



Urnenabstimmung

14. Juni 2026

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

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



Privater Gestaltungsplan Traumgarten
Festsetzung

Inhalt

Das Wichtigste in Kürze	2
A Antrag	3
B Beleuchtender Bericht	3
Anhang 1 Privater Gestaltungsplan Traumgarten, Situationsplan 1:500 (Abbildung nicht massstabsgetreu)	13
Anhang 2 Privater Gestaltungsplan Traumgarten, Gestaltungsplanvorschriften	16

GEMEINDERAT THALWIL

Gemeindepräsident	Gemeindeschreiber
Hansruedi Kölliker	Pascal Kuster

Thalwil, 17. März 2026

Aktenauflage

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

Büroöffnungszeiten

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

Das Wichtigste in Kürze

Der Traumgarten in Thalwil ist über viele Jahre aus einer ehemaligen Baumschule und einem Schaugarten des Gärtnereibetriebs Baumann baut Gärten AG entstanden. Heute ist er eine vielfältige private Parkanlage mit Themengärten, Weihern, Spiel- und Bildungsbereichen sowie Veranstaltungsort, welcher privat gemietet werden kann. Ansonsten steht er der Bevölkerung tagsüber als frei zugänglicher Erholungsraum offen. Die in den vergangenen Jahren stattgefundene Intensivierung der verschiedenen Nutzungen im Traumgarten hat jedoch zu bau- und planungsrechtlichen sowie nachbarschaftlichen Konflikten geführt.

Die Gemeinde hat stets signalisiert, dass der öffentlich zugängliche Traumgarten für Thalwil einen Mehrwert darstellt und dieser deshalb als Erholungsort für die Bevölkerung erhalten werden soll. In der Folge mussten verschiedene öffentlich-rechtliche Planungsschritte unternommen werden, um die Voraussetzungen einer rechtskonformen Nutzung des Traumgartens zu ermöglichen. Als letzter Planungsakt haben die Stimmberechtigten die BZO-Teilrevision Böni-Vogelsang-Mettli am 3. März 2024 an der Urne festgesetzt, mit welcher der Traumgarten als spezifische Erholungszone mit Gestaltungsplanpflicht festgesetzt wurde. Diese bildet nun die planungsrechtliche Vorgabe für den privaten Gestaltungsplan Traumgarten.

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan Traumgarten sollen die Rahmenbedingungen für den Erhalt und die Entwicklung der Parkanlage mit ihren verschiedenen Nutzungen geschaffen und deren öffentliche Zugänglichkeit geregelt werden. Im Vordergrund der Regelungen stehen Bau- und Nutzungsbestimmungen für klar definierte Bau- und Nutzbereiche. Im Zusammenhang mit dem Eventbetrieb wurden auch verschiedene betriebliche Vorschriften aufgenommen, mit welchen in erster Linie Wohn- und Arbeitsgebiete sowie die Umwelt vor übermässigen Lärm- und Lichtimmissionen geschützt werden sollen. Weitere zentrale Regelungsinhalte sind die Sicherstellung einer geordneten Erschliessung mit Parkierung sowie Erhalt, Erstellung und Pflege wertvoller ökologischer Strukturen, wie dem grosskronigen Baumbestand, den vielfältigen Grün- und Gewässerräumen, den Trockenmauern und Nisthilfen. Damit stellt der Gestaltungsplan sicher, dass der Traumgarten weiterhin als ökologisch wertvolle Parkanlage der Bevölkerung zur Erholung offensteht und dass Veranstaltungen in einem definierten rechtskonformen Rahmen stattfinden können.

Insgesamt trägt der private Gestaltungsplan Traumgarten dazu bei, eine Parkanlage mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten zu erhalten, welche andernorts kaum umgesetzt werden könnten. Damit leistet der Traumgarten einen massgeblichen Beitrag zur Aufwertung des Erholungsgebiets Böni und allgemein zum Freizeit- und Nutzungsangebot von Thalwil.

Der Gemeinderat und die Hochbaukommission beantragen den Stimmberechtigten, den privaten Gestaltungsplan Traumgarten festzusetzen.

A ANTRAG

Die Stimmberechtigten beschliessen an der Urne:

1. Gestützt auf §§ 83-89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 9 Ziffer 2 der Gemeindeordnung wird der private Gestaltungsplan Traumgarten festgesetzt.
2. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den privaten Gestaltungsplan Traumgarten zu genehmigen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind zu veröffentlichen.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

B BELEUCHTENDER BERICHT

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Der Traumgarten in Thalwil ist über viele Jahre aus einer ehemaligen Baumschule und einem Schaugarten des Gärtnereibetriebs Baumann baut Gärten AG entstanden. Heute ist er eine vielfältige private Parkanlage mit Themengärten, Weihern, Spiel- und Bildungsbereichen und ist mit einer Infrastruktur für Veranstaltungen ausgestattet. Der Traumgarten steht der Bevölkerung tagsüber als frei zugänglicher Erholungsraum offen, daneben dient er als Veranstaltungsort für private Hochzeiten, Firmenanlässe, Familienfeste, Bildungsanlässe und so weiter. Diese Nutzungen sowie auch die damit einhergehende bauliche Ausstattung haben sich im Laufe der Jahre intensiviert, so dass diese nicht mehr durch die gegebene Nutzungszone (früher Reservezone; heute Erholungszone) bau- und planungsrechtlich abgedeckt werden konnten. Deshalb wurde das Areal des Traumgartens im Rahmen der BZO-Teilrevision Böni-Vogelsang-Mettli – von den Stimmberechtigten am 3. März 2024 an der Urne festgesetzt – mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Mit dem Gestaltungsplan kann die bau- und planungsrechtliche Grundlage für die vorliegenden Nutzungen geschaffen und der Traumgarten in seinem heutigen Charakter rechts-, umwelt- und nachbarschaftskonform ausgestattet und betrieben werden.

1.2 Gestaltungspläne

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) sieht mit dem Gestaltungsplan ein Instrument vor, mit dem für ein klar abgegrenztes Gebiet verbindliche Regelungen zu Bauten, Anlagen und Nutzungen festgelegt werden können. Dabei darf, wie vorliegend, von den Bestimmungen der Nutzungszone abgewichen werden. Dies macht jedoch die Zustimmung der Stimmbewölkerung erforderlich, die auch für die Festsetzung der Bau- und Zonenordnung zuständig ist. Private Gestaltungspläne werden durch die Grundeigentümerschaft aufgestellt.

Die Mitwirkung der Bevölkerung erfolgt durch die gesetzlich vorgeschriebene öffentliche Auflage und Anhörung. An der Urne kann die Stimmbevölkerung der Vorlage nur noch zustimmen oder sie ablehnen.

