen. Die Bestimmung trägt zur Rechtssicherheit bei und verhindert Interpretationsspielräume, die bei einer ausschliesslich abstrakten Regelung verbleiben würden. Eine ersatzlose Streichung würde zu mehr Unsicherheiten führen, zumal die allgemeinen Vorgaben von § 238a PBG einen grossen Interpretationsspielraum offen lassen.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Spiel- und Aufenthaltsflächen

Art. 50 Abs. 3 nBZO

Antrag 86.21

Für Spiel- und Gemeinschaftsflächen sei ein Mindestanteil von 20 % auch in der Kern- und Zentrumszone festzusetzen; eine weitere Reduktion sei ausgeschlossen. Aufenthaltsqualität ist auch im Zentrum wichtig, da ausreichend grosse Spiel- und Gemeinschaftsflächen Gesundheit und Begegnung fördern.

Erwägungen der HBK:

Die Festlegung eines Mindestwerts ist nicht sachgerecht, da die Realisierung entsprechender Spiel- und Ruheflächen eingeschränkt sein kann.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Vorspringende Gebäudeteile

Art. 52 nBZO

Anträge 49.15, 50.15, 54.15, 67.7, 72.11, 77.15, 83.15, 88.15

Erwägungen der HBK:

In acht Einwendungen wird gefordert, Art. 52 nBZO zu den vorspringenden Gebäudeteilen ersatzlos zu streichen. Statt zusätzlicher Einschränkungen soll die übergeordnete Regelung nach IVHB gelten.

Gemäss kantonalen Vorprüfung ist Art. 52 nBZO ersatzlos zu streichen. Für vorspringende Gebäudeteile gilt die übergeordnete Regelung gemäss IVHB.

Beschluss:

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Naturgefahren

Art. 53 nBZO

Vollzugshilfen

Art. 54 nBZO

Anträge 49.16, 50.16, 54.16, 67.8, 72.12, 77.16, 83.16, 88.16

Erwägungen der HBK:

In acht Einwendungen wird gefordert, Art. 53 nBZO zu den Naturgefahren und Art. 54 nBZO zu den Vollzugshilfen ersatzlos zu streichen. Die Anforderungen nach Art. 53 nBZO können bereits gestützt auf übergeordnete gesetzliche Grundlagen eingefordert werden, und Vollzugshilfen haben keinen Rechtscharakter. Eine zusätzliche Regelung in der BZO ist daher überflüssig und bläht das Regelwerk unnötig auf.

Die Aufnahme von Art. 53 nBZO dient der Verdeutlichung, dass bei Bauvorhaben die Aspekte der Naturgefahren zwingend zu berücksichtigen sind. Damit wird der Bezug zu den einschlägigen Bestimmungen im kantonalen Recht hergestellt und für Bauwillige transparent gemacht. Die Vorschrift wird aufgrund der kantonalen Vorprüfung jedoch angepasst.

Art. 54 nBZO verweist auf Vollzugshilfen, die zwar keinen rechtsverbindlichen Charakter haben, jedoch für eine einheitliche Anwendung der Vorschriften wichtig sind. Dies ist ohnehin möglich, weshalb auf Art. 54 nBZO verzichtet wird.

Beschluss:

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

2.5 Erläuternder Bericht

Einleitung

Anträge 4.1, 7.1, 8.1, 9.1, 10.1, 11.1, 13.1, 17.1, 18.1, 21.1, 25.1, 26.1, 27.1, 29.1, 30.1, 31.1, 32.1, 34.1, 36.1, 37.1, 40.1, 43.1, 45.1, 46.1, 48.1, 55.1, 56.1, 57.1, 58.1, 60.1, 63.1, 64.1, 68.1, 69.1, 70.1, 75.1, 76.1, 79.1, 78.1, 80.1, 81.1, 82.1, 84.1, 89.1, 90.1

Anträge 62.1, 86.1

Erwägungen der HBK:

Beschluss:

In 45 Einwendungen wird gefordert, die Einleitung des erläuternden Berichts um den Aspekt des knappen bezahlbaren Wohnraums und des breiten Bedürfnisses der Bevölkerung nach mehr preisgünstigen Wohnungen zu ergänzen, einschliesslich des politischen Beschlusses zu GO Art. 18a (Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnraums). Damit soll dem klaren Erwartungshorizont der Bevölkerung nach einem aktiveren Engagement der Gemeinde Rechnung getragen werden.

In zwei weiteren Einwendungen wird überdies gefordert, dass die explizite Zielsetzung, Bauland dem Bodenmarkt zu entziehen und preisgünstigen Wohnraum zu fördern, im Bericht zu ergänzen sei. Dies entspricht den in GO Art. 18a festgeschriebenen Zielsetzungen für mehr bezahlbaren Wohnraum (Initiative Lanz).

Der politische Beschluss zu Art. 18a GO wird an geeigneter Stelle ergänzt.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

3 ANHÖRUNG

3.1 Nachbargemeinden

Anhörung

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden die Nachbargemeinden eingeladen, zur Revision der Nutzungsplanung Stellung zu nehmen. Die Nachbargemeinden haben die Revision zur Kenntnis genommen und keine Einwände eingebracht.

Die Gemeinde Rüschlikon stellt fest, dass keine Belange der politischen Gemeinde Rüschlikon durch die Revision der Bau- und Zonenordnung berührt werden.

3.2 Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg

Anhörung

Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) nimmt mit Schreiben vom 3. Juli 2025 zur Revision der Nutzungsplanung Stellung.

Die ZPZ dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Es wurden die folgenden drei Anträge verfasst, welche durch die Gemeinde zu prüfen sind.

Zonenplan Mischgebiet Nr. 24 Antrag 1

Für das Teilgebiet des Mischgebiets Nr. 24 östlich der Bahngleise wird keine Kompensationsfläche vorgesehen, welche die vorgegebenen 20 % Gewerbeflächen sichern könnten. Die ZPZ beantragt, dass die entsprechenden Flächen innerhalb des Anordnungsspielraumes zu sichern sind. Dies hat innerhalb von 15 Jahren ab der regionalen Richtplanfestsetzung 2018 zu erfolgen.

Erwägungen der HBK:

-

Beschluss:

Der Antrag wird für eine nachgelagerte Revision zu Kenntnis genommen.

Nutzungsdichten Antrag 2

Es ist im Dialog mit Kanton und Region zu evaluieren, ob in den Gewerbe-zonen die zulässige Ausnützung zu reduzieren ist oder der regionale oder kommunale Richtplan angepasst werden soll.

Erwägungen der HBK:

Eine Reduktion der Ausnützungsziffer in den Gewerbe-zonen ist für die Gemeinde kein realistisches Szenario. Die Gemeinde beantragt daher die Vorgaben im regionalen Richtplan dahingehend zu flexibilisieren, dass kein Widerspruch zum Zonenplan entsteht.

Beschluss:

Der Antrag wird zu Kenntnis genommen.

Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen

Antrag 3

Gemäss regionalem Richtplan sind innerhalb der Zentrumsgebiete, den Gebieten mit schutzwürdigen Ortsbildern sowie in Arbeits- und Mischgebieten in der Nutzungsplanung Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen, welche über den verkehrsrelevanten Schwellenwerten gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) liegen, auszuschliessen. Die ZPZ beantragt, dies im Rahmen der Revision der BZO so aufzunehmen.

Erwägungen der HBK:

Die BZO wird dahingehend ergänzt, dass neu Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 7'500 m² in den Gewerbe- und Zentrums- und Mischzonen nicht erlaubt sind.

Abweichungen bleiben im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich, sofern die Anforderungen der Umweltgesetzgebung erfüllt sind.

Damit wird sichergestellt, dass Grossprojekte mit erheblichen städtebaulichen, verkehrlichen und umweltrelevanten Auswirkungen einer umfassenden und koordinierten Planung unterzogen werden.

Beschluss:

Der Antrag wird berücksichtigt.

4 KANTONALE VORPRÜFUNG

4.1 Kantonale Anträge zum Zonenplan

VDNP

Die Darstellung des Zonenplans hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten und ist entsprechend zu überarbeiten.

Bei der Überarbeitung ist zu beachten: In der der Beschriftung ist die Zonenbezeichnung mit der jeweiligen Nutzungsziffer (AZ, UZ oder BMZ) aufzuführen.

Erwägungen der HBK:

Der Zonenplan wird entsprechend angepasst.

Beschluss:

Der Antrag wird berücksichtigt.

Nutzungskonforme ES-Zuordnung WG3

Die Umzonung am Pilgerweg ist zu überprüfen. Falls keine mässig störenden Betriebe vorhanden oder geplant sind und kein minimaler Gewerbeanteil in der BZO festgelegt und die Mischnutzung sichergestellt wird, ist auf die Umzonung zu verzichten.

Die Umzonung am Pilgerweg von der Wohnzone W3 mit der ES II in eine Wohn- und Gewerbezone WG3 mit der ES III ist aus Sicht des Lärmschutzes nur dann nutzungskonform und zweckmässig, wenn mässig störende Betriebe tatsächlich geplant oder vorhanden sind und ein minimaler Gewerbeanteil in der BZO festgelegt wird. Falls keine mässig störenden Betriebe vorgesehen sind und der minimale Gewerbeanteil und die Mischnutzung in der BZO nicht sichergestellt werden, ist im Sinne der Lärmvorsorge auf die Umzonung zu verzichten. Die ES II ist für Wohnnutzung nutzungskonform und gewährt besseren Lärmschutz gegenüber allen Lärmarten (Verkehrslärm, Parkierungsanlagen, Gewerbelärm etc.). Der Bedarf für die Umzonung ist zu überprüfen.

Erwägungen der HBK:

Das Grundstück befindet sich im Eigentum einer gemeinnützigen Stiftung. Das Grundstück wird bereits heute nicht ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt. Der Spielraum für gewerbliche Nutzungen soll offen bleiben, weshalb an der beabsichtigten Zonierung festgehalten wird. Die Mischzone ist daher planerisch gewollt.

Beschluss:

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ES-Zuordnung in Erholungs- und Freihaltezonen

Die ES-Zuordnung in den Erholungs- und Freihaltezonen ist zu überprüfen. Falls kein Lärmschutzbedürfnis besteht und keine Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung vorhanden sind, ist auf eine ES-Zuordnung zu verzichten.

Die ES-Zuordnung in den Erholungs- und Freihaltezonen ist nicht Teil der vorliegenden BZO-Revision, aber aus Sicht der FALS ist in diesem Zusammenhang die ES-Zuordnung zu überprüfen. Gemäss dem Zonenplan gilt in allen Erholungs- und Freihaltezonen die ES III. In diesen Zonen ist grundsätzlich eine ES-Zuordnung nur vorzunehmen, wenn ein Lärmschutzbedürfnis besteht oder falls sich darin Bauten mit lärmempfindlichen Räumen befinden. Es ist zu prüfen, ob für die Erholungs- und Freihaltezonen überhaupt ein Lärmschutzbedürfnis besteht. Gemäss Art. 38 BZO sind in den Erholungszonen nur dem jeweiligen Zweck dienende Bauten und Anlagen zulässig. I.d.R. handelt es sich dabei nicht um Bauten mit lärmempfindlichen Räumen. In den Freihaltezonen dürften Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung ebenfalls eine Seltenheit sein.

Erwägungen der HBK:

Die Regelung trägt nicht nur dem Lärmschutzbedürfnis Rechnung, sondern bestimmt zugleich die zulässige Nutzungsweise (nicht störend bzw. mässig störend). Die Erholungs- und Freihaltezonen werden im Rahmen dieser Revision nicht angepasst. Die Kantonale Rückmeldung wird für eine nachgelagerte Revision entgegengenommen. Daher wird die ES-Zuweisung aktuell nicht angepasst, was ohne weitere Konsequenzen für die Zonierung bleibt.

Beschluss:

Der Prüfauftrag wird zu Kenntnis genommen.

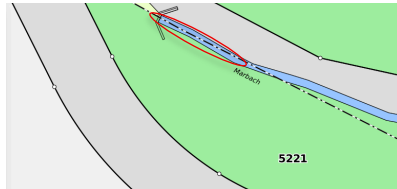
Wald

Die fraglichen Flächen auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 5799 und 6882 dürfen nicht als Wald ausgewiesen werden. Die Zonenänderung Nr. 14 ist ganz zu streichen und bei der Zonenänderung Nr. 17 ist zu prüfen, inwiefern diese Fläche Erschliessungsfunktionen für die angrenzenden Grundstücke auf dem Gemeindegebiet von Rüschtikon übernehmen. In diesem Fall ist eine Zone zu wählen, welche inhaltlich möglichst nahe an der Zonierung von Rüschtikon liegt. Ansonsten ist die fragliche Fläche als «Verkehrsfläche» (gemäss dem Informationsinhalt) auszuweisen.

Gemäss den redaktionellen Anpassungen im Zonenplan (Anträge 14 und 17 im Zonenplan) sollen zwei bisher nicht zonierte Flächen dem Waldareal zugewiesen werden. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die Waldgrenzen für die Gemeinde Thalwil mit der Verfügung vom Nr. 1372 / 18 vom 21. September 2019 statisch festgesetzt wurden. An dieser Festsetzung ist im Grunde festzuhalten. Es ist ausschliesslich in begründeten Fällen z.B. im Falle einer Rodung vorgesehen, Anpassungen am Waldareal vorzunehmen. Die beiden Anträge stellen keine solche Anpassung dar. Aus waldrechtlicher Sicht handelt es sich weder beim westlichen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 5799 noch beim nördlichen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 6882 um Wald. Der fragliche Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 5799 befindet sich im Übrigen auf dem Gemeindegebiet von Rüschtikon. Es

ist unklar, weshalb diese Änderung aufgeführt wird. Die besagten Teilflächen wurden im Rahmen der Festsetzung der statischen Waldgrenzen bewusst aus dem Waldareal entlassen.

Erwägungen der HBK:



Beschluss:

Der Zonenplan wird entsprechend angepasst. Die entsprechenden nicht zonierte Flächen werden der Freihaltezone bzw. dem Gewässer zugewiesen.

Die Zonenänderung Nr. 14 (nicht zonierte Fläche) befindet sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5221 im Gemeindegebiet Thalwil und kann daher – entgegen dem Antrag – nicht gestrichen werden.

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Quartiererhaltungszone Bürgerstrasse

Auf die Umzonung der Grundstücke am Seeufer in eine Quartiererhaltungszone ist zu verzichten. Zudem ist Art. 24 BZO entsprechend anzupassen.

Im Gebiet Bürgerstrasse soll mit der vorliegenden BZO-Revision eine neue Quartiererhaltungszone eingeführt werden, welche bis zum Seeufer reicht. Gemäss dem derzeitigen Planungsstand des regionalen Richtplans (Stand Differenzbereinigung) soll in diesem Bereich eine sogenannte «Parkstrasse» bezeichnet werden. Das heisst, dass dort ein grösserer Baumbestand und auch ein Durchblick zum See gesichert werden sollen. Für den Teilbereich der Quartiererhaltungszone zwischen Seestrasse und Seeufer wird voraussichtlich in der nächsten BZO-Revision eine Uferbereichsplanung (mit Ergänzungsplan) durchgeführt werden müssen, der diesen Vorgaben gerecht wird. Mit der Einführung der Quartiererhaltungszone werden die Vorgaben des regionalen Richtplans noch nicht gesichert bzw. umgesetzt. Es ist daher nicht zweckmässig, zum jetzigen Zeitpunkt an dieser Stelle eine neue Zone einzuführen, welche kurzfristig wieder angepasst werden muss.

Erwägungen der HBK:

Die Regelungen werden mit den Bestimmungen zum Bauen am Zürichsee abgeglichen.

Beschluss:

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Umzonung Tischenloo

Die Zuteilung des Grundstücks Kat.-Nr. 5666 ist gemäss obigen Ausführungen zu überprüfen.

Im Gebiet Tischenloo soll das Grundstück Kat.-Nr. 5666 in eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 umgezont werden. Dieses Grundstück soll im regionalen Richtplan als «Ortsdurchfahrt» bezeichnet werden. Dies hat zur Folge, dass dort eine Weiterentwicklung der bisherigen Bebauungsstruktur möglich ist und keine Einschränkungen in Sachen «Durchsicht» bestehen. Für uns stellt sich aber die Frage, ob dieses Grundstück als einzelne Zone bezeichnet werden soll oder ob es nicht auch der südlich angrenzenden Kernzone B zugeteilt werden könnte. Eine solche Zonierung käme der absehbaren Zuteilung des regionalen Richtplans besser nach.

Erwägungen der HBK:

Auf die Umzonung wird verzichtet. Das Gebiet verbleibt der WGS zugeweiht. Anpassungen im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision zur Abstimmung auf die regionalen Vorgaben zum Bauen am Zürichsee bleiben vorbehalten.

Beschluss:

Der Antrag wird berücksichtigt.

Darstellung Sonderbauvorschriften

Der Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften ist im Zonenplan darzustellen.

Im Zonenplan ist nicht ersichtlich, in welchem Gebiet die Sonderbauvorschriften nach Art. 41 und 42 BZO zur Anwendung gelangen. Die VDNP sieht für Sonderbauvorschriften eine eigene Signatur vor (Umrandung mit roten Punkten).

Erwägungen der HBK:

Der Zonenplan wird entsprechend ergänzt.

Beschluss:

Der Antrag wird berücksichtigt.

4.2 Kantonale Anträge zum Ergänzungsplan Zentrum

Regelungsmöglichkeiten Ergänzungspläne

Der Ergänzungsplan ist umzubenennen (z.B. Ergänzungsplan Zentrum).

Neu sollen im Bereich der Zentrumszone um den Bahnhof mittels eines Ergänzungsplans Bestimmungen zur Begrünung und Strassenraumgestaltung sowie zur Freihaltung bestimmter Sichtachsen eingeführt werden. In einem Ergänzungsplan «Zentrumszone» können aber nur Regelungen zur Bebauung entlang der Strasse (z.B. Baulinien) sowie zu Nutzungsarten festgelegt werden (vgl. § 51 PBG). Die geplanten Regelungen sind aber im Grundsatz basierend auf dem neuen § 49a Abs. 4 PBG (Stellung und äussere Abmessung der Bauten, EP 16 gemäss VDNP; vgl. Art. 30 Abs. 3 BZO) sowie auf Basis von § 76 und § 238a PBG (Bäume und Begrünung, EP 8 gemäss VDNP; vgl. Art. 30 Abs. 2 BZO) in einer kombinierten Darstellung und mit nachfolgenden Anpassungen möglich.

Erwägungen der HBK:

-

Beschluss:

Der Antrag wird berücksichtigt.

Regelungsmöglichkeiten Ergänzungspläne

Das wesentliche öffentliche Interesse zur Regelung der Stellung der Bauten im Bereich Zentrum ist im Erläuterungsbericht darzulegen. Zudem ist nachzuweisen, dass die zulässige Ausnützung trotz der baulichen Einschränkungen gewährleistet ist.

Die Stellung und äusseren Abmessungen von Bauten können nach § 49a Abs. 4 PBG nur geregelt werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse dafür besteht. Wir gehen grundsätzlich davon aus, dass dieses wesentliche öffentliche Interesse für das Freihalten von Sichtbeziehungen aus den vorgelagerten Planungen (u.a. kommunaler Richtplan) abgeleitet werden kann. Eine Begründung fehlt aber

derzeit in den Erläuterungen. Weiter muss nach § 49a Abs. 4 PBG die Gewährleistung der zulässigen Ausnützung gesichert sein. Dieser Nachweis ist auch ausstehend.

Erwägungen der HBK:

Der Planungsbericht wird um eine entsprechende Begründung ergänzt.

Beschluss:

Der Antrag wird berücksichtigt.

Regelungsmöglichkeiten Ergänzungspläne

Die Freihaltebereiche sind analog der Signatur «Freiräume» aus der Musterlegende zu den Kernzonenplänen darzustellen.

Für die Freihaltebereiche wird derzeit im Plan eine grüne Schraffur verwendet. Wir schlagen vor, dass hier die gleiche Signatur verwendet wird wie bei den Freiräumen in den Kernzonenplänen (vgl. Musterlegende Kernzonenpläne). Aus unserer Sicht hat die Festlegung im Ergänzungsplan Zentrum mehr oder weniger die gleiche Wirkung, weshalb eine einheitliche Darstellung vorteilhaft ist.

Erwägungen der HBK:

Der Ergänzungsplan wird entsprechend angepasst.

Beschluss:

Der Antrag wird berücksichtigt.

Regelungsmöglichkeiten Ergänzungspläne

Auf dem Ergänzungsplan sowie in Art. 30 Abs. 2 BZO ist folgender Passus zu streichen: «...und die mit dem öffentlichen Raum abgestimmte Materialisierung ...».

Im Bereich der beigen Signatur ist unter anderem eine mit dem öffentlichen Raum abgestimmte Materialisierung nachzuweisen. Eine solche Gestaltungsvorgabe kann weder aus § 51 noch aus § 76 oder § 238a PBG abgeleitet werden. Es sind lediglich Vorgaben zu Baumpflanzungen und zur Begrünung zulässig.

Erwägungen der HBK:

Der Passus in Art. 30 Abs. 2 nBZO wird entsprechend aufgehoben.

Beschluss:

Der Antrag wird berücksichtigt.