1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Das Areal des privaten Gestaltungsplans Traumgarten gehört zum Gärtnereibetrieb Baumann baut Gärten AG und liegt ausserhalb des (kantonalen) Siedlungsgebiets im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli, welches im kantonalen Richtplan als Erholungsgebiet festgelegt ist. In solchen Gebieten kommt der Erholungsnutzung besonderes Gewicht zu. Auch der regionale Richtplan Zimмерberg weist das Gebiet als Erholungsgebiet von regionaler Bedeutung aus. Im kommunalen Richtplan, von der Gemeindeversammlung am 15. Januar 2015 festgesetzt, ist das gesamte Gebiet ebenfalls als Erholungsgebiet (L6) bezeichnet und der Standort der Gärtnerei ist mit «Event und Erholung (EE)» überlagert. Die Bezeichnung des Standorts bildete denn auch die planungsrechtliche Grundlage für die spezifische nutzungsplanerische Festlegung (Bau- und Zonenordnung) des Traumgartens.

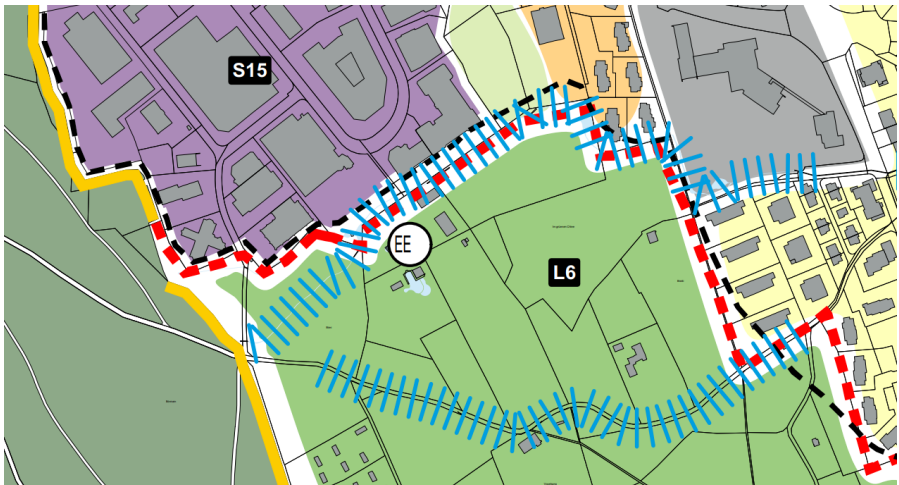


Abbildung 1 Auszug kommunaler Richtplan Thalwil, Karte Siedlung und Landschaft.

In der Folge wurde das Areal des Traumgartens im Rahmen einer Revision der Bau- und Zonenordnung an der Urne am 3. März 2024 festgesetzt und der «Erholungszone im Gebiet Böni» mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Diese bezweckt den Erhalt der Parkanlage mit Themengärten, naturnahen Spiel- und Bildungsbereichen und Eventlokalitäten sowie der Möglichkeit einer gemeinschaftlichen Nutzung. Zudem ist auf eine ökologische Gestaltung und den grösstmöglichen Erhalt des grosskronigen Baumbestands zu achten.

Als weitere Planungsgrundlage ist das vom Gemeinderat am 1. Februar 2022 genehmigte «Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli» zu erwähnen. Das Leitbild hält als behördliche Handlungsanweisung fest, dass der private, aber öffentlich zugängliche Traumgarten mit dem Eventangebot für die Gemeinde einen Mehrwert darstelle, dessen Nutzung planungsrechtlich zu sichern sei.

2 Privater Gestaltungsplan Traumgarten

2.1 Zweck und Ziele des Gestaltungsplans

Der private Gestaltungsplan Traumgarten schafft die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für den dauerhaften Betrieb der Parkanlage. Er bezweckt insbesondere den Erhalt der vielfältigen Garten- und Parklandschaft, die besonders gute gestalterische Einordnung der bestehenden und künftigen Bauten sowie die Sicherung des wertvollen Baum- und Pflanzenbestands. Zudem werden klare Regeln zur Nutzung des Areals festgelegt. Diese betreffen die öffentliche Zugänglichkeit, den Betrieb von Veranstaltungen, den Schutz der Nachbarschaft vor Lärm sowie die Erschließung und Parkierung.

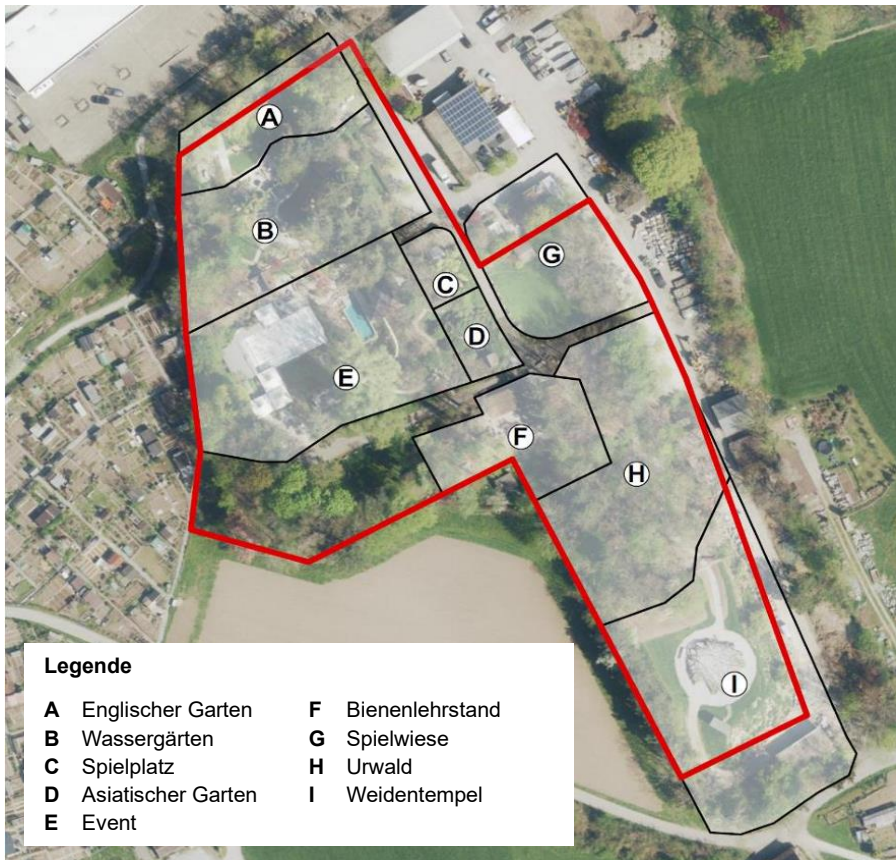


Abbildung 2 Übersicht über die Themengärten im Traumgarten, Quelle: Planar AG.

2.2 Inhalt des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan besteht aus den Gestaltungsplanvorschriften und dem Situationsplan im Massstab 1:500 (vgl. Anhänge). Diese beiden Dokumente sind rechtlich verbindlich und werden mit der Abstimmung festgesetzt. Ergänzend zum Gestaltungsplan musste ein Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen erstellt werden. Dieser wird mit dem Gestaltungsplan festgesetzt, entfaltet aber keine Rechtswirkung. Der Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) sowie dessen Anhänge Nutzungskonzept, Lärnmachweis und städtebaulicher Vertrag dienen der Erläuterung und als Nachweise für die Gestaltungsplaninhalte. Den Behörden dienen diese zudem als ergänzende Beurteilungsgrundlagen in nachgelagerten Bewilligungsverfahren.