Regelungsmöglichkeiten Ergänzungspläne

Die Vorgaben zu den Baumpflanzungen und zur Begrünung ist in Art. 30 Abs. 2 BZO zu präzisieren und konkretisieren.

Zudem sind die Vorgaben zu den Baumpflanzungen und zur Begrünung sehr allgemein in Art. 30 Abs. 2 BZO. Sie weisen noch keine genügende Bestimmtheit auf. Wir empfehlen zur Präzisierung die Musterbestimmungen zur «klimaangepassten Siedlungsentwicklung» hinzuzuziehen.

Erwägungen der HBK:

Die Bestimmungen werden überprüft. Neu wird das Ziel einer aufenthaltsfreundlichen Gestaltung der Umgebungsflächen auf Privatgrund in der BZO verankert.

Beschluss:

Der Antrag wird berücksichtigt.

4.3 Kantonale Anträge zur Bau- und Zonenordnung

4.3.1 Zonenordnung

Die Massstabsangabe in Art. 2 BZO ist zu überprüfen.

Die textlichen Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung betreffend den Ergänzungsplan zu den Waldabstandslinien sind grundsätzlich unproblematisch. Es ist aber unklar, inwiefern die Ergänzungspläne zu den Waldabstandslinien neu auf einem anderen Massstab (1:5'000) dargestellt werden sollen. Bisher waren diese teilweise im Massstab 1:500 vorhanden.

Erwägungen der HBK:

Art. 2 nBZO wird entsprechend angepasst.

Beschluss:

Der Antrag wird berücksichtigt.

4.3.2 Kernzone

Der Vollständigkeit halber soll Art. 6 Abs. 2 BZO folgendermassen ergänzt werden:

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

Erwägungen der HBK:

Die BZO wird entsprechend angepasst.

Beschluss:

Der Antrag wird berücksichtigt.

Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude

Art. 6 Abs. 5 BZO

Empfehlung:

In diesem Absatz werden Abweichungen geregelt. Mit der vorliegenden Revision soll eine kleine Anpassung vorgenommen werden. Wir empfehlen bei diesem Punkt aber zu prüfen, ob bei den Abweichungen nicht die Formulierungen aus den Musterbestimmungen zu den Kernzonenvorschriften verwendet werden sollen.

Erwägungen der HBK:

Die Musterbestimmungen legen fest, dass von den Grundmassen nicht abgewichen werden kann. Dies ist keine zweckmässige Vorgabe zumal bestehende Gebäude vielerorts von den Grundmassen abweichen. Die in den Musterbestimmungen enthaltene Interessensabwägung kommt in den bestehenden BZO-Bestimmungen bereits zum Ausdruck, da Abweichungen nur aus Gründen der Wohnhygiene der neuen Zweckbestimmung möglich sind und das Ortsbild dadurch nicht nachteilig beeinflusst werden darf. An der bisherigen Bestimmung wird festgehalten.

Beschluss:

Die Empfehlung wird zu Kenntnis genommen.

Umgebungsgestaltung

Art. 11 Abs. 1 BZO

Die Formulierung «natürliche Terraingestaltung» ist gemäss obigen Ausführungen zu überprüfen und im Minimum im Erläuterungsbericht zu erklären.

Nach Art. 11 Abs. 1 BZO muss eine natürliche Terraingestaltung gewährleistet werden. Diese Formulierung ist für uns nicht ganz klar, was genau unter einer natürlichen Terraingestaltung zu verstehen ist. Geht es um eine fließende Terraingestaltung oder um möglichst geringe Terrainanpassungen?

Erwägungen der HBK:

Die BZO wird entsprechend angepasst. Auf einen expliziten Hinweis zur Gewährleistung einer natürlichen Terraingestaltung wird verzichtet, da das Anliegen bereits durch den ersten Satz von Art. 11 nBZO hinreichend geregelt ist.

Beschluss:

Der Antrag wird berücksichtigt.

Grundmasse für Neubauten

Art. 21 Abs. 2 BZO

4.3.3 Quartiererhaltungszonen

In Art. 21 Abs. 2 BZO ist folgender Satz zu streichen: «Wird anstelle eines Vollgeschosses ein Attikageschoss oder Dachgeschoss realisiert, sind die Nutzflächen in diesen Geschossen an die Ausnutzungsziffer anzurechnen.»

Es ist bereits in § 9 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) geregelt, dass Dach-, Attika- und Untergeschosse, die im Sinne von § 276 Abs. 2 PBG2 ein Vollgeschoss ersetzen, für die Berechnung der Ausnutzungsziffer als Vollgeschosse gelten. Auf eine Wiederholung kann in der BZO verzichtet werden.

Erwägungen der HBK:

Die BZO wird entsprechend angepasst.

Beschluss:

Der Antrag wird berücksichtigt.

Grundmasse für Neubauten

Art. 21 Abs. 4 BZO / Art. 26 Abs. 2 BZO

Längere Gebäude: Art. 21 Abs. 4 sowie Art. 26 Abs. 2 BZO ist in Bezug auf die Begrifflichkeiten zu präzisieren.

Laut diesem Absatz können längere Gebäude bewilligt werden, wenn die Einordnung dank gestalterischer Massnahmen in das Quartierbild gewährleistet bleibt. Diese Formulierung ist sehr allgemein und hat einen sehr grossen Interpretationsspielraum. Für Bauherrschaften und auch betroffene Nachbarschaften kann anhand dieser Formulierung nicht abgeschätzt werden, unter welchen Bedingungen längere Gebäude zugelassen werden und wie viel länger die Gebäude sein dürfen.

Erwägungen der HBK:

Die BZO wird entsprechend angepasst.

Beschluss:

Der Antrag wird berücksichtigt.

Ersatzbauten und Umbauten

Art. 25 Abs. 1 BZO

Empfehlung:

Wir empfehlen folgende Ergänzung: «Die bestehenden Bauten dürfen ungeachtet der Grundmasse für Neubauten an bisheriger Lage unter Beibehaltung des Gebäudeprofils umgenutzt, umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil können bewilligt werden, wenn das Quartierbild nicht nachteilig beeinflusst wird und sich dies infolge einer Interessenabwägung ergibt.»

Erwägungen der HBK:

Die BZO wird inhaltlich präzisiert. Der Planungsbericht wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Beschluss:

Der Empfehlung wird teilweise berücksichtigt.

Bauweise

Art. 30 Abs. 2 BZO

4.3.4 Zentrumszone

Empfehlung:

Dieser Absatz wird auch auf dem Ergänzungsplan Zentrum aufgeführt. Ohne den Ergänzungsplan ist die Bestimmung aber nicht hundertprozentig verständlich. Wir schlagen daher vor, dass in Art. 30 Abs. 2 BZO explizit auf den Ergänzungsplan verwiesen wird (z.B. «auf den im Ergänzungsplan Zentrum bezeichneten Flächen ...»).

Erwägungen der HBK:

Die BZO wird entsprechend angepasst.

Beschluss:

Der Empfehlung wird berücksichtigt.

Bauweise

Art. 30 Abs. 4 BZO

Art. 30 Abs. 4 BZO ist hinsichtlich der Verständlichkeit zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Nach diesem Absatz ist der Grenzbau für Untergeschosse und die beiden ersten Vollgeschosse nur mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und ausserhalb der Freihaltebereiche erlaubt. Für uns lässt diese Formulierung Fragen offen (z.B. Was gilt dann für die weiteren Vollgeschosse?).

Erwägungen der HBK:

Die BZO wird entsprechend angepasst. Absatz 4 wird aufgehoben.

Beschluss:

Der Antrag wird berücksichtigt.

Massvorschriften

Art. 37 Abs. 4 BZO

4.3.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

In Art. 37 Abs. 4 BZO ist folgendes Teilwort zu streichen bzw. zu ersetzen: «Es ist eine auf die Nutzung abgestimmte, ökologisch hochwertige Umgebungsbegrünungsgestaltung mit Grünflächen und Bäumen sicherzustellen.»

Erwägungen der HBK:

Die BZO wird entsprechend angepasst.

Beschluss:

Der Antrag wird berücksichtigt.

Erholungszone

Art. 38 Abs. 1 BZO

Erwägungen der HBK:

Beschluss:

4.3.6 Erholungszone

Der Wortabtausch in Art. 38 Abs. 1 lit. a BZO ist im Erläuterungsbericht zu erklären. Andernfalls ist darauf zu verzichten.

Unter lit. a werden bei den zulässigen Nutzungen die Wörter «Restaurants und bestehendes Hotel» gegenüber der bisherigen Formulierung getauscht. Für uns ist nicht klar, was damit bezweckt werden soll.

Die bisherige Formulierung wird übernommen.

Der Antrag wird berücksichtigt.

Erholungszone

Art. 38 Abs. 1 BZO

Erwägungen der HBK:

Beschluss:

Auf die Ergänzung «... und Gastroangebot» ist beim Erholungsgebiet Brand zu verzichten.

Im Erholungsgebiet Brand soll neu nach der BZO auch ein Gastroangebot zulässig sein. Nach § 62 Abs. 2 PBG sind in den Erholungs-zonen nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig; die Gemeinden erlassen die nötigen Bauvorschriften. Nach unserem Kenntnisstand ist weder im regionalen Richtplan noch im kommunalen Richtplan im Gebiet Brand eine Gast-ronutzung vorgesehen. Die Ergänzung in der BZO deckt sich somit nicht mit den übergeordneten Planungen.

Auf die Ergänzung wird verzichtet.

Der Antrag wird berücksichtigt.

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

Art. 42 BZO

Erwägungen der HBK:

Beschluss:

4.3.7 Sonderbauvorschriften

In den Erläuterungen hat eine Auseinandersetzung mit der PBG-Bedingung «einheitliche Gestaltungsgrundsätze» zu erfolgen. Es ist seitens Thalwil zu begründen, weshalb diese Bedingung aus kommunaler Sicht als erfüllt gilt. Ansonsten ist zu prüfen, ob durch eine zusätzliche Gestaltungsvorgabe dem PBG besser nachgekommen werden kann.

Mit Art. 42 BZO werden neue Sonderbauvorschriften zur Siedlungserneuerung mit Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur in den Zonen W3, WG3 und WG4 eingeführt. Nach § 79 PBG ermöglichen und erleichtern Sonderbauvorschriften (SBV) die freie Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. Die Fläche, welche die SBV abdeckt, ist relativ gross. Uns ist nicht klar, ob die betroffenen Gebiete bereits heute gewisse einheitliche Gestaltungsgrundsätze aufweisen oder ob durch die SBV diese neu geschaffen werden sollen (z.B. aufgrund der zusätzlich zulässigen Vollgeschosse).

Die BZO wird um entsprechende Vorgaben ergänzt.

Der Antrag wird berücksichtigt.

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

Art. 42 Abs. 3 BZO

Erwägungen der HBK:

Beschluss:

Die Ausführungen zur Ausnützungsberechnung unter Art. 42 Abs. 3 lit. c BZO sind zu streichen.

In Abs. 3 wird definiert, was an die Ausnützung angerechnet wird. Eine abschliessende Definition der Ausnützungsziffer erfolgt aber bereits in § 255 PBG.

Die BZO wird entsprechend angepasst.

Der Antrag wird berücksichtigt.

Allgemein

Art. 43 Abs. 2 BZO

Erwägungen der HBK:

Beschluss:

4.3.8 Gestaltungsplanpflichtgebiete

Art. 43 Abs. 2 BZO ist zu streichen.

In Art. 43 Abs. 2 BZO wird neu geregelt, in welchen Fällen von Gestaltungsplänen die Zustimmung der HBK ausreicht. Es ist aber bereits in § 86 PBG abschliessend geregelt, dass die Grenze für einen exekutivischen Gestaltungsplan bei den Rahmenbedingungen von Arealüberbauungen liegt. In der BZO kann keine andere Regelung erfolgen.

Die BZO wird entsprechend angepasst.

Der Antrag wird berücksichtigt.

Vorgaben im Speziellen

Art. 44 lit. E BZO

Erwägungen der HBK:

Beschluss:

Art. 44 lit. E Abs. 2 BZO ist zu streichen.

Nach Art. 44 lit. E Abs. 2 BZO bedingen Gestaltungspläne, die den Rahmen der Sonderbauvorschriften nach Art. 41 BZO nicht überschreiten, lediglich die Zustimmung der HBK. In § 86 PBG ist abschliessend geregelt, unter welchen Bedingungen bei privaten Gestaltungsplänen lediglich die Zustimmung der HBK notwendig ist. Davon kann nicht abgewichen werden.

Die BZO wird entsprechend angepasst.

Der Antrag wird berücksichtigt.

Gestaltungsplanpflicht Wiesenstrasse

Hinweis

Erwägungen der HBK:

Beschluss:

Im Rahmen des Gestaltungsplans sind die Empfindlichkeitsstufen nutzungskonform baubereichsweise zuzuordnen. Baubereiche mit > 80 % Wohnanteil sind der ES II und Baubereiche mit min. 20 % Gewerbeanteil der ES III zuzuordnen.

Das Gebiet Wiesenstrasse wird von einer Kernzone in die Wohn- und Gewerbezone WG3 mit der ES III umgezont. Es wird eine GP-Pflicht (Art. 44 E BZO) festgelegt. In der WG3 Zone gilt kein minimaler Gewerbeanteil.

Der Planungsbericht wird um einen Hinweis ergänzt.

Der Antrag wird berücksichtigt.

Vorgaben im Speziellen

Art. 44 lit. D BZO

Art. 44 lit. D BZO ist folgendermassen oder sinngemäss mit einem weiteren Ziel zu ergänzen: «Die Einhaltung der geltenden Grenzwerte und Sicherstellung einer guten Wohnqualität hinsichtlich Strassenlärm».

Das Gebiet Sihlbogen Gattikon wird von einer Gewerbezone in eine Wohn- und Gewerbezone WG5 mit der ES III umgezont. In dem Gebiet wird neu Wohnnutzung zulässig sein. Es wird eine GP-Pflicht (Art. 44 D BZO) festgelegt. Nach Art. 33 Abs. 3 nBZO gilt in der WG5-Zone ein min. Gewerbeanteil von 30 %, sodass die ES III nutzungskonform ist. Das Gebiet liegt im Einflussbereich der Gattikonerstrasse und der Sihltalstrasse. Für lärmempfindliche Wohnräume gelten strengere Grenzwerte (IGW ES III Tag 65 dB/Nacht 55 dB) als für Betriebsräume. Die Einhaltung der IGW und eine gute Wohnqualität hinsichtlich Lärm ist im Rahmen des Gestaltungsplans sicherzustellen. Art. 44 lit. D BZO ist dementsprechend zu ergänzen.

Erwägungen der HBK:

Die BZO wird entsprechend angepasst.

Beschluss:

Der Antrag wird berücksichtigt.

Dachgestaltung

Art. 47 Abs. 2 und 3 BZO

4.3.9 Ergänzende Bauvorschriften

Art. 47 Abs. 2 und 3 BZO sind zu streichen.

In den Abs. 2 und 3 wird eine Höhe für Attikageschosse und Schrägdächer eingeführt. Dazu wird erklärt, dass ohne diese Bestimmung eine Regelungslücke entstehen würde. Nach § 49 Abs. 2 PBG dürfen nur die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe geregelt werden. Die Gemeinden sind somit nicht legitimiert, weitere Höhenbegriffe einzuführen. Die Bestimmungen als «Dachgestaltungsvorgaben» zu deklarieren, kann ebenfalls nicht positiv beurteilt werden. Die Gemeinde hat somit zu prüfen, ob noch eine Gesamthöhe definiert werden muss. Andererseits stellt sich die Frage, ob die Vorgabe einer giebelseitigen Fassadenhöhe bzw. einer Fassadenhöhe auf der fassadenbündigen Seite eines Attikageschosses nicht ausreicht. Kann das zulässige Mass der Fassadenhöhe nicht unabhängig davon gelten, ob beim Dach- bzw. Attikageschoss in der tatsächlichen Ausführung ein Rücksprung erfolgt? Das Dach- bzw. Attikageschoss muss sich dann einfach innerhalb des durch die Fassadenhöhen maximal zulässigen Volumens bewegen.

Erwägungen der HBK:

Die BZO wird entsprechend angepasst.

Beschluss:

Der Antrag wird berücksichtigt.

Fahrzeugabstellplätze

Art. 48 BZO

Es ist mindestens auch in den Gebieten mit ÖV-Güteklasse B eine obere Grenze für die Reduktion der Anzahl Parkplätze für Bewohner, Beschäftigte und Besucher in der BZO aufzunehmen, in den Gebieten mit ÖV-Güteklasse C auch für die Beschäftigten und Besucher. Diese sollten zumindest gleich oder unter den Maximalwerten gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen von 1997 liegen. Wir empfehlen aber die Übernahme der maximalen Abminderungsfaktoren bzw. die Bemessungsgrundlagen aus der Wegleitung von 2018 in die BZO.

Erwägungen der HBK:

In den ÖV-Güteklassen A und B wird ein Maximalwert für Parkplätze festgelegt. Die in der kantonalen Wegleitung festgelegten oberen Grenzwerte werden jedoch um 20-Prozentpunkte höher angesetzt, womit ein angemessener Spielraum verbleibt.

In den Bauzonen mit einer ÖV-Güteklasse C wird auf eine Deckelung des Parkplatzangebots verzichtet. Nach Auffassung der Gemeinde ist die Festlegung eines Maximalwerts aufgrund der topografischen Ausgangslage nicht sachgerecht.

Beschluss:

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Fahrzeugabstellplätze

Art. 48 BZO

In Art. 48 Abs. 7 BZO ist folgender Satz zu streichen: «Für Bewohner/innen kann ein höheres Angebot bewilligt werden, sofern die Parkplätze vollumfänglich unterirdisch angeordnet werden.»

Nach Art. 48 Abs. 7 BZO kann für Bewohner/innen ein höheres Angebot bewilligt werden, sofern die Parkplätze vollumfänglich unterirdisch angeordnet werden. Diese Bestimmung wirkt einerseits willkürlich, da nicht annähernd bestimmt ist, wie viel höher das Angebot gesetzt werden kann. Zudem trägt eine solche Bestimmung nicht dem Ziel bei, das Parkplatzangebot an gut erschlossenen Lagen möglichst zu reduzieren. Schliesslich ist in § 244 Abs. 3 PBG bereits festgehalten, dass die Parkierungen für Bewohnende unterirdisch erfolgen oder überdeckt werden müssen, wenn dadurch die Nachbarschaft wesentlich geschont werden kann, die Verhältnisse es gestatten und die Kosten zumutbar sind. Weitere Einschränkungen lässt das PBG nicht zu.

Erwägungen der HBK:

Die BZO wird entsprechend angepasst.

Beschluss:

Der Antrag wird berücksichtigt.

Fahrzeugabstellplätze

Art. 48 Bemessungsgrundlage

Die Bemessungsgrundlagen für die Anzahl Fahrradabstellplätze müssen explizit genannt werden. Ein blosser Verweis auf die «Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen» von 1997 reicht nicht. Wir empfehlen die Anwendung von höheren Bemessungswerten, wie sie in den aktuellen VSS-Normen und den neueren kantonalen Dokumenten enthalten sind.

Die Inhalte dieser Wegleitung sind veraltet, weswegen wir die Übernahme der Bemessungsgrundlagen in die BZO aus:

- a) den aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) 640 066 und 640 065;
- b) den Merkblättern zur Veloparkierung der Fachstelle Veloverkehr (herunterladbar unter www.velo.zh.ch/parkierung) oder
- c) der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen von 2018 empfehlen.

In allen Dokumenten wird beispielsweise für die Wohnnutzung ein Velo-PP pro Zimmer vorgesehen und nicht ein Velo-PP pro 40 m² massgeblicher Geschossfläche.

Erwägungen der HBK:

Die BZO wird im Sinne des Antrags dahingehend angepasst, dass bei Wohnnutzungen in der Regel pro Zimmer ein Veloabstellplatz zu realisieren ist.

Bei Nichtwohnnutzungen (Dienstleistung, Gewerbe, Verkauf) führt die VSS-Norm jedoch eher zu einem zu hohen Angebot an Veloabstellplätzen, weshalb die VSS-Norm nicht als Bemessungsgrundlage in der BZO verankert wird.

Beschluss:

Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Vorschriften zur Umgebungs- gestaltung

Art. 50 Abs. 2 BZO

Der erste Satz von Art. 50 Abs. 2 BZO ist zu streichen.

In Art. 50 Abs. 2 BZO werden qualitative Vorgaben für Terrainveränderungen vorgenommen. Aus dem PBG kann keine Legitimation für solche Regelungen abgeleitet werden. Insbesondere der erste Satz von Art. 50 Abs. 2 BZO ist demnach nicht genehmigungsfähig.

Erwägungen der HBK:

Die BZO wird entsprechend präzisiert.

Beschluss:

Der Antrag wird berücksichtigt.

Vorspringende Gebäudeteile

Art. 52 BZO

Art. 52 BZO ist zu streichen.

Laut Art. 52 BZO erhöht sich der Grundgrenzabstand beziehungsweise der Strassen- oder Wegabstand mit Bezug auf die betreffende Fassadenflucht um 2 m, wenn vorspringende Gebäudeteile, ausgenommen Dachvorsprünge, einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnittes überschreiten. In § 6 ABV ist abschliessend geregelt, dass vorspringende Gebäudeteile höchstens 2 m über die Fassadenflucht hinausragen und, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnittes nicht überschreiten dürfen. Das PBG lässt keine zusätzlichen Einschränkungen von vorspringenden Gebäudeteilen zu. Vorspringende Gebäudeteile sind per Definition abstandsprivilegiert.