2.3 Baubereiche, Nutzung und Gestaltung

Im Gestaltungsplan werden mehrere Baubereiche festgelegt, die sich am heutigen Bestand orientieren. Sie regeln, wo Gebäude und Anlagen zulässig sind und welches Bauvolumen maximal erstellt werden darf. Untergeschosse sind im gesamten Areal nicht erlaubt, um den Boden und den Baumbestand zu schützen. Die Nutzung des Traumgartens wird in einen Bereich mit Schwerpunkt Veranstaltungen und einen Bereich mit Schwerpunkt Erholung gegliedert. Dadurch wird sichergestellt, dass ruhigere Gartenbereiche erhalten bleiben und Anlässe räumlich konzentriert stattfinden. Die Gestaltung neuer oder zu ersetzender Bauten hat sich am bestehenden Charakter des Traumgartens zu orientieren. Natürliche Materialien, zurückhaltende Farben und eine gute Einordnung in die Gartenlandschaft sind verbindlich vorgeschrieben.

Der Traumgarten soll weiterhin nicht nur Besucherinnen und Besuchern von Veranstaltungen, sondern auch der Öffentlichkeit zugutekommen. Die Gartenanlage ist an Werktagen von 8.00 bis 17.00 Uhr öffentlich und unentgeltlich zugänglich. An Wochenenden, an Feiertagen und bei privaten Veranstaltungen bleibt der Traumgarten für die Öffentlichkeit geschlossen.

Die maximale Anzahl möglicher Anlässe und der grobe Rahmen der Betriebszeiten werden im Gestaltungsplan geregelt. Im «Nutzungskonzept für Baumanns Traumgarten in Thalwil» (vgl. Aktenaufgabe) sind die Zulässigkeit der verschiedenen Nutzungen sowie Betriebszeiten und die Handhabung von Veranstaltungen konkretisiert. Dieses bildet ebenfalls eine Grundlage für die nach der Festsetzung des Gestaltungsplans notwendigen Baubewilligungen.

Der Traumgarten kann für die Durchführung öffentlicher Anlässe wie kirchliche Anlässe, Märkte und Ähnliches zur Verfügung gestellt werden. Er dient so auch als Begegnungsort und trägt zur Belebung Thalwils bei. Solche Veranstaltungen bedürfen der Zustimmung der Gemeinde und können somit zweckmässig reglementiert werden. Im Gegensatz zu privaten Veranstaltungen wird daher keine maximale Anzahl pro Jahr festgelegt. Einer Veranstaltungsbewilligung bedürfen zudem private Anlässe mit mehr als 150 Personen.

Für private Veranstaltungen wie Feiern, Apéros und Firmenanlässe kann der Traumgarten teilweise gemietet werden. Die Veranstaltungen finden in der Regel im Freien und in den Gebäuden der Baufelder A und B statt. Im Baubereich D steht ein Aufenthaltsbereich mit Weidentempel im Freien zur Verfügung. Die Betriebszeiten für Anlässe sind von 7.00 bis 2.00 Uhr. Um die Lärmbelastung für die Nachbarschaft zu minimieren, ist der Aufenthalt im ganzen Traumgarten nur in der Zeit zwischen 7.00 bis 22.00 Uhr möglich. Im Anschluss bis 24.00 Uhr wird der Aufenthalt auf einen gekennzeichneten Bereich Z gemäss Nutzungskonzept beschränkt. Dieser

Bereich ist mit Lärmschutzwänden eingefasst. In den Stunden nach Mitternacht bis 2.00 Uhr ist der Aufenthalt nur in Gebäuden und bei geschlossenen Fenstern gestattet.



Abbildung 3 Bereich Z. Von 22.00 bis 24.00 Uhr dürfen sich Gäste gemäss Nutzungskonzept im Aussenbereich nur in diesem Bereich aufhalten.

Während privater Veranstaltungen, an denen das gesamte Areal vermietet ist, ist der Traumgarten nicht öffentlich zugänglich. Die maximale Anzahl möglicher Veranstaltungen wird mit den Gestaltungsplanvorschriften verbindlich geregelt: Von April bis und mit September sowie Oktober bis und mit März können jeweils maximal 5 bewilligungspflichtige Anlässe mit mehr als 150 Personen, von April bis und mit September maximal 68 Anlässe mit bis zu 150 Personen und von Oktober bis und mit März maximal 50 Anlässe mit bis zu 100 Personen stattfinden. Zusätzlich können kleine Anlässe wie Seminare oder Sitzungen durchgeführt werden. Diese weisen weder mit der öffentlichen Nutzung noch hinsichtlich Lärmbelastung ein Konfliktpotenzial auf. Gemäss Nutzungskonzept ist zudem darauf zu achten, dass der Traumgarten nicht mehr als drei Tage hintereinander belegt wird.

Das Abspielen von Musik im Aussenbereich hat ausschliesslich über die interne Musikanlage zu erfolgen. Diese beschränkt sich auf die Baubereiche A und B. Die Musikkautstärke im Aussenbereich wird ab 20.00 Uhr auf Hintergrundmusik beschränkt. Ab 22.00 Uhr werden die

Aussenlautsprecher abgeschaltet. Lärmintensive Auf- und Abbauarbeiten dürfen nur werktags von 7.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 20.00 Uhr stattfinden.

2.4 Erschliessung, Parkierung sowie Umweltaspekte

Die Erschliessung des Traumgartens erfolgt vom Gewerbegebiet Böni über die bestehende Zufahrt ab der Zürcherstrasse. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters muss eine vorgegebene Anzahl Parkplätze (mind. 29 und max. 38) erstellt werden. Diese sind möglichst naturnah auszugestalten und in die Parklandschaft einzubetten. Zum Schutz der Nachbarschaft werden im Gestaltungsplan verbindliche Vorgaben zum Lärmschutz festgelegt. Dazu gehören unter anderem die maximal zulässige Anzahl von Veranstaltungen, die Vorgabe von Betriebszeiten sowie weitere betriebliche Einschränkungen für die Musiklautstärke im Aussenbereich und den Aufenthalt von Personen (s. Kapitel 2.3). Auch der Schutz von Natur und Umwelt ist verbindlich geregelt: Wertvolle Bäume, Hecken und Teiche sind zu erhalten, und ein ausreichender Anteil der Fläche ist als naturnaher Lebensraum zu gestalten. Zudem ist vorgeschrieben, dass weitere ökologische Nachweise im Rahmen der Baubewilligung zu erbringen sind.

2.5 Mehrwertausgleich mittels städtebaulichen Vertrags

Mit dem Gestaltungsplan werden nach Einschätzung der Hochbaukommission planungsbedingte Vorteile im Sinne von Art. 2a der Bau- und Zonenordnung geschaffen. Der Ausgleich dieses Mehrwerts erfolgt nicht über eine Geldabgabe, sondern über Sachleistungen, welche im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags vereinbart werden. Dieser stellt sicher, dass das private Areal des Traumgartens mit seinen Freiräumen und Erholungseinrichtungen der Öffentlichkeit mindestens so lange zur Verfügung steht, wie auch Veranstaltungen durchgeführt werden können. Zudem muss die Parkanlage in ihrem heutigen Charakter als Grünraum erhalten und gepflegt werden und soll zur ökologischen Vielfalt des Erholungsgebiets Böni beitragen. Der städtebauliche Vertrag tritt gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan in Kraft und muss auf allfällige Rechtsnachfolger der vom Gestaltungsplan betroffenen Grundstücke überbunden werden.

3 Mitwirkungsverfahren

Mit Beschluss vom 15. Mai 2025 hat die Hochbaukommission Thalwil die Unterlagen zum privaten Gestaltungsplan Traumgarten zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG sowie zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die Auflage fand vom 30. Mai bis 29. Juli 2025 statt.

3.1 Öffentliche Auflage und Anhörung

Während der öffentlichen Auflage konnte sich die Bevölkerung zu den Inhalten des Gestaltungsplans äussern und Einwendungen einreichen. Insgesamt gingen bei der Gemeinde elf Einwendungen mit Anträgen ein. Die Anträge betrafen insbesondere Fragen des Lärmschutzes, der Anzahl und Art von Veranstaltungen, der Parkierung sowie des Schutzes der Grün- und Naturflächen.

Die Anliegen aus den Einwendungen wurden durch die Eigentümerschaft sorgfältig geprüft und, soweit möglich, in die Gestaltungsplanvorschriften aufgenommen. Insbesondere wurden

zeitliche Vorgaben für den Eventbetrieb sowie betriebliche Lärmschutzmassnahmen, welche vorher im Nutzungskonzept aufgeführt waren, in die Gestaltungsplanvorschriften überführt. Unter anderem ist Musik im Aussenbereich nur mittels der internen Musikanlage gestattet, die Verwendung von Lautsprechern, Megafonen und Verstärkern aller Art sowie Aufführungen von Live-Bands im Aussenbereich sind untersagt.

Über die Behandlung der verschiedenen Einwendungen, welche nicht oder nur teilweise berücksichtigt wurden, wird im «Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen» detailliert Auskunft erstattet (vgl. Aktenaufgabe).

Im Rahmen der Anhörung hat die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) eine Stellungnahme eingereicht. In dieser stellt die ZPZ fest, dass mit dem Gestaltungsplan die regionalen Vorgaben eingehalten werden. Der private Gestaltungsplan Traumgarten werde deshalb zustimmend zur Kenntnis genommen.

3.2 Kantonale Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurde der Gemeinde mit Schreiben vom 11. September 2025 zugestellt. Darin wird der private Gestaltungsplan Traumgarten gesamthaft als gut aufbereitet gewürdigt. Zudem zeige dieser die Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen auf und komme im Grundsatz den Zielen der Gestaltungsplanpflicht nach. In Bezug auf die Lärmthematik zeige das Lärmgutachten, dass die Richtwerte für Alltagslärm (zu welchem Lärm von Veranstaltungen zu zählen ist) voraussichtlich eingehalten werden können. Die betrieblichen Lärmschutzmassnahmen werden im Vorprüfungsbericht als zweckmässig erachtet. Allerdings wird empfohlen, in den Bestimmungen Möglichkeiten für zusätzliche Lärmschutzmassnahmen offen zu lassen. Im Weiteren wurden im Vorprüfungsbericht zu verschiedenen Themen Anpassungen beantragt, welche in den nun vorliegenden Gestaltungsplanvorschriften vollumfänglich umgesetzt sind.

4 Nachhaltigkeitsbeurteilung

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

Der Traumgarten ist ein öffentlich zugängliches Privatreal innerhalb des Erholungsgebiets Böni-Vogelsang-Mettli. Bereits 2021 fanden Überlegungen zur Nachhaltigkeit Einzug in das damals vom Gemeinderat verabschiedete «Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli». Der vorliegende private Gestaltungsplan Traumgarten soll dazu dienen, die gemäss Art. 18 GO geforderte nachhaltige Ausgewogenheit in einem wichtigen Thalwiler Erholungsgebiet zu erhalten und rechtliche Verbindlichkeit zu schaffen, um die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten präzise zu definieren, sodass eine unkontrollierte Ausweitung zum Nachteil des Erholungsraums bestmöglich ausgeschlossen wird.

4.1 Soziale Aspekte

Aus gesellschaftlicher Sicht bezweckt der Gestaltungsplan den Erhalt einer öffentlich zugänglichen Parkanlage, eingebettet in den Erholungsraum Böni-Vogelsang-Mettli.

Öffentlich zugängliche Bereiche sowie die Nutzung des Traumgartens als Bildungsort schaffen langfristigen Mehrwert für die Thalwiler Bevölkerung aller Altersgruppen. Gleichzeitig können Veranstaltungen jedoch auch Belastungen und Konfrontationen im Bereich Lärmemissionen und Verkehrsaufkommen schaffen. Die Vorgaben im Gestaltungsplan versuchen diesen Risiken bestmöglich zu begegnen: Die Regelung der öffentlichen Zugänglichkeit der Anlagen sowie klare Beschränkungen zu Betriebs- und Ruhezeiten schützen die benachbarten Wohngebiete vor übermässigen Lärmimmissionen und tragen zur Wahrung der Lebensqualität der Anwohnerschaft bei. Die Ausgewogenheit von öffentlichen und privaten Veranstaltungen soll zudem sicherstellen, dass die private Nutzung des Traumgartens nicht überwiegt.

Des Weiteren wird die Erschliessung und die Parkierung klaren Vorgaben unterstellt. Damit wird versucht, ein notwendiges Angebot sicherzustellen, jedoch nicht mehr, um den Fahrzeugverkehr im Quartier möglichst gering zu halten. Zudem kann die Gemeinde für grosse Veranstaltungen ein Verkehrskonzept verlangen. Gleichzeitig werden genügend Abstellplätze für Fahrräder zur Verfügung gestellt und damit, ergänzend zur Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, sichergestellt, dass die Bevölkerung möglichst umweltfreundlich anreisen kann.

4.2 Ökologische Aspekte

Der Traumgarten ist ein Gebiet mit klassischer Doppelnutzung: Erholung sowie Veranstaltungen. Aus ökologischer Sicht ist es deshalb essenziell, innerhalb des Gestaltungsplans Vorgaben zu schaffen, die den Erhalt und die Weiterentwicklung des Traumgartens als Teil eines wichtigen Thalwiler Erholungsraums unterstützen und die Grenzen zum Veranstaltungsleben deutlich machen.

Die im Gestaltungsplan enthaltenen Artikel schreiben dies auf verschiedenen Ebenen vor: Einerseits haben sich die Bauten und Anlagen des Traumgartens in die bestehende Landschaft einzufügen, um dadurch die Zerstörung natürlicher Strukturen und den Eingriff in Ökosysteme zu reduzieren. Des Weiteren wird explizit auf den Erhalt der aus ökologischer Sicht wertvollen Bepflanzung, insbesondere des grosskronigen Baumbestands, hingewiesen. Bäume kühlen ihr Umfeld und binden CO₂. Sie sind zudem ein zentrales Element der Biodiversitätsförderung im Siedlungsraum.