Erwägungen der HBK:

Die BZO wird entsprechend angepasst.

Beschluss:

Der Antrag wird berücksichtigt.

Naturgefahren

Art. 53 BZO

Art. 53 BZO ist gemäss nachfolgenden Formulierungen anzupassen:

Art. 53 Abs. 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.»

Art. 53 Abs. 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 Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.»

Erwägungen der HBK:

Die BZO wird entsprechend angepasst.

Beschluss:

Der Antrag wird berücksichtigt.

Vollzugshilfen

Art. 54 BZO

4.3.10 Schlussbestimmungen

Art. 54 BZO ist zu streichen.

Laut diesem Artikel kann die Hochbaukommission themenspezifische Vollzugshilfen beschliessen. Nach § 46 PBG regelt die BZO die Überbaubarkeit und die Nutzweise von Grundstücken. Art. 54 BZO hält diese Vorgabe nicht ein, da er mehr eine Zuständigkeitsregelung darstellt und nicht direkt anwendbar ist im Bewilligungsverfahren.

Erwägungen der HBK:

Die BZO wird entsprechend angepasst.

Beschluss:

Der Antrag wird berücksichtigt.

4.4 Kantonale Anträge zum Erläuternden Bericht Art. 47 RPV

Denkmalschutz

Die Erläuterungen zu den Kernzonenvorschriften sind sinngemäss mit nachfolgendem Absatz zu ergänzen: «Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor.»

Erwägungen der HBK:

Der Planungsbericht wird entsprechend angepasst.

Beschluss:

Der Antrag wird berücksichtigt.

Grundwasser

Im Erläuterungsbericht sind die planerischen Grundlagen (Kap. 2) mit einem Abschnitt zum Thema Grundwasser gemäss den nachfolgenden Ausführungen zu ergänzen:

Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich (vgl. GIS-Browser, <http://maps.zh.ch>) liegt die geplante Umzonung des Sihlbogens in Gattikon im Bereich des Grundwasserstroms Rütboden/ Sihlwald (d 5) und ist daher dem Gewässerschutzbereich AU zugeteilt. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt zwischen ca. 464.0 und 466.0 m ü.M., der höchste Grundwasserspiegel zwischen ca. 466.0 und 467.4 m ü.M.

Für Bauten im Grundwasserschwankungsbereich, d.h. unter dem Höchstgrundwasserspiegel, ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz, Art. 19 Gewässerschutzgesetz, Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung) erforderlich.

Im Gewässerschutzbereich A dürfen grundsätzlich keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Ausnahmen können nur in begründeten Fällen bewilligt werden und benötigen eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung (kein Rechtsanspruch; vgl. Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV).

Die kantonale Bewilligungspraxis ist im Merkblatt des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» vom Februar 2019 beschrieben (Bauen in Grundwasservorkommen 1 Kanton Zürich).

Erwägungen der HBK:

Der Planungsbericht wird entsprechend angepasst.

Beschluss:

Der Antrag wird berücksichtigt.

Störfallvorsorge

Für die risikorelevanten Festlegungen sind Schutzmassnahmen zu evaluieren und deren stufengerechte Festlegung zu regeln (vgl. Planungshilfe, Kapitel 2.3.2).

Die geplanten Änderungen der Art. 29, 41 und 42 BZO betreffen Gebiete im Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie Zürich – Wädenswil, die aufgrund des Gefahrguttransports der Störfallverordnung (StFV, SR 874.072) unterstellt ist. Damit ist gemäss Art. 11 a StFV und Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans die Störfallvorsorge zu berücksichtigen. Das Vorgehen dafür ist in der aktualisierten kantonalen Planungshilfe «Raumplanung und Störfallvorsorge» (ARE/AWEL, 2025) dokumentiert.

Im Kapitel 2.1 des Erläuterungsberichts wird beschrieben, dass die vorliegende Revision der Nutzungsplanung zu keiner Risikoerhöhung führt, weshalb die Störfallvorsorge nicht weiter berücksichtigt wurde. Diese Aussage ist nicht zutreffend.

Für die betroffenen Gebiete entlang der Bahnlinie liegt bereits das aktuelle Personenaufkommen mehrheitlich über dem Referenzwert

Bevölkerung (400 Personen pro 4 Hektare). Da die erwähnten Änderungen der BZO (Förderung publikumsorientierte Nutzungen in Zentrumszone sowie Erhöhung der Ausnützungsziffer mit Sonderbauvorschriften) zu einer Zunahme des Personenaufkommens führen, gilt das Planungsvorhaben als risikorelevant (vgl. Planungshilfe, Kapitel 2.1 Fall F1 und Anhang 1). Damit sind die Evaluation von Schutzmassnahmen, die Abschätzung der zukünftigen Störfallrisiken der Bahnlinie und die Stellungnahme des zuständigen Bundesamtes zur Risikotragbarkeit erforderlich.

Erwägungen der HBK:

Der Planungsbericht wird entsprechend angepasst.

Beschluss:

Der Antrag wird berücksichtigt.

Störfallvorsorge

Basierend auf dem zukünftigen Personenaufkommen ist für die Bahnlinie eine Risikoabschätzung durchzuführen. Zudem muss die Planungsträgerin beim Bundesamt für Verkehr BAV eine Stellungnahme zur Risikotragbarkeit einholen. Die Resultate der Risikoabschätzung sowie die Schlussfolgerungen der Stellungnahme des Bundesamtes sind im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zu dokumentieren. Allfällige Abweichungen von Anträgen des Bundesamtes sind im Rahmen der Interessenabwägung zu begründen.

Erwägungen der HBK:

Der Planungsbericht wird entsprechend angepasst.

Beschluss:

Der Antrag wird berücksichtigt.

Aufhebung Gestaltungsplanpflichten

Im Erläuterungsbericht ist darzulegen, wieso die Gestaltungsplanpflicht (Änderung Nr. 6) aufgehoben werden soll. Dabei ist zu erklären, weshalb kein wesentliches öffentliches Interesse mehr besteht, um das Gebiet einer Gestaltungsplanpflicht zu unterstellen.

Gemäss dem Zonenplan soll an zwei Orten eine Gestaltungsplanpflicht aufgehoben werden (Änderungen Nrn. 5 und 6). Die Änderung Nr. 6 wird damit begründet, dass dort bereits ein privater Gestaltungsplan vorliegt. Nach unserem Kenntnisstand ist der Gestaltungsplan in der ersten Etappe umgesetzt. Wie es mit der zweiten Etappe aussieht, ist uns nicht bekannt. Wir empfehlen aber zu prüfen, inwiefern die Gestaltungsplanpflicht aufrechterhalten werden soll, solange der Gestaltungsplan nicht komplett baulich umgesetzt worden ist.

Erwägungen der HBK:

Der Gestaltungsplan wurde am 9. Dezember 2015 durch die Stimmbewölkerung beschlossen und durch den Kanton am 17.2.2016 genehmigt. Der Gestaltungsplan trifft grundeigentümergebundene Anordnungen sowohl für die 1. als auch für die 2. Etappe, womit die Gestaltungsplanpflicht erfüllt ist und im Zonenplan aufgehoben werden kann. Aktuell wird das Baubewilligungsverfahren für die 2. Etappe vorbereitet. Es besteht kein Anlass, an der Gestaltungsplanpflicht festzuhalten.

Beschluss:

Der Antrag wird berücksichtigt.

ANHANG

Liste der Einwendungen

Einwendungen öffentliche Auflage Nutzungsplanung

Öffentliche Auflage vom 16. Mai bis 15. Juli 2025

gelb hinterlegt: gleichlautende Anträge (Antrag / Begründung bei oberster Einwendung ersichtlich)

Nr.	Thema	Kat.-Nr.	Anträge	Kurze Begründung
Generell				
49.1	Generelle Bemerkung		BZO überarbeiten und straffen.	Grundsätzlich sollte nicht zusätzliche Regulierung, sondern erhöhte Rechtssicherheit und ein schlankes Regelwerk angestrebt werden – dies gilt insbesondere dort, wo neue Bestimmungen Ermessensspielräume eröffnen und somit keine zusätzliche Klarheit schaffen, sondern Unsicherheiten eher noch verstärken. Die BZO sollte insgesamt im Lichte dieses Anliegens überdacht und entsprechend gestrafft werden.
50.1	Generelle Bemerkung			
54.1	Generelle Bemerkung			
72.13	Generelle Bemerkung			
77.1	Generelle Bemerkung			
83.1	Generelle Bemerkung			
88.1	Generelle Bemerkung			
39.1	Generelle Bemerkung		Der DVG begrüsst die generellen Schwerpunkte der aktuellen BZO-Revision. Thalwil ist und bleibt damit eine attraktive und moderat wachsende Wohngemeinde. Begrüssenswert sind im Besonderen, dass erstens mehr und preisgünstiger Wohnraum, unter Verwendung bestehender Reserven und Bauten, einfacher geschaffen werden kann. Und zweitens, dass die Vorbereitung auf den Klimawandel durch eine klimaangepasste und ökologische Siedlungsentwicklung stattfinden kann.	
73	Preisgünstiger Wohnraum		Gezielte Aufzoning ausgewählter Grundstücke und Areale: Diese könnten explizit mit der Auflage verbunden werden, einen substantiellen Anteil an gemeinnützigem Wohnraum zu realisieren. Dann würde auch direkt ein Beitrag zur sozialen Durchmischung und zur Bezahlbarkeit geleistet. Festlegung verbindlicher Quoten für gemeinnützigem Wohnraum: Gerade bei grösseren Neubauvorhaben und Arealentwicklungen müssen Quoten für preisgünstigen und gemeinnützigem Wohnraum zur Selbstverständlichkeit werden. Nur so stellen sie sicher, dass die Stadtentwicklung nicht am Bedarf des breiten Bevölkerungsschicht scheitert. Auf www.thalwil.ch steht: "Baugesuche sind neu ausschliesslich in elektronischer Form einzureichen." "Die Planaufgabe erfolgt nur noch digital." Das ist nicht zeitgemäss. Wie gut ist der Schutz vor KI?	Die blosse Absichtserklärung, preisgünstigen Wohnraum fördern zu wollen, ohne klar definierte Mechanismen und Instrumente in der BZO zu verankern, ist ungenügend.
41.3	Einreichung Baugesuche			Pläne, Visualisierungen usw. müssen weiterhin in Papierform eingereicht werden können, um die Daten und das geistige Eigentum heute und in Zukunft angemessen vor KI und der Massenausbeutung zu
61.1	IVHB		Einwendungen zu den neuen IVHB-Bestimmungen. IVHB-Abzonusproblem: Ziel nahtloser Übergang zum neuen IVHB-Recht ohne wesentliche Reibungsverluste. Antrag a: Konsumation von AZ auf den Feinerschliessungsflächen, Strassen, fehlende Berücksichtigung für die Geschossflächenberechnung, mögliche Ersatzmassnahmen prüfen. Es ist eine Regelung zu treffen, dass das öffentliche Planungsrecht (BZO) bei Ersatzneubaubauten oder bei neubauähnlichen grossen Umbauten, die Geschossfläche (BGF gemäss AZ) nach altem Recht, Situation vor dem IVHB, garantiert. (Besitzstandgarantie genügt nicht)	Es ist nicht nachvollziehbar, wieso zwei Nachbargemeinden in gleicher exponierter Hanglage am Zürichsee, mit gleichem übergeordnetem Recht wie PBG und regionaler Richtplanung, die sog. Harmonisierung verschieden umsetzen. Für W3, WG3-WG5 gelten Sonderbauvorschriften, wo das besondere Institut der Arealüberbauung nicht zur Anwendung kommt.
61.2	IVHB		Antrag b: Fassadenhöhen in der Wohnzone W2a, W2b und WG2 In Anlehnung an den IVHB-BZO Beschluss der Gemeindeversammlung in Oberrieden vom 05.06.2025 gilt für die Regelbauweise in den Wohnzonen W2a (alt W1/EFH), W2b (alt W2), WG2 (alt WG2 u. WGS): Fassadenhöhe bei Flachdach (generelles Mass): max. 9 m Gibelseitige Fassadenhöhe: max. 13 m Max. Fassadenhöhe bei fassadenbündigen Attikageschossen: 12.50 m das heisst in den Wohnzonen W2a/b WG2 generelle plus 1 Meter. Die Gesamthöhe und die traufseitige Fassadenhöhe gemäss BZO Oberrieden habe ich im neuen Zonenreglement Thalwil nicht gesehen. Der Verzicht auf das Element der Gesamthöhe ist sehr klug. (keine "Bubentricklein" bei der Dachgestaltung)	s.o.
61.3	IVHB		Antrag c: zusätzliches Vollgeschoss bei Arealüberbauung in der W2b und WG2 - Zonen (ohne W2a/EFH) In Anlehnung an den IVHB-BZO Beschluss der Gemeindeversammlung in Oberrieden vom 05.06.2025 ist die Regelung, wonach in den Zone W2 u. WG2/WGS, neu W2b und WG2 nach Art. 22 Abs. 1 u. Art. 3 des Zonenreglements max. 1 zusätzliches Vollgeschoss erlaubt gewesen wäre, NICHT zu streichen, sondern zu belassen. (Das heisst 3 m mehr Fassadenhöhe für das zusätzliche Geschoss). Wegen der Brüstung im Attika dürfen die Fassadenhöhen um 1.0 m erhöht werden, falls diese nicht 1 m zurückversetzt werden können. (Leitfaden zum IVHB v.01.03.2017 Baudirektion ZH Seite 25)	s.o.
85	Erhalt bestehende Bausubstanz, preisgünstiger Wohnraum		Wir regen an, zu prüfen, ob die positiven Anreize für den Erhalt bestehender Bausubstanz sowie die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum höher angesetzt werden könnten, damit diese umso besser Wirkung entfalten.	Bessere Wirkung.
92	Umsetzung BZO mit Monitoring		Um sicherzustellen, dass die Umsetzung der BZO unter den Zielsetzungen ausgeglichen ist, regt die Mitte Thalwil die Gemeinde dazu an, ein Monitoring der Zielsetzungen einzuführen. Dieses Monitoring sollte bei allen konkreten Entscheiden beurteilen, wie sehr diese die 4 Zielsetzungen fördern und wie sehr sie diese schwächen. Das Monitoring erlaubt eine Gesamtübersicht zu haben und so im Laufe der Umsetzung in den Einzelentscheidend bei Bedarf ausgleichend zu wirken.	Die Gemeinde sollte soweit möglich eine vermittelnde Rolle im Dienste der Beteiligten und ihrer Zielsetzungen spielen. Sie sollte dabei die BZO so rigide wie nötig und so flexibel wie möglich umsetzen. Und sie sollte den Dialog unter den direkt Betroffenen fördern.

A Zonenplan

Nr.	Thema	Kat.-Nr.	Anträge	Kurze Begründung
1	Umzonung W2a in W2b	Liegenschaften Sonnenbergstrasse 70 bis 76 und Säumerstrasse 2 bis 6	Wir beantragen, das Gebiet, umfassend die Liegenschaften Sonnenbergstrasse 70 bis 76 (bergseitig der Sonnenbergstrasse) und Säumerstrasse 2 bis 6, von der Bauzone W2a in die Bauzone W2b umzuzonen.	Gebiet bildet mit dem nördlich angrenzenden Wohngebiet ein homogenes Quartier.
2	Umzonung W2a in W2b	Liegenschaften		
6	Umzonung W2a in W2b	Liegenschaften		
14	Umzonung W2a in W2b	Liegenschaften		
38	Umzonung W2a in W2b	Liegenschaften		
3	Umzonung in W2a	5863	Umzonung bzw. Korrektur: Die Liegenschaft Kat. 5863 soll insgesamt in die Zone W2a umgezont werden, damit das ganze Grundstück innerhalb der gleichen Wohnzone in Übereinstimmung mit der Grundstücksgrenze liegt. (Zurzeit liegt das Grundstück von total 1017 m ² in zwei Wohnzonen, bestehend aus zwei Grundstücksteilen W1 30 % (916 m ²) und W2 40 % (101 m ² .)	Diese geringfügige Anpassung ermöglicht es, das ganze Potenzial des Grundstücks auszuschöpfen, was jetzt nicht möglich ist. Jetzt besteht quasi ein «Ausnutzungsverbot» für die 101 m ² .
15	Bauzonengrenzen / Grundstücksgrenzen	9995, 9997 und 9998	Seit dem Bau der Lärmschutzwand durch die SBB und dem dafür nötigen Landabtausch stimmen im Bereich der Grundstücke 9995, 9997 und 9998 die Bauzonengrenzen nicht	
16.1	Umzonung von W2b in W3	6972, 7612, 8054, 6975, 6908, 6909, 6910	Es seien die Parzellen Kat.-Nrn. 6972 (Marktweg 2), 7612 (Marktweg 4), 8054 (Marktweg 6), 6975 (Marktweg 8), 6908 (Marktweg 10), 6909 (Marktweg 12) und 6910 (Marktweg 14) der dreigeschossigen Wohnzone W3 zuzuweisen.	W2b sieht keine Erweiterungs- und Erneuerungsmöglichkeiten vor.
20.1	Umzonung von W2b in	6972, 7612, 8054, 6975,		
35.1	Umzonung von W2b in	6972, 7612, 8054, 6975,		
65.1	Umzonung von W2b in	6972, 7612, 8054, 6975,		
74.1	Umzonung von W2b in	6972, 7612, 8054, 6975,		
87.1	Umzonung von W2b in	6972, 7612, 8054, 6975,		
74.4	Waldabstandslinie	6910, 7615	Es sei die Waldabstandslinie auf der Südostseite der Grundstücke Kat.-Nrn. 6910 und 7615 mit einem Abstand von 20 m ab der Grenze zur Waldparzelle Kat.-Nr. 8217 festzusetzen; an der Nordostfassade des Gebäudes Marktweg 14, Vers.-Nr. 2282 gegen den im Nordwesten verlaufenden Waldausläufer und auf der gemeinsamen Grenze der Parzellen Kat.-Nrn. 6910 und 6909 sei die Waldabstandslinie dagegen unverändert beizubehalten.	Das Grundstück Kat.-Nr. 6910 wird heute nur zur Hälfte ausgenutzt. Mit der neuen BZO wird sich die massgebliche Grundfläche gemäss § 259 PBG um die Abstandsfläche vergrössert, die mehr als 15 m hinter der heutigen, im Abstand von 30 m vom Wald festgesetzten Waldabstandslinie liegt. Damit die zusätzliche Ausnutzung überhaupt realisiert werden kann, ist eine Verringerung der Distanz zwischen der Abstandslinie und dem Wald erforderlich. Ein Abstandsbereich von 20 m ist vorliegend unproblematisch, weil es um einen Nordwaldrand geht. Die Waldabstandslinie südöstlich der Hohlpass verläuft im Vergleich durchschnittlich in einem Abstand von nur 20 m zum Wald; die Linie südwestlich der Hofstrasse weist zum Teil sogar nur einen Abstand von 10 m zum Wald auf. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 7615 sind bereits mehrere bauliche Anlagen im heutigen
33.1	Freihaltezone	8144 und 6606	Einrichtung einer Freihaltezone auf den Grundstücken 8144 und 6606 im Eigentum der politischen Gemeinde Thalwil, zur langfristigen Erhaltung des öffentlich zugänglichen und breit genutzten Aussichtspunkts als Teil des Höhenwegs Thalwi.	Wichtiger Erholungsraum soll erhalten bleiben.
39.3	Verlängerung Fussweg		Ein lang gehegter Wunsch der Gattiker Bevölkerung betrifft die Verlängerung des Fusswegs Ochsenrainstrasse – Sihlhaldenweg – Sihlhaldenstrasse in Gattikon ("Höhenweg"). Erste Abklärungen durch die Gemeinde 2023 ergaben Hindernisse bezüglich Umzonungen. Der DVG beantragt im Rahmen der aktuellen BZO-Revision die Voraussetzungen für eine Neuerschätzung und Ermöglichung des Anliegens zu	Mit der Verlängerung des Höhenwegs entsteht ein zusammenhängendes und attraktives Fusswegnetz von Sihlwald bis weiter nach Rüschnikon.
39.4	Aufwertung Grundstück		Auf der Sihlhaldenstrasse von Gattikon zum Bauernhof Sihlhalden laufend, erscheint auf der linken Seite ein eingezäuntes, überwuchertes und wenig ansehnliches Grundstück. Aus der Bevölkerung erreichen den DVG regelmässig Anliegen, dieses Grundstück allen zugänglich zu machen, umzunutzen und aufzuwerten. Der DVG beantragt, dass die Gemeinde im Rahmen der BZO-Revision die Voraussetzungen für eine Umnutzung und Aufwertung dieses Grundstückes zugunsten der Bevölkerung	durch eine Umnutzung wird das Gebiet um den beliebten Bauernhof Sihlhalden weiter aufgewertet.
44	Quartiererhaltungszone		Bitte die neue Häuserstrasse in die Quartiererhaltungszone aufnehmen (den Quartieren Mythenstrasse und Bürgerstrasse gleichzusetzen).	Erhaltung nachhaltiger Wohnqualität mit höherer Biodiversität.
53.1	Umzonung in WG3 und GP-Pflicht	10132	Auf die Um- respektive Abzonung des Gebietes Wiesenstrasse (konkret Grundstück Kat.-Nr. 10132) in die Zone WG3 sowie den Erlass einer Gestaltungsplanpflicht sei zu verzichten.	Umzonung kommt faktisch einer Abzonung gleich (AZ auf 60 % reduziert), ohne Begründung im Bericht. Abzonung ist nicht nachvollziehbar. Grundstück liegt mitten in Thalwil und ist umgeben von dicht überbauten Grundstücken. Gemäss kommunalem RP Gebiet mit höchster Dichte. Schwerwiegender Eingriff ins Eigentumsrecht ohne ersichtliches öff. Interesse. Es ist unnötig, über den Umweg eines Gestaltungsplans die Qualitäten einer Kernzone erhalten zu wollen.
53.2	Umzonung in WG3 und GP-Pflicht	10132	Eventualiter sei von der Um- resp. Abzonung <u>des südlichen Teils</u> des Grundstücks Kat.-Nr. 10132 entsprechend Planbeilage 1 in die Zone WG3 abzusehen und von der Gestaltungsplanpflicht auszuklammern.	Die südlich der Parzelle 10132 liegenden Grundstücke bilden ein Ensemble und sind für die Kernzone von Bedeutung. Erschliessung von der Tödistrasse her teilweise über das betroffene Grundstück 10132. Wird der gegenwärtige Abschluss der Kernzone entlang des Grundsteinwegs aufgebrochen, ist die sorgfältige Schaffung eines neuen Übergangs von der Kernzone zur Zone WG3 unabdingbar. Dafür ist ein hinreichender Freiraum und allenfalls eine typische Kernzonenbaute, welche die Kernzonenvorschriften vollumfänglich berücksichtigt, vorausgesetzt.