Es ist ebenfalls zentral, einen möglichst nachhaltigen Umgang mit dem verfügbaren Boden sicherzustellen. Die Gestaltungsplanvorschriften besagen, dass bei einem allfälligen Rückbau der Boden wieder in seinen ursprünglichen Zustand versetzt werden muss. Ziel ist dabei, den Boden fruchtbar und seine Funktionen langfristig zu erhalten. Eine gute Bodenbeschaffenheit trägt auch zur Wasserspeicherung, Biodiversitätsförderung und zur Bindung von CO₂ bei.

Die Vorgaben zu den Parkierungsflächen (möglichst unversiegelt und begrünt) unterstützen die Verminderung von Hitzeinseln, die Förderung der Versickerung und die landschaftliche Einbettung. Ebenfalls lässt der Gestaltungsplan keine weitere, ungeordnete Erhöhung der bestehenden Anzahl an Parkfeldern zu.

Die bereits unter den sozialen Aspekten erläuterten Lärmschutzvorgaben minimieren die schädlichen Auswirkungen auf die umliegende Natur. Das Feuerwerksverbot trägt dazu bei, Feinstaub und Luftverschmutzung zu mindern sowie Brandrisiken und Stress für Wild- und Haustiere zu reduzieren.

4.3 Ökonomische Aspekte

Aus ökonomischer Sicht erscheinen zwar die durch die Veranstaltungen erwirtschafteten privaten Einnahmen als zentral. Dennoch können diese indirekt wieder der Allgemeinheit zugeführt werden, indem sie für den Arealunterhalt und dessen Weiterentwicklung oder öffentliche Veranstaltungen eingesetzt werden.

Ökonomie steht aus nachhaltiger Sicht auch für Langlebigkeit und Werterhalt, indem Zielkonflikte, welche wirtschaftliche Folgen haben können, bestmöglich vermieden werden. Diese Prinzipien unterstützen die Gestaltungsplanvorschriften unter anderem, indem die Abstimmung der Bauten und Anlagen auf das Umfeld gefordert wird. Dadurch sollen das Orts- und Landschaftsbild gesichert und Konflikte vermieden werden, welche aufwendige Anpassungsmassnahmen nach sich ziehen können. Die klare zeitliche Begrenzung von Zugang und Betrieb zum bzw. im Traumgarten sowie eine saisonangepasste Limitierung der Veranstaltungen tragen dazu bei, Lärm- und Nutzungskonflikte zu vermeiden, welche wiederum ökonomische Konsequenzen wie teure Um- oder Anpassungsbauten nach sich ziehen könnten.

4.4 Fazit

Insgesamt trägt der private Gestaltungsplan Traumgarten aus nachhaltiger Sicht dazu bei, ein Gebiet zu erhalten, das sich bestmöglich in den bestehenden Erholungsraum einfügt. Die Regelungen reduzieren Zielkonflikte, fördern die Biodiversität und tragen dazu bei, Versiegelung zu minimieren und klimarelevante Grünflächen zu erhalten. Der Traumgarten bietet für die Thalwiler Bevölkerung einen Mehrwert für Naherholung, Veranstaltungen und Bildung und gewährleistet den bestmöglichen Ausgleich zwischen Erholungsraum, ruhigem Wohnumfeld und Veranstaltungsort.

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

5.1 Bestehende rechtliche Situation

Im Gestaltungsplangebiet finden im Moment aufgrund der fehlenden baurechtlichen Voraussetzungen und der damit nicht geregelten Lärmsituation aufgrund einer Verfügung der Hochbaukommission keine Veranstaltungen statt. Die planungsrechtlichen Grundlagen zur Herstellung einer rechtskonformen Situation sind jedoch mit dem vorliegenden Gestaltungsplan aufgearbeitet.

5.2 Was passiert bei einem Ja?

Bei Annahme der Vorlage wird der Gestaltungsplan zur Genehmigung an die Baudirektion gesandt. Der Genehmigungs- und der Festsetzungsbeschluss werden danach mit Rechtsmittelmöglichkeit publiziert. Nach der Inkraftsetzung kann die Eigentümerschaft auf der Grundlage

des Gestaltungsplans Gesuche für die Bewilligung von Bauten und Anlagen und mit diesen im Zusammenhang stehenden Nutzungen stellen. In den Bewilligungsverfahren werden alle notwendigen bau- und umweltrechtliche Bestimmungen (nochmals) geprüft und entsprechende Nachweise erbracht werden müssen. Die Baubewilligungen unterliegen den ordentlichen Rechtsmittelbestimmungen für Bauvorhaben.

5.3 Was passiert bei einem Nein?

Sollte der Gestaltungsplan abgelehnt werden, obliegt es der Grundeigentümerschaft, eventuell nochmals einen abgeänderten Gestaltungsplan einzureichen. Sollte die Grundeigentümerschaft auf eine erneute Eingabe verzichten, wären alle unbewilligten Bauten und Anlagen im Hinblick auf die Zonenkonformität mit der Erholungszone Böni zu überprüfen und gegebenenfalls zurückzubauen. Kleinere Seminare oder Feiern im privaten Rahmen wären in den bereits bewilligten Bauten möglich. Veranstaltungen im grossen Rahmen wären zwar denkbar, müssten jedoch einzeln mittels Veranstaltungsbewilligung von der Gemeinde bewilligt werden. Dies ist wirtschaftlich uninteressant. Die Öffentlichkeit verlöre durch Ablehnung des Gestaltungsplans die einforderbare Möglichkeit, den Traumgarten für ihre Freizeit und Erholung nutzen zu dürfen. Der Traumgarten würde sich mutmasslich in Richtung eines klassischen Gartenbaubetriebs ohne weitere Funktionen entwickeln.

6 Schlussbemerkungen

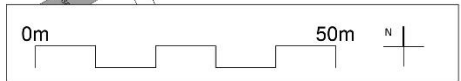
Das Ziel der Gemeinde im langen Planungsprozess rund um den Traumgarten war stets, die bisherige Nutzung des Areals als Erholungsraum für die Bevölkerung und als Veranstaltungsort langfristig zu erhalten. Mit dem nun vorliegenden Gestaltungsplan kann sowohl für die Grundeigentümerschaft als auch für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

Mit dem privaten Gestaltungsplan Traumgarten werden die bestehenden Qualitäten des Areals und die öffentliche Zugänglichkeit langfristig gesichert. Der Plan schafft klare und verständliche Regeln für Nutzung, Bau und Betrieb und trägt damit sowohl den Interessen der Bevölkerung als auch den Anliegen der Nachbarschaft Rechnung. Aus Sicht der Hochbaukommission und des Gemeinderats ist es wesentlich, dass mit den Regelungen im Gestaltungsplan die Lärm-schutzvorschriften eingehalten werden können. Die festgelegten Massnahmen und deren Anwendung im Lärnmachweis bestätigen dies. Zudem wird auch dem Vorsorgeprinzip Rechnung getragen, indem Betriebszeiten und Beschränkungen des Musiklärmpegels, zeitliches Schliessen von Türen und Fenstern sowie Überwachungspersonal vor Ort vorgeschrieben werden. Ferner werden ergänzend auch bauliche Massnahmen getroffen, welche die Lärmausbreitung vom Eventareal und vom Parkplatz hindern bzw. einschränken.

Der Gemeinderat und die Hochbaukommission beantragen den Stimmberechtigten, den privaten Gestaltungsplan Traumgarten festzusetzen.

Anhang 1 Privater Gestaltungsplan Traumgarten, Situationsplan 1:500

(Abbildung nicht masstabsgetreu)



Legende

Genehmigungsinhalt



Gestaltungsplanperimeter



Themenbereich Event



Themenbereich Erholung



Baubereich A - E



Baubereich F



Teilbaubereich



Mauern und Lärmschutzwände (Lage und Anzahl schematisch)



Brunnen (Lage und Anzahl schematisch)



Parkfläche



Baumgruppen



Hecken



Spielfläche



Teich



Befestigte Flächen



Parkierung für Motorfahrzeuge



Veloabstellplätze



Anlieferung und Notzufahrt



Zu- und Wegfahrt



Parkwege (Lage und Anzahl schematisch)

Vorschriften

Art. 3

Art. 6.1

Art. 6.1

Art. 5

Art. 5

Art. 5

Art. 5.3

Art. 5.3

Art. 9

Art. 10

Art. 10

Art. 11

Art. 12

Art. 13

Art. 15

Art. 16

Art. 14

Art. 13

Art. 13

Orientierungsinhalt



Bestehende Bauten



Bestehende temporäre Bauten



Bestehende WC-Anlage



Bestehendes Schwimmbecken



Bestehendes Gewässer

Anhang 2 Privater Gestaltungsplan Traumgarten, Gestaltungsplanvorschriften



Privater Gestaltungsplan Traumgarten

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Gestaltungsplanvorschriften

Vom Grundeigentümer aufgestellt am 15. Dezember 2025

Betreffend die Parzellen Kat.-Nrn. 8120 (Teilparzelle), 8121 (Teilparzelle), 8122 (Teilparzelle)

Für den Grundeigentümer:

.....

Andreas Baumann

Öffentliche Auflage vom 30. Mai 2025 bis 29. Juli 2025

Von den Stimmberechtigten mit Entscheidung an der Urne festgesetzt am

Namens der Stimmberechtigten

.....

Der Gemeindepräsident,
Hansruedi Kölliker

Der Gemeindegeschreiber,
Pascal Kuster

Von der Baudirektion

genehmigt am ARE Nr.

Für die Baudirektion

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

www.planar.ch, info@planar.ch

Dorothea Rana, Monika Mennel und Manuel Peer

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1	Zweck des Gestaltungsplans	4
Art. 2	Bestandteile	4
Art. 3	Geltungsbereich	4
Art. 4	Über- und nebengeordnetes Recht	5
2	Bau- und Nutzungsbestimmungen	5
Art. 5	Baubereiche	5
Art. 6	Nutzweise	6
3	Gestaltung	7
Art. 7	Grundsatz zur Gestaltung der Bauten, Anlagen und Ausstattung	7
Art. 8	Gestaltung Traumgarten-Schüür	8
4	Umgebungsgestaltung	8
Art. 9	Parkfläche	8
Art. 10	Naturobjekte	8
Art. 11	Spielfläche	8
Art. 12	Teich	8
5	Erschliessung und Parkierung	9
Art. 13	Erschliessung	9
Art. 14	Notzufahrt und Anlieferung	9
Art. 15	Parkierung für Motorfahrzeuge	9
Art. 16	Veloabstellplätze	10
6	Umwelt und Energie	10
Art. 17	Lärmschutz	10
Art. 18	Lichtemissionen	10
Art. 19	Schutz von Flora und Fauna	11
Art. 20	Entwässerung	11
Art. 21	Bodenschutz	11
Art. 22	Gebäudeschutz Hochwasser und Oberflächenabfluss	11
7	Schlussbestimmungen	11
Art. 23	Inkrafttreten	11

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan schafft die planungs-, bau- und umweltrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherstellung und den Betrieb der Parkanlage Traumgarten mit zugehörigen Bauten und Anlagen auf Teilen der Parzellen Kat. Nrn. 8120, 8121 und 8122.

Der Gestaltungsplan bezweckt

- den Erhalt der Parkanlage mit Themengärten, naturnahen Spiel- und Bildungsbereichen und Eventlokalitäten,
- eine besonders gute Einordnung und Gestaltung der Bauten und Anlagen in die Landschaft,
- die Festlegung des zulässigen Bauvolumens und der zulässigen Nutzung,
- die Sicherung des Bestands an ökologisch, gestalterisch und landschaftlich wertvoller Bepflanzung, insbesondere des grosskronigen Baumbestands,
- die Regelung der öffentlichen Zugänglichkeit der Anlagen und zeitlich beschränkten Eventnutzung,
- die Sicherstellung des Schutzes der benachbarten Wohngebiete vor übermässigen Lärmemissionen,
- die Gewährleistung der Erschliessung und der Parkierung sowie
- einen möglichst nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden.

Art. 2 Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Gestaltungsplanvorschriften, Stand vom 15. Dezember 2025 (vorliegend)
- Situationsplan 1:500, Stand vom 15. Dezember 2025

² Orientierende Bestandteile:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Stand vom 15. Dezember 2025
- Nutzungskonzept für Baumann's Traumgarten in Thalwil, Stand vom 26. November 2025
- Städtebaulicher Vertrag, Entwurf vom 10. April 2025

Das Nutzungskonzept ist begleitend für anschliessende baurechtliche Bewilligungen auf dem Areal.

Art. 3 Geltungsbereich

Gestützt auf das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) wird für das im Situationsplan 1:500 mit Gestaltungsplanperimeter bezeichnete Gebiet ein privater Gestaltungsplan aufgestellt.

Art. 4 Über- und nebengeordnetes Recht

- ¹ Im Perimeter gelten die nachstehenden Vorschriften. Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.
- ² Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen trifft, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich in der Fassung vom 1. November 2025.

2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5 Baubereiche

Art. 5.1 Grundsätze

- ¹ Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Situationsplan 1:500 mit Mantellinien bezeichneten Baubereiche A, B und C erstellt werden. Pro Baubereich darf maximal ein oberirdisches Gebäude (Hauptbaute) errichtet werden.
- ² Vordächer und Anbauten dürfen die Baubereiche bis zu einer Tiefe von maximal 2.0 m (gemessen ab Fassadenlinie) überragen.
- ³ Technisch bedingte Aufbauten, wie Kamine, Abluftrohre, Entrauchungen sowie der Sicherheit dienende Elemente (Absturzsicherungen) oder Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien dürfen über die max. Fassadenhöhe bis max. 1.50 m hinausragen, sofern sie der Bestimmung nach Art. 7 der vorliegenden Vorschriften entsprechen.
- ⁴ Die Ausbildung von Untergeschossen ist in sämtlichen Baubereichen nicht zulässig.
- ⁵ Baubereich A ist in zwei Teilbaubereiche unterteilt: in den Teilbereich A1, in welchem ein Hauptgebäude errichtet werden darf und in den Teilbereich A2, in welchem ein untergeordneter Anbau für den Betrieb zulässig ist.
- ⁶ Im Baubereich D ist ein Spielturnm zulässig.
- ⁷ Im Baubereich E ist eine mittels Weiden (Salix) oder anderen Laubgehölzen gestaltete Anlage zulässig.
- ⁸ In Baubereich F ist ein Schwimmbecken zulässig.