Nr.	Thema	Kat.-Nr.	Anträge	Kurze Begründung
59	Zonentausch Bauzone - Freihaltezone	10061, 8595	Die heutige Freihaltezone (Parzelle Nr. 10061) soll in eine Bauzone umgewandelt werden – vorzugsweise für eine terrassierte Wohnbebauung. Im Gegenzug soll die Parzelle Nr. 8595 (Schreibergärten) aus der Bauzone entlassen und neu einer Freihaltezone zugewiesen werden, vorzugsweise mit Erholungsfunktion. Es handelt sich somit um einen Zonentausch.	Grosse Teile der bestehenden Freihaltezone (Parzelle Nr. 10061) sind für die Bevölkerung nicht zugänglich und haben daher keinen eigentlichen Erholungswert. Aufgrund der topografischen Lage (Hanglage) und der fehlenden Nutzung bietet sich diese Fläche eher für eine überlegte Bebauung mit terrassierten Wohnungen an. Im Gegensatz dazu befindet sich auf der Parzelle Nr. 8595 eine bestehende Schreibergartenanlage, die als kleinteiliger Grünraum bereits strukturiert und gepflegt ist. Zudem steht auf dem Areal eine historische Scheune, deren Erhalt aus ortsbild- und kulturhistorischer Sicht
91.1	GP-Pflicht SBB-Areal		Zonenplan: Die Gestaltungsplanpflicht auf dem SBB Areal entlang der Bahnhofstrasse ist nach Süden zu erweitern bis zum Sedartis Forum.	Es macht städtebaulich wenig Sinn, im nördlichen Teil des Areals maximale Höhen zu erlauben und im Süden ein zweigeschossiges Bahnhofsgebäude zu erhalten. Auch der zuständige Leiter Immobilien der SBB, Andreas Steiger hat sich damals für diese Erweiterung des Gestaltungsplanperimeters ausgesprochen.

B Ergänzungsplan Zentrumszone

91.3	Bahnhofstrasse		Ergänzungsplan Zentrumszone: Die Bahnhofstrasse als wichtigste Verbindungsachse seeseitig der Bahn ist ebenfalls dem Artikel 30 Abs. 2 zu unterstellen.	Die Bahnhofstrasse ist eine wichtige öffentliche Verkehrsachse mit einem hohen Anteil von Fuss- und Fahrradverkehr. Es ist nicht erklärbar, wieso hier Baumpflanzungen, eine angemessene Begrünung und mit dem öffentlichen Raum abgestimmte Materialisierung nicht notwendig sein sollen.
------	----------------	--	--	--

C Zonenordnung

51.1	Art. 1 Abs. 2		Art. 1 Abs. 2, Sätze 2 und 3 der aktuell geltenden BZO seien auch in der revidierten BZO wieder unverändert aufzunehmen.	Begründung für die Streichung der beiden Sätze verweist auf Art. 31, wo aber diese zwei Sätze nicht aufscheinen. Dabei ermöglicht das Instrument des Gestaltungsplans gerade bei lärmbelasteten Grundstücken massgeschneiderte Lösungen.
72.7	Art. 3		Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassaden. Soll wie in der Harmonisierung vorgesehen auch auf 1/2 ausgedehnt werden.	Unter Art. 8 wird bereits eine besonders hohe qualitative Anforderung gefordert. Diese ist in der Praxis mit entsprechenden Berichten und Expertengutachten zu belegen.
74.5	Art. 3 und 4		Es seien die Art. 3 und 4 nBZO ersatzlos zu streichen.	Eine Mehrwertabgabe von 40% schreckt viele Bauwillige von der Realisierung von Projekten ab. So wird keine Verdichtung erreicht.
4.3	Art. 4 Erträge [aus der Mehrwertabgabe]		Um Anreize zu schaffen für die Erstellung von bezahlbaren Wohnungen, soll Art. 4 explizit die Möglichkeit erwähnen, die Erträge aus der Mehrwertabgabe mit der langfristigen Schaffung von gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungen gegenzurechnen (statt dass sie zwingend in den allgemeinen	Die Möglichkeit zur Nutzung der Mehrwertabgabe für die Schaffung bezahlbaren Wohnraum trägt gezielt zu dessen Förderung bei. Dies sollte als weitere Möglichkeit zur Mehrwertabgabe explizit erwähnt werden.
7.3	Art. 4 Erträge [aus der			
8.3	Art. 4 Erträge [aus der			
9.3	Art. 4 Erträge [aus der			
10.3	Art. 4 Erträge [aus der			
11.3	Art. 4 Erträge [aus der			
13.3	Art. 4 Erträge [aus der			
17.3	Art. 4 Erträge [aus der			
18.3	Art. 4 Erträge [aus der			
21.3	Art. 4 Erträge [aus der			
25.3	Art. 4 Erträge [aus der			
26.3	Art. 4 Erträge [aus der			
27.3	Art. 4 Erträge [aus der			
29.3	Art. 4 Erträge [aus der			
30.3	Art. 4 Erträge [aus der			
31.3	Art. 4 Erträge [aus der			
32.3	Art. 4 Erträge [aus der			
34.3	Art. 4 Erträge [aus der			
36.3	Art. 4 Erträge [aus der			
37.3	Art. 4 Erträge [aus der			
40.3	Art. 4 Erträge [aus der			
43.3	Art. 4 Erträge [aus der			
45.3	Art. 4 Erträge [aus der			
46.3	Art. 4 Erträge [aus der			
48.3	Art. 4 Erträge [aus der			
55.3	Art. 4 Erträge [aus der			
56.3	Art. 4 Erträge [aus der			
57.3	Art. 4 Erträge [aus der			
58.3	Art. 4 Erträge [aus der			
60.3	Art. 4 Erträge [aus der			
63.3	Art. 4 Erträge [aus der			
64.3	Art. 4 Erträge [aus der			
68.3	Art. 4 Erträge [aus der			
69.3	Art. 4 Erträge [aus der			
70.3	Art. 4 Erträge [aus der			

Nr.	Thema	Kat.-Nr.	Anträge	Kurze Begründung
75.3	Art. 4 Erträge [aus der			
76.3	Art. 4 Erträge [aus der			
78.3	Art. 4 Erträge [aus der			
79.3	Art. 4 Erträge [aus der			
80.3	Art. 4 Erträge [aus der			
81.3	Art. 4 Erträge [aus der			
82.3	Art. 4 Erträge [aus der			
84.3	Art. 4 Erträge [aus der			
89.3	Art. 4 Erträge [aus der			
90.3	Art. 4 Erträge [aus der			
62.2	Art. 4 Erträge [aus der Mehrwertabgabe]		Über die Mehrwertabgabe sollen ein Anreiz zur Schaffung von gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnraum geschaffen werden.	Die Mehrwertabgabe kann dadurch zum Werkzeug zur Umsetzung von GO Art. 18a ausgebaut werden. (ggf. mit dem Reglement des Mehrwertausgleichsfonds abzugleichen)
86.2	Art. 4 Erträge [aus der Mehrwertabgabe]			

D Zonenvorschriften

D1 Kernzonen

4.4	Art. 6 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude		Die zusätzlichen Spielräume im Umgang mit dem Gebäudebestand - bei Nachweis einer besonders guten Gestaltung - werden begrüsst.	Flexiblere Regelungen für Bestandsbauten ermöglichen eine qualitätsvolle Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere.
7.4	Art. 6 Um- und			
8.4	Art. 6 Um- und			
9.4	Art. 6 Um- und			
10.4	Art. 6 Um- und			
11.4	Art. 6 Um- und			
13.4	Art. 6 Um- und			
17.4	Art. 6 Um- und			
18.4	Art. 6 Um- und			
21.4	Art. 6 Um- und			
25.4	Art. 6 Um- und			
26.4	Art. 6 Um- und			
27.4	Art. 6 Um- und			
29.4	Art. 6 Um- und			
30.4	Art. 6 Um- und			
31.4	Art. 6 Um- und			
32.4	Art. 6 Um- und			
34.4	Art. 6 Um- und			
36.4	Art. 6 Um- und			
37.4	Art. 6 Um- und			
40.4	Art. 6 Um- und			
43.4	Art. 6 Um- und			
45.4	Art. 6 Um- und			
46.4	Art. 6 Um- und			
48.4	Art. 6 Um- und			
55.4	Art. 6 Um- und			
56.4	Art. 6 Um- und			
57.4	Art. 6 Um- und			
58.4	Art. 6 Um- und			
60.4	Art. 6 Um- und			
63.4	Art. 6 Um- und			
64.4	Art. 6 Um- und			
68.4	Art. 6 Um- und			
69.4	Art. 6 Um- und			
70.4	Art. 6 Um- und			
75.4	Art. 6 Um- und			
76.4	Art. 6 Um- und			
78.4	Art. 6 Um- und			
79.4	Art. 6 Um- und			
80.4	Art. 6 Um- und			
81.4	Art. 6 Um- und			
82.4	Art. 6 Um- und			
84.4	Art. 6 Um- und			
89.4	Art. 6 Um- und			
90.4	Art. 6 Um- und			
62.3	Art. 6 Um- und Ersatzbauten		Anregung: Es wird begrüsst, dass sich im Umgang mit dem Gebäudebestand mehr Flexibilität ergibt (Eventualantrag gegen allfällige Einwendungen, falls diese bezwecken sollten, die entsprechenden Artikel abzuschwächen oder zu neutralisieren.)	Erhalt der Bausubstanz (graue Energie). Der Vorbehalt einer «besonders guten Gestaltung» ist hier essenziell.
86.3	Art. 6 Um- und Ersatzbauten			

Nr.	Thema	Kat.-Nr.	Anträge	Kurze Begründung
67.1	Art. 6 Um- und Ersatzbauten		Der zusätzliche Spielraum für Anbauten, Balkone, etc. bei besonders guter Gestaltung wird begrüsst.	Flexiblere Regelungen für Bestandesbauten ermöglichen eine qualitätsvolle Erneuerung unter Beibehaltung der Bausubstanz.
79.19	Art. 7 (Massvorschriften Kernzonen) und Art. 42 (Sonderbauvorschriften)		Die Sonderbauvorschriften sind derart zu ergänzen, dass insbesondere an den Zonengrenzen zu den Kernzonen eine architektonisch gute Einordnung und Gesamtwirkung sichergestellt werden muss. Eine allenfalls moderate Anpassung der Massvorschriften in den Kernzonen sollte ebenfalls geprüft werden.	Für die Kernzonen, welche überwiegend an die von Sonderbauvorschriften betroffenen Zonen (W3, WG3, WG4) angrenzen, wurden keine Anpassungen der wesentlichen Massvorschriften vorgenommen. Es ist damit zu rechnen, dass künftig die nach Sonderbauvorschriften erstellten Gebäude benachbarte Häuser in den Kernzonen deutlich überragen und in ihrer Wirkung prägnant hervortreten werden.
22.1	Art. 8		Photovoltaikanlagen sollen an geeigneten Stellen (Dach, Fassade, Balkone) möglich sein, wenn sie sich sorgfältig ins Ortsbild einpassen lassen.	Die Photovoltaikanlagen werden immer vielfältiger und können vermehrt in sensible Bauzonen integriert werden.
22.2	Art. 9 Dacheinschnitte		Dacheinschnitte können bewilligt werden, wenn sie gestalterisch und passend platziert werden können.	Steldächer sind wichtige Kennzeichen der Kernzonen und bereichern das Dorfbild. Deshalb ist eine Möglichkeit der Gestaltung und attraktiven Nutzung zu ermöglichen
49.2	Art. 9 Abs. 1		Dachgestaltung, dass neu eingeführte "nur" soll wieder gestrichen werden. Flachdächer sind «nur» (ist zu streichen) für untergeordnete Bauten und Gebäudeteile sowie Klein- und Anbauten zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch ins Orts- und Strassenbild einfügen.	Es soll auch weiterhin für Hauptgebäude möglich sein, ein Flachdach zu bauen, wenn die besonders hohen qualitativen Anforderungen aus Art. 8 erfüllt werden.
50.2	Art. 9 Abs. 1			
54.2	Art. 9 Abs. 1			
77.2	Art. 9 Abs. 1			
83.2	Art. 9 Abs. 1			
88.2	Art. 9 Abs. 1			
67.2	Art. 9 Abs. 1		Dachgestaltung: das neu eingeführte "nur" soll wieder gestrichen werden.	Es ist bereits eine besonders anspruchsvolle Gestaltung vorgeschrieben. Es soll auch für Hauptgebäude möglich sein, ein Flachdach zu bauen, sofern es gemäss Art. 8 die besonders hohen Qualitätsanforderungen erfüllt.
72.1	Art. 9 Abs. 1		Art. 9 Ziffer 1 Dachgestaltung, dass neu eingeführte "nur" soll wieder gestrichen werden. Flachdächer sind ("nur" streichen) für untergeordnete Bauten und Gebäudeteile sowie Klein- und Anbauten zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch ins Orts- und Strassenbild einfügen.	Unter Art. 8 wird bereits eine besonders hohe qualitative Anforderung gefordert. Diese ist in der Praxis mit entsprechenden Berichten und Expertengutachten zu belegen.
72.2	Art. 9 Abs. 2 und Art. 47 Abs. 1		Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassaden. Soll wie in der Harmonisierung vorgesehen auch auf 1/2 ausgedehnt werden.	Unter Art. 8 wird bereits eine besonders hohe qualitative Anforderung gefordert. Diese ist in der Praxis mit entsprechenden Berichten und Expertengutachten zu belegen.
86.4	Art. 10 Fassaden, Materialien		Baumaterialien sind wenn möglich im Kreislauf zu behalten, die Verwendung von recykliertem Material sollte bevorzugt bzw gefördert werden.	Dies sorgt einerseits für weniger graue Energie und fördert andererseits die Nachhaltigkeitsziele der Gemeinde.
4.5	Art. 11 Umgebungsgestaltung		Es wird begrüsst, dass Erschliessungsstrukturen (insb. Autoabstellplätze) grundsätzlich im Gebäude zu integrieren sind, um Grünräume zu schonen.	Unterirdische und/oder ins Gebäude integrierte Erschliessungsstrukturen reduzieren auf effektive Weise den Verlust von Grünflächen.
7.5	Art. 11			
8.5	Art. 11			
9.5	Art. 11			
10.5	Art. 11			
11.5	Art. 11			
13.5	Art. 11			
17.5	Art. 11			
18.5	Art. 11			
21.5	Art. 11			
25.5	Art. 11			
26.5	Art. 11			
27.5	Art. 11			
29.5	Art. 11			
30.5	Art. 11			
31.5	Art. 11			
32.5	Art. 11			
34.5	Art. 11			
36.5	Art. 11			
37.5	Art. 11			
40.5	Art. 11			
43.5	Art. 11			
45.5	Art. 11			
46.5	Art. 11			
48.5	Art. 11			
55.5	Art. 11			
56.5	Art. 11			
57.5	Art. 11			
58.5	Art. 11			
60.5	Art. 11			
63.5	Art. 11			
64.5	Art. 11			
68.5	Art. 11			
69.5	Art. 11			
70.5	Art. 11			
75.5	Art. 11			
76.5	Art. 11			
78.5	Art. 11			
79.5	Art. 11			
80.5	Art. 11			
81.5	Art. 11			

Nr.	Thema	Kat.-Nr.	Anträge	Kurze Begründung
82.5	Art. 11			
84.5	Art. 11			
89.5	Art. 11			
90.5	Art. 11			
62.4	Art. 11 Umgebungsgestaltung		Anregung: Es wird begrüsst, dass Erschliessungsstrukturen (Abstellplätze) ins Gebäude zu integrieren sind. (Eventualantrag gegen allfällige Einwendungen, falls diese bezwecken sollten, die entsprechenden Artikel abzuschwächen oder zu neutralisieren.)	Erschliessungsstrukturen, die ins Gebäude integriert oder unterirdisch angelegt sind, reduzieren den Verlust von Grünflächen (Erhalt Grünflächen, Biodiversität, Aesthetik, Ortsklima)
86.5	Art. 16, Art. 18-26, Art. 41/42		Anreize für Grün-/Freiflächen durch Ausnützungsbonus auch in QEZ, Arealüberbauung, Zentrum	Ausnützungsboni motivieren Bauherrschaften, freiwillig mehr Grünflächen und Bäume zu realisieren, was den ökologischen Mehrwert im Quartier steigert.

D2 Quartiererhaltungszonen

16.3	Art. 22 aBzO		Es sei Art. 22 alte BZO unverändert beizubehalten.	Die Möglichkeiten, die Geschosshöhe für einzelne Gebäude oder Gebäudeteile zu erhöhen und/oder die zonengemässe Gebäudelänge zu überschreiten, sollen gestrichen, lediglich der Ausnützungsbonus (unter gewissen Voraussetzungen) soll beibehalten werden. Dies führt dazu, dass die Mehrheit der bestehenden und damit aktuellen Arealüberbauungen baurechtswidrig
20.3	Art. 22 aBzO			
35.3	Art. 22 aBzO			
65.3	Art. 22 aBzO			
74.3	Art. 22 aBzO			
87.3	Art. 22 aBzO			
49.3	Art. 18 bis 23		Keine neue Aufnahme von Gebieten in die Quartiererhaltungszone. Es muss dazu eine gesonderte Diskussion erfolgen.	Bereits heute existieren zahlreiche übergeordnete Instrumente und Vorgaben zum Schutz denkmalgeschützter Bauten und schützenswerter Siedlungen. Die Überführung eines Gebiets in eine Quartiererhaltungszone stellt einen erheblichen Eingriff dar und ist mit weitreichenden Einschränkungen für Eigentümer und Bewohner verbunden.
50.3	Art. 18 bis 23			
54.3	Art. 18 bis 23			
72.16	Art. 18 bis 23			
77.3	Art. 18 bis 23			
83.3	Art. 18 bis 23			
88.3	Art. 18 bis 23			
4.6	Art. 18 bis 26 Quartiererhaltungszonen		In den Quartiererhaltungszonen sollen explizite Elemente für die Schaffung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum festgesetzt werden (wie in gewissen Wohnzonen).	In den neuen Quartiererhaltungszonen B und C ist zusätzlicher Wohnraum möglich im Vergleich zur bestehenden BZO. Es sollte mit klaren Elementen zur Förderung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum ergänzt werden: zusätzlicher Ausnützungszuschlag bei Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.
7.6	Art. 18 bis 26			
8.6	Art. 18 bis 26			
9.6	Art. 18 bis 26			
10.6	Art. 18 bis 26			
11.6	Art. 18 bis 26			
13.6	Art. 18 bis 26			
17.6	Art. 18 bis 26			
18.6	Art. 18 bis 26			
21.6	Art. 18 bis 26			
25.6	Art. 18 bis 26			
26.6	Art. 18 bis 26			
27.6	Art. 18 bis 26			
29.6	Art. 18 bis 26			
30.6	Art. 18 bis 26			
31.6	Art. 18 bis 26			
32.6	Art. 18 bis 26			
34.6	Art. 18 bis 26			
36.6	Art. 18 bis 26			
37.6	Art. 18 bis 26			
40.6	Art. 18 bis 26			
43.6	Art. 18 bis 26			
45.6	Art. 18 bis 26			
46.6	Art. 18 bis 26			
48.6	Art. 18 bis 26			
55.6	Art. 18 bis 26			
56.6	Art. 18 bis 26			
57.6	Art. 18 bis 26			
58.6	Art. 18 bis 26			
60.6	Art. 18 bis 26			
62.5	Art. 18 bis 26			
63.6	Art. 18 bis 26			
64.6	Art. 18 bis 26			
68.6	Art. 18 bis 26			
69.6	Art. 18 bis 26			
70.6	Art. 18 bis 26			
75.6	Art. 18 bis 26			
76.6	Art. 18 bis 26			
78.6	Art. 18 bis 26			

Nr.	Thema	Kat.-Nr.	Anträge	Kurze Begründung
79.6	Art. 18 bis 26			
80.6	Art. 18 bis 26			
81.6	Art. 18 bis 26			
82.6	Art. 18 bis 26			
84.6	Art. 18 bis 26			
89.6	Art. 18 bis 26			
90.6	Art. 18 bis 26			
86.6	Art. 18 bis 26 Quartiererhaltungszone		Wie in den betreffenden anderen Wohnzonen sind auch in den QEZ die Anreize (Mehrausnutzung) für die Schaffung von gemeinnützigem/preisgünstigem Wohnraum zu übernehmen.	Dies im Sinne der Umsetzung von GO Art. 18a
51.2	Art. 26		Die Bauvorschriften für die Quartiererhaltungszone Bürgerstrasse in Art. 26 nBZO seien gemäss den nachfolgenden Anträge 51.2 a - c anzupassen oder zu ergänzen.	Die Bauvorschriften gemäss Art. 26 nBZO werden nicht allen möglichen Konstellationen im Quartier gerecht, weshalb sie modifiziert und ergänzt werden sollen.
51.2a	Art. 26		Falls dem Antrag 51.1 betreffend der Möglichkeit des Gestaltungsplans bei lärmbelasteten Grundstücken nicht stattgegeben wird, sei die Bestimmung von Art. 26 nBZO mit den zwei Sätzen, die in Art. 1 Abs. 2 der geltenden BZO gestrichen wurden, zu ergänzen.	Das Gebiet der Quartiererhaltungszone Bürgerstrasse liegt in der ES III und das bedingt allenfalls einen Gestaltungsplan, um massgeschneiderte und angemessenen Lösungen zur Vermeidung der Lärmbelastung für die Grundstücke und deren Bewohnerinnen und Bewohner zu erreichen.
51.2b	Art. 26		In der Quartiererhaltungszone Bürgerstrasse hat es insgesamt sechs Gebäude mit drei Vollgeschossen (vgl. dazu Arbeitspapier zu potentiellen Quartiererhaltungszone, Beilage zum Bericht nach Art. 47 RPV, Seite 14). Die Möglichkeit mit drei Vollgeschossen zu bauen sei für die betreffenden Gebäude zu erhalten und Art. 26 nBZO entsprechend zu ergänzen; dabei seien aber die Fassadenhöhe traufseitig bei 9 m und die Fassadenhöhe gibelseitig bei 14 m zu	Bestehende Gebäude sollen angemessen erweitert werden können und damit bestehende Bausubstanz erhalten werden. Mit der im Antrag enthaltenen Höhenbegrenzung soll verhindert werden, dass die Gebäude trotz drei Vollgeschossen in die Höhe wachsen.
51.2c	Art. 26		In Abänderung von Art. 47 Abs. 1 nBZO sei in Art. 26 nBZO vorzusehen, dass Dachaufbauten bei Gebäuden mit einem Attikageschoss oder einem Dachgeschoss mit Schrägdach maximal die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge messen können. Eventualiter sei Art. 47 Abs. 1 nBZO entsprechend anzupassen.	§ 292 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sieht vor, dass Dachaufbauten bei besagten Gebäuden maximal die Hälfte der betreffenden Fassadenlängen messen dürfen; weiter beinhaltet die Bestimmung für die
51.3	Art. 26		Es seien auch für die neuen Wohnzonen W2a und W2b und entsprechend auch für die Quartiererhaltungszone Bürgerstrasse Sonderbauvorschriften analog der Regelung von Art. 42 nBZO (Siedlungserneuerung mit Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur in den Zonen W3, WG3 und WG4) vorzusehen.	Die ganze revidierte BZO ist geprägt durch die Schaffung von zusätzlichem, attraktivem Wohnraum, verdichteter Bauweise, effizienter Bodennutzung sowie Erhalt bestehender Bausubstanz. Das soll auch in den neuen Wohnzonen W2a und W2b und in der Quartiererhaltungszone Bürgerstrasse mit adaptierten Sonderbauvorschriften ermöglicht werden.

D3 Zentrumzone

4.7	Art. 28 Grundmasse		In der Zentrumzone sollen explizite Elemente für die Schaffung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum festgesetzt werden (wie in gewissen Wohnzonen).	In der Zentrumzone ist zusätzlicher Wohnraum möglich im Vergleich zur bestehenden BZO (5 statt 4 Vollgeschosse). Es sollte mit klaren Elementen zur Förderung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum ergänzt werden: Mindestanteile für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, die mindestens dem durch die Mehrausnutzung (5. VG) ermöglichten zusätzlichen Wohnraum entsprechen.
7.7	Art. 28 Grundmasse			
8.7	Art. 28 Grundmasse			
9.7	Art. 28 Grundmasse			
10.7	Art. 28 Grundmasse			
11.7	Art. 28 Grundmasse			
13.7	Art. 28 Grundmasse			
17.7	Art. 28 Grundmasse			
18.7	Art. 28 Grundmasse			
21.7	Art. 28 Grundmasse			
25.7	Art. 28 Grundmasse			
26.7	Art. 28 Grundmasse			
27.7	Art. 28 Grundmasse			
29.7	Art. 28 Grundmasse			
30.7	Art. 28 Grundmasse			
31.7	Art. 28 Grundmasse			
32.7	Art. 28 Grundmasse			
34.7	Art. 28 Grundmasse			
36.7	Art. 28 Grundmasse			
37.7	Art. 28 Grundmasse			
40.7	Art. 28 Grundmasse			
43.7	Art. 28 Grundmasse			
45.7	Art. 28 Grundmasse			
46.7	Art. 28 Grundmasse			
48.7	Art. 28 Grundmasse			
55.7	Art. 28 Grundmasse			
56.7	Art. 28 Grundmasse			
57.7	Art. 28 Grundmasse			
58.7	Art. 28 Grundmasse			
60.7	Art. 28 Grundmasse			
62.6	Art. 28 Grundmasse			
63.7	Art. 28 Grundmasse			
64.7	Art. 28 Grundmasse			
68.7	Art. 28 Grundmasse			
69.7	Art. 28 Grundmasse			
70.7	Art. 28 Grundmasse			

Nr.	Thema	Kat.-Nr.	Anträge	Kurze Begründung
75.7	Art. 28 Grundmasse			
76.7	Art. 28 Grundmasse			
78.7	Art. 28 Grundmasse			
79.7	Art. 28 Grundmasse			
80.7	Art. 28 Grundmasse			
81.7	Art. 28 Grundmasse			
82.7	Art. 28 Grundmasse			
84.7	Art. 28 Grundmasse			
89.7	Art. 28 Grundmasse			
90.7	Art. 28 Grundmasse			
86.7	Art. 28 Grundmasse		Auch in den Zentrumszonen sind die Anreize (Mehrausnützung) für die Schaffung von gemeinnützigem/preisgünstigem Wohnraum zu übernehmen.	Dies im Sinne der Umsetzung von GO Art. 18a
72.14	Art. 28, Art. 30 Abs. 3, Art. 30 Abs. 4		Art. 28, Art. 30 Abs. 3, Art. 30 Abs. 4 anpassen, dass heutige mögliche Nutzung erhalten bleibt.	Die neuen Vorschriften führen dazu, dass bestehende Grundstücke ohne bereits umgesetzte geschlossene Bauweise benachteiligt werden.
42.3	Art. 29 Abs. 3		Art. 29 Abs. 3 nBZO sei dahingehend zu konkretisieren, dass unter kundenorientierten und kundenintensiven Nutzungen sämtliche gewerblichen Tätigkeiten im Bereich Gastronomie, Verkaufstätigkeit, Dienstleistungen, Unterhaltung und Kultur und auch Schulen und Einrichtungen mit öffentlichem Charakter zu verstehen sind, und dass diese Vorgabe auf die erste Raumbreite beschränkt ist.	Gemäss Art. 29 Abs. 3 müssen EGs in Zentrumszonen gewerblich genutzt werden. In den zur Gotthardstrasse zugewandten Räumen sind in den Zugangsgeschossen kundenorientierte oder kundenintensive Nutzungen vorzusehen und nur untergeordnet andere Nutzungen.
4.8	Art. 29 Nutzweise		Die Vorgaben zur gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss werden begrüsst. Kultur- und Vereinslokale (oder ähnliche Nutzungen mit öffentlichem Charakter) sollten wie im Bericht beschrieben möglich sein und explizit erwähnt werden.	Um klare Rahmenbedingungen zu schaffen, die rechtliche Situation zu klären und solche Nutzungen zu fördern, sollen die Erläuterungen im Bericht explizit in die BZO überführt werden.
7.8	Art. 29 Nutzweise			
8.8	Art. 29 Nutzweise			
9.8	Art. 29 Nutzweise			
10.8	Art. 29 Nutzweise			
11.8	Art. 29 Nutzweise			
13.8	Art. 29 Nutzweise			
17.8	Art. 29 Nutzweise			
18.8	Art. 29 Nutzweise			
21.8	Art. 29 Nutzweise			
25.8	Art. 29 Nutzweise			
26.8	Art. 29 Nutzweise			
27.8	Art. 29 Nutzweise			
29.8	Art. 29 Nutzweise			
30.8	Art. 29 Nutzweise			
31.8	Art. 29 Nutzweise			
32.8	Art. 29 Nutzweise			
34.8	Art. 29 Nutzweise			
36.8	Art. 29 Nutzweise			
37.8	Art. 29 Nutzweise			
40.8	Art. 29 Nutzweise			
43.8	Art. 29 Nutzweise			
45.8	Art. 29 Nutzweise			
46.8	Art. 29 Nutzweise			
48.8	Art. 29 Nutzweise			
55.8	Art. 29 Nutzweise			
56.8	Art. 29 Nutzweise			
57.8	Art. 29 Nutzweise			
58.8	Art. 29 Nutzweise			
60.8	Art. 29 Nutzweise			
62.7	Art. 29 Nutzweise			
63.8	Art. 29 Nutzweise			
64.8	Art. 29 Nutzweise			
68.8	Art. 29 Nutzweise			
69.8	Art. 29 Nutzweise			
70.8	Art. 29 Nutzweise			
75.8	Art. 29 Nutzweise			
76.8	Art. 29 Nutzweise			
78.8	Art. 29 Nutzweise			
79.8	Art. 29 Nutzweise			
80.8	Art. 29 Nutzweise			
81.8	Art. 29 Nutzweise			
82.8	Art. 29 Nutzweise			
84.8	Art. 29 Nutzweise			
89.8	Art. 29 Nutzweise			
90.8	Art. 29 Nutzweise			
86.8	Art. 29 Nutzweise		Auch Nutzungen mit öffentlichem (oder halböffentlichem) Charakter wie Kulturräume, Vereinslokale, etc. müssen hier eingeschlossen werden bzw. Erwähnung finden.	Die Regelungen zur gewerblichen Erdgeschossnutzung werden begrüsst.
67.3	Art. 29 Nutzweise		Die Vorgabe zur gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss wird begrüsst.	Die Belebung des Stadtraums ist entscheidend für die Attraktivität des Ortes und somit für das gesamte Gemeinwesen.
19.1	Art. 29 Nutzweise		Der Gewerbeanteil in der Zentrumszone in Art. 29 sei neu auf mindestens 20% festzusetzen.	Vorgeschlagene Regelung ist zu hoch.
22.3	Art. 29 und 33		Gewerbeausnützung muss mind. 20 % betragen (statt 30 %).	Gewerberäume sind in Thalwil genügend vorhanden. Wohnraum im Zentrum dagegen ist Mangelware.

Nr.	Thema	Kat.-Nr.	Anträge	Kurze Begründung
42.4	Art. 30 Bauweise Abs. 1		Art. 30 Abs. 1 nBZO sei dahingehend zu ergänzen, dass sämtliche Bestandesbauten mit einem Erdgeschoss und einer lichten Höhe von weniger als 3 m Bestandesschutz geniessen, auch wenn ein Gebäude neubauähnlich umgestaltet/umgenutzt wird.	In Zentrumszonen ist neu in Zugangsgeschossen eine lichte Raumhöhe von 3 m vorgeschrieben. Die AXA hat Gebäude, die diese Höhe nicht erfüllen, die wir aber weiterentwickeln wollen. Die Grundstruktur soll dabei erhalten werden, die Eingriffe aber neubauähnliche Intensität erreichen.
42.5	Art. 30 Bauweise Abs. 3		Auf den Erlass von Art. 30 Abs. 3 nBZO und die Festlegung von Freihaltebereichen sei ersatzlos zu verzichten.	Die Seesicht in den Zentrumszonen wird zu hoch gewichtet und steht in keinem Verhältnis zu den Einschränkungen für die Eigentümer. Platzierung von Gebäuden wird erheblich eingeschränkt.
19.3	Art. 30 Bauweise Abs. 3		Die Freihaltebereiche gemäss Art. 30 Abs. 3 BZO auf dem Ergänzungsplan Zentrumszone seien auf dem Gebiet des GP-Perimeters Bahnhofstrasse zu streichen.	Die stadträumlichen und städtebaulichen Qualitäten dieses Ortes werden im Rahmen des Gestaltungsplans "Bahnhofstrasse" geregelt (inkl. Vorgabe für Durchblicke). Bestimmung entspricht nicht der Normregelung im Sinn von § 269 PBG, wonach Tiefgaragen und andere UGs keinen Abstandsvorschriften unterliegen. Eigentum wird eingeschränkt. Kein öffentliches Interesse vorhanden.
42.6	Art. 30 Bauweise Abs. 4		Art. 30 Abs. 4 nBZO sei dahingehend anzupassen, dass Untergeschosse im Sinn von § 269 PBG keinen Abstandsvorschriften unterliegen.	
4.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1		Die Klärungen zur stufenlosen Ansetzung von Zugangsgeschossen wird begrüsst.	Aus ortsbaulicher Sicht sehr begrüssenswert, da sie zu einer angenehmeren Anordnung zum öffentlichen Raum hin beiträgt.
7.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
8.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
9.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
10.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
11.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
13.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
17.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
18.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
21.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
25.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
26.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
27.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
29.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
30.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
31.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
32.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
34.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
36.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
37.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
40.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
43.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
45.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
46.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
48.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
55.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
56.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
57.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
58.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
60.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
62.8	Art. 30 Bauweise			
63.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
64.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
68.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
69.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
70.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
75.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
76.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
78.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
79.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
80.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
81.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
82.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
84.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
89.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
90.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1			
86.9	Art. 30 Bauweise Abs. 1		Es wird begrüsst, dass die stufenlose Ansetzung von Zugangsgeschossen geklärt ist. (Eventualantrag)	Architektonisch und ortsbaulich erwünscht.
49.4	Art. 28 Abs. 1, Art. 30 Abs. 3, Art. 30 Abs. 4		Art. 28 Abs. 1, Art. 30 Abs. 3 und Art. 30 Abs. 4 sind so anzupassen, dass die heutige mögliche Nutzung erhalten bleibt.	Durch neu vorgeschriebene Freiflächen und Abstände über dem 2. Vollgeschoss kann die bisher zulässige Nutzung nicht mehr im gleichen Umfang realisiert
50.4	Art. 28 Abs. 1, Art. 30 Abs.			
54.4	Art. 28 Abs. 1, Art. 30 Abs.			
77.4	Art. 28 Abs. 1, Art. 30 Abs.			
83.4	Art. 28 Abs. 1, Art. 30 Abs.			
88.4	Art. 28 Abs. 1, Art. 30 Abs.			
49.5	Art. 30 Abs. 4		Art. 30 Abs. 4 soll wie folgt angepasst werden: Die geschlossene Bauweise ist für die beiden ersten Vollgeschosse und ausserhalb der Freihaltebereiche erlaubt.	Dass man hierfür eine Einwilligung des Nachbarn braucht, braucht man nicht zu schreiben. Auch sind gemäss PBG die geschlossene Bauweise für Untergeschosse ohnehin erlaubt.
50.5	Art. 30 Abs. 4			
54.5	Art. 30 Abs. 4			
72.3	Art. 30 Abs. 4			

Nr.	Thema	Kat.-Nr.	Anträge	Kurze Begründung
77.5	Art. 30 Abs. 4			
83.5	Art. 30 Abs. 4			
88.5	Art. 30 Abs. 4			

D4 Wohnzonen

16.4	Art. 31 Grundmasse Grünflächenziffer		Es sei Art. Art 31 und Art. 50 nBZO entsprechend Grünflächenziffer anzupassen.	Eine fixe Grünflächenziffer ist entbehrlich, weil Art. 50 bereits wirkungsvolle, flexible Instrumente bereitstellt. Allenfalls wäre ein moderater Satz von 30 % sachgerecht: Er garantiert spürbare Grünanteile, ohne die zulässige Dichte, die Finanzierbarkeit und die quartierverträgliche Entwicklung zu beeinträchtigen.
42.7	Art. 31 Grundmasse Grünflächenziffer		Die Grünflächenziffer gemäss Art. 31 nBZO sei angemessen zu reduzieren.	Die Höhe der vorgesehenen Grünflächenziffern ist unpraktikabel und unverhältnismässig. Es braucht Zugangsflächen, Parkplätze, Wege usw.
71.1	Art. 31 Grundmasse Grünflächenziffer		Auf die Einführung von Grünflächenziffern sei zu verzichten; eventuell seien die vorgesehenen Grünflächenziffern tiefer anzusetzen oder gänzlich generell-abstrakt (situationsbezogen) im Sinne von Art. 50 Abs. 1 lit. a, letzter Satz, revBZO zu regeln. (Art. 31 BZO, Art. 50 revBZO etc.)	Die Grünflächenziffer gemäss IVHB und § 257 nPBG ist von den Gemeinden nicht zwingend zu übernehmen. § 238a PBG ist hingegen direkt anwendbar und bietet eine ausreichende Grundlage, um situationsbezogen die Begrünung bei Bauvorhaben zu beurteilen.
5	Art. 31 Grundmasse	Im Etlzliberg (Haus Nr. 23)	Gem. Entwurf BZO-Revision wird in der synoptischen Darstellung unter Pkt. 2.4 Wohnzonen, Art. 31 Grundmasse, für die Wohnzone W2b die max. Gebäudelänge in Meter auf 25m (bisher 30m) reduziert. Wir beantragen die Beibehaltung der max. Gebäudelänge von 30m (resp. Sonderregelung) für Reiheneinfamilienhäuser.	Die Häuser Im Etlzliberg 19-25 bilden eine gemeinsame einheitliche Hausgruppe. Eine Erneuerung des Bestandes wäre unter den gegebenen Eigentumsverhältnissen (4 Häuser - 4 Eigentümer) nicht mehr möglich.
12.1	Art. 31 Grundmasse		WG5 Dachgeschosse sind zuzulassen. Neue Formulierung. DG:1	in der landschaftlich sensiblen Zone im Sihltal sollen keine Dachformen/Dachgeschosse per se ausgeschlossen werden.
12.2	Art. 31 Grundmasse		Neue Masse für WG5 Fassadenhöhe: 17.00 m Fassadenhöhe bei Schrägdächern giebelseitig gemessen: 22.00 m Fassadenhöhe bei fassadenbündigen Attikageschossen: 20.50 m	Die vorgeschlagenen Abstufungen zur Zone WG4 ist nicht verständlich. 14.00-16.50m ergibt kein Vollgeschoss.
33.2	Art. 31 Grundmasse		Einwand gegen die Definitionsänderung der Firsthöhe auf "Max. Fassadenhöhe bei Schrägdächern, giebelseitig gemessen" und die indirekte Förderung von Attikageschossen.	Schrägdächer verfügen über längere Lebenszyklen, entsprechen stärker einer historisch, kulturellen Bauweise sowie Ortsbild und bieten die effizientere Auflagenfläche für PV-Anlagen. "Firsthöchi isch en alte Zopf, aber en guete"
42.1	Art. 31 Grundmasse		Die Arealüberbauungsregelung mit zusätzlichen Vollgeschossen gemäss aktueller BZO (Art. 3) sei beizubehalten.	Die heute geltende BZO ermöglicht bei Erreichen einr Arealüberbauungsgrösse 1 bis 2 zusätzliche Vollgeschosse. D Wegleitung hält fest, dass bei Inanspruchnahme zusätzlich gestatteter Vollgeschosse bei Arealüberbauungen die zulässige Gebäudehöhe gemäss Art. 3 BZO wie folgt berechnet werde: - 3.00 m je Vollgeschoss - 1.50 m für die Erhebung des Erdgeschosses Die Verdichtungsmöglichkeiten sind nicht im Ausmass wie zuvor.
62.9	Art. 31 Grundmasse		Die Grünflächenziffern für die Wohnzonen sind wie folgt zu erhöhen: W2a, W2b, WG2, W3: +10% auf 50% WG3, WG4, WG5: +5% auf 40%	40% im Kanton Zürich sind kein hoher Wert – in neueren Reglementen wird vielfach ein höherer Minimalanteil festgelegt.
86.10	Art. 31 Grundmasse		Die Grünflächenziffern für die Wohnzonen sind wie folgt zu erhöhen: W2a, W2b, WG2, W3: auf mind. 50% WG3, WG4, WG5: auf mind. 40% Gewerbezone mind. 20%	Höhere Grünflächenanteile fördern die Klimaresilienz, speichern Wasser und verbessern die Biodiversität nachhaltig. Die aktuellen Werte sind zu tief und entsprechen nicht den Ambitionen moderner Städtebau- und Umweltpolitik.
4.10	Art. 31 Grundmasse		Die Einführung der Grünflächenziffern in den Wohnzonen wird begrüsst. Sie sind jedoch in jeder Zone um jeweils 5 % zu erhöhen.	Der durchschnittliche Anteil an Grünflächen in der Gemeinde liegt gemäss Bestandsaufnahme im Bericht bereits heute bei 49 %. Damit die Zielsetzung (Erhalt und Neuschaffung) erreicht werden kann, müssen die festgesetzten Grünflächenziffern erhöht werden.
7.10	Art. 31 Grundmasse			
8.10	Art. 31 Grundmasse			
9.10	Art. 31 Grundmasse			
10.10	Art. 31 Grundmasse			
11.10	Art. 31 Grundmasse			
13.10	Art. 31 Grundmasse			
13.10	Art. 31 Grundmasse			
18.10	Art. 31 Grundmasse			
21.10	Art. 31 Grundmasse			
25.10	Art. 31 Grundmasse			
26.10	Art. 31 Grundmasse			
27.10	Art. 31 Grundmasse			
29.10	Art. 31 Grundmasse			
30.10	Art. 31 Grundmasse			
31.10	Art. 31 Grundmasse			
32.10	Art. 31 Grundmasse			
34.10	Art. 31 Grundmasse			
36.10	Art. 31 Grundmasse			
37.10	Art. 31 Grundmasse			
40.10	Art. 31 Grundmasse			
43.10	Art. 31 Grundmasse			
45.10	Art. 31 Grundmasse			
46.10	Art. 31 Grundmasse			
48.10	Art. 31 Grundmasse			
55.10	Art. 31 Grundmasse			
56.10	Art. 31 Grundmasse			