Art. 5.2 Grundmasse

- ¹ In den Baubereichen A – F gelten die angegebenen Höhenkoten als massgebendes Terrain. Die maximale Fassadenhöhe wird ab dem massgebenden Terrain (Höhenkote) gemessen.
- ² Als Grundfläche gilt die Fläche innerhalb der Aussenmasse der Baute.
- ³ In den Baubereichen A – F gelten die folgenden Grundmasse:

Baubereich	Maximale Fassadenhöhe [m]	Maximale Gebäudegrundfläche [m ²]	Höhenkoten (massgebendes Terrain) [m ü. M.]
A1: Traumgarten-Schüür, Hauptgebäude bei Flachdach bei Schrägdach	4.5 6.5*	550	484.5
A2: Traumgarten-Schüür, Anbau bei Flachdach bei Schrägdach	3.0 4.0*		
B: Pavillon	8.0*	140	484.5
C: Imkerei	5.0*	80	482.6
D: Spielturnm	6.0*	20	483.3
E: Weidentempel	-	350	485.0
F: Pool	-	50	484.5

* Die zulässige Fassadenhöhe bezieht sich auf die giebelseitig gemessene Fassadenhöhe.

- ⁴ In den Baubereichen A1, A2, B und C ist je ein Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.

Art. 5.3 Kleinbauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

Kleinbauten, einzelne Anlagen (Brunnen, Mauern, Lärmschutzwände etc.) sowie Kunstobjekte sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, soweit sie sich gut einordnen und der Nutzweise nach Art. 6 der vorliegenden Vorschriften dienen. Kleinbauten ausserhalb der Baubereiche dürfen maximal eine Fläche von insgesamt 130 m² einnehmen.

Art. 6 Nutzweise

Art. 6.1 Grundsätze

- ¹ Der Traumgarten dient der Naherholung und als Lokalität für Veranstaltungen wie Hochzeiten, Firmenanlässen, Familienfeste und dergleichen. Es sind zudem auch Schulungen und Seminare, insbesondere im Zusammenhang mit dem Bienenlehrstand zulässig.
- ² Der Themenbereich Event dient schwerpunktmässig für Veranstaltungen sowie Spiel- und extensive Freizeitnutzungen.
- ³ Im Themenbereich Erholung hat die Erholungsnutzung Priorität.
- ⁴ Die Bauten und Anlagen dienen der Nutzung der jeweiligen Themenbereiche.

Art. 6.2 Zugänglichkeit und Betrieb

- ¹ Die Parkanlage Traumgarten, exkl. der Baubereiche A, B und F, ist von Montag bis Freitag von 08.00 bis 17.00 Uhr in der Regel der Öffentlichkeit zugänglich.
- ² Im Traumgarten können öffentliche Veranstaltung wie kirchliche Anlässe, Märkte, Veranstaltungen für Kinder und dergleichen durchgeführt werden. Öffentliche Veranstaltungen bedürfen nach Massgabe der Gemeinde einer Veranstaltungsbewilligung beziehungsweise der Zustimmung.
- ³ Einer Veranstaltungsbewilligung bedürfen zudem private Anlässe mit mehr als 150 Teilnehmenden. Die Anzahl bezieht sich auf die erwartete Teilnehmerzahl pro Tag.
- ⁴ Die Betriebszeit des Eventbetriebs beschränkt sich auf 7:00 bis 2:00 Uhr.
- ⁵ Die Betriebszeiten der Aussenanlagen sind täglich auf 7:00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt, im unmittelbaren Umfeld der Baubereiche A und B bis 24:00 Uhr.
- ⁶ Von April bis und mit September sowie Oktober bis und mit März können jeweils maximal 5 Anlässe mit mehr als 150 Besuchern stattfinden, bei denen der Traumgarten den ganzen Tag reserviert ist.
- ⁷ Von April bis und mit September können maximal 68 Anlässe mit bis zu 150 Besuchern stattfinden, bei denen der Traumgarten den ganzen Tag reserviert ist.
- ⁸ Von Oktober bis und mit März können maximal 50 Anlässe mit maximal 100 Personen durchgeführt werden.
- ⁹ Zusätzlich können kleine Anlässe wie Seminare oder Sitzungen durchgeführt werden.

3 Gestaltung

Art. 7 Grundsatz zur Gestaltung der Bauten, Anlagen und Ausstattung

- ¹ Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erzielt wird. Die Baubehörde kann für den Nachweis der besonders guten Gesamtwirkung ein Gutachten einer externen Fachperson einholen.
- ² Neben den gestalterischen Anforderungen ist auf eine funktionelle Anordnung der Hauptflächen, auf denen Events stattfinden sowie der Nebenflächen (sanitäre Anlagen) und der Betriebsflächen (Küche) zu achten.
- ³ Für die Fassadengestaltung ist ein gedecktes Farbspektrum zu wählen.
- ⁴ Das Aufstellen von Kunstobjekten sowie gestalterischen Objekten wie beispielsweise Oldtimern und dergleichen ist im ganzen Areal erlaubt. Sie müssen sich besonders gut in das Areal einordnen.

- ⁵ Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen wie Kamine, Abluftröhre sowie der Sicherheit dienende Anlagen sowie Anlagen zur Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbaren Energien müssen sorgfältig gestaltet und materialisiert werden und sich gut einordnen.

Art. 8 Gestaltung Traumgarten-Schüür

- ¹ Die Neubaute in Baufeld A hat eine möglichst klare und geometrische Grundform aufzuweisen.
- ² Es ist eine grosszügige Sicht ins Freie und damit die Erlebbarkeit der Gartenanlage sicherzustellen.

4 Umgebungsgestaltung

Art. 9 Parkfläche

- ¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Parkfläche ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine ökologisch wertvolle Umgebung geschaffen wird.
- ² Der Versiegelungsgrad ist minimal zu halten.
- ³ Innerhalb der Parkfläche sind zum Park gehörende Ausstattungs- und Ausrüstungselemente sowie Kleinbauten und Anlagen nach Art. 5.3 der vorliegenden Vorschriften zulässig.
- ⁴ Der Charakter und Umfang der bestehenden Bepflanzung ist zu erhalten. Besondere Beachtung ist dabei dem grosskronigen Baumbestand zu schenken.

Art. 10 Naturobjekte

- ¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baumgruppen sind zu erhalten und zu pflegen. Innerhalb der bezeichneten Baumgruppen ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen 1 Meter ab Boden, bewilligungspflichtig. Bei Abgang ist ein angemessener Ersatz bestehend aus standortgerechten, einheimischen Bepflanzungen oder Kulturobstsorten zu erbringen.
- ² Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Hecke ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Hecke hat aus standortgerechten und einheimischen Arten zu bestehen.

Art. 11 Spielfläche

Für das im Situationsplan 1:500 bezeichnete Gebiet ist die Ausgestaltung als Spielplatz zulässig.

Art. 12 Teich

Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Teiche sind zu erhalten und naturnah zu gestalten.