Nr.	Thema	Kat.-Nr.	Anträge	Kurze Begründung
57.10	Art. 31 Grundmasse			
58.10	Art. 31 Grundmasse			
60.10	Art. 31 Grundmasse			
63.10	Art. 31 Grundmasse			
64.10	Art. 31 Grundmasse			
68.10	Art. 31 Grundmasse			
69.10	Art. 31 Grundmasse			
70.10	Art. 31 Grundmasse			
75.10	Art. 31 Grundmasse			
76.10	Art. 31 Grundmasse			
78.10	Art. 31 Grundmasse			
79.10	Art. 31 Grundmasse			
80.10	Art. 31 Grundmasse			
81.10	Art. 31 Grundmasse			
82.10	Art. 31 Grundmasse			
84.10	Art. 31 Grundmasse			
89.10	Art. 31 Grundmasse			
90.10	Art. 31 Grundmasse			
49.6	Art. 31 und Art. 41 Abs. 4 lit. b		Die BZO sollte die in der Umsetzungshilfe zur PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» vorgesehenen Möglichkeiten zur Kompensation von Grünflächen voll ausschöpfen. Intensiv begrünte Dachflächen sollen der Grünflächenziffer angerechnet werden können.	So kann die angestrebte Innenverdichtung erreicht werden, ohne künftige Einzonungen notwendig zu machen.
50.6	Art. 31 und Art. 41 Abs. 4			
54.6	Art. 31 und Art. 41 Abs. 4			
72.14	Art. 31 und Art. 41 Abs. 4			
77.6	Art. 31 und Art. 41 Abs. 4			
83.6	Art. 31 und Art. 41 Abs. 4			
88.6	Art. 31 und Art. 41 Abs. 4			
49.7	Art. 31 Abs. 2		Glasgeländer sind als offene Geländer zu zählen.	Geschlossene fassadenbündige Geländer können oft eine architektonisch bessere Wirkung erzielen als offene Geländer.
50.7	Art. 31 Abs. 2			
54.7	Art. 31 Abs. 2			
77.7	Art. 31 Abs. 2			
83.7	Art. 31 Abs. 2			
88.7	Art. 31 Abs. 2			
72.4	Art. 31 Abs. 2		Anpassen wie folgt: Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine Absturzsicherung (Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurück versetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe (generelles Mass) in diesem Bereich um 1.0 m erhöht werden.	Bei diesem Artikel handelt es sich um einen gestalterisch motivierten Artikel. Geschlossene fassadenbündige Geländer können oft eine architektonisch bessere Wirkung erzielen als offene Geländer
12.3	Art. 33 Gewerbebeleuchtung und Gewerbepflicht		2 In den Wohnzonen mit Gewerbebeleuchtung WG5 muss der Gewerbeanteil 20 % bis 30 % der maximalen Gesamtnutzfläche betragen.	Um das Areal Sihlbogen in die Zukunft entwickeln zu können, soll der Gewerbeanteil flexibel formuliert sein.
49.8	Art. 34 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 4		Art. 34 Abs. 1 zu belassen wie in alter Bauordnung: Die geschlossene Überbauung ist zulässig. Art. 7 Abs. 4 soll wie folgt angepasst werden: Die geschlossene Überbauung ist zulässig. Es sind zumindest für bestehende Situationen Ausnahmen zu schaffen.	Die geplanten Anpassungen könnten zu erheblichen Problemen bei bestehenden Bauten führen und könnten heutige bebaute Parzellen gar unverbaubar machen.
50.8	Art. 34 Abs. 1 und Art. 7			
54.8	Art. 34 Abs. 1 und Art. 7			
72.5	Art. 34 Abs. 1 und Art. 7			
77.8	Art. 34 Abs. 1 und Art. 7			
83.8	Art. 34 Abs. 1 und Art. 7			
88.8	Art. 34 Abs. 1 und Art. 7			

D5 Gewerbezone

4.11	Art. 35 Grundmasse		In Gewerbezone soll eine Grünflächenziffer von mindestens 10 % eingeführt werden.	Auch in Nichtwohnzone ist der Erhalt von Grünflächen für das lokale Klima, die Biodiversität und das Ortsbild von Bedeutung.
7.11	Art. 35 Grundmasse			
8.11	Art. 35 Grundmasse			
9.11	Art. 35 Grundmasse			
10.11	Art. 35 Grundmasse			
11.11	Art. 35 Grundmasse			
13.11	Art. 35 Grundmasse			
13.11	Art. 35 Grundmasse			
18.11	Art. 35 Grundmasse			
21.11	Art. 35 Grundmasse			
25.11	Art. 35 Grundmasse			
26.11	Art. 35 Grundmasse			
27.11	Art. 35 Grundmasse			
29.11	Art. 35 Grundmasse			
30.11	Art. 35 Grundmasse			
31.11	Art. 35 Grundmasse			
32.11	Art. 35 Grundmasse			
34.11	Art. 35 Grundmasse			
36.11	Art. 35 Grundmasse			
37.11	Art. 35 Grundmasse			
40.11	Art. 35 Grundmasse			
43.11	Art. 35 Grundmasse			
45.11	Art. 35 Grundmasse			
46.11	Art. 35 Grundmasse			
48.11	Art. 35 Grundmasse			

Nr.	Thema	Kat.-Nr.	Anträge	Kurze Begründung
55.11	Art. 35 Grundmasse			
56.11	Art. 35 Grundmasse			
57.11	Art. 35 Grundmasse			
58.11	Art. 35 Grundmasse			
60.11	Art. 35 Grundmasse			
63.11	Art. 35 Grundmasse			
64.11	Art. 35 Grundmasse			
68.11	Art. 35 Grundmasse			
69.11	Art. 35 Grundmasse			
70.11	Art. 35 Grundmasse			
75.11	Art. 35 Grundmasse			
76.11	Art. 35 Grundmasse			
78.11	Art. 35 Grundmasse			
79.11	Art. 35 Grundmasse			
80.11	Art. 35 Grundmasse			
81.11	Art. 35 Grundmasse			
82.11	Art. 35 Grundmasse			
84.11	Art. 35 Grundmasse			
89.11	Art. 35 Grundmasse			
90.11	Art. 35 Grundmasse			
62.10	Art. 31 Grundmasse		Festsetzung einer Grünflächenziffer von 20%	Gerade in Gewerbebezonen besteht die Möglichkeit, in vieler Hinsicht zweckdienliche Naturausgleichsmassnahmen zu realisieren (Biodiversität,
86.11	Art. 31 Grundmasse			

D6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

61.4	Art. 37 Massvorschriften		In der Zone für Oe ist eine Fassadenhöhe von max. 16 Meter zulässig.	Es geht nicht um die 16 Meter, sondern um mögliche spätere Bau-Verfahren. Mittels des GP lässt sich ohne weiteres höher bauen. Der wesentliche Unterschied liegt m.E. darin, dass beim GP die Bevölkerung und das ARE des Kt. ZH miteinbezogen werden. In einem reinen baupolizeilichen Verfahren kann man Höhen von über 16 Meter nicht mehr anfechten.
------	--------------------------	--	--	---

D7 Erholungszone

22.4	Art. 38		Brand: Gastroangebot ermöglichen.	Auch wenn ein Szenelokal entstehen würde, hat das renommierte Restaurant Etzliberg eine gute Ausgangslage für ein ertragreiches Weiterbestehen.
28.1	Art. 38		Anregung zur Aufwertung Erholung/Natur -> Seeanlage Gerbiwiese: Installation Aussendusche	ua wg Entenflorhisiko und Abkühlmöglichkeit für alle Nichtschwimmer, z.B. neben WCs, dort ist Wasseranschluss
28.2	Art. 38		Anregung zur Aufwertung Erholung/Natur -> Seeanlage Gerbiwiese: Umgestaltung Spielfläche	Ideen -> a) Installation 'Outdoorgym' b) Fläche in diesem Bereich (Holzschnitze) verkleinern, dafür mehr Rasen/Liegefläche
28.3	Art. 38		Anregung zur Aufwertung Erholung/Natur -> Seeanlage Gerbiwiese: Optimierung Einstieg in den See (Treppe)	Ausstieg aus Wasser ist sehr hoch und im Wasser sind grosse Steine.

E Besondere Insitute

E1 Arealüberbauungen

62.11	Art. 39 Zulässigkeit, Arealfläche		Die Anforderung einer «besonders guten Gestaltung» sollte hier nochmals ausdrücklich erwähnt werden.	Zur Klärung für Bauwillige
86.12	Art. 39			
46.14	Art. 39		Die zulässige Mindestarealfläche soll bei 4'000 m2 belassen werden.	Dadurch soll die dichte Überbauung auf kleineren Grundstücken vermieden werden.
86.31	Art. 39, Art. 41/42, Art. 18-26		Definition von "besonders guter Gestaltung" (Kriterienkatalog)	Ein klarer Kriterienkatalog schafft Rechtssicherheit und Orientierung für Bauherrschaften und Verwaltung.
22.5	Art. 40 Zahlbare Wohnungen		Wenn auf 25% der Bruttogeschossfläche günstiger Wohnraum angeboten wird, kann eine Mehrausnützung von 10% konsumiert werden.	Zahlbarer Wohnraum braucht gute Anreize, um möglichst liberal generiert werden zu können.

E2 Sonderbauvorschriften

42.2	Art. 41 und 42		Die neuen Sonderbauvorschriften (Art. 41 und 42 nBZO) seien dahingehend zu ergänzen, dass der dort vorgesehene Bonus zusätzlich mit dem Arealüberbauungsbonus kombiniert werden kann.	Es bleibt unklar, ob die Privilegien mit dem Arealüberbauungsbonus kombiniert werden können.
16.2	Art. 41 Art. 42		Die Sonderbauvorschriften gemäss Art. 41 und Art. 42 nBZO seien auch für die zweigeschossige Wohnzone W2b vorzusehen.	Falls Antrag 16.1 abgelehnt wird, muss eine Siedlungserneuerung mit Neubauten, jedenfalls aber zum Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur auch für die Zone W2b zugelassen werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung der Sonderbauvorschriften verhindern städtebauliche Fehlentwicklungen.
20.2	Art. 41			
35.2	Art. 41			
65.2	Art. 41			

Nr.	Thema	Kat.-Nr.	Anträge	Kurze Begründung
74.1	Art. 41			
87.2	Art. 41			
4.2	Art. 41/42 Begriff «preisgünstig»		Es wird angeregt, den Begriff «preisgünstig» nochmals genau zu prüfen und zu definieren oder mit dem Begriff «gemeinnützig» zu ergänzen (sofern sinnvoll - alternativ muss der Begriff in den Ausführungsbestimmungen genauer geklärt werden)	Der Begriff «gemeinnützig» bezeichnet das Prinzip der Kostenmiete, die übermässige Gewinne aus den Mieten verhindert. Er fehlt in der BZO.
7.2	Art. 41/42			
8.2	Art. 41/42			
9.2	Art. 41/42			
10.2	Art. 41/42			
11.2	Art. 41/42			
13.2	Art. 41/42			
17.2	Art. 41/42			
18.2	Art. 41/42			
21.2	Art. 41/42			
25.2	Art. 41/42			
26.2	Art. 41/42			
27.2	Art. 41/42			
29.2	Art. 41/42			
30.2	Art. 41/42			
31.2	Art. 41/42			
32.2	Art. 41/42			
34.2	Art. 41/42			
36.2	Art. 41/42			
37.2	Art. 41/42			
40.2	Art. 41/42			
43.2	Art. 41/42			
45.2	Art. 41/42			
46.2	Art. 41/42			
48.2	Art. 41/42			
55.2	Art. 41/42			
56.2	Art. 41/42			
57.2	Art. 41/42			
58.2	Art. 41/42			
60.2	Art. 41/42			
63.2	Art. 41/42			
64.2	Art. 41/42			
68.2	Art. 41/42			
69.2	Art. 41/42			
70.2	Art. 41/42			
75.2	Art. 41/42			
76.2	Art. 41/42			
78.2	Art. 41/42			
79.2	Art. 41/42			
80.2	Art. 41/42			
81.2	Art. 41/42			
82.2	Art. 41/42			
84.2	Art. 41/42			
89.2	Art. 41/42			
90.2	Art. 41/42			
4.12	Art. 41 [Sonderbauvorschriften Neubauten]		Der Anreiz, preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnraum zu schaffen, wird sehr begrüsst. Der Anreiz soll jedoch erhöht werden. Dazu soll die Ausnutzungsziffer in Abs. 3 lit. c auf max. 70 % statt 80 % reduziert werden. Die zulässige AZ in Abs. 3 lit. d ist bei 90 % zu belassen. Zudem ist in Abs. 3 lit. d die Hürde von 3 Wohnungen auf 2 Wohnungen herunterzusetzen.	Die Festsetzung von Anreizen zur Schaffung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum trägt als zentrales Instrument zur Erfüllung von GO Art. 18a bei und darf deshalb nicht reduziert werden.
7.12	Art. 41			
8.12	Art. 41			
9.12	Art. 41			
10.12	Art. 41			
11.12	Art. 41			
13.12	Art. 41			
13.12	Art. 41			
18.12	Art. 41			
21.12	Art. 41			
25.12	Art. 41			
26.12	Art. 41			
27.12	Art. 41			
29.12	Art. 41			
30.12	Art. 41			
31.12	Art. 41			
32.12	Art. 41			
34.12	Art. 41			
36.12	Art. 41			
37.12	Art. 41			
40.12	Art. 41			
43.12	Art. 41			
45.12	Art. 41			
46.12	Art. 42			
48.12	Art. 41			
55.12	Art. 41			
56.12	Art. 41			
57.12	Art. 41			
58.12	Art. 41			
60.12	Art. 41			
63.12	Art. 41			
64.12	Art. 41			
68.12	Art. 41			

Nr.	Thema	Kat.-Nr.	Anträge	Kurze Begründung
69.12	Art. 41			
70.12	Art. 41			
75.12	Art. 41			
76.12	Art. 41			
78.12	Art. 41			
79.12	Art. 41			
80.12	Art. 41			
81.12	Art. 41			
82.12	Art. 41			
84.12	Art. 41			
89.12	Art. 41			
90.12	Art. 41			
62.12	Art. 41 [Sonderbauvorschriften Neubauten]		Anregung: Wir heissen das vorliegende Anreizsystem gut. (Eventualantrag gegen allfällige Einwendungen, falls diese bezwecken sollten, die entsprechenden Artikel abzuschwächen oder zu neutralisieren.)	Die Mehrausnutzung als Anreiz könnte allenfalls sogar noch weiter ausgebaut werden.
86.13	Art. 41 [Sonderbauvorschriften Neubauten]			
49.9	Art. 41 Abs. 4 lit. c		Es ist ein Verweis auf die Hauptnutzflächen nach SIA 416 in der Ziffer vorhanden. Ebenso ist eine Tabelle mit den Flächen abgebildet. Entweder soll der Verweis auf die Norm oder die Tabelle gestrichen werden.	SIA-Normen können angepasst werden. Somit könnte es vorkommen, dass die Norm und die Tabelle nicht mehr übereinstimmen, was zu Rechtsunsicherheit führen könnte. Zudem müsste die Tabelle auch unter Art. 40 aufgeführt werden. Dort hat man auch auf die Tabelle verzichtet.
50.9	Art. 41 Abs. 4 lit. c			
54.9	Art. 41 Abs. 4 lit. c			
72.6	Art. 34 Abs. 1 und Art. 7			
77.9	Art. 41 Abs. 4 lit. c			
83.9	Art. 41 Abs. 4 lit. c			
88.9	Art. 41 Abs. 4 lit. c			
4.13	Art. 42 [Sonderbauvorschriften Bestandesbauten]		Der Anreiz, preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnraum zu schaffen, wird sehr begrüsst. Der Anreiz soll jedoch erhöht werden. Dazu soll der zulässige Zuschlag der Ausnutzungsziffer in Abs. 3 lit. d auf 20 % statt 10 % erhöht werden. Zudem ist in Abs. 3 lit. d die Hürde von 3 Wohnungen auf 2 Wohnungen herunterzusetzen.	Die Festsetzung von Anreizen zur Schaffung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum trägt als zentrales Instrument zur Erfüllung von GO Art. 18a bei und darf deshalb nicht reduziert werden.
7.13	Art. 42			
8.13	Art. 42			
9.13	Art. 42			
10.13	Art. 42			
11.13	Art. 42			
13.13	Art. 42			
13.13	Art. 42			
18.13	Art. 42			
21.13	Art. 42			
25.13	Art. 42			
26.13	Art. 42			
27.13	Art. 42			
29.13	Art. 42			
30.13	Art. 42			
31.13	Art. 42			
32.13	Art. 42			
34.13	Art. 42			
36.13	Art. 42			
37.13	Art. 42			
40.13	Art. 42			
43.13	Art. 42			
45.13	Art. 42			
46.13	Art. 42			
48.13	Art. 42			
55.13	Art. 42			
56.13	Art. 42			
57.13	Art. 42			
58.13	Art. 42			
60.13	Art. 42			
63.13	Art. 42			
64.13	Art. 42			
68.13	Art. 42			
69.13	Art. 42			
70.13	Art. 42			
75.13	Art. 42			
76.13	Art. 42			
78.13	Art. 42			
79.13	Art. 42			
80.13	Art. 42			
81.13	Art. 42			
82.13	Art. 42			
84.13	Art. 42			
89.13	Art. 42			
90.13	Art. 42			

Nr.	Thema	Kat.-Nr.	Anträge	Kurze Begründung
62.13	Art. 42		Falls nachweislich preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnraum geschaffen wird, ist der Ausnützungszuschlag auf 20% zu erhöhen.	Die Schaffung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum im Bestand ist einer der wichtigsten Ziele der BZO-Revision.
86.14	Art. 42			
47.1	Art. 42		Artikel 42 ist ersatzlos zu streichen.	Vorschrift ermöglicht unverhältnismässig hohe Bauten in bestehenden Quartieren.
47.2	Art. 42		Artikel 42 ist zu streichen, die angenommene Initiative soll auf andere Art umgesetzt werden.	Die Initiative forderte ein echtes Engagement der Gemeinde, z.B., dass die Gemeinde aktiv Wohnraum der Spekulation entzieht oder sich für den Erhalt und weiteren Aufbau von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum einsetzt.
47.3	Art. 42		Der Bereich, in welchem Artikel 42 gilt, ist einzuschränken auf das Gebiet bergseits der Bahnlinie Zürich-Luzern.	Schon bisher waren gemäss Art. 22 keine zusätzlichen Vollgeschosse möglich im Gebiet seeseits der Bahnlinie Zürich-Luzern.
71.2	Art. 42 Abs. 4		Art. 42 Abs. 4 revBZO: Anstatt auf das fixe Datum vom 01.01.1991, sei auf ein Gebäudealter von mindestens 30 Jahren im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs abzustellen.	Gemäss Fachverbänden entsprechen 30 Jahre der durchschnittlichen Lebensdauer von Liegenschaften, bis umfassende Sanierungsarbeiten notwendig sind. Mit Blick auf die Zukunft ist es sinnvoll, das erforderliche Alter von "bestehenden Bauten" dynamisch festzulegen.

E3 Gestaltungsplanpflichtgebiete

19.2	Art. 44 Vorgaben im Speziellen [A Bahnhofstrasse]		Streichung des Wortlautes in Art. 44 A BZO «sowie die Gewährleistung von öffentlich zugänglichen Besucherparkplätzen für die Besucher des Zentrums».	Der Bahnhof liegt in der Güteklasse A. Ein Parkraumangebot für das Zentrum zu schaffen entspricht nicht den übergeordneten raumplanerischen Vorgaben.
12.3	Art. 44 Vorgaben im Speziellen [D Sihlbogen]		Gestaltungspläne haben insbesondere den folgenden Zielen zu entsprechen: - ... - die Gewährleistung eines ausgewogenen Nutzungsmixes für Gewerbe, Dienstleistung, Handel, Verkauf, Wohnen, Beherbergung und die räumlich zweckmässige Verteilung dieser Nutzungen.	Um das Areal Sihlbogen in die Zukunft entwickeln zu können, ist die Gewerbedefinition mit den passenden Begriffen zu erweitern.
39.2	Art. 33 und 44		Der DVG begrüsst die Umzonung "Sihlbogen" in eine Wohnzone mit Gewerbebereinigung und die Anforderung, dass auch preisgünstige Wohnungen realisiert werden müssen und Gewerbe nach wie vor vorgesehen ist. Der DVG beantragt, dass die Vorschriften in Bezug auf die zu wahrende Industrie Vergangenheit nicht zu streng gehandhabt werden sollen. Allenfalls könnte in Art. 44 noch das Wort	Fokus sollte auf ein qualitativ gutes Gesamtpaket gelegt werden, ohne dass zu hohe Hürden an die Industrie Vergangenheit gestellt werden. Aus Sicht der Bevölkerung wäre es wünschenswert, wenn das gastronomische Angebot in Gattikon erhöht würde.
4.14	Art. 44 Vorgaben im Speziellen [von Gestaltungsplanpflichtgebieten]		Der Mindestanteil von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum in Gebiet D Sihlbogen Gattikon wird sehr begrüsst. Der Anteil soll jedoch auf 40 % erhöht werden und auch für die Gebiete A Bahnhofstrasse, C Schützenwiese und E Wiesenstrasse soll analog ein verbindlicher Mindestanteil an preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum festgelegt werden.	Die vier genannten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sind grössere, gut gelegene, noch nicht für Wohnen genutzte Grundstücke. Sie bieten im stark überbauten Thalwil einmalige verbleibende Möglichkeiten zur Schaffung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum.
7.14	Art. 44 Vorgaben im			
8.14	Art. 44 Vorgaben im			
9.14	Art. 44 Vorgaben im			
10.14	Art. 44 Vorgaben im			
11.14	Art. 44 Vorgaben im			
13.14	Art. 44 Vorgaben im			
13.14	Art. 44 Vorgaben im			
18.14	Art. 44 Vorgaben im			
21.14	Art. 44 Vorgaben im			
25.14	Art. 44 Vorgaben im			
26.14	Art. 44 Vorgaben im			
27.14	Art. 44 Vorgaben im			
29.14	Art. 44 Vorgaben im			
30.14	Art. 44 Vorgaben im			
31.14	Art. 44 Vorgaben im			
32.14	Art. 44 Vorgaben im			
34.14	Art. 44 Vorgaben im			
36.14	Art. 44 Vorgaben im			
37.14	Art. 44 Vorgaben im			
40.14	Art. 44 Vorgaben im			
43.14	Art. 44 Vorgaben im			
45.14	Art. 44 Vorgaben im			
48.14	Art. 44 Vorgaben im			
55.14	Art. 44 Vorgaben im			
56.14	Art. 44 Vorgaben im			
57.14	Art. 44 Vorgaben im			
58.14	Art. 44 Vorgaben im			
60.14	Art. 44 Vorgaben im			
63.14	Art. 44 Vorgaben im			
64.14	Art. 44 Vorgaben im			
68.14	Art. 44 Vorgaben im			
69.14	Art. 44 Vorgaben im			
70.14	Art. 44 Vorgaben im			
75.14	Art. 44 Vorgaben im			
76.14	Art. 44 Vorgaben im			
78.14	Art. 44 Vorgaben im			
79.14	Art. 44 Vorgaben im			
80.14	Art. 44 Vorgaben im			
81.14	Art. 44 Vorgaben im			
82.14	Art. 44 Vorgaben im			
84.14	Art. 44 Vorgaben im			
89.14	Art. 44 Vorgaben im			
90.14	Art. 44 Vorgaben im			

Nr.	Thema	Kat.-Nr.	Anträge	Kurze Begründung
62.14	Art. 44 Vorgaben im Speziellen [von Gestaltungsplanpflichtgebieten]		Gebiet D Sihlbogen Gattikon: Der Anteil an preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum ist auf 40% festzusetzen. Für die Gebiete A, C und E ist ebenfalls ein Anteil verbindlich festzulegen	Die Vorgaben betr. preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum in Gebiet D (Sihlbogen Gattikon) werden begrüsst und sollten grundsätzlich für alle Gebiete mit GP Pflicht festgesetzt werden.
86.15	Art. 44 Vorgaben im Speziellen [von Gestaltungsplanpflichtgebieten]			
91.2	Art. 44 Vorgaben im Speziellen A Bahnhofstrasse		Art. 44 Vorgaben im Speziellen, A Bahnhofstrasse: Gestaltungspläne haben insbesondere den folgenden Zielen zu entsprechen: "Sie müssen die erhöhten Anforderungen gemäss § 71 PBG erfüllen. Für die Entwicklung des Richtprojekts ist die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens gemäss SIA-Ordnungen 142 und 143 erforderlich."	Wenn irgendwo in Thalwil erhöhte Anforderungen bei Gestaltungsplänen gelten sollen, dann sicher im Gebiet Bahnhofstrasse. Die Pflicht zur Erfüllung der erhöhten Anforderungen gemäss § 71 PBG sowie die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens nach SIA ist deshalb verbindlich in der BZO zu verankern.
91.4	Art. 44 Vorgaben im Speziellen A Bahnhofstrasse		Art. 44 Vorgaben im Speziellen, A Bahnhofstrasse: Gestaltungspläne haben insbesondere den folgenden Zielen zu entsprechen: "Die Umgestaltung und Aufwertung des Strassenraums mit attraktiven Fusswegen unter Einbezug von Vorplätzen und Freiräumen."	Bei der Fussgängerführung entlang der Bahnhofstrasse bestehen beträchtliche Defizite bezüglich Sicherheit und Attraktivität.

F Ergänzende Bauvorschriften

49.10	Art. 45 Abs. 1		Alter Art. 24 Abs. 3 nicht aufzuheben und neuer Art. 45 wie folgt anzupassen: 1 Kleinbauten und Anbauten mit einer Gebäudelänge von max. 7.00 m dürfen seitliche und rückwärtige Grundstückseite ohne Zustimmung des Nachbarn auf der gemeinsamen Grenze erstellt werden. Ansonsten gilt ein Grenzabstand von 3.50 m.	Alter Art. 24 Abs. 3: Bei der Streichung dieses Art. können bestehende Kleinbauten, welche an zwei Seiten an die Grenze stossen nicht mehr neu gebaut werden. Neuer Art. 45: Soll auf 7 Meter erweitert werden. Dieser Passus ist insbesondere für Carports und Autolifte
50.10	Art. 45 Abs. 1			
54.10	Art. 45 Abs. 1			
66.5	Art. 45 Abs. 1			
72.7	Art. 45 Abs. 1			
77.10	Art. 45 Abs. 1			
83.10	Art. 45 Abs. 1			
88.10	Art. 45 Abs. 1			
66.6	Art. 45 neu Abs. 2		neu Abs. 2: Für Kleinbauten gemäss § 18 Abs. 1 BBV II (Grundfläche kleiner 10 m ² , Gebäudehöhe max. 2.50 m) gelten keine Abstandsvorschriften	Überdeckte Veloabstellplätze im Grenzbereich («in der Ecke») oder Kinderhütten etc. sollen weiterhin ohne bürokratische Hürden möglich sein.
41.1	Art. 46 Gesamtnutzfläche		"Gesamtnutzfläche" kommt in PBG nicht vor. Wie die Fläche für die Ausnützungsziffer berechnet werden muss, sollte besser erklärt werden.	Im PBG steht "für die Ausnützungsziffer anrechenbar sind Räume in Vollgeschossen" und in der BZO-Revision steht "für die Gesamtnutzfläche anrechenbar sind Voll-, Dach- und Untergeschosse" ohne die Ausnützungsziffer zu erwähnen. Das schafft Unklarheit.
49.11	Art. 47 Abs. 1		Art. 47 Ziffer 1: Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassaden sein. Dies soll wie in der Harmonisierung vorgesehen auch auf 1/2 ausgedehnt werden.	Es erschliesst sich uns nicht, weshalb in Zeiten, in welchen eine Verdichtung angestrebt wird, Dachaufbauten auf 1/3 beschränkt werden sollen, wenn die Anforderungen aus Art. 8 auch mit Ausbauten von 1/2 eingehalten werden können.
50.11	Art. 47 Abs. 1			
54.11	Art. 47 Abs. 1			
66.4	Art. 47 Abs. 5			
77.11	Art. 47 Abs. 1			
83.11	Art. 47 Abs. 1			
88.11	Art. 47 Abs. 1			
24.1	Art. 47 Abs. 1		in der beantragten neuen Fassung der BZO sei wie folgt neu zu fassen: "Dachaufbauten dürfen bei Gebäuden mit einem Attikageschoss oder einem Dachgeschoss mit Schrägdach maximal die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge messen."	§ 292 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sieht vor, dass Dachaufbauten bei besagten Gebäuden maximal die Hälfte der betreffenden Fassadenlängen messen dürfen; weiter beinhaltet die Bestimmung für die Gemeinden die Möglichkeit der Veränderung dieses Masses nach unten und nach oben.
24.2	Art. 47 Abs. 1		Für den Fall, dass dem vorstehenden Antrag zu Art. 47 Abs. 1 nBZO nicht stattgegeben wird, sei folgender Eventualantrag zur Neufassung von Art. 47 Abs. 1 nBZO gestellt: "Dachaufbauten dürfen bei Gebäuden mit einem Dachgeschoss mit Schrägdach maximal die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge messen; für Gebäude mit einem Attikageschoss soll die bestehende Formulierung gelten".	Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV differenziert auf S. 71 oben nicht zwischen Attikageschossen und Dachgeschossen mit Schrägdach. Dabei wäre diese Differenzierung notwendig, um den Erhalt und die Erweiterung und Verbesserung von Gebäuden mit Schrägdächern zu ermöglichen.
49.12	Art. 47 Abs. 3		Art. 47 Abs. 3: Die Höhe soll auf die gemäss heutiger BZO maximale Firsthöhe (5.5 Meter) angehoben werden.	Dass nach wie vor Dachgeschosse, welche ohne Kniestock ausformuliert werden, mit einer Firsthöhe von 5.5 Meter erstellt werden können.
50.12	Art. 47 Abs. 3			
54.12	Art. 47 Abs. 3			
72.8	Art. 45 Abs. 1			
77.12	Art. 47 Abs. 3			
83.12	Art. 47 Abs. 3			
88.12	Art. 47 Abs. 3			
66.3	Art. 47 Abs. 3		Wie gemäss heutiger BZO soll die maximale Firsthöhe bei 5.5 Meter angesetzt werden.	Bei breiten Häusern mit Schrägdach wird sonst die Nutzung des Dachgeschosses unnötig erschwert und führt zu unattraktiveren Grundrissen.

Nr.	Thema	Kat.-Nr.	Anträge	Kurze Begründung
67.4	Art. 47 Attikageschosse		Attikageschosse sollen weiterhin frei angeordnet werden können. Bei entsprechend guter Einordnung soll dieses auf einzelnen Fassaden auch als Vollgeschoss in Erscheinung treten dürfen. Die zulässige Fläche (75%) soll entsprechend erhöht werden. (z.B. 85%)	Die bisherige Regelung bietet gestalterischen Spielraum und fördert qualitativ hochwertige Lösungen. Die neue Regelung ist zu starr & führt zu den immer gleichen, wenig ansprechenden Volumen. In einer Seegemeinde mit Hanglage soll der Anreiz bestehen auch auf den fiktiven Giebelseiten Dachterrassen anzuordnen!
86.27	Art. 47 Abs. 4		Begrünung von Flachdächern verpflichtend – auch bei Sanierung/Umnutzung	Dachbegrünungen verbessern das Mikroklima, binden Regenwasser und bieten Lebensraum für Tiere – auch bei Bestandsanpassungen sollten sie deshalb Pflicht sein.
49.13	Art. 47 Abs. 5		Art. 47 Abs. 5 ersatzlos streichen.	Der überbaute Raum soll wo sinnvoll so intensiv wie möglich genutzt werden können. Ein generelles Verbot ist nicht zielführend. Eine individuelle Betrachtung muss möglich bleiben.
50.13	Art. 47 Abs. 5			
54.13	Art. 47 Abs. 5			
77.13	Art. 47 Abs. 5			
83.13	Art. 47 Abs. 5			
88.13	Art. 47 Abs. 5			
66.2	Art. 47 Abs. 5		Ersatzlos streichen.	Ein komplettes Verbot verhindert vernünftige, zurückhaltende Erweiterungen der Ruheflächen der Bewohner, ohne für das Umfeld einen wesentlichen Vorteil zu bieten. In der heutigen Zeit sollten qualitativ hochwertige Erholungsflächen nicht noch mehr verunmöglicht werden.
67.5	Art. 47 Abs. 5		Ersatzlos streichen.	Dachterrassen sind extrem wertvolle Aussenflächen und erhöhen die Wohnqualität. Insbesondere bei immer dichteren Siedlungen sollen entsprechend qualitative Aussenräume ermöglicht werden.
72.9	Art. 47 Abs. 5		Ersatzlos streichen.	Dachterrassen sind extrem wertvolle Aussenflächen und erhöhen die Wohnqualität. Insbesondere bei immer dichteren Siedlungen sollen entsprechend qualitative Aussenräume ermöglicht werden.
4.15	Art. 48 Abs. 5 und 7 Fahrzeugabstellplätze		Die Bemessung des Parkplatzangebots in Abhängigkeit der Erschliessungsgüte und die Senkung der Mindestanzahl der Parkplätze wird grundsätzlich sehr begrüsst. In Übereinstimmung mit der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen wird jedoch beantragt, konsequent Maximalanzahlen der	Thalwil ist eine zentrumsnahe, sehr gut erschlossene Gemeinde. Die maximale Parkplatzzahl höher als in der kantonalen Wegleitung bzw. gar nicht festzusetzen, ist deshalb fachlich nicht vertretbar.
7.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
9.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
10.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
11.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
13.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
13.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
18.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
21.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
25.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
26.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
27.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
29.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
30.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
31.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
32.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
34.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
36.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
37.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
40.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
43.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
45.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
48.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
55.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
56.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
57.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
58.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
60.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
63.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
64.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
68.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
69.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
70.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
75.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
76.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
78.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
79.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
80.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
81.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
82.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
84.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
89.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			
90.15	Art. 48 Abs. 5 und 7			

Nr.	Thema	Kat.-Nr.	Anträge	Kurze Begründung
62.15	Art. 48 Abs. 5 und 7 Fahrzeugabstellplätze		Die Parkplatzzahlen sind zu reduzieren auf die Werte gemäss der kantonalen Wegleitung.	Massgebend ist die Kantonale Wegleitung. eine Abweichung nach oben ist für unsere ausgezeichnet erschlossene Gemeinde nicht vertretbar. Wir sollten den Fehlanreiz durch überhöhte Parkplatzzahlen konsequent abschaffen.
86.16	Art. 48 Abs. 5 und 7 Fahrzeugabstellplätze			
4.16	Art. 48 Abs. 7 Fahrzeugabstellplätze		Die ausnahmsweise Bewilligung von höheren Parkplatzzahlen unter der Bedingung, dass sie unterirdisch sind, wird begrüsst. Zusätzlich soll ein Passus gemäss PPV Art. 8 Abs. 4 der Stadt Zürich ergänzt werden: «Können in einer Baute durch die Erstellung einer grösseren, unterirdischen Parkierungsanlage bisherige öffentliche Parkplätze auf Strassen und Plätzen ersetzt werden, kann die Zahl der insgesamt zulässigen Parkplätze	Der zusätzliche Passus unterstützt die Zielsetzung der neuen BZO, Parkplätze grundsätzlich unterirdisch anzulegen und aus dem öffentlichen in den privaten Raum zu verlegen.
7.16	Art. 48 Abs. 7			
8.16	Art. 48 Abs. 7			
9.16	Art. 48 Abs. 7			
10.16	Art. 48 Abs. 7			
11.16	Art. 48 Abs. 7			
13.16	Art. 48 Abs. 7			
13.16	Art. 48 Abs. 7			
18.16	Art. 48 Abs. 7			
21.16	Art. 48 Abs. 7			
25.16	Art. 48 Abs. 7			
26.16	Art. 48 Abs. 7			
27.16	Art. 48 Abs. 7			
29.16	Art. 48 Abs. 7			
30.16	Art. 48 Abs. 7			
31.16	Art. 48 Abs. 7			
32.16	Art. 48 Abs. 7			
34.16	Art. 48 Abs. 7			
36.16	Art. 48 Abs. 7			
37.16	Art. 48 Abs. 7			
40.16	Art. 48 Abs. 7			
43.16	Art. 48 Abs. 7			
45.16	Art. 48 Abs. 7			
48.16	Art. 48 Abs. 7			
55.16	Art. 48 Abs. 7			
56.16	Art. 48 Abs. 7			
57.16	Art. 48 Abs. 7			
58.16	Art. 48 Abs. 7			
60.16	Art. 48 Abs. 7			
63.16	Art. 48 Abs. 7			
64.16	Art. 48 Abs. 7			
68.16	Art. 48 Abs. 7			
69.16	Art. 48 Abs. 7			
70.16	Art. 48 Abs. 7			
75.16	Art. 48 Abs. 7			
76.16	Art. 48 Abs. 7			
78.16	Art. 48 Abs. 7			
79.16	Art. 48 Abs. 7			
80.16	Art. 48 Abs. 7			
81.16	Art. 48 Abs. 7			
82.16	Art. 48 Abs. 7			
84.16	Art. 48 Abs. 7			
89.16	Art. 48 Abs. 7			
90.16	Art. 48 Abs. 7			
62.16	Art. 48 Abs. 7		Das realisierte PP-Angebot soll nicht auf 75%, sondern auf 60% reduziert werden.	Es soll hier die erwünschte Lenkungswirkung entfaltet werden.
86.17	Art. 48 Abs. 7			
62.17	Art. 48 Abs. 7		Anregung: Das Ziel, oberirdische PP durch unterirdische zu ersetzen, wird begrüsst. Sinngemässe Ergänzung: Falls bisherige oberirdische Parkplätze in grösseren, unterirdischen Parkierungsanlagen ersetzt werden, kann die Zahl der zulässigen Parkplätze entsprechend erhöht werden. (Eventualantrag)	Der zusätzliche Passus unterstützt die Zielsetzung der neuen BZO, Parkplätze grundsätzlich unterirdisch anzulegen und aus dem öffentlichen, sichtbaren in den privaten, verdeckten Raum zu verlegen.
33.3	Art. 48 Abs. 7		Streichung der Zusatzklausel für unterirdisch erstellte Fahrzeugabstellplätze.	Widerspricht den Bestrebungen des Energieeffizienzpfades. Begrenzung innerhalb der Zone mit ÖV-Gütekategorie A auf 75% der angesetzten Berechnungsgrundlage wird unterstützt.
71.3	Art. 48 Abs. 7		Auf die Einführung eines Parkplatzreduktionszwangs sei gänzlich zu verzichten, Art. 48 Abs. 7 revBZO sei ersatzlos zu streichen; eventuell sei die Vorschrift als Kann-Vorschrift auszugestalten.	Die Erstellung von Pflichtabstellplätzen liegt im öffentlichen Interesse, um die Beanspruchung des öffentlichen Grundes bzw. des öff. Parkplatzangebots zu reduzieren. Die ÖV-Gütekategorie A tangiert einen erheblichen und unverhältnismässig grossen Teil des bereits heute dicht besiedelten Gemeindegebiets.
71.4	Art. 48 Abs. 8		Art. 48 Abs. 8 lit. e revBZO sei ersatzlos zu streichen.	Autoarme Bauvorhaben sind in der Gemeinde Thalwil gänzlich unerwünscht, auch wenn keine Pflicht besteht. Erfahrungen in der Stadt Zürich sowie andernorts haben gezeigt, dass autoarme Siedlungen (z.B. Leutschenbach) zu einem masslosen Parkplatzchaos führen.