5 Erschliessung und Parkierung

Art. 13 Erschliessung

- ¹ Der Hauptzugang zum Traumgarten erfolgt für alle Verkehrsarten über die im Situationsplan 1:500 gekennzeichnete Stelle.
- ² Die Parkwege dienen in erster Linie dem Fussverkehr.
- ³ Umlegung und Neuanlage von Parkwegen und von Holzstegen sind gestattet, soweit dies der Besucherführung dienlich oder für den Betrieb und Unterhalt erforderlich ist.
- ⁴ Die befestigten Flächen dienen in erster Linie dem Zugang zu den Anlagen, für den Betrieb und den Unterhalt.

Art. 14 Notzufahrt und Anlieferung

- ¹ Die Zu- und Wegfahrt für Not- und Rettungsfahrzeuge ist gemäss Eintrag im Situationsplan 1:500 sicherzustellen.
- ² Die minimale Wegbreite für Notfallfahrzeuge beträgt 3.5 m. Die minimale Höhe im Licht beträgt 4.0 m. Notzufahrten sind stets von Hindernissen freizuhalten.
- ³ Die Anlieferung (insbesondere Catering für Eventnutzungen) hat ausschliesslich über die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Wegverbindung zu erfolgen.

Art. 15 Parkierung für Motorfahrzeuge

- ¹ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist die Parkierung für Motorfahrzeuge nur in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen P1 und P2 zulässig. Es sind minimal 29 und maximal 38 Parkfelder für Personenwagen zu erstellen.
- ² Für Anlässe mit mehr als 200 Personen kann die zuständige Behörde ein Veranstaltungskonzept verlangen. Dieses regelt unter anderem den Nachweis der ausserhalb des Geltungsbereichs liegenden Abstellplätze für Fahrräder, Motorräder, Personenwagen, Busse und Reisedeckungsautos sowie den Einbezug des öffentlichen Verkehrs.
- ³ Für Besucher und Besucherinnen sind zusätzlich Abstellplätze für Motorräder zu erstellen. Die Anzahl der zu erstellenden Motorradabstellplätze hat mindestens 10 % der zu erstellenden Personenwagenabstellplätze zu entsprechen.
- ⁴ Es ist auf eine gute gestalterische Integration der Parkierung in die Parkanlage zu achten.
- ⁵ Die Flächen für die Parkierung nach Abs. 1 sind möglichst unversiegelt auszugestalten und mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.
- ⁶ Die Parkplätze sind mit hochstämmigen Bäumen zu begrünen.

Art. 16 Veloabstellplätze

- ¹ Die Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung bzw. kommunalen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Gemeinde Thalwil.
- ² Veloabstellplätze sind in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen V anzuordnen.

6 Umwelt und Energie

Art. 17 Lärmschutz

- ¹ Die angrenzenden Wohngebiete sind so weit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar vor Lärmimmissionen zu schützen.
- ² In der Betriebsphase ist die Einhaltung der Planungswerte dauerhaft sicherzustellen. Bauliche Massnahmen im Sinne der Vorsorge (Art. 11 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz, USG), die zu einer wahrnehmbaren Reduktion von Lärmimmissionen führen, können unter Vorbehalt von Art. 9 der vorliegenden Vorschriften bewilligt werden.
- ³ Lärmintensive Veranstaltungen wie Live-Konzerte sind nur in den Gebäuden der Baubereiche A und B zulässig.
- ⁴ Abgesehen vom Abspielen von Musik über die interne Musikanlage ist der Betrieb von mitgebrachten Lautsprechern, Megafonen und anderen Verstärkeranlagen im Aussenbereich des Traumgartens verboten.
- ⁵ Die Musiklautstärke im Aussenbereich wird ab 20.00 Uhr auf Hintergrundmusik beschränkt. Ab 22.00 Uhr werden die Aussenlautsprecher abgeschaltet.
- ⁶ Zwischen 22.00 Uhr und 2.00 Uhr sind die Fenster und Türen geschlossen zu halten.
- ⁷ Lärmintensive Auf- und Abbauarbeiten dürfen nur werktags von 7.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 20.00 Uhr stattfinden.
- ⁸ Im gesamten Traumgarten ist das Abbrennen von Feuerwerk verboten.

Art. 18 Lichtemissionen

- ¹ Die Beleuchtung der Aussenanlagen hat den Anforderungen der Norm SIA 491 zu entsprechen.
- ² Die Vollzugshilfe des BAFU (2021) «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» sowie der Masterplan Licht der Gemeinde Thalwil sind zu berücksichtigen. Mit dem ersten Baugesuch ist ein Beleuchtungskonzept einzureichen.

Art. 19 Schutz von Flora und Fauna

- ¹ Im Sinn des ökologischen Ausgleichs sind mindestens 15 % der Parkfläche nach Art. 9 der vorliegenden Vorschriften als naturnahe Flächen in hoher Qualität vorzusehen. Im Baubewilligungsverfahren ist der ökologische Ausgleich mittels Flächenbilanz sowie detailliertem Umgebungs- und Pflegeplan aufzuzeigen.
- ² Flächen, die für den ökologischen Ausgleich angerechnet werden, sind:
 - vielfältige, naturnah gestaltete und artenreiche Grün- und Gewässerräume, wie Hecken, Magerwiesen, Weiher etc.;
 - Kleinstrukturen, wie sachgerecht angelegte Ast- und Steinhaufen;
 - Nisthilfen für Gebäudebrüter oder Fledermäuse zu je 1 m²;
 - nicht verfügte Trockenmauern von mind. 0.5 m Höhe zu je ihrer doppelten Fläche.
- ³ Mit dem ersten Baugesuch ist der Fachstelle Naturschutz ein Gutachten zu Flora, Amphibien und Reptilien einzureichen.
- ⁴ Bei der Gestaltung von Bauten und Anlagen ist auf eine vogelfreundliche Bauweise zu achten.

Art. 20 Entwässerung

Mit dem ersten Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept einzureichen.

Art. 21 Bodenschutz

Bei einem allfälligen Rückbau sind wieder Böden mit einer Bodenfruchtbarkeit wie vor der baulichen Veränderung herzustellen. Abgetragener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigtem Boden zu verwerten. Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich. In Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit dem Boden aufzuzeigen.

Art. 22 Gebäudeschutz Hochwasser und Oberflächenabfluss

- ¹ Wo eine Gefährdung durch Hochwasser und Oberflächenwasser besteht, sind im Bewilligungsverfahren Objektschutzmassnahmen zur Begrenzung des Schadenrisikos nachzuweisen.
- ² Der Schutz vor Hochwasser kann mit einer entsprechenden Terraingestaltung erfolgen.

7 Schlussbestimmungen

Art. 23 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Traumgarten wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat Thalwil publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Weitere Informationen zur Abstimmung

Infoveranstaltung

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

Info-Video

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

Resultate am Abstimmungssonntag

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



thalwil.ch/abstimmungen > Urnenabstimmung vom 14. Juni 2026

Herausgeber

Gemeinderat Thalwil, 17. März 2026

Auflage

11'200 Exemplare, gedruckt auf 100 % Recyclingpapier

Redaktionelle Bearbeitung

Fachstelle Kommunikation

Kontakt

Gemeinderatskanzlei, Alte Landstrasse 112, 8800 Thalwil