Nr.	Thema	Kat.-Nr.	Anträge	Kurze Begründung
86.18	Art. 48 Abs. 8		Zusätzliche Ausnahme für die Reduktion des Pflichtbedarfs für Gebäude mit einem hohen Anteil von recyceltem Baumaterial.	Tiefgaragen/Unterkellerung ist nur mit CO2-intensivem Zementbeton zu schaffen. Gebäude die besonders CO2-arm (graue Energie) gebaut werden (Umbauten im Bestand, viel Recycling-Material) sollen nicht gezwungen sein, eine Tiefgarage zu bauen.
4.17	Art. 48 Abs. 9 Fahrzeugabstellplätze		Die Konkretisierung der Bemessung der Fahrradabstellplätze wird begrüsst. Die Bemessungsgrundlage ist aber nicht auf die kantonale Regelung von 1997 (1 Veloabstellplatz pro 40 m2 massgebliche Geschossfläche), sondern auf die aktuell gültige VSS-Norm (1 Veloabstellplatz pro Zimmer in Wohnbauten, gemäss Tab.1 in VSS 40 065) abzustützen.	Der Verweis auf die Bemessungsgrundlage in der Wegleitung von 1997 entspricht in keiner Weise mehr dem aktuellen state of the art.
7.17	Art. 48 Abs. 9			
8.17	Art. 48 Abs. 9			
9.17	Art. 48 Abs. 9			
10.17	Art. 48 Abs. 9			
11.17	Art. 48 Abs. 9			
13.17	Art. 48 Abs. 9			
13.17	Art. 48 Abs. 9			
18.17	Art. 48 Abs. 9			
21.17	Art. 48 Abs. 9			
25.17	Art. 48 Abs. 9			
26.17	Art. 48 Abs. 9			
27.17	Art. 48 Abs. 9			
29.17	Art. 48 Abs. 9			
30.17	Art. 48 Abs. 9			
31.17	Art. 48 Abs. 9			
32.17	Art. 48 Abs. 9			
34.17	Art. 48 Abs. 9			
36.17	Art. 48 Abs. 9			
37.17	Art. 48 Abs. 9			
40.17	Art. 48 Abs. 9			
43.17	Art. 48 Abs. 9			
45.17	Art. 48 Abs. 9			
48.17	Art. 48 Abs. 9			
55.17	Art. 48 Abs. 9			
56.17	Art. 48 Abs. 9			
57.17	Art. 48 Abs. 9			
58.17	Art. 48 Abs. 9			
60.17	Art. 48 Abs. 9			
62.18	Art. 48 Abs. 9			
63.17	Art. 48 Abs. 9			
64.17	Art. 48 Abs. 9			
68.17	Art. 48 Abs. 9			
69.17	Art. 48 Abs. 9			
70.17	Art. 48 Abs. 9			
75.17	Art. 48 Abs. 9			
76.17	Art. 48 Abs. 9			
78.17	Art. 48 Abs. 9			
79.17	Art. 48 Abs. 9			
80.17	Art. 48 Abs. 9			
81.17	Art. 48 Abs. 9			
82.17	Art. 48 Abs. 9			
84.17	Art. 48 Abs. 9			
89.17	Art. 48 Abs. 9			
90.17	Art. 48 Abs. 9			
86.19	Art. 48 Abs. 9 Fahrzeugabstellplätze		Veloabstellplätze nach VSS-Norm (1 pro Zimmer in Wohnbauten)	Die alte kantonale Regelung von 1997 (1 Veloabstellplatz pro 40 m2 massgebliche Geschossfläche) ist veraltet. Gute Veloinfrastruktur fördert den Umstieg auf nachhaltige Mobilität.
4.18	Art. 50 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung		Die Möglichkeit für Ersatzmassnahmen und die grundsätzliche Pflicht zur Erhaltung bzw. der Ersatzpflanzung für gefällte Bäume ab einer bestimmten Baumgrösse wird begrüsst. Es wird angeregt, die in den Hinweisen erwähnten zusätzlichen Begrünungsmassnahmen in den rechtskräftigen Text der BZO zu integrieren (vgl. z.B. neue Fassung BZO Art 41.3 der Gemeinde Stäfa).	Um klare Rahmenbedingungen zu schaffen und die rechtliche Situation zu klären, wäre es sinnvoll, die zusätzlichen Begrünungsmassnahmen gemäss den Hinweisen explizit in die BZO zu überführen.
7.18	Art. 50 Vorschriften zur			
8.18	Art. 50 Vorschriften zur			
9.18	Art. 50 Vorschriften zur			
10.18	Art. 50 Vorschriften zur			
11.18	Art. 50 Vorschriften zur			
13.18	Art. 50 Vorschriften zur			
13.18	Art. 50 Vorschriften zur			
18.18	Art. 50 Vorschriften zur			
21.18	Art. 50 Vorschriften zur			
25.18	Art. 50 Vorschriften zur			
26.18	Art. 50 Vorschriften zur			
27.18	Art. 50 Vorschriften zur			
29.18	Art. 50 Vorschriften zur			
30.18	Art. 50 Vorschriften zur			
31.18	Art. 50 Vorschriften zur			
32.18	Art. 50 Vorschriften zur			
34.18	Art. 50 Vorschriften zur			
36.18	Art. 50 Vorschriften zur			
37.18	Art. 50 Vorschriften zur			

Nr.	Thema	Kat.-Nr.	Anträge	Kurze Begründung
40.18	Art. 50 Vorschriften zur			
43.18	Art. 50 Vorschriften zur			
45.18	Art. 50 Vorschriften zur			
46.18	Art. 50 Vorschriften zur			
48.18	Art. 50 Vorschriften zur			
55.18	Art. 50 Vorschriften zur			
56.18	Art. 50 Vorschriften zur			
57.18	Art. 50 Vorschriften zur			
58.18	Art. 50 Vorschriften zur			
60.18	Art. 50 Vorschriften zur			
63.18	Art. 50 Vorschriften zur			
64.18	Art. 50 Vorschriften zur			
68.18	Art. 50 Vorschriften zur			
69.18	Art. 50 Vorschriften zur			
70.18	Art. 50 Vorschriften zur			
75.18	Art. 50 Vorschriften zur			
76.18	Art. 50 Vorschriften zur			
78.18	Art. 50 Vorschriften zur			
79.18	Art. 50 Vorschriften zur			
80.18	Art. 50 Vorschriften zur			
81.18	Art. 50 Vorschriften zur			
82.18	Art. 50 Vorschriften zur			
84.18	Art. 50 Vorschriften zur			
89.18	Art. 50 Vorschriften zur			
90.18	Art. 50 Vorschriften zur			
86.23	Art. 50 Anwendungsbereich		Anregung: GFZ- und Begrünungspflichten auch für grössere Umbauten/Sanierungen anwenden	Auch bei grösseren Umbauten im Bestand entstehen erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung, daher sollten die Begrünungspflichten nicht nur für Neubauten
86.29	Art. 50		Verpflichtende Retentionsflächen, klare Mindestwerte für Versickerung	Die Zunahme von Starkregen verlangt wirksame Retentions- und Versickerungsflächen, um Überschwemmungen vorzubeugen und das Stadtklima zu verbessern.
62.19	Art. 50 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung		Es ist in der BZO festzuschreiben, dass grosse Bäume, Gebüschpartien, Hecken oder Feldgehölze grundsätzlich zu erhalten sind. Falls sie infolge von Bauvorhaben beeinträchtigt werden oder eliminiert werden müssen, sind Ersatzmassnahmen anzuordnen.	Die Schwellenwerte (Baumgrösse bzw. entsprechende Qualitätskriterien) und Umfang der Ersatzmassnahmen sind soweit möglich quantitativ und qualitativ reglementarisch festzusetzen. Qualitätskriterien z.B. bestehende einheimische Vegetationsflächen mit standortgerechter Biodiversität.
62.20	Art. 50 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung		Bei Spiel- und Ruheflächen ist die Möglichkeit von Ersatzzahlungen einzuführen.	Dies analog zu Ersatzabgaben betr. Autoabstellplätzen. Denn je nach Situation kann es schwierig sein, attraktive Spiel- und Ruheflächen zu realisieren. In diesen Fällen macht es mehr Sinn, an günstigeren Lagen die Attraktivität zu erhöhen.
62.21	Art. 50 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung		Das flächige Anlegen von Schotter- und Steingärten ist bei Neuanlagen oder grösseren Umgestaltungen zu verbieten.	Es geht um Biodiversität und Klima-Anpassung bzw. Wasserhaushalt: Das Verhindern von Vegetation, Wurzelraum und Wasserspeicherung, insbesondere mittels Unterlagsfolien, soll soweit möglich unterbunden werden.
86.22	Art. 50 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung		Verbot Schotter-/Steingärten und keine Anrechnung auf GFZ.	Steingärten verhindern Versickerung, fördern Hitze und bieten keine Lebensräume; sie sollten verboten und nicht als Grünfläche angerechnet werden.
62.22	Art. 50 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung		Böschungen, Hangstützwerk und Mauern sind so auszugestalten, dass eine ökologisch wertvolle Gesamtsituation entsteht.	Es ist darauf zu achten, dass z.B. Mauerwerk mit offenen Fugen ausgestaltet wird und naturnahe, ungiftige, biologisch besiedlungsfähige Materialien (z.B. Naturstein) verwendet werden.
86.24	Art. 50 Vorschriften zur			
62.23	Art. 50 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung		Fassadenbegrünung: Die Begrünung von Fassaden kann im Baubewilligungsverfahren verlangt werden.	Auch hier geht es um Biodiversität und Klima-Anpassung bzw. Wasserhaushalt.
86.25	Art. 50 Vorschriften zur			
86.26	Art. 50 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung		Fassadenbegrünung fördern, Kompensation bei Defiziten, max. 30% anrechenbar	Fassadenbegrünung ist ein wirksames Mittel zur Kühlung und Artenförderung in dicht bebauten Arealen und kann Defizite bei der Grünflächenziffer zumindest teilweise ausgleichen.
62.24	Art. 50 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung		Unter gewissen Bedingungen kann zur Kompensation von entsprechenden Defiziten bei der Umgebungsgestaltung eine Fassadenbegrünung anteilmässig angerechnet werden.	Eine Fassadenbegrünung kann durchaus zur ökologischen Aufwertung eines Areals beitragen. Das Anrechnen einer Fassadenbegrünung als Kompensation für Defizite von unversiegelten, begrünten Freiflächen ist situativ festzulegen und auf maximal 30% zu begrenzen.
8.15	Art. 50 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung		Es ist dafür zu sorgen, dass bei Neuerstellungen und Umbauten / Erneuerungen auf Flächen bei welchen nicht damit zu rechnen ist, dass ein erheblicher Schadstoffanteil in den Boden gelangt, dafür zu sorgen, dass diese so erstellt werden, dass das Regenwasser vom Boden aufgenommen werden kann. Dies betrifft sowohl private und auch im Besitz der Gemeinde befindliche Flächen.	Beispiele dafür sind wenig befahrene Zufahrten und sowohl öffentliche und private Parkplätze und andere mehr.
23	Art. 50 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung		Ich rege an, zu evaluieren, welche sonnenexponierten Plätze und Strassen mit Bäumen bepflanzt werden können oder sollten. Auf sonnenexponierten Plätzen oder Strassen, welche neu gebaut oder umgebaut werden, soll zukünftig eine Pflicht bestehen, Bäume zu pflanzen.	Es gibt in Thalwil einige grosse Plätze und breite Strassen, welche sich im Sommer stark aufheizen. Grosse Bäume würden helfen, diese Aufheizung zu vermindern, und sie würden das Ortsbild verschönern.
41.2	Art. 50 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung		Es ist unklar, wie viel gestalterische Freiheit bleibt.	Z.B. ist eine Kiesfläche mit Bäumen eine Grünfläche? Und wenn nicht, ab wann ist sie doch eine?

Nr.	Thema	Kat.-Nr.	Anträge	Kurze Begründung
52	Art. 50 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung		<ul style="list-style-type: none"> • Kriterium für Ersatz- oder Neu-Pflanzung von Gewächsen (z.B. Bäumen) soll nicht die Anzahl der Gewächse sein, sondern deren „Grün-Volumen“. • Die Bestimmung des jeweiligen „Grün-Volumens“ könnte durch einfache geometrische Berechnung [z.B. Kugel-Volumen für Laubbäume, Kegel-Volumen für Nadelbäume] mit geringem Aufwand und in ausreichender Genauigkeit erfolgen. • Das „Grün-Volumen“ von Ersatz-Bepflanzungen soll mindestens gleich gross sein wie das des Bestandes auf dem jeweiligen Grundstück. • Entsprechend soll auch bei Neubauten und neubau-ähnlichen Umbauten ein Mindest- „Grün-Volumen“ (inkl. allfälligem Bestand) bezogen auf die Grundstücksfläche definiert werden [z.B. „160 cbm“ je 500 qm Grundstücksfläche - statt „1 mittel- bis grosskroniger Baum“]. • Die Wahl der Pflanzen-Spezies für Bepflanzungen könnte dem Antragsteller überlassen werden - sofern das Kriterium „Grün-Volumen“ erfüllt bleibt. • Die Ausnahme-Regelung bzgl. Ersatzpflanzung aufgrund „übermässig erschwerter Grundstücksnutzung“ [juristisch wohl schwierig zu definieren!] wäre zu streichen. • Von Erstellen von Baum-Gutachten oder von Bewilligungspflicht zum Fällen von Bestandsgewächsen könnte u.U. sogar völlig abgesehen werden, sofern eine Aufnahme des bestehenden „Grün-Volumens“ sowie ein plausibler Plan für (Ersatz-)Bepflanzungen – mindestens gleichwertig bezogen aufs „Grün-Volumen“ - als integraler Teil des Ansuchens mit eingereicht wird. 	<p>1. Die Erhöhung der (Durchschnitts-)Temperaturen wird sich während der zu erwartenden Gültigkeitsfrist der neuen BZO noch verstärken. Gewächse, insbesondere grössere Bäume - haben positive Einfluss.</p> <p>2. Das Ausmass des Effekts auf das lokale Mikro-Klima (Kühlung der Umgebung durch Verdunstung, Aufnahme von CO2, Beschattung, u.a.) hängt hauptsächlich vom „Grün-Volumen“ eines Gewächses (=Bestand von Blättern, Nadeln bzw. deren Oberfläche) ab.</p> <p>3. Selbst die grössten, aus Baumschulen erhältliche Bäume bringen nur einen Bruchteil des Blattwerks eines alten Baumes mit.</p> <p>Das Kriterium „Grün-Volumen“ ist für antragstellende Partei und prüfende Behörde mit geringem Aufwand vollziehbar und überprüfbar.</p>
86.30	Art. 50 Abs. 1 lit. b		Vorgärten: Max. 30% versiegelbar (statt 50%)	Eine höhere Begrünung in Vorgärten bringt mehr Schatten, bessere Luft und steigert die Aufenthaltsqualität entlang der Strassen deutlich.
86.28	Art. 50 Abs. 1 lit. c		Erhalt und Ersatz vorhandener Bäume auch bei mittlerem Baumbestand (80 cm)	Bäume mittlerer Grösse leisten einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität und zum Ortsbild und sollten daher auch geschützt und ersetzt werden.
86.20	Art. 50 Abs. 1 lit. c, d		Starker Baumschutz und Ersatzpflicht: Schwellenwert Stammumfang auf 80 cm senken, Ersatzpflanzung klar regeln, mind. 80% einheimische Arten	Auch mittlere Bäume sind ökologisch wertvoll; ein niedrigerer Schwellenwert und eine klare Ersatzpflicht gewährleisten langfristig eine hohe Baumvielfalt und ökologische Qualität.
66.1	Art. 50 Abs. 1 lit. c		Art. 50 Abs. 1 lit. c ersatzlos streichen.	Was heisst nach Möglichkeit? Wenn man seinen Rechtsnachfolgern und sich selbst zukünftige Entwicklungen nicht erschweren will, muss man seine Bäume jährlich messen und rechtzeitig bei einem Umfang von 99 cm (auf Höhe 1.3 m) fällen!?
67.6	Art. 50 Abs. 1		Art. 50 Abs. 1 ersatzlos streichen.	Die Überregulierung im Bauwesen wird zunehmend problematisch und führt dazu, dass Bauen und somit Wohnen immer teurer wird! Auf kommunaler Ebene soll entsprechend entgegengewirkt und auf zusätzliche
49.14	Art. 50 Abs. 1		Art. 50 Abs. 1 ersatzlos streichen.	Eine schlanke Regulierung ist wünschens- und erstrebenswert. Der vorliegende Vorschlag widerspricht dem. Bereits im PBG und anderen übergeordneten Regelwerken wurden zahlreiche neue Bestimmungen zu den betreffenden Themen eingeführt.
50.14	Art. 50 Abs. 1			
54.14	Art. 50 Abs. 1			
72.10	Art. 50 Abs. 1			
77.14	Art. 50 Abs. 1			
83.14	Art. 50 Abs. 1			
88.14	Art. 50 Abs. 1			
86.21	Art. 50 Abs. 3		Spiel- und Gemeinschaftsflächen: Mind. 20% auch in Kern-/Zentrumszone, keine weitere Reduktion	Aufenthaltsqualität ist auch im Zentrum wichtig; ausreichend grosse Spiel- und Gemeinschaftsflächen fördern Gesundheit und Begegnung.
49.15	Art. 52		Art. 52 ersatzlos streichen.	Es soll die übergeordnete Regelung nach IVHB gelten. Auf unnötige Einschränkungen soll verzichtet werden.
50.15	Art. 52			
54.15	Art. 52			
72.11	Art. 52			
77.15	Art. 52			
83.15	Art. 52			
88.15	Art. 52			
67.7	Art. 52		Art. 52 ersatzlos streichen.	Es soll die übergeordnete Regelung nach IVHB gelten. Auf unnötige Einschränkungen soll verzichtet werden. "Vorspringende geschlossene Gebäudeteile dürfen über max. 1/2 der Fassadenlänge auf 2 m in den Grenzabstand ragen."
49.16	Art. Art 53 und 54		Art 53 und 54 ersatzlos streichen.	Es ist schwer vorstellbar, dass die Gemeinde diese Anforderungen in Art. 53 nicht bereits gestützt auf übergeordnete gesetzliche Grundlagen einfordern kann. Vollzugshilfen besitzen keine Rechtsverbindlichkeit, wodurch sie lediglich einen Informationscharakter haben.
50.16	Art. Art 53 und 54			
54.16	Art. Art 53 und 54			
72.12	Art. Art 53 und 54			
77.16	Art. Art 53 und 54			
83.16	Art. Art 53 und 54			
88.16	Art. Art 53 und 54			
67.8	Art. Art 53 und 54		Art 53 und 54 ersatzlos streichen.	Eine zusätzliche Regelung in der BZO erscheint überflüssig und trägt lediglich zur unnötigen Aufblähung des Regelwerks bei.

Nr.	Thema	Kat.-Nr.	Anträge	Kurze Begründung
G Schlussbestimmungen				
H Erläuternder Bericht				
4.1	Einleitung erläuternder Bericht		Die Einleitung des Erläuternden Berichts ist um den Aspekt des knappen bezahlbaren Wohnraums und des breiten Bedürfnisses der Bevölkerung nach mehr bezahlbaren Wohnungen zu ergänzen, inkl. des politischen Beschlusses zu GO Art. 18a (Förderung des	Bevölkerung erwartet aktiveres Engagement der Gemeinde bezüglich preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungen, was in der BZO verankert wird.
7.1	Einleitung erläuternder			
8.1	Einleitung erläuternder			
9.1	Einleitung erläuternder			
10.1	Einleitung erläuternder			
11.1	Einleitung erläuternder			
13.1	Einleitung erläuternder			
17.1	Einleitung erläuternder			
18.1	Einleitung erläuternder			
21.1	Einleitung erläuternder			
25.1	Einleitung erläuternder			
26.1	Einleitung erläuternder			
27.1	Einleitung erläuternder			
29.1	Einleitung erläuternder			
30.1	Einleitung erläuternder			
31.1	Einleitung erläuternder			
32.1	Einleitung erläuternder			
34.1	Einleitung erläuternder			
36.1	Einleitung erläuternder			
37.1	Einleitung erläuternder			
40.1	Einleitung erläuternder			
43.1	Einleitung erläuternder			
45.1	Einleitung erläuternder			
46.1	Einleitung erläuternder			
48.1	Einleitung erläuternder			
55.1	Einleitung erläuternder			
56.1	Einleitung erläuternder			
57.1	Einleitung erläuternder			
58.1	Einleitung erläuternder			
60.1	Einleitung erläuternder			
63.1	Einleitung erläuternder			
64.1	Einleitung erläuternder			
68.1	Einleitung erläuternder			
69.1	Einleitung erläuternder			
70.1	Einleitung erläuternder			
75.1	Einleitung erläuternder			
76.1	Einleitung erläuternder			
79.1	Einleitung erläuternder			
78.1	Einleitung erläuternder			
80.1	Einleitung erläuternder			
81.1	Einleitung erläuternder			
82.1	Einleitung erläuternder			
84.1	Einleitung erläuternder			
89.1	Einleitung erläuternder			
90.1	Einleitung erläuternder			
62.1	Einleitung		Die explizite Zielsetzung, Bauland dem Bodenmarkt zu entziehen und preisgünstigen Wohnraum zu begünstigen, ist im Bericht zu ergänzen.	Dies nimmt Bezug auf die in GO Art. 18a festgeschriebenen Zielsetzungen für mehr bezahlbaren Wohnraum (Initiative Lanz).
86.1	Einleitung			